
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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的銀行、持牌證券交易商或其他代理，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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00144)

(1) 須予披露及關連交易 出售多項前海地塊的權益及相關交易 及

(2) 重選熊賢良先生

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7至28頁，獨立董事委員會函件載於本通函第29至30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的函件載於本通函第31至59頁，而獨立物業估值師就安通捷及安速捷持有的招商局港口土地權益以及於重新規劃後之新土地編製的物業估值報告載於本通函第I-1至I-6頁。

招商局港口控股有限公司謹訂於二零一九年二月二十五日(星期一)上午九時三十分假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告已附載於本通函第EGM-1至EGM-3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盡快交回，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。

二零一九年二月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
1 緒言	7
2 出售多項前海地塊的權益及相關交易	8
3 重選熊賢良先生	26
4 股東特別大會	27
5 推薦建議	27
6 其他資料	28
獨立董事委員會函件	29
新百利函件	31
附錄一 – 物業估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「總體招商局土地」	指	位於深圳前海的多塊土地，於本通函日期，總土地面積約為2,911,000平方米，由持地公司持有
「安速捷」	指	安速捷碼頭倉儲服務(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「安通捷」	指	安通捷碼頭倉儲服務(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「轉讓債權」	指	招商局蛇口資產根據債權轉讓協議將轉讓予安通捷人民幣356,137,574元(相等於約406,549,742港元)的債務
「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「A1公司」	指	深圳市招商前海實業發展有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為CMG的附屬公司，誠如本公司於二零一六年七月二十八日作出的公告所披露，A1公司先前擬命名為深圳市招商前海投資控股有限公司
「A2公司」	指	深圳市招商前海馳迪實業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為CMG的附屬公司
「董事會」	指	董事會
「B1公司」	指	深圳市前海開發投資控股有限公司，一家在中國註冊成立的公司，並為前海管理局的附屬公司
「B2公司」	指	深圳市前海鴻昱實業投資有限公司，一家在中國註冊成立的公司，並為前海管理局的附屬公司

釋 義

「增資協議」	指	由持地公司與 A1 公司就首次增資及第二次增資而訂立日期為二零一九年一月十一日的增資協議
「CMG」	指	招商局集團有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為本公司的最終控股公司
「CMG 集團」	指	CMG 及其附屬公司
「招商局物流」	指	招商局物流集團有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為 CMG 的全資附屬公司
「招商局港口土地」	指	安通捷及安速捷持有總土地面積為 965,958.41 平方米的兩塊土地，加上安通捷先前向招商蛇口所收購總土地面積為 36,202.90 平方米土地的權益，惟安通捷尚未取得該土地的相關土地使用權證
「招商局蛇口資產」	指	深圳市招商局蛇口資產管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為 CMG 的附屬公司
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為 CMG 的附屬公司
「招商蛇口附屬公司」	指	招商蛇口的多家全資附屬公司(包括前海平方園區)，該等公司為於中國註冊成立的公司，並為 CMG 的附屬公司
「招商局物業估值師」	指	深圳市同致誠土地房地產估價顧問有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為中國合資格物業估值師
「本公司」	指	招商局港口控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「C1 合營公司」	指	深圳市前海蛇口自貿投資發展有限公司，一家在中國註冊成立的公司

釋 義

「大鏟灣土地」	指	位於大鏟灣港區二期的一塊土地，面積及相應的海岸線長度與置換土地相同。大鏟灣土地的確切位置須待深圳規土委、CMG、安通捷及安速捷進一步簽訂協議後，方可確定
「債權轉讓協議」	指	由安通捷(作為受讓人)、招商局蛇口資產(作為轉讓人)與A2公司(作為債務人)就A2公司根據債權確認協議結欠招商局蛇口資產的債務而訂立日期為二零一九年一月十一日的債權轉讓協議
「債權確認協議」	指	由(其中包括)A2公司與持地公司就A2公司結欠各持地公司有關土地整備協議的債務金額而訂立日期為二零一九年一月十一日的債權確認協議
「債權確認函」	指	A2公司向持地公司發出日期為二零一八年十二月二十四日的確認書，內容有關A2公司因土地整備協議而結欠持地公司的債務
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	土地整備協議項下擬進行的收回安通捷及安速捷持有的招商局港口土地
「股東特別大會」	指	本公司將就批准載列於本通函的該等交易及重選董事而召開及舉行的股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	由安通捷、安速捷、招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司就轉讓A1公司的股權而訂立日期為二零一九年一月十一日的一系列股權轉讓協議
「置換土地」	指	由安通捷及安速捷持有總土地面積為965,958.41平方米的兩塊土地約55%區域組成的指定區域
「首次增資」	指	持地公司將向A1公司做出總額為人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)之增資
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為向獨立股東就該等交易提供意見而成立並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)組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」 或「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易的獨立財務顧問
「獨立物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「獨立股東」	指	CMG 及其聯繫人以外的股東
「持地公司」	指	安通捷、安速捷、招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司
「土地整備協議」	指	由安通捷、安速捷、深圳規土委、前海管理局、CMG、其他持地公司及A2公司就管理位於中國深圳前海的土地各種權益而訂立日期為二零一八年十二月二十四日的土地整備協議
「最後實際可行日期」	指	二零一九年一月二十九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新土地」	指	重新規劃後將被前海管理局授予A2公司的新土地，面積約425,300平方米及價值約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「前海平方園區」	指	深圳市前海平方園區開發有限公司，為CMG的附屬公司

釋 義

「前海管理局」	指	深圳市前海深港現代服務業合作區管理局，中國政府設立的一個管理局
「前海土地」	指	將由B2公司持有的一塊土地(即重新規劃後總體招商局土地的一部分，而此部分並不構成新土地)
「前海物業估值師」	指	深圳市房地產評估和發展研究中心，中國政府設立的一個機構
「重新規劃」	指	將總體招商局土地的土地從港口、港口相關、物流及工業用途重新規劃為商業及辦公室等綜合用途，以供A2公司與深圳規土委及前海管理局的聯屬公司日後發展
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二次增資」	指	持地公司將向A1公司做出總額最多為人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)之注資
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「深圳規土委」	指	深圳市規劃和國土資源委員會，中國政府設立的一個管理局
「該等交易」	指	土地整備協議、債權確認函、債權確認協議、債權轉讓協議及增資協議項下擬進行的交易
「美元」	指	美國法定貨幣美元

釋 義

「評估諮詢報告」 指 招商局物業估值師於二零一九年一月十日落實的評估諮詢報告，內容有關A2公司因土地整備協議而結欠持地公司的款項

「%」 指 百分比

就本通函而言，已採用1.00港元兌人民幣0.876元及1.0美元兌7.8港元的匯率(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，或根本無法兌換。



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：

付剛峰先生(主席)

粟健先生

熊賢良先生

白景濤先生(董事總經理)

王志賢先生

鄭少平先生

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：

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

(1) 須予披露及關連交易
出售多項前海地塊的權益及相關交易
及
(2) 重選熊賢良先生

1 緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一八年十二月二十四日內容有關土地整備協議及債權確認函之公告；及(ii)本公司日期為二零一九年一月十一日內容有關債權確認協議、債權轉讓協議及增資協議之公告。茲亦提述本公司日期為二零一八年六月四日內容有關委任熊賢良先生為本公司執行董事之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)以下事項：

- (i) 有關土地整備協議及債權確認函詳情之進一步資料；
- (ii) 有關債權確認協議詳情之進一步資料；
- (iii) 有關債權轉讓協議詳情之進一步資料；
- (iv) 有關增資協議詳情之進一步資料；
- (v) 有關重選熊賢良先生為本公司執行董事詳情之進一步資料；
- (vi) 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；
- (vii) 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；
- (viii) 獨立物業估值師就安通捷及安速捷持有之招商局港口土地權益及重新規劃後新土地之物業估值出具的估值報告；及
- (ix) 股東特別大會通告，會上將提呈批准該等交易之普通決議案及重選熊賢良先生為本公司執行董事。

2 出售多項前海地塊的權益及相關交易

(I) 背景

於二零一零年，作為由中國政府就將深圳前海重新發展為商業區而主導的城市規劃政策的一部分，深圳政府要求持地公司暫停就港口、港口相關、工業及物流用途開發總體招商局土地。自二零一零年起，於總體招商局土地的原有土地用途被重新規劃作商業及辦公室等綜合用途後，CMG(作為持地公司的最終控股公司)一直代表持地公司與深圳政府就總體招商局土地的未來發展進行討論。

董事會函件

目前預期 A1 公司(持地公司的全資附屬公司及 A2 公司的直接控股公司)與 B1 公司(前海管理局(由中國政府設立的機關)的附屬公司)將共同成立一家合營公司(即 C1 合營公司)，以於重新規劃後開發總體招商局土地。

總體招商局土地由 CMG 通過持地公司持有位於中國深圳前海的各項土地權益組成，總土地面積約為 2,911,000 平方米，當中包括安通捷和安速捷持有總土地面積為 965,958.41 平方米的兩塊土地，加上安通捷先前向招商蛇口所收購總面積為 36,202.90 平方米土地的權益，惟安通捷尚未取得該土地的相關土地使用權證。

由於 CMG、深圳規土委及前海管理局之間的磋商一再延長，總體招商局土地將出售予前海管理局。作為前海管理局應付持地公司的代價，(其中包括)前海管理局將於重新規劃後轉讓總體招商局土地的一部分(即新土地)予 A2 公司(由持地公司間接全資擁有的公司)，該部分的價值將較重新規劃前的土地價值有所提高。

為促進持地公司、A1 公司、A2 公司、深圳規土委及前海管理局之間的總體招商局土地權益出售，訂約方訂立了下列交易。

土地整備協議

於二零一八年十二月二十四日，安速捷及安通捷(均為本公司的間接全資附屬公司)與深圳規土委、前海管理局、CMG、其他持地公司及 A2 公司訂立土地整備協議，以載列出售總體招商局土地予前海管理局的條款。

根據土地整備協議，(其中包括)持地公司同意向前海管理局出售總體招商局土地(包括招商局港口土地)。於土地整備協議生效後，安通捷及安速捷將不再擁有任何招商局港口土地的權益。

前海管理局就土地整備協議項下擬進行的交易應付持地公司的總代價將包括(i)將轉讓予 A2 公司(一家由持地公司間接全資擁有的公司)的新土地(價值約人民幣 432.1 億元(相等於約 493.0 億港元))(前海管理局先前向前海平方園區支付的補償金額約人民幣 14.91 百萬元(相等於約 17.0 百萬港元，即就於二零一六年拆除由前海平方園區擁有位於總體招商局土地的若干商業樓宇而支付的補償金額)除外)，及(ii)將轉讓予本集團位於大鵬灣港區二期的另一塊土地(面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)。

債權確認

為釐定應付各持地公司的金額，A2公司於二零一八年十二月二十四日訂立債權確認函，據此，A2公司同意向各持地公司支付相等於新土地價值乘以各持地公司在總體招商局土地(不包括置換土地)持有相應土地權益部分的金額。

應付各持地公司的金額乃根據重新規劃後各持地公司在總體招商局土地(不包括置換土地)價值中所佔部分的價值計算得出，而總體招商局土地價值乃由前海物業估值師於二零一五年一月一日使用「(II) 土地整備協議—代價」一段所載列的公式評估。各持地公司所佔部分的價值乃按評估諮詢報告得出，並經參考重新規劃前各持地公司於總體招商局土地(不包括置換土地)持有的土地的價值。

持地公司(作為債權人)與A2公司於二零一九年一月十一日訂立債權確認協議。根據債權確認協議，訂約方同意A2公司將向持地公司支付合共約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)。其中，訂約方同意A2公司將向安通捷及安速捷支付債務人民幣4,532,489,509元(相等於約5,174,074,782港元)及人民幣1,160,811,062元(相等於約1,325,126,783港元)，即A2公司將向持地公司支付的總金額的10.4894%及2.6864%(合共13.1758%)。

債權轉讓

於二零一六年七月二十八日，為準備日後將就總體招商局土地進行之交易，A1公司已告成立，並分別由安通捷、招商局物流及招商蛇口持有14%、3.5%及82.5%權益。招商局物流其後將其於A1公司的權益轉讓予招商局蛇口資產。上述持股量乃根據對各訂約方於總體招商局土地擁有的土地權益比例的初步評估釐定。於二零一九年一月十一日，A1公司由安通捷、招商局蛇口資產及招商蛇口分別持有14%、3.5%及82.5%。然而，於二零一九年一月十一日，安通捷與安速捷訂立股權轉讓協議，據此，安通捷同意向安速捷轉讓A1公司總註冊資本的2.6864%。同時，招商局蛇口資產與招商蛇口集團訂立另一份股權轉讓協議，據此，招商局蛇口資產向招商蛇口轉讓A1公司總註冊資本的0.6134%，而招商蛇口則向招商蛇口附屬公司轉讓A1公司的多項權益。因此，於完成股權轉讓協議後，A1公司(A2公司的直接控股公司)將由持地公司持有，當中安通捷及安速捷合共持有14%，招商局蛇口資產持有2.8866%以及招商蛇口及招商蛇口附屬公司持有83.1134%。

A2公司擬以A1公司的建議注資償還結欠上述持地公司的債務，根據增資協議，該注資將由持地公司按各持地公司於A1公司所持的相應權益比例作出的首次增資撥資，詳情載於下文「(V)增資協議」一段。因此，持地公司為償還A2公司的債務而進行的「返程」融資將可實現相等於債權轉換的淨影響。鑒於新土地與總體招商局土地(不包括置換土地)的價值存在差異，繼採納上述債權架構後再採納「返程」融資還款架構，以減少持地公司須另行繳納的資本收益稅。

儘管根據債權確認協議，安通捷及安速捷在A2公司結欠持地公司的總債務中合共佔13.1758%，安通捷及安速捷於完成股權轉讓協議後共同持有A1公司14%的權益。為根據安通捷及安速捷合共於A1公司所持的股權比例調整A2公司合共結欠安通捷及安速捷的債務佔A2公司結欠持地公司的總債務金額的比例，從而使安通捷及安速捷將予注入的首次增資相等於A2公司結欠安通捷及安速捷的債務，於二零一九年一月十一日，安通捷與招商局蛇口資產及A2公司訂立債權轉讓協議，據此，招商局蛇口資產同意轉讓而安通捷同意接收A2公司結欠招商局蛇口資產的債務人民幣356,137,574元(相等於約406,549,742港元)(即A2公司合共結欠安通捷及安速捷的債務佔A2公司結欠持地公司的總債務金額的比例與安通捷及安速捷合共於A1公司所持的權益比例之間的差額)的追索權，代價為人民幣356,137,574元(相等於約406,549,742港元)。

增資

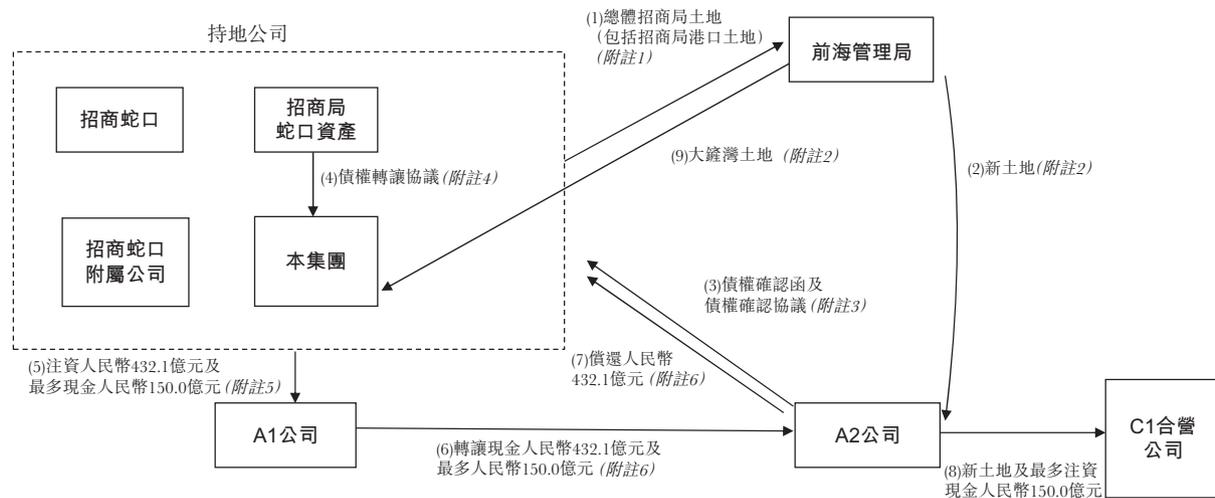
如上文所披露，A2公司擬以A1公司的建議注資償還結欠持地公司的債務，將由首次增資撥資。

此外，A1公司及B1公司擬於中國聯合成立C1合營公司，目的是聯合開發前海蛇口自貿區。C1合營公司的註冊資本將由A1公司及B1公司按50:50基準注資，當中A1公司的注資將由A2公司的100%股權及最多人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)的現金組成；而B1公司的注資將為B2公司的100%股權。因此，A1公司將作出的現金注資為B2公司的價值與A2公司的價值之間的差額，而B2公司及A2公司分別持有前海土地及新土地。A1公司擬對C1合營公司注資的現金部分將由持地公司按各持地公司於A1公司所持的相應權益比例作出的第二次增資撥資。

董事會函件

因此，於二零一九年一月十一日，持地公司與A1公司訂立增資協議，以載列首次增資及第二次增資的條款。

下文載列該等交易的路線圖：



附註：

1. 根據土地整備協議，持地公司同意將總體招商局土地處置予前海管理局。
2. 根據土地整備協議，新土地將於重新規劃後授予A2公司。除將授予A2公司的新土地外，根據土地整備協議，位於大鏟灣港區二期的另一塊土地（面積及相應的海岸線長度與置換土地相同）將轉讓至本集團。大鏟灣土地的確實位置及轉讓安排須待深圳規土委、CMG、安通捷及安速捷進一步簽訂協議後，方可確定。
3. 持地公司與A2公司已訂立債權確認協議，以確認應付各持地公司的債務。因此，A2公司結欠安通捷及安速捷的債務分別約為人民幣4,532.5百萬元（相等於約5,174.1百萬港元）及人民幣1,160.8百萬元（相等於約1,325.1百萬港元）。
4. 為根據安通捷及安速捷合共於A1公司所持的股權比例調整A2公司結欠安通捷及安速捷的債務比例，安通捷與招商局蛇口資產訂立債權轉讓協議，據此，招商局蛇口資產同意轉讓而安通捷同意接收債務約人民幣356.1百萬元（相等於約406.5百萬港元）的追索權，代價約為人民幣356.1百萬元（相等於約406.5百萬港元）。
5. 根據增資協議，本集團將向A1公司注資約人民幣6,049.4百萬元（相等於約6,905.7百萬港元）作為首次增資，而本集團將向A1公司注資最多約人民幣21.0億元（相等於約24.0億港元）作為第二次增資。

6. 於接獲持地公司根據增資協議所作的現金注資人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)後，A1公司須根據債權確認協議將所得款項轉讓予A2公司作償還債務用途。

(II) 土地整備協議

日期

二零一八年十二月二十四日

訂約方

- (1) 深圳規土委
- (2) 前海管理局
- (3) CMG
- (4) 持地公司(包括安通捷、安速捷、招商蛇口、招商局蛇口資產及招商蛇口附屬公司)
- (5) A2公司

標的事項

根據土地整備協議，(其中包括)持地公司同意將出售總體招商局土地予前海管理局。

於重新規劃前，總體招商局土地乃由持地公司持有位於深圳前海的多塊土地組成，總土地面積約為2,911,000平方米(包括構成總體招商局土地一部分之招商局港口土地)，主要用作港口、港口相關、工業及物流用途。

於重新規劃後，總體招商局土地將被重新規劃作商業及辦公室等綜合用途，以供C1合營公司作日後發展。

由於重新規劃，總體招商局土地(不包括置換土地)的價值將從約人民幣130.0億元(相等於約148.0億港元)增加至人民幣925.3億元(相等於約1,056.0億港元)(採用前海物業估值師所作的估值釐定)。

代價

鑒於根據土地整備協議出售總體招商局土地，訂約方已同意由前海管理局向持地公司支付以下補償：

- (i) 就總體招商局土地(置換土地除外)而言，訂約方協定新土地(即重新規劃後面積約425,300平方米及價值約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)的新土地)將由前海管理局授予A2公司(A1公司的全資附屬公司)；及
- (ii) 除新土地外，位於大鏟灣港區二期的另一塊土地(面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)將轉讓至本集團。大鏟灣土地的確實位置及轉讓安排須待深圳規土委、CMG、安通捷及安速捷進一步簽訂協議後，方可確定。

第(i)段所述新土地的價值人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)是總體招商局土地(不包括置換土地)原價值約人民幣130.0億元(相等於約148.0億港元)與訂約方協定持地公司將享有的土地增值協定部分的總和，該部分按以下公式計算：

$$Z = ((A - B) \times (1 - 5\%) \times 40\%) - C$$

其中：

「Z」是持地公司將享有的土地增值協定部分；

「A」是重新規劃後總體招商局土地(不包括置換土地)的價值，即約人民幣925.3億元(相等於約1,056.0億港元)；

「B」是總體招商局土地(不包括置換土地)的原價值約人民幣130.0億元(相等於約148.0億港元)；及

「C」是約人民幣14.91百萬元(相等於約17.0百萬港元)，即前海管理局先前向前海平方園區(一家招商蛇口附屬公司)就於二零一六年拆除由前海平方園區擁有位於總體招商局土地的若干商業建築而支付的補償金額。

補償由訂約方按公平基準磋商及協定。具體為：(i)總體招商局土地(不包括置換土地)的原價值採用由前海物業估值師及招商局物業估值師所作的估值平均數釐定，按二零一五年一月一日的總體招商局土地(不包括置換土地)的價值計算；(ii)總體招商局土地(不包括

置換土地)於重新規劃後的價值採用前海物業估值師所作的估值釐定；(iii)計算訂約方協定持地公司將享有的土地增值協定部分的公式已計入強制性扣減5%政府開支的增值；及(iv)有權享有餘下增值40%乃與深圳規土委公平磋商協定。

先決條件

土地整備協議須於自土地整備協議日期起計六個月內達成(其中包括)取得相關法律及上市規則規定的所需權限審批以及股東批准後，方可生效。

(III) 債權確認函及債權確認協議

根據土地整備協議，訂約方協定倘持地公司與A2公司自土地整備協議項下擬進行交易產生任何債務，則持地公司與A2公司須作進一步磋商。

因此，A2公司於二零一八年十二月二十四日訂立債權確認函，據此，A2公司同意向各持地公司支付相等於新土地價值乘以各持地公司在總體招商局土地(不包括置換土地)持有相應土地權益部分的金額。

應付各持地公司的金額將須待根據評估諮詢報告釐定之各持地公司所持有相應土地權益部分的估值後，方可作實。經參考重新規劃前各持地公司持有總體招商局土地(不包括置換土地)的土地價值後，評估諮詢報告得出重新規劃後各持地公司在總體招商局土地(不包括置換土地)價值中所佔部分的價值(由前海物業估值師於二零一五年一月一日評估)。各持地公司所佔部分的價值，其後將可用作根據「(II) 土地整備協議—代價」一段所載列的公式計算A2公司在新土地價值中所佔結欠各持地公司的債務部分。

由於評估諮詢報告於二零一九年一月十日落實，於二零一九年一月十一日，持地公司(包括安通捷、安速捷、招商蛇口、招商局蛇口資產及招商蛇口附屬公司)(作為債權人)與A2公司(作為債務人)訂立債權確認協議，以確認應付各持地公司的債務。

債權確認協議的主要條款載列如下：

債權確認協議

日期

二零一九年一月十一日

訂約方

- (1) 持地公司(包括安通捷、安速捷、招商蛇口、招商局蛇口資產及招商蛇口附屬公司)(作為債權人)
- (2) A2公司(作為債務人)

標的事項

根據債權確認協議，訂約方協定A2公司尚欠持地公司合共約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)。根據評估諮詢報告，安通捷及安速捷在總體招商局土地所持有相應土地權益部分的價值分別為新土地價值的10.4894%及2.6864%。

因此，訂約方協定A2公司尚欠安通捷及安速捷的債務分別為人民幣4,532,489,509元(相等於約5,174,074,782港元)及人民幣1,160,811,062元(相等於約1,325,126,783港元)。

A2公司同意於所有先決條件獲達成後120個營業日內向各持地公司償還各自的債務金額。

先決條件

債權確認協議須待(其中包括)下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 取得必要授權及審批；及
- (2) A2公司與前海管理局簽署一份土地轉讓協議並使其生效，據此前海管理局同意於重新規劃後將新土地授予A2公司。

(IV) 債權轉讓協議

日期

二零一九年一月十一日

訂約方

- (1) 安通捷(作為承讓人)
- (2) 招商局蛇口資產(作為轉讓人)
- (3) A2公司(作為債務人)

標的事項

招商局蛇口資產同意向安通捷轉讓而安通捷同意接收來自A2公司的轉讓債權的追索權。

代價

安通捷同意按等額基準就轉讓債權的轉讓支付代價人民幣356,137,574元(相等於約406,549,742港元)。代價按公平基準磋商，並已參考招商局蛇口資產將向安通捷轉讓的債務的本金金額。安通捷將予支付的代價將以現金作出，並將由本集團的內部資源撥資。

先決條件

招商局蛇口資產向安通捷所作出的債權轉讓協議須待(其中包括)下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 取得相關法律及上市規則規定的所需權限審批以及股東批准；及
- (2) 債權確認協議生效。

完成

所有訂約方均同意完成將於所有先決條件獲達成後落實，而招商局蛇口資產已根據中國法律及法規繳付所有應付稅款。於完成債權轉讓協議後，A2公司將結欠安通捷轉讓債權，而安通捷將持有所有有關轉讓債權的權利。

(V) 增資協議

日期

二零一九年一月十一日

訂約方

- (1) 持地公司，包括安通捷、安速捷、招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司(作為股東)
- (2) A1公司(作為公司)

首次增資

根據增資協議，持地公司同意向A1公司現金注資合共約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)作為首次增資，當中，安通捷將注資11.3136%(即人民幣4,888,616,906元(相等於約5,580,612,906港元))；安速捷將注資2.6864%(即人民幣1,160,795,897元(相等於約1,325,109,471港元))；招商局蛇口資產將注資2.8866%(即人民幣1,247,302,500元(相等於約1,423,861,301港元))；及招商蛇口及招商蛇口附屬公司合共將注資83.1134%(即人民幣35,913,376,146元(相等於約40,997,004,733港元))。所有向A1公司作出的注資將會以現金作出。首次增資旨在為A1公司的建議注資提供資金，以償還A2公司結欠持地公司的債務。

第二次增資

根據增資協議，持地公司進一步同意於先決條件獲達成起計6個月內，向A1公司現金注資合共最多人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)作為第二次增資，以撥資對C1合營公司的注資，當中安通捷及安速捷將注資合共最多人民幣21.0億元(相等於約24.0億港元)。由A2公司股權及現金組成的注資將不會超逾由B1公司作出的注資，該注資將由B2公司的100%股權組成。因此，A1公司將作出的現金注資為B2公司的價值與A2公司的價值之間的差額，而B2公司及A2公司分別持有前海土地及新土地。持地公司及A1公司同意訂立後續增資協議(其主要條款將與增資協議的條款一致)，以確認各持地公司將向A1公司作出的最終注資金額。A1公司的所有注資均將以現金作出。第二次增資旨在為A1公司將作出的現金注資提供資金，作為對C1合營公司注資的一部分。

增資協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定。

董事會函件

各持地公司於首次增資下將作出的注資乃經參考A2公司根據債權確認協議及債權轉讓協議結欠各持地公司的債務後釐定。

持地公司將作出的注資上限乃經參考新土地及前海土地的估計價值後釐定。各持地公司將作出的最終注資乃取決於A2公司股權及B2公司股權的估值，估值將由估值師予以釐定。倘A1公司需要的實際注資超過人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)，且本集團須向A1公司提供額外資金，則本公司將就此另行取得股東批准。

安通捷及安速捷將作出的首次增資及第二次增資均將由本集團的內部資源撥資。

先決條件

增資協議須待(其中包括)取得必要股東批准後，方可作實。

完成

持地公司同意於先決條件獲達成後30個營業日內作出彼等各自於首次增資下的注資。

於首次增資及第二次增資完成後，A1公司的股權將由持地公司持有，當中安通捷佔11.3136%、安速捷佔2.6864%、招商局蛇口資產佔2.8866%以及招商蛇口及招商蛇口附屬公司佔83.1134%。因此，各持地公司於首次增資及第二次增資前後於A1公司所持有的股權比例相同。為免生疑慮，A1公司將繼續為招商蛇口的非全資附屬公司。

(VI) 有關招商局港口土地的資料

本集團因土地整備協議將予出售的招商局港口土地為安通捷及安速捷持有總土地面積為965,958.41平方米位於中國深圳前海的兩塊土地，加上安通捷先前向招商蛇口所收購總面積為36,202.90平方米土地的權益，惟安通捷尚未取得該土地的相關土地使用權證。本集團收購招商局港口土地之總成本為人民幣1,772.3百萬元(相等於約2,023.2百萬港元)。招商局港口土地構成總體招商局土地的一部分。

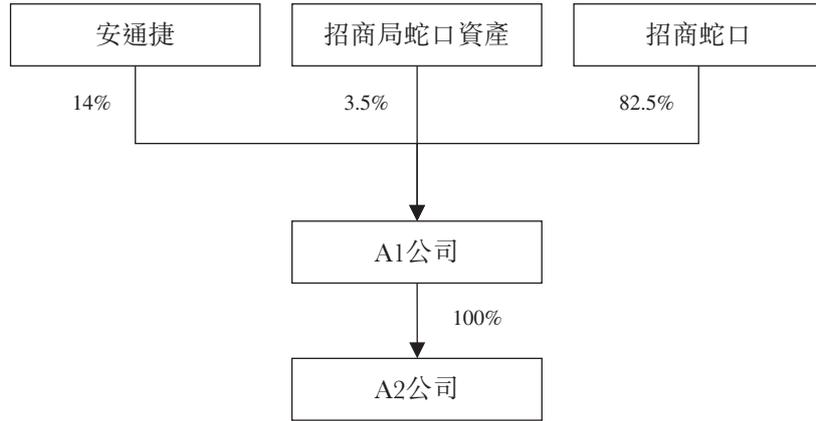
(VII) 有關A1公司的財務資料及背景

A1公司在中國成立，註冊資本為人民幣520,000,000元(相等於約593,607,306港元)。於股權轉讓協議完成後，A1公司的股權由持地公司擁有，當中安通捷佔11.3136%、安速捷佔2.6864%、招商局蛇口資產佔2.8866%以及招商蛇口及招商蛇口附屬公司佔83.1134%。

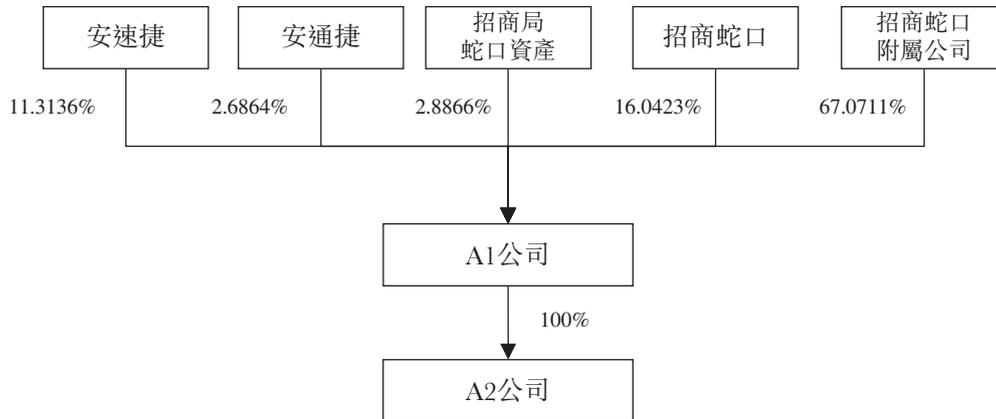
董事會函件

於首次增資完成後，A1公司的註冊資本將為人民幣20,000,000,000元(相等於約22,831,050,228港元)。

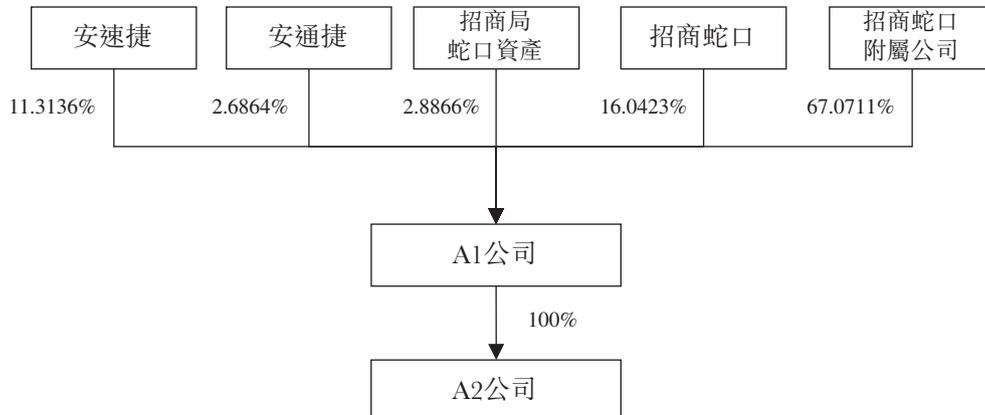
(1) 於二零一九年一月十一日



(2) 於股權轉讓協議完成後



(3) 於首次增資及第二次增資完成後



董事會函件

A1公司主要從事投資控股，並為A2公司的控股公司。

根據按中國企業會計準則編製的A1公司未經審核綜合財務報表，於二零一八年九月三十日，A1公司的總資產及歸屬於A1公司股東之資產淨值分別約為人民幣520.0百萬元（相等於約593.6百萬港元）及人民幣520.0百萬元（相等於約593.6百萬港元）。

根據按中國企業會計準則編製的A1公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表及其截至二零一八年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務報表，A1公司除稅前後之純利如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣)	截至二零一八年 九月三十日止 九個月 (未經審核) (人民幣)
除稅前溢利／(虧損)	(20,287) (相等於約 (23,159港元))	27,221 (相等於約 31,074港元)	(6,896) (相等於約 (7,872港元))
除稅後溢利／(虧損)	(20,287) (相等於約 (23,159港元))	25,488 (相等於約 29,095港元)	(8,613) (相等於約 (9,832港元))

(VIII) 有關訂約方的資料

有關安通捷及安速捷的資料

安通捷為一家在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為持有中國蛇口若干地塊。

安速捷為一家在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為持有中國蛇口若干地塊。

有關招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司的資料

招商局蛇口資產為一家在中國註冊成立的公司，為本公司最終控股公司CMG的全資附屬公司。根據招商局蛇口資產的營業執照，其經營範圍包括投資於興辦實業、投資管理、

董事會函件

商業信息諮詢、擁有物業租賃、電腦軟件以及系統技術開發、整合、技術諮詢服務、電腦硬件銷售、數據處理及數據庫技術服務、合法收購土地的房地產開發及管理。

招商蛇口為一家在中國註冊成立的公司，為本公司最終控股公司CMG的附屬公司。根據招商蛇口的營業執照，其經營範圍包括城區及社區的投資、開發及營運、交通運輸及工業製造。

招商蛇口附屬公司為招商蛇口的附屬公司，而招商蛇口為本公司最終控股公司CMG的附屬公司。招商蛇口附屬公司在中國蛇口持有若干地塊，主要從事發展及管理工業園以及從事汽車相關買賣及租賃業務。

有關A2公司的資料

A2公司為一家於中國註冊成立的公司，主要從事投資控股。A2公司由A1公司全資擁有。

有關CMG的資料

CMG為在中國註冊成立的公司，並為本公司的最終控股公司。CMG為一家領先國有企業，擁有非金融行業、金融服務、投資及資本運作三個業務平台。CMG的非金融行業涵蓋港口、收費公路、船舶、物流、房地產、區域發展、離岸工程及貿易。

有關前海平方園區的資料

前海平方園區為招商蛇口的附屬公司，而招商蛇口則為本公司最終控股公司CMG的附屬公司，主要從事汽車工業園的開發、管理及支持服務、汽車展覽的營運及管理、汽車貿易、房地產開發及物業租賃。

有關深圳規土委的資料

深圳規土委為中國政府下設委員會，主要從事中國深圳的城市規劃及土地管理。

有關前海管理局的資料

前海管理局為中國政府下設機構，主要從事管理中國深圳前海的發展。

經董事作出一切查詢後所知、所悉及所信，深圳規土委及前海管理局以及其各自的實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

(IX) 進行該等交易的理由

本集團的主要業務為港口及港口相關業務。如本公司日期為二零一六年七月二十八日的公告所披露，為了把握前海蛇口自貿區成立所帶來的機遇，本集團決定與其他國有企業聯合開發前海蛇口自貿區，這將使得本集團可間接參與前海蛇口自貿區的整體開發。

由於本集團於前海蛇口自貿區擁有若干土地(目前規劃作港口及港口相關用途)權益，本集團參與此區域的整體開發將有利於本集團的長期發展。其中，鑒於持地公司向前海管理局出售總體招商局土地，前海管理局將轉讓新土地(乃總體招商局土地的一部份，策略性地位於深圳前海)予A2公司，而該土地的價值與重新規劃前的總體招商局土地價值相比有大幅增長，故將會為本集團帶來龐大的經濟效益。該交易亦將令本集團可間接參與前海蛇口自貿區的未來發展。

如上文所披露，出售總體招商局土地及重新規劃是中國政府將深圳前海重建為商業區的政策的一部分。為配合該重建，前海管理局要求持地公司自二零一零年起暫停就港口、港口相關、物流及工業用途開發總體招商局土地。由於該政府政策，招商局港口土地目前並無為本集團產生收益，且無法開發作港口或港口相關用途。CMG(代表持地公司)開始與前海管理局進行磋商，以釐定前海管理局因出售總體招商局土地及重新規劃應付持地公司的補償。前海管理局同意持地公司可享有總體招商局土地升值後約40%的補償乃屬史無前例的做法，因過往在前海管理局就重建而收回其他公司擁有的土地的類似交易中，前海管理局僅會根據於重新規劃前已收回土地的原有價值支付補償。

CMG、前海管理局與深圳規土委就總體招商局土地整備磋商的主要條款已於二零一五年達成協議，因此，訂約方同意總體招商局土地(不包括置換土地)於重新規劃前後的價值乃參考其於二零一五年一月一日的價值而釐定。然而，由於訂約方為確定土地整備協議項下的條款而進行的磋商一再延長，故相關訂約方於二零一八年年底方訂立土地整備協議。根據獨立物業估值師所提供的資料，本公司明白，自二零一五年一月一日起，總體招商局土地(不包括置換土地)的價值已升值，惟本集團持有的土地權益(不包括置換土地)升值幅度較其餘的總體招商局土地為低。尤其是，招商局港口土地(不包括置換土地)的指定原有土地用途為港口用途，而其餘總體招商局土地(不包括置換土地)的指定原有土地用途則為具較高升值率的物流及工業用途。由於A2公司同意向本集團支付新土地的部分價值，相

當於本集團持有總體招商局土地(不包括置換土地)的部分土地權益(不包括置換土地)的價值，因此倘有關價值於參照日期二零一五年一月一日而非其較後日期確定，則A2公司根據債權確認協議應付本集團債務的比例將會更大。其中，儘管根據土地整備協議協定的新土地價值為人民幣432.1億元，根據獨立物業估值師編製的物業估值報告，新土地於二零一八年十二月三十一日的現值已升值至約人民幣535.0億元(相等於約611.0億港元)，因此，將為本集團提供額外財務收益。

誠如「(II)土地整備協議—代價」一段所披露，大鏟灣土地將由深圳規土委轉讓予本集團，以換取出售置換土地。由於大鏟灣土地鄰近置換土地，直線距離約1公里，且其面積及相應的海岸線長度與置換土地相同，因此本集團可開發大鏟灣土地作本集團的主要業務—港口及港口相關業務。本集團進一步從CMG獲悉，展望未來，A1公司將通過成立C1合營公司的方式與B1公司合作進一步開發前海蛇口自貿區的土地，這繼而將為本集團產生未來投資回報。因此，本集團認為，該等交易將允許本公司擁有大鏟灣土地的權益，並享有重新規劃帶來的經濟效益，共同貢獻明顯高於招商局港口土地價值(本集團原先收購之總成本為人民幣1,772.3百萬元(相等於約2,023.2百萬港元))的價值。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易符合本公司及其股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為該等交易的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定並按正常商業條款訂立。該等交易之條款屬公平合理，且符合本公司及本公司股東的整體利益。獨立非執行董事在考慮獨立財務顧問意見後表達的意見載於通函「獨立董事委員會函件」內。

概無董事於該等交易中擁有重大權益，彼等亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

(X) 該等交易的財務影響及所得款項用途

財務影響

於土地整備協議生效後，本公司將不再擁有招商局港口土地任何權益。

就總體招商局土地(不包括置換土地)而言，根據債權確認協議，訂約方協定A2公司尚欠安通捷及安速捷的債務分別為人民幣4,532,489,509元(相等於約5,174,074,782港元)及人民幣1,160,811,062元(相等於約1,325,126,783港元)。以綜合基準計，預期本集團將變現來自出售事項的收益(除稅後及歸屬於股東)約人民幣31.5億元(相等於約36.0億港元)。出售事項的除稅後收益乃按(i)(a)根據債權確認協議結欠安通捷及安速捷的總債務金額約人民幣

56.9億元(相等於約65.0億港元)與(b)招商局港口土地(不包括置換土地)資產淨值人民幣814.0百萬元(相等於約929.2百萬港元)之間的差額及(ii)相關企業所得稅率25%計算。於該等交易完成後,本集團將透過其於A1公司的14%股權保留於新土地的14%實際權益。因此,出售事項收益的14%仍未變現。

根據土地整備協議,就置換土地而言,本集團將接收預期價值與置換土地相等的大鏟灣土地。因此,本集團將不會因接收大鏟灣土地而錄得任何收益。本集團來自出售事項的預期收益的最終金額乃取決於大鏟灣土地的最終估值。

所得款項用途

A2公司擬以A1公司的建議注資償還結欠持地公司的債務,根據增資協議,該注資將由持地公司按各持地公司於A1公司所持的相應權益比例作出的首次增資撥資,詳情載於上文「2. (V) 增資協議」一段。因此,持地公司為償還A2公司的債務而進行的「返程」融資將可實現相等於債權轉換的淨影響。因此,本集團將不會自出售事項收取任何所得款項淨額。

預期本集團將開發大鏟灣土地作港口及港口相關投資。

(XI) 上市規則的涵義

由於招商局蛇口資產、招商蛇口、招商蛇口附屬公司、A1公司及A2公司為CMG(本公司的最終控股公司)的附屬公司,因此,根據上市規則,該等公司均為本公司的關連人士,而該等交易構成本公司的關連交易。

於土地整備協議生效後,招商局港口土地將被前海管理局收回以換取大鏟灣土地。此外,新土地將授予A2公司,而根據債權確認函及債權確認協議,A2公司將結欠安通捷及安速捷一筆尚未落實的金額。由於上市規則第14.07條所載有關土地整備協議、債權確認函及債權確認協議項下擬進行的交易的適用百分比率高於5%但低於25%,因此,該等交易整體構成本公司的須予披露及關連交易,並須遵守(1)上市規則第十四章項下有關通知及公告的規定,及(2)上市規則第十四A章項下有關公告、股東批准、通函及年度報告的規定。

債權轉讓協議及增資協議項下擬進行的交易乃互有關連,因此被視為同一項交易。由於上市規則第14.07條所載有關上述交易的適用百分比率高於5%但低於25%,因此,該等

交易共同構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守(1)上市規則第十四章項下有關通知及公告的規定，及(2)上市規則第十四A章項下有關公告、股東批准、通函及年度報告的規定。

3 重選熊賢良先生

於最後實際可行日期，董事會成員包括執行董事付剛峰先生、粟健先生、熊賢良先生、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。

熊賢良先生自二零一八年六月四日起獲委任為本公司執行董事，以填補董事職務之臨時空缺。因此，根據組織章程細則第95條，熊賢良先生將於股東特別大會上退任，並符合資格膺選連任。

熊賢良先生，51歲，現任招商局集團戰略發展部部長兼安全監督管理部部長。彼於一九九一年七月及一九九四年一月分別獲得南開大學世界經濟學專業碩士學位及博士學位。加入本公司之前，彼為國務院發展研究中心研究員及處長、重慶市發展計劃委員會副主任、國務院西部開發領導小組綜合組副組長、國務院研究室巡視員、招商局集團戰略研究部部長、招商銀行股份有限公司(其股份於上海證券交易所及香港聯合交易所有限公司上市)非執行董事。彼亦現任招商證券股份有限公司(其股份於上海證券交易所及香港聯合交易所有限公司上市)非執行董事。

根據組織章程細則，熊賢良先生擔任本公司董事一職須告退。熊賢良先生為本公司執行董事。於最後實際可行日期，熊賢良先生並無持有證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部所界定之股份之任何權益。本公司與熊賢良先生之間並無僱用服務合約。然而，本公司已就彼於本公司的董事職務與其訂立委任函，任期由二零一八年六月四日起計為期三年。熊賢良先生未有獲得亦無權獲得任何董事袍金。

除上文所披露外，董事會並不知悉有關委任熊賢良先生為本公司執行董事須知會本公司股東的任何其他事宜，亦無其他根據上市規則第13.51(2)條須披露有關其重選的資料。

董事認為，重選熊賢良先生之建議符合本公司及股東之整體最佳利益。董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

4 股東特別大會

本公司將於二零一九年二月二十五日(星期一)上午九時三十分假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行股東特別大會。於股東特別大會，將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准該等交易及重選熊賢良先生為本公司之執行董事。根據上市規則，CMG(於最後實際可行日期於本公司約62%股份中擁有權益)及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該等交易之普通決議案放棄投票。

為確定股東出席大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年二月二十日至二零一九年二月二十五日(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二零一九年二月十九日下午四時三十分前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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

5 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。新百利認為訂立該等交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行並符合本集團及股東之整體利益，且該等交易條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，新百利建議獨立董事委員會以及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。

經考慮載於本通函第31至59頁之新百利之意見後，獨立董事委員會同意新百利及董事會之看法，亦認為訂立該等交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行並符合本集團及股東之整體利益，且該等交易條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。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。

6 其他資料

敬請閣下亦垂注本通函第29至30頁所載之獨立董事委員會函件、本通函第31至59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
付剛峰
謹啟

二零一九年二月一日



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 出售多項前海地塊的權益及相關交易

緒言

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為二零一九年二月一日之通函(「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及是否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7至28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31至59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，訂立通函「董事會函件」所述之該等交易乃在本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本集團及股東之整體利益，而該等交易的條款乃基於正常商業條款且就獨立股東而言屬公平合理。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-3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

二零一九年二月一日

新百利函件

下文載列獨立財務顧問新百利融資有限公司就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，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：

有關出售多項前海地塊的權益及相關交易 的須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就訂立土地整備協議、債權確認協議、債權轉讓協議、增資協議（「該等協議」）及債權確認函向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等協議及債權確認函項下擬進行的交易（「該等交易」）的詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零一九年二月一日的通函（「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。

根據土地整備協議，（其中包括）持地公司同意向前海管理局出售總體招商局土地（包括招商局港口土地），以換取(i)將授予A2公司的新土地；及(ii)將轉讓予 貴集團位於大鏟灣港區二期的另一塊土地（面積及相應的海岸線長度與置換土地相同）。

此外，A1公司及B1公司擬於中國聯合成立C1合營公司，目的是共同開發前海蛇口自貿區。C1合營公司的註冊資本將由A1公司及B1公司按50:50基準注資，當中A1公司的注資將由A2公司的100%股權及最多人民幣150.0億元（相等於約171.0億港元）的現金組成；而B1公司的注資將由B2公司的100%股權組成。

為促進該等交易，以及根據安通捷及安速捷合共於A1公司所持的股權比例調整A2公司合共結欠安通捷及安速捷的債務佔A2公司結欠持地公司的總債務金額的比例(由於土地整備協議項下擬進行的交易)，於二零一九年一月十一日，安速捷及安通捷(i)與其他持地公司(作為債權人)及A2公司(作為債務人)訂立債權確認協議；(ii)與招商局蛇口資產(作為轉讓人)及A2公司(作為債務人)訂立債權轉讓協議；及(iii)與其他持地公司及A1公司就對A1公司的首次增資及第二次增資訂立增資協議。

各持地公司(安通捷及安速捷除外)、A1公司及A2公司均為 貴公司最終控股公司CMG的附屬公司。因此，根據上市規則，各持地公司(安通捷及安速捷除外)、A1公司及A2公司均為 貴公司的關連人士，而該等交易構成 貴公司的關連交易。債權確認協議項下擬進行的交易與土地整備協議及債權確認函所產生的出售事項有關，因此與出售事項被視為同一項交易。由於上市規則第14.07條所載有關出售事項及債權確認協議項下擬進行之交易的適用百分比率高於5%但低於25%，因此，上述交易構成 貴公司的須予披露及關連交易。債權轉讓協議及增資協議項下擬進行的交易相關，因此將合併計算視為一項交易處理。由於上市規則第14.07條所載有關上述交易合併計算的適用百分比率高於5%但低於25%，因此，上述交易構成 貴公司的須予披露及關連交易。因此，該等交易須遵守(1)上市規則第十四章項下有關通知及公告的規定；及(2)上市規則第十四A章項下有關公告、股東批准、通函及年度報告的規定。

CMG為 貴公司的最終控股公司且被視作於該等交易中擁有重大權益。CMG連同其聯繫人須就於股東特別大會上所提呈以批准該等交易的決議案放棄投票。

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的獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。吾等(新百利融資有限公司)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。

於過去兩年，吾等已就(i)出售一家A股及H股上市附屬公司全部權益(日期為二零一七年五月二日的通函)；及(ii)出售另一家A股及B股上市附屬公司全部權益及收購於澳大利亞紐卡斯爾的港口(日期為二零一八年三月一日的通函)而兩度擔任 貴公司獨立財務顧問。過往委聘工作僅限於根據上市規則向 貴公司提供獨立諮詢服務，就此吾等收取有關此類委聘工作的一般專業費用。因此，吾等不認為過往委聘工作會影響吾等就現時委聘工作所擔任之 貴公司獨立財務顧問的獨立性。

吾等與 貴公司、持地公司、A1公司、A2公司、前海管理局、深圳規土委、CMG、B1公司、B2公司、C1合營公司或彼等各自核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人概無聯繫，因此，吾等被認為符合資格就上述事宜提供獨立意見。除就此及類似委聘而應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排以使吾等將自 貴公司、持地公司、A1公司、A2公司、前海平方園區、前海管理局、深圳規土委、CMG、B1公司、B2公司、C1合營公司或彼等各自核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或得益。

於制定吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一八年中報」)、 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一七年年報」)、A1公司的財務資料、由 貴公司委任的獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「獨立物業估值師」)編製的招商局港口土地及新土地的物業估值報告(「估值報告」)，以及通函所載資料。吾等亦已與 貴集團管理層討論於該等交易完成後 貴集團的未來前景。吾等亦已與獨立物業估值師討論招商局港口土地及新土地的估值。吾等亦已實地走訪招商局港口土地及新土地。

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的意見均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並獲得董事確認，彼等向吾等提供的資料及發表的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的真實性或準確性。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、招商局港口土地、新土地、A1公司及A2公司的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供的資料進行任何獨立核實。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 貴集團的主要業務活動

貴集團是中國最大，全球港口開發、投資和營運商，於中國沿海主要樞紐港建立了較為完善的港口網絡群，並成功佈局南亞、非洲、歐洲及地中海等地區。貴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的三角洲地區的資產組合為主。

貴集團擁有三個經營分部，即港口業務、保稅物流業務及其他業務。港口業務為貴集團收入及利潤的主要貢獻者，其包括在中國大陸、香港及台灣所有主要地區以及若干海外地區(其中包括法國、土耳其、吉布提、斯里蘭卡、尼日利亞及多哥)經營的集裝箱碼頭業務及散雜貨碼頭業務。保稅物流業務包括物流園經營、港口運輸及機場貨物處理。其他業務主要包括物業開發及投資以及集成房屋製造、物業投資及總部職能。

新 百 利 函 件

下表載列截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月以及截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度 貴集團財務表現概要，乃摘錄自二零一八年中中期報告及二零一七年年報。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (百萬港元)	二零一七年 (百萬港元)	二零一七年 (百萬港元)	二零一六年 (百萬港元)
收入	5,560	4,055	8,692	7,976
銷售成本	(3,032)	(2,291)	(5,251)	(4,621)
毛利	2,528	1,764	3,441	3,355
其他收入及其他收益淨額	4,062	1,026	870	1,561
行政開支	(777)	(530)	(1,170)	(1,019)
經營溢利	5,813	2,260	3,141	3,897
融資成本淨額	(737)	(546)	(1,168)	(900)
分佔聯營公司之溢利減虧損	1,644	1,861	5,087	3,389
分佔合營企業之溢利減虧損	251	203	385	297
除稅前溢利	6,971	3,778	7,445	6,683
稅項	(1,058)	(302)	(744)	(477)
期內／年內溢利	5,913	3,476	6,701	6,206
歸屬於 貴公司權益持有者 之溢利	5,448	3,148	6,028	5,494

貴集團的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約7,976百萬港元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約8,692百萬港元。增加主要是由於業務量增加導致核心港口營運改善所致。截至二零一七年十二月三十一日止年度，歸屬於 貴公司權益持有者之溢利達到6,028百萬港元，較去年上升約9.7%。截至二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團出售於中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司的全部股權並確認出售收益約813百萬港元。 貴集團的集裝箱吞吐量增加約7.4%至約102.9百萬個二十呎標準箱(「TEU」)，而散雜貨吞吐量增加10.3%至二零一七年的約507百萬噸。增加主要是由於 貴集團在中國港口處理的貨物增加所致。

新 百 利 函 件

貴集團的收入錄得按年增長，由截至二零一七年六月三十日止六個月的約4,055百萬港元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約5,560百萬港元，增幅達到約37.1%。改善主要是由於新購業務項目及業務量增加導致業務量增加所致。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團的港口所處理的集裝箱總吞吐量達到約53.81百萬個TEU，按年同比增加約7.3%。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團的港口的散雜貨吞吐量約250百萬噸，按年同比增長約0.6%。

下表載列 貴集團於二零一八年六月三十日、二零一七年及二零一六年十二月三十一日之財務狀況概要。

	於六月三十日 二零一八年 (百萬港元)	於十二月三十一日 二零一七年 (百萬港元)	於十二月三十一日 二零一六年 (百萬港元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	29,338	30,880	18,459
聯營公司權益	44,690	43,314	43,020
其他	56,223	44,705	35,621
	130,251	118,899	97,100
流動資產			
現金及銀行存款	8,532	9,247	3,637
其他	5,346	3,805	2,376
	13,878	13,052	6,013
總資產	144,129	131,951	103,113
權益			
貴公司權益持有者應佔股本及儲備	75,873	73,447	65,908
非控制性權益	12,991	16,194	7,830
	88,864	89,641	73,738

新百利函件

	於六月三十日	於十二月三十一日	
	二零一八年 (百萬港元)	二零一七年 (百萬港元)	二零一六年 (百萬港元)
負債			
非流動負債			
銀行及其他貸款	23,148	22,292	17,072
其他非流動負債	5,895	1,851	1,186
遞延稅項負債	3,384	2,638	1,973
	<u>32,427</u>	<u>26,781</u>	<u>20,231</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	5,228	8,999	3,497
銀行及其他貸款	16,846	6,268	5,362
應付稅項	764	262	285
	<u>22,838</u>	<u>15,529</u>	<u>9,144</u>
總權益及負債	<u>144,129</u>	<u>131,951</u>	<u>103,113</u>
淨流動負債	<u>(8,960)</u>	<u>(2,477)</u>	<u>(3,131)</u>

於二零一八年六月三十日，貴集團總資產約為144,129百萬港元，較二零一七年十二月三十一日的總資產上升約9.2%，乃主要由於於截至二零一八年六月三十日止六個月在巴西收購TCP Participações S.A.所致。於二零一八年六月三十日，貴集團總資產中大部分（約31.0%）為聯營公司權益，當中主要包括上海國際港務（集團）股份有限公司及位於澳大利亞紐卡斯爾的港口。於二零一八年六月三十日，物業、廠房及設備佔貴集團總資產約20.4%，較二零一七年十二月三十一日下跌約5.0%。

於二零一八年六月三十日，貴公司權益持有者應佔資產淨值（「資產淨值」）約為75,873百萬港元，較二零一七年十二月三十一日輕微上升約3.3%。資產淨值增加主要由於自核心港口業務獲得利潤所致。

於二零一八年六月三十日，貴集團的淨流動負債狀況惡化至約8,960百萬港元，而於二零一七年十二月三十一日則處於約2,477百萬港元的淨流動負債狀況，乃主要由於增加無抵押短期銀行貸款10,578百萬港元所致。

2. 該等交易的背景及概覽

於二零一零年，作為由中國政府就將深圳前海重新發展為商業區而主導的城市規劃政策的一部分，深圳政府要求持地公司暫停就港口、港口相關、物流及工業用途開發總體招商局土地，而自二零一零年起，於總體招商局土地的原有土地用途被重新規劃作商業及辦公室等綜合用途後，CMG（作為持地公司的最終控股公司）一直代表持地公司與深圳政府就總體招商局土地的未來發展進行討論。

目前預期A1公司（持地公司的全資附屬公司及A2公司的直接控股公司）與B1公司（前海管理局（由中國政府設立的機關）的附屬公司）將共同成立一家合營公司（即C1合營公司），以於重新規劃後開發總體招商局土地。

總體招商局土地由CMG通過持地公司持有位於中國深圳前海的各項土地權益組成，總土地面積約為2,911,000平方米，當中包括安通捷及安速捷（均為 貴公司的間接全資附屬公司）持有總土地面積為965,958.41平方米的兩塊土地，加上安通捷先前向招商蛇口所收購總面積為36,202.90平方米土地的權益，惟安通捷尚未取得相關土地使用權證。

由於CMG、深圳規土委及前海管理局之間的磋商一再延長，總體招商局土地將出售予前海管理局。作為前海管理局應付持地公司的代價，（其中包括）前海管理局將於重新規劃後轉讓總體招商局土地的一部分（即新土地）予A2公司（由持地公司間接全資擁有的公司），該部分的價值將較重新規劃前的土地價值有所提高。

為促進持地公司、A1公司、A2公司、深圳規土委及前海管理局之間的總體招商局土地權益出售，訂約方訂立了下列交易。

(a) 土地整備協議

於二零一八年十二月二十四日，安速捷及安通捷與深圳規土委、前海管理局、CMG、其他持地公司及A2公司訂立土地整備協議，以載列出售總體招商局土地予前海管理局的條款。

根據土地整備協議，（其中包括）持地公司同意向前海管理局出售總體招商局土地（包括招商局港口土地）。於土地整備協議生效後，安通捷及安速捷將不再擁有任何招商局港口土地的權益。

前海管理局就土地整備協議項下擬進行的交易應付持地公司的總代價將包括(i)將轉讓予A2公司的新土地(前海管理局先前向前海平方園區支付的補償金額約人民幣14.91百萬元(相等於約17.0百萬港元,即就於二零一六年拆除由前海平方園區擁有位於總體招商局土地的若干商業樓宇而支付的補償金額)除外)及(ii)將轉讓予 貴集團位於大鏟灣港區二期的另一塊土地(面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)。

(b) 債權確認

為釐定應付各持地公司的金額,於二零一八年十二月二十四日,A2公司訂立債權確認函,據此,A2公司同意將向各持地公司支付相等於新土地價值乘以各持地公司在總體招商局土地(不包括置換土地)持有相應土地權益部分的金額。

應付各持地公司的金額乃根據重新規劃後各持地公司在總體招商局土地(不包括置換土地)價值中所佔部分的價值計算得出,而總體招商局土地價值乃由前海物業估值師於二零一五年一月一日使用本通函董事會函件「(II)土地整備協議」一段所載列的公式評估。各持地公司所佔部分的價值乃按評估諮詢報告得出,並經參考重新規劃前各持地公司於總體招商局土地(不包括置換土地)持有的土地的價值。

持地公司(作為債權人)與A2公司於二零一九年一月十一日訂立債權確認協議。根據債權確認協議,訂約方同意A2公司將向持地公司支付合共約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)。其中,訂約方同意A2公司將向安通捷及安速捷支付債務約人民幣4,532.5百萬元(相等於約5,174.1百萬港元)及約人民幣1,160.8百萬元(相等於約1,325.1百萬港元),即A2公司將向持地公司支付的總金額的10.4894%及2.6864%(合共13.1758%)。

(c) 債權轉讓

於二零一六年七月二十八日,為準備日後將就總體招商局土地進行之交易,A1公司已告成立,並分別由安通捷、招商局物流及招商蛇口持有14%、3.5%及82.5%權益。招商局物流其後將其於A1公司的權益轉讓予招商局蛇口資產。持股量乃根據對各訂約方於總體招商局土地擁有的土地權益比例的初步評估釐定。於二零一九年一月十一日,A1公司由安通捷、招商局蛇口資產及招商蛇口分別持有14%、3.5%及82.5%權益。然而,於二零一九年一月十一日,安通捷與安速捷訂立股權轉讓協議,據此,安通捷同意向安速捷轉讓A1公

司總註冊資本的2.6864%。同時，招商局蛇口資產與招商蛇口集團訂立另一份股權轉讓協議，據此，招商局蛇口資產向招商蛇口轉讓A1公司總註冊資本的0.6134%，而招商蛇口則向招商蛇口附屬公司轉讓A1公司的多項權益。因此，於完成股權轉讓協議後，A1公司(A2公司的直接控股公司)將由持地公司持有，當中安通捷及安速捷合共持有14%，招商局蛇口資產持有2.8866%以及招商蛇口及招商蛇口附屬公司持有83.1134%。

A2公司擬以A1公司的建議注資償還上文所述結欠持地公司的債務，根據增資協議，該注資將由持地公司按各持地公司於A1公司所持的相應權益比例作出的首次增資撥資，詳情載於通函所載董事會函件「(V) 增資協議」一段。因此，持地公司為償還A2公司的債務而進行的「返程」融資將可實現相等於債權轉換的淨影響。鑒於新土地與總體招商局土地(不包括置換土地)的價值存在差異，繼採納上述債權架構後再採納「返程」融資還款架構，以減少持地公司須另行繳納的資本收益稅。

根據債權確認協議，儘管安通捷及安速捷在A2公司結欠持地公司的總債務中合共佔13.1758%，安通捷及安速捷於股權轉讓協議完成後共同持有A1公司14%的權益。為根據安通捷及安速捷合共於A1公司所持的股權比例調整A2公司合共結欠安通捷及安速捷的債務佔A2公司結欠持地公司的總債務金額的比例，從而使安通捷及安速捷將予注入的首次增資相等於A2公司結欠安通捷及安速捷的債務，於二零一九年一月十一日，安通捷與招商局蛇口資產及A2公司訂立債權轉讓協議，據此，招商局蛇口資產同意轉讓而安通捷同意接收A2公司結欠招商局蛇口資產的債務約人民幣356.1百萬元(相等於約406.5百萬港元)(即A2公司合共結欠安通捷及安速捷的債務佔A2公司結欠持地公司的總債務金額的比例與安通捷及安速捷合共於A1公司所持的權益比例的差額)的追索權，代價約為人民幣356.1百萬元(相等於約406.5百萬港元)。

(d) 增資

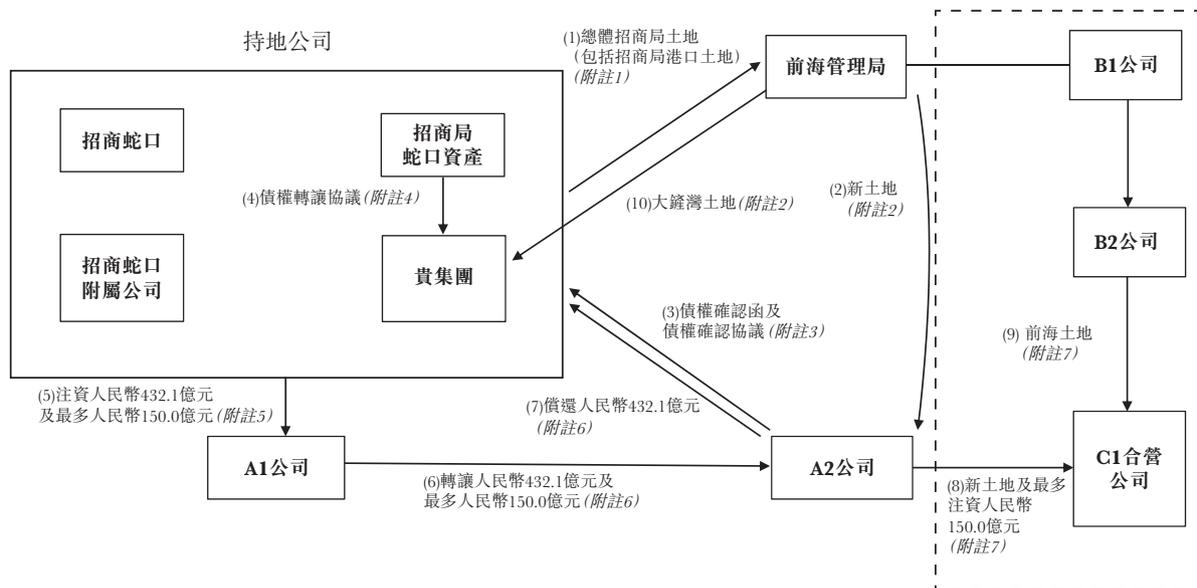
誠如上文所披露，A2公司(A1公司的全資附屬公司)擬以A1公司的建議注資償還結欠持地公司的債務，該注資將由首次增資撥資。鑒於新土地與總體招商局土地(不包括置換土地)的價值存在差異，上文所討論的還款架構包括(其中包括)債權確認、債權轉讓及首次增資，且屬「返程」融資還款架構，目的為減少持地公司須另行繳納的資本收益稅。有關債權轉換將減少對 貴集團的整體稅務影響，同時繼續能夠實現相等於全面出售的招商局港口土地以交換A2公司14%股權的交易架構(A2公司持有的主要資產將為新土地)。經考慮上文所述，吾等認為，上述融資架構就 貴公司及股東整體而言屬可接受。

此外，A1公司及B1公司擬於中國聯合成立C1合營公司，目的是共同開發前海蛇口自貿區。C1合營公司的註冊資本將由A1公司及B1公司按50:50基準注資，當中A1公司的注資將由A2公司的100%股權及最多為人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)的現金組成，而B1公司的注資將由B2公司(B1公司的全資附屬公司)的100%股權組成。因此，A1公司將作出的現金注資為B2公司的價值與A2公司的價值之間的差額，而B2公司及A2公司分別持有前海土地及新土地。A1公司擬對C1合營公司注資的現金部分將由持地公司按各持地公司於A1公司所持的相應權益比例作出的第二次增資撥資。

因此，於二零一九年一月十一日，持地公司與A1公司訂立增資協議，以載列首次增資及第二次增資的條款。

(e) 該等交易及向C1合營公司注資的路線圖

下文載列該等交易及向C1合營公司注資的路線圖：



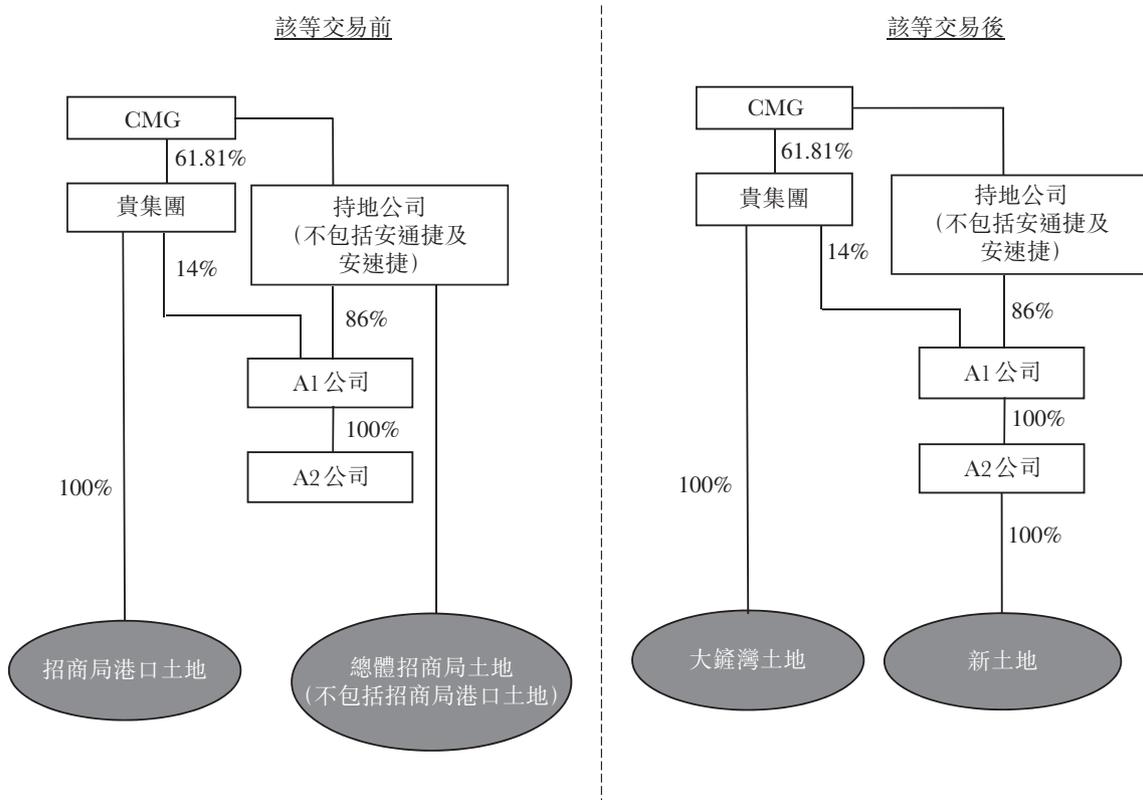
附註：

1. 根據土地整備協議，持地公司同意向前海管理局出售總體招商局土地。
2. 根據土地整備協議，新土地將於重新規劃後授予A2公司。除將授予A2公司的新土地外，根據土地整備協議，位於大鏟灣港區二期的另一塊土地(面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)將轉讓至 貴集團。大鏟灣土地的確實位置及轉讓安排須待深圳規土委、CMG、安通捷及安速捷進一步簽訂協議後，方可確定。

3. 持地公司與A2公司訂立債權確認協議，以確認應付各持地公司的債務。因此，A2公司結欠安通捷及安速捷的債務分別約為人民幣4,532.5百萬元(相等於約5,174.1百萬港元)及人民幣1,160.8百萬元(相等於約1,325.1百萬港元)。
4. 為根據安通捷及安速捷合共於A1公司所持的股權比例調整A2公司結欠安通捷及安速捷的債務比例，安通捷與招商局蛇口資產訂立債權轉讓協議，據此，招商局蛇口資產同意轉讓而安通捷同意接收債務約人民幣356.1百萬元(相等於約406.5百萬港元)的追索權，代價約為人民幣356.1百萬元(相等於約406.5百萬港元)。
5. 根據增資協議，貴集團將向A1公司注資約人民幣6,049.4百萬元(相等於約6,905.7百萬港元)作為首次增資，而貴集團將向A1公司注資最多約人民幣21.0億元(相等於約24.0億港元)作為第二次增資。
6. 於收取持地公司根據增資協議作出的現金注資人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)後，A1公司將根據債權確認協議向A2公司轉讓所得款項以償還債務。
7. 為免生疑慮，根據上市規則第十四章或第十四A章，C1合營公司的成立，連同向C1合營公司注入新土地、前海土地及最多現金人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)的相關注資分別並不構成貴公司的交易或關連交易。將上述交易納入路線圖中乃僅供參考用途。

(f) 該等交易前後的集團結構

CMG、貴集團、持地公司、A1公司及A2公司於該等交易前後的簡明集團架構載列如下。



3. 進行該等交易的理由及裨益

貴集團的主要業務為港口及港口相關業務。如 貴公司日期為二零一六年七月二十八日的公告所披露，為把握前海蛇口自貿區成立所帶來的機遇， 貴集團決定與其他國有企業聯合開發前海蛇口自貿區，這將使 貴集團可間接參與前海蛇口自貿區的整體開發。

由於 貴集團於前海蛇口自貿區(目前規劃作港口及港口相關用途)擁有若干土地權益，故 貴集團參與此區域的整體開發將有利於 貴集團的長期發展。其中，鑒於持地公司向前海管理局出售總體招商局土地，前海管理局將轉讓新土地(乃總體招商局土地的一部份，策略性地位於深圳前海)予A2公司，而該土地的價值與重新規劃前的總體招商局土地價值相比有大幅增長，故將會為 貴集團帶來龐大的經濟效益。該交易亦將令 貴集團可間接參與前海蛇口自貿區的未來發展。

如通函所載的董事會函件所披露，出售總體招商局土地及重新規劃是中國政府將深圳前海重建為商業區的政策的一部分。為配合該重建，前海管理局要求持地公司自二零一零年起暫停就港口、港口相關、物流及工業用途開發總體招商局土地。由於該政府政策，招商局港口土地目前並無為 貴集團產生收益，且無法發展為港口或港口相關用途。CMG(代表持地公司)開始與前海管理局進行磋商，以釐定前海管理局因出售總體招商局土地及重新規劃應付持地公司的補償。前海管理局同意持地公司可享有總體招商局土地升值後約40%的補償乃屬史無前例的做法，因過往在前海管理局就重建而收回其他公司擁有的土地的類似交易中，前海管理局僅會根據於重新規劃前已收回土地的原有價值支付補償。

CMG、前海管理局與深圳規土委就總體招商局土地整備磋商的主要條款已於二零一五年達成協議，因此，訂約方同意總體招商局土地(不包括置換土地)於重新規劃前後的價值乃參考其於二零一五年一月一日的價值而釐定。然而，由於訂約方為確定土地整備協議項下的條款而進行的磋商一再延長，故相關訂約方於二零一八年年底方訂立土地整備協議。根據獨立物業估值師所提供的資料， 貴公司明白，自二零一五年一月一日起，總體招商局土地(不包括置換土地)的價值已升值，惟 貴集團持有的土地權益(不包括置換土地)升值幅度較其餘的總體招商局土地為低。尤其是，招商局港口土地(不包括置換土地)的指定原有土地用途為港口用途，而其餘總體招商局土地(不包括置換土地)的指定原有土地用途則為具較高升值率的物流及工業用途。由於A2公司同意向 貴集團支付新土地的部分價值，相當於 貴集團持有總體招商局土地(不包括置換土地)的部分土地權益(不包括置換土地)的價值，因此倘有關價值於參照日期二零一五年一月一日而非其較後日期確定，則A2公司

根據債權確認協議應付 貴集團債務的比例將會更大。其中，儘管根據土地整備協議協定的新土地價值為人民幣432.1億元，根據獨立物業估值師編製的物業估值報告，新土地於二零一八年十二月三十一日的現值已升值至約人民幣535.0億元(相等於約611.0億港元)，因此，將為 貴集團提供額外財務收益。

如通函所載的董事會函件「(II) 土地整備協議—代價」一段所披露，大鏟灣土地將由深圳規土委轉讓予 貴集團，以換取出售置換土地。由於大鏟灣土地鄰近置換土地，直線距離約1公里，且其面積及相應的海岸線長度與置換土地相同，因此 貴集團可開發大鏟灣土地作 貴集團的主要業務—港口及港口相關業務。貴集團進一步從CMG獲悉，展望未來，A1公司將通過成立C1合營公司的方式與B1公司合作進一步開發前海蛇口自貿區的土地，這繼而將為 貴集團產生未來投資回報。因此， 貴集團認為，該等交易將允許 貴公司擁有大鏟灣土地的權益，並享有重新規劃帶來的經濟效益，共同貢獻明顯高於招商局港口土地現值(本集團原先收購之總成本為人民幣1,772.3百萬元(相等於約2,023.2百萬港元))的價值。

經考慮上述各項及本函件所載的其他因素，包括(i)招商局港口土地的現況；(ii)該等交易的條款；(iii)招商局港口土地及新土地的估值；及(iv)該等交易的財務影響，吾等認為訂立該等交易符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 該等協議的主要條款

下文載列該等協議的主要條款及條件概要：

(a) 土地整備協議

日期

二零一八年十二月二十四日

訂約方

(i) 深圳規土委

(ii) 前海管理局

(iii) CMG

- (iv) 持地公司(包括安通捷、安速捷、招商蛇口、招商局蛇口資產及招商蛇口附屬公司)
- (v) A2公司

標的事項

根據土地整備協議，(其中包括)持地公司同意總體招商局土地出售予前海管理局。

於重新規劃前，總體招商局土地由持地公司於深圳前海持有的多幅土地組成，總土地面積約2,911,000平方米(包括招商局港口土地，其構成總體招商局土地的一部分)，主要指定用作港口、港口相關、工業及物流用途。

於重新規劃後，總體招商局土地將重新規劃作商業及辦公綜合區用途，以供C1合營公司日後發展。

由於重新規劃，總體招商局土地(不包括置換土地)的價值將從約人民幣130.0億元(相等於約148.0億港元)增加至人民幣925.3億元(相等於約1,056.0億港元)(由前海物業估值師釐定)。

代價

鑒於根據土地整備協議出售總體招商局土地，訂約方已同意由前海管理局向持地公司支付以下補償：

- (i) 就總體招商局土地(置換土地除外)而言，訂約方協定新土地(即重新規劃後面積約425,300平方米及價值約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)的新土地)將由前海管理局授予A2公司(A1公司的全資附屬公司)；及
- (ii) 除新土地外，位於大鏟灣港區二期的另一塊土地(面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)將轉讓至 貴集團。大鏟灣土地的確切位置及轉讓安排須待深圳規土委、CMG、安通捷及安速捷進一步簽訂協議後，方可確定。

上文第(i)段所述新土地的價值人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)是以下兩項的總和：(a)總體招商局土地(不包括置換土地)原價值約人民幣130.0億元(相等於約148.0億港元)；及(b)訂約方協定持地公司將享有的土地增值人民幣302.1億元(相等於約345.0億港元)。土地增值乃根據通函所載董事會函件「(II)土地整備協議」一節所載的公式計算。

先決條件

土地整備協議須於自土地整備協議日期起計六個月內(其中包括)取得相關法律及上市規則規定的所需權限審批以及股東批准後,方可生效。

(b) 債權確認協議

日期

二零一九年一月十一日

訂約方

- (i) 持地公司,包括安通捷、安速捷、招商蛇口、招商局蛇口資產及招商蛇口附屬公司(作為債權人)
- (ii) A2公司(作為債務人)

標的事項

根據債權確認協議,訂約方協定A2公司尚欠持地公司合共約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)。根據評估諮詢報告,安通捷及安速捷在總體招商局土地所持有相應土地權益比例值分別為新土地價值的10.4894%及2.6864%。因此,訂約方協定A2公司尚欠安通捷及安速捷的債務分別約為人民幣4,532.5百萬元(相等於約5,174.1百萬港元)及人民幣1,160.8百萬元(相等於約1,325.1百萬港元)。

A2公司同意於所有先決條件獲達成後120個營業日內向各持地公司償還各自的債務金額。

先決條件

債權確認協議須待(其中包括)下列條件獲達成後,方告完成:

- (i) 取得必要授權及審批;及
- (ii) A2公司與前海管理局簽署及訂立一份有效的土地轉讓協議,據此前海管理局同意於重新規劃後將新土地授予A2公司。

(c) 債權轉讓協議

日期

二零一九年一月十一日

訂約方

- (i) 安通捷(作為承讓人)
- (ii) 招商局蛇口資產(作為轉讓人)
- (iii) A2公司(作為債務人)

標的事項

招商局蛇口資產同意向安通捷轉讓而安通捷同意接收來自A2公司的轉讓債權的追索權。

代價

安通捷同意按等額基準就轉讓轉讓債權支付代價約人民幣356.1百萬元(相等於約406.5百萬港元)。代價按公平基準磋商，並經參考招商局蛇口資產將向安通捷轉讓的債務的本金金額後釐定。安通捷將予支付的代價將以現金作出，並將由 貴集團的內部資源撥資。

先決條件

招商局蛇口資產向安通捷所作出債權轉讓協議須待(其中包括)下列條件獲達成後，方告完成：

- (i) 取得相關法律及上市規則規定的所需權限審批以及股東批准；及
- (ii) 債權確認協議生效。

完成

所有訂約方均同意完成將於所有先決條件獲達成後落實，而招商局蛇口資產已根據中國法律及法規繳付所有應付稅款。於完成債權轉讓協議後，A2公司將結欠安通捷轉讓債權，而安通捷將持有所有有關轉讓債權的權利。

(d) 增資協議

日期

二零一九年一月十一日

訂約方

- (i) 持地公司，包括安通捷、安速捷、招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司(作為股東)
- (ii) A1公司(作為公司)

標的事項

(i) 首次增資

根據增資協議，持地公司同意向A1公司現金注資合共約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)作為首次增資。以下載列各持地公司將對A1公司的現金注資明細：

持地公司	持股百分比 %	現金注資額	
		人民幣 (百萬元)	概約等值 港元(百萬元)
安通捷	11.3136%	4,888.6	5,580.6
安速捷	2.6864%	1,160.8	1,325.1
招商局蛇口資產	2.8866%	1,247.3	1,423.9
招商蛇口及招商蛇口附屬公司	83.1134%	35,913.4	40,997.0
總計	100.0%	43,210.1	49,326.6

各持地公司於首次增資下將作出的注資乃經參考A2公司根據債權確認協議及債權轉讓協議結欠各持地公司的債務後釐定。所有向A1公司作出的注資將會以現金作出。首次增資旨在為A1公司的建議注資提供資金，以償還A2公司結欠持地公司的債務。

(ii) 第二次增資

根據增資協議，持地公司進一步同意，自下文所載先決條件獲達成起計6個月內，向A1公司現金注資合共最多人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)作為第二次增資，為C1合營公司的注資撥資，當中安通捷及安速捷將注資合共最多人民幣21.0億元(相等於約24.0億港元)。由A2公司股權及現金組成的注資將不會超逾由B1公司作出的注資，該注資將由B2公司100%的股權組成。A1公司將作出的現金注資為B2公司的價值與A2公司的價值之間的差額，而B2公司及A2公司分別持有前海土地及新土地。持地公司及A1公司同意訂立後續增資協議(有關主要條款須與增資協議一致)，以確認各持地公司將向A1公司作出的最終注資金額。A1公司的所有注資均將以現金方式作出。第二次增資旨在為A1公司將作出的現金注資提供資金，作為對C1合營公司注資的一部分。

增資協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定。

各持地公司於首次增資下將作出的注資乃經參考A2公司根據債權確認協議及債權轉讓協議結欠各持地公司的債務後釐定。

持地公司將作出的注資上限乃經參考新土地及前海土地的估值後釐定。各持地公司將作出的最終注資乃取決於A2公司股權及B2公司股權的估值，估值將由估值師予以釐定。倘A1公司需要的實際注資超過人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)及 貴集團被要求向A1公司提供額外資金，則 貴公司將就此另行取得股東批准。

安通捷及安速捷將作出的首次增資及第二次增資均將由 貴集團的內部資源撥資。

據 貴集團管理層告知，估計注資上限人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)乃根據(其中包括)(a)中國物業估值師評估的二零一五年一月一日前海土地人民幣568.0億元(相等於約648.0億港元)與新土地人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)之間的價值差額；及(b)就自二零一五年一月一日起前海土地估值可能較新土地增加而預留的10%緩衝釐定。

新百利函件

第二次增資的主要目的為補充A2公司於C1合營公司的資本，以使中國物業估值師所評估的新土地價值加上上述第二次增資的現金注資相等於中國物業估值師所評估的前海土地價值。因此，C1合營公司的註冊資本將由A1公司和B1公司按50:50比例繳付。

如增資協議所載，倘A1公司所需的實際注資超出人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)，持地公司與A1公司將訂立補充協議，按比例繳付所需額外現金。倘上述資本需求超出人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)，而 貴集團須向A1公司提供額外資金，則 貴公司將就此單獨獲取股東批准。

經考慮(i)第二次增資的注資乃主要由新土地與前海土地的估值差額釐定；(ii)第二次注資的目的為補足前海土地較新土地的估值差額；(iii)新土地價值及A1公司現金注資將不會超出B2公司對C1合營公司的注資(即前海土地價值)；及(iv)持地公司將根據彼等各自於A1公司的持股權益作出所需現金注資，吾等認為(a)注資上限人民幣150.0億元(相等於約171.0億港元)合理而不過分；及(b)第二次增資對 貴公司及股東整體而言可予接納。

先決條件

增資協議須待(其中包括)取得必要股東批准後，方可作實。

完成

持地公司同意於先決條件獲達成後30個營業日內於首次增資下各自作出注資。

於首次增資及第二次增資完成後，A1公司的股權將由持地公司持有，當中，安通捷佔11.3136%、安速捷佔2.6864%、招商局蛇口資產佔2.8866%以及招商蛇口及招商蛇口附屬公司佔83.1134%。因此，各持地公司於首次增資及第二次增資前後於A1公司所持有的股權比例相同。為免生疑慮，A1公司將繼續為招商蛇口的非全資附屬公司。

5. 有關招商局港口土地、新土地、A1公司及A2公司的資料

(a) 有關招商局港口土地的資料

如通函所載董事會函件所披露， 貴集團因土地整備協議將出售的招商局港口土地為安通捷及安速捷持有總土地面積為965,958.41平方米位於中國深圳前海的兩塊土地加上安

通捷先前自招商蛇口獲取但尚未取得有關土地權證的總面積為36,202.90平方米的土地的權益。本集團收購招商局港口土地之總成本為人民幣1,772.3百萬元(相等於約2,023.2百萬港元)。於最後實際可行日期，招商局港口土地乃空置，並未為 貴集團帶來任何收入。招商局港口土地構成總體招商局土地的一部分。

(b) 有關新土地的資料

如估值報告所披露及據 貴集團管理層告知，新土地指重新規劃後面積約425,300平方米將由前海管理局授予A2公司的土地。新土地預期作商業及辦公室等綜合用途，擬定地上總建築面積約2,129,000平方米。

(c) 有關A1公司的資料

A1公司由安通捷、招商蛇口及招商局物流集團有限公司(CMG的全資附屬公司)於二零一六年成立。於股權轉讓協議完成後，A1公司的股權由 貴集團持有14.0%，餘下86.0%則由招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司持有。A1公司主要從事投資控股，並為A2公司的控股公司。

於該等交易完成後，A1公司董事會將由五名董事組成。招商蛇口將有權委任四名董事及安通捷有權委任一名董事。A1公司將設置兩位監事，由安通捷及招商局蛇口資產各自提名一位。A1公司總經理及財務總監將由招商蛇口提名。副總經理由安通捷提名。A1公司的總經理、副總經理及財務總監將由A1公司董事會委任。

根據A1公司組織章程細則，股東可於股東大會上按其認繳比例行使表決權。修訂A1公司組織章程細則、增減A1公司註冊資本或A1公司的任何合併、分拆、解散或企業架構變動均須獲得股東之一致批准。

此外，於該等交易完成後及根據A1公司組織章程細則，(i)倘有股東擬出售其於A1公司的股份，其餘股東擁有優先購買權購買擬出售股份；及(ii)倘有股東擬出售其於A1公司的股份，而安通捷及安速捷並未行使優先購買權，則彼等有權要求收購人以相同價格、條款及條件向彼等收購彼等於A1公司的股份。

根據按中國企業會計準則編製的A1公司未經審核綜合財務報表，於二零一八年九月三十日，A1公司的總資產及歸屬於A1公司股東之資產淨值均約為人民幣520.0百萬元(相等於約593.6百萬港元)。

新百利函件

根據按中國企業會計準則編製的A1公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表及其截至二零一八年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務報表，A1公司除稅前後之純利如下：

	截至	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 九月三十日 止九個月 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一六年 人民幣
除稅前溢利／(虧損)	(6,896)	27,221	(20,287)
	(相等於約 (7,872港元))	(相等於 約31,074港元)	(相等於 約(23,159港元))
除稅後溢利／(虧損)	(8,613)	25,488	(20,287)
	(相等於 約(9,832港元))	(相等於 約29,095港元)	(相等於 約(23,159港元))

根據吾等與 貴集團管理層的討論，A1公司及其附屬公司並無實質運營。

(d) 有關A2公司的資料

A2公司為一家於中國註冊成立的公司，主要從事投資控股。其為A1公司的全資附屬公司。

6. 招商局港口土地及新土地的估值

就 貴公司而言，該等交易實質上為以(a)招商局港口土地及有關轉讓轉讓債權的應付金額交換(b)新土地的14.0%權益及大鏟灣土地的全部權益。由於標的資產大多為物業權益，吾等對招商局港口土地及新土地進行了估值審查，以評估該等交易是否公平合理。由於大鏟灣土地的確切位置及轉讓安排有待各方進一步協定，故於最後實際可行日期對大鏟灣土地進行估值並不可行。

獨立物業估值師已對上述於二零一八年十二月三十一日(「估值日期」)的估值編製估值報告。估值報告詳情載於通函附錄一。估值報告乃遵照上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值－專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則和國際估值準則委員會出版的國際估值準則編製。

吾等已審閱估值報告及獨立物業估值師的相關估值工作，並採訪了獨立物業估值師的相關員工，主要圍繞(i)獨立物業估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)獨立物業估值師編製估值報告的資格及經驗；及(iii)獨立物業估值師對招商局港口土地及新土地進行估值時所採用的步驟及盡職審查措施。

經審閱 貴公司與獨立物業估值師訂立的委聘函，吾等認為 貴公司與獨立物業估值師的委聘條款對提供估值意見而言屬適當。獨立物業估值師確認其獨立於 貴公司、土地整備協議、債權確認函及債權確認協議的訂約方以及彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。吾等進一步知悉，獨立物業估值師被認定具有對招商局港口土地及新土地進行估值所需的相關專業資格，且估值負責人於向中國及香港物業界客戶提供估值服務方面擁有25年經驗。

吾等注意到獨立物業估值師主要透過管理層面談進行盡職審查，並自行進行專門研究，且依賴透過自行研究取得的公開資料以及 貴集團管理層提供的財務資料。吾等獲獨立物業估值師告知，其已假設有關資料屬真實、完整及準確，在並無核實情況下已接納有關資料。獨立物業估值師已透過其專業估值師團隊於二零一八年十二月對招商局港口土地及新土地進行了視察。

於達致估值意見時，獨立物業估值師乃使用市場法對招商局港口土地及新土地進行估值。市場法是一種獲廣泛認可的估值方法。市場法評估招商局港口土地及新土地市值的方式為將其與獨立物業估值師識別的附近地區可比交易進行比較。市值一般被界定為資產或負債經適當推銷後，由自願買方及賣方於知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額。市場法專注於分析可比交易的成交值，並就可比物業與招商局港口土地或新土地的時間、位置、物理特徵及其他因素差別作出適當調整，以評估得出招商局港口土地及新土地的市值。吾等已就市場法操作過程中所採納的方法、基準及假設與獨立物業估值師進行討論。據獨立物業估值師告知，其認為就招商局港口土地及新土地估值而言，市場法相對另外兩種獲廣泛認可的估值法(即成本法和收入法)為首選估值方法。獨立物業估值師進一步解釋，由於預測港口運營的各種成本及收入不切實際，另外兩種方法對招商局港口土地(一塊作物流用途的空地)估值並不適當。此外，由於有關新土地規劃的詳情缺少充分資料，獨立物業估值師無法採用上述另外兩種方法。

於評估過程中，獨立物業估值師自中國土地市場網識別了三項自二零一六年一月一日起至估值日期止期間的可比交易（於二零一六年十月、二零一八年十一月及二零一八年十二月對招商局港口土地及二零一八年十月、二零一八年十二月及二零一八年十二月對新土地進行），用作對招商局港口土地及新土地的各项估值。據獨立物業估值師告知，彼等主要透過中國土地市場網對可比交易展開調查，該網站是通用的且被認為是可靠估值來源。此外，吾等從獨立物業估值師了解到，該等可比交易乃基於其與招商局港口土地及新土地的可比性而予以選擇，須指出的是，在評估招商局港口土地及新土地的市值時，應用了時間因素調整，以計及二零一六年十月進行的可比交易。整體而言，根據吾等與獨立物業估值師的討論、吾等對篩選標準的審閱、對所選定可比交易的適當性的評估及應用的調整因素，吾等認為可比交易對構成招商局港口土地及新土地的市值基準而言屬完備和適當。

經討論上述市場法及審閱採納有關估值方法、基準及假設的理由，吾等認為所選定估值方法對確定招商局港口土地及新土地的市值而言乃屬適當。

(a) 招商局港口土地估值

如估值報告所述，貴公司擁有招商局港口土地（不包括面積約36,202.90平方米的地塊，該地塊尚未取得相關土地使用權證）的法定完整業權及基於獨立物業估值師所採納的上述方法、基準及假設，招商局港口土地於估值日期的估值為人民幣4,169.1百萬元（相等於約4,759.2百萬港元）。

(b) 新土地估值

如估值報告所述，假設土地用途已完成重新規劃、新土地的土地使用權證已經獲得及土地可能無償轉讓，則重新規劃土地用途後的新土地（不包括置換土地）的市值將為人民幣53,541.0百萬元（相等於約61,119.9百萬港元）。

根據吾等與獨立物業估值師的討論，於最後實際可行日期，由於招商局港口土地尚未出售予前海管理局，獨立物業估值師無法確定新土地的法定業權，故新土地的市值僅供參考。然而，根據土地整備協議，A2公司與前海管理局將於土地整備協議訂明的所有物業完成註銷登記後五個工作日內訂立土地出讓合約。於簽署土地出讓合約後，中國政府將頒發新土地的相關法定業權文件，包括載有經重新規劃土地用途的土地使用權證。中國法律意見亦註明，於土地整備協議生效以及中國法律及土地整備協議有關申請土地使用權證的所

新百利函件

有規定程序及／或義務及／或許可獲履行後，新土地的土地使用權擁有人於獲取新土地的土地使用權證方面並無任何重大法律障礙。儘管不能確定於重新規劃完成後是否能取得法定完整業權，吾等認為土地整備協議項下擬進行的交易已經中國政府同意，故有關風險相對較低。

7. 該等交易的代價評估

如上文所述，該等交易實質上為以(a)招商局港口土地及有關轉讓轉讓債權的應付金額交換(b)新土地的14.0%權益及大鏟灣土地的全部權益。根據估值報告所載招商局港口土地及新土地的估值，吾等已對該等交易的代價作出如下評估。

	人民幣 (百萬元)	概約等值 港元(百萬元)
獨立物業估值師按現行用途(即物流用途)評估的 招商局港口土地價值	4,169.1 (附註1)	4,759.2
轉讓轉讓債權的應付金額	356.1	406.5
交換新土地的14.0%權益及大鏟灣土地的全部權益的 總價值	4,525.2	5,165.7
該等交易完成後歸屬於 貴集團之新土地權益 (附註2及3)	7,495.7	8,556.7
歸屬於 貴集團之該等交易所致增值 (未計大鏟灣土地價值前)		
—金額	2,970.5	3,391.0
—百分比	65.6%	65.6%

附註：

- 招商局港口土地於二零一八年十二月三十一日的估計市值載於通函附錄一估值報告。

2. 如估值報告所載，重新規劃後新土地於二零一八年十二月三十一日的估計市值為人民幣53,541.0百萬元(相等於約61,119.9百萬港元)。根據該等交易完成後 貴集團所持A1公司的14.0%股權計算，歸屬於 貴集團之新土地市值將約為人民幣7,495.7百萬元(相等於約8,556.7百萬港元)。
3. 於釐定該等交易完成後估計歸屬於 貴集團之新土地權益時，吾等並無扣減日後A2公司出售新土地權益後有關企業所得稅的潛在遞延稅項。

據 貴公司管理層告知，遞延企業所得稅乃按出售物業產生的估計應課稅溢利乘以25%(即適用稅率)計算，而出售物業產生的估計應課稅溢利乃根據出售新土地權益所獲取的估計所得款項減(其中包括)物業發展開支及土地增值稅(如有)。

由於現階段新土地並無詳細發展規劃，故無法確定估計潛在遞延稅項。然而，基於新土地現況及假設新土地按當前估值出售，潛在遞延稅項(如有)不大可能超出估值盈餘約人民幣10,330.9百萬元(相等於約11,793.3百萬港元)，即新土地當前估值人民幣53,541.0百萬元(相等於約61,119.9百萬港元)減收購成本約人民幣43,210.1百萬元(相等於約49,326.6百萬港元)。基於新土地現況，歸屬於 貴集團之潛在遞延稅項(如有)按比例計算不大可能超出人民幣1,446.3百萬元(相等於約1,651.0百萬港元)。

如上表所示，該等交易完成後，歸屬於 貴集團之價值將增值約人民幣2,970.5百萬元(相等於約3,391.0百萬港元)或65.6%(未計向 貴集團轉讓大鏟灣土地潛在價值前)。

根據土地整備協議，大鏟灣土地(位於大鏟灣港區二期的一塊土地，面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)將轉讓予 貴集團。由於大鏟灣土地的確切位置及轉讓安排有待有關各方進一步協定，吾等並未將大鏟灣土地的潛在價值納入上述分析。倘計及大鏟灣土地的潛在價值，歸屬於 貴集團之該等交易所致增值將更高。

8. 該等交易的財務影響

(a) 盈利

如董事會函件所載，於土地整備協議生效後，安通捷及安速捷將放棄及不再擁有招商局港口土地的權益。於最後實際可行日期，招商局港口土地仍然空置而沒有為 貴集團帶來任何收入。

新 百 利 函 件

於完成出售招商局港口土地(不包括置換土地)後，貴集團將根據債權確認協議向A2公司收取約人民幣5,693.3百萬元(相等於約6,499.2百萬港元)。下文載列出售招商局港口土地(不包括置換土地)的除稅後收益的計算：

	人民幣 (百萬元)	概約 等值港元 (百萬元)
就出售招商局港口土地(不包括置換土地)將向A2公司收取的金額	5,693.3	6,499.2
減：招商局港口土地(不包括置換土地)賬面值(附註1)	(814.0)	(929.2)
除稅前出售收益總額	4,879.3	5,570.0
減：除稅前未變現出售收益(附註2)	(683.1)	(779.8)
除稅前出售收益淨額	4,196.2	4,790.2
減：出售收益稅(附註3)	(1,049.1)	(1,197.6)
除稅後出售收益	3,147.1	3,592.6

附註：

1. 經貴集團管理層告知，招商局港口土地(不包括置換土地)於二零一八年六月三十日的賬面值為人民幣814.0百萬元(相等於約929.2百萬港元)。
2. 於該等交易完成後，貴集團將透過其於A1公司的14%股權保留於新土地的14%實際權益(透過交換招商局港口土地(不包括置換土地))。因此，除稅前出售收益的14%仍未變現。
3. 據貴集團管理層告知，出售招商局港口土地的收益將須按25%稅率繳納企業所得稅。

根據上述，於該等交易完成後，貴集團將就出售招商局港口土地(不包括置換土地)確認一次性除稅後收益約人民幣3,147.1百萬元(相等於約3,592.6百萬港元)。

除上述出售招商局港口土地(不包括置換土地)的一次性除稅後收益外，該等交易預期不會對貴集團的財務業績產生任何重大影響。

(b) 資產淨值

如上所述，貴集團將就出售招商局港口土地(不包括置換土地)確認除稅後收益約人民幣3,147.1百萬元(相等於約3,592.6百萬港元)。因此，貴公司權益持有者應佔貴集團的資產淨值將由二零一八年六月三十日的75,873百萬港元增加約3,592.6百萬港元或4.7%至79,465.6百萬港元(倘該等交易於同日完成)。

(c) 流動資金

於二零一八年六月三十日，貴集團的現金及銀行結餘約為8,532百萬港元，流動負債淨額約為8,960百萬港元。下文概述貴集團於該等交易中的現金收付款。

	人民幣 (百萬元)	概約 等值港元 (百萬元)
根據債權確認協議及債權轉讓協議向A2公司收款	6,049.4	6,905.7
根據債權轉讓協議向招商局蛇口資產付款	(356.1)	(406.5)
於首次增資中向A1公司付款	(6,049.4)	(6,905.7)
於第二次增資中最多向A1公司付款	(2,100.0)	(2,397.3)
貴集團最高現金付款淨額	(2,456.1)	(2,803.8)

如上表所載，於該等交易完成後，貴集團將擁有最高現金流出淨額約人民幣2,456.1百萬元(相等於約2,803.8百萬港元)。

儘管貴集團於二零一八年六月三十日錄得流動負債淨額狀況，經考慮(i) 貴集團於二零一八年六月三十日所持現金及銀行結餘約8,532百萬港元；(ii) 貴集團於二零一八年八月發行擔保票據的所得款項淨額合共1,486百萬美元(相等於約11,591百萬港元)；及(iii) 於二零一八年六月三十日的未提取銀行貸款融資及其他債務融資工具總額26,024百萬港元，預期貴集團於該等交易完成後擁有充足營運資金。

(d) 資產負債比率

於二零一八年六月三十日，貴集團的資產負債比率(即計息債務淨額(即計息債務約39,994百萬港元減現金及銀行結餘約8,532百萬港元)除以權益總額約88,864百萬港元)約為35.4%。

據貴集團管理層告知，上文(c)段所述現金付款將由貴集團的內部資源撥付。因此，現金及銀行結餘將扣減現金付款淨額最多約2,803.8百萬港元。另一方面，如上文(b)段所述，於該等交易完成後，貴集團的資產淨值將增加約3,592.6百萬港元。因此，於該等交易完成後，資產負債比率將自二零一八年六月三十日的約35.4%最多上升至37.1%。

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訂立，並符合貴公司及股東整體利益，且該等交易的條款為正常商業條款，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的決議案。

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

為及代表
新百利融資有限公司
董事
鄭逸威
謹啟

二零一九年二月一日

鄭逸威先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，亦為新百利的負責人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業積逾十年經驗。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就招商局港口土地於二零一八年十二月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於二零一八年十二月二十四日，作為由深圳市人民政府主導的城市規劃的一部分，安速捷碼頭倉儲服務(深圳)有限公司(「安速捷」)及安通捷碼頭倉儲服務(深圳)有限公司(「安通捷」)(均為招商局港口控股有限公司(「貴公司」)的間接全資附屬公司)與深圳市規劃和國土資源委員會(「深圳規土委」)、深圳市前海深港現代服務業合作區管理局(「前海管理局」)、招商局集團有限公司(「CMG」)、深圳市前海平方園區開發有限公司(「前海平方園區」)、招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)、深圳市招商局蛇口資產管理有限公司(「招商局蛇口資產」)、招商局蛇口工業區控股股份有限公司的多家附屬公司(「招商蛇口附屬公司」)及深圳市招商前海馳迪實業有限公司(「A2公司」)訂立土地整備協議，以進一步統籌及管理CMG及其附屬公司(「CMG集團」)目前所持位於中國深圳前海的土地各種權益，目的是通過成立另一合營公司，與前海管理局的聯屬公司開發前海蛇口自貿區。

根據土地整備協議，(其中包括)安通捷、安速捷、招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司(「持地公司」)同意前海管理局收回持地公司持有深圳前海的總土地面積約2,911,141.6平方米的若干土地(「總體招商局土地」)，並重新規劃以供A2公司與前海管理局聯屬公司的日後發展。

就土地整備協議項下擬進行的交易應向CMG集團支付的總代價包括(i)為了A2公司與前海管理局聯屬公司的日後發展而重新規劃總體招商局土地之土地用途後將被前海管理局授予A2公司的面積約425,300平方米及資金額約人民幣432.1億元(相等於約493.0億港元)的新土地(「新土地」)及(ii)將轉讓予 貴集團位於大鵬灣港區二期的另一塊面積及相應的海岸線長度與置換土地相同的土地。

於土地整備協議生效後，安通捷及安速捷將放棄和不再擁有彼等所持總土地面積為965,958.41平方米之兩塊土地加上安通捷先前自招商蛇口購買但尚未取得相關土地使用權證的總面積為36,202.90平方米之土地(統稱為「招商局港口土地」)之權益。

吾等已遵照 閣下的指示於中國對招商局港口土地進行估值，並確認吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零一八年十二月三十一日(「估值日期」)的市值向 閣下提供意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及賣方於知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等已採用直接比較法對物業權益進行估值，並假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考相關市場現有可比之銷售交易。吾等已考慮可比物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延有期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響價值的重大產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則和國際估值準則委員會出版的國際估值準則的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接受向吾等提出的有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多個房地產權證副本，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問一君合律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等已假設所獲得的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均為準確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

喻偉先生、顧毓喆先生及楊博雅女士於二零一八年十二月進行現場視察。彼等為中國房地產估價師、皇家特許測量師學會會員，或於中國物業估價方面擁有逾2年經驗。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及服務是否適宜作任何開發用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意而編製。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣呈列。僅供說明，本報告所用匯率約為1港元兌人民幣0.876元。

隨附吾等的估值證書。

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

為及代表
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

二零一九年二月一日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有25年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

物業	概括及年期	佔用詳情	於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
位於中國廣東省 深圳市南山區 前海灣物流園 統稱為招商局 港口土地的兩塊 土地(T102-0166 及T102-0167 宗地)及一塊土地 (前海01-07-04及 01-07-05宗地 部分)	該物業包括相鄰兩塊總佔地面積約965,958.41平方米的土地及一塊佔地面積約36,202.90平方米的土地(統稱為招商局港口土地)。	於估值日期， 該物業為空地。	4,169,100,000 (相等於約 4,759,246,575港元)
	該物業位於深圳市南山區西南部的前海灣物流園。		
	該位置開發條件佳，擁有廣闊的發展潛力。南臨蛇口港，東靠後海CBD(南山區的中央商務區之一)。北面和西面分別望向大鏟灣港區和大鏟島，僅一海之隔。儘管直接到達該物業的公共交通並非十分便捷，但其距離深圳火車西站僅約3.5公里，距寶安機場僅約40分鐘車程。		
	該物業總佔地面積約965,958.41平方米的兩塊土地的土地使用權將於二零五六年十二月三十日屆滿，作物流用途。		

附註：

1. 根據房地產權證—深房地字第4000331841號，該物業一塊佔地面積約368,101.55平方米的土地(T102-0167宗地)的土地使用權已授予安通捷使用作物流用途，並於二零五六年十二月三十日屆滿。

2. 根據房地產權證—深房地字第4000331841號，該物業另一塊佔地面積約597,856.86平方米的土地(T102-0166宗地)的土地使用權已授予安速捷使用作物流用途，並於二零五六年十二月三十日屆滿。
3. 據 貴公司告知，該物業一塊佔地面積約36,202.90平方米的土地為安通捷先前自招商局蛇口工業區控股股份有限公司購得。於對該地塊估值時，由於該土地於估值日期尚未取得相關土地使用權證，故吾等未計量其商業價值。
4. 吾等根據下列基準及分析進行估值：

於對該物業總佔地面積約965,958.41平方米的T102-0166及T102-167宗地進行估值時，可於附近發現相關之可比土地交易。因此，吾等於估值時採用直接比較法。吾等已識別及分析附近若干具有標的物業相若特徵(如物業用途、佔地面積、佈局及交通等)土地的相關銷售憑證。選定的可比物業為於二零一六年十月至二零一八年交易的物流及港口用地。該等物流及港口用途可比地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,200元(相等於約3,653港元)至人民幣3,980元(相等於約4,543港元)。於釐定地盤的假設經調整單價時，吾等已考慮可比物業與該物業於時間、位置及物理特徵等若干方面區別作出適當調整和分析。規模佈局等物理特徵及位置的一般調整基準為：倘可比物業優於該物業，則予以下調；反之，倘可比物業遜於該物業或不若該物業理想，則予以上調。就時間調整而言，對該等可比物業交易日期至估值日期的市況加以考慮。

5. 根據土地整備協議，(其中包括)持地公司同意前海管理局收回總體招商局土地並重新規劃作商業及辦公綜合用途，以供A2公司與前海管理局的聯屬公司日後發展。鑒於根據土地整備協議收回總體招商局土地，訂約方已同意向持地公司支付以下補償：i)就總體招商局土地(由招商局港口土地約55%面積組成的指定區域(「置換土地」)除外)而言，訂約方協定新土地將由前海管理局授予A2公司(深圳市招商前海實業發展有限公司(「A1公司」)的全資附屬公司)；及ii)除新土地外，位於大鏟灣港區二期的另一塊土地(面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)將轉讓至 貴公司及其附屬公司。大鏟灣土地的確實位置及轉讓安排須待深圳規土委、CMG、安通捷及安速捷進一步簽訂協議後，方可確定。

根據指示，吾等亦對重新規劃土地用途後將授予A2公司的新土地(不包括置換土地)進行估值，僅供參考用途。據 貴公司告知，該等新土地部分的擬定面積和用途載於下表。

土地用途	擬定地上		
	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擬定容積率
商業辦公綜合體	425,274.63	2,129,049.67	5.00

於對佔地面積約425,274.63平方米的新土地進行估值時，亦發現附近有相關之可比土地交易，故於估值時採納了直接比較法。吾等已識別及分析附近若干具有標的物業相若特徵(如物業用途、佔地面積、佈局及交通等)土地的相關銷售憑證。選定的可比物業為於二零一八年交易的商業及辦公綜合用地。該等商業及辦公綜合用途可比地盤的樓面價介乎每平方米人民幣25,200

元(相等於約28,767港元)至人民幣30,600元(相等於約34,932港元)。於釐定假設單價時，吾等已考慮可比物業與該物業於時間、位置及物理特徵等若干方面區別作出適當調整和分析。規模佈局等物理特徵及位置的一般調整基準為：倘可比物業優於該物業，則予以下調；反之，倘可比物業遜於該物業或不若該物業理想，則予以上調。就時間調整而言，對該等可比物業交易日期至估值日期的市況加以考慮。根據所提供的資料以及上述估值假設及考慮，假設已完成土地用途重新規劃、取得土地使用權證及土地可自由轉讓，吾等認為上述佔地面積約425,274.63平方米的新土地於二零一八年十二月三十一日的市值為人民幣53,541,000,000元(相等於約61,119,863,000港元)。

6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見載有(其中包括)下列內容：
- a. 安通捷為該物業T102-0167宗地土地使用權的擁有人，而安速捷為該物業T102-0166宗地土地使用權的擁有人。安通捷尚未取得01-07-04及01-07-05宗地的土地使用權證；
 - b. 新土地的土地使用權出讓合同將於土地整備協議生效及土地整備協議內的有關協定獲編製後簽署。新土地佔地面積約為425,300平方米，擬定總建築面積約為2,129,000平方米。最終土地坐標、佔地面積及規劃指標須根據土地使用權出讓合同的相關條款釐定；及
 - c. 於土地整備協議生效以及中國法律及土地整備協議有關申請土地使用權證的所有規定程序及／或義務及／或許可獲達成後，新土地的土地使用權擁有人於獲取新土地的土地使用權證方面不存在重大法律障礙。

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
付剛峰先生	2,111 (好倉)	0.0001%
李業華先生	209,376 (好倉)	0.0063%
李國謙先生	1,876,102 (好倉)	0.0563%
總計	2,087,589 (好倉)	0.0627%

(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，董事並不知悉本集團自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

4 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)。

5 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於與本公司業務構成或曾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。

6 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二零一七年十二月三十一日（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。

7 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
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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述各專家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、意見（視情況而定）及引述其名稱（包括其資格），且迄今並無撤回其同意書。

上述各專家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，上述各專家並無於自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期）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。

8 其他事項

- (i) 本公司之公司秘書為梁創順先生，彼為香港執業律師。
- (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17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。

9 備查文件

下列文件之副本自本通函刊發日期起14天期間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) 土地整備協議；
- (ii) 債權確認函；
- (iii) 債權確認協議；
- (iv) 債權轉讓協議；
- (v) 增資協議；
- (vi) 股權轉讓協議；
- (vii) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第29至30頁；
- (viii) 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31至59頁；
- (ix) 獨立物業估值師就安通捷及安速捷持有的招商局港口土地權益及重新規劃後的新土地編製的物業估值報告，其全文載於本通函第I-1至I-6頁；
- (x) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述之各專家同意書；及
- (xi) 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」)謹訂於二零一九年二月二十五日(星期一)上午九時三十分假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行股東特別大會，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

1. 「動議謹此普遍及無條件批准所有下列有關出售深圳前海若干土地權益的交易，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與下述任何交易有關的任何事宜及／或使之生效(包括釐定位於大鏟灣港區二期地塊(「大鏟灣土地」)的確切位置及根據土地整備協議(定義見下文)向本公司及其附屬公司作出相關轉讓安排)：
 - (i) 深圳市規劃和國土資源委員會、深圳市前海深港現代服務業合作區管理局、招商局集團有限公司、深圳市前海平方園區開發有限公司、安通捷碼頭倉儲服務(深圳)有限公司(「安通捷」)、安速捷碼頭倉儲服務(深圳)有限公司(「安速捷」)、深圳市招商局蛇口資產管理有限公司(「招商局蛇口資產」)、招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)、招商蛇口的多間全資附屬公司(「招商蛇口附屬公司」)，連同安通捷、安速捷及招商局蛇口資產及招商蛇口稱為「持地公司」與深圳市招商前海馳迪實業有限公司(「A2公司」)訂立日期為二零一八年十二月二十四日之土地整備協議(「土地整備協議」)(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)；

股東特別大會通告

- (ii) 持地公司與A2公司訂立之日期為二零一八年十二月二十四日之債權確認函（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）；
 - (iii) 持地公司與A2公司訂立日期為二零一九年一月十一日之債權確認協議（其註有「**C**」字樣之副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別）；
 - (iv) 安通捷與招商局蛇口資產訂立日期為二零一九年一月十一日之債權轉讓協議（其註有「**D**」字樣之副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別）；及
 - (v) 持地公司與深圳市招商前海實業發展有限公司訂立日期為二零一九年一月十一日之增資協議（其註有「**E**」字樣之副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別）。」
2. 「**動議**熊賢良先生重選為本公司執行董事。」

承董事會命
招商局港口控股有限公司
主席
付剛峰

香港，二零一九年二月一日

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。敬請注意，二零一九年二月二十三日並非香港工作日，香港中央證券登記有限公司辦事處於當天將不會開放處理代表委任表格之實物交付。所有代表委任表格須於截止時間前送達香港中央證券登記有限公司，方為有效。
3. 為確定股東出席大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年二月二十日至二零一九年二月二十五日(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二零一九年二月十九日下午四時三十分前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. 於本通函日期，董事會成員包括執行董事付剛峰先生、粟健先生、熊賢良先生、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。