

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
收購項目公司之股權

股權受讓協議

於二零二三年一月十八日，廣州招商(本公司之間接全資附屬公司)與(其中包括)句容金滙訂立股權受讓協議，據此，(其中包括)句容金滙同意出售而廣州招商同意收購銷售股份，代價為人民幣261,203,315.21元。

根據股權受讓協議，句容金滙亦同意出售而重慶瀚置同意收購項目公司股權之15%。待收購事項完成後，項目公司將分別由重慶瀚置、南京招商及廣州招商持有48%、34%及18%權益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之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%，故訂立股權受讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

股權受讓協議

於二零二三年一月十八日，廣州招商(本公司之間接全資附屬公司)與(其中包括)句容金滙訂立股權受讓協議，據此，(其中包括)句容金滙同意出售而廣州招商同意收購銷售股份，代價為人民幣261,203,315.21元。股權受讓協議之主要條款載列如下：

日期：

二零二三年一月十八日

訂約方：

- (a) 重慶瀚置(一間於中國成立之有限公司)；
- (b) 南京璞置(一間於中國成立之有限公司)；
- (c) 北京瀚置(一間於中國成立之有限公司)；
- (d) 南京招商(本公司之間接非全資附屬公司)；
- (e) 廣州招商(本公司之間接全資附屬公司)；
- (f) 蘇州招商(一間於中國成立之有限公司)；
- (g) 句容金滙(一間於中國成立之有限公司)；及
- (h) 項目公司(一間於中國成立之有限公司)，其於本公告日期由句容金滙持有33%權益、由南京招商持有34%權益及由重慶瀚置持有33%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，句容金滙及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

根據股權受讓協議，句容金滙同意出售而廣州招商同意收購銷售股份(佔項目公司股權之18%)。

根據股權受讓協議，句容金滙亦同意出售而重慶瀚置同意收購項目公司股權之15%。待收購事項完成後，項目公司將分別由重慶瀚置、南京招商及廣州招商持有48%、34%及18%權益。

代價

根據股權受讓協議，廣州招商就收購事項應付句容金滙之有關代價為人民幣261,203,315.21元，該數額不應超過根據招商局集團有限公司（「招商局集團」）向國務院國有資產監督管理委員會提交的資產估值報告得出的銷售股份的資產淨值（「招商局集團估值價格」）。倘招商局集團估值價格低於根據股權受讓協議就收購事項的代價及句容金滙書面同意以招商局集團估值價格向廣州招商轉讓銷售股份，則招商局集團估值價格將作為收購事項之代價，及代價的下一期付款將作相應調整。

收購事項之代價將按以下方式結算：

- (a) 待滿足先決條件後，人民幣165,748,769.76元將在當地市場監督管理機關完成變更登記當日支付予句容金滙的指定銀行賬戶；及
- (b) 待滿足先決條件及完成後承諾後或於二零二三年十月三十一日（以較後者為準），人民幣95,454,545.45元將於5個工作日內支付予句容金滙的指定銀行賬戶。

收購事項之代價將以本集團的內部資源撥付。

代價乃根據一般商業條款並經參考銷售股份之估值後公平磋商而釐定。

先決條件

根據股權受讓協議，收購事項須待下列條件達成或（如適用）獲豁免後，方可作實，其中包括：

- (a) 根據批准簽署、交付及履行股權受讓協議及其項下擬進行的交易的內部管理文件，交付具效力書面決議案的核證副本；

- (b) 項目公司已從現有銀行融資的貸款銀行取得對股權受讓協議項下擬進行項目公司股權之轉讓的書面同意；
- (c) 提交反壟斷備案並獲得國家市場監督管理總局的批准，不存在可能對項目公司或收購事項產生重大不利影響的限制性條件；
- (d) 已取得招商局集團發佈的銷售股份資產估值報告的備案批准，且根據資產估值報告，(i)招商局集團估值價格不低於收購事項代價，或(ii)招商局集團估值價格低於收購事項代價及句容金滙書面同意按招商局集團估值價格向廣州招商轉讓銷售股份；及
- (e) 於當地市場監督管理機關完成變更登記。

完成

收購事項將於當地市場監督管理機關發出批准收購事項之登記通知當日完成。

完成後承諾

句容金滙進一步承諾，在完成後，句容金滙應(其中包括)(i)在句容金滙負責的地塊上管理、開發和建設項目所需的行政程序中向包括廣州招商在內的股權受讓協議買方提供一切必要的協助，以順利完成相關項目，並處理與句容金滙負責的地塊有關的任何未決事項、索賠或糾紛；及(ii)移除放置在有關物業上或構成有關物業一部分的所有帶有句容金滙或碧桂園的商標和商號的標誌、標識、燈箱、指示牌、宣傳材料或其他類似的實物結構。

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，其主要於中國從事物業開發及物業銷售。

句容金滙為一間於中國成立之有限公司，其主要從事物業開發及銷售。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，句容金滙之最終實益擁有人為碧桂園地產集團有限公司，其為碧桂園控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：2007）之全資附屬公司。

有關項目公司之資料

項目公司為一間於二零一七年三月三日於中國成立之有限公司，其主要從事地塊的物業開發。地塊位於中國江蘇省南京市秦淮區中華門外中山南路以西，總地盤面積為199,329.26平方米。地塊指定作混合土地用途，其中作城鎮住宅用途之期限為70年及作商業服務用途之期限為40年。於本公告日期，項目公司分別由重慶瀚置、南京招商及句容金滙持有33%、34%及33%權益。

下表載列項目公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度根據中國適用財務報告準則編製之若干財務資料概要：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前淨溢利	312,911	640,954
除稅後淨溢利	234,536	479,995

於二零二二年十二月三十一日，項目公司之未經審核資產淨值為人民幣4,855,874,594.35元。

收購事項之理由及裨益

本集團主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

本公司一直在其深耕的城市尋求加強物業開發項目的機會，由於本集團一直參股項目公司，我們熟悉項目公司的情況並看好項目公司所持項目的發展潛力。本公司認為現下正是進行該收購事項之良好時機，可使本集團於項目公司持有之項目中享有更大份額的經濟回報及增強其於中國物業市場的投資組合。因此，本公司認為訂立股權受讓協議及其項下擬進行交易符合本公司之利益。

股權受讓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，股權受讓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。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之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%，故訂立股權受讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第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：

「收購事項」	指	根據股權受讓協議之條款及條件由廣州招商向句容金滙收購銷售股份
「北京瀚置」	指	北京瀚置新城管理顧問有限公司，於中國成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「重慶瀚置」	指	重慶瀚置實業發展有限公司，於中國成立之有限公司
「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
「股權受讓協議」	指	廣州招商與句容金滙就收購事項訂立日期為二零二三年一月十八日之股權受讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州招商」	指	廣州招商房地產有限公司，於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司

「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
「句容金滙」	指	句容市金滙房產建設有限公司，於中國成立之有限公司
「地塊」	指	位於中國江蘇省南京市秦淮區中華門外中山南路以西地塊，總佔地面積為199,329.26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)
「南京招商」	指	南京招商招盛房地產有限公司，於中國成立之有限公司及為本公司之間接非全資附屬公司
「南京璞置」	指	南京璞置企業管理諮詢有限公司，於中國成立之有限公司
「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	南京盛香園房地產開發有限公司，於二零一七年三月三日於中國成立之有限公司，於本公告日期由重慶瀚置、南京招商及句容金滙分別持有33%、34%及33%權益

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	於本公告日期句容金滙於項目公司持有之18%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
「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
「蘇州招商」	指	招商局地產(蘇州)有限公司，於中國成立之有限公司
「%」	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，二零二三年一月十八日

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。