

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。



主要及關連交易：
成立一間合營公司

二零一七年七月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 估值報告	12
附錄二 – 本集團之財務資料	18
附錄三 – 一般資料	22

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「公告」	指	本公司日期為二零一七年三月六日有關合作框架協議之公告
「董事會」	指	董事會
「重慶瀚置」	指	重慶瀚置實業發展有限公司，於中國成立之有限責任公司
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之有限公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代號：001979(A股))，為本公司之間接控股股東，於最後可行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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0978)
「合作框架協議」	指	由南京招商、重慶瀚置及句容金滙所訂立日期為二零一七年三月六日之合作框架協議
「董事」	指	本公司董事
「最終持股比例」	指	合營公司之最終股權架構，當中南京招商、重慶瀚置及句容金滙各自將分別持有合營公司之34%、33%及33%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「香港置地控股」	指	Hongkong Land Holdings Limited 香港置地控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，為本公司於附屬公司層面之關連人士
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、主要行政人員及主要股東以及彼等之任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「句容金滙」	指	句容市金滙房產建設有限公司，於中國成立之有限責任公司
「合營公司」	指	南京盛香園房地產開發有限公司，由重慶瀚置、句容金滙及南京招商根據合作框架協議於二零一七年三月三日於中國成立之合營公司
「土地成交確認書」	指	南京局向南京招商發出日期為二零一七年二月十五日之土地成交確認書，確認成功投得南京2016G98土地
「最後可行日期」	指	二零一七年七月十二日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「南京2016G98土地」	指	位於東至中山南路，南至應天大街，西至鳳台路，北至秦淮河之地塊，總佔地面積199,329.26平方米，土地使用權性質為商住辦混合用地及二類居住用地，使用期限分別為城鎮住宅用地70年及商務用地40年

釋 義

「南京2016G98 土地代價」	指	人民幣9,810,000,000元，即根據合作框架協議就轉讓南京2016G98土地之土地使用權應付之總代價
「南京局」	指	南京市國土資源局
「南京招商」	指	南京招商招盛房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「百分比率」	指	上市規則第14A.10(10)條所界定之「百分比率」
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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	股份持有人
「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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「成惠」	指	成惠投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，其直接擁有合共3,646,889,329股股份，佔最後可行日期本公司已發行股本約74.35%

釋 義

「書面批准」 指 由成惠所作出日期為二零一七年三月六日有關批准合作框架協議及其項下擬進行交易之書面批准

「%」 指 百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格所示總計數字未必等於其之前數字之算術總和。



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)

董事會：

非執行董事：

許永軍(主席)

黃均隆

YAN Chengda

劉寧

執行董事：

蘇樹輝

余志良

黃競源

獨立非執行董事：

王永權

陳燕萍

史新平

何琦

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603-2606室

**主要及關連交易：
成立一間合營公司**

於二零一七年三月六日，南京招商(本公司間接非全資附屬公司)與重慶瀚置及句容金滙訂立合作框架協議，據此(其中包括)，將於中國成立一家合營公司，以專門從事開發南京2016G98土地。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)合作框架協議及其項下擬進行交易之進一步詳情。

通過合營公司收購南京2016G98土地

於二零一七年二月十五日，南京招商已成功投得南京2016G98土地，價格為人民幣9,810,000,000元。同日，南京局(其為中國政府機關及獨立第三方)向南京招商發出土地成交確認書。於二零一七年三月六日，南京招商與重慶瀚置及句容金滙訂立合作框架協議，據此(其中包括)，將於中國成立一家合營公司，以專門從事開發南京2016G98土地。

合作框架協議詳情概述如下。

合作框架協議日期

二零一七年三月六日

訂約方

- i. 南京招商，為本公司之間接非全資附屬公司；
- ii. 重慶瀚置，為受香港置地控股間接控制之公司，並為本公司於附屬公司層面之關連人士；及
- iii. 句容金滙，於中國成立之有限責任公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，句容金滙及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關南京2016G98土地之基本資料

南京招商已於二零一七年二月十五日成功投得南京2016G98土地，該土地為位於東至中山南路，南至應天大街，西至鳳台路，北至秦淮河之地塊，價格為人民幣9,810,000,000元。該土地之總佔地面積為199,329.26平方米、許可容積率為少於或等於1.09，並指定作商住用地，使用期限分別為市區住宅用途70年及商務服務用途40年。獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對南京2016G98土地於二零一七年五月三十一日所進行估值發出之估值報告全文載於本通函附錄一。

股權架構及對合營公司出資

根據合作框架協議，訂約各方同意(其中包括)：

- a. 成立合營公司後，南京招商將向南京局申請，使合營公司承接南京招商持有南京2016G98土地之一切土地使用之權利、利益及責任；
- b. 合營公司之初步註冊資本為人民幣20,000,000元，將由南京招商、重慶瀚置及句容金滙分別按51%、33%及16%之比例於二零一七年三月二十日前支付；
- c. 註冊成立程序完成後，南京招商、重慶瀚置及句容金滙於合營公司資本之權益將透過資本注資分別調整為34%、33%及33%之比例，目標為於二零一七年九月三十日前完成；
- d. 南京招商已於合營公司註冊成立前支付南京2016G98土地之競投保證金人民幣2,350,000,000元。重慶瀚置及句容金滙須按最終持股比例向南京招商支付其出資之土地初始成本連同其他相關費用，南京招商收取10%利息；
- e. 收購及開發南京2016G98土地之應付總額約為人民幣10,310,000,000元，即南京2016G98土地代價人民幣9,810,000,000元及履約按金人民幣500,000,000元之總和，將由合作框架協議之訂約各方根據其於合營公司之持股比例撥付；
- f. 南京2016G98土地代價之50%(人民幣4,905,000,000元)應於二零一七年三月十五日前支付予南京局。合營公司將自本公司之營運資金撥付南京2016G98土地代價餘款連同稅項及其他開支；
- g. 南京2016G98土地代價將由南京招商、重慶瀚置及句容金滙以其內部資源撥付；及
- h. 投資金額與合營公司註冊資本及合營公司營運資金所需其他款項之間的差額可透過銀行借貸及/或股東貸款及/或進一步資本注資(按最終持股比例)及/或其他融資方案撥付。

董事會函件

根據合作框架協議，於二零一七年三月十四日前，合作框架協議之訂約各方須向合營公司作出初步注資，據此，南京招商將向合營公司授出金額為人民幣1,900,000,000元之免息股東貸款（「股東貸款」）。股東貸款之條款及條件由合作框架協議之訂約各方經參考合營公司之資金需求後公平磋商而釐定。

支付南京2016G98土地代價

南京2016G98土地代價相等於南京2016G98土地使用權之價格，於南京局根據南京局於二零一七年二月十五日頒佈之拍賣條款舉行之公開拍賣中得出。南京2016G98土地代價之50%（即人民幣4,905,000,000元）已於二零一七年三月十五日前支付。於成立合營公司前支付之人民幣1,962,000,000元履約定金已構成南京2016G98土地價格一部分。南京2016G98土地代價之50%餘款（即人民幣4,905,000,000元）須於二零一七年八月十五日或之前以現金支付。

成立合營公司及現有注資

合營公司已於二零一七年三月三日由重慶瀚置、句容金滙及南京招商成立。於最後可行日期，南京招商、重慶瀚置及句容金滙已分別向合營公司股本注資人民幣10,200,000元、人民幣6,600,000元及人民幣3,200,000元，而彼等各自於合營公司之持股比例為51%、33%及16%。該等注資詳情已提交中國國務院國有資產監督管理委員會作審批。預期於二零一七年八月前後，南京招商、重慶瀚置及句容金滙於合營公司之資本權益須調整至34%、33%及33%。

合營公司之管理

合營公司之董事會將由六名董事組成。南京招商、重慶瀚置及句容金滙各自將提名兩名董事。合營公司董事長（即法定代表人）須由南京招商提名之董事出任。

管理委員會將負責合營公司之日常營運，並向董事會報告。管理委員會將由六名成員組成。南京招商、重慶瀚置及句容金滙各自將提名兩名成員。

監事會將由三名監事組成。重慶瀚置及句容金滙將各自提名一名監事，而南京招商將提名一名員工代表作為監事。合營公司監事會主席須由句容金滙提名之監事出任。

收購事項及成立合營公司之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子及電動相關產品及銷售建築相關材料及設備之業務。

訂約方各自將受惠於是項合作，以發揮所長、捉緊市場機遇、提升其於中國房地產市場之投資組合，從而改善資本效益及績效，並降低投資風險，從而為股東締造更大回報。

合作框架協議之條款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，合作框架協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理、按一般或較佳商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

財務影響

南京招商並無控制合營公司董事會大多數成員或股東大會之大多數表決權，故合營公司將不會成為南京招商之附屬公司。因此，自合營公司註冊成立起，於合營公司之投資及其財務業績、資產及負債將不會綜合計入本集團之賬目。根據香港會計準則第28號，合營公司將入賬列作合營企業。

南京2016G98土地須以本集團內部資源撥付。於二零一七年五月三十一日，本集團現金及現金等價物約為人民幣6,665,000,000元。董事認為本集團根據合作框架協議擬進行交易之注資不會即時對本集團之總資產、盈利及負債造成任何重大影響。

假設合作框架協議項下擬進行交易已於二零一六年十二月三十一日生效，有關交易對本集團資產總值、盈利及負債之財務影響如下：

	交易前	交易後
資產總值	人民幣48,446,368,000元	人民幣48,446,368,000元
每股盈利(附註)	人民幣16.54仙	人民幣16.54仙
負債總額	人民幣34,338,398,000元	人民幣34,338,398,000元

附註：上述每股盈利根據本公司於二零一七年三月七日發佈之截至二零一六年十二月三十一日止財政年度經審核財務業績公告所得，而由於行使本集團尚未行使之可換股債券將增加每股盈利，故並無假設該等未行使之可換股債券獲轉換。

訂約方詳情

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子及電動相關產品及銷售建築相關材料及設備之業務。

重慶瀚置主要從事建築材料批發及零售、企業管理服務、企業營銷策劃服務及房屋裝修設計服務業務。據董事作出適當查詢後所深知，重慶瀚置為香港置地控股有限公司(Hongkong Land Holdings Limited)之間接附屬公司，該公司於倫敦證券交易所標準上市，並於百慕達證券交易所及新加坡證券交易所有限公司第二上市。

句容金滙主要從事房地產開發及房地產銷售業務，為碧桂園控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：2007)之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

根據合作框架協議，南京招商的注資額按照上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14章，訂立合作框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

世霸有限公司為本公司間接非全資附屬公司茵榮有限公司(於英屬處女群島成立)之主要股東。世霸有限公司由香港置地控股間接控制，而香港置地控股間接控制重慶瀚置，故重慶瀚置為本公司於附屬公司層面之關連人士，因此，根據合作框架協議成立合營公司(包括股東貸款)構成上市規則項下第14A章本公司之關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)已批准合作框架協議及其項下擬進行之交易(包括股東貸款)，而董事(包括獨立非執行董事)已確認，合作框架協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。基於上述理由，根據上市規則第14A.101條，合作框架協議及其項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務顧問及股東批准之規定。

董事會函件

概無董事於合作框架協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，亦概無董事須就批准合作框架協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過書面股東批准取得而毋須召開股東大會。於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於合作框架協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東須於召開股東大會之情況下在股東大會上就批准合作框架協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於本通函日期，成惠持有3,646,889,329股股份(佔已發行股份總數約74.35%)。由於本公司已取得成惠之書面批准，故本公司毋須根據上市規則第14.44條召開股東特別大會以批准合作框架協議。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍
謹啟

二零一七年七月十四日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對物業於二零一七年五月三十一日之估值意見而發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：中國江蘇省南京市秦淮區東至中山南路，西至鳳台路，南至應天大街，北至秦淮河之2016G98號地塊

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下之指示對招商局置地有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將收購位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向貴集團提供吾等對該物業於二零一七年五月三十一日(「估值日」)之市值意見。

市值之定義

吾等對該物業之估值指其根據香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則(2012年版)作出之市值，市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，並在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該物業進行之估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、就銷售向任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

吾等在本估值中概無就該物業之任何押記、按揭或所欠付之款項，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業並不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

在吾等對中國物業進行估值之過程中，吾等已假設該物業已按名義土地使用年費獲授指定年期之可轉讓土地使用權，而任何土地金已悉數繳付。吾等依賴 貴集團所提供有關該物業業權之意見。就吾等之估值而言，吾等已假設受讓人對該物業擁有可執行之業權。

在對中國物業進行估值時，吾等已假設該物業之受讓人或使用者於獲批土地使用年期屆滿前之整段期間可不受干預地自由使用或出讓該物業。除另有指明外，吾等對該物業之估值根據100%權益進行。

吾等對該物業進行估值時已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則(2012年版)所載規定。

估值方法

吾等對該物業進行估值時，已透過參照相關市場上現有之可資比較銷售交易，採用直接比較法得出估值意見。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、發展計劃書、發展時程安排、地盤及建築面積以及所有其他相關事項等事宜的意見。估值證書載列之尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供之資料計算，故僅屬約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要之資料是否真實及準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權之文件副本。然而，吾等並未能進行查冊以核實該物業之業權或確定可能未有於交予吾等之副本上載列之任何修訂。

所有文件及租約僅作參考用途，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問，君合律師事務所，提供有關該中國物業業權之資料。

實地視察

吾等曾視察該物業之外觀，並在可能情況下曾視察其內部。實地視察於二零一七年三月二十三日由吾等南京辦事處之高級經理宋詩雨女士(房地產投資與金融碩士，其擁有超過六年相關經驗)進行。吾等並無進行實地調查，以確定土質狀況及服務等是否適合可持續作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤。除另有指明外，吾等並未能進行實地測量，以核實該物業之地盤及建築面積，且吾等已假設交予吾等之文件副本所示面積均為正確無誤。

貨幣

除另有指明外，本估值報告提述之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
干諾道中168至200號
信德中心
招商局大廈
26樓2603-2606室
招商局置地有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
區域董事
陳家輝
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
中國註冊房地產估價師
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

二零一七年七月十四日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾30年中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團於中國將訂約收購作未來開發之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 五月三十一日 現況下之市值
中國 江蘇省南京市 秦淮區東至 中山南路， 西至鳳台路， 南至應天大街， 北至秦淮河之 2016G98號地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為199,329.26平方米之地塊。</p> <p>該物業之許可總建築面積為217,573.391平方米。</p> <p>該物業位於南京市市區。鄰近之發展項目以住宅及商業性質為主。</p> <p>該物業獲授之土地使用權自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及為期40年(作商業用途)。</p>	<p>於估值日期，該物業為一幅空置土地。</p>	<p>無商業價值 (見下方附註(1))</p>

附註：

- (1) 由於國有土地使用權證尚未授予該物業及土地出讓金尚未悉數結清，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，假設已獲得國有土地使用權證，所有土地出讓金、公用設施成本及配套基礎設施費用，及立即開發所需其他成本均已悉數償付，作為空置及騰空地盤，該物業於二零一七年五月三十一日之市場價值將為人民幣9,820,000,000元。
- (2) 根據由南京市國土資源局與南京盛香園房地產開發有限公司(由貴公司間接非全資附屬公司南京招商招盛房地產有限公司；貴公司於附屬公司層面之關連人士重慶瀚置實業發展有限公司；及獨立第三方句容市金匯房產建設有限公司所成立之合營公司)於二零一七年三月二日訂立之國有建設用地使用權出讓合同第3201012017CR0027號，該物業之土地使用權已訂約授予南京盛香園房地產開發有限公司，詳情如下：
- (a) 地盤面積 : 199,329.26平方米
- (b) 用途 : 商業、辦公室及住宅混合使用(別墅除外)
- (c) 許可容積率 : 217,573.391平方米(當中最少65,000平方米之建築面積須由業主持有並作商業/辦公室用途不少於十年；地上最少9,000平方米之建築面積須撥作酒店用途，且不得以分層單位出售)

各地段之開發潛力詳情載列如下：

地段	土地用途	地盤面積 (平方米)	容積率	許可容積 率建築 面積 (平方米)
A	商業	15,052.22	0.7	10,536.5540
B	居住	33,696.78	1.05	35,381.6190
C	商辦混合	7,105.41	1.6	11,368.6560
D	商業	10,386.33	0.7	7,270.4310
E	居住	17,084.56	1.05	17,938.7880
F	居住	13,900.37	1.05	14,595.3885
G	商辦混合	10,850.64	1.6	17,361.0240
H	商辦混合	11,962	0.8	9,569.5760
I	商住混合	19,758.93	1.05	20,746.8765
J	商辦混合	22,783.20	1.2	27,339.8400
K	商辦混合	10,470.74	0.9	9,423.6660
L	商辦混合	15,010	1.2	18,012.0120
M	商辦混合	11,268.10	1.6	18,028.9600
		<u>199,329.26</u>	<u>1.09</u>	<u>217,573.3910</u>

- (d) 土地使用期限 : 住宅 : 70年
商業 : 40年
其他 : 法定許可之最長期限
- (e) 土地出讓金 : 人民幣9,810,000,000元(一半須於二零一七年三月十五日前支付；而餘額則須於二零一七年八月十五日前支付)
- (f) 建築契諾 : 於二零一八年二月二十四日前施工；並於二零二一年二月二十四日前竣工。

- (3) 吾等已獲提供有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 國有建設用地使用權出讓合同第3201012017CR0027號具法律約束力及有效；
- (b) 已支付一半土地出讓金，即人民幣4,905,000,000元；
- (c) 根據中國法律、法規及規定，南京盛香園房地產開發有限公司於獲取不動產權證後，有權轉讓、租賃、按揭及出售該物業土地使用權證；
- (d) 根據營業執照第91320104MA1NGPTBXU號，南京盛香園房地產開發有限公司之註冊資本為人民幣20,000,000元(由南京招商招盛房地產有限公司、重慶瀚置實業發展有限公司及句容市金匯房產建設有限公司以現金按51%、33%及16%之比例出資)；
- (e) 合營公司南京盛香園房地產開發有限公司已取得由南京市秦淮區市場監督管理局所頒發之營業執照(第91320104MA1NGPTBXU號)，據此，合營公司可經營營業執照所訂明之業務活動。然而，合營公司尚未取得經營物業所需之其他執照，當中包括但不限於物業開展批文、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- (f) 根據由南京招商招盛房地產有限公司(訂約方甲)、重慶瀚置實業發展有限公司(訂約方乙)及句容市金匯房產建設有限公司(訂約方丙)於二零一七年三月六日所訂立之合作框架協議，訂約各方同意成立一家合營公司，以開發2016G98號地塊。上述協議訂明之主要條件(其中包括)下列各項：
- (i) 註冊資本 : 人民幣20,000,000元透過資本注資按以下比率攤分：
- | | |
|------|--------|
| 訂約方甲 | : 51% |
| 訂約方乙 | : 33% |
| 訂約方丙 | : 16% |
| 總計 | : 100% |
- (ii) 目標資本攤分比率 :
- | | |
|------|--------|
| 訂約方甲 | : 34% |
| 訂約方乙 | : 33% |
| 訂約方丙 | : 33% |
| 總計 | : 100% |
- 並須於二零一七年九月三十日前取得所需申請及批文
- (iii) 盈利分賬/風險分擔比率 : 根據訂約各方各自分佔合營公司之資本而定
- (iv) 轉讓限制 : 未經另外兩名訂約方書面同意，訂約方不得向第三方出售或抵押其股權。
- (4) 根據吾等獲 貴公司提供之資料，業權狀況及授出主要批文及執照如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證/不動產權證 | 無 |
| 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |

1. 本集團之經審核財務業績

本集團於截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度各年之經審核財務業績詳情於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://ir.cmland.hk>) 登載之下列文件可供查閱：

- (i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一五年三月十九日發佈截至二零一四年十二月三十一日止年度年報第98至213頁，載於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0319/LTN20150319421.pdf>；
- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一六年三月二十二日發佈截至二零一五年十二月三十一日止年度年報第111至251頁，載於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0322/LTN20160322400.pdf>；
- (iii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一七年四月五日發佈截至二零一六年十二月三十一日止年度年報第120至259頁，載於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0405/LTN20170405383.pdf>。

於過去三個財政年度，概無本集團之經審核財務業績獲出具保留意見。

2. 債務聲明

借貨

於二零一七年五月三十一日(即就債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團於本通函付印前之借貨及貸款列示如下:

	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貨	5,333,050
應付債券	3,423,028
可換股債券	1,738,641
自一家間接控股公司之貸款	3,508,962
自本集團附屬公司之非控股權益持有人之貸款	<u>4,783,953</u>
總計	<u><u>18,787,634</u></u>
有抵押	140,000
無抵押	<u>18,647,634</u>
總計	<u><u>18,787,634</u></u>
須予償還賬面值:	
一年內或按要求償還,披露為流動負債	10,842,054
一年後但不超過兩年,披露為非流動負債	4,853,191
兩年後但不超過五年,披露為非流動負債	<u>3,092,389</u>
總計	<u><u>18,787,634</u></u>

或然負債

於二零一七年五月三十一日，本集團就其客戶之按揭貸款有未償擔保為數約人民幣4,162,000,000元。

除上述或本通函其他章節披露者外，以及除於二零一七年五月三十一日營業時間結束時在日常業務過程中之集團內公司間負債、應付股息及一般業務應付款項外，本集團並無任何其他已發行及尚未償還、或同意將予發行之債務證券、尚未償還銀行或其他借貸、按揭、押記、債權證或其他貸款資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零一七年五月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為約人民幣6,665,000,000元。本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣計值及進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於可換股債券及債券均以美元計值，當本集團就其中國物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層將密切監察人民幣兌美元之匯率波動，並可能於有需要時考慮對沖。

於二零一七年五月三十一日，本集團之資本架構包括債務淨額，扣減現金及等同現金項目以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成之本公司擁有人應佔權益。於最後可行日期，董事確認，自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

資產抵押

除於二零一七年五月三十一日於重慶賬面值約為人民幣362,000,000元之可供出售物業已抵押以作為向本集團授出約人民幣140,000,000元之銀行貸款之擔保外，本集團就其資產(包括物業、廠房及設備或可供出售發展中物業)之質押或抵押概無任何變動。

3. 營運資金

經計及合作框架協議項下擬進行交易之影響及本集團現時可用之內部財務資源(包括現金及銀行結餘以及可用銀行融資)，董事認為，就自本通函刊發日期起計至少十二個月之需求而言，本集團有充裕營運資金。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及交易前景

南京招商並無控制合營公司董事會大多數成員或股東大會之大多數表決權，故合營公司將不會成為南京招商之附屬公司。因此，自合營公司註冊成立起，合營公司之財務業績、資產及負債將不會綜合計入本集團之賬目。

誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報所披露，中國經濟結構性問題依然嚴峻。中國經濟將逐步走向可持續性經濟發展之道路。房地產市場方面將延續區域分化態勢，一、二線城市市場進入調整期，三、四線城市仍以去庫存為主，預料調控政策將繼續著力穩定自住需求和抑制投資購房。在調控和利率趨升之背景下，房地產市場將在壓力中前行，行業強者恒強，整合併購之機會更趨頻繁。本集團將一如既往密切關注市場動態，努力實現銷售和利潤目標，以最大程度提升競爭優勢。本集團將尋求投資於可增加本公司發展潛力及股東回報之房地產發展項目。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別對本通函負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份。本通函亦無遺漏其他事項，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
蘇樹輝	通過受控制之公司 持有權益(附註)	32,054,066 (L)	0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)持有。聯發集團有限公司有權行使或控制行使於華能股東大會上超過三分一投票權。因此，聯發集團有限公司被視為於華能持有之股份中擁有權益。聯發集團有限公司繼而被由本公司執行董事蘇樹輝博士實益全資擁有之合益有限公司控制。因此，蘇樹輝博士被視為於華能持有之股份中擁有權益。華能、聯發集團有限公司及合益有限公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

相聯法團相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	涉及相關股份數目 (附註)	於相聯法團之 概約百分比(%)
許永軍	實益擁有人	704,000	0.00%
黃均隆	實益擁有人	372,000	0.00%
劉寧	實益擁有人	372,000	0.00%
余志良	實益擁有人	200,000	0.00%

附註：該等股份為間接控股股東招商蛇口(間接持有3,646,889,329股股份，相當於本公司已發行股本約74.35%)向許永軍先生、黃均隆先生、劉寧女士及余志良先生授出之購股權涉及之相關股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 董事與主要股東之僱傭關係

於最後可行日期，以下董事為下列公司之董事或僱員，該等公司各自於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- a. 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事兼總經理；
- b. 非執行董事黃均隆先生，為招商蛇口之財務總監；
- c. 非執行董事Yan Chengda博士，為招商蛇口之高級顧問；
- d. 非執行董事劉寧女士，為招商蛇口之董事會秘書；及
- e. 執行董事黃競源先生，為招商蛇口之全資附屬公司招商局置業有限公司及招商局地產代理有限公司之董事兼總經理。

4. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無任何關連人士訂立現時存續、董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人士於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

6. 訴訟

誠如本公司之二零一六年年報所披露，本集團附屬公司(作為一宗訴訟之被告)遭指控未能根據合約條款向承包商清償未償還之應付款項約人民幣29,508,000元，而該附屬公司已向上述承包商提出反訴訴求。於最後可行日期，概無任何訴訟當事人獲判損害賠償。董事認為，根據法律意見，該訴訟可望成功抗辯，且將不會產生任何虧損(包括有關費用之索償)。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司正進行任何相關重大未決訴訟或索償或面臨該等訴訟或索償。

7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

8. 專家及同意書

以下載列名列本通函之專家資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

戴德梁行有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之格式及內容載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，戴德梁行有限公司：

- (i) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權；
- (ii) 概無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (iii) 概無於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- a. 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- b. 本公司之公司秘書為劉准羽女士。劉女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，於公司秘書實務方面擁有逾10年經驗。
- c. 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603-2606室。
- d. 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

10. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程訂立之合約)為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約：

- a. 合作框架協議；
- b. 招商局地產(南京)有限公司(「招商局南京」)、南京仁遠投資有限公司與保利江蘇房地產發展有限公司(「保利江蘇」)所訂立日期為二零一六年六月三十日之土地合作協議，據此(其中包括)，於二零一六年八月二日在中國成立南京善傑義房地產開發有限公司，專門從事開發位於江蘇省南京市鼓樓區，東至姜家園，南至察哈爾路，西至熱河南路，北至南京市第五十二中學，總佔地面積為62,728.1平方米，稱為南京2016G01之地塊(「南京2016G01土地」)；
- c. 招商局南京與保利江蘇所訂立日期為二零一六年九月二十三日之資金支付協議，以協定有關(其中包括)保利江蘇就餘額人民幣4,820,000,000元(即就轉讓南京2016G01土地之土地使用權應付之代價總額)所作出資形式之安排；
- d. 本公司間接全資附屬公司盛金發展有限公司(「盛金」)、Maxwell Investment and Development Pte. Ltd. (「Maxwell Investment」)與輝寶國際投資有限公司(「輝寶」)(作為目標公司)所訂立日期為二零一六年四月八日之認購協議，據此(其中包括)，盛金須以現金總代價約人民幣437,000,000元認購輝寶新普通股，待認購協議項下交易完成後，盛金及Maxwell Investment將分別持有輝寶60%及40%權益。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年四月八日之公告；
- e. 本公司間接非全資附屬公司南京招平利盛投資有限公司(「南京招平利盛」)、深圳聯新投資管理有限公司(「深圳聯新」)與南京弘洋置業有限公司(「南京弘洋」)所訂立日期為二零一五年九月十八日之合作協議，內容有關(其中包括)南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋須於中國共

同成立一間項目公司，專門從事建設及開發位於中國南京市一處地塊之房地產項目，而南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋各自將分別向項目公司之註冊資本出資人民幣9,224,000元、人民幣5,280,000元及人民幣5,496,000元，並向項目公司分別提供約人民幣753,400,000元、人民幣451,150,000元及人民幣469,550,000元之股東貸款。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月十八日之公告；

- f. 南京招平利盛與葛洲壩南京房地產開發有限公司(「南京葛洲壩」)所訂立日期為二零一五年九月十一日之合作協議，據此(其中包括)，訂約雙方將按其分別為30%及70%之持股百分比向南京招平利盛及南京葛洲壩將共同成立之項目公司提供股東貸款。南京招平利盛之股東貸款承擔總額最少為人民幣969,000,000元，以支付項目地塊之收購代價。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月十一日之公告；
- g. 本公司(作為擔保人)、本公司全資附屬公司天盛投資有限公司(「天盛」)(作為發行人)與香港上海滙豐銀行(作為受託人)所訂立日期為二零一五年六月二十三日之信託契據，內容有關天盛發行二零二零年到期本金總額290,000,000美元年息率0.5%之信用增強可換股債券；
- h. 本公司(作為擔保人)、天盛(作為發行人)與香港上海滙豐銀行(作為受託人、登記處、過戶代理、主要支付代理、準備資金賬戶銀行及信用證款項賬戶銀行)所訂立日期為二零一五年六月二十三日之代理協議，內容有關天盛發行二零二零年到期本金總額290,000,000美元年息率0.5%之信用增強可換股債券；
- i. 本公司(作為擔保人)、天盛(作為發行人)與Merrill Lynch Far East Limited、建銀國際金融有限公司、招商證券(香港)有限公司及星展銀行有限公司(作為聯席牽頭經辦人)所訂立日期為二零一五年六月二日之認購協議，內容有關天盛發行二零二零年到期本金總額290,000,000美元年息率0.5%之信用增強可換股債券。有關此認購協議、代理協議(上文h項)及信託契據(上文g項)之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月二日之公告；

- j. 本公司間接全資附屬公司冠華港貿易(深圳)有限公司(「冠華港」)、深圳聯新、華潤置地一二三四(深圳)商業營運管理有限公司(「華潤置地深圳」)與廣州聯洲房地產有限公司(「廣州聯洲」)(為就建設及開發位於中國廣州市一處地塊之房地產項目而特別設立之項目公司)所訂立日期為二零一六年五月五日之合作框架協議，據此(其中包括)，(i)冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將分別以現金人民幣68,000,000元、人民幣66,000,000元及人民幣66,000,000元認購廣州聯洲註冊資本之增資部分；及(ii)於廣州聯洲增資完成後，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將按其各自於廣州聯洲之股權百分比向廣州聯洲提供股東貸款，冠華港提供之股東貸款約為人民幣331,000,000元外加償付深圳聯新之集資成本。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年五月五日之公告；
- k. 冠華港、深圳聯新、華潤置地深圳與廣州聯森(為建設及開發位於中國廣州市另一地塊之房地產項目而特別設立之項目公司)所訂立日期為二零一六年五月五日之合作框架協議，據此(其中包括)，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別以現金人民幣68,000,000元、人民幣66,000,000元及人民幣66,000,000元認購廣州聯森註冊資本之增資部分，冠華港提供之股東貸款約為人民幣391,000,000元外加償付深圳聯新之集資成本。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年五月五日之公告；

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至二零一七年八月二日(包括該日)在一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)自上午十時正至下午一時正及自下午二時正至下午五時正，於本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603室)可供查閱：

- a. 本公司組織章程大綱及細則；
- b. 合作框架協議；

- c. 日期為二零一七年七月十四日之董事會函件，全文載於本通函第5至11頁；
- d. 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之年報；
- e. 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；
- f. 本通函副本；
- g. 戴德梁行有限公司日期為二零一七年七月十四日之估值報告，全文載於本通函第12至17頁；及
- h. 於本附錄中上文「8.專家及同意書」一段所載戴德梁行有限公司日期為二零一七年七月十四日之同意書。