

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)

**須予披露及關連交易：
有關開發雨花台地塊之合營安排**

於二零一八年八月一日，重慶依雲(為本公司間接全資附屬公司)成功投得雨花台地塊之土地使用權，並於其後成立項目公司，僅作取得雨花台地塊之土地使用權及開發雨花台地塊之用。

合作協議

於二零一八年八月三十日，就透過項目公司取得雨花台地塊之土地使用權及開發雨花台地塊，重慶依雲與南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程訂立合作協議。

根據合作協議，重慶依雲、南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程須按其各自於項目公司分別為20%、20.5%、20%、19.75%及19.75%之最終持股量承擔人民幣1,140,000,000元之地價。

於合作協議日期，項目公司之註冊資本為人民幣50,000,000元，由各合營夥伴按其各自於項目公司之最初持股量出資。根據合作協議，項目公司之註冊資本須於二零一八年十二月二十日前增加至人民幣900,000,000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

南京正善為正榮集團之間接全資附屬公司。南京正榮正升亦為正榮集團之間接全資附屬公司。由於南京正榮正升為本公司於附屬公司層面之關連人士，因此，根據上市規則第14A.13(1)條，南京正善為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人士。故此，訂立合作協議根據上市規則第14A章構成一項本公司與關連人士之關連交易。

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交易之條款屬公平合理、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%但均低於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

於二零一八年八月一日，重慶依雲成功投得雨花台地塊之土地使用權，地價為人民幣1,140,000,000元。於二零一八年八月二十一日，合營夥伴於中國成立項目公司（為有限責任公司），僅作取得雨花台地塊之土地使用權及開發雨花台地塊之用。

合作協議

於二零一八年八月三十日，就透過項目公司取得雨花台地塊之土地使用權及開發雨花台地塊，重慶依雲與南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程訂立合作協議。合作協議之主要條款載列如下。

日期：二零一八年八月三十日

訂約方

- (a) 重慶依雲，為本公司之間接全資附屬公司；
- (b) 南京正善，連同南京正榮正升（為本公司於附屬公司層面之關連人士）為正榮集團之同系附屬公司；
- (c) 青島海信，為一間於中國成立之有限責任公司；
- (d) 南京天建，為一間於中國成立之有限責任公司；及
- (e) 南京乾程，為一間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，青島海信、南京天建、南京乾程及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關雨花台地塊之基本資料

土地位置：中國江蘇省南京市雨花台區西善橋街道岱山03號地塊

總佔地面積：約26,828.82平方米

使用土地使用權： 分別為期40年及70年作商業及住宅用途

准許地積比率： 不多於3.0

地價： 人民幣1,140,000,000元，包括：

- (1) 按金人民幣565,000,000元已於二零一八年七月三十一日由重慶依雲支付；及
- (2) 餘下地價人民幣575,000,000元須於二零一八年九月三日之前支付。

注資及股東貸款

根據合作協議，

- (a) 重慶依雲已於二零一八年八月二十二日向南京國土局作出申請，以促使項目公司與南京國土局就雨花台地塊訂立土地使用權授出合同，據此，項目公司將為雨花台地塊之唯一受益人及開發商；
- (b) 合營夥伴須透過項目公司開發雨花台地塊，其將為雨花台地塊之唯一受益人及開發商；
- (c) 合營夥伴須按照其各自最終持股量比例承擔與開發雨花台地塊有關之地價、稅項、開支及總投資金額；
- (d) 項目公司之初步註冊資本為人民幣50,000,000元，須由合營夥伴各自按照其各自最初持股量比例出資；
- (e) 人民幣565,000,000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) 合營夥伴於二零一八年八月七日簽訂預付協議，據此，南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程已出資人民幣115,825,000元、人民幣113,000,000元、人民幣111,587,500元及人民幣111,587,500元以償還上文(e)所述項目公司之股東貸款；

- (g) 各合營夥伴須於二零一八年八月三十一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115,000,000元；
 - (ii) 南京正善將注資人民幣117,875,000元；
 - (iii) 青島海信將注資人民幣115,000,000元；
 - (iv) 南京天建將注資人民幣113,562,500元；及
 - (v) 南京乾程將注資人民幣113,562,500元。
- (h) 直至支付餘下地價，重慶依雲將抵押其於項目公司之部分股權予南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程，其中：
- (i) 股權之8.25%將抵押予南京正善；
 - (ii) 股權之7.75%將抵押予青島海信；
 - (iii) 股權之7.5%將抵押予南京天建；及
 - (iv) 股權之7.5%將抵押予南京乾程。
- (i) 就項目註冊資本增加人民幣850,000,000元於二零一八年十二月二十日前完成向相關政府機構辦理登記及存檔手續後，上文(h)中抵押將予以解除，其金額將由合營夥伴按其最終持股量比例出資。

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雨花台地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團之分估估計投資總額約為人民幣371,050,000元，其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

除相關法律及法規規定必須由佔項目公司三分之二以上表決權的股東批准之事宜外，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。

項目公司之董事會包括九名董事。南京正善可提名五名董事，而重慶依雲、青島海信、南京天建及南京乾程各自可提名一位董事。項目公司之董事會主席將由南京正善提名並將作為項目公司之法定代表。

總經理將負責管理項目公司，而有關人士將由重慶依雲提名。聯席總經理將有一位，而有關人士將由南京正善提名。於提名後，各總經理及聯席總經理將由項目公司董事會委任。

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最終股權比例分佔項目公司之溢利。

財務影響

由於重慶依雲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電子及電器相關產品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

重慶依雲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。

南京正善為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。

青島海信為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。

南京天建為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。

南京乾程為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。

上市規則之涵義

南京正善為正榮集團之間接全資附屬公司。南京正榮正升亦為正榮集團之間接全資附屬公司。由於南京正榮正升為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，南京正善為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人士。故此，訂立合作協議根據上市規則第14A章構成一項本公司與關連人士之關連交易。

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%但均低於25%，故訂立合作協議以及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
「重慶依雲」	指	重慶招商依雲房地產有限公司，於中國註冊成立以有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「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、南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程訂立日期為二零一八年八月三十日之合作協議，內容有關透過項目公司僅作取得雨花台地塊之土地使用權及發展雨花台地塊之用
「按金」	指	人民幣565,000,000元之競標按金，已由重慶依雲於二零一八年七月三十一日支付，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、南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程將分別各自持有項目公司20%、20.5%、20%、19.75%及19.75%股權
「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
「最初持股量」	指	項目公司之最初股權架構，重慶依雲、南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程將分別各自持有項目公司51%、12.25%、12.25%、12.25%及12.25%股權。
「合營夥伴」	指	重慶依雲、南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程
「地價」	指	人民幣1,140,000,000元，即就收購雨花台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)
「南京國土局」	指	南京市國土資源局，一名獨立第三方
「南京乾程」	指	南京乾程置業有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，並為一名獨立第三方
「南京天建」	指	南京天建房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，並為一名獨立第三方
「南京正榮正升」	指	南京正榮正升置業發展有限公司，於中國註冊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

「南京正善」	指	南京正善置業發展有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司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
「預付協議」	指	合營夥伴於二零一八年八月七日訂立之預付協議，據此，南京正善、青島海信、南京天建及南京乾程承諾於二零一八年八月八日前注資人民幣115,825,000元、人民幣113,000,000元、人民幣111,587,500元及人民幣111,587,500元，以償還股東貸款
「項目公司」	指	南京善盛房地產開發有限公司，合營夥伴於二零一八年八月二十一日註冊成立之有限責任公司，僅供獲得雨花台地塊之土地使用權及開發雨花台地塊之用
「青島海信」	指	青島海信房地產股份有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，並為一名獨立第三方
「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	重慶依雲就按金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
「雨花台地塊」	指	位於中國江蘇省南京市雨花台區西善橋街道岱山03號地塊，總佔地面積約為26,828.82平方米
「正榮集團」	指	正榮地產集團有限公司，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：6158），並為南京正善及南京正榮正升之控股公司
「%」	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，二零一八年八月三十日

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。