

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)

主要交易：

於南京丁家莊商貿有限公司之投資

項目公司增資

於二零一八年十月八日，招商局南京（為本公司之間接非全資附屬公司）及南京招盛（為招商局南京之全資附屬公司）於公開投標成功中標。因此，招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司訂立增資協議，據此，招商局南京與南京招盛同意透過各自注資人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元之方式投資於項目公司，以透過項目公司開發該地塊。於增資協議日期，南京丁家莊物流中心持有項目公司100%已發行資本，而項目公司則持有該地塊之土地使用權。於增資協議完成後，招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心於項目公司之股權將分別為40%、20%及40%。

招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司於二零一八年十月八日進一步訂立債務償還協議，據此，於增資完成後，招商局南京與南京招盛須按其於項目公司之相應持股比例向項目公司提供股東貸款。於項目公司之預計投資總額將約為人民幣3,619,646,180元。招商局南京及南京招盛於項目公司之資本承擔(包括向項目公司註冊資本注資及股東貸款)將分別約為人民幣1,447,858,472元及人民幣723,929,236元。

上市規則之涵義

由於有關增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過取得書面股東批准獲得，而毋須召開股東大會。據本公司目前所知，概無股東於增資中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准增資，概無股東須放棄投票。於本公告日期，成惠直接持有3,646,889,329股股份(佔已發行股份總數約74.35%)。由於本公司已取得成惠之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准增資召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)的進一步詳情的通函將根據上市規則於二零一八年十月三十日或之前寄發予股東，僅供參考用途。

項目公司增資

於二零一八年十月八日，招商局南京(為本公司之間接非全資附屬公司)及南京招盛(為招商局南京之全資附屬公司)於公開投標成功中標。因此，招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司訂立增資協議，據此，招商局南京與南京招盛同意透過各自注資人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元之方式投資於項目公司，以透過項目公司開發該地塊。於增資協議日期，南京丁家莊物流中心持有項目公司100%已發行資本，而項目公司則持有該地塊之土地使用權。於增資協議完成後，招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心於項目公司之股權將分別為40%、20%及40%。

增資協議

增資協議之主要條款概述如下：

日期

二零一八年十月八日

訂約方

- (a) 招商局南京，為本公司之間接非全資附屬公司；
- (b) 南京招盛，為招商局南京之全資附屬公司；
- (c) 南京丁家莊物流中心，為於中國成立之有限責任公司；及
- (d) 項目公司，於增資協議日期為南京丁家莊物流中心之全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，南京丁家莊物流中心、項目公司及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

根據增資協議，招商局南京與南京招盛同意透過各自增資人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元之方式投資於項目公司，以透過項目公司開發該地塊。

於增資協議日期，南京丁家莊物流中心持有項目公司100%已發行資本，而項目公司則持有該地塊之土地使用權。於增資協議完成後，招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心於項目公司之股權將分別為40%、20%及40%。

注資

根據增資協議，招商局南京及南京招盛應付之總代價將分別約為人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元（「注資」），當中包括：

- (1) 人民幣40,000,000元及人民幣20,000,000元，即招商局南京及南京招盛各自向項目公司註冊資本注資之金額，其後，項目公司之註冊資本將由人民幣40,000,000元（由南京丁家莊物流中心注入）增加至人民幣100,000,000元；及
- (2) 餘額人民幣316,560,000元及人民幣158,280,000元，即招商局南京及南京招盛各自向項目公司注資之金額，作為資本公積。

注資由訂約方經參考該地塊之地價及相關成本以及各方根據各自於項目公司之股權比例完成增資後公平磋商而釐定。注資款項將由本集團內部資源撥付。

根據增資協議之條款及條件，注資款項須於增資協議生效日期後十個工作日內以現金支付。

債務償還協議

招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司於二零一八年十月八日進一步訂立債務償還協議，據此，於增資完成後，招商局南京與南京招盛須按其於項目公司之相應持股比例向項目公司提供股東貸款。根據債務償還協議，於向招商局南京及南京招盛收取注資後五個工作日內，項目公司須向南京丁家莊物流中心償還人民幣530,878,333.18元，指南京丁家莊物流中心就地價以及與收購事項有關之稅項及開支向項目公司提供之股東貸款。

倘項目公司本身之銀行貸款或其他財務資源不足應付其資金需要，項目公司股東須按彼等各自於項目公司之股權比例向項目公司提供股東貸款。於項目公司之預計投資總額將約為人民幣3,619,646,180元。招商局南京及南京招盛於項目公司之資本承擔(包括向項目公司註冊資本注資及股東貸款)將分別約為人民幣1,447,858,472元及人民幣723,929,236元，並將以本集團內部資源撥付。

項目公司之管理層

根據增資協議及組織章程細則，項目公司須規定除有關轉讓項目公司股權之決議案須全體股東於股東大會一致同意外，其餘事宜須獲得佔項目公司超過三分之二表決權之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。招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心將分別提名兩名董事、一名董事及兩名董事。項目公司之董事會主席(即法定代表)將為由南京丁家莊物流中心提名之董事。

總經理將負責管理項目公司。該總經理將由招商局南京提名，並由項目公司董事會委任或罷免。

項目公司之溢利分派安排

根據增資協議及組織章程細則，項目公司之股東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。

有關項目公司之詳情

項目公司為於二零一三年五月十四日在中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發業務，包括開發及建設位於中國江蘇省南京市棲霞區寅春路以東、燕新路以西、飛雪路以南、奮鬥路以北之地塊。該地塊總佔地面積為59,128.43平方米，指定作商業用途，年期為40年。

根據項目公司於二零一六年度及二零一七年度之經審核財務資料(按中國適用財務報告準則編製)，項目公司並無確認收益及損益。

項目公司於二零一七年十二月三十一日之經審核資產總值及淨值分別約為人民幣502,377,700元及人民幣40,000,000元。

財務影響

項目公司將不會成為招商局南京或南京招盛之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將不會與本集團之賬目綜合入賬。

進行交易之理由及裨益

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。

招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心各自將受惠於是次合作，得以發揮所長、抓緊市場機遇及加強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，降低投資風險並為股東締造更豐厚回報。

增資之條款及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)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，增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)之條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

招商局南京為於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發。

南京招盛為於中國成立之有限責任公司及招商局南京之全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發。

南京丁家莊物流中心為於中國成立之有限責任公司，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

由於有關增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過取得書面股東批准獲得，而毋須召開股東大會。據本公司目前所知，概無股東於增資中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准增資，概無股東須放棄投票。於本公告日期，成惠直接持有3,646,889,329股股份（佔已發行股份總數約74.35%）。由於本公司已取得成惠之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准增資召開股東特別大會。

一份載有（其中包括）增資及其中擬進行交易之文件（包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則）的進一步詳情的通函將根據上市規則於二零一八年十月三十日或之前寄發予股東，僅供參考用途。

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：

「收購事項」	指	透過公開投標程序收購該地塊之土地使用權
「組織章程細則」	指	招商局南京、南京招盛與南京丁家莊物流中心於二零一八年十月八日訂立之項目公司組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「增資」	指	招商局南京及南京招盛受限於並根據增資協議、債務償還協議及組織章程細則之條款及條件建議透過公開投標向項目公司增資

「增資協議」	指	由招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司訂立日期為二零一八年十月八日之增資協議
「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）
「董事」	指	本公司董事
「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
「該地塊」	指	一幅位於中國江蘇省南京市棲霞區寅春路以東、燕新路以西、飛雪路以南、奮鬥路以北之地塊，總佔地面積59,128.43平方米，指定作商業用途，年期為40年
「地價」	指	人民幣410,000,000元，即就收購事項應付之總代價
「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）

「債務償還協議」	指	由招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司訂立日期為二零一八年十月八日之債務償還協議，據此(其中包括)，項目公司承諾於向招商局南京及南京招盛收取注資後五個工作日內償還南京丁家莊物流中心提供之股東貸款
「招商局南京」	指	招商局地產(南京)有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「南京丁家莊物流中心」	指	南京丁家莊物流中心有限責任公司，於中國成立之有限責任公司，為獨立第三方
「南京招盛」	指	南京招商招盛房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為招商局南京之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	南京丁家莊商貿有限公司，為由南京丁家莊物流中心於二零一三年五月十四日在中國成立之有限責任公司，僅作為取得該地塊之土地使用權並予以開發
「公開投標」	指	由南京丁家莊物流中心於二零一八年七月四日至二零一八年八月二十八日期間在南京市公共資源交易平台開展之公開投標程序，以邀請權益投資者投資於項目公司

「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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「成惠」	指	成惠投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，其直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約74.35%
「書面批准」	指	成惠就增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)發出日期為二零一八年十月八日之書面批准
「%」	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，二零一八年十月八日

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。