

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。



會德豐有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：20)



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)

關 連 交 易 出 售 物 業

會德豐及會德豐地產各自的董事會謹宣布，Samover 已同意按照要約書載列的條款出售而 Lucky Ever 已同意按照相同條款購入該物業的若干單位，要約書規定(其中包括)(a) Samover 和 Lucky Ever 須在二〇〇八年二月十五日或之前訂立該協議；及(b)總代價須為港幣四億四千九百八十萬元(視乎根據 Samover 釐定相關單位最終建築樓面面積而作出的調整而定)要約書在 Samover 和 Lucky Ever 之間構成具有約束力的合約。

由於 Lucky Ever 由一項以會德豐及會德豐地產的主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，故 Lucky Ever 被視為會德豐和會德豐地產各自的關連人士。由於代價的適用百分比率超逾 0.1%但低於 2.5%，故該交易對會德豐及會德豐地產而言皆構成一項關連交易，該交易可獲豁免遵守經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A 章的規定作出申報及公告。

1. 要約書

Lucky Ever 接納日期：二〇〇七年十一月九日

訂約方： Samover (作為賣方)

Lucky Ever (作為買方)

出售單位： 位於豎立在該物業上的建築物的 22 至 23 樓及 25 至 31 樓的處所連同附屬 29 至 30 樓的平台以及部分天台主層，涉及建築樓面面積 224,915 平方呎(「該等單位」)

該交易詳情

於二〇一七年十一月九日，會德豐地產的全資附屬公司 Samover 向 Lucky Ever 發出要約書，提出按照要約書載列的條款出售該等單位，Lucky Ever 於二〇一七年十一月九日接納要約書。要約書規定（其中包括）Samover 和 Lucky Ever 須在二〇一八年二月十五日或之前訂立該協議。要約書在 Samover 和 Lucky Ever 之間構成具有約束力的合約。

該交易的總代價為港幣四億四千九百八十萬元（視乎根據 Samover 在佔用許可證發出後釐定及確認該等單位最終建築樓面面積而作出的調整而定）。Lucky Ever 已於二〇一七年十一月九日（即接納要約書日期）支付港幣二千二百五十萬元（佔總代價 5%）予 Samover，並須依照下述方式結清代價餘額：

- (a) 於二〇一八年二月十五日或之前支付港幣二千二百五十萬元（佔總代價 5%）；及
- (b) 於該協議完成時（大約在二〇一一年三月）支付港幣四億零四百八十萬元（佔總代價 90%）。

該協議完成時，該等單位將由 Lucky Ever 擁有。

該交易的考慮

該交易乃在會德豐地產集團日常及一般業務中訂立。專業物業顧問公司萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）已獲委聘就現行市況對要約書及其條款及條件（包括總代價）作出評估。根據萊坊所提供的意見，會德豐及會德豐地產的董事（不包括因利益衝突而放棄參與批准該交易的吳光正先生）（包括獨立非執行董事）皆認為要約書的條款和該交易乃經參照現行市況後按一般商業條款而訂立，屬公平合理，並符合會德豐及會德豐地產以及其各自的股東的整體利益。此外，要約書乃訂約方按公平原則及在自願買賣的基礎上協商後達成。

Samover 於二〇一五年以代價港幣四億五千五百萬元購入該物業，將重建為總建築樓面面積約 737,200 平方呎的高聳的工業大廈予以銷售。該物業目前正在興建當中，預期於二〇一九年年底竣工。該物業於二〇一七年十月三十一日的賬面成本為港幣五億一千二百萬元。於本公告日期，會德豐和會德豐地產於現階段皆無法確定建築及所須開支，因此，彼等無法釐定預期會產生的盈虧金額。

2. 進行該交易的原因及利益

該物業正進行重建予以出售。買家 Lucky Ever 與連卡佛（一間以香港為基地的知名高檔次百貨公司）屬同一集團公司。預期在重建完成後，連卡佛聯屬公司成為該物業的主要業主或佔用人將有助提升該物業的形象，並有利於日後出售該物業其它單位予潛在買家，因此，對會德豐集團及會德豐地產集團有所裨益。

3. 一般資料

Samover 的主要業務為物業發展。會德豐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；而會德豐地產集團的主要業務則為擁有物業作發展及出租用途和投資控股。Lucky Ever 的主要業務為物業持有。

由於 Lucky Ever 由一項以會德豐及會德豐地產的主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，故 Lucky Ever 是會德豐和會德豐地產各自的關連人士。由於代價的適用百分比率超逾 0.1%但低於 2.5%，故該交易對會德豐及會德豐地產而言皆構成一項關連交易，該交易可獲豁免遵守經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A 章的規定作出申報及公告。

於本公告日期，會德豐董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生；而會德豐地產董事會的成員則為吳光正先生、周明權博士、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及三位獨立非執行董事劉菱輝先生、李大壯先生和余灼強先生。

4. 釋義

「該協議」	指	根據要約書條款由 Samover 作為賣家與 Lucky Ever 作為買家將會訂立的正式買賣協議
「董事會」	指	董事會
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「要約書」	指	由 Samover 發出日期為二〇一七年十一月九日的一份構成出售該等單位的要約而具有法律約束力的書函，並已由 Lucky Ever 於二〇一七年十一月九日接納
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「Lucky Ever」	指	Lucky Ever International Limited，一間根據香港法律註冊成立的公司
「百分比率」	指	具有上市規則第 14 章所賦予之涵義

「該物業」	指	於土地註冊處註冊為香港仔內地段 374 號的該整幅土地，連同豎立於上述土地的宅院及建築物，現稱為香葉道 2 號
「Samover」	指	Samover Company Limited，一間根據香港法律註冊成立的公司，為會德豐地產全資擁有的附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據要約書和該協議的條款出售該等單位
「會德豐」	指	會德豐有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「會德豐地產」	指	會德豐地產有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市，並為會德豐旗下的一間附屬公司
「會德豐地產集團」	指	會德豐地產及其附屬公司

承董事命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

承董事命
會德豐地產有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二 七年十一月九日