

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。



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

有關租賃協議之

須予披露交易

董事局欣然宣布，Unicorn(為本公司之全資附屬公司)作為租戶與領展物業作為業主於二零二五年三月十九日就租用位於香港九龍聯合道198號樂富邨之該物業訂立租賃協議，租期為三年，由二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止。

於《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下，本集團須於其綜合財務狀況表確認租賃協議項下整個租期之固定基本租賃付款額為有關該物業之使用權資產。因此，按《上市規則》規定，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議所確認的使用權資產價值約為港幣57,000,000元。

由於租賃協議項下有關使用權資產之收購的其中一個適用百分比率(定義見《上市規則》)超過5%，但全部均少於25%，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守《上市規則》第十四章所載之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

緒言

董事局欣然宣布，Unicorn(為本公司之全資附屬公司)作為租戶與領展物業作為業主於二零二五年三月十九日就租用位於香港九龍聯合道198號樂富邨之該物業訂立租賃協議，租期為三年，由二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止。Unicorn現於該物業按現有租約經營旗下名為「UNY」之附設超級市場的百貨業務，有關租約將於二零二五年六月三十日屆滿。

租賃協議

租賃協議之主要條款概述如下：

- 訂約方** : 領展物業(作為業主)；及 Unicorn(作為租戶)。
- 日期** : 二零二五年三月十九日。
- 物業** : 於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6451 號之地段上興建之所有物業或建築物 2 樓 2101 號、2110 號及 2111 號舖，該地段名為香港九龍聯合道 198 號樂富邨商業中心第一期(第一區)及商業中心第一期(第二區)(構成樂富廣場一部分)。
- 租期** : 為期三年，由二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止。
- 基本租金** : 每月港幣 1,704,294 元。
- 營業額租金** : Unicorn 於任何公曆年就該物業所產生的收入的 5.80%，較該公曆年的基本租金多出之金額(如有)。
- 冷氣費** : 每月港幣 321,336 元(如 Unicorn 要求於正常冷氣開放時間以外提供冷氣服務須額外收費)。
- 管理費** : 每月港幣 368,197.5 元，惟需不時予以檢討。
- 政府差餉** : 每月港幣 97,000 元，惟政府可不時予以調整。
- 按金** : 港幣 7,181,482.5 元，相等於三個月基本租金、管理費及冷氣費，須以現金港幣 4,787,655 元及銀行擔保書港幣 2,393,827.5 元支付。
- 支付條款** : 基本租金及其他費用應按月在每個公曆月的第一天預付。

按 Unicorn 每月所產生的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及租賃協議租期完結時進行結算。

轉讓限制 : Unicorn 不得以分租、借出、共享或其他方式轉讓、轉租或以其他方式放棄該物業或其任何部分的管有權。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。

租賃協議下之應付租金乃參考可資比較物業之現行市場租金價值，經Unicorn與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

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股及營運超級市場、百貨業務及實用家品專賣店。

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

該業主為領展房地產投資信託基金之全資附屬公司，該信託基金乃根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第104條獲證券及期貨事務監察委員會認可之集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)。該業主之主要業務為物業持有及租務。

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。

租賃協議之原因及裨益

該物業位於人口稠密之住宅區域，毗鄰當地交通樞紐，令Unicorn之零售業務得以滲透至其目標客群。董事局認為訂立租賃協議符合本集團之商業利益，令本集團可於樂富廣場繼續經營「UNY」及維持本集團之營運規模。

董事相信租賃協議之條款及其項下交易屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

會計之處理及《上市規則》之涵義

於《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下，除就某些識別豁免(即租期為十二個月或以下之短期租賃及低價值資產之租賃)所適用外，如果本集團之任何成員成為租戶或特許准用人，本集團須要於租賃期啟始日確認一項使用權資產及一項租賃負債。因此，本集團須於其綜合財務狀況表確認租賃協議項下整個租期之固定基本租賃付款額為有關該物業之使用權資產。據此，按《上市規則》規定，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議所確認的使用權資產價值約為港幣57,000,000元，即初步以本集團於租賃協議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。

由於租賃協議項下有關使用權資產之收購的其中一個適用百分比率(定義見《上市規則》) 超過5%·但全部均少於25%·訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易·並須遵守《上市規則》第十四章所載之申報及公佈規定·惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

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；
「政府」	香港政府；
「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；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「該業主」或 「領展物業」	領展物業有限公司(Link Properties Limited)·一間於開曼群島註冊成立之有限公司；
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》；
「該物業」	於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6451號之地段上興建之所有物業或建築物2樓2101號、2110號及2111號舖·該地段名為香港九龍聯合道198號樂富邨商業中心第一期(第一區)及商業中心第一期(第二區)(構成樂富廣場一部分)；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；

「租賃協議」

一份日期為二零二五年三月十九日，由Unicorn作為租戶與該業主作為業主就租用該物業訂立的租賃協議，租期為三年，由二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止；

「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，二零二五年三月十九日

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(副主席)、林高演(副主席)、李寧及陳馥蘭；以及(2)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。