

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

始創於一八五七年

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

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

聯合公告 關連交易

會德豐及九龍倉的董事會宣布，於二〇〇九年九月十七日，九龍倉集團連同招商地產集團透過共同擁有的合資公司，以人民幣六億四千一百萬元（折合約港幣七億二千八百萬元）成功投得該地塊。九龍倉集團與招商地產集團將透過項目公司按各佔五成擁有權的比例，共同發展該地塊為住宅及商用物業。於二〇〇九年九月十七日，九龍倉集團旗下一全資附屬公司與招商地產訂立了一項框架協議以競投該地塊作共同發展。

招商地產乃招商局集團擁有其 54.1% 權益的附屬公司，而招商局集團則為會德豐及九龍倉（其為會德豐擁有其 50.02% 權益的附屬公司）旗下的一間非全資附屬公司的間接主要股東。因此，購入地塊交易以及該地塊的共同發展對會德豐及九龍倉而言皆構成一項關連交易。

對會德豐及九龍倉各自而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及購入地塊交易的財務承擔的一個或多個適用百分比率皆超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 2.5%，故購入地塊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 條內載的規定作出申報及公告。

緒言

會德豐及九龍倉的董事會宣布，於二〇〇九年九月十七日，九龍倉集團連同招商地產集團透過共同擁有的合資公司，以人民幣六億四千一百萬元（折合約港幣七億二千八百萬元）成功投得該地塊。九龍倉集團與招商地產集團將透過項目公司按各佔五成擁有權的比例，共同發展該地塊為住宅及商用物業。於二〇〇九年九月十七日，九龍倉中國置業（九龍倉旗下一全資附屬公司）與招商地產訂立了框架協議以競投該地塊作共同發展。

競投詳情

競投日期： 二〇〇九年九月十七日

涉及競投的各方： (1) 天津市國土資源和房屋管理局作為賣方
(2) 九龍倉中國置業連同招商地產透過合資公司作為買方

目的： 按競投規則和法規的條件，發展該地塊為商業及住宅項目，地盤總面積約五十一萬一千五百五十八平方呎，可建總樓面面積約一百三十萬平方呎（包含約九十五萬平方呎為住宅用途及三十五萬平方呎為辦公室/商業用途）

代價及付款條款

購入該地塊的土地使用權的總代價為人民幣六億四千一百萬元（折合約港幣七億二千八百萬元），該代價已經／將會依下述方式以現金分期支付予上述賣方：-

<u>支付日期</u>	<u>已支付／須支付的金額</u>
二〇〇九年九月十四日	人民幣九千萬元 （折合約港幣一億零二百二十萬元） （就競投所付的保證金）
簽訂相關地塊合約六十日內	人民幣五億五千一百萬元 （折合約港幣六億二千五百八十萬元） （即總代價的結餘）

代價金額乃按天津市國土資源和房屋管理局於二〇〇九年九月十七日舉行的公開競投所得的結果，該公開競投乃按照中國有關法律及法規進行。代價金額乃按樓面價約每平方呎人民幣四百九十三元（折合約港幣五百六十元）而釐定。九龍倉集團及招商地產集團最終各自負責 50% 的代價。

透過項目公司進行物業發展

於二〇〇九年九月十七日，九龍倉中國置業與招商地產訂立了框架協議，以透過合資公司參與二〇〇九年九月十七日舉行的競投及共同發展該地塊。框架協議的主要條款及條件的摘要臚列如下：-

日期：	二〇〇九年九月十七日
訂約方：	(1) 九龍倉中國置業 (2) 招商地產
目的：	透過合資公司參與競投該地塊，並共同發展該地塊
項目公司及融資安排：	在二〇〇九年九月十七日成功投得該地塊後，由框架協議訂約雙方成立項目公司(由九龍倉集團及招商地產集團分別擁有各自 50% 權益)以(其中包括)共同發展該地塊。雙方同意該地塊的地價(連同契稅)，透過合資公司按目前雙方各自擁有 50% 權益比例出資。九龍倉集團所攤分代價將一部分由其內部資源撥付，另一部分由其銀行借款撥付。
盈虧：	九龍倉集團及招商地產集團將按其各自投入合資公司的註冊資本的比例(即各為 50%)攤分合資公司的盈虧。
管理：	招商地產集團將主要負責該地塊的發展，而九龍倉集團將負責項目公司的財務管理及控制。

於本公告日期，該地塊發展涉及的財務承擔(除競投地塊的總代價外)尚待各方釐定。根據上市規則，倘若稍後釐定就該地塊發展須作出的財務承擔的一個或多個適用百分比率對會德豐及/或九龍倉而言超逾 2.5%，則彼等將發出進一步公告及遵守上市規則第 14 章及/或第 14A 章的相關規定。

購入地塊交易的原因及利益

會德豐及九龍倉的董事皆認為發展該地塊乃一項切實可行的投資，將可擴大會德豐及九龍倉的資產及盈利基礎，並將對會德豐及九龍倉以及其各自的股東整體而言有所裨益。

會德豐的董事(包括會德豐的獨立非執行董事)及九龍倉的董事(包括九龍倉獨立非執行董事)亦認為，購入該地塊交易的條款以及該地塊的共同發展乃按會德豐及九龍倉日

常營運業務及一般商業條款而訂立，屬公平合理，符合會德豐及九龍倉以及其各自的股東的利益。

一般資料

會德豐集團及九龍倉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。

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。而九龍倉董事會的成員則為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、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。

規則事宜

招商地產乃招商局集團的非全資附屬公司(招商局集團透過招商局蛇口工業區有限公司及招商局漳州開發區有限公司擁有招商地產 54.1% 權益)，而招商局集團由於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擁有現代貨箱碼頭有限公司(會德豐及其擁有 50.02% 權益的附屬公司九龍倉旗下的一間非全資附屬公司)的 27% 股份權益，因而亦為現代貨箱碼頭有限公司的間接主要股東。因此，購入地塊交易以及該地塊的共同發展對會德豐及九龍倉而言皆構成一項關連交易。

對會德豐及九龍倉各自而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及購入地塊交易的財務承擔的一個或多個適用百分比率皆超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 2.5%，故購入地塊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 條內載的規定作出申報及公告。

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：

「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之涵義
「框架協議」	指	日期為二〇〇九年九月十七日由九龍倉中國置業及招商地產集團訂立的框架協議，涉及競投該地塊進行物業發展
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合資公司」	指	一間於中國註冊成立的有限公司，由九龍倉集團及招商地產集團各擁有 50% 權益共同控制，該合資公司為九龍倉的聯營公司
「該地塊」	指	中國天津市的一幅地塊，位於天津市東區衛國道與靖江路交口，東至壽東里，南至衛國道，西至靖江路，北至常州路，地盤總面積約五十一萬一千五百五十八平方呎
「購入地塊交易」	指	於二〇〇九年九月十七日購入該地塊的土地使用權的成功競投
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	一間為(其中包括)該地塊的共同發展而將由框架協議的訂約雙方於中國註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「九龍倉中國置業」	指	九龍倉中國置業有限公司，九龍倉旗下的一全資附屬公司
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為會德豐擁有其 50.02% 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」	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，其股份於聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「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

除非本公告另有所指，以人民幣為本位的金額（僅作說明用途）已經按港幣1.1352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 二〇〇九年九月十七日