

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。



主要交易：
提供擔保

二零二零年二月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	9
附錄二 – 一般資料	13

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該銀行」	指	中國銀行(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司及香港持牌銀行
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	佳僑有限公司，於香港註冊成立之有限合營公司，分別由信和置業、嘉華及本公司擁有40%、30%及30%權益
「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)
「董事」	指	本公司董事
「融資」	指	該銀行根據融資協議向借款人提供本金額最高為5,273,000,000港元之定期融資
「融資協議」	指	借款人與該銀行就融資訂立日期為二零一九年十二月六日之融資協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司以該銀行為受益人根據擔保協議就融資提供之擔保
「擔保協議」	指	本公司以該銀行為受益人就融資訂立日期為二零一九年十二月十六日之擔保協議
「獲擔保債務」	指	該銀行根據融資墊付之所有款項及其利息、費用及借款人不時應收、欠付或應付予該銀行之所有其他款項

釋 義

「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概無關連之獨立第三方
「嘉華」	指	嘉華國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「最後可行日期」	指	二零二零年二月五日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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、補充或以其他方式修改)
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「房託基金」	指	根據香港房託基金守則獲香港證券及期貨事務監察委員會授權以房地產投資信託基金形式組成的計劃
「房託基金守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會公佈的房地產投資信託基金守則(以當時為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準)
「房託基金管理業務」	指	香港證券及期貨事務監察委員會接受的管理公司及彼等相關附屬公司根據房託基金守則向房託基金提供的服務
「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

釋 義

「信和置業」	指	信和置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「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，相當於最後可行日期本公司已發行股本約74.35%
「書面批准」	指	成惠就提供擔保及其項下擬進行交易作出日期為二零一九年十二月十六日的書面批准
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「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
劉寧

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

執行董事：

蘇樹輝
余志良
黃競源

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

獨立非執行董事：

王永權
陳燕萍
史新平
何琦

敬啟者：

主要交易：
提供擔保

緒言

茲提述本公司於二零一九年十二月十六日發出之公告，內容有關提供擔保。

於二零一九年十二月十六日，本公司(作為擔保人)以該銀行為受益人訂立擔保協議，據此，本公司同意就該銀行提供的融資為借款人(為本公司擁有30%權益的公司)妥善履行還款責任提供擔保。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關擔保協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)本集團之一般資料。

擔保協議

於二零一九年十二月十六日，本公司(作為擔保人)以該銀行為受益人訂立擔保協議，據此，本公司同意就該銀行提供本金總額最高為5,273,000,000港元之融資為借款人(為信和置業、嘉華及本公司分別擁有40%、30%及30%權益的公司)妥善履行還款責任提供擔保。

擔保協議之主要條款載列如下：

日期 : 二零一九年十二月十六日

訂約方 : (a) 本公司；及
(b) 該銀行。

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

擔保之規模 : 該銀行根據融資墊付之所有款項及其利息、費用及借款人不時應收、欠付或應付予該銀行之所有其他款項、融資協議以及與融資有關且借款人為訂約方之其他融資文件項下之其他義務及承諾，惟本公司有關獲擔保債務任何部分之責任應獨立於其他合營夥伴信和置業及嘉華之責任，並應以獲擔保債務30%為限

擔保年期 : 直至借款人根據融資協議及與融資有關且借款人為訂約方之其他融資文件作出最終付款為止

提供擔保的財務影響

提供擔保將不會對本公司於擔保協議日期之盈利、資產及負債造成即時影響。然而，倘借款人未能支付任何獲擔保債務，或未能遵守及履行其於融資協議及借款人為訂約方之其他財務文件項下之其他責任及承諾，則本公司(作為擔保人)將須承擔最高1,581,900,000港元，即借款人於融資協議項下之負債總額30%，而該負債金額將計入本集團之財務狀況表內。

除上文披露外，董事認為，根據擔保協議提供擔保不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何重大影響。

訂立擔保協議之理由及裨益

借款人主要於香港從事物業發展業務，並已購入位於香港一幅土地之開發權。借款人於二零一九年十二月六日訂立融資協議，以取得本金額最多達5,273,000,000港元之融資，以用作向香港政府支付地價以及開發該幅土地之建築成本。融資之最終到期日為融資協議日期起計滿48個月之日或就該幅土地上之建設發出佔用許可後滿6個月之日(以較早者為準)。

本公司及其合營夥伴信和置業及嘉華已同意，根據相同條款及條件，就借款人之還款責任，以銀行為受益人提供擔保。根據擔保協議，本公司有關獲擔保債務任何部分之責任應獨立於信和置業及嘉華之責任，並應以獲擔保債務30%為限，此乃相當於本公司於借款人之股權比例。

董事認為，本公司根據擔保協議提供擔保將令借款人能夠應付其財務需要及達成開發該幅香港土地之資本要求。此外，董事相信，本集團將因與信和置業及嘉華合作而受惠，得以發揮彼等於香港物業發展方面之優勢，務求抓緊市場機遇以及加強本集團於香港物業市場之投資組合，而此舉將改善資本效益及效率，降低投資風險，繼而能向股東帶來更可觀回報，此乃與其業務策略相符，並符合整體利益。

擔保協議及其項下擬進行交易之條款乃訂約各方經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)確認，擔保協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，按商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

本集團從事(其中包括)(i)開發、銷售、租賃、投資及管理房地產；(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；及(iii)房託基金管理業務。

借款人為於香港註冊成立之有限公司，由信和置業、嘉華及本公司擁有40%、30%及30%權益。其主要於香港從事房地產發展。

該銀行為於本地註冊成立的持牌銀行及香港三家發鈔銀行之一，亦為香港人民幣業務的清算行。

上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07條計算有關提供擔保之一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，故訂立擔保協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、通函及股東批准之規定。

書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過取得書面股東批准獲得，而毋須召開股東大會。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於擔保協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准提供擔保，概無股東須放棄投票。於本通函日期，成惠直接持有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，故根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准訂立擔保協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

董事會函件

推薦建議

董事認為，擔保協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。倘須就批准提供擔保召開股東特別大會，董事將推薦股東於該股東大會上投票贊成有關批准提供擔保之決議案。

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

二零二零年二月十二日

1. 本集團之財務業績

本集團於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年之經審核財務業績以及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未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 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0405/ltn20170405384_c.pdf；
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一八年四月四日發佈截至二零一七年十二月三十一日止年度年報第110至259頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0404/ltn201804041166_c.pdf；
- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一九年四月四日發佈截至二零一八年十二月三十一日止年度年報第119至287頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0404/ltn20190404692_c.pdf；
- (iv) 截至二零一九年六月三十日止六個月，載於本公司於二零一九年九月二十五日發佈截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告(「二零一九年中期報告」)第44至92頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0925/2019092500440_c.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

於二零一九年十二月二十日(即於本通函付印前及就債務聲明而言之最近期可行日期)營業時間結束時，本集團之借貨及貸款列示如下：

	二零一九年 十二月二十日 人民幣千元
銀行及其他借貨	12,697,064.35
應付債券	1,900,000.00
自一家間接控股公司之貸款	3,298,298.12
自本集團附屬公司之非控股權益持有人之貸款	<u>3,827,485.77</u>
總計	<u><u>21,722,848.23</u></u>
有抵押	2,828,186.07
無抵押	<u>18,894,662.16</u>
總計	<u><u>21,722,848.23</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	2,022,185.08
一年後但不超過兩年，披露為非流動負債	11,208,808.06
兩年後但不超過五年，披露為非流動負債	<u>8,491,855.08</u>
總計	<u><u>21,722,848.23</u></u>

或然負債

於二零一九年十二月二十日，本集團就其客戶之按揭貸款有未償擔保為數約人民幣2,715,169,224.59元。

除上述或本通函其他章節披露者外，以及除於二零一九年十二月二十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。

於二零一九年十二月二十日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣8,958,331,575.01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。

於二零一九年十二月二十日，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，自二零一八年十二月三十一日(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

於二零一九年十二月二十日，除已抵押位於南京、重慶及佛山賬面值約為人民幣6,348,121,736.30元之可供出售物業作為本集團獲授銀行借貸約人民幣2,104,623,278.14元之擔保外，本集團資產(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

經計及擔保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

董事確認，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二零一八年十二月三十一日(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

展望未來，受到多種問題的影響，預期環球經濟的前景將陰霾密佈，當中包括中美貿易談判、美國大選、地緣政治緊張局勢等。儘管存在不明朗因素，本集團相信，抓緊重要擴充機會，乃未來發展的關鍵。

面對複雜多變的經濟環境，本集團將維持穩定審慎的財務策略、優化財務架構、有效實施業務計劃及更快速地部署新業務發展，務求令本集團有效抓緊市場機遇，同時能夠更靈活地回應市場變動。

本集團將繼續主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理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，同時開展房託基金管理業務，為股東帶來更豐厚回報。

據中國住房和城鄉建設部表示，中國將於二零二零年度致力維持房價穩定，並繼續實施長遠之管理機制，以帶動物業市場的穩健發展，並恪守「房子是用來住的，不是用來炒的」原則，不會將房地產視為經濟之短期催化劑。本集團將考慮物業相關採購業務與其物業發展核心業務之協同效益，方會決定向貿易採購業務投入之資源及努力。

本集團致力發展房託基金管理業務，以作為本集團之新開展業務。本公司之間接全資附屬公司招商局置地資管有限公司一直根據管理人與招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)之受託人訂立之信託契據條款，向招商局商業房託基金提供房託基金管理服務。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，招商局商業房託基金將向本公司支付之建議最高年度交易總額分別約人民幣440,000元、人民幣7,340,000元及人民幣28,860,000元。

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、相關股份及債券之權益及淡倉

誠如二零一九年中期報告所披露，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、相關股份或債券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	由受控制之公司 持有(附註)	32,054,066 (L)	0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有，華能乃由本公司執行董事蘇樹輝博士控制。因此，根據證券及期貨條例第XV部，蘇樹輝博士被視為於華能持有之股份中擁有權益。華能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 ¹	0.00%
		124,800 ²	0.00%
黃均隆	實益擁有人	372,000 ¹	0.00%
劉寧	實益擁有人	372,000 ¹	0.00%
		24,601 ²	0.00%
余志良	實益擁有人	133,334 ¹	0.00%
		66,666 ²	0.00%

附註：

- 該等股份為本公司間接控股股東招商蛇口(間接持有本公司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。
- 該等股份為間接控股股東招商蛇口之股份。

除上文所披露者外，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、相關股份或債券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：

- 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事兼主席；

- b. 非執行董事黃均隆先生，為招商蛇口之財務總監；
- c. 非執行董事劉寧女士，為招商蛇口之董事會秘書；及
- d. 執行董事黃競源先生，為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，該兩間公司均為招商蛇口之全資附屬公司。

4. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無關連人士訂立現時存續而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，概無董事於自二零一八年十二月三十一日(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

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，概無董事與本集團任何成員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吳昊先生。吳先生持有澳洲蒙納士大學商業碩士學位，並均為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。他在合規和上市公司秘書實務方面擁有逾五年經驗。
- 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54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. 本公司與招商蛇口於二零一九年十月二十一日訂立之經重新修訂及重列之不競爭契據，據此，本集團將有權獨家參與房託基金之房託基金管理業務，而獲允許的相關物業均位於或來自中國各地。本公司有權收取現金及／或房地產投資信託基金單位作為回報；及
- b. 本公司與招商蛇口於二零一八年十二月十七日訂立之經修訂及重列之不競爭契據，據此，招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)及本集團之業務乃按地區分佈劃分。

10. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計14日內在一般辦公時間內(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. 日期為二零二零年二月十二日之董事會函件，全文載於本通函第四至八頁；
- c. 本公司截至二零一八年十二月三十一日止三個年度之年報及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- d. 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；及
- e. 本公司自二零一八年十二月三十一日(為本公司最近期經審核賬目之編製日期)起已根據上市規則第14及14A章所載規定刊發之各份通函(包括本通函)。