

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)

須予披露交易
收購項目公司之股權

股權受讓協議

於二零二五年十一月二十日，南京招平(本公司之間接非全資附屬公司)與中信証券訂立股權受讓協議，據此，中信証券(作為資產支持專項計劃之計劃管理人，代表資產支持證券持有人行事)同意轉讓項目公司100%股權(作為資產支持專項計劃項下之實物分派)予南京招平，價值為人民幣259,236,960.10元。

上市規則之涵義

由於有關受讓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。

茲提述本公司日期為二零二二年九月八日及二零二二年九月二十三日之公告，內容有關（其中包括）南京招平認購資產支持專項計劃之權益。資產支持專項計劃於二零二五年四月三十日屆滿，並予以解散及向資產支持證券持有人進行最終分派。有關應付南京招平（作為資產支持證券持有人）之分派將以實物方式支付，即中信証券（作為資產支持專項計劃之計劃管理人）轉讓項目公司100%股權予南京招平。

於二零二五年十一月二十日，南京招平（本公司之間接非全資附屬公司）與中信証券訂立股權受讓協議，據此，中信証券（作為資產支持專項計劃之計劃管理人，代表資產支持證券持有人行事）同意轉讓項目公司100%股權（作為資產支持專項計劃項下之實物分派）予南京招平，價值為人民幣259,236,960.10元。

股權受讓協議

股權受讓協議之主要條款載列如下：

日期

二零二五年十一月二十日

訂約方

- (i) 南京招平，本公司之間接非全資附屬公司；及
- (ii) 中信証券，於中國註冊成立之股份有限公司，作為資產支持專項計劃之計劃管理人，代表資產支持證券持有人行事。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中信証券、資產支持證券持有人（南京招平除外）及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項及代價

根據股權受讓協議，中信証券（作為資產支持專項計劃之計劃管理人，代表資產支持證券持有人行事）同意轉讓項目公司100%股權（作為資產支持專項計劃項下之實物分派）予南京招平，價值為人民幣259,236,960.10元，乃經參考項目公司於股權受讓協議日期的註冊資本人民幣259,236,960.10元後由訂約方公平磋商而釐定。

完成

就受讓於主管工商機關完成變更登記後，受讓方告完成。

有關訂約方之資料

南京招平為於中國成立之有限公司，主要從事商業綜合體管理。

中信証券為於中國註冊成立之股份有限公司，主要從事資產管理及基金管理、投資諮詢及顧問服務、專有證券活動、證券經紀及證券投資基金分銷。中信証券A股於上海證券交易所上市（證券代碼：600030），而中信証券H股於聯交所上市（股份代號：6030）。

有關項目公司之資料

項目公司為一間於二零一四年八月四日於中國成立之有限公司，主要從事地塊的房地產項目建設及開發。地塊位於中國江蘇省南京市棲霞區邁皋橋街道經五路二期西側1號和2號，總佔地面積為65,998.44平方米。地塊指定作住宅用途之期限為70年及作商業用途之期限為40年。於本公告日期，項目公司由中信証券（作為資產支持專項計劃之計劃管理人，代表資產支持證券持有人行事）100%擁有。

下表載列項目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月三十一日止十個月根據中國適用財務報告準則編製之若干經審核財務資料概要：

	截至以下日期止年度		截至二零二五年
	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	十月三十一日 止十個月 人民幣千元 (未經審核)
除稅前淨虧損	61,595	27,670	15,976
除稅後淨虧損	61,595	27,670	45,976

於二零二五年十月三十一日，項目公司之未經審核資產淨值約為人民幣117,802,000元。

受讓之理由及裨益

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。

本集團受讓項目公司之股權的主要原因為資產支持專項計劃屆滿及中信証券(作為資產支持專項計劃之計劃管理人)決定向且南京招平(作為資產支持證券持有人)同意進行最終實物分派。本集團正在考慮適時調整商業綜合體的使用方式，以配合地方政府對社區未來發展的規劃，從而創造符合地方社區消費模式的新型優質商業環境。

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

由於有關受讓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：

「資產支持證券持有人」	指	根據資產支持專項計劃發行的資產支持證券的持有人
「資產支持專項計劃」	指	由中信証券管理的中信金石－招商蛇口二期資產支持專項計劃，通過向資產支持證券持有人發行資產支持證券將地塊的物業開發項目證券化
「董事會」	指	董事會
「中信証券」	指	中信証券股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司
「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	南京招平與中信証券就受讓於二零二五年十一月二十日訂立之股權受讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、最高行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「地塊」	指	位於中國江蘇省南京市棲霞區邁皋橋街道經五路二期西側1號和2號地塊，總佔地面積為65,998.44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)
「南京招平」	指	南京招平置盛商業管理有限公司，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	南京招商啟盛房地產有限公司，於二零一四年八月四日於中國成立之有限公司，於本公告日期，由中信証券(作為資產支持專項計劃之計劃管理人，代表資產支持證券持有人行事)100%擁有

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	具有上市規則賦予之涵義
「受讓」	指	根據股權受讓協議，中信証券(作為資產支持專項計劃之計劃管理人，代表資產支持證券持有人行事)轉讓項目公司100%股權予南京招平
「%」	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，二零二五年十一月二十日

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。