

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)

**須予披露交易：**  
**有關成立合資公司之**  
**合作協議**

#### **合作協議**

於二零二二年四月八日，本公司之間接全資附屬公司深圳招商局與深圳恆創訂立合作協議，內容有關(其中包括)成立合資公司。

根據合作協議，合資公司的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由深圳招商局及深圳恆創按其各自於合資公司持股51%及49%分別出資人民幣5,100,000元及人民幣4,900,000元。

根據合作協議，建議成立合資公司以為相關項目提供資產管理服務及為資產支持專項計劃提供增信，且未經其股東於股東大會上一致批准，合資公司不得進行任何其他業務。

## 上市規則之涵義

由於合作協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於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，並須遵守申報及公告規定。

## 背景

威榮控股(本公司之間接全資附屬公司)與富錦投資(深圳恆創之同系附屬公司)分別間接持有項目公司之51%及49%股權。項目公司為於中國成立的公司，專門從事南京一塊土地之物業開發項目。

建議設立資產支持專項計劃以發行由相關項目支持的資產支持證券。深圳招商局(本公司之間接全資附屬公司)將與深圳恆創成立一間合資公司，以為相關項目提供資產管理服務及為資產支持專項計劃提供增信。

## 合作協議

於二零二二年四月八日，本公司之間接全資附屬公司深圳招商局與深圳恆創訂立合作協議，內容有關(其中包括)成立合資公司。

合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零二二年四月八日

訂約方：

- (a) 深圳招商局，為本公司之間接全資附屬公司；及
- (b) 深圳恆創，為於中國成立的有限責任公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳恆創及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 主要事項

根據合作協議，

- (i) 深圳招商局與深圳恆創擬於訂立合作協議後60天內成立合資公司，深圳招商局及深圳恆創的持股比例分別為51%及49%；
- (ii) 合資公司的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由深圳招商局及深圳恆創按其各自於合資公司的持股比例分別出資人民幣5,100,000元及人民幣4,900,000元；
- (iii) 建議成立合資公司，以為相關項目提供資產管理服務及為資產支持專項計劃提供增信，且未經其股東於股東大會上一致批准，合資公司不得進行任何其他業務；
- (iv) 合資公司將與項目公司就合資公司為相關項目提供的資產管理服務簽訂資產管理服務協議；
- (v) 合資公司將與相關實體就資產支持專項計劃的增信事宜簽訂協議，包括資產支持專項計劃文件，據此，(其中包括)合資公司將(1)支付維護費；(2)於收回投資本金及實現資產支持專項計劃下優先資產支持證券持有人的預期回報方面負有差額補足的義務；(3)向資產支持專項計劃下的優先資產支持證券提供流動性支持；及(4)於評級下調或發生回購事件的情況下負有收購特定目標的義務，惟特定增信措施應符合最終資產支持專項計劃文件的規定；及
- (vi) 合資公司須履行資產支持專項計劃文件規定的相關增信義務時，深圳招商局及深圳恆創應根據其各自於合資公司的持股比例向合資公司提供股東貸款或出資。

深圳招商局及深圳恆創各自的出資額乃參考資產支持專項計劃文件規定的支付義務、合資公司的建議初始註冊資本及各訂約方於合資公司持有的股權比例後經公平磋商釐定。本集團於估計總投資額的應佔份額約為人民幣263,000,000元，將由本集團內部資源及／或外部資源撥資。

### **合資公司的管理**

項目公司的重大事項(包括但不限於增減資本、修訂組織章程大綱及細則、合併、分立及清算)須經合資公司股東於股東大會一致批准。

合資公司董事會由三名董事組成，由深圳招商局提名兩名董事及由深圳恆創提名一名董事。合資公司董事會主席由深圳招商局任命的一名董事擔任。

總經理負責管理合資公司，而總經理由深圳招商局提名並由合資公司董事會任命。

### **溢利分配安排**

根據合作協議，深圳招商局及深圳恆創將按各自於合資公司的持股比例分享合資公司的溢利。

## 終止及退出機制

根據合作協議，於資產支持專項計劃終止或出現法律法規或合資公司的組織章程細則規定導致合資公司解散的任何事件時，深圳招商局或深圳恆創可要求退出，雙方應協商合資公司的退出計劃及清算。

## 交易的財務影響

由於深圳招商局控制合資公司董事會過半數的席位以及於合資公司股東大會上過半數的投票權，故合資公司將成為深圳招商局的附屬公司。因此，合資公司的財務業績、資產及負債將併入本集團的賬目。

## 訂立合作協議的理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

成立合資公司的主要目的是配合隨後推出的資產支持專項計劃，該計劃旨在通過本公司資產證券化的過程，將固定資產轉化為流動性更高的現金資產，從而盤活存量資產。

合作協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致。董事（包括獨立非執行董事）已確認，合作協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常或更佳的商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關訂約方的詳情

深圳招商局為於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

深圳恆創為於中國成立的有限責任公司，主要從事投資管理，其最終實益擁有人為中國平安保險（集團）股份有限公司。中國平安保險（集團）股份有限公司的A股於上海證券交易所上市（證券代碼：601318），而其H股於聯交所掛牌上市（股份代號：02318）。

## 上市規則之涵義

由於合作協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於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，並須遵守申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「資產支持專項計劃」   | 指 | 正籌備的資產支持專項計劃，將發行由相關項目支持及將由投資者認購的資產支持證券         |
| 「資產支持專項計劃文件」 | 指 | 差額補足協議、評級下調及回購協議、流動性支持協議及優先購買權協議               |
| 「聯繫人」        | 指 | 具有上市規則賦予之涵義                                    |
| 「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 | 具有上市規則賦予之涵義                                    |
| 「合作協議」       | 指 | 深圳招商局與深圳恆創就成立合資公司於二零二二年四月八日訂立的合作協議             |
| 「董事」         | 指 | 本公司董事  |

|         |   |   |
|---------|---|---|
| 「富錦投資」  | 指 | 富錦投資管理有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司                                 |
| 「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 |
| 「合資公司」  | 指 | 將由深圳招商局及深圳恆創根據合作協議成立的合資公司，擬命名為南京招平置盛商業管理有限公司                |
| 「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 | 南京招商啟盛房地產有限公司，於中國成立之有限公司                                    |
| 「人民幣」   | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「威榮控股」  | 指 | 威榮控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，間接持有項目公司之51%股權                    |
| 「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   |

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「深圳恆創」  | 指 | 深圳恆創投資管理有限公司，於中國成立之有限公司及為合作協議之訂約方      |
| 「深圳招商局」 | 指 | 招商局置地(深圳)有限公司，於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「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                            |
| 「相關項目」  | 指 | 南京一塊土地之物業開發項目，其土地使用權由項目公司持有            |
| 「%」     | 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，二零二二年四月八日

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。