

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

於二零一九年十二月三十一日，招商局南京(本公司的間接非全資附屬公司)與保利江蘇及漳州軒悅訂立合作協議，以透過項目公司開發該土地。

根據合作協議，招商局南京、保利江蘇及漳州軒悅須按其各自於項目公司的股權比例33%、33%及34%承擔地價人民幣2,040,000,000元。

截至本合作協議日期，項目公司的註冊資本為人民幣50,000,000元，已由各合營夥伴按其各自於項目公司的股權比例33%、33%及34%出資及持有。本集團分佔的總投資約為人民幣916,690,000元。

## 上市規則的涵義

由於(a)項目公司的唯一目的為開發該土地，其為於本公司一般日常業務過程中進行的收益性項目；(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)項目公司於未經合營夥伴一致同意的情況下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，故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交易。

保利江蘇為本公司附屬公司南京善杰義的主要股東，並為本公司於附屬公司層面的關連人士。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，故根據上市規則第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。

## 緒言

於二零一九年六月十八日，南京當局通過招標以地價人民幣2,040,000,000元出讓該土地的土地使用權。一份土地使用權出讓合同已於二零一九年七月二日訂立。於二零一九年七月八日，項目公司於中國成立為有限公司，其僅作開發該土地之用。於二零一九年七月十八日，南京當局授予有關變更該土地的受讓人之批准，據此，項目公司成為該土地的唯一受益人及開發商。

## 合作協議

於二零一九年十二月三十一日，招商局南京與保利江蘇及漳州軒悅訂立合作協議，以透過項目公司開發該土地。

合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一九年十二月三十一日

訂約方：

- (a) 招商局南京，本公司的間接非全資附屬公司；
- (b) 保利江蘇，本公司附屬公司南京善杰義的主要股東，並為本公司於附屬公司層面的關連人士；及
- (c) 漳州軒悅，於中國成立的有限公司。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，漳州軒悅及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 該土地的基本資料

土地位置：中國江蘇省南京市建鄴區新城科技園

總佔地面積：約24,437.6平方米

土地使用權類別：住宅用地(混合)及社區中心

地價：人民幣2,040,000,000元

## 注資

根據合作協議，

- (a) 招商局南京、保利江蘇及漳州軒悅須按彼等各自於項目公司之股權33%、33%及34%承擔與開發該土地有關之地價、稅項、開支及總投資金額；
- (b) 項目公司之註冊資金人民幣50,000,000元已由各合營夥伴根據彼等各自於項目公司之股權33%、33%及34%注資及持有；
- (c) 招商局南京已注資人民幣164,340,000元，以部分償還保利江蘇支付之按金；及
- (d) 地價之首期付款餘額人民幣522,000,000元及第二期付款餘額人民幣1,020,000,000元分別地已由各合營夥伴按照彼等各自於項目公司之股權比例33%、33%及34%注資。

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916,690,000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、修訂章程大綱及細則、合併、分拆及清盤)應由項目公司全體股東在股東大會上一致通過。

項目公司的董事會將由五名董事組成。招商局南京、保利江蘇及漳州軒悅各自應分別提名一名、一名及三名董事。項目公司之董事會主席(即法定代表人)將為漳州軒悅提名的董事。

總經理負責項目公司的管理，而該人士應由招商局南京提名及由項目公司董事會任命。

### **溢利分配安排**

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佔項目公司的溢利。

### **財務影響**

由於招商局南京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，故項目公司不會於合作協議完成後成為招商局南京的附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產及負債不會於本集團之賬目中綜合入賬。

### **訂立合作安排之理由及裨益**

本集團從事(其中包括)(i)開發、銷售、租賃、投資及管理物業；(ii)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；及(iii)房地產投資信託管理業務。

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，從而提高資本效率及效益，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訂約方公平磋商後達成。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條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦概無董事須就批准合作協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

### **有關訂約方之詳情**

招商局南京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。

保利江蘇為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展。

漳州軒悅為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事企業管理及顧問服務。

### **上市規則的涵義**

由於(a)項目公司的唯一目的為開發該土地，其為於本公司一般日常業務過程中進行的收益性項目；(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)項目公司於未經合營夥伴一致同意的情況下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，故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交易。

保利江蘇為本公司附屬公司南京善杰義的主要股東，並為本公司附屬公司層面的關連人士。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，故根據上市規則第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
「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	招商局南京、保利江蘇與漳州軒悅訂立日期為二零一九年十二月三十一日之合作協議，僅作透過項目公司開發該土地之用
「按金」	指	人民幣498,000,000元之競標按金，已於二零一九年六月十七日支付，並將構成地價首期付款之一部分
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及附屬公司
「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

「合營夥伴」	指	招商局南京、保利江蘇及漳州軒悅
「該土地」	指	位於中國江蘇省南京市建鄴區新城科技園的土地，總佔地面積約為24,437.6平方米
「地價」	指	人民幣2,040,000,000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)
「招商局南京」	指	招商局地產(南京)有限公司，於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「南京當局」	指	南京市規劃和自然資源局，為獨立第三方
「南京善杰義」	指	南京善杰義房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，並為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，並為本公司於附屬公司層面的關連人士
「項目公司」	指	南京悅寧房地產開發有限公司，於二零一九年七月八日在中國成立之有限公司，僅作開發該土地之用
「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



「房地產投資信託基金」	指	獲證監會根據房地產投資信託基金守則認可的房地產投資信託基金的計劃
「房地產投資信託基金守則」	指	香港房地產投資信託基金守則
「房地產投資信託管理業務」	指	由獲證監會接納的管理公司及其各自的附屬公司根據房地產投資信託基金守則提供予房地產投資信託基金的服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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
「漳州軒悅」	指	漳州軒悅企業管理諮詢有限公司，於中國成立之有限公司，並為獨立第三方

承董事會命  
招商局置地有限公司  
主席  
許永軍

香港，二零一九年十二月三十一日

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。