

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。



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)

主要交易：

**有關開發南京2018G43地塊之
合營安排**

合作協議

於二零一八年十月八日，重慶依雲(為本公司之間接全資附屬公司)與南京交通訂立合作協議，共同投資項目公司，以取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發，其中重慶依雲贏得土地使用權之競標。

根據合作協議，重慶依雲及南京交通須按其各自於項目公司分別為51%及49%之最終持股量比例承擔地價人民幣3,350,000,000元。重慶依雲及南京交通亦須按其各自於項目公司之最終持股量比例承擔項目公司之註冊資本人民幣1,500,000,000元。

上市規則之涵義

由於根據合作協議，有關重慶依雲注資之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准之規定。

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。董事(包括獨立非執行董事)確認，收購事項於本公司日常及一般業務過程中進行；而收購事項及合作協議(包括融資及溢利分派安排)乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項、合作協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

一份載有(其中包括)有關收購事項、合作協議及其項下擬進行交易之進一步詳情之通函，將根據上市規則於二零一八年十月三十日或之前寄交股東，僅作參考用途。

背景

於二零一八年九月七日，重慶依雲(為本公司之間接全資附屬公司)成功投得南京2018G43地塊之土地使用權，地價為人民幣3,350,000,000元。於二零一八年九月二十一日，重慶依雲就收購事項與南京國土局訂立土地使用權出讓合同。

於二零一八年九月二十五日，重慶依雲與南京交通於中國成立有限責任項目公司，僅作為取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發，並且是本公司日常及一般業務過程中進行的收益性質項目。合營安排乃按照公平準則及正常商業條款訂立。除非獲全體合營夥伴一致同意，否則不得變更業務範圍。

合作協議

於二零一八年十月八日，重慶依雲與南京交通訂立合作協議，據此，南京交通同意與重慶依雲投資於項目公司，以透過項目公司取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發。

合作協議之主要條款概括如下：

日期

二零一八年十月八日

訂約方

(a) 重慶依雲，為本公司之間接全資附屬公司；及

(b) 南京交通，為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，南京交通及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關南京2018G43地塊之基本資料

土地位置： 中國江蘇省南京市浦口區江浦街道雨山西路以西、
廣電路以南地塊

總佔地面積： 約107,820.01平方米

土地使用權之用途： 為期70年作住宅用途

許可容積率： 不多於2.2

地價： 人民幣3,350,000,000元，包括：

- (1) 按金人民幣1,675,000,000元已於二零一八年九月六日由重慶依雲支付；及
- (2) 餘下地價人民幣1,675,000,000元須於二零一八年十月十二日前支付。

鑒於南京2018G43地塊之地點及指定用途，董事認為，收購事項符合本集團的業務發展策略及計劃。董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項屬於收益性質的交易，乃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，且符合本公司股東整體利益。

概無董事於收購事項及合作協議中擁有重大權益，且彼等概毋須就有關董事會決議案放棄投票。

注資及股東貸款

根據合作協議，

- (a) 重慶依雲須於二零一八年九月二十九日前向南京國土局作出申請將南京2018G43地塊之土地使用權轉讓至項目公司名下，致令項目公司將為南京2018G43地塊之唯一受益人及開發商；
- (b) 重慶依雲與南京交通須透過項目公司開發南京2018G43地塊，而項目公司將為南京2018G43地塊之唯一受益人及開發商；
- (c) 重慶依雲與南京交通須按照其各自最終持股量比例承擔與開發南京2018G43地塊有關之地價、稅項、開支及總投資金額；
- (d) 項目公司之註冊資本為人民幣1,500,000,000元，須由重慶依雲與南京交通按照其各自最終持股量比例出資；
- (e) 人民幣1,675,000,000元之按金須轉換為重慶依雲向項目公司提供之股東貸款；

- (f) 重慶依雲與南京交通於二零一八年九月十四日簽訂預付協議，據此，南京交通已出資人民幣820,750,000元，以向重慶依雲償還上文(e)所述之股東貸款；
- (g) 重慶依雲與南京交通各自須於二零一八年十月十一日中午十二時正前，按照其各自最終持股量比例注資至項目公司之銀行賬戶，以支付餘下的地價，其中：
 - (i) 重慶依雲將注資人民幣854,250,000元；及
 - (ii) 南京交通將注資人民幣820,750,000元。

重慶依雲與南京交通各自之注資及貸款金額乃經參考項目公司之資金要求及南京2018G43地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團分佔之估計投資總額約為人民幣2,929,174,800元，其將由本集團內部資源撥付。

項目公司之管理層

有關項目公司之重大事項(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)須於股東大會上由佔項目公司三分之二以上表決權的股東批准。其餘事項由佔項目公司一半以上表決權的股東於股東大會批准。由於重慶依雲及南京交通各自持有項目公司分別51%及49%表決權，故所有重大事項均須經全部合營夥伴一致同意。

項目公司之董事會將包括五名董事。重慶依雲及南京交通可分別提名三名及兩名董事。項目公司之董事會主席將為南京交通提名之董事。

總經理(即法定代表)將負責管理項目公司，並將由重慶依雲提名，及由項目公司董事會批准或罷免。

項目公司之溢利分派安排

根據合作協議，重慶依雲及南京交通將根據彼等各自於項目公司之股權比例分佔項目公司之溢利。

財務影響

在項目公司成立後，由於重慶依雲控制項目公司董事會之大多數成員及於項目公司股東大會擁有大多數表決權，故項目公司成為重慶依雲之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將綜合計入本集團之賬目。

進行交易之理由及裨益

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。

重慶依雲及南京交通各自將受惠於合作以發揮所長、抓緊市場機遇及加強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，降低投資風險並為股東締造更豐厚回報。

合作協議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，收購事項以及合作協議(包括融資及溢利分派安排)及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

重慶依雲為於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發業務。

南京交通為於中國成立之公司，主要於中國從事房地產開發業務。

上市規則之涵義

由於根據合作協議，有關重慶依雲注資之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准之規定。

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。董事(包括獨立非執行董事)確認，收購事項於本公司日常及一般業務過程中進行，而收購事項及合作協議(包括融資及溢利分派安排)乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項、合作協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

一份載有(其中包括)有關收購事項、合作協議及其項下擬進行交易之進一步詳情之通函，將根據上市規則於二零一八年十月三十日或之前寄交股東，僅作參考用途。

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：

「收購事項」	指	透過公開招標程序收購南京2018G43地塊之土地使用權
「董事會」	指	董事會
「重慶依雲」	指	重慶招商依雲房地產有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

「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	重慶依雲與南京交通訂立日期為二零一八年十月八日之合作協議，內容有關共同投資於項目公司，僅作為透過項目公司取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發
「按金」	指	人民幣1,675,000,000元之競標按金，已由重慶依雲於二零一八年九月六日支付，並將構成地價之一部分
「董事」	指	本公司董事
「最終持股量」	指	項目公司之最終股權架構，重慶依雲及南京交通將分別各自持有項目公司51%及49%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「地價」	指	人民幣3,350,000,000元，即根據合作協議就收購事項應支付之總代價

「土地使用權出讓合同」	指	重慶依雲與南京國土局於二零一八年九月二十一日訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「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)
「南京2018G43地塊」	指	中國江蘇省南京市浦口區江浦街道兩山西路以西、廣電路以南地塊，總佔地面積約為107,820.01平方米
「南京交通」	指	南京交通投資置業有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為合作協議之一方
「南京國土局」	指	南京市國土資源局浦口分局
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、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
「預付協議」	指	重慶依雲與南京交通於二零一八年九月十四日訂立之預付協議，據此，南京交通承諾於二零一八年九月十八日前注資人民幣820,750,000元，以償還重慶依雲向項目公司提供之股東貸款(即按金人民幣1,675,000,000元)

「項目公司」	指	南京盛通房地產開發有限公司，為由重慶依雲與南京交通於二零一八年九月二十五日在中國成立之有限責任公司，僅作為透過項目公司取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發
「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	股份之持有人
「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	具有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
許永軍

香港，二零一八年十月八日

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。