

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

關連交易

會德豐的董事會謹宣布，於二〇一〇年一月二十七日，會德豐地產（其為會德豐的上市附屬公司）旗下的一間全資附屬公司連同招商地產旗下的一間全資附屬公司，按各佔五成擁有權的比例，以人民幣六億八千萬元（折合約港幣七億七千四百萬元）成功共同投得該地塊。會德豐地產集團與招商地產集團將按各佔五成擁有權的比例，共同發展該地塊為住宅物業。同樣於二〇一〇年一月二十七日，會德豐地產與招商地產為共同競投及發展該地塊而訂立了框架協議。

招商地產乃招商局集團擁有其 54.1% 權益的附屬公司，而招商局集團則為會德豐旗下的一間非全資附屬公司的間接主要股東。根據上市規則的涵義，招商地產及其附屬公司被視為會德豐（惟並非會德豐地產）的關連人士，因此，該等交易以及該地塊的共同發展對會德豐而言構成關連交易。

由於就上市規則第 14.07 條而言，會德豐就涉及該等交易的財務承擔的一個或多個適用百分比率皆超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 2.5%，故有關交易可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條有關申報及公告的規定。

緒言

會德豐的董事會謹宣布，於二〇一〇年一月二十七日，會德豐地產旗下的一間全資附屬公司連同招商地產旗下的一間全資附屬公司，按各佔五成擁有權的比例，以人民幣六億八千萬元（折合約港幣七億七千四百萬元）成功共同投得該地塊。根據框架協議，會德豐地產集團與招商地產集團將按各佔五成擁有權的比例，共同發展該地塊為住宅物業。根據上市規則，該等交易以及該地塊的共同發展對會德豐而言構成關連交易。

購入詳情

競投日期： 二〇一〇年一月二十七日

涉及競投的各方： (a) 南海發展股份有限公司作為賣方；及
(b) 會德豐地產的一間全資附屬公司連同招商地產的一間全資附屬公司作為買方。

目的： 發展位於中國佛山市南海區獅山鎮獅山辦事處農場村委會的該地塊為住宅項目，地盤面積約一百五十萬平方呎，可建樓面面積約三百三十萬平方呎。

代價及付款條款

購入該地塊的用地使用權的總代價為人民幣六億八千萬元(折合約港幣七億七千四百萬元)，該代價已經／將會依下述方式以現金分期支付予上述賣方：

<u>支付日期</u>	<u>已支付／須支付的金額</u>
二〇一〇年一月二十七日	人民幣五千萬元 (折合約港幣五千七百萬元) (即就競投所付的保證金)
二〇一〇年二月三日	人民幣二億九千萬元 (折合約港幣三億三千萬元) (即成交地價款的 50%，包括保證金)
二〇一〇年三月二十八日或之前	人民幣三億四千萬元 (折合約港幣三億八千七百萬元) (即成交地價款的 50%)

代價金額乃按佛山市南海區土地交易中心(代南海發展股份有限公司處理公開競投的實體)於二〇一〇年一月二十七日舉行的公開競投所得的結果，該公開競投乃按照中國有關法律及法規進行。代價金額相當於按約每平方呎人民幣 204 元(折合約港幣 232 元)的基礎來計算的樓面價。會德豐地產集團及招商地產集團最終各自負責總代價的 50%。會德豐地產集團所攤分的代價將由其內部資源撥付。

透過項目公司進行物業發展

於二〇一〇年一月二十七日，會德豐地產與招商地產就(其中包括)按各佔五成擁有權的比例參與競投該地塊而訂立了框架協議。會德豐地產集團與招商地產集團已同意，在二〇一〇年一月二十七日成功投得該地塊後，將成立項目公司(由會德豐地產集團及招商地產集團各佔其五成權益)，供(其中包括)發展該地塊之用。

於本公告日期，發展該地塊所涉及的財務承擔總額（撇除競投地塊的總代價外）尚待雙方釐定。然而，根據框架協議，雙方同意（其中包括），在取得該地塊的用地使用權證之前及倘若該地塊的發展需要營運資金，所需資金將由會德豐地產集團及招商地產集團以股本或股東貸款形式按各自於項目公司的相關股權比例撥付。根據上市規則，倘若於較後日期釐定就發展該地塊須作出的財務承擔加上地價款的總額的一個或多個適用百分比率對會德豐而言超逾 2.5%，則進一步公告將予發出及上市規則的相關規定將予以遵守。

該地塊交易的原因及利益

會德豐的董事認為購入及發展該地塊乃一項切實可行的投資，將可擴大會德豐的資產及盈利基礎，並將對會德豐以及其股東整體而言有所裨益。會德豐的董事（包括獨立非執行董事）亦認為該等交易的條款符合會德豐及其股東的利益，並認為該等交易屬會德豐集團日常營運業務，按一般商業條款而訂立，屬公平合理。

規則事宜

招商地產乃招商局集團的非全資附屬公司（招商局集團透過招商局蛇口工業區有限公司及招商局漳州開發區有限公司持有招商地產 54.1% 權益），而招商局集團由於透過招商局國際有限公司（招商局集團擁有其 57% 權益）旗下的一間全資附屬公司擁有現代貨箱碼頭有限公司（會德豐旗下的一間非全資附屬公司）的 27% 股份權益，因而亦為現代貨箱碼頭有限公司的間接主要股東。因此，根據上市規則的涵義，招商地產及其附屬公司被視為會德豐（惟並非會德豐地產）的關連人士，而該等交易對會德豐而言構成關連交易。

由於就上市規則第 14.07 條而言，會德豐就涉及該等交易的財務承擔的一個或多個適用百分比率皆超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 2.5%，故有關交易可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條有關申報及公告的規定。

一般資料

會德豐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，而會德豐地產集團的主要業務為擁有物業作發展和出租之用及投資控股。招商地產集團的主要業務則為房地產開發經營。

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。

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：

「董事會」	指	董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其股份於深圳交易所上市
「招商地產集團」	指	招商地產及其附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所訂定之涵義
「框架協議」	指	日期為二〇一〇年一月二十七日由會德豐地產及招商地產訂立的框架協議，涉及共同競投該地塊及建議成立項目公司以發展該地塊
「該地塊」	指	中國佛山市的一幅地塊，位於南海區獅山鎮獅山辦事處農場村委會，地盤面積約一百五十萬平方呎
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	一間為共同發展該地塊而將於中國註冊成立的公司，將由會德豐地產集團及招商地產集團各佔五成權益
「該等交易」	指	於二〇一〇年一月二十七日購入該地塊的用地使用權的成功競投及框架協議的訂立，連同其項下的有關交易
「會德豐」	指	會德豐有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「會德豐地產」	指	會德豐地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為會德豐擁有其 74% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「會德豐地產集團」	指	會德豐地產及其附屬公司
「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（僅作說明用途）港幣 1.1389 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 二〇一〇年一月二十七日