

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。

SWIRE PACIFIC LIMITED

太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00019 及 00087)

須予披露的交易

SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01972)

關連交易

出售 Brickell City Centre 的權益

各方於本公告日期就出售權益（即零售權益、停車場資產及設施權益）的買賣訂立交易文件。

交易文件項下的各賣方均為太古地產的全資附屬公司。由於太古地產為太古公司的附屬公司，各賣方亦為太古公司的附屬公司。交易文件項下各買方的最終實益擁有人均為Simon Property。

出售權益在交易文件項下的代價最高為548,725,001美元（相等於約港幣4,280,055,008元*），其中包括金額最高為36,100,000美元（相等於約港幣281,580,000元*）的或有代價。

出售事項的交割於交易文件訂立後隨即發生。

出售事項構成太古公司於《上市規則》項下的須予披露的交易，須遵守《上市規則》第14章有關公告的規定，但毋須遵守有關通函及股東批准的規定。

出售事項構成太古地產於《上市規則》項下的關連交易，須遵守《上市規則》第14A章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

背景

各方於本公告日期就出售權益（即零售權益、停車場資產及設施權益）的買賣訂立交易文件。交割於交易文件訂立後隨即發生。

交易文件項下的各賣方均為太古地產的全資附屬公司。由於太古地產為太古公司的附屬公司，各賣方亦為太古公司的附屬公司。交易文件項下各買方的最終實益擁有人均為Simon Property。

出售權益為：

- (a) 零售權益，即BCC零售控股的75%成員權益（亦為零售及設施賣方於BCC零售控股的全部權益），BCC零售控股持有BCC零售的100%成員權益，而BCC零售則全資擁有零售部分；
- (b) 停車場資產，即與停車場部分的擁有權及營運相關的所有資產；及
- (c) 設施權益，即BCC設施的100%成員權益，BCC設施全資擁有共用設施部分，並負責管理Brickell City Centre的共用區域及共用設施。

交易文件

交易文件訂明買賣出售權益的條款，其主要條款概述如下：

出售權益的代價

出售權益的代價最高為548,725,001美元（相等於約港幣4,280,055,008元*），其中包括金額最高為36,100,000美元（相等於約港幣281,580,000元*）的或有代價。

出售權益的代價（除或有代價外）已於交割時以現金支付，其金額為 512,625,001美元（相等於約港幣3,998,475,008元*）。

或有代價與工程相關。倘若工程的交割後超支成本（如有）低於36,100,000美元（相等於約港幣281,580,000元*）（「門檻金額」），一筆金額等於門檻金額減去交割後超支成本的款項須以現金予以支付，作為或有代價。該款項最遲須於截止日期後第45日支付。（為免存疑，或有代價金額不會超過門檻金額。）Simon Property已就履行該付款責任作出擔保。

交易文件各方經公平磋商後協定出售權益的代價。協定代價時，賣方考慮了目標物業的獨立估值，其於二零二四年十二月三十一日的獨立估值為726,400,000美元（相等於約港幣5,665,920,000元*）（詳見下文「關於目標物業的進一步資料」）。

交割

出售事項的交割於交易文件訂立後隨即發生。

賣方擔保

太古地產美國（太古地產的全資附屬公司及太古公司的附屬公司）已就賣方履行在交易文件項下的責任作出擔保。

關於目標物業的進一步資料

Brickell City Centre為位於美國佛羅里達州邁阿密市Brickell金融區的城市綜合發展項目，由目標物業（即零售部分、共用設施部分及停車場部分）、兩座辦公樓（太古地產集團已於二零二零年售出）、一間設有服務式住宅的酒店（太古地產集團已於二零二一年售出，售出後仍由太古地產集團管理）及兩座住宅大廈（太古地產集團已售出所有住宅單位）組成。

目標物業由以下各部分組成：

- (a) 零售部分（即Brickell City Centre內多層的零售、餐飲及娛樂區域）；
- (b) 停車場部分（即Brickell City Centre的停車場區域）；及
- (c) 共用設施部分（即Brickell City Centre的若干共用區域及設施）。

基於二零二四年十二月三十一日以及截至二零二四年十二月三十一日止與截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的BCC零售控股未經審計綜合財務資料、BCC設施未經審計財務資料及停車場賣方（其於相關期間內唯一業務為持有停車場資產）未經審計財務資料，出售權益於二零二四年十二月三十一日的資產淨值及截至二零二四年十二月三十一日止與截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的應佔除稅前及除稅後純利約如下（註1）：

於二零二四年十二月三十一日

資產淨值 574,029,000美元（相等於約港幣4,477,426,200元*）

截至二零二四年十二月三十一日止年度 截至二零二三年十二月三十一日止年度

除稅前純利 62,253,000美元（相等於約港幣485,573,400元*） 43,039,000美元（相等於約港幣335,704,200元*）

除稅後純利 (註2) 48,544,000美元（相等於約港幣378,643,200元*） 33,772,000美元（相等於約港幣263,421,600元*）

註：

1. 因零售買方於出售事項前已持有BCC零售控股的25%成員權益，出售權益中只包括BCC零售控股的75%（而非100%）成員權益。在計算上述財務資料時，均以BCC零售控股於上述日期或（視乎情況）截至上述兩個年度的資產淨值及除稅前及除稅後純利的75%（而非100%）計算。

2. 目標公司及停車場賣方於上述年度並無任何直接稅項責任，原因是其應佔稅項已由其各自的擁有人（包括太古地產美國）支付。以上披露的除稅後純利乃基於目標公司及停車場賣方於上述年度的應佔稅項總額的估算而得出，該估算則基於太古地產美國就該等稅項於上述年度的比例分攤份額而得出。

於二零二四年十二月三十一日，目標物業的獨立估值（由零售部分及停車場資產的獨立估值組成，而共用設施部分因無獨立商業價值而無任何估值）為726,400,000美元（相等於約港幣5,665,920,000元*）。

BCC零售控股於二零二五年四月向BCC零售的少數股東收購其於BCC零售的全部12.07%成員權益，代價為73,526,000美元（相等於約港幣573,502,800元*）。收購資金全數由零售及設施賣方（作為BCC零售控股的成員）提供，零售及設施賣方於BCC零售控股的成員權益因此由71.57%增加至75%。

出售事項的財務影響

交割後，太古公司及太古地產不再持有目標公司或停車場資產的任何權益。因此，目標公司不再為太古公司及太古地產的附屬公司。

就出售事項而言，太古地產預期錄得除稅前收益約1.116億美元（相等於約港幣8.705億元*）（按基本基準計算），或除稅前虧損約1,580萬美元（相等於約港幣1.232億元*）（按法定基準計算），而太古公司則預期（就其於太古地產的83.31%權益）錄得除稅前收益約9,300萬美元（相等於約港幣7.254億元*）（按基本基準計算），或除稅前虧損約1,320萬美元（相等於約港幣1.03億元*）（按法定基準計算）。

上述每項預期收益／虧損數字的計算乃根據BCC零售控股未經審計綜合財務資料、BCC設施及停車場賣方未經審計財務資料、以及太古地產對或有代價及交易成本的估算。該等估算及預期收益／虧損數字可能與實際金額不同。

進行出售事項的理由及裨益

出售事項讓太古地產從其於出售權益的投資中套現現金。從出售事項所得的款項將用於太古地產美國的融資義務以及太古地產集團的一般營運資金。

太古公司董事認為出售事項條款屬公平合理，且符合太古公司及其股東整體利益。

太古地產董事認為出售事項條款屬公平合理，且符合太古地產及其股東整體利益。

遵守《上市規則》

各方之間的關連

於交易文件訂立時：

- (a) 零售及設施賣方（太古地產的全資附屬公司）持有BCC零售控股的75%成員權益，因此BCC零售控股為太古地產的附屬公司；
- (b) 零售買方持有BCC零售控股餘下的25%成員權益；及
- (c) 因此零售買方及其聯繫人，即設施買方及停車場買方，均為太古地產於《上市規則》項下的關連人士。

由於太古地產為太古公司的附屬公司，BCC零售控股於交易文件訂立時亦為太古公司的附屬公司。鑑於太古公司最近三個財政年度有關BCC零售控股的最高適用百分比率（定義見《上市規則》第14A.09條）均低於10%，根據《上市規則》第14A.09(1)條，BCC零售控股於交易文件訂立時為太古公司的非重大附屬公司。因此，零售買方及其聯繫人（即設施買方及停車場買方）於交易文件訂立時並非太古公司於《上市規則》項下的關連人士。

除上文所披露者外，太古公司確認，就其董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於太古公司或其任何關連人士的第三方，且與太古公司或其任何關連人士概無關連。

除上文所披露者外，太古地產確認，就其董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於太古地產或其任何關連人士的第三方，且與太古地產或其任何關連人士概無關連。

出售事項在《上市規則》的涵義

由於零售買方及其聯繫人（即設施買方及停車場買方）於交易文件訂立時為太古地產的關連人士，出售事項構成太古地產於《上市規則》第14A章項下的關連交易。

鑑於：(i) 於交易文件訂立時買方屬太古地產於附屬公司層面的關連人士；(ii) 太古地產董事局已批准出售事項；及(iii) 太古地產全部獨立非執行董事已確認交易文件條款屬公平合理，且出售事項按一般商業條款或更佳條款，在太古地產一般及日常業務過程中進行，並符合太古地產及其整體股東利益，作為關連交易的出售事項僅須遵守申報及公告規定，根據《上市規則》第14A.101條獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。太古地產概無董事於出售事項中佔有重大利益，且彼等概無就有關出售事項於太古地產的董事局決議上放棄表決權利。

根據《上市規則》第14.07條，太古公司就出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項構成太古公司於《上市規則》項下的須予披露的交易。因此，出售事項須遵守《上市規則》第14章有關公告的規定，但毋須遵守有關通函及股東批准的規定。

根據《上市規則》第14.07條（並考慮了《上市規則》第14.20條下的替代測試），太古地產就出售事項的最高適用百分比率低於5%。因此，出售事項不構成太古地產根據《上市規則》第14章的須予公佈的交易。

董事

於本公告日期，太古公司的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、岑明彥、賀以禮、馬天偉；
非常務董事： 麥廣能、施銘倫；及
獨立非常務董事： 包逸秋、顏文玲、歐高敦、徐瑩及張懌。

於本公告日期，太古地產的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；
非常務董事： 范尼克、林双吉、馬天偉、邵瑞德、施銘倫；及
獨立非常務董事： 蔡德群、馮裕鈞、吳亦泓、閻岩及朱昌來。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

- 「**BCC設施**」 BCC Facilities Manager LLC，一家於美國佛羅里達州成立的有限責任公司，其擁有共用設施部分。
- 「**BCC零售**」 Brickell City Centre Retail LLC，一家於美國佛羅里達州成立的有限責任公司，其擁有零售部分。
- 「**BCC零售控股**」 BCC Retail Holdco LLC，一家於美國佛羅里達州成立的有限責任公司，其擁有BCC零售100%的成員權益。
- 「**Brickell City Centre**」 Brickell City Centre，位於美國佛羅里達州邁阿密市Brickell金融區的城市綜合發展項目。
- 「**交割**」 交易文件項下出售事項的交割，已於本公告日期發生。
- 「**或有代價**」 倘若交割後超支成本低於門檻金額而須予支付的出售權益代價中的或有部分。在此情況下，或有部分等於門檻金額減去交割後超支成本。為免存疑，或有部分不會超過門檻金額。
- 「**出售事項**」 交易文件項下的出售權益買賣。
- 「**設施權益**」 BCC設施的100%已發行及發行在外的成員權益。
- 「**設施買方**」 BCC SFM Holdco, LLC，一家於美國印第安納州成立的有限責任公司，其主要業務為直接或間接投資控股，其最終實益擁有人為Simon Property。

「港幣」	港幣，香港法定貨幣。
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區。
「上市規則」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》。
「截止日期」	交割後三周年當日（或（倘若買方集團（僅限於其已履行有關工程的責任的情況下）行使其選擇權）交割後四周年當日）。
「總契約聲明」	經不時修訂及／或補充的《The Declaration of Covenants, Restrictions and Easements for Brickell City Centre》，於二零一六年四月四日在美國佛羅里達州邁阿密戴德縣的公共記錄中登記，官方記錄冊第30023冊第2906頁，該文件規管Brickell City Centre各組成部分（包括零售部分、停車場部分及共用設施部分）的關係，以及其擁有權、維護、管理、營運、使用及佔用。
「停車場資產」	與停車場部分擁有權及營運相關的所有資產，包括但不限於構成停車場部分的土地及改良工程、物業合約、停車場協議、動產及各類物業資產（細則載於交易文件）。
「停車場部分」	Brickell City Centre內的停車場區域，總契約聲明項下統稱為停車場部分。
「停車場買方」	SPG BCC Parking Owner, LLC，一家於美國印第安納州成立的有限責任公司，其主要業務為直接或間接投資控股，其最終實益擁有人為Simon Property。
「停車場賣方」	BCC Parking LLC，一家於美國佛羅里達州成立的有限責任公司，為太古地產的全資附屬公司，其主要業務為物業投資（即其對停車場資產的投資）。
「交割後超支成本」	工程的交割後超支成本（如有）（各方已根據交易文件協定細則）。
「買方集團」	買方以及交割後的目標公司。
「買方」	零售買方、設施買方及／或停車場買方。
「零售及設施賣方」	Swire Properties One LLC，一家於美國佛羅里達州成立的有限責任公司，為太古地產的全資附屬公司，其主要業務為控股公司。

「零售部分」	Brickell City Centre內多層的零售、餐飲及娛樂區域，總契約聲明項下統稱為零售部分。
「零售權益」	BCC零售控股已發行及發行在外成員權益的75%（即零售及設施賣方於BCC零售控股的全部權益）。
「零售買方」	SPG BCC Holdco Member, LLC，一家於美國特拉華州成立的有限責任公司，其主要業務為直接或間接投資控股，其最終實益擁有人為Simon Property。
「出售權益」	零售權益、停車場資產及設施權益。
「共用設施部分」	Brickell City Centre內的若干共用區域及設施，總契約聲明項下統稱為共用設施部分。
「Simon Property」	Simon Property Group L.P.，一家於美國印第安納州成立的有限合夥，其主要業務為直接或間接投資控股。Simon Property Group, Inc.（一家於紐約證券交易所上市的公司（股份代號：SPG））擁有Simon Property Group L.P.約86%權益，亦為Simon Property Group L.P.的唯一普通合夥人。
「太古公司」	Swire Pacific Limited 太古股份有限公司，一家於香港註冊成立的投資控股有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其附屬公司、聯屬公司及合資公司主要從事地產、飲料及航空業務，並在醫療保健等新領域開拓業務。
「太古地產」	Swire Properties Limited 太古地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。
「太古地產集團」	太古地產及其附屬公司，主要業務為：(i) 物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii) 物業買賣，即發展及興建物業（主要為住宅大廈）以供出售；及(iii) 投資及經營酒店。
「太古地產美國」	Swire Properties US Inc，一家於美國佛羅里達州註冊成立的公司，為太古地產的全資附屬公司。太古地產美國主要從事控股公司業務。
「目標公司」	BCC零售控股及BCC設施。
「目標物業」	零售部分、停車場部分及共用設施部分。

「門檻金額」	具有本公告題為「出售權益的代價」一節所賦予的涵義。
「交易文件」	於本公告日期，零售及設施賣方與零售買方就買賣零售權益訂立的成員權益購買協議、停車場賣方與停車場買方就買賣停車場資產訂立的買賣合約、以及零售及設施賣方與設施買方就買賣設施權益訂立的成員權益購買協議。
「美國」	美利堅合眾國。
「美元」	美元，美國法定貨幣。
「賣方」	零售及設施賣方及／或停車場賣方。
「工程」	擬於交割後在共用設施部分進行的若干工程（各方已根據交易文件協定細則）。

*本公告所示美元金額的港幣等值均以1美元兌港幣7.8元的匯率換算。

承董事局命
SWIRE PACIFIC LIMITED
太古股份有限公司
公司秘書
麥潔貞

香港，二零二五年六月二十七日

承董事局命
SWIRE PROPERTIES LIMITED
太古地產有限公司
公司秘書
麥潔貞

香港，二零二五年六月二十七日