

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。



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

公告 關連交易

董事會謹宣布，於二〇一一年六月十五日，買方（其為本公司旗下的一間全資附屬公司）與賣方（其為會德豐旗下的一間全資附屬公司）訂立了買賣協議，在買賣協議內載的條款及條件限制下，購入(i)目標公司的全部已發行股本，作價港幣 1,448,628,653 元，以及(ii)按一元算作一元的基準購入目標公司於完成交易時將欠賣方的股東貸款（截至二〇一一年五月三十一日止的股東貸款金額約為港幣十九億三千六百三十萬元）。

目標公司乃一間投資控股公司，其唯一主要資產為各個發展項目所涉及的物業的 50% 實質權益；該等發展項目乃招商地產集團與會德豐地產集團於中國廣東省佛山市進行住宅物業發展的共同發展項目。完成交易後，會德豐地產以及其旗下的全資附屬公司將不再持有任何中國內地物業的權益。

本公司乃一間由會德豐擁有 50.02% 權益的公司，而賣方則為會德豐的全資附屬公司，因此，根據上市規則第 14A 章，賣方被視為本公司的關連人士，而且相關交易對本公司（惟並非會德豐）而言構成一項關連交易。基於相關交易的規模或價值，相關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 條有關申報和公告的規定。

緒言

董事會謹宣布，於二〇一一年六月十五日，九龍倉中國地產發展有限公司（其為本公司旗下的一間全資附屬公司）作為買方，與會德豐地產有限公司（其為會德豐旗下的一間全資附屬公司）作為賣方，訂立了買賣協議，買方據此購入出售股份及股東貸款。

買賣協議

日期： 二〇一一年六月十五日

訂約方： 會德豐地產有限公司（其為會德豐旗下的一間全資附屬公司）作為賣方

九龍倉中國地產發展有限公司（其為本公司旗下的一間全資附屬公司）作為買方

涉及資產：

出售股份，即目標公司 500 股每股 1.00 美元的股份，乃目標公司 100% 已發行股本；及股東貸款，而相關資料（僅作參考用途）為目標公司欠賣方的股東貸款在截至二〇一一年五月三十一日止金額約為港幣十九億三千六百三十萬元。

基礎資產／發展項目：

目標公司持有的唯一主要資產為各個發展項目所涉及的物業的 50% 實質權益；該等發展項目乃招商地產集團與會德豐地產集團共同發展的項目。該等發展項目的物業的詳情如下：

- (a) 新城項目物業為中國廣東省佛山市新城區一幅地塊，該地塊位於佛山市新城區（啓動區）裕和路以北，天虹路以南，汾江南路以東 A、B 地段，地盤總面積約 2,867,600 平方呎，提供五百零五萬平方呎的總樓面面積，其中約四百零一萬平方呎為未建成物業存貨（以最終計量為準）。該地塊於二〇〇七年購入，最初購入該地塊的成本為人民幣九億五千萬元（折合約港幣十一億四千一百萬元）；
- (b) 禪城項目物業為中國廣東省佛山市禪城區一幅地塊，該地塊位於佛山市禪城魁奇路北側柱瀾路西側地段，地盤總面積約 1,155,000 平方呎，提供二百三十九萬平方呎的總樓面面積，其中約二百八十三萬平方呎為未建成物業存貨（以最終計量為準）。該地塊於二〇〇七年購入，最初購入該地塊的成本為人民幣十五億零五百萬元（折合約港幣十八億零七百五十萬元）；

- (c) 獅山項目物業為中國廣東省佛山市獅山鎮一幅地塊，該地塊位於佛山市南海區獅山城區地段，地盤總面積約 1,526,900 平方呎，提供三百三十一萬平方呎的總樓面面積。該地塊於二〇一〇年購入，最初購入該地塊的成本為人民幣六億八千萬元（折合約港幣八億一千六百七十萬元）；及
- (d) 桂城項目物業為中國廣東省佛山市桂城一幅地塊，該地塊位於佛山市南海區桂城街道，地盤總面積約 603,900 平方呎，提供二百四十萬平方呎的總樓面面積。該地塊於二〇一〇年購入，最初購入該地塊的成本為人民幣十一億零四百萬元（折合約港幣十三億二千五百九十萬元）。

價款及付款條款：

- (i) 出售股份的價款為港幣 1,448,628,653 元，此金額乃經參考目標集團截至二〇一一年五月三十一日止的綜合資產淨值而釐定，而且隨後可因應完成賬項所披露的目標集團截至完成日期止的綜合資產淨值作出調整，發展項目的價值則以於截至二〇一一年五月三十一日止的獨立專業估值而重新編列。該港幣 1,448,628,653 元的 10%（即港幣 144,862,865.30 元）已於買賣協議日期當日以現金支付，餘額（即港幣 1,303,765,787.70 元）將會於交易完成時以現金支付。
- (ii) 截至完成日期止目標公司欠賣方的股東貸款，將按一元算作一元的基準由買方在交易完成時以現金全數支付予賣方。截至二〇一一年五月三十一日止的股東貸款約為港幣十九億三千六百三十萬元。

相關交易乃按公平原則基礎協商，本集團將以其內部資源及借款支付該價款及股東貸款。

完成交易：

交易將於二〇一一年六月三十日或之前完成。

完成賬項及該價款的調整：

截至完成日期止的完成賬項將予以編製。倘以完成賬項作為參考來計算的最終價款與調整前價款有差異，則賣方須向買方歸還差額，或買方須向賣方支付差額（視情況而定）。

有關目標公司的資料

於本公告日期，目標公司乃一間於二〇〇七年一月十日根據英屬處女群島法律正式註冊成立的公司，已發行股本為 500 美元（已繳足股款），即根據買賣協議售予買方的出售股份。

目標公司為一間投資控股公司，其持有的唯一主要資產為各個發展項目所涉及的物業的50%實質權益；該等發展項目乃招商地產集團與會德豐地產集團於中國廣東省佛山市進行住宅物業發展及銷售的共同發展項目。

進行相關交易的原因及利益

董事認為通過相關交易購入目標公司乃一項切實可行並有利可圖的投資，將可擴大本集團的發展物業權益，並將對本公司及其股東整體而言有所裨益。

規則事宜

本公司乃一間由會德豐擁有 50.02% 權益的公司，而賣方則為會德豐的全資附屬公司，因此，根據上市規則第 14A 章，賣方被視為本公司的關連人士，而且相關交易對本公司而言構成一項關連交易。就相關交易而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及本交易的一個或多個適用的百分比率皆超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故相關交易必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條有關申報和公告的規定，並可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

一般資料

本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。相關交易完成後，會德豐地產以及其旗下的全資附屬公司將不再持有任何中國內地物業的權益。

董事（不包括三位放棄參與批准相關董事決議案的董事，該三位董事分別為吳光正先生（彼亦為會德豐董事，並因被視為持有會德豐的重大股份權益而為唯一一位於相關交易中擁有重大權益的本公司董事），以及吳天海先生和徐耀祥先生（彼等亦為會德豐董事，因而被視為於相關交易中有利益衝突））（包括本公司的獨立非執行董事）相信，相關交易乃經參考現行市況後按一般商業條款而訂立，其條款屬公平和合理，亦符合本公司及其股東的整體利益。此外，相關交易乃按公平原則基礎協商後在本集團的日常及一般業務中訂立。

於本公告日期，董事會的成員為吳光正先生、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：

「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子（星期六除外）
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其股份於深圳交易所上市
「招商地產集團」	指	招商地產及其附屬公司
「本公司」	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
「完成交易」	指	按照買賣協議條款完成相關交易
「完成賬項」	指	目標公司計至完成日期止期間的綜合收益表及截至完成日期的綜合財務狀況表，以及其附註
「完成日期」	指	交易完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所訂定之涵義
「價款」	指	全部出售股份的總額港幣 1,448,628,653 元，乃購入出售股份的價款，可於完成賬項內作出調整
「董事」	指	本公司的時任董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「發展項目」	指	新城項目、禪城項目、獅山項目及桂城項目

「新城項目」	指	發展及銷售中國廣東省佛山市新城區的一幅地塊，位於佛山市新城區（啓動區）裕和路以北，天虹路以南，汾江南路以東 A、B 地段，地盤總面積約 2,867,600 平方呎
「禪城項目」	指	發展及銷售中國廣東省佛山市禪城區的一幅地塊，位於佛山市禪城魁奇路北側柱瀾路西側地段，地盤總面積約 1,155,000 平方呎
「獅山項目」	指	發展及銷售中國廣東省佛山市獅山鎮的一幅地塊，位於佛山市南海區獅山城區地段，地盤總面積約 1,526,900 平方呎
「桂城項目」	指	發展及銷售中國廣東省佛山市桂城的一幅地塊，位於佛山市南海區桂城街道，地盤面積約 603,900 平方呎
「買方」	指	九龍倉中國地產發展有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「買賣協議」	指	日期為二〇一一年六月十五日由賣方與買方為相關交易而訂立的買賣協議
「出售股份」	指	目標公司 500 股每股 1.00 美元的股份，即目標公司 100% 已發行股本
「股東貸款」	指	截至完成日期止目標公司欠賣方的股東貸款的金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「相關交易」	指	買方根據買賣協議購入目標公司全部已發行股本及購入目標公司欠賣方的股東貸款
「目標公司」	指	會德豐發展（中國）有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「賣方」或 「會德豐地產」	指	會德豐地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所的上市地位已於二〇一〇年七月二十二日予以撤回，現為會德豐的全資附屬公司
「會德豐地產集團」	指	會德豐地產及其附屬公司
「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

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 1.201 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
九龍倉集團有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇一一年六月十五日