

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00101)

持續關連交易
2025年管理協議

茲提述2022年公布，內容關於本公司的間接全資附屬公司恒隆地產（中國）與港興企業就港匯恒隆廣場提供管理服務而訂立的2022年管理協議。

2022年管理協議將於2024年12月31日到期。於2024年12月9日，恒隆地產（中國）與港興企業訂立2025年管理協議，以重續2022年管理協議的交易及其項下的年度上限。

於本公布日期，港興企業為本公司主要股東恒隆集團的間接非全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，訂立2025年管理協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2025年管理協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率（定義見《上市規則》第14.07條）超逾0.1%，但低於5%，故2025年管理協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公布及年度審閱之規定，而獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

背景

茲提述 2022 年公布，內容關於本公司的間接全資附屬公司恒隆地產（中國）與港興企業就港匯恒隆廣場提供管理服務而訂立的 2022 年管理協議。

2022 年管理協議將於 2024 年 12 月 31 日到期。於 2024 年 12 月 9 日，恒隆地產（中國）與港興企業訂立 2025 年管理協議，以重續 2022 年管理協議的交易及其項下的年度上限。

2025 年管理協議

2025 年管理協議的主要條款載列如下：

日期

2024 年 12 月 9 日

訂約方

- (a) 恒隆地產（中國）（作為管理服務供應商）；及
- (b) 港興企業（作為管理服務接受方）。

年期

自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。

管理服務

恒隆地產（中國）向港興企業提供的管理服務範圍包括：

- (a) 就港匯恒隆廣場的租賃、營運及管理提供意見及指導；
- (b) 引進跨國公司及知名品牌公司成為港匯恒隆廣場的租戶；
- (c) 就港匯恒隆廣場之管理及營運實施零售、營銷及財務策略提供推薦建議；
- (d) 就任何規則及法規規管港匯恒隆廣場包括但不限於使用、裝修、營運、保養及管理提供建議；
- (e) 服從、遵守及執行港興企業制定的所有合理指示或命令；
- (f) 在港興企業的指示下，執行與港匯恒隆廣場的租賃、營運及管理合理相關的所有其他事宜；及
- (g) 落實恒隆地產（中國）合理認為對執行港興企業根據 2025 年管理協議條款作出的指示必須或附帶之所有其他工作。

管理費

管理費相等於港匯恒隆廣場每年總營業額的 2.5%，惟不得超過下文規定的年度上限，此乃根據本集團對業內類似安排的有效利率範圍的認知以及 2022 年管理協議項下的過往管理費而釐定，並須於每年支付。

年度上限

截至 2025 年、2026 年以及 2027 年 12 月 31 日止三個年度每年的年度上限如下：

	截至 12 月 31 日		
	2025 (港幣百萬元)	2026 (港幣百萬元)	2027 (港幣百萬元)
年度上限	67.0	67.0	67.0

年度上限乃經考慮下列因素後釐定：

- (a) 2022 年管理協議項下的年度上限；
- (b) 根據 2022 年管理協議，截至 2022 年及 2023 年 12 月 31 日止兩個年度已支付的管理費，以及截至 2024 年 10 月 31 日止十個月應付的管理費；
- (c) 港匯恒隆廣場截至 2024 年 12 月 31 日止年度的預計年度總營業額；及
- (d) 經考慮港匯恒隆廣場當前及未來的資產優化和其顧客與租戶的潛在增長後，港匯恒隆廣場截至 2025、2026 及 2027 年 12 月 31 日止三個年度的預計年度總營業額。

歷史交易金額

2022 年管理協議項下的年度上限以及根據 2022 年管理協議，截至 2022 年及 2023 年 12 月 31 日止兩個年度已支付的管理費，以及截至 2024 年 10 月 31 日止十個月應付的管理費載列如下：

	截至 12 月 31 日		截至 2024 年 10 月 31 日的十個月 (港幣百萬元)
	2022 (港幣百萬元)	2023 (港幣百萬元)	
年度上限	67.0	67.0	67.0
已收取的管理費	48.8	48.3	37.9

考慮到截至 2024 年 10 月 31 日止十個月港興企業應付恒隆地產（中國）的管理費，以及港匯恒隆廣場 2024 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期間的預計總營業額，預計截至 2024 年 12 月 31 日止年度的管理費將不超過相關年度上限。上述管理費均未超過或預期超過其相應會計年度的年度上限。

訂立 2025 年管理協議之原因及裨益

恒隆地產（中國）在辦公樓和零售商業大廈管理和營運方面擁有豐富的知識和經驗。訂立 2025 年管理協議可以進一步提高港匯恒隆廣場的競爭力、戰略市場地位及發展計劃。董事（包括獨立非執行董事）認為 2025 年管理協議項下擬進行的交易於本集團日常及一般業務過程中進行，且 2025 年管理協議的條款乃經公平磋商後按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

《上市規則》之涵義

於本公布日期，港興企業為本公司主要股東恒隆集團的間接非全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立 2025 年管理協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於陳文博先生，執行董事，可能被視作於 2025 年管理協議中擁有重大利益，故彼已自願就批准 2025 年管理協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票表決。除以上所披露外，概無其他董事於 2025 年管理協議中擁有重大利益，故無須就批准 2025 年管理協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票表決。

由於 2025 年管理協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）超逾 0.1%，但低於 5%，故 2025 年管理協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報、公布及年度審閱之規定，而獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

有關本公司、恒隆地產（中國）及港興企業的資料

本公司為其控股公司恒隆集團之地產業務機構，以市值計，是香港主要地產發展及投資公司之一。本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司於香港及中國投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃、停車場管理與物業管理。

恒隆地產（中國）主要從事提供管理服務。

港興企業為一家投資控股公司，並透過其附屬公司從事物業租賃業務。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「2022年公布」	指	本公司日期為2022年9月21日的公布
「2022年管理協議」	指	恒隆地產(中國)與港興企業於2022年9月21日訂立之管理協議，詳情載於2022年公布
「2025年管理協議」	指	恒隆地產(中國)與港興企業由恒隆地產(中國)向港興企業提供管理服務，而於2024年12月9日訂立之管理協議
「年度上限」	指	恒隆地產(中國)根據2025年管理協議收取的管理費最高年度總額
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	恒隆地產有限公司，一家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：00101)，並為恒隆集團的上市非全資附屬公司
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「港興企業」	指	港興企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為恒隆集團的間接非全資附屬公司。於本公布日期，港興企業有限公司間接持有港匯恒隆廣場94%權益，怡傑發展持有其73.68%，而希慎興業有限公司(股份代號：00014)則透過其全資附屬公司持有其26.32%
「董事」	指	本公司的董事
「怡傑發展」	指	怡傑發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為恒隆集團透過其全資附屬公司與本公司透過其全資附屬公司共同持有的合營企業
「港匯恒隆廣場」	指	港匯恒隆廣場，一個位於中國上海的物業發展，包括一座購物商場、一座辦公樓、數座服務式公寓(其中部份服務式公寓擬改建為酒店)及若干其他設施
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣

「恒隆集團」	指	恒隆集團有限公司，一家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：00010），於本公布日期持有本公司已發行股份約 63.65%
「恒隆地產（中國）」	指	恒隆地產（中國）行政有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「管理費」	指	根據 2025 年管理協議將由港興企業支付予恒隆地產（中國）的管理費，其詳情載於本公布標題為「管理費」的分節內
「管理服務」	指	根據 2025 年管理協議恒隆地產（中國）就港匯恒隆廣場向港興企業提供的管理服務，其詳情載於本公布標題為「管理服務」的分節內
「中國」	指	中華人民共和國（就本公布而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
馬婉華

香港，2024年12月9日

於本公布日期，董事會包括：

執行董事：陳文博先生、盧韋柏先生及趙家駒先生

獨立非執行董事：袁偉良先生、陳南祿先生、陳嘉正博士、馮婉眉女士及李天芳女士