

香港交易及結算所有限公司以及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，並表明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起的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非用作招攬任何有關要約或邀請。本公告或其任何副本不得帶進或直接或間接於或向美國(包括其領土及屬地、美國各州及哥倫比亞特區)分發。

尤其是，本公告並不構成或為於美國或其他地區出售證券的要約，或購買或認購證券的任何要約招攬。根據一九三三年美國證券法(經修訂)，倘並未登記或獲豁免登記，證券不得於美國提呈發售或出售。任何於美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，而招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列有關發行人及管理層以及財務資料的詳細資料。本公司無意在美國公開發售本公告所述證券。

## **TONIC INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED** **東力實業控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

### **公告**

- (1) 非常重大收購**
- (2) 關連交易**
- (3) 涉及新上市申請的反收購**
- 及**
- (4) 恢復買賣**

瑞嘉投資實業有限公司的財務顧問

本公司財務顧問



**ING Bank N.V.**



**高盛(亞洲)有限責任公司**

\* 僅供識別

## 收購

於二零一三年四月二十四日，本公司(作為買方)、瑞嘉(作為賣方)及招商局地產訂立協議，據此，本公司有條件同意收購，及瑞嘉有條件同意出售待售股份及股東貸款。買賣待售股份及股東貸款的代價約為港幣6,177,000,000元，將以下列方式償付：

- (i) 發行永久可換股證券；或
- (ii) (a) 按發行價向瑞嘉全資附屬公司成惠投資有限公司發行不多於2,897,028,703股新股份及(b)倘按發行價計算的代價股份總值少於總代價，則餘下代價將通過按發行價進行的不少於939,760,297股配售股份的配售的全部或部分所得款項中以現金形式支付。

代價股份及配售股份總數將為3,836,789,000股，而發行價將不少於每股股份港幣1.61元。發行代價股份及配售股份將不會導致本公司未能遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定。

本公司將於寄發通函前決定按上述第(i)或(ii)項所述方式償付代價。兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份將根據擬於股東特別大會上取得的特定授權配發及發行，將向獨立股東尋求特定授權的條款的進一步詳情載於將在適當時候寄發的通函內。

透過本次收購，本公司將收購瑞嘉於八家中國境內運營附屬公司之股權，而該等附屬公司於四個目標城市(即廣州、重慶、佛山及南京)擁有及經營八項房地產開發項目。

## 業務劃分

挑選目標城市時，本公司已計及種種因素，當中包括中國有關項目轉讓的法律及監管限制、相關房地產開發項目的概況及發展階段及有關城市的增長潛力，以劃分經擴大集團與招商局地產集團於完成後的房地產業務。

完成後，招商局地產集團將繼續持有三個目標城市(共四個目標城市)內四個房地產開發項目的控股權益，當中包括一個廣州項目、兩個重慶項目及一個佛山項目，該等開發項目可能與經擴大集團於這三個城市的房地產業務構成競爭。直至預期管理過渡資產於二零一七年十二月三十一日結束時完成及出售為止，該等資產將由招商局地產集團擁有，而來自該等資產的收益也將撥歸招商局地產集團所有。除繼續由該項目的合營夥伴(獨立第三方)運營和管理的一個項目外，所有管理過渡資產於過渡期將由經擴大集團根據運營協議以收費方式進行運營和管理。

根據本公告所載業務劃分因素，董事認為，儘管管理過渡資產與目標項目可能構成競爭，但潛在競爭將不會激烈，且倘競爭確實出現，其將根據運營協議的條款及不競爭契據予以充分解決，亦不會對經擴大集團造成不利影響。

### 上市規則項下的收購涵義

收購構成：

- (a) 本公司根據上市規則第14.06(5)條的一項非常重大收購，乃由於根據上市規則第14.07條，本公司就本次收購計算所得的一個或多個相關百分比率超過100%；
- (b) 本公司的一項關連交易，乃由於瑞嘉因其為本公司控股股東，故為本公司關連人士；及
- (c) 本公司根據上市規則第14.06(6)(b)條的反收購，乃基於(i)根據上市規則第十四章構成本公司的非常重大收購及(ii)涉及於瑞嘉取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內收購瑞嘉的資產。

因此，收購須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。瑞嘉及其聯繫人士須就於股東特別大會提呈以批准的一系列決議案中有關協議及協議項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

此外，根據上市規則第14.54條，本公司將被視為新上市申請人。經擴大集團須能夠符合上市規則基本的上市資格要求。本公司亦須遵守上市規則第九章所載的新上市申請人的程序及要求。

因此，收購亦須待上市委員會批准後方可作實。截至本公告日期，新上市申請尚未向聯交所提交，而本公司將於可行情況下盡快開始辦理新上市申請手續。上市委員會不一定會批准新上市申請。倘上市委員會並未授出該批准，協議將不會成為無條件，收購亦不會進行。

## 警告

本公司將根據上市規則規定寄發一份通函，當中將載有(其中包括)有關收購及相關協議的進一步詳情以及獨立財務顧問就收購、目標集團及經擴大集團的財務資料以及目標集團的物業估值致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。通函將受聯交所審閱，聯交所或會於審閱過程中提出意見和要求通函包含其他信息。股東及潛在投資者須參閱通函獲得有關收購的進一步詳情。

收購須待達成多項條件(包括獨立股東批准)後方可作實，而有關條件不一定會達成。此外，上市委員會不一定會授予本公司提出新上市申請的批准。本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣股份或本公司其他證券時務須審慎行事。

## 暫停及恢復買賣股份

應本公司要求，股份於二零一三年四月二十三日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一三年四月二十五日上午九時正起恢復股份買賣。

於二零一三年四月二十四日，本公司(作為買方)、瑞嘉(作為賣方)及招商局地產訂立協議，據此，(其中包括)(i)本公司有條件同意收購，及瑞嘉有條件同意出售待售股份及股東貸款；及(ii)招商局地產向本公司承諾將促使瑞嘉(招商局地產的全資附屬公司)履行其於協議項下的責任。

透過本次收購，本公司將收購瑞嘉於八家中國境內運營附屬公司之股權，而該等附屬公司於四個目標城市(即廣州、重慶、佛山及南京)擁有及經營八項房地產開發項目。

收購詳情載列如下：

## 協議

日期：二零一三年四月二十四日

## 訂約方

- (1) 本公司(作為買方)；
- (2) 瑞嘉(作為賣方)；及
- (3) 招商局地產。

瑞嘉為投資控股公司，亦為招商局地產的全資附屬公司。於本公告日期，瑞嘉間接持有本公司749,860,626股股份，相當於本公司全部已發行股本約70.18%。

## 收購

本公司有條件同意自瑞嘉收購：

- (i) 待售股份，包括(1)會鵬已發行股本的50%及(2)匯聚、華敏及樂富的全部已發行股本，且自完成之日起該股本並未附有第三方權利，連同待售股份附帶的全部權利，包括完成後收取就待售股份所宣派、派付或作出的所有分派及股息的權利；及
- (ii) 股東貸款，即於協議之日會鵬、匯聚、華敏及樂富各自尚未償還及結欠瑞嘉的全部股東貸款。

目標公司均為直接或間接持有中國境內運營附屬公司股本權益的投資控股公司。有關目標集團的進一步資料載於下文「有關目標集團的資料」一節。

## 先決條件

收購須待下列先決條件達成(或如適用，獲豁免)後，方告完成：

- (a) 取得獨立股東對協議及協議項下擬進行的交易的批准，包括但不限於(i)收購待售股份及股東貸款以及(ii)(a)契據條款、增設及發行永久可換股證券以及根據永久可換股證券附帶的兌換權獲行使而配發及發行兌換股份，或(視情況而定)(b)根據將於股東特別大會向獨立股東尋求的特定授權配發及發行代價股份及配售股份，且批准仍有效及具有完全法律效力；
- (b) 本公司已完成針對目標集團的法律、財務及業務盡職調查，有關盡職調查結果亦獲本公司信納；
- (c) 已妥善完成建議重組，並取得實施建議重組所需的全部必需批准，且仍有效及具有完全法律效力；
- (d) 取得招商局集團就有關收購的批准，且仍有效及具有完全法律效力；
- (e) 取得(其中包括)(i)瑞嘉債權人、賣方集團任何其他成員公司及/或目標集團任何成員公司以及(ii)目標集團任何成員公司(賣方集團任何成員公司或目標集團任何其他成員公司除外)的股東就收購發出的全部必需批准及同意，且仍有效及具有完全法律效力；
- (f) 上市委員會批准兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份於聯交所主板上市及買賣；
- (g) 上市委員會原則上批准本公司就收購提出的新上市申請，且迄今並無撤回或撤銷有關申請；
- (h) 倘本公司決定透過發行代價股份及配售股份償付代價，配售股份的配售成為無條件；
- (i) 倘保證於完成前任何時候重複作出並經參考當時存在的事實及情況(基準為本協議日期保證中的提述乃相關日期的提述)，保證於任何重大方面仍然真實準確且不具有誤導性；
- (j) 自最後賬目日期起並無重大不利變動；

- (k) 仲量聯行已就收購按照上市規則規定完成對目標集團物業的估值，且有關估值內容及結果亦獲本公司信納；
- (l) 德勤•關黃陳方會計師行已就收購按照上市規則規定完成審核目標集團的會計師報告並就其出具無保留意見，且有關審核內容及結果亦獲本公司信納；
- (m) 本公司已接獲本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所按本公司信納的形式及內容出具有關中國境內運營附屬公司及其他中國法律問題的意見；
- (n) 本公司及招商局地產已於通函日期或之前按實質約定的形式簽立並向對方交付協議所要求的不競爭契據及運營協議。

倘上文所載任何先決條件未能於二零一三年十二月三十一日或之前(或本公司、瑞嘉及招商局地產可能協定的有關較後日期)達成(或獲本公司豁免(第(a)、(d)、(f)及(g)條除外))，則協議將即時終止。

## 代價

待售股份及股東貸款的代價約為港幣6,177,000,000元，當中包括待售股份代價約港幣2,649,000,000元及股東貸款代價港幣3,528,000,000元，將以下列方式償付：

- (i) 發行永久可換股證券；或
- (ii) (a)按發行價向瑞嘉全資附屬公司成惠投資有限公司發行不多於2,897,028,703股新股份及(b)倘按發行價計算的代價股份總值少於總代價，則餘下代價將通過按發行價進行的不少於939,760,297股配售股份的配售的全部或部分所得款項中以現金形式支付。

代價股份及配售股份總數將為3,836,789,000股，而發行價將不少於每股股份港幣1.61元。發行代價股份及配售股份將不會導致本公司未能遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定。

本公司將於寄發通函前決定按上述第(i)或(ii)項所述方式償付代價。兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份將根據擬於股東特別大會上尋求的特定授權配發及發行，將向獨立股東尋求特定授權的條款的進一步詳情載於將在適當時候寄發的通函內。

代價乃經本公司、瑞嘉及招商局地產公平磋商後釐定，代價相當於待售股份及股東貸款的協定價值，並以下列方式得出：

(a) 於二零一二年十二月三十一日瑞嘉應佔權益及股東貸款；

(b) 加：

(i) 根據仲量聯行於二零一三年三月三十一日對瑞嘉應佔物業的初步評估金額約人民幣19,300,000,000元的物業升值；

(ii) 於本公告日期後及在建議重組前瑞嘉向佛山招商九龍倉注資人民幣31,500,000元以及瑞嘉及匯聚向廣州招商房地產作出的注資合共人民幣76,500,000元；及

(c) 減：

目標集團物業按仲量聯行於二零一三年三月三十一日進行的初步估值銷售後的應付營業稅、土地增值稅以及所得稅(瑞嘉應佔)的估計金額。

#### **永久可換股證券的主要條款**

發行人	： 本公司
永久可換股證券的本金額	： 相當於代價的金額
發行價	： 永久可換股證券本金額的100%
形式及面值	： 以記名方式發行，每份面值港幣1,000,000元
利息	不計息
到期日	： 並無到期日

- 初始兌換價
- : 每股兌換股份港幣1.61元，可予調整(其中包括因合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股或發行可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利、證券的供股(股份或可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利除外)而更改股份面值)，按低於在截至緊接有關發行日期前連續五個交易日於聯交所報平均成交量加權平均價95%的價格發行；修訂任何有關證券所附的兌換、交換、認購、購買或收購權力、向股東提出邀約。
- 倘股份或其他證券乃根據任何僱員股份計劃或方案向本公司或其任何附屬公司的僱員或前僱員(包括董事或前任董事)或為其利益發行、發售、行使、配發或授出，則不得對兌換價作出調整。
- 兌換期
- : 持有人有權於收購完成之後任何時間按兌換價將其永久可換股證券兌換為股份。根據及遵照永久可換股證券的條文及任何適用法例及法規(包括但不限於上市規則及收購守則)，任何永久可換股證券所附的兌換權可按其持有人的選擇於完成開始的任何時間行使，惟持有人僅可兌換不會導致本公司於兌換後不符合上市規則項下的最低公眾持股量規定的有關數目永久可換股證券。
- 贖回權
- : 不可贖回
- 永久可換股證券的地位及次級情況
- : 永久可換股證券構成本公司的直接、無抵押及次級責任，並於所有時間彼此間不分先後或次序享有同等權益。

倘清盤，永久可換股證券的未償還本金額將即時到期及須予支付，惟持有人就或因永久可換股證券產生向本公司追究的權利及申索地位應次級於本公司所有優先債務持有人的申索付款權利，惟須(a)與本公司所有平價債務(如有)持有人的申索享有同等權益及(b)優先於本公司普通股本及其直接或間接產生的任何其他債務(與該等普通股享有或列為享有同等權益)持有人的申索(惟法例強制性條文另有規定者除外)。

- 兌換股份
- ： 基於初始兌換價，於永久可換股證券獲悉數兌換時將發行最多3,836,789,000股兌換股份，相當於本公司於本公告日期已發行股本約359%及經悉數兌換永久可換股證券(假設並無發行其他股份)擴大的本公司已發行股本約78%。
- 轉換
- ： 永久可換股證券可透過向本公司交付已妥為簽立的轉讓表格連同被轉讓永久可換股證券的證書而進行轉讓。本公司須於收到永久可換股證券持有人有關文件後五(5)個營業日內註銷現有永久可換股證券，向承讓人發行有關新證書並加蓋本公司印章。
- 投票
- ： 持有人不會僅因其持有人身份而有權出席本公司任何會議或於會上投票。
- 上市
- ： 概不會申請永久可換股證券於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。

## 兌換股份、代價股份及配售股份

兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份將根據股東特別大會上提呈及獲授的特定授權予以配發及發行。兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份享有互相同等權利及在所有方面與配發及發行兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份當日的已發行股份享有同等權利。

## 兌換價及最低發行價

每股兌換股份的兌換價港幣1.61元及每股股份的最低發行價港幣1.61元較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股港幣2.90元折讓約44.5%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣2.79元折讓約42.3%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣2.66元折讓約39.5%；及
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續三十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣2.47元折讓約34.8%。

## 完成

預計收購將於符合完成所需的所有先決條件獲達成(或倘適用，獲豁免)後三(3)個營業日內完成。

## 兌換股份或(視情況而定)代價股份以及配售股份申請上市

本公司將向上市委員會申請根據協議將予配發及發行的兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份上市及買賣。

## 收購對本公司股權架構的影響

下表載列本公司的股權架構：(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後(假設永久可換股證券按兌換價獲全部兌換)；(iii)緊隨兌換部分永久可換股證券後維持最低公眾持股量；及(iv)緊隨完成後(假設透過按每股股份港幣1.61元的價格發行代價股份及配售股份償付代價)：

	於本公告日期		緊隨完成後 (假設永久可換股證券 按兌換價獲全部兌換)				假設透過按每股股份 港幣1.61元的價格發行代價 股份及配售股份償付代價	
	約佔總額		約佔總額		約佔總額		約佔總額	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目 <small>附註5</small>	百分比
招商局地產	749,860,626 <small>附註1</small>	70.18	4,586,649,626	93.51	827,608,438 <small>附註4</small>	72.20	3,646,889,329	74.35
蘇樹輝 <small>附註2</small>	32,054,066	3.00	32,054,066	0.65	32,054,066	2.80	32,054,066	0.65
現有其他公眾股東	286,554,168	26.82	286,554,168	5.84 <small>附註3</small>	286,554,168	25.00	286,554,168	5.84
新公眾股東	-	-	-	-	-	-	939,760,297	19.16
公眾持股量小計	286,554,168	26.82	286,554,168	5.84 <small>附註3</small>	286,554,168	25.00	1,226,314,465	25.00
總計	1,068,468,860	100.00	4,905,257,860	100.00	1,146,216,672	100.00	4,905,257,860	100.00

### 附註：

- 該等股份由招商局地產的全資附屬公司成惠投資有限公司合法擁有。招商局集團為招商局地產的最終控股股東，目前間接持有招商局地產全部已發行股本約51.89%。
- 執行董事。
- 根據契據條款，為使本公司於兌換後符合上市規則項下最低公眾持股量規定，持有人僅可兌換該等數量的永久可換股證券。
- 假設蘇樹輝的股權及公眾股權總額並無變動，為維持25%的公眾持股量，本公司僅可發行77,747,812股兌換股份。
- 假設發行價為港幣1.61元，合共3,836,789,000股股份(包括2,897,028,703股代價股份及939,760,297股配售股份)將予發行，佔本公司於本公告日期的已發行股本約359%，以及經代價股份及配售股份擴大後的本公司已發行股本約78%。

## 有關目標集團的資料

下表載列目標集團的中國境內運營附屬公司擁有及經營的八個房地產開發項目(目標項目)：

中國境內運營 附屬公司	項目	位置	規劃用途	於二零一二年 十二月 三十一日的 總建築面積 (平方米)	於二零一二年 十二月 三十一日的 可銷售面積 (平方米)	目標集團 應佔權益
重慶招商	長嘉滙	重慶	住宅、商業	1,886,519	1,475,178	50%
廣州招商房地產	金山谷	廣州	住宅、商業	1,356,296	684,106	51%
佛山依雲	依雲天滙	佛山	住宅、商業	301,818	230,251	25.5%
佛山鑫城	依雲水岸	佛山	住宅、商業、辦公	655,716	110,130	25.5%
佛山信捷	依雲上城	佛山	住宅、商業	361,064	142,591	50%
佛山招商九龍倉	依雲曦城	佛山	住宅、商業	422,961	356,238	50%
招商局房地產 (南京)	紫金山1號	南京	住宅、商業	213,870	81,184	51%
南京招商瑞盛	雍華府	南京	住宅	183,234	154,713	51%
				<u>5,381,478</u>	<u>3,234,391</u>	

## 有關目標集團的財務資料

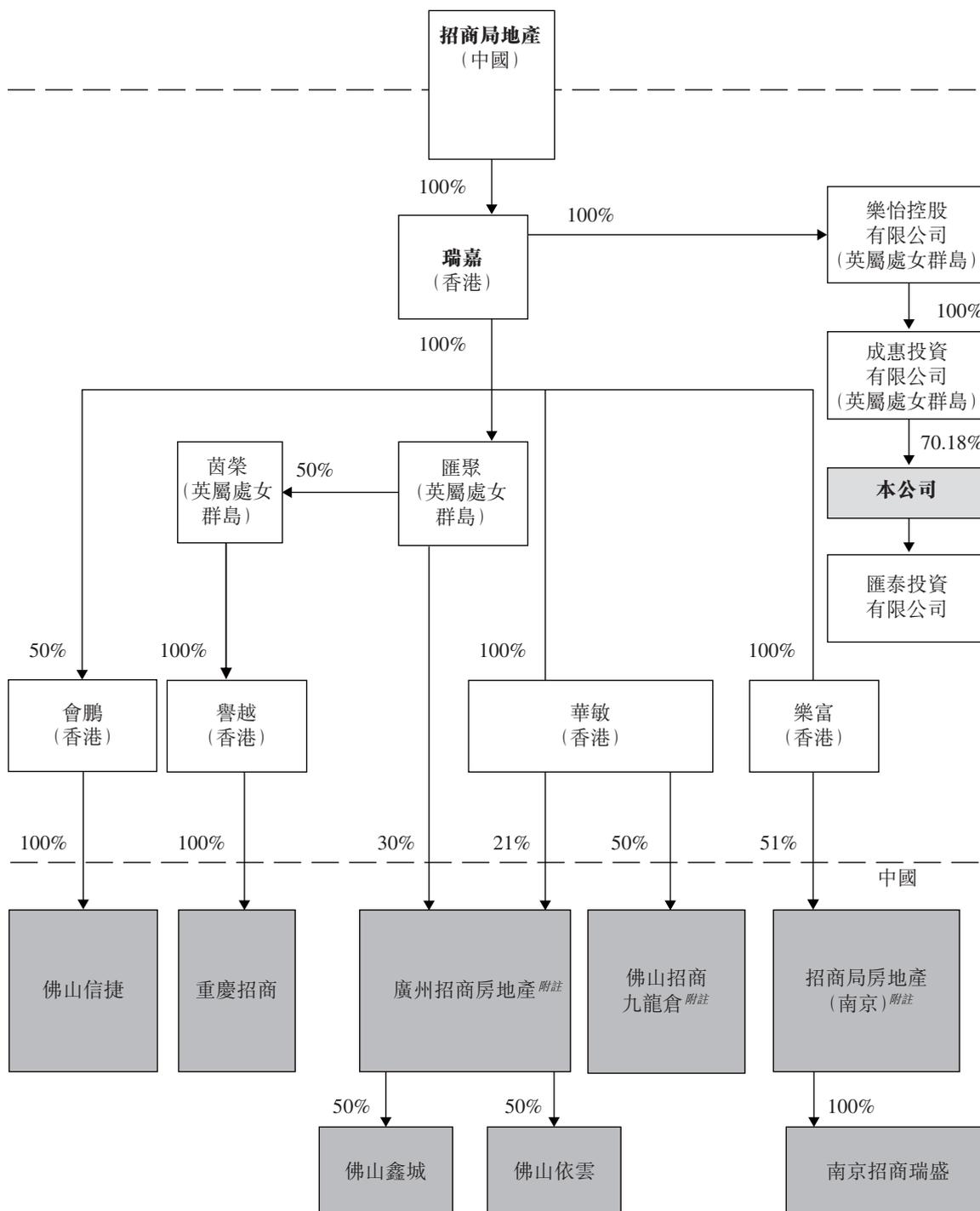
於二零一二年十二月三十一日，目標集團的未經審核資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值約為人民幣2,852,000,000元。目標集團於各期間的未經審核除稅前及除稅後純利如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)
除稅前純利	1,661,854	2,259,631
除稅後純利	<u>889,553</u>	<u>1,045,191</u>

## 目標集團及本公司的股權架構

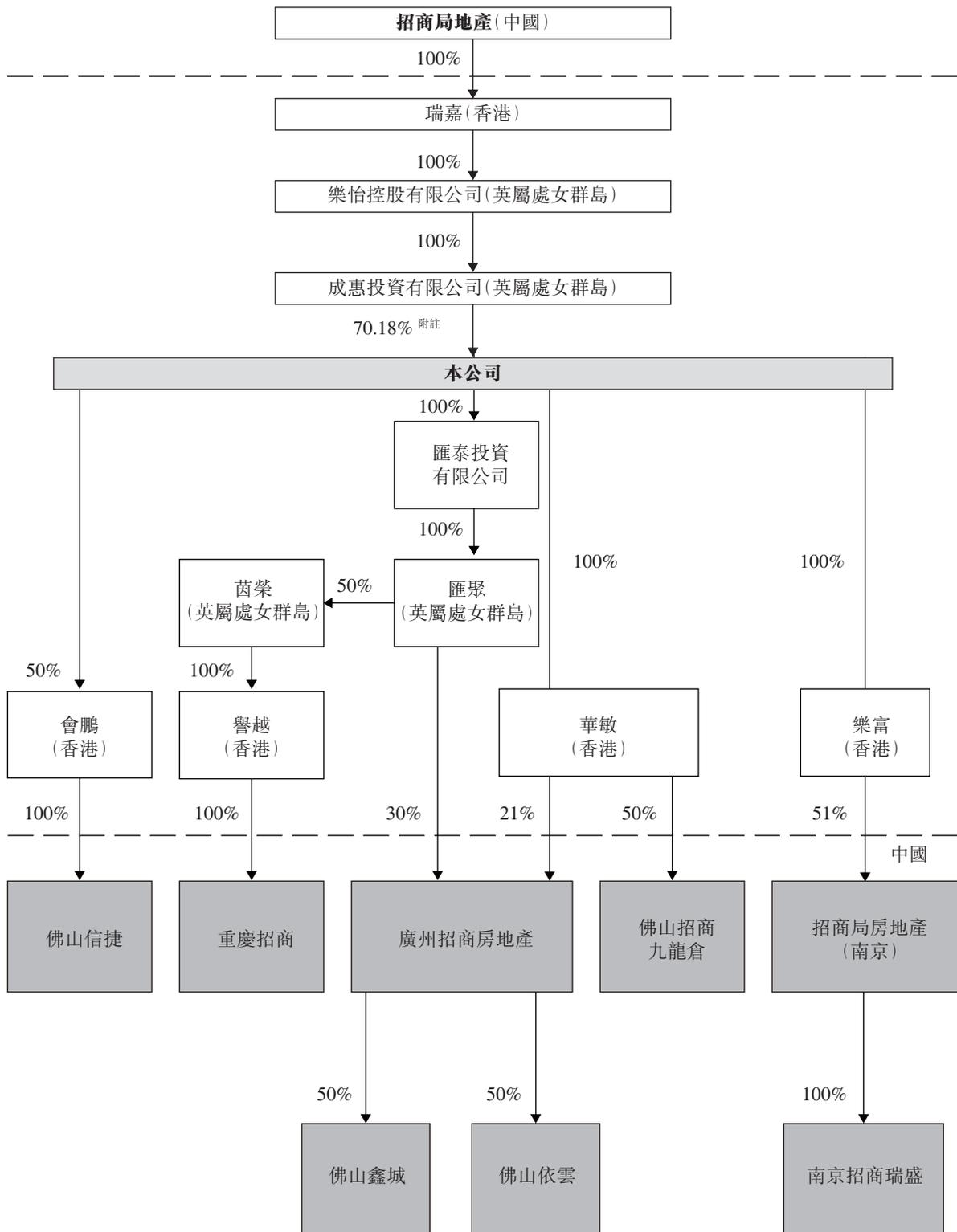
目標集團及本公司於緊接完成前後的股權架構載列如下：

### 目標集團及本公司 於緊接完成前的股權架構



附註：於本公告日期，瑞嘉並未向華敏轉讓其於廣州招商房地產的21%股本權益及其於佛山招商九龍倉的50%股本權益，亦未向樂富轉讓其於招商局房地產(南京)的51%股本權益。上述轉讓將根據建議重組於完成前完成。

目標集團及本公司於緊隨完成後的股權架構



附註： 股權百分比並未反映倘本公司決定透過發行代價股份及配售股份支付代價，而因發行代價股份及配售股份而產生的股權潛在變動。

## 有關本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立，其普通股於聯交所主板上市。本集團主要從事製造、加工及銷售電子消費產品與相關配件業務。

招商局地產透過於二零一二年六月完成的一項無條件強制性全面收購建議成為本公司的控股股東。目前，招商局地產間接持有本公司已發行股份約70.18%。

## 有關瑞嘉及招商局地產的資料

瑞嘉於香港註冊成立，為招商局地產的全資附屬公司。瑞嘉的主要業務為投資控股。

招商局地產目前為招商局集團的房地產旗艦，而招商局集團為招商局地產的控股股東，現時持有招商局地產全部已發行股本約51.89%。招商局集團為由國家國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

## 進行收購的理由及裨益

董事(不包括將根據獨立財務顧問的推薦意見發表其意見的本公司全體獨立非執行董事)認為，收購基於下列原因符合本公司及股東的整體利益：

- (a) 完成後，本公司能夠利用招商局地產集團的平台及發揮與招商局地產集團擬議訂立的不競爭安排項下的利好條件，加快發展經擴大集團的房地產業務及為其股東創造價值。

招商局地產為中國最大及最負盛名的房地產開發商之一，擁有顯赫品牌。作為招商局集團(為中國中央政府直屬的重要國有企業，總部設於香港)的房地產旗艦，招商局地產於香港透過瑞嘉經營房地產業務逾十載，並與香港若干龍頭房地產開發商建立了良好合作關係。

完成後，本公司將成為招商局地產集團首個及唯一的海外上市業務平台。經擴大集團將能夠利用招商局地產集團的平台及品牌發展其中國房地產業務。

根據建議不競爭契據：

- 除經擴大集團將於完成後根據運營協議運營和管理的大部分管理過渡資產外，倘本公司在目標城市進行房地產業務，則招商局地產集團將不會於該等地區開展新房地產業務；及
- 就於不競爭契據日期兩個集團均不擁有任何房地產業務的任何新城市而言，本公司將擁有於該城市展開房地產業務的永久優先選擇權，即當該城市萌發新房地產項目機遇時，本公司將始終擁有取得該機遇的優先選擇權。

預計該等安排將盡可能減輕兩個集團之間直接及潛在的競爭，同時為經擴大集團提供廣闊的發展空間。進一步資料，請參閱「招商局地產集團與經擴大集團的業務劃分」一節。

**(b) 由於大部分目標項目各自前期開發階段已過，故目標集團已開始獲利。**

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團錄得稅後純利約人民幣1,045,000,000元，而來自經營業務的正現金流量約為人民幣2,504,000,000元。完成後，本公司將成為具備房地產開發、經營及管理綜合實力的房地產控股公司。

目標項目包括的項目整體上屬招商局地產集團於目標城市更為成熟的房地產開發項目，其由招商局地產集團透過其海外附屬公司持有股權。目標項目於完成後將有助提高本集團的盈利能力。

於二零一三年三月三十一日，廣州及佛山的目標項目已竣工總建築面積分別為463,731平方米及893,777平方米。銷售該等目標項目產生的現金足以為發展該等目標項目開支，並為其他若干目標項目提供部分資金。

除預計於二零一三年八月進入銷售期的南京雍華府外，重慶及南京的目標項目均已進入各自的銷售期。除雍華府外，重慶及南京的目標項目均符合自商業銀行獲取發展及建設貸款的要求。

- (c) 目標集團的中國境內運營附屬公司管理團隊於具備巨大房地產開發潛力的目標城市擁有寶貴的房地產開發經營經驗。

中國境內運營附屬公司管理團隊於有關目標城市在房地產開發方面具備六至十年的往績記錄，積累了具價值的經營經驗。彼等熟悉有關目標城市的經營環境，並擁有強大的業務發展實力。中國境內運營附屬公司於有關目標城市保持良好的市場地位。於二零一二年，相較中國的7.8%，目標城市的本地生產總值增長率均高於8%，重慶的增長率則高達13.6%，種種印證該等城市具有巨大房地產開發潛力。本公司於目標城市的業務前景與於招商局地產城市的業務前景比較的詳情，將載於通函行業概覽一節。

- (d) 經擴大集團將具備雄厚集資實力，發展項目業務。

目標項目、經驗豐富的管理團隊，加上中國境內運營附屬公司的強大增長潛力，預期有助經擴大集團透過本公司獲得股本融資，從而優化經擴大集團的債務股本結構，提高盈利能力，並促使進一步融資。董事相信，經擴大集團具備雄厚實力，為發展房地產業務籌集足夠資金，藉此為股東創造價值。

董事(不包括將根據獨立財務顧問的推薦意見發達其意見的全體獨立非執行董事)認為，協議條款乃經公平磋商後協定，且屬一般商業條款，有關條款亦屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 招商局地產集團與經擴大集團的業務劃分

### 概覽

完成後，招商局集團及招商局地產將繼續為本公司的控股股東，間接持有本公司已發行股份約70.18%。招商局地產目前為招商局集團旗下的房地產旗艦公司。招商局集團從事三大核心業務，即(i)運輸、基建、經營及服務，(ii)金融投資及管理，及(iii)房地產開發及經營(僅透過招商局地產)。

於二零一二年十二月三十一日，招商局地產集團於19個城市(包括目標城市)擁有64個房地產開發項目，包括住宅單位、服務公寓、酒店、商用及辦公樓，建築面積合共約為12,000,000平方米。

目標集團主要透過中國境內運營附屬公司於中國主要從事房地產業務。於二零一二年十二月三十一日，目標集團於中國重慶、廣州、佛山及南京四個目標城市擁有八個目標項目，建築面積合共約為5,381,478平方米。完成後，房地產業務將成為經擴大集團的核心業務。

### 選擇四個目標城市八個目標項目的理由

本公司、瑞嘉及招商局地產同意通過收購僅將目標城市的目標項目注入本公司乃基於以下原因：

- **項目轉讓的法律及規管限制。**根據本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所的意見，收購內資房地產項目須經商務部審核及批准，而有關進行該等收購的手續耗時及存在不確定因素。因此，本公司並未選擇招商局地產集團的全內資房地產項目作為收購的目標項目。

本公司亦已撇除招商局地產透過其海外附屬公司持有股權未超過三年的房地產項目。據廣東信達律師事務所的意見，除非獲中國證監會特別批准，否則若有關收購將致使有關資產實現海外上市，中國法規現時原則上並不允許招商局地產向本公司銷售該等國內資產。

- **目標項目更為成熟。**本公司於有關目標城市中選擇了相對成熟及於所有招商局地產集團內房地產開發項目佔主導地位的目標項目。
- **並無重大競爭。**本公司選擇於重慶、廣州、佛山及南京的房地產開發項目作為目標項目，致使該等項目於有關目標城市將不會導致與招商局地產集團所保留的房地產開發項目構成重大競爭。請參閱下文「招商局地產於目標城市保留管理過渡資產」及「重疊目標城市中管理過渡資產及目標項目的分析」。

余志良先生及劉卓根先生(本公司執行董事，於招商局地產並無出任任何職位)連同黃培坤先生(本公司及招商局地產的執行董事)及劉寧女士(本公司的非執行董事，並為招商局地產的公司秘書)負責選擇目標城市及協商不競爭契據以及運營協議的條款。

### 招商局地產於目標城市保留管理過渡資產

完成後，招商局地產將繼續持有四個目標城市中三個城市內的四個房地產開發項目的控股權益，當中包括一個廣州項目、兩個重慶項目及一個佛山項目(管理過渡資產)，該等開發項目可能與經擴大集團於該等三個城市的房地產業務構成競爭。

直至二零一七年十二月三十一日，當管理過渡資產預期將完工及出售，其將由招商局地產集團擁有，而來自該等資產的收益將撥歸招商局地產集團所有。除一個項目將繼續由合營夥伴(獨立第三方)運營和管理外，所有管理過渡資產將全部由經擴大集團於過渡期根據運營協議的收費方式進行運營和管理。

下文載列目標項目內的房地產開發項目清單以及管理過渡資產(將繼續於過渡期由招商局地產擁有但由經擴大集團根據運營協議運營和管理)的概況：

資產類別	重慶	廣州	佛山	南京
將注入本公司的目標項目	長嘉滙	金山谷	— 依雲天滙 — 依雲上城 — 依雲水岸 — 依雲曦城	— 紫金山1號 — 雍華府
將由招商局地產保留的管理過渡資產	— 江灣城 — 花園城	東薈城	依雲國際	無

### 重慶

- 江灣城：江灣城是針對一般零售住宅客戶的傳統中高端社區型住宅小區，位於房地產開發方面相對較成熟的嘉陵江北岸。於二零一二年十二月三十一日，其擁有總建築面積及總可售建築面積分別約495,403平方米及約53,150平方米。
- 花園城：花園城主要包括高端公寓(4至18層的低層住宅樓宇)、高層住宅樓宇(18層以上)及別墅，除若干社區型店舖外，概無任何商用物業。花園城位於房地產開發方面相對較成熟的嘉陵江北岸。於二零一二年十二月三十一日，其擁有總建築面積及總可售建築面積分別約696,083平方米及約519,083平方米。

## 廣州

- 東薈城：東薈城主要包括針對一般零售住宅客戶的中型住宅公寓，位於廣州市蘿崗區經濟開發區科學城。於二零一二年十二月三十一日，其擁有總建築面積及總可售建築面積分別約372,207平方米及約302,900平方米。

招商局地產擁有東薈城34%權益，兩位合營夥伴各持有東薈城33%。自本項目於二零一一年開展後，招商局地產及兩位合營夥伴已同意本項目將由其中一位合營夥伴運營及管理，該合營夥伴為中國其中一間龍頭房地產開發商及為獨立第三方。此合營夥伴自二零一一年起負責運營及管理本項目。招商局地產有權委任本項目的財務總監，除行使此權利外，招商局地產並不參與本項目的日常運營及管理。因此，本公司或招商局地產於完成後運營及管理東薈城並不適當。

由於東薈城及金山谷在位置、市場定位及規模(東薈城的規模遠小於金山谷)上均截然不同，本公司相信，東薈城不會為金山谷帶來重大實際或潛在競爭。請參閱「重疊目標城市中管理過渡資產及目標項目的分析」。

## 佛山

- 依雲國際：依雲國際只包括商用物業，主要為高端辦公樓、商舖及為企業與商業客戶設計的公寓，其中辦公樓約佔56%、商舖約佔20%，餘下24%則為供商業客戶使用的小型公寓(35至40平方米)。依雲國際位於順德區。於二零一二年十二月三十一日，其擁有總建築面積及總可售建築面積分別約139,319平方米及約88,819平方米。

### 於過渡期就管理過渡資產的管理安排

為將招商局地產集團與經擴大集團於完成後的潛在競爭降至最低，經擴大集團將對管理過渡資產進行運營和管理(其中一項管理過渡資產廣州東薈城除外，其將繼續由該項目合營夥伴(獨立第三方)運營和管理)直至該等資產於過渡期完工並售出為止。

如果東薈城不再由該合營夥伴運營和管理，招商局地產集團會盡最大努力讓經擴大集團按運營協議條款進行管理。

根據擬議的運營協議，經擴大集團將全權酌情處理運營協議項下所運營和管理項目的營運事項，包括但不限於：

- 報建審批；
- 工程管理；
- 成本管理；
- 財務管理；
- 安排工期、銷售周期、銷售活動及銷售定價；
- 竣工驗收及交付；及
- 檔案管理。

項目方案設計及合同金額超過人民幣兩億元的建設合同須經招商局地產書面同意。

有關經擴大集團與招商局地產集團間的業務、經營、管理及財務劃分的重大事項須取得本公司就此目的成立的獨立董事委員會批准，該等重大事項包括以下各項：

- 根據運營協議運營和管理的項目的項目設計(包括項目關鍵方面如總建築面積、容積率、平面圖、外觀及樓宇佈局等)；及
- 招商局地產就根據運營協議運營和管理的項目所設立的管理目標(包括成本及收益目標以及開發規劃)。

倘需要，獨立董事委員會可就上文所載事項尋求專業意見，費用由本公司承擔。

招商局地產將就所獲得的運營支持服務向本公司支付預先協定的管理費。該等管理費乃經公平磋商後釐定並參考以下各項因素計算得出：

- 運營協議項下運營和管理項目每年建設成本的6%至10%；或
- 項目預售收入的1%至5%，

並已考據其規模、項目開發階段、開發周期、收入及利潤。

根據上市規則，運營協議項下的交易將構成本公司與招商局地產的持續關連交易，因此須經獨立股東於批准收購時批准，亦須遵守上市規則第14A章項下的其他規定。運營協議將在通函派發前簽署。上市規則14A章要求的有關細節，包括年度上限，將在本公司單獨一個公告中披露。

## 重疊目標城市中管理過渡資產及目標項目的分析

### 概覽

管理過渡資產及目標項目目前都是招商局地產集團的房地產項目。作為房地產開發商，招商局地產不會在同一城市開發彼此有直接競爭關係的項目。因此，從商業經營的角度，招商局地產最初決定在同一城市開展房地產業務時，對項目的地理位置、產品定位和目標客戶群等因素已做了周詳的考慮。因此，招商局地產一開始就無意讓這些項目之間在同一城市存在直接競爭。

完成後，管理過渡資產及目標項目於四個目標城市的其中三個城市—重慶、廣州及佛山(重疊目標城市)重疊。基於下文所述業務劃分因素，董事認為，儘管管理過渡資產與目標項目之間可能存在潛在競爭，該等潛在競爭並不激烈，及倘競爭確實出現，其將透過運營協議及不競爭契據的條款得以充分解決，且不會對經擴大集團構成不利影響。

### 各重疊目標城市物業劃分時所考慮之因素

下文載列分析，指出各重疊目標城市中管理過渡資產及目標項目根據以下因素進行業務劃分以減少潛在競爭，當中已計及下列因素：

- 各房地產項目按地區及產品定位劃分地域位置；
- 於二零一二年十二月三十一日，與管理過渡資產所佔的建築面積比較，目標項目所佔建築面積比例。
- 於二零一二年十二月三十一日，與管理過渡資產所佔的可銷售面積比較，目標項目所佔的可銷售面積比例。
- 目標項目及管理過渡資產的相關房地產開發項目的銷售期的任何重疊，不會導致重大競爭，此乃由於該等項目位處不同位置及有不同的產品定位，吸引不同的顧客。

在中國大陸，僅按城市劃分地域位置並不恰當，因為必須考慮每一房地產項目所在的具體行政區。相關城市的特定行政區域或地區的各项因素如入學、日常上班和交通等，通常不會使人們輕易遷居至該城市的另一行政區域或地區。例如在中國城區，學校按行政區域或地區劃分，政府分配學校的一般政策是學生按家庭所在行政區域就近入學。由於上述原因，不同的房地產項目即使位於同一城市，但如果位於不同行政區域，則很少會彼此競爭。

將逐項交待各重疊目標城市的該等因素：

## **重慶**

- *地理位置和產品定位*

在重慶，目標項目和管理過渡資產之間相距20多公里，分別位於江北區和南岸區。目標項目位於重慶中心商業區南部的彈子石地區，是重慶重點發展區域之一。因為面向長江與嘉陵江的交匯處，目標項目享有廣闊江景，在房地產項目方面後續發展潛力大。而另一方面，管理過渡資產為內陸住宅樓，位於嘉陵江北岸，地處房地產項目發展較成熟的區域。

在產品定位方面，目標項目為高端多用途城市綜合體項目，包括有高層高端住宅、寫字樓及購物中心。憑藉優越的地理位置，目標項目專為高端住宅用戶、企業及商務客戶而設計。另一方面，管理過渡資產則主要為傳統中高層住宅小區物業，以普通零售住宅用戶為目標客戶。

- *建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標項目的總建築面積達1,886,519平方米，佔招商局地產集團在重慶擁有的總建築面積的61%。管理過渡資產佔總建築面積餘下的39%。

- *可銷售面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標項目總可銷售面積達1,475,178平方米，佔招商局地產集團在重慶擁有的可銷售面積的72%。管理過渡資產佔總建築面積餘下的28%。

- *銷售期*

在重慶，目標項目在二零一一年年底開始其銷售期，現在正處於一期銷售階段。由於目標項目規模較大(其擁有總建築面積1,886,519平方米)，預計其銷售期將長達8到9年。另一方面，管理過渡資產中的江灣城項目已大部分銷售完畢，而另外的花園城項目亦已處於二期銷售階段，預計其銷售將持續4到5年。

儘管位於重慶的目標項目和管理過渡資產的銷售期在某種程度上重疊，然而由於其不同位置及市場定位將吸引不同的客戶，故重疊不會引發重大競爭。此外，經擴大集團於完成後將對管理過渡資產進行運營和管理，其將酌情進行內部協調，並儘量分開進行市場推廣活動以避免任何實際競爭。

## *廣州*

- *地理位置及產品定位*

在廣州，目標項目位於番禺區，而管理過渡資產位於蘿崗區科學城，兩者之間相距約37公里，彼此相距甚遠。

在產品定位上，目標項目主要為大面積獨棟別墅、大戶型高層住宅、寫字樓及商鋪，且以該地區的企業家、商人、公司及商務客戶為目標客戶。另一方面，管理過渡資產為中等面積的普通住宅，以一般零售住宅用戶為目標客戶。

- *建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標項目的總建築面積達1,356,296平方米，佔招商局地產集團在廣州擁有的建築面積的78%。管理過渡資產佔總建築面積餘下的22%。

- *可銷售面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標項目的可銷售面積達684,106平方米，佔招商局地產在廣州擁有的總可銷售面積約69%。管理過渡資產佔總建築面積餘下的31%。

- *銷售期*

在廣州，目標項目於二零零八年已開始銷售，且因其為大盤項目，其銷售期將持續到二零一六年十一月。另一方面，管理過渡資產於二零一二年底剛剛開始銷售期並預計將於二零一五年底銷售完畢。

儘管位於廣州的目標項目和管理過渡資產的銷售期在某種程度上重疊，然而由於其不同位置及市場定位將吸引不同的客戶，故重疊不會引發重大競爭。此外，管理過渡資產亦將繼續由作為獨立第三方的該項目的合營夥伴運營管理。

## 佛山

- *地理位置和產品定位*

管理過渡資產與目標項目中的一個項目相距較近，與目標項目的其他三個項目之間分別相距約8、16及34公里。

管理過渡資產與目標項目在產品定位和目標客戶方面截然不同。佛山的目標項目包括(i)中端及高端大型住宅公寓，每平方米平均價人民幣10,000元至人民幣14,000元之間，以白領、企業家和高級管理人員為目標客戶；及(ii)低端住宅公寓，以一般藍領為目標客戶。管理過渡資產主要為高端辦公樓、商店和專為公司及商務客戶設計的商務公寓，其中寫字樓約佔總面積56%，商鋪約佔20%，剩下的24%為小戶型(35-40平方米)商務公寓。

- *建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標項目的總建築面積達1,741,559平方米，佔招商局地產集團在佛山擁有的總建築面積約93%。管理過渡資產則佔餘下的7%。

- *可銷售面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標項目的總可銷售面積達839,210平方米，佔招商局地產在佛山擁有的總可銷售面積約90%。管理過渡資產則佔餘下的10%。

- *銷售期*

儘管位於佛山的目標項目和管理過渡資產的銷售期在某種程度上重疊，然而由於其不同位置及市場定位將吸引不同的客戶，故重疊不會引發重大競爭。此外，經擴大集團於完成後將對管理過渡資產進行運營和管理，其將酌情進行內部協調，並儘量分開進行市場推廣活動以避免任何實際競爭。

## 減少經擴大集團及招商局地產集團實際及潛在競爭的措施

本公司擬採納多項措施，以避免經擴大集團與招商局地產集團之間存在實際及潛在競爭以及利益衝突。

### 招商局地產與本公司之不競爭契據

#### 招商局地產將不在目標城市競爭

為儘量減少日後招商局地產集團與經擴大集團之間的直接競爭，招商局地產與本公司擬訂立不競爭契據，據此，預期招商局地產將向本公司(就其本身及代表各附屬公司)承諾，於本公司或其任何附屬公司在任何目標城市開展房地產業務的有關期間內，招商局地產(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括經擴大集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司(其附屬公司除外)不會獨自或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何目標城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於任何目標城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

儘管有上文所述，於有關期間，招商局地產及其任何附屬公司及／或其聯營公司可以：

- (c) 直接或間接持有本公司任何股份或其他證券或於當中擁有權益，或透過本公司直接或間接持有其任何附屬公司的任何股份或其他證券或於當中擁有權益；
- (d) 繼續直接或間接擁有管理過渡資產或於當中擁有權益；
- (e) 直接或間接持有於任何目標城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益，倘
  - (i) 該公司於認可證券交易所上市；
  - (ii) 該等股份或證券或權益並無超逾該公司已發行股本5%；

- (iii) 招商局地產、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司無權委任該公司大部分董事；及
  - (iv) 該公司於所有有關時候至少擁有一名其他股東，其(倘適用，連同其聯繫人士)直接或間接持有及／或於該公司擁有股份及證券或其他權益百分比大於招商局地產、任何其附屬公司及／或任何其聯繫人士所擁有者，且其並不就其於該公司的股份及證券或其他權益與招商局地產、任何其附屬公司及／或任何其聯繫人士一致行動；及／或
- (f) 於所收購及持作自用的房地產中擁有權益，惟有關活動並不涉及任何房地產開發。

### **本公司將不在招商局地產城市競爭**

本公司(就其本身及分別代表其附屬公司)將向招商局地產承諾，於有關期間，倘招商局地產或其任何附屬公司於任何招商局地產城市開展房地產業務，其將(i)不會，及(ii)將促使其附屬公司不會，及(iii)將盡最大努力促使其聯營公司(不包括招商局地產集團)不會，單獨或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何招商局地產城市從事或參與房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於招商局地產城市從事或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

儘管有上文所述，於有關期間，本公司、任何其附屬公司及／或任何其聯繫人士可以：

- (c) 直接或間接持有任何直接或間接在招商局地產城市從事或參與房地產業務的公司股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益，倘
  - (i) 該公司於認可證券交易所上市；
  - (ii) 該等股份或證券或權益不會超過該公司已發行股本5%；

- (iii) 本公司、任何其附屬公司及／或任何其聯繫人士無權委任該公司的大多數董事；及
- (iv) 該公司於所有有關時候至少擁有一名其他股東，其(倘適用，連同其聯繫人士)直接或間接持有及／或於該公司擁有股份及證券或其他權益百分比大於本公司、任何其附屬公司及／或任何其聯繫人士所擁有者，且其並不就其於該公司的股份及證券或其他權益與本公司、任何其附屬公司及／或任何其聯繫人士一致行動；及／或
- (d) 於所收購及持作自用的房地產中擁有權益，惟有關活動並不涉及任何房地產開發。

### **招商局地產就未涉足城市授出永久優先選擇權**

對於目標集團與招商局地產集團於不競爭契據日期均無房地產業務的任何城市(未涉足城市)，招商局地產將向本公司授出永久優先選擇權(優先選擇權)以根據下文所載條款於該城市開展房地產業務：

- 倘招商局地產或其任何附屬公司(要約人)於有關期間物色到或接到任何未涉足城市商機的要約，則要約人將於其物色到或接到有關商機後盡快向本公司發出有關商機的書面通知(要約通知)，並提供或促使提供要約人所擁有有關該商機的一切所需資料及文件，以使本公司能評估該商機。
- 倘本公司有意於有關未涉足城市尋求商機，其應盡快但無論如何須於收到要約通知後二十五個營業日內向要約人發出書面通知(意向通知書)，表明其決定尋求或拒絕該商機。
- 要約人應盡一切合理努力促使有關未涉足城市的商機按不遜於給予要約人或要約人獲提供的條款及條件自意向通知書日期起至少三十個營業日可供本公司尋求。

然而，倘在要約人於有關未涉足城市尋求商機前出現下列情況，則要約人可於該等未涉足城市自由尋求商機：

- 要約人已接獲本公司書面通知表明其將不會於有關未涉足城市尋求商機並據此放棄優先選擇權；
- 要約人於上文所述指定時限內並無接獲意向通知書；

- 要約人於上文所述指定時限內接獲意向通知書，但本公司並無採取所需的有關合理措施以於上文所述三十個營業日前在有關未涉足城市尋求商機；或
- 本公司已事先通知要約人本公司將於有關未涉足城市尋求商機，但本公司隨後由於監管決策或監管限制不能作出如此舉動。

同時建議，無論招商局地產是否已於某一未涉足城市覓得商機，優先選擇權都將使本公司可於未來在同一未涉足城市每次出現商機時把握任何其他新商機。

另建議，倘由於第三方所設時間限制致使須在短於上文所載期限內在未涉足城市覓得任何商機，則本公司與招商局地產將協定一個合理期限以達至及完成上文所載程序，並確保於未涉足城市妥為覓得商機。

根據上文的建議安排，招商局地產將專注其現時經營的招商局地產城市，而經擴大集團將於目標城市開展業務並將於未來專注開發未涉足城市的新房地產項目。

#### **經擴大集團及招商局地產集團間地域劃分的年度審查及披露**

現建議於有關期間，本公司及招商局地產每年審查本公司與招商局地產各自於目標城市及招商局地產城市的房地產項目組合，並相互協商以決定是否須對經擴大集團和招商局地產集團的地域劃分作出任何調整(年度審查)。

年度審查將由本公司與招商局地產於有關期間聯合進行。各方將承諾於有關期間其將應另一方要求盡快向該方提供其可能合理要求的一切有關資料，以便進行年度審查。

本公司及招商局地產將於其各自的年報內向其各自的股東披露因年度審查而產生的重大房地產組合變動及地域劃分變動。倘地域劃分的任何重大調整導致不競爭契據的修訂，則有關不競爭契據的調整及修訂應取得獨立股東批准。

#### **有關執行不競爭契據的企業措施**

本公司預期將執行以下企業措施，以管治及監察不競爭契據項下有關優先選擇權的決策過程：

- **獨立董事決策**

獨立董事委員會預期將全權負責決定是否接納根據不競爭契據之條款向本公司推薦的商機。為讓獨立董事委員會考慮有關商機並作出決定，本公司管理層於可行情況下應盡快(最遲不超過接獲要約通知後兩(2)個營業日)就商機為獨立董事委員會提供一切其管有的資料及文件。

在獨立董事委員會就是否接納商機作出決定之前，獨立董事委員會的任何成員均有權要求本公司管理層就商機提供進一步資料。獨立董事委員會的決定將由多數票表決作出。

本公司董事會將採取適當步驟，以執行獨立董事委員會的決策。倘獨立董事委員會決定尋求商機，本公司管理層應根據不競爭契據項下的時間表及時執行有關決策。倘管理層未能據此執行決策，則預期須向獨立董事委員會報告。

陳燕萍女士(將為獨立董事委員會成員)為中國註冊城市規劃師，在建築與城市規劃方面擁有豐富的知識及行內經驗。因其資深學術及行業背景，陳女士將合資格及預期將在獨立董事委員會決定是否接納各商機的決策過程中，作出重大貢獻。此外，如有必要，獨立董事委員會可就決策過程中可能遇上的任何事宜尋求專業意見，費用由本公司承擔，這可確保獨立董事委員會在履行職責時獲強大的專業支援。

- **獨立董事審查及公開披露**

獨立董事委員會預期將審查由本公司管理層每季度編製的報告，當中載有招商局地產集團及經擴大集團的房地產項目組合的詳情及最新資料，以及於上季已獲本公司接納或放棄的商機(如有)可能如何從短期至長期影響或將影響招商局地產集團及經擴大集團的房地產項目組合。獨立董事委員會預期亦將每半年審查招商局地產集團及本公司遵守不競爭契據條款的情況。

本公司將按季以公告形式披露獨立董事委員會有關接納或拒絕的商機所作的決定，披露執行不競爭契據時獨立董事委員會所審核的重大事宜，及披露招商局地產集團與經擴大集團進行業務劃分時發生的任何重大利益衝突。有關招商局地產集團及本公司執行及符合不競爭契據情況的報告(包括獨立董事委員會就該等合規的確認書)預期將於本公司中期報告及年報中刊發。

## 經擴大集團獨立於招商局地產

### 管理層獨立性

本公司董事會及高級管理層將於完成後獨立於招商局地產及招商局集團。就職務重疊的管理人員而言：

- 黃培坤先生將為董事會層面中唯一職務重疊的董事，其於完成後將擔任招商局地產的執行董事兼本公司董事長及非執行董事；及
- 劉寧女士將為高級管理層層面中唯一職務重疊的高級管理人員。其將於完成後繼續擔任招商局地產的董事會秘書及本公司非執行董事。

黃先生及劉女士為本公司控股股東招商局地產的代表董事，並將於完成後繼續出任本公司董事。然而，彼等均為完成後本公司非執行董事，不參與本公司日常營運及管理。本公司及招商局地產的獨立非執行董事並無出現重疊，兩家集團的其他高級管理層亦無重疊。

下文載列於完成之後招商局地產及本公司的建議董事會及高級管理層組成：

#### 招商局地產

#### 本公司

##### 執行董事

##### 執行董事

林少斌(董事長)  
賀建亞(董事、總經理)  
黃培坤(董事、財務總監)

蘇樹輝  
胡建新  
劉卓根  
余志良

##### 非執行董事

##### 非執行董事

楊天平(副董事長)  
王宏  
華立  
胡勇

黃培坤(董事長)  
劉寧

##### 獨立非執行董事

##### 獨立非執行董事

柴強  
劉洪玉  
盧偉雄  
張煒

王永權  
陳燕萍  
史新平

#### 高級管理層

賀建亞(董事總經理)  
楊志光(副總經理)  
黃培坤(財務總監)  
王立(副總經理)  
朱文凱(副總經理)  
孟才(副總經理)  
張林(副總經理)  
王正德(總經濟師)  
劉寧(公司秘書)

#### 高級管理層

劉卓根(副總經理)  
余志良(財務總監)  
蔣鐵峰(項目總經理)  
冼耀強(項目總經理)  
汪濤(項目總經理)  
陳穎茵(公司秘書)

適當時候會向股東寄發通函，當中載有本公司各董事及高級管理人員的詳細履歷。

中國境內運營附屬公司目前在同一目標城市與管理過渡資產共用若干管理人員。為確保完成後經擴大集團可獨立運營，管理過渡資產中各項目公司的職務重疊管理人員將於完成前全部轉入目標集團。該等管理人員將根據運營協議繼續管理管理過渡資產。

#### 經營獨立性

經擴大集團在經營上獨立於招商局地產集團及招商局集團，並擁有獨立的項目開發、建設及銷售團隊，直接接觸其供應商及客戶，且於建立或維持其與新舊客戶及供應商的業務關係時並不依賴招商局地產集團或招商局集團。經擴大集團亦有足夠資本、設備及僱員獨立經營其業務。除(i)不競爭契據及運營協議項下的交易，(ii)本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報所披露本公司與招商局地產集團的持續關連交易及(iii)於下文「潛在持續關連交易」一節所述的可能持續關連交易外，預期經擴大集團不會與招商局地產集團訂立任何將於完成後持續的重大交易。

#### 財務獨立性

經擴大集團將擁有獨立財務系統，並按照其本身業務需求作出財務決策。其亦將擁有獨立於招商局地產集團及招商局集團運作的財務部門。

目標集團於其日常一般業務中，按不遜於中國商業銀行提供的條款使用招商局地產提供的墊款及委託貸款。於二零一三年四月十二日，招商局地產向目標集團提供的墊款及委託貸款總額約為人民幣883,750,000元，相當於目標集團計息銀行貸款及其他借貸總額約44.6%。該等招商局地產的墊款及委託貸款為期一年或三年。

預期目標集團將於二零一三年五月三十日前以其自商業銀行獲取的貸款償付招商局地產的全部墊款及委託貸款，而毋須招商局地產或招商局集團提供任何信貸支持。

除南京雍華府項目之外，所有其他目標項目均已進入各自的銷售期並正產生收益。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團產生稅後純利約人民幣1,045,000,000元，來自經營業務的現金流量約人民幣2,504,000,000元。經擴大集團將擁有雄厚實力籌集充裕資金以發展其房地產業務。

### 潛在持續關連交易

中國境內運營附屬公司於日常一般業務中不時與招商局地產的附屬公司招商局物業管理有限公司訂立物業管理協議。根據物業管理協議，招商局物業管理有限公司向中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。有關交易將於完成後構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載規定。持續關連交易詳情將按上市規則規定在需要時於本公司另行作出的公告及由本公司向其股東寄發的通函內披露。

### 有關收購的風險

**完成須待先決條件獲達成後方告作實，概不保證該等條件可獲達成及／或收購將按預期完成**

多項完成的先決條件涉及第三方的決定，包括獨立股東於股東大會上作出批准、上市委員會批准本公司的新上市申請以及兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份於聯交所主板上市及買賣。該等先決條件載於本公告「先決條件」一節。由於達成該等先決條件並非涉及收購的訂約各方所能控制，故概不保證收購將按預期完成。

**現有股東於本公司的股權百分比將於兌換永久可換股證券或(視情況而定)發行代價股份及配售股份後被攤薄**

根據協議，本公司可(i)於瑞嘉行使永久可換股證券附帶的兌換權後向其(或按其指示)發行合共3,836,789,000股代價股份；或(ii)發行合共3,836,789,000股代價股份及配售股份，惟發行該等股份均不得導致本公司的公眾持股量低於25%。兌換股份總數以及代價股份及配售股份的最高總數分別佔本公司於本公告日期

的已發行股本約359%，以及經配發及發行兌換股份總數或(視情況而定)代價股份及配售股份總數後本公司已發行股本78%。因此，現有股東於本公司的股權百分比將於本公司發行兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份後被攤薄。因收購導致股份價值增加未必可於其市價上反映，及不一定抵銷對股東的攤薄影響。

## 其他風險

有關經擴大集團業務、中國房地產開發的業務、法律及合規環境以及中國的一般經濟、法律及政治方面的風險將載於通函內。

## 警告

本公司將根據上市規則規定寄發一份通函，當中將載有(其中包括)有關收購及相關協議的進一步詳情以及獨立財務顧問就收購、目標集團及經擴大集團的財務資料以及目標集團的物業估值致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。通函將受聯交所審閱，聯交所或會於審閱過程中提出意見和要求通函包含進一步信息。股東及潛在投資者須參閱通函獲得有關收購的進一步詳情。

收購須待達成多項條件(包括獨立股東批准)後方可作實，而有關條件不一定會達成。此外，上市委員會不一定會授予本公司提出新上市申請的批准。本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣股份或本公司其他證券時務須審慎行事。

## 上市規則項下的收購涵義

由於根據上市規則第14.07條，本公司有關收購的一個或多個相關百分比率超過100%，故根據上市規則14.06(5)條，收購構成本公司的非常重大收購。由於瑞嘉為本公司控股股東，故為本公司關連人士，收購亦構成本公司的關連交易並須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。瑞嘉及其聯繫人士須就於股東特別大會提呈以批准(其中包括)協議及協議項下擬進行收購的相關決議案放棄投票。

此外，基於收購(i)根據上市規則第十四章構成本公司的非常重大收購及(ii)涉及於瑞嘉取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內收購瑞嘉的資產，根據上市規則第14.06(6)(b)條，收購構成本公司的反收購。因此，根據上市規則第14.54條，本公司將被視為新上市申請人。收購亦因此須待上市委員會批准本公司的新上市申請後方可作實。新上市申請須遵守上市規則項下所有規定，尤其是上市規則第八章及第九章的規定。截至本公告日期，新上市申請尚未向聯交所提交，而本公司將於可行情況下盡快開始辦理新上市申請手續。上市委員會不一定會批准新上市申請。

完成的其中一項先決條件為獲上市委員會批准新上市申請。倘上市委員會並無授出新上市申請的批准，協議將不會成為無條件，收購亦不會進行。

### **財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問**

高盛(亞洲)有限責任公司已就收購獲委任為本公司財務顧問。

由本公司全體獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士及史新平博士組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購向獨立股東提供意見。經獨立董事委員會批准後，本公司根據上市規則規定委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以就收購相關事宜向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **寄發通函**

本公司將根據上市規則規定寄發通函，當中載有(其中包括)(i)收購的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會有關收購的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)目標集團及經擴大集團的財務資料；(v)目標集團的物業估值；及(vi)股東特別大會通告。

通函將受聯交所審閱及評論並將於本公司就新上市申請取得上市委員會原則上批准後在可行情況下盡快寄發予股東。股東及潛在投資者須參閱通函獲得有關收購及協議項下擬進行交易的進一步詳情。

## 暫停及恢復買賣股份

應本公司要求，股份於二零一三年四月二十三日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一三年四月二十五日上午九時正起恢復股份買賣。

## 釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「可銷售面積」	指	可銷售面積；
「收購」	指	買賣待售股份及協議項下擬進行的股東貸款；
「一致行動」	指	具收購守則所賦予的涵義；
「聯屬公司」	指	就協議任何一方而言，為該方不時的任何附屬公司或母公司及任何有關母公司的任何附屬公司；
「協議」	指	本公司、瑞嘉及招商局地產就收購事項訂立的日期為二零一三年四月二十四日的股份購買協議；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「營業日」	指	香港銀行開門進行一般商業業務的日子，不包括星期六或星期日或香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正內任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的任何日子；
「商機」	指	直接或間接參與中國房地產業務的任何機遇（無論是因邀請或根據應「招標申請書」作出的公開招標或其他方式而產生）；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；

「重慶招商」	指	重慶招商置地開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司；
「通函」	指	就載有(其中包括)收購詳情的股東特別大會寄發予股東的通函；
「完成」	指	根據協議條款完成收購；
「完成日期」	指	完成發生之日；
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，招商局地產的控股股東，現持有招商局地產的總已發行股本約51.89%；
「招商局地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於中國成立的有限公司，其股份在深圳證券交易所(股份代號：000024)及新加坡交易所(股份代號：200024)上市；
「招商局地產城市」	指	上海、蘇州、鎮江、常州、深圳、珠海、北京、天津、青島、成都、武漢、廈門、漳州、畢節及哈爾濱；
「招商局地產集團」	指	招商局地產及其附屬公司(不包括本集團)；
「本公司」	指	東力實業控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0978)；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	收購的總代價港幣6,177,230,290元；
「代價股份」	指	本公司將按不低於每股股份港幣1.61元的價格向瑞嘉全資附屬公司成惠投資有限公司發行不多於2,897,028,703股新股份；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「匯聚」	指	匯聚控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由瑞嘉全資擁有；

「兌換價」	指	於兌換權獲行使時將予發行股份的每股股份價格，該價格初步為每股港幣1.61元，可根據契據條款作出調整；
「兌換權」	指	持有人根據契據條款將任何永久可換股證券兌換為股份的權利；
「兌換股份」	指	本公司於持有人行使永久可換股證券所附兌換權時將予配發及發行的新股；
「譽越」	指	譽越有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由茵榮全資擁有；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准(其中包括)收購相關事宜的股東特別大會；
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團；
「瑞嘉」	指	瑞嘉投資實業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由招商局地產全資擁有；
「佛山招商九龍倉」	指	佛山招商九龍倉房地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司；
「佛山鑫城」	指	佛山鑫城房地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司；
「佛山信捷」	指	佛山信捷房地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司；
「佛山依雲」	指	佛山依雲房地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「樂富」	指	樂富投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由瑞嘉全資擁有；
「會鵬」	指	會鵬房地產發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由瑞嘉及Wharf Properties (China) Limited分別擁有50%；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「持有人」	指	於持有人登記冊內以其名義登記永久可換股證券的人士；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會
「發行價」	指	發行各代價股份及各配售股份的價格；
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司；
「獨立股東」	指	除(i)瑞嘉、其一致行動人士及其各自聯繫人士，(ii)與收購相關、於當中擁有權益或參與其中的人士及(iii)須於將予召開以批准收購及其相關事宜的股東特別大會上放棄投票人士以外的本公司股東；
「契據」	指	將以平邊契據方式簽訂的契據，構成永久可換股證券；
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；
「最後賬目日期」	指	二零一二年十二月三十一日；
「最後交易日」	指	二零一三年四月二十二日，即本公告刊發前的股份最後完整交易日；
「上市委員會」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「招商局房地產(南京)」	指	招商局房地產(南京)有限公司，於中國註冊成立的有限公司；

「廣州招商房地產」	指	廣州招商房地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司；
「商務部」	指	中國商務部；
「南京招商瑞盛」	指	南京招商瑞盛房地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司；
「不競爭契據」	指	招商局地產與本公司就收購訂立的不競爭契據；
「運營協議」	指	招商局地產與本公司就收購訂立的《運營支持服務框架協議》；
「平價債務」	指	就本公司而言，(i)本公司的任何類別優先股本及(ii)發行人直接或間接發行或產生的任何其他債務(與永久可換股證券及該等優先股享有或列明享有同等權益)；
「永久可換股證券」	指	本公司根據協議以瑞嘉為受益人發行本金額為相當於代價的永久可換股證券，以支付待售股份及股東貸款的代價；
「配售股份」	指	本公司將按不低於每股股份港幣1.61元的價格向機構投資者發行不少於939,760,297股新股份；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國境內運營附屬公司」	指	目標公司的中國境內運營附屬公司，即佛山信捷、重慶招商、廣州招商房地產、佛山鑫城、佛山依雲、佛山招商九龍倉、招商局房地產(南京)及南京招商瑞盛，而一家 <b>中國境內運營附屬公司</b> 指上述任何一家公司；
「茵榮」	指	茵榮有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由匯聚及Hong Kong Land Limited的附屬公司Century Lord Limited分別持有50%權益；

「房地產業務」	指	開發、銷售、租賃、投資及管理房地產；
「建議重組」	指	將廣州招商房地產21%股權及佛山招商九龍倉50%股權轉讓予華敏，及將招商局房地產(南京)51%股權轉讓予樂富；
「有關期間」	指	完成日期至不競爭契據終止日期止期間(包括首尾兩日)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「待售股份」	指	瑞嘉分別於會鵬、匯聚、華敏及樂富已發行股本的50%、100%、100%及100%權益；
「賣方集團」	指	瑞嘉及其不時的聯屬公司，惟不包括目標集團及本集團；
「優先債務」	指	就本公司而言，其直接或間接發行或產生的現有及未來債務，其任何平價債務及其普通股本除外；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東貸款」	指	各目標公司不時尚未償還及結欠瑞嘉的股東貸款，於緊接完成前將為人民幣3,528,000,000元；
「華敏」	指	華敏投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由瑞嘉全資擁有；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「目標城市」	指	廣州、重慶、佛山及南京；
「目標公司」	指	會鵬、匯聚、華敏及樂富；

「目標集團」	指	目標公司及其各自的附屬公司，而 <b>目標集團成員公司</b> 指其任何一家公司；
「目標項目」	指	具本公告「有關目標集團的資料」一節所賦予涵義；
「往績記錄期間」	指	截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度；
「過渡期」	指	完成至二零一七年十二月三十一日止期間；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「保證」	指	瑞嘉及招商局地產作為保證人根據協議向本公司作出的保證；及
「清盤」	指	就本公司而言，為本公司清盤或清算的最終及有效頒令或決議。

就本公告而言，除文義另有所指外，人民幣已按人民幣0.81元兌港幣1.0元的概約匯率兌換為港幣。該等換算僅供參考便捷之用，概不表示亦不應被視作表示任何人民幣或港幣金額可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
東力實業控股有限公司  
主席  
黃培坤先生

香港，二零一三年四月二十四日

於本公告日期，董事會由執行董事黃培坤先生、蘇樹輝博士、劉卓根先生及余志良先生；非執行董事劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士及史新平博士組成。

本公司董事對本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本公告所表達的意見經審慎周詳考慮後達成，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載的任何聲明產生誤導。

\* 僅供識別