

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。

本公告僅供參考，在任何司法管轄區皆不構成收購、購買或認購會德豐或會德豐地產證券的邀請或要約，亦並非作出任何投票或批准的游說。



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



會德豐地產

會德豐地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：49

聯合公告

(1) 會德豐有限公司
(根據公司條例第166條)
建議以協議安排方式
將會德豐地產有限公司私有化

(2) 會德豐有限公司之可能須予披露交易

及

(3) 會德豐地產有限公司股份恢復買賣

會德豐有限公司之財務顧問

HSBC 滙豐

該建議

會德豐及會德豐地產各自的董事聯合宣布，於二〇一〇年四月十九日，會德豐要求會德豐地產董事會向協議安排股東提呈該建議，建議根據公司條例第166條以協議安排方式將會德豐地產私有化。

根據該建議，協議安排股東於生效日期持有的全部協議安排股份將予以註銷，以換取向各協議安排股東支付現金每股協議安排股份港幣 13.00 元。註銷價較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價港幣 5.33 元溢價約 143.90%；及
- 股份於二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約港幣 13.45 元折讓約 3.35%。

謹請股東注意，協議安排文件將根據收購守則第 11 條載有獨立物業估值師的物業估值報告，以提供會德豐地產的物業於不超過協議安排文件日期前三個月之日的最新估值。

亦請股東注意，根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的經審核賬項，會德豐地產的大部分資產由可供出售投資組成。經審核賬項中所列的該等資產的價值未必一定反映該等資產現時的市場價值。

會德豐已表示，在協議安排過程中將不會修改註銷價。

假設該建議獲批准並實施，會德豐地產將成為會德豐間接擁有的全資附屬公司。

於公告日期，協議安排股東於 531,138,848 股股份（相當於會德豐地產已發行股本約 25.66%）中擁有權益。會德豐或其任何全資附屬公司所持有的股份不會構成協議安排股份的一部分。僅獨立股東有權於法院會議上投票。

會德豐就註銷協議安排股份應支付的現金總額為港幣 6,904,805,024 元，將以滙豐向會德豐提供的貸款支付。滙豐（其為會德豐就有關該建議的財務顧問）信納，會德豐可獲充足財務資源以根據該建議的條款實施該建議。

該建議須待條件（參見下文「該建議的條件」一段）獲達成或豁免（倘適用）後，方可作實。

所有條件須於二〇一〇年十月三十一日（或會德豐及會德豐地產可能協定或高等法院可能批准的較後日期）或之前獲達成或豁免（倘適用），否則協議安排將告失效。倘所有條件獲達成或豁免（倘適用），現預期協議安排將於二〇一〇年八月生效。

撤回股份的上市地位

該建議將以協議安排方式實施。於協議安排生效後，全部協議安排股份將予以註銷。協議安排股東持有的協議安排股份的股票其後將不再作為所有權的證明文件。緊接生效日期後，會德豐地產將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位。協議安排股東將獲通知股份買賣的最後交易日以及協議安排及撤回股份於聯交所的上市地位將予生效之日期。有關該建議的詳細時間表將載列於向股東寄發的協議安排文件內，而該文件內亦載有該建議的進一步詳情。倘該建議未能成為無條件或告失效，則股份的上市地位將不會被撤回。

寄發協議安排文件

會德豐地產將盡快向其股東寄發協議安排文件，當中載有(其中包括)該建議及協議安排的進一步詳情、預期時間表、會德豐地產獨立董事委員會(由劉菱輝先生、陸觀豪先生和余灼強先生組成)有關該建議的推薦建議及獨立財務顧問(待委任)致會德豐地產獨立董事委員會的意見函件、會德豐地產的進一步財務資料以及法院會議及股東特別大會之通告。

可能須予披露交易

就會德豐而言，由於涉及該建議的一項或多項適用百分比率將超逾5%，但全部該等適用百分比率均低於25%，故根據上市規則，實施該建議對會德豐而言將構成一項須予披露交易。

暫停及恢復股份買賣

應會德豐地產要求，股份已由二〇一〇年四月十九日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。會德豐地產已向聯交所申請由二〇一〇年四月二十八日上午九時三十分起於聯交所恢復股份買賣。

警告：

會德豐地產及會德豐各自的股東以及有意投資者須注意，該建議及協議安排的實施須待條件獲達成或豁免(倘適用)後方可作實，因此，該建議未必一定會實施，且協議安排未必一定會生效。會德豐地產及會德豐各自的股東以及有意投資者於買賣股份及會德豐證券(倘適用)時務請審慎行事。倘有關人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

緒言

會德豐及會德豐地產各自的董事聯合宣布，於二〇一〇年四月十九日，會德豐要求會德豐地產董事會向協議安排股東提呈該建議，建議根據公司條例第166條以協議安排方式將會德豐地產私有化。

該建議的條款

協議安排股東持有的協議安排股份的代價及註銷

根據該建議，協議安排股東於生效日期持有的全部協議安排股份將予以註銷，以換取向各協議安排股東支付現金每股協議安排股份港幣 13.00 元。會德豐已表示，在協議安排過程中將不會修改註銷價。

假設該建議獲批准並實施，會德豐地產將成為會德豐間接擁有的全資附屬公司。

價值比較

註銷價較：

- (i) 股份於二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約港幣 13.45 元折讓約 3.35% (附註)；

附註：

- (a) 謹請股東注意，協議安排文件將根據收購守則第 11 條載有獨立物業估值師的物業估值報告，以提供會德豐地產的物業於不超過協議安排文件日期前三個月之日的最新估值。
- (b) 亦請股東注意，根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的經審核賬項，會德豐地產的大部分資產由可供出售投資組成。經審核賬項中所列的該等資產的價值未必一定反映該等資產現時的市場價值。

- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價港幣 5.33 元溢價約 143.90%；

- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止五個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣 5.32 元溢價約 144.36%；

- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止三十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣 4.96 元溢價約 162.10%；

- (v) 股份於截至最後交易日（包括該日）止九十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣 4.96 元溢價約 162.10%；及

- (vi) 股份於截至最後交易日（包括該日）止一年期間根據聯交所所報的平均收市價約港幣 4.81 元溢價約 170.27%。

最高及最低價

於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間，股份的最高收市價為二〇〇九年十月二十一日的港幣5.76元，而最低收市價為二〇一〇年三月五日的港幣4.48元。

對財務資源的確認

會德豐就註銷所有協議安排股份應支付的現金總額為港幣6,904,805,024元，將以貸款支付。雖然會德豐董事認為會德豐將能夠以其內部資源償還根據貸款提取的金額及／或予以再融資，但為給予會德豐在管理財務狀況方面的靈活性，須注意會德豐可使用會德豐地產向會德豐分派的股息償還(或於到期前提前償還)貸款項下尚未償還或根據貸款應付的部分金額。

滙豐(其為會德豐就有關該建議的財務顧問)信納，會德豐可獲充足財務資源以根據該建議的條款實施該建議。

該建議的條件

待以下條件獲達成或豁免(倘適用)後，該建議將告生效並對會德豐地產及所有協議安排股東具有約束力：

- (i) 協議安排(以書面點票方式)獲協議安排股東的過半人數批准，而所涉及之票數佔親身或委派代表出席法院會議及作出投票的協議安排股東所持有的協議安排股份按價值計算的總數不少於四分之三，且：
 - (a) 協議安排(以書面點票方式)獲得批准，而所涉及之票數佔獨立股東親身或委派代表出席法院會議並作出投票所涉及的協議安排股份附帶的投票權不少於75%；及
 - (b) 在法院會議上，就批准協議安排的決議案，以書面點票方式投反對票的票數須不多於獨立股東持有的所有附投票權之協議安排股份的10%；
- (ii) 在股東特別大會上，親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數票，通過特別決議案，批准下列事宜並使之生效：註銷協議安排股份、削減會德豐地產已發行股本及緊隨前述註銷協議安排股份後運用因上述削減股本而於會德豐地產賬項內產生的儲備全數繳足新股份，新股份屆時將向會德豐(或其任何全資附屬公司)配發及發行，以使新發行股份數目相等於註銷的協議安排股份數目；
- (iii) 高等法院分別根據公司條例第166條批准協議安排(不論有否修訂)及第60條確認削減會德豐地產已發行股本；

- (iv) 就協議安排及削減會德豐地產已發行股本而分別遵守公司條例第166條及第61條的程序規定；
- (v) 在香港及／或任何其它有關司法管轄區，就該建議向有關當局取得或作出所有授權，或獲得該等有關當局授出所有授權（視乎情況而定）；
- (vi) 在上述各情況下直至及於協議安排生效之時，所有該等授權在未經修訂的情況下仍然具有十足效力及作用，而所有有關司法管轄區的一切必要法定或規管責任均已獲得遵守，並且就該建議或其相關的任何事宜、文件（包括通函）或有關事項的有關法律、規則、條例或守則而言，任何有關當局並無施加任何未經明確規定的要求或明確規定以外的要求；
- (vii) 並無任何因為該建議或協議安排而作出的協議、安排、許可證、特許證或其它文書（而會德豐地產集團任何成員公司屬上述協議、安排、許可證、特許證或其它文書的訂約方，或任何成員公司或其任何資產因此可能受到約束，或享有當中權利或受規限）的條文會導致以下事宜（在各情況下，以就會德豐地產集團整體及該建議事項而言屬重大者為限）：
- (a) 會德豐地產集團任何成員公司的任何借款或任何其它債務（無論實際或或然）即時或早於其所指定到期日或償還日期成為或即將成為應償還（或能被宣布為應償還）；
- (b) 任何該等協議、安排、特許證、許可證或文書（或會德豐地產集團任何成員公司據此產生的權利、法律責任、義務或權益）被終止或不利修訂，或於前述各項下產生任何重大義務或責任或被採取任何重大行動；或
- (c) 對會德豐地產集團任何成員公司的全部或任何部分的業務、財產或資產，設立或強制執行任何抵押、押記或其他擔保權益，或任何該等擔保（不論於何時產生）成為可強制執行，
- 且並無發生任何事件，該事件根據任何協議、安排、許可證、特許證或其它文書（而會德豐地產集團任何成員公司屬上述協議、安排、許可證、特許證或其它文書的訂約方，或任何該成員公司或其全部或任何資產因此可能受到約束，或享有當中權利或受規限）的條文，將導致發生本(vii)段(a)至(c)分段所載述的事項或情形（在各情況下，以就會德豐地產集團整體及該建議事項而言屬重大者為限）；
- (viii) 一切銀行同意書及會德豐地產集團任何成員公司在任何現有合同責任下可能需要的其它必要同意書均已取得，且在未經修訂的情況下仍具十足效力及作用（在各情況下，未能取得該同意書就會德豐地產集團整體及該建議事項而言屬重大者）；
- (ix) 任何司法管轄區的政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或部門，均沒有作出或提出任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或制定、設定或建議任何成文法、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的成文法、規例、要求或法令，可導致該建議或協議安排或據其條款實施協議安排變成無效、不可強制執行、違法或不切實際，或對於該建議或協議安排或據其條款實施協議安排額外施加任何重大不利條件或義務；及

(x) 自公告日期起：

- (a) 會德豐地產集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營、狀況、盈利或前景並無出現任何就會德豐地產集團整體或該建議事項而言屬重大的不利變化；及
- (b) 會德豐地產集團任何成員公司（不論作為原告或被告或其他身份）概無提出或仍然面對尚未了結的任何訴訟、仲裁、法律程序、檢控或其他法律程序，有關成員公司亦無接獲書面通知面臨任何有關法律程序的威脅，且並無接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結的政府或半官方、國際、監管或調查機關或法院對或就有關任何有關成員公司或其所進行業務作出的調查，且各情況均就會德豐地產集團整體或該建議事項而言屬重大及不利。

會德豐保留權利豁免第(vii)至(x)項條件的全部或任何特定事項。倘第(v)及(vi)項條件未能達成，則會德豐保留權利評估未能達成有關條件的情況是否重大，並酌情豁免達成該等條件。第(i)至(iv)項條件在任何情況下均不得豁免。

所有上述條件須於二〇一〇年十月三十一日（或會德豐及會德豐地產可能協定或高等法院可能批准的較後日期）或之前獲達成或豁免（倘適用），否則協議安排將告失效。倘所有條件獲達成或豁免（倘適用），現預期協議安排將於二〇一〇年八月生效。

協議安排倘獲批准，將對所有協議安排股東具有約束力，無論彼等是否出席法院會議或於會上投票。

警告：

會德豐地產及會德豐各自的股東以及有意投資者須注意，該建議及協議安排的實施須待條件獲達成或豁免（倘適用）後方可作實，因此，該建議未必一定會實施，且協議安排未必一定會生效。會德豐地產及會德豐各自的股東以及有意投資者於買賣股份及會德豐證券（倘適用）時務請審慎行事。倘有關人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

撤回股份的上市地位

該建議將以協議安排方式實施。於協議安排生效後，全部協議安排股份將予以註銷。協議安排股東持有的協議安排股份的股票其後將不再作為所有權的證明文件。緊接生效日期後，會德豐地產將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位。協議安排股東將獲通知股份買賣的最後交易日以及協議安排及撤回股份於聯交所的上市地位將予生效之日期。有關該建議的詳細時間表將載列於向股東寄發的協議安排文件內，而該文件內亦載有該建議的進一步詳情。倘該建議未能成為無條件或告失效，則股份的上市地位將不會被撤回。

會德豐地產的股權架構

下表載列會德豐地產於公告日期及緊接該建議完成後的股權架構：

股東	於公告日期 股份數目	%	於該建議完成後 股份數目	%
<u>非協議安排股份</u>				
Myers Investments Limited (附註)	1,538,498,277	74.34	1,538,498,277	74.34
會德豐 (附註)	0	0.00	531,138,848	25.66
<u>協議安排股份</u>				
公眾股東	531,138,848	25.66	0	0.00
合計	2,069,637,125	100.00	2,069,637,125	100.00

附註：

Myers Investments Limited 為於英屬處女群島註冊成立之公司，並由會德豐間接全資擁有。於協議安排完成後，會德豐將運用因削減股本而於會德豐地產賬項內產生的儲備全數繳足新股份，新股份屆時將向會德豐配發及發行，以使已發行股份總數恢復至股東所持有之相同水平（即2,069,637,125股股份）。

於公告日期，協議安排股東於531,138,848股股份（相當於會德豐地產已發行股本約25.66%）中擁有權益。會德豐或其任何全資附屬公司所持有的股份不會構成協議安排股份的一部分。僅獨立股東有權於法院會議上投票。

除已借出或出售的任何借入股份外，會德豐及與其一致行動之任何人士並無借入或借出任何股份。

會德豐或與其一致行動之人士於截至公告日期（包括該日）止六個月內並無買賣股份。

根據收購守則「一致行動」的第五類定義，滙豐被假定為與會德豐一致行動。刊發本公告後，滙豐集團任何其他成員公司持有或借入或借出及買賣股份或相關衍生工具的詳情將遵照收購守則第3.5條附註1盡快取得。本公告內有關與會德豐一致行動之人士，持有或借入或借出或買賣股份或衍生工具的陳述，須受滙豐集團任何其他成員公司之持有、借入、借出或買賣（如有）所規限。

於生效日期及股份於聯交所撤回上市地位後，會德豐地產將成為會德豐間接擁有的全資附屬公司。

於公告日期，會德豐地產的法定股本為港幣600,000,000元，分為3,000,000,000股股份。

於公告日期，會德豐地產有2,069,637,125股已發行股份，且並無尚未行使的認股權證、購股權、可換股證券或其它涉及會德豐地產的證券可轉換為股份而尚未行使的衍生工具。會德豐地產的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權，且並無發行或授出或有條件或無條件同意發行或授出可影響股份的其它轉換權利。

於公告日期，會德豐或與其一致行動之人士並無就股份訂立尚未行使的衍生工具。

除在標題為「會德豐地產的股權架構」下的股權表所披露者外，於公告日期，會德豐及與其一致行動之人士概無擁有或控制任何股份，亦無權就股份附帶的任何投票權或其它權利發出指示，亦概無就股份持有任何可換股證券、認股權證或購股權（或其它尚未行使的衍生工具）。

該建議的理由及裨益

就協議安排股東而言

註銷價較股份於二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約港幣13.45元折讓約3.35%；並較股份於最後交易日在聯交所所報收市價港幣5.33元溢價約143.90%。

謹請股東注意，協議安排文件將根據收購守則第11條載有獨立物業估值師的物業估值報告，以提供會德豐地產的物業於不超過協議安排文件日期前三個月之日的最新估值。

亦請股東注意，根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的經審核賬項，會德豐地產的大部分資產由可供出售投資組成。經審核賬項中所列的該等資產的價值未必一定反映該等資產現時的市場價值。

於截至公告日期（包括該日）止十二個月期間內，每股股份在聯交所的最低及最高收市價分別為港幣3.01元及港幣5.76元，而簡單平均收市價則為港幣4.81元。於截至公告日期止三年期間內，每股股份在聯交所的最低及最高收市價分別為港幣1.90元及港幣10.02元，而簡單平均收市價則為港幣5.89元。

於截至公告日期（包括該日）止三年期間內，股份在聯交所的流通量限於平均每日成交量為港幣1,321,518元或233,022股股份。該等股份平均每日成交數目僅相當於協議安排股份數目約0.044%。

註銷價較上述簡單平均收市價分別大幅溢價約170.27%及120.71%。

股份過往通常以較其應佔資產淨值折讓的價格買賣。股份於最後交易日的收市價較每股股份經審核綜合資產淨值（根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的經審核賬項及於最後交易日已發行2,069,637,125股股份計算）折讓約60.37%。與此比較，註銷價較有關每股股份資產淨值折讓3.35%。

因此，會德豐認為該建議可為協議安排股份持有人提供機會，按較現行市價顯著為高的價格出售彼等的股份及收取現金。鑑於股份的流通量低，會德豐認為該建議亦給予協議安排股份持有人機會，按較上述股份收市價的大幅溢價變現彼等於會德豐地產的投資，並按彼等的意願，將根據協議安排收取的款項投資於其它較股份的流通量為高的投資項目或用作其它用途。

就會德豐地產而言

會德豐地產就其未來發展將會有龐大資金需求。在無須遵守以獨立公開上市公司形式來營運而涉及的有關規定的情況下，會德豐地產得以利用會德豐雄厚的財務實力，包括會德豐以更具競爭力的融資條款籌集銀行貸款的能力，為較大型物業發展項目提供資金。此外，於成為會德豐的非上市全資附屬公司後，將可取得會德豐提供的集團系內融資。由於會德豐地產股份的流通量低及在聯交所的成交價較每股資產淨值大幅折讓，公開資本市場並未向會德豐地產提供穩定資金來源。

就會德豐及會德豐股東而言

該建議將簡化會德豐集團的架構，並將使會德豐得以撤銷一間逾三十五年以來未曾在公開資本市場籌集任何資金的附屬公司的上市地位。會德豐的主要業務包括物業發展及投資，而會德豐地產的主要業務由物業發展及投資組成。整合會德豐及會德豐地產的有關業務及營運預期令會德豐及會德豐地產更為善用資源，因此，整合後的業務預期將令會德豐的集團架構更為高效及具成本效益。

會德豐認為提高於會德豐地產業務的權益符合會德豐股東的長遠利益。

會德豐的未來意向

會德豐地產成功私有化後，會德豐有意於短期內維持會德豐地產的現有業務。會德豐無意在實施該建議後對會德豐地產集團的現有營運及管理架構作出任何重大變動。然而，會德豐將繼續於業務機會出現時作出評估。

有關會德豐地產的資料

會德豐地產為於香港註冊成立的有限公司，其股份在香港上市逾六十年。會德豐地產集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途以及投資控股。

會德豐地產集團截至二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合業績概要載列如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業額	1,201	6,269
經營盈利	691	1,767
除稅前盈利	1,689	1,033
股東應佔盈利	1,458	816
股息	207	207
每股盈利(港元)	0.70	0.39

於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日，股東應佔經審核綜合資產淨值分別約為港幣二百零二億四千六百萬元或每股港幣9.78元及港幣二百七十八億四千二百萬元或每股港幣13.45元。

有關會德豐的資料

會德豐為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為20。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。會德豐由HSBC Trustee (Guernsey) Limited擁有1,095,300,362股股份(約佔會德豐已發行股本的53.91%)，根據上市公司董事或主要行政人員適用的證券及期貨條例第十五部的若干條文，吳光正先生被視為於其中995,221,687股股份(約佔會德豐已發行股本的48.98%)中佔有權益。此外，據吳包陪容女士根據證券及期貨條例第336條所報告，吳光正先生亦於或被視為於209,712,652股股份(約佔會德豐已發行股本的10.32%)中佔有權益。

會議

於公告日期，會德豐透過其全資附屬公司Myers Investments Limited擁有合共1,538,498,277股股份(約佔會德豐地產已發行股本的74.34%股份權益)。會德豐及與其一致行動之人士將不獲准於法院會議投票。然而，會德豐已指出，若協議安排於法院會議上獲批准，其及其全資附屬公司(為會德豐地產的股東)(於本公告日期，會德豐於會德豐地產股本中的所有權益乃透過其全資附屬公司Myers Investments Limited持有)將會投票贊成於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准註銷協議安排股份及使之生效，並運用因削減股本而於會德豐地產賬項內產生的儲備悉數繳足屆時向會德豐(或其任何全資附屬公司)配發及發行數目相等於已註銷的協議安排股份數目的新股份。

概無任何協議安排股東向會德豐作出於法院會議或股東特別大會上投票贊成該建議的不可撤銷承諾。

寄發協議安排文件

協議安排文件將於實際可行情況下盡快寄發予股東，當中載有(其中包括)該建議及協議安排的進一步詳情、預期時間表、公司條例規定的說明函件、有關會德豐及會德豐地產的資料、會德豐地產的獨立董事委員會就有關該建議的推薦意見、獨立財務顧問(待委任)致會德豐地產獨立董事委員會的意見函件、法院會議通告、股東特別大會通告以及收購守則規定的詳情。

海外股東

向非香港居民的人士提出該建議或會受有關司法管轄區的法律及法規限制。該等人士應自行了解並遵守任何適用的法律、稅務及法規要求。任何有意接納該建議的海外協議安排股東有責任完全遵守相關司法管轄區內與該建議有關的法律及法規，包括取得任何所需的政府、外匯管制或其它方面的同意，並辦理其它必要手續及繳付有關司法管轄區的任何發行、轉讓或其它應付稅項。

倘海外股東收取協議安排文件為任何相關法律或法規所禁止，或僅可於遵守會德豐的董事視為過於煩瑣或繁重（或在其它方面不符合會德豐或會德豐股東的最佳利益）的條件或規定後方可執行，則將不會向該等海外股東寄發協議安排文件。就此而言，會德豐將申請於當時執行人員根據收購守則第8條附註3可能要求的任何豁免。倘執行人員信納向該等海外股東寄發協議安排文件將為過於繁重，方會授出任何該等豁免。在授出豁免時，執行人員將留意該等股東是否已獲提供協議安排文件內的所有重要資料。

倘執行人員授出任何該等豁免，會德豐保留權利就非居於香港的協議安排股東作出有關該建議條款的安排。該等安排可能包括以公告或在報章刊登廣告的方式通知登記地址為海外的股東有關該建議的任何事宜，而有關公告或報章廣告未必在該等人士居住的司法管轄區範圍內傳閱。即使該等股東未有收取或閱讀該通知，通知仍將被視為已充分發出。

協議安排股東如對接納該建議的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。謹此鄭重聲明，會德豐地產、會德豐及滙豐或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或涉及該建議的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕該建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

交易披露

謹提醒會德豐地產或會德豐的聯繫人披露彼等於會德豐地產的任何有關證券之交易。

股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人士，均須承擔一般責任，在其能力範圍內盡量確保有關客戶知悉根據收購守則第22條項下聯繫人及其他人士應有的披露責任，以及確保該等客戶願意履行該等責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及證券商同樣須於適當情況下，促請投資者注意收購守則的有關規定。然而，倘於任何七日期間內，代客進行任何有關證券交易的總值（扣除印花稅及經紀佣金）少於港幣一百萬元，則這項規定將不適用。

這項豁免不會改變直接參與買賣人士、聯繫人及其他人士自發地披露本身交易的責任（不論交易所涉及的總金額多少）。

執行人員就交易進行查詢時，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人士應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身份。

一般事項

股東及有意投資者須注意，該建議的實施須待條件獲達成或豁免（倘適用）後方可作實，因此，該建議未必一定會實施。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。倘有關人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

會德豐地產董事（獨立非執行董事除外）已審閱該建議，並議決向協議安排股東提呈該建議。會德豐地產已成立獨立董事委員會（成員包括劉菱輝先生、陸觀豪先生及余灼強先生，彼等皆為會德豐地產之獨立非執行董事）就該建議向獨立股東提供意見。

會德豐地產之獨立董事委員會將適時委任一名獨立財務顧問，以就該建議向會德豐地產之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。委任會德豐地產獨立董事委員會的財務顧問時將另行作出公告。

會德豐概無參與訂立任何協議或安排，而此等協議或安排涉及其可能會或不會導致或試圖導致某項條件的情況。

概無與股份或會德豐股份有關（不論以購股權、彌償或其它方式進行）而可能對該建議或協議安排具有重大影響的任何安排。

可能須予披露交易

就會德豐而言，由於涉及該建議的一項或多項適用百分比率將超逾5%，但全部該等適用百分比率均低於25%，故根據上市規則，實施該建議對會德豐而言將構成一項須予披露交易。經對協議安排股東作出一切合理查詢後，就會德豐董事深知、盡悉及確信，該等交易對手方為獨立於會德豐及其關連人士之第三方。

暫停及恢復股份買賣

應會德豐地產要求，股份已由二〇一〇年四月十九日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。會德豐地產已向聯交所申請由二〇一〇年四月二十八日上午九時三十分起於聯交所恢復股份買賣。

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：—

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「公告日期」	指	二〇一〇年四月二十七日，即本公告的日期
「授權」	指	與該建議有關的一切必要授權、登記、存檔、裁決、同意、許可及批准
「註銷價」	指	根據該建議以現金應支付協議安排股東每股協議安排股份港幣 13.00 元的價格
「公司條例」	指	香港法例第 32 章公司條例
「公司註冊處」	指	香港公司註冊處
「條件」	指	本公告內「該建議的條件」一節所載該建議的條件
「關連人士」	指	具有上市規則所訂定的涵義
「法院會議」	指	按高等法院指示召開的協議安排股東會議，會上將就協議安排投票
「法院命令」	指	高等法院根據公司條例第 166 條的規定確認批准協議安排及根據公司條例第 60 條的規定確認削減會德豐地產股本的命令
「生效日期」	指	下列日期之較後者：(i) 法院命令根據公司條例第 166 條及第 61 條的規定呈交公司註冊處存檔之日；及 (ii) 公司註冊處根據公司條例第 61 條發出有關註冊證明書之日
「股東特別大會」	指	緊隨法院會議後召開及舉行的會德豐地產股東特別大會，以考慮就協議安排涉及的股本削減
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或該執行董事委派的任何代表
「貸款」	指	日期為二〇一〇年四月二十一日（其中包括）會德豐與滙豐訂立的有期貸款協議
「高等法院」	指	香港高等法院

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為證券及期貨條例的註冊機構，持牌進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為香港法例第155章銀行業條例的持牌銀行
「獨立股東」	指	除會德豐及與其一致行動之任何人士以外的股東
「最後交易日」	指	二〇一〇年四月十六日，即暫停股份買賣以待刊發本公告的最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則所訂定之涵義
「該建議」	指	會德豐以協議安排方式將會德豐地產私有化的建議
「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或機關(包括證監會及聯交所)
「協議安排」	指	協議安排股東與會德豐地產根據公司條例第166條進行的協議安排，當中涉及註銷協議安排股東持有的全部協議安排股份
「協議安排文件」	指	會德豐地產及會德豐的綜合協議安排文件，當中載有(其中包括)該建議及協議安排的進一步詳情連同本公告內「寄發協議安排文件」一節所詳述的其它資料
「協議安排股東」	指	除會德豐及其持有股份的全資附屬公司以外的股東
「協議安排股份」	指	協議安排股東持有的股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	會德豐地產股本中每股面值港幣0.20元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

「交易日」	指	聯交所開門營業進行證券買賣的日子
「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，其股份於聯交所主板上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司，但不包括會德豐地產集團
「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，其股份於聯交所主板上市
「會德豐地產集團」	指	會德豐地產及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

承董事會命
會德豐地產有限公司
公司秘書
陳永生

香港，二〇一〇年四月二十七日

於本公告日期，會德豐董事會的成員為吳光正先生、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。

會德豐的董事願就本公告所載資料(與會德豐地產集團有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表述的意見(由會德豐地產集團所表述者除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本公告並無遺漏任何其它事實，致使本公告所作任何陳述(與會德豐地產集團有關者除外)有所誤導。

於本公告日期，會德豐地產董事會的成員為吳光正先生、周明權博士、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及三位獨立非執行董事劉菱輝先生、陸觀豪先生和余灼強先生。

會德豐地產的董事願就本公告所載資料(與會德豐集團有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表述的意見(由會德豐集團所表述者除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本公告並無遺漏任何其它事實，致使本公告所作任何陳述(與會德豐集團有關者除外)有所誤導。