

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  
有關開發黃埔地塊之  
合營安排**

於二零一八年十一月二十二日，北京盛世(為五礦地產之間接全資附屬公司)成功投得黃埔地塊之土地使用權，並於其後成立項目公司，僅作開發黃埔地塊之用。

**合作意向協議**

於二零一九年四月十一日，廣州招商(為本公司之間接全資附屬公司)與北京盛世及項目公司訂立合作意向協議，以透過項目公司開發黃埔地塊。

根據合作意向協議，廣州招商及北京盛世須按其各自於項目公司分別為49%及51%之持股量承擔人民幣1,090,230,000元之地價及人民幣30,000,000元之初步注資。

於合作意向協議日期，項目公司之註冊資本為人民幣2,000,000元，尚未由北京盛世支付。於合作意向協議完成後，項目公司之註冊資本將增加至人民幣1,000,000,000元，並將由廣州招商及北京盛世出資及根據其各自於項目公司分別為49%及51%之持股量持有。

## 上市規則之涵義

由於有關合作意向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%，故根據上市規則第14章，訂立合作意向協議及擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

## 緒言

於二零一八年十一月二十二日，北京盛世（為五礦地產之間接全資附屬公司）成功投得黃埔地塊之土地使用權，地價為人民幣1,090,230,000元，且其後於二零一八年十二月四日與廣州國土委員會訂立土地使用權出讓合同。於二零一八年十二月六日，項目公司由北京盛世於中國以有限公司形式成立，僅作開發黃埔地塊之用，其後於二零一九年一月七日與廣州國土委員會訂立土地使用權出讓修訂合同，以成為黃埔地塊之唯一受益人及開發商。

## 合作意向協議

於二零一九年四月十一日，廣州招商與北京盛世及項目公司訂立合作意向協議，以透過項目公司開發黃埔地塊。

合作意向協議之主要條款載列如下：

日期：二零一九年四月十一日

## 訂約方

- (a) 廣州招商，本公司之間接全資附屬公司；
- (b) 北京盛世，為五礦地產之間接全資附屬公司；及
- (c) 項目公司，於合作意向協議日期為北京盛世之直接全資附屬公司；

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，北京盛世、項目公司及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 有關黃埔地塊之基本資料

土地位置：	中國廣東省廣州市黃埔區茅崗路以東、坑田路以北
總佔地面積：	約13,802平方米
土地使用權之用途：	作住宅土地之第二類別，為期70年
許可容積率：	不多於3.8
地價：	人民幣1,090,230,000元，包括
	(1) 按金人民幣218,050,000元，已於二零一八年十一月十二日由北京盛世支付；及
	(2) 餘下地價人民幣872,180,000元，亦已於二零一八年十二月二十日由北京盛世支付。

## 注資

根據合作意向協議：

- (a) 廣州招商及北京盛世須透過項目公司開發黃埔地塊，而項目公司將為黃埔地塊之唯一受益人及開發商；
- (b) 廣州招商及北京盛世須按照其各自於目標公司分別為49%及51%之持股量比例承擔與開發黃埔地塊有關之地價、初步注資、稅項、開支及總投資金額；
- (c) 項目公司之初步註冊資本為人民幣2,000,000元，尚未由北京盛世支付；
- (d) 與收購黃埔地塊的土地使用權有關之印花稅人民幣545,100元已於二零一八年十二月二十一日由北京盛世支付；

- (e) 人民幣218,050,000元之按金、餘下地價人民幣872,180,000元及印花稅須轉換為北京盛世向項目公司提供之股東貸款(「股東貸款」)，而利息應以8%之年利率計息及計算至實際還款日；
- (f) 於簽署合作意向協議及投資意向金協議後五個工作天內，
  - (i) 廣州招商須向項目公司注資人民幣534,212,700元，以償還上文(e)項所述的部分股東貸款(「注資」)；及
  - (ii) 廣州招商及北京盛世須向項目公司分別注資人民幣14,700,000元及人民幣15,300,000元作為初步注資，以償還印花稅及股東貸款利息以及供項目公司日常營運之用；
- (g) 北京盛世或其聯屬公司須與廣州招商訂立投資意向金協議，據此：
  - (i) 倘廣州招商未能成為項目公司之股東，北京盛世或其聯屬公司承諾負責注資及初步注資；及
  - (ii) 廣州招商向項目公司提供的注資之利息、初步注資之利息及北京盛世向項目公司提供的股東貸款餘額人民幣556,017,300元之利息應按照6%之年利率計算；及
- (h) 完成向相關政府機構辦理登記及存檔手續後，項目公司之註冊資本將由人民幣2,000,000元增加至人民幣1,000,000,000元，分別將由廣州招商及北京盛世根據其各自於目標公司分別為49%及51%的持股量比例注資及持有(即分別為人民幣490,000,000元及人民幣510,000,000元)。

廣州招商及北京盛世各自之注資乃經參考項目公司之資金要求及黃埔地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團分佔之投資總額約為人民幣807,007,803元，其將由本集團內部資源撥付。

## 先決條件

合作意向協議項下擬進行之交易須待下列條件完成後方告完成：

- (a) 地價獲悉數支付；
- (b) 項目公司與廣州國土委員會訂立土地使用權出讓修訂合同，致使項目公司將成為黃埔地塊之唯一受益人及開發商；及
- (c) 除股東貸款及就開發黃埔地塊而於一般業務過程中產生之債務外，項目公司並無債務。

於達成第(a)至(c)項條件後，其中包括，

- (i) 北京盛世須委聘評估機構，以就項目公司發出估值報告，其後，北京盛世及廣州招商須協定項目公司的估值，未能協定估值則會導致合作協議自動終止；
- (ii) 廣州招商須完成有關項目公司的財務及法律盡職審查，其後，北京盛世及廣州招商須協定處理盡職審查報告披露的風險之處理方法；及
- (iii) 北京盛世須於完成其內部批核程序後20個工作天內開展有關合作協議項下擬進行的交易之公開掛牌。
- (iv) 倘(1)公開掛牌未能於協議訂約方並無違約的情況下在訂立合作協議後300日內展開；或(2)因國有產權監管法規或程序原因而未能完成向相關政府機構辦理登記及存檔手續，訂約方將有權終止合作協議。

## 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)須經項目公司表決權不少於三分之二股東同意批准。

項目公司董事會將由三名董事組成。北京盛世及廣州招商須分別提名兩名董事及一名董事。項目公司之董事會主席(即法定代表)須由北京盛世提名之董事出任。

## 溢利分派安排

根據合作意向協議，廣州招商及北京盛世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

由於廣州招商無權委任項目公司董事會之大部分成員及並無項目公司股東大會投票權之控制權，故項目公司將不會成為廣州招商之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將不會於本集團之賬目綜合入賬。

## 訂立合作意向協議之理由及裨益

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。

廣州招商及北京盛世各自將受惠於合作，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，從而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。

合作意向協議之條款已由訂約方經公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)已確認，合作意向協議及其項下擬進行交易之條款均屬公平合理，且按正常或更佳之商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關訂約方之詳情

廣州招商為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發及銷售。

北京盛世為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發。

項目公司為於中國成立之有限公司，並主要從事黃埔地塊之房地產開發。

## 上市規則之涵義

由於有關合作意向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%，故根據上市規則第14章，訂立合作意向協議及擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京盛世」	指	北京盛世廣業投資管理有限公司，為於中國成立之有限公司，並為五礦地產之間接全資附屬公司
「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

「注資」	指	廣州招商根據合作意向協議承諾向項目公司注資人民幣534,212,700元，以償還部分股東貸款
「合作意向協議」	指	廣州招商、北京盛世與項目公司訂立日期為二零一九年四月十一日之合作意向協議，僅作透過項目公司開發黃埔地塊之用
「按金」	指	人民幣218,050,000元之競標按金，已由北京盛世於二零一八年十一月十二日支付，並將構成地價之一部分
「董事」	指	本公司董事
「投資意向金協議」	指	北京盛世或其聯屬公司將個別與廣州招商訂立之投資意向金協議，據此，北京盛世或其聯屬公司承諾負責注資及初步注資
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州國土委員會」	指	廣州市國土資源和規劃委員會，為獨立第三方
「廣州招商」	指	廣州招商房地產有限公司，為於中國成立之有限公司及本公司間接全資附屬公司
「黃埔地塊」	指	一幅位於中國廣東省廣州市黃埔區茅崗路以東、坑田路以北之地塊，總佔地面積約為13,802平方米

「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
「初步注資」	指	廣州招商及北京盛世支付之初步注資人民幣30,000,000元，以償還印花稅及股東貸款之利息以及供項目公司日常營運之用
「地價」	指	人民幣1,090,230,000元，即就收購黃埔地塊的土地使用權而應付之總代價
「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)
「五礦地產」	指	五礦地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：230)
「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	廣州礦榮房地產開發有限公司，由北京盛世於二零一八年十二月六日在中國成立之有限公司，僅作開發黃埔地塊之用
「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
「股東貸款」	指	由北京盛世就按金、人民幣872,180,000元之餘下地價及印花稅而向項目公司提供之股東貸款

「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
「%」	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，二零一九年四月十一日

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。