

香港交易及結算所有限公司和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

始創於一八五七年

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

本公司的董事會謹宣布，於二〇〇九年十一月十日，賣方（其為本公司旗下的一間附屬公司）與買方（其為獨立第三方）訂立了該協議，在該協議內載的條款及條件限制下，出售賣方在 BCTS 持有的全數 87.5% 股權，價款為人民幣二十二億八千零三十萬元（折合約港幣二十五億八千六百八十萬元），以及按一元算作一元的基準出售 BCTS 欠賣方的股東貸款，金額為人民幣四億二千七百七十萬元（折合約港幣四億八千五百二十萬元）。BCTS 乃一項位於北京名為北京首都時代廣場的物業的產權所有人。

由於就上市規則第 14.07 條而言，就涉及該出售的一個或多個適用百分比率皆超逾 5%，而全部該等比率皆低於 25%，該出售對本公司而言構成一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報及公告的規定。

## 緒言

緊接該出售之前，BCTS 由賣方（其為九龍倉旗下的一間全資附屬公司）持有 87.5% 股權，而九龍倉則為本公司擁有其 50.02% 權益的附屬公司。BCTS 乃位於中國北京的北京首都時代廣場的產權所有人。於二〇〇九年十一月十日，賣方與買方（其為獨立第三方）訂立了該協議，據此賣方已同意按該協議內載的條款出售，而買方已同意按該協議內載的條款購入股份權益及股東貸款。

## 該協議的詳情

日期： 二〇〇九年十一月十日

訂約方： (a) 九龍倉的一間全資附屬公司作為賣方；及  
(b) 北京華融基礎設施投資有限責任公司作為買方

涉及資產： (1) 賣方在 BCTS 持有的全數 87.5% 股權；及  
(2) 截至二〇〇九年九月三十日止 BCTS 欠賣方的人民幣四億二千七百七十萬元（折合約港幣四億八千五百二十萬元）的股東貸款

### 價款及付款條款：

(i) 股份權益的價款為人民幣二十二億八千零三十萬元（折合約港幣二十五億八千六百八十萬元），此金額所依據的基準（隨後可作出調整，如有）乃按截至二〇〇九年九月三十日止 BCTS 的未經審核備考有形資產淨值人民幣二十六億零六百一十萬元（折合約港幣二十九億五千六百四十萬元）（其乃按北京首都時代廣場物業價值列作人民幣三十一億八千八百萬元（折合約港幣三十六億一千七百萬元）來計算）。股份權益的價款（「該價款」）將會依下述方式以現金分期支付予賣方：

<u>支付日期</u>	<u>須支付的金額</u>
國資委相關部門批准日後 第二個工作日	人民幣四億五千六百一十萬元 （折合約港幣五億一千七百四十萬元） （即該價款的 20%）
外商投資主管部門批准股份 轉讓（此外商投資主管部門 的批准將在取得國資委相關 部門的批准後由買方安排） 日起計的五個工作日內	人民幣六億八千四百一十萬元 （折合約港幣七億七千六百萬元） （即該價款的 30%）
交割日起計的五個工作日內	人民幣十一億四千零一十萬元 （折合約港幣十二億九千三百四十萬元） （即該價款的 50%）

(ii) 人民幣四億二千七百七十萬元（折合約港幣四億八千五百二十萬元）的股東貸款，即截至二〇〇九年九月三十日止 BCTS 欠賣方的股東貸款的金額，將按一元算作一元的基準由買方依下述方式以現金分期全數支付予賣方：

<u>支付日期</u>	<u>須支付的金額</u>
外商投資主管部門批准股份轉讓日起計的五個工作日內	人民幣二億一千三百八十五萬元 (折合約港幣二億四千二百六十萬元) (即股東貸款的 50%)
交割日起計的五個工作日內	人民幣二億一千三百八十五萬元 (折合約港幣二億四千二百六十萬元) (即股東貸款的 50%)

#### 完成交易：

完成交易須於二〇〇九年十二月三十一日或之前收到國資委相關部門的批准方可作實，並將在不遲於國資委相關部門批准日後三個月內進行。倘於二〇〇九年十二月三十一日當日仍未收到有關批准，則該協議將變成無效而且不再具有約束力。

### 有關 BCTS 及該出售的資料

BCTS 是一間於一九九四年二月二十二日在中國北京成立的有限公司。BCTS 乃一項位於北京名為北京首都時代廣場的物業的產權所有人，除此之外，BCTS 並無擁有任何重大資產。目前賣方持有 BCTS 的 87.5% 股權。BCTS 的註冊資本為五千九百萬美元，已由其股東全數出資。

截至二〇〇八年十二月三十一日止，BCTS 及股東貸款在九龍倉的賬項內的賬面淨值分別約為港幣十億八千九百七十萬元及港幣四億九千三百三十萬元。截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度，股份權益的應佔扣除稅項及非經常性項目前及後兩者的淨盈利分別約為港幣二億二千二百四十萬元及港幣一億二千七百五十萬元，而截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度則分別約為港幣一千八百五十萬元及港幣二千二百九十萬元。

本集團計劃將該出售所得的銷售收益作一般企業用途。該出售完成後，本集團將概無持有 BCTS 任何股權，而 BCTS 將因此不再為本公司的附屬公司。

### 該出售的原因及利益

該出售實際上將物業北京首都時代廣場估值為人民幣三十一億八千八百萬元(折合約港幣三十六億一千七百萬元)。該出售將令本集團得以在以往已變現的重估盈餘的基礎上，就物業於二〇〇九年六月三十日的賬面值再獲進一步的除稅後淨盈利約港幣十二億元。

此外，該出售將令本集團得以重整其收購策略，並重新投資於眾多有意義的投資機會中的若干項目，以改善其投資物業組合的整體回報。

## 規則事宜

該協議乃訂約方按公平原則及在自願買賣的基礎上協商後訂立。

由於就上市規則第 14.07 條而言，就涉及該出售的一個或多個適用百分比率皆超逾 5%，而全部該等比率皆低於 25%，該出售對本公司而言構成一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報及公告的規定。

## 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。

買方及其附屬公司的主要業務則為物業發展及投資。就本公司的董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃屬獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。本公司的董事認為該協議的條款乃按一般商業條款而訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

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。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	日期為二〇〇九年十一月十日由賣方及買方就買賣股份權益及股東貸款所訂立的協議
「BCTS」	指	北京首都時代廣場發展有限公司，其為一間於中國註冊成立的公司
「本公司」	指	會德豐有限公司，於香港註冊成立的有限公司，股份於聯交所上市
「該出售」	指	賣方根據該協議出售股份權益及股東貸款予買方
「交割日」	指	完成股份轉讓及以買方名稱合法註冊股份權益的日期
「股份權益」	指	於 BCTS 的 87.5% 股份權益，即賣方於 BCTS 的全部權益

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「買方」	指	北京華融基礎設施投資有限責任公司，其為一間根據中國法律而註冊成立並存在的有限公司
「股份轉讓」	指	由賣方轉讓股份權益予買方
「股東貸款」	指	人民幣四億二千七百七十萬元，即截至二〇〇九年九月三十日止 BCTS 欠賣方的股東貸款的金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Malaga Company Limited，其為一間於香港註冊成立的有限公司，為九龍倉的全資附屬公司
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，其為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司擁有其 50.02% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市

除非本公告另有所指，以人民幣為本位的金額已經按（僅作說明用途）港幣 1.1344 元兌人民幣 1.00 元的匯率兌換成港幣。此匯率僅作說明用途，並不構成就任何金額已經、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 二〇〇九年十一月十日