

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。



須予披露交易：
視作出售附屬公司之股本權益及向附屬公司墊付股東貸款
及授出認沽期權

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一四年六月二十日，本公司之非全資附屬公司南京招商房地產與南京乾嘉及深圳陸虹訂立南京G14號土地合作協議，據此，南京招商房地產、南京乾嘉及深圳陸虹將各自認購南京興盛之部分增資註冊資本，而深圳陸虹將向南京興盛提供股東貸款，以償還部分先前由南京招商房地產提供之股東貸款。

董事會進一步宣佈，於二零一四年七月三十一日，本公司之非全資附屬公司廣州招商房地產及廣州招商房地產全資擁有之項目公司廣州依雲與深圳聯新訂立廣州番禺土地合作協議，據此，廣州招商房地產及深圳聯新各自將認購廣州依雲之部分增資註冊資本，而深圳聯新將向廣州依雲提供股東貸款，以償還部分先前由廣州招商房地產提供之股東貸款。

由於出售事項，故本集團將有現金流入淨額約人民幣796百萬元。

根據廣州番禺土地合作協議，規定廣州招商房地產向深圳聯新授出一項認沽期權，於認沽期權條件獲達成之規限下，深圳聯新可要求廣州招商房地產向其購買其於廣州依雲之全部股本權益，價格乃參考由獨立專業估值師就廣州依雲於認沽期權條件達成時，倘該日期不能獲釐定時，則給予認沽期權通知之日期之相關資產進行之估值釐定。就授出認沽期權將毋須支付任何溢價。

上市規則之涵義

南京興盛及廣州依雲分別為南京G14號土地及廣州番禺土地之房地產項目開發之項目公司。於本公告日期，南京招商房地產擁有南京興盛之70%權益，而南京乾嘉則持有30%權益。廣州招商房地產擁有廣州依雲之100%權益。視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京興盛之股權以及廣州招商房地產於廣州依雲之股權均會攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，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每項交易分別構成視作出售本集團於南京興盛及廣州依雲之股權。

南京G14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，由於深圳聯新由深圳陸虹全資擁有及兩者均由平安不動產間接控制，故深圳陸虹及深圳聯新須予注資之相關投資金額將根據上市規則第14.22及14.23條規定按彙集計算，而相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%。因此，視作出售事項，按彙集基準計算，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。

就上市規則第14.74條而言，由深圳聯新酌情行使之認沽期權歸類為假設認沽期權於授出時已獲行使。根據於本公告日期所獲得之資料，授出認沽期權，被視為假設其於授出時已獲行使，會構成根據上市規則第14章本公司之須予披露交易。倘深圳聯新行使認沽期權，本公司將於適當時候遵守上市規則之相關規定。

視作出售事項完成後，南京興盛及廣州依雲將仍為本公司之附屬公司。

緒言

於二零一四年六月二十日，南京招商房地產訂立南京G14號土地合作協議。於二零一四年七月三十一日，廣州招商房地產訂立廣州番禺土地合作協議。該兩份協議各自之主要條款載於下文。

1. 南京G14號土地合作協議

日期

二零一四年六月二十日

訂約方

- (a) 南京招商房地產為於中國成立之有限公司，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；
- (b) 南京乾嘉為於中國成立之有限公司，目前為南京興盛之股東，持有其30%股權。南京乾嘉之主要業務為投資管理。據董事所深知及作出查詢後，南京乾嘉及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及
- (c) 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。據董事所深知及作出查詢後，(i)深圳陸虹由平安不動產間接控制；及(ii)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G14號土地項目及南京興盛之基本資料

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四月三日成功投得南京G14號土地，即一幅位於南京市江寧空港開發區規劃經七路以東之土地，總代價為人民幣578百萬元。南京G14號土地總佔地面積為110,872平方米，其許可容積率為1.44，指定用於二類居住用地及基層社區中心，使用年限為70年。於二零一四年六月二十日，收購南京G14號土地之總代價人民幣578百萬元已悉數支付予南京市國土資源局，並由南京招商房地產及南京乾嘉按70：30之比例出資，當中人民幣30百萬元已以南京興盛註冊資本之形式支付，而餘下人民幣548百萬元已以股東貸款之形式支付，即南京招商房地產提供人民幣383.6百萬元（「南京招商房地產股東貸款」）及南京乾嘉提供人民幣164.4百萬元。

南京興盛為專門於二零一四年五月二十八日在中國成立之項目公司，以建設及開發南京G14號土地之房地產項目。南京興盛目前之註冊資本為人民幣30百萬元，由南京招商房地產及南京乾嘉分別持有70%及30%。根據其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六月三十日止期間，南京興盛之未經審核除稅及非經常性項目前溢利約為人民幣5,000元。

根據其未經審核管理賬目，南京興盛於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為人民幣598.2百萬元及人民幣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G14號土地合作協議之條款，南京興盛之註冊資本由人民幣30百萬元增加至人民幣50百萬元，而深圳陸虹須透過認購增加南京興盛之資本及由深圳陸虹向南京興盛提供按其於南京興盛之股權比例之股東貸款之方式投資人民幣113.6百萬元，即相等於二零一四年六月二十日合共收購南京G14號土地之總代價19%。

(a) 南京興盛增資

南京興盛之註冊資本將由人民幣30百萬元增至人民幣50百萬元。認購額外註冊資本以及南京招商房地產、南京乾嘉與深圳陸虹於增資前後在南京興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	21	70	4.5	25.5	51
南京乾嘉	9	30	6	15	30
深圳陸虹	-	-	9.5	9.5	19
總計	30	100	20	50	100

(b) 向南京興盛提供之股東貸款

深圳陸虹應須向南京興盛提供為數人民幣104.1百萬元之股東貸款(「深圳陸虹股東貸款」)，而該貸款須悉數用於償還南京招商房地產向南京興盛提供之部分股東貸款。因此，南京招商房地產向南京興盛提供之股東貸款將由人民幣383.6百萬元減至人民幣279.5百萬元。

南京G14號融資成本補償

當深圳陸虹支付深圳陸虹股東貸款時，其亦須向南京招商房地產作出融資成本補償(「南京G14號融資補償成本」)，有關費用計算如下：

「南京G14號融資補償成本」

= (深圳陸虹股東貸款 + 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113.62百萬 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G14號土地之代價當日起(包括該日)直至向南京招商房地產償還相當於深圳陸虹股東貸款之金額當日止之日數

南京G14號土地合作協議之先決條件

於訂立南京G14號土地合作協議後30個營業日內，南京興盛須委聘一名獨立專業估值師對南京興盛之資產進行估值。各訂約方完成南京G14號土地合作協議項下責任之先決條件為(i)彼等同意接受書面估值結果；及(ii)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。

2. 廣州番禺土地合作協議

日期

二零一四年七月三十一日

訂約方

- (a) 廣州招商房地產為於中國成立之有限公司，並由本公司全資附屬公司匯聚控股有限公司及華敏投資有限公司分別擁有30%及21%股權。廣州招商房地產主要業務為物業開發；
- (b) 深圳聯新為於中國成立之有限公司，主要業務為投資管理。據董事所深知及作出查詢後，(i)深圳聯新由深圳陸虹全資擁有及深圳陸虹由平安不動產間接控制；及(ii)深圳聯新及平安不動產及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及
- (c) 廣州依雲為於中國成立之有限公司，由廣州招商房地產全資擁有，主要業務為物業發展。

有關廣州番禺土地項目及廣州依雲之基本資料

誠如本公司於二零一四年二月十日所公佈，廣州招商房地產於二零一四年一月二十八日已就位於中國廣東省廣州市之地塊土地使用權訂立國有建設用地使用權出讓合同，總代價為人民幣1,460百萬元。廣州番禺土地位於廣州市番禺區南村鎮萬博商務區。廣州番禺土地總佔地面積為17,779平方米，許可容積率不超過5.7。廣州番禺土地指定用途為批發零售用地、住宿餐飲用地、商務金融用地及其他商服用地，使用年限為40年。

收購廣州番禺土地總代價人民幣1,460百萬元已向廣州市國土資源局全數支付。

廣州依雲為於二零一四年二月二十八日在中國成立專門建造及發展廣州番禺土地房地產項目之項目公司。廣州依雲目前註冊資本為人民幣10百萬元，由廣州招商房地產擁有全部權益。廣州招商房地產已向廣州依雲提供總金額人民幣1,503.8百萬元之股東貸款。

根據其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六月三十日止期間，廣州依雲之未經審核除稅及非經常性項目前虧損約為人民幣200元。

根據其未經審核管理賬目，廣州依雲於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為人民幣1,514.8百萬元及人民幣10百萬元。

深圳聯新透過增資及股東貸款作出之投資

根據廣州番禺土地合作協議之條款，廣州依雲之註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元，而深圳聯新須透過認購廣州依雲額外註冊資本及由深圳聯新按其於廣州依雲之股權比例向廣州依雲提供股東貸款對廣州依雲投資人民幣785.9百萬元。

(a) 廣州依雲增資

廣州依雲之註冊資本將由人民幣10百萬元增至人民幣100百萬元。認購額外註冊資本以及廣州招商房地產及深圳聯新於增資前後於廣州依雲之股權載列如下：

	增資前出資 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 %
廣州招商房地產	10	100	41	51	51
深圳聯新	-	-	49	49	49
總計	<u>10</u>	<u>100</u>	<u>90</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

(b) 授予廣州依雲之股東貸款

訂約各方同意，深圳聯新須向廣州依雲提供股東貸款人民幣736.9百萬元，確保廣州依雲可向廣州招商房地產償付前廣州招商房地產股東貸款之相關金額。於深圳聯新提供股東貸款人民幣736.9百萬元（「深圳聯新股東貸款」）及相當於將由廣州依雲向廣州招商房地產償還之金額後，廣州招商房地產將繼續向廣州依雲提供其股東貸款餘下金額人

人民幣766.9百萬元(「廣州招商房地產股東貸款」)。自深圳聯新提供股東貸款日期(「聯新股東貸款出資日期」)起，聯新股東貸款及廣州招商房地產股東貸款將同時產生較中國人民銀行基準利率上浮10%的利息。

廣州招商房地產向廣州依雲所提供之前股東貸款人民幣1,503.8百萬元(「前廣州招商房地產股東貸款」)亦應按聯新股東貸款相同利率水平計算利息(即較中國人民銀行基準利率高出10%之年利率)。

廣州依雲增資之先決條件

訂約雙方對額外註冊資本出資之責任須受下列先決條件所規限：

1. 已獲相關國土資源機關就廣州番禺土地發出國有土地使用證；
2. 訂約方已簽訂廣州番禺視作出售事項項下擬制訂之所有文檔；
3. 廣州招商房地產已完成廣州依雲之資產評估，並完成向招商局集團有限公司備案，且訂約方已同意該等結果；及
4. 概無對廣州依雲之業務運營及財務方面造成重大不利變動，亦概無嚴重違反廣州番禺土地合作協議之條款。

倘任何上述先決條件未能於二零一四年八月三十一日之前達成，深圳聯新有權以書面形式通知廣州招商房地產終止廣州番禺土地合作協議，惟未達成先決條件之原因歸咎於深圳聯新者除外。

廣州融資成本補償

當深圳聯新支付深圳聯新股東貸款時，其亦須向廣州招商房地產支付融資成本補償(「廣州融資補償成本」)，有關費用計算如下：

「廣州融資補償成本」

= 人民幣736.9百萬元(與深圳聯新股東貸款金額相同) x 中國人民銀行基準利率上浮10% x D1/360 x 人民銀行高基準利率上浮30% x D2/360

「D1」

= 自前廣州招商房地產股東貸款支付日期(包括該日)直至深圳聯新股東貸款出資日期(不包括該日)之日數

「D2」

= 自提供深圳聯新股東貸款當日(包括該日)起至支付廣州融資補償成本當日(不包括該日)止之日數

上述廣州融資補償成本將由廣州依雲於其向廣州招商房地產作出之溢利分派中支付，而有關金額將自深圳聯新有權收取的溢利中扣除及加入廣州招商房地產有權收取的溢利內。

廣州番禺土地合作協議之認沽期權

根據廣州番禺土地合作協議，規定廣州招商房地產向深圳聯新授出一項期權(「認沽期權」)，於廣州番禺土地項目發展出售之物業售出建築面積規限下，廣州番禺土地項目可售建築總面積合共達致95%(「認沽期權條件」)。按照廣州番禺土地項目物業之買家訂立之預售合約及／或買賣合約，深圳聯新可要求廣州招商房地產以書面通知向其購買其於廣州依雲之全部股本權益，價格乃按由獨立專業估值師就廣州依雲於認沽期權條件達成時，倘該日期不能獲釐定時，則給予認沽期權通知之日期之相關資產進行估值釐定。授出認沽期權將毋須支付任何溢價。

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，本集團於南京G14號土地項目及廣州番禺土地項目之總投資額將減少合共約人民幣796百萬元。因視作出售事項造成之總投資額減少及本集團兩個項目所產生之現金收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，董事會亦認為，通過引入平安不動產有助於與平安不動產達成戰略合作關係，使本集團新增一融資渠道，加強了本公司的資金實力，為本公司進一步的發展機會提供資金保障。

南京G14號土地合作協議及廣州番禺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G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議，由相關訂約方各自出資之金額，乃相關訂約方參照其於完成增資後於項目公司所持有的股權比例確定。

董事認為，南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議之條款以及該等協議項下擬進行之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。

視作出售事項對本公司之財務影響

視作出售事項完成後，南京興盛及廣州依雲各自將仍為本公司之附屬公司。因此，本公司預期將不會自視作出售事項產生收益或虧損。

上市規則之涵義

南京興盛及廣州依雲分別為持有南京G14號土地及廣州番禺土地之項目公司。於本公告日期，南京招商房地產擁有南京興盛70%權益，而廣州招商房地產則擁有廣州依雲之100%權益。視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京興盛之股權以及廣州招商房地產於廣州依雲之股權均會攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，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每項交易分別構成視作出售本集團於南京興盛及廣州依雲之股權。

根據上市規則第14章，南京G14視作出售事項本身並不構成須予公告交易。然而，由於深圳聯新由深圳陸虹全資擁有及兩者均由平安不動產間接控制，故深圳陸虹及深圳聯新須予注資之相關投資金額將根據上市規則第14.22及14.23條規定按彙集計算，而相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%。因此，視作出售事項，按彙集基準計算，構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

就上市規則第14.74條而言，由深圳聯新酌情行使之認沽期權歸類為認沽期權於授出時已獲行使。根據於本公告日期所獲得之資料，授出認沽期權，被視為假設其於授出時已獲行使，會構成根據上市規則第14章本公司之須予披露交易。倘深圳聯新行使認沽期權，本公司將遵守上市規則之相關規定。

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：

「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，其股份在聯交所主板上市
「視作出售事項」	指	南京G14號視作出售事項及廣州番禺視作出售事項
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州番禺視作出售事項」	指	因增資、提供深圳聯新股東貸款以償付部分廣州招商房地產股東貸款及償付廣州融資補償成本而進行之廣州番禺土地合作協議項下擬進行之交易，包括視作出售廣州依雲49%股權予深圳聯新
「廣州番禺土地」	指	一塊位於廣州市番禺區南村鎮萬博商務區總佔地面積為17,779平方米之土地
「廣州番禺土地合作協議」	指	廣州招商房地產、深圳聯新與廣州依雲就認購廣州依雲額外註冊資本及提供股東貸款予廣州依雲所訂立日期為二零一四年七月三十一日之合作協議，因此，深圳聯新將於廣州依雲49%股權中擁有權益
「廣州依雲」	指	廣州依雲房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及發展廣州番禺土地之房地產物業項目
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方

「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
「廣州招商房地產」	指	廣州招商局房地產有限公司，於中國成立之公司，為本公司間接非全資附屬公司，由本公司間接持有51%股權
「南京招商房地產」	指	招商局地產(南京)有限公司，於中國成立之公司，為本公司間接非全資附屬公司，由本公司間接持有51%股權
「南京G14號視作出售事項」	指	因增資、提供深圳陸虹股東貸款以償付部分前南京招商房地產股東貸款及償付南京G14號融資補償成本而進行之南京G14號土地合作協議項下擬進行之交易，包括視作出售南京興盛19%股權予深圳陸虹
「南京G14號土地」	指	一塊位於南京市江寧空港開發區規劃經七路以東總佔地面積為110,872平方米之土地
「南京G14號土地合作協議」	指	南京招商房地產、南京乾嘉與深圳陸虹就認購額外註冊資本及提供股東貸款予南京興盛所訂立日期為二零一四年六月二十日之合作協議，因此，深圳陸虹將於南京興盛19%股權中擁有權益
「南京乾嘉」	指	南京乾嘉投資有限公司，於中國成立之公司，且現為持有南京興盛30%註冊資本之股東及為南京G14號土地合作協議之訂約方
「南京興盛」	指	南京招商興盛房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及發展南京G14號土地之房地產物業項目

「人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行一年期貸款基準利率
「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，間接控制深圳陸虹及深圳聯新
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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，且為廣州番禺土地合作協議之訂約方
「深圳陸虹」	指	深圳市陸虹投資管理有限公司，於中國成立之公司，且為南京G14號土地合作協議之訂約方
「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，二零一四年七月三十一日

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。