

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，概不對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。



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)

公告 關連交易

董事會謹宣布，於二〇一九年十二月十七日，買方（本公司的間接全資附屬公司）與賣方（會德豐的間接全資附屬公司）訂立了買賣協議，以價款港幣十三億六千二百一十萬元購入目標公司全部已發行股本。

目標公司是一間投資控股公司，其（透過旗下全資附屬公司）持有的唯一資產為富陽項目之 100%法定及實益權益。富陽項目是一個位於中國杭州富陽市的住宅發展項目。

會德豐擁有本公司 69.3%權益，而賣方是會德豐的間接全資附屬公司，故根據《上市規則》第十四 A 章，賣方被視為本公司之關連人士，而該交易對本公司（惟並非對會德豐）而言構成一項關連交易。基於該交易的規模或價值，根據《上市規則》第十四 A 章，該交易必須遵守有關申報和公告的規定，但可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

緒言

董事會謹宣布，於二〇一九年十二月十七日，九龍倉中國地產發展(0004)有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為買方與 Palm Valley Properties Pte. Ltd.（會德豐的間接全資附屬公司）作為賣方訂立了買賣協議以購入銷售股份。

買賣協議

日期：二〇一九年十二月十七日

訂約方：Palm Valley Properties Pte. Ltd.（會德豐的間接全資附屬公司）作為賣方

九龍倉中國地產發展(0004)有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為買方

涉及資產：

銷售股份，即 1,459,380,000 股目標公司股份，為目標公司全部已發行股本。

相關資產／項目：

目標公司（透過旗下全資附屬公司）持有的唯一資產為富陽項目「雍景山」之 100% 法定及實益權益。富陽項目是一個位於中國杭州富陽市的住宅發展項目，其地盤面積為 298,288 平方米，未落成及已落成物業存貨總樓面面積約為 328,436 平方米（以最終測量為準），項目包含洋房、聯排別墅、複式套房和公寓套房。該發展地塊乃目標公司的附屬公司原於二〇一一年二月以人民幣十四億三千七百三十萬元整幅購入，較早的期數已落成及確認入賬。

價款及付款條款：

該交易乃按公平原則協商。銷售股份的價款為港幣十三億六千二百一十萬元，乃經參考目標公司於二〇一九年十二月十七日的綜合資產淨值（富陽項目之價值經計及（其中包括）未售物業存貨於二〇一九年十二月十六日獲獨立專業估值為人民幣七億三千八百五十萬元（折合約港幣八億二千二百四十萬元）後重新列報為人民幣十二億二千二百六十萬元（折合約港幣十三億六千一百五十萬元））而釐定。

價款將於完成交易時悉數以現金支付。本集團將以內部資源及借款支付價款。

條件：

該交易須待下列條件在完成交易當日或之前獲達成或獲買方豁免（視情況而定），方告完成：

- (a) 賣方及目標公司為實行買賣協議預期進行的全部交易而須取得之一切必需同意、許可及審批皆已取得及在完成交易時仍然具有十足效力及作用；

- (b) 買方為實行買賣協議預期進行的全部交易而須取得之一切必需同意、許可及審批皆已取得及在完成交易時仍然具有十足效力及作用；及
- (c) 自買賣協議日期起至完成交易期間沒有發生其後果會對目標公司的財務狀況、業務或財產、經營業績或業務前景造成重大不利影響之事件。

買方可隨時按其決定之條款全部或部分豁免上文(c)所述之條件。倘任何上述條件在買賣協議日期起七日內（或賣方與買方皆同意之其他日期）未獲達成或豁免（視情況而定），則買賣協議訂約方之所有權利和責任將告停止及終結，而任何一方均不得向另一方提出任何申索。

完成交易：

按買賣協議，該交易須於買賣協議日期起七日內，或賣方與買方皆同意之其他日期完成。

目標公司之資料

目標公司是一間於二〇一〇年十一月十六日根據香港法例正式註冊成立之公司。於本公告日期，目標公司已發行股本為港幣 1,459,380,000.00 元（分為 1,459,380,000 股股份，均已繳足股款），即根據買賣協議售予買方之銷售股份。

目標公司是一間投資控股公司，其持有的唯一資產為富陽項目之 100%法定及實益權益。

目標公司按截至二〇一七年十二月三十一日止及截至二〇一八年十二月三十一日止兩個年度綜合財務報表之主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一七年	二〇一八年
	港幣元	港幣元
除稅前盈利	二千四百四十萬	八十萬
除稅後盈利	二千四百四十萬	八十萬

目標公司於買賣協議日期（即二〇一九年十二月十七日）的綜合資產淨額為港幣十三億六千二百一十萬元（富陽項目之價值經計及（其中包括）未售物業存貨於二〇一九年十二月十六日獲獨立專業估值為人民幣七億三千八百五十萬元（折合約港幣八億二千二百四十萬元）後重新列報為人民幣十二億二千二百六十萬元（折合約港幣十三億六千一百五十萬元））。

進行該交易的原因及裨益

董事會認為該交易乃一項值得作出的投資以增加本集團現有內地發展物業土地儲備，這將可擴大本集團的資產及盈利基礎，並對本公司而言有所裨益。

規則事宜

會德豐擁有本公司 69.3% 權益，而賣方是會德豐的間接全資附屬公司，故根據《上市規則》第十四 A 章，賣方被視為本公司之關連人士，而該交易對本公司（惟並非對會德豐）而言構成一項關連交易。由於就《上市規則》第 14.07 條而言，涉及該交易的一個或多個適用百分比率大於 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，根據《上市規則》第十四 A 章，該交易必須遵守有關申報和公告的規定，但可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

一般資料

本集團的主要業務為香港和中國內地的投資物業及發展物業、酒店擁有及管理，以及物流。

會德豐及其附屬公司的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股及貨櫃碼頭。

買方及賣方的主要業務為投資控股。

董事（不包括兩位放棄參與批准相關董事會決議案的董事，彼等分別為吳天海先生和徐耀祥先生，彼等因同時身為會德豐董事並持有會德豐若干權益的原故而被視為在該交易中有利益衝突；除此之外並無其他董事在該交易中擁有重大權益）（包括本公司的獨立非執行董事）認為，該交易乃經參考現行市況在公平原則下協商後在本集團的日常業務中按一般商務條款訂立，並相信該交易的條款屬公平和合理，及符合本公司及其股東的整體利益。

本公告內所用詞彙

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」 本公司之董事會

「中國」或「中國內地」 中華人民共和國
或「內地」

「本公司」	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，會德豐擁有其 69.3% 權益，其股份於聯交所上市
「完成交易」	按買賣協議的條款完成該交易
「關連人士」	具有《上市規則》所賦予之相同涵義
「價款」	總金額港幣十三億六千二百一十萬元，乃購入銷售股份的價款
「董事」	本公司目前之董事
「富陽項目」	雍景山，一個位於中國杭州富陽市的住宅發展項目，地盤面積為 298,288 平方米，項目包含洋房、聯排別墅、複式套房和公寓套房
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港元，香港的法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》
「買方」	九龍倉中國地產發展(0004)有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	人民幣，中國內地的法定貨幣
「買賣協議」	賣方與買方之間就該交易而訂立的買賣協議，日期為二〇一九年十二月十七日
「銷售股份」	1,459,380,000 股目標公司股份，為目標公司 100% 已發行股本
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	明聲控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司

「該交易」	買方根據買賣協議向賣方購入目標公司全部已發行股本（即銷售股份）
「賣方」	Palm Valley Properties Pte. Ltd.，一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，是會德豐的間接全資附屬公司
「會德豐」	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
「%」	百分比

除非本公告另有所指，以人民幣為本位的金額已經按港幣1.1136元兌人民幣1.00元的匯率兌換成港幣。此匯率僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其它匯率作出兌換的表述。

承董事會命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一九年十二月十七日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和陳國邦先生，以及五位獨立非執行董事陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士和唐寶麟先生。