

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。



須予披露及關連交易  
收購南京信盛之股權  
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

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10至11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12至20頁。

本公司謹訂於二零二零年六月三十日(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34至35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。

二零二零年六月十一日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	10
獨立財務顧問函件 .....	12
附錄一 – 估值報告 .....	21
附錄二 – 一般資料 .....	29
股東特別大會通告 .....	34

## 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：

「收購事項」	指	深圳招商根據股權轉讓協議自招商蛇口收購南京信盛49%之股權
「董事會」	指	董事會
「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，為持有招商蛇口全部已發行股本63%以上的招商蛇口直接控股股東
「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，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：001979(A股))，為本公司間接控股股東，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
「股東特別大會」	指	本公司就批准(其中包括)股權轉讓協議舉行之股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	招商蛇口與深圳招商就收購南京信盛49%股權訂立日期為二零二零年四月二十七日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「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，以就股權轉讓協議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，以就訂立股權轉讓協議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股權轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票的股東
「最後可行日期」	指	二零二零年六月五日，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(經不時修訂)
「南京信盛」	指	南京信盛商業管理有限公司，於二零一九年十二月二十五日在中國成立之有限公司，其於最後可行日期為本公司之間接非全資附屬公司
「該物業」	指	座落於中國江蘇省南京市棲霞區中山門大街以北，馬群新街以西的地塊的綜合發展項目，佔地面積約22,532.48平方米

## 釋 義

「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)
「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	本公司已發行股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「深圳招商」	指	招商局置地(深圳)有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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約74.35%
「%」	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該等數字之算術總和。

**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  
收購南京信盛之股權**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年四月二十七日之公告，內容有關股權轉讓協議，據此，招商蛇口同意出售而深圳招商同意收購南京信盛49%之股權。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行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。

## 董事會函件

### 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：二零二零年四月二十七日

訂約方：(a) 招商蛇口，本公司控股股東，作為賣方  
(b) 深圳招商，本公司間接全資附屬公司，作為買方

### 主體事項

根據股權轉讓協議，招商蛇口同意出售而深圳招商同意收購南京信盛49%之股權。待收購事項完成後，南京信盛將成為本公司之間接全資附屬公司。

### 代價

收購南京信盛49%股權的代價為人民幣389,052,700元，須由深圳招商於股權轉讓協議日期起計15天內以現金悉數結付，並將以本集團的內部資源撥付。

代價乃根據一般商業條款，並經參考由獨立物業估值師戴德梁行根據投資法及(倘適用)直接比較法編製有關該物業於二零二零年四月十五日的初步估值(「估值」)約人民幣392,000,000元公平磋商而釐定。有關該物業之估值的進一步詳情載於本通函附錄一。

董事認為(i)使用投資法及(倘適用)直接比較法進行估值乃屬適當，乃由於該物業乃於中國持作投資，而選取的鄰近發展項目之可資比較租金及可資比較銷售已作出適當調整以反映時間、位置及狀況等因素，屬公平合理；(ii)本公司已委任戴德梁行，其擁有足夠經驗及資格進行估值；(iii)已就該物業進行令本公司所信納的法律盡職審查，而估值乃依據有關盡職審查的結果而編製；及(iv)本公司已審閱估值的假設及計算基準，並對彼等進行之工作感到滿意。基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為估值乃屬公平合理。

### 完成

收購事項將於就收購事項向主管機關完成辦理工商變更登記手續當日完成。

## 董事會函件

### 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。

深圳招商為一間於中國成立的有限公司，其主要從事投資控股。

招商蛇口主要從事於工業園的開發建設及營運、住宅及商用物業的開發以及郵輪業務。其目前為招商局集團的房地產旗艦，而招商局集團為招商蛇口的控股股東，現時持有招商蛇口全部已發行股本超過63%。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。

### 有關南京信盛之資料

南京信盛為一間於二零一九年十二月二十五日在中國成立之有限公司，其主要從事投資控股及該物業的商業綜合體管理服務，該物業包括花園城商場，乃一項商業中心具有包含商場、公寓及停車位的綜合發展項目，座落於中國江蘇省南京市棲霞區中山門大街以北，馬群新街以西的地塊，佔地面積約22,532.48平方米。於最後可行日期，南京信盛分別由招商蛇口、樂富及深圳招商擁有49%、9.66%及41.34%權益，而本公司則透過樂富及深圳招商合共持有南京信盛51%之股權。

下表載列南京信盛自二零一九年十二月二十五日(即南京信盛的成立日期)至二零一九年十二月三十一日止期間之若干經審核財務資料概覽。

	自二零一九年 十二月二十五日 至二零一九年 十二月三十一日 止期間 人民幣
除稅前虧損	19,460.49
除稅後虧損	14,595.37

於二零一九年十二月三十一日，南京信盛之經審核資產淨值約為人民幣707,000,000元。



## 收購事項之財務影響

待收購事項完成後，南京信盛將成為本公司之全資附屬公司，並將繼續作為本公司附屬公司入賬。因此，其財務業績(包括盈利、資產及負債)將繼續於本集團財務報表綜合入賬及反映。

## 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

本集團從事(其中包括)(i)物業開發、銷售、租賃、投資及管理；及(ii)資產管理業務。待收購事項完成後，南京信盛將成為本公司之全資附屬公司。

本公司認為，收購事項完成後將縮短南京信盛的決策過程，使本集團就南京信盛所持有項目的開發、營銷及銷售得以享有全面控制權。擁有南京信盛的全面控制權將簡化其董事會的決策過程，在毋須與招商蛇口溝通的情況下，使過程更為直接迅速。因此，收購事項將提升執行 貴集團主要活動(包括物業銷售及管理)的業務決策及發展策略的效益。

此外，本公司於二零一九年十月二十一日與招商蛇口訂立經重新修訂及重列之不競爭承諾(「不競爭契據」)。根據不競爭契據，招商蛇口已不可撤銷地承諾不會直接或間接持有於廣州、佛山、南京及句容(「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。鑒於南京信盛主要從事投資控股及該物業的商業綜合體管理服務，而該物業位於南京(招商局置地城市之一)，董事認為收購事項符合不競爭契據。

基於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表彼等之意見)已確認，股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款所訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07條計算有關收購事項之所有適用百分比率之最高者超過5%但低於25%，故訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下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。

## 董事會函件

於最後可行日期，招商蛇口持有本公司已發行股本約74.35%，故為上市規則項下本公司之控股股東及關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，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之規定。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，以考慮股權轉讓協議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，並就此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。

浩德已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般事項

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，而執行董事黃競源先生及余志良先生均於招商蛇口及／或其聯營公司任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自已於相關董事會會議就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之相關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)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易，據此，成惠及其聯繫人將就批准股權轉讓協議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的約74.35%。

### 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任何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。

## 董事會函件

本公司謹訂於二零二零年六月三十日(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34至35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，並於會上投票表決。

### 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，股權轉讓協議之條款乃屬公平合理；而訂立股權轉讓協議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進行，按一般商業條款訂立，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股權轉讓協議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

二零二零年六月十一日

**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**  
**收購南京信盛之股權**

吾等提述本公司向其股東刊發日期為二零二零年六月十一日之通函(「**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，以考慮通函所載股權轉讓協議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股權轉讓協議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12至20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股權轉讓協議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

經考慮股權轉讓協議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)股權轉讓協議乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)股權轉讓協議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股權轉讓協議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

二零二零年六月十一日

## 獨立財務顧問函件

下文為浩德融資有限公司就股權轉讓協議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：

### 須予披露及關連交易 收購南京信盛之股權

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議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。股權轉讓協議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六月十一日之通函(「**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。

於二零二零年四月二十七日，招商蛇口與深圳招商(為 貴公司間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，招商蛇口同意出售而深圳招商同意收購南京信盛49%之股權，代價約為人民幣389,000,000元。待收購事項完成後，南京信盛將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07條計算有關收購事項之所有適用百分比率之最高者超過5%但低於25%，故訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下 貴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。

於最後可行日期，招商蛇口持有 貴公司已發行股本約74.35%，故為上市規則項下 貴公司之控股股東及關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，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之規定。

## 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)股權轉讓協議及其項下擬進行交易之條款是否公平合理；(ii)股權轉讓協議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進行、按一般商業條款訂立，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)股權轉讓協議及其項下擬進行交易之條款是否公平合理；(ii)股權轉讓協議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進行、按一般商業條款訂立，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)因分派而調整可換股債券兌換價；(ii)有關經修訂及重列之不競爭契據之關連交易；(iii)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；(iv)有關經重新修訂及重列之不競爭契據之關連交易；及(v)年期超過三年的持續關連交易。有關 貴公司上述事宜之詳情分別載於(i)日期為二零一八年六月一日之公告；(ii)日期為二零一九年一月十日之通函；(iii)日期為二零一九年五月十七日之通函；(iv)日期為二零一九年十月二十一日之通函；及(v)日期為二零一九年十一月二十八日之公告。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收購事項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)獨立估值師編製南京信盛持有的物業(「該物業」)於二零二零年四月十五日(「估值日期」)之物業估值報告(「估值報告」)；(iii)股權轉讓協議；(iv)南京信盛自二零一九年十二月二十五日(成立日期)至二零一九年十二月三十一日的經審核賬目(「信盛賬目」)；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，本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，致使本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。吾等已假設本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. 貴集團之主要業務及財務摘要

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約人民幣190億元的收入，較去年增加約63%。 貴集團於二零一九年十二月三十一日的銀行及現金結餘約為人民幣90億元，較其於二零一八年十二月三十一日的銀行及現金結餘高約30%。

根據二零一九年年報，考慮到政府的房地產控制措施，縱使二零二零年面對逆境， 貴集團預期房地產市場仍可達致穩定表現。 貴集團將維持穩定及審慎的財務政策以及優化其財政架構，同時積極捕捉房地產市場從增量走向存量的機遇。

#### 2. 南京信盛之主要業務及財務摘要

誠如通函「董事會函件」所述，南京信盛於二零一九年十二月二十五日在中國成立，而 貴公司於最後可行日期合共持有其51%股權。南京信盛持有該物業，主要從事投資控股及商業綜合體管理服務，屬於 貴集團的日常及一般業務過程。南京信盛於二零一九年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣707,000,000元，而其因截至二零一九年十二月三十一日止期間的信貸虧損而錄得除稅後虧損約人民幣14,595元。

根據估值報告及管理層提供的資料，該物業包括一幢商業商場，總建築面積為50,295平方米，並有207個停車位。該物業的商用部分於估值日期的出租率為98.5%，乃租出予多名租戶，最遲到期日為二零二五年三月二十五日。

### 3. 股權轉讓協議的背景及主要條款

#### 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」）已獲委聘對該物業進行估值。根據估值報告（有關詳情載於本通函附錄一），於估值日期，該物業的市值為人民幣800,000,000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，估值師已採用投資估值法，考慮現有租約所產生的資本化收入及該物業的復歸潛力，或（倘適用）採用直接比較法，假設物業可即時交吉進行銷售及參考市場可得的可資比較銷售證據。根據估值師，投資法及直接比較法乃評估該物業市值最適當的估值法，由於其已計及(i)該物業的現時租金收入（透過將現有租約的租金收入資本化）；及(ii)根據用途相若物業的相關可資比較租金證據所確定的空置物業租金收入，惟須作出適當調整（包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、尺寸、時間及其他更能反映可產生租金收入物業的特定特徵的相關因素）。資本化率乃經參考市場對用途相若的可資比較物業一般預期收益率估計，乃隱含地反映有關物業的類型及質素、潛在未來租金增長的預期、資本增值及性質相似物業的市場氣氛。吾等亦注意到，估值師已參考相關市場可得的可資比較銷售證據採用市場比較法對估值進行交叉核對，惟須作出適當調整（包括但不限於尺寸、時間及其他相關因素）。

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，估值師確認已選擇的可資比較物業已屬詳盡無遺。吾等注意到，可資比較物業位於該物業的周邊區域內，並具有相似用途。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投資法及直接比較法乃釐定中國可產生租金收入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，該物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

吾等注意到，估值師依賴 貴集團提供之資訊以及有關中國法律的中國法律顧問之意見，並就該物業作出若干主要假設，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、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素)所引致的估價升跌；(ii)該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、佔用或轉讓該物業；及(iv)該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。因此，吾等認為對該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

吾等已審閱估值師之工作範圍，詳情載於其委聘函，而吾等信納工作範圍就收購事項而言屬充分適當。

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，於中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

### 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為對中國創造收入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物業進行估值。因此，吾等認為，估值師評定的該物業估值屬公平合理。

## 3.2. 股權轉讓之代價

股權轉讓之代價為人民幣389,000,000元，乃由招商蛇口與深圳招商經參考由估值師編製該物業之初步估值後公平磋商而釐定。於評估代價是否公平合理時，吾等已計及南京信盛之經重估資產淨值。

根據信盛賬目，南京信盛於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣707,000,000元。下文載列就估值盈餘調整之資產淨值(「**經重估資產淨值**」)之計算方式說明，以反映通函附錄一所載估值報告內詳述該物業之市值。

## 獨立財務顧問函件

人民幣千元

該物業於估值日期之市值	800,000
減：該物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值	703,344
估值盈餘(附註)	96,656
南京信盛於二零一九年十二月三十一日之資產淨值	707,037
加：估值盈餘	96,656
於估值日期之經重估資產淨值	803,693
經重估資產淨值的49%	393,810

附註：計算估值盈餘時並無計及潛在稅務負債。

經計及上文所述，特別是貴集團就股權轉讓應付之代價人民幣389,000,000元較南京信盛之經重估資產淨值的49%(即約人民幣394,000,000元)之應佔金額折讓約1.2%，吾等認為釐定代價之基準及代價均屬公平合理。

#### 4. 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

於收購事項完成後，貴集團將擁有南京信盛全部股權，吾等同意管理層的觀點，認為收購事項將使貴集團就南京信盛所持有項目的開發、營銷及銷售得以享有全面控制權，並將透過促進更直接及積極的程序簡化其董事會的決策過程，而毋須與招商蛇口溝通。因此，收購事項將提升管理及經營靈活性及執行貴集團主要活動的業務決策及發展策略的效益。

此外，貴公司於二零一九年十月二十一日與招商蛇口訂立經重新修訂及重列之不競爭契據(「不競爭契據」)。根據不競爭契據，招商蛇口已不可撤銷地承諾不會直接或間接持有於廣州、佛山、南京及句容(「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。誠如通函「董事會函件」所披露，南京信盛主要於南京(招商局置地城市之一)從事投資控股及商業綜合體管理服務。因此，吾等認為，收購事項符合不競爭契據，並與貴集團及招商蛇口集團之整體策略貫徹一致。

基於上文所述，吾等同意管理層的觀點，認為股權轉讓協議及當中擬進行的交易屬公平合理，並符合貴公司及其股東的整體利益。

5. 收購事項之財務影響

待收購事項完成後，南京信盛將成為 貴公司之全資附屬公司，並將繼續作為 貴公司附屬公司入賬。因此，其財務業績(包括盈利、資產及負債)將繼續於 貴集團財務報表綜合入賬及反映。除收購事項之現金支出外，概無對 貴公司之財務狀況構成重大影響。

推薦意見

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理；及(ii)股權轉讓協議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推薦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收購事項的決議案。

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

二零二零年六月十一日

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南京信盛商業管理有限公司於中國持有的物業於二零二零年四月十五日在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：中國江蘇省南京市棲霞區中山門大街699號花園城商場

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 貴公司及南京信盛商業管理有限公司(「南京信盛」，於最後可行日期為 貴公司的間接非全資附屬公司)在中華人民共和國(「中國」)持有的物業(「該物業」)之市值進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二零年四月十五日(「估值日期」)於現況下的市值之意見。

市值的釋義

吾等對該物業的估值乃指市值，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)，市值指「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、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。



## 估值基準及假設

吾等對該物業的估值並無計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

吾等對於中國持有的該物業進行估值時，已參考 貴公司法律顧問北京市金杜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 貴公司提供有關該物業及該物業的資料及意見，以及日期為二零二零年五月六日有關該物業的業權及該物業的權益的中國法律意見。在對該物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該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物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，估值乃基於該物業概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

## 估值方法

為於中國持作投資的該物業估值時，吾等已透過考慮現有租約產生的資本化收入及該物業復歸收入潛力採納投資估值法，或(如適用)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。

投資法就具租賃條款及條件的該物業估值而言乃屬適當。為交叉核對以投資法達致的估值，吾等亦已參考相關市場可得具有相似特徵的可資比較銷售憑證採用直接比較法。

為該物業估值時，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 貴公司所提供之資料及有關中國法律之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、該物業之鑒定、佔用情況、租賃詳情、 貴集團應佔之權益、地盤及樓面面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，獲提供之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製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件之中文原版並諮詢自身之法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

### 業權調查

吾等獲 貴公司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任何修訂。所有文件僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等南京辦事處之估值師黃輝(擁有20年物業估值經驗之中國房地產估價師)已於二零二零年三月視察該物業之外部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

除另有指明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，而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變動。

謹附奉吾等的估值報告。

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

**曾俊叡**

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

二零二零年六月十一日

附註：曾俊叡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

## 南京信盛於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 四月十五日 現況下之市值
中國江蘇省 南京市棲霞區 中山門大街699號 花園城商場 〔花園城〕	花園城為一個綜合發展項目，包括由B1至L3的商場、L4至L9的住宅及B2至B3的停車場，其建於地盤面積為約22,532.48平方米的地塊上。花園城於二零一三年竣工。  該物業組成的花園城商場如下：	於估值日期，該物業的商業部分之總可出租面積為31,716.30平方米；總可出租面積為31,249.90平方米的多個商業單位根據多項不同年期的租約出租，最後租約於二零二五年三月二十五日屆滿。	人民幣800,000,000元  (人民幣八億元)  (49%權益： 人民幣392,000,000元 (人民幣三億九千二百萬元))
	樓層	主要用途	總建築面積 平方米
	3(夾層)	電影院／健身中心	1,666.60
	3	餐飲／電影院／ KTV／娛樂	13,539.76
	2	餐飲／零售	13,170.79
	1	餐飲	7,828.40
	B1	超級市場／ 美食廣場	14,089.01
		商業小計：	<u>50,294.56</u>
	B2	108個停車位	1,511.58
	B3	99個停車位	<u>1,398.95</u>
		停車位小計：	<u>2,910.53</u>
		總計：	<u><u>53,205.09</u></u>

該物業位於江蘇省南京市棲霞區中山門大街以北及馬群新街以西。馬群站與花園城相連。鄰近的發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據貴公司，該物業乃作為商業及停車場用途；並無環境事宜及訴訟糾紛；概無翻新或更改該物業用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，作商業用途為期40年，於二零五零年六月二十九日屆滿。

附註：

- (1) 根據房地產權證第S(2018)NQBDCQ 0029640號，棲霞區中山門大街699號第0101室、101室、201室及301室(地盤面積為22,532.48平方米，而建築面積為50,294.56平方米)的土地使用權已授予招商局地產(南京)有限公司(「招商南京」，於最後可行日期為 貴公司的間接非全資附屬公司)，作商業用途為期40年，於二零五零年六月二十九日屆滿。(請參閱下文附註3。)

- (2) 根據207份房屋所有權證，207個停車位的房屋所有權歸屬於招商南京：

樓層	停車位編號	總建築面積 平方米
B2 108個停車位	#492-550; 552-572; 576-578; 582-603; 605-607	1,511.58
B3 99個停車位	#172-271	1,398.95
<b>總計：</b>		<b>2,910.53</b>

- (3) 根據日期為二零一九年十二月十八日的公司分拆協議，招商南京計劃分拆及衍生出南京信盛；招商南京擬向房地產登記部門申請將該物業的業主登記更改為南京信盛。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 招商南京已取得房地產權證及房屋所有權證；
- (ii) 物業所有權及該土地未被按揭或查封；
- (iii) 招商南京已取得房地產權證及房屋所有權證，招商南京有權於房地產權證所指的土地使用期內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式合法出售該物業的擁有權；
- (iv) 日期為二零一九年十二月十八日的公司分拆協議對該協議所有訂約方均具法律約束力；招商南京為該物業的權利擁有人，並有權將該物業分拆至其獨立衍生公司南京信盛；及
- (v) 於房地產登記部門完成更改擁有權的程序後，業主將更改為南京信盛。

- (5) 根據 貴公司所提供的資料及中國法律顧問的意見，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有(商業範圍)*
房屋所有權證	有(停車場)*
公司分拆協議	有

- \* 目前以招商南京的名義，並將於適當時候更改為南京信盛。於房地產登記部門完成更改擁有權的程序後，業主將更改為南京信盛。

- (6) 為於中國持作投資的該物業估值時，吾等已採納投資估值法或(如適用)直接比較法。吾等於收入資本化法估值中所使用的主要假設如下：

用途	每月市場租金 (人民幣/平方米)	收益率
商業(B1至L3)	42 - 300	5.5% - 6%
停車場	765	4.5%

吾等已根據以下基準及分析編製估值：

就投資估值法而言，吾等已參考該物業及鄰近發展項目的若干可資比較租金。有關可資比較商業單位的首層基準單位租金介乎每月每平方米人民幣320元至人民幣400元。吾等假設單位市場租金與上述可資比較租金一致。

根據吾等就商用物業所作市場調查，有關市場收益率介乎5.2%至6.5%。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已就商業單位應用5.5%至6%的市場收益率，作為估值中的收益率。

就直接比較估值法而言，吾等亦已參考鄰近發展項目的若干可資比較銷售。有關可資比較物業中，商業單位首層單位價格介乎每平方米約人民幣36,000元至人民幣40,000元，而每個停車位則介乎人民幣170,000元至人民幣175,000元。吾等所作估值的單位價值與上述可資比較銷售一致。

吾等已選擇的可資比較租金及銷售已屬詳盡無遺。

於達致主要假設時，已考慮該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物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於可資比較物業或不較其受歡迎，則向下作出調整。

該物業的詳情：

- (i) 該物業的一般描述及位置： 該物業位於江蘇省南京市棲霞區中山門大街以北及馬群新街以西。馬群站與花園城相連。鄰近的發展項目主要為商業及住宅發展項目。
- (ii) 年期： 該物業已獲授土地使用權，作商業用途為期40年，於二零五零年六月二十九日屆滿。
- (iii) 任何集團間租賃的年期： 無

- (iv) 租賃詳情：
- 於估值日期，該物業的商業部分之總可出租面積為31,716.30平方米；總可出租面積為31,249.90平方米的多個商業單位根據多項不同年期的租約出租，最後租約於二零二五年三月二十五日屆滿。目前的每月租金總額約為人民幣3,530,000元，不包括管理費及增值稅。
- 該物業的餘下部分(總可出租面積為466.40平方米)乃空置。
- 停車場分為月租及時租。
- (v)至(viii)根據 貴公司：
- (v) 該物業的產權負擔、留置權、抵押或按揭詳情： 無
- (vi) 環境事宜： 無
- (vii) 通知、未決訴訟、違反法律或業權缺陷的詳情： 無
- (viii) 該物業的建設、翻新、改善或發展之未來計劃： 無

## 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	469,334 <sup>1</sup>	0.00%
		124,800 <sup>2</sup>	0.00%
黃均隆	實益擁有人	248,000 <sup>1</sup>	0.00%
劉寧	實益擁有人	248,000 <sup>1</sup>	0.00%
		24,601 <sup>2</sup>	0.00%
余志良	實益擁有人	133,334 <sup>1</sup>	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：

- 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事兼主席；
- 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	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12至20頁所載日期為二零二零年六月十一日之浩德函件及本通函附錄一所載日期為二零二零年六月十一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) 股權轉讓協議；
- (b) 日期為二零二零年六月十一日之董事會函件，全文載於本通函第4至9頁；
- (c) 日期為二零二零年六月十一日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第10至11頁；
- (d) 日期為二零二零年六月十一日之獨立財務顧問函件，全文載於本通函第12至20頁；

- (e) 日期為二零二零年六月十一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六月十一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六月十一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」)謹訂於二零二零年六月三十日(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、確認及追認招商局蛇口工業區控股股份有限公司與招商局置地(深圳)有限公司訂立之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)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，(i) 落實及完成股權轉讓協議及據此擬進行之交易；及/或(ii)按本公司董事會認為合適之條款及條件而修訂、更改或修改股權轉讓協議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，二零二零年六月十一日

## 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, Ugland 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六月三十日(星期二)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六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。