

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。



主要及關連交易
有關
收購廣州招商房地產49%股權

本公司財務顧問



收購

於二零一四年八月三日，本公司全資附屬公司華敏(作為買方)、深圳招商(作為賣方)與廣州招商房地產訂立協議，據此，華敏有條件同意收購而深圳招商有條件同意出售待售股權。買賣待售股權的代價約為人民幣1,212.77百萬元，將以現金償付。

待售股權轉讓予華敏後，廣州招商房地產將成為本公司間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

收購構成：

- (a) 上市規則第14.06(3)條本公司之主要交易，因本公司就收購涉及上市規則第14.07條項下之一項或多項相關百分比率超過25%但少於100%；及
- (b) 本公司之非豁免關連交易，因深圳招商為本公司控股股東招商地產之聯繫人士，故為本公司之關連人士。

因此，收購須遵守申報、公佈及經獨立股東於股東特別大會批准之規定，方可作實。招商地產及其聯繫人士須於股東特別大會就批准收購將予提呈之有關決議案放棄投票。

獨立董事委員會及通函

由全體四名獨立非執行董事包括王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購向獨立股東提供意見。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)收購之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標集團之財務資料；(v)目標集團之物業估值；及(vi)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一四年八月二十五日或之前寄發予股東。

警告

收購須待達成多項條件(包括獨立股東批准)後方可作實，而有關條件不一定會達成。本公司股東及有意投資者於買賣或擬買賣股份或本公司其他證券時務須審慎行事。

於二零一四年八月三日，本公司全資附屬公司華敏(作為買方)、深圳招商(作為賣方)與廣州招商房地產訂立協議，據此，華敏有條件同意收購而深圳招商有條件同意出售待售股權，金額約為人民幣1,212.77百萬元。

待售股權轉讓予華敏後，廣州招商房地產將成為本公司間接全資附屬公司。

協議詳情載列如下：

協議

日期：二零一四年八月三日

訂約方

- (1) 華敏(作為買方)；
- (2) 深圳招商(作為賣方)；及
- (3) 廣州招商房地產。

華敏主要從事投資控股業務，為本公司之間接全資附屬公司。

深圳招商為一家主要在中國從事物業發展及銷售之公司，為招商地產之全資附屬公司。於本公告日期，招商地產為本公司之控股股東，間接持有3,646,889,329股本公司股份，相當於本公司全部已發行股本約74.35%。因招商地產為本公司主要股東，故為本公司之關連人士，因此，深圳招商因其為招商地產之聯繫人士，故亦為本公司之關連人士。

收購

華敏有條件同意向深圳招商收購待售股權。有關廣州招商房地產之進一步資料載於下文「有關目標集團之資料」一節。

先決條件

支付代價須待若干先決條件於首次付款日或之前達成或獲書面豁免後，方可作實，包括但不限於下列各項：

- (a) 取得獨立股東對(其中包括)協議及收購的批准，且有關批准仍全面有效及具有效力；
- (b) 華敏已完成對各目標集團公司的法律、財務及業務盡職調查，有關盡職調查結果亦獲華敏信納；
- (c) 廣州招商房地產與深圳招商就訂立協議及履行協議項下之責任已取得或促使任何第三方(包括但不限於相關政府機關)發出一切必需批准、同意及備案，且毋須對協議之條款及條件作出重大修訂；
- (d) 招商地產及深圳招商之董事會各自正式授權及批准(i)深圳招商簽立及履行協議；及(ii)收購完成；
- (e) 收購取得招商局集團批准；
- (f) 收購及相關交易文件已獲得商務部之地方主管委員會批准，並已完成收購須向商務部辦理的所需備案；
- (g) 已完成向中國相關監管機關(包括向國家工商總局及外管局辦理備案)辦理的一切其他備案；

- (h) 倘保證於首次付款日或之前任何時候重複作出並經參考當時存在的事實及情況(基準為協議日期保證中的提述乃相關日期的提述)，保證於任何重大方面仍然真實準確且不具有誤導性；
- (i) 於協議簽立至首次付款日，依華敏合理判斷，概無發生任何事件對任何目標集團公司有重大不利影響或可能造成重大不利影響；
- (j) 仲量聯行已就收購按照上市規則規定完成對各目標集團公司物業的估值，且有關估值內容及結果亦獲華敏信納；及
- (k) 華敏已接獲華敏中國法律顧問君合律師事務所按本公司信納的形式及內容發出有關各目標集團公司的意見。

倘協議所載任何先決條件未能於最後完成日期或之前達成或獲華敏豁免，華敏按其全權酌情決定及向深圳招商發出書面通知，可：

- (a) 於最後完成日期後第十個營業日內(另外首次付款日)支付代價的50%。為免歧義，在有關情況下，代價剩餘的50%應按照載於下文的「代價及付款安排」一節的方式支付，或；
- (b) 即時終止協議。

代價及付款安排

待售股權的代價約為人民幣1,212.77百萬元，將以現金償付。華敏須於協議所載的所有先決條件達成或獲華敏豁免後的第三個營業日，或於另外首次付款日(兩者之較後者為準)(首次付款日)支付代價的50%。華敏須於深圳招商至少提前三個營業日的書面付款通知前，不遲於二零一五年四月三十日支付代價剩餘的50%。

代價乃經本公司、華敏、深圳招商與招商地產公平磋商後釐定，代價相當於待售股權的協定價值，並以下列方式得出：

- (a) 於二零一四年六月三十日深圳招商應佔廣州招商房地產權益；

(b) 加：

深圳招商應佔目標集團之物業升值，金額相當於物業於二零一四年六月三十日之賬面值與仲量聯行於二零一四年六月三十日對物業的初步估值（在各情況均為深圳招商應佔）之差額；

(c) 減：

目標集團物業按仲量聯行於二零一四年六月三十日進行的初步評估估值銷售後的應付營業稅、土地增值稅以及所得稅(深圳招商應佔)的估計金額。

截至二零一四年六月三十日，待售股權的賬面值約為人民幣249.33百萬元，主要包括深圳招商應佔廣州招商房地產的註冊資本和深圳招商應佔廣州招商房地產截至二零一四年六月三十日的多種儲備。

計算代價之基準的進一步詳情將於通函內披露。

計算代價時，並未獲得依雲江灣、萬博及依雲雍景灣的土地使用權證，原因為有關地塊為新收購及有關項目公司正在申請有關土地使用權證的過程。欠缺該等項目之土地使用權證並不影響代價計算基準，原因為計算深圳招商應佔權益時，已計及目標集團已付的土地出讓金。

由深圳招商支付收購廣州招商房地產49%股權之最初購買成本合共為人民幣98百萬元，即深圳招商向廣州招商房地產注資額之全部資本。

有關目標集團之資料

廣州招商房地產，一家於中國註冊成立之公司，分別由匯聚及華敏持有30%及21%權益。匯聚及華敏均為本公司間接全資擁有之本集團成員公司。待售股權轉讓予華敏後，廣州招商房地產將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將繼續綜合計入本集團財務報表。

廣州招商房地產主要從事中國房地產開發，並持有及開發位於廣州番禺區的高端住宅及商業綜合體金山谷。於二零一四年六月三十日，金山谷的總建築面積為1,341,801平方米，而組成金山谷之物業尚未出售或預售之可售總建築面積為676,252平方米。

廣州招商房地產於八間項目公司持有股權，而該等項目公司擁有及經營如下表載列的八項房地產開發項目：

中國項目公司	項目 ^{附註}	位置	計劃用途	於二零一四年 六月三十日 組成有關項目 之物業尚 未出售或 預售之可售 總建築面積 (平方米)		廣州 招商房地產 於項目公司 所持有之股權
				於二零一四年 六月三十日之 總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	
佛山臻園	依雲公館	佛山	住宅、商業	306,379	313,589	55%
佛山鑫城	依雲水岸	佛山	住宅、商業	16,507	655,716	50%
佛山依雲	依雲天匯	佛山	住宅、商業	99,850	301,818	50%
佛山上園	依雲雍景灣	佛山	住宅、商業	217,786	233,852	50%
佛山德勝	公園1872	佛山	住宅、商業	267,320	303,132	100%
佛山凱達城	招商置地中心	佛山	商業	217,480	223,556	51%
重慶依雲	依雲江灣	重慶	住宅、商業	502,198	532,246	100%
廣州依雲	萬博	廣州	商業	112,859	124,906	100% ¹
				<u>1,740,379</u>	<u>2,688,815</u>	

附註：

本公司於本公告所採用的項目名稱為有關目標集團公司推廣物業時已使用或擬使用的名稱。若干物業開發名稱須待有關政府機關批准，因此可能改變。

¹ 於本公告日期，廣州依雲由廣州招商房地產擁有100%權益。根據本公司日期為二零一四年七月三十一日的公告，廣州招商房地產與深圳聯新投資管理有限公司(深圳聯新)及廣州依雲訂立合作協議。於合作協議項下交易完成(向深圳聯新視作出售事項)後，廣州依雲將由廣州招商房地產及深圳聯新分別擁有51%及49%權益。該交易預期於二零一四年八月三十日或之前完成。

有關目標集團之財務資料

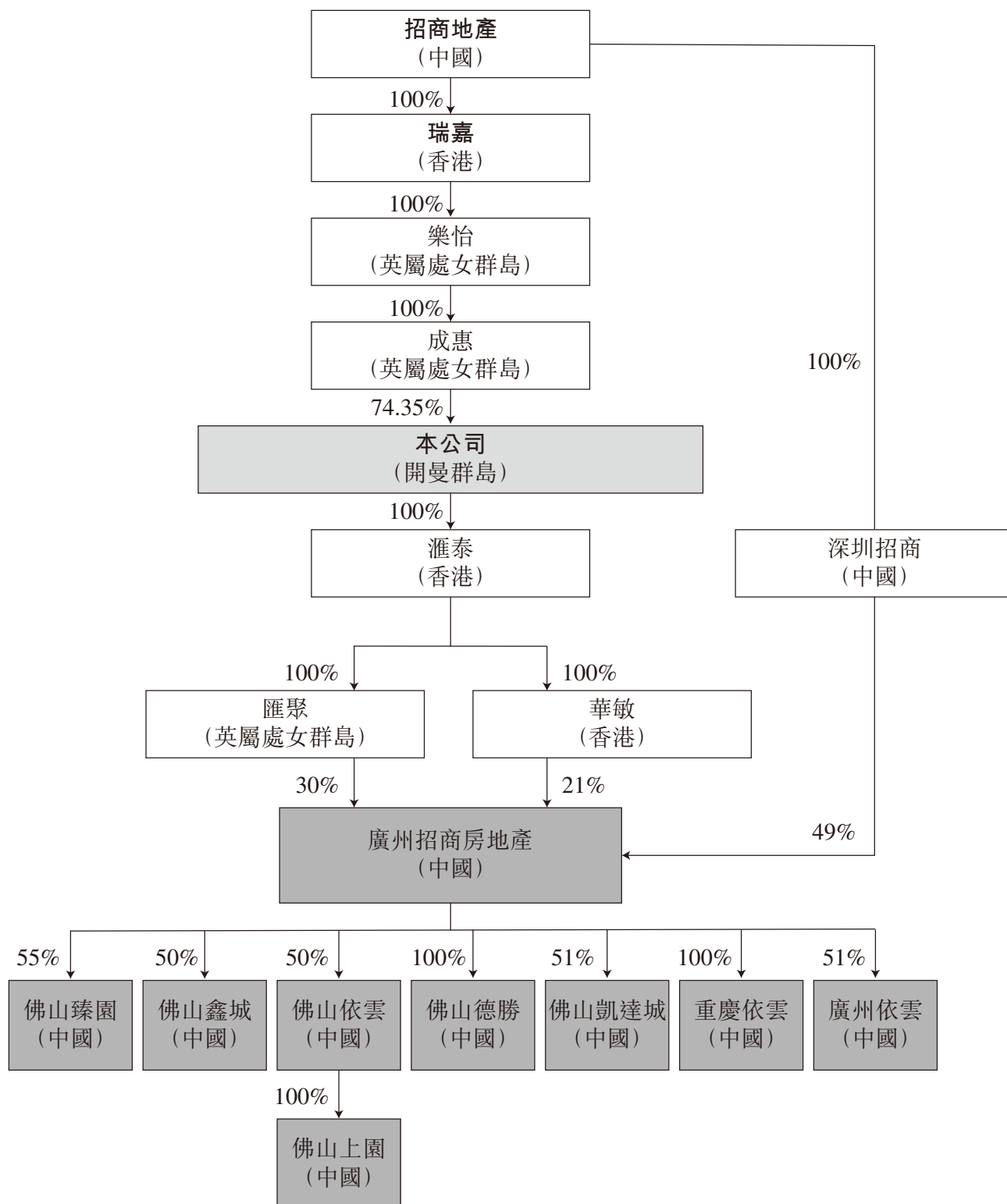
以下所載為本集團經審核綜合財務報表綜合計入之廣州招商房地產財務資料概要，本集團經審核綜合財務報表按本集團會計政策及按照香港財務報告準則而編製：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收益	3,626,036	3,626,001
毛利	2,302,197	2,209,849
除稅前溢利淨額	2,225,376	2,232,828
除稅後溢利淨額	1,080,234	1,174,698

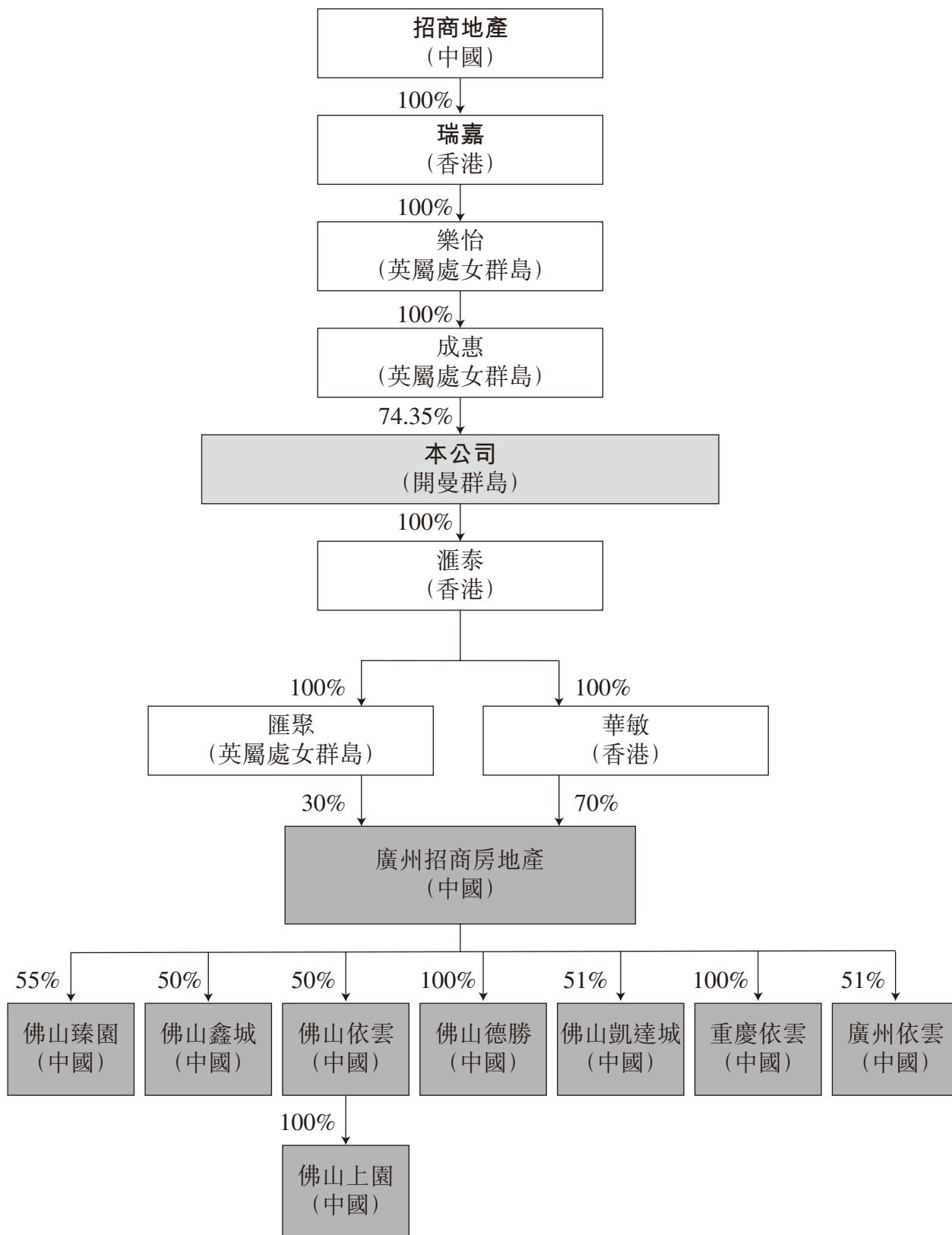
目標集團之股權架構

以下載列目標集團於緊接待售股權轉讓予華敏完成前及緊隨待售股權轉讓予華敏完成後之股權架構：

- (I) 目標集團於緊接待售股權轉讓完成前之股權架構(假設向深圳聯新視作出售事項於緊接待售股權轉讓完成前完成)



(II) 目標集團於緊隨待售股權轉讓完成後之股權架構(假設向深圳聯新視作出售事項於緊接待售股權轉讓完成前完成)



有關本集團之資料

本公司於開曼群島註冊成立，其普通股在聯交所主板上市。本集團主要業務包括：

- (a) 房地產開發、銷售、租賃、投資及管理；及
- (b) 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。

於本公告日期，招商地產間接持有本公司已發行股份約74.35%。

有關深圳招商及招商地產之資料

深圳招商於中國註冊成立，並為招商地產之全資附屬公司。深圳招商之主要業務為房地產開發及銷售。

招商地產目前為招商局集團的房地產旗艦，而招商局集團為招商地產的控股股東，現時間接持有招商地產全部已發行股本約51.89%。招商局集團為由國家國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

進行收購之理由及裨益

目標集團持有及開發九項房地產開發項目，其中三個項目已進入其各自的銷售期並正產生利潤；餘下的六個項目預期於本年內進入其各自銷售期，並於其後開始產生利潤。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，目標集團錄得溢利淨額分別約人民幣1,080.23百萬元及人民幣1,174.70百萬元。預期目標集團所持項目於未來數年將繼續錄得利潤，而收購將預期有助提高本集團之盈利能力。

招商地產於二零一三年首次將廣州招商房地產51%股權注入本公司時，招商地產向本公司授出選擇權，本公司可收購招商地產於廣州招商房地產的49%股權。董事認為，現時為行使招商地產所授該選擇權並收購廣州招商房地產餘下49%股權之適當時機。

待售股權轉讓予華敏完成後，廣州招商房地產將成為本公司之全資附屬公司，可讓目標集團進一步融入本集團房地產開發業務，因而降低成本及改善效益。同時，本集團將全面完整地擁有廣州招商房地產之控制權，可於落實本集團業務決定及開發策略時提高管理及營運效率。此外，待售股權轉讓完成後，廣州

招商房地產將不再為本公司之關連人士，將可減少本公司的潛在關連交易。

基於上述，董事(不包括本公司全體獨立非執行董事，彼等將按獨立財務顧問之推薦意見發表意見)認為，經公平磋商後協定之收購條款按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

收購產生的財務影響

待售股權轉讓予華敏完成後，廣州招商房地產將成為本公司之全資附屬公司，並將繼續入賬為本公司之附屬公司。因此，其財務業績(包括盈利、資產及負債)將繼續綜合計入並反映在本集團財務報表當中。

待售股權轉讓予華敏完成後，由於廣州招商房地產將成為本公司之全資附屬公司，故本公司將分佔目標集團100%綜合溢利，而待售股權轉讓完成前本公司則僅佔51%。除此以外，董事會預期於緊隨收購完成後，收購並不會對本集團溢利及虧損造成任何即時影響。收購對本集團所產生財務影響之進一步詳情將載於通函。

警告

收購須待達成及／或豁免多項條件(包括獨立股東批准)後方可完成，而有關係件不一定會達成。本公司股東及有意投資者於買賣或擬買賣股份或本公司其他證券時務須審慎行事。

上市規則涵義

因本公司就收購涉及上市規則第14.07條項下之一項或多項相關百分比率超過25%但少於100%，故收購根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之主要交易。於本公告日期，由於深圳招商為本公司控股股東招商地產之聯繫人士，故為本公司之關連人士，因此收購亦構成本公司之關連交易，須遵守申報、公佈及經獨立股東於股東特別大會批准之規定，方可作實。招商地產及其聯繫人士須於股東特別大會就批准協議及收購將予提呈之有關決議案放棄投票。

財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

招商證券(香港)有限公司已獲委任為本公司就收購之財務顧問。

由全體四名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之獨立董事委員會已告成立，以就協議條款及收購向獨立股東提供意見。本公司經獨立董事委員會批准後，已根據上市規則之規定委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以就收購之事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

本公司將根據上市規則之規定寄發通函，當中將載有(其中包括)(i)收購之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標集團之財務資料；(v)目標集團之物業估值；及(vi)股東特別大會通告。預期將於二零一四年八月二十五日或之前寄發通函。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	協議項下擬進行之待售股權的買賣；
「協議」	指	華敏、深圳招商及廣州招商房地產就收購所訂立日期為二零一四年八月三日之股份購買協議；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國及香港銀行開門進行一般商業業務之日子；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；

「重慶依雲」	指	重慶招商依雲房地產有限公司，於二零一三年八月二十一日在中國註冊成立之有限公司，為廣州招商房地產的全資附屬公司；
「通函」	指	就股東特別大會寄發予股東之通函，當中載有(其中包括)收購詳情；
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，招商地產之控股股東，目前間接持有招商地產全部已發行股本約51.89%；
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於一九九零年九月十九日在中國成立之有限公司，其股份在深圳證券交易所(股份代號：000024(A股)；200024(B股))及新加坡交易所(股份代號：C03)上市；為本公司的控股股東，並於本公告日期持有本公司全部已發行股本約74.35%；
「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)；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	收購之總代價約人民幣1,212.77百萬元；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「匯聚」	指	匯聚控股有限公司，於二零零四年一月二日在英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)有關收購之事項；

「瑞嘉」	指	瑞嘉投資實業有限公司，於一九九四年八月十六日在香港註冊成立的有限公司，為招商地產之全資附屬公司；
「首次付款日」	指	具本公告「代價及付款安排」一節所賦予之涵義；
「佛山德勝」	指	佛山順德依雲德勝房地產有限公司，於二零一三年五月二十七日在中國註冊成立之有限公司，為廣州招商房地產之全資附屬公司；
「佛山凱達城」	指	佛山市凱達城投資發展有限公司，於二零一二年十月十八日在中國註冊成立之有限公司，由廣州招商房地產、廣東新南達電纜實業有限公司(獨立第三方)及佛山市金城速凍食品有限公司(獨立第三方)分別擁有51%、35%及14%；
「佛山上園」	指	佛山依雲上園房地產有限公司，於二零一三年十二月十日在中國註冊成立之有限公司，為佛山依雲之全資附屬公司；
「佛山鑫城」	指	佛山鑫城房地產有限公司，於二零零七年四月三十日在中國註冊成立之有限公司，並由廣州招商房地產及嘉森國際有限公司(九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司及為獨立第三方)分別擁有50%權益；
「佛山依雲」	指	佛山依雲房地產有限公司，於二零一零年八月二十四日在中國註冊成立之有限公司，並由廣州招商房地產及九龍倉置業(廣州)有限公司(九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司及為獨立第三方)分別擁有50%權益；

「佛山臻園」	指	佛山依雲臻園房地產有限公司，於二零一三年十二月二日在中國註冊成立之有限公司，並由廣州招商房地產及佛山市恒輪置業投資有限公司分別擁有55%及45%權益；
「建築面積」	指	建築面積；
「樂怡」	指	樂怡控股有限公司，於二零一二年二月二日在英屬處女群島註冊成立之公司，為招商地產之間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州依雲」	指	廣州依雲房地產有限公司，於二零一四年二月二十八日在中國註冊成立之有限公司，並為廣州招商房地產之全資附屬公司；
「滙泰」	指	滙泰投資有限公司，於二零一三年四月二十五日在香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司；
「獨立股東」	指	除招商地產、其聯繫人士以及須於股東特別大會上就批准收購及有關事宜放棄投票之股東以外之股東；
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「最後完成日期」	指	二零一五年三月三十一日；

「廣州招商房地產」	指	廣州招商房地產有限公司，於二零零四年八月十日在中國註冊成立之有限公司，並由匯聚、華敏及深圳招商分別擁有30%、21%及49%的權益；
「商務部」	指	中國商務部；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，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；
「外管局」	指	國家外匯管理局；
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局；
「待售股權」	指	深圳招商於廣州招商房地產已發行股本之49%股權；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股；
「深圳招商」	指	深圳招商房地產有限公司，於一九八四年五月五日在中國成立之有限公司，為招商地產之全資附屬公司；
「華敏」	指	華敏投資有限公司，於二零一三年三月六日在香港註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「成惠」	指	成惠投資有限公司，於二零一二年二月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為樂怡之全資附屬公司並持有本公司74.35%權益；

- 「目標集團」 指 廣州招商房地產、佛山臻園、佛山鑫城、佛山依雲、佛山德勝、佛山凱達城、廣州依雲、重慶依雲及佛山上園之統稱，而**目標集團公司**指其任何一家公司；及
- 「保證」 指 深圳招商及廣州招商房地產作為保證人根據協議向華敏作出之保證。

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
賀建亞先生

香港，二零一四年八月三日

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。