

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)

須予披露交易：  
投資瑞安佳茂置業有限公司

#### 認購目標公司股份

於二零一九年五月二十七日，華先(本公司之直接全資附屬公司)、中國金茂、梁恒投資、目標公司、友英及項目公司訂立合作協議，以透過項目公司開發該地塊。

於合作協議日期，目標公司持有友英全部已發行股本及友英持有項目公司全部股權，而項目公司持有該地塊之土地使用權。

根據合作協議，應將目標公司股本增加86,900,000美元及華先已同意認購相當於目標公司已發行股份總額24.5%之目標公司股份，總代價為根據國有資產監督管理委員會批准的(i) 21,290,500美元或(ii)有關股份的價值(暫定日期為二零一九年三月三十一日)兩者中的較高者。華先將向目標公司提供股東貸款人民幣約227,164,976元。於合作協議完成後，中國金茂、華先及梁恒投資於目標公司的持股比例分別為51%、24.5%及24.5%及目標公司將繼續持有項目公司全部股權。

### 上市規則之涵義

由於合作協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)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。

### 緒言

於二零一九年一月二十八日，友英成功投得該地塊之土地使用權。於二零一九年二月一日，項目公司乃由友英於中國成立之有限責任公司，僅作開發該地塊之用途。項目公司之註冊資本為86,900,000美元。

於二零一九年二月十八日，友英與瑞安市國土資源局已就該地塊簽訂土地使用權出讓合同。隨後於同日，項目公司與瑞安市國土資源局已簽訂土地使用權出讓合同之補充協議，據此項目公司將為該地塊之唯一受益人及開發商。

### 合作協議

於二零一九年五月二十七日，華先、中國金茂、梁恒投資、目標公司、友英及項目公司訂立合作協議，以透過項目公司開發該地塊。

合作協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零一九年五月二十七日

#### 訂約方

- (a) 華先，本公司之直接全資附屬公司；
- (b) 中國金茂，於香港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：817）；
- (c) 梁恒投資，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司及為中梁控股之間接全資附屬公司；
- (d) 目標公司，中國金茂之直接全資附屬公司；
- (e) 友英，目標公司之直接全資附屬公司；及
- (f) 項目公司，友英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，中國金茂、梁恒投資、目標公司、友英及項目公司以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 標的事項

於合作協議日期，目標公司持有友英全部已發行股本及友英持有項目公司全部股權，而項目公司持有該地塊之土地使用權。

根據合作協議，應將目標公司股本增加86,900,000美元及華先已同意認購相當於目標公司已發行股份總額24.5%之目標公司股份，總代價為根據國有資產監督管理委員會批准的(i) 21,290,500美元或(ii)有關股份的價值（暫定日期為二零一九年三月三十一日）兩者中的較

高者。華先將向目標公司提供股東貸款人民幣約227,164,976元。於合作協議完成後，中國金茂、華先及梁恒投資於目標公司的持股比例分別為51%、24.5%及24.5%及目標公司將繼續持有項目公司全部股權。

## 注資

根據合作協議，華先將認購目標公司已發行股本總額之24.5%，總代價為根據國有資產監督管理委員會批准的(i) 21,290,500美元或(ii)有關股份的價值(暫定日期為二零一九年三月三十一日)兩者中的較高者。認購將於中國金茂通知後7個工作日內完成及無論如何不得遲於二零一九年十二月三十一日。

華先將予提供的股東貸款總額將約為人民幣227,164,976元(「股東貸款」)，其中包括：

- (a) 人民幣207,564,976元將於簽署合作協議後3個工作日內提供予目標公司，用於投標保證金、地價、履約保證金及項目公司應付的其他開支等應付的有關金額；及
- (b) 人民幣19,600,000元，即華先作出的首次注資，該款項將於簽署合作協議後3個工作日內提供予項目公司。

中國金茂的聯屬公司將與華先或其聯屬公司簽訂單獨承諾，據此，中國金茂的聯屬公司承諾對華先須作出的注資負責，直至目標公司已按上文「標的事項」一段所載配發新股份。

中國金茂有權於日後取消註冊目標公司，而據此中國金茂、華先及梁恒投資將分別直接持有友英51%、24.5%及24.5%股權，因而仍分別間接持有項目公司51%、24.5%及24.5%股權。

中國金茂、華先及梁恒投資各自之注資金額乃經參考該地塊之土地價及相關成本以及各訂約方於股份認購事項完成後於項目公司的間接持股比例後公平磋商釐定。本集團分佔估計投資總額約人民幣682,393,600元，其將由本集團內部資源撥付。

## 貸款償還安排

於收取華先的股東貸款及其他股東的貸款後，項目公司將償還中國金茂金額約人民幣284,593,005.97元（即償還中國金茂及／或其聯屬公司向友英提供的部分股東貸款或貸款，而該貸款構成友英向項目公司提供的股東貸款以用於支付地價、履約保證金、開發成本以及項目公司截至合作協議日期產生的其他開支）。於華先作出有關股東貸款時，中國金茂支付的較早注資將須按10%的利率計息並由華先支付。

## 股東投票權

有關目標公司之重大事宜（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）須由目標公司佔三分二以上投票權的股東同意。

友英及項目公司各自之唯一股東將根據友英及項目公司各自之組織章程細則行使其投票權。

## 目標公司、友英及項目公司之管理層

目標公司、友英及項目公司各自之董事會由五名董事組成。中國金茂可提名三名董事，而華先及梁恒投資各自可提名一名董事。目標公司、友英及項目公司各自之董事會主席將由中國金茂提名之董事擔任。

有關該地塊開發的所有事宜均由項目公司之董事會管理。目標公司及友英的董事會不會直接參與有關該地塊開發的事宜。

## 目標公司、友英及項目公司之溢利分派安排

根據合作協議，中國金茂、華先及梁恒投資將根據彼等各自於目標公司、友英及項目公司各自之持股比例分佔該三間公司各自之溢利。

## 有關目標公司、友英及項目公司之詳情

目標公司為於二零一八年一月三日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其已發行一股面值1美元之股份，主要從事投資控股，透過友英間接持有項目公司全部股權。項目公司為於二零一九年二月一日在中國成立之有限責任公司，主要從事開發位於中國浙江省瑞安市飛雲街道，次緯五路以北、支經三十一路兩側之該地塊。該地塊之總佔地面積約為114,285平方米，指定作住宅及商用用途，分別為期70年及40年。

下表載列目標公司於二零一八年一月三日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日期間以及截至二零一九年三月三十一日止三個月之綜合財務資料概要(根據中國適用財務報告準則編製)：

	截至 二零一九年 三月三十一日止 三個月 (經審核) 人民幣元	於二零一八年 一月三日至 二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣元
收益	0	0
除稅前溢利／(虧損)淨額	(4,249,785.28)	0.28
除稅後溢利／(虧損)淨額	(3,182,135.04)	0.28

目標公司於二零一九年三月三十一日之經審核綜合資產總值及負債淨值分別約為人民幣432,705,552.90元及人民幣1,674,674.02元。

## 財務影響

由於華先無權委任目標公司、友英及項目公司各自董事會之大多數成員及對該三間公司各自股東大會上之投票權並無控制權，故該三間公司不會成為華先之附屬公司。因此，該三間公司之財務業績、資產及負債將不會綜合計入本集團之賬目。

## 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。

中國金茂、華先及梁恒投資各自將受惠於有關合作，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。

合作協議之條款乃由訂約方經公平協商後達致。董事(包括獨立非執行董事)已確認，股份認購事項以及合作協議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

華先為於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。

中國金茂為於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事中國房地產開發。

梁恒投資為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。

友英為於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。

項目公司為於中國成立之有限責任公司，主要從事該地塊之房地產開發。

## 上市規則之涵義

由於合作協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)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。

## 釋義

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「友英」	指	友英有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司及為目標公司之直接全資附屬公司
「華先」	指	華先有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司及為本公司之直接全資附屬公司
「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，於香港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：817)
「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	中國金茂、華先、梁恒投資、目標公司、友英及項目公司就透過項目公司開發該地塊所訂立日期為二零一九年五月二十七日之合作協議

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「該地塊」	指	一幅位於中國浙江省瑞安市飛雲街道，次緯五路以北、支經三十一路兩側之地塊，總佔地面積約為114,285平方米
「地價」	指	人民幣793,370,000元，即就收購該地塊之土地使用權支付之總代價
「梁恒投資」	指	梁恒投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司及為中梁控股之間接全資附屬公司
「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）
「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
「項目公司」	指	瑞安佳茂置業有限公司，由友英於二零一九年二月一日在中國成立之有限責任公司，僅作開發該地塊之用途
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瑞安市國土資源局」	指	瑞安市自然資源和規劃局，為獨立第三方

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份認購事項」	指	目標公司股份認購，須受合作協議及諒解備忘錄的條款及條件規限及據此行事
「股東」	指	本公司股東
「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
「目標公司」	指	裕昌投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司及為中國金茂之直接全資附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「中梁控股」	指	中梁控股集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限責任公司
「%」	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，二零一九年五月二十七日

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。