

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：  
成立合營公司  
及  
提供財務資助

#### 合作框架協議

董事會欣然宣佈，於二零一五年九月十八日，本公司之間接非全資附屬公司南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋訂立合作框架協議，據此，(其中包括)南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋將於中國共同成立一間項目公司，專門從事建設及開發項目地塊之房地產項目，而南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋各自將分別向項目公司之註冊資本出資人民幣9.224百萬元、人民幣5.280百萬元及人民幣5.496百萬元，此後南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋將各自分別擁有項目公司46.12%、26.40%及27.48%之股權。

於二零一五年七月十五日，南京弘洋成功以地塊代價人民幣1,460百萬元投得項目地塊，並已向南京市有關土地機關支付約人民幣730.11百萬元，其中包括50%地塊代價及其他相關交易費用。

根據合作框架協議，經考慮人民幣1,460百萬元之地塊代價及項目公司之預計建設成本及經營開支，以及南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋各自於項目公司之相關股權比例後，彼等各自於合作框架協議下承諾向項目公司提供為數分別約人民幣753.40百萬元、人民幣451.15百萬元及人民幣469.55百萬元的股東貸款，用於支付地塊代價及支付於項目地塊建設及開發該房地產項目。

## 上市規則之涵義

由於深圳聯新為合營平台協議項下本集團之合營夥伴(誠如本公司於二零一五年一月二十八日所公佈)及G52合作協議項下股東之一(誠如本公司於二零一五年一月三十日所公佈)，故合營平台協議、G52合作協議及合作框架協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14.22條及14.23條規定按彙集基準計算。

由於合營平台協議、G52合作協議及合作框架協議項下擬進行之成立合營公司之相關百分比率(定義見上市規則)合共超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，該等交易將構成本公司之須予披露交易。

由於南京招平利盛將僅持有項目公司46.12%股權，且其將不會為南京招平利盛的附屬公司，故由南京招平利盛向項目公司授出的股東貸款承擔為上市規則第14.04(e)條項下所界定的交易。

由於南京招平利盛根據合作框架協議提供的股東貸款承擔總額之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故據其向項目公司提供財務資助構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。

深圳聯新為廣州依雲房地產有限公司(本公司於中國成立之間接非全資附屬公司)之主要股東，由平安不動產間接控制。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。因此，根據上市規則第14A章，與深圳聯新及南京弘洋成立合營公司構成本公司於附屬公司層面之關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)已批准合作框架協議及其項下擬進行之交易及董事(包括獨立非執行董事)已確認合作框架協議之條款及其項下之擬進行之交易屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。鑒於上述原因，根據上市規則第14A.101條，合作框架協議及其項下擬進行之交易將僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

概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，且概無董事已就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放棄投票。

## 緒言

於二零一五年九月十八日，南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋訂立合作框架協議，其主要條款載於下文。

## 合作框架協議

### 日期

二零一五年九月十八日

### 訂約方

- (a) 南京招平利盛，於中國成立的有限公司及為本公司間接非全資附屬公司，由本公司擁有51%股權。南京招平利盛的主要業務為投資管理；
- (b) 深圳聯新，由平安不動產間接控制，為本公司於附屬公司層面之關連人士；
- (c) 南京弘洋，於中國成立之有限公司。南京弘洋的主要業務為物業開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，南京弘洋及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 成立合營公司

根據合作框架協議之條款，南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋同意成立項目公司以開發項目地塊。南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋將分別擁有項目公司46.12%、26.40%及27.48%之股權。

## 註冊資本

項目公司之註冊資本初步設定為人民幣20百萬元。南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋將分別以現金出資人民幣9.224百萬元、人民幣5.280百萬元及人民幣5.496百萬元，乃參照彼等分別於項目公司之控股百分比釐定。

於二零一五年七月十五日，南京弘洋成功以代價總額人民幣1,460百萬元投得項目地塊之土地使用權，且南京弘洋已向南京市有關土地機關支付約人民幣730.11百萬元，其中包括50%地塊代價及其他相關交易費用。各訂約方須於項目公司成立後合力促成向項目公司轉讓項目地塊之土地使用權。

## 股東貸款承擔

除上述由訂約方按彼等控股比例向註冊資本出資人民幣20百萬元外，經考慮人民幣1,460百萬元之地塊代價及於項目地塊建設及開發房地產項目所需預計經營開支及營運資金，以及南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋各自於項目公司之相關股權比例後，彼等各自於合作框架協議下承諾向項目公司提供分別約人民幣753.40百萬元、人民幣451.15百萬元及人民幣469.55百萬元的股東貸款，用於支付地塊代價及支付於項目地塊建設及開發該房地產項目。

股東貸款之期限為一年，按中國人民銀行之貸款基準利率(一年或一年以內)上浮10%之年利率計息，須按季向股東支付。



完成

訂約方已同意，成立項目公司及向註冊資本注資須於二零一五年九月三十日前完成。

待完成向項目公司轉讓項目地塊之土地使用權後，南京招平利盛及深圳聯新須各自向項目公司提供分別為人民幣336.73百萬元及人民幣192.75百萬元之初步股東貸款。鑒於南京弘洋已初步支付50%地塊代價及其他相關交易費用，南京招平利盛及深圳聯新提供之初步股東貸款為須由南京招平利盛及深圳聯新承擔之50%初步地塊代價及其他相關交易費用之相關部分，並由項目公司用於償還給南京弘洋(「南京弘洋墊款」)，連同自南京弘洋墊款之日起至向南京弘洋償還南京弘洋墊款之日止計算之中國人民銀行之貸款基準利率(一年或一年以內)上浮10%之年利率計算之利息，而餘下款項則視為由南京弘洋出資之初步股東貸款之一部分。

### 有關本公司及訂約方之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。南京招平利盛為於中國註冊成立之有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由本公司及深圳聯新分別持有51%及49%股權。本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國之物業，以及銷售電子相關產品及銷售建築相關材料及設備。

深圳聯新為於中國註冊成立之有限公司，為由平安不動產間接控制之公司。深圳聯新為廣州依雲房地產有限公司之主要股東，而廣州依雲房地產有限公司為於中國成立之本公司間接非全資附屬公司，於中國廣州從事物業開發項目。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。深圳聯新之主要業務為投資管理。

南京弘洋為於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業開發。據本公司及其董事所深知、全悉及確信，南京弘洋及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 根據合作框架協議進行交易之理由及裨益

各訂約方將於合作中獲益，以便發揮彼等的優勢，把握市場機遇並加強於中國物業市場之投資組合，此舉將改善資本效率及效益，降低投資風險，從而為股東創造更豐碩的回報。進行交易亦將提供管理及增值服務，並提升效益。

合作框架協議之條款乃由南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋經公平磋商後釐定。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乃按一般商業條款訂立，於本集團日常業務過程中進行，實屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

茲提述本公司日期為二零一五年一月二十八日之公告，內容有關本集團與深圳聯新就成立一間合營公司(「合營平台公司」)訂立合作協議(「合營平台協議」)，茲亦提述本公司日期為二零一五年一月三十日之公告，內容有關本集團與深圳聯新、南京奧和房地產開發有限公司及南京博之鑫投資管理有限公司就成立合營公司訂立合作協議(「G52合作協議」)。由於深圳聯新為合營平台協議、G52合作協議及合作框架協議項下本集團之合營夥伴之一，故合營平台協議、G52合作協議及合作框架協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14.22條及14.23條規定按彙集基準計算。

由於合營平台協議、G52合作協議及合作框架協議項下擬進行之成立合營公司之相關百分比率(定義見上市規則)合共超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，該等交易將構成本公司之須予披露交易。

由於南京招平利盛將僅持有項目公司46.12%股權，且其將不會為南京招平利盛的附屬公司，故由南京招平利盛向項目公司授出的股東貸款承擔為上市規則第14.04(e)條項下所界定的交易。

由於南京招平利盛根據合作框架協議提供的股東貸款承擔總額之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故據其向項目公司提供財務資助構成本公司的須予披露交易，須遵照上市規則第14.34條項下申報及公告的規定。

由於深圳聯新為本公司於附屬公司層面之關連人士，故根據合作框架協議與深圳聯新及南京弘洋成立合營公司構成上市規則第14A章項下本公司附屬公司層面之關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)已批准合作框架協議及其項下擬進行之交易，且董事(包括獨立非執行董事)已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，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。鑒於上述原因，根據上市規則第14A.101條，合作框架協議及其項下擬進行之交易將僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

概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，且概無董事就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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：978)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作框架協議」	指	南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋就成立項目公司、認購項目公司之股權及由訂約方向項目公司授出股東貸款所訂立日期為二零一五年九月十八日之合作框架協議
「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、其相關董事、主要行政人員及主要股東以及任何彼等聯繫人士概無關連之獨立第三方
「地塊代價」	指	人民幣1,460百萬元，為就收購項目地塊應付南京市有關土地機關的總代價
「地塊A」	指	項目地塊其中一幅地塊，實際出讓面積約為28,051.78平方米，相當於項目地塊總實際出讓面積約53.88%
「地塊B」	指	項目地塊其中一幅地塊，實際出讓面積約為24,013.66平方米，相當於項目地塊總實際出讓面積約46.12%
「上市規則」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改的聯交所證券上市規則
「南京弘洋」	指	南京弘洋置業有限公司，於中國成立的公司，為合作框架協議的訂約方
「南京招平利盛」	指	南京招平利盛投資有限公司，於中國成立的公司及為本公司間接非全資附屬公司，由本公司間接持有51%股權
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司於附屬公司層面之關連人士
「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

「項目公司」	指	將於中國成立的項目公司，將專門從事項目地塊上將予開發的房地產項目，其股權將由南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋分別持有46.12%，26.40%及27.48%
「項目地塊」	指	位於中國江蘇省南京市2015G17棲霞區燕子磯太新路南側棗林村A、B地塊，包括地塊A及地塊B，總實際出讓面積約為52,065.44平方米
「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港元的普通股
「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，於中國成立的公司及由平安不動產間接控制，為本公司於附屬公司層面的關連人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
招商局置地有限公司  
主席  
吳振勤

香港，二零一五年九月十八日

於本公告日期，董事會由執行董事蘇樹輝博士、冼耀強先生及余志良先生；非執行董事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。