

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

須予披露交易

董事會謹宣布，於二〇二六年七月三十日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）及本公司作為賣方擔保人與買方、買方主擔保人及買方補充擔保人訂立了買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售及買方同意購入銷售股份（即目標公司全部已發行股本），價款為十一億一千一百萬新加坡元（折合約港幣六十七億三千三百萬元），其須根據及受限於買賣協議所載的條款及條件。

目標公司為物業擁有人及發展商，其唯一主要資產為該物業，即位於新加坡烏節路的會德豐廣場。

就《上市規則》第14.07條而言，基於涉及該交易的適用百分比率中至少有一個大於5%的門檻，而概無該等比率相當於或大於25%的門檻，該交易對本公司而言構成一項須予披露交易，必須遵守《上市規則》第十四章有關申報和公告的規定。

緒言

董事會謹宣布，於二〇二六年七月三十日，Star Attraction Limited（本公司的間接全資附屬公司）作為賣方及本公司作為賣方擔保人就出售銷售股份與買方、買方主擔保人及買方補充擔保人訂立了買賣協議。

買賣協議

日期： 二〇二六年七月三十日

訂約方： Star Attraction Limited（本公司的間接全資附屬公司）作為賣方

本公司作為賣方擔保人

Orchard Scotts Holdings Limited 作為買方

Singapore Central Private Real Estate Limited 作為買方主擔保人

置地控股有限公司作為買方補充擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方主擔保人、買方補充擔保人和三者之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見《上市規則》）之第三方。

涉及事項：

買方已同意購入及賣方已同意出售銷售股份，即目標公司的 160,000,000 股普通股，相當於目標公司全部已發行及繳足股份。

相關資產：

目標公司為物業擁有人及發展商，其唯一主要資產為該物業，即位於新加坡 238880 烏節路 501 號的會德豐廣場。會德豐廣場為一幢 21 層高連兩層地庫的商業大廈，包含寫字樓、基座商場及停車場，總樓面面積約 43,280 平方米。

價款及付款條款：

該交易的價款為十一億一千一百萬新加坡元（折合約港幣六十七億三千三百萬元），等同於協定物業價值的現金額，惟須視乎以下情況作出的任何調整而定：

- (i) 若完成交易後賬目所載在完成日期的資產淨值高於協定物業價值，則買方須向賣方支付相等於該超出數額之金額（「**超出金額**」），而該款項須於完成交易賬目釐定後第十（10）個營業日之日期支付；或

- (ii) 若完成交易後賬目所載在完成日期的資產淨值低於協定物業價值，則賣方須向買方支付相等於該不足數額之金額，而該款項須於完成交易賬目釐定後第十（10）個營業日之日期支付。

此外，在買賣協議簽署後但在完成交易前出現重大損毀（如有）而維修及復原工作又無法在完成交易前合理完成，則餘額可能因此就相關維修及復原成本以重大損毀調整的方式下調。

買方已經／將會以現金按下列方式支付價款：

- (i) 約五千六百萬新加坡元（折合約港幣三億三千七百萬元），該金額相當於協定物業價值的 5%，已由買方支付作為投標按金，並在簽署買賣協議後轉作價款之用；及
- (ii) 價款的餘款，即餘額，由買方在完成日期支付。

釐定價款之基準：

價款經賣方所進行之競標程序確定，且相當於買方作為中標者所出的投標價。

價款乃基於各自獨立利益、按一般商務條款所商議釐定，董事認為該等條款公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

擔保：

買方主擔保人將不可撤回且無條件地向賣方保證，買方將妥善並依時付款及履行買方在買賣協議下的所有責任，買方補充擔保人將向賣方保證買方將妥善並依時付款及履行買方有關完成交易的責任，包括在完成日期支付餘額及與買方主要擔保人就支付超出金額承擔連帶責任。

本公司將不可撤回且無條件地向買方保證，賣方將妥善並依時付款及履行其在買賣協議若干關鍵保證項下的責任，惟該擔保受限於（其中包括）：(a)最高累計責任總額不超過價款的 100%；及(b)合約時效限制，規定與關鍵保證相關的索償均須在完成日期後三（3）年內發出通知。

完成交易：

該交易須於二〇二六年八月三十一日或訂約方皆書面同意之其它日期完成。

完成交易後，本集團將不再持有目標公司任何權益，而目標公司亦將不再是本公司的附屬公司。

目標公司之資料

目標公司是一間根據新加坡法例正式註冊成立的有限公司，且由賣方全資擁有。於本公告日期，目標公司的已發行股本為 160,000,000 新加坡元（分為 160,000,000 股已繳足普通股），即根據買賣協議售予買方之銷售股份。

目標公司為物業擁有人及發展商，其唯一主要資產為該物業，即位於新加坡 238880 烏節路 501 號的會德豐廣場。根據投資物業會計準則，該物業於二〇二六年六月三十日之賬面值為九億九千四百四十萬新加坡元（折合約港幣六十億二千六百萬元）。該物業由目標公司持有作出租用途，主要以經營租賃方式出租予外部客戶。

根據目標公司截至二〇二四年十二月三十一日止及截至二〇二五年十二月三十一日止兩個年度的已審核財務報表，其主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二五年
	百萬新加坡元	百萬新加坡元
除稅前盈利	134.2*	49.0*
除稅後盈利	128.2*	42.7*

（*包括截至二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度之投資物業重估盈餘，分別為九千八百二十萬新加坡元及一千一百五十萬新加坡元。）

基於協定物業價值為十一億一千一百萬新加坡元（折合約港幣六十七億三千三百萬元），在完成日期目標公司的資產淨值預期為十一億零八百五十萬新加坡元（折合約港幣六十七億一千八百萬元）。

財務影響及所得款項用途

完成交易後，本集團預期會錄得約港幣十億零七百萬元的未審核盈利（未扣除交易成本及稅項），主要是出售所得款項淨額與目標公司資產淨值之間的差額，以及目標公司應佔累計匯兌收益。該交易所產生的實際收益或虧損有待本公司核數師作最終審核，可能與上述金額有所不同。

該交易的預期出售所得款項淨額十一億零八百五十萬新加坡元（折合約港幣六十七億一千八百萬元）將用於減少本集團的負債。

進行該交易的原因及裨益

董事會認為該交易是本集團將對該物業的投資變現的良機，從而可利用該交易的所得款項來減少負債。

董事會認為該交易乃經競標，基於各自獨立利益參考現行市況，按一般商務條款所商議達成，並相信買賣協議的條款公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

規則事宜

就《上市規則》第 14.07 條而言，基於涉及該交易的適用百分比率中至少有一個大於 5% 的門檻，而概無該等比率相當於或大於 25% 的門檻，該交易對本公司而言構成一項須予披露交易，必須遵守《上市規則》第十四章有關申報和公告的規定。

一般資料

本集團的主要業務為在香港發展、擁有及營運物業和酒店作投資用途。

賣方（本公司的間接全資附屬公司）的主要業務為投資控股。

買方的主要業務為房地產資產的投資控股。

買方主擔保人的主要業務為新加坡房地產資產（由新加坡核心私募房地產基金持有）的投資控股。

買方補充擔保人的主要業務為亞洲房地產資產的開發、投資與管理，其為一間公開上市公司，於倫敦證券交易所作第一上市，並於新加坡及百慕達作第二上市。

買方補充擔保人於買方及買方主擔保人所持權益的最終實益擁有人為怡和控股有限公司，其為一間專注於亞太區的公開上市投資公司，於倫敦證券交易所作第一上市，並於新加坡及百慕達作第二上市。

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：

「協定物業價值」	十一億一千一百萬新加坡元（折合約港幣六十七億三千三百萬元），即為計算資產淨值之目的歸屬於該物業的協定價值
「餘額」	約十億五千五百萬新加坡元（折合約港幣六十三億九千六百萬元），相當於協定物業價值減去上述按金的金額，惟可能需要作出重大損毀調整（如有）
「董事會」	本公司之董事會
「營業日」	新加坡、香港及澳門的商業銀行開門營業的日子（星期六、星期日或法定公眾假期除外）
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成交易」	按買賣協議的條款完成出售事項
「完成日期」	完成交易之日期
「價款」	出售銷售股份的價款
「董事」	本公司當時在任之董事
「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》
「重大損毀」	任何相關損毀，以致：(a)該物業及／或位於該物業的廠房及設備在結構上被認為不適合使用或佔用，或處於不安全或無法進入的狀態；或(b)發生上述損毀後，該物業的估值低於協定物業價值減去協定物業價值的30%；或(c)修復上述損毀的成本將超過相當於協定物業價值30%的金額

「重大損毀調整」	因重大損毀（如有）而對餘額作出的調整，相當於：(1)維修相關損毀或將該物業及／或位於該物業的廠房及設備大致復原至該損毀發生前的狀態及狀況所需之總費用，減去(2)就該等維修或復原工程而言，(A)賣方已實際支付的任何該等費用及(B)目標公司已實際收取的任何保險賠償款項。
「資產淨值」	完成交易後賬目所載在完成日期目標公司的資產淨值額，基於物業的價值固定為協定物業價值計算
「完成交易後賬目」	根據買賣協議的條款列明目標公司資產淨值的目標公司完成交易後賬目
「該物業」或 「會德豐廣場」	納入城鎮勘測區第 24 區第 TS24-1547M 地段內名為會德豐廣場之整個發展項目，為一幢 21 層高連兩層地庫的商業大廈，包含寫字樓、基座商場及停車場的投資物業，位於新加坡 238880 烏節路 501 號，詳見本公告「買賣協議 — 相關資產」
「買方」	Orchard Scotts Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「買方主擔保人」	Singapore Central Private Real Estate Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，為買方的關連公司
「買方補充擔保人」	置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司
「相關損毀」	對該物業及／或位於該物業的廠房及設備所造成的任何損毀，在買賣協議簽署後但在完成交易前發生
「新加坡元」	新加坡元，新加坡的法定貨幣
「出售事項」	根據買賣協議賣方向買方出售銷售股份之事項
「銷售股份」	目標公司已發行及繳足股本總額 160,000,000 新加坡元，由 160,000,000 股普通股組成
「新加坡」	新加坡共和國
「買賣協議」	賣方、賣方擔保人、買方、買方主擔保人與買方補充擔保人之間就該交易而訂立的買賣協議，日期為二〇二六年七月三十日
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	Everbilt Developers Pte Ltd，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「該交易」	根據買賣協議賣方向買方出售銷售股份
「賣方」	Star Attraction Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方擔保人」	本公司
「%」	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 6.06 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，二〇二六年七月三十日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士和李偉中先生，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、蔣麗苑女士、梁君彥先生、廖淶波先生、鄧日桑先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。