

(此中文譯本只供參考之用，內容以英文本為準)

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函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。



會德豐地產

# 會德豐地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：49

**董事會：**

吳光正 (主席)

周明權

劉菱輝\*

李唯仁

李大壯\*

吳梓源

徐耀祥

黃光耀

余灼強\*

**註冊辦事處：**

香港畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

(\*獨立非執行董事)

敬啟者：

## 須予披露的交易

### 緒言

於二〇一七年六月二十五日，會德豐地產有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）發出一份公布，內容涉及本公司擁有 75.8% 權益的新加坡上市附屬公司會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）於二〇一七年六月二十二日進行的一項交易，由會德豐地產新加坡向 Roveron Pte Ltd 購入一間於新加坡上市名為 SC Global Developments Ltd 的公司的 18,682,000 股普通股（即佔該公司全部已發行股本的 10%），總作價為 112,092,000 新加坡元（折合約港幣五億七千一百七十萬元）（「該交易」）。

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的證券上市規則（「上市規則」）第十四章，該交易對本公司而言構成一項須予披露的交易。本通函旨在向本公司股東提供該交易的進一步資料。

## 該交易的詳情

交易日期： 二 七年六月二十二日

訂約方：

Roveron Pte Ltd（「賣方」）作為賣方。

本公司旗下一間擁有 75.8% 權益於新加坡公眾上市的附屬公司會德豐地產新加坡作為買方。

所購買的資產：

SC Global Developments Ltd（「SC Global」）18,682,000 股普通股（「出售股份」），代表 SC Global 全部已發行股本的 10%。

作價及付款條款：

該交易所涉及的出售股份的總作價為 112,092,000 新加坡元（按 1 新加坡元兌換 5.1 港元的匯率計算，折合約港幣五億七千一百七十萬元），即每股出售股份為 6 新加坡元。該交易乃以在新加坡的證券交易所買賣出售股份的方式進行，因此毋須於該交易日期繳付任何訂金。有關代價已於該交易完成時以現金全數支付，而該交易已於二 七年六月二十七日完成。

會德豐地產新加坡應支付的代價乃從會德豐地產新加坡集團的內部資源撥付。

## 有關 SC GLOBAL DEVELOPMENTS LTD 的資料

SC Global 於一九八二年於新加坡的證券交易所首度上市。SC Global 的主要業務為地產發展、投資控股及提供項目管理和各類市場服務。截至其二 六年十二月三十一日止財政年度，SC Global 獲得一億九千零八十萬新加坡元（折合約港幣九億七千三百一十萬元）的收益。

根據 SC Global 截至二 五年及二 六年十二月三十一日止兩個財政年度的財務報表，SC Global 錄得的未扣除稅項及非經常性項目前淨盈利分別為一千六百七十萬新加坡元（折合約港幣八千五百二十萬元）及四千零五十萬新加坡元（折合約港幣二億零六

百六十萬元)，而其錄得的扣除稅項及非經常性項目後淨盈利則分別為一千四百七十萬新加坡元（折合約港幣七千五百萬元）及三千二百五十萬新加坡元（折合約港幣一億六千五百八十萬元）。根據該交易，會德豐地產新加坡在隨後沽售任何出售股份方面並無任何限制。

## 收購的原因及利益

會德豐地產新加坡的董事認為購入出售股份乃為一項切實可行的投資，將可擴大會德豐地產新加坡集團的資產及盈利基礎。本公司的董事（「公司董事」）認為該交易的條款屬公平及合理，並符合本公司的股東的整體利益。

## 一般資料

該交易乃經雙方按公平原則，以自願買賣形式達成。該交易的每股出售股份的作價乃按（亦代表）於二〇一七年六月二十一日在新加坡的證券交易所的最後成交價的 7% 折讓，或於二〇一七年三月三十一日每股 SC Global 股份最後披露未經審核的有形資產淨值 1.80 新加坡元（折合約港幣 9.18 元）溢價 233% 而達成。根據於二〇一七年六月二十一日的最後成交價，出售股份的總市值為一億二千零五十萬新加坡元（折合約港幣六億一千四百五十萬元）。於二〇一七年三月三十一日，SC Global 全部已發行股本的未經審核有形資產淨值為二億六千二百三十萬新加坡元（折合約港幣十三億三千七百七十萬元）。會德豐地產新加坡在該交易前並無持有任何 SC Global 的股份權益。該交易完成時，會德豐地產新加坡持有 SC Global 的 10% 權益。

本集團及會德豐地產新加坡集團的主要業務皆為擁有物業作發展和出租用途及投資控股。而賣方的主要業務則為地產發展、投資控股及提供項目管理和各類市場服務。

該交易完成後，本集團持有的可供出售投資的賬面總值增加約港幣五億七千一百七十萬元，而本集團的現金或現金等值項目減少約港幣五億七千一百七十萬元，對本集團的負債則無任何影響。本公司相信該交易對本集團的盈利不會造成任何重大影響。

就各公司董事最大程度所理解、知悉及相信，並經進行所有合理諮詢後，賣方及其最終實益擁有者（如有），以及 SC Global 及其最終實益擁有者（如有），皆為獨立於本公司的第三者，且並非本公司的關連人士（定義見上市規則）。

## 規則事宜

根據上市規則第十四章，以所涉及的規模或價值衡量，該交易對本公司而言構成一項須予披露的交易。為符合上市規則，茲將額外資料臚列如下：

## (1) 董事的股份權益

茲將於二〇一七年七月十日（即在付印本通函前的最後實際可行日期，「最後實際可行日期」），公司董事及本公司的行政總裁（如有）於本公司或其任何相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團），即會德豐有限公司（「會德豐」）（本公司的母公司）及九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）（會德豐的聯營公司）的股份、相關股份（如有）及債權證（如有）中，佔有根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第 352 條須在據該條例而存置的登記冊上予以登錄、或根據上市發行人的董事進行證券交易的標準守則而須向本公司及聯交所發出通知的權益（全部皆為好倉），連同涉及的股份佔該三間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	權益性質	普通股股數	持股百分比
本公司			
李唯仁	個人權益	2,900	0.0001%
會德豐			
吳光正	8,847,510 股個人權益、 200,865,142 股法團權益及 995,221,678 股其它權益	1,204,934,330	59.3023%
李唯仁	個人權益	1,486,491	0.0732%
吳梓源	個人權益	70,000	0.0034%
九龍倉			
李唯仁	個人權益	686,549	0.0280%
吳梓源	個人權益	178,016	0.0073%

附註：

- (a) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的 995,221,678 股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (b) 上述列於有關公司董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第 352 條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人的董事進行證券交易的標準守則須向本公

公司及聯交所發出通知的資料而言，任何公司董事或本公司的行政總裁（如有）於最後實際可行日期皆無持有本公司或其任何相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份及債權證的好倉或淡倉權益。

## (2) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第 336 條規定而存置的登記冊所載，於最後實際可行日期直接或間接就 5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及 / 或被視為佔有其權益（全部皆為好倉）的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數	持股百分比
(i) Myers Investments Limited	1,536,058,277	74.22%
(ii) Wheelock Corporate Services Limited	1,536,058,277	74.22%
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277	74.22%
(iv) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,536,058,277	74.22%

*附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(iv)項名下的股份皆涉及同一批股份。*

除上文披露外，於最後實際可行日期，就公司董事或本公司的行政總裁（如有）所知悉，概無任何其他人士佔有，或被視為或被當作佔有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部歸屬於須向本公司作出披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本集團任何其他成員公司股東大會上（在任何情況下）有投票權的任何級別的股本 5%（按面值計算）或以上的權益。

## (3) 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無任何公司董事與本公司或其任何附屬公司存在或擬訂立於一年後屆滿或僱主不得於一年內於毋須作出賠償（法定賠償除外）下將其終止的任何服務合約。

## (4) 董事於競爭業務的權益

除下文披露外，於最後實際可行日期，概無任何公司董事及彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）被視為在對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

於最後實際可行日期，五名公司董事吳光正先生、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生亦為本公司的母公司會德豐及 / 或會德豐旗下若干附屬公司的董事，因此，根據上市規則第 8.10 條被視為在會德豐佔有權益。

會德豐集團擁有商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有作出租用途的商用物業競爭。由於本集團與會德豐集團各自的商用物業並非處於毗鄰位置，而且各自的物業所針對的客戶對象及租戶類別亦有所不同，故本集團認為其在擁有及出租商用物業的業務的權益已得到足夠保障。

為保障本集團的權益，獨立非執行公司董事及本公司的審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團的物業租賃業務繼續與會德豐集團之間在公平原則下獨立經營。

## (5) 訴訟

於最後實際可行日期，據各公司董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而據各公司董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無涉及任何尚未完結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

## (6) 其它資料

- (a) 本公司的公司秘書為陳永生先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (b) 本公司根據上市規則第 3.24 條而委任的合資格會計師為孔慶斌先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司的股份登記主任為登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，本公司的過戶處乃位於該處。

此致  
列位股東 台照

承董事會命  
秘書  
陳永生  
謹啟

二 七年七月十六日

本通函內載的資料乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關本公司的資料。各公司董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所盡可能知悉及相信，本通函並無遺漏任何其它事實，足以令本通函所載任何聲明產生誤導。