

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，並明確表示概不就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。



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

須予披露的交易及關連交易

為於香港購買及發展該土地而成立合營公司

尖沙咀置業及信和置業各自之董事會欣然宣布，合資發展公司於 2023 年 9 月 11 日以投標價 53.5 億港元遞交之投標，於 2023 年 9 月 13 日成功獲得特區政府接納。根據合營協議備忘錄，信和置業、中國海外、鷹君及華人置業分別按 50:20:20:10 之股權比例成立合營公司，以便在中標之後設立合資發展公司，從而根據招標細節及條件購入及發展該土地。

合營方就合資發展公司購入及發展該土地而作出的資本承擔總額（包括投標價）預計約為 105 億港元，當中信和置業預期將會按照其於合營公司所佔的 50% 權益，出資約 52.5 億港元。

尖沙咀置業乃信和置業之控股公司。由於本集團對於合營公司及合資發展公司的資本承擔總額當中一項或多項的適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，因此，合營公司及合資發展公司的組建，構成尖沙咀置業及信和置業各自的須予披露交易，並須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

於本公告刊發日期，華人置業乃信和置業若干附屬公司之主要股東。因此，華人置業在附屬公司層面上是尖沙咀置業及信和置業各自的關連人士（按照《上市規則》之界定）。故此，根據《上市規則》第 14A 章，合營公司及合資發展公司的組建，構成尖沙咀置業及信和置業各自的關連交易。根據《上市規則》第 14A.101 條，鑒於 (i) 董事已批准組建合營公司和合資發展公司以及其項下擬進行之交易；及 (ii) 董事（包括獨立非執行董事）已確認，組建合營公司及合資發展公司的條款（包括本集團對於合營公司及合資發展公司的估計資本承擔總額）乃屬公平合理、按照一般商業條款進行，並符合本集團及尖沙咀置業與信和置業股東整體利益，合營公司及合資發展公司之組建須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

本公告乃由尖沙咀置業及信和置業聯合刊發。

通過合資發展公司投標、購買及發展該土地

尖沙咀置業及信和置業各自之董事會欣然宣布，合資發展公司於 2023 年 9 月 11 日以投標價 53.5 億港元遞交之投標，於 2023 年 9 月 13 日成功獲得特區政府接納。

根據合營協議備忘錄，信和置業、中國海外、鷹君及華人置業分別按 50:20:20:10 之股權比例成立合營公司，以便在中標之後設立合資發展公司，從而根據招標細節及條件購入及發展該土地。

合營公司的組建

根據合營協議備忘錄，合營公司的主要特點包括以下各項：

1. 主要業務

設立合資發展公司作為合營公司的直接全資附屬公司，以便由其購入該土地，並將該土地發展為附帶政府指定用房之住宅及零售發展項目，以及根據合營協議備忘錄、合營方隨後將會訂立的合營協議之細節及條款，以及按照招標當中規定的賣地條件，來處理將於該土地上興建的所有住宅單位、非工業部分及相關的附屬車位。

預期合營公司及合資發展公司的財務業績於尖沙咀置業及信和置業各自的財務報表將採用權益會計法以合營企業各自入賬。

2. 資金及利潤分配

合營方就合資發展公司購入及發展該土地而作出的資本承擔總額（包括投標價）預計約為 105 億港元，當中信和置業預期將會按照其於合營公司所佔的 50% 權益，出資約 52.5 億港元。

項目的資金需求應按所有合營方同意的條款，通過銀行或金融機構向合資發展公司提供貸款（「外部貸款」）之方式滿足，或如有必要的話，則由合營方根據各自在合營公司中所佔股權比例，向合營公司提供股東貸款（「該股東貸款」），並由合營公司向合資發展公司轉撥該股東貸款。若提供外部貸款的銀行或金融機構需要合營方提供任何保證或擔保，合營方應依各自佔合營公司的股權比例，各別地依比例提供有關保證或擔保。

信和置業對於上述提供資金要求的承諾，將按信和置業認為適當的方式，以其內部資源及 / 或企業銀行融資提供支持。

合營公司對合資發展公司進行投資所產生的任何利潤，最終將按合營方各自在合營公司所佔股權比例，依比例分配予各個合營方。

3. 保證

合營方同意根據各自所佔合營公司股權比例，各別地依比例作為合營公司和合資發展公司的債務之保證人。

4. 董事會代表權

合營公司及合資發展公司之董事會將由十名董事組成，信和置業委任當中五名、中國海外及鷹君各自委任兩名、華人置業委任一名。

合營方將在特區政府接納標書之日起六個月內，或合營方可能協定的另一時間，就合營公司的合營協議本着善意進行磋商，敲定協議條款並簽署協議。該合營協議應大致上建基於合營協議備忘錄當中所反映的商業意向。

該土地的發展

該土地由坐落香港九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤的新九龍內地段第 6590 號之發展用地構成，位於啟德區內，可經未來的地下購物街直達宋皇臺站，地盤總面積約為 145,303 平方呎。可建總樓面面積約為 992,279 平方呎。預期該發展項目落成之後，該土地將提供約 856,244 平方呎的住宅樓面面積和約 136,035 平方呎的零售樓面面積，以及招標當中規定的賣地條件所要求之政府指定用房。

組建合營公司之理由及裨益

本集團的主要業務領域之一是房地產發展與投資。組建合營公司及合資發展公司以便購入及發展該土地，乃符合本集團的核心業務策略，也是本集團與其他業務夥伴的主要活動之延續。

《上市規則》的涵義

尖沙咀置業乃信和置業之控股公司。由於本集團對於合營公司及合資發展公司的資本承擔總額當中一項或多項的適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，因此，合營公司及合資發展公司的組建，構成尖沙咀置業及信和置業各自的須予披露交易，並須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

於本公告刊發日期，華人置業乃信和置業若干附屬公司之主要股東，因此，華人置業在附屬公司層面上（按照《上市規則》之界定），是尖沙咀置業及信和置業各自的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，合營公司及合資發展公司的組建，構成尖沙咀置業及信和置業各自的關連交易。根據《上市規則》第 14A.101 條，鑒於 (i) 董事已批准組建合營公司和合資發展公司以及其項下擬進行之交易；及 (ii) 董事（包括獨立非執行董事）已確認，組建合營公司及合資發展公司的條款（包括本集團對於合營公司及合資發展公司的估計資本承擔總額）乃屬公平合理、按照一般商業條款進行，並符合本集團及尖沙咀置業與信和置業股東整體利益，合營公司及合資發展公司之組建須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

概無董事在合營公司和合資發展公司的組建及其項下擬進行的交易當中具有任何重大權益，因此，在批准組建合營公司及合資發展公司及其項下擬進行的交易之相關董事會議案上，並無董事放棄表決權。

有關本集團及合營方的資料

本集團

尖沙咀置業乃信和置業之控股公司。尖沙咀置業及信和置業均為投資控股公司，主要業務包括房地產發展與投資、證券投資、融資、酒店與大廈管理及服務。

中國海外

中國海外為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：688）。中國海外及其附屬公司主要從事物業發展及投資以及其他業務。

鷹君

鷹君為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：41）。鷹君及其附屬公司之主要業務包括投資控股、物業發展及投資、經營酒店、酒樓及靈活工作空間、資產管理、項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務及物業租賃。

華人置業

華人置業為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：127）。華人置業之附屬公司主要從事物業投資及發展、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債以及化妝品分銷及貿易業務。

在董事作出一切合理查證後，盡其所知、所信及所掌握資料，中國海外、鷹君及兩者各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，與尖沙咀置業、信和置業、其各自的附屬公司及聯繫人的董事、主要股東及行政總裁概無關連。

定義

在本公告中，除按文意另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》第 14A.06 條賦予的含義
「中國海外」	指	中國海外發展有限公司，是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）
「華人置業」	指	華人置業集團，是於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：127）
「關連人士」	指	具有《上市規則》第 14A.06 條賦予的含義
「合資發展公司」	指	金得誠有限公司，是由合營公司直接全資擁有的一家於香港註冊成立之有限公司，是為購買及發展該土地而成立的項目公司
「董事」	指	尖沙咀置業及信和置業各自的董事
「特區政府」	指	中華人民共和國香港特別行政區政府

「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，是於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：41）
「本集團」	指	尖沙咀置業、信和置業及其各自的附屬公司的總稱
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營公司」	指	豐威有限公司，是於香港註冊成立的有限公司，信和置業、中國海外、鷹君及華人置業分別擁有其 50%、20%、20%及 10% 股權，是為成立合資發展公司以購入及發展該土地而成立的合營公司
「合營協議備忘錄」	指	合營方於 2023 年 9 月 11 日簽訂的協議備忘錄，載明合營方透過合資發展公司遞交投標和中標後之權利和義務，以及為購入及發展該土地而設立合營公司和其他全資附屬公司（合資發展公司）之目的
「合營方」	指	合營公司的各個合營方，即信和置業、中國海外、鷹君及華人置業
「該土地」	指	在土地註冊處登記為香港九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤的新九龍內地段第 6590 號的一幅用地，其地盤面積約為 145,303 平方呎
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「信和置業」	指	信和置業有限公司，是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：83），亦為尖沙咀置業的附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「招標」	指	特區政府就購買及發展該土地進行的公開招標

「尖沙咀置業」 指 尖沙咀置業集團有限公司，是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：247）

「%」 指 百分比

承董事會命
尖沙咀置業集團有限公司
公司秘書
鄭小琮

承董事會命
信和置業有限公司
公司秘書
鄭小琮

香港，二零二三年九月十四日

於本公告刊發日期，尖沙咀置業之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理先生及黃敏華女士，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。

於本公告刊發日期，信和置業之執行董事為黃志祥先生、黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生、鄧永鏞先生及田兆源先生，非執行董事為夏佳理先生及黃敏華女士，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生、王繼榮先生及黃楚標先生。