

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



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

聯合公告 關連交易

會德豐及九龍倉各自的董事會謹宣布，(1)九龍倉集團(透過其全資附屬公司旭全有限公司)與招商地產集團(透過其全資附屬公司瑞嘉投資實業有限公司)於二〇一七年九月六日訂立了蘇州合營協議，該協議涉及成立註冊資本為一億六千萬美元的蘇州合營公司，負責發展蘇州地塊為住宅物業以作銷售；及(2)會德豐集團(透過會德豐的上市附屬公司會德豐地產的全資附屬公司嘉森國際有限公司)與招商地產集團(透過招商地產的全資附屬公司廣州招商房地產有限公司)於二〇一七年四月十日訂立了佛山合營協議，該協議涉及成立註冊資本為九千萬美元的佛山合營公司，負責發展佛山地塊為住宅物業以作銷售。

招商地產乃招商局集團的聯營公司(招商局集團透過招商局蛇口工業區有限公司持有招商地產43.45%權益)，而招商局集團則透過招商局國際有限公司(招商局集團擁有其57%權益)旗下的一間全資附屬公司間接擁有本公司旗下的一間附屬公司現代貨箱碼頭有限公司的27%股份權益。招商地產連同其附屬公司乃九龍倉的關連人士(根據上市規則所賦予的涵義)，因此，根據上市規則，蘇州合營協議的訂立對九龍倉而言構成一項關連交易。由於九龍倉自二〇一七年八月二十日起已成為會德豐擁有其50.00003%權益的附屬公司，而招商地產連同其附屬公司則已成為會德豐的關連人士，故蘇州合營協議的訂立對會德豐而言亦構成一項關連交易。

至於佛山合營協議，於二〇一七年四月成立佛山合營公司之時，九龍倉尚未成為會德豐的附屬公司，而佛山合營協議的訂立在較早前並不被視為對會德豐構成一項關連交易。然而，因自二〇一七年八月二十日起，九龍倉已經成為會德豐擁有其50.00003%權益的附屬公司，而招商地產連同其附屬公司亦因此而已經成為會德豐的關連人士，故佛山合營協議的訂立對會德豐而言構成一項關連交易。

對於會德豐而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及蘇州合營公司及佛山合營公司的財務總承擔的一個或多個適用百分比超逾 2.5%，故相關交易必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.54 條的規定作出申報及公告及須經獨立股東批准。

對於九龍倉而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及蘇州合營公司的財務承擔的一個或多個適用百分比超逾 0.1%，但全部該等百分比皆低於 2.5%，故相關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.45 至 14A.47 條的規定作出申報及公告。

就會德豐而言，根據上市規則，蘇州合營協議及佛山合營協議的訂立必須經會德豐的獨立股東批准。會德豐已取得一批合共持有 1,204,934,330 股會德豐股份（代表會德豐已發行股本約 59.3%）的有密切聯繫的會德豐股東就蘇州合營協議及佛山合營協議的訂立所發出的書面批准。該等 59.3% 股份權益代表被視為由會德豐的主席吳光正先生所持有的股份權益。根據上市規則第 14A.43 條，會德豐已向聯交所申請一項就該批有密切聯繫的會德豐股東所發出的書面批准可被接受以替代舉行股東大會來批准蘇州合營協議及佛山合營協議的豁免。

為符合上市規則，載列（其中包括）蘇州合營協議及佛山合營協議的詳細資料、會德豐獨立董事委員會致會德豐獨立股東的建議，以及獨立財務顧問致會德豐獨立董事委員會及會德豐獨立股東的意見函件的通函，將在實際可行情況下盡快發送予會德豐的股東。

本聯合公告乃按照（其中包括）上市規則第 14A.41 條及 14A.47 條的規定而發出。

緒言

會德豐及九龍倉各自的董事會謹宣布，會德豐集團和九龍倉集團各自與招商地產集團分別於二〇一七年四月十日及於二〇一七年九月六日簽訂成立佛山合營公司及蘇州合營公司，以分別發展佛山地塊及蘇州地塊。根據上市規則，蘇州合營協議的訂立對會德豐及九龍倉而言皆構成一項關連交易，而佛山合營協議的簽訂則僅對會德豐而言構成一項關連交易。

蘇州合營協議

茲引述涉及九龍倉集團連同招商地產集團於二〇一七年七月二十六日，按各佔 50% 權益的方式，以人民幣十億一千萬元（約港幣十億四千四百萬元）的代價，成功共同投得蘇州地塊的該公告。

成功共同投得蘇州地塊之後，九龍倉集團及招商地產集團訂立了蘇州合營協議，以發展蘇州地塊。茲將蘇州合營協議內載的主要條款及條件的摘要臚列如下：

日期：二〇一七年九月六日

訂約方：(1) 九龍倉旗下的一間全資附屬公司旭全有限公司

(2) 招商地產旗下的一間全資附屬公司瑞嘉投資實業有限公司

目的： 以成立蘇州合營公司，由蘇州合營訂約方各佔 50% 權益，就位於中國江蘇省蘇州市的蘇州地塊，進行分期發展土地及物業的業務

總註冊資本： 一億六千萬美元，蘇州合營訂約方每一方對蘇州合營公司注資八千萬美元

盈虧： 旭全有限公司及瑞嘉投資實業有限公司將按其各自投入蘇州合營公司的註冊資本的比例（即各為 50%）攤分蘇州合營公司的盈虧

管理： 蘇州地塊的物業發展由瑞嘉投資實業有限公司主導，而旭全有限公司則負責財務管理及監控

蘇州合營公司的估計總投資成本及融資安排

根據地價人民幣十億一千萬元（約港幣十億四千四百萬元）及蘇州地塊未來發展的估計建築成本及項目開支（即人民幣四億九千萬元或港幣五億零七百萬元），蘇州合營公司的總投資額預計約為人民幣十五億元（約港幣十五億五千一百萬元）。

九龍倉集團將負責支付 50% 地價，即人民幣五億零五百萬元（約港幣五億二千二百萬元），該地價比例將全數由九龍倉集團的內部資源撥付。招商地產集團將承擔另一半地價，即人民幣五億零五百萬元（約港幣五億二千二百萬元）。如該公告所述，地價將分四期支付，第一期人民幣四千二百萬元（就競投蘇州地塊所付保證金）已於二〇一七年七月二十四日支付。付款時間表的詳情請參閱該公告。

估計總投資的餘額（即約人民幣四億九千萬元或港幣五億零七百萬元）將以用於發展項目的物業建築成本為主，另亦用以支付其它所須的項目開支（不計地價）。該餘額乃按對完成發展項目作商業評估所需資金的基準，另加一項溫和的緩衝金額而計算。該餘額的全部或部分由下列方式支付：(1)由蘇州合營公司訂約方按其各持 50% 股權的比例支付；或(2)在適當的時候，由蘇州合營公司向銀行借取貸款及 或備用信貸支付，而該等借款及 或備用信貸將由九龍倉集團及招商地產集團按其對蘇州合營公司的擁有權的百分比（即各為 50%）提供各別的擔保。會否及何時會透過上述方式對餘額作出融資將視乎未來蘇州地塊項目的實際發展進度而定。

佛山合營協議

於二〇一七年一月三十一日，會德豐地產與招商地產訂立了一項框架協議發展佛山地塊。與上述蘇州地塊發展安排相同，訂約雙方同意（其中包括）按各佔 50% 擁有權的方式，擁有、發展及出售佛山地塊。

於二〇一七年四月十日，會德豐集團（透過會德豐的上市附屬公司會德豐地產的全資附

屬公司嘉森國際有限公司)與招商地產集團(透過招商地產的全資附屬公司廣州招商房地產有限公司)訂立了佛山合營協議,據此,成立佛山合營公司以擁有及發展佛山地塊。發展第一期將涉及約 100,000 平方米。茲將佛山合營協議內載的主要條款及條件的摘要臚列如下:

日期: 二 七年四月十日

訂約方: (1) 會德豐地產旗下的一間全資附屬公司嘉森國際有限公司
(2) 招商地產旗下的一間全資附屬公司廣州招商房地產有限公司

目的: 以成立佛山合營公司,由佛山合營訂約方各佔 50% 權益,就位於中國廣東省佛山市的佛山地塊,進行分期發展土地及物業的業務

總註冊資本: 九千萬美元,佛山合營訂約方每一方對佛山合營公司注資四千五百萬美元

盈虧: 嘉森國際有限公司及廣州招商房地產有限公司將按其各自投入佛山合營公司的註冊資本的比例(即各為 50%)攤分佛山合營公司的盈虧

管理: 項目將由廣州招商房地產有限公司主導,而嘉森國際有限公司則負責財務管理及監控

佛山合營公司的估計總投資成本及融資安排

根據地價人民幣九億五千萬元(約港幣九億八千二百萬元)及佛山地塊未來發展的估計建築成本及項目開支(即人民幣五億五千萬元或港幣五億六千九百萬元),佛山合營公司的總投資額預計約為人民幣十五億元(約港幣十五億五千一百萬元)。

會德豐地產集團將負責支付 50% 地價,即人民幣四億七千五百萬元(約港幣四億九千一百萬元),該地價比例將全數由會德豐地產集團的內部資源撥付。招商地產集團將承擔另一半地價,即人民幣四億七千五百萬元(約港幣四億九千一百萬元)。

估計總投資的餘額(即約人民幣五億五千萬元或港幣五億六千九百萬元)將以用於佛山地塊的物業建築成本為主,另亦用以支付發展項目其它所須項目開支(不計地價)。該餘額乃按對完成發展項目作商業評估所需資金的基準,另加一項溫和的緩衝金額而計算。該餘額的全部或部分由下列方式撥付:(1)由佛山合營公司訂約方按其各持 50% 股權的比例支付;或(2)在適當的時候,由佛山合營公司向銀行借取貸款及 或備用信貸支付,而該等借款及 或備用信貸將由會德豐地產集團及招商地產集團按其對蘇州合營公司的擁有權的百分比(即各為 50%)提供各別的擔保。會否及何時會透過上述方式對餘額作出融資將視乎未來佛山地塊發展項目的實際發展進度而定。

訂立該等合營協議的原因及利益

會德豐的董事認為蘇州合營協議及佛山合營協議的訂立，及九龍倉的董事認為蘇州合營協議的訂立，對發展蘇州地塊和（就會德豐而言）發展佛山地塊是必須的，該等發展預期將可擴大會德豐集團及九龍倉集團（僅就蘇州地塊而言）的資產及盈利基礎，並將對會德豐集團及九龍倉集團（僅就蘇州地塊而言）以及其各自的股東整體而言有所裨益。相關合營公司的成立符合會德豐集團及九龍倉集團兩者的核心業務策略之一。

會德豐的董事（不包括將考慮獨立財務顧問的意見後就據蘇州合營協議及佛山合營協議進行的交易而提出意見的會德豐的獨立非執行董事）及九龍倉的董事（包括九龍倉的獨立非執行董事）亦認為蘇州合營協議及（僅對會德豐而言）佛山合營協議，包括相關合營公司的成立以發展蘇州地塊及（僅對會德豐而言）佛山地塊，對會德豐及九龍倉以及其各自的股東而言，乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合會德豐及九龍倉以及其各自的股東的整體利益。為符合上市規則，獨立董事委員會的意見及建議將載列於致會德豐股東通函內。

該等關連交易

招商地產乃招商局集團的聯營公司（招商局集團透過招商局蛇口工業區有限公司持有招商地產 43.45% 權益），而招商局集團則透過招商局國際有限公司（招商局集團擁有其 57% 權益）旗下的一間全資附屬公司間接擁有本公司旗下的一間附屬公司現代貨箱碼頭有限公司的 27% 股份權益。招商地產連同其附屬公司乃九龍倉的關連人士（根據上市規則所賦予的涵義），因此，根據上市規則，蘇州合營協議的訂立對九龍倉而言構成一項關連交易。由於九龍倉自二〇一七年八月二十日起已成為會德豐擁有其 50.00003% 權益的附屬公司，而招商地產連同其附屬公司則已成為會德豐的關連人士，蘇州合營協議的訂立對會德豐而言因而亦構成一項關連交易。

至於佛山合營協議，於二〇一七年四月成立佛山合營項目之時，九龍倉尚未成為會德豐的附屬公司，而佛山合營協議的訂立在較早前並不被視為對會德豐構成一項關連交易。然而，因自二〇一七年八月二十日起，九龍倉已經成為會德豐擁有其 50.00003% 權益的附屬公司，而招商地產連同其附屬公司亦因此而已成為會德豐的關連人士，故佛山合營協議的訂立對會德豐而言構成一項關連交易。

對於會德豐而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及蘇州合營公司及佛山合營公司的財務總承擔的一個或多個適用百分比超逾 2.5%，故相關交易必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.54 條的規定作出申報及公告及須經獨立股東批准。

對於九龍倉而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及蘇州合營公司的財務承擔的一個或多個適用百分比超逾 0.1%，但全部該等百分比皆低於 2.5%，故相關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.45 至 14A.47 條的規定作出申

報及公告。

就會德豐而言，根據上市規則，蘇州合營協議及佛山合營協議的訂立必須經會德豐的獨立股東批准。會德豐已取得一批合共持有 1,204,934,330 股會德豐股份（代表會德豐已發行股本約 59.3%）的有密切聯繫的會德豐股東就蘇州合營協議及佛山合營協議的訂立所發出的書面批准。該等 59.3% 股份權益代表被視為由會德豐的主席吳光正先生所持有的股份權益。根據上市規則第 14A.43 條，會德豐已向聯交所申請一項就該批有密切聯繫的會德豐股東所發出的書面批准可被接受以替代舉行股東大會來批准蘇州合營協議及佛山合營協議的豁免。

為符合上市規則，載列（其中包括）蘇州合營協議及佛山合營協議的詳細資料、會德豐獨立董事委員會致會德豐獨立股東的建議，以及獨立財務顧問致會德豐獨立董事委員會及會德豐獨立股東的意見函件的通函，將在實際可行情況下盡快發送予會德豐的股東。

就會德豐而言，本公告乃就佛山合營協議的訂立按照（其中包括）上市規則第 14A.41 條的規定而發出。就九龍倉而言，九龍倉集團因蘇州合營協議的訂立而作出了超越該公告所述及的地價的財務承擔，故九龍倉按照（其中包括）上市規則第 14A.47 條發出本公告。蘇州合營協議的訂立對會德豐方面亦構成一項關連交易，而會德豐乃按照（其中包括）上市規則第 14A.47 條而發出本公告。

一般資料

會德豐集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途和投資控股。九龍倉集團的主要業務為擁有物業作出租用途、地產發展及投資、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂。而招商地產集團的主要業務則為房地產開發經營。

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。

於本公告日期，九龍倉董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士和吳梓源先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

本公告所用的詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	日期為二〇一七年七月二十七日的九龍倉公告，涉及於二〇一七年七月二十六日成功投得蘇州地塊
「董事會」	指	董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其股份於深圳交易所上市
「招商地產集團」	指	招商地產及其附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「佛山合營公司」	指	佛山鑫城房地產有限公司，一間於二〇一七年四月三十日於中國註冊成立的有限公司，用作持有物業，由佛山合營訂約方每一方擁有 50% 權益，以發展佛山地塊
「佛山合營協議」	指	日期為二〇一七年四月十日由嘉森國際有限公司與廣州招商房地產有限公司訂立的協議（連同其後修訂），涉及成立佛山合營公司以發展佛山地塊
「佛山合營訂約方」	指	嘉森國際有限公司（會德豐地產的全資附屬公司）與廣州招商房地產有限公司（招商地產的全資附屬公司）
「佛山地塊」	指	中國廣東省佛山市的一幅地，面積約 266,410 平方米，位於佛山市中心組團新城區（啟動區）裕和路以北，天虹路以南，汾江南路以東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由會德豐全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，成員包括歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生

「獨立財務顧問」	指	被委任就蘇州合營協議及佛山合營協議向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「上市規則」	指	香港聯合交易所的證券上市規則
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所的創業板，並與創業板平衡運作
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州合營公司」	指	蘇州雙湖房地產有限公司，一間將於中國註冊成立的有限公司，用作持有物業，將由蘇州合營訂約方每一方擁有 50% 權益，以發展蘇州地塊
「蘇州合營協議」	指	日期為二〇一七年九月六日由旭全有限公司與瑞嘉投資實業有限公司訂立的協議，涉及成立蘇州合營公司以發展蘇州地塊
「蘇州合營訂約方」	指	旭全有限公司（九龍倉的全資附屬公司）與瑞嘉投資實業有限公司（招商地產的全資附屬公司）
「蘇州地塊」	指	中國江蘇省蘇州市的一幅地，面積約 183,647 平方米，位於蘇州工業園區-蘇地 2007-B-24 號
「會德豐」	指	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，其股份於主板上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司（不包括九龍倉集團）
「九龍倉」	指	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，其股份於主板上市，為會德豐擁有其 50.00003% 權益的附屬公司
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司
「會德豐地產」	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，其股份於主板上市，為會德豐擁有其 74% 權益的附屬公司
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「美元」 指 美國的法定貨幣

「%」 拍 百分比

除非本公告另有所指，以人民幣及美元為本位的金額已經按港幣 1.034 元兌人民幣 1.00 元及港幣 7.80 元兌 1.00 美元的匯率兌換成港幣。該等匯率僅為說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按任何上述匯率或任何其它匯率作出兌換的表述。

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
陳永生

香港 二 七年九月六日