

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：**  
**有關開發秦淮地塊之**  
**合營安排**

於二零二零年四月二十九日，南京錫得成功投得秦淮地塊之土地使用權，並於其後成立項目公司，僅作開發秦淮地塊之用。

**合作協議**

於二零二零年六月十六日，招商南京(為本公司之間接非全資附屬公司)與南京錫得及項目公司訂立合作協議，以透過項目公司開發秦淮地塊。

根據合作協議，招商南京及南京錫得須按其各自於項目公司分別為45%及55%之持股量比例承擔人民幣6,910,000,000元之地價。

於合作協議日期，項目公司之註冊資本為人民幣20,000,000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4,000,000,000元，並將由招商南京及南京錫得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25%但全部低於100%，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主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

## 書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過股東書面批准方式取得，而毋須召開股東大會。據本公司目前所知，概無股東於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准合作協議及其項下擬進行之交易，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，本公司不會就批准合作協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)合作協議及其項下擬進行交易的進一步詳情之通函將根據上市規則於二零二零年七月九日或之前寄發予股東，僅供參考用途。

## 緒言

於二零二零年四月二十九日，南京鐳得成功投得秦淮地塊之土地使用權，地價為人民幣6,910,000,000元。於二零二零年五月十五日，項目公司由南京鐳得於中國以有限公司形式成立，僅作開發秦淮地塊之用。南京鐳得其後於二零二零年五月二十六日與南京當局訂立土地使用權出讓合同，以成為秦淮地塊的唯一受益人及開發商。

## 合作協議

於二零二零年六月十六日，招商南京與南京鏵得訂立合作協議，以透過項目公司開發秦淮地塊。

合作協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二零年六月十六日

### 訂約方

- (a) 招商南京，為本公司之間接非全資附屬公司；
- (b) 南京鏵得，為於中國成立之有限公司；及
- (c) 項目公司，於合作協議日期為南京鏵得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，南京鏵得為珠海華發實業股份有限公司（「華發實業」）的全資附屬公司，華發實業為於中國成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市（股份代號：600325）。持有華發實業發行的A股總數約24.2%的最大股東為珠海華發集團有限公司，而珠海華發集團有限公司的全部股權則由珠海市人民政府國有資產監督管理委員會持有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，南京鏵得、項目公司及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 有關秦淮地塊之基本資料

土地位置： 秦淮區南至寧蕪鐵路、西至友誼河路、北至光華路

總佔地面積： 約92,687.54平方米

土地使用權之用途： 商業及住宅用途（混合）

許可容積率： 不多於2.5

地價： 人民幣6,910,000,000元，包括：

- (1) 按金人民幣1,306,000,000元，已於二零二零年四月二十八日由南京鏵得支付；
- (2) 首期付款人民幣3,455,000,000元，已於二零二零年五月二十八日由南京鏵得支付(當中一部分由按金構成)(「首期付款」)；及
- (3) 第二期付款人民幣3,455,000,000元，須於二零二零年十月二十九日前支付(「第二期付款」)。

## 注資

根據合作協議，

- (a) 南京鏵得須不計溢價向招商南京轉讓項目公司的45%股權，此後，項目公司將分別由招商南京及南京鏵得持有45%及55%股權；
- (b) 招商南京及南京鏵得須透過項目公司開發秦淮地塊，而項目公司將為秦淮地塊之唯一受益人及開發商；
- (c) 招商南京及南京鏵得須按其各自於項目公司分別為45%及55%之持股量比例承擔地價、與開發秦淮地塊有關之稅項、開支及總投資金額；
- (d) 項目公司之初步註冊資本為人民幣20,000,000元將增加至人民幣4,000,000,000元，並將由招商南京及南京鏵得根據其各自於項目公司分別為45%及55%之持股量注資及持有；

- (e) 招商南京須向南京錫得的指定銀行賬戶注資人民幣1,554,750,000元，以於二零二零年六月十九日前支付首期付款，惟須待以下各項獲達成後方告作實：
- (i) 招商南京接獲南京錫得或其聯屬公司發出的流動性支持函件；
  - (ii) 招商南京接獲項目公司的付款通知；及
  - (iii) 南京錫得以招商南京為受益人抵押項目公司的45%股權，作為招商南京向項目公司注資的擔保(「股份押記」)。招商南京同意就南京錫得向招商南京轉讓項目公司45%股權於相關政府機構完成登記程序後解除股份押記。
- (f) 招商南京須視乎實際的資金佔用期按協定比率就按金、首期付款、稅項及其他開支向南京錫得支付一筆資金佔用費；及
- (g) 招商南京及南京錫得須於二零二零年十一月九日前合作完成南京錫得於相關政府機構向招商南京轉讓項目公司45%股權的登記程序，而招商南京及南京錫得須於10個工作天內於相關政府機構進一步合作完成將項目公司的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣4,000,000,000元的登記程序，而有關金額將由招商南京及南京錫得根據其各自於項目公司分別45%及55%之持股量注資及持有。

招商南京及南京錫得各自之注資乃經參考項目公司之資金需求及秦淮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4,234,890,000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)須經股東一致同意批准。

項目公司董事會將由三名董事組成。招商南京及南京錫得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)須由南京錫得提名之董事出任。

總經理及聯席總經理須負責項目公司之管理，而有關人士須分別由南京錫得及招商南京提名。

## 溢利分派安排

根據合作協議，招商南京及南京錫得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，招商南京並無權委任項目公司董事會的大部分成員，且並無項目公司股東大會的投票權之控制權，故項目公司不會成為招商南京的附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產及負債將不會於本集團的賬目中綜合入賬。

## 訂立合作協議之理由及裨益

本集團從事(其中包括)(i)發展、銷售、租賃、投資及管理房地產；及(ii)資產管理業務。

招商南京及南京錫得各自將受惠於合作，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**

招商南京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。

南京鐮得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，並主要從事秦淮地塊之房地產開發。

### **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25%但全部低於100%，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主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

### **書面批准**

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過股東書面批准方式取得，而毋須召開股東大會。據本公司目前所知，概無股東於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准合作協議及其項下擬進行之交易，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，本公司不會就批准合作協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)合作協議及其項下擬進行交易的進一步詳情之通函將根據上市規則於二零二零年七月九日或之前寄發予股東，僅供參考用途。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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	招商南京、南京鏵得與項目公司訂立日期為二零二零年六月十六日之合作協議，唯一目的為透過項目公司開發秦淮地塊
「按金」	指	人民幣1,306,000,000元之競標按金，已由南京鏵得於二零二零年四月二十八日支付，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
「獨立第三方」	指	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(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「地價」	指	人民幣6,910,000,000元，即收購秦淮地塊應付之總代價
「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)



「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及本公司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
「南京鐮得」	指	南京鐮得房地產開發有限公司，為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發
「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	南京鐮耀房地產開發有限公司，由南京鐮得於二零二零年五月十五日在中國成立之有限公司，僅作開發秦淮地塊之用
「秦淮地塊」	指	一幅位於秦淮區南至寧蕪鐵路、西至友誼河路、北至光華路之地塊，總佔地面積約92,687.54平方米
「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

「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 成惠就合作協議及其項下擬進行之交易發出日期為二零二零年六月十六日之書面批准
「%」	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，二零二零年六月十六日

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。