

香港交易及結算所有限公司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。

 **招商局置地有限公司**
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
招商局置地有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：978)

**須予披露交易：視作出售一家附屬公司之
股本權益及向一家附屬公司墊付股東貸款**

合作協議

茲提述本公司日期為二零一四年七月三十一日之公告，內容有關(其中包括)南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之視作出售事項。

董事會欣然宣佈，於二零一四年八月二十二日，(i)本公司之非全資附屬公司南京招商房地產與深圳陸虹訂立南京G09號土地合作協議，據此，南京招商房地產及深圳陸虹(平安不動產之間接子公司)將認購彼等各自於南京寧盛之部分增資註冊資本，而深圳陸虹將向南京寧盛提供人民幣67.74百萬元股東貸款，以償還部分先前由南京招商房地產提供之股東貸款及(ii)隨後與深圳陸虹訂立增資協議，據此，雙方同意向南京寧盛增加註冊資本及深圳陸虹提供用於償還南京招商房地產之股東貸款金額須增至人民幣90.16百萬元。

根據上述兩項協議，完成增加註冊資本及由深圳陸虹提供股東貸款後，(i)南京寧盛的註冊資本將從人民幣30百萬元增加至人民幣60百萬元，其中：南京招商房地產持有其51%股權，深圳陸虹持有其49%股權；及(ii)南京招商房地產及深圳陸虹將分別按其持有之股權比例向南京寧盛提供股東貸款。因此，本集團將有現金流入淨額約人民幣119百萬元。

上市規則之涵義

於本公告日期，南京寧盛由南京招商房地產全資擁有。南京G09號視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京寧盛之股權將攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之交易構成視作出售本集團於南京寧盛之股權。

南京G09號視作出售事項其本身並不構成上市規則第14章項下之須予公告交易。然而，由於南京G09號土地合作協議及增資協議與南京G14號土地合作協議項下的訂約方均為深圳陸虹，同時深圳陸虹全資擁有深圳聯新(廣州番禺土地合作協議項下投資者)，且深圳陸虹以及深圳聯新均由平安不動產間接控制，故南京G09號土地合作協議及增資協議、南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14.22及14.23條規定視為按彙集基準計算。由於相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故上述協議項下擬進行之視作出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條項下之申報及公告規定。

南京G09號視作出售事項完成後，南京寧盛將仍為本公司之附屬公司。

由於南京興盛和廣州依雲按合併計算基準構成本公司之非重要附屬公司，根據上市規則第14A章，僅為因視作出售事項與南京興盛和廣州依雲有相關關係，故深圳陸虹、深圳聯新及平安不動產並非本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本集團訂立南京G09土地合作協議及增資協議，及南京G09視作出售事項項下擬進行之事項並不構成關連交易。

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年七月三十一日之公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之視作出售事項。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

董事會欣然宣佈，於二零一四年八月二十二日，(i)本公司之非全資附屬公司南京招商房地產與深圳陸虹訂立南京G09號土地合作協議，據此，南京招商房地產及深圳陸虹將認購彼等各自於南京寧盛之部分增資註冊資本，而深圳陸虹

將向南京寧盛提供人民幣67.74百萬元股東貸款，以償還部分先前由南京招商房地產提供之股東貸款；及(ii)隨後與深圳陸虹訂立增資協議，據此，雙方同意向南京寧盛增加註冊資本及深圳陸虹提供用於償還南京招商房地產之股東貸款金額須增至人民幣90.16百萬元。由於增資協議乃由相同訂約方就與南京G09號土地合作協議相同之事宜而訂立，根據增資協議協定之條款生效後，該兩項協議會作為單一協議，其詳情概述如下。

1. 南京G09號土地合作協議及增資協議

日期

二零一四年八月二十二日

訂約方

- (a) 南京招商房地產為於中國成立之有限公司及本公司之非全資附屬公司，由本公司全資附屬公司樂富投資有限公司擁有其51%股權。南京招商房地產之主要業務為物業開發；及
- (b) 深圳陸虹為於中國成立之有限公司。深圳陸虹之主要業務為投資管理。根據南京G14號土地合作協議，深圳陸虹為投資者。據董事作出合理查詢後所深知，(i)深圳陸虹由平安不動產間接控制；(ii)深圳陸虹全資擁有深圳聯新(廣州番禺土地合作協議項下投資者)；及(iii)除上文所述深圳陸虹與本集團之關係外，深圳陸虹及平安不動產以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關南京G09號土地項目及南京寧盛之基本資料

誠如本公司於二零一四年四月九日宣佈，南京招商房地產已於二零一四年三月二十八日成功投得南京G09號土地，即一幅位於南京市江寧區高新園學十二路以南、務實路以東之土地，總代價為人民幣305百萬元。該土地總佔地面積為37,538平方米，其許可容積率介乎1.0至1.5，指定用於二類居住用地，使用年限為70年。收購南京G09號土地之總代價為人民幣305百萬元。於本公告日期，土地收購總代價中合共人民幣244百萬元已使用南京招商房地產向南京寧盛提供之股東貸款人民幣214百萬元及其向南京寧盛提供之註冊資本人民幣30百萬元作出償付。

南京寧盛為專門於二零一四年四月二十四日在中國成立之項目公司，以建設及開發南京G09號土地之房地產項目。南京寧盛目前之註冊資本為人民幣30百萬元，由南京招商房地產持有100%。

根據南京寧盛按中國公認會計原則編製之未經審核管理賬目，自其註冊成立日期至二零一四年七月三十一日止期間，南京寧盛之未經審核除稅及非經常性項目前及後溢利約為人民幣15,000元。根據其未經審核管理賬目，南京寧盛於二零一四年七月三十一日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為人民幣318百萬元及人民幣30百萬元。

深圳陸虹透過增資及股東貸款作出投資

根據南京G09號土地合作協議及增資協議之條款，南京寧盛之註冊資本由人民幣30百萬元增加至人民幣60百萬元，而深圳陸虹須透過認購南京寧盛新增之註冊資本及由深圳陸虹向南京寧盛提供按其於南京寧盛之股權比例之股東貸款之方式進行投資，投資金額按南京寧盛已支付的南京G09號土地之土地收購代價49%，即人民幣119.56百萬元：

(a) 南京寧盛增資

南京寧盛之註冊資本將由人民幣30百萬元增至人民幣60百萬元。認購額外註冊資本以及於增資前後南京招商房地產及深圳陸虹在南京寧盛之股權百分比載列如下：

	增資前之 注資額 人民幣百萬元	完成增資前 之股權 百分比 %	額外 註冊資本 之現金出資 人民幣百萬元	完成增資後 之注資總額 人民幣百萬元	完成增資後 之股權 百分比 %
南京招商房地產	30	100	0.6	30.6	51
深圳陸虹	—	—	29.4	29.4	49
總計	30	100	30	60	100

(b) 向南京寧盛提供之股東貸款

深圳陸虹應須向南京寧盛提供為數人民幣90.16百萬元之股東貸款（「深圳陸虹G09號股東貸款」），而該貸款須悉數用於償還南京招商房地產向南京寧盛提供之部分股東貸款。因此，南京招商房地產向南京寧盛提供之股東貸款將由人民幣214百萬元減至人民幣123.84百萬元。

南京G09號融資補償成本

當深圳陸虹支付深圳陸虹G09號股東貸款時，其亦須向南京招商房地產作出融資成本補償(「南京G09號融資補償成本」)，有關費用計算如下：

「南京G09號融資補償成本」

= (深圳陸虹G09號股東貸款+深圳陸虹額外註冊資本之出資)x人民銀行基準利率x D/360

= (人民幣90.16百萬元+人民幣29.4百萬元) x 人民銀行基準利率x D/360

= 人民幣119.56百萬元x 人民銀行基準利率x D/360

「D」

= 由南京招商房地產支付收購南京G09號土地之代價當日(包括該日)起直至向南京招商房地產償還相當於深圳陸虹G09號股東貸款之金額當日(不包括該日)止之日數

南京G09號土地合作協議之先決條件

各訂約方完成南京G09號土地合作協議項下責任之先決條件為(i)南京招商房地產完成其內部審批及向招商局集團有限公司備案程序及(ii)雙方同意接受由獨立專業估值師對南京寧盛資產所進行之估值之書面結果。

於本公告日期，上述先決條件經已達成及雙方將於二零一四年九月十五日前完成南京G09視作出售事項。

訂約方對南京寧盛出資之額外註冊資本、提供深圳陸虹G09號股東貸款及深圳陸虹支付之南京G09號融資補償成本將於完成時以現金償付。

進行南京G09號視作出售事項之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

基於南京G09號視作出售事項，本集團於南京G09號土地項目之總投資額將減少合共約人民幣118.96百萬元。因南京G09號視作出售事項造成之總投資額減少及本集團就南京G09號土地項目所產生之現金流入預計將令本集團之財務狀況更為靈活，從而提高本集團在未來把握發展及投資機會之能力。此外，南京G09號土地合作協議項下擬進行之深圳陸虹投資符合該公告所述之與平安不動產達成戰略合作關係，並構成該合作關係之一部分。

南京G09號土地合作協議及增資協議之條款已於訂約方公平磋商後達成。根據南京G09號土地合作協議及增資協議，由訂約方各自出資之金額乃訂約方參照其於完成增資後於南京寧盛各自所持有之股權比例協定。

董事認為，南京G09號土地合作協議及增資協議之條款及該協議項下擬進行之南京G09號視作出售事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

南京G09號視作出售事項對本公司之財務影響

南京G09號視作出售事項完成後，南京寧盛將仍為本公司之附屬公司。因此，本公司預期將不會自南京G09號視作出售事項產生收益或虧損。

完成交易後，本集團將有現金流入淨額約人民幣119百萬元。

上市規則之涵義

於本公告日期，南京寧盛由南京招商房地產全資擁有。南京G09號視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京寧盛之股權將攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，南京G09號土地合作協議項下擬進行之交易構成視作出售本集團於南京寧盛之股權。

南京G09號視作出售事項其本身並不構成上市規則第14章項下之須予公告交易。然而，由於南京G09號土地合作協議及增資協議乃與南京G14號土地合作協議項下投資者且全資擁有深圳聯新(廣州番禺土地合作協議項下投資者)之深圳陸虹所訂立，且深圳陸虹以及深圳聯新均由平安不動產間接控制，故南京G09號土地合作協議及增資協議、南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14.22及14.23條規定視為按彙集基準計算。由於相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故上述合作協議項下擬進行之視作出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條項下之申報及公告規定。

由於根據南京G14土地合作協議之交易，故深圳陸虹將成為南京興盛(深圳陸虹將持有19%權益)之主要股東。由於根據廣州番禺土地合作協議之交易，故深圳

聯新將成為廣州依雲(深圳聯新將持有49%權益)之主要股東。深圳陸虹及深圳聯新均由平安不動產所控制。由於南京興盛和廣州依雲按合併計算基準構成本公司之非重要附屬公司，根據上市規則第14A章，僅為因視作出售事項與南京興盛和廣州依雲有相關關係，故深圳陸虹、深圳聯新及平安不動產並非本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本集團訂立南京G09土地合作協議及增資協議，及南京G09視作出售事項項下擬進行事項並不構成關連交易。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

- 「增資協議」 指 南京招商房地產與深圳陸虹於訂立南京G09號土地合作協議後隨後所訂立日期為二零一四年八月二十二日之協議，據此，雙方須認購南京寧盛新增之註冊資本及根據南京招商G09土地合作協議由深圳陸虹提供股東貸款須增加至人民幣90.16百萬元，其全數用作償付部分由南京招商房地產提供之股東貸款
- 「南京G09號視作出售事項」 指 南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之交易，包括以增資方式視作出售南京寧盛49%股權予深圳陸虹、提供深圳陸虹G09號股東貸款以償還部分由南京招商房地產提供予南京寧盛之股東貸款及深圳陸虹向南京招商房地產支付之南京G09號融資補償成本
- 「南京G09號土地」 指 一塊位於南京市江寧區高新園學十二路以南、務實路以東總佔地面積為37,538平方米之土地

「南京G09號
土地合作協議」

指 南京招商房地產與深圳陸虹訂立日期為二零一四年八月二十二日之合作協議，內容有關(其中包括)認購額外註冊資本及提供股東貸款予南京寧盛，據此，深圳陸虹將於南京寧盛49%股權中擁有權益及南京招商房地產於南京寧盛之股權將攤薄至51%

「南京寧盛」

指 南京招商寧盛房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及發展南京G09號土地之房地產物業項目

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
賀建亞先生

香港，二零一四年八月二十二日

於本公告日期，董事會由執行董事蘇樹輝博士、冼耀強先生、劉卓根先生及余志良先生；非執行董事賀建亞先生、吳振勤女士及劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。