
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何部分或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有海港企業有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。



海 港 企 業 有 限 公 司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：51)

須 予 披 露 的 交 易

海港企業有限公司的董事會函件載於本通函第三至五頁。

二 七 年 九 月 十 一 日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
緒言	3
該購入	3
該購入的原因及利益	4
該購入的財務影響	4
一般資料	5
規則事宜	5
額外資料	5
附錄 一般資料	6

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該購入」	指	在二〇一七年六月二十日至二〇一七年八月八日期間，於香港公開股票市場，以總代價約港幣七億四千九百一十萬元，購入共 51,806,000 股中國海外發展股份的事宜
「該公告」	指	日期為二〇一七年八月二十二日涉及該購入的本公司的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	公司董事會
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：688）
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其附屬公司
「中國海外發展股份」	指	中國海外發展已發行股本中每股港幣 0.10 元的股份
「本公司」	指	海港企業有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：51）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二〇一七年九月六日，即本通函付印前確定本通函內若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所的證券上市規則（經不時修訂）
「馬哥孛羅酒店管理」	指	馬哥孛羅酒店管理有限公司，為九龍倉的全資附屬公司

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》
「Shelford Green」	指	Shelford Green Enterprises Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司, 為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司



海 港 企 業 有 限 公 司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：51)

董事會：
李唯仁 (主席)
吳梓源
施道敦*
史習平*
陳文裘*

註冊辦事處：
香港九龍廣東道
海港城海洋中心十六樓

(* 獨立非執行董事)

敬啟者：

須 予 披 露 的 交 易

緒 言

茲提述該公告。

根據上市規則的規定，本通函旨在向閣下提供有關該購入的進一步資料。

該 購 入

日期

二〇一七年六月二十日至二〇一七年八月八日期間

涉及該購入的各方

- (1) 本公司旗下的一間全資附屬公司 Shelford Green 作為買方
- (2) 公開股票市場上的賣方。就各公司董事最大程度所理解，賣方及其最終實益擁有者皆為獨立於本公司及其關連人士的第三者。

交易

Shelford Green 於聯交所購入共 51,806,000 股中國海外發展股份，根據中國海外發展最期刊發的資料，該股數代表中國海外發展目前已發行股本約 0.7%。

有關中國海外發展的資料

中國海外發展集團的主要業務為物業發展及投資、建築及土木興建、地基工程及項目管理、基建項目投資、投資控股、地產代理以及財務業務。

代價

該購入的代價為每股中國海外發展股份由港幣 11.56 元至港幣 17.76 元不等，總代價為現金約港幣七億四千九百一十萬元，並已於各結算日期付清。

每股中國海外發展股份的代價乃該購入交易進行的相關時間當時聯交所的市場報價。

該購入的原因及利益

公司董事認為該購入乃為一項切實可行的投資，可擴大本集團的資產及盈利基礎。

公司董事認為該購入的條款（全皆於香港公開股票市場進行）乃一般商業條款，屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

該購入的財務影響

如中國海外發展日期為二〇一七年三月三十一日的截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度年報所披露，於二〇一六年十二月三十一日，中國海外發展的股東應佔已審核綜合資產淨值約為港幣一百五十四億四千九百四十萬元（二〇一五年：約港幣一百一十億八千二百六十萬元）。中國海外發展於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的未扣除稅項及非經常性項目（包括已終止業務）前已審核綜合淨盈利約為港幣三十一億七千六百六十萬元（二〇一五年：約港幣二十億八千四百九十萬元），而中國海外發展於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的扣除稅項及非經常性項目（包括已終止業務）後已審核綜合淨盈利則約為港幣二十三億一千二百萬元（二〇一五年：約港幣十六億七千三百四十萬元）。

如本公司日期為二〇一七年三月七日的截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度年報所披露，於二〇一六年十二月三十一日，本公司的股東應佔已審核綜合資產淨值約為港幣四十七億七千八百萬元（二〇一五年：約港幣四十億九千六百三十萬元）。本公司

於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的除稅前已審核綜合淨盈利約為港幣四億九千萬元（二〇一五年：約港幣五億九千七百四十萬元），而本公司於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的除稅後已審核綜合淨盈利則約為港幣四億二千二百七十萬元（二〇一五年：約港幣五億一千七百一十萬元）。

隨著該購入，本公司透過 Shelford Green 持有共 51,806,000 股中國海外發展股份，而根據中國海外發展最近期刊發的資料，該股數代表中國海外發展目前已發行股本約 0.7%。除此之外，該購入對本公司的綜合資產或負債或股東應佔綜合盈利並無重大影響。

一般資料

本集團的主要業務為擁有酒店和物業及投資。

於本通函日期，董事會的成員為李唯仁先生和吳梓源先生，以及三位獨立非執行董事施道敦先生、史習平先生和陳文裘先生。

規則事宜

由於就上市規則第 14.07 條而言，按於二〇一七年八月二十一日當日所確定的一個或多個該購入適用百分比超逾 5% 的門檻，故根據上市規則，該購入對本公司而言構成一項須予披露的交易。

額外資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載列的額外資料。

此 致
列位股東 台照

海港企業有限公司
主席
李唯仁
謹啟

二〇一七年九月十一日

責任聲明

本通函內載的資料乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關本公司的資料。各公司董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所盡可能知悉及相信，本通函並無遺漏任何其它事實，足以令本通函所載任何聲明產生誤導。

董事的權益

茲將於最後實際可行日期，公司董事及本公司的行政總裁（如有）於本公司及其任何相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份及債權證中，佔有根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第 352 條須在據該條例而存置的登記冊上予以登錄或根據上市發行人的董事進行證券交易的標準守則而須向本公司及聯交所發出通知的權益（全部皆為好倉）臚列如下：

董事名稱	股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
史習平先生	25,000 (0.0079%)	家族權益
九龍倉		
李唯仁先生	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳梓源先生	178,016 (0.0073%)	個人權益
史習平先生	44,533 (0.0018%)	家族權益

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第 352 條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何公司董事或本公司的行政總裁於最後實際可行日期皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第 336 條規定而存置的登記冊所載，於最後實際可行日期直接或間接就 5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數	持股百分比
(甲) Upfront International Limited	210,379,500	66.79%
(乙) 九龍倉置業有限公司	210,379,500	66.79%
(丙) 九龍倉集團有限公司	210,379,500	66.79%
(丁) WF Investment Partners Limited	210,379,500	66.79%
(戊) 會德豐有限公司	210,379,500	66.79%
(己) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	210,379,500	66.79%
(庚) Harson Investment Limited	25,357,500	8.05%

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述（甲）至（己）項名下的股份皆涉及同一批股份。

除於本通函內所披露外，於最後實際可行日期，就公司董事或本公司的行政總裁（如有）所知悉，概無任何其他人士佔有或被當作或被視為佔有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部歸屬於須向本公司及聯交所作出披露的本公司的股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本集團任何其他成員公司股東大會上（在任何情況下）有投票權的任何級別的股本 5%（按面值計算）或以上的權益。

董事於競爭業務的權益

除下文披露外，於最後實際可行日期，公司董事及彼等各自的聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

本公司兩名公司董事李唯仁先生和吳梓源先生於最後實際可行日期亦為本公司的母公司九龍倉及或九龍倉旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第 8.10 條彼等被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下的全資附屬公司擁有物業作出租用途及擁有酒店，對本集團構成競爭業務。

九龍倉集團擁有位於海港城（毗連馬哥孛羅香港酒店）的商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有於馬哥孛羅香港酒店內的商用物業競爭。由於九龍倉集團在物業租賃及管理方面擁有廣泛經驗及專業知識，本集團已委聘九龍倉旗下一附屬公司為代理人，處理馬哥孛羅香港酒店內的商用物業的租賃、分租、管理、批出使用權及續批事宜，任期至

二 八年五月三十一日。

九龍倉集團擁有的兩間酒店馬哥孛羅港威及馬哥孛羅太子，亦被視為與本集團擁有的馬哥孛羅香港酒店的業務競爭。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長和往績昭著，本集團已經與九龍倉旗下一全資附屬公司馬哥孛羅酒店管理訂立了一項營運協議，委聘馬哥孛羅酒店管理為馬哥孛羅香港酒店的經理，負責營運、指導、管理及監督馬哥孛羅香港酒店的業務，任期由二 七年一月一日開始，為期三年。馬哥孛羅酒店管理亦負責營運馬哥孛羅港威及馬哥孛羅太子兩間位於香港的酒店及亞太區內若干其它酒店。

為保障本集團的權益，獨立非執行公司董事及本公司的審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團的酒店和物業租賃及管理業務繼續會與九龍倉集團之間在公平原則下獨立經營。

董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無任何公司董事與本公司或其任何附屬公司存在或擬訂立於一年後屆滿或僱主不得於一年內於毋須作出賠償（法定賠償除外）下將其終止的任何服務合約。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據各公司董事所知悉，本公司或其任何附屬公司亦概無涉及任何尚未完結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

其它資料

- (a) 陳永生先生乃根據上市規則第 3.24 條獲委任為本公司的公司秘書，彼為英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (b) 黃志潔小姐乃根據上市規則第 3.24 條獲委任為本公司的合資格會計師，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的股份登記主任為卓佳登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，本公司的過戶處乃位於該處。