

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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招商局置地有限公司之證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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。



關連交易：
經修訂及重列之不競爭契據
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

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第25至26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27至37頁。

招商局置地有限公司謹訂於二零一九年一月二十九日星期二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42至44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，並無論如何最遲於應屆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22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。

二零一九年一月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄 – 一般資料	38
股東特別大會通告	42

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「30%門檻」	指	具有本通函「II.經修訂及重列之不競爭契據—經修訂及重列之不競爭契據—非控股投資安排」一節賦予之涵義
「經修訂及重列之不競爭契據」	指	具有本通函「II.經修訂及重列之不競爭契據—經修訂及重列之不競爭契據」一節賦予之涵義
「資產管理業務」	指	一個服務模式，本公司據此將全權酌情處理相關物業之營運事項，惟須受相關的資產管理服務所限，包括但不限於策略定位、項目設計管理、材料及服務採購、招聘、建立管理團隊、推廣及營銷、租賃以及業務招標等
「資產價值」	指	具有本通函「II.經修訂及重列之不競爭契據—經修訂及重列之不競爭契據—非控股投資安排」一節賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，為招商蛇口之控股股東，現時持有招商蛇口於最後可行日期已發行股本總額約71.29%
「招商局置地城市」	指	佛山、廣州、南京、句容、重慶及西安
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，曾為本公司之控股股東，其後於二零一六年九月二十七日撤銷註冊

釋 義

「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：001979)，為本公司之控股股東，於最後可行日期持有本公司之已發行股本總額約74.35%
「招商蛇口城市」	指	北京、天津、深圳、上海、常州、珠海、蘇州、鎮江、青島、成都、武漢、廈門、漳州、畢節、瓊海、大連、昆明、哈爾濱、寧波、南寧、杭州、瀋陽、南通、昆山、嘉善、嘉興、無錫、烟台、日照、常熟、合肥、鄭州、東莞、太倉、贛州、中山、濟南、黃岡、宜昌、十堰、桐鄉、慈溪、淳安、徐州、福州及南昌
「招商蛇口集團」	指	招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)
「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責任公司，其已發行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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	就批准(其中包括)經修訂及重列之不競爭契據而將舉行之本公司股東特別大會
「四個招商局置地城市」	指	具有本通函「II.經修訂及重列之不競爭契據—經修訂及重列之不競爭契據—於招商局置地城市之房地產業務」一節賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「浩德」	指	浩德融資有限公司(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)已獲委任為獨立財務顧問,以就訂立經修訂及重列之不競爭契據以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	除招商蛇口、其聯繫人及該等須於將予召開以批准(其中包括)經修訂及重列之不競爭契據之股東特別大會上放棄投票者以外的股東
「最後可行日期」	指	二零一九年一月四日,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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新有關期間」	指	自經修訂及重列之不競爭契據之有效日期至經修訂及重列之不競爭契據之終止日期期間(包括首尾兩日)
「不競爭契據」	指	本公司與招商地產於二零一三年六月十九日(於二零一三年十月四日修訂及補充)訂立之不競爭契據
「非控股投資安排」	指	具有本通函「II.經修訂及重列之不競爭契據—經修訂及重列之不競爭契據—非控股投資安排」一節賦予之涵義
「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

釋 義

「房地產業務」	指	開發、銷售、租賃、投資及管理物業
「認可證券交易所」	指	聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所或新加坡證券交易所
「有關期間」	指	自不競爭契據之有效日期至不競爭契據之終止日期期間(包括首尾兩日)
「反收購」	指	本公司於二零一三年十一月一日進行及完成之反收購
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「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
「未涉足城市」	指	本集團或招商蛇口集團於不競爭契據日期並無進行房地產業務的中國城市
「%」	指	百分比

**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(主席)

黃均隆

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

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至2606室

關連交易：
經修訂及重列之不競爭契據
及
股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司於二零一八年十二月十七日發出之公告，內容有關本公司及招商蛇口訂立之經修訂及重列之不競爭契據。本通函旨在向股東提供有關批准(其中包括)經修訂及重列之不競爭契據將於股東特別大會提呈之各項決議案所需之合理資料，以令閣下就是否投票贊成或反對決議案作出決定。

II. 經修訂及重列之不競爭契據

現有不競爭契據

茲提述招商地產與本公司於二零一三年六月十九日訂立之不競爭契據(於二零一三年十月四日修訂及補充)。亦提述本公司日期為二零一六年二月二十六日之公告，其披露(其中包括)本公司、招商地產與招商蛇口於二零一五年十二月三十日訂立之修訂及更替契據，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。

根據不競爭契據及招商蛇口與本公司之間之相互諒解，招商蛇口集團及本集團之業務乃按地區分佈劃分。招商蛇口集團於招商蛇口城市獨家進行房地產業務，而本集團於重慶、廣州、佛山及南京獨家進行房地產業務。就其他未涉足城市而言，本公司有進行房地產業務的永久優先選擇權(「優先選擇權」)。本公司於二零一四年就西安及句容行使優先選擇權，該兩個城市於最後可行日期為招商局置地城市。

招商蛇口已向本公司(為其本身及代表其各附屬公司)承諾，於有關期間，當本集團在任何招商局置地城市進行房地產業務時，招商蛇口將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何招商局置地城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及/或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於任何招商局置地城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

同樣地，本公司(為其本身及代表其各附屬公司)已向招商蛇口承諾，於有關期間，當招商蛇口集團於任何招商蛇口城市進行房地產業務時，本公司將(i)不會，及(ii)將促使其附屬公司不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何招商蛇口城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及/或於當中擁有權益；或

董事會函件

- (b) 以其他方式直接或間接於任何招商蛇口城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

於最後可行日期，本公司正於招商局置地城市進行房地產業務，其組合共有32個房地產項目。

經修訂及重列之不競爭契據之背景

自於二零一三年完成反收購後，本公司專注於招商局置地城市進行房地產開發。中國房地產市場於過去20年內迅速發展，並可能於未來10至20年內進入成熟階段。預期房地產開發的未來增速將有所受限，尤其是中國三四線城市，原因為其地理位置、市場需求及監管規定。另一方面，隨著過去10年集中於房地產市場的建設，對房地產有關服務(例如房地產經營及管理服務)之需求(尤其是於一線城市的服務式公寓及辦公室空間)預期將繼續維持高企。

不競爭契據目前實施的嚴格地區劃分將本公司之營運規模限至較窄範圍內，並將隨著中國房地產市場的發展帶來不確定性。鑒於上述發展，本公司有意逐漸開發不受地理限制的輕資產房地產業務，同時保留其受地域保障之重資產房地產開發業務。此將涉及將本公司之業務模式及營銷策略重新定位，目的為多元化發展及優化本公司之業務，從而透過將更多資源分配至輕資產房地產相關業務以應對市場趨勢之潛在變化。

本公司及招商蛇口因此同意修訂不競爭契據，令本集團能夠在無地理限制的情況下獲取若干輕資產房地產業務之權利。緊隨經修訂及重列之不競爭契據生效後，本公司將成為集中於佛山、廣州、南京及句容之房地產發展商、集中於北京、上海及香港(為免生疑慮，香港不屬於不競爭契據的範圍，下同)之辦公室物業資產管理人以及香港的服務式公寓營運商：

- (a) 本公司將繼續於廣州、佛山、南京及句容(即過去對本公司收益及溢利作出重大貢獻之地區)經營重資產開發業務。其收益及溢利將繼續產生自該等招商局置地城市的房地產開發活動。於經修訂及

董事會函件

重列之不競爭契據生效後，視乎年度審閱程序之結果，本公司正考慮適時停止於重慶及西安進行房地產業務並退出重慶及西安。

- (b) 本公司之輕資產房地產業務將專注於開發辦公室物業及服務式公寓之資產管理平台：
- (i) 本公司有意待第一項建議轉讓(定義見下文)完成後於北京及上海開展其辦公室物業的資產管理業務，並於未來待第二項建議轉讓(定義見下文)完成後於深圳及中國其他有可能的城市開展；
 - (ii) 本公司擬進一步擴展其於香港之服務式公寓平台。本公司目前於香港上環經營CM+服務式公寓。本公司將積極物色管理由第三方擁有的服務式公寓以及由招商蛇口擁有的合適服務式公寓之機會，以發展「CM+」品牌；及
 - (iii) 透過少數共同投資，本公司可更有效率地取得房地產組合的管理人角色、有助於將資產管理人的權益貫徹一致及受惠於資產升值。憑藉招商蛇口之強力支持，本集團將取得目前由招商蛇口集團擁有的經挑選房地產組合之少數權益，並向該等資產提供資產管理及增值服務。

經修訂及重列之不競爭契據

於二零一八年十二月十七日，本公司與招商蛇口訂立一項經修訂及重列之不競爭契據，其須待獨立股東批准並將取代及代替整份不競爭契據(「**經修訂及重列之不競爭契據**」)。經修訂及重列之不競爭契據有待獨立股東於股東特別大會上批准。

董事會函件

根據經修訂及重列之不競爭契據：

於招商局置地城市之房地產業務

招商蛇口有關廣州、佛山、南京及句容之不競爭承諾

就四個招商局置地城市而言，招商蛇口不可撤銷地向本公司(為其本身及代表其各附屬公司)及其為受益人承諾，於新有關期間，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司(不包括其附屬公司及本集團)不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於四個招商局置地城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於四個招商局置地城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

就上述所載之限制而言，倘招商蛇口就本集團之業務發展而向本集團提供財務資助，其並不適用。

招商蛇口有關重慶及西安之不競爭承諾

就重慶及西安而言，

- (a) 本公司將對該兩個城市各自之房地產業務組合(非控股投資安排除外)、本集團於相關時間可得之財務資源及相關市場狀況進行年度審閱，並考慮及決定是否退出相關城市、可行之退出選擇及相關時間表。於經修訂及重列之不競爭契據生效後，本公司正考慮適時停止於該兩個城市進行房地產業務(非控股投資安排除外)並退出該兩個城市。倘本公司決定透過出售於該等城市之房地產項目退出相關城市，本公司將遵守上市規則第14章及第14A章(如適用)項下當時適用之規定。

董事會函件

(b) 招商蛇口不可撤銷地向本公司(就其本身及代表其各附屬公司)及以本公司為受益人承諾，於新有關期間，倘本公司或其任何附屬公司於重慶或西安進行房地產業務(非控股投資安排除外)，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司(不包括其附屬公司及本集團)不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (i) 直接或間接持有於相關城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (ii) 以其他方式直接或間接於相關城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持；及

為免生疑問，倘本集團不再於相關城市進行任何房地產業務(非控股投資安排除外)，則就該等城市而言，上述承諾將不再適用於招商蛇口集團。

招商蛇口就招商局置地城市之不競爭承諾之例外情況

儘管招商蛇口作出上述承諾，於新有關期間及倘本公司或其任何附屬公司於任何招商局置地城市進行房地產業務，招商蛇口、其任何附屬公司(不包括本集團)及／或其任何聯營公司或會：

- (a) 直接或間接持有本公司任何股份或證券或於當中擁有權益，或透過本公司持有其任何附屬公司之任何股份或其他證券或於當中擁有權益；
- (b) 直接或間接持有於任何招商局置地城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司之任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；倘
 - (i) 該公司於認可證券交易所上市；
 - (ii) 該等股份或證券或權益不超過該公司已發行及發行在外股本之5%；
 - (iii) 招商蛇口、其任何附屬公司及／或聯營公司無權委任該公司之大部分董事；及

董事會函件

- (iv) 該公司於所有相關時間須至少擁有一名其他股東(其連同其聯營公司(如適用))直接或間接於該公司持有較招商蛇口、其任何附屬公司(不包括本集團)及/或其任何並非招商蛇口之一致行動之聯營公司、其任何附屬公司(不包括本集團)及/或其任何與其在該公司之股份及證券或其他權益有關之聯營公司為高的百分比之股份及證券或其他權益及/或於當中擁有權益；及/或
- (c) 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。

於招商蛇口城市之房地產業務

本公司不可撤銷地向招商蛇口(為其本身及代表其各附屬公司(不包括本集團))及其為受益人承諾，於新有關期間，本公司將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司(不包括其附屬公司及招商蛇口集團)不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於招商蛇口城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及/或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於招商蛇口城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

儘管本公司作出上述承諾，於新有關期間，本公司、其任何附屬公司及/或其任何聯營公司(不包括招商蛇口集團)或會：

- (a) 於招商蛇口城市參與非控股投資安排；
- (b) 直接或間接持有於任何招商蛇口城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司任何股份或其他證券或權益及/或於當中擁有權益；倘
 - (i) 該公司於認可證券交易所上市；

董事會函件

- (ii) 該等股份或證券或權益不超過該公司已發行及發行在外股本之5%；
 - (iii) 本公司、其任何附屬公司及／或聯營公司(不包括招商蛇口集團)無權委任該公司之大部分董事；及
 - (iv) 該公司於所有相關時間須至少擁有一名其他股東(其連同其聯繫人(如適用))直接或間接於該公司持有較本公司、其任何附屬公司及／或其任何並非與本公司一致行動之聯營公司(不包括招商蛇口集團)、其任何附屬公司及／或其任何與其在該公司之股份及證券或其他權益有關之聯營公司(不包括招商蛇口集團)為高的百分比之股份及證券或其他權益及／或於當中擁有權益；及／或
- (c) 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。

北京及上海辦公室物業之資產管理業務

待招商蛇口集團將位於北京及上海的辦公室物業的資產管理業務之全部股權正式轉讓予本集團(「**第一項建議轉讓**」)後，本集團有權獨家從事北京及上海辦公室物業的資產管理業務。

就位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務而言，招商蛇口謹此不可撤銷地向本公司(為其本身及代表其各附屬公司)及以其為受益人承諾，待第一項建議轉讓完成後，於新有關期間，其(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司(不包括其附屬公司及本集團)不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於北京及上海直接或間接從事或參與任何辦公室物業的資產管理業務之任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或

董事會函件

- (b) 以其他方式直接或間接於北京及上海從事或涉及或參與或投資任何辦公室物業的資產管理業務或向其提供財務或其他支持。

招商蛇口集團持有根據第一項建議轉讓將轉讓之股權包括招商蛇口集團於一間由其與一名本公司獨立第三方於二零一七年底成立的合營公司所持有之51%股權，該公司從事位於北京及上海的三個辦公室物業之資產管理業務。招商蛇口及本公司知悉第一項建議轉讓有待各方磋商、訂立最終協議以及遵守其他適用規則及規例(包括(如適用)招商蛇口及/或本公司股東的批准)。因此，第一項建議轉讓可能不會落實。

非控股投資安排

本公司有權按少數基準參與中國(包括招商蛇口城市)之房地產相關投資(「非控股投資安排」)。

倘非控股投資安排透過成立合營企業進行，本公司將遵守以下限制：

- (a) 其將於相關合營企業實體僅持有最多30%股權；
- (b) 其將無權提名合營企業實體之董事會大部分成員；
- (c) 根據香港會計師公會頒佈的適用香港會計準則，其將不會於其本身的財務報表中將合營企業實體的財務報表綜合入賬，而相關合營企業實體將按(i)於聯營公司或合營企業的權益(倘本公司對投資有重大影響力)，或(ii)按公平值計入損益(倘投資屬持作買賣)，或(iii)按公平值計入其他全面收益(倘投資並非持作買賣，前提是本公司對投資並無重大影響力)入賬；及
- (d) 其不得參與合營企業實體之日常管理，並將不會就合營企業實體之管理、策略或營運擁有否決權。

董事會函件

倘非控股投資安排透過以有限合夥形式成立基金進行，本公司將遵守以下限制：

- (a) 其將不會持有超過相關基金之一般合夥人之30%股權；
- (b) 其將不會注入超過相關基金所有有限合夥人之注資總額之30%；
- (c) 其將不會控制基金之一般合夥人；
- (d) 其將不會將基金之財務報表與其本身之財務報表綜合入賬；及
- (e) 其將不會參與基金之日常管理，並將不會就基金之管理、策略或營運擁有否決權。

倘本公司與招商蛇口集團參與非控股投資安排，其各自之非控股投資安排將構成本公司之關連交易，而本公司將遵守上市規則第14A章項下當時適用之規定。

本公司進一步承諾將其與招商蛇口集團的非控股投資安排所產生之資產價值(「資產價值」)總比例限於其總資產(按其最近期刊發之經審核賬目或其最近期刊發之中期報告(以較遲者為準)所呈列)之30%(「30%門檻」)。

作為與招商蛇口集團之關連非控股投資安排之補充，本公司亦預計在僅於本集團有益及有利之情況下向該等與招商蛇口集團有關的非控股投資安排項下之關連投資實體提供財務資助。本公司將遵守上市規則第14A章項下當時適用之規定，並將該等財務資助金額之未償還餘額計入資產價值以計算30%門檻。

董事會函件

有關執行經修訂及重列之不競爭契據之企業措施

有關非控股投資安排之企業措施

本公司及招商蛇口確認並同意，本公司之財務部門將負責監察30%門檻，而本公司將採用以下監控機制：

- (a) 財務部門將於指定分類賬簿內記錄本集團與招商蛇口有關的各非控股投資安排之投資金額；
- (b) 財務部門每月將根據本公司編製之每月管理賬目計算並記錄相對比率(經計及聯營公司之賬面值)；
- (c) 倘比率達20%或以上，財務部門將盡快向高級管理層團隊匯報；及
- (d) 於本公司與招商蛇口集團訂立任何建議新非控股投資安排前，財務部門將審閱緊接任何建議新非控股投資安排前之當時現有比率並評估於建議新投資後該比率是否有可能維持於30%以下。任何建議新非控股安排將受限於財務部門有關30%門檻之批准。

董事會將每年審閱以上監控機制及其遵守情況，並於有需要時作出任何調整。

本公司承諾，倘超過30%門檻，其將於實際可行情況下盡快於超過30%門檻當日起6個月內出售或以其他方式處置相關投資之超出部分。

獨立董事之審閱及公開披露

獨立董事委員會將每半年審閱招商蛇口集團及本集團是否已遵守經修訂及重列之不競爭契據之條款(包括非控股投資安排項下適用於本公司之限制)。

董事會函件

有關招商蛇口集團以及本集團執行及遵守經修訂及重列之不競爭契據之報告(其中包括獨立董事委員會就該等遵守情況(包括本公司遵守非控股投資安排項下限制之情況)之確認)將於本公司之中期報告及年報內刊發。

終止優先選擇權

鑒於業務劃分的新安排，由於本公司在繼續經營其於四個招商局置地城市的傳統房地產開發業務的同時，將更專注於輕資產房地產業務，故不再需要優先選擇權。因此，根據經修訂及重列之不競爭契據，本公司將不再擁有優先選擇權。本集團參與未涉足城市的非控股投資安排並無於任何方面限制招商蛇口於該等城市進行其房地產業務。

根據優先選擇權，本公司於二零一四年取得於西安及句容的商機。

經修訂及重列之不競爭契據之終止日期

經修訂及重列之不競爭契據將於下列情況發生時(以較早發生者為準)自動終止：

- (a) 招商蛇口不再為本公司控股股東當日；及
- (b) 股份不再於聯交所上市當日。

根據經修訂及重列之不競爭契據之業務劃分




供說明用途，根據經修訂及重列之不競爭契據及於第一項建議轉讓完成後，本公司及招商蛇口之間之業務劃分載列如下：

	非控股投資 安排	其他房地產 業務	辦公室物業之 資產管理業務
招商局 置地城市	重慶 ^{附註1} 西安 ^{附註1} 廣州 佛山 南京 句容	本公司 ^{附註2}	招商蛇口
	本公司	本公司	本公司

董事會函件

	非控股投資 安排	其他房地產 業務	辦公室物業之 資產管理業務
北京			本公司
天津			招商蛇口
深圳			本公司
上海			
常州			
珠海			
蘇州			
鎮江			
青島			
成都			
武漢			
廈門			
漳州			
蕪湖			
海峽			
大連			
昆明			
哈爾濱			
寧波			
南寧			
杭州			
瀋陽			
南通	本公司附 ^{附註2}	招商蛇口	
昆山			招商蛇口
嘉善			
嘉興			
無錫			
煙臺			
日照			
常熟			
合肥			
鄭州			
東莞			
太倉			
贛州			
中山			
濟南			
黃岡			
宜昌			
十堰			
桐鄉			
慈溪			
淳安			
徐州			
福州			
南昌			
招商蛇口 城市			
未涉足城市			

附註：

-  指本公司將有權獨家進行相關業務
-  指招商蛇口將有權獨家進行相關業務
-  指非控股投資安排

1. 經考慮招商蛇口同意容許本公司從事輕資產房地產業務，本公司正考慮退出重慶及西安，並解除不競爭契據對重慶及西安施加的地域限制。
2. 非控股投資安排並無於任何方面限制招商蛇口於該等城市進行其房地產業務。

經修訂及重列之不競爭契據的理由及裨益

誠如上文所披露，不競爭契據目前實施的嚴格地區劃分將本公司之營運規模限至較窄範圍內，並將隨著中國房地產市場的發展帶來不確定性。尤其是本公司被禁止於招商蛇口城市提供任何發展、銷售、租賃、管理或投資服務。此舉將潛在地限制本公司為其股東創造最大回報之能力。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦意見而發表彼等之意見)認為，經修訂及重列之不競爭契據將令本公司按以下方式受益：

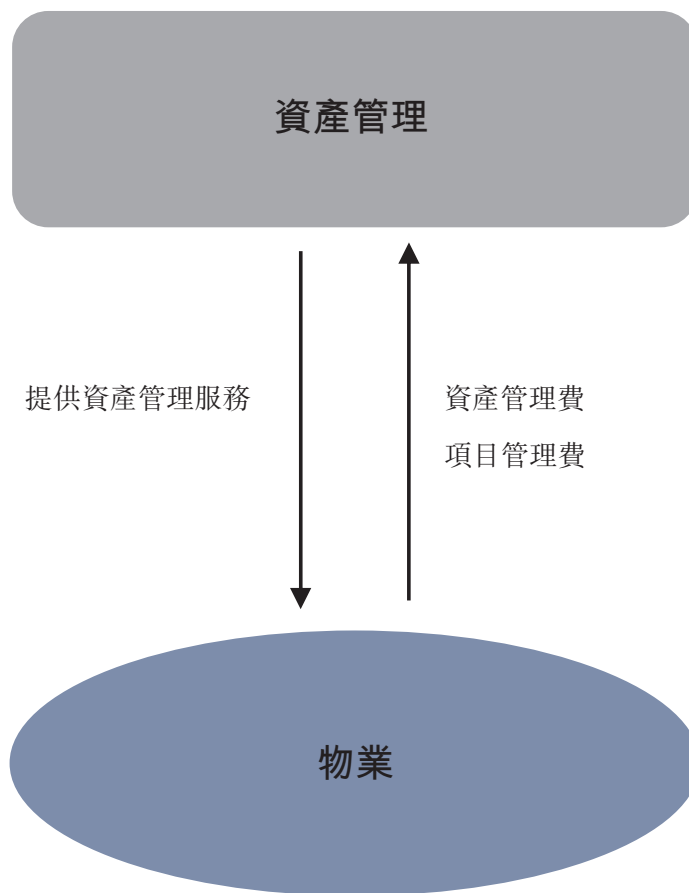
擴大業務經營範圍，同時保留招商局置地城市之地域保障

經修訂及重列之不競爭契據允許本公司開發輕資產房地產業務，即於中國不受地理限制之非控股投資安排之初始階段，同時，根據本公司退出重慶及西安之計劃，於招商局置地城市保留其核心重資產房地產業務之地域保障。

誠如上文所披露，本公司預期將於本公司業務模式之策略性變動初期集中於非控股投資安排，原因為其將允許本公司將其財務及人力資源分配至集中領域，從而迅速發展其物業營運能力。

非控股投資安排令本公司能夠參與所有其他城市的優質項目開發並享有投資權益。同時，其令本公司的資產管理公司在產業價值鏈內擁有優先接觸資產管理環節的機會，其將對優質辦公室空間進行裝修升級，提升並釋放物業價值。除租賃增加外，本公司亦將於該等過程中享有物業的升值。

資產管理業務的簡要闡明載列如下：



本公司的輕資產房地產業務將集中於北京、上海及香港辦公室物業的資產管理業務以及於香港經營服務式公寓，從而在快速發展的一線城市內緊握商機並為未來業務擴展奠定基礎。北京及上海為中國的政治及經濟中心，按國內生產總值指標計，其屬前兩大城市。於該兩個城市內，大量的商機推動對高質辦公室物業的需求。北京及上海作為成熟的市場，其辦公室物業的價格維持穩定增長。根據來自仲量聯行的數據，北京及上海中心商業區於過去五年內分別錄得5.8%及5.0%的平均複合年增長率，每平方米建築面積價格分別為人民幣91,093元及人民幣70,417元，而總庫存面積分別增加8.7%及44.0%。

董事會函件

香港作為國際金融中心，大量海外企業的僱員或專業人士於此工作生活，從而為高質辦公室及服務式公寓的可持續開發提供長遠增長的基礎。根據來自仲量聯行的數據，香港的住宅及辦公室物業價格於過去五年內分別錄得5.6%及8.2%的平均複合年增長率，而目前物業價格為每平方呎實用面積39,866港元及33,817港元，而總庫存面積分別增加5.7%及7.4%。

非控股投資安排將對辦公室物業的資產管理業務帶來正面商業影響並與其相輔相成，原因為其將有助提高本公司獲選及獲委聘為該等服務之供應商的機會。待第一項建議轉讓完成後，北京及上海的辦公室物業之資產管理業務將作為本公司的試點項目，以於可能覆蓋更廣的地理範圍內進行該等業務並符合本公司開發不受地理限制之輕資產業務的策略。另一方面，本公司於招商局置地城市之傳統房地產開發業務預期將繼續於可預見之未來為本公司產生主要收益。根據本公司退出重慶及西安之計劃，招商蛇口受限於嚴格的地理限制，故該收益將不會受到與招商蛇口之競爭所影響。

除於本通函所提及之香港服務式公寓業務及辦公室物業的資產管理業務外，本公司現時並無其他意向涉足任何其他資產管理業務，而本公司對考慮符合其發展輕資產房地產業務(例如物業管理及其他物業類型的資產管理)策略的其他商機持開放態度。

計劃退出重慶及西安之理由

誠如上述披露者，視乎年度審閱過程之結果，本公司考慮終止於重慶及西安進行房地產業務(上文界定之非控股投資安排除外)，並於經修訂及重列之不競爭契據生效後適時退出。當本集團不再於該兩個城市之任何一個城市進行房地產業務(非控股投資安排除外)，倘市況許可，招商蛇口集團將有權於相關城市進行房地產業務。

本公司認為經修訂及重列之不競爭契據乃與招商蛇口間之公平交易，而計劃適時退出重慶及西安為招商蛇口向本公司授予透過非控股投資安排於中國各地(包括招商蛇口城市)之物業相關項目進行投資之代價。

董事會函件

此外，於過去連續三個財政年度，在六個招商局置地城市中，重慶及西安各自所產生之收益金額分別相對較低。於該兩個城市之主要土地儲備為正興建之項目或持作日後發展的土地儲備。有鑒於本公司之擬定策略為逐步分配更多資源於輕資產房地產業務，本公司認為，保留其他更高溢利的招商局置地城市以及根據經修訂及重列之不競爭契據逐步退出兩個溢利較低之招商局置地城市重慶及西安，且解除對其所實施的地理限制，於商業層面上屬合理。

誠如上文所披露，本集團退出重慶及西安之計劃及時間表乃視乎本集團之房地產業務組合(非控股投資安排除外)於該兩個城市各自之年度審閱程序之結果、於相關期間本集團可動用之財務資源以及相關市場狀況。

更清晰的業務劃分

根據經修訂及重列之不競爭契據，為實現長遠之業務成功，本公司將其業務模式及市場策略重新定位，從而自招商蛇口更清晰劃分業務。

本公司與招商蛇口根據經修訂及重列之不競爭契據之安排乃旨在提升本公司作為輕資產房地產營運商之未來增長。本公司及招商蛇口之業務不再僅以地域劃分，亦以房地產業務之類型劃分。

展望將來，招商蛇口將繼續集中於傳統重資產房地產開發，即招商蛇口其中一個核心業務，而本公司將逐步轉型為輕資產房地產營運商，並繼續於招商局置地城市(須視乎本公司退出重慶及西安之計劃)經營其傳統房地產開發業務。放寬僅以地域劃分之基準將有利本公司於中國各地參與非控股投資而不受任何地域限制。資產管理業務為輕資產房地產業務的長遠既定分部，而本公司洞悉其於中國具有巨大的發展潛力。

鑒於上述因素，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦意見而發表彼等之意見)認為，經修訂及重列之不競爭契據項下之安排可分散並優化本公司之業務，為本集團發掘輕資產房地產業務提供機遇，並提升本集團之競爭力，而經修訂及重列之不競爭契據之條款乃公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

III. 辦公室物業的資產管理業務之進一步計劃

於最後可行日期，招商蛇口於中國北京、上海及深圳從事辦公室物業之資產管理業務。誠如本通函上文所披露，根據經修訂及重列之不競爭契據，招商蛇口已承諾本公司將有權於位於北京及上海辦公室物業獨家進行資產管理業務，惟須待第一項建議轉讓完成方可進行。

就深圳而言，由於招商蛇口的辦公室物業之資產管理業務乃連同其重資產房地產業務共同營運，故其需要更多時間作分拆及整合。預期招商蛇口於深圳的辦公室物業之資產管理業務將於第一項建議轉讓完成後轉讓予本公司（「**第二項建議轉讓**」），並將於獨立股東批准後透過進一步修訂經修訂及重列之不競爭契據實行。於第二項建議轉讓完成後，本公司將收購招商蛇口於中國經營有關辦公室物業之所有資產管理業務。此外，招商蛇口其後將承諾其將不會於中國從事任何辦公室物業之資產管理業務，且本公司將擁有獨家從事中國所有城市辦公室物業之資產管理業務的權利。本公司其後將向獨立股東提出進一步修訂經修訂及重列之不競爭契據以供考慮。

考慮到招商蛇口將轉讓予本公司位於北京、上海及深圳辦公室物業之資產管理業務的相關規模，注入該業務將不會對本公司現時的業務經營產生重大影響。

IV. 上市規則之涵義

於最後可行日期，招商蛇口持有本公司已發行股份約74.35%，因此，根據上市規則，其為本公司之控股股東及關連人士。經修訂及重列之不競爭契據構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告之規定並有待獨立股東批准。

V. 有關訂約方之詳情

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事(i)開發、銷售、租賃、投資及管理物業；以及(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。

招商蛇口主要從事產業園區、社區及郵輪業務之開發及運營。其為招商局集團之房地產旗艦，而招商局集團為招商蛇口之控股股東，其現持有招商蛇口已發行股本總額約71.29%。招商局集團為由中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

董事會函件

於最後可行日期，招商蛇口間接持有本公司已發行股份約74.35%。

VI. 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。

於最後可行日期，本公司之控股股東招商蛇口於經修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。招商蛇口及其聯營公司於3,646,889,329股股份中擁有權益，相當於於最後可行日期本公司已發行股本總額約74.35%，因此，須於股東特別大會上就有關經修訂及重列之不競爭契據的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，或受上述各項所約束；及(ii)於最後可行日期，概無任何股東有責任或權利，而據此彼等已經或可能已經將行使其股份所涉及表決權的控制權臨時或永久轉讓(不論屬全面移交或按個別情況移交)予第三方。

由於非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及劉寧女士均於招商蛇口任職，且執行董事黃競源先生於招商蛇口及／或其聯營公司任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自己於相關董事會會議就批准經修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零一九年一月二十九日星期二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42至44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，務請盡快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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票表決。

董事會函件

VII. 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，訂立經修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行交易符合本公司及股東之整體最佳利益；經修訂及重列之不競爭契據之條款屬公平合理；及儘管經修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但其按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。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經修訂及重列之不競爭契據之決議案。

VIII. 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、本通函附錄及股東特別大會通告所載其他資料。

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

二零一九年一月十日

**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：

關連交易：
經修訂及重列之不競爭契據
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二零一九年一月十日之通函(「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，以考慮通函所載經修訂及重列之不競爭契據之條款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經修訂及重列之不競爭契據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27至37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經修訂及重列之不競爭契據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。經考慮經修訂及重列之不競爭契據之條款及其項下擬進行之交易、獨立財務顧問之意見及董事會函件所載之有關資料

獨立董事委員會函件

後，吾等認為，(i)儘管經修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但其按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii)經修訂及重列之不競爭契據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經修訂及重列之不競爭契據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

二零一九年一月十日

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經修訂及重列之不競爭契據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：

關連交易： 經修訂及重列之不競爭契據

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂及重列之不競爭契據以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。經修訂及重列之不競爭契據之詳情載於 貴公司日期為二零一九年一月十日之通函(「**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。

吾等提述招商地產與 貴公司於二零一三年六月十九日訂立之不競爭契據(於二零一三年十月四日修訂及補充)。吾等亦提述 貴公司日期為二零一六年二月二十六日之公告，當中披露(其中包括) 貴公司、招商地產與招商蛇口於二零一五年十二月三十日訂立之修訂及更替契據，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。

獨立財務顧問函件

根據不競爭契據及招商蛇口與 貴公司之間之相互諒解，招商蛇口集團及 貴集團之業務乃按地區分佈而劃分。 貴集團於重慶、廣州、佛山及南京獨家進行房地產業務。就其他未涉足城市而言， 貴公司有進行房地產業務之永久優先選擇權（「優先選擇權」）。 貴公司於二零一四年就西安及句容行使優先選擇權，該兩個城市於最後可行日期為招商局置地城市。

為積極應對房地產市場趨勢之變動， 貴公司有意逐步開發不受地理限制的「輕資產」房地產業務，同時保留其受地域保障之核心重資產房地產開發業務維持地域保障。遵循該等策略及進一步劃分 貴集團與招商蛇口集團之間的業務營運， 貴公司與招商蛇口於二零一八年十二月十七日訂立經修訂及重列之不競爭契據，其須待股東批准且將取代並代替整份不競爭契據。

根據經修訂及重列之不競爭契據， 貴集團將有權參與中國（包括招商蛇口城市）之非控股投資安排。

上市規則之涵義

於最後可行日期，招商蛇口持有 貴公司已發行股份約74.35%，因此，根據上市規則，其為 貴公司之控股股東及關連人士。因此，經修訂及重列之不競爭契據構成 貴公司之關連交易，須遵守申報及公告之規定並有待獨立股東批准。

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，以考慮經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行的交易，並就(i)訂立經修訂及重列之不競爭契據是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行以及是否按照一般商業條款訂立；及(ii)經修訂及重列之不競爭契據之條款是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易於股東特別大會上所提呈之決議案投票向獨立股東提供意見及推薦建議。

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(i)訂立經修訂及重列之不競爭契據是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行以及是否按正常商業條款訂立；(ii)經修訂及重列之不競爭契據之條款是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東如何就將於股東特別大會上提呈的經修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行之交易之決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

浩德過往曾就(i)持續關連交易；(ii)因分派而調整可換股債券兌換價；(iii)主要及關連交易，及(iv)因分派而調整可換股債券兌換價擔任 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)日期為二零一七年四月七日之公告；(ii)日期為二零一七年六月二十日之公告；(iii)日期為二零一七年十二月四日之通函；及(iv)日期為二零一八年六月一日之公告。除上述者外，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經修訂及重列之不競爭契據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。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一八年中報」)；(ii)經修訂及重列之不競爭契據；及(iii)通函所載之其他資料。吾等已依賴通函所載或提述及/或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設，通函所載或提述及/或向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明於作出時及直至通函日期為止均屬真實、準確及完備。通函乃遵照上市規則之規定而提供有關 貴集團之資料，董事共同及個別就通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，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通函產生誤導。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明屬虛假、不準確或具有誤導成份，亦不知悉當中遺漏任何重大事實，以致吾等所獲提供之陳述、資料或意見或聲明屬虛假、不準確或具有誤導成份。吾等已假設，通函所載或提述及／或管理層向吾等提供之有關 貴集團事宜之所有陳述、資料、意見及聲明均為經審慎周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等獲提供足夠資料以達致知情意見及提供吾等意見之合理基準。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團及招商蛇口之資料

1.1 貴集團之主要業務及其業務前景

貴公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事(i)開發、銷售、租賃、投資及管理物業；及(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。

於二零一八年六月三十日，貴集團之房地產開發項目組合包括於佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安的31個項目。

根據二零一八年中期報告，貴集團預期，中國政府將透過實施更嚴格的樓市調控政策以加大力度穩定樓價。就此而言，貴集團旨在憑藉招商局集團及招商蛇口充足的存量資源基礎，並充分發揮境外上市平台的優勢，以加快轉型及為貴集團配置更多輕資產業務。

1.2 招商蛇口之主要業務

於最後可行日期，招商蛇口為貴公司之控股股東，並持有貴公司已發行股份總額約74.35%。

招商蛇口主要從事產業園區、社區及郵輪業務之開發及運營。其為招商局集團之房地產旗艦，而招商局集團為招商蛇口之控股股東，其現持有招商蛇口已發行股本總額約71.29%。招商局集團為由中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

2. 經修訂及重列之不競爭契據之主要條款

根據經修訂及重列之不競爭契據，吾等留意到：

就於招商局置地城市之房地產業務而言

- (i) 招商蛇口承諾，於新有關期間，其將不會於招商局置地城市從事房地產業務(倘招商蛇口為 貴集團之業務發展向其提供財務資助時，承諾並不適用)。
- (ii) 招商蛇口承諾，於新有關期間，其將不會於重慶及西安從事房地產業務(除非 貴集團不再於該等城市從事房地產業務(非控股投資安排除外))。
- (iii) 儘管招商蛇口作出上述承諾，於新有關期間及倘 貴公司或任何其附屬公司於任何招商局置地城市從事房地產業務，招商蛇口或享有部分例外情況，如(a)持有 貴公司股份；或(b)持有於認可證券交易所上市且從事房地產業務之公司之不超過5%權益；或(c)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。

就於招商蛇口城市之房地產業務而言

- (i) 貴公司承諾，於新有關期間，其將不會於招商蛇口城市從事房地產業務。
- (ii) 儘管 貴公司作出上述承諾，於新有關期間， 貴公司或會(a)於招商蛇口城市參與非控股投資安排；或(b)持有於認可證券交易所上市且於招商蛇口城市從事房地產業務之公司之不超過5%權益；或(c)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。

就於北京、上海及深圳的辦公室物業之資產管理業務而言

待招商蛇口集團將位於北京及上海的辦公室物業的資產管理業務之全部股權正式轉讓予 貴集團(「**第一項建議轉讓**」)後， 貴集團有權獨家從事於北京及上海的辦公室物業的資產管理業務。

獨立財務顧問函件

就位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務而言，招商蛇口承諾，待第一項建議轉讓完成後，於新有關期間，其將不會持有於北京及上海從事辦公室物業之資產管理業務之公司的任何股份；或向任何於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務提供支持。

招商蛇口於深圳之資產管理業務將於第一項建議轉讓完成後轉讓予 貴公司（「第二項建議轉讓」），並預計將於獨立股東批准後透過進一步修訂經修訂及重列之不競爭契據實行。於第二項建議轉讓完成後，招商蛇口準備向 貴公司承諾其將不會於中國從事任何辦公室物業之資產管理業務，且 貴公司將擁有獨家從事中國所有城市辦公室物業之資產管理業務的權利。

就非控股投資安排而言

貴公司有權按少數基準參與中國各地（包括招商蛇口城市）之房地產相關投資。倘非控股投資安排透過成立合營企業或以有限合夥形式成立基金進行， 貴公司將遵守以下限制：

- (a) 其將於相關合營企業實體僅持有最多30%股權及／或持有相關基金的一般合夥人之30%股權；
- (b) 其將無權提名合營企業實體之董事會大部分成員及／或注入不超過相關基金所有有限合夥人之注資總額之30%；
- (c) 其將不會控制基金之一般合夥人；
- (d) 根據香港會計師公會頒佈的適用香港會計準則，其將不會於其本身的財務報表中將合營企業實體／基金的財務報表綜合入賬，而相關合營企業實體將以聯營公司或按公平值計入損益／按公平值計入其他全面收益入賬；及
- (e) 其不得參與合營企業實體之日常管理，並將不會就合營企業實體之管理、策略或營運擁有否決權及／或參與基金之日常管理以及將不會就基金之管理、策略或營運擁有否決權。

經修訂及重列之不競爭契據之進一步詳情載於通函「董事會函件」內。

於考慮經修訂及重列之不競爭契據的條款之公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

2.1 擴大業務經營範圍，同時保留招商局置地城市之地域保障

根據經修訂及重列之不競爭契據，貴公司將能(i)繼續於四個招商局置地城市(即廣州、佛山、南京及句容)獨家從事其房地產業務；(ii)繼續於餘下兩個招商局置地城市(即重慶及西安)從事房地產業務，直至貴集團不再於有關城市進行任何房地產業務(非控股投資安排除外)為止；及(iii)透過非控股投資安排於46個招商蛇口城市(當中四個為一線城市，即北京、天津、深圳及上海)進行或參與房地產業務。因此，吾等同意管理層的觀點，認為此令貴集團可透過於中國各地發展「輕資產」房地產業務的同時維持招商局置地城市的「重資產」房地產業務之地域保障而緊貼其既定策略，其屬公平合理，並符合貴公司與股東的整體利益。

根據經修訂及重列之不競爭契據，招商蛇口已承諾貴公司將有權獨家從事北京及上海辦公室物業的資產管理業務，惟須待第一項建議轉讓完成後方可進行。鑒於(i)資產管理業務秉持貴集團輕資產策略；(ii)該新業務或可拓寬貴集團的收益來源；及(iii)把握進軍北京及上海等一線城市之機遇有助於貴集團迅速獲得資產管理市場之認可，得以在未來適當時候進一步拓展業務，吾等認為，於經修訂及重列之不競爭契據中納入辦公室物業之資產管理業務屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

2.2 放棄優先選擇權將不會對貴集團構成任何不利影響

雖然貴公司根據經修訂及重列之不競爭契據將不再於未涉足城市擁有優先選擇權，貴集團可透過非控股投資安排於未涉足城市繼續參與房地產業務。鑒於貴公司發展「輕資產」房地產業務的既定策略、貴集團有限的財務資源以及貴公司尚未識別任何未涉足城市以發展任何房地產業務，吾等認同管理層的觀點，根據經修訂及重列之不競爭契據參與中國各地房地產業務(即招商局置地城市、46個招商蛇口城市及/或其他未涉足城市)的權利所產生的潛在利益及靈活性超過優先選擇權所產生的潛在利益。此外，現有不競爭契據之有關修訂預期將不會對貴集團的業務及表現構成任何不利

影響。故此，吾等認為，此修訂屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2.3 調整 貴集團的輕資產策略及提供重新分配 貴集團資源的靈活性

根據二零一七年年報，西安的項目貢獻 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度約9%的收益，而 貴集團約6%的總土地儲備(「**土地儲備**」)(即組成項目的物業於二零一七年十二月三十一日尚未出售或預售之可供銷售總建築面積(「**總建築面積**」))乃由該城市一個項目持有。

亦誠如二零一七年年報所披露，重慶的項目貢獻 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度約18%的收益，而 貴集團約49%的土地儲備乃由該城市四個項目持有。於重慶四個項目當中，兩個項目的可供銷售總建築面積各自超過1,000,000平方米，顯著大於 貴集團於其他四個招商局置地城市(佛山、廣州、南京及句容)的項目約104,000平方米的平均可供銷售總建築面積。

根據中國國家統計局公佈的數據，(i)西安截至二零一七年十二月三十一日止年度的國內生產總值(「**國內生產總值**」)約為人民幣7,206億元，較去年增加約7.8%；及(ii)重慶截至二零一七年十二月三十一日止年度的國內生產總值約為人民幣19,530億元，較去年增加約9.5%。

經考慮上述數據及一帶一路倡議於中國西部引領的發展，管理層相信該兩個城市具有發展潛力。然而，鑒於重慶項目的規模、所需的大額投資金額以及於重慶及西安發展項目所需的年期，管理層認為及吾等同意經修訂及重列之不競爭契據將向 貴集團提供(i)調整其輕資產策略的機會；(ii)退出重慶及西安的可能性；及(iii)於完成第一項建議轉讓及第二項建議轉讓後，將 貴集團的資源重新分配至中國各地的房地產業務及辦公室物業之資產管理業務之靈活性。

參考有關招商蛇口將轉讓予 貴公司位於北京、上海及深圳辦公室物業的資產管理業務的規模之最新可得資料，吾等留意到，與 貴集團現有業務經營相比，其規模相對較小。因此，管理層相信且吾等認同，注入該業務至 貴集團將不會對 貴集團現時的業務經營產生重大影響。

吾等留意到 貴公司有意推進其輕資產策略，且 貴公司正考慮於經修訂及重列之不競爭契據生效後，視乎年度審閱過程之結果，終止於西安及重慶進行房地產業務並逐步退出兩地。然而，鑒於西安及重慶兩地的房地產業務規模，吾等已與管理層討論並留意到， 貴集團將作出的終止於上述兩地進行房地產業務並逐步退出兩地之決策將經考慮(其中包括)目前手頭項目的開發進度、市況、 貴集團的財務表現及狀況後每年審閱。因此，管理層相信，即使經修訂及重列之不競爭契據生效後， 貴集團仍將繼續於西安及重慶進行房地產業務(即保留其核心重資產房地產業務之地域保障)，以執行該等手頭上的房地產項目並令管理層有時間可執行其輕資產策略以及發展辦公室物業之資產管理業務。

經計及以上因素，吾等認為於西安及重慶之房地產業務安排為 貴集團提供靈活性，即使經修訂及重列之不競爭契據生效後仍屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。

2.4 本節概要

經考慮上文所述，雖然訂立經修訂及重列之不競爭契據並非於 貴集團的一般及正常業務過程中進行，吾等認為，其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司與股東的整體利益。

3. 與招商蛇口訂立經修訂及重列之不競爭契據之理由及裨益

誠如通函「董事會函件」所載，管理層認為，不競爭契據目前實施的嚴格地區分佈將 貴公司之營運規模限至較窄範圍內，並將隨著中國房地產市場的發展帶來風險，而 貴集團被禁止於中國各地(包括招商蛇口城市)提供任何發展、銷售、租賃、管理或投資服務。

鑒於中央政府於面對與美國的貿易戰的同時仍然對維持國內房地產價格的穩定性展現莫大決心，管理層相信及吾等認同，經修訂及重列之不競爭契據一方面有助限制 貴公司與其控股股東之間不必要的競爭及於為 貴公司於日後尋求新業務機會時提供靈活性之間取得平衡。

獨立財務顧問函件

透過訂立經修訂及重列之不競爭契據，預期令 貴集團自招商蛇口的業務中更清晰劃分，其中招商蛇口將繼續專注於重資產房地產開發，而 貴公司將逐漸轉型為輕資產房地產營運商，並繼續於招商局置地城市經營其傳統房地產開發業務(受限於 貴公司退出重慶及西安的計劃)。故此，吾等認為，其將促進 貴公司發展成為輕資產的既定策略及提升 貴集團的競爭力。

鑒於上文所述，吾等認同董事的觀點，認為經修訂及重列之不競爭契據屬公平合理，並符合 貴公司與股東的整體利益。

4. 於實施經修訂及重列之不競爭契據後的內部監控措施

誠如通函「董事會函件」所述， 貴公司及招商蛇口確認並同意， 貴公司之財務部門(「財務部門」)將負責監察30%門檻，而 貴公司將採用以下內部監控機制：

- (a) 財務部門將於指定分類賬簿內記錄 貴集團與招商蛇口集團有關的各非控股投資安排之投資金額；
- (b) 財務部門每月將根據 貴公司編製之每月管理賬目計算並記錄相對比率(經計及聯營公司之賬面值)；
- (c) 倘比率達20%或以上，財務部門將盡快向高級管理層團隊匯報；及
- (d) 於 貴公司與招商蛇口集團訂立任何建議新非控股投資安排前，財務部門將審閱緊接任何建議新非控股投資安排前之當時現有比率並評估於建議新投資後該比率是否有可能維持於30%以下。任何建議新非控股安排將受限於財務部門有關30%門檻之批准。

董事會將每年審閱以上監控機制及其遵守情況，並於有需要時作出任何調整。獨立董事委員會將每半年審閱一次招商蛇口集團及 貴集團遵守經修訂及重列之不競爭契據的條款(包括非控股投資安排項下適用於 貴公司的限制)之情況。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述及經審閱內部監控政策後，吾等認為有合適內部監控措施確保任何日後的交易將根據經修訂及重列之不競爭契據的條款進行。

就非控股投資安排項下30%門檻而言，吾等已與管理層討論並留意到，於釐定該門檻時，管理層已計及貴集團的財務資源，並亦參考上市規則及公司收購及合併守則分別訂明之「控制權」之定義。鑒於(i) 貴公司之輕資產策略；(ii) 貴集團於經修訂及重列之不競爭契據生效後參與多項房地產項目之財務資源；及(iii) 透過擁有30%股權取得控制權之一般概念，吾等認為，非控股投資安排項下30%門檻屬公平合理。

推薦意見

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為，雖然訂立經修訂及重列之不競爭契據並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，惟經修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行的交易之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成批准經修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行的交易的決議案。

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

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
梁焯然
謹啟

二零一九年一月十日

梁焯然女士(「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約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。

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	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	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. 非執行董事劉寧女士，為招商蛇口之董事會秘書；
- 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

浩德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，浩德並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，浩德並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

日期為二零一九年一月十日之獨立財務顧問函件載於本通函第27至37頁，乃供載入本通函而編製。

8. 並無重大不利變動

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，本公司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直至二零一九年一月二十四日(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. 經修訂及重列之不競爭契據；
- b. 日期為二零一九年一月十日之董事會函件，全文載於本通函第5至24頁；
- c. 日期為二零一九年一月十日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第25至26頁；
- d. 日期為二零一九年一月十日之獨立財務顧問函件，全文載於本通函第27至37頁；
- e. 本附錄「專家及同意書」一節所載之同意函件；及
- f. 本通函之副本。

**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)

茲通告招商局置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年一月二十九日星期二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」)，以處理下列事項：

普通決議案

考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與招商局蛇口工業區控股股份有限公司訂立之經修訂及重列之不競爭契據及據此擬進行之交易；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落實及完成經修訂及重列之不競爭契據及據此擬進行之交易。」

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一九年一月十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

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

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

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。

股東特別大會通告

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22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. 為釐定出席於二零一九年一月二十九日星期二舉行之股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年一月二十四日至二零一九年一月二十九日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一九年一月二十三日下午四時三十分前，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22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。