

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)

**有關**

**截至二零二二年十二月三十一日止年度年報**

**之補充公告**

茲提述招商局置地有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)於二零二三年四月二十五日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)。除另有指明外，本公告所用詞彙與二零二二年年報所界定者具有相同涵義。

除二零二二年年報所提供資料外，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提供下列有關本集團其他應收款項披露的補充資料，有關資料應與二零二二年年報一併閱覽。

## 其他應收款項及預付款項

於二零二二年十二月三十一日，本集團之其他應收款項及預付款項為約人民幣1,573,020,000元（二零二一年：約人民幣1,398,876,000元），當中包括(i)其他應收款項約人民幣1,463,271,000元，（按金額大小降序排列）分別為根據聯營公司及合營企業各自之項目合作協議向彼等提供之項目資金、城市更新項目之項目資金、應收股息及用於外牆翻新及樓宇維護等之資金；及(ii)預付款項約人民幣109,748,000元，（按金額大小降序排列）分別為向第三方預付建築費、預付水費、預付電費及預付分銷佣金。

## 應收關聯方及第三方款項

於二零二二年十二月三十一日，本集團應收關聯方及第三方款項的性質如下：

- (a) 應收間接控股公司款項主要指向該等間接控股公司墊款，有關墊款可能用於清償應付其他間接控股公司款項結餘；
- (b) 應收同系附屬公司款項主要指向該等同系附屬公司墊款，有關墊款可能用於清償應付其他同系附屬公司款項結餘；
- (c) 應收項目公司非控股權益款項主要指項目溢利的分配墊款，有關分配墊款可能由將向該等非控股權益宣派的股息結付；及
- (d) 應收聯營公司、合營企業及投資對象款項主要指根據有關項目合作協議執行項目開發所需的股東出資。

上述所有款項均產生自本公司日常及一般業務過程中的活動，而該等活動為本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度開展其主要活動所必需者。

下表載列於二零二二年十二月三十一日應收聯營公司、合營企業及投資對象款項淨值前五的本金及其他資料(按金額大小排序)，以供參考：

資金性質	訂立交易的年月	本金(千元)	利率(每年)	還款期限	抵押品或擔保詳情
一間合營企業的股東資金 (附註a)	二零一八年九月	人民幣1,954,443	無	該合營企業於二零二三財年確認為本公司附屬公司，因此，股東貸款已重新分類並將於本集團綜合賬目內呈列。	無
一間聯營公司的股東資金 (附註b)	二零二一年八月	人民幣898,656	6.17%	二零二六年八月	無
一間合營企業的股東資金 (附註c)	二零二一年六月	人民幣757,077	8%	二零二三年六月	無
一間合營企業的股東資金 (附註d)	二零一九年七月	人民幣556,433	7%	項目資金盈餘時償還	無
一間聯營公司的股東資金 (附註e)	二零二二年十一月	港幣716,400	無	項目資金盈餘時償還	無

附註：

- a. 該合營企業為於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，其由本公司透過全資及非全資附屬公司實益持有52%，因此為本公司的附屬公司。
- b. 該聯營公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，持有該公司45.9%股權的單一最大股東為五礦地產有限公司的全資附屬公司五礦盛世廣業(北京)有限公司，而五礦地產有限公司股份於聯交所主板上市(股份代號：230)。

- c. 該合營企業為於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，其由(i)本公司；及(ii)南國置業股份有限公司(深圳證券交易所的上市公司，股份代號為002305)分別實益持有50%。
- d. 該合營企業為於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，其由(i)本公司；(ii)保利發展控股集團股份有限公司(上海證券交易所的上市公司，股份代號為600048)；(iii)中國鐵建股份有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1186)；及(iv)中國金茂控股集團有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：817)分別實益持有25%。
- e. 該聯營公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業開發。於本公告日期，持有該公司已發行股本總額70%的單一最大股東為信和置業有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：83)。

### 授出應收聯營公司、合營企業及投資對象款項的原因

本集團為合資格發行人(定義見上市規則第14.04(10B)條)，主要業務為物業發展及銷售。基於項目開發投資的需求、當地房地產政策指引、資本及稅務規劃、行業慣例以及與各合作夥伴的公平磋商等一系列考慮因素及原因，本集團對於項目公司的投資可能不僅包括對註冊資本的投資，亦可能約定以向項目公司提供股東貸款的方式投資項目公司的發展資本，以從中獲得定期收取項目公司的資本收益、提高資本利用效率以及低資本化等裨益。

### 應收聯營公司、合營企業及投資對象款項的信貨風險評估

關於應收聯營公司、合營企業及投資對象款項結餘，本集團一直堅持嚴格按照相關項目合作協議的條款及條件進行股東資金投資的原則，同時堅持按持股比例共同投資的原則，並根據項目發展的實際進展，與項目合作夥伴密切交流項目公司的財務報告等資料，監察項目公司的銀行賬戶，以確保所有項目公司的股東資金得到適當利用，盡可能控制營運及信貨風險。本集團在必要時將採取增加抵押品及增信等措施以保障利益。

實際上，本公司定期檢討對聯營公司及合營企業的投資，當中會參考當地銷售數據、項目去化速度，並分析項目的實際收益預期與可行性研究報告之間的差異的原因，其後再繼續對項目進行投資。

## 上市規則之涵義

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至二零二二年十二月三十一日止年度，就應收聯營公司、合營企業及投資對象款項(即發展相關項目合作協議項下進行的項目所需的股東注資)而言，(a)相關項目公司的唯一目的為在本公司日常及一般業務過程中發展屬收益性質項目的土地；(b)相關項目合作協議項下擬進行的交易乃按公平原則及正常商業條款進行；及(c)未經項目合作夥伴一致同意，項目公司不得更改其業務性質及範圍或進行任何並非按公平原則進行的交易。

有鑒於此，董事會認為，截至二零二二年十二月三十一日止年度應收聯營公司、合營企業及投資對象款項結餘的變動不構成上市規則第14章及第14A章項下的須予公佈交易及／或關連交易，惟本公司已以公告形式披露的交易除外。

此外，就截至二零二二年十二月三十一日止年度應收聯營公司、合營企業及投資對象款項結餘的變動而言，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(a)根據上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率，向某實體墊款並無超過8%；及(b)該等款項結餘總額除以本集團總資產金額約為6.04%，根據上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率，並無超過8%。基於上述情況，董事會認為本公司無需根據上市規則第13.13至13.16條作出披露。

本集團將根據上市規則第13章、第14章及第14A章的規定，持續監控並繼續做好合規及披露事宜。

上述資料並不影響二零二二年年報所披露的資料，除本公告所披露者外，二零二二年年報內的所有其他資料保持不變。

承董事會命  
招商局置地有限公司  
主席  
蔣鐵峰

香港，二零二三年十月二十日

於本公告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、黃均隆先生及李堯先生；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。