

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。



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)

關連交易

聯合公告

尖沙咀置業及信和置業各自之董事會謹此宣佈，於二零一二年三月十三日，信和置業、Devlin、信和財務及健泰（作為賣方）與建行香港地產（作為買方）及Boswell（作為Devlin及健泰之擔保人）訂立該協議，據此，信和置業及Devlin同意出售各自之銷售股份（合共即駿商之全部已發行股本），及信和財務及健泰同意出售各自之銷售貸款，而建行香港地產同意收購上述銷售股份及銷售貸款，惟須按照並遵守該協議之條款及條件。在不影響調整付款之前提下，建行香港地產就收購銷售股份及銷售貸款應付之總代價將為2,510,000,000港元。

駿商為持有該物業（位於九龍九龍灣宏照道18號之甲級辦公樓宇）之公司。

尖沙咀置業為信和置業之控股公司。由於黃氏家族為尖沙咀置業及信和置業兩者之主要股東，故黃氏家族及其聯繫人均為尖沙咀置業及信和置業各自之關連人士。由於Boswell（其已發行股本由黃氏家族全資擁有）間接擁有Devlin及健泰各自之100%已發行股本，故彼等均為黃氏家族之聯繫人。因此，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，該交易構成尖沙咀置業及信和置業各自之關連交易。

由於尖沙咀置業及信和置業就該交易各自採用之適用百分比率均超逾0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A章，該交易須遵守有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

該協議

日期

二零一二年三月十三日

訂約方

賣方 : (1) 信和置業
(2) Devlin, Boswell之全資附屬公司
(3) 信和財務, 信和置業之全資附屬公司
(4) 健泰, Boswell之全資附屬公司

買方 : 建行香港地產

Devlin及健泰之擔保人 : Boswell, 由黃氏家族及其聯繫人全資擁有及控制

據信和置業董事經作出一切合理查詢後所深知、深悉及確信, 建行香港地產及其最終實益擁有人均為獨立於信和置業及其關連人士之第三方。據尖沙咀置業董事經作出一切合理查詢後所深知、深悉及確信, 建行香港地產及其最終實益擁有人均為獨立於尖沙咀置業及其關連人士之第三方。

該交易及將予出售之資產

根據該協議:

- (i) 信和置業同意出售第一銷售股份 (佔駿商全部已發行股本之50%);
- (ii) Devlin同意出售第二銷售股份 (佔駿商全部已發行股本之50%);
- (iii) 信和財務同意出售第一銷售貸款; 及
- (iv) 健泰同意出售第二銷售貸款,

及建行香港地產同意收購第一銷售股份、第二銷售股份、第一銷售貸款及第二銷售貸款。

此外, Boswell無條件及不可撤回地保證, Devlin及健泰均會遵守及履行該協議所載之彼等各自之責任及承諾。

駿商為持有該物業（位於九龍九龍灣宏照道18號之甲級辦公樓宇）之公司。該物業由一幢工業樓宇（前稱寶興中心）重建而成。該物業於二零一一年一月完成重建，總樓面面積約為348,620平方呎。該物業已於二零一一年五月獲發滿意紙。

於成交後，駿商將不再為尖沙咀置業及信和置業之聯營公司，而尖沙咀置業及信和置業將不再於駿商或該物業中擁有任何權益。

代價

在不影響下文所述若干調整付款之前提下，建行香港地產就買賣銷售股份及銷售貸款而應付賣方之代價為2,510,000,000港元，其中：

- (i) 相當於按實際金額基準第一銷售貸款之本金金額與應計利息總額之款項（基於最終確定之成交賬項）須為第一銷售貸款代價；
- (ii) 相當於按實際金額基準第二銷售貸款之本金金額與應計利息總額之款項（基於最終確定之成交賬項）須為第二銷售貸款代價；及
- (iii) 代價結餘（經扣除第一銷售貸款代價及第二銷售貸款代價）中之50%須為第一銷售股份代價，餘下50%須為第二銷售股份代價。

待簽立該協議後，建行香港地產已向賣方支付合共251,000,000港元作為代價之部份付款，其中：向信和置業及Devlin各支付75,300,000港元，分別作為第一銷售股份代價及第二銷售股份代價之部份付款；及向信和財務及健泰各支付50,200,000港元，分別作為第一銷售貸款代價及第二銷售貸款代價之部份付款。代價結餘將由建行香港地產於成交後向賣方（視情況而定）支付。

根據該協議，成交將於二零一二年三月三十日或訂約方書面協定之其他日期作實。

代價乃由賣方及建行香港地產參考該物業之議定價值並經公平商業磋商後釐定。

調整付款

根據該協議，待成交後，倘根據最終確定之成交賬項：(i)流動資產超逾流動負債，則建行香港地產須向信和置業及Devlin各支付50%之超出金額；或(ii)流動資產少於流動負債，則信和置業及Devlin各自須向建行香港地產支付50%之差額。編製及最終確定成交賬項之程序（包括釐定流動資產及流動負債之若干原則）乃由訂約方協定並載於該協議。

專項撥備

該協議之各訂約方已同意，股份賣方須全權負責支付所有未付建築費。於成交時，為數68,000,000港元之金額（即約相當於該協議日期估計未付建築費之金額）須從代價中撥付，並存入駿商之指定銀行賬戶作為專項撥備。於成交後，到期及應付之未付建築費須由駿商透過支取指定銀行賬戶之資金而支付。

倘指定銀行賬戶之專項撥備不足以償付當時所有未付建築費，則股份賣方須向指定銀行賬戶計入資金，以補足有關差額。

倘若所有未付建築費悉數結清或股份賣方及建行香港地產已就未付建築費之最終金額達成一致時，已支付或將予支付之專項撥備超過未付建築費之任何盈餘將予撥回，並按相等份額支付予股份賣方。

有關駿商及該物業之財務資料

截至二零一一年六月三十日止財政年度，駿商應佔除稅前及除稅後經審核純利分別約為304,700,000港元及254,500,000港元。截至二零一零年六月三十日止財政年度，駿商應佔除稅前及除稅後經審核純利分別約為71,700,000港元及59,900,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，該物業之賬面值為1,810,000,000港元。

進行該交易之理由及裨益

該交易使信和置業可於駿商之投資中錄得現金收入及釋放鎖定於駿商之投資價值。預計於成交後，信和置業及尖沙咀置業將分別錄得約390,000,000港元及197,000,000港元之淨收益，惟須受限於有關調整付款（如有）。該交易之有關信和置業及信和財務所得款項淨額將用作信和置業集團之營運資金。

尖沙咀置業董事（包括獨立非執行董事，但不包括已就該交易放棄表決權利之黃志祥先生及黃永光先生）認為，該交易之條款屬公平合理並符合尖沙咀置業及其股東之整體利益。信和置業董事（包括獨立非執行董事，但不包括已就該交易放棄表決權利之黃志祥先生及黃永光先生）認為，該交易之條款屬公平合理並符合信和置業及其股東之整體利益。

上市規則之規定

尖沙咀置業為信和置業之控股公司。由於黃氏家族為尖沙咀置業及信和置業兩者之主要股東，故黃氏家族及其聯繫人均為尖沙咀置業及信和置業各自之關連人士。由於Boswell（其已發行股本由黃氏家族全資擁有）間接擁有Devlin及健泰各自之100%已發行股本，故彼等均為黃氏家族之聯繫人。因此，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，該交易構成尖沙咀置業及信和置業各自之關連交易。

由於尖沙咀置業及信和置業就該交易各自採用之適用百分比率均超逾0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A章，該交易須遵守有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於黃志祥先生及黃永光先生（尖沙咀置業及信和置業各自之兩名執行董事）為黃氏家族成員，因此彼等被視為於該協議及該交易中擁有權益，故須就尖沙咀置業及信和置業各自批准該協議及該交易之相關董事會決議案放棄表決權利。

一般資料

尖沙咀置業為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，彼等之主要業務包括物業發展及投資、證券投資、融資、酒店及樓宇管理及服務。

Boswell、Devlin及健泰各自均為黃氏家族及其聯繫人全資擁有及控制之投資控股公司。

建行香港地產主要從事資產持有業務。

釋義

除文義另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」 指 信和置業及Devlin（作為銷售股份之賣方）、信和財務及健泰（作為銷售貸款之賣方）、建行香港地產（作為買方）及Boswell（作為Devlin及健泰之擔保人）就買賣銷售股份及銷售貸款而於二零一二年三月十三日訂立之協議

「聯繫人」 指 具上市規則賦予之涵義

「駿商」 指 駿商有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其已發行股本由信和置業直接擁有50%及Devlin擁有餘下50%

「Boswell」	指	Boswell Holdings Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，由黃氏家族及其聯繫人全資擁有及控制
「建行香港地產」	指	建行香港地產控股有限公司，一家於香港註冊成立之公司
「健泰」	指	健泰財務有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為Boswell之全資附屬公司
「成交」	指	根據該協議之條款及條件於二零一二年三月三十日或訂約方書面協定之其他日期完成該交易
「成交賬項」	指	根據該協議之條款於成交日期編製及落實之駿商賬目
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據該協議買賣銷售股份及分配銷售貸款之總代價
「流動資產」	指	駿商於成交日期之所有流動資產總值，惟不包括遞延稅項資產及物業、廠房及設備
「流動負債」	指	駿商於成交日期之所有流動負債總值，惟不包括銷售貸款、遞延稅項負債、未付建築費及專項撥備
「Devlin」	指	Devlin Limited，一家於利比里亞共和國註冊成立之公司，為Boswell之全資附屬公司
「董事」	指	尖沙咀置業或信和置業各自之董事（視情況而定）
「第一銷售貸款代價」	指	建行香港地產就買賣第一銷售貸款應付之代價
「第一銷售貸款」	指	於成交日期由駿商欠付信和財務之貸款，即根據及按照該協議之條款及條件須由信和財務於成交時分配予建行香港地產之無擔保貸款
「第一銷售股份」	指	信和置業於駿商之已發行股本中法定及實益擁有之50股每股面值1.00港元之股份，佔駿商於該協議日期已發行股本之50%

「第一銷售股份代價」	指	建行香港地產就買賣第一銷售股份應付之代價
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款賣方」	指	信和財務及健泰
「黃氏家族」	指	黃志祥先生、黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人，及／或彼等各自之聯繫人
「未付建築費」	指	駿商於該協議日期前就重新發展該物業之相關建築工程而產生之部份費用，該部份費用尚未支付及須由駿商支付
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為新九龍內地段第5856號A塊及新九龍內地段第5856號餘下部份之所有地塊連同位於香港九龍灣宏照道18號之宅邸建築
「銷售貸款」	指	第一銷售貸款及第二銷售貸款
「銷售股份」	指	第一銷售股份及第二銷售股份
「第二銷售貸款代價」	指	建行香港地產就買賣第二銷售貸款應付之代價
「第二銷售貸款」	指	於成交日期由駿商欠付健泰之貸款，即根據及按照該協議之條款及條件須由健泰於成交時分配予建行香港地產之無擔保貸款
「第二銷售股份」	指	Devlin於駿商之已發行股本中法定及實益擁有之50股每股面值1.00港元之股份，佔駿商於該協議日期已發行股本之50%
「第二銷售股份代價」	指	建行香港地產就買賣第二銷售股份應付之代價

「信和財務」	指	信和財務有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為信和置業之全資附屬公司
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市，為尖沙咀置業之附屬公司
「信和置業集團」	指	信和置業及其附屬公司
「股份賣方」	指	信和置業及Devlin
「專項撥備」	指	用作支付於成交時仍未支付之未付建築費之專項撥備
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	按照及根據該協議之條款買賣銷售股份及銷售貸款
「尖沙咀置業」	指	尖沙咀置業集團有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「賣方」	指	股份賣方及貸款賣方
「%」	指	百分比

承董事會命
尖沙咀置業集團有限公司
 公司秘書
李蕙蘭

承董事會命
信和置業有限公司
 公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一二年三月十三日

於本公告日期，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議員，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。

於本公告日期，信和置業之執行董事為黃志祥先生、余惠偉先生、鄧永鏞先生、黃永光先生、陳榮光先生及葉慕蓮女士，非執行董事為夏佳理議員，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生、黃楚標先生及王繼榮先生。