

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：
有關收購增城地塊之合營安排

二零一七年八月二十四日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務詳情	12
附錄二 – 一般資料	16

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及表達詞句分別具有以下涵義：

「收購事項」	指	透過公開競投程序收購增城地塊土地使用權之收購事項
「拍賣」	指	廣州市土地交易所就出售增城地塊舉行之公開拍賣
「董事會」	指	董事會
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司(China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings Company Limited)，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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	廣州招商、廣東保利及上海冠懿所訂立日期為二零一七年六月二十一日之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東保利」	指	廣東保利房地產開發有限公司(Guangdong Poly Property Development Company Limited*)，於中國成立之有限責任公司
「廣州市國土資源局」	指	廣州市增城區國土資源和規劃局(Land Resources and Planning Bureau of Zengcheng District, Guangzhou City*)
「廣州市土地交易所」	指	廣州市增城區土地房產交易所(The Land and Housing Management Bureau of Zengcheng District, Guangzhou City*)

釋 義

「廣州招商」	指	廣州招商房地產有限公司(Guangzhou Merchants Property Development Limited*)，於中國成立之有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	上市規則所界定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士概無關連之獨立第三方
「合營公司」	指	廣州新合房地產有限責任公司(Guangzhou Xinhe Property Development Company Limited*)，根據章程細則於二零一七年五月十一日由廣州招商、廣東保利及上海冠懿在中國成立之有限責任公司，僅為從事潛在房地產開發業務
「土地成交確認書」	指	廣州市土地交易所向廣州招商發出日期為二零一七年三月二十九日之土地成交確認書，確認成功競投增城地塊
「土地使用權出讓合同」	指	廣州招商與廣州市國土資源局於二零一七年四月十三日訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後可行日期」	指	二零一七年八月二十一日，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)
「百分比率」	指	上市規則第14A.10(10)條所界定之「百分比率」
「保利江蘇」	指	保利江蘇房地產發展有限公司(Poly Jiangsu Real Estate Development Co., Limited*)，一家於中國成立之公司

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海冠懿」	指	上海冠懿企業管理有限公司(Shanghai Guanyi Corporate Management Company Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「增城地塊」	指	位於東至金融大道，南至長風國際商業項目，西至現狀廠房，北至創新大道，總佔地面積為86,417.35平方米之地塊，指定作二類居住用地，年限為70年
「增城地塊代價」	指	人民幣4,350,000,000元，即根據合作協議就轉讓增城地塊之土地使用權應付之總代價
「%」	指	百分比

* 非正式英文譯名僅供識別

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。

**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)

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：
有關收購增城地塊之合營安排**

於二零一七年六月二十一日，本公司之間接全資附屬公司廣州招商與廣東保利及上海冠懿訂立合作協議，據此(其中包括)，廣州招商將促使合營公司與廣州市國土資源局簽立合同，以修訂土地使用權出讓合同，以令合營公司成為增城地塊之唯一受益人及開發商。

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

廣州招商收購增城地塊

於二零一七年三月二十九日，廣州招商以價格人民幣4,350,000,000元成功競投增城地塊之土地使用權。同日，中國政府機關及獨立第三方廣州市土地交易所向廣州招商發出土地成交確認書。於二零一七年四月十三日，廣州招商與廣州市國土資源局就收購事項訂立土地使用權出讓合同。於二零一七年六月二十一日，廣州招商與廣東保利及上海冠懿訂立合作協議，據此(其中包括)，彼等同意透過合營公司開發增城地塊。

合作協議之詳情於下文概述。

合作協議日期

二零一七年六月二十一日(交易時段後)

訂約方

- i. 廣州招商，本公司之間接全資附屬公司；
- ii. 廣東保利，於中國成立之有限責任公司；及
- iii. 上海冠懿，於中國成立之有限責任公司。

董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海冠懿及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關增城地塊之基本資料

於二零一七年三月二十九日，廣州招商以價格人民幣4,350,000,000元成功競投增城地塊(位於東至金融大道，南至長風國際商業項目，西至現狀廠房，北至創新大道)之土地使用權。該地塊總佔地面積為86,417.35平方米，許可容積率不超過3.61，指定作二類居住用地，年限為70年。

股權架構及對合營公司出資

根據合作協議，訂約各方同意(其中包括)：

- a. 廣州招商將促使合營公司與廣州市國土資源局簽立合同，以修訂土地使用權出讓合同，以令合營公司成為增城地塊之唯一受益人及開發商；

董事會函件

- b. 合營公司之初始註冊資本為人民幣100,000,000元，將由廣州招商、廣東保利及上海冠懿於簽署合作協議後五個工作日內按照34%、33%及33%之比例分別注資現金人民幣34,000,000元、人民幣33,000,000元及人民幣33,000,000元；
- c. 廣州招商、廣東保利及上海冠懿於合營公司資本之權益分別為34%、33%及33%；
- d. 廣州招商、廣東保利及上海冠懿將按其各自於合營公司之持股比例就增城地塊承擔收購事項之成本、相關稅項及開支、項目開發成本、管理費用及總投資額；
- e. 增城地塊代價人民幣4,350,000,000元將按以下方式支付：
 - 1) 第一期款項人民幣2,175,000,000元須於二零一七年五月十三日或之前以現金支付；
 - 2) 第二期款項人民幣2,175,000,000元須於二零一七年十二月十五日或之前以現金支付；
- f. 增城地塊之競買保證金人民幣1,500,000,000元將構成第一期款項之其中一部分，已由廣州招商於合營公司成立前支付；
- g. 第一期款項人民幣2,175,000,000元已由廣州招商於二零一七年五月十三日或之前支付；
- h. 廣州招商出資之首筆土地成本款項(即第一期款項人民幣2,175,000,000元，而競買保證金人民幣1,500,000,000元為第一期款項之一部分)連同其他相關開支將由廣東保利及上海冠懿按照彼等各自於合營公司之持股比例支付予廣州招商，並收取20%利息；
- i. 增城地塊代價人民幣4,350,000,000元將由廣州招商、廣東保利及上海冠懿通過其內部資源撥付；及
- j. 倘合營公司缺乏足夠資本達致其營運要求，廣州招商、廣東保利及上海冠懿將按其各自於合營公司之持股比例向合營公司提供股東貸款，

董事會函件

該股東貸款將按中國人民銀行頒佈之利率加年利率20%計息，此乃根據合作協議訂約方經參考市場慣例後共同協商釐定。

合營公司之利潤分配安排

合營公司之可分配利潤應首先用於根據時序按比例償還任何尚未償還股東貸款及其尚未償還利息(如有)，再按廣州招商、廣東保利及上海冠懿各自於合營公司之持股比例向彼等作出分派。

支付增城地塊代價

增城地塊代價相等於增城地塊之土地使用權價格，於廣州市土地交易所根據廣州市土地交易所於二零一七年三月二十九日頒佈之拍賣條款舉行之公開拍賣中得出。增城地塊代價之50%(即人民幣2,175,000,000元)已於二零一七年五月十三日前支付。於成立合營公司前支付之人民幣1,500,000,000元競買保證金已構成增城地塊價格之一部分。增城地塊代價之50%餘款(即人民幣2,175,000,000元)須於二零一七年十二月十五日或之前支付。

成立合營公司及現有注資

根據合作協議，廣州招商、廣東保利及上海冠懿已於二零一七年五月十一日在中國成立合營公司，僅為收購及開發增城地塊(與拍賣目的一致)。於最後可行日期，廣州招商、廣東保利及上海冠懿已向合營公司之股本分別注資人民幣34,000,000元、人民幣33,000,000元及人民幣33,000,000元，彼等各自於合營公司之持股比例為34%、33%及33%。

合營公司之管理

合營公司之重大事項(包括但不限於資本增減、修訂組織章程大綱及細則、合併、分立及清盤)須於股東大會上獲合營公司全體股東一致批准。

合營公司董事會須有五名董事。廣州招商、廣東保利及上海冠懿須分別提名三名董事、一名董事及一名董事。合營公司董事長(即法定代表人)須為廣州招商提名之董事。

總經理負責管理合營公司，由廣州招商提名，並由合營公司董事會委任或罷免。

董事會函件

廣州招商及上海冠懿須各自委任一名監事。廣東保利須委任一名財務總監，而上海冠懿須委任一名副財務經理。

合營公司之業務範圍及主要資產

根據合作協議，合營公司之業務範圍為收購及開發增城地塊。於最後可行日期，增城地塊為合營公司之唯一主要資產。

進行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器相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

根據合作協議，倘合營公司需要資金以滿足其營運要求，廣州招商、廣東保利及上海冠懿須按其各自於合營公司之持股比例向合營公司提供股東貸款。鑒於合作協議項下之有關融資安排，董事認為於資本需求增加同時，成立合營公司可促進增城地塊之開發。由於收購及開發增城地塊所產生之任何成本及資金需要可由廣州招商、廣東保利及上海冠懿按其各自於合營公司之持股比例分攤，故本公司所需之資本承擔將會減少，而本公司在解除該等財務束縛之情況下可從事更多房地產項目，以擴展本集團物業開發及投資組合。因此，本公司認為，與廣東保利及上海冠懿透過合營公司按合營基準收購及開發增城地塊符合本公司之利益。

合作協議之條款乃由訂約方公平協商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認，合作協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，按一般或更佳之商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

財務影響

由於廣州招商對合營公司股東大會上之投票權並無控制權，故合營公司不會成為廣州招商之附屬公司。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，合營公司將入賬為合營企業實體，而收購事項將作為收購增城地塊之土地所有權由合營公司入賬。

董事會函件

廣州招商向合營公司及增城地塊之注資估計約為人民幣2,450,000,000元，須從本集團之內部資源撥付。於二零一七年六月三十日，本集團之現金及等同現金項目約為人民幣6,935,000,000元。董事認為，本集團於合作協議項下擬進行之注資不會即時對本集團之資產總值、盈利及負債造成任何重大影響。

假設合作協議項下擬進行之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(附註1)	人民幣48,446,368,000元	人民幣48,446,368,000元
每股盈利(附註2)(附註3)	人民幣16.54仙	人民幣16.54仙
負債總額(附註4)	人民幣34,338,398,000元	人民幣34,338,398,000元

附註1：由於增城地塊代價相等於增城地塊之土地使用權價格且增城地塊於最後可行日期為合營公司之唯一主要資產，故合營公司之淨值大約等於收購事項之成本。

由於廣州招商須按其於合營公司之持股比例承擔收購事項之成本(將由本集團內部資源撥付)且合營公司將由本公司列作合營企業實體入賬，故本集團銀行結餘所減少之數額與本集團於合營企業之權益之增幅相若。因此，本集團之資產總值不會受到任何即時重大影響。

附註2：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。

附註3：合作協議項下擬進行之交易不會影響本公司擁有人應佔年內溢利及已發行股份數目，因此不會對本集團每股盈利造成任何即時重大影響。

附註4：由於本集團概無就合作協議項下擬進行之交易產生額外負債，故本集團之負債總額不會受到任何即時重大影響。

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器相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

廣東保利主要從事房地產開發及銷售，為保利房地產(集團)股份有限公司(Poly Real Estate Group Co., Ltd*) (其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600048.SH)之直接全資附屬公司。

董事會函件

上海冠懿主要從事有關企業管理、環保科技及建築工程科技之諮詢服務。據董事作出適當查詢後所深知，上海冠懿為世茂房地產控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：813)之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於經參考上市規則第14.07條所計算之有關廣州招商根據合作協議注資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，訂立合作協議及其項下擬進行交易構成本公司之主要交易。

本集團以從事物業開發作為其主要業務活動之一。因此，本公司視本身為上市規則第14.04(10B)條之合資格發行人。由於收購事項涉及透過受中國法律規管之拍賣向中國政府機關收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項被視為合資格物業收購。

收購事項由本集團、廣東保利及上海冠懿透過合營公司按合營基準承擔。合作協議按一般商業條款公平釐定，據此成立合營公司僅為收購及開發增城地塊，此舉亦與拍賣目的一致。合作協議亦載有條款，訂明合營公司在未取得廣州招商、廣東保利及上海冠懿一致同意之前提下，不得(i)變更其業務性質或範圍且其業務範圍須一直符合拍賣銷售文件所訂明之要求；及(ii)訂立任何並非基於公平基準釐定之交易。

董事會確認，收購事項於本集團日常及一般業務過程中進行，而收購事項及合作協議項下擬進行之合營安排(包括融資及利潤分配安排)按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，訂立合作協議及其項下擬進行交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

保利江蘇為南京善杰義房地產開發有限公司(Nanjing Shanjiyi Property Development Company Limited*)(本公司於中國成立之間接非全資附屬公司)之主要股東。由於保利江蘇為保利房地產(集團)股份有限公司直接控制之公司，而保利房地產(集團)股份有限公司直接控制廣東保利，故廣東保利為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)已批准合作協議及其項下擬進行之交易，並已確認合作協議及其項下擬進行之交易屬公平合理、按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。鑒於以上所述，根據上市規則第14A.101條，合作協議及其項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

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

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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

二零一七年八月二十四日

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

於二零一七年六月三十日(即就債務聲明而言之最近期可行日期)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 六月三十日 人民幣千元
銀行及其他借貨	5,343,670
應付債券	3,363,986
可換股債券	1,713,740
自一家間接控股公司之貸款	3,349,198
自本集團附屬公司之非控股權益持有人之貸款	<u>3,778,273</u>
總計	<u><u>17,548,867</u></u>
有抵押	140,000
無抵押	<u>17,408,867</u>
總計	<u><u>17,548,867</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	11,240,128
一年後但不超過兩年,披露為非流動負債	5,021,776
兩年後但不超過五年,披露為非流動負債	<u>1,286,963</u>
總計	<u><u>17,548,867</u></u>

或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團就其客戶之按揭貸款有未償擔保為數約人民幣4,303,000,000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六月三十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。

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣6,935,000,000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策略，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。

於二零一七年六月三十日，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

除於二零一七年六月三十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作為向本集團授出約人民幣140,000,000元之銀行借貸之擔保外，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，本集團有充裕營運資金應付自本通函刊發日期起計至少十二個月之需求。

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)以來有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及交易前景

廣州招商並無控制合營公司股東大會之表決權，故合營公司將不會成為廣州招商之附屬公司。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之年報所披露，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。房地產市場將延續區域分化態勢，一、二線城市之市場將進入調整期，而三、四線城市之市場仍以去庫存為主，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，以獲得最大競爭優勢。本集團將尋求投資於可提升本公司發展潛力及增加股東回報之房地產開發項目。

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之一投票權。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)	佔相聯法團之 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或淡倉，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或淡倉。

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

概無於本通函刊發日期仍然存續、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. 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。

9. 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) 合作協議；
- b) 廣州鼎佳房地產有限公司(Guangzhou Dingjia Property Development Co., Ltd.)*(「廣州鼎佳房地產」)與佛山招商房地產有限公司(Foshan Merchants Property Development Co., Ltd.)*(「佛山招商房地產」)所訂立日期為二零一七年五月三十一日之合作協議，據此(其中包括)，(i)廣州鼎佳房地產與佛山招商房地產將透過佛山鼎圖房地產有限公司(Foshan Dingtu Property Development Co., Ltd.)*(「項目公司」)，由廣州鼎佳房地產於二零一七年四月二十五日在中國成立)共同開發位於中國廣東省佛山市三水區西南街道建設一路東側，總佔地面積約為47,252.97平方米之土地；(ii)佛山招商房地產將向項目公司之註冊資本出資人民幣10,000,000元並向廣州鼎佳房地產償付50%股東貸款人民幣518,950,000元；及(iii)廣州鼎佳房地產及佛山招商房地產將各自按其於項目公司之建議持股比例承擔土地代價人民幣1,037,900,000元。有關該合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月三十一日之公告；

- c) 南京招商招盛房地產有限公司(Nanjing Merchants Zhaosheng Property Development Limited*) (「南京招商」)、重慶瀚置實業發展有限公司(Chongqing Hanzhi Industrial Development Company Limited*) (「重慶瀚置」)與句容市金滙房產建設有限公司(Jurong Jinhui Real Estate Construction Company Limited*) (「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，據此(其中包括)，(i)於二零一七年三月三日在中國成立南京盛香園房地產開發有限公司(Nanjing Shengxiang Yuan Property Development Limited*) (「南京盛香園」)，專門從事開發位於東至中山南路，南至應天大街，西至鳳台路，北至秦淮河，總佔地面積為199,329.26平方米，稱為南京2016G98地塊之土地；及(ii)南京招商、重慶瀚置及句容金滙已各自向南京盛香園之註冊資本分別出資人民幣10,200,000元、人民幣6,600,000元及人民幣3,200,000元，及須於二零一七年八月十五日前就收購及開發南京2016G98地塊分別出資人民幣3,505,400,000元、人民幣3,402,300,000元及人民幣3,402,300,000元。有關該合作框架協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月十四日之通函；
- d) 招商局地產(南京)有限公司(Merchants Nanjing Real Estate Co., Ltd.*) (「招商局南京」)、南京仁遠投資有限公司(Nanjing Renyuan Investment Co., Ltd*) (「南京仁遠」)與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)，(i)於二零一六年八月二日在中國成立南京善杰義房地產開發有限公司(Nanjing Shanjiyei Property Development Company Limited*) (「南京善杰義」)，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地塊之土地(「南京2016G01地塊」)；及(ii)南京招商、南京仁遠及保利江蘇已各自向南京善杰義之註冊資本分別出資人民幣540,000,000元、人民幣495,000,000元及人民幣465,000,000元，及須就收購及開發南京2016G01地塊分別出資人民幣1,735,200,000元、人民幣1,590,600,000元及人民幣1,494,200,000元。有關該土地合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十月二十八日之通函；

- e) 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地塊之土地使用權應付之代價總額)所作出資形式之安排；
- f) 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；
- g) 本公司間接非全資附屬公司南京招平利盛投資有限公司(Nanjing Zhao Ping Li Sheng Investment Co., Ltd.)*(「南京招平利盛」)、深圳聯新投資管理有限公司(Shenzhen Lianxin Investment and Management Company Limited)*(「深圳聯新」)與南京弘洋置業有限公司(Nanjing Hong Yang Real Estate Co., Ltd.)*(「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；
- h) 南京招平利盛與葛洲壩南京房地產開發有限公司(Gezhouba Nanjing Real Estate Development Co., Ltd.)*(「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；

- i) 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美元票面年息率0.5%之信用增強可換股債券；
- j) 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美元票面年息率0.5%之信用增強可換股債券；
- k) 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美元票面年息率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j項)及信託契據(上文i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；
- l) 本公司間接全資附屬公司冠華港貿易(深圳)有限公司(Guan Hua Gang Trading (Shenzhen) Co., Ltd.)*(「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(Huarun Zhidi One Two Three Four (Shenzhen) Commercial Operation Management Company Limited*)(「華潤置地深圳」)與廣州聯洲房地產有限公司(Guangzhou Lianzhou Real Estate Company Limited*)(「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)所訂立日期為二零一五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，而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二零一五年五月五日之公告；及

- m) 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)所訂立日期為二零一五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，而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二零一五年五月五日之公告。

10. 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九月十二日(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) 合作協議；
- c) 日期為二零一七年八月二十四日之董事會函件，全文載於本通函第4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；及
- g) 本公司日期為二零一七年七月十四日有關成立一間合營公司通函之副本。

* 非正式英文譯名僅供識別。