

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。



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

關連交易 出售附屬公司的25%權益

於二〇一九年十二月十六日，股份賣方及貸款賣方（兩者均為本公司之全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此(a)股份賣方同意出售及買方同意購入出售股份，佔目標公司已發行股本的25%，代價為港幣19,500.00元（相等於2,500.00美元）；及(b)貸款賣方同意轉讓及買方同意受讓金額為港幣939,446,530.61元之出售貸款，佔信明於緊接成交前欠貸款賣方之貸款的25%，代價為港幣939,946,694.92元。

目標公司只限擁有、發展及營運將在該土地上興建的辦公大廈，並將實際地享有所有經濟權利及利益，及將實際上承擔一切責任及債務。成交完成後，目標公司仍為本公司之附屬公司，其股份由股份賣方及買方分別以75%及25%的比例持有。本公司（透過其多間全資附屬公司）將擁有、發展及營運將在該土地上興建的商業/零售部分，並將繼續單獨及實際地享有所有經濟權利及利益，及將單獨及實際上承擔一切責任及債務。

買方是一間由三間郭氏家族公司各自擁有其三分之一權益之公司。郭氏家族公司由若干酌情信託持有，而鄺肖卿女士為其成立人及受益人。郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生(各為董事或替代董事)各自為其中一項該等酌情信託之受益人。該等酌情信託之受託人為本公司之主要股東，透過郭氏家族公司及其他公司持有本公司股份。因此，買方是本公司之主要股東的聯繫人，因而是本公司之關連人士，而訂立交易構成本公司之關連交易。由於交易在上市規則第14.07條項下之一項或多於一項之適用百分比率超逾0.1%但所有適用百分比率均低於5%，交易須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及取得獨立股東批准的規定。

出售協議的主要條款及其他有關交易的資料載列如下。

出售協議

日期

二〇一九年十二月十六日

訂約方

- (1) 股份賣方，本公司之全資附屬公司，作為出售股份之賣方；
- (2) 貸款賣方，本公司之全資附屬公司，作為出售貸款之賣方；及
- (3) 買方，作為購入出售股份及出售貸款之買方。

出售股份及出售貸款

股份賣方同意出售及買方同意購入出售股份，佔目標公司已發行股本的 25%。

貸款賣方同意轉讓及買方同意受讓金額為港幣 939,446,530.61 元之出售貸款，佔信明於緊接成交前欠貸款賣方之貸款的 25%。

成交

交易於簽署出售協議後同時完成。

股份賣方及買方已同意就目標公司訂立股東協議進行真誠的磋商，該協議將由股份賣方、買方、本公司(作為股份賣方的擔保人)及郭氏家族公司(以彼等於買方各自的持股比例作為買方各別的擔保人)訂立。

代價

出售股份之代價為港幣19,500.00元(相等於2,500.00美元)(即相等於出售股份的總面值)，由買方於成交時以現金繳付予股份賣方。

出售貸款之代價為港幣939,946,694.92元，由買方於成交時以現金繳付予貸款賣方。

出售股份及出售貸款之代價乃各方參考出售股份的總面值、出售貸款的面值，以及本集團就出售貸款的融資成本，經公平磋商後釐定。於緊接成交前，信明欠貸款賣方之貸款為港幣3,757,786,122.45元(出售貸款構成其中的25%)，並主要用作墊付就獲授該土地而須支付土地金額港幣42,232,000,000.00元之10%訂金當中信明的部分(即約88.98%)。88.98%之比率代表信明於該土地的權益百分比，即現時將在該土地上興建辦公大廈的預期樓面總面積約261,600平方米，對比批地文件下允許於該土地可建的樓面總面積上限294,000平方米之比率，而信明就土地金額須負責的部分為港幣37,577,861,224.49元。於成交時，買方向信明給予保證，於二〇一九年十二月二十四日或之前，將墊付金額港幣8,455,018,775.51元之貸款(佔信明於上述90%的土地金額餘額當中的25%)予信明。

對本集團而言，出售股份及出售貸款的原始購置成本分別為港幣19,500.00元(相等於2,500.00美元)及港幣939,446,530.61元。由於售出出售股份及出售貸款之代價均與其賬面價值相約，本集團預期就以上之出售所產生的盈利或虧損(如有)均微不足道。本集團有意將出售之收益作為收回部分就收購該土地而支付的土地金額之訂金。

目標公司及信明的資料

如在二〇一九年十一月二十七日的本公司公告所述，本集團成功投得由香港政府以招標形式授予，位於香港九龍連翔道與柯士甸道西交界之該土地。

該土地的發展將由(其中包括)商業/零售部分及辦公大廈部分組成，當中包括其各自指定的停車場及相關配套及設施。辦公大廈部分的樓面總面積現預期約為261,600平方米。

信明乃兩間成功投得該土地的公司之一。目標公司透過其於多間公司(包括信明)直接及間接所持有之股本權益及合約安排，只限擁有、發展及營運將在該土地上興建及將由信明擁有的辦公大廈，並將實際地享有所有經濟權利及利益，及將實際上承擔一切責任及債務。本公司之全資附屬公司，透過其於多間公司(包括另一間成功投得該土地的公司)直接及間接所持有之股本權益及合約安排，將擁有、發展及營運將在該土地上興建及將由另一間成功投得該土地的公司擁有的商業/零售部分，並將繼續單獨及實際地享有所有經濟權利及利益，及將單獨及實際上承擔一切責任及債務。

目標公司於二〇一九年十一月成立，並且於成交前由本公司間接全資擁有。

根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則，(a)於出售協議之日期，目標集團之未經審核綜合淨資產為港幣17,584.50元；及(b)於目標公司成立日期至出售協議之日期之期間，目標集團之未經審核綜合淨虧損為港幣60,415.50元(兩者均為稅前及稅後)。

於成交後，目標公司仍為本公司之附屬公司，並由股份賣方及買方分別以75%及25%的比例持有。

信明之主要業務為發展及投資將在該土地上興建的辦公大廈。

各方的資料

買方之主要業務為投資控股。買方是一間由三間郭氏家族公司各自擁有其三分之一權益之公司。郭氏家族公司各自之主要業務為長線投資控股。

股份賣方之主要業務為投資控股。貸款賣方之主要業務為提供資產管理及項目管理服務予本集團。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸基建及物流，以及經營數據中心。

出售協議的理由及裨益

如在二〇一九年十一月二十七日的本公司公告所述，本集團有意邀請其他長線策略性投資者參與該土地之地標項目發展。郭氏家族公司多年來一直於本公司股份持有重大權益，作為長線投資，其亦於多年來增持額外的本公司股份權益。這令郭氏家族公司成為本集團合適的策略合作夥伴，參與發展此將成為本集團長線投資的地標項目。

上市規則的涵義

郭氏家族公司由若干酌情信託持有，而鄺尚卿女士為其成立人及受益人。郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生(各為董事或替代董事)各自為其中一項該等酌情信託之受益人。該等酌情信託之受託人為本公司之主要股東，透過郭氏家族公司及其他公司持有本公司股份。因此，買方(由三間郭氏家族公司各自擁有其三分之一權益)是本公司之主要股東的聯繫人，因而是本公司之關連人士，而訂立交易構成本公司之關連交易。

由於交易在上市規則第14.07條項下之一項或多於一項之適用百分比率超逾0.1%但所有適用百分比率均低於5%，交易須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及取得獨立股東批准的規定。

郭炳聯先生(及其替代董事郭顯灃先生)、郭基輝先生、郭基泓先生及郭基俊先生各自因為與買方上述的關係，而於交易有重大利益。因此，彼等均就批准交易的相關董事局決議放棄表決權。概無其他董事於交易存有重大利益。

董事(包括獨立非執行董事)，除郭炳聯先生(及其替代董事郭顯灃先生)、郭基輝先生、郭基泓先生及郭基俊先生(彼等均已就本公司上述的相關董事局決議放棄表決權)外，認為交易的條款屬公平合理，交易按正常商業條款於本集團之日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義:-

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事局」	指	董事局
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	Sun Hung Kai Properties Limited 新鴻基地產發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：16）
「成交」	指	根據出售協議之成交
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「郭氏家族公司」	指	Adolfa Limited 、 Bertana Limited 及 Cyric Limited ，各自為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司

「該土地」	指	位於香港九龍連翔道與柯士甸道西交界，及/或將於土地註冊處註冊為九龍內地段第11262號之用地
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款賣方」	指	Sun Hung Kai Real Estate Agency Limited 新鴻基地產代理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「信明」	指	Max Century (H.K.) Limited 信明(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之附屬公司
「買方」	指	Somerpath International Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「出售協議」	指	股份賣方、貸款賣方及買方於二〇一九年十二月十六日就買賣出售股份及轉讓出售貸款所訂立之買賣協議
「出售貸款」	指	信明欠貸款賣方金額港幣939,446,530.61 元的貸款，佔信明於緊接成交前欠貸款賣方之貸款的25%
「出售股份」	指	於目標公司股本中每股一美元之2,500股股份，佔其已發行股本的25%
「股份賣方」	指	Solar Windmill Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	Vivid Synergy Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「交易」	指	出售協議項下之買賣出售股份及轉讓出售貸款

「美元」 指 美元，美利堅合眾國之法定貨幣

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一九年十二月十六日

於本公告日期，本公司董事局由八名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯禮為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、鄺準、董子豪及馮玉麟；三名非執行董事李兆基(副主席)、關卓然及郭基俊；以及九名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁樺涇、梁高美懿、范鴻齡及吳向東組成。

本公告以英文及中文發出。中英文版本內容如有任何不相符，概以英文版本為準。