

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。



**招商局置地有限公司**

**CHINA MERCHANTS LAND LIMITED**

**招商局置地有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

**須予披露及關連交易  
成立合營公司  
及授出售股權**

**成立合營公司**

於二零一五年一月三十日，本公司間接非全資附屬公司南京招商房地產與南京奧和、深圳聯新及南京博之鑫就成立合營公司訂立合作協議，以發展該等地塊。

根據合作協議之條款，南京招商房地產及合營夥伴已同意成立合營公司，並由南京奧和、深圳聯新、南京博之鑫及南京招商房地產分別持有51%、30%、12.97%及6.03%權益，合營公司之註冊資本初步定為人民幣100百萬元。南京奧和、深圳聯新、南京博之鑫及南京招商房地產將以現金向合營公司認繳資本分別為人民幣51百萬元、人民幣30百萬元、人民幣12.97百萬元及人民幣6.03百萬元，即按照彼等各自將於合營公司持有之股權百分比出資。

於二零一四年十月二十二日，南京奧和成功以競投方式投得該等地塊之土地使用權，總代價為人民幣31億元，其中人民幣15.5億元已由南京招商房地產及合營夥伴按照各自持有即將成立之合營公司之擬定股權百分比進行支付。於合營公司成立後，該等地塊之土地使用權將轉讓予合營公司。

該等地塊由地塊A、地塊B及地塊C組成，總佔地面積約為90,971.84平方米及最高可發展建築面積約為81,561.10平方米，並指定作住宅及託兒等綜合用途。

根據合作協議，南京招商房地產及合營夥伴除了認繳人民幣100百萬元註冊資本外，預計還按照合營公司的營運資金需要注資人民幣32億元，包括收購該等地塊的土地使用權轉讓代價及營運開支，惟不包括融資成本；南京奧和、深圳聯新、南京博之鑫及南京招商房地產各自預計將以現金分別注資約人民幣1,634百萬元、約人民幣961百萬元、約人民幣416百萬元及約人民幣193百萬元，並將持有合營公司分別51%、30%、12.97%及6.03%股權以及應收合營公司之相應比例股東貸款。

此外，根據合作協議，南京招商房地產已向深圳聯新授出售股權，當(a)地塊A開發及銷售完成；或(b)合營公司簽訂該等地塊之土地使用權收購協議當日後48個月；深圳聯新可行使該售股權，而南京招商房地產將須根據南京招商房地產與深圳聯新之間將協定之該合營公司權益於當時之已評估市場價值及合營公司結欠之股東貸款(本金及利息)之相關百分比，向深圳聯新購買其所持有合營公司之9.52%股本權益。

### 上市規則之涵義

由於深圳聯新為本公司於二零一五年一月二十八日公佈之合營平台協議項下本集團之合營夥伴，且其為合作協議項下之合營夥伴之一，故合營平台協議及合作協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14.22條及第14.23條規定按彙集基準計算。

由於合營平台協議及合作協議項下擬進行之交易之相關百分比率合共估計多於5%但少於25%，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。

深圳聯新為本公司間接非全資附屬公司之主要股東，而深圳聯新為由平安不動產間接控制之公司。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。根據上市規則，合作協議項下之交易(包括向合營公司之註冊資本注資、南京招商房地產、合營夥伴與合營公司之間的股東貸款安排及售股權)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)已批准合作協議及有關協議項下擬進行之交易(包括向合營公司之註冊資本注資、南京招商房地產、合營夥伴與合營公司之間的股東貸款安排及售股權)，而董事(包括獨立非執行董事)已確認，該等安排之條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。基於上述理由，根據上市規則第14A.101條，合作協議及南京招商房地產與合營夥伴之間有關安排將構成關連交易，僅須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准之規定。

概無董事於合作協議及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益，故概無董事須就批准合作協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

## 成立合營公司

於二零一五年一月三十日，本公司間接非全資附屬公司南京招商房地產與南京奧和、深圳聯新及南京博之鑫就成立合營公司訂立合作協議，主要條款載列如下。

### 合作協議

日期：二零一五年一月三十日

訂約方：

- (1) 南京奧和(為獨立第三方)；
- (2) 深圳聯新(為由平安不動產間接控制之公司，因此，屬本公司於附屬公司層面之關連人士)；
- (3) 南京博之鑫(為獨立第三方)；及
- (4) 南京招商房地產(本公司間接非全資附屬公司)。

### 合營公司擁有權

根據合作協議之條款，南京招商房地產及合營夥伴已同意成立合營公司，旨在開發該等地塊。合營公司將由南京奧和、深圳聯新、南京博之鑫及南京招商房地產分別擁有51%、30%、12.97%及6.03%。

## 註冊資本及資本承擔

根據合作協議，合營公司之註冊資本初步定為人民幣100百萬元。南京奧和、深圳聯新、南京博之鑫及南京招商房地產將以現金向合營公司認繳資本分別為人民幣51百萬元、人民幣30百萬元、人民幣12.97百萬元及人民幣6.03百萬元，即按照彼等各自於合營公司持有之股權百分比出資。

於二零一四年十月二十二日，南京奧和成功以競投方式投得該等地塊之土地使用權，總代價為人民幣31億元，其中人民幣15.5億元已由南京招商房地產及按照各自持有即將成立之合營公司之擬定股權百分比進行支付。於合營公司成立後，該等地塊之土地使用權將轉讓予合營公司。

根據合作協議，南京招商房地產及合營夥伴除了認繳人民幣100百萬元註冊資本外，預計還按照合營公司的營運資金需要注資約人民幣32億元，包括收購該等地塊之土地使用權轉讓代價及營運開支，惟不包括融資成本；南京奧和、深圳聯新、南京博之鑫及南京招商房地產各自預計將以現金分別注資約人民幣1,634百萬元、約人民幣961百萬元、約人民幣416百萬元及約人民幣193百萬元，並將持有合營公司分別51%、30%、12.97%及6.03%股權以及應收合營公司之相應比例股東貸款。

就成立合營公司而言，於中國完成商業登記後，南京招商房地產及合營夥伴應與合營公司訂立股東貸款協議。有關股東貸款將各自按年利率8厘計息，且將須按季支付利息。

合營公司之上述總資本承擔金額乃由南京招商房地產與合作協議之合營夥伴公平磋商，經參考收購該等地塊的資金需求及營運開支後得出，惟不包括合營公司之融資成本。預期注資及股東貸款將用作支付該等地塊之土地使用權轉讓代價及該等地塊之營運開支，並擬定該等地塊的發展將以來自銀行及金融機構之貸款撥付。

根據合作協議之條款，估計南京招商房地產之注資總額將約為人民幣199百萬元，該金額將由本集團內部資源撥付。

## 合營公司之管理架構

根據合作協議，合營公司之董事會應由七名成員組成，其中南京奧和有權提名四名董事，而深圳聯新、南京博之鑫及南京招商房地產各自有權提名一名董事。合營公司之主席(其亦應為本公司之法定代表)應為一名由南京奧和提名的董事擔任。合營公司應有一名副主席，將由深圳聯新提名的董事出任。

合營公司將開設獨立的賬戶以及製備財務賬冊及記錄，分開記錄地塊A、地塊B及地塊C各自之貢獻收益、成本、開支、稅項及收入，該等賬冊及記錄將由不同財政及管理團隊管理。

## 售股權

此外，根據合作協議，南京招商房地產已向深圳聯新授出售股權(「售股權」)，當(按以下較早者為準)(a)地塊A開發及銷售完成；及(b)合營公司簽訂該等地塊之土地使用權收購協議當日後48個月；深圳聯新可行使該售股權，而南京招商房地產將須根據南京招商房地產與深圳聯新之間將協定之該合營公司權益於當時之已評估市場價值及合營公司結欠之股東貸款(本金及利息)之相關百分比，向深圳聯新購買其所持有合營公司之9.52%股本權益。

於行使售股權後，將合營公司之權益由深圳聯新轉讓至南京招商房地產之代價乃南京招商房地產與深圳聯新之間於參考當時該權益之公平市場價值(由獨立估值師評估)後經公平磋商釐定，而該價值將由南京招商房地產及深圳聯新協定，當中考慮到由地塊A流出之估計餘下純利(已計及開發地塊A所產生之成本及開支以及開發地塊C所攤分之成本及開支以及合營公司結欠之股東貸款(本金及利息)之相關百分比)。預期該代價將由本集團以其內部資源撥付。將毋須支付與授出售股權有關之溢價。

同樣地，南京博之鑫亦已就其於合營公司餘下20.48%股本權益及合營公司結欠之股東貸款(本金及利息)之相關百分比，向深圳聯新授出相若售股權，並可由深圳聯新於(按以下較早者為準)地塊B之開發及銷售完成及合營公司簽訂該等地塊之土地使用權收購協議當日後48個月之時行使。

## 有關該等地塊之資料

南京奧和於二零一四年十月二十二日成功以競投方式投得該等地塊之土地使用權，總代價為人民幣31億元，該等地塊由地塊A、地塊B及地塊C組成，總佔地面積約為90,971.84平方米，最高可發展建築面積約為81,561.10平方米(不包括地塊C)，指定作以下用途：

地塊A : 約25,894.49平方米作住宅用途

地塊B : 約55,666.61平方米作住宅用途

地塊C : 約5,000平方米作託兒設施，於發展項目落成後無償移交予政府機關

## 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。南京招商房地產為於中國註冊成立之有限公司，且為本公司之非全資附屬公司。本集團主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理於中國之物業，以及銷售電子相關產品及銷售建築相關材料及設備。

南京奧和為於中國註冊成立之有限公司，且為上海建工集團有限公司(其股份於上海證券交易所上市)之附屬公司。南京奧和主要從事建設及開發中國房地產。據本公司及其董事所深知、全悉及確信，南京奧和及其最終實益擁有人為獨立第三方。

深圳聯新為於中國註冊成立之有限公司，且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，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，並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。

南京博之鑫為於中國註冊成立之有限公司，且為朗詩綠色地產有限公司(其股份於聯交所主板上市)之附屬公司。南京博之鑫主要從事投資管理、物業管理、產業投資、投資資訊諮詢及公司管理。據本公司及其董事所深知、全悉及確信，南京博之鑫及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 進行合作協議項下交易之理由及裨益

通過合作，有利於發揮各訂約方的優勢，抓住市場機會，壯大其於中國物業市場之投資組合，提升資本效率和效益，降低投資風險，為股東創造更優的回報。輸出管理服務並提供增值服務，提升效益。

合作協議條款已由南京招商房地產與合營夥伴經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認合作協議條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立或在本集團日常業務過程中訂立更為有利，且屬公平合理，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訂立合作協議(「合營平台協議」)，以與深圳聯新成立一間合營公司(「合營平台公司」)，據此，本集團及深圳聯新將向合營平台公司認繳資本分別為人民幣51百萬元及人民幣49百萬元。由於深圳聯新為合營平台協議項下本集團之合營夥伴，且其為合作協議項下之合營夥伴之一，故合營平台協議及合作協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14.22條及第14.23條規定按彙集基準計算。

就上市規則第14.74條而言，售股權(由深圳聯新酌情行使)乃分類為猶如售股權於其授出之時已獲行使。根據於本公告日期之可用資料，授出售股權(被視為於其授出之時已獲行使)本身並不構成上市規則第14章項下之須予披露交易。然而，倘計及彙集基準連同合作協議項下擬進行之其他交易(包括向合營公司註冊資本出資、由南京招商房地產將向合營公司提供之股東貸款)及合營平台協議項下之交易，其相關百分比率估計合共多於5%但少於25%，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。

深圳聯新為廣州依雲房地產有限公司之主要股東，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，並於中國廣州從事物業開發項目，而深圳聯新為由平安不動產間接控制之公司。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，訂立合作協議及其項下擬進行之交易(包括向合營公司之註冊資本注資、南京招商房地產、合營夥伴與合營公司之間的股東貸款安排及售股權)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)已批准合作協議及有關安排(包括向合營公司之註冊資本注資、南京招商房地產、合營夥伴與合營公司之間的股東貸款安排及售股權)，而董事(包括獨立非執行董事)已確認，該等安排之條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。基於上述理由，根據上市規則第14A.101條，合作協議連同南京招商房地產與合營夥伴之間有關安排將構成關連交易，僅須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准之規定。

概無董事於合作協議及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益，故概無董事須就批准合作協議及其項下擬進行交易之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，下列詞彙具有下文所載涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「合作協議」	指	南京招商房地產與合營夥伴就成立合營公司訂立日期為二零一五年一月三十日之合作協議
「開發及銷售完成」	指	(就地塊A或地塊B(視情況而定)而言)當該等地塊之建築工程已完成，而累計合同銷售面積達到該等地塊可銷售總面積(不包括地底面積)95%或以上之時
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、其各自董事、主要行政人員及主要股東以及任何其聯繫人士概無關連之獨立第三方
「合營公司」	指	南京招商房地產及合營夥伴將成立之合營公司
「成立合營公司」	指	南京招商房地產及合營夥伴就開發該等地塊而成立合營公司
「合營夥伴」	指	南京奧和、深圳聯新及南京博之鑫
「該等地塊」	指	位於中國江蘇省南京市河西南部，標示為南京2014G52河西南部21-11與21-12地塊的三幅地塊（於本公告列作「地塊A」、「地塊B」及「地塊C」），地塊A之佔地面積為25,894.49平方米，用作住宅發展；地塊B之佔地面積為55,666.61平方米，用作住宅發展；及地塊C之佔地面積為5,000平方米，作託兒之用
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充及修改
「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
「南京奧和」	指	南京奧和房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並為上海建工集團有限公司(其股份於上海證券交易所上市)之附屬公司，且為獨立第三方
「南京博之鑫」	指	南京博之鑫投資管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並為朗詩綠色地產有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：106))之附屬公司

「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，並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
「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，並為由平安不動產間接控制之公司，且為本公司於附屬公司層面之關連人士
「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  
賀建亞先生

香港，二零一五年一月三十日

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。