

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，於二〇一四年八月十一日，買方（其為本公司旗下一間全資附屬公司）及本公司（作為買方擔保人），與賣方（其為會德豐旗下一間全資附屬公司）訂立了買賣協議，在買賣協議內載的條款及條件限制下，(i)購入目標公司的全部已發行股本，作價港幣二十六億八千八百萬元，以及(ii)按一元算作一元的基準購入股東貸款。

目標公司乃一間投資控股公司，其主要資產為 Ridge Limited 的 100%實益權益，而 Ridge Limited 持有相關物業，即位於香港中環皇后大道中的卡佛大廈（詳情見下文）。相關物業就是次交易的估值為港幣五十七億九千萬。

於本公告日期，本公司乃一間由會德豐擁有 54.8%權益的公司，而賣方則為會德豐的全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四 A 章，賣方被視為本公司的關連人士，而相關交易對本公司而言則構成一項關連交易。基於相關交易的規模或價值，根據上市規則第十四 A 章，相關交易必須遵守有關公告和申報的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

#### 緒言

董事會謹宣布，於二〇一四年八月十一日，City State Ventures Limited（其為本公司旗下一間全資附屬公司）作為買方及本公司作為買方擔保人，與 Green Assets Group Limited（其為會德豐旗下一間全資附屬公司）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： 二〇一四年八月十一日

訂約方： Green Assets Group Limited 作為賣方

City State Ventures Limited 作為買方

九龍倉集團有限公司作為買方擔保人

涉及事項：

出售股份，即目標公司 1,975 股每股 1.00 美元的普通股，乃目標公司 100%已發行股本；以及股東貸款。

Ridge Limited 及目標公司於截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度的合計應佔純利（扣除稅項及非經常性項目之前及之後）分別約為港幣七億一千一百六十萬元及港幣六億九千九百八十萬元，而於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度則分別約為港幣二億七千四百一十萬元及港幣二億五千八百九十萬元。目標公司於完成日期的備考財務報表所列報的綜合資產淨值約為港幣二十六億八千八百萬元。

相關物業：

目標公司所持有的主要資產為 Ridge Limited 的 100%實益權益，Ridge Limited 是相關物業的唯一登記及實益業主。相關物業的詳情如下：

(a) 地段編號及地址等：

於土地註冊處登記為內地段第 7 號餘段及內地段第 45 號 A 分段的餘段的該片或整幅土地，連同其上的宅院架設物及建築物，現稱卡佛大廈，地址為香港中環皇后大道中 64 至 70A 號。

(b) 概況：

卡佛大廈包括一幢設有地庫的 23 層高商業／辦公大樓，坐落於總地盤面積約 1,141.40 平方米（12,286 平方呎）的地盤上。該大樓於一九七七年落成。

價款及付款條款：

- (i) 出售股份的價款為港幣二十六億八千八百萬元，此金額乃經參考目標公司於完成日期的備考綜合資產淨值而釐定（相關物業的價值按照於二〇一四年六月三十日的獨立專業估值報告重新編列為港幣五十七億九千萬元），而且隨後可因應完成賬目所示的實際金額作出調整，當中港幣一億三千四百四十萬元，即出售股份價款的5%，由買方於本公告日期以現金支付予賣方，出售股份價款的餘額及貸款價款將於交易完成時以現金支付。
- (ii) 目標公司於完成日期欠賣方的股東貸款，須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。於二〇一四年七月三十一日的股東貸款約為港幣六千六百萬元。

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價款及股東貸款。

擔保：

本公司，作為買方擔保人，向賣方擔保買方將根據買賣協議項下須向賣方履行及執行的一切責任（“買方責任”），用意旨在買方未能適當及按時地履行買方責任的情況下，擔保人須應要求履行及執行或促使買方履行及執行其責任。

就銀行信貸（於二〇一四年七月三十一日的未償還餘額為港幣三十億元）而言，本公司同意提供一項新擔保，以取代會德豐此前就擔保 **Ridge Limited** 的銀行信貸相關責任而給予的現有擔保。

完成交易：

交易將於二〇一四年九月十日或之前或買賣雙方商定的日期完成。

完成賬目及該價款的調整：

於完成日期的完成賬目將予以編製。倘參照完成賬目計算的最終價款與調整前價款有差異，則在編製完成賬目十四日內，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

目標公司乃一間於英屬處女群島冊成立的公司，已發行股本為 1,975.00 美元（已繳足股款），即根據買賣協議售予買方的出售股份。目標公司由賣方成立，作為賣方的全資附屬公司，原始賬面成本為港幣二十一億四千萬元。

目標公司乃一間投資控股公司，其主要資產為 Ridge Limited 的 100%實益權益，而 Ridge Limited 是相關物業的唯一登記及實益業主。

## 進行相關交易的原因及裨益

董事認為相關交易提供切實可行並有利可圖的投資機會，將可擴大本集團的投資物業組合，並將對本公司及其股東整體而言有所裨益。

## 規則事宜

於本公告日期，本公司乃一間由會德豐擁有 54.8%權益的公司，而賣方則為會德豐的全資附屬公司，因此，根據上市規則第十四 A 章，賣方被視為本公司的關連人士，而相關交易對本公司而言則構成一項關連交易。由於根據上市規則第 14.07 條計算的一個或多個適用百分比超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%門檻，故根據上市規則第十四 A 章，相關交易必須遵守有關公告和申報的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

## 一般資料

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，目標公司以及其全資附屬公司將轉移至本公司並由本公司控制。

賣方的主要業務為投資控股。

董事（包括本公司的獨立非執行董事）（不包括三位就批准相關董事決議案棄權的董事，該三位董事分別為吳光正先生、吳天海先生和徐耀祥先生（彼等亦為會德豐董事，以及會德豐若干權益的持有人，被視為於相關交易中擁有重大利益及／或有利益衝突））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，並且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、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生、徐耀祥先生和凌緣庭女士，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李維文先生、唐寶麟先生和楊永強教授。

## 本公告內所用的詞彙

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「銀行信貸」	指	港幣三十億元定期貸款，Ridge Limited 作為借款人，與星展銀行有限公司（作為強制牽頭行及賬簿管理人）及星展銀行有限公司香港分行（作為原貸款人及管理銀行）簽訂
「董事會」	指	本公司的董事會
「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，其股份於聯交所上市，是會德豐擁有 54.8%權益的附屬公司
「完成交易」	指	按照買賣協議條款完成相關交易
「完成賬目」	指	按照買賣協議條款編製，目標公司計至完成日期止期間的綜合收益表及於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，即二〇一四年九月十日或之前，或買賣雙方商定的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「價款」	指	(i)出售股份的金額港幣二十六億八千八百萬元，乃購入出售股份的價款，可因應完成賬目作出調整，及(ii)按一元算作一元為基準的股東貸款
「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

「相關物業」	指	位於香港中環皇后大道中 64 至 70A 號的地塊，登記為內地段第 7 號餘段及內地段第 45 號 A 分段餘段的該片土地，以及其上的所有架設物及建築物，稱為卡佛大廈，詳情載於本公告上文
「買方」	指	City State Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是本公司的全資附屬公司
「Ridge Limited」	指	Ridge Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，是目標公司的全資附屬公司
「買賣協議」	指	由賣方與買方就相關交易而訂立的買賣協議，日期為二〇一四年八月十一日
「出售股份」	指	目標公司 1,975 股每股 1.00 美元的普通股，佔目標公司 100%已發行股本
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期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
「目標公司」	指	Lucky Bay Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是賣方的全資附屬公司
「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
「賣方」	指	Green Assets Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是會德豐的全資附屬公司
「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
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣

承董事會命  
九龍倉集團有限公司  
公司秘書  
許仲瑛

香港 二〇一四年八月十一日