

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

關連交易



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

關連交易及須予披露的交易

聯合公告

AGGRESSIVE ENTERPRISES (即位於香港中環會德豐大廈 3 樓至 24 樓的商用物業 (物業甲) 的間接擁有人) 全部已發行股本之買賣

會德豐與九龍倉各自的董事會謹欣然宣布，於二〇一六年三月十四日，九龍倉旗下一間全資附屬公司訂立了協議甲，以向會德豐一間全資附屬公司購入：(i) Aggressive Enterprises 的全部已發行股本（購入現金價格約港幣三十九億零四百萬元），以及(ii) Aggressive Enterprises 於完成日期應付的股東貸款總額（截至協議甲日期為港幣十一億一千六百萬元）（按一元算作一元的基準）。

ESTCOURT (即位於香港中環會德豐大廈地下 C 單位的商用物業 (物業乙) 的間接擁有人) 全部已發行股本之買賣

此外，會德豐與九龍倉各自的董事會謹欣然宣布，於二〇一六年三月十四日，九龍倉旗下一間全資附屬公司訂立了協議乙，以向實際上由吳光正先生及其配偶擁有的一間公司購入：(i) Estcourt 的全部已發行股本（購入現金價格約港幣九億零四百萬元），以及(ii) Estcourt 於完成日期應付的股東貸款總額（截至協議乙日期為港幣二億三千七百萬元）（按一元算作一元的基準）。

規則事宜

按照上市規則第十四 A 章，因會德豐擁有九龍倉約 59% 的股份權益，Aggressive Enterprises 購入事項對九龍倉而言構成關連交易，且鑑於其價值，九龍倉必須遵守申報和公告的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

按照上市規則第十四 A 章，因吳光正先生在過去十二個月內為會德豐的前高級董事及九龍倉的前主席，Estcourt 購入事項對會德豐及九龍倉兩者而言均構成關連交易，且鑑於其價值，會德豐及九龍倉兩者必須遵守申報和公告的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

對九龍倉而言，按照上市規則第十四章，上述兩項交易亦共同構成須予披露的交易，且鑑於其總價值，九龍倉必須遵守申報和公告的規定，但可獲豁免遵守須經股東批准的規定。

進行相關交易的原因及裨益

在會德豐集團內，位於香港的所有主要投資物業目前均透過九龍倉持有，惟物業甲除外。於 Aggressive Enterprises 購入事項完成時，該除外情況將被消除。另一方面，投資物業乃九龍倉的核心業務，並約佔九龍倉核心盈利的四分之三。有關購入事項為九龍倉提供購入非常矚目、具合理收益率的優質中環物業的難得機會，藉此拓展九龍倉於香港的投資物業組合。會德豐及九龍倉的董事均相信，有關購入事項將同時推進會德豐及九龍倉的業務策略，且對會德豐及九龍倉兩者均屬有利。

協議甲

- 日期：二〇一六年三月十四日
- 訂約方：1. 會德豐地產，作為賣方，為會德豐旗下一間全資附屬公司；
及
2. City State，作為買方，為九龍倉旗下一間全資附屬公司。
- 九龍倉集團所購入資產：會德豐地產同意出售及 City State 同意購入：
1. Aggressive Enterprises 的全部已發行股本；及
2. Aggressive Enterprises 於完成日期，到期欠會德豐地產的貸款總額及淨額，而僅供參考，截至協議甲日期，該債項的總額為港幣十一億一千六百萬元。
- 物業甲：Aggressive Enterprises 透過其全資附屬公司所持有的主要資產為物業甲的 100% 法律上及實益權益。物業甲的詳情如下：
(a) 地段編號及地址等：
海旁地段第 99 號 A 段、C 段及餘段以及海旁地段第 100 號 A 段、B 段及餘段的第 11,022 份同等不分割部分或份數中的全部該等 7,527 份，連同其上的宅院架設物及建築物，現稱會德豐大廈，地址為香港中環畢打街 20 號（「會德豐大廈」），連同持有、使用、佔用及享用該大廈 3 樓至 24 樓的權利。
(b) 概況：
會德豐大廈於一九八四年落成，為一幢 25 層高（包括地庫）商業／辦公大樓。
物業甲包括該大廈的 21 個連續的辦公樓層（公用地方除外），總樓面面積約 18,572.37 平方米（199,913 平方呎）。
- 價款：暫定價款為總額港幣五十億二千萬元，包括股份價款（其後可作出調整）港幣三十九億零四百萬元以及債項價款港幣十一億一千六百萬元。

暫定價款乃會德豐地產與 City State 經參考及基於(i) Aggressive Enterprises 及其附屬公司於完成日期的備考綜合資產淨值；及(ii)獨立專業估值師按二〇一六年三月十一日對物業甲所作出的估值港幣五十億八千萬港元；及(iii)債項截至協議甲日期的總額港幣十一億一千六百萬元，於適當協商（在切實可行的情況下按公平原則進行）後釐定。

對價款作出調整： Aggressive Enterprises 完成賬目將按完成日期予以編製。倘參照 Aggressive Enterprises 完成賬目計算的最終價款與調整前價款有差異，則在編製 Aggressive Enterprises 完成賬目十四日內，會德豐地產須向 City State 支付差額，或 City State 須向會德豐地產支付差額（視情況而定）。

付款條款： City State 於簽署協議甲時以現金支付暫定價款的 5%，並於完成交易時以現金支付餘下結餘（其後可作出調整）。

完成交易： 協議甲將於二〇一六年五月三十一日或之前完成。

九龍倉集團將以內部資源及借款支付價款。

有關 Aggressive Enterprises 的資料

Aggressive Enterprises 乃根據英屬處女群島法律註冊成立。會德豐地產按每股面值 1 美元合共以 500 美元（即對於會德豐地產的原購入成本）購入 Aggressive Enterprises 全部已發行股本。截至協議甲日期，Aggressive Enterprises 透過其全資附屬公司於法律上實益擁有物業甲。根據會德豐地產所提供的資料，除以上所述外，Aggressive Enterprises 沒有從事任何商業活動。

根據 Aggressive Enterprises 截至二〇一四年及二〇一五年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合財務報表，Aggressive Enterprises 的重要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一四年	二〇一五年
	港幣元	港幣元
除稅前盈利	一億九千七百萬	九億三千三百萬
除稅後盈利	一億七千九百萬	九億一千二百萬

截至完成日期，Aggressive Enterprises 的備考綜合資產淨值預期為港幣三十九億零四百萬元。

協議乙

日期： 二〇一六年三月十四日

訂約方： 1. Champion Honest，作為賣方；及
2. City State，作為買方

所購入資產： Champion Honest 同意出售及 City State 同意購入：

1. Estcourt 的全部已發行股本；及

2. Estcourt 於完成日期到期欠 Champion Honest 的貸款總額及淨額，而僅供參考，截至協議乙日期，該債項的總額為港幣二億三千七百萬元。

物業乙 : Estcourt 所持有（透過其全資附屬公司）的主要資產為物業乙的 100% 法律上及實益權益。物業乙的詳情如下：

(a) 地段編號及地址等：

海旁地段第 99 號 A 段、C 段及餘段以及海旁地段第 100 號 A 段、B 段及餘段的第 11,022 份同等不分割部分或份數中的全部該等 543 份，連同其上的宅院架設物及建築物，現稱會德豐大廈，連同持有、使用、佔用及享用該大廈地下 C 單位的權利。

(b) 概況：

物業乙包括一個設於會德豐大廈地下的店舖單位，總樓面面積約 370.4 平方米（3,987 平方呎）。

價款 : 暫定價款為總額港幣十一億四千一百萬元，包括股份價款（其後可作出調整）港幣九億零四百萬元以及債項價款港幣二億三千七百萬元。

暫定價款乃 Champion Honest 與 City State 經參考及基於(i) Estcourt 及其附屬公司於完成日期的備考綜合資產淨值；及(ii) 兩名獨立專業估值師按二〇一六年三月十一日對物業乙所提供的兩項估值中的較低者，即港幣十一億五千萬；及(iii) 債項截至協議乙日期的總額港幣二億三千七百萬元，於適當協商（在切實可行的情況下按公平原則進行）後釐定。

對價款作出調整 : Estcourt 完成賬目將按完成日期予以編製。倘參照 Estcourt 完成賬目計算的最終價款與調整前價款有差異，則在編製 Estcourt 完成賬目十四日內，Champion Honest 須向 City State 支付差額，或 City State 須向 Champion Honest 支付差額（視情況而定）。

付款條款 : City State 於簽署協議乙時以現金支付暫定價款的 5%，並於完成交易時以現金支付餘下結餘（其後可作出調整）。

完成交易 : 協議乙將於二〇一六年五月三十一日或之前完成。

九龍倉集團將以內部資源及借款支付價款。

有關 Estcourt 的資料

Estcourt 乃根據英屬處女群島法律註冊成立。Champion Honest 按每股面值 1 美元合共以 500 美元（即對於 Champion Honest 的原購入成本）購入 Estcourt 全部已發行股本。截至協議乙日期，Estcourt 透過其全資附屬公司於法律上實益擁有物業乙。根據 Champion Honest 所提供的資料，除以上所述外，Estcourt 沒有從事任何商業活動。

根據 Estcourt 截至二〇一四年及二〇一五年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合財務報表，Estcourt 的重要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一四年	二〇一五年
	港幣元	港幣元
除稅前盈利	五千六百萬	一億五千四百萬
除稅後盈利	五千二百萬	一億五千萬

截至完成日期，Estcourt 的備考綜合資產淨值預期為港幣九億零四百萬元。

進行相關交易的原因及裨益

在會德豐集團內，位於香港的所有主要投資物業目前均透過九龍倉持有，惟物業甲除外。於 Aggressive Enterprises 購入事項完成時，該除外情況將被消除。

另一方面，投資物業乃九龍倉的核心業務，並約佔九龍倉核心盈利的四分之三。有關購入事項為九龍倉提供購入非常矚目、具合理收益率的優質中環物業的難得機會，藉此拓展九龍倉於香港的投資物業組合。

會德豐及九龍倉的董事均相信，有關購入事項將同時推進會德豐及九龍倉的業務策略，且對會德豐及九龍倉兩者均屬有利。

規則事宜

就協議甲而言，會德豐地產由會德豐全資擁有，故根據上市規則第十四 A 章乃九龍倉的關連人士。因此，根據上市規則，Aggressive Enterprises 購入事項對九龍倉而言構成關連交易。

對九龍倉而言，由於 Aggressive Enterprises 購入事項所涉及的適用百分比率（按上市規則所界定）超逾 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第十四 A 章，Aggressive Enterprises 購入事項必須遵守申報和公告的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

就協議乙而言，Champion Honest 是一間實際上由吳光正先生及其配偶擁有及控制的公司。由於吳光正先生在過去十二個月內為會德豐的前高級董事及九龍倉的前主席，故 Champion Honest 是會德豐及九龍倉的關連人士，且根據上市規則第十四 A 章，Estcourt 購入事項對會德豐及九龍倉兩者而言構成關連交易。

對會德豐及九龍倉兩者而言，由於 Estcourt 購入事項所涉及的適用百分比率（按上市規則所界定）超逾 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第十四 A 章，Estcourt 購入事項必須遵守申報和公告的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

此外，對九龍倉而言，按照上市規則第十四章，兩項交易共同構成須予披露的交易。由於適用百分比率之一（僅適用於一項須予披露的交易而不適用於關連交易）超逾 5% 但低於 25%，而所有其他適用比率均低於 5%，故兩項交易必須遵守申報和公告的規定（以須予披露的交易的形式），但可獲豁免遵守須經股東批准的規定。

一般資料

會德豐集團及九龍倉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。

會德豐地產及 Champion Honest 的主要業務為投資控股。

據會德豐及九龍倉的董事（除吳宗權先生因吳光正先生為其父親，而被視為於 Estcourt 購入事項中擁有重大利害關係，且屬放棄參與批准有關 Estcourt 購入事項的會德豐董事決議案的唯一董事外，其他董事於兩項交易中的任何一項均無任何重大利害關係）（包括獨立非執行董事）的意見，Aggressive Enterprises 購入（或（就會德豐而言）出售）事項及 Estcourt 購入事項的條款以及其內涉及的相關交易，在會德豐集團和九龍倉集團的日常業務中按一般商業條款進行，彼等並相信 Aggressive Enterprises 購入事項及 Estcourt 購入事項屬公平和合理，亦符合會德豐以及九龍倉及其各自的股東的整體利益。

於本公告日期，會德豐的董事會成員為吳宗權先生、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、鄧日桑先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生，而九龍倉的董事會成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和陳國邦先生，以及六位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、方剛議員、捷成漢先生、唐寶麟先生和楊永強教授。

釋義

「Aggressive Enterprises 購入事項」	指	協議甲所涉及的交易
「Estcourt 購入事項」	指	協議乙所涉及的交易
「Aggressive Enterprises」	指	Aggressive Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「協議甲」	指	會德豐地產與 City State 於二〇一六年三月十四日訂立的買賣協議
「協議乙」	指	Champion Honest 與 City State 於二〇一六年三月十四日訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「Champion Honest」	指	Champion Honest International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「City State」	指	City State Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為九龍倉旗下一間間接全資附屬公司
「完成交易」	指	分別按照協議甲及協議乙的條款及條件完成 Aggressive Enterprises 購入事項及 Estcourt 購入事項
「Aggressive Enterprises 完成賬目」	指	二〇一六年一月一日起至完成日期止期間的 Aggressive Enterprises 未經審核綜合賬目

「Estcourt 完成賬目」	指	二〇一六年一月一日起至完成日期止期間的 Estcourt 未經審核綜合賬目
「完成日期」	指	二〇一六年五月三十一日或之前（或協議甲及協議乙各自的訂約方可能書面協定的其它日期）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Estcourt」	指	Estcourt International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「港幣」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「物業甲」	指	位於香港中環畢打街 20 號會德豐大廈 3 樓至 24 樓的商用物業
「物業乙」	指	位於香港中環畢打街 20 號會德豐大廈地下 C 單位的商用物業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：4）
「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，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：20）
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司，包括九龍倉集團
「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，為會德豐旗下一間間接全資附屬公司

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
許仲瑛

香港 二〇一六年三月十四日