

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

主要交易

租賃要約函

董事局欣然宣布，Unicorn(為本公司之全資附屬公司)作為租戶於二零二二年一月二十八日收到該業主作為業主接納租賃要約函，有關租賃物業由二零二二年三月一日起生效，租期為九十六個月。根據現有租賃協議，物業由 Unicorn 承租用作經營 Unicorn 旗下名為「APITA」之附設超級市場的百貨公司，有關協議將於二零二二年二月二十八日屆滿。

根據《香港財務報告準則》第十六號，本集團須於其綜合財務狀況表確認租賃要約函項下整個租期之固定基本租賃付款額為有關物業之使用權資產。因此，按《上市規則》規定，訂立租賃要約函將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃要約函將確認使用權資產價值約為港幣 485,000,000 元。

由於租賃要約函項下有關使用權資產之收購的一個或以上適用百分比率(定義見《上市規則》)為 25%或以上，但全部均少於 100%，訂立租賃要約函構成本公司之主要交易，並須遵守《上市規則》第十四章所載有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘若本公司就批准租賃要約函召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已取得一群有密切聯繫的股東(合共持有已發行股份總數約69.27%)之書面批准通過租賃要約函及其項下之交易。據此，根據《上市規則》第14.44條，本公司將不會就批准租賃要約函召開股東大會。

本公司將於二零二二年二月二十三日或之前向股東寄發一份載有，其中包括租賃要約函及其項下交易之進一步資料之通函。

緒言

董事局欣然宣布，Unicorn(為本公司之全資附屬公司)作為租戶於二零二二年一月二十八日收到該業主作為業主接納租賃要約函，有關租賃物業由二零二二年三月一日起生效，租期為九十六個月。根據現有租賃協議，物業由 Unicorn 承租

用作經營 Unicorn 旗下名為「APITA」之附設超級市場的百貨公司，有關協議將於二零二二年二月二十八日屆滿。

租賃要約函

租賃要約函主要條款概述如下：

- 訂約方** : 該業主(作為業主)；及 Unicorn(作為租戶)。
- 日期** : 二零二二年一月二十八日。
- 物業** : 構成位於香港島太古城整個商業中心發展項目之一部分，名為太古城中心之地庫一層至地面基座樓層的零售購物中心及平台所有部分，總租賃面積約 118,691 平方呎。
- 租期** : 九十六個月，由二零二二年三月一日起生效(「租期」)。
- 基本租金** : 由二零二二年三月一日起至二零二三年二月二十八日止，每個公曆月總基本租金為港幣 5,872,350 元。由二零二三年三月一日起至二零二六年二月二十八日止，每個公曆月總基本租金為港幣 6,224,690 元。由二零二六年三月一日起至二零三零年二月二十八日止，每個公曆月總基本租金為港幣 6,598,170 元。
- 營業額租金** : 物業之地庫一層及地面基座樓層於任何公曆年分別 7%及 10%的總收入之總和，分別較地庫一層及地面基座樓層於該公曆年的基本租金多出之金額(如有)。
- 其他費用** : 其他費用包括冷凍水費、服務費、宣傳費及垃圾壓縮機費，整個租期應付予業主之金額合共約港幣 235,000,000 元，惟須不時檢討(但每個公曆年不多於一次)。租戶亦負責支付政府差餉及其他歸屬於物業的每年或經常性開支。
- 支付條款** : 基本租金及其他費用應在每個公曆月的第一天預付。
- 按每月總收入計算之營業額租金(如有)應於緊接隨後的下一個月第 15 日前支付，並於每個公曆年結束後進行結算。

- 按金** : 港幣 19,625,126 元，須不時增加至相等於 Unicorn 於租期內應付之兩個月的基本租金、差餉、冷凍水費、服務費及宣傳費的最高可確認款項之總和。
- 免租期** : 獲提供免租期，以至應付租金(包括基本租金及營業額租金)、冷凍水費、服務費及宣傳費將只會於二零二二年六月一日起計付。Unicorn 應付之政府差餉及其他支出則由租期起始日起計付。
- 轉讓限制** : 未經業主批准，Unicorn 不得以分租、借出、共享或以其他方式轉讓、轉租或以其他方式放棄佔用物業或其任何部分，否則租賃協議將被終止。就擁有大多數股份表決權或以其他方式實質控制 Unicorn 的一名或多名人士出現接管、重組、合併、收購、自願清算或變更，均會被視作違反此限制。
- 租賃協議** : 該業主及 Unicorn 將於二零二二年三月十八日或之前(或經雙方同意的其他日子)就物業訂立一份正式租賃協議(「**租賃協議**」)。如該業主及 Unicorn 未能訂立租賃協議，租賃要約函仍具約束力及完全有效，該業主及 Unicorn 將繼續履行載於租賃要約函內各自的義務。

租賃要約函下之應付代價乃參考可資比較物業之現行市場租金價值、獨立物業測量師對物業作出之市場租金估值及於現有租賃協議項下之應付租金及其他費用，經 Unicorn 及該業主公平磋商後釐定，並將以本集團內部資源支付。

訂約方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股以及經營超級市場及百貨業務。

Unicorn 之主要業務為經營名為「UNY」及「APITA」之超級市場及百貨公司。

該業主為太古地產有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1972)之全資附屬公司。該業主之主要業務為物業投資。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該業主及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見《上市規則》第十四A章)之第三方。

租賃要約函之原因及裨益

Unicorn 於二零一八年五月獲本集團收購，一直在香港島太古城太古城中心經營名為「APITA」之附設超級市場的百貨公司達數十載。董事局認為訂立租賃要約

函符合本集團之商業利益，令本集團可於太古城中心繼續經營「APITA」及維持本集團之營運規模。

董事相信租賃要約函之條款及其項下交易屬公平合理，並符合股東之整體利益。

會計之處理及《上市規則》之涵義

根據《香港財務報告準則》第十六號，本集團須於其綜合財務狀況表確認租賃要約函項下整個租期之固定基本租賃付款額為有關物業之使用權資產。因此，按《上市規則》規定，訂立租賃要約函將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃要約函將確認使用權資產價值約為港幣 485,000,000 元，即初步以本集團於租賃要約函項下整個租期內應付之該固定租賃付款額經貼現至其現值計算。

由於租賃要約函項下有關使用權資產之收購的一個或以上適用百分比率(定義見《上市規則》)為 25%或以上，但全部均少於 100%，訂立租賃要約函構成本公司之主要交易，並須遵守《上市規則》第十四章所載有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

根據《上市規則》第14.44條，倘若(i)本公司就批准租賃要約函下之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得就批准該交易召開之本公司股東大會上持有或合共持有投票權50%以上之一名股東或一群有密切聯繫的股東之書面批准，則可透過股東書面批准代替召開股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於租賃要約函中擁有重大利益。因此，倘若本公司就批准租賃要約函及其項下之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。

賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司(全部均為恒地之全資附屬公司)及其各自之代理人(如適用)(統稱「**一群有密切聯繫的股東**」)合共持有2,110,868,943股股份，佔已發行股份總數約69.27%，有權出席本公司股東大會並於會上投票，詳情載列如下：

<u>實益擁有人</u>	<u>登記持有人</u>	<u>股份數目</u>
賓勝置業有限公司	賓勝置業有限公司	843,249,284
敏勝置業有限公司	敏勝置業有限公司	342,705,418
	雅仙代理有限公司	259,693,000
踞威置業有限公司	踞威置業有限公司	363,328,900
Gainwise Investment Limited	Gainwise Investment Limited	167,750,000
	Superb Nominees Limited	49,500,000
登銘置業有限公司	登銘置業有限公司	34,955,000
	Superb Nominees Limited	49,687,341
	合共：	<u>2,110,868,943</u>

本公司已取得一群有密切聯繫的股東之書面批准通過租賃要約函及其項下之交易，代替舉行本公司股東大會。據此，根據《上市規則》第 14.44 條，本公司將不會就批准租賃要約函及其項下之交易召開股東大會。

本公司將於二零二二年二月二十三日或之前向股東寄發一份載有，其中包括租賃要約函及其項下交易之進一步資料之通函。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事局」	董事局；
「一群有密切聯繫的股東」	具有於本公佈「會計之處理及《上市規則》之涵義」一節中賦予該詞彙的涵義；
「本公司」	恒基兆業發展有限公司 (Henderson Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：97)；
「董事」	本公司之董事；
「現有租賃協議」	Unicorn 作為租戶與該業主作為業主於二零一三年六月二十七日就租賃物業訂立之租賃協議，由二零一四年三月一日起生效，租期為九十六個月，經日期為二零一七年十一月十六日之協議備忘錄所補充；
「政府」	香港政府；
「總收入」	Unicorn 在或從物業經營業務的過程中，來自所有來源之發出賬單或已收到的款項(未經扣除)之總收入；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「《香港財務報告準則》」	香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》；
「港幣」	港元，香港法定貨幣；
「恒地」	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：12)，並為本公司之中間控股公司；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；

「該業主」	太古城中心控股有限公司 (Cityplaza Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司；
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》；
「租賃要約函」	Unicorn 作為租戶發出及該業主作為業主於二零二二年一月二十八日接納之租賃要約函，有關租賃物業由二零二二年三月一日起生效，租期為九十六個月；
「物業」	構成位於香港島太古城整個商業中心發展項目之一部分，名為太古城中心之地庫一層至地面基座樓層的零售購物中心及平台所有部分；
「股東」	股份之持有人；
「股份」	本公司之股份；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	具有於本公佈「租賃要約函」一節中賦予該詞彙的涵義；
「租期」	具有於本公佈「租賃要約函」一節中賦予該詞彙的涵義；
「Unicorn」	Unicorn Stores (HK) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司；及
「%」	百分比。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零二二年一月二十八日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家誠(主席兼董事總經理)、李家傑、林高演及李寧；以及(2)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。