

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謹宣布，於二〇一二年二月十四日，九龍倉（其為會德豐的上市附屬公司）旗下的一間全資附屬公司聯同招商地產旗下的一間全資附屬公司，按各佔五成擁有權的比例，以合共人民幣二十三億七千萬元（折合約港幣二十九億二千萬元）成功共同投得兩幅地塊。九龍倉集團與招商地產集團將按各佔五成擁有權的比例，共同發展相關地塊為住宅物業。同樣於二〇一二年二月十四日，九龍倉與招商地產為共同競投及發展該等地塊而訂立了框架協議。

招商地產乃招商局集團擁有其 54.1% 權益的附屬公司，而招商局集團則為九龍倉旗下的一間非全資附屬公司的間接主要股東，因此，根據上市規則所界定的涵義，招商地產及其附屬公司被視為會德豐及九龍倉的關連人士，故相關交易對會德豐及九龍倉兩者而言皆構成關連交易。

對於會德豐以及對於九龍倉而言，基於相關交易的規模或價值，相關交易可獲豁免遵守須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 條有關申報和公告的規定。

## 緒言

會德豐及九龍倉的董事會謹宣布，於二〇一二年二月十四日，九龍倉旗下的一間全資附屬公司聯同招商地產旗下的一間全資附屬公司，按各佔五成擁有權的比例，以合共人民

幣二十三億七千萬元（折合約港幣二十九億二千萬元）成功共同投得該等物業。九龍倉集團與招商地產集團將按各佔五成擁有權的比例，共同發展競投所得地塊為住宅物業。同樣於二〇一二年二月十四日，九龍倉與招商地產為共同競投及發展該等物業而訂立了框架協議。

## 該拍賣的詳情

該拍賣為公開拍賣，乃由北京市土地整理儲備中心（其為賣方北京市國土資源局的代表機構）按照中國有關法律及法規舉行。

在贏得該拍賣後，九龍倉集團與招商地產集團成立的合營機構將（其中包括）取得由兩幅位於中國北京市朝陽區來廣營鄉作住宅用途的地段組成的該等物業，地盤面積合共約 72,702 平方米，最高可建住宅樓面面積合共約 181,756 平方米。

## 框架協議

於二〇一二年二月十四日，九龍倉與招商地產訂立了框架協議，藉此以各佔五成擁有權的比例共同競投及共同發展該等物業。九龍倉與招商地產已同意，在成功投得該等物業後，將成立項目公司（由九龍倉集團及招商地產集團各佔其五成權益），供（其中包括）發展該等物業之用。

## 支付競投該等物業的代價

購入該等物業的用地使用權的代價金額乃該拍賣所得出的結果，合共為人民幣二十三億七千萬元（折合約港幣二十九億二千萬元），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>
二〇一二年一月三十日	人民幣七億一千萬元 （折合約港幣八億七千五百萬元） （即競投保證金）
簽訂相關土地開發建設補償協議起計七個工作天內（有關協議將於或大約於二〇一二年三月十三日簽訂）	約人民幣十六億六千萬元 （折合約港幣二十億四千五百萬元） （即代價金額的全部餘款）

代價金額相當於按約每平方米人民幣 13,000 元（折合約港幣 16,000 元）的基礎來計算的樓面價，並據此而釐定。根據框架協議，九龍倉集團及招商地產集團各自直接負責該等物業的代價金額的 50%。九龍倉集團所攤分的代價金額部分由及將由其內部資源撥付，部分則由及將由其銀行借款撥付。

## 估計財務承擔

於本公告日期，發展該等物業所涉及的財務承擔總額（不計入競投該等物業的總代價金額）尚待雙方釐定。然而，根據框架協議，雙方同意（其中包括），在取得土地使用權證之前及倘若地塊的發展需要營運資金，所需資金將由九龍倉集團及招商地產集團按平均攤分的比例以股本出資或股東貸款形式提供。

## 該等交易的原因及利益

會德豐及九龍倉的董事皆認為相關交易提供上佳及切實可行的投資機會，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而言有所裨益。

## 規則事宜

招商地產乃招商局集團擁有其 54.1% 權益的附屬公司，而招商局集團則為九龍倉旗下的一間非全資附屬公司現代貨箱碼頭有限公司的間接主要股東，因此，根據上市規則所界定的涵義，招商地產及其附屬公司被視為九龍倉以及其控股公司會德豐的關連人士，故相關交易對會德豐及九龍倉兩者而言皆構成關連交易。會德豐及九龍倉的任何董事於相關交易中概無擁有任何重大利益。

就上市規則第 14.07 條而言，由於會德豐及九龍倉各自就涉及相關交易的財務承擔的一個或多個適用百分比率皆超逾 1%，而全部該等比率皆低於 5%，故相關交易可獲豁免遵守須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 條有關申報和公告的規定。

## 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。

會德豐及九龍倉的董事的董事（包括獨立非執行董事）皆認為，相關交易乃按一般商業條款而訂立，並相信相關交易的條款屬公平和合理，亦符合會德豐及九龍倉以及其各自的股東的整體利益。此外，相關交易乃按公平原則基礎協商後在會德豐集團及九龍倉集團的日常及一般業務中訂立。

於本公告日期，會德豐董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生，而九龍倉董事會的成員則為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、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。

## 本公告內所用的詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該拍賣」	指	北京市土地整理儲備中心（其乃賣方北京市國土資源局的代表機構）按照中國有關法律及法規於二〇一二年二月十四日為該等物業舉行的公開拍賣
「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	具有上市規則所訂定之涵義
「框架協議」	指	由九龍倉與招商地產就「該等物業」定義下所描述的兩幅地塊分別作出的共同競投和競投涉及的相關交易（包括該兩幅地塊的共同發展）而訂立的框架協議，日期為二〇一二年二月十四日
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	為共同發展該等物業而將於中國註冊成立的一或多間公司，將由九龍倉集團及招商地產集團各佔五成權益
「該等物業」	指	由北京市朝陽區來廣營鄉土地儲備項目 A4 和 B4 地塊二類居住用地兩幅地塊組成的物業，地盤總面積約為 72,702 平方米，位於中國北京市朝陽區來廣營鄉
「相關交易」	指	如框架協議所訂明，與招商地產集團成立一或多間合營機構以共同競投及發展該等物業及所涉及的相關交易
「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，為會德豐擁有其 50.39% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市

「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
「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已經按（僅作說明用途）港幣 1.2319 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 二〇一二年二月十五日