

香港交易及結算所有限公司和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。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1997)

公告 關連交易

董事會謹宣布，於二〇一九年十二月十八日，買方（本公司的全資附屬公司）與賣方（會德豐的全資附屬公司）訂立了買賣協議，據買賣協議內載條款及條件，以總價款港幣六十四億一千六百七十萬元購入(i)銷售股份（即目標公司全部已發行股本）及(ii)銷售借款（即目標公司於完成日期欠賣方之到期應清償借款及賬款淨額之總金額）。

目標公司是一間投資控股公司。目標集團的主要資產包括位於新加坡著名的烏節路購物帶中心之優質投資物業，即 **Scotts Square** 和會德豐廣場。

會德豐擁有本公司 66.01% 權益，而賣方是會德豐的全資附屬公司，故根據《上市規則》第十四 A 章，賣方被視為本公司之關連人士，而該交易對本公司（惟並非對會德豐）而言構成一項關連交易。基於該交易的規模或價值，根據《上市規則》第十四 A 章，該交易必須遵守有關申報和公告的規定，但可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

緒言

董事會謹宣布，於二〇一九年十二月十八日，Wharf Estates Limited（本公司的全資附屬公司）作為買方與 Wheelock Investments Limited（會德豐的全資附屬公司）作為賣方訂立了買賣協議以購入銷售股份及銷售借款。

買賣協議

日期：二〇一九年十二月十八日

訂約方：Wheelock Investments Limited（會德豐的全資附屬公司）作為賣方

Wharf Estates Limited（本公司的全資附屬公司）作為買方

涉及事項：

根據買賣協議，買方有條件同意購入及賣方有條件同意出售：

- (i) 銷售股份，即 1,500 股目標公司股份，為目標公司全部已發行股本；及
- (ii) 目標公司於完成日期欠賣方之到期應清償借款及賬款淨額之總金額（為非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款期）。

相關資產／項目：

目標公司是一間投資控股公司，旗下有一間直接全資附屬公司 **Wheelock Singapore** 及多間透過 **Wheelock Singapore** 持有的間接全資附屬公司。目標集團的主要資產包括位於新加坡著名的烏節路購物帶中心之優質投資物業，即 **Scotts Square** 和會德豐廣場，目標公司分別透過 **Wheelock Singapore** 及旗下一間全資附屬公司持有上述兩項物業。

Scotts Square 是位於新加坡史各士路一幅約 5,215.5 平方米的永久業權地塊上之住宅連商場發展項目。作銷售用途的住宅發展部分 **Scotts Square** 住宅公寓包含兩幢住宅大樓共 338 個單位，當中 28 個單位尚未出售並由 **Wheelock Singapore** 持有。作投資用途的零售發展部分 **Scotts Square** 商場包含一個基座商場，總樓面面積約為 12,161 平方米。**Scotts Square** 乃 **Wheelock Singapore** 於二〇〇四年九月以三億四千五百萬新加坡元所購入的地塊上重建之項目，並於二〇一一年落成。

會德豐廣場位於新加坡烏節路與巴德申路繁忙交匯處一幅約 7,847.3 平方米的租賃地塊上，包含寫字樓、基座商場及停車場，總樓面面積約為 43,265.6 平方米。該建築物於一九九三年落成，租賃期餘下 69 年。會德豐廣場乃 **Wheelock Singapore** 的直接全資附屬公司於一九九〇年九月以三億零八百萬新加坡元的地價購入。

價款及付款條款：

該交易的價款為港幣六十四億一千六百七十萬元，包括：

- (i) 買賣銷售股份的總金額港幣四十三億零二百五十萬元；及
- (ii) 按等額元值基準將銷售借款由賣方轉讓予買方的總金額港幣二十一億一千四百二十萬元。

價款將在完成交易時以現金全數支付。本集團將以內部資源及借款支付價款。

釐定價款之基準：

該交易乃買方與賣方基於各自獨立的利益協商而釐定，並參考：

- (i) 目標集團於二〇一九年十二月十八日的綜合資產淨值為港幣四十三億零二百五十萬元（**Scotts Square** 和會德豐廣場之價值按二〇一九年十二月十六日的獨立專業估值分別重新列報為二億五千六百萬新加坡元（折合約港幣十四億七千四百六十萬元）及八億五千九百五十萬新加坡元（折合約港幣四十九億五千零七十萬元））；及
- (ii) 銷售借款於買賣協議日期（即本公告日期）的賬面值為港幣二十一億一千四百二十萬元。由於銷售借款為免息及賣方向買方承諾其不會進一步向日標集團提供借款或預付借款而致令買賣協議日期至完成日期期間銷售借款之金額有任何變化，因此銷售借款的賬面值在完成日期將維持不變，仍然為港幣二十一億一千四百二十萬元。

條件：

該交易須待下列條件在完成交易當日或之前獲達成或獲買方豁免（視屬何情況而定），方告完成：

- (a) 賣方及目標公司為實行買賣協議預期進行的全部交易而須取得之一切必需同意、許可及審批皆已取得及在完成交易時仍然具有十足效力及作用；
- (b) 買方為實行買賣協議預期進行的全部交易而須取得之一切必需同意、許可及審批皆已取得及在完成交易時仍然具有十足效力及作用；及
- (c) 自買賣協議日期起至完成交易期間沒有發生其後果會對目標公司的財務狀況、業務或財產、經營業績或業務前景造成重大不利影響之事件。

買方可隨時按其決定之條款全部或部分豁免上文(c)所述之條件。倘任何上述條件在買賣協議日期起十四日內（或賣方與買方皆同意之其他日期）未獲達成或豁免（視屬何情況而定），則買賣協議訂約方之所有權利和責任將告停止及終結，而任何一方均不得向另一方提出任何申索。

完成交易：

該交易須於買賣協議日期起十四日內，或賣方與買方皆同意之其他日期完成。完成交易後，目標公司會成為本公司的全資附屬公司。

目標公司之資料

目標公司是一間根據英屬維爾京群島法例正式註冊成立之公司。於本公告日期，目標公司的已發行股本為 1,500.00 美元（分為 1,500 股每股 1.00 美元之股份均已繳足股款），即根據買賣協議售予買方之銷售股份。

目標公司是一間投資控股公司，旗下有一間直接全資附屬公司 **Wheelock Singapore** 及多間透過 **Wheelock Singapore** 持有的間接全資附屬公司。目標集團的主要資產包括位於新加坡的物業，即 **Scotts Square** 和會德豐廣場，目標公司分別透過 **Wheelock Singapore** 及旗下一間全資附屬公司持有上述兩項物業。根據對 **Scotts Square** 和會德豐廣場作出的獨立專業估值，兩項物業於二〇一九年十二月十六日之價值估計分別為二億五千六百萬新加坡元（折合約港幣十四億七千四百六十萬元）及八億五千九百五十萬新加坡元（折合約港幣四十九億五千零七十萬元）。

Scotts Square 住宅公寓已落成而未出售的住宅單位由目標集團持有作銷售用途。**Scotts Square** 商場和會德豐廣場由目標集團持有作出租用途，主要以營業租約形式租予外部客戶。

目標公司根據截至二〇一七年十二月三十一日止及截至二〇一八年十二月三十一日止兩個年度綜合財務報表之主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一七年	二〇一八年
除稅前盈利	港幣四億九千一百七十萬元	港幣一億八千四百九十萬元
除稅後盈利	港幣四億七千三百六十萬元	港幣一億三千一百七十萬元

目標集團於完成日期的綜合資產淨額預期為港幣六十四億一千六百七十萬元。

銷售借款於買賣協議日期（即本公告日期）的賬面值為港幣二十一億一千四百二十萬元。

進行該交易的原因及裨益

該交易是一個難得一遇的機會讓本公司擴展其優質投資物業組合並得到理想回報。新加坡經濟穩定，其特點為地理面積小，有利投資物業。該交易為本公司帶來額外收入來源和收益。

規則事宜

會德豐擁有本公司 66.01% 權益，而賣方是會德豐的全資附屬公司，故根據《上市規則》第十四 A 章，賣方被視為本公司之關連人士，而該交易對本公司（惟並非對會德豐）而言構成一項關連交易。由於就《上市規則》第 14.07 條而言，涉及該交易的一個或多個適用百分比率大於 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，根據《上市規則》第十四 A 章，該交易必須遵守有關申報和公告的規定，但可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

一般資料

本集團的主要業務為發展、擁有及營運位於香港的物業和酒店作投資用途。

會德豐集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股和貨箱碼頭。

賣方（會德豐的全資附屬公司）的主要業務為投資控股。

董事（不包括兩位放棄參與批准相關董事會決議案的董事，分別為吳天海先生和徐耀祥先生，彼等因同時身為會德豐董事的原故而被視為在該交易中有利益衝突；除此之外並無其他董事在該交易中擁有重大權益）（包括本公司的獨立非執行董事）認為，該交易乃經參考現行市況基於各自獨立的利益協商後在本集團的日常業務中按一般商務條款訂立，並相信該交易的條款屬公平和合理，及符合本公司及其股東的整體利益。

本公告內所用詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	本公司之董事會
「本公司」	九龍倉置業地產投資有限公司（股份代號：1997），一間於開曼群島註冊成立的有限公司，會德豐擁有其 66.01% 權益，其股份於聯交所上市
「完成交易」	按買賣協議的條款完成該交易

「完成日期」	完成交易之日期
「關連人士」	具有《上市規則》所賦予之相同涵義
「價款」	總金額港幣六十四億一千六百七十萬元，乃購入銷售股份及銷售借款的價款
「董事」	本公司目前之董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港元，香港的法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》
「買方」	Wharf Estates Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，是本公司的全資附屬公司
「新加坡元」	新加坡元，新加坡的法定貨幣
「買賣協議」	賣方與買方之間就該交易而於二〇一九年十二月十八日訂立的買賣協議
「銷售股份」	1,500 股每股 1.00 美元的目標公司股份，為目標公司全部已發行股本
「銷售借款」	目標公司於完成日期欠賣方之到期應清償借款及賬款淨額之總金額（為非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款期）。於買賣協議日期（即本公告日期），銷售借款為港幣二十一億一千四百二十萬元。
「Scotts Square」	位於新加坡史各士路的住宅連商場發展項目；詳情請參閱本公告「買賣協議－相關資產／項目」
「新加坡」	新加坡共和國

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	Star Attraction Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	目標公司及其附屬公司
「該交易」	買方根據買賣協議向賣方購入目標公司全部已發行股本（即銷售股份）
「賣方」	Wheelock Investments Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，是會德豐的全資附屬公司
「會德豐」	會德豐有限公司（股份代號：20），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「會德豐廣場」	位於新加坡烏節路與巴德申路交匯處的投資物業，包含寫字樓、基座商場及停車場；詳情請參閱本公告「買賣協議－相關資產／項目」
「Wheelock Singapore」	Wheelock Properties (Singapore) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司
「%」	百分比

除非本公告另有所指，以新加坡元為本位的金額已經按港幣 5.76 元兌 1.00 新加坡元的匯率兌換成港幣。此匯率僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其它匯率作出兌換的表述。

承董事會命
九龍倉置業地產投資有限公司
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一九年十二月十八日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和凌緣庭女士，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、梁君彥議員、奚安竹先生、韋理信先生和楊永強教授。