

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
視作出售一間附屬公司之股權

合作開發協議

於二零二六年四月二十九日，茂安投資及西安茂安(均為本公司間接全資附屬公司)與深圳海越錦及項目公司訂立合作開發協議，據此，深圳海越錦同意透過向項目公司注入註冊資本的方式，收購項目公司30%股權。

於本公告日期，項目公司之註冊資本為人民幣407,060,000元，並由茂安投資及西安茂安(屬茂安投資的直接全資附屬公司)分別持有92.63%及7.37%權益。於增資完成後，項目公司之註冊資本將增至人民幣581,514,286元，並將由茂安投資、西安茂安及深圳海越錦分別持有64.84%、5.16%及30%權益，而項目公司將仍為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於茂安投資及西安茂安在項目公司之股權百分比於增資完成後將由100%減至70%，故根據上市規則第14.29條，合作開發協議項下擬進行之交易構成項目公司股權之視作出售事項。

於本公告日期，深圳海越錦為南山開發的全資附屬公司，而南山開發為本公司控股股東招商局集團之30%受控公司。因此，根據上市規則第14A.13(3)條，深圳海越錦為招商局集團的聯繫人，並因此屬本公司一名關連人士。

由於參照上市規則第14.07條計算有關增資的所有適用百分比率中最高者超過5%但低於25%，故訂立合作開發協議構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易以及上市規則第14A章項下本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

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，以就合作開發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)合作開發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合作開發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合作開發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)有關合作開發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六月十八日或之前刊發及於要求時寄發予股東。

合作開發協議

於二零二六年四月二十九日，茂安投資及西安茂安(均為本公司間接全資附屬公司)與深圳海越錦及項目公司訂立合作開發協議，據此，深圳海越錦同意透過向項目公司注入註冊資本的方式，收購項目公司30%股權。

合作開發協議之主要條款載列如下：

日期：二零二六年四月二十九日

訂約方：

- (a) 茂安投資，為本公司間接全資附屬公司；
- (b) 西安茂安，為本公司間接全資附屬公司；
- (c) 深圳海越錦，於中國成立的有限責任公司；及
- (d) 項目公司，為於中國成立之有限責任公司，並於合作開發協議日期為本公司間接全資附屬公司。

交易性質

根據合作開發協議，取得招商局集團就項目公司估值所發出估值報告之備案批准（「**估值批准**」）後，茂安投資與西安茂安應透過產權交易平台進行公開招標，而深圳海越錦應參與該公開招標。若深圳海越錦中標，深圳海越錦應依照合作開發協議及招標文件之要求，訂立相關增資協議、工商登記文件及其他交易文件。

根據合作開發協議，深圳海越錦同意透過向項目公司注入註冊資本的方式，收購項目公司30%股權。深圳海越錦應就增加項目公司註冊資本出資人民幣174,454,286元，乃按正常商業條款，並於參考深圳海越錦於增資完成後將持有的項目公司股權比例後經公平磋商釐定。

於增資完成後15個工作日內，(a)深圳海越錦應就增資向項目公司的註冊資本全數支付現金人民幣174,454,286元；及(b)茂安投資及西安茂安應向項目公司的註冊資本全數注入現金合共人民幣407,060,000元。茂安投資及西安茂安對項目公司之注資將由本集團之內部及／或外部資源撥付。

股權架構

於本公告日期，項目公司之註冊資本為人民幣407,060,000元，並由茂安投資及西安茂安（屬茂安投資的直接全資附屬公司）分別持有92.63%及7.37%權益。於增資完成後，項目公司之註冊資本將增至人民幣581,514,286元，並將由茂安投資、西安茂安及深圳海越錦分別持有64.84%、5.16%及30%權益，而項目公司將仍為本公司之附屬公司。

完成

增資須待深圳海越錦於相關產權交易平台成功競標，並簽署相關增資協議後，方可生效。增資將在與地方工商行政管理局完成有關增資之商業登記及其他相關交割程序後完成，而有關登記及程序將於取得公開增資證明後15個工作日內進行。

項目公司之管理層

有關項目公司之重大事宜(包括但不限於(i)增加或削減註冊資本；(ii)修訂組織章程細則；(iii)合併、分立、拆分及清盤；(iv)提供擔保、(v)設立附屬公司、合資企業或其他外部投資)須經項目公司股東大會全體股東一致批准。其餘事項須經項目公司股東大會上持有超過半數投票權之股東批准。

項目公司董事會將由三名董事組成。茂安投資及西安茂安將提名兩名董事，而深圳海越錦將提名一名董事。項目公司董事會主席及法定代表須由茂安投資及西安茂安委任的董事出任。

總經理須負責項目公司之管理，而該名人士須由茂安投資及西安茂安提名，並由項目公司之董事會委任。

溢利分派安排

根據合作開發協議，茂安投資、西安茂安及深圳海越錦各自將根據彼等各自於項目公司之股權比例分佔項目公司之溢利。

有關訂約方之資料

茂安投資，於香港成立的有限公司，主要從事投資控股。

西安茂安，於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。

深圳海越錦，於中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展。深圳海越錦為南山開發的全資附屬公司，而南山開發為招商局集團之30%受控公司，招商局集團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。

項目公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展。項目公司於合作開發協議日期為本公司間接全資附屬公司。

有關項目公司之資料

項目公司為於二零零八年一月二十五日在中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司。

項目公司的主要資產為該地塊，該地塊位於中國陝西省西安市滄灞國際港、北臨歐亞六路、南臨歐亞五路、東臨灞河西路、西臨興泰北路CB2-2-272地塊。該地塊的佔地面積約為77,321平方米，指定用作住宅用途。該地塊擬發展為住宅物業。

下表載列項目公司截至二零二五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的若干經審核財務資料概要：

	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 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前淨利潤	2,768	16,791
除稅後淨利潤／(虧損)	2,768	(13,059)

項目公司於二零二五年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣633,753,000元。

該交易之財務影響及該交易所得款項用途

於本公告日期，項目公司為本公司之間接全資附屬公司。增資完成後，本公司將間接通過茂安投資及西安茂安持有項目公司的70%股權，而項目公司將仍為本公司附屬公司。因此，預計視作出售事項不會為本公司累計任何損益，而項目公司的財務業績(包括盈利、資產及負債)將繼續併入及反映於本集團財務報表。

董事會估計，在扣除相關成本及開支後，視作出售事項的所得款項淨額將約為人民幣174,400,000元，擬用於開發該地塊。

進行視作出售事項的理由及裨益

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。

視作出售事項後，向項目公司出資的金額減少預計提升本集團的財務靈活性，從而增強本集團參與更多房地產項目的能力，以擴大本集團的物業開發及投資組合。因此，本公司認為，訂立合作開發協議及據此擬進行的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，合作開發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。

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合作開發協議及據此擬進行交易的相關決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於茂安投資及西安茂安在項目公司之股權百分比於增資完成後將由100%減至70%，故根據上市規則第14.29條，合作開發協議項下擬進行之交易構成項目公司股權之視作出售事項。

於本公告日期，深圳海越錦為南山開發的全資附屬公司，而南山開發為本公司控股股東招商局集團之30%受控公司。因此，根據上市規則第14A.13(3)條，深圳海越錦為招商局集團的聯繫人，並因此屬本公司一名關連人士。

由於參照上市規則第14.07條計算有關增資的所有適用百分比率中最高者超過5%但低於25%，故訂立合作開發協議構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易以及上市規則第14A章項下本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

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，以就合作開發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)合作開發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合作開發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合作開發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)有關合作開發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六月十八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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「增資」	指	深圳海越錦根據合作開發協議之條款及條件並在其規限下建議向項目公司增資
「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，為持有招商蛇口全部已發行股本58%以上的招商蛇口直接控股股東
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市（證券代碼：001979（A股）），為本公司之間接控股股東，於本公告日期間接持有本公司全部已發行股本約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	具有上市規則賦予之涵義

「合作開發協議」	指	茂安投資、西安茂安、深圳海越錦及項目公司訂立日期為二零二六年四月二十九日之合作開發協議，內容有關共同投資項目公司及增資
「視作出售事項」	指	本集團於項目公司之股權將於增資完成後由100%減至70%
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之特別股東大會，供獨立股東審議並酌情批准合作開發協議及其項下擬進行的交易
「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，旨在就合作開發協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就批准合作開發協議及其項下擬進行之交易而放棄投票的股東
「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

「該地塊」	指	中國陝西省西安市滄灞國際港、北臨歐亞六路、南臨歐亞五路、東臨灞河西路、西臨興泰北路CB2-2-272地塊，佔地面積約為77,321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）
「茂安投資」	指	茂安投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司並為本公司間接全資附屬公司
「南山開發」	指	中國南山開發（集團）股份有限公司，於中國成立的有限公司，並為招商局集團之30%受控公司
「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	西安招商花園城房地產有限公司，於二零零八年一月二十五日在中國成立之有限責任公司，於本公告日期及增資完成前，該公司為本公司間接全資附屬公司
「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

「深圳海越錦」	指	深圳市海越錦實業發展有限公司，於中國成立的有限責任公司並為南山開發的全資附屬公司，而南山開發為招商局集團之30%受控公司
「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
「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%
「西安茂安」	指	西安茂安房地產有限公司，於中國成立的有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予之涵義

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
朱文凱

香港，二零二六年四月二十九日

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。