

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)

須予披露交易

出售投資物業

尖沙咀置業及信和置業各自之董事會謹此宣佈，於二零一二年十二月十四日，賣方（信和置業之全資附屬公司）與買方就現金代價約為1,567,000,000港元之該物業出售事項訂立臨時買賣協議。根據臨時買賣協議，賣方與買方將於二零一三年一月七日或之前訂立正式買賣協議。就出售事項而言，賣方已授予買方優先購買權，以購買(i)樓宇內之至少30個停車位；及(ii)樓宇之若干其他辦公樓層。

信和置業為尖沙咀置業之附屬公司，因此賣方為尖沙咀置業之間接附屬公司。由於尖沙咀置業就出售事項採用之適用百分比率超逾5%但少於25%，故根據上市規則第14.08條，出售事項構成尖沙咀置業之須予披露交易。此外，出售事項及買方行使優先購買權而進行之潛在出售交易，就上市規則第14.74(1)條之規定而言，將構成信和置業之須予披露交易，並仍將構成尖沙咀置業之須予披露交易。

出售事項

於二零一二年十二月十四日，賣方與買方就出售事項訂立臨時買賣協議；根據臨時買賣協議，賣方同意出售及買方同意購買該物業，惟須遵守臨時買賣協議之條款及條件。

該物業將按現狀基準根據現有租約並連同其利益售予買方。若該物業之任何部份未簽訂租約，或於或將於出售事項完成前交吉，則該物業相關部份之空置管有權將於完成時交付予買方。

代價

買方應以現金支付予賣方之出售事項之代價約為1,567,000,000港元。代價經訂約方計及現行物業市況及該物業之公平市值並經公平磋商後釐定。

完成

根據臨時買賣協議條款，賣方與買方須於二零一三年一月七日或之前訂立正式買賣協議。該物業之買賣應於二零一三年五月三十一日或之前或訂約方相互議定之其他日期完成。

購買樓宇之停車位及若干其他辦公樓層之優先購買權

根據臨時買賣協議，賣方授予買方及買方所屬集團旗下其他公司及聯營公司下列權利（統稱為「優先購買權」）：

- (1) 倘賣方決定出售樓宇內之停車位，自其發出建議銷售通知起計六個月期間內將授出樓宇內之至少30個停車位之優先購買權；及
- (2) 自出售事項完成日期起計六個月期間內將授出購買樓宇之若干其他辦公樓層之優先購買權。

該物業之資料

該樓宇物業臨近九龍灣車站，交通方便，乃由賣方發展並擁有之一項投資物業。

該物業於截至二零一一年六月三十日及二零一二年六月三十日止年度應佔之收入及除稅前及除稅後之純利如下：

	截至下列日期止年度	
	二零一二年 六月三十日 (千港元)	二零一一年 六月三十日 (千港元)
租金收入總額	31,889	28,927
該物業之公平值增加	84,138	103,275
除稅前之純利	111,491	115,196
除稅後之純利	93,113	96,279

估計出售事項之所得款項淨額（經扣除估計法律開支及其他相關開支）為1,558,000,000港元。

預計信和置業及尖沙咀置業自出售事項錄得收益淨額分別為約423,000,000港元及約214,000,000港元，即該物業之所得款項淨額約1,558,000,000港元與於二零一二年十二月十二日之賬面值1,135,000,000港元之間之差額。

出售事項之理由及裨益

出售事項令本集團能夠錄得現金收入及以公平市值將該物業之投資價值變現。賣方將自出售事項收取之所得款項淨額將用作應付本集團之營運資金需求。

尖沙咀置業及信和置業各自之董事認為臨時買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理及符合尖沙咀置業、信和置業及彼等各自股東之整體利益。

上市規則之規定

信和置業為尖沙咀置業之附屬公司，因此賣方為尖沙咀置業之間接附屬公司。由於尖沙咀置業就出售事項採用之適用百分比率超逾5%但少於25%，故根據上市規則第14.08條，出售事項構成尖沙咀置業之須予披露交易。

根據上市規則第14.74(1)條，授予優先購買權將按有關權力已獲行使之假設進行分類。目前階段優先購買權之行使價無法釐定，因為釐定該行使價取決於會否觸發優先購買權及倘觸發優先購買權，買方是否會行使相關權利。然而，尖沙咀置業及信和置業各自之董事認為，出售事項及買方因行使優先購買權而進行之潛在出售交易將僅構成尖沙咀置業及信和置業之須予披露交易。

有關訂約方及本集團之資料

賣方為根據香港法例註冊成立之有限公司，為信和置業之全資附屬公司。由於信和置業為尖沙咀置業之附屬公司，因此賣方為尖沙咀置業之間接附屬公司。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。

買方為根據香港法例註冊成立之有限公司，主要從事人壽保險及退休福利業務。尖沙咀置業之董事確認，據彼等經做出一切合理查詢後所盡知、盡悉及盡信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於尖沙咀置業及其關連人士之第三方。信和置業之董事確認，據彼等經做出一切合理查詢後所盡知、盡悉及盡信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於信和置業及其關連人士之第三方。

釋義

除文義另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

「樓宇」	指	九龍九龍灣宏照道33號國際交易中心（位於新九龍內地段第6310號餘段），為一幢由22層寫字間、3層零售區域及3層地下停車場組成之商業樓宇，由賣方開發及擁有之投資物業
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	尖沙咀置業或信和置業各自之董事（視情況而定）
「出售事項」	指	賣方向買方出售該物業，惟受臨時買賣協議之條款及條件所規限
「本集團」	指	尖沙咀置業、信和置業及彼等各自之附屬公司
「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
「該物業」	指	樓宇之中層辦公室（即第16層至第22層（包括首尾兩層），共計7層）
「臨時買賣協議」	指	賣方與買方於二零一二年十二月十四日就出售事項訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事人壽保險及退休福利業務
「優先購買權」	指	具本公告「購買樓宇之停車位及若干其他辦公樓層之優先購買權」一節所界定之涵義
「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，為尖沙咀置業之附屬公司

「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「賣方」	指	永丰（香港）有限公司，一家根據香港法例註冊成立之公司，為信和置業之全資附屬公司
「%」	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，二零一二年十二月十四日

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先生，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、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先生，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。