

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

須予披露的交易 出售物業

於二〇〇九年十月十三日，本公司旗下的一間全資附屬公司作為賣方，與買方訂立了一項具有約束力的臨時協議，並受內載的條款及條件限制，以港幣 935,000,000 元的售價出售該物業。

根據上市規則第 14 章，以本公司適用的百分比率為基準，該出售對本公司而言構成一項須予披露的交易。

該臨時協議

於二〇〇九年十月十三日，本公司旗下的一間全資附屬公司作為賣方，與該物業的買方訂立了一項具有約束力的臨時協議。茲將該臨時協議的主要條款及條件摘要如下：

日期： 二〇〇九年十月十三日

涉及該出售的各方： (a) Pizzicato Limited 作為賣方；及
(b) Point Ocean Investment Limited 作為買方

物業： 香港北角英皇道 560 號健威花園的平台，包括地庫、地下低層及高層、二樓和三樓，以及平台上蓋，總樓面面積約為 125,400 平方呎，連同該物業的二樓和三樓的 353 個私家車位

售價： 該出售的售價為港幣 935,000,000 元，以下述方式支付：

- (a) 在簽署該臨時協議時，買方已向賣方律師支付首期定金及售價的部分款項合共港幣 91,800,000 元；
- (b) 於二〇〇九年十月二十八日，須向賣方律師支付第二期定金及部分款項港幣 95,200,000 元，與首期定金港幣 91,800,000 元合計相等於售價的 20%；及
- (c) 於完成交易時，須向賣方支付售價的餘款共港幣 748,000,000 元。

其它主要條款：

買方須於二〇〇九年十月二十八日或之前與賣方為該物業訂立正式買賣協議。買賣須於二〇〇九年十二月十五日或之前完成交易。

該物業乃以「現狀」出售，並受若干現有租賃及牌照規管。

與該出售有關的其它資料

該臨時協議乃雙方按公平原則及在自願買賣的基礎上協商後訂立，而該售價乃參照現行市況而釐定。

就公司董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃屬獨立第三方。公司董事認為該臨時協議的條款，包括該售價，乃按一般商業條款而訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

該物業於一九七九年落成，目前由本集團持有作投資用途。該物業於二〇〇八年十二月三十一日的賬面淨值為港幣八億七千萬元。

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月期間，該物業的應佔除稅前及除稅後淨盈利分別為港幣二千零四十萬元及港幣一千六百八十萬元，而截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度則分別為港幣二千八百一十萬元及港幣二千二百九十萬元。

按該售價減去該物業於二〇〇八年十二月三十一日的賬面淨值港幣八億七千萬元計算，以及撥回過往就本集團的投資物業重估盈餘作出的遞延稅項負債港幣四千六百萬元，預期本集團可變現盈利約為港幣一億一千一百萬元。本集團計劃將該出售所得的銷售收益作一般企業用途。

該出售的原因

公司董事認為該出售將可鞏固本集團的財務狀況及增加本集團的營運資金。

該出售的上市規則事宜

根據上市規則第 14 章，以本公司適用的百分比率為基準，該臨時協議對本公司而言構成一項須予披露的交易。

本集團及買方的資料

本集團的主要業務為擁有物業作發展和出租之用及投資控股。

英皇國際及其附屬公司的主要業務為地產發展及投資和酒店營運。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司的董事會
「本公司」	指	會德豐地產有限公司（股份代號：49），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成交易」	指	完成該物業的買賣
「公司董事」	指	本公司的董事
「該出售」	指	賣方根據該臨時協議出售該物業予買方
「英皇國際」	指	英皇集團（國際）有限公司（股份代號：163），一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司而且並非本公司的關連人士（按上市規則所定義）的各方
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則

「該物業」	指	香港北角英皇道 560 號健威花園的平台，包括地庫、地下低層及高層、二樓和三樓，以及平台上蓋，總樓面面積約為 125,400 平方呎，連同該物業的二樓和三樓的 353 個私家車位
「該臨時協議」	指	日期為二〇〇九年十月十三日由賣方與買方為買賣該物業訂立的臨時協議
「該售價」	指	港幣 935,000,000 元，即根據該臨時協議買賣該物業的代價
「買方」	指	Point Ocean Investment Limited，一間於香港註冊成立的公司，為英皇國際的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Pizzicato Limited，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、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、陸觀豪先生和余灼強先生。

承董事命
會德豐地產有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇〇九年十月十三日