

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
出售附屬公司之股權

產權交易合同

於二零二二年十一月二十四日，本公司之間接全資附屬公司廣州招商與廣東新南達及佛山金城訂立產權交易合同，據此，廣州招商同意出售，而廣東新南達及佛山金城同意以總代價人民幣408,031,808元收購銷售股份及銷售貸款以及同意支付彼等各自受讓之銷售貸款的應計利息。出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於按上市規則第14.07條計算的出售事項適用百分比率超過5%但少於25%，因此出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於二零二二年十一月二十四日，本公司之間接全資附屬公司廣州招商與廣東新南達及佛山金城訂立產權交易合同，據此，廣州招商同意出售，而廣東新南達及佛山金城同意以總代價人民幣408,031,808元收購銷售股份及銷售貸款以及同意支付彼等各自受讓之銷售貸款的應計利息。

產權交易合同

產權交易合同之主要條款如下：

日期

二零二二年十一月二十四日

訂約方

(i) 廣州招商(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)；

(ii) 廣東新南達(於中國成立之有限公司)(作為買方)；及

(iii) 佛山金城(於中國成立之有限公司)(作為買方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣東新南達、佛山金城以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

出售事項乃以透過重慶聯交所進行公開掛牌的方式進行。由廣東新南達及佛山金城組成的財團中標後，廣州招商、廣東新南達及佛山金城訂立了產權交易合同。據此，(i)廣州招商同意出售銷售股份(佔目標公司股權之51%)及銷售貸款(為目標公司結欠廣州招商之股東貸款，共計人民幣53,031,808元)；(ii)廣東新南達同意收購目標公司36.43%的股權，並受讓目標公司結欠廣州招商之部分股東貸款本金人民幣37,879,863元；及(iii)佛山金城同意收購目標公司14.57%的股權，並受讓目標公司結欠廣州招商之部分股東貸款本金人民幣15,151,945元，總代價為人民幣408,031,808元。

廣東新南達及佛山金城亦須分別向廣州招商支付彼等各自受讓的銷售貸款之應計利息（「應計銷售貸款利息」）。利息按1年期貸款市場報價利率（即3.7%）計算，計息期始於廣州招商支付股東貸款當日，止於廣東新南達及佛山金城實際支付受讓銷售貸款的代價當日。於本公告日期，總應計銷售貸款利息約為人民幣687,000元。

出售事項完成後，目標公司將由廣東新南達及佛山金城分別持有71.43%及28.57%股權，並不再為本公司之附屬公司。

代價

根據產權交易合同，出售事項的總代價為人民幣408,031,808元，其中包括：

- (i) 廣東新南達應就目標公司36.43%股權之轉讓支付的代價人民幣253,571,429元，以及其受讓及應付之股東貸款人民幣37,879,863元；及
- (ii) 佛山金城應就目標公司14.57%股權之轉讓支付的代價人民幣101,428,571元，以及其受讓及應付之股東貸款人民幣15,151,945元。

廣東新南達及佛山金城已分別向重慶聯交所支付保證金人民幣71,428,571元及人民幣28,571,429元。該等款項將於產權交易合同日期用作支付出售事項的代價。廣東新南達及佛山金城就出售事項應付的剩餘代價分別為人民幣220,022,720元及人民幣88,009,088元，須於產權交易合同日期後五個工作天內悉數以現金匯入重慶聯交所的指定賬戶。重慶聯交所發行交易憑證後會於兩個工作天內將該筆款項匯至廣州招商的指定賬戶。

此外，廣東新南達及佛山金城亦須於產權交易合同日期後五個工作天內匯款至廣州招商指定的賬戶以支付應計銷售貸款利息。

出售事項的代價乃按重慶聯交所所報公開掛牌的最終投標價釐定。

完成

廣州招商將促使目標公司在廣東新南達及佛山金城支付剩餘代價後30個工作天內向有關機構登記股權轉讓及完成有關登記手續。為完成出售事項的收尾程序，廣東新南達及佛山金城須提供必要的協助(包括但不限於股權轉讓的登記手續)。

有關訂約方之資料

廣州招商為一間於中國成立之有限公司，主要於中國從事物業開發管理及物業銷售。

廣東新南達為一間於中國成立之有限公司，主要從事生產及安裝電線、電纜、匯流導管及配套產品。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據網上公司查冊結果，廣東新南達的最終實益擁有人為彭志江及彭凱媚，彼等分別間接於廣東新南達中持有70%及30%股權。

佛山金城為一間於中國成立之有限公司，主要從事食物生產及食物銷售。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據網上公司查冊結果，佛山金城的90%股權由佛山市珠江餐飲食品有限公司持有，而佛山市珠江餐飲食品有限公司的權益由21名個人股東持有，當中，冼廣榮持有約15.7%股權，為最大股東。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一二年十月十八日在中國成立的有限公司，主要業務為於地塊上進行地產項目之物業開發，即招商依雲置地中心。地塊位於中國廣東省佛山市南海區海七路與桂瀾路交匯處，總佔地面積29,487平方米，被規劃為商業用地，為期40年。於本公告日期，目標公司分別由廣州招商、廣東新南達及佛山金城擁有51%、35%及14%的股權。

下表載列目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度之若干經審核財務資料概要：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前淨收益	9,771	18,077
除稅後淨收益	7,328	13,558

於二零二二年九月三十日，目標公司之未經審核資產淨值約為人民幣555,813,245元。

出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

於二零二二年九月三十日，將出售之股權佔目標公司的資產淨值約人民幣283,464,755元。由於代價為人民幣408,031,808元，而預計出售事項的直接成本及其他相關開支將約為人民幣1,000元，因此本集團預期將錄得出售事項之收益約人民幣124,566,053元。所得款項淨額約為人民幣408,030,000元，擬將用作本集團之一般營運資金。

出售事項之實際收益將於審核後記入本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。由於實際收益將按目標公司於出售事項完成日期的資產淨值(經扣除任何雜項開支)計算，因此可能與上述收益有出入。

出售事項之理由及裨益

本集團之主要業務為開發、銷售、租賃、投資及管理物業以及資產管理。

由於目標公司的價值有所升值，董事會認為出售事項為本集團提供一個良機，讓其可變現自投資目標公司獲得的資本收益，並增加本集團的營運資金。

各訂立方於公平磋商後均同意產權交易合同的條款。董事(包括全體獨立非執行董事)認為產權交易合同的條款(包括出售事項的代價)乃按正常或更佳之商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於按上市規則第14.07條計算的出售事項適用百分比率超過5%但少於25%，因此出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

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：

「董事會」	指	董事會
「重慶聯交所」	指	重慶聯合產權交易所
「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)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	廣州招商根據產權交易合同向廣東新南達及佛山金城出售銷售股份及銷售貸款
「產權交易合同」	指	廣州招商、廣東新南達及佛山金城就出售事項訂立日期為二零二二年十一月二十四日之產權交易合同
「佛山金城」	指	佛山市金城速凍食品有限公司，一間於中國成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣東新南達」	指	廣東新南達電纜實業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「廣州招商」	指	廣州招商房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、主要行政人員及主要股東以及彼等之任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「地塊」	指	位於中國廣東省佛山市南海區海七路與桂瀾路交匯處之一幅地塊，總佔地面積29,487平方米
「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)
「貸款市場報價利率」	指	中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心頒布之貸款市場報價利率
「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)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	目標公司結欠廣州招商之股東貸款，本金共計人民幣53,031,808元
「銷售股份」	指	於本公告日期廣州招商持有之目標公司股權51%

「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
「目標公司」	指	佛山市凱達城投資發展有限公司，一間於二零一二年十月十八日在中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司
「%」	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，二零二二年十一月二十四日

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。