閣下如對本通函**有任何疑問**，應諮詢　閣下之股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**尖沙咀置業集團有限公司**股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

執行董事：
黃永光，SBS, JP *(主席)*

非執行董事：
夏佳理，GBM, CVO, GBS, OBE, JP
黃敏華

獨立非執行董事：
盛智文，GBM, GBS, JP
陳仲尼，NPC Deputy, SBS, BBS, JP
劉業強，SBS, MH, JP

註冊辦事處：
香港
九龍
尖沙咀
梳士巴利道
尖沙咀中心
十二字樓

敬啟者：

截至二零二六年六月三十日止年度之末期股息以股代息

緒言

於二零二六年九月一日，尖沙咀置業集團有限公司(「本公司」)董事會宣布建議派發截至二零二六年六月三十日止年度之末期股息每股普通股(「股份」)0.43港元(「二零二六末期股息」)，派予在二零二六年十一月三日(星期二)辦公時間結束時(「記錄日期」)登記在本公司股東名冊之股東。各股東可以選擇收取入賬繳足股份以代替現金股息(「該計劃」)。二零二六末期股息(可選擇以股代息)已於二零二六年十月二十七日(星期二)舉行之股東周年大會上獲得批准。本通函旨在說明有關該計劃之程序及條件，以及各位股東應採取之行動。

事件概要

以下為以時間表形式列示之該計劃之事件概要：

股份過戶文件送達本公司股票登記處以作登記的最後時間	二零二六年十月三十日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記以釐定股東享有二零二六末期股息之相關權利	二零二六年十一月二日(星期一)至 二零二六年十一月三日(星期二) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二六年十一月三日(星期二)
交回選擇表格之最後時限*(附註2)*	二零二六年十一月二十五日(星期三) 下午四時三十分
預計寄發現金股息支票及新股(定義見下文)股票之日期	二零二六年十二月七日(星期一)
預計開始買賣新股(定義見下文)之日期	二零二六年十二月八日(星期二)

附註：

1. 本通函內的時間及日期均為香港時間及日期。

2. 若在二零二六年十一月二十五日(星期三)下午四時三十分或之前任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號、或香港政府宣布的「極端情況」又或「黑色」暴雨警告信號在香港生效，交回選擇表格之最後限期將會延期。進一步資料已載列於本通函「選擇表格」一節。

該計劃之詳情

有關二零二六末期股息，股東可選擇如下：

(i) 每股份收取現金股息0.43港元；或

(ii) 獲配發總市值(按下文所述之計算方法)相等於有關股東原應有權以現金收取之二零二六末期股息總額(撇除就零碎股份作出調整外)之入賬繳足之本公司新普通股(「新股」)(新股將以溢利資本化形式，配發予選擇收取新股以代替現金股息之股東)；或

(iii) 部分收取現金及部分收取新股。

新股將根據本通函披露之條款配發予本公司股東。依據該計劃發行之新股除不得享有二零二六末期股息外，在其他方面將與現已發行之股份享有同等權益。

配發新股之基準

就計算根據以該計劃將予配發之新股數目而言，每股新股價格將為18.92港元，此為由二零二六年十月二十九日(此等股份除息交易之首天)起五個連續交易日各日每股股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之收市價之平均值。因此，選擇新股之股東將收取之新股數目將按下列方式計算：

$$\text{應收新股股數} = \text{於二零二六年十一月三日持有並選擇收取新股的股份數目} \times \frac{0.43\text{港元}}{18.92\text{港元}}$$

於訂定新股價格時，本公司並沒有未公開發布而倘公開發布將會或可能會導致新股的可變現價格出現重大不利影響之消息。

股東有權於二零二六年十一月二十五日(星期三)之限期前選擇其欲收取之股息形式。將收取之新股數目將向下調整至最接近之完整數額。就上述(ii)及(iii)項選擇之新股之零碎股將以現金退還予各有關股東。

根據於二零二六年十一月三日營業時間結束時已發行股份2,249,048,488股，倘若並無接獲選擇收取新股，則本公司應付現金股息總額將為967,090,849.84港元。倘若所有股東均選擇以新股形式收取其二零二六末期股息的全部配額，則將予發行的新股最高數目將約為51,114,738股股份，相當於本公司現有已發行股份2.27%及經擴大的已發行股份2.22%。

為決定合資格收取二零二六末期股息之股東身份，本公司由二零二六年十一月二日(星期一)至二零二六年十一月三日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記。參與該計劃的最後接受辦理股份過戶登記日期為二零二六年十月三十日(星期五)下午四時三十分。

該計劃之優點

股東可憑該計劃按市值增加其在本公司之投資機會而毋須承擔經紀佣金、印花稅及有關之買賣成本。對本公司而言，該計劃亦屬有利；原應派予選擇收取新股代替全部或部分現金股息之股東之該筆現金，將可由本公司保留作為營運資本用途。

閣下如選擇全部以現金方式收取二零二六末期股息，則毋須採取任何行動。

閣下如選擇收取新股，或部分收取現金及部分收取新股，則須使用隨附之選擇表格。 閣下如已簽署該選擇表格而未有指明根據該計劃選擇收取新股之股數，或如選擇收取新股之股數大於 閣下於二零二六年十一月三日(星期二)登記持有之股數，則將被視為已就 閣下名下登記持有之全部股份選擇收取新股。

選擇全部以收取新股之方式收取二零二六末期股息之股東，亦可憑隨附之選擇表格選擇於股東獲賦予機會可就日後股息選擇新股或現金時，以收取新股代替日後之一切現金股息。 閣下如已於較早時作出或現在作出該項長期性選擇，則直至 閣下以書面通知本公司股票登記處取消該項選擇為止，將可就 閣下當時登記持有之全部股份，收取新股以代替日後之一切現金股息而毋須再填寫其他選擇表格。

任何股東曾於較早時作出長期性選擇以股份方式收取日後之一切股息，而現時欲更改其現有收取股份之長期性選擇，以便全部收取現金或收取部分現金及部分股份，必須以書面通知本公司股票登記處取消該項選擇，並填寫及交回隨附之選擇表格。

選擇表格須按照其印備之指示填妥，並最遲須於二零二六年十一月二十五日(星期三)下午四時三十分前交回本公司股票登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(電話號碼：2980 1333)。本公司不會就選擇表格發出收訖確認。

若下述期間八號或以上熱帶氣旋警告信號、或香港政府宣布的「極端情況」又或「黑色」暴雨警告信號在香港生效，交回選擇表格最後時間將按下文(i)或(ii)段(視乎情況而定)延期：

(i) 在二零二六年十一月二十五日中午十二時之前任何時間生效，及在中午十二時後取消，交回選擇表格最後時間將會延至同一個營業日下午五時；或

(ii) 在二零二六年十一月二十五日中午十二時至下午四時三十分期間生效，交回選擇表格最後時間將會延至下一個營業日下午四時三十分，前提是該下一個營業日上午九時至下午四時三十分期間概無上述任何信號生效。

海外股東

根據於記錄日期之本公司股東名冊，共有7名海外股東，其於本公司股東名冊中的註冊地址位於加拿大(安大略省)、中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)(「中國」)、澳門、紐西蘭及新加坡(「海外股東」)。本公司已就該計劃擴展至海外股東所涉及地點查詢有關地區的法例之法律限制及有關監管機構或證券交易所之規定。根據已取得的有關法律意見，海外股東(除外股東(定義見下文)除外)乃合資格參與該計劃。

本通函不會根據香港以外任何司法管轄區之任何證券法例進行註冊。假如　閣下居於香港境外，本通函僅作為邀請　閣下接納以股代息要約，但只有在該等股東所居國家容許股東選擇以股代息而毋須本公司符合任何法律或登記規定的情況下，有關的邀請方可作實。

凡身居香港以外地區之股東均應向其經紀或其他專業顧問諮詢，以確定在參與該計劃之前是否須獲當地政府或其他機構的同意或須完成辦理其他手續。任何身居香港以外地區而獲寄予本通函及／或選擇表格之股東，在本公司毋須在有關地區登記或遵守其他要求或辦理手續之情況下，除非當地法律允許該等股東接受此項邀請，否則概不得將上述通函及／或選擇表格作為參與該計劃之邀請論。

紐西蘭

本通函並非紐西蘭之披露文件，及並未根據或就Financial Markets Conduct Act 2013或Financial Markets Conduct Regulations 2014(或任何其他相關紐西蘭法律)向任何紐西蘭監管機構註冊或存檔，或由有關監管機構審批。新股要約乃根據Financial Markets Conduct Act 2013附表1第10條可豁免之股息再投資計劃而於紐西蘭提出。據此，本通函可能並未載列根據紐西蘭法律須於披露文件內載列之一切資料。股東可於本公司網站(www.sino.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽本公司截至二零二六年六月三十日止年度之年報。此外，股東可以郵寄書面要求至本公司股票登記處，卓佳證券登記有限公司，或透過電郵地址tst247-ecom@vistra.com索取有關年報。本公司截至二零二六年六月三十日止年度之年報印刷本將於收到　閣下之書面要求後盡快免費發送予　閣下。

加拿大(安大略省)

董事亦獲告知,居於加拿大安大略省之股東,根據加拿大的證券規則,可合法地獲得參與該計劃的選擇權而毋須進行任何註冊及╱或辦理其他正式手續。然而,除非符合若干條件,藉以股代息方式獲得之證券僅可在招股章程項下或根據豁免招股章程及註冊規定之條款進行買賣。儘管居於加拿大安大略省之股東將不會被排除在該計劃之外,謹建議該等股東應就參與該計劃是否對彼等有利或適合,諮詢彼等各自之專業顧問。

除外股東

鑑於本公司及╱或股東就該計劃須遵守中國之有關證券法例辦理批准或註冊或登記或其他手續或程序,董事經詳細衡量,於遵守有關當地之法律要求所需之時間、費用及不確定之法律因素,及只有少數海外股東居於該等司法管轄區,並決定為方便起見,該計劃將不包括註冊地址在中國之股東(「除外股東」)。據此,將不會向除外股東寄發選擇表格。

儘管有上述之決定,倘任何除外股東能夠提出令本公司信納之證明顯示該除外股東可合法參與該計劃,則彼亦可參與該計劃。**除外股東如欲參與該計劃,應立即通知本公司**。倘該等除外股東能提出令本公司信納之證明顯示寄發選擇表格之行動將不會致使違反任何適用法律或監管規定,則可向該等列入除外股東之股東寄發選擇表格。

該計劃乃公開予所有股東參與,惟不包括除外股東。為避免誤會,新股要約不會公開予公眾人士(股東除外),而選擇表格亦不可轉讓。據此,除非在符合任何國家或司法管轄區之所有適用規則及法例之情況下,該計劃概不得於任何國家或司法管轄區直接或間接提出,而本通函或涉及該計劃之任何其他要約資料或廣告亦不會在當地分發或刊登。儘管本公司取得法律意見,任何有意參與該計劃之人士均有責任全面遵守任何有關地區或司法管轄區之法例,包括取得任何政府或其他所需之同意。海外股東如對彼等之情況有任何疑問,應諮詢彼等各自之專業顧問。

上市及買賣

本公司已向聯交所上市委員會申請批准根據該計劃將予發行之新股上市及買賣。預期股票及應得現金之支票將於二零二六年十二月七日(星期一)寄發予各股東，一切郵誤風險概由收件人自行承擔。新股預期將於二零二六年十二月八日在聯交所開始買賣。

本公司之股份於聯交所上市及買賣。除本文所披露者外，本公司概無股本證券或債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無進行或計劃於任何其他證券交易所申請上市或買賣。

買賣股份可透過中央結算及交收系統交收。 閣下應就結算安排之詳情及該安排對 閣下權利及權益之影響諮詢 閣下之股票經紀或其他專業顧問之意見。

該計劃之條件

該計劃須待聯交所上市委員會批准新股上市及買賣後，方可作實。

一般事項

選擇以新股收取部分或全部二零二六末期股息的股東所獲發的新股可能為碎股(即少於一手2,000股)。本公司將不設任何利便碎股交易或沽售的特別買賣安排。碎股買賣價與整手股份買賣價相比通常會有折讓，股東務須注意。

推薦意見

閣下可依據個人之情況作出有利選擇，以收取全部或部分新股或現金； 閣下作出之決定及因此而引致之一切後果乃 閣下之責任。身為信託人之股東應諮詢專業顧問之意見，以確定根據有關信託契約內之條款其是否有權選擇收取新股及其影響。股東務請留意：以該計劃獲取之股份，可能根據《證券及期貨條例》(「《證券期貨條例》」)使有關股東(指根據《證券期貨條例》擁有本公司有投票權股份5%或以上權益者)須遵照《證券期貨條例》之規定作出通知。股東如對此規定對其帶來之影響有任何疑問，應諮詢個別專業顧問之意見。

此致

列位股東 台照

主席
黃永光
謹啟

二零二六年十一月十日

此通函（英文及中文版）已於本公司網站www.sino.com及香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk登載。

股東如欲收取本公司之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告、中期摘要報告（如適用）、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格）印刷本，請按照本公司網站「投資者關係」下「發布公司通訊的安排」欄目內之指示填妥相關申請表，並將填妥之申請表交回本公司股票登記處，卓佳證券登記有限公司。

股東之任何該等要求將一直有效，直至被撤銷或取代，或直至本公司於翌年刊發下一份年報為止(以較早者為準)。股東如欲於原有要求失效後繼續收取公司通訊印刷本，股東必須交回一份填妥之新申請表。

凡選擇印刷本之股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳證券登記有限公司，郵寄地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或透過電郵地址tst247-ecom@vistra.com，要求更改其收取公司通訊的語言版本的選擇。