

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，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商、註冊證券交易商或其他代理商，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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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。



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：
出售物業
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第11至12頁。獨立財務顧問浩德之函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，載於本通函第13至22頁。

本公司謹訂於二零二零年十一月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格，該表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)刊載。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票表決。

為防範COVID-19疫情擴散，本公司將於股東特別大會採取以下預防措施：(i)強制性體溫檢查；(ii)必須佩戴外科口罩；及(iii)不會提供茶點及/或禮品。任何違反預防措施的人士可能不獲准進入股東特別大會會場。謹此建議股東委託股東特別大會主席作為彼等之委任代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

二零二零年十一月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	11
獨立財務顧問函件	13
附錄一 – 估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「該公告」	指	本公司日期為二零二零年九月十三日有關(其中包括)出售事項之公告
「董事會」	指	董事會
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，並為招商蛇口的直接控股股東，持有招商蛇口已發行股本總額超過63%
「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已發行股本總額約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：978)
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據房屋整售買賣合同向買方出售該等物業

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過房屋整售買賣合同及其項下擬進行交易
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「浩德」	指	浩德融資有限公司，為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(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立房屋整售買賣合同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	毋須於股東特別大會上就批准房屋整售買賣合同及其項下擬進行交易放棄投票的股東
「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
「最後可行日期」	指	二零二零年十一月二日，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)

釋 義

「招商高利澤養老」	指	廣州招商高利澤養老服務有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為招商蛇口之間接非全資附屬公司
「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)
「該等物業」	指	位於中國廣東省廣州市番禺區東環街東藝路139號7、8、9、10、11及12棟的六項物業
「買方」	指	招商局仁和養老投資有限公司，於中國成立之有限公司，由招商局集團及獨立第三方分別間接擁有33.33%及66.67%權益
「仁和人壽保險」	指	招商局仁和人壽保險股份有限公司，於中國成立之有限公司，為招商局集團之間接非全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「房屋整售買賣合同」	指	賣方與買方於二零二零年九月十三日訂立的協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該等物業，代價為人民幣527,000,000元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「成惠」	指	成惠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之控股股東，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總額約74.35%
「賣方」	指	廣州招商房地產有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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該等詞彙的涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干列表所示總數未必為前述數字之算術總和。

**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至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：

**須予披露及關連交易：
出售物業
及
股東特別大會通告**

茲提述本公司日期為二零二零年九月十三日之公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會有關房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易發出之意見函件；(iv)戴德梁行編製之物業估值報告；(v)本集團之一般資料；及(vi)召開股東特別大會之通告。

房屋整售買賣合同

房屋整售買賣合同之主要條款載列如下：

日期：二零二零年九月十三日

訂約方：(i) 賣方，為本公司之間接全資附屬公司；及
(ii) 買方，為招商局集團之間接非全資附屬公司，並為本公司於發行人層面之關連人士。

主體事項

於二零二零年九月十三日，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立房屋整售買賣合同，據此，賣方同意出售而買方同意收購該等物業，代價為人民幣527,000,000元。

該等物業

該等物業位於中國廣東省廣州市番禺區東環街東藝路139號，並由六棟大廈(分別為7、8、9、10、11及12棟，總建築面積為30,836.87平方米)及該六棟大廈各自的地庫(總建築面積為3,469.24平方米)組成。除12棟外，該等物業的餘下部分目前為空置。

根據賣方與招商高利澤養老之間的租賃協議(「租賃協議」)，目前將12棟出租予招商高利澤養老，初始期限為三年，並會自動重續三次。租賃協議的首三個期限將各自為期三年，而第四個期限將為期一年，租賃期合共十年。於最後可行日期，概無轉讓租賃協議予買方之安排。

招商高利澤養老服務乃一間於二零一五年六月十七日在中國成立之有限責任公司，主要從事(其中包括)提供企業管理服務以及養老及殘疾人士護理服務。招商高利澤養老為招商蛇口之間接非全資附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。

董事會函件

代價

該等物業之代價人民幣527,000,000元應由買方按下列方式以現金支付：

- (a) 人民幣316,200,000元(相當於代價之60%)須於房屋整售買賣合同日期起計10個工作天內支付；及
- (b) 人民幣210,800,000元(相當於代價之40%)須於房屋整售買賣合同生效起計30個工作天內支付。

代價乃由賣方與買方根據一般商業條款，並經參考由獨立物業估值師戴德梁行於二零二零年八月三十一日進行之該等物業的初步估值人民幣527,000,000元後公平磋商釐定。

先決條件

房屋整售買賣合同將於下列先決條件獲達成後作實：

- (a) 本公司刊發該公告，以及根據上市規則由股東於將予召開及舉行的股東特別大會上通過普通決議案以批准房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易；及
- (b) 自中國銀保監會收到有關出售事項之申請文件起計滿30日，惟在此期間中國銀保監會並未對出售事項提出異議。

倘房屋整售買賣合同所載任何先決條件於房屋整售買賣合同日期起計90個工作天內尚未達成，任何一方將有權透過發出書面通知終止房屋整售買賣合同。

完成

該等物業將於房屋整售買賣合同完成後按「現有狀況」交付予買方，而完成將於房屋整售買賣合同生效及買方悉數結付代價起計90天內作實。

出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

於二零二零年九月六日，該等物業的賬面淨值約為人民幣265,561,687元，乃根據該等物業所在的土地於二零零三年之原收購成本及該等物業的其他建築成本得出。按代價人民幣527,000,000元以及出售事項之相關估計直接成本及其他相關開支及稅項約人民幣132,529,973元計算，預期本集團將錄得出售事項收益約人民幣128,908,340元。所得款項淨額約人民幣394,470,027元擬用於其他物業投資及用作本集團的一般營運資金。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表內錄得的出售事項收益的準確金額於審計後方可確定。其將根據該等物業於出售事項完成日期之賬面淨值(扣除任何雜項開支)計算得出，因此或會與上文所載之估計收益金額有所不同。

有關訂約方之資料

本集團從事(其中包括)(i)開發、銷售、租賃、投資及管理物業；及(ii)資產管理業務。

賣方為於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事物業開發及物業銷售。

買方為於中國成立之有限責任公司，主要從事健康養生管理諮詢及培訓服務。買方為招商局集團之間接非全資附屬公司，而招商局集團為由國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業集團。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理物業以及資產管理。除12棟外，該等物業的餘下部分尚未為本集團釋放其全部租金收入潛力。由於該等物業經已升值，董事會認為出售事項將釋放該等物業的潛在價值，以從出售事項中實現資本收益。這讓本集團得以將有關現金流用於其他物業投資，並增加本集團的營運資金。

此外，本公司與招商蛇口於二零一九年十月二十一日訂立經重新修訂及重列之不競爭契約(「不競爭契據」)。根據不競爭契據，招商蛇口、其任何附屬公司(不包括本集團)及/或其任何聯繫人可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。鑒於如房屋整售買賣合同所指，買方收購該等物業僅作其自用用途(如訓練及內部使用)，董事認為不競爭契據將於出售事項完成後獲得遵守。

董事會函件

董事(不包括全體獨立非執行董事,彼等將根據獨立財務顧問的推薦建議提供意見)認為,房屋整售買賣合同之條款乃經公平磋商後協定,並按正常商業條款或更佳條款訂立,且有關條款屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07條計算有關出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%,故出售事項構成本公司之須予披露交易,因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

本公司控股股東招商局集團為本公司之關連人士。買方為仁和人壽保險之全資附屬公司,而仁和人壽保險由招商局集團擁有33.33%權益。因此,買方為招商局集團之聯繫人,故根據上市規則第14A.13(3)條為本公司於發行人層面的關連人士。因此,出售事項亦構成本公司之關連交易,並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會經已成立,以就房屋整售買賣合同及其項下擬進行交易之條款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,以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

浩德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及推薦建議。

一般事項

概無董事於房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益,亦概無董事須就批准房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會將獲召開,以考慮及酌情批准(其中包括)房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易,據此,成惠及其聯繫人須就批准房屋整售買賣合同及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後可行日期,據董事經作出一切合理查詢後所知及所悉,成惠及其聯繫人共同持有本公司已發行股本總額約74.35%。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會上將以投票方式表決。本公司將根據上市規則的有關規定，盡快刊發投票結果的公告。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東已訂立表決權信託或其他協議或安排或諒解書或受其約束；及(ii)概無任何股東的責任或權利於最後可行日期使其已經或可能已經將行使其所持股份之投票權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

本公司謹訂於二零二零年十一月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並最遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記分處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。填妥代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會及於會上投票表決。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後將意見載於本通函)認為，房屋整售買賣合同之條款乃屬公平合理；而房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

敬請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、本通函附錄所載之其他資料以及股東特別大會通告。

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

二零二零年十一月六日

**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)

敬啟者：

須予披露及關連交易：
出售物業
及
股東特別大會通告

吾等提述本公司向其股東刊發日期為二零二零年十一月六日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮通函所載房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易是否公平合理及就此向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否批准通函所載房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易提供推薦建議。浩德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及推薦建議。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情連同獨立財務顧問考慮之主要因素及理由載於通函第13至22頁。

吾等謹請閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有獨立財務顧問就房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易向吾等提供之意見。吾等亦謹請閣下垂注通函各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易之條款、獨立財務顧問之意見及董事會函件所載之有關資料後，吾等認為，(i)房屋整售買賣合同乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)房屋整售買賣合同之條款亦屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

招商局置地有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
王永權博士

獨立非執行董事
陳燕萍女士

獨立非執行董事
史新平博士

獨立非執行董事
何琦先生

謹啟

二零二零年十一月六日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問浩德融資有限公司就房屋整售買賣合同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之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售物業

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就房屋整售買賣合同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。房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易之詳情載於 貴公司日期為二零二零年十一月六日之通函(「**通函**」)「董事會函件」內，而本函件構成當中一部分。除非文義另有指明，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年九月十三日，賣方(貴公司間接全資附屬公司)與買方訂立房屋整售買賣合同，據此，賣方同意出售而買方同意收購該等物業，代價為人民幣527,000,000元。

上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07條計算有關出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成 貴公司之須予披露交易。

貴公司控股股東招商局集團為 貴公司之關連人士。買方為仁和人壽保險之全資附屬公司，而仁和人壽保險由招商局集團擁有33.33%權益。因此，買方為招商局集團之聯繫人，故根據上市規則第14A.13(3)條為 貴公司於發行人層面的關連人士。根據上市規則第14A章，賣方與買方訂立房屋整售買賣合同構成 貴公司之關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

由全體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之獨立董事委員會已告成立，以考慮並就以下方面向獨立股東提供意見：(i)房屋整售買賣合同及其項下擬進行交易之條款是否公平合理；(ii)房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iii)獨立股東於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，應如何就將於股東特別大會上提呈之相關決議案投票。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等負責就以下方面向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)房屋整售買賣合同及其項下擬進行交易之條款是否公平合理；(ii)房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之相關決議案投票。

獨立財務顧問函件

吾等過往曾就(i)有關經修訂及重列之不競爭契據之關連交易；(ii)有關收購基金之有限合夥企業之權益之須予披露及關連交易；(iii)有關經重新修訂及重列之不競爭契據之關連交易；(iv)年期超過三年的持續關連交易；及(v)有關收購一間物業公司之須予披露及關連交易擔任 貴公司之獨立財務顧問。有關 貴公司上述事宜之詳情分別載於(i)日期為二零一九年一月十日之通函；(ii)日期為二零一九年五月十七日之通函；(iii)日期為二零一九年十月二十一日之通函；(iv)日期為二零一九年十一月二十八日之公告；及(v)日期為二零二零年六月十一日之通函。除上述交易外，吾等於通函日期前過去兩年並無就 貴集團之其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，並鑒於吾等就受聘對出售事項及其項下擬進行之交易發表意見而接受之酬金符合市場水平且並無以於股東特別大會上順利通過該決議案為條件以及吾等之委聘是按正常商業條款進行，吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士，且與彼等概無關連。

吾等的意見基礎

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)；(ii) 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二零年中期報告」)；(iii)獨立估值師所編製由賣方持有的物業(「該等物業」)於二零二零年八月三十一日(「估值日期」)之物業估值報告(「估值報告」)；(iv)房屋整售買賣合同；及(v)通函所載的其他資料。

吾等已依賴通函所載或所提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所提述及／或向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明均於作出時屬真實、準確及完整，並於通函日期仍屬真實、準確及完整。董事對根據上市規則提供有關 貴集團的資料共同及個別負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載的資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述具誤導成分。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由相信吾等賴以達致意見的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分。吾等已假設通函所載或所提述及／或管理層向吾等提供有關 貴集團事宜的所有陳述、資料、意見及聲明均經審慎及周詳查詢後始行合理作出。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠的資料，以達致知情的見解並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載的主要因素及理由：

1. 貴集團之背景及該等物業

1.1. 貴集團之背景

貴集團主要業務為(i)開發、銷售、租賃、投資及管理物業；及(ii)辦公物業及購物商場的資產管理。貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收入約人民幣190億元，較去年增加約63%。於二零二零年上半年，儘管爆發COVID-19，貴集團仍錄得約人民幣30億元的收入，較二零一九年同期增加約3%。貴集團收入增加乃主要由於竣工及交付之總建築面積增加所致。貴集團的銀行結餘及現金由二零一九年十二月三十一日約人民幣90億元減少至二零二零年六月三十日約人民幣85億元。

根據二零二零年中期報告，貴集團預計房地產市場在中短期將持續反彈勢頭，但在目前「房住不炒」的政策定力下難以大幅反轉。房價在房企採取讓價促銷策略下，不具備持續全面上漲的基礎，且或存小幅波動的可能性。

1.2. 該等物業之背景

誠如通函「董事會函件」所述，該等物業位於廣州市番禺區，並由六棟大廈(即7、8、9、10、11及12棟)組成，總建築面積為30,836.87平方米，而該六棟大廈各自的地庫(總建築面積為3,469.24平方米)乃作停車場用途。7至11棟乃作辦公室用途，而12棟目前根據租賃協議出租予護老機構，租賃期合共十年。有關12棟的租賃詳情，請參閱 貴公司日期為二零一七年四月七日的公告。除12棟外，該等物業的餘下部分為空置，且尚未為 貴集團釋放其全部租金收入潛力。

2. 買方之背景

買方(招商局仁和養老投資有限公司)主要從事健康養生管理諮詢及培訓服務。買方為仁和人壽保險之全資附屬公司，而仁和人壽保險由招商局集團擁有33.33%權益。考慮到中國人口老化及對相關保險的需求增長，買方一直尋找合適的物業，以設立人才培訓中心及配合買方的全國性擴展計劃。

3. 房屋整售買賣合同之背景及主要條款

3.1. 物業估值

於評估代價是否公平時，吾等已特別考慮估值報告。就此，吾等注意到獨立專業估值師戴德梁行(「估值師」)已獲委聘對該等物業進行估值。根據估值報告(有關詳情載於通函附錄一)，於估值日期，該等物業的市值約為人民幣527,000,000元。

於評估估值是否公平合理時，吾等已審閱估值報告並就以下各項與估值師進行討論：(i)對該等物業進行估值所用的方法及假設，以及有關方法及假設是否適當及可接受；(ii)彼等對該等物業進行估值的工作範疇；及(iii)彼等作為物業估值師之相關專業資格。

3.1.1. 估值方法

誠如估值報告所述，估值師假設物業可交吉銷售及參照市場可得之可資比較銷售憑證而採納直接比較法。吾等注意到，估值師採納的直接比較法乃參考相關市場上可得之可資比較銷售交易，並須作出適當調整，包括但不限於時間、位置、物理特徵及其他因素。據估值師表示，直接比較法乃評估辦公大樓市值最適當的估值法。吾等已就聯交所主板上市公司(不論上市公司之市值及經營規模)於截至二零二零年九月十三日(即該公告日期)止三個月期間刊發之13宗涉及收購或出售(i)持作銷售的物業資產或(ii)連同物業資產可供銷售的公司的須予公佈交易(不論交易規模)進行獨立研究。考慮到(i)最近的交易就支持估值的最新市場慣例而言更為相關；(ii)所選樣本完整而詳盡地列出於三個月回顧期內聯交所主板上市公司所交易的持作銷售的物業或連同物業資產可供銷售的公司；及(iii)全部所選樣本皆為其相應物業採用相似的估值方法，吾等認為三個月回顧期就評估直接比較法是否適當的估值法而言屬合理，且所選樣本之數目就吾等之評估而言屬詳盡及具代表性。

吾等已自估值師取得可資比較物業的資料，並就此與估值師進行討論。吾等注意到，可資比較物業位於該等物業的周邊區域內，並具有相似用途。估值師表示，其已對可用之可資比較項目進行全面市場研究，並已選定三個於二零二零年八月(即接近估值日期)進行交易的可資比較項目。吾等從估值師了解到，有關甄選準則為估值慣例中常用之準則，並被視為公平合理，原因是有關準則就估值而言乃最相關的可資比較項目。吾等注意到，三項可資比較物業全部均(i)位於該等物業的15公里內；(ii)指定作辦公室用途；(iii)於二零一九年至二零二零年間建造；及(iv)為售價介乎每平方米約人民幣18,148元至人民幣19,319元(即平均價為每平方米約人民幣18,661元及中間價為每平方米約人民幣18,516元)。估值師亦識別出3個可資比較地庫停車場，有關停車場全部均(i)位於該等物業的15公里內；(ii)於二零二零年八月進行交易；及(iii)售價介乎每個停車場約人民幣161,700元至人民幣175,400元。吾等注意到，估值師所識別之可資比較物業的每平方米平均價較該等物業為高，原因是相較可資比較物業，該等物業的估值反映了就建築面積及樓齡作出之調整。

吾等已進行獨立研究以核實估值師所採用之資料，方法為在具有相似規模及狀況的鄰近區域識別可資比較物業(即有三項可資比較物業，有關物業全部均(i)位於該等物業的10公里內；(ii)指定作辦公室用途；(iii)目前叫價介乎每平方米約人民幣14,659元至人民幣16,400元(即平均價為每平方米約人民幣15,353元及中間價為每平方米約人民幣15,000元))，並注意到該等可資比較物業的每平方米叫價與該等物業相若。吾等認為可資比較物業之數目就吾等之評估而言屬詳盡及具代表性。

有鑒於此，吾等認為估值師所選擇的可資比較物業對估值而言屬適當，且吾等與估值師一致認為直接比較法乃釐定該等物業市值的適當及常用方法。

3.1.2. 估值基準及假設

吾等注意到，該等物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值被界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等亦注意到，估值師依賴 貴集團提供之資料以及有關中國法律的中國法律顧問之意見，並就該等物業作出主要假設，例如：(i)並無考慮特別條款或情況(包括但不限於非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士給予之特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得之任何價值元素)所引致的估價升跌；(ii)該等物業之可轉讓土地使用權已獲授出，且任何地價已悉數結付；(iii)擁有人擁有該等物業的可執行業權，及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業；及(iv)該等物業並無可能影響其價值的任何繁重性質的產權負擔、限制及費用。根據吾等的獨立研究，吾等注意到聯交所其他上市公司的類似物業之物業估值通常採納上述基準及假設。因此，吾等認為對該等物業進行估值所採納之基準及假設屬公平合理。

3.1.3. 估值師之工作範圍與能力

經審閱估值師委聘函中詳述之估值師工作範圍後，吾等認為工作範圍切合須予提供之意見，且吾等並不知悉有任何可能對估值報告中提供的保證程度造成不利影響之工作範圍限制。

吾等已就估值報告之編製審閱估值師之資歷及經驗，並注意到估值師為專注於房地產的領先專業服務公司，於物業估值方面擁有豐富經驗。尤其是，簽核估值報告之主管為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)及註冊中國房地產估價師，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。對該等物業進行實地視察之估值師亦為註冊中國房地產估價師，於物業估值方面擁有六年經驗。根據吾等與估值師之討論，吾等注意到估值師過往曾就(i)有關投資南京丁家莊商貿有限公司的主要交易；(ii)有關收購南京信盛之權益之須予披露及關連交易；及(iii)有關收購基金之有限合夥企業之權益之須予披露及關聯交易擔任 貴公司之獨立估值師。估值師目前亦就有關開發秦淮地塊之合營安排之主要交易擔任 貴公司之獨立估值師。除上述交易外，估值師確認其與 貴公司、出售事項之其他各方及 貴公司或出售事項之另一方之核心關連人士概無任何現存或其他過往關係。

3.1.4. 物業估值概要

經考慮上文所述，吾等認為(i)估值師所採納之估值方法乃對該等物業進行估值的常用方法；(ii)估值師所採納之估值基準及假設屬公平合理；(iii)估值師之工作範圍就履行該物業估值而言屬充分適當；及(iv)估值師具有足夠經驗及能力對該等物業進行估值。因此，吾等認為，估值師評定的該等物業估值屬公平合理。

3.2. 代價

該等物業之代價為人民幣527,000,000元，乃由賣方與買方根據一般商業條款，並經參考由獨立物業估值師於二零二零年八月三十一日進行的該等物業之初步估值人民幣527,000,000元後公平磋商釐定。

經考慮(i)該等物業之代價與該等物業之市值相同；及(ii)估值師進行的該等物業之估值如上文「3.1物業估值」一節所述屬公平合理，吾等認為釐定代價的基準及代價屬公平合理。

4. 訂立房屋整售買賣合同之理由及裨益

根據 貴集團與招商蛇口訂立日期為二零一九年十月二十一日的經重新修訂及重列之不競爭契據(「契據」)，招商蛇口及其附屬公司(不包括 貴集團)(「招商蛇口集團」)將不會於廣州與 貴集團競爭。吾等從房屋整售買賣合同中注意到，該等物業僅收購作培訓及內部用途。由於房屋整售買賣合同中亦包括將遵守契據，並將於必要時採取若干行動以遵守契據，故吾等與管理層一致認為出售事項將不會違反契據。

考慮到該等物業的土地使用權會於26年內屆滿及鄰近商用物業的市場租金，即使出租率為100%，該等物業於屆滿前將予產生的租金收入總額仍不大可能超過代價，更不必說大部分該等物業尚未為 貴集團釋放全部租金收入潛力。因此，管理層認為，且吾等同意，倘物業市場保持相對穩定，出售事項的經濟利益對 貴集團而言較持有該等物業直至土地使用權屆滿更為有利。

此外，由於按二零零三年十二月二十三日之原土地收購成本約人民幣28,000,000元、該等物業之建築成本約人民幣205,000,000元以及其他行政及融資成本約人民幣33,000,000元計算，該等物業的價值已由約人民幣266,000,000元升值約98.4%，故吾等與管理層一致認為，出售事項將釋放該等物業的潛在價值，以從出售事項中實現資本收益，且鑒於本函件「1.1. 貴集團之背景」一節所述的不確定市況，亦可使 貴集團能夠避免與該等物業有關的長遠風險。出售事項之所得款項淨額亦將使 貴集團可將現金流用於其他物業投資機會，並增加 貴集團的營運資金。

獨立財務顧問函件

因此，吾等與管理層一致認為，訂立房屋整售買賣合同符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 出售事項之財務影響

該等物業於二零二零年九月六日的賬面淨值約為人民幣266,000,000元，乃根據該等物業所在的土地於二零零三年之原收購成本及該等物業的其他建築成本得出。按代價人民幣527,000,000元以及出售事項的相關估計直接成本及其他相關開支及稅項約人民幣133,000,000元計算，預期 貴集團將錄得出售事項收益約人民幣129,000,000元。所得款項淨額約人民幣394,000,000元擬用於其他物業投資及用作 貴集團的一般營運資金。

貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表內錄得的出售事項收益的準確金額於審計後方可確定。其將根據該等物業於出售事項完成日期之賬面淨值(扣除任何雜項開支)計算得出，因此或會與上文所載之估計收益金額有所不同。

推薦意見

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為(i)房屋整售買賣合同及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理；及(ii)房屋整售買賣合同及其項下擬進行的交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售事項的決議案。

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
梁綽然
謹啟

二零二零年十一月六日

梁綽然女士(「梁女士」)乃根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的浩德融資有限公司的負責人員，並獲允許進行保薦人工作。彼亦為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的Altus Investments Limited的負責人員。梁女士於大中華地區的機構融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗。特別是，彼曾參與多個首次公開發售的保薦工作，並於多宗企業財務交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對廣州招商房地產有限公司於中國所持該等物業在二零二零年八月三十一日現況下的市值之意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

關於： 位於中國廣東省廣州市番禺區東環街東藝路139號7、8、9、10、11及12棟的六項物業(「該等物業」)

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照招商局置地有限公司(「貴公司」)的指示，對廣州招商房地產有限公司(「賣方」)(貴公司間接全資附屬公司)於中華人民共和國(「中國」)持有的該等物業之市值進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年八月三十一日(「估值日期」)現況下的市值之意見。

市值的定義

吾等對該等物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值被界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該等物業的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士給予之特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得之任何價值元素)引致的估計價格上升或下跌。

吾等對賣方於中國所持該等物業進行估值時，已參考 貴公司法律顧問北京市君合律師事務所的中國法律意見，以按名義年度土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴賣方提供之資料及意見，以及日期為二零二零年十一月六日有關該等物業的業權及該等物業的權益之中國法律意見。在對該等物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該等物業的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，估值乃基於該等物業概不附帶可能影響其價值的虧損性產權負擔、限制及費用。

估值方法

在對賣方於中國持作銷售的該等物業進行估值時，吾等已假設物業可交吉銷售及參照市場可得之可資比較銷售憑證而採納直接比較法。

直接比較法為持作銷售物業之常用方法，有相關可資比較銷售憑證作參考以釐定市值。此方法取決於作為可推斷為類似物業的最佳指標的市場憑證的廣泛接受度，並受可變因素影響。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定進行。

資料來源

吾等在極大程度上倚賴賣方所提供之資料及有關中國法律的中國法律顧問之意見。吾等已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、該等物業之鑒定、佔用情況、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑賣方向吾等所提供對估值而言屬重大的資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所獲提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

業權調查

吾等已獲賣方提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證有否任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等廣州辦事處的估值師張枝玲(具有6年物業估值經驗的中國房地產估價師)已於二零二零年九月視察該等物業的外部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試其任何設施。

除另有說明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，且吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

市場不確定性警告

新型冠狀病毒(COVID-19)的近期爆發導致全球金融市場大幅波動及對物業市場帶來不確定性。預期物業價值將對流行病的發展及金融市場的變動非常敏感。對市場不同行業的影響程度均有所不同，而物業的營銷及磋商銷售之時間將較正常為長。估值延續的時間長度之確定性較低，而物業價格可能於短時間內急速及大幅波動。吾等對該等物業的估值僅於估值日期有效，而市況的任何其後變動及於估值日期後對物業價值的影響均不能計及在內。倘任何人士有意於訂立任何交易時參考吾等的估值，其必須謹記於此期間的市場波動較大，而物業價值自估值日期起或已或未變動。

隨函附奉估值報告。

此 致

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

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二零年十一月六日

附註： 曾俊勳先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

估值報告

賣方於中國持作銷售的物業

			於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
位於中國廣東省廣州市番禺區東環街東藝路139號7、8、9、10、11及12棟的六項物業	該等物業位於廣州市番禺區東環街東藝路139號，並由六棟大廈(分別為7、8、9、10、11及12棟)及該六棟大廈各自的地庫組成。 該等物業已於二零一六年竣工，詳情如下：	請參閱下文附註7(iv)。	人民幣527,000,000元 (人民幣伍億貳仟柒佰萬元整) (包括增值稅基準。)

棟	用途/層數	總建築面積 (平方米)
7棟	辦公室/7	5,264.10
8棟	辦公室/7	4,249.63
9棟	辦公室/7	4,117.00
10棟	辦公室/7	4,106.96
11棟	辦公室/7	4,252.50
12棟	酒店/4	<u>8,846.68</u>
	小計：	<u>30,836.87</u>
	268個地庫停車場	<u>3,469.24</u>
	總計：	<u><u>34,306.11</u></u>

該等物業位於廣東省廣州市番禺區東環街東藝路。附近主要為商業及住宅發展項目。據賣方表示，該等物業乃作商業及停車場用途；概無環境事宜及訴訟糾紛；概無翻新或更改該等物業用途之計劃。

該等物業已獲授土地使用權，自二零零五年十一月二日起為期40年，作商業及財務用途。

附註：

- (1) 根據日期為二零一三年九月三十日的國有土地使用證第G34-000695號，總地盤面積為299,991.80平方米的土地之土地使用權已歸屬予賣方，自二零零五年十一月二日起為期40年，作商業及財務用途。

據告知，該等物業乃建於上述地盤的一部分。

- (2) 根據日期為二零零三年十二月二十三日的國有土地使用權出讓合同第G32-000251號及其日期為二零一三年八月五日的補充合同：

(i)	受讓人	: 賣方
(ii)	位置	: 沙頭街鐘村鎮飛鵝嶺
(iii)	地盤面積	: 276,036平方米
(iv)	土地用途	: 商業
(v)	地積比率	: 不適用
(vi)	土地出讓金	: 人民幣248,291,293元
(vii)	土地使用年期	: 40年

- (3) 根據七份房地產初始登記告知書，詳情載列如下：

告知書編號	地址 番禺區東環街東藝路139號	總建築面積(平方米)	建築物用途
17DJ02666221	7棟	5,264.10	辦公室
17DJ02586281	8棟	4,249.63	辦公室
17DJ02586332	9棟	4,117.00	辦公室
17DJ02586389	10棟	4,106.96	辦公室
17DJ02666301	11棟	4,252.50	辦公室
17DJ02586383	12棟	8,846.68	酒店
17DJ02664028	7-12棟的地庫	3,469.24	停車場
總計：		34,306.11	

- (4) 根據營業執照第914401137640486452號，賣方成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期為二零零四年八月十日至二零二四年八月十日。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 賣方已取得國有土地使用證；
- (ii) 賣方有權根據法律條文擁有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法出售其擁有的土地使用權；及
- (iii) 賣方已取得該等物業之項目登記文件、環境評估批文及環境保護竣工驗收文件、消防設計備案以及竣工驗收文件；及
- (iv) 該等物業均處於已確認業權且可供出售狀態。

- (6) 根據賣方提供之資料及中國法律顧問之意見，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
房地產權證	無*
房地產初始登記告知書	有
營業執照	有

- * 由於中國法律意見指出該等物業全部均處於已確認業權狀況，並可供出售，吾等認為這將不會影響賣方對該等物業的合法業權，故吾等已按妥善業權基準編製估值。

(7) 吾等已按照以下基準及分析編製吾等的估值：

部分	總建築面積 (平方米)	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣/平方米/ 停車場		備註
			人民幣/平方米/	停車場	
7至12棟	30,836.87	484,120,000		15,700	直接比較法
268個地庫 停車場	3,469.24	42,880,000		160,000	直接比較法
總計：	34,306.11	527,000,000			

就直接比較法而言，吾等已參考鄰近發展項目的若干可資比較銷售。此等可資比較物業中，大廈的單位價格介乎每平方米約人民幣11,200元至人民幣18,300元，而每個地庫停車場的單位價格則介乎人民幣157,000元至人民幣167,000元。吾等所作估值的單位價格與上述可資比較銷售一致。

於達致主要假設時，已考慮該等物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、位置及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該等物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該等物業遜於可資比較物業或不較其受歡迎，則向下作出調整。

該等物業的詳情：

- (i) 該等物業的一般描述及位置： 該等物業位於廣東省廣州市番禺區東環街東藝路139號。鄰近發展項目主要為商業、辦公室及住宅發展項目。據賣方表示，該等物業乃作商業、辦公室及停車位用途；概無環境事宜及訴訟糾紛；概無翻新或更改該等物業用途之計劃。
- (ii) 年期： 該等物業已獲授土地使用權，自二零零五年十一月二日起為期40年，作商業及財務用途。
- (iii) 任何集團間租賃的年期： 無

- (iv) 租賃詳情： 於估值日期，7至11棟及268個停車位均為空置。
- 12棟乃出租予一名關連方，初始期限由二零一八年三月一日起計為期三年，並會自動重續三次。首三個期限將各自為期三年，而第四個期限將為期一年，租賃期合共十年。第一年租金為人民幣5,856,000元，年增長率為5%。吾等並無考慮租賃協議，並按交吉基準對12棟進行估值。
- (v)至(viii)據賣方表示：
- (v) 該等物業的產權負擔、留置 無
權、抵押或按揭詳情：
- (vi) 環境事宜： 無
- (vii) 通知、未決訴訟、違反法律或 無
業權缺陷的詳情：
- (viii) 該等物業的建設、翻新、改善 無
或發展之未來計劃：

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，董事共同及個別就本通函承擔全部責任。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完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，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：

於股份之好倉

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	受控制法團之權益 (附註)	32,054,066 (L)	0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)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直接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。

於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	359,466 ²	0.00%
黃均隆	實益擁有人	124,000 ²	0.00%
劉寧	實益擁有人	148,601 ²	0.00%
余志良	實益擁有人	133,334 ¹	0.00%
		23,305 ²	0.00%

附註：

1. 該等股份為本公司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%)向余志良先生授出之購股權涉及之相關股份。
2. 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、相關股份及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，以下各董事為下列公司之董事或僱員，該等公司各自於股份及本公司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，概無關聯方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，概無董事於自二零一九年十二月三十一日(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. 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。

7. 專家及同意書

以下載列名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
浩德	一間獲香港證券及期貨事務監察委員會發牌進行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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行	註冊專業測量師及獨立物業估值師

以上各專家已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之各形式及內容轉載其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，以上各專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股份；
- (b) 並無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (c) 並無自二零一九年十二月三十一日(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。

本通函第13至22頁所載日期為二零二零年十一月六日之浩德函件及本通函附錄一所載日期為二零二零年十一月六日之戴德梁行之估值報告，乃供載入本通函而作出。

8. 並無重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自二零一九年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計十四天內在一般辦公時間(星期六及公眾假期除外)自上午十時正起至下午一時正及自下午二時正起至下午五時正，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) 房屋整售買賣合同；
- (b) 日期為二零二零年十一月六日之董事會函件，全文載於本通函第5至10頁；
- (c) 日期為二零二零年十一月六日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第11至12頁；
- (d) 日期為二零二零年十一月六日之獨立財務顧問函件，全文載於本通函第13至22頁；
- (e) 日期為二零二零年十一月六日之戴德梁行估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 本附錄上文「7.專家及同意書」一段所述日期為二零二零年十一月六日之獨立財務顧問同意函件；
- (g) 本附錄上文「7.專家及同意書」一段所述日期為二零二零年十一月六日之戴德梁行同意函件；及
- (h) 本通函之副本。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告招商局置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十一月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認廣州招商房地產有限公司與招商局仁和養老投資有限公司訂立之房屋整售買賣合同(「房屋整售買賣合同」)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事就以下目的或就以下相關事項代表本公司訂立其可能認為必需、權宜或適宜之任何協議、契據或文據及/或代表本公司簽立及送遞一切相關文件及/或作出一切相關行動：(i) 落實及完成房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易；及/或(ii) 按本公司董事會認為合適之條款及條件而修訂、更改或修改房屋整售買賣合同及其項下擬進行之交易。」

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零二零年十一月六日

股東特別大會通告

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至2606室

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Uglund House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

於本通告日期，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。

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票表決之本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及表決。本公司股東(倘屬法團)有權委任其獲授權代表或受委代表代其投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份之股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任書須列明各受委代表所代表之有關股份數目及類別。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署。倘委任受委代表之文據由法團簽署，則須加蓋其法團印鑑或由其授權人或由一名正式獲授權高級職員親筆簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決，於該情況下，代表委任文據將被視作已撤銷論。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊內排名首位之聯名登記持有人就有關股份作出之投票方會獲接納，而其他登記持有人之投票一律不獲接納。
5. 為釐定出席於二零二零年十一月二十六日(星期四)舉行之股東特別大會並於會上投票之權利，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年十一月二十日(星期五)下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 根據上市規則，於大會提呈之所有決議案須按股數投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈按股數投票表決結果。