

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之任何損失承擔任何責任。



須予披露交易：視作出售一間附屬公司權益

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一五年三月二十五日，本公司之間接非全資附屬公司南京招商房地產與上海景時訂立南京G74號土地合作協議，據此(其中包括)，南京招商房地產與上海景時將認購其各自於南京招盛之部分增資註冊資本，而上海景時將向南京招盛提供股東貸款人民幣210.7百萬元，以償還先前由南京招商房地產提供之部分股東貸款。

於本公告日期，南京招盛由南京招商房地產全資擁有。

增資完成後，(i)南京招盛之註冊資本將由人民幣30百萬元增至人民幣200百萬元，而南京招盛之股權將分別由南京招商房地產及上海景時持有51%及49%。因視作出售事項，本集團將獲得現金流入淨額約人民幣308.7百萬元。

待南京G74號土地項目中擬作出售物業之已售建築面積合計達到該項目可銷售總建築面積之95%後，或於上海景時對註冊資本作出注資之日起滿36個月之日(倘經訂約雙方進一步協定，該日期可獲延長至48個月)後，南京招商房地產須於取得上海景時之書面要求後，收購當時由上海景時所持有南京招盛股權，代價根據南京招盛當時之估值結果將予釐定。

上市規則之涵義

於本公告日期，南京招盛由南京招商房地產全資擁有。視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京招盛之股權將攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，南京G74號土地合作協議項下擬進行之交易構成本集團視作出售南京招盛之股權。

由於相關適用百分比率(定義見上市規則)多於5%但少於25%，故視作出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14.34條項下之申報及公告規定。

視作出售事項完成後，南京招盛仍為本公司之附屬公司。

根據於本公告日期所獲資料，收購事項並不構成本公司於上市規則第14章項下之須予公佈交易。本公司將於收購事項進行之時遵守上市規則項下之相關規定(倘適用)。

緒言

於二零一五年三月二十五日，南京招商房地產與上海景時訂立南京G74號土地合作協議。協議之主要條款載列如下。

南京G74號土地合作協議

日期：

二零一五年三月二十五日

訂約方：

- (a) 南京招商房地產，為本公司之間接非全資附屬公司；及
- (b) 上海景時，於中國成立之有限公司，其主要業務為投資管理。於董事作出適當查詢後所深知，上海景時及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

南京G74號土地項目及南京招盛之基本資料

南京招商房地產於二零一四年十二月十七日成功投得南京G74號土地，即座落於中國江蘇省南京市浦口高新區星火北路以東，永新路以南之一幅地塊，總佔地面積約為124,809.3平方米，總代價為人民幣860百萬元（「G74號土地代價」）。

南京G74號土地包括兩幅地塊：(i)地塊A，總佔地面積為87,309.6平方米，許可容積率為1.01至2.2，指定用於居住用地；及(ii)地塊B，總佔地面積為37,499.7平方米，許可容積率不超過2.0，指定用於住宅社區中心用途。南京G74號土地作住宅用途的使用年限為70年，作商業用途的使用年限為40年，其他用途的使用年限為50年。

於二零一四年十二月二十四日，G74號土地代價之50%（即人民幣430百萬元）已支付予南京市相關政府部門，有關金額由南京招商房地產以向南京招盛提供股東貸款之方式撥支。G74號土地代價餘下之50%將於二零一五年六月二十四日前支付。

南京招盛為於二零一五年一月二十日就建造及開發南京G74號土地之房地產項目在中國特別成立之項目公司。南京招盛現時擁有註冊資本人民幣30百萬元，由南京招商房地產全資擁有。

南京招盛之增資

於本公告日期，南京招盛自二零一五年一月成立起並未錄得任何盈利或虧損，亦並未開展業務。由於南京G74號土地並未以南京招盛名義註冊，因此南京招盛並未錄得任何資產。視作出售完成後，南京G74號土地之土地使用權將由南京招盛持有。

根據南京G74號土地合作協議之條款，南京招盛之註冊資本將由人民幣30百萬元增至人民幣200百萬元。南京招商房地產及上海景時將以現金方式出資人民

幣72百萬元及人民幣98百萬元，以作增資。增資前及增資後，南京招盛之註冊資本及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	72	102	51
上海景時	-	-	98	98	49
總計	<u>30</u>	<u>100</u>	<u>170</u>	<u>200</u>	<u>100</u>

完成上述增資後，南京招盛將分別由南京招商房地產及上海景時持有51%及49%股權。

向南京招盛提供股東貸款

訂約雙方均同意以股東貸款的形式按其於南京招盛所佔之股權百分比向G74號土地代價出資。南京招商房地產及上海景時應與南京招盛訂立股東貸款協議。有關股東貸款將各自按人民銀行利率乘以110%計息及按年支付。

上海景時向G74號土地代價之首期付款應支付人民幣210.7百萬元(「上海景時股東貸款」)，該款項將由上海景時於南京招盛增資完成後十五個工作日內以股東貸款方式向南京招盛支付。於南京招盛收訖上海景時股東貸款後，該款項將用於償付由南京招商房地產提供之部分股東貸款，因此，南京招商房地產向南京招盛提供之股東貸款將由人民幣430百萬元減少至人民幣219.3百萬元。

南京G74號融資成本補償

當上海景時支付上海景時股東貸款時，其亦須向南京招商房地產作出融資成本補償(「南京G74號融資補償成本」)，有關費用計算如下：

「南京G74號融資補償成本」

$$= \text{上海景時股東貸款} \times (\text{人民銀行利率} \times 130\%) \times D/360$$

$$= \text{人民幣} 210.7 \text{ 百萬} \times (\text{人民銀行利率} \times 130\%) \times D/360$$

「D」

=由南京招商房地產出資撥付G74號土地代價首50%當日起(包括該日)直至向南京招商房地產償還相當於上海景時股東貸款之金額當日(不包括該日)止之日數

南京G74號土地合作協議之先決條件

於訂立南京G74號土地合作協議後15個工作日內，南京招商房地產須委聘獨立專業估值師對南京招盛之資產進行評估。根據南京G74號土地合作協議，訂約方完成所履行責任之一項先決條件為彼等經已書面同意接納評估結果。於訂約雙方同意並確認評估結果後，南京招盛須於其後15個工作日內完成增資。

收購上海景時於南京招商所持之股權

待南京G74號土地項目中擬作出售物業之已售建築面積合計達到該項目可銷售總建築面積之95%(根據南京市網上房地產網所記錄該項目當時訂約銷售建築總面積計算)後，或於上海景時對註冊資本作出注資之日起滿36個月之日(倘經訂約雙方進一步協定，該日期可獲延長至48個月)後，南京招商房地產須於取得上海景時之書面要求後，收購當時由上海景時所持有南京招盛股權(「收購事項」)。收購代價根據南京招盛市價之評估結果將予釐定，該結果計及未售物業、持作投資物業(如有)、該項目所在地下樓層及其他公眾設施之物業等，估值由訂約方共同委聘之獨立專業估值師進行。

進行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及電器相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

因視作出售事項令總投資額減少及本集團於南京G74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，從而提高本集團把握未來發展及投資機會之能力。此外，董事會亦認為，以合作投資者身分引入上海景時有利於本公司與上海景時建立戰略合作關係，從而為本集團創建額外融資渠道，加強了本集團的資金實力，令本集團就進一步的發展機會獲得更大的資金保障。

南京G74號土地合作協議之條款已於訂約方公平磋商後釐定。董事認為，南京G74號土地合作協議之條款及其項下擬進行之交易乃正常商業條款，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

視作出售事項對本公司之財務影響

於本公告日期，南京招盛為南京招商房地產全資擁有。於視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京招盛之股權將減少至51%，南京招盛將仍為本公司之附屬公司。因此，本公司概不會因視作出售事項而產生預期收益或虧損。

於交易完成後，本集團將有現金流量淨額約人民幣308.7百萬元。此外，訂約雙方須以股東貸款之方式按其各自於南京招盛之股權比例向南京招盛提供額外資金，以償付G74號土地代價之餘款，並用作建造及開發南京G74號土地項目之營運資金。

上市規則之涵義

於本公告日期，南京招盛由南京招商房地產全資擁有。視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京招盛之股權將攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，南京G74號土地合作協議項下擬進行之交易構成本集團視作出售南京招盛之股權。

由於相關適用百分比率(定義見上市規則)多於5%但少於25%，故前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，須遵守上市規則第14.34條項下之申報及公告規定。

根據於本公告日期所獲資料，收購事項並不構成本公司於上市規則第14章項下之須予公佈交易。本公司將於收購事項進行之時遵守上市規則項下之相關規定(倘適用)。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於一九九七年四月二十四日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0978)
「視作出售事項」	指	南京G74號土地合作協議項下擬進行之交易，包括因增資而視作向上海景時出售南京招盛49%股本權益、就償還部分較早前由南京招商房地產所提供之股東貸款提供上海景時股東貸款及支付南京G74號融資補償成本
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司，其各自董事、主要政人員及主要股東以及其任何聯繫人士概無關連之獨立第三方
「地塊A」	指	南京G74號土地部分之一幅地塊，總佔地面積約為87,309.6平方米
「地塊B」	指	南京G74號土地部分之一幅地塊，總佔地面積約為37,499.7平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充及另行修改
「南京招商房地產」	指	招商局地產(南京)有限公司，於中國成立之有限公司並為本公司之間接非全資附屬公司
「南京G74號土地」	指	座落中國江蘇省南京市浦口高新區星火北路以東，永新路以南之一幅地塊，佔地總面積約為124,809.3平方米

「南京G74號土地合作協議」	指	南京招盛及上海景時就認購南京招盛之額外註冊資本及向南京招盛提供股東貸款訂立日期為二零一五年三月二十五日之合作協議，據此，南京招商房地產持有之南京招盛股本權益將由100%減至51%
「南京G74號土地項目」	指	南京招盛(作為項目公司)將於南京G74號土地開發之房地產項目
「南京招盛」	指	南京招商招盛房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及開發南京G74號土地之房地產物業項目，並於本公告日期由南京招商房地產全資擁有
「人民銀行利率」	指	中國人民銀行不低於一年期之銀行借貸基準利率
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海景時」	指	上海景時股權投資基金管理有限公司，於中國成立之公司並為南京G74號土地合作協議之訂約方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
賀建亞先生

香港，二零一五年三月二十五日

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。