

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**  
**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)

**公告**  
**主要及關連交易**  
**有關收購地塊之合營安排**

茲提述本公司日期為二零一七年四月十日之公告，內容有關透過公開投標成功競投後，廣州市國土資源局向廣州招商發出日期為二零一七年三月二十九日之增城地塊土地使用權之土地成交確認書。

董事欣然宣佈，於二零一七年六月二十一日，廣州招商與廣東保利及上海冠懿訂立合作協議，以透過合營公司開發增城地塊。合營公司乃於二零一七年五月十一日在中國成立之有限責任公司，僅為從事潛在房地產開發業務(於本公司一般及日常業務過程中屬收益性質)。合營安排乃按公平基準及正常商業條款進行。業務範圍不得變更，惟獲全體合資夥伴一致同意變更者除外。

**合作協議**

於二零一七年六月二十一日，廣州招商、廣東保利及上海冠懿訂立合作協議，據此，廣州招商將促使合營公司與廣州市國土資源局簽立合同，以修訂土地使用權出讓合同，以致合營公司將成為增城地塊之唯一受益人及開發商。合營公司之註冊資本為人民幣100,000,000元，分別由廣州招商、廣東保利及上海冠懿按34%、33%及33%之比例注資。

## 上市規則之涵義

保利江蘇為本公司附屬公司南京善杰義房地產開發有限公司之主要股東，即為本公司之關連人士。廣東保利及保利江蘇均為受保利房地產(集團)股份有限公司控制之同系附屬公司。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，廣東保利為本公司關連人士之聯繫人士。故此，收購事項根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)廣東保利為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人士；(ii)收購事項按一般商業條款進行；(iii)董事會已批准收購事項；及(iv)獨立非執行董事已確認收購事項之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益，故收購事項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，而僅須遵守申報及公告之規定。

然而，由於有關收購事項(根據合作協議與其他訂約方按合營基準承擔，並參考本集團應佔之34%權益及總投資額計算)之一項或多項百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14章，收購事項(根據合作協議與其他訂約方按合營基準承擔，並參考本集團應佔之34%權益及總投資額計算)構成本公司之主要交易。根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項被視為合資格物業收購，乃由於收購事項涉及透過受中國法律規管之拍賣向中國政府機關收購政府土地，且由本集團於其日常及一般業務過程中單獨承擔。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。由於需要額外時間編製財務資料(例如與本集團有關之債務聲明及營運資金充足性聲明)以供於通函中披露，一份載有(其中包括)收購事項之進一步詳情及上市規則規定之有關其他資料之通函預期將於二零一七年七月三十日或前後寄發予股東。

茲提述本公司日期為二零一七年四月十日之公告，內容有關透過公開投標成功競投後，廣州市國土資源局向廣州招商發出日期為二零一七年三月二十九日之增城地塊土地使用權之土地成交確認書。

經考慮建議項目之規模後，本集團擬引入其他投資者透過合營公司共同開發增城地塊。

合營公司乃於二零一七年五月十一日在中國成立之有限責任公司，僅為從事潛在房地產開發業務(於本公司一般及日常業務過程中屬收益性質)。合營安排乃按公平基準及正常商業條款進行。業務範圍不得變更，惟獲全體合資夥伴一致同意變更者除外。

## 合作協議

於二零一七年六月二十一日，廣州招商與廣東保利及上海冠懿訂立合作協議，以透過合營公司開發增城地塊。

日期：                    二零一七年六月二十一日(交易時段後)

## 訂約方

- (i) 廣州招商，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事房地產開發
- (ii) 廣東保利，於中國成立之有限責任公司
- (iii) 上海冠懿，於中國成立之有限責任公司

合營公司之註冊資本為人民幣100,000,000元，分別由廣州招商、廣東保利及上海冠懿按34%、33%及33%之比例注資。

## 有關開發增城地塊之合作安排

根據合作協議，訂約各方同意(其中包括)：

- (a) 廣州招商將促使合營公司與廣州市國土資源局簽立合同，以修訂土地使用權出讓合同，以致合營公司將成為增城地塊之唯一受益人及開發商；
- (b) 合營公司之初始註冊資本人民幣100,000,000元將由廣州招商、廣東保利及上海冠懿按照34%、33%及33%之比例注資；
- (c) 於簽署合作協議後五個工作日內，廣州招商、廣東保利及上海冠懿將向合營公司之註冊資本注資現金人民幣34,000,000元、人民幣33,000,000元及人民幣33,000,000元；
- (d) 訂約各方將按其持股比例就增城地塊承擔收購事項之成本、稅項、相關開支、項目開發成本、管理費用及總投資額；
- (e) 有關地塊為數人民幣4,350,000,000元之土地使用權價格將按以下方式支付：

- (1) 第一期款項人民幣2,175,000,000元須於二零一七年五月十三日或之前以現金支付；
- (2) 廣州招商於合營公司成立前支付之保證金人民幣1,500,000,000元將構成第一期款項之其中一部分；
- (3) 第二期款項人民幣2,175,000,000元須於二零一七年十二月十五日或之前以現金支付。

廣州招商已於二零一七年五月十三日或之前支付第一期款項。

土地使用權價格人民幣4,350,000,000元將由合資夥伴根據其於合營公司之持股比例通過其內部資源承擔。

增城地塊之土地使用權價格乃自廣州市國土資源局於二零一七年三月二十九日舉行之公開拍賣得出，是項拍賣乃根據廣州市國土資源局頒佈之拍賣條款進行。

- (f) 倘合營公司所需資金無法由其自身之銀行貸款或其他財務資源承擔，合作協議之訂約各方將按其於合營公司之持股比例向合營公司提供股東貸款，該股東貸款將按中國人民銀行頒佈之利率加年利率20%計息。
- (g) 廣州招商出資之首筆土地成本款項連同其他相關開支將由廣東保利及上海冠懿按照彼等各自於合營公司之持股比例支付予廣州招商，並收取20%利息。

本集團估計應佔之總投資額約為人民幣2,450,000,000元。

廣州招商將對合營公司作出之資本承擔須從本集團之內部資源撥付。

## 增城地塊之基本資料

地塊名稱：	中國廣東省廣州市增城區永寧街道章陂村
地塊位置：	東至金融大道，南至長風國際商業項目，西至現狀廠房，北至創新大道
總佔地面積：	86,417.35平方米
土地使用權性質：	指定作二類居住用地
許可容積率：	不超過3.61
使用年限：	70年
價格：	人民幣4,350,000,000元

於二零一七年三月二十九日，廣州招商以價格人民幣4,350,000,000元成功競投位於中國廣東省廣州市之增城地塊之土地使用權。廣州招商於二零一七年三月二十九日接獲廣州市國土資源局之土地成交確認書。廣州招商於二零一七年四月十三日就收購事項與廣州市國土資源局訂立土地使用權出讓合同。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，廣州市國土資源局及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

鑒於增城地塊之位置及指定用途，董事認為合營公司收購增城地塊之事項符合本集團之業務發展策略及規劃。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項為屬收益性質之交易，且於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

概無董事於收購事項中擁有重大權益，且概無董事須於相關董事會決議案中放棄投票。

## 利潤分配

於償付股東貸款後，合營公司之可分配利潤將按合作協議訂約各方於合營公司之持股比例分配予訂約各方。

## 合營公司之管理層

合營公司之重大事項(包括資本增減、修訂組織章程大綱及細則、合併、分立及清盤)須於股東大會上獲合資夥伴一致批准。合營公司董事會有五名董事，其中三名由廣州招商提名、一名由廣東保利提名及一名由上海冠懿提名。合營公司董事長須為廣州招商提名之董事，並擔任合營公司法定代表人。

總經理負責管理合營公司，由廣州招商提名，並由合營公司董事會委任或罷免。

合營公司須委任兩名監事，廣州招商及上海冠懿各自可委任一名監事。財務總監須由廣東保利委任，而副財務經理須由上海冠懿委任。

## 進行收購事項及成立合營公司之理由及裨益

本集團主要從事開發、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。

訂約方各自將受惠於是項合作，以發揮所長、爭取市場機遇、擴大其於中國房地產市場之投資組合，從而改善資本效益及效力，並降低投資風險，因而為股東締造更大回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項於本公司日常及一般業務過程中進行，並認為收購事項及合作協議項下擬進行之合營安排(包括融資及利潤分配安排)按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 財務影響

由於廣州招商對合營公司股東大會上之投票權並無控制權，故合營公司不會成為廣州招商之附屬公司。因此，自合營公司註冊成立起，其財務業績、資產及負債將不會綜合計入本集團之賬目。

## 訂約各方之資料

廣州招商為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發及銷售。

上海冠懿為於中國成立之有限責任公司，主要從事有關企業管理、環保科技及建築工程科技之諮詢服務。

廣東保利為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發及銷售。

## 上市規則之涵義

保利江蘇為本公司附屬公司南京善杰義房地產開發有限公司之主要股東，即為本公司之關連人士。廣東保利及保利江蘇均為受保利房地產(集團)股份有限公司控制之同系附屬公司。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，廣東保利為本公司關連人士之聯繫人士。故此，收購事項根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)廣東保利為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人士；(ii)收購事項按一般商業條款進行；(iii)董事會已批准收購事項；及(iv)獨立非執行董事已確認收購事項之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益，故收購事項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，而僅須遵守申報及公告之規定。

然而，由於有關收購事項(根據合作協議與其他訂約方按合營基準承擔，並參考本集團應佔之34%權益及總投資額計算)之一項或多項百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14章，收購事項(根據合作協議與其他訂約方按合營基準承擔，並參考本集團應佔之34%權益及總投資額計算)構成本公司之主要交易。根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項被視為合資格物業收購，乃由於收購事項涉及透過受中國法律規管之拍賣向中國政府機關收購政府土地，且由本集團於其日常及一般業務過程中單獨承擔。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。由於需要額外時間編製財務資料(例如與本集團有關之債務聲明及營運資金充足性聲明)以供於通函中披露，一份載有(其中包括)收購事項之進一步詳情及上市規則規定之有關其他資料之通函預期將於二零一七年七月三十日或前後寄發予股東。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	透過公開競投程序收購增城地塊土地使用權之潛在收購事項
「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：0978)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	廣州招商、廣東保利及上海冠懿所訂立日期為二零一七年六月二十一日之合作協議，以透過合營公司開發增城地塊
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東保利」	指	廣東保利房地產開發有限公司，於中國成立之有限責任公司
「廣州市國土資源局」	指	廣州市增城區土地房地產交易所，為獨立第三方
「廣州招商」	指	廣州招商房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司及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
「獨立第三方」	指	上市規則所界定與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、最高行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「合營公司」	指	根據章程細則於二零一七年五月十一日在中國成立之有限責任公司，由廣州招商、廣東保利及上海冠懿分別佔34%、33%及33%之權益，僅為從事潛在房地產開發業務



「土地成交確認書」	指	廣州市國土資源局向廣州招商發出日期為二零一七年三月二十九日之土地成交確認書，確認成功競投增城地塊
「土地使用權出讓合同」	指	廣州招商與廣州市國土資源局於二零一七年四月十三日訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「百分比率」	指	上市規則第14A.10(10)條「百分比率」所界定者
「保利江蘇」	指	保利江蘇房地產發展有限公司，一家於中國成立之公司，為本公司附屬公司南京善杰義房地產開發有限公司之主要股東，故為本公司於附屬公司層面之關連人士
「中國」	指	中國人民共和國，當中不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海冠懿」	指	上海冠懿企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「增城地塊」 指 位於東至金融大道，南至長風國際商業項目，西至現狀廠房，北至創新大道，總佔地面積為86,417.35平方米之地塊，指定作二類居住用地，年限為70年

「%」 指 百分比

承董事會命  
招商局置地有限公司  
主席  
許永軍

香港，二零一七年六月二十一日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生、YAN Chengda博士及劉寧女士；執行董事蘇樹輝博士、余志良先生及黃競源先生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。