

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



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：
有關收購土地之合營安排**

合作協議

董事會欣然宣佈於二零一八年六月二十八日，廣州招商與廣州金地及北京遠東訂立合作協議，以透過合營公司開發增城地塊。根據合作協議(其中包括)，廣州金地同意按面值向北京遠東轉讓合營公司註冊資本之20%及廣州招商、廣州金地及北京遠東已同意分別向合營公司提供股東借款人民幣190,300,000元、人民幣11,380,000元及人民幣76,120,000元。於完成合作協議後，廣州招商、廣州金地及北京遠東將分別持有合營公司註冊資本之50%、30%及20%。

合作協議之備忘錄

隨後，於二零一八年六月二十八日，廣州招商與廣州金地及北京遠東訂立備忘錄，據此，訂約方已有條件同意合營公司之股權變動及管理層架構之變動。待完成登記手續後，廣州招商、廣州金地及北京遠東各自於合營公司之股權將分別更改為30%、30%及40%。

考慮到北京遠東於合營公司之權益增加，北京遠東須向合營公司提供股東借款人民幣178,920,000元，該金額將用於償還先前廣州招商預付之股東借款及向廣州招商支付相關資金佔用費。

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，即為本公司於附屬公司層面之關連人士。廣州金地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，廣州金地為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人士。故此，訂立合作協議及備忘錄根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

由於董事會已批准合作協議、備忘錄及其項下擬進行之交易，及董事(包括獨立非執行董事)已確認合作協議、備忘錄及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益，故根據上市規則第14A.101條，合作協議項下擬進行之交易及備忘錄僅須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

由於有關合作協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作協議及備忘錄以及其項下擬進行之交易根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。

本公司股東及潛在投資者務請注意備忘錄項下擬進行之交易須待本公告之先決條件達成後，方告完成。由於交易未必會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於二零一八年四月二十八日，廣州金地與廣州招商聯合成功投得增城地塊之土地使用權，地價為人民幣1,491,000,000元。於二零一八年五月十七日，合營公司乃由廣州金地及廣州招商於中國成立之有限責任公司，僅作開發增城地塊之物業開發用途，旨在向合營公司介紹合作夥伴。合營公司已有初始註冊資本人民幣10,000,000元，將由廣州招商及廣州金地分別出資50%及50%。合營公司與廣州市國土資源局已就增城地塊簽訂土地使用權出讓合同。

合作協議

於二零一八年六月二十八日，廣州招商與廣州金地及北京遠東訂立合作協議，以透過合營公司開發增城地塊，協議之主要條款載列如下。

日期：二零一八年六月二十八日

訂約方：

- (a) 廣州招商，本公司之間接全資附屬公司；
- (b) 廣州金地，由保利房地產(集團)股份有限公司間接控制並為本公司於附屬公司層面之關連人士；及
- (c) 北京遠東，一間於中國成立之有限責任公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，北京遠東及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關增城地塊之基本資料

土地位置： 中國廣東省廣州市增城區朱村街鳳崗村83003210A17025地塊

總佔地面積： 約51,498.1平方米

總建築面積： 不超過99,418.2平方米

土地使用權用途： 住宅用地第二類

許可容積率： 不超過2.8

地價： 人民幣1,491,000,000元，須按以下方式支付：

- (1) 首期付款人民幣894,600,000元須於二零一八年六月十五日或之前支付；
- (2) 第二期付款人民幣596,400,000元須以現金於二零一八年十二月十五日或之前支付。

標的事項

根據合作協議，廣州金地同意按面值向北京遠東轉讓合營公司註冊資本之20%及北京遠東同意按其於合營公司之擬定股權比例透過股東借款人民幣102,800,000元承擔競買保證金人民幣514,000,000元（廣州招商與廣州金地已按50:50的比例支付），及自廣州金地及廣州招商聯合成功競投增城地塊之日（即二零一八年四月二十八日）至北京遠東償還日期按協定利率計算之相關資金佔用費。

股東借款承諾

經考慮合作協議訂約方於合營公司之相關擬定股權比例及抵銷廣州招商及廣州金地已付之競買保證金後，根據合作協議，廣州招商、廣州金地及北京遠東已同意分別向合營公司提供股東借款人民幣190,300,000元、人民幣11,380,000元及人民幣76,120,000元。

於完成合作協議後，廣州招商、廣州金地及北京遠東將分別持有合營公司註冊資本之50%、30%及20%。

本集團之估計應佔投資總額約為人民幣796,998,000元，包括廣州招商向合營公司將作出之股東借款承諾將由本集團之內部資源撥付。

合營公司之管理層

有關合營公司之重大事宜(包括但不限於增加或削減資本、修訂組織章程大綱及細則、合併、解體及清盤)須經合營公司全體股東於股東大會一致同意批准。

合營公司之董事會包括五名董事。廣州招商可提名三名董事及廣州金地及北京遠東可分別提名一名董事。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之法定代表人。

總經理須負責管理合營公司及有關人士須由廣州金地提名並由合營公司董事會委任。副總經理及財務經理須由廣州招商委任及財務總監須由北京遠東委任。廣州招商、廣州金地及北京遠東可分別委任一名監事。

溢利分派安排

根據合作協議，廣州招商、廣州金地及北京遠東將根據彼等各自於合營公司之股權比例分佔合營公司之溢利。

合作協議之備忘錄

隨後，於二零一八年六月二十八日，廣州招商與廣州金地及北京遠東訂立法定且具約束力之備忘錄，內容有關合營公司之股權變動及管理層架構之變動。

標的事項

待辦妥登記手續後：

- (i) 廣州招商、廣州金地及北京遠東各自於合營公司之股權將分別更改為30%、30%及40%。合營公司董事會之五名董事中須包括三名由北京遠東提名之董事、一名由廣州金地提名之董事及一名由廣州招商提名之董事。合營公司董事長須為北京遠東提名之董事並將擔任合營公司之法定代表人。
- (i) 合營公司註冊資本須分別按30%、30%及40%之比例由廣州招商、廣州金地及北京遠東繳付：

考慮到北京遠東於合營公司之權益增加，

- (a) 北京遠東須向合營公司提供股東借款人民幣178,920,000元，該金額將用於償還先前廣州招商預付之股東借款；
- (b) 北京遠東須按協定利率（視乎實際資金佔用期而定）向廣州招商支付資金佔用費。

財務影響

於完成合作協議及備忘錄後，由於廣州招商無權委任合營公司董事會之大多數成員及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，合營公司之財務業績、資產及負債將不會綜合計入本集團之賬目。

訂立合作協議之理由及裨益

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。

各訂約方將受惠於合作協議，以發揮所長、抓緊市場機遇及提升彼等於中國物業市場之投資組合，從而改善資本效益及成效，並降低投資風險，為股東締造更豐厚回報。

合作協議及備忘錄之條款乃由訂約方公平協商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認，合作協議、備忘錄及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，按一般或更佳之商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

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。

廣州金地為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。

北京遠東為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。

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，即為本公司於附屬公司層面之關連人士。廣州金地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，廣州金地為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人士。故此，訂立合作協議及備忘錄根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

由於董事會已批准合作協議、備忘錄及其項下擬進行之交易，及董事(包括獨立非執行董事)已確認合作協議、備忘錄及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益，故根據上市規則第14A.101條，合作協議項下擬進行之交易及備忘錄僅須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

由於有關合作協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作協議及備忘錄以及其項下擬進行之交易根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。

本公司股東及潛在投資者務請注意備忘錄項下擬進行之交易須待本公告之先決條件達成後，方告完成。由於交易未必會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「北京遠東」	指	北京遠東新地置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司

「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有限責任公司，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	廣州招商、廣州金地及北京遠東擬透過合營公司發展增城地塊所訂立日期為二零一八年六月二十八日之合作協議
「競買保證金」	指	競買保證金人民幣514,000,000元，已由廣州招商及廣州金地按50:50之基準支付，構成第一筆地價之一部分
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州金地」	指	廣州金地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	廣州市增城區國土資源和規劃局，一名獨立第三方
「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
「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	廣州潤嘉置業有限公司，由廣州招商及廣州金地於二零一八年五月十七日成立，僅為從事房地產開發而在中國成立之有限責任公司
「地價」	指	人民幣1,491,000,000元，即就收購增城地塊應向廣州市國土資源局支付之總代價
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「備忘錄」	指	廣州招商、廣州金地與北京遠東擬為合營公司股權變動及管理層架構變動而隨後在二零一八年六月二十八日訂立之合作協議之備忘錄
「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，並因此為本公司附屬公司層面的關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，及就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「登記手續」	指	由相關工商管理部門及相關政府或監管機構根據規管企業國有資產交易之法律法規辦理之登記手續
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增城地塊」	指	位於中國廣東省廣州市增城區朱村街鳳崗村83003210A17025地塊，總佔地面積約為51,498.1平方米之地塊

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一八年六月二十八日

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。