

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)

**須予披露交易
合作協議**

董事會欣然宣佈，於二零一九年一月十七日，本公司之間接全資附屬公司招商佛山與佛山鴻泰訂立合作協議，據此，(其中包括)招商佛山及佛山鴻泰將共同透過項目公司開發WG0035地塊。招商佛山已有條件同意注資人民幣50,200,000元於項目公司之註冊資本。於招商佛山注資完成後，項目公司將由佛山鴻泰及招商佛山分別持有49.9%及50.1%股權。

招商佛山及佛山鴻泰已同意按彼等於項目公司之建議持股比例承擔WG0035地塊之代價以及相關開發、營運及投資費用。

上市規則之涵義

由於有關合作協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立合作協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

背景

於二零一八年十二月十日，佛山鴻泰成功投得WG0035地塊之土地使用權，地價為人民幣988,370,000元。於二零一八年十二月二十八日，佛山鴻泰就收購事項與佛山市國土資源局訂立土地使用權出讓合同。

合作協議

於二零一九年一月十七日，本公司之間接全資附屬公司招商佛山與佛山鴻泰訂立合作協議，據此，招商佛山已同意投資於項目公司，與佛山鴻泰透過項目公司開發WG0035地塊。

合作協議之主要條款概述如下：

日期

二零一九年一月十七日

訂約方

- (a) 招商佛山，本公司之全資附屬公司；及
- (b) 佛山鴻泰，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，佛山鴻泰及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關WG0035地塊之基本資料

土地位置：	中國佛山市南海區大瀝鎮太平大道太平工業區
總佔地面積：	43,518平方米
土地使用權之用途：	作住宅及停車用途，為期70年；作商用及娛樂用途，為期40年

許可容積率： 地區甲不多於3.0及地區乙不多於2.5

地價： 人民幣988,370,000元

鑒於WG0035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) 招商佛山及佛山鴻泰須透過項目公司開發WG0035地塊，而項目公司將為WG0035地塊之唯一受益人及開發商；
- (b) 招商佛山及佛山鴻泰須按照彼等各自於項目公司之建議持股比例承擔與開發WG0035地塊有關之WG0035地塊之代價（「地價」）、稅項、開支及總投資金額；
- (c) 當達成以下條件後：(i)項目公司已正式註冊成立及註冊資本人民幣50,000,000元已獲繳足；及(ii)項目公司已訂立土地轉讓補充合同，以轉讓土地轉讓合同之權利及責任，本公司之註冊資本須增加至人民幣100,200,000元，當中佛山鴻泰及招商佛山分別應付人民幣50,000,000元及人民幣50,200,000元。於招商佛山完成注資後，項目公司將由佛山鴻泰及招商佛山分別持有49.9%及50.1%股權；

- (d) 於二零一九年一月二十三日或之前，招商佛山須向項目公司提供一筆人民幣30,855,000元之款項(即第一筆地價款項)(「該貸款」)；
- (e) 倘招商佛山未能於作出有關付款前完成向項目公司之增資，佛山鴻泰須提供一份擔保函以擔保投資預付款項之還款責任。佛山鴻泰亦須以招商佛山為受益人抵押項目公司之全部註冊資本，並完成相關登記程序。於招商佛山根據行業及商業登記成為項目公司股東後，該擔保函將告終止，而有關股份抵押將獲解除。

招商佛山及佛山鴻泰各自之注資及貸款注資金額乃經參考項目公司之資本要求及WG0035地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團分估估計投資總額約人民幣929,961,210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)須於股東大會上由佔項目公司所有表決權之全體股東一致同意。其餘事宜由佔項目公司一半以上表決權的股東於股東大會批准。

項目公司之董事會將由五名董事組成。招商佛山及佛山鴻泰可分別提名三名及兩名董事。所有須經項目公司董事會通過之事宜須獲項目公司半數董事會成員批准。

項目公司須設有兩名監事。招商佛山及佛山鴻泰將各自提名一名監事。該兩名監事將負責項目公司之日常管理及營運。

項目公司須設有一名財務總監及一名助理財務總監，將分別由招商佛山及佛山鴻泰提名。

項目公司之溢利分派安排

根據合作協議，招商佛山及佛山鴻泰將根據彼等各自於項目公司之建議持股比例分佔項目公司之溢利。

財務影響

於使項目公司由招商佛山及佛山鴻泰分別擁有50.1%及49.9%股權之增資完成後，項目公司成為招商佛山之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將綜合入賬至本集團之賬目。

交易之理由及裨益

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。

招商佛山及佛山鴻泰各自將受惠於有關合作，以發揮所長、把握市場機遇及提升彼等於中國物業市場之投資組合，藉以改善資本效益及成效、降低投資風險，從而為股東締造更豐厚回報。

合作協議之條款已由訂約方經公平磋商後釐定。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均屬公平合理，且按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

招商佛山為於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要於中國從事房地產開發。

佛山鴻泰為於中國成立之公司，並主要於中國從事房地產開發。

上市規則之涵義

由於有關合作協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立合作協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「收購事項」	指	透過公開投標程序收購WG0035地塊之土地使用權
「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	招商佛山與佛山鴻泰訂立日期為二零一九年一月十七日之合作協議，內容有關共同投資於項目公司(唯一目的為透過項目公司取得WG0035地塊之土地使用權及開發WG0035地塊)
「董事」	指	本公司董事
「佛山鴻泰」	指	佛山市時代鴻泰投資有限公司，為於中國成立之有限責任公司及合作協議之訂約方
「佛山市國土資源局」	指	佛山市國土資源和城鄉規劃局
「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概無關連之獨立第三方

「地價」	指	人民幣988,370,000元，即根據合作協議就收購事項應付之總代價
「土地使用權出讓」	指	佛山鴻泰與佛山市國土資源局於二零一八年十二月十九日訂立之國有建設用地使用權公開出讓成交確認書
「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)
「招商佛山」	指	佛山招商房地產有限公司，為於中國成立之有限責任公司、本公司之全資附屬公司及合作協議之訂約方
「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)
「項目公司」	指	佛山市時代冠鴻房地產開發有限公司，為由佛山鴻泰在中國成立之有限責任公司，唯一目的為根據合作協議取得WG0035地塊之土地使用權及開發WG0035地塊
「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	具有上市規則賦予之涵義
「WG0035地塊」	指	一幅位於中國佛山市南海區大瀝鎮太平大道太平工業區之地塊，總佔地面積約為43,518平方米
「%」	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，二零一九年一月十七日

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。

本公告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。