

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之內容概不負責，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之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)

**主要交易：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以及
須予披露交易：有條件收購事項**

合作協議

茲提述本公司日期為二零一四年七月三十一日及二零一四年八月二十二日之公告，內容有關(其中包括)(i)南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議以及(ii)南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之視作出售事項。

A. 出售光鴻之股本權益及向光鴻墊付股東貸款

董事會欣然宣佈，於二零一四年九月三十日，本公司全資附屬公司威榮控股與平安不動產之間接全資持有公司富錦投資訂立南京G16號土地合作協議，據此，(其中包括)(i)威榮控股有條件同意出售且富錦投資有條件同意收購光鴻49%股權；及(ii)待完成南京G16號出售事項後，富錦投資須按其所持光鴻49%股權比例向光鴻提供一筆股東貸款，而有關貸款須悉數用於償還威榮控股經已提供之部分股東貸款。光鴻擁有南京啟盛全部股權，南京啟盛為就建設及開發南京G16號土地房地產項目而專門成立之項目公司。

於本公告日期，光鴻由威榮控股全資擁有。待完成南京G16號出售事項後，威榮控股所持光鴻股權將減至51%，惟仍為本公司之附屬公司，同時，本集團將錄得現金流入淨額約人民幣116百萬元。完成南京G16號出售事項後，訂約雙方須按各自所持光鴻股權比例以股東貸款形式向光鴻提供額外資金，以償付G16號土地收購代價餘額以及用作建設及發展南京G16號土地項目之營運資金。

B. 有條件收購事項

待南京G16號土地項目中擬作出售物業之已售建築面積合計達到南京G16號土地項目中可售總建築面積(根據南京G16號土地之土地收購協議規定，不包括將予持作投資之投資商業物業建築面積)之95%且項目竣工，完成編製最終賬目及分派溢利後，在本公司遵守上市規則項下規定之前提下(倘適用)，富錦投資須出售且威榮控股須購買富錦投資所持全部光鴻股份，而有關代價將按獨立專業估值師就光鴻股權進行之估值結果釐定，惟投資商業物業價值將按南京G16號土地合作協議所述訂約各方協定之計算方式釐定。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，南京G16號出售事項本身並不構成須予公告交易。然而，由於富錦投資乃由平安不動產間接全資持有，且南京G14號土地合作協議、廣州番禺土地合作協議、南京G09號土地合作協議及增資協議項下投資者亦由平安不動產間接控制，故此，根據上市規則第14.22條及第14.23條規定，南京G16號土地合作協議、南京G14號土地合作協議、廣州番禺土地合作協議、南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之交易按彙集基準計算。由於相關適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，先前公告項下視作出售事項及南京G16號出售事項構成本公司之主要交易，因此，南京G16號出售事項須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准之規定。

由於概無股東於南京G16號出售事項中擁有重大權益，倘本公司就批准南京G16號出售事項召開股東大會，概無股東須放棄表決。

截至本公告日期，成惠直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於本公司已發行股本約74.35%。根據上市規則第14.44條，成惠已就南京G16號土地合作協議及南京G16號出售事項提交書面股東批准。因此，就批准南京G16號土地合作協議及南京G16號出售事項而言，本公司將接納該書面批准，而不會召開股東大會。因此，不會就此召開股東大會。本公司預期將於二零一四年十月二十四日或之前寄發一份通函，當中載有南京G16號出售事項之進一步詳情及上市規則規定之進一步資料，以供股東參考。

根據截至本公告日期所得資料，有條件回購構成上市規則第14章項下須予披露交易。

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年七月三十一日及二零一四年八月二十二日之公告(「先前公告」)，內容有關(其中包括)(i)南京G14號土地合作協議、(ii)廣州番禺土地合作協議以及(iii)南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之視作出售事項。

除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與先前公告所界定者具相同涵義。

董事會欣然宣佈，於二零一四年九月三十日，本公司全資附屬公司威榮控股與富錦投資訂立南京G16號土地合作協議，據此，(其中包括)(i)威榮控股有條件同意出售且富錦投資有條件同意收購銷售股份(相當於光鴻49%股權)；及(ii)待完成南京G16號出售事項後，富錦投資須按其所持光鴻49%股權比例向光鴻提供一筆股東貸款，而有關貸款須悉數用於償還威榮控股經已提供之部分股東貸款。南京G16號土地合作協議之詳情概述如下。

日期

二零一四年九月三十日

訂約方

- (a) 威榮控股，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司。威榮控股之主要業務為投資控股；及
- (b) 富錦投資，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。據董事經充分查詢後所深知，(i) 富錦投資由平安不動產間接全資持有；(ii) 其主要業務為投資控股；及(iii) 於本公告日期，廣州番禺視作出售事項經已完成。因此，深圳聯新已成為廣州依雲之主要股東，持有廣州依雲49%股權。深圳聯新由深圳陸虹全資擁有，並由平安不動產間接控制。除上述者外，富錦投資、

平安不動產及其最後實益擁有人與本公司及其關連人士概無任何其他關係。

南京G16號土地項目及項目公司之基本資料

誠如本公司於二零一四年五月六日所公佈，光鴻於二零一四年四月十八日以總代價人民幣1,189百萬元(「G16號土地收購代價」)成功取得位於南京市棲霞區邁皋橋街道經五路二期西側土地之土地成交確認書。土地總佔地面積為57,945平方米，許可容積率則為4.22。土地指定用途為住宅及商業混合用地。住宅用地使用年限為70年，商服用地則為40年。

根據南京G16號土地招標文件，G16號土地收購代價須按以下方式支付：

- (a) G16號土地收購代價總額之50% (即約人民幣594.5百萬元)須於二零一四年十月二十二日或之前支付；
- (b) G16號土地收購代價之30% (即約人民幣356.7百萬元)須於二零一五年一月二十一日或之前支付；及
- (c) G16號土地收購代價餘下20% (即約人民幣237.8百萬元)須於二零一五年四月十七日或之前支付。

光鴻已向南京市國土資源部支付合共38.68百萬美元(相當於約人民幣237.8百萬元)，作為用以清償20% G16號土地收購代價之按金。威榮控股已向光鴻提供等額款項作為股東貸款。

光鴻為於二零一四年一月二十二日在香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。於本公告日期，光鴻擁有100港元股本及100股已發行普通股。南京啟盛為就建設及開發南京G16號土地房地產項目(「南京G16號土地項目」)專門在中國成立之項目公司。南京啟盛由威榮控股間接全資擁有。

根據光鴻自其註冊成立日期起至二零一四年八月三十一日止期間之未經審核綜合管理賬目，其未經審核溢利(扣除稅項及非經常性項目前後)約為人民幣18,000元，而其於二零一四年八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238百萬元及負人民幣18,000元。

轉讓光鴻49%股權

富錦投資有條件同意收購且威榮控股有條件同意出售銷售股份，即光鴻股本中49股普通股，相當於光鴻49%股本，總代價為49港元，由富錦投資於完成時向威榮控股以現金支付。出售銷售股份之代價乃按銷售股份相對光鴻全部股本之價值釐定。

向光鴻提供之股東貸款

待完成轉讓銷售股份後，富錦投資須向光鴻提供為數18.95百萬美元(相當於約人民幣116.52百萬元)之股東貸款(「富錦投資G16號股東貸款」)，而該貸款須悉數用於償還威榮控股向光鴻提供之部分股東貸款。因此，威榮控股向光鴻提供之股東貸款將由約人民幣237.8百萬元減至約人民幣121.28百萬元。

完成南京G16號出售事項後，訂約雙方須按各自所持光鴻股權比例以股東貸款形式向光鴻提供額外資金，以償付G16號土地收購代價餘額以及用作建設及發展南京G16號土地項目之營運資金。

南京G16號融資補償成本

當富錦投資支付富錦投資G16號股東貸款時，其亦須向威榮控股作出融資成本補償(「南京G16號融資補償成本」)，有關費用計算如下：

「南京G16號融資補償成本」

$$= \text{富錦投資G16號股東貸款} \times 5\% \times D/360$$

「D」

$$= \text{由威榮控股支付收購南京G16號土地之20\%按金當日(包括該日)起直至向威榮控股償還相當於富錦投資G16號股東貸款之金額當日(不包括該日)止之日數}$$

南京G16號土地合作協議之先決條件

於訂立南京G16號土地合作協議後15個營業日內，威榮控股須委聘一名獨立專業估值師就光鴻資產進行估值。訂約各方完成南京G16號土地合作協議項下責任之先決條件為(i)威榮控股完成其內部審批及向招商局集團有限公司備案之程序及(ii)雙方以書面形式同意接納估值結果。

有條件回購富錦投資所持光鴻股權

待南京G16號土地項目中擬作出售物業之已售建築面積合計達到南京G16號土地項目中可售總建築面積(根據南京G16號土地之土地收購協議規定,不包括將予持作投資之投資商業物業建築面積)之95%後(按南京市網上房地產網所記錄當時該項目之合計已訂約擬作出售建築面積計算),訂約任何一方有權要求就南京G16號土地項目編製最終賬目,並要求南京啟盛向其股東分派溢利。待項目竣工,完成編製最終賬目及分派溢利後,訂約各方須委聘一名獨立專業估值師就光鴻股東所持股權進行估值,惟投資商業物業價值將按南京G16號土地合作協議所述訂約各方協定之計算方式釐定。於訂約各方同意接納估值結果後60日內,在本公司遵守上市規則項下規定之前提下(倘適用),富錦投資須出售且威榮控股須購買富錦投資所持全部光鴻股份,而有關代價將按估值結果釐定(「有條件回購」)。

進行南京G16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G16號出售事項,截至本公告日期,本集團於南京G16號土地項目之總投資額將減少合共約人民幣116.52百萬元。此外,本集團因收購南京G16號土地而產生之餘下資本承擔總額亦將減少相當於南京G16號土地收購代價餘額49%之款額,即約人民幣466.09百萬元。南京G16號出售事項導致投資額及資本承擔減少,加上本集團因南京G16號土地項目而產生現金流入,預期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G16號土地合作協議所擬定光鴻與富錦投資之共同投資,符合先前公告所述與平安不動產建立之戰略合作關係,並構成其中部分。

南京G16號土地合作協議之條款已於訂約方公平磋商後達成。根據南京G16號土地合作協議,由富錦投資出資之金額乃由訂約方參照各方於完成南京G16號出售事項項下股權轉讓後所持光鴻股權比例協定。

董事認為,南京G16號土地合作協議之條款及該協議項下擬進行之南京G16號出售事項實屬公平合理,符合本公司及股東之整體利益。

南京G16號出售事項對本公司之財務影響

截至本公告日期，光鴻由威榮控股全資擁有。待南京G16號出售事項完成後，威榮控股所持光鴻股權將減至51%。光鴻及南京啟盛各自仍屬本公司之附屬公司。因此，本公司預期不會因南京G16號出售事項產生收益或虧損。

完成該項交易後，本集團將錄得現金流入淨額約人民幣116百萬元。另外，訂約雙方須按各自所持光鴻股權比例以股東貸款形式向光鴻提供額外資金，以償付G16號土地收購代價餘額以及用作建設及發展南京G16號土地項目之營運資金。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，南京G16號出售事項本身並不構成須予公告交易。然而，由於富錦投資乃由平安不動產間接全資持有，南京G14號土地合作協議、廣州番禺土地合作協議、南京G09號土地合作協議及增資協議項下投資者亦由平安不動產間接控制，故此，根據上市規則第14.22條及第14.23條規定，南京G16號土地合作協議、南京G14號土地合作協議、廣州番禺土地合作協議、南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之交易按彙集基準計算。由於相關適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，先前公告項下視作出售事項及南京G16號出售事項構成本公司之主要交易，因此，南京G16號出售事項須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准之規定。

截至本公告日期，廣州番禺視作出售事項經已完成，惟南京G14號視作出售事項及南京G09號視作出售事項尚未完成。基於廣州番禺視作出售事項經已完成，深圳聯新已成為廣州依雲之主要股東，持有廣州依雲49%股權。深圳聯新由深圳陸虹全資擁有，並由平安不動產間接控制。根據上市規則第14A章所界定，由於南京興盛、廣州依雲及南京寧盛構成本公司之非重要附屬公司(不論獨立或綜合考慮)，深圳陸虹、深圳聯新及平安不動產並未且不會因廣州番禺視作出售事項、南京G14號視作出售事項及南京G09號視作出售事項而成為本公司之關連人士。因此，本集團訂立南京G16號土地合作協議以及該協議項下擬進行之南京G16號出售事項並不構成上市規則第14A章項下關連交易。

由於概無股東於南京G16號出售事項中擁有重大權益，倘本公司就批准南京G16號出售事項召開股東大會，概無股東須放棄表決。

截至本公告日期，成惠直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於本公司已發行股本約74.35%。根據上市規則第14.44條，成惠已就南京G16號土地合作協議及南京G16號出售事項提交書面股東批准。因此，就批准南京G16號土地合作協議及南京G16號出售事項而言，本公司將接納該書面批准，而不會召開股東大會。因此，不會就此召開股東大會。本公司預期將於二零一四年十月二十四日或之前寄發一份通函，當中載有南京G16號出售事項之進一步詳情及上市規則規定之進一步資料，以供股東參考。

根據截至本公告日期所得資料，有條件回購構成上市規則第14章項下須予披露交易。倘有條件回購之實際代價導致其構成上市規則第14章項下較高界別之須予公告交易，本公司將於適當時候遵從上市規則項下額外規定。

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：

| | | |
|----------------|---|--|
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「光鴻」 | 指 | 光鴻投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期由威榮控股全資擁有 |
| 「富錦投資」 | 指 | 富錦投資管理有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司 |
| 「南京G16號出售事項」 | 指 | 南京G16號土地合作協議項下擬進行之交易，包括向富錦投資出售光鴻49%股權、提供富錦投資G16號股東貸款以償還威榮控股先前向光鴻提供之部分股東貸款及支付南京G16號融資補償成本 |
| 「南京G16號土地」 | 指 | 位於南京市棲霞區邁皋橋街道經五路二期西側之土地，總佔地面積為57,945平方米 |
| 「南京G16號土地合作協議」 | 指 | 威榮控股與富錦投資就(其中包括)南京G16號出售事項所訂立日期為二零一四年九月三十日之合作協議 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「南京啟盛」 | 指 | 南京招商啟盛房地產有限公司，為建設及發展南京G16號土地項目而於中國成立之公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「威榮控股」 | 指 | 威榮控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司 |
| 「銷售股份」 | 指 | 合共49股普通股，即相當於光鴻49%股本 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股 |
| 「成惠」 | 指 | 成惠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司控股股東，直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約74.35% |
| 「可售總建築面積」 | 指 | 對於南京G16號土地項目而言，包括地庫面積，但不包括投資商業物業 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣 |

就本公告而言，除文義另有所指外，美元乃按1美元兌人民幣6.1479元之概約匯率換算為人民幣。上述匯率僅供說明用途，並不代表任何美元或人民幣金額經已、可已或可能按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
賀建亞先生

香港，二零一四年九月三十日

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。