

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。



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)

公告

關連交易：

經修訂及重列之不競爭契據

經修訂及重列之不競爭契據

茲提述招商地產與本公司於二零一三年六月十九日訂立之不競爭契據(於二零一三年十月四日修訂及補充)。亦提述本公司日期為二零一六年二月二十六日之公告，其披露(其中包括)本公司、招商地產與招商蛇口於二零一五年十二月三十日訂立之修訂及更替契據，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。

根據不競爭契據，招商蛇口集團及本集團之業務乃按地區分佈劃分。招商蛇口集團於招商蛇口城市獨家進行房地產業務，而本集團於招商局置地城市獨家進行房地產業務。

為積極應對房地產市場趨勢之變動，本公司有意逐步開發不受地理限制的輕資產房地產業務，同時保留其受地域保障之核心重資產房地產開發業務。遵循該等策略及進一步劃分本集團與招商蛇口集團之間的業務營運，本公司與招商蛇口於二零一八年十二月十七日訂立經修訂及重列之不競爭契據，其須待股東批准並將取代及代替整份不競爭契據。

根據經修訂及重列之不競爭契據，本集團將有權參與中國(包括招商蛇口城市)之非控股投資安排。待第一項建議轉讓完成後，本集團亦將有權就位於北京及上海之辦公室物業獨家進行資產管理業務。

就重慶及西安而言，於經修訂及重列之不競爭契據生效後，視乎年度審閱程序之結果，本公司考慮停止進行房地產業務(非控股投資安排除外)並將適時退出該兩個城市。一旦本集團停止於該兩個城市之任何一個城市進行房地產業務(非控股投資安排除外)，倘市況允許，則招商蛇口集團將有權於相關城市進行房地產業務。

辦公室物業的資產管理業務之進一步計劃

於第一項建議轉讓實行後，招商蛇口有意將其位於深圳之辦公室物業之資產管理業務進一步轉讓予本公司。預期第二項建議轉讓將於第一項建議轉讓完成後落實，並將透過對經修訂及重列之不競爭契據(受限於獨立股東批准)作出進一步修訂而予以實行。於第二項建議轉讓完成後，本公司將收購招商蛇口於中國經營有關辦公室物業之所有資產管理業務。此外，招商蛇口其後將會承諾其將不會於中國從事有關辦公室物業之任何資產管理業務，且本公司將擁有獨家從事中國所有城市的辦公室物業之資產管理業務之權利。

上市規則之涵義

於本公告日期，招商蛇口持有本公司已發行股份約74.35%，因此，根據上市規則，其為本公司之控股股東及關連人士。

經修訂及重列之不競爭契據構成本公司之關連交易，故須遵守申報及公告規定並有待獨立股東批准。

一般事項

特別股東大會將獲召開，以考慮及酌情批准(其中包括)經修訂及重列之不競爭契據。

一份載有(其中包括)(i)經修訂及重列之不競爭契據之詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零一九年一月十日或之前寄發予股東。

A. 經修訂及重列之不競爭契據

現有不競爭契據

茲提述招商地產與本公司於二零一三年六月十九日訂立之不競爭契據(於二零一三年十月四日修訂及補充)。亦提述本公司日期為二零一六年二月二十六日之公告，其披露(其中包括)本公司、招商地產與招商蛇口於二零一五年十二月三十日訂立之修訂及更替契據，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。

根據不競爭契據，招商蛇口集團及本集團之業務乃按地區分佈劃分。招商蛇口集團於招商蛇口城市獨家進行房地產業務，而本集團於招商局置地城市獨家進行房地產業務。

招商蛇口已向本公司(為其本身及代表其各附屬公司)承諾，於有關期間，當本集團在任何招商局置地城市進行房地產業務時，招商蛇口將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何招商局置地城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於任何招商局置地城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

同樣地，本公司(為其本身及代表其各附屬公司)已向招商蛇口承諾，於有關期間，當招商蛇口集團於任何招商蛇口城市進行房地產業務時，本公司將(i)不會，及(ii)將促使其附屬公司不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何招商蛇口城市從事或涉及房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於任何招商蛇口城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

本公司永久擁有於其他未涉足城市進行房地產業務的優先選擇權(優先選擇權)。

於本公告日期，本公司正於招商局置地城市進行房地產業務，其組合共有32個房地產項目。

經修訂及重列之不競爭契據之背景

自於二零一三年完成反收購後，本公司專注於招商局置地城市進行房地產開發。中國房地產市場於過去20年內迅速發展，並可能於未來10至20年內進入成熟階段。預期房地產開發的未來增速將有所受限，尤其是中國三四線城市，原因為其地理位置、市場需求及監管規定。另一方面，隨著過去10年集中於房地產市場的建設，對房地產有關服務(例如房地產經營及管理服務)之需求(尤其是於一線城市的服務式公寓及辦公室空間)預期將繼續維持高企。

不競爭契據目前實施的嚴格地區劃分將本公司之營運規模限至較窄範圍內，並將隨著中國房地產市場的發展帶來不確定性。鑒於上述發展，本公司有意逐漸開展不受地理限制的輕資產房地產業務，同時保留其受地域保障之重資產房地產開發業務。此將涉及將本公司之業務模式及營銷策略重新定位，目的為多元化發展及優化本公司之業務，從而透過將更多資源分配至輕資產房地產相關業務以應對市場趨勢之潛在變化。

本公司及招商蛇口因此同意修訂不競爭契據，令本集團能夠在無地理限制的情況下獲取若干輕資產房地產業務之權利。緊隨經修訂及重列之不競爭契據生效後，本公司將成為集中於廣州、佛山、南京及句容之房地產發展商、集中於北京、上海及香港(為免生疑慮，香港並不屬於不競爭契據的範圍，下同)的辦公室物業資產管理人以及香港的服務式公寓營運商：

- (a) 本公司將繼續於廣州、佛山、南京及句容(即過去對本公司收益及溢利作出重大貢獻之地區)經營重資產開發業務。其收益及溢利將繼續產生自該等招商局置地城市的房地產開發活動。於經修訂及重列之不競爭契據生效後，視乎年度審閱程序之結果，本公司正考慮適時停止於重慶及西安進行房地產業務並退出重慶及西安。

- (b) 本公司之輕資產房地產業務將專注於開發辦公室物業及服務式公寓之資產管理平台：
- (i) 本公司有意待第一項建議轉讓(定義見下文)完成後於北京及上海開展其辦公室物業的資產管理業務，並於未來待第二項建議轉讓(定義見下文)完成後於深圳及中國其他有可能的城市開展；
 - (ii) 本公司擬進一步擴展其於香港之服務式公寓平台。本公司目前於香港上環經營CM+服務式公寓。本公司將積極物色管理由第三方擁有的服務式公寓以及由招商蛇口擁有的合適服務式公寓之機會，以發展「CM+」品牌；及
 - (iii) 透過少數共同投資，本公司可更有效率地取得房地產組合的管理人角色、有助於將資產管理人的權益貫徹一致及受惠於資產升值。憑藉招商蛇口之強力支持，本集團將取得目前由招商蛇口集團擁有的經挑選房地產組合之少數權益，並向該等資產提供資產管理及增值服務。

經修訂及重列之不競爭契據

於二零一八年十二月十七日，本公司與招商蛇口訂立一項經修訂及重列之不競爭契據，其須待獨立股東批准並將取代及代替整份不競爭契據(經修訂及重列之不競爭契據)。經修訂及重列之不競爭契據有待獨立股東於股東特別大會上批准。

根據經修訂及重列之不競爭契據：

於招商局置地城市之房地產業務

招商蛇口有關廣州、佛山、南京及句容之不競爭承諾

就四個招商局置地城市而言，招商蛇口不可撤銷地向本公司（為其本身及代表其各附屬公司）承諾，於新有關期間，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司（不包括本集團）不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司（不包括其附屬公司及本集團）不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於四個招商局置地城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於四個招商局置地城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

就上述所載之限制而言，倘招商蛇口就本集團之業務發展而向本集團提供財務資助，其並不適用。

招商蛇口有關重慶及西安之不競爭承諾

就重慶及西安而言，

- (a) 本公司將對該兩個城市各自之房地產業務組合（非控股投資安排除外）、本集團於相關時間可得之財務資源及相關市場狀況進行年度審閱，考慮及決定是否退出相關城市、可行之退出選擇及相關時間表。於經修訂及重列之不競爭契據生效後，本公司正考慮適時停止於該兩個城市進行房地產業務（非控股投資安排除外）並退出該兩個城市。倘本公司決定透過出售於該等城市之房地產項目退出相關城市，本公司將遵守上市規則第14章及第14A章（如適用）項下當時適用之規定。

(b) 招商蛇口不可撤銷地向本公司(就其本身及代表其各附屬公司)及以本公司為受益人承諾，於新有關期間，倘本公司或其任何附屬公司於重慶或西安進行房地產業務(非控股投資安排除外)，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司(不包括其附屬公司及本集團)不會獨自或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

(i) 直接或間接持有於相關城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或

(ii) 以其他方式直接或間接於相關城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持；及

為免生疑問，倘本集團不再於相關城市進行任何房地產業務(非控股投資安排除外)，則就該等城市而言，上述承諾將不再適用於招商蛇口集團。

招商蛇口就招商局置地城市之不競爭承諾之例外情況

儘管招商蛇口作出上述承諾，於新有關期間及倘本公司或其任何附屬公司於任何招商局置地城市進行房地產業務，招商蛇口、其任何附屬公司(不包括本集團)及／或其任何聯營公司或會：

(a) 直接或間接持有本公司任何股份或證券或於當中擁有權益，或透過本公司持有其任何附屬公司之任何股份或其他證券或於當中擁有權益；

(b) 直接或間接持有於任何招商局置地城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司之任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；倘

(i) 該公司於認可證券交易所上市；

- (ii) 該等股份或證券或權益不超過該公司已發行及發行在外股本之5%；
 - (iii) 招商蛇口、其任何附屬公司及／或聯營公司無權委任該公司之大部份董事；及
 - (iv) 該公司於所有相關時間須至少擁有一名其他股東（及其聯營公司（如適用）），彼直接或間接於該公司持有較招商蛇口、其任何附屬公司（不包括本集團）及／或其任何並非招商蛇口之一致行動之聯營公司、其任何附屬公司（不包括本集團）及／或其任何與其在該公司之股份及證券或其他權益有關之聯營公司為高的百分比之股份及證券或其他權益及／或於當中擁有權益；及／或
- (c) 於已收購物業及持作彼等自用之物業中擁有權益，惟該等活動不涉及任何房地產開發。

於招商蛇口城市之房地產業務

本公司不可撤銷地向招商蛇口（為其本身及代表其各附屬公司（不包括本集團））及以招商蛇口為受益人承諾，於新有關期間，本公司將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司（不包括其附屬公司及招商蛇口集團）不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於招商蛇口城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於招商蛇口城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

儘管本公司作出上述承諾，於新有關期間，本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司(不包括招商蛇口集團)或會：

- (a) 於招商蛇口城市參與非控股投資安排；
- (b) 直接或間接持有於任何招商蛇口城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司之任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；倘
 - (i) 該公司於認可證券交易所上市；
 - (ii) 該等股份或證券或權益不超過該公司已發行及發行在外股本之5%；
 - (iii) 本公司，其任何附屬公司及／或聯營公司(不包括招商蛇口集團)無權委任該公司之大部份董事；及
 - (iv) 該公司於所有相關時間須至少擁有一名其他股東(及其聯營公司(如適用))，彼直接或間接於該公司持有較本公司、其任何附屬公司及／或其任何並非與本公司一致行動之聯營公司(不包括招商蛇口集團)、其任何附屬公司及／或其任何與其在該公司之股份及證券或其他權益有關之聯營公司(不包括招商蛇口集團)為高的百分比之股份及證券或其他權益及／或於當中擁有權益；及／或
- (c) 於已收購物業及持作彼等自用之物業中擁有權益，惟該等活動不涉及任何房地產開發。

北京及上海辦公室物業之資產管理業務

待招商蛇口集團將位於北京及上海辦公室物業的資產管理業務之全部股權正式轉讓予本集團(第一項建議轉讓)後，本集團有權獨家從事位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務。就位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務而言，招商蛇口謹此不可撤回地以本公司(就其本身及代表其各附屬公司)為受益人承諾，待第一項

建議轉讓完成後，於新有關期間，其(i)不會，及(ii)須促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司(不包括其附屬公司及本集團)不會獨自或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於北京及上海直接或間接從事或參與任何辦公室物業的資產管理業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於北京及上海從事或涉及或參與或投資任何辦公室物業的資產管理業務或向其提供財務或其他支持。

招商蛇口集團根據第一項建議轉讓將轉讓之股權包括招商蛇口集團於一間由其與本公司一名獨立第三方於二零一七年底成立的合營公司所持有之51%股權，該公司從事位於北京及上海的三個辦公室物業之資產管理業務。招商蛇口及本公司知悉第一項建議轉讓有待各方磋商、訂立最終協議以及遵守其他適用規則及規例(包括(如適用)招商蛇口及／或本公司股東的批准)。因此，第一項建議轉讓可能不會落實。

非控股投資安排

本公司有權按少數基準參與中國(包括招商蛇口城市)之房地產相關投資(非控股投資安排)。

倘非控股投資安排透過成立合營企業進行，本公司將遵守以下限制：

- (a) 其將於相關合營企業實體僅持有最多30%股權；
- (b) 其將無權提名合營企業實體之董事會大部分成員；

- (c) 根據香港會計師公會頒佈的適用香港會計準則，其將不會於其本身的財務報表中將合營企業實體的財務報表綜合入賬，而相關合營企業實體將按(i)於聯營公司或合營企業的權益(倘本公司對投資有重大影響力)，或(ii)按公平值計入損益(倘投資屬持作買賣)，或(iii)按公平值計入其他全面收益(倘投資並非持作買賣，前提是本公司對投資並無重大影響力)入賬；及
- (d) 其不得參與合營企業實體之日常管理，並將不會就合營企業實體之管理、策略或營運擁有否決權。

倘非控股投資安排透過以有限合夥形式成立基金進行，本公司將遵守以下限制：

- (a) 其將不會持有超過相關基金之一般合夥人之30%股權；
- (b) 其將不會注入超過相關基金所有有限合夥人之注資總額之30%；
- (c) 其將不會控制基金之一般合夥人；
- (d) 其將不會將基金之財務報表與其本身之財務報表綜合入賬；及
- (e) 其將不會參與基金之日常管理，並將不會就基金之管理、策略或營運擁有否決權。

倘本公司與招商蛇口集團參與非控股投資安排，其各自之非控股投資安排將構成本公司之關連交易，而本公司將遵守上市規則第14A章項下當時適用之規定。

本公司進一步承諾將其與招商蛇口集團的非控股投資安排所產生之資產價值(資產價值)總比例限於其總資產(按其最近期刊發之經審核賬目或其最近期刊發之中期報告(以較遲者為準)所呈列)之30%(30%門檻)。

作為與招商蛇口集團之關連非控股投資安排之補充，本公司亦預計在僅於本集團有益及有利之情況下向該等與招商蛇口集團有關的非控股投資安排項下之關連投資實體提供財務資助。本公司將遵守上市規則第14A章項下當時適用之規定，並將該等財務資助金額之未償還餘額計入資產價值以計算30%門檻。

有關執行經修訂及重列之不競爭契據之企業措施

有關非控股投資安排之企業措施

本公司及招商蛇口確認並同意，本公司之財務部門將負責監察30%門檻，而本公司將採用以下監控機制：

- (a) 財務部門將於指定分類賬簿內記錄本集團與招商蛇口有關的各非控股投資安排之投資金額；
- (b) 財務部門每月將根據本公司編製之每月管理賬目計算並記錄相對比率(經計及聯營公司之賬面值)；
- (c) 倘比率達20%或以上，財務部門將盡快向高級管理層團隊匯報；及
- (d) 於本公司與招商蛇口集團訂立任何建議新非控股投資安排前，財務部門將審閱緊接任何建議新非控股投資安排前之當時現有比率並評估於建議新投資後該比率是否有可能維持於30%以下。任何建議新非控股安排將受限於財務部門有關30%門檻之批准。

董事會將每年審閱以上監控機制及其遵守情況，並於有需要時作出任何調整。

本公司承諾，倘超過30%門檻，其將於實際可行情況下盡快於超過30%門檻當日起6個月內出售或以其他方式處置相關投資之超出部分。

獨立董事之審閱及公開披露

獨立董事委員會將每半年審閱招商蛇口集團及本集團是否已遵守經修訂及重列之不競爭契據之條款(包括非控股投資安排項下適用於本公司之限制)。

有關招商蛇口集團以及本集團執行及遵守經修訂及重列之不競爭契據之報告(其中包括獨立董事委員會就該等遵守情況(包括本公司遵守非控股投資安排項下限制之情況)之確認)將於本公司之中期報告及年報內刊發。

終止優先選擇權

根據經修訂及重列之不競爭契據，本公司將不再擁有優先選擇權。本集團參與未涉足城市的非控股投資安排並無於任何方面限制招商蛇口於該等城市進行其房地產業務。

經修訂及重列之不競爭契據之終止日期

經修訂及重列之不競爭契據將於下列情況發生時(以較早發生者為準)自動終止：

- (a) 招商蛇口不再為本公司控股股東當日；及
- (b) 股份不再於聯交所上市當日。

根據經修訂及重列之不競爭契據之業務劃分

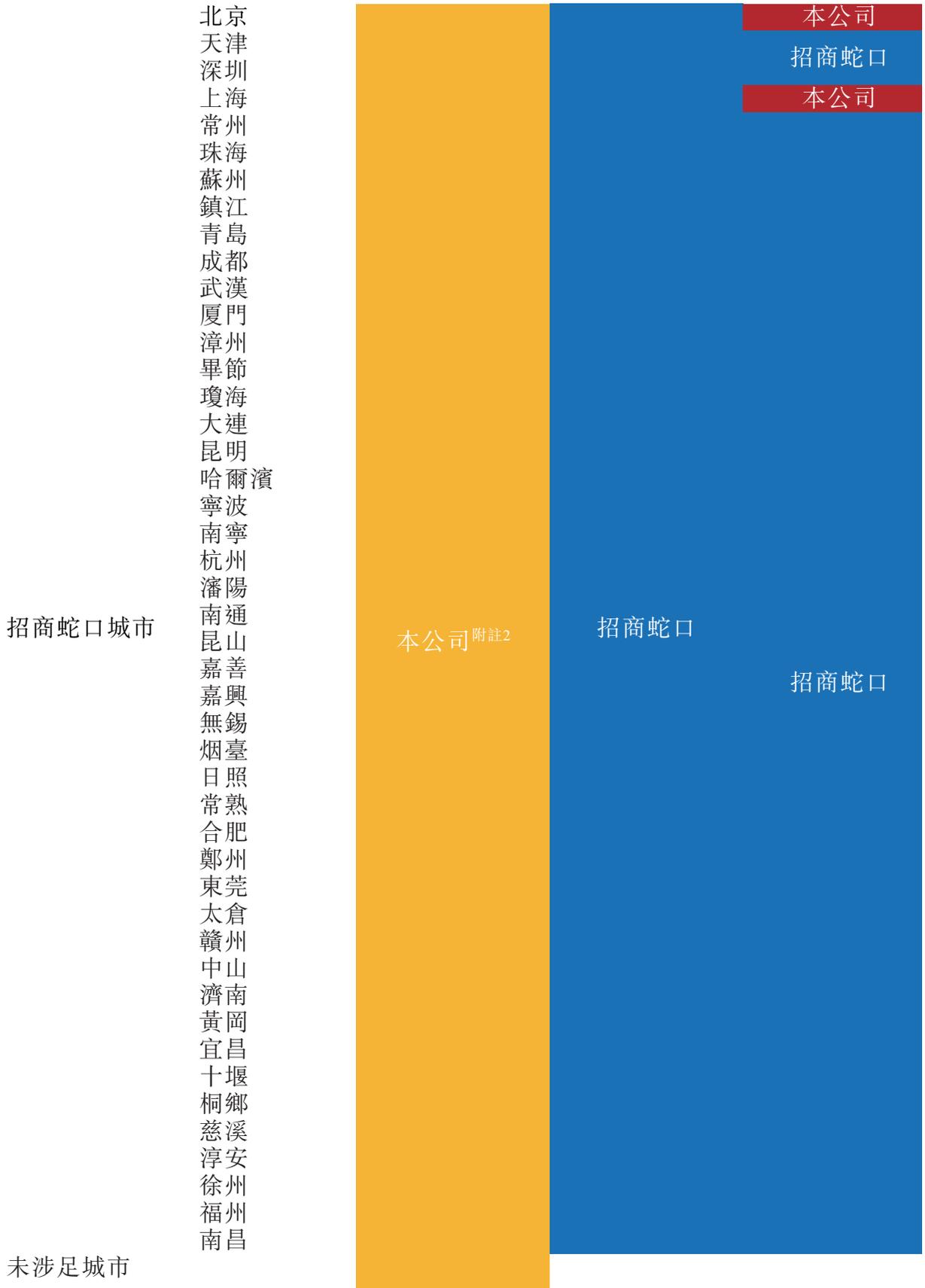
供說明用途，根據經修訂及重列之不競爭契據並於第一項建議轉讓完成後，本公司及招商蛇口之間之業務劃分載列如下：

	非控股投資 安排	其他房地產 業務	辦公室物業之 資產管理業務
招商局置地 城市	本公司 ^{附註2}	招商蛇口	本公司
重慶 ^{附註1} 西安 ^{附註1} 廣州 佛山 南京 句容	本公司	本公司	本公司

非控股投資
安排

其他房地產
業務

辦公室物業之
資產管理業務



附註：

-  指本公司將有權獨家進行相關業務
-  指招商蛇口將有權獨家進行相關業務
-  指非控股投資安排

1. 經考慮招商蛇口同意容許本公司從事輕資產房地產業務，本公司正考慮退出重慶及西安，並解除不競爭契據對重慶及西安施加的地域限制。
2. 非控股投資安排並無於任何方面限制招商蛇口於該等城市進行其房地產業務。

經修訂及重列之不競爭契據的理由及裨益

誠如上文所披露，不競爭契據目前實施的嚴格地區劃分將本公司之營運規模限至較窄範圍內，並將隨著中國房地產市場的發展帶來不確定性。尤其是本公司禁止於招商蛇口城市提供任何發展、銷售、租賃、管理或投資服務。此舉將潛在地限制本公司為其股東創造最大回報之能力。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦意見而發表彼等之意見)認為，經修訂及重列之不競爭契據致使本公司按以下方式受益：

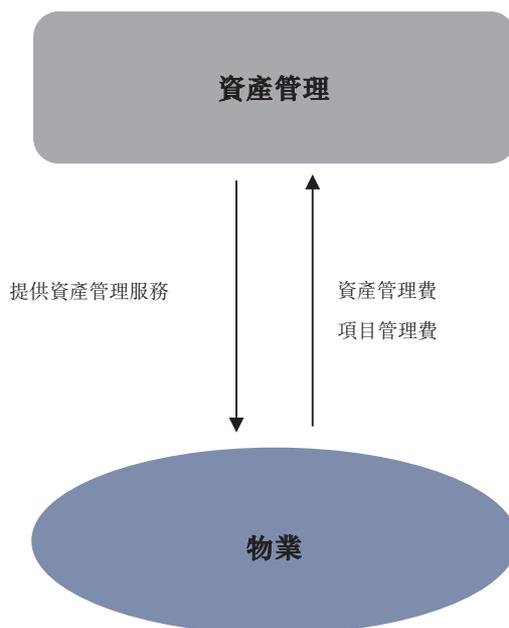
擴大業務經營範圍，同時保留招商局置地城市之地域保障

經修訂及重列之不競爭契據允許本公司開發輕資產房地產業務，即於中國不受地理限制之非控股投資安排之初始階段。同時，根據本公司退出重慶及西安之計劃，於招商局置地城市保留其核心重資產房地產業務之地域保障。

誠如上文所披露，本公司預期將於本公司業務模式之策略性變動初期集中於非控股投資安排，原因為其將允許本公司將其財務及人力資源分配至集中領域，從而迅速發展其物業營運能力。

非控股投資安排令本公司能夠參與所有其他城市的優質項目開發並享有投資權益。同時，其令本公司的資產管理公司在產業價值鏈內擁有優先接觸資產管理環節的機會，其將對優質辦公室空間進行裝修升級，提升並釋放物業價值。除租賃增加外，本公司亦將於該等過程中享有物業的升值。

資產管理業務的簡要闡明載列如下：



本公司的輕資產房地產業務將集中於北京、上海及香港辦公室物業的資產管理業務以及於香港經營服務式公寓，從而在快速發展的一線城市內緊握商機並為未來業務擴展奠定基礎。北京及上海為中國的政治及經濟中心，按國內生產總值指標計，其屬前兩大城市。於該兩個城市內，大量的商機推動對高質辦公室物業的需求。北京及上海作為成熟的市場，其辦公室物業的價格維持穩定增長。根據來自仲量聯行的數據，北京及上海中心商業區於過去五年內分別錄得5.8%及5.0%的複合年增長率，建築面積每平方米價格分別為人民幣91,093元及人民幣70,417元，而總庫存面積分別增加8.7%及44.0%。

香港作為國際金融中心，大量海外企業的僱員或專業人士於此工作生活，從而為高質辦公室及服務式公寓的可持續開發提供長遠增長的基礎。根據來自仲量聯行的數據，香港的住宅及辦公室物業價格於過去五年內分別錄得5.6%及8.2%的複合年增長率，而目前物業價格為每平方呎實用面積為39,866港元及33,817港元，而總庫存面積分別增加5.7%及7.4%。

非控股投資安排將對本公司未來或會進行之其他潛在輕資產房地產業務帶來正面商業影響並與其相輔相成，原因為其將有助提高本公司獲選及獲委聘為該等服務之供應商的機會。待第一項建議轉讓完成後，北京及上海辦公室物業之資產管理業務將成為本公司的試點項目，以於可能覆蓋更廣的地理範圍內進行該等業務並符合本公司開發不受地理限制之輕資產業務的策略。另一方面，本公司於招商局置地城市之傳統房地產開發業務預期將繼續於可預見之未來為本公司產生主要收益。根據本公司退出重慶及西安之計劃，招商蛇口受限於嚴格的地理限制，故該收益將不會受到與招商蛇口之競爭所影響。

計劃退出重慶及西安之理由

誠如上述披露，視乎年度審閱過程之結果，本公司考慮終止於重慶及西安進行房地產業務(上文界定之非控股投資安排除外)，並於經修訂及重列之不競爭契據生效後適時退出。當本集團不再於該兩個城市之任何一個城市進行房地產業務(非控股投資安排除外)，倘市況許可，招商蛇口集團將有權於相關城市進行房地產業務。

本公司認為經修訂及重列之不競爭契據乃與招商蛇口間之公平交易，而計劃適時退出重慶及西安為招商蛇口向本公司授予透過非控股投資安排於中國各地(包括招商蛇口城市)之物業相關項目進行投資之代價。

此外，於過去連續三個財政年度，在六個招商局置地城市中，重慶及西安各自所產生之收益金額分別相對較低。於該兩個城市之主要土地儲備為正興建之項目或持作日後發展的土地儲備。有鑒於本公司之擬定策略為逐步分配更多資源於輕資產房地產業務，本公司認為，保留其他更高溢利的招商局置地城市以及根據經修訂及重列之不競爭契據逐步退出兩個溢利較低之招商局置地城市重慶及西安並解除對其所實施的地理限制於商業層面上屬合理。

誠如上文所披露，本集團退出重慶及西安之計劃及時間表乃視乎本集團之房地產業務組合（非控股投資安排除外）於該兩個城市各自之年度審閱程序之結果、於相關期間本集團可動用之財務資源以及相關市場狀況。

更清晰的業務劃分

根據經修訂及重列之不競爭契據，為實現長遠之業務成功，本公司將其業務模式及市場策略重新定位，從而自招商蛇口更清晰劃分業務。

本公司與招商蛇口根據經修訂及重列之不競爭契據訂立之不競爭安排乃旨在提升本公司作為輕資產房地產營運商之未來增長。本公司及招商蛇口之業務不再僅以地區劃分，亦以房地產業務之類型劃分。

展望將來，招商蛇口將繼續集中於傳統重資產房地產開發，即招商蛇口其中一個核心業務，而本公司將逐步轉型為輕資產房地產營運商，並繼續於招商局置地城市（須視乎本公司退出重慶及西安之計劃）經營其傳統房地產開發業務。放寬僅以地域劃分之基準將有利本公司於中國各地參與非控股投資安排而不受任何地域限制。資產管理業務為一個輕資產房地產業務的長遠分部，而本公司洞悉其於中國巨大的發展潛力。

鑒於上述因素，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦意見而發表彼等之意見）認為，經修訂及重列之不競爭契據可分散並優化本公司之業務，為本集團發掘輕資產房地產業務提供機遇，並提升本集團之競爭力，而經修訂及重列之不競爭契據之條款乃公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

B. 辦公室物業資產管理業務之進一步計劃

於本公告日期，招商蛇口於位於中國北京、上海及深圳的辦公室物業從事資產管理業務。誠如本公告上文所披露，根據經修訂及重列之不競爭契據，招商蛇口已承諾本公司將有權於位於北京及上海辦公室物業獨家進行資產管理業務，惟須待第一項建議轉讓完成方可進行。

就深圳而言，由於招商蛇口的辦公室物業之資產管理業務乃連同其重資產房地產業務共同營運，故其需要更多時間作分拆及整合。預期招商蛇口於深圳的辦公室物業之資產管理業務將於第一項建議轉讓完成後向本公司轉讓（**第二項建議轉讓**），並將於獨立股東批准後透過進一步修訂經修訂及重列之不競爭契據實行。於第二項建議轉讓完成後，本公司將收購招商蛇口於中國經營有關辦公室物業之所有資產管理業務。此外，招商蛇口其後將會承諾其將不會於中國從事任何辦公室物業之資產管理業務，且本公司將擁有獨家從事中國所有城市內辦公室物業之資產管理業務的權利。本公司其後將向獨立股東提出進一步修訂經修訂及重列之不競爭契據以供考慮。

C. 上市規則之涵義

於本公告日期，招商蛇口持有本公司已發行股份約74.35%，因此，根據上市規則，其為本公司之控股股東及關連人士。經修訂及重列之不競爭契據構成本公司之關聯交易，須遵守申報及公告之規定並有待獨立股東批准。

D. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，以考慮並就經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理以及符合本公司及股東整體利益，以及就獨立股東如何在股東特別大會投票，向獨立股東提供意見。

浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

E. 有關訂約方之詳情

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事(i)開發、銷售、租賃、投資及管理物業；以及(ii)銷售電子及電器相關產品以及銷售建築相關材料及設備。

招商蛇口主要從事產業園區之開發及運營、開發住宅及商業物業以及郵輪業務。其為招商局集團之房地產旗艦，而招商局集團為招商蛇口之控股股東，其現持有招商蛇口已發行股本總額約71.29%。招商局集團為由中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

於本公告日期，招商蛇口間接持有本公司已發行股份約74.35%。

F. 一般事項

由於非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及劉寧女士於招商蛇口任職，而執行董事黃競源先生於招商蛇口及／或其聯營公司任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自己於相關董事會會議就批准經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

特別股東大會將獲召開，以考慮及酌情批准（其中包括）經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易。

於本公告日期，招商蛇口為本公司控股股東，於經修訂及重列之不競爭契據上擁有重大權益。招商蛇口及其聯繫人須就上述各事項之決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)經修訂及重列之不競爭契據之詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問就經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零一九年一月十日或之前寄發予股東。

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：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 「30%門檻」 | 指 | 具有本公告「A.經修訂及重列之不競爭契據－經修訂及重列之不競爭契據－非控股投資安排」一節賦予之涵義； |
| 「經修訂及重列之不競爭契據」 | 指 | 具有本公告「A.經修訂及重列之不競爭契據－經修訂及重列之不競爭契據」一節賦予之涵義； |

「資產管理業務」	指	為一個服務模式，本公司據此將全權酌情處理相關物業之營運事項，惟視乎相關的資產管理服務，包括但不限於戰略定位、項目設計管理、材料及服務採購、招聘、建立管理團隊、推廣及營銷、租賃以及業務招標；
「資產價值」	指	具有本公告「A.經修訂及重列之不競爭契據經修訂及重列之不競爭契據－非控股投資安排」一節賦予之涵義；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，為招商蛇口之控股股東，現持有招商蛇口的已發行股本總額約71.29%；
「招商局置地城市」	指	佛山、廣州、南京、句容、重慶及西安；
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，曾為本公司之控股股東，其後於二零一六年九月二十七日撤銷註冊；
「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（股份代號：001979），為本公司之控股股東，於本公告日期持有本公司之已發行股本總額約74.35%；

「招商蛇口城市」	指	北京、天津、深圳、上海、常州、珠海、蘇州、鎮江、青島、成都、武漢、廈門、漳州、畢節、瓊海、大連、昆明、哈爾濱、寧波、南寧、杭州、瀋陽、南通、昆山、嘉善、嘉興、無錫、烟台、日照、常熟、合肥、鄭州、東莞、太倉、贛州、中山、濟南、黃岡、宜昌、十堰、桐鄉、慈溪、淳安、徐州、福州及南昌；
「招商蛇口集團」	指	招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)；
「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責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0978)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	就批准(其中包括)經修訂及重列之不競爭契據而將舉行之股東特別大會；
「四個招商局置地城市」	指	具有本公告「A.經修訂及重列之不競爭契據－經修訂及重列之不競爭契據－於招商局置地城市之房地產業務」一節賦予之涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會；

「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司(可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團)已獲委任為獨立財務顧問,以就訂立經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見;
「獨立股東」	指	除招商蛇口、其聯繫人及該等須於將予召開以批准(其中包括)經修訂及重列之不競爭契據之股東特別大會上放棄投票者以外的股東;
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則;
「新有關期間」	指	自經修訂及重列之不競爭契據之有效日期至經修訂及重列之不競爭契據之終止日期期間(包括首尾兩日);
「不競爭契據」	指	本公司與招商地產於二零一三年六月十九日(於二零一三年十月四日修訂及補充)訂立之不競爭契據;
「非控股投資安排」	指	具有本公告「A.經修訂及重列之不競爭契據—經修訂及重列之不競爭契據—非控股投資安排」一節賦予之涵義;
「中國」	指	中華人民共和國,就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣;
「房地產業務」	指	發展、銷售、租賃、投資及管理物業;

「認可證券交易所」	指	聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所或新加坡證券交易所；
「有關期間」	指	自不競爭契據之有效日期至不競爭契據之終止日期期間(包括首尾兩日)；
「反收購」	指	本公司於二零一三年十一月一日進行及完成之反收購；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「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之涵義；及
「未涉足城市」	指	本集團或招商蛇口集團於不競爭契據日期並無進行房地產業務的中國城市。

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一八年十二月十七日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及劉寧女士；執行董事蘇樹輝博士、余志良先生及黃競源先生以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。