

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：
有關開發西安地塊之
合營安排

合作協議

於二零二三年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司西安茂安與成都華建及項目公司訂立合作協議，以透過項目公司開發西安地塊。

根據合作協議，西安茂安及成都華建須按其各自於項目公司99%及1%之持股比例，承擔與西安地塊開發有關之地價人民幣1,230,500,000元、稅款、費用及總投資額。本集團所佔估計總投資額的份額約為人民幣1,780,000,000元。

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(定義見上市規則)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之交易的進一步詳情之通函將根據上市規則於二零二三年七月二十一日或之前寄發予股東，僅供參考用途。

合作協議

於二零二三年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司西安茂安與成都華建及項目公司訂立合作協議，以透過項目公司開發西安地塊。

合作協議之主要條款載列如下：

日期：二零二三年六月三十日

訂約方：

- (a) 西安茂安，為本公司之間接全資附屬公司；
- (b) 成都華建，為於中國成立之有限公司；及
- (c) 項目公司，為於中國成立之有限公司及於合作協議日期為成都華建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，成都華建、項目公司及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關西安地塊之基本資料

土地位置： 中國陝西省西安市航天基地航飛路以南、望月路以東、京東大道以西

總佔地面積： 約118,772平方米

土地使用權的用途和期限： 住宅用途，期限為70年，商業用途，期限為40年

許可容積率： 不多於2.0

地價： 人民幣1,230,500,000元，包括：

- (i) 投標按金人民幣220,000,000元，已由成都華建支付(「投標按金」)；
- (ii) 首期付款人民幣395,250,000元，已由項目公司支付(「首期付款」)；及
- (iii) 第二期付款人民幣615,250,000元，須於二零二四年六月六日前支付(「第二期付款」)。

注資

根據合作協議，

- (a) 西安茂安須透過項目公司開發西安地塊，而項目公司將為西安地塊之唯一受益人及開發商；

- (b) 項目公司之初步註冊資本人民幣10,000,000元應予增加，增資完成後，項目公司之註冊資本將由西安茂安持有99%，由成都華建持有1%（「各自持股」）；
- (c) 西安茂安及成都華建將按其在項目公司的各自持股比例，承擔與西安地塊開發有關之地價、稅款、費用及總投資額；
- (d) 西安茂安出資人民幣645,947,898.75元，其中(i)人民幣217,800,000元用於償還成都華建支付之投標按金；(ii)人民幣391,297,500元用於償還項目公司支付之首期付款；及(iii)人民幣36,850,398.75元用於償還與項目公司支付的首期付款有關的稅款，該稅款由西安茂安根據其於項目公司之各自持股比例承擔；及
- (e) 西安茂安及成都華建應按其於項目公司之各自持股支付第二期付款人民幣615,250,000元及稅款及費用。

西安茂安及成都華建各自之注資金額乃經參考項目公司之資金需求及西安地塊之開發成本後公平磋商釐定。本集團分估估計總投資額約人民幣1,780,000,000元，將由本集團的內部資源及／或外部資源撥付。

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以及合併、解體及清盤)須於股東大會上經項目公司全體股東一致同意批准。

項目公司董事會將由三名董事組成。西安茂安須提名兩名董事，成都華建須提名一名董事。項目公司之董事會主席須由西安茂安委任之董事出任。

總經理須負責項目公司之管理，而有關人士須由西安茂安提名，並由項目公司董事會任命。

溢利分配安排

根據合作協議，西安茂安及成都華建將根據彼等於項目公司之各自持股比例分佔項目公司之溢利。

本交易之財務影響

由於西安茂安控制項目公司董事會的大部分成員，以及項目公司股東大會的投票權，故項目公司將成為西安茂安的附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產及負債將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

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產及資產管理。

本集團一直深耕西安市場，通過本次交易，西安茂安及成都華建各自將受惠於合作，以發揮所長，產生協同效應，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

西安茂安為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發。

成都華建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經營。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據網上公司查冊結果，成都華建由江蘇華建地產集團有限公司（「江蘇華建」）間接持有65%權益，且江蘇華建之間接單一最大股東為揚州市城建國有資產控股（集團）有限責任公司，其由江蘇省揚州市國資委全資擁有。

項目公司為於中國成立之有限公司，並主要從事西安地塊之房地產開發。於合作協議日期，項目公司為成都華建之直接全資附屬公司。

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（定義見上市規則）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二零二三年七月二十一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 |
| 「成都華建」 | 指 | 成都華建益錦置業有限公司，為於中國成立之有限公司及合作協議之訂約方 |
| 「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 | 西安茂安、成都華建與項目公司訂立日期為二零二三年六月三十日之合作協議，目的為透過項目公司開發西安地塊 |
| 「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1,230,500,000元，即收購西安地塊應付之總代價 |
| 「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） |
| 「項目公司」 | 指 | 西安尚林華苑房地產有限公司，為於中國成立之有限公司，作西安地塊物業開發之用及為合作協議之訂約方 |
| 「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二零二三年六月三十日之書面批准 |

| | | |
|--------|---|--|
| 「西安茂安」 | 指 | 西安茂安房地產有限公司，為於中國成立之有限公司及本公司間接全資附屬公司 |
| 「西安地塊」 | 指 | 一幅位於中國陝西省西安市航天基地航飛路以南、望月路以東、京東大道以西之地塊，總佔地面積約118,772平方米 |
| 「%」 | 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，二零二三年六月三十日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及李堯先生；執行董事蘇樹輝博士、黃競源先生及陳燕女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及葉文祺先生組成。