

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

董事會謹宣布，於二〇一一年一月三十一日，九龍倉（其乃一間由本公司擁有 50.02% 權益的上市附屬公司）透過其全資附屬公司，以合共人民幣五十六億三千六百九十三萬元（折合約港幣六十六億六千八百四十九萬元）成功投得該地塊。

該物業為一罕有的地塊，位於長沙市中央商務區心臟地帶，有地鐵連接，與軌道交通一號線及二號線的未來車站非常接近。九龍倉集團將發展該地塊為一項商用綜合建築物，由一個 250,000 至 290,000 平方米的商場（規模為香港時代廣場的三倍），以及寫字樓、酒店和服務式住宅所組成。

基於該交易的規模或價值，根據上市規則第 14.06(2)條，該交易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 14.33 及 14.34 條有關通知和公告的規定。

### 緒言

董事會謹宣布，於二〇一一年一月三十一日，九龍倉（其乃一間由本公司擁有 50.02% 權益的上市附屬公司）透過其全資附屬公司，以合共人民幣五十六億三千六百九十三萬元（折合約港幣六十六億六千八百四十九萬元）成功投得該地塊。

該物業為一罕有的地塊，位於長沙市中央商務區心臟地帶，有地鐵連接，與軌道交通一號線及二號線的未來車站非常接近。九龍倉集團將發展該地塊為一項商用綜合建築物，由一個 250,000 至 290,000 平方米的商場（規模為香港時代廣場的三倍），以及寫字樓、

酒店和服務式住宅所組成。

## 該拍賣的詳情

該拍賣乃由長沙市國土資源交易中心（其乃賣方的代表機構）按照中國有關法律及法規所舉行的公開拍賣。

該地塊由八幅作商業用途的地段組成，位於中國長沙市芙蓉區東牌樓，地盤面積合共約八十萬平方呎，最高可建樓面面積合共約七百五十三萬平方呎。

## 支付競投該地塊的代價

購入該地塊的用地使用權的代價金額乃該拍賣所得出的結果，合共為人民幣五十六億三千六百九十三萬元（折合約港幣六十六億六千八百四十九萬元），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>
二〇一一年一月三十一日	人民幣五億五千萬元 （折合約港幣六億五千零六十五萬元） （即競投保證金）
二〇一一年四月三十日或之前	人民幣五十億八千六百九十三萬元 （折合約港幣六十億一千七百八十四萬元） （即代價金額的全部餘款）

代價金額相當於按約每平方呎人民幣 748 元（折合約港幣 885 元）的基礎來計算的樓面價，並據此而釐定。代價金額將部分由九龍倉集團的內部資源撥付，部分則由九龍倉集團的銀行借款撥付。

## 進行該交易的原因及利益

董事認為該交易乃一項切實可行的投資，將可擴大本集團的資產及盈利基礎。董事亦相信該交易的條款屬公平和合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 規則事宜

董事在作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有者，皆為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

就上市規則第 14.07 條而言，由於涉及該交易的財務承擔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%，故該交易對本公司而言構成一項須予披露的交易（惟對九龍倉而言並無構成須予公布的交易），並須遵守上市規則第 14.33 及 14.34 條有關通知和公告的規定。

## 一般資料

本集團及九龍倉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。

於本公告日期，董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生。

## 本公告內所用的詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該拍賣」	指	長沙市國土資源交易中心（其乃賣方的代表機構）按照中國有關法律及法規於二〇一一年一月三十一日為該地塊舉行的公開拍賣
「董事會」	指	本公司的董事會
「本公司」	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
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該地塊」	指	國有土地使用權證編號為長國用(2009) 030985、030986、030987、030988、030989、030990、030991 及 076654 的八幅地段，地盤總面積約為八十萬平方呎，位於中國長沙市芙蓉區東牌樓
「中國」	指	中華人民共和國

「該交易」	指	九龍倉集團於二〇一一年一月三十一日對購入該地塊的用地使用權的成功競投
「賣方」	指	長沙城東棚戶區改造投資有限公司，一間於中國註冊成立的公司，從事（其中包括）市區改造項目業務
「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
「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 1.183 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。

承董事會命  
公司秘書  
陳永生

香港 二〇一一年一月三十一日