

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。



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
出售佛山招商中環房地產50%股權

轉讓事項

賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(本公司之間接非全資附屬公司)於二零一八年四月二十五日訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售權益(即佛山招商中環房地產全部股權)，總代價約為人民幣1,735,040,620.42元。

於本公告日期，佛山招商中環房地產為賣方之直接全資附屬公司，而本公司通過賣方間接持有佛山招商中環房地產全部股權。於轉讓事項完成後，買方將直接持有佛山招商中環房地產全部股權，而本公司將通過買方間接持有佛山招商中環房地產50%股權。

上市規則之涵義

由於有關轉讓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%，故根據上市規則第14章，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

轉讓事項

賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(本公司之間接非全資附屬公司)於二零一八年四月二十五日訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售權益(即佛山招商中環房地產全部股權)，總代價約為人民幣1,735,040,620.42元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

日期

二零一八年四月二十五日

訂約方

賣方： 佛山招商房地產有限公司(本公司之間接全資附屬公司)

買方： 佛山依雲房地產有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)

本公司通過招商廣州及九龍倉通過廣州九龍倉分別持有買方50%及50%權益。九龍倉間接持有會鵬房地產發展有限公司(一間共同控制實體及上市規則項下本公司之附屬公司)50%股權。因此，九龍倉為本公司於附屬公司層面之關連人士。除上述關連外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售權益，相當於佛山招商中環房地產全部股權。

代價

於本公告日期，賣方已向佛山招商中環房地產授出股東貸款約人民幣1,677,770,000元，以供其就收購地塊之土地使用權付款及支付相關稅項開支（「股東貸款」）。

買方就轉讓事項應付賣方之總代價約為人民幣1,735,040,620.42元，包括：

- (1) 就轉讓佛山招商中環房地產全部股權應付之人民幣10,109,700元，該金額乃經參考佛山招商中環房地產於二零一七年十一月三十日之估計資產淨值後計算得出；
- (2) 股東貸款約人民幣1,677,770,000元；及
- (3) 自賣方墊付股東貸款之日起至買方付還股東貸款之日止期間之股東貸款利息，此乃參考中國人民銀行同期發佈之基準貸款利率加20%計算得出。

轉讓事項總代價經買賣雙方公平磋商後釐定。

支付代價

轉讓事項總代價約人民幣1,735,040,620.42元須由買方按以下方式結清：

- (a) 人民幣10,109,700元須於取得估值批准後十五個工作日內支付；及
- (b) 餘下約人民幣1,724,930,920.42元（即股東貸款及相關利息）須於簽訂股權轉讓協議後五個工作日內支付。

先決條件

轉讓事項須待以下條件獲達成後方告完成：

- (a) 就執行股權轉讓協議及其項下擬進行交易向賣方、買方及佛山招商中環房地產董事會或高級管理層取得一切必要批准；及
- (b) 取得估值批准。

完成

轉讓事項完成日期為(1)股權轉讓協議所載之先決條件獲達成；(2)股權轉讓程序完成；及(3)佛山招商中環房地產股東批准新組織章程細則及相關工商登記文件之日。

終止

倘(1)買賣雙方於取得估值批准後五個工作日內未能就佛山招商中環房地產之估值報告達成一致意見；或(2)轉讓事項未獲國家工商管理總局批准，則股權轉讓協議須予終止。

有關佛山招商中環房地產之資料

佛山招商中環房地產乃賣方於二零一七年八月一日在中國成立之公司，僅從事地塊開發。佛山招商中環房地產之主要資產為位於中國廣東省佛山市三水區西南街道建設一路西側之地塊。地塊佔地面積為70,500.13平方米，指定作商住用地，年限分別為商業40年、住宅70年。地塊擬開發為可供銷售商住物業。地塊之建築工程已於二零一七年十月展開，預期於二零二一年三月完成。

下文概述佛山招商中環房地產於二零一七年八月一日至二零一八年三月三十一日期間之未經審核財務資料，乃根據中國適用財務報告準則編製：

人民幣元

收益	-
除稅前淨虧損	(1,749,500.46)
除稅後淨虧損	(1,312,125.34)

佛山招商中環房地產於二零一八年三月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣2,028,790.44元。

轉讓事項之財務影響及轉讓事項所得款項用途

於本公告日期，佛山招商中環房地產為賣方之直接全資附屬公司，而本公司通過賣方間接持有佛山招商中環房地產全部股權。於轉讓事項完成後，賣方將不再持有佛山招商中環房地產之任何股權，而買方將直接持有佛山招商中環房地產全部股權。本公司將通過買方間接持有佛山招商中環房地產50%股權，佛山招商中環房地產將繼續作為本公司附屬公司入賬。因此，佛山招商中環房地產之財務業績將繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

估計本集團將自轉讓事項錄得除稅前虧損約人民幣(1,749,500.46)元，該金額乃經參考轉讓事項總代價約人民幣1,735,040,620.42元及佛山招商中環房地產於二零一八年三月三十一日之資產淨值後計算得出。

轉讓事項虧損之實際金額將計入本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表，並須經審核。其將根據佛山招商中環房地產於轉讓事項完成日期之綜合資產淨值減任何相關開支計算，故可能有別於上文所載估計收益金額。

經扣除股東貸款及相關利息，轉讓事項所得款項淨額將約為人民幣10,109,700元，本集團擬用作一般營運資金。

進行轉讓事項之理由及裨益

本集團主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子及電動相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

誠如上文「有關佛山招商中環房地產之資料」一節所述，預期地塊之建築工程將於二零二一年三月完成。鑒於佛山招商中環房地產將不時需要資金開發地塊，董事認為，由於開發地塊所產生任何成本可由買方之股東招商廣州與廣州九龍倉按彼等各自於買方之持股比例攤分，故此轉讓事項可加快地塊開發。此外，本公司所需資金承擔將會減少，而倘無該等財務束縛，本公司可參與更多房地產項目，以擴展本集團物業開發及投資組合。因此，本公司認為，進行轉讓事項符合本公司之利益。

股權轉讓協議之條款經訂約各方公平磋商後達致。董事（包括獨立非執行董事）確認，股權轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，按一般商業或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

訂約方之詳情

賣方為於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發業務。

買方為於中國成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發業務。

上市規則之涵義

由於有關轉讓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%，故根據上市規則第14章，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

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：

「董事會」	指	董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司最終股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本總額約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：978)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就轉讓事項訂立日期為二零一八年四月二十五日之有條件股權轉讓協議
「股權轉讓程序」	指	適用法律項下及有關政府機關就完成轉讓事項所規定之有關程序，包括但不限於向中國國家工商行政管理總局就轉讓事項辦理登記手續及取得新營業執照
「佛山招商中環房地產」	指	佛山招商中環房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司，於本公告日期及完成轉讓事項前為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州九龍倉」	指	九龍倉置業(廣州)有限公司，於中國成立之有限責任公司，為九龍倉全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「地塊」	指	一幅位於中國廣東省佛山市三水區西南街道建設一路西側之地塊，總佔地面積約為70,500.13平方米，指定作商住用地，年限分別為商業40年、住宅70年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「招商廣州」	指	廣州招商房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	佛山依雲房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司及為本公司之間接附屬公司，由本公司及九龍倉間接擁有50%及50%
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	佛山招商中環房地產之全部股權
「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	股份持有人
「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	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「轉讓事項」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方轉讓銷售權益
「估值批准」	指	招商局集團就佛山招商中環房地產所發出資產估值報告之備案批准
「賣方」	指	佛山招商房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：4)
「%」	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，二零一八年四月二十五日

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、YAN Chengda博士及劉寧女士；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。