

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：  
有關開發南京2018G43地塊之  
合營安排

二零一八年十二月三十一日

# 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 .....	17

## 釋 義

「收購事項」	指	透過公開招標程序收購南京2018G43地塊之土地使用權
「該公告」	指	本公司有關合作協議日期為二零一八年十月八日的公告
「拍賣」	指	南京國土局舉行之公開拍賣，會上提呈發售南京2018G43地塊
「董事會」	指	董事會
「重慶依雲」	指	重慶招商依雲房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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：0978)
「合作協議」	指	重慶依雲與南京交通訂立日期為二零一八年十月八日之合作協議，內容有關共同投資於項目公司，僅作為透過項目公司取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發
「按金」	指	人民幣1,675,000,000元之競標按金，已由重慶依雲於二零一八年九月六日支付，並將構成地價之一部分
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「最終持股量」	指	項目公司之最終股權架構，重慶依雲及南京交通將分別各自持有項目公司51%及49%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
「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
「地價」	指	人民幣3,350,000,000元，即根據合作協議就收購事項應支付之總代價
「土地使用權出讓合同」	指	重慶依雲與南京國土局於二零一八年九月二十一日訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後可行日期」	指	二零一八年十二月二十七日，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)
「南京2018G43地塊」	指	中國江蘇省南京市浦口區江浦街道兩山西路以西、廣電路以南地塊，總佔地面積約為107,820.01平方米
「南京交通」	指	南京交通投資置業有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為合作協議之一方
「南京國土局」	指	南京市國土資源局浦口分局

## 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
「預付協議」	指	重慶依雲與南京交通於二零一八年九月十四日訂立之預付協議，據此，南京交通承諾於二零一八年九月十八日前注資人民幣820,750,000元，以償還重慶依雲向項目公司提供之股東貸款(即按金人民幣1,675,000,000元)
「項目公司」	指	南京盛通房地產開發有限公司，為由重慶依雲與南京交通於二零一八年九月二十五日在中國成立之有限責任公司，僅作為取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發
「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	股份之持有人
「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
「%」	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)

非執行董事：

許永軍  
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：  
有關開發南京2018G43地塊之  
合營安排

緒言

於二零一八年九月七日，重慶依雲(為本公司之間接全資附屬公司)成功投得南京2018G43地塊之土地使用權，地價為人民幣3,350,000,000元。於二零一八年九月二十一日，重慶依雲就收購事項與南京國土局訂立土地使用權出讓合同。於二

## 董事會函件

零一八年九月二十五日，重慶依雲與南京交通於中國成立有限責任項目公司，僅作為取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發，並且是本公司日常及一般業務過程中進行的收益性質項目。於二零一八年十月八日，重慶依雲與南京交通訂立合作協議，據此，南京交通同意與重慶依雲投資於項目公司，以透過項目公司取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發。

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

合作協議之詳情於下文概述。

### 合作協議

日期：二零一八年十月八日

訂約方：

- i. 重慶依雲，為本公司之間接全資附屬公司；及
- ii. 南京交通，為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，南京交通及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 有關南京2018G43地塊之基本資料

土地位置：	中國江蘇省南京市浦口區江浦街道雨山西路以西、 廣電路以南地塊
總佔地面積：	約107,820.01平方米
土地使用權之用途：	為期70年作住宅用途
許可容積率：	不多於2.2
地價：	人民幣3,350,000,000元

## 董事會函件

### 股權架構及對項目公司注資

根據合作協議，訂約各方同意(其中包括)：

- a. 重慶依雲須於二零一八年九月二十九日前向南京國土局作出申請將南京2018G43地塊之土地使用權轉讓至項目公司名下，致令項目公司將為南京2018G43地塊之唯一受益人及開發商；
- b. 重慶依雲與南京交通須透過項目公司開發南京2018G43地塊，而項目公司將為南京2018G43地塊之唯一受益人及開發商；
- c. 重慶依雲與南京交通須按照其各自最終持股量比例分別為51%及49%，承擔與開發南京2018G43地塊有關之地價、稅項、開支及總投資金額；
- d. 項目公司之註冊資本為人民幣1,500,000,000元，須由重慶依雲與南京交通按照其各自最終持股量比例出資；
- e. 人民幣1,675,000,000元之按金須轉換為重慶依雲向項目公司提供之股東貸款，當中之主要條款載列如下：
  - i. 用途：支付地價；
  - ii. 利息：利息按中國人民銀行一年基準利率收取；重慶依雲及南京交通將向項目公司作出之任何股東貸款之條款及條件乃合作協議訂約方經參考項目公司之資金要求及現行市場利率後公平磋商釐定；
- f. 重慶依雲與南京交通於二零一八年九月十四日簽訂預付協議，據此，南京交通已出資人民幣820,750,000元，以向重慶依雲償還上文e.所述之股東貸款；
- g. 重慶依雲與南京交通各自須於二零一八年十月十一日中午十二時正前，按照其各自最終持股量比例注資至項目公司之銀行賬戶，以支付餘下的地價，其中：
  - i. 重慶依雲將注資人民幣854,250,000元；及
  - ii. 南京交通將注資人民幣820,750,000元。



## 董事會函件

### 項目公司之溢利分派安排

根據合作協議，重慶依雲及南京交通將根據彼等各自於項目公司之股權比例分佔項目公司之溢利。

### 支付南京2018G43地塊之地價

南京2018G43地塊之地價相等於南京2018G43地塊之土地使用權價格，乃於南京國土局根據其於二零一八年九月七日頒佈之拍賣條款所舉行公開拍賣中得出。

重慶依雲於二零一八年九月六日支付之按金人民幣1,675,000,000元將構成地價之一部分。地價餘款(即人民幣1,675,000,000元)須於二零一八年十月十二日前支付。

### 成立項目公司及現有注資

於二零一八年九月二十五日，重慶依雲與南京交通於中國成立有限責任項目公司，僅作為取得南京2018G43地塊之土地使用權並予以開發。於最後可行日期，重慶依雲與南京交通已向項目公司之股本分別注資人民幣765,000,000元及人民幣735,000,000元，彼等各自於項目公司之持股比例為51%及49%。

### 項目公司之管理

有關項目公司之重大事項(包括但不限於增加或削減資本、修訂組織章程大綱及細則、合併、解體及清盤)須於股東大會上由佔項目公司三分之二以上表決權的股東批准。其餘事項由佔項目公司一半以上表決權的股東於股東大會批准。由於重慶依雲及南京交通各自持有項目公司分別51%及49%表決權，故所有重大事項均須經全部合營夥伴一致同意。

項目公司之董事會將包括五名董事。重慶依雲及南京交通可分別提名三名及兩名董事。項目公司之董事會主席將為南京交通提名之董事。

總經理(即法定代表)將負責管理項目公司，並將由重慶依雲提名，及由項目公司董事會委任或罷免。

### 項目公司之業務範圍及主要資產

根據合作協議，項目公司之業務範圍為收購及開發南京2018G43地塊。於最後可行日期，南京2018G43地塊為項目公司之唯一主要資產。

## 進行交易之理由及裨益

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，倘項目公司需要資金應付其營運需要，重慶依雲及南京交通將根據彼等各自於項目公司之股權比例向項目公司提供股東貸款。鑒於合作協議項下之有關財務安排，董事認為，當資金需要增加，成立項目公司可促進南京2018G43地塊之開發。由於收購及開發南京2018G43地塊所產生之任何成本及資金需要將由重慶依雲及南京交通根據彼等各自於項目公司之股權比例分擔，本公司所需之資本承擔將會降低，而在缺少有關財務限制的情況下，本公司可從事更多房地產項目，藉以擴大本集團之房地產發展及投資組合。因此，本公司認為，與南京交通聯合透過項目公司收購及開發南京2018G43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，收購事項以及合作協議(包括融資及溢利分派安排)及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 財務影響

在項目公司成立後，重慶依雲直接持有項目公司51%的股權，本公司通過重慶依雲間接持有項目公司51%的股權。由於重慶依雲控制項目公司董事會之大多數成員及於項目公司股東大會擁有大多數表決權，故項目公司成為重慶依雲之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將根據香港財務報告準則第10號綜合計入本集團之賬目，而收購事項須就項目公司收購南京2018G43地塊之土地使用權列賬。

重慶依雲向項目公司及南京2018G43地塊之注資估計約為人民幣2,929,174,800元，將自本集團之內部資源撥付。於二零一八年六月三十日，本集團之現金及等同現金項目約為人民幣5,831,500,000元。董事認為，本集團就合作協議項下擬進行交易注資不會對本集團之資產總值、盈利及負債造成任何即時重大影響。

## 董事會函件

假設合作協議項下擬進行之交易已於二零一七年十二月三十一日進行，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 人民幣	交易後 人民幣
資產總值(附註1)	57,817,312,000	59,458,812,000
每股盈利(附註2)(附註3)(分)	30.61	30.61
負債總額(附註4)	36,046,086,000	36,952,586,000

附註1：由於地價相等於南京2018G43地塊之土地使用權價格，且南京2018G43地塊於最後可行日期為項目公司之唯一主要資產，故項目公司之淨值大約等於收購事項之成本。

由於重慶依雲須按其於項目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)，且項目公司將入賬列作本公司附屬公司，故本集團可供出售物業將增加約人民幣3,350,000,000元，而銀行結餘將減少約人民幣1,708,500,000元，資產總值將因此增加約人民幣1,641,500,000元。

附註2：茲提述本公司於二零一八年三月二十日發佈之截至二零一七年十二月三十一日止財政年度經審核財務業績公告所示每股盈利，其中，由於行使本集團尚未行使之可換股債券將減少每股盈利，故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：由於重慶依雲直接持有項目公司51%之股權，而項目公司按比例向兩名股東借入股東貸款，故本集團負債總值將增加約人民幣906,500,000元。

### 有關訂約方之詳情

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。

重慶依雲為於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發業務。

南京交通為於中國成立之公司，主要於中國從事房地產開發業務。

## 上市規則之涵義

由於根據合作協議，有關重慶依雲注資之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准之規定。

本集團以從事物業開發作為其主要業務活動之一。因此，就上市規則第14.04(10B)條而言，本公司視本身為合資格發行人。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。

收購事項由本集團及南京交通透過項目公司按合營基準承擔。合作協議以公平基準按一般商業條款編製，據此成立項目公司的唯一目的為收購及開發南京2018G43地塊，此舉亦與拍賣目的一致。合作協議亦載有條款，訂明項目公司在未取得重慶依雲及南京交通一致同意之前提下，不得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。

董事(包括獨立非執行董事)確認，收購事項於本公司日常及一般業務過程中進行，而收購事項及合作協議(包括融資及溢利分派安排)乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項、合作協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

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交易之董事會決議案放棄投票。

## 內部監控措施

為確保及時根據14.33B及14.34條刊發有關透過公開招標收購地塊及成立合營企業之公告，本公司將採取下列措施：

1. 本公司業務部將指派一名人士於以下時間知會本公司公司秘書部：
  - i. 就競投土地使用權提交競標前；及
  - ii. 緊接中標後，並提交詳細資料，包括但不限於有關土地使用權、競標資料及建議合營企業架構之資料。

## 董事會函件

2. 當業務部知會公司秘書部成功投得土地使用權時，本公司將根據第14.33B條刊發公告，而不論合營安排之條款是否已經落實。當合營安排之條款已經落實，本公司將於其後刊發公告。
3. 業務部須於簽署任何合營協議及其他相關協議前最少三個營業日知會本公司公司秘書部。
4. 本公司將於提交內部批准後兩個營業日內內部審批有關任何合資格物業收購之公告。所有公告審批須按商業交易獨立進行。

### 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

二零一八年十二月三十一日

## 1. 本集團之經審核財務業績

本集團於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七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二零一八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/LTN20160322401\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0322/LTN20160322401_C.pdf)；
- (ii) 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/LTN20170405384\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0405/LTN20170405384_C.pdf)；
- (iii) 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 [http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0404/LTN201804041166\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0404/LTN201804041166_C.pdf)；
- (iv) 截至二零一八年六月三十日止六個月，載於本公司於二零一八年九月十八日發佈截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告第41至92頁，載於 [http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0918/LTN20180918303\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0918/LTN20180918303_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

於二零一八年十月三十一日(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：

	二零一八年 十月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貨	7,537,900
應付債券	3,429,248
自一家間接控股公司之貸款	3,283,858
自經擴大集團附屬公司之非控股權益持有人之貸款	<u>5,359,189</u>
總計	<u><u>19,610,285</u></u>
有抵押	586,586
無抵押	<u>19,023,699</u>
總計	<u><u>19,610,285</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	8,613,717
一年後但不超過兩年，披露為非流動負債	851,887
兩年後但不超過五年，披露為非流動負債	<u>10,144,681</u>
總計	<u><u>19,610,285</u></u>

## 或然負債

於二零一八年十月三十一日，本集團就其客戶之按揭貸款有未償擔保為數約人民幣2,987,000,000元。

除上述或本通函其他章節披露者外，以及除於二零一八年十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。

於二零一八年十月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣6,660,000,000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。

於二零一八年十月三十一日，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，自二零一七年十二月三十一日(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

於二零一八年十月三十一日，除已抵押位於佛山及南京賬面值約為人民幣1,183,000,000元之可供出售物業作為本集團獲授銀行借貸約人民幣587,000,000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二零一七年十二月三十一日(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

在項目公司成立後，由於重慶依雲控制項目公司董事會之大多數成員及於項目公司股東大會擁有大多數表決權，故項目公司成為重慶依雲之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將綜合計入本集團之賬目。

誠如本通函董事會函件「進行交易之理由及裨益」一段所述，董事相信，重慶依雲將受惠於合作以發揮所長、抓緊市場機遇及加強其於中國物業市場之投資組合，從而改善資本效益及成效，降低投資風險並為股東締造更豐厚回報。

儘管如此，據本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告所披露，預計中國政府將加大力度穩定房價，各地樓市調控政策會繼續收緊，故本集團將繼續關注市場動態，秉承「持續深耕，創新發展」的原則開發業務，並立足招商局集團有限公司(「招商局集團」)和招商蛇口存量資源基礎，充分發揮境外上市平台的優勢，推進公司轉型發展，積極探索和拓展市場機遇。

就本集團房地產開發業務而言，於二零一八年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有31個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。於二零一八年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「建築面積」)(「土地儲備」)為6,195,181平方米。

就本集團合同銷售而言，於二零一八年上半年，本集團連同其聯營公司及合營企業錄得來自五個城市的合同銷售額約人民幣14,492,000,000元，售出可售面積約為811,331平方米。

就本集團新購土地儲備而言，本集團於二零一八年六月三十日所控制的新購土地如下：

項目	土地總價 (人民幣百萬元)	總佔地面積 (平方米)	總計容面積 (平方米)	平均地價
佛山招商岸芷汀蘭	948	39,036	108,665	8,724
重慶雍璟城	2,310	182,789	365,577	6,319

就本集團電子貿易業務及房地產相關採購業務而言，本集團將會權衡房地產相關採購業務與房地產開發主業的協同效應，以決定在貿易採購業務上的資源投入。

本集團將繼續主要從事發展、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，同時加快轉型配置更多輕資產業務，打造專業運營平台，為股東爭取更好回報。

## 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)	佔本公司 已發行股本 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：

- 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事兼總經理；
- 非執行董事黃均隆先生，為招商蛇口之財務總監；
- 非執行董事劉寧女士，為招商蛇口之董事會秘書；及
- 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，概無董事於自二零一七年十二月三十一日(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

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徐建峰先生。徐先生於二零零七年取得香港中文大學社會科學榮譽學士學位，主修經濟學，並為香港會計師公會執業會計師。彼擁有逾9年之財務會計及審計經驗。

- 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. 招商蛇口、樂富投資有限公司(Happy City Investments Limited) (「樂富」)與招商局置地(深圳)有限公司(China Merchants Land (Shenzhen) Limited\*) (「深圳招商」)訂立日期為二零一七年十一月二十一日的補充增資協議，據此，原增資協議(定義見下文第b項)內有關額外注資(定義見下文第b項)的若干條款已經修改。有關補充增資協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月二十一日的公告及本公司日期為二零一七年十二月四日的通函；
- b. 招商蛇口、樂富與深圳招商訂立日期為二零一七年十一月一日的增資協議(「原增資協議」)，據此，招商蛇口及深圳招商須分別向南京招商額外注資人民幣4,900,000,000元及人民幣5,100,000,000元(「額外注資」)。有關原增資協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月四日的通函；
- c. 佛山招商房地產、廣東省佛山市國土資源和城鄉規劃局(Foshan Bureau of Land Resource and City Planning\*) (「佛山局」)與佛山招商光華房地產訂立日期為二零一七年七月十一日的土地使用權出讓合同(定義見下文第e項)補充協議，據此(其中包括)，佛山招商光華房地產將取代佛山招商房地產接管佛山地塊(定義見下文第e項)之土地使用權之所有權利、利益及義務。有關土地使用權出讓合同補充協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月二十四日的通函；

- d. 廣州招商房地產有限公司(Guangzhou Merchants Property Development Limited\*)、廣東保利房地產開發有限公司(Guangdong Poly Property Development Company Limited\*)及上海冠懿企業管理有限公司(Shanghai Guanyi Corporate Management Company Limited\*)所訂立日期為二零一七年六月二十一日之合作協議，據此(其中包括)於二零一七年五月十一日在中國成立廣州新合房地產有限責任公司(Guangzhou Xinhe Property Development Company Limited\*)，專門從事開發位於東至金融大道，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，稱為增城地塊之土地，代價為人民幣4,350,000,000元。有關合作協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月二十四日的通函；
- e. 佛山招商房地產與佛山局訂立日期為二零一七年六月十六日的國有建設用地使用權出讓合同(「土地使用權出讓合同」)，據此(其中包括)，佛山招商房地產將收購一幅位於中國廣東省佛山市南海區九江鎮沙龍路南金村委會地段、總佔地面積81,356.9平方米的地塊(「佛山地塊」)，代價為人民幣2,015,060,000元。有關土地使用權出讓合同的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月十六日的公告及本公司日期為二零一七年八月二十四日的通函；
- f. 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；及



- g. 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」)與句容市金滙房地產建設有限公司(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。

## 10. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至二零一九年一月十四日(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. 日期為二零一八年十二月三十一日之董事會函件，全文載於本通函第4至11頁；
- d. 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之年報；
- e. 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- f. 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；及
- g. 本通函副本。

\* 非正式英文譯名僅供識別。