

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的內容概不負責，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的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)

**須予披露及關連交易
收購目標公司之股權
及
視作財務資助的潛在關連交易**

股權轉讓協議

於二零二六年三月六日，西安茂安(本公司間接全資附屬公司)與武漢古田訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，武漢古田同意出售，而西安茂安同意收購目標公司100%股權，代價為人民幣79,589,600元。完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

視作財務資助

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，招商蛇口應向目標公司收取的未償還應收款項於完成後，可能構成本集團提供的視作財務資助及本公司的關連交易。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之所有適用百分比率中最高者(參照上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故訂立股權轉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。

於本公告日期，武漢古田為招商蛇口(本公司控股股東，持有本公司已發行股本約74.35%)之間接全資附屬公司，據此，根據上市規則第14A.13(1)條，武漢古田為招商蛇口的聯繫人及本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及據此擬進行的交易，根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

未償還應收款項(即目標公司向招商蛇口提供的視作財務資助)，根據上市規則第14A章，於完成後可能構成本公司的關連交易。然而，由於參照上市規則第14.07條計算有關視作財務資助的所有適用百分比率中最高者超過0.1%但低於5%，故視作財務資助須遵守上市規則第14A.76(2)條項下申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易是否屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

本公司將委任一名獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，成惠及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約74.35%的權益，且須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)以下資料的通函：(i)有關股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件(當中載有其推薦意見)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)股權估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告及代表委任表格，將刊載於香港交易及結算所有限公司的網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(ir.cmland.hk)，並於要求時寄發予股東。由於本公司須要額外時間編製載入通函的若干資料，預期通函將於二零二六年四月十日或之前刊發及於要求時寄發予股東。

股權轉讓協議

於二零二六年三月六日，西安茂安(本公司間接全資附屬公司)與武漢古田訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，武漢古田同意出售，而西安茂安同意收購目標公司100%股權，代價為人民幣79,589,600元。股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：二零二六年三月六日

訂約方：

- (a) 本公司控股股東招商蛇口間接全資附屬公司武漢古田（作為轉讓人）；及
- (b) 本公司間接全資附屬公司西安茂安（作為受讓人）。

主體事項

根據股權轉讓協議，武漢古田同意出售，而西安茂安同意收購目標公司100%股權。完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

代價

根據股權轉讓協議，收購事項的代價為人民幣79,589,600元，須由西安茂安於目標公司100%股權轉讓登記完成時或之前支付。收購事項的代價將由本集團內部資源撥付。

代價按獨立估值師編製的目標公司初步估值釐定。

完成

收購事項將就收購事項於主管工商機關完成變更登記後，方告完成。

有關訂約方之資料

武漢古田為中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展及投資控股業務。武漢古田為招商蛇口的間接全資附屬公司，而招商蛇口為於中國成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市（股票代碼：001979）。招商蛇口的控股股東為招商局集團，其持有招商蛇口已發行股本總額超過58%，並為一間受國務院國有資產監督管理委員會監管的國有企業集團。

西安茂安為中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業發展及投資控股業務。

有關目標公司之資料

目標公司為於二零一七年一月十八日在中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展業務。於本公告日期，目標公司為招商蛇口的間接全資附屬公司。

武漢古田於二零一七年七月購入目標公司之51%股權，原收購成本約人民幣31.62百萬元，並於二零二三年八月收購目標公司之49%股權，原收購成本約人民幣51.56百萬元。

下表載列目標公司截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十一月三十日止十一個月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 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二五年 十一月三十日 止十一個月 人民幣千元 (未經審核)
除稅前淨利潤	277	1,092	397
除稅後淨利潤	277	1,092	397

目標公司截至二零二五年十一月三十日的未經審核資產淨值約人民幣79.58百萬元。

收購事項之財務影響

收購事項完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司。因此，目標公司的財務業績、資產及負債將併入及反映於本集團財務報表。

視作財務資助

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，招商蛇口應向目標公司收取的未償還應收款項，即截至二零二五年十一月三十日合共約人民幣45,174,000元，於完成後可能構成本集團提供的視作財務資助及本公司的關連交易。

進行收購事項及視作財務資助之理由和裨益

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。

在評估收購事項及視作財務資助時，本公司注意到目標公司的內在價值可能未被當前代價充分反映。其財務架構中存在若干潛在資源尚未在財務報表中充分體現（包括但不限於尚未全數確認的遞延稅項資產及預付稅款）。從投資角度觀之，代價主要基於目標公司淨資產賬面價值，未能充分計入具轉換潛力的財務資源。本公司相信，透過有效的業務整合與財務優化，釋放此潛在價值將有助提升未來項目的整體投資回報。因此，本公司認為訂立股權轉讓協議及據此擬進行之交易符合本公司利益。

董事(不包括所有獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦建議發表意見)已確認，股權轉讓協議之條款及據此擬進行之交易屬公平合理，乃按正常商業條款或更優惠條款達成，並經公平磋商後訂立，且屬本集團一般及日常業務過程，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)已確認視作財務資助的條款屬公平合理，乃按正常商業條款或更優惠條款達成，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於(i)朱文凱先生及余志良先生(均為非執行董事)於招商蛇口擔任高級管理職位；(ii)李堯先生(非執行董事)與黃競源先生及陳燕女士(均為執行董事)於招商蛇口的聯繫人擔任職務，為避免任何實際或潛在的利益衝突，彼等均已於相關董事會會議上就批准股權轉讓協議及據此擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之所有適用百分比率中最高者(參照上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故訂立股權轉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。

於本公告日期，武漢古田為招商蛇口(本公司控股股東，持有本公司已發行股本約74.35%)之間接全資附屬公司，據此，根據上市規則第14A.13(1)條，武漢古田為招商蛇口的聯繫人及本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及據此擬進行之交易，根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

未償還應收款項(即目標公司向招商蛇口提供的視作財務資助)，根據上市規則第14A章，於完成後可能構成本公司的關連交易。然而，由於參照上市規則第14.07條計算有關視作財務資助的所有適用百分比率中最高者超過0.1%但低於5%，故視作財務資助須遵守上市規則第14A.76(2)條項下申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易是否屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

本公司將委任一名獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，成惠及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約74.35%的權益，且須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)以下資料的通函：(i)有關股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件(當中載有其推薦意見)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)物業估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告及代表委任表格，將刊載於香港交易及結算所有限公司的網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(ir.cmland.hk)，並於要求時寄發予股東。由於本公司須要額外時間編製載入通函的若干資料，預期通函將於二零二六年四月十日或之前刊發及於要求時寄發予股東。

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	西安茂安根據股權轉讓協議的條款及條件，向武漢古田收購目標公司100%的股權
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，並為招商蛇口的直接控股股東，持有招商蛇口已發行股本總額超過58%
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：001979(A股))，為本公司的間接控股股東及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，一間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）
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「視作財務資助」	指	招商蛇口應收目標公司之未償還應收款項
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	武漢古田與西安茂安就收購事項訂立之日期為二零二六年三月六日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事成立的本公司獨立董事委員會，以向獨立股東提供有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的建議
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易放棄投票的股東
「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

「未償還應收款項」	指	招商蛇口截至二零二五年十一月三十日應收目標公司之現有應收款項約人民幣45,174,000元
「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	人民幣，中國法定貨幣
「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	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「成惠」	指	成惠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東，直接擁有合共3,646,889,329股股份，於本公告日期佔本公司已發行股本約74.35%
「目標公司」	指	西安招璽錦樾房地產開發有限公司，一間於二零一七年七月十八日於中國成立之有限公司，於本公告日期為武漢古田之直接全資附屬公司
「武漢古田」	指	武漢招商地產古田置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為招商蛇口的間接全資附屬公司

「西安茂安」 指 西安茂安房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
朱文凱

香港，二零二六年三月六日

於本公告日期，董事會由非執行董事朱文凱先生、余志良先生及李堯先生；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。