

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全部招商局港口控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以轉交買主或承讓人。

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，概不對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。



招商局港口控股有限公司

CHINA MERCHANTS PORT HOLDINGS COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00144)

須予披露及關連交易
前海灣股權轉讓協議
及
土地使用權確認合約
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



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至15頁，獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁，新百利向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議之函件載於本通函第18至40頁。

招商局港口控股有限公司謹訂於二零一六年十一月二十八日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港港麗酒店七樓漆咸廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告已附載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上列印之指示填妥及交回代表委任表格並於可行情況下儘快交回，且無論如何不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零一六年十一月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
1 緒言	5
2 前海灣股權轉讓協議	6
3 土地使用權確認合約	10
4 有關訂約方之資料	12
5 進行該等交易之理由	13
6 上市規則之涵義	14
7 股東特別大會	14
8 推薦建議	15
9 其他資料	15
獨立董事委員會函件	16
新百利函件	18
附錄一 — 估值報告	41
附錄二 — 一般資料	51
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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司之最終控股公司
「招商局港口發展(深圳)」	指	招商局港口發展(深圳)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「招商局蛇口工業區」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市，為招商局集團之間接附屬公司
「招商創業」	指	深圳市招商創業有限公司，於中國註冊成立之公司，為招商局蛇口工業區之附屬公司
「本公司」	指	招商局港口控股有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就批准該等交易謹訂於二零一六年十一月二十八日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港港麗酒店七樓漆咸廳召開及舉行之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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吉盈熙先生、李業華先生、李國謙先生、李家暉先生及龐述英先生組成之獨立董事委員會，就前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約向獨立股東提出意見而成立
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，為根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	招商局集團及其聯繫人士以外之股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為提供中介諮詢及評估服務之獨立估值師，獲本公司委託就前海灣置業及招商局蛇口工業區於二零一六年八月三十一日持有之物業權益進行公平估值
「三突堤地塊」	指	位於蛇口集裝箱碼頭三突堤之地塊，合共佔地204,027.68平方米，根據SCT1租賃協議目前由SCT1租賃
「土地使用權確認合約」	指	SCT1與招商局蛇口工業區所訂立日期為二零一六年十月十四日之土地使用權確認合約，據此，招商局蛇口工業區同意將三突堤地塊出售予SCT1

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方園區開發」	指	深圳市前海平方園區開發有限公司，於中國註冊成立之公司，為招商局蛇口工業區之附屬公司
「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
「前海灣股權轉讓協議」	指	由招商局港口發展(深圳)、招商局蛇口工業區、招商創業、平方園區開發及前海灣置業所訂立日期為二零一六年十月十四日之股權轉讓協議，據此，招商局港口發展(深圳)同意收購前海灣置業全部股權
「前海灣置業」	指	深圳市招商前海灣置業有限公司，於中國註冊成立之公司，目前由招商創業擁有49%股權及平方園區開發擁有51%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「SCT1」	指	蛇口集裝箱碼頭有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業，為本公司擁有80%權益之附屬公司
「SCT1租賃協議」	指	SCT1(作為承租人)與招商局蛇口工業區(作為出租人)於一九八九年五月二十日訂立之租賃協議，有關詳情於本公司日期為二零零七年五月七日之公告中披露
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米

釋 義

「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約項下擬進行之交易
「%」	指	百分比

就本通函而言，已採用1.00港元=人民幣0.8610元之匯率(如適用)，惟僅作說明用途，並不表示任何款項已經、可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。



招商局港口控股有限公司

CHINA MERCHANTS PORT HOLDINGS COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00144)

董事：

執行董事：

李曉鵬先生(主席)
胡建華先生(副主席)
付剛峰先生
余利明先生
王宏先生
鄧仁杰先生
白景濤先生(董事總經理)
王志賢先生
鄭少平先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
38樓

獨立非執行董事：

吉盈熙先生
李業華先生
李國謙先生
李家暉先生
龐述英先生

敬啟者：

須予披露及關連交易
前海灣股權轉讓協議
及
土地使用權確認合約

1 緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十月十四日關於該等交易之公告。

於二零一六年十月十四日，招商局港口發展(深圳)、招商局蛇口工業區、招商創業、平方園區開發及前海灣置業訂立前海灣股權轉讓協議，據此，本公司全資附屬公司招商局港口發展(深圳)同意收購前海灣置業全部股權。

董事會函件

同日，SCT1與招商局蛇口工業區訂立土地使用權確認合約，據此，招商局蛇口工業區同意出售三突堤地塊予SCT1。

根據上市規則，該等交易將合併計算，並視作一項交易處理。由於上市規則第14.07條所載有關該等交易之適用百分比率合計超過5%但低於25%，故該等交易構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守(i)上市規則第14章項下通知及公告之規定以及(ii)上市規則第14A章項下公告、股東批准、通函及年度報告之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)以下事項：

- (i) 該等交易之進一步資料；
- (ii) 獨立董事委員會就該等交易向獨立股東提供推薦建議之函件；
- (iii) 新百利就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件；
- (iv) 由獨立估值師就其對前海灣置業及招商局蛇口工業區所持有物業權益於二零一六年八月三十一日之市場價值之意見而發出之函件、估值摘要及估值證書；及
- (v) 股東特別大會通告，會上將提呈批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之普通決議案。

2 前海灣股權轉讓協議

日期： 二零一六年十月十四日

- 訂約方：
- (1) 招商局港口發展(深圳)；
 - (2) 招商局蛇口工業區；
 - (3) 招商創業；
 - (4) 平方園區開發；及
 - (5) 前海灣置業。

標的事項

根據前海灣股權轉讓協議，本公司全資附屬公司招商局港口發展(深圳)同意自招商創業及平方園區開發分別收購49%及51%前海灣置業股權。

代價

根據前海灣股權轉讓協議，招商局港口發展(深圳)就收購前海灣置業股權應付之總代價為人民幣2,528,472,800元(相當於約2,936,669,918.70港元)，其中，60%（「前海灣第一筆分期付款」）須於前海灣股權轉讓協議所有先決條件達成後五個營業日內支付，餘下40%須於(其中包括)向地方工商管理局辦理轉讓登記完成、股權轉讓交割完成並發出前海灣置業新營業執照後十個營業日內支付。

此外，於前海灣第一筆分期付款之付款日，招商局港口發展(深圳)須向前海灣置業支付金額相等於招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發於前海灣第一筆分期付款之付款日墊付之所有未償還金額，而於收取有關資金之日，前海灣置業須以有關資金償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之所有未償還金額，惟由招商局港口發展(深圳)支付予前海灣置業之金額不得超過人民幣326,550,416.39元(相當於約379,268,776.30港元)，即於二零一五年十二月三十一日招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發墊付之總金額。倘應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之未償還金額超過人民幣326,550,416.39元，則招商局港口發展(深圳)及前海灣置業毋須負責支付該超出金額。

根據前海灣股權轉讓協議應付之代價(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之款項而將向前海灣置業支付之款項)乃經訂約各方公平磋商並參考(其中包括)前海灣置業於二零一五年十二月三十一日之財務狀況以及由前海灣置業所持有物業之初步估值達致。

由於前海灣置業所持物業之土地使用權為特定商品房，不得轉讓，亦不得在未取得有關當局批准之情況下通過股權轉讓交易轉讓，故獨立估值師並無對該物業賦予商業價值。

董事會函件

然而，誠如有關前海灣置業之估值證書附註10所披露，獨立估值師認為，假設該物業可按其現況以任何形式轉讓，則該物業於二零一六年八月三十一日(即估值日)之市值將為人民幣2,865,000,000元。有關估值乃基於有關前海灣置業之估值證書附註8而作出。根據君合律師事務所發出之法律意見：

- (i) 前海灣置業已根據相關中國法律及法規取得就開發及建設前海灣花園一至四期之相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證(請參閱有關前海灣置業之估值證書附註9(c))；及
- (ii) 受有關前海灣置業之估值證書附註2所述之特殊土地轉讓條款所限制，前海灣置業有權轉讓、出租、抵押該物業之土地使用權(請參閱有關前海灣置業之估值證書附註9(d))。

誠如本通函第13頁所披露，本公司預期前海灣花園部分將會作為本集團員工宿舍，前海灣花園剩餘部分將用於零售及商業目的及其他配套社區支持之功能。因此，本公司目前無任何意向出售前海灣花園。相應地，於本通函日期，本公司並無意向向有關當局申請轉讓前海灣置業所持物業之許可。但是，如本公司擬申請該許可，本公司現時並未知悉於獲得許可方面存在任何障礙。

正如有關前海灣置業之估值證書附註9(a)中所提述，根據本公司中國法律顧問的分析：

- (1) 前海灣花園的建設業已完工，根據中國法律，建築物擁有權權利與土地使用權已經合併。因此，有關前海灣置業之估值證書附註2所述受特殊土地轉讓條款限制之單純「土地轉讓」行為在中國法律項下並無發生之可能性；及
- (2) 中國最高人民法院於2013年的一項判決中認定，轉讓房地產控股公司的股權並不一定構成土地的轉讓。

基於上述兩點，中國法律顧問認為，前海灣股權轉讓協議項下所載交易未違反中國法律或有關前海灣置業之估值證書附註2中提述之特殊土地轉讓條款。

董事會函件

經計及該物業之擬議使用及君合律師事務所發出之法律意見，本公司認為釐定代價時有關前海灣置業之估值證書附註10所載前海灣置業所持物業之估值屬合適之舉。

根據前海灣股權轉讓協議應付之代價(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之款項而將向前海灣置業支付之款項)須由本公司內部資源撥付。

先決條件

前海灣股權轉讓協議項下轉讓須待(其中包括)下列條件達成後，方告完成：(i)獲得一切必要之房屋所有權證；(ii)獲得一切必要之監管機構批准，包括相關商務部及國家發展和改革委員會(如必要)之批准；(iii)招商局集團批准；(iv)按其各自須遵守之組織章程細則、相關法律及規例及證券交易所規則，獲得訂約各方及本公司之一切可能所需批准(包括董事會及股東批准)；及(v)獲得就落實土地使用權確認合約所需之一切必要批准。倘上述條件於二零一六年十二月三十一日前未能達成，則招商局港口發展(深圳)將有權終止前海灣股權轉讓協議。此外，倘上述條件自前海灣股權轉讓協議日期起計六個月內未獲達成，則前海灣股權轉讓協議將告自動失效。

於前海灣股權轉讓協議項下轉讓完成後，前海灣置業將成為本公司之間接全資附屬公司。

前海灣股權轉讓協議之其他重要條款

訂約各方進一步同意，招商創業及平方園區開發將有權獲得任何純利，並須就前海灣置業於二零一五年十二月三十一日至完成日期期間招致之任何淨虧損負責(視情況而定)。

有關前海灣置業之資料

前海灣置業為於中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元(相當於約232,290,000港元)。於本通函日期，前海灣置業由招商創業及平方園區開發分別擁有49%及51%權益。

前海灣置業之主要資產為位於中國深圳市前海區振海路與港城路交界

之一幅土地，合共佔地51,790.43平方米，而已落成物業開發項目(即前海灣花園)位於同一地址。

於二零一五年十二月三十一日，前海灣置業股東應佔資產淨值為人民幣196,688,238.81元(相當於約228,441,624.63港元)。根據本公司日期為二零一六年十月十四日內容有關該等交易之公告，根據前海灣置業之經審核財務報表，前海灣置業截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度之除稅項及非經常性項目後純利分別為人民幣7,552,410元(相當於約8,771,672港元)及人民幣5,703,790元(相當於約6,624,611港元)。然而，有關數字應為人民幣6,181,480元(相當於約7,179,419港元)及人民幣3,978,180元(相當於約4,620,418港元)。因此，根據前海灣置業之經審核財務報表，前海灣置業截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度之除稅項及非經常性項目前後純利分別為人民幣6,181,480元(相當於約7,179,419港元)及人民幣3,978,180元(相當於約4,620,418港元)。

3 土地使用權確認合約

日期： 二零一六年十月十四日

訂約方： (1) 招商局蛇口工業區；及
(2) SCT1。

標的事項

根據土地使用權確認合約，招商局蛇口工業區同意出售而SCT1同意購買位於蛇口集裝箱碼頭三突堤一幅土地之土地使用權，該地塊合共佔地204,027.68平方米，目前由SCT1根據SCT1租賃協議租賃作營運港口及港口相關業務。

招商局蛇口工業區擁有更大幅土地之土地使用權，而三突堤地塊構成該土地一部分。為從有關更大幅土地中分割三突堤地塊之土地使用權，根據中國法律，除與招商局蛇口工業區訂立土地使用權確認合約外，SCT1亦須就三突堤地塊之土地使用權與深圳市國土部門訂立個別土地使用權出讓協議。招商局蛇口工業區已承諾協助SCT1並促使該土地使用權出讓協議於二零一七年十月三十一日前訂立。如土地使用權出讓協議於二零一七年十月三十一日前未有訂立，SCT1將有權要求招商局蛇口工業區連同按付款日期中國人民銀行所訂明貸款基準利率計算之利息退還SCT1根據土地使用權確認合約支付之一切金額。SCT1可全權酌情行使有關權利，而會否行使有關權利則視乎屆時與深圳市國土部門簽立個別土地使用權出讓協議之情況而定。

代價

根據土地使用權確認合約，收購三突堤地塊之土地使用權之代價為人民幣552,287,800元(相當於約641,449,245.06港元)，代價其中之60% (「三突堤第一筆分期付款」) 須於土地使用權確認合約生效後十五個營業日內支付，而代價餘下40%須於下列較早者起計十五個營業日內支付：(i) SCT1與深圳市國土部門將予訂立之土地使用權出讓協議生效及獲得三突堤地塊之新土地使用權證日期，與(ii)三突堤第一筆分期付款支付日期後九個月。

SCT1根據土地使用權確認合約應付之代價乃訂約各方參考(其中包括)三突堤地塊之初步估值並經公平磋商後達致，相當於總初始地價及招商局蛇口工業區就三突堤地塊支付之基礎設施建設成本之應佔比例。此外，按照當前土地底價，預期SCT1根據SCT1與深圳市國土部門將予訂立之土地使用權出讓協議可能須支付之額外地價將為人民幣98,804,300元(相當於約114,755,284.55港元)。如SCT1根據該土地使用權合約實際應付額外地價超過人民幣98,804,300元，招商局蛇口工業區將有責任支付任何該超出金額，惟倘土地底價變動導致實際額外地價超過人民幣98,804,300元，則招商局蛇口工業區毋須負責支付該超出金額。

由於招商局蛇口工業區於估值日尚未簽署任何國有土地使用權出讓合同或取得任何房地產業權證，故獨立估值師並無對三突堤地塊賦予商業價值。

然而，誠如有關三突堤地塊之估值證書附註10所披露，獨立估值師認為，假設(a)已取得國有土地使用權出讓合同及房地產業權證；(b)相關地價已由承授人悉數支付；(c)已授出為期50年之該物業之土地使用權已獲授，自一九八九年五月二十日起至二零三九年五月十九日屆滿；(d)該物業之土地使用權乃作港口碼頭用途；及(e)該物業之土地使用權之容積率不高於1，則該物業於估值日之市值將為人民幣652,000,000元。根據匯仲律師事務所發出之法律意見：

- (i) 預期SCT1就和規劃與國土資源局簽訂國有土地使用權出讓合同事宜並無重大法律障礙(請參閱有關三突堤地塊之估值證書附註9(b))；及

董事會函件

- (ii) 倘SCT1和規劃與國土資源局簽署國有土地使用權出讓合同並根據所有相關條件及規定申請該物業之房屋所有權權利登記且未獲駁回，則就SCT1取得房屋所有權登記及房地產業權證上並無主要法律障礙(請參閱有關三突堤地塊之估值證書附註9(c))。

經考慮上述者，本公司認為，參考有關三突堤地塊之估值證書附註10所載之三突堤地塊估值以釐定代價屬適當之舉。

SCT1根據土地使用權確認合約應付之代價須由本集團內部資源撥付。

先決條件

土地使用權確認合約須於獲取各自組織章程細則、相關法律及法規以及證券交易所規則可能規定一切有關訂約方(包括本公司)之董事會及股東必要批准後生效。此外，根據土地使用權確認合約擬進行交易亦須待獲得落實前海灣股權轉讓協議所需之一切批准後，方告完成。

終止SCT1租賃協議

三突堤地塊之土地使用權須自招商局蛇口工業區轉讓至SCT1，而SCT1租賃協議須於SCT1已向招商局蛇口工業區支付三突堤第一筆分期付款及根據SCT1租賃協議於二零一七年一月一日至三突堤第一筆分期付款支付日期期間應付之所有款項當日後終止。

4 有關訂約方之資料

本公司間接全資附屬公司招商局港口發展(深圳)為根據中國法律成立之有限公司。其主要業務為港口投資、控股業務及提供港口信息諮詢服務。

招商局蛇口工業區為於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市。招商局蛇口工業區之主要業務為於蛇口工業區開發及經營以及於中國深圳市蛇口開發及投資物業。其為招商局集團之間接附屬公司，故為本公司之關連人士。

董事會函件

招商創業為於中國註冊成立之公司，為招商局蛇口工業區之全資附屬公司。其主要業務為投資控股以及房地產開發、銷售及租賃。

平方園區開發為於中國註冊成立之公司，其中招商局蛇口工業區擁有91.6%實際權益。其主要業務為停車場開發、房地產開發及管理以及自有物業租賃。

SCT1為本公司間接擁有80%權益之附屬公司，為根據中國法律成立之外商獨資企業。其主要業務為在中國深圳市蛇口集裝箱碼頭提供集裝箱服務。

5 進行該等交易之理由

本集團核心業務主要包括投資及營運港口及港口相關業務，以位於中國沿海三大經濟最活躍之三角洲地區之資產組合為主。在該等資產中，該等位於深圳西部港口區之資產構成本集團港口業務重大部分。本集團於過去十年一直致力於在切實可行情況下整合及／或重新配合其於該等深圳西部資產之權益、股權或營運，旨在協調地提升該等權益、股權或營運之效率，從而進一步鞏固本集團於鄰近地區之據點。

前海灣花園位於前海經濟特區之戰略位置。目前預期前海灣花園部分將會作為本集團員工宿舍，前海灣花園剩餘部分將用於零售及商業目的及其他配套社區支持之功能。由於其位置，收購前海灣花園(通過根據前海灣股權轉讓協議收購前海灣置業全部權益)將支持本集團於深圳西部港口區之港口業務整體發展。

三突堤地塊自一九八九年由SCT1根據SCT1租賃協議租賃，由於SCT1所有港口設施及設備均設於該地塊上，故此三突堤地塊對SCT1而言為關鍵資產。SCT1租賃協議於將二零一九年五月十九日屆滿。因此，收購三突堤地塊將可使本集團直接擁有該關鍵資產，而毋須依賴與招商局蛇口工業區訂立任何進一步租賃安排，招商局蛇口工業區可能會或不會延長該商業優惠條件的安排。

考慮到上述，董事(包括獨立非執行董事)認為前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約乃於本集團一般及日常業務過程中並按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。概無董事於前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約擁有重大權益，因此並無董事須就批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之董事會決議案放棄投票。

6 上市規則之涵義

招商創業、平方園區開發、前海灣置業及招商局蛇口工業區皆為本公司最終控股公司招商局集團之附屬公司。因此，招商創業、平方園區開發、前海灣置業及招商局蛇口工業區各自為本公司之關連人士，故根據前海灣股轉讓協議及土地使用權確認合約擬進行交易構成本公司之關連交易。

根據上市規則，根據前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約擬進行交易將合併計算，並視作一項交易處理。由於上市規則第14.07條所載有關該等交易之適用百分比率合計超過5%但低於25%，故該等交易構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守(i)上市規則第十四章項下通知及公告之規定以及(ii)上市規則第十四A章項下公告、股東批准、通函及年度報告之規定。

除上述披露者外，本集團與招商創業、平方園區開發、前海灣置業及招商局蛇口工業區以及其最終實益擁有人及聯繫人士概無根據上市規則第14.22或14A.81條須與前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約項下擬進行交易合併計算之任何先前交易或關係。

7 股東特別大會

本公司將於二零一六年十一月二十八日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港港麗酒店七樓漆咸廳舉行股東特別大會。於股東特別大會，將分別提呈普通決議案，以考慮及酌情批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約。招商局集團(於本公司2,615,787,778股股份(相當於本公司已發行股本約53%)中擁有權益)及其聯繫人士須就於股東特別大會上提呈批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之決議案放棄投票。

為確定股東出席大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一六年十一月二十五日至二零一六年十一月二十八日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一六年十一月二十四日(星期四)下午四時三十分前將送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓1712-1716號舖。

董事會函件

前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約彼此屬互為條件。因此，倘將於股東特別大會上通過之任何一項決議案未獲通過，則前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約項下擬進行之交易均不會進行。

8 推薦建議

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。新百利認為該等交易乃於本集團一般及日常業務過程中並按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。因此，新百利建議獨立股東，且獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之普通決議案。

經考慮載於本通函第18至40頁之新百利之意見，獨立董事委員會同意新百利及董事會之看法，亦認為該等交易乃於本集團一般及日常業務過程中並按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之普通決議案。

9 其他資料

敬請閣下亦垂注本通函第16至17頁所載之獨立董事委員會函件、本通函第18至40頁所載之新百利就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件，以及本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

本公司列位股東 台照

承董事會命
招商局港口控股有限公司
主席
李曉鵬
謹啟

二零一六年十一月七日



招商局港口控股有限公司

CHINA MERCHANTS PORT HOLDINGS COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00144)

敬啟者：

須予披露及關連交易 前海灣股權轉讓協議 及 土地使用權確認合約

緒言

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為二零一六年十一月七日之通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等為組成獨立董事委員會之獨立非執行董事，特致函閣下陳述吾等對該等交易之意見。成立獨立董事委員會旨在就該等交易是否符合本公司及其股東之利益以及是否屬公平合理而提供意見，並就獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等交易之普通決議案提出推薦建議。

該等交易之條款於通函第5至15頁所載之「董事會函件」內概述。此外，獨立董事委員會已獲新百利提供意見，以考慮該等交易之條款。務請閣下細閱新百利致獨立董事委員會及獨立股東之函件，有關函件載於通函第18至40頁。

推薦建議

作為獨立董事委員會，吾等已與本公司管理層商討進行該等交易之理由以及釐定其條款之基準。吾等亦已與新百利討論有關其向吾等所提供意見依據之基準。

獨立董事委員會函件

經考慮新百利之推薦建議後，獨立董事委員會認為通函「董事會函件」所述之該等交易乃於本集團一般及日常業務過程中並按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等交易之普通決議案(詳情見載於通函第EGM-1至EGM-2頁之股東特別大會通告)。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
龐述英先生

獨立非執行董事
吉盈熙先生

獨立非執行董事
李業華先生

獨立非執行董事
李國謙先生

獨立非執行董事
李家暉先生
謹啟

二零一六年十一月七日

新百利函件

下文載列獨立財務顧問新百利就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 前海灣股權轉讓協議 及 土地使用權確認合約

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零一六年十一月七日之通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年十月十四日，招商局港口發展(深圳)、招商局蛇口工業區、招商創業、平方園區開發及前海灣置業訂立前海灣股權轉讓協議，據此，招商局港口發展(深圳)同意分別自招商創業及平方園區開發收購49%及51%前海灣置業股權。該收購總代價約為人民幣25.285億元(相當於約29.367億港元)。此外，於前海灣第一筆分期付款(定義見下文)之付款日，招商局港口發展(深圳)須向前海灣置業支付金額相等於招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發於前海灣第一筆分期付款之付款日墊付之所有未償還金額。前海灣置業須以有關資金償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之所有未償還金額，有關金額不得超過約人民幣3.266億元(相當於約3.793億港元)。前海灣置業為投資控股公司，其主要資產為已落成物業開發項目(即前海灣花園)及坐落於中國深圳市前海區振海路與港城路交界之一幅土地。於前海灣股權轉讓協議完成後，前海灣置業將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

新百利函件

於二零一六年十月十四日，SCT1與招商局蛇口工業區訂立土地使用權確認合約，據此，招商局蛇口工業區同意出售而SCT1同意購買三突堤地塊。招商局蛇口工業區現時擁有更大幅土地之土地使用權，而三突堤地塊構成該土地一部分，且根據SCT1租賃協議目前由SCT1租賃。根據土地使用權確認合約，收購三突堤地塊土地使用權代價約為人民幣5.523億元(相當於約6.414億港元)。進行收購須就三突堤地塊使用權與深圳市國土部門訂立土地使用權出讓協議。於土地使用權確認合約完成後，SCT1將擁有三突堤地塊土地使用權。

招商創業、平方園區開發、前海灣置業及招商局蛇口工業區皆為 貴公司最終控股公司招商局集團之附屬公司。因此，招商創業、平方園區開發、前海灣置業及招商局蛇口工業區各自為 貴公司之關連人士，故根據前海灣股轉讓協議及土地使用權確認合約擬進行交易構成 貴公司之關連交易。

根據上市規則，根據前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約擬進行交易將合併計算，並視作一項交易處理。由於上市規則第14.07條所載有關該等交易之適用百分比率合計超過5%但低於25%，故該等交易構成 貴公司之須予披露及關連交易，須遵守(i)上市規則第十四章項下通知及公告之規定以及(ii)上市規則第十四A章項下公告、股東批准、通函及年度報告之規定。

股東特別大會將予召開，以考慮及酌情批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約。招商局集團及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之決議案放棄投票。謹此提醒獨立股東，前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約彼此屬互為條件。因此，倘任何一項決議案於股東特別大會上未獲通過，則前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約項下擬進行之交易均不會進行。

由全體獨立非執行董事吉盈熙先生、李業華先生、李國謙先生、李家暉先生及龐述英先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

新百利函件

吾等與 貴公司、招商局港口發展(深圳)、招商創業、平方園區開發、前海灣置業、招商局蛇口工業區、SCT1及招商局集團或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人士或聯繫人士概無關連，因此，吾等被視為合資格就上述事項提供獨立意見。除就此及類似委聘應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排以使吾等將自 貴公司、招商局港口發展(深圳)、招商創業、平方園區開發、前海灣置業、招商局蛇口工業區、SCT1及招商局集團或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人士或聯繫人士收取任何費用或獲益。

於制定吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)前海灣股權轉讓協議、土地使用權確認合約、 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一六年中報」)、 貴公司截至二零一五年十二月三十一日(「二零一五年年報」)及二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告、前海灣置業截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、通函附錄一所載由獨立估值師所編製前海灣置業及招商局蛇口工業區所持物業權益於二零一六年八月三十一日之物業估值報告(「估值報告」)、前海灣置業重新評估資產淨值(「資產淨值」)及通函所載資料。吾等亦已與 貴集團管理層討論經該等交易擴大之 貴集團未來前景。吾等亦已與獨立估值師討論前海灣置業及招商局蛇口工業區所持物業權益於二零一六年八月三十一日之估值。另外，吾等已視察前海物業(定義見下文)及三突堤地塊。

吾等依賴董事及 貴集團管理層所提供資料及事實以及所發表意見，並假設所獲提供資料及事實以及向吾等發表之意見均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並獲得董事確認，彼等向吾等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。吾等乃依賴該等資料，並認為吾等已獲取充分資料以達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團或前海灣置業之業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供之資料進行獨立核實。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 貴集團主要商業活動

貴公司前稱「招商局國際有限公司」，已正式改名為「招商局港口控股有限公司」，以充分反映其當前注重於港口及港口相關業務之策略，並為 貴公司提供一個更加清晰之標識及公司形象。

新百利函件

貴集團核心業務包括投資及營運港口及港口相關業務，以位於中國沿海三個經濟最活躍之三角洲地區之資產組合為主。

下表載列截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月以及截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度 貴集團財務表現概要(乃摘錄自二零一六年中報及二零一五年年報)。

	截至六月三十日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止年度	
	二零一六年	二零一五年	二零一五年	二零一四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收入	3,847	4,080	8,233	8,257
銷售成本	(2,206)	(2,210)	(4,602)	(4,737)
毛利	1,641	1,870	3,631	3,520
分佔聯營公司溢利減 虧損	1,267	1,782	3,890	4,105
除稅前溢利	2,346	3,514	6,315	6,169
期內／年內溢利	1,990	3,153	5,525	5,018
股東應佔純利	1,690	2,781	4,808	4,526

截至二零一五年十二月三十一日止年度，受惠於海外綠地項目新增產能之釋放所帶動，並抵銷部分散雜貨業務量有所下降之影響，貴集團港口核心業務之收入(包括 貴公司及其附屬公司收入以及分佔聯營公司及合營企業收入) (「收入」) 上升約1.7%，達約214.88億港元。儘管如此，受到全球貿易萎靡不振所影響，市場對中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司(「中集集團」，貴集團為其單一最大股東)之產品需求下降，令 貴集團收入錄得435.25億港元，下降約8.2%。歸屬於股東之溢利約為48.08億港元，比上年增長約6.2%。 貴集團現有港口持續增加，海外綠地項目表現優於預期，利息支出有所減少，但另一方面，貴集團港口相關製造業務板塊表現較預期為弱，同時匯兌虧損淨額有所增加，令 貴集團實現經常性溢利約44.62億港元，比二零一四年下降約3.0%。

新百利函件

截至二零一六年六月三十日止六個月，受海外綠地項目新增產能之釋放及新收購項目所帶動，並抵銷散雜貨業務量下降之影響，貴集團港口核心業務之收入上升約12.1%，達約120.43億港元。儘管如此，受全球貿易萎靡不振影響下，市場對中集集團(貴集團為其單一最大股東)之產品需求下降，令貴集團收入錄得約212.12億港元，下降約5.1%。歸屬於股東之溢利約為16.90億港元，比上年同期下降約39.2%。雖然海外綠地項目表現優於預期及新增項目貢獻增加，但由於中集集團貢獻有較明顯之下降及利息支出有所增加，貴集團實現經常性溢利約16.55億港元，比上年同期下降約32.9%。

	於六月三十日 二零一六年 百萬港元	於十二月三十一日 二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	19,206	19,570	19,982
聯營公司權益	42,694	37,953	37,731
其他	34,018	32,540	30,838
	95,918	90,063	88,551
流動資產			
現金及銀行存款	5,263	10,293	9,501
其他	3,756	1,993	4,384
	9,019	12,286	13,885
總資產	104,937	102,349	102,436
權益			
股東應佔股本及儲備	66,199	68,828	67,430
非控制性權益	7,929	7,821	7,716
	74,128	76,649	75,146

新百利函件

	於六月三十日 二零一六年 百萬港元	於十二月三十一日 二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
負債			
非流動負債			
其他金融負債	17,632	16,681	12,231
其他	<u>3,690</u>	<u>4,231</u>	<u>4,694</u>
	21,322	20,912	16,925
流動負債			
應付款項及應計費用	4,300	2,582	3,094
其他	<u>5,187</u>	<u>2,206</u>	<u>7,271</u>
	9,487	4,788	10,365
權益及負債總額	<u><u>104,937</u></u>	<u><u>102,349</u></u>	<u><u>102,436</u></u>
淨流動(負債)/資產	<u><u>(468)</u></u>	<u><u>7,498</u></u>	<u><u>3,520</u></u>

於二零一六年六月三十日，貴集團總資產約為1,049.37億港元，較二零一五年十二月三十一日總資產上升約2.5%。於二零一六年六月三十日，貴集團總資產中大部分(約40.7%)為聯營公司權益。貴集團重要聯營公司包括中集集團及上海國際港務(集團)股份有限公司。所有貴集團聯營公司乃於該等綜合財務報表中以權益法入賬。於二零一六年六月三十日，物業、廠房及設備以及土地使用權各佔貴集團總資產約18.3%至7.3%。

於二零一六年六月三十日，歸屬於股東資產淨值約為661.99億港元，較二零一五年十二月三十一日下降約3.8%，主要是由於貴集團可供出售金融資產公允價值之減少及重新折算境外投資產生之匯兌差額導致。於二零一六年六月三十日，貴集團處於約4.68億港元之淨流動負債狀況，較二零一五年十二月三十一日約74.98億港元之淨流動資產大幅減少，主要由於(i)就認購大連港股份有限公司(其股份於聯交所(2880.HK)及上海證券交易所(601880.SH)上市)新股份(相當於約21.05%股權)償付現金代價約43.32億港元；及(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度，應付股東末期股息總額約14.29億港元。

2. 有關前海灣置業及招商局蛇口工業區(即三突堤地塊)所持物業權益及前海灣置業之資料

(a) 有關前海灣置業所持物業權益之資料

前海灣物業之主要資產為位於中國深圳市前海區振海路與港城路交界之一幅土地(「前海地塊」)，而已落成物業開發項目(稱為前海灣花園)位於前海地塊(統稱為「前海物業」)。前海物業有良好公眾交通運輸系統搭配，距離市中心僅30分鐘車程。目前四周環境包括數項大型物流發展項目及一個公園。前海物業位於前海深港現代服務業合作區(「前海新區」)，為由雙界河、月亮灣大道、媽灣大道及前海灣環繞之特區，覆蓋面積約15平方公里，大部分由填海土地組成。該試點特區專為中港合作及創新服務業而設。

前海地塊由四塊土地組成，總佔地面積約51,790.43平方米，於二零一一年及二零一三年間竣工之前海灣花園第一至四期位於此地。前海地塊土地使用權已獲授年期50年，於二零五六年十二月三十日到期，作物流用途。前海灣花園共有總建築面積約152,296.34平方米，其中約95,986.01平方米指定作宿舍用途、16,768.26平方米為零售用途，而35,468.90平方米指定作地庫(680個停車位所在地)。剩餘總建築面積用租賃作幼兒園、公共設施及其他用途。前海物業目前部分已租予不同租戶，而若干部分則為空置。據貴集團管理層告知，空置部分主要為零售空間，原因為現時前海新區正在開發階段，需要更多時間方可令此區之商業活動更加成熟。於最後實際可行日期，吾等注意到，根據獨立估值師發出之相關估值證書，前海物業擁有大部分主要證書及／或批准。

(b) 有關三突堤地塊之資料

三突堤地塊為位於蛇口集裝箱碼頭三突堤(即中國深圳南山區興海大道東面)之一幅土地，總面積約為204,027.68平方米。該物業之標的區塊有良好公眾運輸系統搭配，距離市中心僅35分鐘車程。四周環境包括數項大型物流發展項目及港口。三突堤長久以來由SCT1用作突堤港口。

新百利函件

根據招商局蛇口工業區有限公司(招商局蛇口工業區前身)和SCT1於一九九零年六月二十八日訂立之土地使用協議書(「土地使用協議書」)，招商局蛇口工業區同意SCT1使用三突堤地塊30年，期限自一九八九年五月二十日起至二零一九年五月十九日屆滿。根據土地使用協議書，招商局蛇口工業區自一九九一年四月一日起向SCT1收取土地使用費每年每平方米5港元，並每三年增加30%。此外，根據土地使用協議書，三突堤地塊不得用作突堤港口以外活動。三突堤地塊目前由SCT1根據SCT1租賃協議租賃，用作為港口及港口相關業務營運。

招商局蛇口工業區擁有更大幅土地之土地使用權，而三突堤地塊構成該土地一部分。為從有關更大幅土地中分割三突堤地塊之土地使用權，根據中國法律，除與招商局蛇口工業區訂立土地使用權確認合約外，SCT1亦須就三突堤地塊之土地使用權與深圳市國土部門訂立個別土地使用權出讓協議。

(c) 有關前海灣置業之資料

前海灣置業為於中國成立之投資控股有限公司，其註冊資本為人民幣2.000億元(約相當於2.323億港元)。於最後實際可行日期，前海灣置業由招商創業擁有49%，並由平方園區開發擁有51%。

根據前海灣置業之經審核財務報表，前海灣置業截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止財政年度之除稅項及非經常性項目前後經審核純利載列如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣(百萬元)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣(百萬元)
除稅項及非經常性項目前溢利	4.0	6.2
除稅項及非經常性項目後溢利	4.0	6.2

前海灣置業於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度錄得除稅項及非經常性項目前溢利，主要來自前海物業租賃所得租金。截至二零一五年十二月三十一日止除稅項及非經常性項目前溢利較截至二零一四年十二月三十一日上相同年度減少，主要由於二零一五年產生較高之物業折舊開支、土地使用權攤銷開支及房產稅。

新百利函件

於二零一五年十二月三十一日，前海灣置業股東應佔資產淨額約為人民幣1.967億元(相當於約2.284億港元)。下表載列前海灣置業於二零一五年十二月三十一日經審核財務狀況報表之摘要：

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣(百萬元)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣(百萬元)
非流動資產		
投資物業	524.4	544.3
其他非流動資產	—	0.1
	524.4	544.4
流動資產		
現金	15.9	6.9
其他流動資產	0.7	0.6
	16.6	7.5
總資產	541.0	551.9
流動負債		
應付招商局蛇口工業區款項	267.8	279.7
應付招商創業及 平方園區開發款項	58.8	58.8
其他流動負債	17.7	20.7
	344.3	359.2
資產淨值	196.7	192.7

前海灣置業之資產主要包括前海物業(已計入上表之投資物業)以及現金，除股東權益外，前海灣置業之營運亦通過來自招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之貸款撥支。

3. 進行收購事項之理由及裨益

誠如通函內董事會函件所載，貴集團位於西深圳港區之港口及港口相關活動構成貴集團港口業務之重要部分。貴集團過去十年來一直致力於在切實可行情況下對西深圳資產進行整合及／或重新調整其利益、股權及營運方面，旨在和諧地提升效率，繼而進一步強化貴集團於鄰近地區之立足點。

如上述所討論，前海灣花園位於前海新區之戰略位置上。目前預期前海灣花園部分將用作貴集團僱員之員工宿舍，而前海灣花園餘下部分將用作零售及商業用途以及其他配套社區功能。因此，貴公司目前並無任何意向出售前海灣花園。貴公司預計，鑒於其戰略位置，收購前海灣花園將對貴集團於西深圳港區港口業務之整體發展起支持作用。吾等自貴集團管理層得知，貴集團員工於開發西深圳港區高度重視住宿及通勤，而目前所在地相對偏遠且需時方能發展為成熟之商業開發區。誠如貴集團管理層所解釋，其需要為員工管控住宿以確保員工流失情況穩定及良好士氣為重要之策。考慮上述所有事宜後，吾等認為收購前海物業正代表完全追求商業價值，且將符合貴集團增進西深圳港區資產之策略效益，繼而進一步增強貴集團於鄰近地區之據點。

三突堤地塊自一九八九年已根據SCT1租賃協議一直由SCT1租賃，且因其所有港口設施及設備均已附設於該地塊，故屬SCT1之重要資產。SCT1租賃協議將於二零一九年五月十九日到期。收購三突堤地塊將因此能使貴集團直接擁有該重要資產，且毋須待SCT1租賃協議到期後依賴任何與招商局蛇口工業區之租賃安排（該項安排不一定能獲招商局蛇口工業區按商業上可行條款重續）。吾等已獲貴公司告知，目前租金每年每平方米40.79港元（約相當於每年830萬港元）可能大幅低於目前市場行情。誠如貴公司管理層所告知，根據近期一項有關毗鄰地區類似用途之地塊之第三方租賃交易，意味市值租金可高達每年每平方米約230.0港元。此項共識已於吾等與獨立估值師討論後確認。經考慮上述事項後，吾等認為貴集團於SCT1租賃協議屆滿前預先估計三突堤地塊租金大幅增加乃符合商業意識。

4. 該等交易之主要條款

(a) 前海灣股權轉讓協議

前海灣股權轉讓協議之主要條款及條件概要載列如下。

日期

二零一六年十月十四日

訂約方

- (i) 招商局港口發展(深圳)；
- (ii) 招商局蛇口工業區；
- (iii) 招商創業；
- (iv) 平方園區開發；及
- (v) 前海灣置業。

標的事項

根據前海灣股權轉讓協議，招商局港口發展(深圳)同意自招商創業及平方園區開發分別收購49%及51%前海灣置業股權。

代價

根據前海灣股權轉讓協議，招商局港口發展(深圳)就收購前海灣置業股權應付之總代價約為人民幣25.285億元(相當於約29.367億港元)，其中60% (「前海灣第一筆分期付款」) 須於前海灣股權轉讓協議所有先決條件達成後五個營業日內支付，餘下40%須於(其中包括)向地方工商管理局辦理轉讓登記完成、股權轉讓交割完成並發出前海灣置業新營業執照後十個營業日內支付。

此外，於前海灣第一筆分期付款之付款日，招商局港口發展(深圳)須向前海灣置業支付金額相等於招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發於前海灣第一筆分期付款之付款日墊付之所有未償還金額，而於收取有關資金之日，前海灣置業須償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之所有未償還金額，惟由招商局港口發展(深圳)支付予前海灣置業之金額不得超過約人民幣3.266億元(相當於約3.793億港元)，即於二零一五年十二月三十一日招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發墊付之總金額。倘應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之未償還金額超過約人民幣3.266億元，則招商局港口發展(深圳)及前海灣置業毋須負責支付該超出金額。

根據前海灣股權轉讓協議應付之代價(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之款項而將向前海灣置業支付之款項)乃經前海灣股權轉讓協議訂約各方公平磋商並參考(其中包括)前海灣置業於二零一五年十二月三十一日之財務狀況以及由前海灣置業所持有物業之初步估值達致。

根據前海灣股權轉讓協議應付之代價(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之款項而將向前海灣置業支付之款項)須由 貴公司內部資源撥付。

完成及完成先決條件

前海灣股權轉讓協議項下轉讓須待(其中包括)下列先決條件達成後，方告完成：

- (i) 獲得一切必要之房屋所有權證；
- (ii) 獲得一切必要之監管機構批准，包括相關商務部及國家發展和改革委員會(如必要)之批准；
- (iii) 招商局集團批准；
- (iv) 按其各自須遵守之組織章程細則、相關法律及規例及證券交易所規則，獲得前海灣股權轉讓協議訂約各方及 貴公司之一切可能所需批准(包括董事會及股東批准)；及

(v) 獲得就落實土地使用權確認合約所需之一切必要批准。

倘上述先決條件於二零一六年十二月三十一日前未能達成，則招商局港口發展(深圳)將有權終止前海灣股權轉讓協議。倘上述先決條件自前海灣股權轉讓協議日期(即二零一七年四月十三日)起計六個月內未獲達成，則前海灣股權轉讓協議將告自動失效。於前海灣股權轉讓協議項下轉讓完成後，前海灣置業將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

其他重要條款

前海灣股權轉讓協議訂約各方進一步同意，招商創業及平方園區開發將有權獲得任何純利，並須就前海灣置業於二零一五年十二月三十一日至完成日期期間招致之任何淨虧損負責(視情況而定)。

(b) 土地使用權確認合約

土地使用權確認合約之主要條款及條件載列如下。

日期

二零一六年十月十四日

訂約方

(i) 招商局蛇口工業區；及

(ii) SCT1。

標的事項

根據土地使用權確認合約，招商局蛇口工業區同意出售而SCT1同意購買三突堤地塊之土地使用權。

誠如以上所述，招商局蛇口工業區擁有更大幅土地之土地使用權，而三突堤地塊構成該土地一部分。為從有關更大幅土地中分割三突堤地塊之土地使用權，根據中國法律，除與招商局蛇口工業區訂立土地使用權確認合約外，SCT1亦須就三突堤地塊之土地使用權與深圳市國土部門訂立個別土地使用權出讓協議。根據土地使用權確認合約，招

招商局蛇口工業區已承諾協助SCT1並促使該土地使用權出讓協議於二零一七年十月三十一日前訂立。如土地使用權出讓協議於二零一七年十月三十一日前未有訂立，SCT1將有權要求招商局蛇口工業區連同按付款日期中國人民銀行所訂明貸款基準利率計算之利息退還SCT1根據土地使用權確認合約支付之一切金額。SCT1可全權酌情行使有關權利，而會否行使有關權利則視乎屆時與深圳市國土部門簽立個別土地使用權出讓協議之情況而定。

代價

根據土地使用權確認合約，收購三突堤地塊之土地使用權之代價約為人民幣5.523億元(相當於約6.414億港元)，代價其中之60% (「三突堤第一筆分期付款」) 須於土地使用權確認合約生效後十五個營業日內支付，而代價餘下40%須於下列較早者起計十五個營業日內支付：(i) SCT1與深圳市國土部門將予訂立之土地使用權出讓協議生效及獲得三突堤地塊之新土地使用權證日期，與(ii)三突堤第一筆分期付款支付日期後九個月。

SCT1根據土地使用權確認合約應付之代價乃訂約各方按土地使用權確認合約參考(其中包括)三突堤地塊之初步估值並經公平磋商後達致，相當於總初始地價及招商局蛇口工業區就三突堤地塊支付之基礎設施建設成本之應佔比例。此外，按照當前土地底價，預期SCT1根據SCT1與深圳市國土部門將予訂立之土地使用權出讓協議可能須支付之額外地價將約為人民幣0.988億元(相當於約1.148億港元) (「該地價」)。如SCT1根據該土地使用權合約實際應付額外地價超過該地價，招商局蛇口工業區將有責任支付任何該超出金額，惟倘土地底價變動導致實際額外地價超過該地價，則招商局蛇口工業區毋須負責支付該超出金額。

SCT1根據土地使用權確認合約應付之代價須由 貴集團內部資源撥付。

完成及完成先決條件

土地使用權確認合約須於獲取各自組織章程細則、相關法律及法規以及證券交易所規則可能規定一切有關訂約方(包括 貴公司)之董事會及股東必要批准後生效。此外，根據土地使用權確認合約擬進行交易亦須待獲得落實前海灣股權轉讓協議所需之一切批准後，方告完成。

終止SCT1租賃協議

三突堤地塊之土地使用權須自招商局蛇口工業區轉讓至SCT1，而SCT1租賃協議須於SCT1已向招商局蛇口工業區支付三突堤第一筆分期付款及根據SCT1租賃協議於二零一七年一月一日至三突堤第一筆分期付款支付日期期間應付之所有款項當日後終止。

5. 代價之評估

- (a) 於二零一六年八月三十一日前海灣置業所持物業權益(即前海物業)及招商局蛇口工業區所持物業權益(即三突堤地塊)之估值

誠如通函中董事會函件所討論，根據前海灣股權轉讓協議應付之代價(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之款項而將向前海灣置業支付之款項)乃經訂約各方公平磋商並參考(其中包括)前海灣置業於二零一五年十二月三十一日之財務狀況以及對前海灣置業所持有物業之初步估值後達致。此外，SCT1根據土地使用權確認合約應付之代價乃訂約各方參考(其中包括)三突堤地塊之初步估值並經公平磋商後達致，相當於總初始地價及招商局蛇口工業區就三突堤地塊支付之基礎設施建設成本之應佔比例。

前海灣置業及招商局蛇口工業區所持有物業於二零一六年八月三十一日(「估值日」)之估值(「估值」)詳情由獨立估值師編製。估值詳情載於通函附錄一所載估值報告中。估值報告在編製時已遵照上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值—專業準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則理事會出版之《國際估值準則》。

吾等已審閱估值報告及獨立估值師所提供之相關估值工作，並與獨立估值師之相關員工面談，當中特意留意(i)獨立估值師與貴公司訂立之委聘條款；(ii)獨立估值師有關編製估值之資格及經驗；及(iii)獨立估值師進行估值時所採取之步驟及進行之盡職調查措施。就吾等審閱貴公司與獨立估值師之委聘函而言，吾等信納貴公司與獨立估值師之委聘條款就獨立估值師須發出之意見而言乃屬適當。獨立估值師已確認，其獨立於貴公司、該等交易之訂約方及彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人士及聯繫人士。吾等進一步知悉，獨立估值師具備進行估值所需之相關專業資格，而估值工作之負責人員於對中國及香港物業行業客戶提供估值服務方面擁有超過22年經驗。吾等留意到，獨立估值師主要透過進行管理層面談以進行其盡職審查工作，並依賴其自行調查後獲得之公開資料以及貴集團管理層提供之財務資料進行其本身之獨家調查工作。吾等已獲獨立估值師告知，其已假設相關資料乃屬真實、完整及準確，並已在未予核實之情況下採納該等資料。獨立估值師通過其專業估值師團隊已於二零一六年九月對標的物業進行檢查。

(i) 前海物業

吾等知悉，前海物業在獲估值時主要假設前海物業可按其現狀以任何形式予以轉讓。為達致其估值之意見時，獨立估值師已採用收益法對前海物業進行估值，經計及自現有租賃計算得出及／或於現有市場可取得之物業租金收入淨額後，並計及租約之可復歸潛在收入作出適當估量，再將其按適當資本化比率資本化以釐定公平值。誠如獨立估值師所解釋，於前海物業鄰近地區，並無根據市場法可採用具有類似特點之物業交易，且由於前海物業主要由貴公司擬定用於租賃目的，故獨立估值師認為使用收益法以評估前海物業為恰當之舉。基於上述者，吾等認為該方法為達致前海物業估值之合理方法。

於達致前海物業之估值時，獨立估值師將標的物業大致分為三組物業(即住宅、商業及停車場)。獨立估值師對每組物業進行估值，方法為根據每組物業按於前海物業土地使用權證書之剩餘期限將現有租約產生之租金資本化，作為個別物業之復歸市值租金。依此方法，所

採納之收入來源乃根據物業之現有未屆滿合約租賃之期內租金計算，且假設空置單位於估值日按其各自之市值出租。於現有租約到期時，假設各物業單位於估值日按各自之市值租金出租。每組物業下各項個別物業之市值租金乃由獨立估值師根據鄰近地區最近類似出租情況就主要因素之差異作出相關調整，該等因素例如樓層、樓齡、物業大小、可到達性及方向。獨立估值師其後對每組物業採用資本化比率，即參考每組物業之收益率及質量、對潛在未來租金增長之預期、資本增值及相關風險因素進行估算，以將各項物業之期內租金及市值租金撥回估價日。有關獨立估值師採納之市值租金及資本化比率之詳情，請參閱通函附錄一所載之估值報告。

考慮到上述情況，吾等認為獨立估值師就上文所討論前海灣置業之估值而採納之估值方法(連同其基準及假設)屬合理且符合市場慣例。

誠如估值報告所述，誠如 貴公司就前海灣置業之中國法律顧問君合律師事務所(「君合」)所告知，由於受特別土地轉讓條款所限制，前海灣花園一至四期(惟將無償轉讓予政府之部分、物業管理用房及非專有部分除外)僅可於取得國土資源管理局之轉讓批准且附帶權利限制之房地產業權證更改為不具權利限制之房地產業權證後方可根據法律予以轉讓及按揭(惟前海灣花園三期之幼兒園除外)，鑒於前海物業目前不得自由轉讓，因此獨立估值師並無對該物業分配商業價值。假設前海物業可按其現況以任何形式轉讓，則前海物業於估值日之市值為人民幣28.650億元。誠如君合所告知，貴公司於完成前海灣股權轉讓協議後向其他第三方進行前海灣置業之股權轉讓概無重大法律阻礙。有關君合就前海灣置業之法律意見詳情，請參閱通函附錄一估值報告所載有關前海灣置業之估值證書附註9。

基於(i)根據中國法律意見，前海灣置業已取得該物業前海灣花園一至四期樓宇之土地使用權及房屋所有權權利(惟將無償轉讓予政府之部分、物業管理用房及非專有部分除外)；(ii)君合認為根據前海灣股權轉讓協議擬進行之交易並無違反中國法律或通函附錄一所載估值報告所述有關前海灣置業之估值證書附註2所提述之特別土地轉讓條款。(iii)假設前海物業可按其現狀以任何形式予以轉讓，則前海物業之估值為人民幣28.650億元；(iv)根據中國法律意見，倘貴公司須於前海灣股權轉讓協議完成後向其他第三方轉讓前海灣置業之股權，概無重大法律阻礙；(v)吾等已審閱獨立物業估值師達致前海物業之估值時採納之方法，並認為該方法連同其所採納之基準及假設均屬合理且符合市場慣例；及(vi)前海物業主要由貴公司擬定作為租賃目的，且貴公司目前無任何意向出售前海灣花園，故吾等認為前海物業之估計市值人民幣28.650億元屬合理。

(ii) 三突堤地塊

吾等知悉，三突堤地塊乃主要在以下假設進行估值：(i)已取得國有土地使用權出讓合同及三突堤地塊之房地產業權證；(ii)地價已由承授人全數支付；(iii)三突堤地塊之土地使用權已授出，自一九八九年五月二十日起至二零三九年五月十九日屆滿，為期五十年；(iv)三突堤地塊之土地使用權作為港口碼頭用途；及(v)三突堤地塊土地使用權之容積率不高於1。為達致其估值之意見時，獨立估值師採用比較法對三突堤地塊進行估值，當中假設其現況以即時交吉出售物業權益，並參考市場上可資比較之銷售交易。該方法建基於廣泛接納之市場交易作為最佳指標，且假設市場上相關交易之證據可向外推及類似物業，但須就可變因素作出扣減。基於上述者，吾等認為該方法為達致三突堤地塊估值之合理方法。

在達致三突堤地塊之估值時，獨立估值師開始通過收集及分析位於三突堤地塊鄰近地區市場上可資比較物業之最近交易，然後對所收集之可資比較物業作出調整，以反映可資比較物業與三突堤地塊之間在(其中包括)位置、交易日期、土地用途、土地使用期限、容積率、土

地大小及鄰近基建等方面之差異。然後，三突堤地塊之估值可從三突堤地塊添置地價後之每平方米估計價格及地盤面積計算得出。吾等已審閱及討論獨立估值師對甄選市場可資比較物業之工作及已作出之相關調整。吾等認為，市場可資比較物業之甄選基準及及為反映所甄選可資比較物業與三突堤地塊之差異而作出之調整(包括已考慮之各項因素)乃屬合理。

經考慮到上述情況，吾等認為獨立估值師就上述三突堤地塊之估值所採用之估值方法(連同其基準及假設)屬合理且符合市場慣例。

誠如估值報告及 貴公司所告知，招商局蛇口工業區於估值日尚未就三突堤地塊簽署任何國有土地使用權出讓合同或取得任何房地產業權證。因此，獨立估值師並無對三突堤地塊分配任何商業價值。假設(i)已取得國有土地使用權出讓合約及三突堤地塊之房地產業權證；(ii)地價已由承授人全數支付；(iii)三突堤地塊之土地使用權已授出，自一九八九年五月二十日起至二零三九年五月十九日屆滿，為期五十年；(iv)三突堤地塊之土地使用權作為碼頭用途；及(v)三突堤地塊土地使用權之容積率不高於1，則三突堤地塊於估值日之市值將為人民幣6.520億元。誠如 貴公司就三突堤地塊之中國法律顧問匯仲律師事務所所告知，(i)預期就SCT1簽署國有土地使用權出讓合約及取得三突堤地塊之房地產業權證上概無重大法律阻礙；及(ii)根據中國有關法律及法規，招商局蛇口工業區與SCT1訂立之先前法律協議及SCT1與相關當局(倘有關)訂立之相關法律協議，對為期50年之上述土地使用權一直存在過往指引，作為碼頭用途之土地使用及三突堤地塊之容積率不高於1。

基於(i)獲取國有土地使用權出讓合同及三突堤地塊之房地產業權證方面概無重大法律阻礙；(ii)根據獨立估值師所作多項假設，三突堤地塊之估值為人民幣6.520億元；(iii)基於招商局蛇口工業區與SCT1訂立之先前法律協議及SCT1與相關當局訂立之相關法律協議，有關上述土地使用權期限為50年，作為港口碼頭用途，且三突堤地塊土地使用權之容積率不高於1；及(iv)吾等已審閱獨立估值師於達致三突堤地

新百利函件

塊估值採用之方法，並認為該方法及其所採用基礎及假設為合理且符合市場慣例，吾等認為前海物業之估計市值人民幣6.520億元為合理。

扣除該地價約人民幣9,880萬元(預期由SCT1於其與深圳市國土部門訂立國有土地使用權出讓合同後支付)，三突堤地塊之經調整估值為人民幣5.532億元。於土地使用權確認合約下，SCT1應支付代價為人民幣5.523億元，與經調整估值幾乎相同。

(b) 前海灣置業經重估資產淨值

下面載列前海灣置業經重估資產淨值與前海灣股權轉讓協議下應付代價之比較(不包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發款項而將向前海灣置業支付之款項)：

	人民幣百萬元
於二零一五年十二月三十一日，前海灣置業股東應佔經審核資產淨值(附註1)	196.7
加：前海物業升值(基於獨立估值師對前海物業於二零一六年八月三十一日之估值)(附註2)	2,340.6
前海灣置業經重估資產淨值(附註3)	2,537.3
前海灣股權轉讓協議下應付之代價(不包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發款項而將向前海灣置業支付之款項)	2,528.5
前海灣置業經重估資產淨值相關代價之折讓	0.3%

附註：

- 據貴集團管理層確認，訂約各方已同意，招商創業及平方園區開發將有權獲得任何純利，並須就前海灣置業於二零一五年十二月三十一日至完成日期期間招致之任何淨虧損負責(視情況而定)，於估值日，前海灣置業股東應佔之資產淨值對於上述分析並不相關。

2. 假設前海物業可按其現狀以任何形式予以轉讓，根據估值報告，前海物業於估值日之估計價值為人民幣28.65億元。與前海灣置業賬目所示前海物業於二零一五年十二月三十一日約人民幣5.244億元之價值相比，前海物業之未實現估值收益約為人民幣23.406億元。
3. 據 貴集團管理層表示， 貴公司主要擬使用前海物業作租賃用途，因此計算上述經重估資產淨值時毋須考慮任何重大遞延稅項。

由於前海灣置業之主要資產為前海物業，故吾等認為前海灣股權轉讓協議下代價與前海灣置業經重估資產淨值之分析基準屬合適。

前海灣置業經重估資產淨值約為人民幣25.373億元。前海灣股權轉讓協議下應付代價(不包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發款項而將向前海灣置業支付之款項)約人民幣25.285億元較該經重估資產淨值折讓約0.3%。

經考慮上述，特別是前海灣股權轉讓協議下代價於就前海物業估值作出調整後較前海灣置業經重估資產淨值有所折讓，吾等認為前海灣股權轉讓協議下代價之條款屬公平及合理。

(c) 前海灣股權轉讓協議下之債務轉讓

根據前海灣股權轉讓協議條款，於前海灣第一筆分期付款之付款日，招商局港口發展(深圳)須向前海灣置業支付金額相等於招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發於前海灣第一筆分期付款之付款日墊付之所有未償還金額，而於收取有關資金之日，前海灣置業須償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之所有未償還金額，惟由招商局港口發展(深圳)支付予前海灣置業之金額不得超過約人民幣3.266億元(相當於約3.793億港元)，即於二零一五年十二月三十一日招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發墊付之總金額。如應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之所有未償還金額超過約人民幣3.266億元，招商局港口發展(深圳)及前海灣置業毋須負責支付該超出金額。吾等已獲得並審閱於二零一五年十二月三十一日應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之未償還金額明細。吾等注意到，將結欠目標公司股東之未償還結餘轉讓予買家屬常見交易條款。此等債務轉讓亦將消除任何在前海灣股權轉讓協議完成後可能構成 貴公司關連交易之潛在財務援助。

6. 交易之財務影響

(a) 盈利

交易完成後，前海灣置業將成為 貴公司之全資附屬公司，據此前海灣置業財務業績將合併計入 貴集團之綜合財務報表。收購前海灣置業預期將為 貴集團帶來額外收入，原因為前海灣置業將繼續出租以收取租金。

由於SCT1租賃協議將於收購三突堤地塊完成後終止，故收購三突堤地塊預期將悉數對銷 貴集團就SCT1租賃協議目前應付之租金開支每年約830萬港元(相當於三突堤地塊每年每平方米約40.78港元)。然而，對銷目前租金開支之弊處為三突堤地塊之收購成本將於三突堤地塊土地使用權之餘下使用年期內攤銷，而攤銷成本將計入 貴集團之綜合損益表。根據收購成本總額約7.562億港元(包括根據土地使用權確認合約收購三突堤地塊土地使用權之代價約6.414億港元及SCT1與深圳市國土部門將予訂立之國有土地使用權轉讓協議項下之地價約1.148億港元)及三突堤地塊土地使用權之估計餘下使用年期約22年(即直至二零三九年五月)，估計年度攤銷開支約為3,440萬港元。儘管估計攤銷開支似乎遠高於三突堤地塊目前租金，獨立股東務請留意， 貴集團根據SCT1租賃協議目前應付之租金開支遠低於毗鄰碼頭土地之市值租金，而由於概無土地使用權確認合約，故三突堤地塊目前租金將在重續於二零一九年五月屆滿之SCT1租賃協議時重新磋商。誠如 貴集團管理層所告知，根據近期一項有關毗鄰地區同等／類似用途之地塊之第三方租賃交易，意味市值租金可高達每年每平方米約230.0港元。基於此市值租金水平，假設SCT1租賃協議獲重續，三突堤地塊之可能年租金可高達約4,690萬港元，較上述估計攤銷開支約3,440萬港元為高。

(b) 資產淨值

交易完成後，前海灣置業將成為 貴公司之全資附屬公司，據此前海灣置業所有資產及負債將合併計入 貴集團資產及負債。由於前海灣置業

及三突堤地塊之總收購代價將較前海灣置業經重估資產淨值及三突堤地塊之市場價值有輕微折讓，故預期交易完成後，貴集團資產淨值將有輕微增長。

(c) 營運資金

前海灣置業及三突堤地塊之總收購代價(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發款項而將向前海灣置業支付之款項)不多於約39.574億港元，將由貴集團內部資源撥付。根據二零一六年中期報告，於二零一六年六月三十日，貴集團擁有現金及銀行結餘約52.63億港元及淨流動負債約4.68億港元。雖然前海灣置業及三突堤地塊之總收購代價付款(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發款項而將向前海灣置業支付之款項)預期將會降低現金水平，惟根據貴集團管理層提供之現金流量預測，貴集團在未來十二個月將依然擁有充足現金及銀行結餘及營運資金維持營運。

(d) 負債水平

於二零一六年六月三十日，貴集團淨負債與淨資產之比率(以計息債務除以權益總值計算)為約23.3%。由於交易將由貴集團內部資源撥付，交易毋須取得直接外部融資，且於二零一五年十二月三十一日，前海灣置業並無重大計息債務，因此收購前海灣置業及三突堤地塊預期將不會對貴集團負債水平有任何重大影響。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為該等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，並符合貴公司及股東整體利益，且該等交易之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此吾等建議獨立董事委員會推薦，吾等本身亦推薦，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該等交易之決議案。

此 致

招商局港口控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
鄭逸威
謹啟

二零一六年十一月七日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對前海灣置業及招商局蛇口工業區所持有之物業權益於二零一六年八月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等謹遵照招商局港口控股有限公司(「貴公司」)對吾等之指示，對由深圳市招商前海灣置業有限公司(「前海灣置業」)及招商局蛇口工業區有限公司(「招商局蛇口工業區」)於中華人民共和國(「中國」)所持有之物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關諮詢及調查，並已取得吾等認為屬必要之進一步資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於二零一六年八月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

吾等使用市值基準進行估值。市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商交易，在雙方各自知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易之估計金額」。

吾等採用收入法對由前海灣置業持有之物業權益進行估值，經計及自現有租賃所計算及／或於現有市場中可取得之物業租賃收入淨額後，就租賃之可復歸潛在收入作出適當考慮，再將其按適當之資本化比率資本化以釐定市值。

誠如貴公司中國法律顧問君合律師事務所告知，由於受特別土地轉讓條款所限制，前海灣花園一至四期(惟將無償轉讓予政府之部分、物業管理用房及非專有部分除外)僅可於取得國土資源主管管理局之轉讓批准且附帶權利限制之房地產業權證更改為不具權利限制之房地產業權證後方可根據法律予以轉讓及按揭(惟前海灣花園三期之幼兒園除外)，故吾等並無對該物業賦予商業價值。

在吾等採用比較法對招商局蛇口工業區持有之物業權益進行估值時，乃假設該物業權益以即時現況交吉之利益下出售，並參考在有關市場上可取得之可資比較交易。該方法乃建基於以廣泛接納之市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易之憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。

誠如 貴公司所告知，招商局蛇口工業區於估值日尚未簽署任何國有土地使用權出讓合同或取得任何房地產業權證。因此，吾等並無對招商局蛇口工業區持有之物業賦予商業價值。

吾等之估值乃假設賣方乃在市場上出售該等物業權益，並無受惠於可能影響該等物業權益價值之延期合約、租回、合營、管理協議或任何類似之安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或所欠付款項，亦無考慮在出售落實時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該等物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值－專業準則；香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之所有規定。

吾等很大程度上依賴 貴公司、前海灣置業及招商局蛇口工業區提供之資料，並接納 貴公司就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及其他相關事項而向吾等提供之意見。吾等獲出示多份有關物業權益之業權文件副本，包括國有土地使用權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、房地產業權證以及其他官方規劃及協議，並已作出相關查詢。吾等已盡可能審查文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及該等物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問匯仲律師事務所及君合律師事務所就中國物業權益之有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關該等物業之面積是否正確，惟已假設吾等所給予業權文件及官方地盤圖則所顯示之面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好且建設過程不會產生難以預料之成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。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。

該等物業視察由喻偉先生及廖秋棋女士於二零一六年九月期間進行。喻先生及廖女士為特許測量師／中國註冊房地產估價師，於中國物業估值方面分別具有逾九年及三年經驗，並擁有與房地產估值相關之學術背景。

吾等並無理由懷疑前海灣置業及招商局蛇口工業區提供予吾等之資料是否真實及準確。吾等亦已徵得前海灣置業及招商局蛇口工業區確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列之所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

隨函奉附吾等之估值及估值證書，敬請閣下垂注。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
38樓
招商局港口控股有限公司
董事會
台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一六年十一月七日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面具有22年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

前海灣置業及招商局蛇口工業區於中國所持有之物業權益

編號	物業	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
1.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 振海路 與港城路交界 前海灣花園	無商業價值 (附註1)
2.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 興海大道東面 三突堤地塊之一幅土地	無商業價值 (附註2)
	總計：	<u>不適用</u>

附註：

- 誠如 貴公司中國法律顧問君合律師事務所告知，由於受特別土地轉讓條款所限制，前海灣花園一至四期(惟將無償轉讓予政府之部分、物業管理用房及非專有部分除外)僅可於取得國土資源主管管理局之轉讓批准且附帶權利限制之房地產業權證更改為不具權利限制之房地產業權證後方可根據法律予以轉讓及按揭(惟前海灣花園三期之幼兒園除外)，因此，基於該物業不可自由轉讓，吾等目前並無賦予該物業商業價值。然而，就參考用途而言，吾等認為，假設該物業可按其現況以任何形式轉讓，則該物業於估值日之市值將為人民幣2,865,000,000元。
- 於估值日，招商局蛇口工業區尚未簽署任何國有土地使用權出讓合同或取得任何房地產業權證。因此，吾等並無賦予該物業商業價值。然而，就參考用途而言，吾等認為，假設(a)已取得國有土地使用權出讓合同及房地產業權證；(b)相關地價已由承授人悉數支付；(c)該物業之土地使用權已獲授，為期50年，自一九八九年五月二十日起至二零三九年五月十九日屆滿；(d)該物業之土地使用權乃作港口碼頭用途；及(e)該物業之土地使用權之容積率不高於1，則該物業於估值日之市值將為人民幣652,000,000元。

估值證書

前海灣置業於中國所持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣														
1.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 振海路 與港城路交界 前海灣花園	<p>該物業包括四幅總地盤面積約為51,790.43平方米之土地，及一幢已於二零一一年至二零一三年期間竣工稱為前海灣花園一至四期之開發綜合體。</p> <p>該物業位於南山區振海路與港城路交界。該物業之標的區塊有良好公眾運輸系統搭配，距離市中心僅30分鐘車程。四周環境包括數項大型物流發展項目及一個公園。</p> <p>該物業之總建築面積約為152,296.34平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>95,986.01</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,768.26</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>1,921.42</td> </tr> <tr> <td>公共設施及 其他</td> <td>2,151.75</td> </tr> <tr> <td>地庫 (包括680 個停車位)</td> <td>35,468.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>152,296.34</td> </tr> </tbody> </table> <p>(有關地庫之詳情請參閱附註4。)</p> <p>該物業之土地使用權已獲批出，為期50年，於二零五六年十二月三十日屆滿，作為物流用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	95,986.01	零售	16,768.26	幼兒園	1,921.42	公共設施及 其他	2,151.75	地庫 (包括680 個停車位)	35,468.90	總計：	152,296.34	於估值日，該物業之部分已租予不同租戶，作為宿舍、零售、幼兒園及停車場用途，而餘下部分則為空置。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)																	
住宅	95,986.01																	
零售	16,768.26																	
幼兒園	1,921.42																	
公共設施及 其他	2,151.75																	
地庫 (包括680 個停車位)	35,468.90																	
總計：	152,296.34																	

附註：

- 根據四份建設用地規劃許可證—深規許第ZS-2008-0185、ZS-2008-0186、ZS-2008-0187及ZS-2008-0188號，四幅總地盤面積約為51,790.44平方米之土地(包括該物業)之規劃許可已授予深圳市招商前海灣置業有限公司(「前海灣置業」)。

2. 根據四份國有土地使用權證—深房地字第4000461239至4000461242號，四幅總地盤面積約為51,790.43平方米之土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已授予前海灣置業，為期50年，於二零五六年十二月三十日屆滿，作為物流用途。特別土地轉讓條款註明：該物業之土地之性質為特定商品房，不得轉讓，亦不得在未取得有關當局批准之情況下通過股權轉讓交易轉讓。
3. 根據四份房地產業權證—粵(2016)深圳市不動產權第0207983、0215918、0215920及0208821號，前海灣置業擁有該物業之一期1至4棟、二期5至8棟、三期幼兒園及9及10棟以及四期11及12棟，總建築面積約為119,345.61平方米，而該物業上述樓宇之規定用途為宿舍及商業用途。此外，總建築面積約為2,518.17平方米之社區中心及其他公共設施已無償轉讓予政府。該物業相關土地使用權已授予前海灣置業作為物流用途，為期50年，於二零五六年十二月三十日屆滿。該物業之土地之性質為特定商品房，不得轉讓，亦不得在未取得有關當局批准之情況下通過股權轉讓交易轉讓。
4. 根據向前海灣置業出具之四份建設工程規劃許可證—深規建許字第ZS-2009-0083、ZS-2009-0084、ZS-2010-0010及ZS-2010-0011號，總建築面積約為158,809.10平方米之前海灣花園(包括該物業)一至四期(包括總建築面積約為35,468.90平方米之680個地下停車位)已批准建設。此外，總建築面積約為2,417.40平方米之社區中心及其他公共設施將於竣工後無償轉讓予政府。
5. 根據向前海灣置業出具之四份建築工程施工許可證—第4403020090406001、44030520090042001、44030520100083001及44030520100093001號，相關地方部門已批准總建築面積約為158,809.10平方米之前海灣花園(包括該物業)一至四期之建築施工。
6. 根據向前海灣置業出具之四份建設工程竣工驗收許可證，總建築面積約為158,809.10平方米之前海灣花園(包括該物業)一至四期之建設工程已竣工及通過驗收。
7. 根據多項租賃合同及補充協議，該物業之不同宿舍、零售單位及幼兒園之總已出租面積約為90,059.72平方米，已按不同條款租賃予不同人士，而到期日介乎二零一六年八月三十一日至二零二四年八月三十一日之間。於估值日之每月租金總額約為人民幣3,870,000元，不包括管理費及水電費。
8. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已考慮現有租賃協議內之實際租金，並與位於標的物業之商業單位類似地區之類似發展物業作比較，以計算市值租金，當中已考慮(1)於所佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入，及(2)空置面積之租金收入；
 - b. 該等可資比較宿舍單位之單位租金介乎每日每平方米人民幣2元至人民幣2.5元、一樓零售單位介乎每日每平方米人民幣4元至人民幣4.5元，而幼兒園則介乎每日每平方米人民幣1元至人民幣2元；及

- c. 基於吾等對該物業周邊地區市場之研究，於估值日，就宿舍部分而言，穩定市場收益率介乎3%至5%；就零售及幼兒園部分而言，穩定市場收益率介乎4%至6%；就停車位部分而言，穩定市場收益率介乎3%至4%。經考慮該物業之地點、風險及特點，吾等已於估值時應用市場收益率4.5%、5%及3.5%分別作為該物業宿舍部分、該物業零售及幼兒園部分以及該物業停車位部分之資本化比率。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問君合律師事務所提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 根據 貴公司中國法律顧問所提供之意見，前海灣股權轉讓協議項下擬進行之交易(「該等交易」)並無違反法律及法規之強制性條文。於附註2所述相關協議、補充協議及房地產業權證項下制定特別土地轉讓條款將不會使前海灣股權轉讓協議及上述協議項下擬進行之該等交易失效，原因如下：
- (1) 前海灣花園已落成，且根據中國法律，建築物擁有權權利和土地使用權已合二為一。因此，有關前海灣置業估值證書之附註2所述受特別土地轉讓條款限制之單純「土地轉讓」行為在中國法律項下並無發生之可能性；及
- (2) 中國最高法院於2013年的一項判決中認定，房地產控股公司之股權轉讓行為並不必然構成土地轉讓。

基於上述兩項原因，中國法律顧問認為，前海灣股權轉讓協議項下擬進行之該等交易不違反中國法律或有關前海灣置業估值證書之附註2所述特別土地轉讓條款。

- b. 法律意見認為「儘管該物業地塊之使用為特定商品房，不得轉讓，亦不得在未取得有關當局批准之情況下通過股權轉讓交易轉讓，然而該地塊之發展及建設已完成，即前海灣花園已落成且已構成包括擁有權權利及土地使用權之房地產業權。因此，附註2所述受特別土地轉讓條款限制之單純「土地轉讓」行為並無發生之可能性。倘於標的交易完成後，招商局港口發展(深圳)有限公司(「招商局港口發展(深圳)」)有意轉讓其於前海灣置業之股權，在滿足前述情形的前提下，附註2所述特別土地轉讓條款」在當前交易完成後「將不會使招商局港口發展(深圳)簽署之股權轉讓協議失效」。
- c. 前海灣置業已根據相關中國法律及法規取得就開發及建設前海灣花園一至四期之相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- d. 前海灣置業已獲得該物業前海灣花園一至四期樓宇之土地使用權及房屋所有權權利(惟將無償轉讓予政府之部分、物業管理用房及非專有部分除外)。受附註2所述之特殊土地轉讓條款所規限，(1)根據相關中國法律及法規、深圳市政府規定及相關協議，前海灣置業有權於附註2所述之土地使用期限內轉讓、出租、抵押該物業之土地使用權或於其他經濟活動內動用土地使用權。(2)自國土資源主管管理局取得轉讓批准且附帶權利限制之房地產業權證更改為不

具權利限制之房地產業權證後，前海灣花園一至四期(惟將無償轉讓予政府之部分、物業管理用房及非專有部分除外)將可根據法律予以轉讓及按揭(惟前海灣花園三期之幼兒園除外)。(3)前海灣置業有權根據法律租賃該物業；

- e. 地下停車位之擁有權登記尚未於深圳明確界定，故前海灣置業未能申請地下停車位之房地產業權證，亦不可申請停車位之轉讓及按揭登記。前海灣置業有權合法租賃該物業之地下停車位，而租賃對象及租賃條款須依照相關法律及法規；及
 - f. 前海灣置業並未就租予各方物業之樓宇申請租賃合約登記，而此情況不影響相關租賃合同之有效性。
10. 誠如 貴公司中國法律顧問君合律師事務所告知，由於受附註2所述之特別土地轉讓條款所限制，前海灣花園一至四期(惟將無償轉讓予政府之部分、物業管理用房及非專有部分除外)僅可於取得國土資源主管管理局之轉讓批准且附帶權利限制之房地產業權證更改為不具權利限制之房地產業權證後方可根據法律予以轉讓及按揭(惟前海灣花園三期之幼兒園除外)，因此，基於該物業不可自由轉讓，吾等目前並無賦予該物業商業價值。然而，就參考用途而言，吾等認為，假設該物業可按其現況以任何形式轉讓，則該物業於估值日之市值將為人民幣2,865,000,000元。
11. 主要證書／批文之概要載列如下：
- | | |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 房地產業權證 | 有 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 無 |
| h. 建設工程竣工驗收許可證／表 | 有 |

估值證書

招商局蛇口工業區於中國所持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 興海大道東面 三突堤地塊之 一幅土地	該物業包括地盤面積約為204,027.68平方米之一幅土地，作為港口碼頭用途。 該物業位於南山區興海大道東面，鄰近興海大道與友聯路交界。該物業之標的區塊有良好公眾運輸系統搭配，距離市中心僅35分鐘車程。四周環境包括數項大型物流發展項目及港口。	於估值日，該物業之地盤面積約為204,027.68平方米，已出租予SCT1，作為港口碼頭用途。	無商業價值

附註：

- 根據招商局蛇口工業區有限公司(「招商局蛇口工業區」)和蛇口集裝箱碼頭有限公司(「SCT1」)所訂立日期為一九九零年六月二十八日之土地使用協議書(「協議甲」)，招商局蛇口工業區同意SCT1使用地盤面積約為204,027.68平方米之該物業。土地使用期限自一九八九年五月二十日起至二零一九年五月十九日屆滿。
- 根據協議甲，招商局蛇口工業區自一九九一年四月一日起按每年每平方米5港元收取土地使用費。自第四年起，土地使用費將每三年及其後增加30%。
- 根據協議甲，該物業之容積率不得高於1，而樓宇密度則不得超過10%。此外，SCT1須從事集裝箱碼頭業務及須根據協議甲之條文經營該項業務，而非作宿舍、購物中心或其他工業建設等其他用途。
- 根據深圳市規劃與國土資源局和招商局蛇口工業區所訂立日期為二零零三年一月二十日《關於處理蛇口工業區用地問題的協議》(「協議乙」)，招商局蛇口工業區之數幅土地(包括該物業)總地盤面積約為18,850,000平方米之土地區塊，乃位於大南山及赤灣山分水嶺東面、東濱路中心線南面、深圳灣西面以及三突堤地塊北面。
- 根據協議乙及相關附錄，該物業之土地使用權期限自土地使用期限開始日期起計。土地使用權期限不可超過國務院所規定之最長土地使用期限。

6. 根據協議乙及相關附錄，連同招商局蛇口工業區確認轉讓該物業之土地使用權後，該物業之國有土地使用權出讓合同(尚未取得)須由深圳市規劃與國土資源局和土地使用權出讓合同(尚未取得)須由深圳市規劃與國土資源局和招商局蛇口工業區簽訂。
7. 根據協議乙及相關附錄，協議乙僅作為申請國有土地使用權出讓合同或於特定土地區塊登記相關房屋所有權之基準。特定區塊及土地或房屋所有權須待簽訂國有土地使用權出讓合同或取得房地產業權證後，方可作實。
8. 吾等之估值乃根據下列基準及分析作出：
- 吾等已參考擁有與該物業類似性質之地區土地之售價。該等可資比較土地地盤之樓面地值介乎每平方米人民幣2,700元至人民幣10,000元不等，乃作為工業或物流用途。於達致吾等所假設之單位比率時，吾等已考慮到可資比較物業與該物業間就位置、大小及其他性質之差異而作出適當調整及分析。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問匯仲律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，該意見(其中包括)載有以下各項：
- 根據招商局蛇口工業區所提供之確認，招商局蛇口工業區尚未申請登記該物業之房地產所有權；
 - 根據 貴公司中國法律顧問所提供之意見，SCT1就和規劃與國土資源局簽訂國有土地使用權出讓合同事宜並無重大法律障礙。然而，簽訂國有土地使用權出讓合同乃視乎政策、市況及其他因素而定，且或存在不確定性；
 - 根據 貴公司中國法律顧問所提供之意見，倘SCT1和規劃與國土資源局簽署國有土地使用權出讓合同並根據所有相關條件及規定申請登記該物業之房地產所有權且未遭撤回，則就SCT1取得房地產登記及房地產業權證上並無主要法律障礙；
 - 根據深圳市規劃與國土資源局所提供之資料及招商局蛇口工業區之確認，該物業之規劃土地用途為港口碼頭。根據 貴公司中國法律顧問之意見，當國土資源局和SCT1簽訂國有土地使用權出讓合同後，最長土地使用權期限為一九八九年五月二十日起計50年。特定土地使用期限視乎實際簽訂之國有土地使用權出讓合同而定；及
 - 根據招商局蛇口工業區所提供之確認，該物業不受任何擔保、按揭、扣押或任何其他權利、限制及負擔所規限。
10. 於估值日，招商局蛇口工業區尚未簽訂任何國有土地使用權出讓合同或取得任何房地產業權證。因此，吾等並無賦予該物業商業價值。然而，就參考用途而言，吾等認為，假設(a)已取得國有土地使用權出讓合同及房地產業權證；(b)相關地價已由承授人悉數支付；(c)該物業之土地使用權已獲批授，為期50年，自一九八九年五月二十日起至二零三九年五月十九日屆滿；(d)該物業之土地使用權乃作為港口碼頭用途；及(e)該物業之土地使用權之容積率不高於1，則該物業於估值日之市值將為人民幣652,000,000元。
11. 主要權證／許可證之概要載列如下：
- | | | |
|----|---------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| b. | 國有土地使用權證 | 無 |
| c. | 房地產業權證 | 無 |
| d. | 建設用地規劃許可證 | 無 |
| e. | 建設工程規劃許可證 | 無 |
| f. | 建築工程施工許可證 | 無 |
| g. | 預售許可證 | 無 |
| h. | 建設工程竣工驗收許可證／表 | 無 |

1 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)收錄遵照上市規則規定刊載之詳情,旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整,並無誤導或欺詐,亦無遺漏其他事項,致使本通函內所作任何聲明或本通函產生誤導。

2 權益披露

於最後實際可行日期,各董事及本公司最高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該等條文彼被視為或當作擁有之權益及淡倉),或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司按該條規定存置之登記冊內之權益及淡倉,或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

(i) 於股份之權益

董事姓名	股份數目	佔已發行 股份百分比
李業華先生	181,308 (好倉)	0.01%
李國謙先生	1,778,225 (好倉)	0.07%
王宏先生	360,155 (好倉)	0.01%
余利明先生	430,134 (好倉)	0.02%
總計	<u>2,749,822 (好倉)</u>	<u>0.11%</u>

(ii) 認股權計劃

無

除上文所載股份之權益外,於最後實際可行日期,概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(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:(a)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；(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(iii) 行政人員職位

無

概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之財務或交易狀況自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)以來出現任何重大不利變動。

4 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，目前並無針對本集團任何成員公司而尚未了結或面臨指控之重大訴訟或索償。

5 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付補償(法定補償除外)之合約)。

6 競爭權益

於最後實際可行日期，除本公司業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益，且於最後實際可行日期，並無存續由任何董事擁有重大權益且對本集團業務屬重大之合約或安排。

7 其他權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何於本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日期)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建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8 專家資格及同意書

提供意見或建議以供載入本通函之專家之資格如下：

名稱	資格
匯仲律師事務所	中國律師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	提供中介諮詢及評估服務之獨立估值師，獲本公司委託以就由前海灣置業及招商局蛇口工業區於二零一六年八月三十一日持有之物業權益進行公平估值
君合律師事務所	中國律師
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之格式及內容載入其函件、報告、意見(視乎情況而定)及引述其名稱(包括其資格)，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家各自並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)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建議收購、出售或租賃之本集團任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9 其他事項

- (i) 本公司之公司秘書為梁創順先生。
- (ii) 本公司之註冊辦事處設於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈38樓。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓1712-1716號舖。
- (iv) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10 備查文件

下列文件之副本自本通函刊發日期起至二零一六年十一月二十八日(包括該日)止任何營業日之一般辦公時間內於年利達律師事務所(地址為香港遮打道歷山大廈10樓)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程細則；
- (ii) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止各財政年度之年報；
- (iii) 前海灣股權轉讓協議、SCT1租賃協議及土地使用權確認合約；
- (iv) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (v) 新百利致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第15至40頁；
- (vi) 本通函第41至50頁所提述獨立估值師編製之估值報告；
- (vii) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述之專家同意書；及
- (viii) 本通函之副本。

股東特別大會通告



招商局港口控股有限公司

CHINA MERCHANTS PORT HOLDINGS COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00144)

股東特別大會通告

茲通告招商局港口控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十一月二十八日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港港麗酒店七樓漆咸廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論是否經修訂)：

普通決議案

- A. 「動議謹此普遍及無條件批准由招商局港口發展(深圳)有限公司(作為買方)與招商局蛇口工業區控股股份有限公司、深圳市招商創業有限公司、深圳市前海平方園區開發有限公司及深圳市招商前海灣置業有限公司(作為賣方)就買賣前海灣置業全部股權所訂立日期為二零一六年十月十四日之股權轉讓協議(「前海灣股權轉讓協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別)並授權本公司任何一名董事在其認為屬必要、適宜或權宜之情況下，作出一切該等進一步事情及行動並簽立所有該等進一步文件及採取一切該等步驟以落實前海灣股權轉讓協議及其項下擬進行之任何交易及/或使與其有關之任何事宜生效。」
- B. 「動議謹此普遍及無條件批准由蛇口集裝箱碼頭有限公司(作為買方)與招商局蛇口工業區控股股份有限公司(作為賣方)就買賣位於蛇口集裝箱碼頭三突堤合共佔地204,027.68平方米之一幅土地所訂立日期為二零一六年十月十四日之土地使用權確認合約(「土地使用權確認合約」)(其註有「B」字樣之副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別)並授權本公司任何一名董事在其認為屬必要、適宜或權宜之情況下，作出一切該等進一步事情及行動並簽立所有該等進一步文件及採取一切該等步驟以落實土地使用權確認合約及其項下擬進行之任何交易及/或使與其有關之任何事宜生效。」

承董事會命
招商局港口控股有限公司
主席
李曉鵬先生

香港，二零一六年十一月七日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

38樓

附註：

1. 有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委派代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 為確定股東出席大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一六年十一月二十五日至二零一六年十一月二十八日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一六年十一月二十四日(星期四)下午四時三十分前將送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
4. 根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上所有表決將以按股數投票進行，而本公司將按上市規則第13.39(5)條所指定之方式公佈投票結果。因此，大會主席將根據本公司之組織章程細則第54條就提呈股東特別大會表決之決議案要求以按股數投票方式表決。
5. 於本公告日期，董事會成員包括執行董事李曉鵬先生、胡建華先生、付剛峰先生、余利明先生、王宏先生、鄧仁杰先生、白景濤先生、王志賢先生及鄭少平先生；及獨立非執行董事吉盈熙先生、李業華先生、李國謙先生、李家暉先生及龐述英先生。