

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。



Hysan Development Company Limited 希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00014)

關連交易 「先租後買」竹林苑住宅單位

先租後買

於 2026 年 4 月 24 日，業主（本公司之全資附屬公司）作為業主與承租人訂立租賃協議。據此，業主同意向承租人出租而承租人同意向業主租用該單位，為期 5 年 6 個月，自 2026 年 4 月 25 日起至 2031 年 10 月 24 日止（包括首尾兩日）。租賃協議亦授予承租人購買選擇權以購買價購入該單位；承租人可在達成若干先決條件及租賃協議之其他條款的前提下，酌情行使該購買選擇權。

上市規則之涵義

由於承租人乃本公司之執行董事及首席營運總監，根據上市規則，彼為本公司的關連人士，而根據上市規則第十四 A 章，租賃交易構成本公司之持續關連交易，購買選擇權之授予則構成本公司之關連交易。

由於租賃交易的所有適用百分比率均低於 0.1%，租賃交易可獲豁免上市規則第十四 A 章項下公告、申報及獨立股東批准之規定。

鑑於購買選擇權的行使與否並非由業主酌情決定，根據上市規則第 14A.79(1) 條之規定，購買選擇權項下之交易應被視為購買選擇權已被行使。由於購買選擇權項下交易之中一項或多項適用百分比率高於 0.1% 而所有適用百分比率均低於 5%，該等交易僅須遵守上市規則第十四 A 章項下公告及申報規定，並獲豁免獨立股東批准之規定。本公司將於購買選擇權獲行使、不行使或失效（視乎情況而定）時，遵守上市規則項下適用的披露規定。

緒言

於 2026 年 4 月 24 日，業主（本公司之全資附屬公司）作為業主與承租人訂立租賃協議，據此，業主同意向承租人出租而承租人同意向業主租用該單位，為期 5 年 6 個月，自 2026 年 4 月 25 日起至 2031 年 10 月 24 日止（包括首尾兩日）。

租賃交易

租賃協議項下租賃交易之主要條款概述如下。

1. 租賃協議日期 : 2026年4月24日
2. 訂約方 : (a) 業主（作為業主）
 (b) 承租人（作為承租人）
3. 單位 : 一個位於竹林苑的住宅單位，實用面積約為1,503平方呎。
4. 租期 : 固定租期為 5 年 6 個月，自 2026 年 4 月 25 日起至 2031 年 10 月 24 日止（包括首尾兩日）。
5. 租金（包括管理費及
 差餉） : (i) 租期的第1至30個月：每月76,800港元。
 (ii) 租期的第31至66個月：緊接租期的第31個月首日
 （「租金檢討日期」）的現行租金，按香港差餉物業
 估價署截至2027年12月31日公布的D類私人住宅
 樓宇平均租金，相對於截至2025年12月31日的百分
 比變動予以調整，惟該經檢討租金不得低於緊接租
 金檢討日期前之租金。

承租人將於每月上期支付租金。
6. 用途 : 該單位僅供承租人及其家人作私人居住用途。
7. 停車位安排 : 承租人於租期內有權免費使用竹林苑內一個指定停車
 位。

購買選擇權

租賃協議亦授予承租人以購買價購入該單位之購買選擇權；承租人可在達成若干先決條件以及租賃協議之其他條款的前提下，酌情行使該購買選擇權。購買選擇權之主要條款概述如下。

1. 購買價 : 40,000,000港元
2. 有效期 : 購買選擇權於租期開始日起計5年內不可行使。承租人可於租賃協議有效並持續期間，在2031年4月24日之後及2031年5月25日之前的任何時間行使購買選擇權，否則，該購買選擇權將告失效。
3. 購買價的付款條款；買賣合約的簽訂；以及交易完成 : 承租人於行使購買選擇權後十四（14）日內，須支付購買價之10%，而業主（作為賣方）及承租人（作為買方）則須簽訂買賣合約。購買價的90%餘額須於完成交易時或之前支付，而交易須在租期屆滿前完成。

承租人有權獲得業主所提供的租金回贈。據此，承租人根據租賃協議實際支付的租金總額將於完成交易後直接用作抵付購買價的餘額。

完成交易後，租賃協議即告終止。

4. 行使購買選擇權的先決條件 :
 - (i) 承租人須於租期內履行並遵守租賃協議的各項條款及條件並不得出現租賃協議項下拖欠租金情況；
 - (ii) 承租人須於租期屆滿日期或完成交易日期前（以較早者為準）持續全職受僱於本公司；及
 - (iii) 達成所有表現目標。

業主可全權酌情決定（倘若涉及豁免上述第(ii)或(iii)項子條款中的任何先決條件，則須根據薪酬委員會的建議）豁免上述任何先決條件。

除提供租金回贈以抵付購買價外，本公司已同意向承租人發放 12,000,000 港元的遞延獎金，該獎金僅可在完成交易時用作抵付購買價，惟須待承租人自 2026 年 4 月 25 日起至完成交易日期止 5 年間持續全職受僱於本公司，並達成所有表現目標後，方可作實。倘若承租人並無行使購買選擇權，則本公司將毋須發放該遞延獎金。

有關該單位之資料

截至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日止兩個財政年度，該單位的應佔淨租金收入如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2025 年	2024 年
	港元	港元
	(概約)	(概約)
稅前淨租金收入	432,000	288,000
稅後淨租金收入	361,000	241,000

於 2025 年 12 月 31 日，單位的賬面值約為 26,707,000 港元。

行使購買選擇權後出售事項之財務影響

如承租人根據租賃協議的條款及條件行使購買選擇權，則可能會產生出售損益；該損益乃基於購買價，扣除該單位於完成交易日期在希慎集團的財務報表所記錄的估計賬面值計算。出售事項所得之款項淨額將用作希慎集團的一般營運資金。

訂立先租後買協議之理由及利益

竹林苑為希慎集團發展的住宅項目，位於香港半山堅尼地道的黃金地段。該項目由 6 座住宅大樓組成，共有 345 個住宅單位及 436 個停車位。該項目由希慎集團持有作租賃用途。自 2025 年 8 月起，希慎集團已啟動分階段出售竹林苑 2 座住宅大樓的住宅單位（該單位亦為其中之一）及部分停車位。

租賃協議乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，且其條款乃經各方公平磋商後釐定。租賃協議項下首 30 個月的初始租金為每月 76,800 港元，乃經參考獨立物業估值師評定於 2025 年 12 月 31 日的市場租金價值後釐定。租期內餘下的租金將根據租賃協議所載的機制進行檢討及調整，惟該等檢討僅可使租金向上調整。

於購買選擇權方面，購買價乃經各方公平磋商後釐定，乃經參考附近可比較優質住宅物業的現行市價以及獨立物業估值師對該單位於 2025 年 12 月 31 日的估值 40,000,000 港元而釐定。

租賃協議項下所授予的購買選擇權，以及倘若行使購買選擇權時可獲得的租金回贈及遞延獎金，乃屬於為獎勵及挽留承租人而設的整體獎勵計劃之一部分。該計劃乃經考慮承租人的過往表現及彼於執行希慎集團策略中所擔當的關鍵角色而釐定，並須(其中包括)以其持續受僱及達成表現目標為條件，從而使其利益與希慎集團的長遠成功及策略目標保持一致。

在釐定承租人的整體獎勵架構時，董事會亦已參考在可比聯交所上市公司擔當類似職位及職責的執行董事薪酬組合的市場基準分析。

獨立財務顧問認為該租賃協議(包括租賃交易及購買選擇權)乃希慎集團於日常及一般業務過程中訂立，乃屬於為獎勵及挽留承租人而設的整體獎勵計劃之一部分，經公平磋商後按一般商務條款進行，且條款均屬公平合理，亦符合本公司及其股東之整體利益。

經考慮上述內容及獨立財務顧問的意見後，董事會(包括獨立非執行董事，惟不包括呂幹威先生(彼已於批准該租賃協議的相關董事會決議案放棄投票))認為租賃協議(包括項下租賃交易及購買選擇權)：

- (a) 乃希慎集團於日常業務中訂立；
- (b) 經公平磋商後按照一般商務條款進行；及
- (c) 條款均屬公平合理，亦符合希慎集團及本公司股東之整體利益。

上市規則之涵義

承租人呂幹威先生乃本公司執行董事及首席營運總監。根據上市規則，承租人因此為本公司的關連人士，而根據上市規則第十四 A 章，租賃交易構成本公司之持續關連交易，購買選擇權之授予則構成本公司之關連交易。

由於租賃交易的所有適用百分比率均低於 0.1%，因此租賃交易可獲豁免上市規則第十四 A 章項下公告、申報及獨立股東批准之規定。

鑑於購買選擇權的行使與否並非由業主酌情決定，根據上市規則第 14A.79(1)條之規定，購買選擇權項下之交易應視為購買選擇權已被行使。由於購買選擇權項下交易之中一項或多項適用百分比率高於 0.1%而所有適用百分比率均低於 5%，該等交易僅須遵守上市規則第十四 A 章項下公告及申報規定，並獲豁免獨立股東批准之規定。本公司將於購買選擇權行使、不行使或失效(視乎情況而定)時，遵守上市規則項下適用的披露規定。

為向承租人提供長遠激勵，使其長期任職於本集團，並繼續為希慎集團的可持續增長表現作出貢獻，購買選擇權在租期首 5 年內不可行使。因此，租賃交易的租期定為 5 年 6 個月，以便在初始 5 年不可行使期屆滿後，承租人可於餘下 6 個月行使購買選擇權並完成購買，同時於完成前繼續租賃該單位。

獨立財務顧問認為：(i) 就該租賃交易而言，5 年 6 個月之租期（長於 3 年）實屬所需；(ii) 就該類型的合約（即附購買選擇權的租約）而言，採用該租期屬一般商務慣例。

呂幹威先生於租賃協議項下交易中擁有重大權益，並已於批准該等交易的相關董事會決議案放棄投票。

希慎集團及業主之資料

希慎集團之主要業務為物業投資、管理及發展。希慎集團在香港擁有大型物業組合，其中一項核心業務為物業租賃。

業主之主要業務為物業投資。

釋義

除文意另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「竹林苑」	竹林苑，香港堅尼地道 74-86 號；
「董事會」	董事會；
「完成」	根據買賣合約完成該單位之買賣事項；
「關連人士」	具有上市規則所述之涵義；
「董事」	本公司之董事；
「港元」	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；

「希慎」或「公司」	希慎興業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：00014）；
「希慎集團」	希慎及其附屬公司；
「獨立財務顧問」	博思融資有限公司，依香港法例第 571 章《證券及期貨條例》獲發牌照從事第 1 類（證券交易）及第 6 類（就企業融資提供意見）受規管活動的法團，並為本公司聘任之獨立財務顧問；
「獨立物業估值師」	Colliers International (Hong Kong) Limited，希慎集團聘任之獨立物業估值師；
「業主」	廣運地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司及該單位之註冊擁有人；
「租賃交易」	業主根據租賃協議出租該單位予承租人；
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「表現目標」	由本公司主席及／或董事會訂立，以及截至 2030 年 12 月 31 日止 5 個財政年度之中各年度表現評核所列之表現目標（其中可能包括但不限於希慎集團的業績目標）；
「購買價」	購買價為 40,000,000 港元，根據租賃協議行使購買選擇權時向業主支付以購入該單位；
「購買選擇權」	業主授予承租人購買單位的選擇權，惟須遵守租賃協議之條款及條件；
「薪酬委員會」	本公司之薪酬委員會；
「租金」	承租人根據租賃協議應向業主支付之租金；
「租金回贈」	即於購買選擇權行使的情況中，業主將承租人原來根據租賃協議實際支付的租金總額作為回贈，在交易完成後用以清償單位的購買價餘額；

「買賣合約」	即倘若承租人行使購買選擇權，業主作為賣方與承租人作為買方就買賣該單位訂立之買賣合約；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	業主（作為業主）與承租人（作為承租人）於 2026 年 4 月 24 日就該單位簽訂之租賃協議；
「承租人」	本公司執行董事及首席營運總監呂幹威先生；
「租期」	租賃協議的租期，為期 5 年 6 個月，自 2026 年 4 月 25 日起至 2031 年 10 月 24 日止（包括首尾兩日）；及
「單位」	一個位於竹林苑的住宅單位，實用面積約 1,503 平方呎。

承董事會命
主席
利蘊蓮

香港，2026 年 4 月 24 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、呂幹威（執行董事及首席營運總監）、鍾郝儀**、卓百德**、王靜瑛**、Young Elaine Carole**、張勇**、利憲彬*（利蘊蓮為其替任董事）、利乾*以及利子厚*。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

本公告登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。