

---

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，或經手買賣或轉讓的銀行、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  
九 龍 倉 集 團 有 限 公 司 供 股 的 包 銷

財 務 顧 問



渣 打 銀 行 ( 香 港 ) 有 限 公 司

---

會德豐有限公司的董事會函件載於本通函第4至10頁。

二〇〇七年十二月十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
有關九龍倉供股的資料 .....	5
包銷安排 .....	7
不可撤回承諾 .....	9
訂立包銷協議的理由 .....	9
一般資料 .....	9
包銷協議的影響 .....	10
附加資料 .....	10
<b>附錄 一般資料</b> .....	11

---

## 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：

「接納日期」	指	二零零八年一月八日，即接納九龍倉供股股份及付款的最後日期，或本公司與九龍倉可能以書面協定的該等其他日期
「該公告」	指	本公司與九龍倉就九龍倉供股而刊發日期為二零零七年十一月二十八日的聯合公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(不包括星期六)
「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
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「董事」	指	本公司的董事
「除外九龍倉股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列九龍倉股東名冊，且於有關股東名冊內所示地址位於香港以外地區的九龍倉股東，而九龍倉董事根據法律顧問所提供的法律意見認為，基於有關地區法律的法例限制或相關監管機構或證券交易所的規定，不應或不宜向有關九龍倉股東提呈九龍倉供股股份
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「港幣」	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
「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

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月十三日，即本通函付印前的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lynchpin」	指	Lynchpin Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為會德豐地產的全資附屬公司
「寄發日期」	指	二零零七年十二月二十日或本公司與九龍倉就寄發九龍倉供股文件可能以書面協定的該等其他日期
「記錄日期」	指	二零零七年十二月十九日，釐定九龍倉供股的配額的記錄日期
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.5元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股九龍倉供股股份港幣30元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷協議」	指	本公司與九龍倉就九龍倉供股而訂立日期為二零零七年十一月二十八日的包銷協議
「包銷股份」	指	152,802,866股九龍倉供股股份，由本公司根據包銷協議所載條款及在其條件規限下悉數包銷
「該等保證」	指	包銷協議所載的聲明、保證及承諾
「WFIP」	指	WF Investment Partners Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「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。於最後實際可行日期，其為本公司擁有50.00003%(直接或間接)權益的附屬公司
「九龍倉集團」	指	九龍倉連同其附屬公司
「九龍倉獨立股東」	指	於九龍倉供股中概無利益或不涉及九龍倉供股的九龍倉股東，即本公司、其聯繫人士及彼等各自一致行動人士以外的九龍倉股東
「九龍倉章程」	指	九龍倉就九龍倉供股將予刊發的章程
「九龍倉合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列九龍倉股東名冊的九龍倉股東，不包括除外九龍倉股東
「九龍倉供股」	指	按認購價發行305,984,578股九龍倉供股股份，基準為按於記錄日期每持有八股現有九龍倉股份配發一股九龍倉供股股份，須於接納時繳足股款
「九龍倉供股文件」	指	即將由九龍倉發出的九龍倉章程、暫定配額函件及額外九龍倉供股股份申請表格
「九龍倉供股股份」	指	就九龍倉供股將予配發及發行的新九龍倉股份
「九龍倉股份」	指	九龍倉股本中每股面值港幣1元的普通股
「九龍倉股東」	指	九龍倉股份持有人
「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



## 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

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 九龍倉集團有限公司供股的包銷

#### 緒言

於二零零七年十一月二十八日，本公司宣佈已與九龍倉訂立包銷協議，據此，本公司同意根據包銷協議所載條款及在其條件規限下悉數包銷九龍倉供股。如該公告中所述，本公司(作為包銷商)就接納所有包銷股份以及本公司及WFIP就接納所有彼等各自獲暫定配發的九龍倉供股股份作出的最大支付款項約達港幣八十五億二千八百萬元(並無計及將由本公司收取的包銷佣金)，該款項將由本公司的內部資源撥付。

根據上市規則第十四章，本公司作出的包銷協議的訂立構成本公司一項須予披露的交易。本通函旨在向閣下提供有關包銷協議的進一步資料。

---

## 董事會函件

---

### 有關九龍倉供股的資料

#### 發行數據

九龍倉供股基準： 於記錄日期每持有八股現有九龍倉股份配發一股九龍倉供股股份

現有已發行九龍倉股份數目： 於最後實際可行日期已發行2,447,876,629股九龍倉股份

九龍倉供股股份數目： 305,984,578股九龍倉供股股份

包銷商： 本公司

九龍倉供股股份將由本公司根據包銷協議所載條款及在其條件規限下悉數包銷。根據九龍倉供股，將暫定配發305,984,578股未繳股款九龍倉供股股份，約佔九龍倉現有已發行股本12.5%及九龍倉經發行305,984,578股九龍倉供股股份後擴大的九龍倉已發行股本約11.11%。

於最後實際可行日期，九龍倉概無已發行而尚未行使且附帶任何權利可認購、兌換或轉換為現有九龍倉股份的可換股證券、認股權或認股權證。

#### 認購價

每股九龍倉供股股份的認購價為港幣30元，須由九龍倉合資格股東於接納九龍倉供股項下暫定配發的九龍倉供股股份或申請額外九龍倉供股股份或放棄任何暫定配發九龍倉供股股份的人士或未繳股款的九龍倉供股股份的承讓人申請九龍倉供股股份時全數繳足。認購價較：

- (i) 股份於二零零七年十一月二十八日(即九龍倉股份於該公告刊發前在聯交所的最後交易日)聯交所所報的收市價每股九龍倉股份港幣40.55元折讓約26.02%；
- (ii) 股份於截至及包括二零零七年十一月二十八日(即九龍倉股份於該公告刊發前在聯交所的最後交易日)止連續五個交易日聯交所所報的平均收市價約每股九龍倉股份港幣38.85元折讓約22.78%；
- (iii) 股份於截至及包括二零零七年十一月二十八日(即九龍倉股份於該公告刊發前在聯交所的最後交易日)止連續十個交易日聯交所所報的平均收市價約每股九龍倉股份港幣39.52元折讓約24.08%；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 股份於截至及包括二零零七年十一月二十八日(即九龍倉股份於該公告刊發前在聯交所的最後交易日)止連續三十個交易日聯交所所報的平均收市價約每股九龍倉股份港幣41.92元折讓約28.43%；
- (v) 股份的理论除權價約每股港幣39.38元(按二零零七年十一月二十八日(即九龍倉股份於該公告刊發前在聯交所的最後交易日)聯交所所報的收市價每股九龍倉股份港幣40.55元計算)折讓約23.81%；及
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股九龍倉股份港幣43.50元折讓約31.03%。

認購價乃經本公司與九龍倉參考九龍倉股份於現行市況的市價後按公平原則磋商協定。

### 九龍倉供股股份申請於聯交所上市

九龍倉將向聯交所上市委員會申請批准將九龍倉供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣。

### 九龍倉供股的條件

本公司於包銷協議下的責任須待下列條件(每項條件全部或部分均不能獲豁免)達成後，方可作實：

- (i) 就九龍倉供股股份的暫定配發及配發及供股整體而言取得一切所須的批准、許可、豁免、同意及授權(包括但不限於九龍倉獨立股東的批准(如必要))；
- (ii) 聯交所上市委員會批准(僅須受九龍倉供股股份的暫定配發及/或配發、寄發九龍倉供股文件及寄發有關九龍倉供股股份的股票及本公司與九龍倉協定的任何其他事項所限)九龍倉供股股份(以未繳股款及繳足股款的形式)上市及買賣，且隨後並無撤回有關批准；
- (iii) 九龍倉供股文件(連同公司條例第38D條所規定的所有文件)(均已獲聯交所正式授權登記及經由九龍倉董事簽署)於寄發日期前在遵守公司條例的情況下在香港公司註冊處登記；及
- (iv) 於寄發日期或之前向九龍倉合資格股東寄發九龍倉供股文件。

---

## 董事會函件

---

倘上述條件未能於包銷協議指定的日期及時間(或本公司與九龍倉就各情況可能協定的有關較後日期)或之前達成，則包銷協議各方的所有責任將告終止及完結，而各方均無權向任何其他方提出申索，惟九龍倉須按要求向本公司補償就九龍倉供股、要約及發行九龍倉供股股份及本公司與九龍倉於包銷協議內協定包銷協議項下擬議事項及其附帶的有關成本、費用及開支。

### 包銷安排

#### 包銷協議

- 日期 : 二零零七年十一月二十八日
- 包銷商 : 本公司
- 九龍倉供股股份數目 : 305,984,578股九龍倉供股股份
- 包銷股份數目 : 152,802,866股包銷股份
- 承諾 : 於最後實際可行日期，本公司(不論直接或間接)於1,223,939,080股九龍倉股份中擁有權益，相當於九龍倉已發行股本約50.00003%。根據包銷協議，本公司已向九龍倉承諾，在九龍倉供股並無被終止的情況下，在未獲九龍倉事先書面同意前，其將不會並將促使其聯繫人士(不論直接或間接)不會於包銷協議訂立日期起至及包括接納日期後首個營業日下午四時正期間任何時間轉讓或以其他方式處置(包括但不限於就九龍倉任何股份或其權益增設任何認股權、質押或其他產權負擔或權利，就因九龍倉供股而給予本公司的任何信貸而產生的任何產權負擔除外)或收購(接納九龍倉供股股份除外)任何九龍倉股份或其權益。包銷股份將由本公司根據包銷協議所載條款及在其條件規限下悉數包銷。
- 佣金 : 包銷股份認購價的1.25%

---

## 董事會函件

---

### 終止包銷協議

倘於包銷協議日期至接納日期後第二個營業日下午四時正期間任何時間，出現、發生或存在一項或以上的下列事件或事項（不論是否構成連串事件的部分）：-

- (i) 本公司得悉或有合理理由相信任何該等保證於原來作出或於包銷協議重複時為不實、不準確、誤導或遭違反，而於各情況下該等事項（本公司合理認為）對九龍倉供股而言為重大；或
- (ii) (a) 香港或其他地方引入任何新法例或法規，或任何法院或其他具權力機構對現行法例或法規的詮釋或應用產生任何變動；
- (b) 任何本地、全國或國際金融、政治、工業及經濟狀況的變動；
- (c) 任何性質特殊的本地、全國或國際股票或外匯市場的變動；
- (d) 任何本地、全國或國際騷動或敵對行為、暴動或武裝衝突升級；
- (e) 於聯交所施行股份禁售、暫停股份買賣或嚴格限制證券買賣；
- (f) 九龍倉股份於聯交所任何連續五個營業日期間暫停買賣；
- (g) 香港或其他地方稅務或外匯管制出現預期變動或發展而對九龍倉集團或大部分九龍倉股東（作為股東）構成或可能構成重大不利影響，而

本公司就一項或多項事件合理認為：-

- (1) 可能對九龍倉或九龍倉集團的業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
- (2) 可能對成功進行九龍倉供股或接納九龍倉供股股份的程度構成重大不利影響；或

---

## 董事會函件

---

(3) 程度重大致使不恰當、不應或不宜進一步進行九龍倉供股，

則本公司可在其本身有權取得的任何其他彌償外且在不影響有關彌償的情況下，以書面通知九龍倉即時終止包銷協議。倘本公司按照上文所述終止包銷協議或九龍倉供股的條件(參閱上文「九龍倉供股的條件」分節)並未達成，則九龍倉供股將不再進行並將失效。

### 不可撤回承諾

根據承諾函件，WFIP、Lynchpin、李唯仁先生、吳天海先生及吳梓源先生已經各自作出不可撤銷承諾，將分別悉數認購彼等各自於九龍倉供股項下獲暫定配發的一億五千三百一十八萬股九龍倉供股股份。

### 訂立包銷協議的理由

董事認為由於包銷將確保九龍倉供股全部獲認購，本公司訂立包銷協議可讓本公司維持、支持及提高其於九龍倉投資的價值。因此，董事相信訂立包銷協議符合本公司及其股東的整體利益。

包銷協議乃經本公司與九龍倉公平磋商後協定。董事認為包銷協議屬一般商業條款且包銷佣金及認購價就本公司及其股東而言屬公平合理。將由本公司(作為包銷商)就接納所有包銷股份以及本公司及WFIP就接納所有彼等各自獲暫定配發的九龍倉供股股份作出的最大支付款項約為港幣八十五億二千八百萬元(並無計及將由本公司收取的包銷佣金)，該款項將由本公司的內部資源撥付。本公司擬持有其獲配發及發行的九龍倉供股股份作為長期投資。

### 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。

九龍倉集團的主要業務為擁有物業作出租用途、物業發展及投資、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂。

---

## 董事會函件

---

就上市規則第14.07條而言，根據包銷協議本集團接納所有九龍倉供股股份的財務承擔的一項或多項適用百分比率高於5%，而所有該等比率均低於25%，故根據上市規則，包銷協議的訂立構成本公司一項須予披露的交易。

渣打銀行(香港)有限公司已獲委聘就包銷協議項下的包銷安排向本公司提供意見。

### 包銷協議的影響

倘若本公司被要求根據其在包銷協議下的責任悉數認購包銷股份，則本公司於九龍倉已發行股本中的股權(不論直接或間接)在緊隨九龍倉供股完成後(假設李唯仁先生、吳天海先生及吳梓源先生已接受其各自的所有九龍倉供股股份)將由約50.00003%增加到55.55%。上述本公司於九龍倉股權的增加將不會對本集團的盈利、資產及負債造成重大影響。

### 附加資料

敬請閣下亦垂注本通函附錄所載的附加資料。

此致

列位股東 台照

主席  
吳光正  
謹啟

二零零七年十二月十九日

## 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。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他事實，足以令本通函所載任何聲明產生誤導。

## 董事於股份的權益

茲將於最後實際可行日期，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)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)載列如下：

	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股其他權益	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	68,655	0.0034%
吳天海	個人權益	1,065,005	0.0528%
<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「其他權益」的995,221,678股股份，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股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股股份，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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁（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）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本佔有權益的所有有關者（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）的有關股份數目，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	股份數目	持股百分比
(i) Third Avenue Management LLC	123,151,000	6.06%
(ii) 吳包陪容	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。

除於本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司的行政總裁(如有)所知，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。

## 董事於競爭業的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等任何各自的聯繫人士根據上市規則第8.10條被視為佔有競爭權益。

## 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。