

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)

**須予披露及關連交易：  
有關開發從化土地之合營安排**

於二零一八年六月二十八日，廣州金地成功投得從化地塊之土地使用權，並於其後成立項目公司，僅作開發從化地塊之用。

#### **合作協議**

於二零一八年七月二十九日，就透過項目公司開發從化地塊，廣州招商與廣州金地、金茂天津及項目公司訂立合作協議。

根據合作協議，廣州招商、廣州金地及金茂天津須按其各自於項目公司分別為25%、50%及25%之最終持股量承擔人民幣2,344,240,000元之地價及人民幣10,000,000元之開辦資金。

於合作協議日期，項目公司之註冊資本為人民幣10,000,000元，由廣州金地出資。於合作協議完成後，項目公司之註冊資本將增加至人民幣840,000,000元，並將由各合營夥伴出資及根據其於項目公司各自之最終持股量持有。

## 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。由於項目公司於合作協議日期為廣州金地之全資附屬公司，故項目公司為本公司於附屬公司層面之關連人士。故此，訂立合作協議根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

由於董事會已批准合作協議及其項下擬進行之交易，而董事(包括獨立非執行董事)已確認合作協議及其項下擬進行之條款屬公平合理、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，合作協議項下擬進行之交易須待本公告之先決條件獲達成後方告完成。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

廣州金地成功投得從化地塊之土地使用權，地價為人民幣2,344,240,000元。於二零一八年七月二日，項目公司為廣州金地於中國成立之有限責任公司，僅作開發從化地塊之用。

## 合作協議

於二零一八年七月二十九日，就透過項目公司開發從化地塊，廣州招商與廣州金地、金茂天津及項目公司訂立合作協議，協議之主要條款載列如下。

日期：二零一八年七月二十九日

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，為本公司於附屬公司層面之關連人士，由保利房地產(集團)股份有限公司間接控制；
- (c) 金茂天津，一間於中國成立之有限責任公司；及
- (d) 項目公司，為本公司於附屬公司層面之關連人士，於合作協議日期為廣州金地之全資附屬公司。

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

## 有關從化地塊之基本資料

土地位置： 中國廣東省廣州市從化區街口街旺城片區西寧小學東北側地塊一、二、三、四塊

總佔地面積： 約123,918平方米

總建築面積： 不超過309,094平方米

土地使用權條款及用途： 住宅用地第二類

地價： 人民幣2,344,240,000元，包括：

- (1) 按金人民幣1,172,000,000元已於二零一八年六月十五日由廣州金地支付；及
- (2) 餘下地價人民幣1,172,240,000元須於二零一八年八月八日或之前支付。

## 注資及股東貸款

根據合作協議，

- (a) 合營夥伴須透過項目公司開發從化地塊，其將為從化地塊之唯一受益人及開發商；
- (b) 合營夥伴須按照其最終持股量比例承擔與開發從化地塊有關之地價、開辦資金、稅項、開支、管理費及總投資金額；
- (c) 項目公司之初步註冊資本為人民幣10,000,000元，須由廣州金地出資；
- (d) 人民幣1,172,000,000元之按金須轉換為廣州金地向項目公司提供之股東貸款；

- (e) 於簽訂合作協議及第一份預付投資協議後兩個工作日內，
- (i) 廣州招商及金茂天津各自須向項目公司注資人民幣293,000,000元（「**第一筆注資**」），以供項目公司償還上文(d)項所述的股東貸款；及
  - (ii) 廣州招商、廣州金地及金茂天津須各自向項目公司分別注資人民幣2,500,000元、人民幣5,000,000元及人民幣2,500,000元作為開辦資金；
- (f) 於從化地塊之土地使用權出讓合同規定之付款日期前兩個工作日內，廣州金地須向項目公司提供人民幣586,120,000元之股東貸款，以支付餘下地價；
- (g) 於簽訂第二份預付投資協議後，廣州招商及金茂天津須各自向項目公司注資人民幣293,060,000元（「**第二筆注資**」），作為餘下地價之出資；
- (h) 廣州金地或其聯屬公司須與廣州招商及金茂天津訂立預付投資協議，據此：
- (i) 倘廣州招商及金茂天津未能成為項目公司之股東，廣州金地或其聯屬公司承諾負責第一筆注資及第二筆注資；及
  - (ii) 第一筆注資及第二筆注資被視為廣州招商及金茂天津成為項目公司之股東後向項目公司提供之股東貸款；
- (i) 於第一筆注資後六十個工作日內，合營夥伴須就項目公司註冊資本增加人民幣830,000,000元合作完成向相關政府機關辦理登記及存檔手續，有關資本將由廣州招商、廣州金地及金茂天津分別出資人民幣210,000,000元、人民幣410,000,000元及人民幣210,000,000元。
- (j) 廣州招商及金茂天津各自同意向廣州金地支付由訂約方選擇按協定比率及實際預付投資款佔用期或按協定算式計算之預付投資款利息。

各合營夥伴之注資及貸款金額乃經參考項目公司之資金要求及從化地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團之估計分佔投資總額約為人民幣1,228,765,000元，將由本集團內部資源撥付。

### **先決條件**

合作協議項下擬進行之交易須待合營夥伴取得國有資產監督管理委員會之相關批准後方告完成。

### **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)須經項目公司全體股東於股東大會一致同意批准。

項目公司之董事會包括三名董事。各合營夥伴可提名一名董事。合營公司董事長須為由金茂天津提名之董事。

總經理將負責管理項目公司，而有關人士將由廣州金地提名及由項目公司董事會委任，並將為項目公司之法定代表。執行總經理將負責設計及建設，而有關人士將由廣州招商提名。聯席總經理將負責成本控制及招標採購，而有關人士將由金茂天津提名。

### **溢利分派安排**

根據合作協議，合營夥伴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多數成員及對項目公司股東大會上之投票權並無控制權，故項目公司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建築相關材料及設備業務。

各合營夥伴將受惠於合作，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。

金茂天津為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。

項目公司為於中國成立之有限責任公司，主要從事從化地塊之房地產開發。

## 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。由於項目公司於合作協議日期為廣州金地之全資附屬公司，故項目公司為本公司於附屬公司層面之關連人士。故此，訂立合作協議根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

由於董事會已批准合作協議及其項下擬進行之交易，而董事（包括獨立非執行董事）已確認合作協議及其項下擬進行之條款屬公平合理、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。

概無董事於合作協議及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益，亦概無董事已於批准合作協議及其項下擬進行之董事會決議案中放棄投票。

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，合作協議項下擬進行之交易須待本公告之先決條件獲達成後方告完成。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
「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）



「從化地塊」	指	位於中國廣東省廣州市從化區街口街旺城片區西寧小學東北側地塊一、二、三、四塊之土地，總佔地面積約為123,918平方米
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	合營夥伴及項目公司訂立日期為二零一八年七月二十九日之合作協議，內容有關透過項目公司開發從化地塊
「按金」	指	人民幣1,172,000,000元之競標按金，已由廣州金地於二零一八年六月十五日支付，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，廣州招商、廣州金地及金茂天津分別各自持有項目公司25%、50%及25%股權
「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，並為本公司於附屬公司層面之關連人士
「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
「金茂天津」	指	金茂投資管理(天津)有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司
「合營夥伴」	指	廣州金地、廣州招商及金茂天津
「地價」	指	人民幣2,344,240,000元，即就收購從化地塊應支付之總代價
「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)
「保利江蘇」	指	保利江蘇房地產發展有限公司，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，因此為本公司於附屬公司層面之關連人士
「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
「第一份預付投資協議」	指	廣州金地或其聯屬公司個別與廣州招商及金茂天津訂立之預付投資協議，據此，廣州金地或其聯屬公司承諾負責第一筆注資

「第二份預付投資協議」	指	廣州金地或其聯屬公司個別與廣州招商及金茂天津訂立之預付投資協議，據此，廣州金地或其聯屬公司承諾負責第二筆注資
「預付投資協議」	指	第一份預付投資協議及第二份預付投資協議
「項目公司」	指	廣州誠品置業有限公司，由廣州金地於二零一八年七月二日在中國註冊成立之有限責任公司，僅作房地產開發用途
「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	廣州金地就按金而向項目公司提供之股東貸款及廣州金地代表項目公司支付之開辦資金
「平方米」	指	平方米
「開辦資金」	指	合營夥伴應付之開辦資金總額人民幣10,000,000元，以供項目公司日常營運
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
招商局置地有限公司  
主席  
許永軍

香港，二零一八年七月二十九日

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。