

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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

(於香港註冊成立之有限公司)

會德豐有限公司之財務顧問

HSBC  滙豐

香港上海滙豐銀行有限公司

關連交易

緒言

會德豐已訂立協議，出售其零售業務組合，包括「連卡佛」(透過LCI集團持有)及其於「Joyce」(透過Allied Wisdom集團持有)及「City Super」(透過DVL集團持有)之權益。該等組合之價值，總計相當於會德豐集團於二〇〇二年三月三十一日的資產淨值約2%。此出售可讓會德豐進一步專注於其核心業務和具競爭力的物業及基建業務。

截至二〇〇二年三月三十一日止十二個月期間及截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間，會德豐攤佔零售業務之虧損總額，分別約為港幣三千八百七十萬元及約為港幣七百一十萬元。截至二〇〇一年三月三十一日止七個年度，LCI集團之零售及貿易業務之未扣除利息及稅項前(經扣除特殊零售虧損後)之虧損淨額，為港幣四億四千一百一十萬元。零售業務組合在過去數年整體表現非常波動。

出售所得款項總額約為現金港幣五億八千九百八十萬元(可予上調，如適用)，將用作削減會德豐集團之綜合債務。

代價

支付予LCI集團之代價(可予上調,如適用),相等於LCI集團於二〇〇二年十二月三十一日之備考未經審核綜合資產淨值(LCI出售並不包括位於中環之連卡佛大廈)。就Joyce權益所支付之代價,較現行市價有大幅溢價,與會德豐在Joyce於二〇〇二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值應佔權益(如Joyce於二〇〇二年十一月二十一日刊發之中期報告所載)相比則出現輕微折讓(5%)。支付予DVL集團之代價,實際上相等於會德豐於二〇〇〇年六月向九龍倉購入DVL集團時支付之代價。

買方

LCI集團及Joyce集團之買方為Wisdom Gateway,該公司由一項信託全資擁有,吳光正先生之若干近親為該項信託之酌情對象。吳光正先生為會德豐之主席、董事兼主要股東,因此根據上市規則,為會德豐之關連人士。因此,根據上市規則,LCI出售及Joyce出售構成會德豐之關連交易。DVL集團已售予九龍倉全資擁有之公司WHK。

出售之條款

會德豐於LCI集團、Joyce集團及DVL集團之權益,乃透過其全資附屬公司Ansett持有。

根據LCI出售協議,Ansett已將其於LCI集團之全部權益售予Wisdom Gateway。緊隨LCI出售協議之訂立,LCI出售隨即完成。LCI出售之代價為港幣四億二千二百八十萬元(可予上調,如適用),Wisdom Gateway已於完成LCI出售時以現金支付。

根據Joyce出售協議之條款,Ansett已同意向Wisdom Gateway出售其應佔Joyce集團之約52%權益。Joyce出售之代價為港幣一億五千六百二十萬元,須於完成Joyce出售時以現金支付。

完成Joyce出售須待執行人員確認Joyce出售將不會導致Wisdom Gateway及與其一致行動之人士,根據收購守則須就任何Joyce股份提出全面收購建議負上任何責任,並且須待Ansett就所有監管規定已獲遵循表示滿意,方可作實。倘有關條件未能於二〇〇三年四月三十日或之前(或Ansett及Wisdom Gateway可能協定之其他較後日期)達成,Joyce出售協議將自動終止。於完成Joyce出售時,或倘終止Joyce出售協議時,會德豐將另行刊發進一步公佈。

根據DVL出售協議之條款,Ansett已向WHK出售其於DVL集團之全部權益。緊隨DVL出售協議之訂立,DVL出售隨即完成。DVL出售之代價為港幣一千零七十七萬元,已於完成DVL出售時以現金支付。

會德豐及Joyce之股東及有意投資之人士須注意,Joyce出售須待Joyce出售協議內列出之條件達成後,方可作實,因此不一定會生效。會德豐及Joyce之股東及有意投資之人士於買賣會德豐之股份或Joyce股份時務須審慎。

LCI出售及JOYCE出售之詳情

LCI出售協議

日期： 二〇〇三年二月十四日

訂約方：

賣方： Ansett，由會德豐全資擁有之公司

買方： Wisdom Gateway

賣方之擔保人： 會德豐

買方之擔保人： 吳光正先生

出售之資產：

LCI股份，包括LCI全部已發行股份。

代價、付款條款及完成：

出售LCI股份之代價為港幣四億二千二百八十萬元(可予上調，如適用)，相等於LCI集團於二〇〇二年十二月三十一日之備考未經審核綜合資產淨值。代價已由Wisdom Gateway於完成LCI出售時(緊隨LCI出售協議訂立後)以現金全數支付。

倘若LCI集團之綜合資產淨值於完成LCI出售時，最終修定為較港幣四億二千二百八十萬元超出港幣100,000元以上，則代價可予上調(支付予Ansett)，而在該情況下，應付金額將相等於差額。任何差額將按核數師代表Ansett審核而盡快編製之完成賬目所釐定。在這次釐定過程中，將由卓德測計師行有限公司代表Ansett為LCI集團持有之物業估值。根據LCI出售協議，可予上調之數額最高以港幣五千萬元為限。

會德豐於一九九九年六月將連卡佛私有化時之收購價，較有關之計劃文件所列之連卡佛綜合資產淨值有所折讓。會德豐於出售LCI集團時獲得微利。

Joyce 出售協議

日期： 二〇〇三年二月十四日

訂約方：

賣方： Ansett，由會德豐全資擁有之公司

買方： Wisdom Gateway

賣方之擔保人： 會德豐

買方之擔保人： 吳光正先生

出售之資產：

Allied Wisdom股份，包括Allied Wisdom之全部已發行股份。

代價、付款條款及完成：

出售Allied Wisdom股份之代價為港幣一億五千六百二十萬元，相當於Joyce之中期報告(日期為二〇〇二年十一月二十一日)所披露，較會德豐在Joyce集團於二〇〇二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值應佔之約52%權益，有輕微折讓(5%)。代價由Wisdom Gateway於完成Joyce出售時以現金支付。

代價相當於每股Joyce股份價格約為港幣0.188元，較：

- Joyce股份於二〇〇三年二月十四日在聯交所所報收市價每股港幣0.081元，溢價約132%；
- Joyce股份根據於截至二〇〇三年二月十四日止一個月期間，在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約港幣0.082元，溢價約129%；及
- Joyce股份根據於截至二〇〇三年二月十四日止六個月期間，在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約港幣0.092元，溢價約104%。

Joyce股份一向以較應佔資產淨值有大幅折讓之價格交易。自二〇〇一年二月十五日以來，Joyce之每日收市價相對最近公佈之資產淨值之比率(據Joyce之年度及中期業績所載)之折讓介乎約20%至約65%之間。Joyce股份於二〇〇三年二月十四日之收市價，較Joyce股份於二〇〇二年九月三十日之賬面資產淨值約每股港幣0.198元，折讓約59%。對比之下，根據Joyce出售而就Allied Wisdom股份應付之總代價，與Allied Wisdom在Joyce於二〇〇二年九月三十日之綜合資產淨值應佔權益相比，將只有5%之輕微折讓。

完成Joyce出售須待Wisdom Gateway取得執行人員確定(並將會就此提出申請)Joyce出售將不會導致Wisdom Gateway及與其一致行動人士，根據收購守則須就任何Joyce股份提出全面收購建議負上任何責任，並且須待Ansett對所有監管規定已獲遵循表示滿意，方可作實。倘此項條件未能於二〇〇三年四月三十日或之前(或Ansett與Wisdom Gateway可能協定之較後日期)達成，Joyce出售協議將自動終止。於完成Joyce出售時，或倘終止Joyce出售協議，會德豐將另行刊發進一步公佈。

會德豐於二〇〇〇年六月以較資產淨值有輕微折讓(4%)之價格認購Joyce股份。會德豐於出售應佔Joyce權益時將獲得微利。

吳光正先生及與其一致行動人士(包括Wisdom Gateway)持有會德豐約59.31%權益。

DVL出售之詳情

DVL出售協議

日期： 二〇〇三年二月十四日

訂約方：

賣方： Ansett，由會德豐全資擁有之公司

買方： WHK，由九龍倉全資擁有之公司

出售之資產：

DVL股份，包括DVL之全部已發行股份。

代價、付款條款及完成：

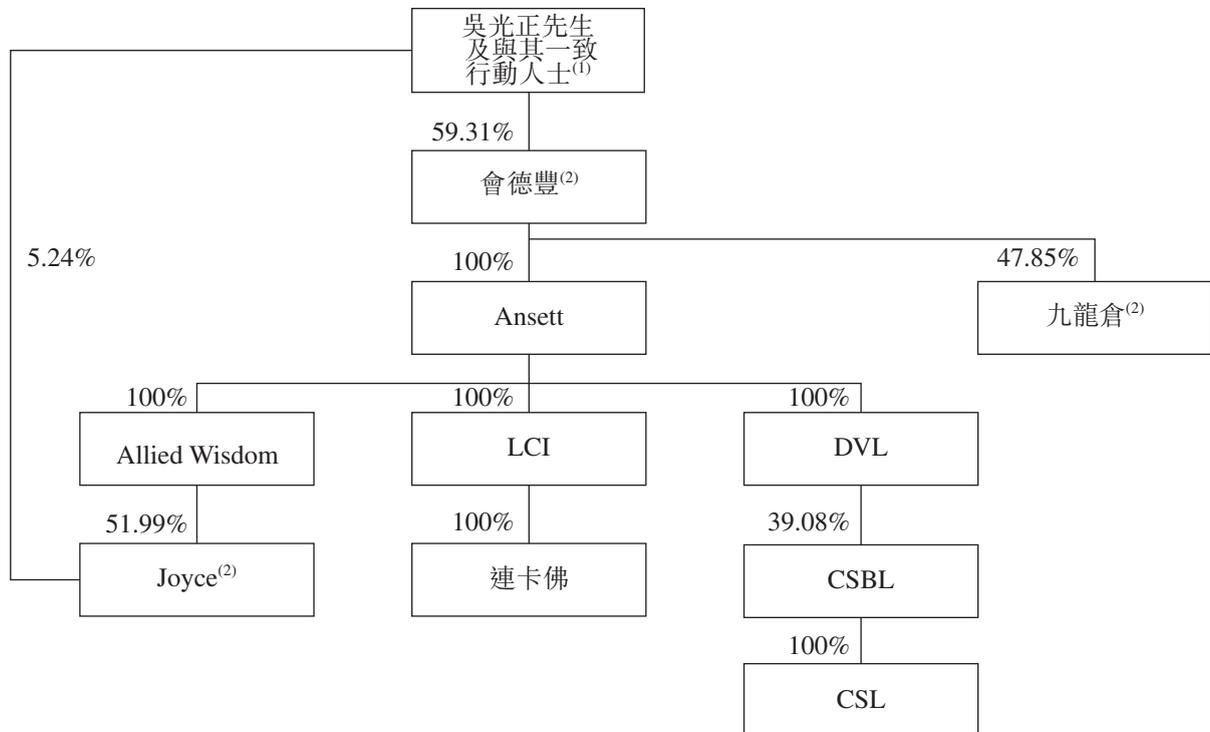
出售DVL股份之代價為港幣一千零七十七萬元，實際上相等於會德豐在二〇〇〇年六月時從九龍倉購入DVL股份所支付之代價(已減去作為該項交易之一部份而購入之貸款，有關金額經已償還)。

緊隨DVL出售協議訂立後，DVL出售隨即完成。

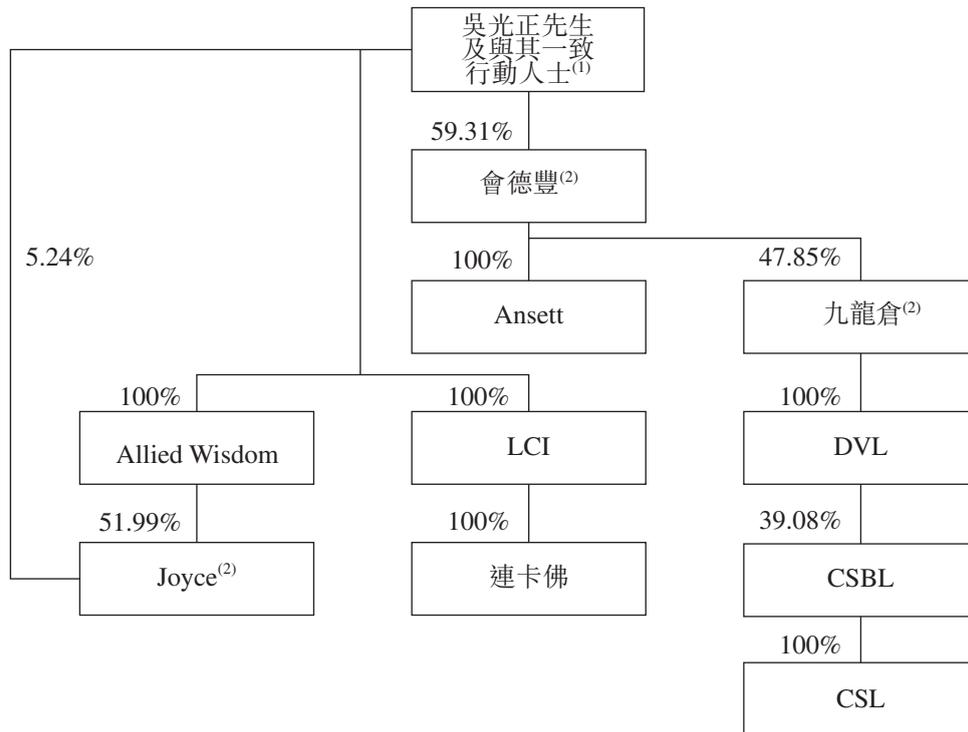
有關零售業務組合之資料

下圖顯示進行LCI出售、Joyce出售及DVL出售前及後，零售業務之權益分佈架構。

於進行LCI出售、Joyce出售及DVL出售前



於進行LCI出售、Joyce出售及DVL出售後



- 附註：
1. 與吳光正先生一致行動之人士包括Wisdom Gateway
 2. 於聯交所上市
 3. 所有數字均為約數

連卡佛

LCI集團主要從事服裝、家居用品、鞋類及配飾，以及其他商品之零售業務。

下表概述截至二〇〇二年三月三十一日止財政年度、截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間及截至二〇〇二年十二月三十一日止九個月期間，LCI集團零售業務之財務表現。

	未經審核 截至 二〇〇二年 十二月三十一日 止九個月 港幣百萬元	未經審核 截至 二〇〇二年 九月三十日 止六個月 港幣百萬元	經審核 截至 二〇〇二年 三月三十一日 止年度 港幣百萬元
營業額	<u>1,159.7</u>	<u>703.1</u>	<u>1,535.2</u>
毛利	451.6	291.1	591.8
開支	<u>(472.9)</u>	<u>(290.5)</u>	<u>(587.5)</u>
盈利／(虧損)	(21.3)	0.6	4.3
稅項	<u>(0.3)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(0.8)</u>
股東應佔盈利／(虧損)	<u>(21.6)</u>	<u>0.5</u>	<u>3.5</u>

截至一九九五年三月三十一日至二〇〇一年三月三十一日止七個財政年度，除卻二〇〇〇年及二〇〇一年外，LCI集團之零售業務在未扣除利息及稅項前（經扣除特殊零售虧損後），每年均出現虧損，虧損淨額合共為港幣四億四千一百一十萬元。

LCI集團所擁有之物業，包括位於新界沙田偉達中心之貨倉物業及相關之泊車位，以及位於香港島一個住宅單位。該等物業現時之賬面值合共約為港幣九千一百萬元。位於中環之連卡佛大廈並非LCI集團之資產，而其擁有權仍屬於會德豐集團所持有。

Joyce

Joyce集團從事名牌時裝、化妝品及家居用品及裝飾品之零售及分銷業務。

下表概述截至二〇〇二年三月三十一日止年度及截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間Joyce集團之財務表現。

	未經審核 截至 二〇〇二年 九月三十日 止六個月 港幣百萬元	經審核 截至 二〇〇二年 三月三十一日 止年度 港幣百萬元
營業額	249.6	487.8
毛利	121.1	216.5
其他收入	1.0	35.3
開支	(135.2)	(343.8)
除稅前貿易虧損	(13.1)	(92.0)
利息收入	1.8	6.9
股東攤佔虧損	(11.3)	(85.1)

誠如日期為二〇〇二年十一月二十一日之中期報告所披露，Joyce集團於二〇〇二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為港幣三億一千六百三十萬元。

Allied Wisdom集團並無擁有任何物業。

City Super

CSL之主要業務為經營高級超級市場及時尚百貨店，售賣貨品及其他消費品。CSL亦向營辦商批出開設書店、花店、快餐店及咖啡室之營辦權，並提供有關經營超級市場及零售店舖之顧問服務。CSL目前於銅鑼灣時代廣場、尖沙咀海港城、又一村又一城及太古城之太古城中心經營店舖。CSL亦於尖沙咀新港中心經營美食廣場。

於二〇〇〇年六月，會德豐從九龍倉收購DVL集團，以將會德豐及其附屬公司及聯營公司所持有之零售業務權益，收歸會德豐名下。於DVL出售後，會德豐將透過其於九龍倉佔有之權益，繼續持有DVL集團盈利之間接權益(惟有關權益已減少)。此外，鑒於保留CSL作為若干九龍倉物業之主要租客之重要性，以及會德豐於九龍倉所作之投資，會德豐向九龍倉而非外界買家出售DVL集團對會德豐而言有重大裨益。

截至二〇〇一年四月三十日止財政年度，CSBL錄得綜合除稅前純利港幣八百六十萬元及綜合除稅後純利港幣八百六十萬元。截至二〇〇二年四月三十日止財政年度，CSBL則錄得綜合除稅前純利港幣五百四十萬元，及綜合除稅後純利港幣四百四十萬元。該兩個年度內皆無涉及非經常性項目。此外，於該兩個年度的年結日，CSBL之綜合有形資產淨值分別約為港幣二千八百八十萬元及約港幣三千三百七十萬元。

有關WISDOM GATEWAY之資料

Wisdom Gateway由一項信託全資擁有，吳光正先生為該項信託之財產授予人，而吳光正先生的若干近親則為酌情對象。

關連交易

由於Wisdom Gateway乃由上文所述的信託全資擁有，而吳光正先生為會德豐之主席、董事兼主要股東，因此，根據上市規則，彼為會德豐之關連人士，LCI出售及Joyce出售則構成關連交易。LCI出售及Joyce出售(個別及共同)少於會德豐之有形資產淨值之3%，LCI出售及Joyce出售之詳情將根據上市規則第14.25(1)條，於會德豐截至二〇〇三年三月三十一日止年度之年報及賬目中披露。

由於九龍倉為會德豐擁有48%權益之聯營公司，根據上市規則，DVL出售對九龍倉(而非會德豐)而言構成一項關連交易。

待完成LCI出售後，有關連卡佛大廈之租約對會德豐而言構成一項關連交易。租約條款之詳情如下：

- 日期： 二〇〇〇年十一月十一日
- 訂約方： 夏利文，代表Ridge(業主)之租賃代理及連卡佛(香港)(租戶)。
- 租賃物業： 香港中環連卡佛大廈地庫、地下至六樓及706-8A室，總樓面面積為76,578平方呎。
- 租約年期： 由二〇〇〇年七月一日至二〇〇三年六月三十日

年租： 根據該租約，截至二〇〇四年三月三十一日止四個財政年度之每個年度，上述租戶按每月上期繳交之未計入服務費每月港幣384,082.72元（可不時根據租約條文增加）、政府差餉及其他收費之估計大概年租（「年租」）為：

截至三月三十一日止年度	年租 (港幣百萬元)
二〇〇一年	20.8
二〇〇二年	29.7
二〇〇三年	32.3
二〇〇四年	8.2

或每年銷售總額之9% (以較高者為準)。

由於年租少於會德豐之有形資產淨值之3%，租約之詳情將根據上市規則第14.25(1)條，於會德豐截至二〇〇三年三月三十一日止年度之年報及賬目中披露。

一般事項

由鍾士元爵士、歐肇基先生、William Turnbull先生及張培明先生（均為獨立非執行董事）組成之董事會特別委員會，一致向董事會推薦批准出售零售業務。

參與考慮及批准出售零售業務之董事（包括獨立非執行董事）（吳光正先生並無參與考慮及批准LCI出售及Joyce出售），經考慮會德豐之財務顧問就此而提供之意見後，認為就會德豐之立場而言，出售會德豐於零售業務中之權益予Wisdom Gateway屬公平及合理。因此，董事認為訂立LCI出售、Joyce出售及DVL出售，乃符合會德豐之最佳利益。LCI出售協議、Joyce出售協議及DVL出售協議之條款乃經Ansett及各買方按公平原則下協商後達成。

本公佈所使用之釋義：

「Allied Wisdom」	指	Allied Wisdom International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，擁有Joyce股本中每股面值港幣0.10元之股份831,862,723股
「Allied Wisdom集團」	指	Allied Wisdom及Joyce集團成員公司
「Allied Wisdom股份」	指	Allied Wisdom每股面值1.00美元之股份1,500股
「Ansett」	指	Ansett Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「核數師」	指	LCI集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所

「董事會」	指	董事會
「近親」	指	收購守則內所賦予之涵義，包括一名人士之配偶、實際配偶、子女、父母及兄弟姊妹
「完成DVL出售」	指	根據DVL出售協議完成買賣DVL股份
「完成Joyce出售」	指	根據Joyce出售協議完成買賣Allied Wisdom股份
「完成LCI出售」	指	根據LCI出售協議完成買賣LCI股份
「CSBL」	指	City Super (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「CSL」	指	City Super Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「董事」	指	會德豐之董事
「DVL」	指	Diamond View Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，擁有CSBL每股面值港幣1.00元之股份18,600,000股
「DVL集團」	指	DVL及CSBL及其附屬公司
「DVL出售」	指	根據DVL出售協議買賣DVL股份
「DVL出售協議」	指	Ansett及WHK於二〇〇三年二月十四日有關買賣DVL股份所訂立之買賣協議
「DVL股份」	指	DVL每股面值1.00美元之股份500股
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事及任何其委派之代表
「夏利文」	指	夏利文物業租務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為會德豐之非全資擁有之附屬公司
「Joyce」	指	Joyce Boutique Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「Joyce集團」	指	Joyce及其附屬公司
「Joyce出售」	指	根據Joyce出售協議買賣Allied Wisdom股份

「Joyce出售協議」	指	Ansett、會德豐、吳光正先生及Wisdom Gateway於二〇〇三年二月十四日訂立有關買賣Allied Wisdom股份之有條件買賣協議
「Joyce股份」	指	Joyce已發行股本中每股面值港幣0.10元之股份
「連卡佛」	指	連卡佛國際有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，由LCI全資擁有
「連卡佛(香港)」	指	連卡佛(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及LCI全資擁有之附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LCI」	指	LC Investment Partners Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「LCI集團」	指	LCI及其附屬公司
「LCI出售」	指	根據LCI出售協議買賣LCI股份
「LCI出售協議」	指	會德豐、吳光正先生、Ansett及Wisdom Gateway於二〇〇三年二月十四日訂立有關買賣LCI股份之買賣協議
「LCI股份」	指	LCI每股面值1.00美元之股份500股
「吳光正先生」	指	吳光正先生，會德豐之主席、董事兼主要股東
「資產淨值」	指	資產淨值
「零售業務」	指	LCI集團、Joyce集團及DVL集團進行之零售業務
「Ridge」	指	Ridge Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及會德豐全資擁有之附屬公司
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「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
「租約」	指	夏利文作為業主Ridge之租賃代理兼代表而與連卡佛(香港)作為租戶於二〇〇〇年十一月十一日訂立之租約

「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「WHK」	指	Wharf Hong Kong Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，由九龍倉全資擁有
「會德豐」	指	會德豐有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「Wisdom Gateway」	指	Wisdom Gateway Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由一項信託全資擁有，吳光正先生為該項信託之財產授予人，而吳光正先生之若干近親則為酌情對象

承董事命
會德豐有限公司
 公司秘書
 陳永生

香港，二〇〇三年二月十四日

各董事願共同及個別就本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏其他事實，以致使本公佈所載任何內容有所誤導。