

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進展公告

及

有關視作出售附屬公司股權之

主要及關連交易公告

茲提述本公司日期為二零二六年四月二十九日(「四月二十九日公告」)、二零二六年六月十八日、二零二六年七月十日及二零二六年七月三十一日的公告(統稱「該等公告」)，內容有關視作出售附屬公司股權之須予披露及關連交易。除另有指明外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

誠如該等公告所披露，深圳海城錦為項目公司增資公開招標的中標人。董事會謹此宣布，於二零二六年八月二十六日，茂安投資、西安茂安、深圳海城錦及項目公司訂立增資協議，據此，深圳海城錦同意透過對本公司註冊資本及資本公積出資之方式，收購項目公司30%的股權。

增資協議

增資協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二六年八月二十六日

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) 深圳海城錦，為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，並於增資協議日期為本公司間接全資附屬公司。

出資

根據增資協議，深圳海城錦須作出總額為人民幣277,420,222.72元的出資，其中包括(i)向項目公司的註冊資本出資人民幣174,454,300元；及(ii)向項目公司的資本公積出資人民幣102,965,922.72元，而出資須由深圳海城錦按以下方式支付：

- (a) 深圳海城錦向北交所支付的保證金將於增資協議生效及深圳海城錦向項目公司支付剩餘出資金額後，構成出資的一部分；
- (b) 北交所須於發出增資憑證後3個工作天內，將深圳海城錦支付的保證金轉入項目公司指定的銀行賬戶；及
- (c) 深圳海城錦須於增資協議生效後10個工作天內，以現金一次性向項目公司指定的銀行賬戶支付剩餘出資金額。

出資額乃按正常商業條款，並於參考獨立估值師編製之項目公司初步估值，以及深圳海城錦根據增資協議之條款及條件完成向項目公司增資（「增資」）後將持有的項目公司股權比例後經公平磋商釐定。

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（為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581,514,300元，並將由茂安投資、西安茂安及深圳海城錦分別持有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

增資將於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之日完成。該等程序須於增資協議生效後30個工作天內完成。

增資協議須待獨立股東批准增資協議及其項下擬進行的交易後，方可生效。

項目公司之管理

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，而深圳海城錦將提名一名董事。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。

於增資完成後，項目公司之總經理、財務總監及各業務線負責人須由茂安投資及西安茂安提名。

有關訂約方之資料

深圳海城錦是於中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展。於本公告日期，深圳海城錦為南山開發的間接全資附屬公司，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。

有關茂安投資、西安茂安及項目公司之資料，請參閱四月二十九日公告「有關訂約方之資料」及「有關項目公司之資料」各節。

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。於增資完成後，本公司將間接透過茂安投資及西安茂安持有項目公司70%股權，而項目公司將仍為本公司之附屬公司。因此，由於深圳海城錦完成增資後本集團於項目公司之股權由100%減至70%（「視作出售事項」），預計不會為本公司累計任何損益，而項目公司之財務業績（包括盈利、資產及負債）將繼續併入及反映於本集團之財務報表。

董事會估計，在扣除相關成本及開支後，視作出售事項之所得款項淨額將約為人民幣277,410,000元，擬用於開發該地塊。

進行視作出售事項之理由及裨益

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。

視作出售事項為本集團提供良好契機，得以高於投資前估值之溢價引進優質投資者，從而提升項目公司之投資後估值；同時本集團將保留70%股權，並繼續對其營運及戰略方向行使控制權（包括提名三分之二董事及高級管理人員之權利）；此外，以溢價注入外部資金亦能充實項目公司之營運資金，減少本集團未來之出資需求，並透過降低資產負債率及優化資本結構以提升整體財務靈活性，凡此種種均符合本集團平衡輕資產與重資產營運之戰略方向，同時透過出售有利之少數股權為股東創造實質價值。因此，本公司認為訂立增資協議及其項下擬進行之交易符合本公司之利益。

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，增資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；及(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增資協議及其項下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，增資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，深圳海城錦為南山開發的間接全資附屬公司，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，深圳海城錦為招商局集團的聯繫人，並因此屬本公司之關連人士。

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25%但低於75%，故訂立增資協議構成上市規則第14章項下本公司之主要交易以及上市規則第14A章項下本公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就增資協議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之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。

智略資本有限公司（一間根據證券及期貨條例（香港法例第571章）獲准進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團）已獲本公司委任，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）增資協議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增資協議及其項下擬進行的交易的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增資協議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、增資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.cmiland.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九月三十日或之前刊發及於要求時寄發予股東。

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
朱文凱

香港，二零二六年八月二十六日

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。