

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  
合作協議**

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十九日，本公司之間接非全資附屬公司招商南京與南京昌茂訂立合作協議，據此，(其中包括)招商南京及南京昌茂將共同透過項目公司開發2018G52地塊。於招商南京及南京昌茂根據合作協議之條款完成注資後，項目公司將由招商南京及南京昌茂分別持有60%及40%股權。

招商南京及南京昌茂已同意按彼等於項目公司之最終股權比例承擔土地代價以及相關開發、營運及投資費用。

## 上市規則之涵義

由於有關合作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%，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，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 背景

於二零一八年十二月十八日，南京昌茂成功投得2018G52地塊之土地使用權，地價為人民幣670,000,000元。於二零一八年十二月十九日，南京昌茂就收購事項與南京市國土資源局訂立國有建設用地使用權公開出讓成交確認書。

## 合作協議

於二零一八年十二月二十九日，本公司之間接非全資附屬公司招商南京與南京昌茂訂立合作協議，據此，南京昌茂同意與招商南京投資於項目公司，以透過項目公司開發2018G52地塊。

合作協議之主要條款概述如下：

### 日期

二零一八年十二月二十九日

### 訂約方

- (a) 招商南京，本公司之間接非全資附屬公司；及
- (b) 南京昌茂，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，南京昌茂及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 有關2018G52地塊之基本資料

土地位置：	中國江蘇省南京市江寧區東至天佑路，南至天元路，西至潤麒路，北至天環路
總佔地面積：	21,682.86平方米
土地使用權之用途：	為期70年作住宅用途
許可容積率：	不多於2.5
地價：	人民幣670,000,000元

鑒於2018G52地塊之地點及指定用途，董事認為，訂立合作協議符合本集團的業務發展策略及計劃。董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立合作協議屬於收益性質的交易，乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司股東整體利益。

概無董事於收購事項及合作協議中擁有重大權益，且彼等概毋須就有關董事會決議案放棄投票。

## 注資及股東貸款

根據合作協議：

- (a) 招商南京及南京昌茂須於二零一九年一月八日前共同向南京市國土資源局申請將2018G52地塊之土地使用權轉讓至項目公司名下，惟須待取得變更2018G52地塊之受益人之批准後方可作實；
- (b) 招商南京及南京昌茂須透過項目公司開發2018G52地塊，而項目公司將為2018G52地塊之唯一受益人及開發商；

- (c) 項目公司之初始註冊資本將為人民幣100,000,000元，並分別由南京昌茂及招商南京持有51%及49%。待本公司取得國有資產監督管理委員會之相關批准後，項目公司之註冊資本將增加至人民幣200,000,000元（「增資」），並由招商南京及南京昌茂分別注資60%及40%；
- (d) 訂約方須根據建議最終股權提供股東貸款。倘增資不成功，招商南京於增資確定不成功後根據股權注入之任何多餘金額將由項目公司及南京昌茂相應退還，惟受相應期間收取之利率所規限。
- (e) 招商南京及南京昌茂須按照其於項目公司之最終股權比例承擔與開發2018G52地塊有關之地價、稅項、開支及總投資金額；
- (f) 於簽訂合作協議後，招商南京須支付人民幣120,600,000元，作為南京昌茂支付之按金，其乃經參考招商南京於項目公司之股權比例後釐定。當招商南京作出有關付款後，南京昌茂之關連方須以招商南京為受益人提供擔保函，以擔保招商南京於2018G52地塊之權益。於接獲南京市國土資源局有關向項目公司轉讓2018G52地塊之批准後，擔保函將被終止，並由南京昌茂以招商南京為受益人授出項目公司11%股權之股份抵押所取代。當有關增資申請的工商變更登記完成後，股份抵押將獲解除。

招商南京及南京昌茂各自之注資及貸款注資金額乃經參考項目公司之資金要求及2018G52地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團分估估計投資總額約人民幣694,000,000元，其將由本集團內部資源撥付。

## 項目公司之管理層

於令項目公司由招商南京及南京昌茂分別擁有60%及40%股權之增資完成後：

- (i) 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)須於股東大會上由佔項目公司一半以上表決權的股東批准，惟除法律規定須於股東大會上由佔項目公司三分之二以上表決權的股東批准之事宜須於股東大會上由佔項目公司三分之二以上表決權的股東批准除外；及
- (ii) 項目公司之董事會將由五名董事組成。招商南京及南京昌茂可分別提名三名及兩名董事。

倘令項目公司由招商南京及南京昌茂分別擁有60%及40%股權之增資未能完成：

- (i) 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)將須經全體合營夥伴一致同意；及
- (ii) 項目公司之董事會將由三名董事組成。招商南京及南京昌茂可分別提名兩名及一名董事。

## 項目公司之溢利分派安排

根據合作協議，招商南京及南京昌茂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

於按照最終股權的增資完成後, 項目公司將會綜合入賬至本集團之賬目。

然而, 倘增資不成功, 項目公司之財務業績、資產及負債將不會綜合入賬至本集團之賬目。

## 交易之理由及裨益

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。

招商南京及南京昌茂各自將受惠於合作協議, 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。

合作協議之條款已由協議訂約方經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認, 收購事項以及合作協議(包括融資及溢利分派安排)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

招商南京為於中國成立之公司, 並為本公司之間接非全資附屬公司。其主要於中國從事房地產開發。

南京昌茂為於中國成立之公司, 並主要於中國從事房地產開發。

## 上市規則之涵義

由於有關合作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%，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，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 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：

「2018G52地塊」	指	一幅位於中國江蘇省南京市江寧區東至天佑路，南至天元路，西至潤麒路，北至天環路之地塊，總佔地面積約為21,682.86平方米
「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)
「國有建設用地使用權 公開出讓成交確認書」	指	南京昌茂與南京市國土資源局於二零一八年十二月十九日訂立之國有建設用地使用權公開出讓成交確認書
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「合作協議」	指	招商南京與南京昌茂訂立日期為二零一八年十二月二十九日之合作協議，內容有關共同投資於項目公司(唯一目的為透過項目公司取得2018G52地塊之土地使用權及開發2018G52地塊)
「按金」	指	人民幣201,000,000元之競標按金，已由南京昌茂於二零一八年十二月十七日支付，並將構成地價之一部分
「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士概無關連之獨立第三方
「地價」	指	人民幣670,000,000元，即根據合作協議就收購事項應支付之總代價
「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)
「招商南京」	指	招商局地產(南京)有限公司，為於中國成立之有限公司、本公司之間接非全資附屬公司及合作協議之訂約方
「南京昌茂」	指	南京昌茂置業有限公司，為於中國成立之有限公司及合作協議之訂約方



「南京市國土資源局」	指	南京市國土資源局江寧分局
「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	將由招商南京及南京昌茂在中國成立之有限責任公司，唯一目的為根據合作協議取得2018G52地塊之土地使用權及開發2018G52地塊
「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，二零一八年十二月二十九日

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。

本公告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。