

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。



會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：20)

公告

須予披露的交易

茲引述海港企業於二〇一七年十月九日關於購入地塊交易連同合營公司的成立的一項主要交易所發出的公告。

本公司的董事會謹宣布，於二〇一七年十月九日，海港企業集團連同獨立第三者中新蘇州工業，成功投得該地塊，代價為人民幣三十億七千三百萬元（折合約港幣三十一億七千七百五十萬元）。海港企業集團與中新蘇州工業將共同發展該地塊為商業及住宅物業。雙方目前擬將該地塊約 84% 面積發展為住宅物業予以銷售，而餘下面積則擬持有作投資用途。於二〇一七年十月九日，海港企業集團與中新蘇州工業已訂立一項合營協議，成立合營公司，以按 80:20 擁有權的比例發展該地塊。

海港企業為本公司的間接非全資附屬公司。由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及購入地塊交易連同合營公司的成立的財務承擔的一個或多個適用百分比比率超逾 5%，而全部該等比率皆低於 25%，故根據上市規則，購入地塊交易連同合營公司的成立對本公司而言構成一項須予披露的交易。為符合上市規則，載列（其中包括）購入地塊交易連同合營公司的成立的相關資料的通函，將在實際可行情況下盡快發送予本公司的股東。

緒言

於二〇一七年十月九日，海港企業集團連同中新蘇州工業，成功投得該地塊，代價為人民幣三十億七千三百萬元（折合約港幣三十一億七千七百五十萬元）。海港企業集團與中新蘇州工業將按 80:20 擁有權的比例，透過合營公司的成立，共同發展該地塊為商業及住宅物業。雙方目前擬將該地塊約 84% 面積發展為住宅物業予以銷售，而餘下面積則擬持有作投資用途。

競投的詳情

競投日期：二〇一七年十月九日

涉及競投的各方：蘇州工業園區國土房產局作為賣方
海港企業集團連同中新蘇州工業作為買方

目的：按競投規定和要求的條件，發展該地塊為商業及住宅項目，地盤總面積約 5,654,400 平方呎，可建總樓面面積約 13,545,300 平方呎

代價及付款條款

購入該地塊的土地使用權的總代價為人民幣三十億七千三百萬元（折合約港幣三十一億七千七百五十萬元），該代價將會依下述方式以現金分期支付：

<u>支付日期</u>	<u>須支付的金額</u>
二〇一七年九月二十日	人民幣四億元 (折合約港幣四億一千三百六十萬元) (就競投所付的保證金)
簽署該地塊買賣合同（「買賣合同」） 後起計 2 個月之內	人民幣五億二千一百九十萬元 (折合約港幣五億三千九百六十萬元)
簽署買賣合同後起計 8 個月之內	人民幣七億六千八百二十五萬元 (折合約港幣七億九千四百四十萬元)
簽署買賣合同後起計 16 個月之內	人民幣七億六千八百二十五萬元 (折合約港幣七億九千四百四十萬元)
簽署買賣合同後起計 24 個月之內	人民幣六億一千四百六十萬元 (折合約港幣六億三千五百五十萬元)

代價金額乃蘇州工業園區國土房產局於二〇一七年十月九日舉行的公開競投所得的結果，該公開競投乃按中國的相關法律及法例進行。代價金額乃按樓面價約每平方呎人民幣 227 元而釐定。海港企業集團及中新蘇州工業將按 80:20 擁有權的比例分別負責支付地價。海港企業集團所攤分的代價將一部分由其內部資源撥付，另一部分由其銀行借款撥付。

成立合營公司以進行物業發展

隨著二〇一七年十月九日成功投得該地塊後，海港企業集團及中新蘇州工業亦已訂立一項合營協議，據此將成立合營公司就該地塊進行物業發展，海港企業集團及中新蘇州工業將分別持有合營公司的 80% 及 20% 股份權益。雙方已同意由海港企業集團主導該地塊的發展項目，而中新蘇州工業則負責（其中包括）就該地塊的發展取得中國相關政府部門的相關批准及或許可證。

估計最高財務承擔及融資安排

根據地價人民幣三十億七千三百萬元（約港幣三十一億七千七百五十萬元）及其它項目成本，海港企業集團估計其最高財務承擔（按佔 80% 的比例）將約為人民幣三十二億元（約港幣三十三億八百八十萬元）。該估計最高財務承擔乃按對完成該地塊的發展項目作商業評估所需資金的基準，另加一項溫和的緩衝金額而計算。根據合營協議，餘下的 20% 將由中新蘇州工業承擔。由海港企業集團承擔的該 80% 份額將一部分由海港企業集團的內部資源撥付，另一部分由海港企業集團的銀行借款撥付。除了地價人民幣三十億七千三百萬元（約港幣三十一億七千七百五十萬元）將按照上述雙方已同意的時間表繳付之外，該估計最高財務承擔的餘額會否及於何時會作出融資，將視乎未來該地塊項目的實際發展進度而定。

購入地塊的原因及利益

本公司的董事認為發展該地塊乃一項切實可行的投資，將可擴大本公司的資產及盈利基礎，並將對本公司及其股東整體而言有所裨益。本公司的董事亦認為，購入地塊交易的條款連同合營公司的成立乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

一般資料

本集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂，海港企業集團的主要業務則為擁有酒店及物業和投資。

中新蘇州工業的主要業務為於中國從事物業發展。經進行一切合理查詢後，就本公司的董事最大程度所理解、知悉及相信，中新蘇州工業及其最終實益擁有者皆為獨立於本公司的第三者，且並非本公司的關連人士。

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生。

規則事宜

海港企業為本公司的間接非全資附屬公司，乃因其為九龍倉擁有 67% 權益的附屬公司，而九龍倉則為本公司擁有 50.00003% 權益的附屬公司。由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及購入地塊交易連同合營公司的成立的財務承擔的一個或多個適用百分比比率超過 5%，而全部該等比率皆低於 25%，故根據上市規則，購入地塊交易連同合營公司的成立對本公司而言構成一項須予披露的交易。為符合上市規則，載列（其中包括）購入地塊交易連同合營公司的成立的相關資料的通函，將在實際可行情況下盡快發送予本公司的股東。

本公告所用的詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「本公司」	指	會德豐有限公司（股份代號：20），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海港企業」	指	海港企業有限公司（股份代號：51），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市，為九龍倉擁有其 67% 權益的附屬公司
「海港企業集團」	指	海港企業及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營公司」	指	蘇州高龍房地產發展有限公司，一間就發展該地塊而將由海港企業集團及中新蘇州工業於中國註冊成立的合營公司
「該地塊」	指	中國蘇州市的若干土地物業，位於蘇州工業園區、湖東中央商貿區翠園路南、星湖街西（供商業用途），及現代大道北、鐘南街西（供住宅用途），地盤總面積約 5,654,400 平方呎
「購入地塊交易」	指	於二〇一七年十月九日購入該地塊的土地使用權的成功競投
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則

「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所的創業板，並與創業板平衡運作
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市
「中新蘇州工業」	指	中新蘇州工業園區置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為獨立第三者
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

除非本公告另有所指，以人民幣為本位的金額已經按港幣 1.034 元兌人民幣 1.00 元的匯率兌換成港幣。此匯率僅為說明用途，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。

承董事命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二 七年十月十一日