

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。



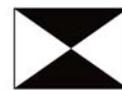
會德豐

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



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

聯合公告 關連交易

會德豐及九龍倉的董事會謹宣布，於二〇一〇年二月一日，九龍倉（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中國海外旗下的一間全資附屬公司，按各佔五成擁有權的比例，以人民幣二十七億元（折合約港幣三十億七千二百萬元）成功共同投得該地塊。九龍倉集團與中國海外集團將按各佔五成擁有權的比例，共同發展該地塊為住宅及商用物業。同樣於二〇一〇年二月一日，九龍倉與中國海外為共同競投及發展該地塊而訂立了框架協議。

中國海外為海港企業集團於中國重慶中央商務區一幅地塊的物業發展合營夥伴。海港企業為會德豐和九龍倉的非全資上市附屬公司。在海港企業於二〇〇七年九月二十四日宣布成功投得重慶中央商務區地塊後，中國海外已成為共同發展公司的控股股東，持有該共同發展公司 45% 股份權益。海港企業集團持有該共同發展公司餘下的 55% 股份權益。就此，中國海外已成為會德豐及九龍倉的關連人士。故根據上市規則的涵義，中國海外及其附屬公司被視為會德豐及九龍倉的關連人士，因此，該地塊交易對會德豐及九龍倉而言皆構成一項關連交易。

對九龍倉而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及該地塊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%，故該地塊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。

對會德豐而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及該地塊交易的財務承擔的一個

或多個適用百分比率皆超逾 2.5%，故該地塊交易必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.54 條有關申報、公告及須經獨立股東批准的規定。

就會德豐而言，根據上市規則，該地塊交易必須經會德豐的獨立股東批准。會德豐已取得一批合共持有 1,204,934,330 股會德豐股份（佔會德豐已發行股本約 59.3%）的有密切聯繫的會德豐股東就該地塊交易的訂立所發出的書面批准。該等 59.3% 股份權益代表被視為由會德豐的主席吳光正先生持有的股份權益。倘就批准該地塊交易而召開會議，並無會德豐的股東須放棄投票權利。根據上市規則第 14A.43 條，會德豐已向聯交所申請一項豁免，該批有密切聯繫的會德豐股東所發出的書面批准可被接受以替代舉行股東大會來批准該地塊交易。

為符合上市規則，載列（其中包括）有關該地塊交易的資料、獨立董事委員會致會德豐獨立股東的推薦建議和獨立財務顧問致獨立董事委員會及會德豐獨立股東的意見函的通函，將在實際可行情況下盡快發送予會德豐的股東。

緒言

會德豐及九龍倉的董事會謹宣布，於二〇一〇年二月一日，九龍倉旗下的一間全資附屬公司連同中國海外旗下的一間全資附屬公司，按各佔五成擁有權的比例，以人民幣二十七億元（折合約港幣三十億七千二百萬元）成功共同投得該地塊。九龍倉集團與中國海外集團將按各佔五成擁有權的比例，共同發展該地塊為住宅及商用物業。同樣於二〇一〇年二月一日，九龍倉與中國海外為共同競投及發展該地塊而訂立了框架協議。

該地塊位於中國天津市河北區鐵東路東側。

競投詳情

競投日期： 二〇一〇年二月一日

涉及競投的各方： (a) 天津市國土資源和房屋管理局作為賣方；及
(b) 九龍倉的一間全資附屬公司連同中國海外的一間全資附屬公司作為買方。

目的： 發展該地塊為住宅及商用物業，地盤面積約一百六十二萬平方呎，可建總樓面面積約五百二十六萬平方呎，當中約 74.5% 作住宅用途，其餘約 25.5% 的面積作商業用途。

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二十七億元(折合約港幣三十億七千二百萬元)，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>
二〇一〇年一月二十六日	人民幣七億元 (折合約港幣七億九千六百萬元) (即就競投所付的保證金)
簽訂相關地塊合同之時(該合同將於二〇一〇年三月二日或之前簽訂)	人民幣七億六千萬 (折合約港幣八億六千五百萬元)
簽訂相關地塊合同後 60 日內	人民幣十二億四千萬元 (折合約港幣十四億一千一百萬元) (即成交地價款的全部餘款)

代價金額乃按天津土地交易中心(代天津市國土資源和房屋管理局處理公開競投的實體)於二〇一〇年二月一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 513 元(折合約港幣 584 元)的基礎來計算的樓面價。九龍倉集團及中國海外集團最終各自負責總代價的 50%。九龍倉集團所攤分的代價將部分由其內部資源撥付，部分由其銀行借款撥付。

透過項目公司進行物業發展

於二〇一〇年二月一日，九龍倉與中國海外訂立了框架協議，藉此以各佔五成擁有權的比例共同競投該地塊。九龍倉集團與中國海外集團已同意，在成功投得該地塊後，將成立項目公司(由九龍倉集團及中國海外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，所需資金將由九龍倉集團及中國海外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。

該地塊交易的原因及利益

會德豐及九龍倉的董事皆認為該地塊交易乃一項切實可行的投資，將可擴大會德豐及九龍倉的資產及盈利基礎，並將對會德豐及九龍倉以及其各自的股東整體而言有所裨益。

會德豐的董事(不包括將考慮獨立財務顧問的意見後就該地塊交易而提出意見的會德豐的獨立非執行董事)及九龍倉的董事(包括九龍倉的獨立非執行董事)亦認為,該地塊交易的條款符合會德豐及九龍倉以及其各自的股東的利益,並認為相關交易屬會德豐集團及九龍倉集團日常營運業務,按一般商業條款而訂立,屬公平合理。

規則事宜

中國海外為海港企業集團於中國重慶中央商務區一幅地塊的物業發展合營夥伴。海港企業為會德豐和九龍倉的非全資上市附屬公司。在海港企業於二〇〇七年九月二十四日宣布成功投得重慶中央商務區地塊後,中國海外已成為共同發展公司的控股股東,持有該共同發展公司 45% 股份權益。海港企業集團持有該共同發展公司餘下的 55% 股份權益。就此,中國海外已成為會德豐及九龍倉的關連人士。故根據上市規則的涵義,中國海外及其附屬公司被視為會德豐及九龍倉的關連人士,因此,該地塊交易對會德豐及九龍倉而言皆構成一項關連交易。

對九龍倉而言,由於就上市規則第 14.07 條而言,涉及該地塊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%,故該地塊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。

對會德豐而言,由於就上市規則第 14.07 條而言,涉及該地塊交易的財務承擔的一個或多個適用百分比率皆超逾 2.5%,故該地塊交易必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.54 條有關申報、公告及須經獨立股東批准的規定。

就會德豐而言,根據上市規則,該地塊交易必須經會德豐的獨立股東批准。會德豐已取得一批合共持有 1,204,934,330 股會德豐股份(佔會德豐已發行股本約 59.3%)的有密切聯繫的會德豐股東就該地塊交易的訂立所發出的書面批准。該等 59.3% 股份權益代表被視為由會德豐的主席吳光正先生持有的股份權益。倘就批准該地塊交易而召開會議,並無會德豐的股東須放棄投票權利。根據上市規則第 14A.43 條,會德豐已向聯交所申請一項豁免,該批有密切聯繫的會德豐股東所發出的書面批准可被接受以替代舉行股東大會來批准該地塊交易。

為符合上市規則,載列(其中包括)有關該地塊交易的資料、獨立董事委員會致會德豐獨立股東的推薦建議和獨立財務顧問致獨立董事委員會及會德豐獨立股東的意見函的通函,將在實際可行情況下盡快發送予會德豐的股東。

一般資料

會德豐集團及九龍倉集團的主要業務皆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。

中國海外集團的主要業務則為物業發展及投資。

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，而九龍倉董事會的成員則為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

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：

「中國海外」	指	中國海外發展有限公司（股份代號：688），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「中國海外集團」	指	中國海外及其附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所訂定之涵義
「框架協議」	指	日期為二〇一〇年二月一日由九龍倉及中國海外訂立的框架協議，涉及共同競投該地塊及建議成立項目公司以發展該地塊
「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，為九龍倉擁有其 70% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「海港企業集團」	指	海港企業及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由會德豐全體獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生組成的獨立董事委員會

「獨立財務顧問」	指	將由會德豐委聘的獨立財務顧問，就該地塊交易向獨立董事委員會及會德豐的獨立股東提供意見
「共同發展公司」	指	於香港註冊成立之共同發展公司揚越投資有限公司，由海港企業集團及中國海外集團共同控制
「該地塊」	指	中國天津市的一幅地塊，位於河北區鐵東路東側，地盤總面積約一百六十二萬平方呎
「該地塊交易」	指	於二〇一〇年二月一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，連同該協議內涉及的有關交易
「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
「項目公司」	指	一間為共同發展該地塊而將於中國註冊成立之公司，將由九龍倉集團及中國海外集團各佔五成權益
「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（股份代號：4），一間於香港註冊成立的有限公司，為會德豐擁有其50.02%權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司
「會德豐」	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
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「%」	指	百分比

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 1.1376 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

承董事命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇一〇年二月二日