

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
有關開發白雲地塊之
合營安排**

於二零一九年五月十六日，廣州君堂成功投得白雲地塊之土地使用權，並於其後成立項目公司，僅作開發白雲地塊之用。

合作協議

於二零一九年七月一日，廣州招商(為本公司之間接全資附屬公司)與廣州君堂及項目公司訂立合作協議，以透過項目公司開發白雲地塊。

根據合作協議，廣州招商及廣州君堂須按其各自於項目公司分別為50.1%及49.9%之持股量承擔人民幣1,486,610,000元之地價及人民幣20,000,000元之初步注資。

於合作協議日期，項目公司之註冊資本為人民幣10,000,000元。於合作協議完成後，項目公司之註冊資本將增加至人民幣650,000,000元，並將由廣州招商及廣州君堂根據其各自於項目公司之持股量注資及持有。

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%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

緒言

於二零一九年五月十六日，廣州君堂成功投得白雲地塊之土地使用權，地價為人民幣1,486,610,000元。於二零一九年五月二十二日，項目公司由廣州君堂於中國以有限公司形式成立，僅作開發白雲地塊之用。廣州君堂其後於二零一九年六月三日與廣州當局訂立土地使用權出讓合同。

合作協議

於二零一九年七月一日，廣州招商與廣州君堂訂立合作協議，以透過項目公司開發白雲地塊。

合作協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一九年七月一日

訂約方

- (a) 廣州招商，為本公司之間接全資附屬公司；
- (b) 廣州君堂，為於中國成立之有限公司；及
- (c) 項目公司，於合作協議日期為廣州君堂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，廣州君堂、項目公司及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關白雲地塊之基本資料

土地位置： 白雲區黃石西路

總佔地面積： 約10,610平方米

土地使用權之用途： 作住宅土地之第二類別

許可容積率： 不多於4.3

地價： 人民幣1,486,610,000元，包括

- (1) 按金人民幣223,500,000元，已於二零一九年五月六日由廣州君堂支付；
- (2) 首期付款人民幣519,805,000元，須於二零一九年七月三日前支付(「首期付款」)；及
- (3) 第二期付款人民幣743,305,000元及利息，須於二零一九年十二月三日前支付(「第二期付款」)。

注資及股東貸款

根據合作協議：

- (a) 廣州當局、廣州君堂及項目公司將訂立土地使用權合同之補充協議(「補充土地使用權出讓合同」)，據此，項目公司將成為白雲地塊之唯一受益人及開發商；
- (b) 廣州招商及廣州君堂須透過項目公司開發白雲地塊，而項目公司將為白雲地塊之唯一受益人及開發商；
- (c) 廣州招商及廣州君堂須按照其各自於項目公司分別為50.1%及49.9%之持股量比例承擔地價、初步注資、與開發白雲地塊有關之稅項、開支及總投資金額；

- (d) 項目公司之初步註冊資本為人民幣1,000,000元將增加至人民幣650,000,000元，並將由廣州招商及廣州君堂根據其各自於項目公司分別為50.1%及49.9%之持股量注資及持有；
- (e) 於簽署合作協議及預付投資協議後及於二零一九年七月二日前，
 - (i) 廣州招商須向項目公司之銀行賬戶注資人民幣382,415,805元，當中人民幣372,395,805元將用於支付首期付款，而人民幣10,020,000元則作為初步注資；及
 - (ii) 廣州君堂須向項目公司提供股東貸款人民幣157,389,195元，當中人民幣147,409,195元將用於支付首期付款，而人民幣9,980,000元則用於初步注資；
- (f) 於簽署合作協議後十五日內，廣州君堂(i)須以廣州招商為受益人抵押於項目公司的50.1%股權，及(ii)承諾廣州市銘岳城須以廣州招商為受益人抵押於廣州君堂的50.1%股權，作為廣州招商向項目公司注資之抵押品(統稱「股份押記」)。廣州招商同意於簽署補充土地使用權出讓合同後及於廣州招商與廣州君堂根據下文(i)項向相關政府機構進行登記手續時解除股份押記；
- (g) 廣州招商須視乎實際的資金佔用期按協定比率向廣州君堂就按金支付一筆資金佔用費；
- (h) 廣州招商及廣州君堂將按其各自於項目公司分別為50.1%及49.9%之持股量於二零一九年十二月二日前向項目公司支付第二期付款及利息；
- (i) 於根據上文(e)項就注資及股東貸款付款及項目公司完成第二期付款及利息後三十個工作日內，廣州招商與廣州君堂須合作向相關政府機構辦妥登記手續，以將項目公司之註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣650,000,000元；及

- (j) 廣州招商、廣州君堂、項目公司及重慶龍湖須訂立預付投資協議，據此，於廣州招商成為項目公司的股東前，重慶龍湖承諾共同及個別負責廣州招商之注資。

廣州招商及廣州君堂各自之注資乃經參考項目公司之資金要求及白雲地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團分佔總投資約人民幣1,033,859,400元，並將由本集團內部資源撥付。

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)須經項目公司內持有不少於三分之二表決權之股東同意批准。

項目公司董事會將由三名董事組成。廣州君堂及廣州招商須分別提名一名董事及兩名董事。項目公司之董事會主席(即法定代表)須由廣州君堂提名之董事出任。

總經理須負責項目公司之管理，而有關人士須由廣州招商提名。

溢利分派安排

根據合作協議，廣州招商及廣州君堂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

於完成合作協議後，廣州招商控制董事會的大多數及項目公司股東大會之表決權，故項目公司將成為廣州招商之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將於本集團之賬目綜合入賬。

訂立合作協議之理由及裨益

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。

廣州招商及廣州君堂各自將受惠於合作，以發揮所長、把握市場機遇及提升彼等於中國房地產市場之投資組合，從而改善資本效益及成效、降低投資風險，繼而為股東締造更豐厚回報。

合作協議之條款已由合作協議之訂約方經公平磋商後達致。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均屬公平合理，且按正常或更佳之商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

廣州招商為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發及銷售。

廣州君堂為於中國成立之有限公司，並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公司，並主要從事白雲地塊之房地產開發。

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%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「白雲地塊」	指	一幅位於白雲區黃石西路的土塊，總佔地面積約10,610平方米
「董事會」	指	董事會
「重慶龍湖」	指	重慶龍湖企業拓展有限公司，為於中國成立之有限公司
「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	廣州招商、廣州君堂與項目公司訂立日期為二零一九年七月一日之合作協議，僅作透過項目公司開發白雲地塊之用
「按金」	指	人民幣223,500,000元之競標按金，已由廣州君堂於二零一九年五月六日支付，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

「廣州當局」	指	廣州市規劃和自然資源局，為獨立第三方
「廣州君堂」	指	廣州市君堂房地產有限公司，為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發
「廣州招商」	指	廣州招商房地產有限公司，為於中國成立之有限公司及本公司間接全資附屬公司
「廣州市銘岳城」	指	廣州市銘岳城房地產有限公司，於中國成立之有限公司
「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概無關連之獨立第三方
「初步注資」	指	廣州招商及廣州君堂支付之初步注資人民幣20,000,000元，以供項目公司日常營運之用
「地價」	指	人民幣1,486,610,000元，即收購白雲地塊應付之總代價
「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)
「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)

「預付投資協議」	指	由廣州招商、廣州君堂、項目公司及重慶龍湖訂立之預付投資協議，據此，重慶龍湖承諾共同及個別負責廣州招商的注資
「項目公司」	指	廣州市君耀房地產有限公司，由廣州君堂於二零一九年五月二十二日在中國成立之有限公司，僅作開發白雲地塊之用
「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
「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，二零一九年七月一日

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。