

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)

須予披露交易

成立合營企業及 中標收購及發展香港用地

尖沙咀置業及信和置業各自之董事會欣然宣布，JVC1 於二零二六年七月三日以 1,030 百萬港元之地價遞交的投標，於二零二六年八月二十四日成功獲得香港特別行政區政府接納。

JVCs 乃由中國海外、招商局置地、華潤置地（海外）、中旅投資、京東及信和置業分別按 17%、17%、17%、15%、17% 及 17% 的持股比例成立目的為提交該投標的單一項目公司，並於成功中標後，根據該投標所載詳情及售賣條件收購及發展該等用地。

各合營夥伴於 JVCs 的資本承擔乃經合營夥伴公平磋商後釐定，並參考（其中包括）地價、該等用地的發展成本以及合營夥伴各自於 JVCs 的股份權益。地價乃由合營夥伴經考慮多項因素後釐定，包括該等用地的發展前景及潛力，以及香港物業市場的整體前景。合營夥伴的資本承擔總額預期約為 168 億港元。信和置業預期將出資約 2,856 百萬港元，相當於其於 JVCs 的 17% 股權。

尖沙咀置業為信和置業的控股公司。就尖沙咀置業而言，由於信和置業就收購及發展該等用地而會投放於 JVCs 的估計資本承擔總額當中一項或多項的適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）超過 5% 但低於 25%，成立 JVCs 構成尖沙咀置業於《上市規則》第 14 章項下的須予披露交易，故須遵守《上市規則》第 14 章的通知及公告規定。

信和置業乃自願與尖沙咀置業聯合刊發本公告。

本公告由尖沙咀置業及信和置業聯合刊發。

透過 JVC1 獲授收購及發展該等用地的投標

尖沙咀置業及信和置業各自之董事會欣然宣布，JVC1 於二零二六年七月三日以 1,030 百萬港元之地價遞交的投標，於二零二六年八月二十四日成功獲得香港特別行政區政府接納。

JVCs 乃由中國海外、招商局置地、華潤置地（海外）、中旅投資、京東及信和置業分別按 17%、17%、17%、15%、17%及 17%的持股比例成立目的為提交該投標的單一項目公司，並於成功中標後，根據該投標所載詳情及售賣條件收購及發展該等用地。

成立合營企業

JVC1 乃為提交該投標而設立，並於成功中標後，根據該投標所載詳情及售賣條件收購及發展該等用地。

JVC2 之設立，乃為 JVC1 於成功中標後，根據該投標要求，向香港特別行政區政府就 JVC1 有關 HSK 19 的責任提供履約保證。

預期 JVC1 及 JVC2 的財務業績將於尖沙咀置業及信和置業的財務報表中採用權益會計法按聯營公司入賬。

合營夥伴將盡最大努力於該投標之接納函件日期起計十二個月內或合營夥伴可協定的其他日期，就 JVC1 及 JVC2 分別簽立合營協議。有關合營協議須按公平原則磋商及訂立，並須大致上根據合營夥伴所協定的商業原則及理據制定，其主要內容概述如下：

1. 資金

各合營夥伴於 JVCs 的資本承擔乃經合營夥伴公平磋商後釐定，並參考（其中包括）地價、該等用地的發展成本以及合營夥伴各自於 JVCs 的股份權益。地價將按以下方式支付：

- (1) JVC1 已支付按金 50 百萬港元（「**首期按金**」），並已用作支付部分地價；
- (2) 地價之 10%（扣除首期按金後）即 53 百萬港元，須於二零二六年九月二日或之前支付；
及
- (3) 地價餘額 927 百萬港元，須於接納函件日期起計二十八（28）個曆日內支付。

地價乃由合營夥伴經考慮多項因素後釐定，包括該等用地的發展前景及潛力，以及香港物業市場的整體前景。合營夥伴的資本承擔總額預期約為 168 億港元。信和置業預期將出資約 2,856 百萬港元，相當於其於 JVCs 的 17% 股權。

JVCs 的資金需求應按須向香港特別行政區政府履行支付地價的付款責任及該等用地的建設進度，在實際可行的情況下通過銀行或金融機構向 JVCs 提供的外部貸款之方式滿足，相關貸款條款須經全體合營夥伴協定；倘任何資金需求無法由外部貸款滿足，則須由合營夥伴按其各自於 JVCs 的股權比例按比例提供股東貸款滿足，股東貸款利率則由股東參考相關時間的市場利率釐定。如提供外部貸款的銀行或金融機構要求合營夥伴提供任何擔保或抵押，合營夥伴須按其各自於 JVCs 的股權比例以個別及按比例方式提供該等擔保或抵押。

信和置業對上述資金需求的承擔將由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。

2. 利潤分配

發展該等用地所產生的任何利潤或虧損，最終將由合營夥伴按其各自於 JVCs 的股權比例，依比例分配或分擔。

3. 擔保

就 HSK 19 而言，於成功中標後，JVC1 須簽立服務契據並向香港特別行政區政府提交銀行保證書。各合營夥伴承諾按其各自於 JVC1 的股權比例，以個別方式就銀行保證書出資及／或向銀行提供其就發出銀行保證書可能要求的擔保或彌償。JVC2 作為擔保人，將於 JVC1 成功中標後，根據該投標要求，就 JVC1 有關 HSK 19 的責任向香港特別行政區政府提供履約保證。各合營夥伴承諾作出所有相關安排以履行該等要求，包括按其各自於 JVC2 的股權比例，按比例向 JVC2 提供股東貸款、擔保或注資。

4. 董事會代表權

各 JVC 的董事會將由十二名董事組成。各合營夥伴有權委任兩名董事。

發展該等用地

該等用地包括位於 HSK 18、HSK 20 及 HSK 21 的三幅住宅／商業用地，以及位於 HSK 19 的一幅 E&TP 用地。該等用地的總用地面積約為 36,202 平方米，而該等用地容許建造的總樓面面積約為 220,000 平方米。

該等用地資料

位置	: HSK 18、HSK 19、HSK 20 及 HSK 21，香港新界洪水橋／厦村新發展區
用地面積	: HSK 18：約 13,201 平方米 HSK 19：約 10,190 平方米 HSK 20：約 5,054 平方米 HSK 21：約 7,757 平方米
樓面面積及准許用途	: HSK 18：不超過(a) 79,206 平方米作私人住宅用途；及(b) 6,600.5 平方米作非工業用途（不包括私人住宅、貨倉、酒店及加油站） HSK 19：不超過 50,950 平方米作非住宅用途（不包括酒店及加油站、厭惡性行業、任何危險品的使用及貯存）－E&TP 用地 HSK 20：不超過(a) 30,324 平方米作私人住宅用途；及(b) 2,527 平方米作非工業用途（不包括私人住宅、貨倉、酒店及加油站） HSK 21：不超過(a) 46,542 平方米作私人住宅用途；及(b) 3,878.5 平方米作非工業用途（不包括私人住宅、貨倉、酒店及加油站）

預期在完成發展 HSK 18、HSK 20 及 HSK 21 後，將合共提供約 156,072 平方米住宅總樓面面積，連同約 13,006 平方米商業總樓面面積。此外，位於 HSK 19 的 E&TP 用地，其建議總樓面面積不少於 30,570 平方米，擬作現代物流及科技辦公室／實驗室用途，並預期發展成為世界級智慧現代物流中心，而京東集團旗下公司將作為其主要進駐企業。

成立合營企業以收購及發展該等用地的理由

本集團的主要業務範疇之一為物業發展及投資。成立 JVCs 以收購及發展該等用地符合本集團的核心業務策略，亦為本集團與其他業務夥伴延續其主要業務活動。

該等用地將發展為包含住宅、非住宅及 E&TP 部分的綜合發展項目。預期該發展項目將提升本集團的物業組合。

尖沙咀置業及信和置業董事認為，信和置業就 JVCs 收購及發展該等用地作出的承擔乃(i) 按尖沙咀置業及信和置業日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)按公平合理條款訂立，並符合尖沙咀置業及信和置業及其各自股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

尖沙咀置業為信和置業的控股公司。就尖沙咀置業而言，由於信和置業就收購及發展該等用地而會投放於 JVCs 的估計資本承擔總額當中一項或多項的適用百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）超過 5%但低於 25%，成立 JVCs 構成尖沙咀置業於《上市規則》第 14 章項下的須予披露交易，故須遵守《上市規則》第 14 章的通知及公告規定。

信和置業乃自願與尖沙咀置業聯合刊發本公告。

一般事項

尖沙咀置業及信和置業均為投資控股公司，其主要業務包括物業發展及投資、證券投資、融資、酒店以及樓宇管理及服務。

中國海外及其附屬公司的主要業務包括物業發展、商業物業營運及其他業務。

招商局置地為投資控股公司。招商局置地及其附屬公司主要從事物業的發展、銷售、租賃、投資及管理、資產管理及投資控股。

華潤置地（海外）為投資控股公司，其附屬公司的主要業務為物業發展、銷售及租賃，以及物業投資及管理。

中旅投資及其附屬公司秉持「一體兩翼」的發展戰略（即以房地產開發為核心業務，以運營與服務板塊為雙增長引擎），主要於中華人民共和國從事三大業務領域：房地產開發、文化及旅遊運營，以及提供優質物業管理服務。

京東主要從事提供網上零售服務、網上零售銷售及投資控股業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除中國海外為尖沙咀置業及信和置業若干聯營公司的主要股東，以及招商局置地為尖沙咀置業及信和置業若干聯營公司及非重大附屬公司的主要股東外，中國海外、招商局置地、華潤置地（海外）、中旅投資及京東、其各自最終實益擁有人及香港特別行政區政府均為獨立於尖沙咀置業及信和置業及其各自關連人士的第三方。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列表達具有以下涵義。

「接納函件」	指	香港特別行政區政府地政總署向 JVC1 發出日期為二零二六年八月二十四日的接納函件，確認接納 JVC1 提交的投標
「約」	指	約數
「銀行保證書」	指	按投標公告附件五所載大致格式作出的銀行保證書，以擔保 JVC1 根據服務契據須履行的責任，最高擔保總額為 10 百萬港元。
「招商局置地」	指	招商局置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：978）
「中國海外」	指	中國海外發展有限公司，一間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）
「售賣條件」	指	與該投標有關的投標文件所載該等用地的售賣協議及條件
「關連人士」	指	具有上市規則第 14A.06 條賦予該詞的涵義
「華潤置地（海外）」	指	華潤置地（海外）有限公司，為華潤置地有限公司（一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1109））的全資附屬公司

「中旅投資」	指	中國旅遊集團投資運營有限公司，為中國旅遊集團有限公司（一間於中華人民共和國註冊成立並由國務院國有資產監督管理委員會直接全資擁有的公司）的全資附屬公司
「董事」	指	尖沙咀置業及信和置業各自的董事
「E&TP」	指	企業及科技園
「香港特別行政區政府」	指	中華人民共和國香港特別行政區政府
「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
「港幣」或「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
「京東」	指	JD.com International Limited，為京東集團股份有限公司的全資附屬公司；其為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：9618（港幣櫃台）及 89618（人民幣櫃台））
「合營夥伴」	指	JVC1 的股東，即中國海外、招商局置地、華潤置地（海外）、中旅投資、京東及信和置業（各自為一名「合營夥伴」）
「JVC1」	指	洪水橋新發展有限公司（商業登記號碼：80687492），一間於香港註冊成立的有限公司，由中國海外、招商局置地、華潤置地（海外）、中旅投資、京東及信和置業分別按 17%、17%、17%、15%、17%及 17%的持股比例而成立的合營公司，乃該投標的投標者，以收購及發展該等用地
「JVC2」	指	洪水橋項目有限公司（商業登記號碼：80687997），一間於香港註冊成立的有限公司，由中國海外、招商局置地、華潤置地（海外）、中旅投資、京東及信和置業分別按 17%、17%、17%、15%、17%及 17%的持股比例，為就 HSK 19 向香港特別行政區政府提供履約保證而成立的合營公司

「JVCs」	指	JVC1 及 JVC2
「地價」	指	1,030 百萬港元之地價，即根據售賣條件收購該等用地之代價
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「履約保證」	指	按投標公告附件四所載大致格式作出的履約保證，據此，JVC2 同意擔保 JVC1 妥善及迅速履行服務契據項下責任
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「服務契據」	指	投標公告附件三所載格式的服務契據，當中納入 JVC1 提交並獲香港特別行政區政府認為適當的建議書
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一間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），並為尖沙咀置業的附屬公司
「該等用地」	指	位於新界元朗洪水橋／厦村新發展區的洪水橋市地段第 18 號（位於第 27B 區）（「 HSK 18 」）、洪水橋市地段第 19 號（位於第 44B 區）（「 HSK 19 」）、洪水橋市地段第 20 號（位於第 34B 區）（「 HSK 20 」）及洪水橋市地段第 21 號（位於第 34E 區）（「 HSK 21 」）
「平方米」	指	平方米，面積單位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該投標」	指	香港特別行政區政府就收購及發展該等用地而推出的公開招標
「投標公告」	指	香港特別行政區政府發出的招標公告，邀請就授出（其中包括）該等用地提交投標

「尖沙咀置業」 指 尖沙咀置業集團有限公司，一間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，二零二六年八月二十四日

於本公告刊發日期，尖沙咀置業之執行董事為黃永光先生，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、李民橋先生及陳仲尼議員。

於本公告刊發日期，信和置業之執行董事為黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生、田兆源先生及廖懿妮女士，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、黃楚標先生及陳仲尼議員。