

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。

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)

公告

與香港太古集團進行的持續關連交易

謹此提述公司二零一一年十二月二十一日的上市文件及二零一三年十一月十四日、二零一六年八月十九日、二零一九年八月九日及二零二二年八月十一日的公告，其中包括就有關公司與香港太古集團於二零零四年十二月一日訂立的服務協議。服務協議將於二零二五年十月一日續期，以延長協議期限三年，自二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日。由於香港太古集團為公司的關連人士，因此根據上市規則第 14A.31 條，按照服務協議進行的交易構成公司的持續關連交易，須符合上市規則第 14A 章的申報、年度審核及公告規定。

服務協議於二零零四年十二月一日訂立，於二零一零年一月一日修訂及重列，並於二零一九年八月九日進一步修訂及重列，及將於二零二五年十月一日續期

協議各方： (1) 太古地產
(2) 香港太古集團

詳情

根據服務協議，香港太古集團向太古地產集團成員提供服務。服務包括太古集團董事及高級行政人員給予之意見及專業知識，包括（但不限於）與監管當局及其他政府或官方機構進行商討時提供協助、太古集團職員提供全職或兼職服務、若干人事及中央服務，以及不時由雙方協定之其他服務。按服務協議，香港太古集團須協助太古地產集團取得英國太古集團擁有的相關商標的使用權。香港太古集團就服務收取年度服務費。公司亦須按成本價償付太古集團因提供服務所引致之大部分開支。

服務協議續期後，年度服務費的計算基礎將維持不變。年度服務費乃按公司扣除稅項及非控股權益前之綜合溢利之 2.5% 計算，並經以下調整：(a) 加回年度服務費，(b) 扣除固定資產變現、其公平價值變動或其他重估所得之盈虧，(c)(i) 不扣除任何商譽減值撥備及(ii) 計算其後任何有關投資變現後相對於其成本值之整體盈虧，(d) 減去聯營公司及合資企業任何損益，但加回應收該等公司之股息，及(e) 如須按任何其他與太古集團訂立與溢利掛鉤之服務協議而須支付服務費，有關之股息或溢利須予扣除，以免重複付款。

每年之服務費從公司之內部資源以現金分兩期於期末支付，中期付款於十月底支付，末期付款於翌年四月底支付，但須因應中期付款作出調整。

服務協議將於二零二五年十月一日自動續期三年，自二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日。服務協議將按其條款於此後每三年自動續期一次，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知，於任何一年之十二月三十一日期滿時終止協議。

如服務協議任何一方違約，另一方可通知對方即時終止協議。終止服務協議時，協議雙方一切權利及義務將即時終止，惟於協議終止前已產生之任何權利、責任或補償將不受影響。

年度上限

交易的年度上限乃參照在下列截至二零二四年十二月三十一日止的四年間服務費的實際款額（不包括借調人員及共用行政管理服務之成本）而釐定，並因考慮到公司業務營運的增長及提供靈活性以應付應收服務費所參照之溢利水平可能出現的變化，而設有緩衝額。

太古地產償付香港太古集團的成本開支主要涵蓋太古集團按服務協議借調至太古地產的董事及高級行政人員的僱傭費用，以及共用行政管理服務（包括公司秘書服務），並根據上市規則第 14A.98 條構成獲豁免的持續關連交易，因此償付該等成本並不構成按服務協議所作交易或年度上限的一部分。

年度上限即每年向太古集團償付之服務費之最高總額，但不包括借調人員及共用行政管理服務之成本。

	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
(港幣百萬元)	實際	實際	實際	實際
服務費	200	186	205	182
	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>
(港幣百萬元)	上限	上限	上限	上限
服務費	380	380	380	380

交易的理由及好處

多年以來，公司與太古集團成員一直就提供管理支援服務訂有協議。太古集團提供之專業管理知識及其他服務使公司獲益良多。

協議各方的關係

英國太古集團乃公司之控股公司，因此根據上市規則之規定，作為英國太古集團全資附屬公司之香港太古集團，乃公司之關連人士。

上市規則的遵守

由於就交易年度上限按年根據上市規則第 14.07 條定義的有關百分比率（盈利比率除外）的最高數值，將超逾 0.1% 但少於 5%，交易構成公司的持續關連交易，因此須符合上市規則第 14A 章有關公告、年度審核及年度申報的規定，但獲得豁免遵守有關通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

公司將遵守上市規則第 14A.55-59 條有關持續性責任的規定，如超出年度上限或當服務協議續期或當其條款出現重大改變時，將重新遵守有關的上市規則規定。

董事局的意見

鑒於服務對太古地產集團之裨益，董事局（包括獨立非常務董事）認為，服務協議的條款是公平合理，服務協議是在太古地產集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行，並且符合公司及其股東的整體利益。

白德利、彭國邦、范尼克、林双吉、龍雁儀、馬天偉、邵瑞德及施銘倫乃太古集團的董事及/或僱員及/或顧問（范尼克及施銘倫並為英國太古集團股東），而太古集團為公司的主要股東，上述人士已聲明其於交易中佔有利益關係，已於公司就有關交易的董事局決議中放棄表決權利。

董事

於本公告所載日期，公司的在任董事如下：

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

「公司」或 「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，其股份於聯交所上市。太古地產及其附屬公司的主要業務為：(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（主要為住宅單位）以供出售；及(iii)投資及經營酒店。
「董事局」	公司的董事局。
「香港太古集團」	John Swire & Sons (H.K.) Limited 香港太古集團有限公司，一家於香港註冊成立並由英國太古集團全資擁有之私人投資控股公司。
「英國太古集團」	John Swire & Sons Limited（中文常用譯名：英國太古集團有限公司），一家於英國註冊成立之私人投資控股公司。
「上市規則」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》。
「服務」	香港太古集團根據服務協議向太古地產集團提供的服務。
「服務協議」	由公司與香港太古集團於二零零四年十二月一日訂立的服務協議，該服務協議於二零一零年一月一日修訂及重列，並於二零一九年八月九日進一步修訂及重列。
「聯交所」	The Stock Exchange of Hong Kong Limited 香港聯合交易所有限公司。
「太古集團」	英國太古集團及其附屬公司。
「太古地產集團」	公司及其附屬公司。
「交易」	按服務協議進行的持續關連交易。

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，二零二五年八月七日