

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SWIRE PACIFIC LIMITED

太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 00019 及 00087)

SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 01972)

須予披露交易

接納換地要約

接納換地要約

於本公告日期，太古地產的附屬公司項目公司接納要約函件下之換地要約。據此，項目公司將退回交回地段予政府，而政府將向項目公司批出重批地段，補地價為港幣四十五億四千零二十一萬元並須受協議備忘錄的條款及條件所規限。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條各公司就換地的最高適用百分比率超逾 5%但低於 25%，換地對各公司均構成上市規則下的一項須予披露的交易。因此，各公司須就換地遵守上市規則第 14 章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

換地

於本公告日期，太古地產的附屬公司項目公司接納要約函件下之換地要約。據此，項目公司將退回交回地段予政府，而政府將向項目公司批出重批地段，補地價為港幣四十五億四千零二十一萬元並須受協議備忘錄的條款及條件所規限。

換地的主要條款概述如下。

交回地段

交回地段位於香港柴灣柴灣道 391 號，總地盤面積約為十萬零二千四百二十平方呎。交回地段主要限作工業用途。

重批地段

重批地段將於土地註冊處註冊為柴灣內地段第 178 號，總地盤面積約為九千平方米。

租期

重批地段的租期為五十年，由協議備忘錄日期起開始計算。

用途及總樓面面積

重批地段的批准用途為非工業用途（不包括辦公室、貨倉、酒店及加油站）。總樓面面積不得少於三萬八千七百平方米，並不得超過六萬四千五百平方米，前提是：

- (i) 任何用作私人住宅用途的建築物總樓面面積不得超過六萬四千三百一十四平方米；及
- (ii) 任何用作非工業用途（不包括私人住宅、辦公室、貨倉、酒店及加油站）的建築物總樓面面積不得超過一百八十六平方米。

補地價

就換地須支付的補地價金額為港幣四十五億四千零二十一萬元，並將以下列形式支付：

- (i) 補地價的 10%作為訂金於項目公司於二零二一年九月三十日或之前接納要約函件下之換地要約時繳付。該款項已於項目公司接納要約函件下之換地要約時繳付；及

- (ii) 補地價的餘額須於政府發送有關換地的相關文件予項目公司簽署之日期起計二十八日內或政府接獲項目公司接納要約函件下之換地要約當日起計三個月內（以較早者為準）繳付。

項目公司支付補地價的所需款項（就訂金而言）已由及（就餘額而言）將由太古地產及中華汽車各自的全資附屬公司（該等附屬公司分別持有合資公司 80%及 20%的股份）分別根據其於合資公司的持股量按比例提供。太古地產將以內部資源提供其應付的 80%補地價部分。

發展項目

預期重批地段將發展的項目包括三座住宅大樓、零售空間以及一個有蓋公共交通匯處。

進行換地的理由及裨益

換地符合太古地產繼續發展優質住宅物業業務的主要策略，並預期可提升長遠的股東回報。

各公司的董事認為換地乃屬其日常業務中所訂立，且換地的條款是按一般商業條款所商議訂立，屬公平合理並符合其利益及其股東的整體利益。

上市規則的遵守

由於根據上市規則第 14.07 條各公司就換地的最高適用百分比率超逾 5%但低於 25%，換地對各公司均構成上市規則下的一項須予披露的交易。因此，各公司須就換地遵守上市規則第 14 章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

董事

於本公告所載日期，太古公司的在任董事如下：

常務董事：白德利（主席）、岑明彥、賀以禮、馬天偉、張卓平；
非常務董事：郭鵬、施銘倫、施維新；及
獨立非常務董事：包逸秋、范華達、利乾、李慧敏、歐高敦及徐瑩。

於本公告所載日期，太古地產的在任董事如下：

常務董事：白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；
非常務董事：范尼克、林双吉、馬天偉、施銘倫；及
獨立非常務董事：鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、王金龍及吳亦泓。

釋義

「中華汽車」	中華汽車有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市。中華汽車的主要業務為物業發展及投資。
「公司」	太古公司及太古地產。
「政府」	香港特別行政區政府。
「港幣」	港幣，香港的法定貨幣。
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區。
「合資公司」	Windcharm Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由太古地產及中華汽車透過各自的全資附屬公司分別擁有 80% 及 20% 權益。合資公司的業務為持有項目公司的全部股份。
「換地」	交回地段之退回及重批地段之批出，補地價為港幣四十五億四千零二十一萬元。補地價金額為政府所決定的。
「換地要約」	政府就換地之要約。
「上市規則」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》。
「協議備忘錄」	要約函件附帶的重批地段交換詳情與條件協議備忘錄，當中載有批出重批地段的一般及特別條件，將由項目公司於政府發送有關換地的相關文件予項目公司簽署之日期起計二十八日內，或政府接獲項目公司接納要約函件下之換地要約當日起計三個月內（以較早者為準）簽立。

- 「要約函件」 政府於二零二一年九月二日向項目公司發出的函件，當中載有換地要約。
- 「項目公司」 Joyful Sincere Limited，一家於香港註冊成立的有限公司。項目公司的業務為擁有及發展交回地段或（於換地後）重批地段。
- 「重批地段」 將於土地註冊處註冊為柴灣內地段第 178 號的地段。
- 「聯交所」 香港聯合交易所有限公司。
- 「交回地段」 柴灣內地段第 88 號。
- 「太古公司」 Swire Pacific Limited 太古股份有限公司，一家於香港註冊成立並於聯交所上市的投資控股有限公司，其附屬公司、聯屬公司及合營公司主要從事地產、航空、飲料、海洋服務與貿易及實業業務。太古公司是太古地產的上市母公司，持有約 82% 的太古地產已發行股份。
- 「太古地產」 Swire Properties Limited 太古地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。太古地產及其附屬公司的主要業務為：(i) 物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii) 物業買賣，即發展及興建物業（主要為住宅大廈）以供出售；及(iii) 投資及經營酒店。

承董事局命
SWIRE PACIFIC LIMITED
太古股份有限公司
公司秘書
傅赫庭

香港，二零二一年九月二十九日

承董事局命
SWIRE PROPERTIES LIMITED
太古地產有限公司
公司秘書
傅赫庭

香港，二零二一年九月二十九日