

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

### 涉及退回九龍第 83 號永久碼頭及 重批海運大廈地段的基本條款要約的接納

### 須予披露的交易

會德豐及九龍倉的董事會謹宣布，於二〇一二年六月四日，九龍倉（其為會德豐的上市附屬公司）旗下一間全資附屬公司 Wharf Realty 接納了政府提出的一項涉及退回九龍第 83 號永久碼頭，以及重批海運大廈地段租契的要約，重新批出的租期為 21 年，由相關的換地文書日期起計，而相關的換地文書預期於二〇一二年六月十二日或之前簽立。根據換地文書內載條款，重批海運大廈地段租契而應付的補地價款為港幣七十九億元，而應付年租將按海運大廈地段的應課差餉租值的 3% 計算。

就上市規則第 14.07 條而言，適用的百分比對會德豐以及對九龍倉皆超逾 5% 但少於 25%，因此，土地交換交易對於會德豐以及對於九龍倉而言皆構成須予披露的交易，而根據上市規則第 14 章，必須遵守申報和公告的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

### 政府的基本條款要約的接納

於二〇一二年六月四日，九龍倉（其為會德豐的上市附屬公司）旗下一間全資附屬公司 Wharf Realty 接納了政府提出的一項涉及退回九龍第 83 號永久碼頭，以及重批海運大

廈地段租契的要約，重新批出的租期為 21 年，由相關的換地文書日期起計，而相關的換地文書預期於二〇一二年六月十二日或之前簽立。根據換地文書內載條款，重批海運大廈地段租契而應付的補地價款為港幣七十九億元，而應付年租將按海運大廈地段的應課差餉租值的 3% 計算。九龍第 83 號永久碼頭於二〇一二年四月至二〇一三年三月財政年度的應課差餉租值約為港幣四億九千一百萬元。

根據政府的基本條款要約內的條款，政府收到 Wharf Realty 的接納時，已構成訂約方之間涉及土地交換交易的具約束力合約。Wharf Realty 已於二〇一二年六月四日將其接納送交政府。

Wharf Realty 已支付相等於補地價款的 10% 的保證金，餘款則將會在二〇一二年六月十二日或之前予以支付。按海運大廈地段的應課差餉租值的 3% 計算的年租，將按季支付。土地交換交易的代價，乃按公平原則基礎協商後，由政府作出評估，及獲 Wharf Realty 同意，該代價部分將由九龍倉集團的內部資源撥付，部分則由銀行及其它借款撥付。

## 有關海運大廈地段的資料

海運大廈地段的總面積將約為 31,750 平方米，而其上已建成或將會興建的建築物的許可總樓面面積，不得超逾 85,672 平方米或少於 50,808 平方米。

就截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度，「海運大廈」所產生的除稅前及除稅後淨租金收入（已計入所有相關銷費，例如管理物業所涉及的開支及保養海運大廈於值其租金的狀況所涉及的扣減，但不計入物業價值重估虧損引致的支出）分別約為港幣七億零一百萬元及約為港幣五億八千七百萬元。

就截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度，「海運大廈」所產生的除稅前及除稅後淨租金收入（已計入所有相關銷費，例如管理物業所涉及的開支及保養海運大廈於值其租金的狀況所涉及的扣減，但不計入物業價值重估虧損引致的支出）分別約為港幣五億五千五百萬元及約為港幣四億六千四百萬元。

## 土地交換交易的原因及利益

藉訂立土地交換交易，會德豐集團及九龍倉集團將得以在九龍第 83 號永久碼頭的租契於二〇一二年六月十六日屆滿後，繼續在與九龍倉的旗艦資產海港城相連的海運大廈地段上營運「海運大廈」。因此，會德豐及九龍倉的董事皆相信，土地交換交易對會德豐及九龍倉而言有所裨益。此外，會德豐及九龍倉的董事皆相信，土地交換交易的條款屬公平和合理，亦符合會德豐及九龍倉以及其各自的股東的整體利益。

## 規則事宜

就上市規則第 14.07 條而言，適用的百分比對會德豐以及對九龍倉皆超逾 5%但少於 25%，因此，土地交換交易對於會德豐以及對於九龍倉而言皆構成須予披露的交易，而根據上市規則第 14 章，必須遵守申報和公告的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

## 一般資料

政府是一個獨立於會德豐及九龍倉兩者以及其各自的關連人士的第三者。

會德豐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，會德豐董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及四位獨立非執行董事歐肇基先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生，而九龍倉董事會的成員則為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、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：

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 「政府」           | 指 | 香港政府   |
| 「港幣」           | 指 | 港元，香港的法定貨幣   |
| 「香港」           | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「九龍第 83 號永久碼頭」 | 指 | 於土地註冊處註冊為九龍第 83 號永久碼頭的海床部分，其上目前建有「海運大廈」  |
| 「土地交換交易」       | 指 | Wharf Realty 對政府就以原位交換土地的方式退回九龍第 83 號永久碼頭及重批海運大廈地段租契予 Wharf Realty 所提出的基本條款要約的接納 |
| 「上市規則」         | 指 | 聯交所證券上市規則  |

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 「海運大廈地段」       | 指 | 於土地註冊處將註冊為九龍內地段第 11178 號的地段，即政府已同意在 Wharf Realty 退回九龍第 83 號永久碼頭時，以原位交換土地的方式批予 Wharf Realty 的地段 |
| 「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 50.39% 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  |
| 「Wharf Realty」 | 指 | Wharf Realty Limited，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  |

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 二〇一二年六月四日