

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，於二〇〇九年十月二十九日，九龍倉集團與中國海外集團透過合資公司（其為九龍倉旗下的一間全資附屬公司，而根據框架協議，稍後將變為由九龍倉集團及中國海外集團各佔其五成權益），按各佔五成擁有權的比例，以人民幣四十一億元（折合約港幣四十六億五千四百萬元）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寫字樓／商用物業。同樣於二〇〇九年十月二十九日，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另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，中國海外已成為負責該重慶中央商務區地塊物業發展的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。

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。

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，於二〇〇九年十月二十九日，九龍倉集團與中國海外集團透過合資公司（其為九龍倉旗下的一間全資附屬公司，而根據框架協議，稍後將變為由九龍倉集團及中國海外集團各佔其五成權益），按各佔五成擁有權的比例，以人民幣四十一億元（折合約港幣四十六億五千四百萬元）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寫字樓／商用物業。同樣於二〇〇九年十月二十九日，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。

該地塊位於江北城，位置優越，臨近長江及嘉陵江交界，坐擁三面江河景致。該地塊坐落重慶市新發展的中央商務區，區內除將會建有偌大綠化園林外，並擁有完善的交通網絡，三道橫跨嘉陵江及長江之大橋，連接傳統中央商務區渝中區及未來企業地區總部集結地彈子石區。另外，規劃中的輕便鐵路六號及九號線將會途經該區，並於該地塊附近設立分站。

競投詳情

競投日期： 二〇〇九年十月二十九日

涉及競投的各方： (1) 重慶市國土資源和房屋管理局作為賣方；及
(2) 合資公司作為買方

目的： 按競投規則和法規的條件，發展該地塊為住宅及寫字樓／商用物業，地盤面積約二百八十五萬平方呎，可建總樓面面積約一千四百三十三萬平方呎（包含約九百五十二萬平方呎作住宅用途及四百八十一萬平方呎作寫字樓／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四十一億元（折合約港幣四十六億五千四百萬元），該代價已經／將會依下述方式以現金分期支付予上述賣方：

支付日期	已支付／須支付的金額
二〇〇九年十月十四日	人民幣七億三千萬元 （折合約港幣八億二千八百六十萬元） （即就競投所付的保證金）
二〇〇九年十二月十五日或之前	人民幣五億元 （折合約港幣五億六千七百五十萬元） （即成交地價款的 30%，包括已付的保證金）
二〇一〇年十二月十五日或之前	人民幣八億二千萬元 （折合約港幣九億三千零七十萬元） （即成交地價款的 20%）
二〇一一年六月三十日或之前	人民幣八億二千萬元 （折合約港幣九億三千零七十萬元） （即成交地價款的 20%）
二〇一二年五月三十一日或之前	人民幣十二億三千萬元 （折合約港幣十三億九千六百五十萬元） （即成交地價款的餘款）

代價金額乃按重慶市土地和礦業權交易中心（代重慶市國土資源和房屋管理局處理公開競投的實體）於二〇〇九年十月二十九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 286 元（折合約港幣 325 元）的基礎來計算的樓面價，較底價高出約 10%，被認為價格合理。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一部分由其內部資源撥付，另一部分由其銀行借款撥付。

透過項目公司進行物業發展

於二〇〇九年十月二十九日，九龍倉與中國海外訂立了框架協議，藉此透過合資公司以各佔五成擁有權的比例參與競投該地塊。九龍倉集團及中國海外集團已同意，在二〇〇九年十月二十九日成功投得該地塊後，九龍倉集團將會將合資公司（其目前為九龍倉的全資附屬公司）全部已發行股本的 50%，以按中國海外集團須支付或須負責支付合資公

司 50%淨資產及以一元換一元的基準來計算及釐定的代價(包括就競投該地塊所付的競投保證金的 50%)，轉讓予中國海外集團。在完成該項股份轉讓後，將成立項目公司(將由合資公司持有其 100%權益)，供(其中包括)共同發展該地塊之用。合資公司並無其它資產及業務，且僅為競投及發展該地塊而註冊成立。

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合資公司及項目公司的股權比例撥付。根據上市規則，倘若於較後日期釐定就發展該地塊須作出的財務承擔加上地價款的總額的一個或多個適用百分比率對九龍倉而言超逾 2.5%，則九龍倉將發出進一步公告及將遵守上市規則第 14A 章的相關規定。

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。連同海港企業在二〇〇七年同樣於重慶市投得的地塊，該地塊交易將進一步鞏固本集團在江北城物業發展的市場領導地位，同時，群聚效應亦為項目創優增值。

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另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，中國海外已成為負責該重慶中央商務區地塊物業發展的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。

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。

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	日期為二〇〇九年十月二十九日由九龍倉及中國海外訂立的框架協議，涉及競投該地塊及建議透過將成立的項目公司以按各佔五成擁有權的比例發展該地塊
「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，其股份於聯交所上市，為九龍倉擁有其 70% 權益的附屬公司
「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組成的獨立董事委員會，成員包括歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生
「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
「合資公司」	指	一間於香港註冊成立的有限公司，供競投該地塊之用，將由九龍倉集團及中國海外集團各佔一半權益
「共同發展公司」	指	於香港註冊成立的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	中國重慶市的兩幅地塊，位於江北區江北城組團 A 分區 A10-1/03, A10-2/03, A10-4/03, A11-1/03 及 C 分區 C01-3/03, C01-5/03 號，地盤總面積約二百八十五萬平方呎
「該地塊交易」	指	於二〇〇九年十月二十九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，連同其項下的有關交易
「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的公司，將由合資公司擁有其 100% 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 1.135 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 二〇〇九年十一月三日