

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)

關連交易：
關於土地開發的合營安排

合作協議

在二零一九年七月二十日，廣州招商(本公司的間接全資附屬公司)與廣東保利、廣東金茂、中鐵(華南)及項目公司訂立合作協議，以通過項目公司開發該土地。

根據合作協議，廣州招商、廣東保利、廣東金茂及中鐵(華南)須按其各自於項目公司的股權比例25%、25%、25%和25%承擔地價人民幣4,115,730,000元及初步注資人民幣40,000,000元。

於合作協議日期，項目公司的註冊資本為人民幣10,000,000元。於合作協議完成後，項目公司的註冊資本將增加至人民幣40,000,000元，由廣州招商、廣東保利、廣東金茂及中鐵(華南)各自按其各自持有的項目公司股權出資及持有。

上市規則的涵義

由於(a)項目公司的唯一目的是開發該土地，乃本公司日常及一般業務過程中的收益性項目；(b)合作協議項下擬進行的交易乃按公平原則及一般商業條款訂立；及(c)項目公司，未經合營夥伴一致同意，不得更改其業務的性質及範圍或訂立任何非按公平基準進行的交易，合作協議項下擬進行的交易根據上市規則第14.04(1)(f)條，並不構成本公司的須予公佈的交易。

保利江蘇為本公司附屬公司南京善杰義的主要股東，為本公司附屬公司層面的關連人士。廣東保利及保利江蘇為保利發展控股集團股份有限公司控股的同系附屬公司。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，廣東保利為本公司於附屬公司層面的關連人士的聯繫人。於合作協議日期，項目公司為一間由各合營夥伴用於開發該土地的公司並為廣東保利的附屬公司，因此，根據上市規則第14A.13(3)條，亦為本公司於附屬公司層面的關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，訂立合作協議構成本公司的關連交易。

由於董事會已批准合作協議及其項下擬進行的交易，而董事(包括獨立非執行董事)已確認其條款屬公平合理，按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，合作協議項下擬進行的交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

引言

於二零一九年六月二十七日，廣東當局通過招標以地價人民幣4,115,730,000元出讓該土地的土地使用權。於二零一九年七月一日，項目公司是在中國成立的有限公司，其唯一目的是開發該土地。於二零一九年七月四日簽訂一項土地使用權出讓合同。

合作協議

在二零一九年七月二十日，廣州招商與廣東保利、廣東金茂、中鐵(華南)及項目公司訂立合作協議，以通過合營公司開發該土地。

合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一九年七月二十日

訂約方：

- (a) 廣州招商，本公司的間接全資附屬公司；
- (b) 廣東保利，保利發展控股集團股份有限公司及保利江蘇的同系附屬公司，其為本公司附屬公司層面的關連人士；
- (c) 廣東金茂，於中國成立的有限責任公司；
- (d) 中鐵(華南)，中國鐵建的間接全資附屬公司；及
- (e) 項目公司，於合作協議日期為廣東保利的附屬公司，其為本公司附屬公司層面的關連人士；

就董事所知，所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，廣東金茂、中鐵(華南)及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方。

該土地的基本信息

土地位置： 中國廣東省廣州市白雲區鐘落潭鎮五龍崗村

總佔地面積： 約169,697平方米

土地使用權類別： 第二類住宅用地

地價： 人民幣4,115,730,000元，應以下列方式支付：

- (1) 按金人民幣687,150,000元(已於二零一九年六月十七日支付)；及
- (2) 剩餘地價人民幣3,428,580,000元應於二零一九年八月二日之前支付。

注資

根據合作協議：

- (a) 項目公司應與廣州當局簽訂土地使用權出讓合同補充協議並成為該土地的唯一受益人及開發商；
- (b) 廣州招商、廣東保利、廣東金茂及中鐵(華南)按照各自在項目公司的持股比例25%、25%、25%及25%承擔與土地開發相關的地價、初步注資、稅項、費用及總投資額；
- (c) 項目公司的初始註冊資本人民幣10,000,000元將增加至人民幣40,000,000元，由廣州招商、廣東保利、廣東金茂及中鐵(華南)按照各自在項目公司的持股比例25%、25%、25%及25%注資及持有；

- (d) 在簽署合作協議及預付投資協議後三個工作日內，廣州招商應向項目公司指定的銀行賬戶注入人民幣171,787,500元(「**第一筆注資**」)部分償還廣東保利支付的按金；
- (e) 在剩餘地價人民幣3,428,580,000元到期前至少一天，廣州招商應向項目公司注入人民幣867,145,000元(「**第二筆注資**」)，其中人民幣857,145,000元將用於支付剩餘地價和人民幣10,000,000元作為初步注資；
- (f) 廣東保利或其關聯公司應與廣州招商訂立預付投資協議，據此，廣州保利或其關聯公司承諾，若廣州招商未能成為項目公司的股東，則由廣東保利或其關聯公司承擔第一筆注資及第二筆注資的責任。

各合營夥伴的注資額乃經參考項目公司的資本要求及該土地的開發成本經公平磋商後釐定。本集團佔總投資的份額約為人民幣1,833,115,000元，由本集團的內部資源撥付。

項目公司的管理

項目公司的重大事項(包括但不限於增加或減少資本、修訂章程大綱和細則、合併、分拆和清算)應由項目公司全體股東在股東大會上一致通過。

項目公司的董事會由四名董事組成。每個合營夥伴應提名一名董事。項目公司董事會主席為廣東金茂提名的董事。

總經理(即法定代表人)負責項目公司的管理，該人員由廣東保利提名，由項目公司董事會任命。

利潤分配安排

根據合作協議，合營夥伴將按其各自於項目公司的股權比例分享項目公司的利潤。

財務影響

由於廣州招商無權委任項目公司的大多數董事會成員，且無權控制項目公司股東大會的表決權，項目公司不會於合作協議完成後成為廣州招商的附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產和負債不會於本集團綜合入賬。

訂立合作安排之理由及裨益

本集團主要在中國從事開發、銷售、租賃、投資及管理房地產，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。

各合營夥伴將從合作中受益，以發揮優勢，抓住市場機遇，增強其在中國房地產市場的投資組合，從而提高資本效率和效益，降低投資風險，從而為股東提高投資回報。

合作協議的條款乃經各方公平磋商後達成。董事(包括獨立非執行董事)已確認合作協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，按一般商業條款或更佳方式進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

廣州招商為一間於中國成立的有限公司，主要在中國從事物業發展及物業銷售。

廣東保利為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。

廣東金茂為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事項目投資。

中鐵(華南)為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。

項目公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事該土地的物業發展。

上市規則的涵義

由於(a)項目公司的唯一目的是發展該土地，乃於本公司日常及一般業務過程中的收益性項目；(b)合作協議項下擬進行的交易乃按公平原則及一般商業條款訂立；(c)項目公司，未經合營夥伴一致同意，不得更改其業務的性質及範圍或訂立任何非按公平基准進行的交易，合作協議項下擬進行的交易根據上市規則第14.04(1)(f)條，並不構成本公司的須予公佈的交易。

保利江蘇為本公司附屬公司南京善杰義的主要股東，為本公司附屬公司層面的關連人士。廣東保利及保利江蘇為保利發展控股集團股份有限公司控股的同系附屬公司。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，廣東保利為本公司於附屬公司層面的關連人士的聯繫人。於合作協議日期，項目公司為一間由各合營夥伴用於開發該土地的公司並為廣東保利的附屬公司，因此，根據上市規則第14A.13(3)條，亦為本公司於附屬公司層面的關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，訂立合作協議構成本公司的關連交易。

由於董事會已批准合作協議及其項下擬進行的交易，且董事(包括獨立非執行董事)已確認其條款屬公平合理，按一般商業條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，合作協議項下擬進行的交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國鐵建」	指	中國鐵建股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：1186)
「中鐵(華南)」	指	中鐵房地產集團華南有限公司，於中國成立之有限公司及中國鐵建之間接全資附屬公司
「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、廣東保利、廣東金茂、中鐵(華南)與項目公司訂立日期為二零一九年七月二十日之合作協議，僅作透過項目公司開發該土地之用

「按金」	指	人民幣687,150,000元之競標按金，已於二零一九年六月十七日支付，並將構成地價之一部分
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及附屬公司
「廣東保利」	指	廣東保利房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司及本公司附屬公司層面的關連人士
「廣州當局」	指	廣州市規劃和自然資源局，獨立第三方
「廣州招商」	指	廣州招商房地產有限公司，於中國成立之有限公司及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概無關連之獨立第三方
「初步注資」	指	合營夥伴應支付之初步注資人民幣40,000,000元，以供項目公司日常營運之用
「廣東金茂」	指	金茂投資(廣東)有限公司，於中國成立之有限公司及一名獨立第三方
「合營夥伴」	指	廣州招商、廣東保利、廣東金茂及中鐵(華南)

「該土地」	指	位於中國廣東省廣州市白雲區鐘落潭鎮五龍崗村的土地，總佔地面積約為169,697平方米
「地價」	指	人民幣4,115,730,000元，即就收購該土地應支付之總代價
「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)
「南京善杰義」	指	南京善杰義房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司
「保利江蘇」	指	保利江蘇房地產發展有限公司，於中國成立之有限公司及本公司附屬公司層面的關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，及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I」	指	由廣東保利或其關聯公司與廣州招商另行訂立之預付投資協議，據此，廣東保利或其關聯公司承諾為第一筆注資負責
「預付投資協議II」	指	廣東保利或其關聯公司與廣州招商另行訂立之預付投資協議，據此，廣東保利或其關聯公司承諾為第二筆注資負責
「預付投資協議」	指	預付投資協議I及預付投資協議II

「項目公司」	指 廣州市穗雲置業有限公司，於二零一九年七月一日於中國成立之有限公司，僅作開發該土地之用
「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
「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，二零一九年七月二十日

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。