

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。



須予披露及關連交易：
收購兩間項目公司之股本權益及
向兩間項目公司提供股東貸款

合作框架協議一

董事會欣然宣佈，於二零一五年五月五日，本公司之間接全資附屬公司冠華港、由平安不動產間接控制之公司深圳聯新、華潤置地深圳與廣州聯洲(為就建設及開發位於中國廣州市天河區之AT1004010土地之房地產項目而特別設立之項目公司)訂立合作框架協議一，據此(其中包括)，(i)冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將以現金認購其各自於廣州聯洲之註冊資本增資部分，因此，於本公告日期由深圳聯新全資擁有之廣州聯洲將由冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別擁有34%、33%及33%之權益；及(ii)廣州聯洲增資完成後，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將按其各自於廣州聯洲之股權百分比向廣州聯洲提供股東貸款。

合作框架協議二

於同一日，冠華港、深圳聯新、華潤置地深圳及廣州聯森(為就建設及開發位於中國廣州市天河區之AT1004015土地之房地產項目而特別設立之項目公司)訂立合作框架協議二，據此(其中包括)，(i)冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將以現金認購其各自於廣州聯森之註冊資本增資部分，因此，於本公告日期由深圳聯新全資擁有之廣州聯森將由冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別擁有34%、33%及33%之權益；及(ii)廣州聯森增資完成後，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將按其各自於廣州聯森之股權百分比向廣州聯森提供股東貸款。

上市規則之涵義

由於合作框架協議一項下交易及合作框架協議二項下交易(無論以個別或彙集基準計算)之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

深圳聯新為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作框架協議項下擬進行之交易為本公司於附屬公司層面之關連交易。由於董事會批准合作框架協議及其項下擬進行之交易，且全體獨立非執行董事確認合作框架協議及其項下之交易之條款屬公平合理，乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東整體利益，故合作框架協議及其項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，但毋須遵守上市規則第14A.101條之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。由於並無董事於合作框架協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，故董事毋須於批准合作框架協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案中放棄投票。

緒言

合作框架協議一

董事會欣然宣佈，於二零一五年五月五日，本公司之間接全資附屬公司冠華港、由平安不動產間接控制之公司深圳聯新、華潤置地深圳與廣州聯洲訂立合作框架協議一，據此(其中包括)，(i)冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將認購其各自於廣州聯洲之註冊資本增資部分，因此，於本公告日期由深圳聯新全資擁有之廣州聯洲將由冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別擁有34%、33%及33%之權益；及(ii)廣州聯洲增資完成後，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將按其各自於廣州聯洲之股權百分比向廣州聯洲提供股東貸款。

合作框架協議二

於同一日，冠華港、深圳聯新、華潤置地深圳及廣州聯森訂立合作框架協議二，據此(其中包括)，(i)冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將認購其各自於廣州聯森之註冊資本增資部分，因此，於本公告日期由深圳聯新全資擁有之廣州聯森將由冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別擁有34%、33%及33%之權益；及(ii)廣州聯森增資完成後，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將按其各自於廣州聯森之股權百分比向廣州聯森提供股東貸款。

有關合作框架協議之詳情概述如下。

1. 合作框架協議一

日期

二零一五年五月五日

訂約方

- (a) 冠華港，本公司間接全資附屬公司；
- (b) 深圳聯新，於中國成立之有限公司及由平安不動產間接控制。據董事所深知、全悉及確信，深圳聯新之主要業務為投資管理。

深圳聯新為廣州依雲房地產有限公司49%股本權益之持有人，廣州依雲房地產有限公司為本公司間接非全資附屬公司及從事建設開發一項位於中國廣州市番禺區之房地產項目之項目公司，有關詳情披露於本公司日期為二零一四年七月三十一日之公告。平安不動產間接控制本公司附屬公司之若干主要股東(包括深圳聯新)。因此，深圳聯新為本公司於附屬公司層面之關連人士。

- (c) 華潤置地深圳，於中國成立之公司及由華潤置地間接全資擁有。華潤置地為於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，華潤置地深圳之主要業務為投資控股，而華潤置地深圳及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。
- (d) 廣州聯洲，由深圳聯新全資擁有之公司。據董事所深知、全悉及確信，廣州聯洲之主要業務活動為建設及開發中國房地產項目。

有關廣州聯洲及AT1004010土地之基本資料

廣州聯洲於二零一四年十一月二十四日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，於本公告日期由深圳聯新全資擁有。於二零一四年十一月十日，深圳聯新訂立土地出讓合約，以購入中國廣州市天河區黃雲路華美牛奶廠AT1004010地塊之土地使用權，有關代價總額人民幣1,120百萬元(「AT1004010土地代價」)已由深圳聯新悉數支付。AT1004010土地總佔地面積為35,348.3平方米，其許可計容積率建築面積為不多於77,628平方米。AT1004010土地指定用途為住宅用地，其年限為70年。

深圳聯新已為廣州聯洲墊付合共約人民幣1,121百萬元(「AT1004010預付資金」)作為向廣州國土資源局支付AT1004010土地代價及相關印花稅及交易費之款項。

根據廣州聯洲自其註冊成立日期起至二零一五年三月三十一日期間之未經審核綜合管理賬目，並無確認損益，而於二零一五年三月三十一日廣州聯洲之未經審核綜合總資產及資產淨值則分別為約人民幣1,121百萬元及人民幣零元。

透過廣州聯洲增資收購廣州聯洲之股本權益

根據合作框架協議一之條款，廣州聯洲之註冊資本將由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元。認購增資及冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳於廣州聯洲增資前後在廣州聯洲之股權百分比載列如下：

	增資前之 注資額 人民幣 (百萬元)	增資 完成前之 股權百分比 %	額外註冊 資本之 現金出資 人民幣 (百萬元)	增資 完成後之 注資總額 人民幣 (百萬元)	增資 完成後之 股權百分比 %
冠華港	-	-	68	68	34
深圳聯新	10	100	56	66	33
華潤置地深圳	-	-	66	66	33
總計	<u>10</u>	<u>100</u>	<u>190</u>	<u>200</u>	<u>100</u>

向廣州聯洲提供之股東貸款

根據合作協議一之條款，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將分別以現金向廣州聯洲提供廣州聯洲股東貸款，用作向深圳聯新補償AT1004010預付資金及AT1004010預付資金成本(定義見下文)及作為廣州聯洲營運資金。各股東貸款為期1.5年，按人民銀行利率(一至三年期)乘以120%按年計息。未償還本金之累計利息應每半年支付予各股東並且上述全部未償還本金及累計利息應於到期日悉數償還。

AT1004010預付資金成本補償

訂約方已同意，AT1004010預付資金於AT1004010出資日期(定義見下文)前期間之成本須由廣州聯洲向深圳聯新支付，即就該相關期間以人民銀行利率(一年期)乘以120%按年計算該成本(「AT1004010預付資金成本」)。

廣州聯洲增資之完成

於簽訂合作框架協議一後十個工作日內(「**AT1004010** 出資日期」)須向廣州聯洲增資及支付股東貸款。

於達成以下所有條件後，深圳聯新須促使於三個月內向有關監管機關登記股東及註冊資本之變更，以記錄廣州聯洲增資及將予完成之股權變動：

- (a) 冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳已各自就增資作出注資並悉數向廣州聯洲支付股東貸款；
- (b) 冠華港已完成其對廣州聯洲之資產估值及內部審批以及向招商局集團有限公司之備案程序；及
- (c) 華潤置地深圳已完成其對廣州聯洲之資產估值及內部審批以及向華潤(集團)有限公司之備案程序。

冠華港認購其有關增資部分之金額人民幣68百萬元及由冠華港向廣州聯洲提供之股東貸款將由本集團內部資源以現金方式撥付。

廣州聯洲增資完成後，冠華港將擁有廣州聯洲34%股本權益。廣州聯洲之財務業績將不會綜合計入本集團業績。

2. 合作框架協議二

日期

二零一五年五月五日

訂約方

- (a) 冠華港；
- (b) 深圳聯新；
- (c) 華潤置地深圳；及
- (d) 廣州聯森，由深圳聯新全資擁有之公司。據董事所深知、全悉及確信，廣州聯森之主要業務活動為建設及開發中國房地產項目。

有關廣州聯森及AT1004015土地之基本資料

廣州聯森於二零一四年十一月二十四日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，於本公告日期由深圳聯新全資擁有。於二零一四年十一月十日，深圳聯新訂立土地出讓合約，以購入中國廣州市天河區黃雲路華美牛奶廠AT1004015地塊之土地使用權，有關代價總額人民幣1,290百萬元(「AT1004015土地代價」)已由深圳聯新悉數支付。AT1004015土地總佔地面積為35,647.9平方米，其許可計容積率建築面積為不多於91,077平方米。AT1004015土地指定用途為住宅用地，其年限為70年。

深圳聯新已為廣州聯森墊付合共約人民幣1,291百萬元(「AT1004015預付資金」)作為向廣州國土資源局支付AT1004015土地代價及相關印花稅及交易費之款項。

根據廣州聯森自其註冊成立日期起至二零一五年三月三十一日期間之未經審核綜合管理賬目，並無確認損益，而於二零一五年三月三十一日廣州聯森之未經審核綜合總資產及資產淨值則分別為約人民幣1,291百萬元及人民幣零元。

透過廣州聯森增資收購廣州聯森之股本權益

根據合作框架協議二之條款，廣州聯森之註冊資本將由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元。認購增資及冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳於廣州聯森增資前後在廣州聯森之股權百分比載列如下：

	增資 完成前之 增資前之 注資額 人民幣 (百萬元)	增資 完成前之 股權 百分比 %	額外註冊 資本之 現金出資 人民幣 (百萬元)	增資 完成後之 注資總額 人民幣 (百萬元)	增資 完成後之 股權 百分比 %
冠華港	-	-	68	68	34
深圳聯新	10	100	56	66	33
華潤置地深圳	-	-	66	66	33
總計	10	100	190	200	100

向廣州聯森提供之股東貸款

根據合作協議二之條款，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將分別以現金向廣州聯森提供廣州聯森股東貸款，用作向深圳聯新補償AT1004015預付資金及AT1004015預付資金成本(定義見下文)及作為廣州聯森營運資金。各股東貸款為期1.5年，按人民銀行利率(一至三年期)乘以120%按年計息。未償還本金之累計利息應每半年支付予各股東並且上述全部未償還本金及累計利息應於到期日悉數償還。

AT1004015預付資金成本補償

訂約方已同意AT1004015預付資金於AT1004015出資日期(定義見下文)前期間之成本須由廣州聯森向深圳聯新支付，即就該相關期間以人民銀行利率(一年期)乘以120%按年計算該成本(「AT1004015預付資金成本」)。

廣州聯森增資之完成

於簽訂合作框架協議二後十個工作日內(「AT1004015出資日期」)須向廣州聯森增資及支付股東貸款。

於達成以下所有條件後，深圳聯新須促使於三個月內向有關監管機關登記股東及註冊資本之變更，以記錄廣州聯森增資及將予完成之股權變動：

- (a) 冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳已各自就增資作出注資並悉數向廣州聯森支付股東貸款；
- (b) 冠華港已完成其對廣州聯森之資產估值及內部審批以及向招商局集團有限公司之備案程序；及
- (c) 華潤置地深圳已完成其對廣州聯森之資產估值及內部審批以及向華潤(集團)有限公司之備案程序。

冠華港認購其有關增資部分之金額人民幣68百萬元及由冠華港向廣州聯森提供之股東貸款將由本集團內部資源以現金方式撥付。

廣州聯森增資完成後，冠華港將於廣州聯洲擁有34%股本權益。廣州聯森之財務業績將不會綜合計入本集團之業績。

進行收購事項之理由及裨益

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。

本公司對中國房地產市場之前景及發展抱持樂觀態度。本公司相信，收購事項乃本集團提升其於中國物業市場之投資組合之良機，藉此為股東帶來更大之投資回報。收購事項亦符合與平安不動產達成之策略合作，亦將有助本集團於機會出現時為與華潤置地達成之未來業務合作奠定基礎，從而有利於本集團之業務策略及發展。

合作框架協議之條款已由訂約各方公平磋商後達成。董事(包括獨立非執行董事)確認，合作框架協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於合作框架協議一項下交易及合作框架協議二項下交易(無論以個別或彙集基準計算)之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

深圳聯新為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作框架協議項下擬進行之交易為本公司於附屬公司層面之關連交易。由於董事會批准合作框架協議及其項下擬進行之交易，且全體獨立非執行董事確認合作框架協議及其項下之交易之條款屬公平合理，乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益，故合作框架協議及其項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，但毋須遵守上市規則第14A.101條之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。由於並無董事於合作框架協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，故董事毋須於批准合作框架協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案中放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「AT1004010土地」	指	位於中國廣州市天河區黃雲路華美牛奶廠AT1004010地塊之土地，總佔地面積為35,348.3平方米
「AT1004015土地」	指	位於中國廣州市天河區黃雲路華美牛奶廠AT1004015地塊之土地，總佔地面積為35,647.9平方米
「本公司」	指	招商局置地有限公司，一九九七年四月二十四日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0978)
「合作框架協議一」	指	冠華港、深圳聯新、華潤置地深圳及廣州聯洲就(其中包括)廣州聯洲之資本由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元及提供廣州聯洲股東貸款所訂立日期為二零一五年五月五日之合作框架協議
「合作框架協議二」	指	冠華港、深圳聯新、華潤置地深圳及廣州聯森就(其中包括)廣州聯森之資本由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元及提供廣州聯森股東貸款所訂立日期為二零一五年五月五日之合作框架協議
「合作框架協議」	指	合作框架協議一及合作框架協議二之統稱
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1109)
「華潤置地深圳」	指	華潤置地一二三四(深圳)商業營運管理有限公司，於中國成立之有限公司及由華潤置地間接全資擁有

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州聯森」	指	廣州聯森房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及開發位於AT1004015土地上之房地產項目及於本公告日期由深圳聯新全資擁有
「廣州聯森增資」	指	廣州聯森之註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元，將由冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別出資人民幣68百萬元、人民幣56百萬元及人民幣66百萬元，因此，廣州聯森之註冊資本會由冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別擁有34%、33%及33%
「廣州聯森股東貸款」	指	冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳根據合作框架協議二之條款向廣州聯森將予提供之股東貸款，金額分別為人民幣390,810,790元加34%AT1004015預付資金成本、人民幣379,316,355元加33%AT1004015預付資金成本及人民幣379,316,355元加33%AT1004015預付資金成本
「廣州聯洲」	指	廣州聯洲房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及開發位於AT1004010土地上之房地產項目及於本公告日期由深圳聯新全資擁有
「廣州聯洲增資」	指	廣州聯洲之註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元，將由冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別出資人民幣68百萬元、人民幣56百萬元及人民幣66百萬元，因此，廣州聯洲之註冊資本會由冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別擁有34%、33%及33%

「廣州聯洲股東貸款」	指	冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳根據合作框架協議一之條款向廣州聯洲將予提供之股東貸款，金額分別為人民幣331,247,890元加34%AT1004010預付資金成本、人民幣321,505,305元加33% AT1004010預付資金成本及人民幣321,505,305元加33%AT1004010預付資金成本
「冠華港」	指	冠華港貿易(深圳)有限公司，於中國成立之公司且於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之聯交所證券上市規則
「人民銀行利率 (一至三年期)」	指	中國人民銀行之銀行借貸基準利率(一至三年期)
「人民銀行利率 (一年期)」	指	中國人民銀行之銀行借貸基準利率(一年期)
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，於中國成立之有限公司，間接控制深圳聯新
「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
「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
「深圳聯新」	指	深圳聯新投資管理有限公司，於中國成立之公司，為合作框架協議之訂約方及由平安不動產間接控制
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「收購事項」 指 根據合作框架協議一擬進行之交易及根據合作
框架協議二擬進行之交易，包括冠華港認購廣州
聯洲及廣州聯森各自34%股本權益及冠華港分別
向廣州聯洲及廣州聯森提供之股東貸款

「%」 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，二零一五年五月五日

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。