

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

須予披露的交易

董事會謹宣布，於二〇一七年十月十一日，賣方（為九龍倉的全資附屬公司，而九龍倉則為本公司的公眾上市附屬公司）與買方訂立了買賣協議，據此賣方已同意（其中包括）向買方出售銷售股份（即 New Grade 全部已發行股份）及銷售貸款（相當於 New Grade 欠賣方的全部款項）。九龍倉集團應收買方擔保人集團的價款總額為港幣九十億元（須按情況於完成後作出調整），當中包括銷售股份之價款金額、銷售貸款，以及九龍倉集團就目前發展該物業而根據將簽訂的項目管理協議應收買方擔保人集團的金額。New Grade 是該物業的間接唯一擁有人，而該物業是一項發展中投資物業。

就《上市規則》第 14.07 條而言，基於涉及該出售的一個或多個適用百分比率皆大於 5% 的門檻，而全部該等比率皆低於 25% 的門檻，該出售對本公司而言構成一項須予披露的交易，及必須遵守《上市規則》第十四章有關申報和公告的規定。

緒言

董事會謹宣布，於二〇一七年十月十一日，賣方（為九龍倉的全資附屬公司，而九龍倉則為本公司的公眾上市附屬公司）與買方訂立了買賣協議，據此賣方已同意（其中包括）向買方出售銷售股份（即 New Grade 全部已發行股份）及銷售貸款。該交易的作價合共為港幣九十億元。

買賣協議之詳情

日期： 二〇一七年十月十一日

訂約方：

- (1) Greater Honour Limited 作為賣方
- (2) Pace Ascend Limited 作為買方
- (3) 九龍倉集團有限公司作為賣方擔保人
- (4) 綠景（中國）地產投資有限公司作為買方擔保人

出售資產： 銷售股份，即 500 股 New Grade 普通股，為 New Grade 全部已發行股份，以及銷售貸款，即 New Grade 於完成時欠賣方之全部款項。

New Grade 是一間投資控股公司，其主要資產包括業主的全部已發行股份，而業主的主要資產則為該物業，業主自一九八九年起持有該物業作投資物業。該物業目前仍在興建中並擬作稱為「8 Bay East」的非住宅項目（包括零售樓面、寫字樓樓層、泊車位及一個公眾停車場）。該項目的可建總樓面面積約為 55,390 平方米。

價款及付款條款

九龍倉集團應收買方擔保人集團的價款總額為港幣九十億元（須按情況於完成後作出調整），當中包括銷售股份之價款金額、銷售貸款，以及九龍倉集團就目前發展該物業而根據將簽訂的項目管理協議應收買方擔保人集團的金額。

買方已於買賣協議日期支付港幣七億八千八百萬元，另外港幣四十六億一千七百萬元會在完成日期支付，目前預期該出售於二〇一七年十二月二十九日或之前完成，而合共港幣三十四億七千五百萬元的延後價款（當中於二〇一八年九月底之前到期支付的港幣二十四億七千五百萬元將由銀行作出擔保，相關銀行擔保由買方於完成時促成及交予賣方）將於二〇一八年一月至二〇二〇年二月期間分期支付。

項目管理

買賣協議規定，在完成時，訂約方將會及／或將會促使由業主、項目經理、賣方擔保人（就項目經理的責任作出擔保）與買方擔保人（就業主的責任作出擔保）訂立項目管理協議。根據項目管理協議，業主將委聘項目經理按項目管理協議在完成出售後繼續及完成該物業的興建及裝修。

買方擔保人集團在簽立項目管理協議時，會向項目經理支付港幣一億二千萬元的项目管理費（已包括在上述為數港幣九十億元的價款總額之內），即根據項目管理協議將予提供的項目管理服務所涉及的全數款項。此外，根據項目管理協議，買方擔保人集團將向項目經理支付港幣十億元（已包括在上述為數港幣三十四億七千五百萬元的延後價款金額之內）。

上述價款金額及支付條款乃訂約方經參考（其中包括）New Grade 所持有的基礎資產的價值，按公平原則協商後釐定。

NEW GRADE 的財務資料

New Grade 截至二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務業績（按綜合計算）之摘要載列如下：

	截至二〇一五年十二月 三十一日止年度	截至二〇一六年十二月 三十一日止年度
除稅及非經常性項目前 淨盈利	港幣七千五百萬元	港幣二千七百萬元
除稅及非經常性項目後 淨盈利	港幣一億零八百萬元	港幣二千七百萬元

於二〇一七年七月三十一日，銷售股份及銷售貸款應佔未經審核資產淨值約為港幣三十億五千萬元。

進行該出售的原因及裨益

該出售將令本集團得以將其發展中投資物業變現。董事認為該出售的條款屬公平和合理，符合本公司及其股東的整體利益，並將使本集團處於強勢的地位，以繼續進行大規模投資計劃。

規則事宜

就《上市規則》第 14.07 條而言，基於涉及該出售的一個或多個適用百分比率皆大於 5% 的門檻，而全部該等比率皆低於 25% 的門檻，該出售對本公司而言構成一項須予披露的交易，及必須遵守《上市規則》第十四章有關申報和公告的規定。

一般資料

賣方擔保人及買方擔保人已同意分別擔保賣方及買方履行買賣協議。賣方擔保人亦向買方擔保人集團承諾促使該項目落成。

完成後，New Grade 及業主將不再是本公司的附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表內。

參照銷售股份及銷售貸款的賬面值及就本集團於九龍倉的 61.6%權益，預期本集團將錄得一項約為港幣二十八億元的應佔收益。

目前擬將該出售所產生的銷售淨額用作九龍倉集團的一般營運資金。

本集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股和貨箱碼頭。

買方為買方擔保人的間接全資附屬公司。根據綠景二〇一六年年報，綠景集團主要在中國內地從事地產發展及地產投資業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及買方和買方擔保人之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	本公司之董事會
「本公司」	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
「完成」	該出售之完成
「關連人士」	具有《上市規則》所賦予之涵義
「該項目」	指在該物業上豎設或將予豎設的全部宅院、豎設物及建築物，包括：(a)非住宅項目，其中包括地下的零售樓面，三樓至二十五樓（省略四樓、十三樓、十四樓及二十四樓）的寫字樓層，地庫一樓、地庫二樓及地庫三樓的泊車位，以及一樓及二樓的公眾停車場，而該非住宅項目現時或將會按照建築圖則於該物業上興建，並擬稱為「8 Bay East」及(b)政府批地書規定及按照建築圖則於該物業上所提供及／或執行或將予提供及／或執行之構築物及工程
「董事」	本公司之董事
「該出售」	根據買賣協議出售銷售股份及銷售貸款
「本集團」	本公司及其附屬公司，包括九龍倉集團

「業主」	一間於香港註冊成立的公司，於本公告日期是 New Grade 的直接全資附屬公司
「綠景集團」	綠景及其附屬公司
「New Grade」	New Grade Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於本公告日期是九龍倉的間接全資附屬公司
「訂約方」	買賣協議的訂約方
「項目管理協議」	業主、項目經理、賣方擔保人與買方擔保人在完成時訂立的項目管理協議
「項目經理」	九龍倉旗下一間全資附屬公司
「該物業」	位於香港九龍觀塘海濱道 123 號，在土地註冊處註冊為觀塘內地段 713 號（包括觀塘內地段 713 號 A 段及觀塘內地段 713 號餘段）的一整片或一整幅地，及（如文義有所指）包括該項目
「買方」	Pace Ascend Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於本公告日期是買方擔保人的間接全資附屬公司
「買方擔保人」或 「綠景」	綠景（中國）地產投資有限公司（股份代號：95），一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「銷售貸款」	New Grade 於完成時欠賣方之全部款項
「銷售股份」	500 股 New Grade 普通股，為 New Grade 全部已發行股份
「賣方」	Greater Honour Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於本公告日期是本公司的間接非全資附屬公司
「賣方擔保人」	九龍倉
「買賣協議」	賣方、買方、賣方擔保人與買方擔保人之間就買賣銷售股份及銷售貸款的買賣協議，日期為二〇一七年十月十一日
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「九龍倉」

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，是本公司的非全資附屬公司，其股份於聯交所上市

「九龍倉集團」

九龍倉及其附屬公司

承董事會命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇一七年十月十一日

於本公告日期，董事會的成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。