

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)

**須予披露交易
成立合營企業及
就收購及開發香港該等用地的標書中標**

董事會欣然宣佈，於二零二六年八月二十四日，合營企業一已根據其於二零二六年七月三日提交的標書成功獲香港特別行政區政府授予該投標，地價款為1,030百萬港元。

該等合營企業乃由本集團、中國海外、華潤置地(海外)、中旅投資、京東及信和置業共同成立的單一目的實體，各持股比例分別為17%、17%、17%、15%、17%及17%，旨在提交該投標，並於該投標成功中標後，根據該投標所載的詳情及售賣條件收購及開發該等用地。

各合營夥伴在該等合營企業中的資本承擔額，乃經合營夥伴之間按公平交易原則進行磋商後釐定，並參考地價款、該等用地的發展成本、銀行保證書、履約保證，以及各合營夥伴在該等合營企業中的持股比例等因素。地價款由合營夥伴經考慮多項因素後釐定，包括該等用地的發展前景與潛力，以及香港物業市場的整體前景。合營夥伴的總資本承擔預計約為168億港元。本集團預計按其於該等合營企業17%的股權將出資約28.56億港元。

上市規則之涵義

由於就認購該等合營企業股本及初始按金之出資而言，各項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）不論單獨或合計計算，均低於5%，因此，該等合營企業的股本認購及初始按金之出資（不論單獨或合計計算），均不構成上市規則所指本公司之須予披露交易。

由於本集團就收購及開發該等用地而在該等合營企業中估計總資本承擔所產生的代價比率（定義見上市規則第14.07條）出現異常結果，本公司已向聯交所提出申請，而聯交所已同意根據上市規則第14.20條行使酌情權，採用替代規模測試。在採用替代規模測試後，倘參照上市規則第14.07條計算，就本集團為收購及開發該等用地而在該等合營企業中的估計總資本承擔（包括對該等合營企業股本及初始按金的出資）所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，則成立該等合營企業及據此擬進行之交易，根據上市規則構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章所規定之申報及公告要求。

透過合營企業一就收購及開發該等用地的標書中標

董事會欣然宣佈，於二零二六年八月二十四日，合營企業一已根據其於二零二六年七月三日提交的標書成功獲香港特別行政區政府授予該投標，地價款為1,030百萬港元。

該等合營企業乃由本集團、中國海外、華潤置地（海外）、中旅投資、京東及信和置業共同成立的單一目的實體，各持股比例分別為17%、17%、17%、15%、17%及17%，旨在提交該投標，並於該投標成功中標後，根據該投標所載的詳情及售賣條件收購及開發該等用地。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中國海外、華潤置地（海外）、中旅投資、京東及信和置業、其各自的最終實益擁有人以及香港特別行政區政府均為獨立第三方。

合營企業的成立

合營企業一成立之目的是為了提交該投標，並於成功中標後，根據該投標所載之詳情及售賣條件收購及發展該等用地。合營企業一之總股本為100港元，其中17港元由本集團認購，佔合營企業一17%的股權。

合營企業二成立之目的是為了於合營企業一成功中標後，根據該投標要求就合營企業一有關HSK 19的義務向香港特別行政區政府提供履約保證。合營企業二的總股本為100港元，其中17港元由本集團認購，佔合營企業二17%的股權。

合營企業一及合營企業二的財務業績預期將分別採用權益會計法計入本集團的財務報表中，入賬為聯營公司。

在提交該投標時，已向香港特別行政區政府支付總額5,000萬港元的標書保證金（「**初始按金**」），其中本集團出資850萬港元，反映其於該等合營企業的17%股權。待香港特別行政區政府接納該投標後，初始按金將用作支付部分地價款，而各合營夥伴在初始按金中的出資額，將視為按各合營夥伴在該等合營企業中的持股比例向該等合營企業墊付的股東貸款。

待香港特別行政區政府接納該投標後，合營夥伴同意就地價款、該等用地的開發成本、銀行保證書及履約保證作出額外承諾；合營夥伴將盡最大努力，確保於該投標中接納函件發出之日起12個月內，或合營夥伴可能協定的其他日期內，就合營企業一及合營企業二簽訂獨立的合營協議，而該等合營協議應主要基於合營夥伴之間所協定的商業原則，詳情載列如下：

1. 資金籌措

各合營夥伴在該等合營企業中的資本承擔額，乃經合營夥伴之間按公平交易原則進行磋商後釐定，並參考地價款、該等用地的發展成本、銀行保證書、履約保證，以及各合營夥伴在該等合營企業中的持股比例等因素。地價款將按以下方式清付：

- (a) 合營企業一已繳付50百萬港元的初始按金，並已將該款項用於支付部分地價款；

- (b) 須於二零二六年九月二日或之前支付地價款的10%減去初始按金，即53百萬港元；及
- (c) 須於接納函件日期起計二十八(28)個曆日內支付地價款的餘額，即927百萬港元。

地價款由合營夥伴經考慮多項因素後釐定，包括該等用地的發展前景與潛力，以及香港物業市場的整體前景。合營夥伴的總資本承擔預計約為168億港元。本集團預計按其於該等合營企業17%的股權將出資約28.56億港元。

根據向香港特別行政區政府就地價款之付款義務及該等用地的施工進度，所需資金應在切實可行的範圍內，透過銀行或金融機構向該等合營企業提供的外部貸款撥付，相關條款須經所有合營夥伴同意；若任何資金需求無法透過外部貸款撥付，則應由合營夥伴按其在該等合營企業的各自持股比例，按比例提供股東貸款以滿足該資金需求，利率則參照相關時點的市場利率釐定。倘提供外部貸款的銀行或金融機構要求合營夥伴提供任何擔保或抵押，合營夥伴應按其在該等合營企業的各自持股比例，以個別及按比例的方式提供該等擔保或抵押。

本集團將根據其認為適當的方式，透過內部資源及／或本集團企業銀行融資，以履行上述資金需求之承諾。

2. 利潤分配

因開發該等用地所產生的任何利潤或虧損，最終將按合營夥伴在該等合營企業中的各自持股比例，按比例分配或分攤予各合營夥伴。

3. 擔保

就HSK 19而言，在成功獲授該投標後，合營企業一須簽署服務契據並向香港特別行政區政府提交銀行保證書。各合營夥伴承諾，按其於合營企業一中的持股比例，以個別責任方式為銀行保證書提供資金及／或向銀行提供發行銀行保證書所需的擔保或彌償保證。合營企業二作為擔保人，將在合營企業一成功獲授該投標後，根據該投標要求，就合營企業一與HSK 19相關的義務向香港特別行政區政府提供履約保證。各合營夥伴承諾作出一切相關安排以履行該等要求，包括按其於合營企業二的持股比例，按比例向合營企業二提供股東貸款、擔保或注資。

4. 董事會代表權

各該等合營企業的董事會應由12名董事組成。每家合營夥伴均有權委任2名董事。

該等用地的開發

該等用地包括位於HSK 18、HSK 20及HSK 21的三幅住宅／商業用地，以及位於HSK 19的一幅企業及科技園用地。該等用地的總面積約為36,202平方米，而該等用地的許可總建築面積約為220,000平方米。

該等用地資料

位置：香港新界洪水橋／廈村新發展區HSK 18、HSK 19、HSK 20及HSK 21

地盤面積：HSK 18：約13,201平方米

HSK 19：約10,190平方米

HSK 20：約5,054平方米

HSK 21：約7,757平方米

總樓面面積及許可用途： HSK 18：不得超過(a) 79,206平方米作私人住宅用途；及(b) 6,600.5平方米作非工業用途（不包括私人住宅、倉庫、酒店及加油站）

HSK 19：不得超過50,950平方米作非住宅用途（不包括酒店及加油站、厭惡性行業，以及任何危險貨物的使用及儲存）——企業及科技園用地

HSK 20：不得超過(a) 30,324平方米作私人住宅用途；及(b) 2,527平方米作非工業用途（不包括私人住宅、倉庫、酒店及加油站）

HSK 21：不得超過(a) 46,542平方米作私人住宅用途；及(b) 3,878.5平方米作非工業用途（不包括私人住宅、倉庫、酒店及加油站）

預計在HSK 18、HSK 20及HSK 21開發項目竣工後，將合共提供約156,072平方米的住宅總樓面面積，連同約13,006平方米商業總樓面面積。位於HSK 19的企業及科技園地塊，擬建總樓面面積不少於30,570平方米，擬用於現代物流及科技辦公室／實驗室用途，預計將發展為世界級的智慧現代物流中心，並由京東集團旗下的一家公司作為主力租戶。

訂約方資料

中國海外

中國海外及其附屬公司的主要業務包括物業開發、商業物業營運及其他業務。

華潤置地(海外)

華潤置地(海外)為一間投資控股公司，其附屬公司的主要業務包括物業的開發、銷售及租賃，以及物業投資及管理。

中旅投資

在物業開發核心業務及營運與服務雙增長引擎的驅動下，中旅投資及其附屬公司主要於中華人民共和國境內從事三大核心業務領域：房地產開發、文化及旅遊營運，以及提供優質物業管理服務。

京東

京東的主要業務為提供線上零售服務、線上零售銷售及投資控股。

信和置業

信和置業為一間投資控股公司，其主要業務包括物業開發及投資、證券投資、融資、酒店及樓宇管理及服務。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中國海外、華潤置地(海外)、中旅投資、京東及信和置業、其各自的最終實益擁有人以及香港特別行政區政府均為獨立第三方。

透過成立該等合營企業收購及開發該等用地的理由

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。

該等用地將開發為一個包含住宅、非住宅及企業及科技園部分的綜合發展項目。預期該發展項目將提升本集團的物業組合。

董事(包括所有獨立非執行董事)已確認，成立合營企業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。

上市規則之涵義

由於就認購該等合營企業股本及初始按金之出資而言，各項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)不論單獨或合計計算，均低於5%，因此，該等合營企業的股本認購及初始按金之出資(不論單獨或合計計算)，均不構成上市規則所指本公司之須予披露交易。

由於本集團就收購及開發該等用地而在該等合營企業中估計總資本承擔所產生的代價比率(定義見上市規則第14.07條)出現異常結果，本公司已向聯交所提出申請，而聯交所已同意根據上市規則第14.20條行使酌情權，採用替代規模測試。在採用替代規模測試後，倘參照上市規則第14.07條計算，就本集團為收購及開發該等用地而在該等合營企業中的估計總資本承擔(包括對該等合營企業股本及初始按金的出資)所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，則成立該等合營企業及據此擬進行之交易，根據上市規則構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章所規定之申報及公告要求。

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：

「接納函件」	指	香港特別行政區政府地政總署於二零二六年八月二十四日向合營企業一發出的接納函，確認接納合營企業一提交的該投標
「約」	指	約
「銀行保證書」	指	根據投標公告附件V所載之格式(內容大致相同)所簽立之銀行保證書，用以擔保合營企業一根據服務契據所承擔之義務，總額上限為10,000,000港元
「董事會」	指	董事會

「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)
「中國海外」	指	中國海外發展有限公司，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：688)
「售賣條件」	指	有關該投標的投標文件所載出售該等用地的協議及售賣條件
「華潤置地(海外)」	指	華潤置地(海外)有限公司，為華潤置地有限公司的全資附屬公司，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：1109)
「中旅投資」	指	中國旅遊集團投資運營有限公司，為中國旅遊集團有限公司的全資附屬公司，該公司於中國註冊成立，並由國務院國有資產監督管理委員會直接全資持有
「董事」	指	本公司之董事
「企業及科技園」	指	企業及科技園
「香港特別行政區政府」	指	中國香港特別行政區政府
「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、其各自的董事、行政總裁及主要股東，以及上市規則所界定的任何聯繫人並無關連的獨立第三方

「京東」	指	JD.com International Limited，為京東集團股份有限公司的全資附屬公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9618(港元櫃檯)及89618(人民幣櫃檯))
「合營夥伴」	指	合營企業一之股東，即本集團、中國海外、華潤置地(海外)、中旅投資、京東及信和置業(各為「合營夥伴」)
「合營企業一」	指	洪水橋新發展有限公司(商業登記號碼：80687492)，於香港註冊成立的有限公司，其股權由本集團持有17%、中國海外持有17%、華潤置地(海外)持有17%、中旅投資持有15%、京東持有17%及信和置業持有17%，該公司乃為收購及發展該等用地而成立之合營企業，並為該投標之投標人
「合營企業二」	指	洪水橋項目有限公司(商業登記號碼：80687997)，於香港註冊成立的有限公司，其股權由本集團持有17%、中國海外持有17%、華潤置地(海外)持有17%、中旅投資持有15%、京東持有17%及信和置業持有17%，該公司乃為就HSK 19向香港特別行政區政府提供履約保證而成立之合營企業
「該等合營企業」	指	合營企業一及合營企業二
「地價款」	指	1,030百萬港元的地價款，乃根據售賣條件的條款收購該等用地的代價
「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)

「履約保證」	指	大致以投標公告附件IV所載形式進行的履約保證，據此合營企業二同意保證合營企業一將根據服務契據如期且迅速地履行義務
「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，中國的法定貨幣
「服務契據」	指	以投標公告附件三所載格式訂立的服務契據，其中已納入合營企業一所提交且經香港特別行政區政府認為適當的建議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「信和置業」	指	信和置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：83)，並為尖沙咀置業的附屬公司
「該等用地」	指	新界元朗洪水橋／廈村新發展區洪水橋第27B區第18號市地段(「 HSK 18 」)、洪水橋第44B區第19號市地段(「 HSK 19 」)、洪水橋第34B區第20號市地段(「 HSK 20 」)及洪水橋第34E區第21號市地段(「 HSK 21 」)
「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的涵義
「該投標」	指	香港特別行政區政府為收購及開發該等用地而發起的公開招標

「投標公告」	指	香港特別行政區政府為批出(其中包括)該等用地進行招標而發出的投標公告
「尖沙咀置業」	指	尖沙咀置業集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：247)
「%」	指	百分比

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
朱文凱

香港，二零二六年八月二十四日

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。