

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
分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51



會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

海港企業有限公司的重大出售事項及重大收購事項

會德豐有限公司的須予披露交易

於二〇〇九年四月十日，海港企業與（其中包括）綠城中國就出售事項及收購事項訂立了該協議。就出售事項而言，海港企業已同意責成南京聚龍出售，而綠城中國已同意責成綠城集團購買杭州公司股權及杭州公司股東墊款。就收購事項而言，綠城中國已同意責成綠城集團及上海綠宇出售，而海港企業已同意責成南京聚龍購買上海公司股權及上海公司股東墊款。

上市規則對海港企業的涵義

就上市規則第 14.07 條而言，涉及出售事項及收購事項的一項或多項適用的百分比率對海港企業而言超逾 25%，而所有該等比率均低於 75%，因此出售事項及收購事項均構成海港企業的重大交易。

根據上市規則，出售事項及收購事項均須獲得海港企業股東的批准。根據上市規則第 14.44 條，九龍倉的一家全資附屬公司（持有海港企業已發行股本約 70.37%）已就出售事項及收購事項發出同意。待達成上市規則第 14.44 條的其它條件後，海港企業股東所發出的書面批准可被接納以代替舉行股東大會來批准出售事項及收購事項。

儘管如此，一份載有（其中包括）有關出售事項及收購事項進一步資料的通函，將於合理實際可行情況下盡快寄發予海港企業的股東。

上市規則對會德豐的涵義

如上文所述，九龍倉擁有海港企業逾 50%的已發行股本，而會德豐擁有九龍倉約 50.02%的已發行股本。因此九龍倉與海港企業就公司條例及上市規則而言均為會德豐的附屬公司。

就上市規則第 14.07 條而言，涉及出售事項及收購事項的一項或多項適用的百分比率對會德豐而言超逾 5%，而所有該等比率均低於 25%，因此出售事項及收購事項均構成會德豐的須予披露交易。

該協議

協議日期

二〇〇九年四月十日

訂約方

- (1) 海港企業；
- (2) 綠城中國；
- (3) 南京聚龍；
- (4) 綠城集團；
- (5) 上海綠宇；
- (6) 上海公司；及
- (7) 杭州公司。

出售事項

根據該協議：

- (1) 海港企業同意責成南京聚龍出售，而綠城中國同意責成綠城集團購買杭州公司股權；及
- (2) 海港企業同意責成南京聚龍轉讓，而綠城中國同意責成綠城集團接納杭州公司股東墊款，

及上述兩項交易須同時成交。

收購事項

根據該協議：

- (1) 綠城中國同意責成綠城集團及上海綠宇出售，而海港企業同意責成南京聚龍購買上海公司股權；及
- (2) 綠城中國同意責成綠城集團及上海綠宇轉讓，而海港企業同意責成南京聚龍接納上海公司股東墊款，

及上述兩項交易須同時成交。

出售事項與收購事項亦須同時成交。

價款

出售事項的總價款為人民幣十三億八千二百四十萬元（相當於約港幣十五億六千七百六十萬元），其中人民幣四億元（相當於約港幣四億五千三百六十萬元）組成出售杭州公司股權的價款，而人民幣九億八千二百四十萬元（相當於約港幣十一億一千四百萬元）則組成轉讓杭州公司股東墊款的價款。

收購事項的總價款為人民幣十二億三千零二十萬元（相當於約港幣十三億九千五百一十萬元），其中人民幣一億四千一百五十萬元（相當於約港幣一億六千零五十萬元）組成購買上海公司股權的價款（其中，應付綠城集團人民幣一億四千一百四十萬元，及應付上海綠宇人民幣十萬元），而人民幣十億八千八百七十萬元（相當於約港幣十二億三千四百六十萬元）則組成轉讓上海公司股東墊款的價款（其中，應付綠城集團人民幣六億七千八百二十萬元，及應付上海綠宇人民幣四億一千零五十萬元）。

綠城集團須就出售事項（a）在簽訂該協議時向南京聚龍支付人民幣一億元作為定金及（b）在成交日向南京聚龍支付人民幣五千二百二十萬元。出售事項價款中的剩餘部分（即人民幣十二億三千零二十萬元）須在成交日與南京聚龍應向綠城集團和上海綠宇支付的人民幣十二億三千零二十萬元的收購事項價款中的相同金額部分相抵銷。

綠城集團應在成交日向南京聚龍支付人民幣二千五百萬元的保證金。該保證金應在成交日後的九十日退還給綠城集團。惟南京聚龍有權在向綠城集團退還保證金時先從該款項中扣除綠城方應支付或賠償予海港企業和／或南京聚龍的任

何款項。

出售事項及收購事項的價款金額均由海港企業與綠城中國經考慮現行市況及經參考有關資產的原賬面成本後，按正常商業條款經公平協商後釐定。

先決條件

收購事項及出售事項以下列條件得到滿足為前提：

1. 綠城中國負責完成的條件：

- (a) 綠城中國已根據其公司章程以及上市規則的相關規定，獲得其董事會以及股東對擬議交易及該協議項下提及或涉及的其他事宜的同意和批准；
- (b) 綠城方的每一位成員已獲得一切必要由第三方（包括政府或官方機構）授予的對擬議交易的同意，並且無任何政府或官方機構建議制定或採納取任何法規、法例或決定會(1)禁止、限制或實質地延遲擬議交易的進行或成交或(2)影響上海公司在成交後的經營；
- (c) 綠城方已完成上海公司股權轉讓、上海公司新章程以及海港企業委派到上海公司的新法定代表人、董事、總經理及監事已在有關登記機關辦妥登記，上海公司變更為由南京聚龍全資擁有的一家有限責任公司，上海公司的新營業執照已獲簽發；
- (d) 上海公司有不少於人民幣一億八千萬元作為償還中國建設銀行的貸款和華寶信託有限責任公司的貸款的本金、利息、補償金和相關的其它費用的撥備；
- (e) 截至成交日，綠城方每一位成員均沒有實質性違反其各自在該協議中作出的每一項陳述和保證；
- (f) 截至成交日，沒有發生任何重大不利影響事項；
- (g) 上海公司已收到其新江灣城項目土地的房地產權證上所載公司股東顯示為南京聚龍；及

2. 海港企業負責完成的條件：

- (h) 海港企業已根據其章程細則以及上市規則的相關規定，獲得其董事會以及股東對擬議交易及該協議項下提及或涉及的其它事宜的同意和批准；
- (i) 海港企業和南京聚龍均已獲得一切必要由第三方（包括政府或官方機構，如需要）授予的對擬議交易的同意（杭州中國建設銀行同意除外，且綠城方同意南京聚龍無須申請杭州中國建設銀行同意），並且無任何政府或官方機構建議制定或採取任何法規、法例或決定會禁止、限制或實質地延遲收購事項的進行或成交；及
- (j) 截至成交日，海港企業每一位成員均沒有實質性違反其各自在該協議中作出的每一項陳述和保證。

綠城集團、上海綠宇、南京聚龍、上海公司和杭州公司的承諾

根據該協議，綠城集團和上海綠宇確認與承諾如下：

- (1) 綠城集團與上海綠宇確認並同意該協議的內容；
- (2) 綠城集團與上海綠宇確認並同意作出該協議項下的義務；
- (3) 綠城集團與上海綠宇確認並同意其將採取所有必要的行為、簽署所有必要的文件以保證該協議得到履行，並進一步承諾其不會參與任何可能影響海港企業和南京聚龍在該協議中的權利和義務的任何事項；及
- (4) 上海綠宇確認並承諾該協議項下有關收購事項的價款與出售事項的價款的抵銷安排。

根據該協議，南京聚龍確認與承諾如下：

- (1) 南京聚龍確認並同意該協議的內容；
- (2) 南京聚龍確認並同意作出該協議項下的義務；及
- (3) 南京聚龍確認並同意其將採取所有必要的行為、簽署所有必要的文件以保證該協議得到履行，並進一步承諾其不會參與任何可能影響綠城中國、綠

城集團和／或上海綠宇在該協議中的權利和義務的任何事項。

根據該協議，上海公司確認與承諾如下：

- (1) 上海公司確認並同意該協議項下上海公司股權與上海公司股東墊款由綠城集團與上海綠宇轉讓予南京聚龍的安排；及
- (2) 上海公司確認並同意其將採取所有必要的行爲、簽署所有必要的文件以保證上海公司股權與上海公司股東墊款轉讓的安排得到履行。

根據該協議，杭州公司確認與承諾如下：

- (1) 杭州公司確認並同意該協議項下杭州公司股權與杭州公司股東墊款由南京聚杭轉讓予綠城集團的安排；及
- (2) 杭州公司確認並同意其將採取所有必要的行爲、簽署所有必要的文件以保證杭州公司股權與杭州公司股東墊款轉讓的安排得到履行。

成交

在每一項條件都得到滿足的前提下，成交將須於在全部條件(該等沒有得到海港企業書面豁免的條件)皆得到滿足當日在上海公司辦公室或海港企業與綠城中國同意的其它時間和地點進行。

有關杭州公司的資料

杭州公司爲一家於二〇〇七年十一月二十三日在中國杭州市成立的有限責任公司，其業務範圍包括物業發展、經營及管理。杭州公司進行的主要項目爲杭州項目。現時南京聚龍持有杭州公司的 40% 股權，餘下 60% 股權由綠城中國的全資附屬公司持有。杭州公司的註冊資本爲人民幣十億元，已由其股東全數繳付。

海港企業的賬冊記載的杭州公司股權及杭州公司股東墊款金額於二〇〇八年十二月三十一日的賬面淨值分別約爲港幣四千一百六十萬元及港幣十五億七千零二十萬元。截至二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日止兩個財政年度，杭州公司股權應佔的虧損淨額(除稅及特殊項目前及除稅及特殊項目後)分別爲人民幣四十萬元及人民幣二百九十萬元。

有關上海公司的資料

上海公司為一家於二〇〇八年二月三日在中國上海註冊的有限責任公司，其業務範圍包括物業發展及經營其持有的土地、物業管理及室內裝飾。上海公司進行的唯一項目為上海項目。現時上海公司的 99.9% 股權由綠城集團持有，餘下的 0.1% 由上海綠宇持有。上海公司的註冊資本為人民幣二億八千九百五十萬元，已由其股東全數繳付。

就海港企業董事所知，綠城中國的賬冊記載的上海公司股權及上海公司股東墊款金額於二〇〇八年十二月三十一日的賬面淨值分別約為港幣三億二千八百三十萬元及港幣十一億九千八百三十萬元，而截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度綠城中國的賬冊內並無確認上海公司的盈利或虧損。

有關海港企業的資料

海港企業及其附屬公司的主要業務為擁有酒店和物業及投資。海港企業自二〇〇七年九月起開始大幅拓展業務，增加於中國的物業投資，在中國四個不同城市－常州市、蘇州市、重慶市及杭州市購得數幅地塊。

有關會德豐的資料

會德豐及其附屬公司的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭以及通訊、媒體及娛樂。

有關綠城中國的資料

綠城中國及其附屬公司主要於中國從事物業發展，在中國浙江省杭州、寧波、溫州、臺州及紹興等城市擁有大量業務。其住宅物業發展亦拓展至中國長三角其它主要城市（包括上海、南京、無錫及南通）、環渤海經濟圈主要城市（包括青島及濟南）、北京及其它省會城市（例如安徽省合肥市、河南省鄭州市及湖南省長沙市）。

就海港企業董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，綠城中國及其最終實益擁有人乃屬獨立於海港企業及其關連人士（按上市規則所界定）的第三方。

就會德豐董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，綠城中國及其最終實益擁有人乃屬獨立於會德豐及其關連人士（按上市規則所界定）的第三方。

進行收購事項及出售事項的原因及好處

綠城中國為海港企業就杭州項目的合營夥伴。為協助綠城中國完成其計劃的股權融資交易（包括杭州公司的 100% 權益），海港企業已同意與綠城中國合作透過該協議根據一項股份互換安排，據此，海港企業將出售杭州公司股權及杭州公司股東墊款予綠城中國，而綠城中國將轉讓上海公司股權及上海公司股東墊款予海港企業。

海港企業的董事認為透過該協議把握機會訂立股份互換安排以撤回一個項目的 40% 權益來換取另一項目的全資擁有權乃符合海港企業集團的商業利益，藉此可整合及鞏固其管理控制權。此外，海港企業及會德豐的董事均認為海港企業集團根據該協議收購的上海公司 100% 權益為一項切實可行的投資，可鞏固及／或補充海港企業集團的發展土地儲備，因此對海港企業集團有所裨益。

按上述杭州公司股權及杭州公司股東墊款於二〇〇九年三月三十一日的賬面淨值金額計算，海港企業將可取回賬面成本且無任何盈虧。

出售事項的所得款項將超出收購事項的付款人民幣一億五千二百二十萬元（相當於約港幣一億七千二百五十萬元）。海港企業擬將該等款項淨額用作一般營運資金，而此舉有助鞏固海港企業集團的現金流狀況，因此對海港企業集團有所裨益。

有鑑於收購事項及出售事項屬互為條件，且各自均屬該協議項下同一交易的部份，故海港企業及會德豐的董事均認為出售事項及收購事項的條款乃按一般商業條款進行，屬公平及合理，且分別符合海港企業和會德豐及其各自的股東的整體利益。

上市規則的涵義

海港企業

就上市規則第 14.07 條而言，涉及出售事項及收購事項的一項或多項適用的百分比率對海港企業而言超逾 25%，而所有該等比率均低於 75%，因此出售事項及收購事項均構成海港企業的重大交易。

根據上市規則，出售事項及收購事項均須獲得海港企業股東的批准。根據上市規則第 14.44 條，九龍倉的一家全資附屬公司（持有海港企業已發行股本約 70.37%）已就出售事項及收購事項發出同意。待達成上市規則第 14.44 條的其它條件後，海港企業股東所發出的書面批准可被接納以代替舉行股東大會來批准出售事項及收購事項。

儘管如此，一份載有（其中包括）有關出售事項及收購事項進一步資料的通函，將於合理實際可行情況下盡快寄發予海港企業的股東。

會德豐

如上文所述，九龍倉擁有海港企業逾 50% 的已發行股本，而會德豐擁有九龍倉約 50.02% 的已發行股本。因此九龍倉與海港企業就公司條例及上市規則而言均為會德豐的附屬公司。

就上市規則第 14.07 條而言，涉及出售事項及收購事項的一項或多項適用的百分比率對會德豐而言超逾 5%，而所有該等比率均低於 25%，因此出售事項及收購事項均構成會德豐的須予披露交易。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議，(a)南京聚龍擬向綠城集團及上海綠宇收購上海公司股權及(b)綠城集團及上海綠宇擬轉讓上海公司股東墊款予南京聚龍
「該協議」	指	海港企業、綠城中國、南京聚龍、綠城集團、上海綠宇、上海公司及杭州公司就收購事項及出售事項而訂立的日期為二〇〇九年四月十日的總體協議
「公司條例」	指	香港法例第 32 章公司條例
「成交日」	指	收購事項及出售事項成交日期
「出售事項」	指	根據該協議，(a)南京聚龍擬出售杭州公司股權予綠城集團及(b)南京聚龍擬轉讓杭州公司股東墊款予綠城集團
「港幣」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司（Greentown China Holdings Limited），其股份於聯交所主板上市（股份代號：3900）
「綠城方」	指	綠城中國、綠城集團及上海綠宇的合稱
「綠城集團」	指	綠城房地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為綠城中國的全資附屬公司
「杭州公司」	指	杭州綠城海企房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「杭州公司股權」	指	南京聚龍所持杭州公司的所有股權（佔杭州公司股權的 40%），連同該等股權附帶的所有合法權利及利益
「杭州項目」	指	杭州公司就發展位於中國杭州市藍色錢江的地塊而獨資擁有及發展的項目
「杭州公司股東墊款」	指	南京聚龍向杭州公司所作股東墊款（本金額為人民幣九億八千二百四十萬元）及截至成交日的所有應計利息（倘有），連同該股東墊款附帶的所有合法權利及利益
「海港企業」	指	海港企業有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：51）
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「重大不利影響事件」	指	按該協議所界定，在簽訂該協議後成交前發生的任何事項，其已經或很可能對上海公司的業務產生重大的不利影響，包括但不限於：（1）罷工，發生重大爭議或被告知可能發生重大爭議，（2）上海公司被提起訴訟或被申請仲裁；或（3）上海公司的任何實質性資產遭到破壞或發生損壞

「南京聚龍」	指	南京聚龍房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為海港企業的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海公司」	指	上海綠源房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「上海公司股權」	指	綠城集團於上海公司持有的所有股權（佔上海公司股權的 99.9%），及上海綠宇於上海公司持有的所有股權（佔上海公司股權的 0.1%），連同該等股權附帶的所有合法權利及利益
「上海綠宇」	指	上海綠宇房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為綠城中國的全資附屬公司
「上海項目」	指	上海公司就發展位於中國上海市楊浦區新江灣城的地塊D1 而獨資擁有及發展的項目
「上海公司股東墊款」	指	綠城集團及上海綠宇向上海公司所作股東墊款（本金額為人民幣十億八千八百七十萬元）及截至成交日的所有應計利息（倘有），連同該股東墊款附帶的所有合法權利及利益
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號:4)
「會德豐」	指	會德豐有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號:20)

就本公告而言，人民幣乃按人民幣 1.000 元約兌港幣 1.134 元的匯率換算為港幣。

承董事命
海港企業有限公司
公司秘書
陳永生

承董事命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇〇九年四月十日

於本公告日期，海港企業董事會的成員為吳天海先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃錦雄先生，以及三位獨立非執行董事施道敦先生、史習平先生和鄧思敬先生。

於本公告日期，會德豐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。