

---

## 此 乃 要 件    請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有會德豐有限公司股份，應立即將本通函送交買主或其他承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函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)

### 須 予 披 露 的 交 易

購 入 蘇 州 市 一 幅 地 塊 以 及 成 立 合 營 公 司

---

會德豐有限公司的董事會函件載於本通函第3至7頁。

二〇〇七年十一月一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
競投詳情 .....	4
代價及付款條款 .....	4
成立合營公司進行物業發展 .....	5
合營協議的主要條款 .....	5
估計最高財務承擔及融資安排 .....	5
該地塊發展的預計施工及完工日期 .....	6
購入地塊以及成立合營公司的原因及利益 .....	6
一般資料 .....	6
規則事宜 .....	7
附加資料 .....	7
<b>附錄 一般資料</b> .....	8

---

## 釋 義

---

於本通函內，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，其股份於聯交所上市
「公司董事」	指	本公司的董事
「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，其股份於聯交所上市，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
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「有線寬頻」	指	有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為九龍倉擁有其73%權益的附屬公司
「合營協議」	指	由海港企業集團與中新蘇州工業為開發該地塊而訂立的合營協議
「合營公司」	指	蘇州高龍房產發展有限公司，一間為開發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	於二〇〇七年十月九日購入該地塊的土地使用權的成功競投
「土地出讓合同」	指	為購入該地塊的土地使用權而於二〇〇七年十月九日訂立的土地出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二〇〇七年十月二十九日，即本通函付印前的最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「公司股份」	指	本公司股本中每股面值為港幣0.5元的普通股
「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，其股份於聯交所上市，為本公司擁有其50.00003%權益的附屬公司
「會德豐地產」	指	會德豐地產有限公司(股份代號：49)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為本公司擁有其74%權益的附屬公司
「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

除非本通函另有所指，以人民幣為本位的金額(僅作說明用途)已經按港幣1.034元兌人民幣1.00元的匯率兌換成港幣。該匯率僅為說明用途，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。



會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：20)

董事會：

吳光正 (主席)

李唯仁 (高級副主席)

吳天海 (副主席)

徐耀祥 (執行董事)

歐肇基\*

張培明\*

丁午壽\*

註冊辦事處：

香港

中環

畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

(\*獨立非執行董事)

敬啟者：

須予披露的交易

緒言

茲引述本公司於二〇〇七年十月十一日發出關於以代價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)成功投得該地塊後訂立合營協議以發展該地塊的公告。海港企業集團與中新蘇州工業將按80:20擁有權的比例共同成立合營公司，以發展該地塊為商業及住宅物業。雙方目前擬將該地塊總面積約86%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。

---

## 董事會函件

---

### 競投詳情

- 競投日期： 二〇〇七年十月九日
- 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(其中包括)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)，該代價已／將會依下述方式以現金分期支付：

支付日期	已支付／須支付的金額
二〇〇七年九月二十日	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)
簽署土地出讓合同後起計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)
簽署土地出讓合同後起計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)
簽署土地出讓合同後起計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)
簽署土地出讓合同後起計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二〇〇七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。

---

## 董事會函件

---

### 成立合營公司進行物業發展

隨著二〇〇七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。

### 合營協議的主要條款

根據合營協議，海港企業集團與中新蘇州工業已就雙方在合營公司所享有的若干權利和須負的若干責任達成共識。茲將合營協議內載的主要條款及條件的摘要臚列如下：

- 目的： 透過將由海港企業集團及中新蘇州工業按80:20擁有權的比例持有的合營公司擁有、發展及出售該地塊。
- 註冊資本總額： 合營公司的註冊資本總額將為人民幣四十億元，其中海港企業集團負責人民幣三十二億元，中新蘇州工業負責人民幣八億元。
- 盈虧： 海港企業集團與中新蘇州工業將根據適用法律及按其各自對註冊資本出資比例(即按照80:20的比例)攤分發展該地塊的盈虧。
- 董事會代表： 合營公司的董事會將由五名董事組成，其中一名董事由中新蘇州工業委任，四名董事由海港企業集團委任，合營公司的董事會主席則由海港企業集團委任。
- 管理： 海港企業集團將負責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有關批准及／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(折合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(折合約港幣三十三億八百八十萬元)，估計發展該地塊的投資總額約為人民幣四十億元(折

---

## 董事會函件

---

合約港幣四十一億三千六百萬元)。該估計最高財務承擔乃按完成該地塊發展項目所需資金(即海港企業集團預期對合營公司的注資)的商業評估,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(折合約港幣三十一億七千七百五十萬元)將按照上述議定的時間表繳付之外,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。於最後實際可行日期,海港企業集團已支付為數約人民幣三億二千萬元(折合約港幣三億三千零九十萬元),即海港企業集團所攤分的該地塊競投保證金。

### 該地塊發展的預計施工及完工日期

海港企業集團與中新蘇州工業目前擬在遵守所有中國相關法律及法例的情況下,將該地塊發展的施工日期暫定為二〇〇八年十月前後。預期該項目將大約在二〇一三年十月完工,惟視乎該地塊日後實際發展進度而定。

### 購入地塊以及成立合營公司的原因及利益

公司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。公司董事亦認為,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。

此外,本集團夥拍中新蘇州工業發展該地塊,主要因為彼在中國物業市場的物業發展方面擁有廣泛經驗及專業知識。

### 一般資料

隨著購入該地塊,在繳清總代價的80%時,本公司的發展中物業將增加港幣三十一億七千七百五十萬元,現金及現金等值項目連同可供出售投資將合共減少港幣十七億七千九百四十萬元,而銀行借款則將增加港幣七億六千二百六十萬元。該購入對本公司股東應佔綜合盈利並無重大影響。

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為擁有酒店及物業和投資。

---

## 董事會函件

---

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，就公司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(定義見上市規則)。

### 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成立對本公司而言構成一項須予披露的交易。

### 附加資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載列的附加資料。

此致

列位股東 台照

主席  
吳光正  
謹啟

二〇〇七年十一月一日

## 責任聲明

本通函內載的資料乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關本公司的資料。各公司董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所盡可能知悉及相信，本通函並無遺漏任何其它事實，足以令本通函所載任何聲明產生誤導。

## 董事的股份權益

茲將於最後實際可行日期，公司董事及本公司的行政總裁(如有)於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)，即有線寬頻、九龍倉及會德豐地產(本公司三間附屬公司)的股份、相關股份(如有)及債權證(如有)中，佔有(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須在據該條例而存置的登記冊上予以登錄；或(c)根據上市發行人的董事進行證券交易的標準守則而須向本公司及聯交所發出通知的權益(全部皆為好倉)，連同涉及的股份分別佔該四間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	權益性質	普通股股數	持股百分比
<b>本公司</b>			
吳光正	8,847,510股個人權益； 200,865,142股法團權益；及 995,221,678股其它權益	1,204,934,330	59.3023%
李唯仁	個人權益	1,486,491	0.0732%
吳天海	個人權益	300,000	0.0148%
張培明	法團權益	8,629,575	0.4247%
<b>有線寬頻</b>			
李唯仁	個人權益	68,654	0.0034%
吳天海	個人權益	1,065,005	0.0527%
<b>九龍倉</b>			
李唯仁	個人權益	686,549	0.0280%
吳天海	個人權益	650,057	0.0266%
<b>會德豐地產</b>			
李唯仁	個人權益	2,900	0.0001%

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股公司股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (2) 上述列於各有關公司董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。
- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共209,712,652股公司股份權益，與在下述標題為「主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批公司股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股公司股份，與下文「主要股東權益」一節內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

除上文披露外，於最後實際可行日期，公司董事或本公司行政總裁(如有)於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份及債權證中，皆無持有(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須在據該條例而存置的登記冊上予以登錄的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人的董事進行證券交易的標準守則而須向本公司及聯交所發出通知的權益或淡倉。

### 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊所載，於最後實際可行日期，直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股份佔有權益的所有有關者(公司董事不計在內)名稱，彼等於該日分別佔有及/或被視為佔有其權益(全部皆為好倉)的有關公司股份數目，以及該等公司股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	公司股份數目	持股百分比
(i) Third Avenue Management LLC	123,151,000	6.06%
(ii) 吳包陪容女士	209,712,652	10.32%
(iii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362	53.91%

附註：上表(ii)及(iii)項所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在「董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

除於本通函內所披露外，於最後實際可行日期，就公司董事或本公司的行政總裁(如有)所知悉，概無任何其他人士佔有或被當作或被視為佔有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部歸屬於須向本公司及聯交所作出披露的本公司的股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本集團任何其他成員公司股東大會上(在任何情況下)有投票權的任何級別的股本5%(按面值計算)或以上的權益。

## 訴訟

據各公司董事所知悉，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據公司董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無涉及任何尚未完結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

## 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無任何公司董事與本公司或本集團任何成員公司存在或擬訂立於一年後屆滿或僱主不得於一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

## 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無公司董事或任何彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)根據上市規則第8.10條被視為擁有競爭權益。

## 其它資料

- 本公司的公司秘書為陳永生先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- 本公司根據上市規則第3.24條委任的合資格會計師為譚志偉先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- 本公司的股份登記主任為卓佳登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，本公司的過戶處乃位於該處。
- 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。