

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。



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：12)

有關租賃協議之持續關連交易

本公司之全資附屬公司傑耀發展作為特許人/業主(其自身或透過其代理人恒基租務代理)與仁安醫院作為特許准用人/租戶(i)分別於二零一九年十月二十三日及二零一九年十月二十五日就特許使用/租賃第一物業訂立第一份特許要約函和第一份租賃協議，有關租賃於二零一九年九月九日起生效，租賃期合共九年；(ii)於二零二零年六月十日就特許使用/租賃第二物業訂立第二份特許要約函和第二份租賃協議，有關租賃於二零二零年八月一日至二零二零年九月三十日期間(包括首尾兩天)當中一天開始生效，租賃期合共九年；及(iii)於二零二零年六月十日就特許使用/租賃第三物業訂立第三份特許要約函和第三份租賃協議，有關租賃於二零二零年九月一日至二零二零年十月三十一日期間(包括首尾兩天)當中一天開始生效，租賃期合共十年零四個月十五日。

李博士為本公司之董事並被視為控股股東，而仁安醫院為一間由李博士之私人家族信託最終控制之公司。因此，根據《上市規則》，仁安醫院為本公司之關連人士及根據《上市規則》第十四 A 章，租賃協議項下交易構成本公司之持續關連交易。

訂立第一份特許要約函及第一份租賃協議(為最初的獨立租賃)符合最低豁免水平，獲豁免遵守《上市規則》第十四 A 章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。然而，根據《上市規則》第十四 A 章，訂立其他租賃協議必須與第一份特許要約函及第一份租賃協議合併計算，並被視作為一項交易，此乃由於租賃協議由相同的訂約方就同一棟建築物於十二個月期間內訂立。鑑於租賃協議下交易之最高年度上限一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，該等交易須遵守《上市規則》第十四 A 章之申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

根據《上市規則》第14A.52條，本公司已委任獨立財務顧問解釋為何租賃協議下各自物業之租賃期(包括特許使用期)均需要超過三年，而獨立財務顧問已確認該等租期符合此類協議的一般商業慣例。

1. 租賃協議

本集團作為特許人/業主與仁安醫院作為特許准用人/租戶訂立租賃協議，有關主要條款載列如下：

(I) 第一物業

第一份特許要約函

根據於二零一九年十月二十三日訂立之第一份特許要約函，恒基租務代理作為代理人(代表身為特許人之傑耀發展)以象徵式收費港幣 1.00 元，准許仁安醫院之全資附屬公司作為特許准用人自二零一九年九月九日起三個月內，進入第一物業進行翻新及裝修。在此期間，該附屬公司須承擔政府差餉、管理費、冷氣費及其他費用(除政府差餉為每月港幣 54,215.50 元外，該等費用與下述第一份租賃協議所載相同)。仁安醫院之該附屬公司已於二零二零年五月二十八日通過更替契約方式轉讓第一份特許要約函下的所有過去、現在及將來之權利和義務予仁安醫院。

第一份租賃協議

- 訂約方 : 傑耀發展(作為業主)；及
仁安醫院(作為租戶)(第一份租賃協議最初是由仁安醫院之全資附屬公司簽訂，而該協議下之所有過去、現在及將來之權利和義務已於二零二零年五月二十八日通過更替契約方式轉讓予仁安醫院)。
- 日期 : 二零一九年十月二十五日。
- 第一物業 : 香港九龍尖沙咀中間道 15 號 H Zentre 九樓全層。
- 租期 : 八年零九個月，於二零一九年十二月九日起至二零二八年九月八日止。
- 樓面面積 : 15,287 平方呎。
- 每月租金 : (i) 第 1-33 個月：
每月港幣 1,005,885.00 元。
(ii) 第 34-69 個月：
每月港幣 1,077,705.00 元。

(iii) 第 70-105 個月：

業主及租戶協定之公開市場租金，惟不應少於第 69 個月租金之 85% 及不得多於第 69 個月租金之 125%，或在無法達成協議的情況下，由訂約雙方同意委任之獨立合資格測量師釐定租金。

上述租金在每月的首日預付及不包括政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。

租金按金	:	港幣 3,233,115.00 元。
物業損壞及修復按金	:	港幣 538,852.50 元。
免租期	:	三個月，由二零一九年十二月九日至二零二零年三月八日止(包括首尾兩天)；於此期間，政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用由租戶承擔。
政府差餉	:	每月港幣 50,294.50 元(須視乎政府評估)。
管理費	:	每月港幣 145,226.50 元(須視乎不時檢討)。
冷氣費	:	每月港幣 45,861.00 元(須視乎不時檢討)。
裝修工程	:	租戶應根據獲業主批准之該等設計及規劃進行內部裝修工程，並承擔第一物業之室內裝修成本及支出，惟業主同意承擔部份裝修工程，總成本上限為港幣 1,400,000.00 元。

(II) 第二物業

第二份特許要約函

根據於二零二零年六月十日訂立之第二份特許要約函，恒基租務代理作為代理人(代表身為特許人之傑耀發展)以象徵式收費港幣 1.00 元，准許仁安醫院作為特許准用人自二零二零年八月一日起(仁安醫院可發出七天預先書面通知予傑耀發展以延遲生效日期，惟不得遲於二零二零年九月三十日)三個月內，進入第二物業進行翻新及裝修。在此期間，仁安醫院須承擔政府差餉、管理費、冷氣費及其他費用(與下述第二份租賃協議所載相同)。

第二份租賃協議

- 訂約方 : 傑耀發展(作為業主); 及
仁安醫院(作為租戶)。
- 日期 : 二零二零年六月十日。
- 第二物業 : 香港九龍尖沙咀中間道 15 號 H Zentre 十二樓全層, 包括十二樓之平台。
- 租期 : 八年零九個月, 於緊接第二份特許要約函之特許使用期屆滿日後首日起生效。
- 樓面面積 : 17,234 平方呎。
- 每月租金 : (i) 第 1-33 個月 :
每月港幣 822,192.00 元。
(ii) 第 34-69 個月 :
每月港幣 880,896.00 元。
(iii) 第 70-105 個月 :
業主及租戶協定之公開市場租金, 惟不應少於第 69 個月租金之 85% 及不得多於第 69 個月租金之 125%, 或在無法達成協議的情況下, 由訂約雙方同意委任之獨立合資格測量師釐定租金。
- 上述租金在每月的首日預付及不包括政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。
- 租金按金 : 港幣 2,642,688.00 元。
- 物業損壞及修復按金 : 港幣 440,448.00 元。
- 免租期 : 八個月, 由租賃期開始之日起; 在此期間, 租戶須承擔政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。
- 政府差餉 : 每月港幣 41,110.00 元(須視乎政府評估)。
- 管理費 : 每月港幣 163,723.00 元(須視乎不時檢討)。

冷氣費 : 每月港幣 51,702.00 元(須視乎不時檢討)。

(III) 第三物業

第三份特許要約函

根據於二零二零年六月十日訂立之第三份特許要約函，恒基租務代理作為代理人(代表身為特許人之傑耀發展)以象徵式收費港幣 1.00 元，准許仁安醫院作為特許准用人自二零二零年九月一日起(仁安醫院可發出七天預先書面通知予傑耀發展以延遲生效日期，惟不得遲於二零二零年十月三十一日)四個月零十五日內，進入第三物業進行翻新及裝修。在此期間，仁安醫院須承擔政府差餉、管理費、冷氣費及其他費用(與下述第三份租賃協議所載相同)。

第三份租賃協議

訂約方 : 傑耀發展(作為業主); 及
仁安醫院(作為租戶)。

日期 : 二零二零年六月十日。

第三物業 : 香港九龍尖沙咀中間道 15 號 H Zentre 地庫一樓全層。

租期 : 十年，於緊接第三份特許要約函之特許使用期屆滿日後首日起生效。

樓面面積 : 12,452 平方呎。

每月租金 : (i) 第 1-3 年：
每月港幣 1,169,293.00 元。

(ii) 第 4-6 年：
每月港幣 1,203,167.00 元。

(iii) 第 7-10 年：
業主及租戶協定之公開市場租金，惟不應少於第六年每月租金之 85% 及不得多於第六年每月租金之 125%，或在無法達成協議的情況下，由訂約雙方同意委任之獨立合資格測量師釐定租金。

上述租金在每月的首日預付及不包括政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。

租金按金	:	港幣 3,609,501.00 元。
物業損壞及修復按金	:	港幣 601,583.50 元。
免租期	:	三個月，由租賃期開始之日起；在此期間，租戶須承擔政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。
政府差餉	:	每月港幣 58,465.00 元(須視乎政府評估)。
管理費	:	每月港幣 118,294.00 元(須視乎不時檢討)。
冷氣費	:	每月港幣 37,356.00 元(須視乎不時檢討)。
裝修工程	:	業主支付約港幣 81,300,000.00 元作為優化物業的資本總開支，並屬業主提供的設施一部分，而該資本總開支將按直線法於固定十年期內攤銷及計入每月租金。

各租賃協議之條款乃參考現行市場租賃條款及條件經公平磋商後釐定，而上述租金乃參考經獨立第三方測量師行評估物業之市值租金後釐定。

2. 年度上限

本公司預計仁安醫院根據租賃協議應付之租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)之總額，按年計將不會超過以下之最高金額：

截至十二月三十一日止 財政年度	年度上限 (港幣百萬元)
二零二零	17
二零二一	41
二零二二	53
二零二三	54
二零二四	55
二零二五	57
二零二六	61
二零二七	67

截至十二月三十一日止 財政年度	年度上限 (港幣百萬元)
二零二八	61
二零二九	37
二零三零	25
二零三一	6

上述之年度上限乃根據租賃協議下預期最高應付金額及按應付金額之調整作出緩衝而釐定，並假設仁安醫院將不會根據第二份特許要約函及第三份特許要約函行使延遲特許使用期生效日期之權利。

3. 訂立租賃協議之原因及裨益

物業位於香港尖沙咀H Zentre，為一幢以醫療及健康生活為主題，配以餐飲、零售及停車場設施之商業物業，具醫務專用樓層，備有多項先進設施以切合各項醫療需要。仁安醫院(以「仁安醫院」名義經營)，提供全方位醫療服務，包括提供造影及健康檢查、試管嬰兒及放射治療服務。本公司旨在吸引更多著名醫療服務供應者，如仁安醫院，以加強H Zentre作為醫療及健康生活地標之形象及進一步強化其與醫療服務相關的租戶組合。董事局認為訂立租賃協議符合本集團商業利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議之條款及條件乃公平合理，及其項下進行之交易屬一般商業條款及按公平原則磋商而釐定，而該等交易均屬本集團一般及日常業務。董事(包括獨立非執行董事)亦認為該等交易對本公司及其股東整體有利。

4. 《上市規則》之涵義

李博士為本公司之董事及被視為控股股東，而仁安醫院為一間由李博士之私人家族信託最終控制之公司。因此，根據《上市規則》，仁安醫院為本公司之關連人士，以及根據《上市規則》第十四A章，租賃協議項下進行之交易構成本公司之持續關連交易。李博士及其聯繫人(根據《上市規則》之定義)，包括李家傑博士及李家誠先生(均為李博士之兒子)、馮李煥琮女士(李博士之胞妹)及李達民先生(李博士之胞弟)，由於被視為於李博士之私人家族信託控制之公司擁有權益或作為李博士之家族成員，故彼等各自均被視為於租賃協議項下之交易中有重大利益，所以彼等已就批准該等交易之相關董事決議案放棄投票。除上述所披露外，董事並無於該等交易中有重大利益。

訂立第一份特許要約函及第一份租賃協議(為最初的獨立租賃)符合最低豁免水平，獲豁免遵守《上市規則》第十四A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。然而，根據《上市規則》第十四A章，訂立其他租賃協議必須與第一份

特許要約函及第一份租賃協議合併計算，並被視作為一項交易，此乃由於租賃協議由相同的訂約方就同一棟建築物於十二個月期間內訂立。鑑於租賃協議下交易之最高年度上限一個或以上適用百分比率超過0.1%，但全部均少於5%，該等交易須遵守《上市規則》第十四A章之申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

根據《上市規則》第14A.52條，除非特別情況下因為交易之性質而須要有較長的協議，否則持續關連交易協議期不得超過三年。由於租賃協議下各自物業之租賃期均超過三年，本公司已委任獨立財務顧問，以解釋為何租期需要超過三年並確認該等租期是否符合此類租賃協議的一般商業慣例。

5. 獨立財務顧問之意見

就租賃協議各自物業之租賃期(包括特許使用期)均超過三年的合理性提出意見時，獨立財務顧問已考慮以下主要因素：

- (a) 物業作為仁安醫院之醫務專用樓層用作醫療相關服務；
- (b) 鑑於上述(a)項之原因，物業具有特別改造之建築設施，例如(其中包括)嵌入式地板以使其能夠安裝醫療設備的溝槽、管道及/或電綫槽或符合其安裝要求、特高樓底用於安裝特殊空調和淨化系統、特殊排污系統以消除污染、臨床廢物處置安排及輻射安全措施；
- (c) 傑耀發展作為業主已投入大量資本開支於第三物業進行上述特定之改建及加建裝修工程，並將按直線法於固定十年租賃期內攤銷計入每月應付租金；
- (d) 當決定物業之租賃期時，傑耀發展已考慮若干因素，其中包括(i)仁安醫院之高資本開支需求、作為醫務專用樓層而需特別改造物業等均切合較長租賃期，以避免在較短租賃期屆滿時可能需要搬遷；及(ii)較長租賃期可減少對傑耀發展及仁安醫院之營運帶來不必要之不明朗因素及干擾；及
- (e) 物業租金及租賃期期限乃參考由獨立第三方測量師行編制之物業租金估值報告而訂定，對比現行市場價格和載於該估值報告之可供比較的租賃條款，屬公平合理。

基於上述理由，獨立財務顧問認為租賃協議下各物業之上述租賃期(包括特許使用期)屬必要，且該等租期符合此類租賃協議的一般商業慣例。

6. 參與訂約方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括物業發展及投資、

建築工程、發展計劃管理、物業管理、財務、百貨業務及投資控股。

仁安醫院之主要業務為於香港經營一所私家醫院，名為「仁安醫院」，及相關診所，提供全方位醫療服務，包括普通手術、普通及專科門診、住院及醫療診斷服務。

7. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	董事局；
「本公司」	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，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：12)；
「控股股東」	具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義；
「董事」	本公司之董事；
「李博士」	李兆基博士，本公司之執行董事及被視為控股股東；
「第一份特許要約函」	恒基租務代理作為代理人(代表身為特許人之傑耀發展)與仁安醫院之全資附屬公司作為特許准用人於二零一九年十月二十三日就准許使用第一物業訂立之特許要約函，及如文義所適用，於二零二零年五月二十八日更換特許准用人；
「第一物業」	香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre九樓全層；
「第一份租賃協議」	傑耀發展作為業主與仁安醫院之全資附屬公司作為租戶於二零一九年十月二十五日就租賃第一物業訂立之租賃協議，及如文義所適用，於二零二零年五月二十八日更換租戶；
「政府」	香港政府；
「本集團」	本公司及其附屬公司；

「港幣」	港元，香港法定貨幣；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「恒基租務代理」	恒基租務代理有限公司(Henderson Leasing Agency Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司；
「獨立財務顧問」	盛百利財務顧問有限公司，根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，可進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問；
「《上市規則》」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「物業」	第一物業、第二物業及第三物業之統稱；
「第二份特許要約函」	恒基租務代理作為代理人(代表身為特許人之傑耀發展)與仁安醫院作為特許准用人於二零二零年六月十日就准許使用第二物業訂立之特許要約函；
「第二物業」	香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre十二樓全層，包括十二樓之平台；
「第二份租賃協議」	傑耀發展作為業主與仁安醫院作為租戶於二零二零年六月十日就租賃第二物業訂立之租賃協議；
「傑耀發展」	傑耀發展有限公司(Smart Bright Development Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司；
「租賃協議」	第一份特許要約函、第一份租賃協議、第二份特許要約函、第二份租賃協議、第三份特許要約函及第三份租賃協議之統稱；

「第三份特許要約函」	恒基租務代理作為代理人(代表身為特許人之傑耀發展)與仁安醫院作為特許准用人於二零二零年六月十日就准許使用第三物業訂立之特許要約函；
「第三物業」	香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre地庫一樓全層；
「第三份租賃協議」	傑耀發展作為業主與仁安醫院作為租戶於二零二零年六月十日就租賃第三物業訂立之租賃協議；
「仁安醫院」	仁安醫院有限公司(Union Medical Centre Limited) (以「仁安醫院」名義經營)，一間於香港註冊成立之有限公司；及
「%」	百分比。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零二零年六月十日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家傑(主席兼董事總經理)、李家誠(主席兼董事總經理)、林高演、李兆基、葉盈枝、馮李煥琮、郭炳濠、孫國林、黃浩明及馮孝忠；(2)非執行董事：李達民及李王佩玲；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、潘宗光及歐肇基。