

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **招商局置地有限公司**  
**CHINA MERCHANTS LAND LIMITED**  
**CHINA MERCHANTS LAND LIMITED**  
**招商局置地有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：978)

(1) 主要及關連交易：  
向關連附屬公司額外注資  
及  
(2) 股東特別大會通告  
獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第13至14頁。獨立財務顧問浩德融資有限公司之函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，載於本通函第15至29頁。

招商局置地有限公司謹訂於二零一七年十二月十九日星期二上午十一時三十分假座香港上環干諾道中200號信德中心招商局大廈三樓澳門賽馬會(香港會所)舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第42至43頁。茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格，該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)刊載。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何最遲於應屆股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上表決。

二零一七年十二月四日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄一 – 本集團之財務詳情 .....	30
附錄二 – 一般資料 .....	34
股東特別大會通告 .....	42

## 釋 義

「額外注資」	指	招商蛇口及深圳招商根據該等增資協議之條款所建議分別向南京招商額外注資人民幣4,900,000,000元及人民幣5,100,000,000元
「該等公告」	指	本公司日期為二零一七年十一月一日、二零一七年十一月十三日及二零一七年十一月二十一日之公告，內容分別有關原增資協議、延遲寄發本通函及補充增資協議
「董事會」	指	董事會
「該等增資協議」	指	原增資協議連同補充增資協議
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之最終股東，於最後可行日期間接持有本公司全部已發行股本約74.35%
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之有限公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代號：001979 (A股))，為本公司之控股股東，於最後可行日期間接持有本公司全部已發行股本約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0978)
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准該等增資協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「樂富」	指	樂富投資有限公司，於香港成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，為就該等增資協議及其項下擬進行交易之條款向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，就訂立該等增資協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上就批准該等增資協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	上市規則所界定與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、最高行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人概無關連之獨立第三方

## 釋 義

「最後可行日期」	指	二零一七年十二月一日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「南京招商」	指	招商局地產(南京)有限公司，於中國成立之有限責任公司，於額外注資完成前分別由招商蛇口及樂富擁有49%及51%權益，為本公司非全資附屬公司
「原增資協議」	指	招商蛇口、樂富與深圳招商所訂立日期為二零一七年十一月一日之增資協議
「百分比率」	指	上市規則第14A.10(10)條所界定之「百分比率」
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳招商」	指	招商局置地(深圳)有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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之涵義

## 釋 義

「補充增資協議」 指 招商蛇口、樂富與深圳招商所訂立日期為二零一七年十一月二十一日之補充增資協議，以修訂原增資協議之若干條款

「%」 指 百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連附屬公司」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該詞之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格所示總計數字未必等於其之前數字之算術總和。

**招商局置地有限公司**  
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED  
**CHINA MERCHANTS LAND LIMITED**  
**招商局置地有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：978)

**董事會：**

**非執行董事：**

許永軍  
黃均隆  
YAN Chengda  
劉寧

**執行董事：**

蘇樹輝  
余志良  
黃競源

**獨立非執行董事：**

王永權  
陳燕萍  
史新平  
何琦

敬啟者：

**緒言**

茲提述本公司之該等公告，內容有關該等增資協議。

於二零一七年十一月一日，招商蛇口、樂富及深圳招商訂立原增資協議，據此，招商蛇口及深圳招商須分別向南京招商額外注資人民幣4,900,000,000元及人民幣5,100,000,000元。鑒於南京招商資產淨值之估值上調，於二零一七年十一月二十一日，招商蛇口、樂富與深圳招商訂立補充增資協議，以修訂有關額外注資之條款。

**註冊辦事處：**

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

**總辦事處及香港營業地點：**

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
26樓2603-2606室

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等增資協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等增資協議及其項下擬進行交易作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就該等增資協議及其項下擬進行交易提供之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告(以考慮及酌情批准該等增資協議及其項下擬進行之交易)。

### 該等增資協議

有關該等增資協議之詳情概述如下。

### 原增資協議及補充增資協議日期

分別為二零一七年十一月一日及二零一七年十一月二十一日

### 訂約方

- i. 招商蛇口，本公司控股股東；
- ii. 樂富，本公司間接全資附屬公司；及
- iii. 深圳招商，本公司間接全資附屬公司。

### 向南京招商額外注資

根據該等增資協議，招商蛇口及深圳招商將向南京招商分別額外注資人民幣4,900,000,000元及人民幣5,100,000,000元。額外注資須按以下比例分配至南京招商之註冊資本及資本儲備：

股東名稱	註冊資本 (人民幣元)	資本儲備 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
招商蛇口	62,906,600	4,837,093,400	4,900,000,000
樂富	-	-	-
深圳招商	65,474,200	5,034,525,800	5,100,000,000
	<u>128,380,800</u>	<u>9,871,619,200</u>	<u>10,000,000,000</u>

## 董事會函件

南京招商於額外注資前後之註冊資本及資本儲備載列如下：

股東名稱	額外注資前		額外注資後		總計
	註冊資本 (人民幣元)	資本儲備 (人民幣元)	註冊資本 (人民幣元)	資本儲備 (人民幣元)	
招商蛇口	14,700,000	-	77,606,600	4,837,093,400	4,914,700,000
樂富	15,300,000	-	15,300,000	-	15,300,000
深圳招商	-	-	65,474,200	5,034,525,800	5,100,000,000
	<u>30,000,000</u>	<u>-</u>	<u>158,380,800</u>	<u>9,871,619,200</u>	<u>10,030,000,000</u>

### 南京招商之股權架構

緊隨額外注資完成後，南京招商之經擴大註冊資本將分別由招商蛇口、樂富及深圳招商擁有49.00%、9.66%及41.34%權益。本公司(透過樂富及深圳招商)持有南京招商之間接權益將維持不變，合共為51%。

### 額外注資付款

招商蛇口及深圳招商須於二零一八年十二月三十一日前各自向南京招商分階段支付額外注資部分。預期注資付款之計劃如下：

	二零一八年 二月 二十八日前 (人民幣元)	二零一八年 十二月 三十一日前 (人民幣元)
招商蛇口	2,450,000,000	2,450,000,000
深圳招商	<u>2,550,000,000</u>	<u>2,550,000,000</u>
總計	<u>5,000,000,000</u>	<u>5,000,000,000</u>

由深圳招商作出之額外注資部分將透過本集團內部資源撥付。

## 其他條款

在訂約方簽署該等增資協議後，增資協議(連同其項下擬進行之交易)須待股東於股東特別大會上批准，方告作實。

取得下列各項後，該等增資協議將告生效及對訂約方有約束力：

- (i) 招商局集團根據《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委令第12號)刊發有關南京招商估價之估價報告獲存備批准(「估價批准」)；及
- (ii) 股東於股東特別大會上批准該等增資協議及其項下擬進行交易。

於最後可行日期，已取得估價批准。

## 進行額外注資之理由及裨益

南京招商主要從事房地產開發。南京招商一直探索在南京投資將於二零一八年前後進行之新房地產開發項目及／或土地收購項目之可能性，該等項目的資金需求約人民幣11,000,000,000元。預期額外注資為南京招商就房地產開發項目及於南京未來任何進一步擴展提供資金。

經考慮南京招商將承接之潛在項目符合本集團擴大其房地產開發業務之業務戰略，董事認為額外注資有利南京招商，可不時為其任何潛在房地產開發項目提供資金，並透過受惠於中國國內經濟增長，為本集團提供寶貴投資機會以擴大其中國房地產開發業務。本公司將遵守上市規則項下適用於任何由南京招商承接潛在房地產開發項目之所有規定。

額外注資不僅為南京招商就進行未來投資籌募資金，更透過提升其資本架構及減低其槓桿比率改善本集團之財務狀況。進行額外注資後，假設該交易已於二零一六年十二月三十一日完成，南京招商須集資合共人民幣10,000,000,000元，而本集團之淨槓桿比率須減少42%。因此，本集團之資本架構可顯著改善，本集團之淨槓桿比率則可維持於行業平均水平。

## 董事會函件

額外出資之金額乃根據上述計劃及南京招商目前可用資本而釐定。鑒於樂富於香港註冊成立，倘樂富向南京招商作出額外注資，其將需更多時間方能取得監管批准(例如商務部及國家外匯管理局之批准)。為確保南京招商能及時取得資金以承接項目，且招商蛇口及本公司於南京招商各自之權益可維持在49%及51%，本公司將安排招商蛇口及於中國成立之本公司全資附屬公司深圳招商取代樂富作出額外注資。

該等增資協議之條款已由訂約方公平磋商後釐定。額外出資之金額乃根據南京招商之實際資金需要及深圳招商出資之比例，經參考其於南京招商之股權而釐定。基於現況及南京招商之房地產開發計劃，董事(不包括本公司全體獨立非執行董事，彼等根據獨立財務顧問之推薦建議發表意見)已確認，該等增資協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、按一般或更佳之商業條款訂立、於本公司日常及一般業務過程中進行且符合本公司及其股東之整體利益。

### 有關訂約方之詳情

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產、銷售電子及電動相關產品及銷售建築相關材料及設備之業務。

招商蛇口為於中國成立之有限公司。其主要業務活動包括城區及社區的投資、開發建設及營運、交通運輸及工業製造。

樂富為一家在香港成立之有限公司，主要從事投資控股。

招商深圳為一家在中國成立之有限責任公司，主要從事買賣電子、電動及建築相關材料及設備之業務。

南京招商為一家在中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。根據南京招商按中國公認會計準則編製之經審核賬目，南京招商於二零一六年十二月三十一日之資產總值及權益總額分別約為人民幣6,147,526,718.83元及人民幣

445,928,768.19元，而其截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之除稅前純利分別約為人民幣5,671,509.14元及人民幣121,264,784.96元。

### 額外注資之財務影響

額外注資完成後，南京招商之註冊資本須由人民幣30,000,000元增加至人民幣158,380,800元，並將由本公司透過樂富及深圳招商擁有51%權益。南京招商須繼續入賬列作本公司非全資附屬公司，而其財務業績須繼續綜合計入本集團賬目。

深圳招商根據該等增資協議所作之額外注資人民幣5,100,000,000元將透過本集團內部資源撥付。預期額外注資將使現金增加不多於人民幣4,900,000,000元及使資產淨值增加相同金額。

額外注資對本集團盈利之影響將視乎南京招商將承接之有關項目之盈利能力而定。

進行額外注資後，假設交易已於二零一六年十二月三十一日完成，本集團計息負債比率及槓桿比率將分別減少7%及42%。因此，本集團之資本架構可顯著改善。

除上文披露者外，董事認為，本集團根據該等增資協議擬進行交易作出之注資不會即時對本集團之總資產、盈利及負債造成任何重大影響。

### 上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07及14.15(2)條計算深圳招商於該等增資協議下資本承擔之一項或多項適用百分比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，訂立該等增資協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

本公司控股股東招商蛇口持有本公司已發行股本總額約74.35%，故其為本公司於發行人層面之關連人士。由於本公司非全資附屬公司南京招商由招商蛇口擁有49%權益，因此，根據上市規則第14A.16條，就本公司於發行人層面之關連人士而言，南京招商為本公司之關連附屬公司，而根據上市規則第14A章，該等增資協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會已告成立，以就該等增資協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該等增資協議及其項下擬進行之交易向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

### 一般資料

於股東特別大會，普通決議案將予提呈供獨立股東批准該等增資協議及其項下擬進行之交易。

於本公告日期，招商蛇口及其聯繫人於3,646,889,329股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總額約74.35%，故彼等須在股東特別大會上就批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於該等增資協議中擁有任何重大權益，故概無其他股東須就批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

概無董事於該等增資協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無董事須就批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

股東特別大會表決將以投票方式進行。本公司將根據上市規則有關規定，儘快刊發投票表決結果之公告。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無任何股東訂立投票權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無任何股東受其約束；及(ii)於最後可行日期任何股東均無責任亦無權，令彼等已經或可能將行使其股份表決權的控制權臨時或永久移交(不論屬全面移交或按個別情況移交)予第三方。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並最遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有

## 董事會函件

限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上表決。

### 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後將意見載於本通函)認為，訂立該等增資協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體最佳利益；該等增資協議條款屬公平合理；且該等增資協議及其項下擬進行之交易按一般或更佳商業條款訂立，於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、本通函附錄及股東特別大會通告所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
招商局置地有限公司  
主席  
許永軍  
謹啟

二零一七年十二月四日

**招商局置地有限公司**  
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED  
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED  
招商局置地有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：978)

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易：**  
**向關連附屬公司額外注資**  
**及**  
**(2) 股東特別大會通告**

吾等提述本公司向其股東刊發日期為二零一七年十二月四日之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮通函所載該等增資協議之條款及其項下擬進行之交易是否公平合理及就此向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否批准通函所載該等增資協議及其項下擬進行之交易提供推薦建議。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情連同獨立財務顧問考慮之主要因素及理由載於通函第15頁。

吾等謹請閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有獨立財務顧問就該等增資協議及其項下擬進行之交易向吾等提供之意見。吾等亦謹請閣下垂注通函各附錄所載之其他資料。

經考慮該等增資協議之條款及其項下擬進行之交易、獨立財務顧問之意見及董事會函件所載之有關資料後，吾等認為，(i)該等增資協議乃按一般或更佳商

獨立董事委員會函件

業條款以及於本公司一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)該等增資協議之條款亦屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

招商局置地有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
王永權博士

獨立非執行董事  
史新平博士

獨立非執行董事  
陳燕萍女士

獨立非執行董事  
何琦先生

謹啟

二零一七年十二月四日

下文為浩德融資就增資協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃就載入本通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司  
香港  
中環  
永和街21號

敬啟者：

**主要及關連交易：  
向關連附屬公司額外注資**

**緒言**

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等增資協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等增資協議之詳情載於 貴公司日期為二零一七年十二月四日之通函(「通函」)中「董事會函件」內，而本函件構成通函其中一部分。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。

**該等增資協議**

於二零一七年十一月一日及二十一日，招商蛇口、樂富及深圳招商訂立原增資協議及補充增資協議，據此，招商蛇口及深圳招商將向南京招商分別額外注資人民幣4,900,000,000元及人民幣5,100,000,000元。南京招商於額外注資完成前由

## 獨立財務顧問函件

招商蛇口及 貴公司間接全資附屬公司樂富分別擁有49%及51%權益。緊隨額外注資完成後，南京招商之經擴大註冊資本將分別由招商蛇口、樂富及深圳招商擁有49%、9.66%及41.34%權益。 貴公司(透過樂富及深圳招商)持有南京招商之間接權益將維持不變，合共為51%。

### 上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07及14.15(2)條計算深圳招商於該等增資協議下資本承擔之一項或多項適用百分比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，訂立該等增資協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

貴公司控股股東招商蛇口持有 貴公司已發行股本總額約74.35%，故根據上市規則第14A.16條，就 貴公司於發行人層面之關連人士而言，招商蛇口為 貴公司之關連附屬公司，而根據上市規則第14A章，該等增資協議項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

概無董事於該等增資協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無董事須就批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及全悉，招商蛇口及其聯繫人合共持有 貴公司已發行股本約74.35%。根據上市規則，招商蛇口及其聯繫人須就批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮該等增資協議，並就(i)該等增資協議之條款是否按正常商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)該等增資協議是否於 貴公司一般日常業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨

## 獨立財務顧問函件

立股東如何就股東特別大會上提呈的批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之決議案投票向獨立股東提供意見及建議。

### 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等負責就(i)該等增資協議之條款是否按正常商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)該等增資協議是否於 貴公司一般日常業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東如何就股東特別大會上提呈的批准該等增資協議及其項下擬進行之交易之決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於通函日期前過去兩年，吾等曾就(i)須予披露及關連交易及(ii)持續關連交易擔任 貴公司之獨立財務顧問。有關 貴公司上述交易之詳情分別載於日期為二零一六年九月十五日之通函及日期為二零一七年四月七日之公告。除上述者外，吾等於通函日期前過去兩年並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於吾等就受聘對增資協議及其項下擬進行之交易發表意見而接受之酬金符合市場水平且並無以順利通過該決議案為條件以及吾等之委聘是按正常商業條款進行，吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)，(i)原增資協議；(ii)補充增資協議；(iii) 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」)；(iv) 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一七年年報」)；(v) 貴公司根據上市規則第13.18條就定期貸款額度不超過人民幣600,000,000元正所刊發日期為二零一七年五月十五日之公告；(vi)南京招商截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年之經審核賬目；及(vii)通函所載之其他資料。

吾等已依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設，通函所載或提述及／或向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明於作出時及直至通函日期為止均屬真實、準確及完備。

## 獨立財務顧問函件

吾等並無理由相信，吾等於達致意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明為虛假、不準確或具有誤導成份，亦不知悉當中遺漏任何重大事實，以致吾等所獲提供之陳述、資料或意見或聲明為虛假、不準確或具有誤導成份。吾等已假設，通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供之有關 貴集團事項之所有陳述、資料、意見及聲明均為經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

### 所考慮主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等已計及以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

##### 1.1 貴集團之主要業務

根據二零一六年年報及二零一七年中中期報告，貴公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理房地產（「房地產業務」），以及銷售電子及電器相關產品及銷售建築相關材料及設備之業務。

##### 1.2 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月之經營業績，分別摘錄自二零一六年年報及二零一七年中中期報告。

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 (經審核) 人民幣千元	二零一六年 (經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6,394,944	11,606,442	3,333,401	4,872,150
毛利	1,556,932	3,337,146	709,739	1,116,763
貴公司擁有人應佔 溢利及全面收益總額	209,847	831,615	57,695	283,146

資料來源：二零一六年年報及二零一七年中中期報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度收益約為人民幣116億元，較二零一五年同期約人民幣64億元增長約81%。該等增長主要歸因於截至二零一六年十二月三十一日止年度竣工及交付之總建築面積（「建築面積」）增加。

毛利自截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣16億元增加約114%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣33億元。該等增長乃由於截至二零一六年十二月三十一日止年度竣工及交付之總建築面積增加。截至二零一六年十二月三十一日止年度銀行利息收入約為人民幣33.3百萬元（佔貴集團該年度錄得的其他收益約15.6%），與上年度相比維持相對穩定。

貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額約人民幣831.6百萬元，較上年度約人民幣209.9百萬元增長約396%。

截至二零一七年六月三十日止六個月

根據二零一七年年中期報告，貴集團錄得收益自截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣33億元增加至二零一七年同期約人民幣49億元，大幅增加約46%。該等增長主要是由於二零一七年上半年竣工及交付之總建築面積增加。

毛利自截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣7億元增加約157%至二零一七年同期約人民幣11億元。該等增長乃由於截至二零一七年六月三十日止六個月期間竣工及交付之總建築面積增加。

儘管於二零一六年上半年竣工及交付之物業建築面積增加，但該等物業主要由貴集團持有相對較低股本權益之項目公司所持有，於截至二零一六年六月三十日止六個月貴集團僅錄得貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額約人民幣57.7百萬元。於二零一七年上半年，隨著竣工及交付之物業增多，截至二

## 獨立財務顧問函件

零一七年六月三十日止六個月 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額約人民幣283.1百萬元，較去年同期增加約491%。

	於十二月三十一日		於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	(經審核)	(經審核)	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核)
			人民幣千元
資產淨值	11,685,090	14,107,970	14,578,716
負債總額	27,178,625	34,338,398	39,705,222
可供出售物業	29,323,044	32,035,534	33,431,909
投資物業	21,759	801,159	1,226,718
銀行結餘及現金	3,697,337	5,810,922	6,935,329

資料來源：二零一六年年報及二零一七年中報報告

於二零一六年十二月三十一日

貴集團資產淨值錄得增長，由二零一五年十二月三十一日約人民幣117億元增長至二零一六年十二月三十一日約人民幣141億元，增幅約為20.7%。貴集團之負債總額由二零一五年十二月三十一日約人民幣272億元增加至二零一六年十二月三十一日約人民幣343億元，增幅約為26.3%。有關增加主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度 貴集團附屬公司及一家間接控股公司之非控股權益持有人所提供之無擔保計息貸款增加所致。

貴集團之可供出售物業由二零一五年十二月三十一日約人民幣293億元增加至二零一六年十二月三十一日約人民幣320億元，增幅約為9.2%。

貴集團之投資物業由二零一五年十二月三十一日約人民幣21.8百萬元增加至二零一六年十二月三十一日約人民幣801.2百萬元。有關增加主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度 貴集團之策略出現變動，將若干商業物業持作出租而非持作出售所致。

貴集團之銀行結餘及現金由二零一五年十二月三十一日約人民幣37億元增加至二零一六年十二月三十一日約人民幣58億元，主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度物業銷售額、銀行借貸增加以及發行已擔保可換股債券及信用增強債券所致。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團之計息債務總額由二零一五年十二月三十一日約人民幣118億元增加至二零一六

## 獨立財務顧問函件

年十二月三十一日約人民幣149億元。有關增加主要由於發行已擔保可換股債券及信用增強債券所致，增幅約為24.5%。於二零一六年十二月三十一日，於一年內到期之銀行及其他借貸約為人民幣26億元，佔 貴集團銀行及其他借貸總額約48.7%。

於二零一六年十二月三十一日， 貴集團之計息債務淨額(計息債務總額減銀行結餘及現金)與權益比率(包括非控股權益)(「淨槓桿比率」)約為63%(於二零一五年：約69%)。

於二零一七年六月三十日

於二零一七年六月三十日， 貴集團資產淨值錄得增長，由二零一六年十二月三十一日約人民幣141億元增長至二零一七年六月三十日約人民幣146億元，增幅約為3.3%。有關增長主要由於就收購中國土地使用權支付新按金所致。 貴集團負債總額由二零一六年十二月三十一日約人民幣343億元增加至二零一七年六月三十日約人民幣397億元，增幅約為15.6%。有關增長主要由於就預售物業收取之按金增加及來自一家間接控股公司之貸款增加所致。

貴集團之可供出售物業由二零一六年十二月三十一日約人民幣320億元增加至二零一七年六月三十日約人民幣334億元，增幅約為4.4%。

貴集團之銀行結餘及現金由二零一六年十二月三十一日約人民幣58億元增加至二零一七年六月三十日約人民幣69億元，主要由於就預售物業收取的按金增加所致。

於二零一七年六月三十日， 貴集團錄得計息債務總額約人民幣151億元，包括(i)銀行及其他借貸約人民幣53億元；(ii)權益持有人貸款約人民幣47億元；(iii)公平市值約人民幣34億元於二零一八年十二月到期之應付債券；及(iv)公平市值約人民幣17億元於二零二零年六月到期之可換股債券。

於二零一七年六月三十日， 貴集團之淨槓桿比率約為56%(於二零一六年十二月三十一日：約63%)。

### 1.3 貴集團之前景

茲提述二零一七年中期報告，管理層認為中國經濟運行將保持中高速發展，並持續深化供給側結構性改革。鑒於中國房地產之狀況，管理層亦認為，由於區域及城市分化趨勢持續、行業內收購及合併以及重組之活動更為頻繁，中國房地產市場將進入調整期。因此，貴集團亦把握機會收購一塊於江蘇省句容之地塊(就此請參閱 貴公司日期為二零一七年九月八日之自願公告)並向佛山鼎圖房地產有限公司再出資(就此請參閱 貴公司日期為二零一七年九月十九日之須予披露交易公告)。

此外，貴集團利用其海外上市平台以及招商蛇口及規模更大之招商局集團之資源，已實行加快轉型、配置更多輕資產業務及打造專業運營平台之計劃。

由於管理層相信上文所述之 貴集團財務狀況健康及潛在融資能力較強，貴集團擬繼續奉行相對穩健之財務政策，將淨槓桿比率控制在行業平均水平。

經計及上述因素，吾等認為向南京招商作出之額外注資乃於 貴集團之日常及一般業務過程中進行。

## 2. 南京招商之背景資料

### 2.1 南京招商之背景

南京招商為一家在中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發。

根據二零一七年中期報告，貴集團於南京地區之項目土地儲備(即項目未來可售建築面積664,160平方米)佔 貴集團之總土地儲備(即項目未來可售建築面積5,456,555平方米)約12%。於二零一七年上半年，貴集團連同其聯營公司及合營企業錄得來自五個城市之合同銷售額約人民幣134億元，售出可售面積約為773,064平方米，其中南京地區之合同銷售額約為人民幣45億元(佔 貴集團合同銷售總額約33%)，而合同

## 獨立財務顧問函件

銷售面積約為174,165平方米(佔 貴集團之合同銷售總面積約23%)。於二零一七年六月三十日， 貴集團開發中之總建築面積約為3,376,195平方米，其中南京地區約為911,154平方米(佔開發中之總建築面積約27.0%)。如上所示，南京地區為 貴集團之房地產業務作出重大貢獻。

經計及上述因素，吾等認為向南京招商作出之額外注資符合 貴公司及股東之整體利益。

### 2.2 南京招商之經營業績

根據南京招商按中國公認會計準則編製之經審核賬目，下文載列南京招商於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之經營業績，乃摘自南京招商分別於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年之經審核賬目。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一五年 (經審核)	二零一六年 (經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益	115,606	174,482
毛利	7,690	102,744
除稅前純利	5,672	121,265
	於十二月三十一日	
	二零一五年 (經審核)	二零一六年 (經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	1,342,099	2,892,453
流動負債	2,846,717	5,701,598
流動負債淨額	(1,504,618)	(2,809,145)
資產總值	3,171,381	6,147,527
負債總額	2,846,717	5,701,598
資產淨值	324,664	445,929
銀行結餘及現金	16,370	42,028

截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益約為人民幣174.5百萬元，較二零一五年同期約人民幣115.6百萬元增加約81%。該增長乃主要歸因於截至二零一六年十二月三十一日止年度竣工及交付之總建築面積增加。

毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣7.7百萬元增長約13.4倍至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣102.7百萬元。該增長乃由於截至二零一六年十二月三十一日止年度竣工及交付之總建築面積增加所致。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，南京招商錄得除稅前純利約人民幣121.3百萬元，較上年約人民幣5.7百萬元增加約213%。

於二零一六年十二月三十一日

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，南京招商錄得流動負債淨額由約人民幣15億元增加至約人民幣28億元，增幅約86.7%，乃由於二零一六年十二月三十一日之流動負債約人民幣57億元較二零一五年十二月三十一日約人民幣28億元大幅增加所致。於二零一六年十二月三十一日之流動負債大幅增長乃由於結欠其控股公司之款項增加所致。於二零一六年十二月三十一日，南京招商錄得資產淨值由於二零一五年十二月三十一日約人民幣324.6百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日約人民幣445.9百萬元，增幅約37.4%。

南京招商之銀行結餘及現金由於二零一五年十二月三十一日約人民幣16.4百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日約人民幣42.0百萬元，乃主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度之房地產銷售增加所致。

### 3. 進行額外注資之理由及裨益

據管理層表示，由於南京招商主要從事房地產開發，其一直探索在南京投資將於二零一八年或前後進行之新房地產開發項目及／或土地收購項目之可能性，該等項目的資金需求約人民幣11,000,000,000元，預期其中約人民幣68億元將用於南京中心商務區之多用途商業、辦公室及住宅項目，而餘下人民幣42億元將用作未來土地收購及開發(管理層於最後可行日期已於當中物色至少兩個潛在項目)之營運資金。因此，預期根據該等增資協議將作出之額外注資為南京招商就房地產開發項目及於南京未來任何進一步擴展提供資金。

鑒於南京地區為 貴集團之房地產業務作出重大貢獻，管理層擬繼續發展該地區之房地產業務，具體體現為於二零一七年九月收購位於江蘇省句容之一幅地塊。

經考慮南京招商將承接之潛在項目符合 貴集團擴大其房地產開發業務之業務戰略，管理層認為且吾等認同額外注資有利南京招商，可不時為其任何潛在房地產開發項目提供資金，並透過受惠於中國國內經濟增長，為 貴集團提供寶貴投資機會以擴大其中國房地產開發業務。務須注意，貴公司將遵守上市規則項下適用於任何由南京招商承接潛在房地產開發項目之所有規定。

據管理層表示，額外注資不僅為南京招商就進行未來投資籌募資金，更透過提升其資本架構及減低其槓桿比率改善 貴集團之財務狀況。進行額外注資後，假設該交易已於二零一六年十二月三十一日完成，南京招商須集資合共人民幣10,000,000,000元，而 貴集團之淨槓桿比率須減少42%。鑒於 貴集團擬繼續奉行相對穩健之財務政策及致力將淨槓桿比率控制在行業平均水平，管理層相信及吾等認同利用內部資源為南京招商進行額外注資將能夠加強南京招商之財務狀況，進而鞏固 貴集團之整體淨槓桿比率；此舉屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

誠如通函「董事會函件」所述，鑒於樂富於香港註冊成立，倘樂富向南京招商作出額外注資，其將需更多時間方能取得監管批准(例如商務部及國家外匯管理局之批准)。為確保南京招商能及時取得資金以承接項目，且招商蛇口及 貴公司於南京招商各自之權益可維持在49%及51%，貴公司將安排招商蛇口及於中國成立之 貴公司全資附屬公司深圳招商取代樂富作出額外注資，吾等認為有關安排屬公平及合理。

#### 4. 該等增資協議之主要條款

據管理層表示，該等增資協議之條款已由訂約方公平磋商後釐定。

為評估該等增資協議之公平性及合理性，吾等曾考慮(其中包括)該等增資協議之以下主要條款。

##### 4.1 額外注資

據管理層表示，額外出資之金額乃根據南京招商該等物業開發項目之資金需求及資本需求而釐定。此外，由於倘樂富(於香港註冊成

立)作出注資需取得商務部及國家外匯管理局之監管批准，南京招商承接項目所需之資本或不能及時得到滿足。為確保南京招商能及時承接項目，且招商蛇口及 貴公司於南京招商各自之權益可維持在49%及51%， 貴公司將安排招商蛇口及於中國成立之 貴公司全資附屬公司深圳招商取代樂富作出額外注資。

根據該等增資協議，招商蛇口及深圳招商須分別向南京招商額外注資人民幣4,900,000,000元及人民幣5,100,000,000元。額外注資須按與其股權相同之比例(即49:51)分配至南京招商之註冊資本及資本儲備。有關詳情載於通函「董事會函件」之「向南京招商額外注資」一段。有關南京招商於額外注資前後之註冊資本及資本儲備之進一步詳情亦載於通函「董事會函件」之同一段。

如通函「董事會函件」所載南京招商於額外注資前後之註冊資本及資本儲備之表格所示，務須注意，緊隨額外注資完成後，南京招商之經擴大註冊資本將分別由招商蛇口、樂富及深圳招商持有49.00%、9.66%及41.34%權益。 貴公司(透過樂富及深圳招商)持有南京招商之間接權益將維持不變，合共為51%。

經計及上述情況，注資將根據彼等各自股權按比例作出，且 貴集團於額外注資後持有南京招商之權益將維持不變，合共為51%，吾等認為此乃公平合理。

#### 4.2 額外注資付款及撥款

招商蛇口及深圳招商須於二零一八年十二月三十一日前向南京招商分階段支付彼等各自部分之額外注資。付款詳情載於通函「董事會函件」之「額外注資付款」一段。誠如上文「2.1南京招商之背景」一段所述，南京地區擁有約911,154平方米建築面積在開發。據管理層表示，南京招商物業項目按計劃進行開發，且不明確有否任何重大中斷情況。

因此，吾等認為，將於二零一八年十二月三十一日前分階段支付之款項(特別是，於二零一八年二月二十八日前支付50%及於二零一八年十二月三十一日前支付餘下50%)可予接受，且相關注資均按49:51比例進行即可。

據管理層表示，深圳招商根據該等增資協議作出之額外注資人民幣5,100,000,000元將透過 貴集團內部資源撥付。經計及下文「5.3現金狀況」一段所述之因素，即：(i) 貴集團之銀行結餘及現金可應對其短期債務；(ii) 貴集團營運資金充裕，可應對自通函刊發日期起計至少十二個月之需求；及(iii)預期額外注資不會對 貴集團之現金狀況造成任何即時不利影響，吾等認為，於二零一八年十二月三十一日前由內部資源作出之撥款可予接納。

#### 4.3 分節概要

經計及上述因素，吾等認為其為一般商業條款，且屬公平合理。

### 5. 額外注資可能產生之影響

#### 5.1 會計處理

額外注資完成後，南京招商將繼續由 貴公司透過樂富及深圳招商擁有51%權益。因此，南京招商須繼續入賬列作 貴公司非全資附屬公司，而其財務業績須繼續綜合計入 貴集團賬目。

#### 5.2 盈利

經考慮以下事宜：(i) 貴集團於二零一七年六月三十日之銀行結餘及現金約為人民幣69億元(詳情見上文「1.1 貴集團之資料」一段)，且於二零一七年十月三十一日維持在相若水平；及(ii)深圳招商將予作出之額外注資人民幣5,100,000,000元預期將於二零一八年十二月三十一日前由 貴集團以內部資源分階段撥付(其中50%額外注資將於

二零一八年二月二十八日前支付，詳情見上文「5.2額外注資付款及撥款」一段），預計額外注資將不會對 貴集團之盈利造成任何即時不利影響。然而，展望未來，額外注資對 貴集團盈利之影響將視乎有關項目之盈利能力而定。

### 5.3 現金狀況

經考慮 貴集團於二零一七年九月三十日之銀行結餘及現金以及應於自二零一七年十月三十一日起計一年內或按要求償還之債務金額（披露為流動負債，詳情見通函附錄二「2.債務聲明」一段），吾等注意到 貴集團之銀行結餘及現金可應付其短期債務。

此外，於通函附錄一「3.營運資金」一段中，董事已表明 貴集團有充裕營運資金，可應對自通函刊發日期起計至少十二個月之需求。

同時，經考慮以下事宜：(i) 貴集團於二零一七年六月三十日之銀行結餘及現金約為人民幣69億元（詳情見上文「1.1 貴集團之資料」一段），且於二零一七年十月三十一日維持在相若水平；及(ii)深圳招商將予作出之額外注資人民幣5,100,000,000元預期將於二零一八年十二月三十一日前由 貴集團以內部資源分階段撥付（其中50%額外注資將於二零一八年二月二十八日前支付，詳情見上文「5.2額外注資付款及撥款」一段），預計額外注資將不會對 貴集團之現金狀況造成任何即時不利影響。

### 5.4 資產淨值

經考慮以下事宜：(i) 貴集團於二零一七年六月三十日錄得資產淨值約人民幣14,600,000,000元（於二零一七年六月三十日 貴集團之銀行結餘及現金約為人民幣6,900,000,000元，詳情見上文「1.1 貴集團之資料」一段），且於二零一七年十月三十一日維持在相若水平；及(ii)招商蛇口及深圳招商須於二零一八年十二月三十一日前各自向南京招商分階段支付額外注資（其中50%額外注資將於二零一八年二月二十八日前支付，詳情見上文「5.2額外注資付款及撥款」一段），因此，預計額外注資將不會對 貴集團資產淨值造成任何即時不利影響。

### 5.5 槓桿比率

據管理層表示，進行額外注資後，假設交易已於二零一六年十二

## 獨立財務顧問函件

月三十一日完成，貴集團計息負債比率及槓桿比率將分別減少7%及42%。因此，預期資本架構將有所改善。

經考慮以下事宜：(i) 貴集團於二零一七年六月三十日之銀行結餘及現金約為人民幣69億元(詳情見上文「1.1 貴集團之資料」一段)，且於二零一七年十月三十一日維持在相若水平；及(ii)深圳招商將予作出之額外注資人民幣5,100,000,000元預期將於二零一八年十二月三十一日或之前由貴集團以內部資源分階段撥付(其中50%額外注資將於二零一八年二月二十八日前支付，詳情見上文「5.2 額外注資付款及撥款」一段)，預計額外注資將不會對貴集團之槓桿比率造成任何即時不利影響。

### 5.6 分節概要

經計及上述情況，吾等注意到額外注資既無令貴集團出現變動亦無對貴集團造成即時重大不利影響。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)該等增資協議及其項下擬進行交易之條款屬一般商業條款且公平合理；及(ii)該等增資協議乃於貴公司一般及日常業務過程中訂立，並符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等增資協議及其項下擬進行交易。

此 致

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
26樓2603-2606室  
招商局置地有限公司

獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
浩德融資有限公司  
執行董事  
梁綽然  
謹啟

二零一七年十二月四日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區之機構融資顧問及商業領域方面擁有約30年經驗，尤其是，彼曾參與多個首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

## 1. 本集團之財務業績

本集團於截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度各年之經審核財務業績以及本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核財務業績詳情於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://ir.cmland.hk>) 登載之下列文件可供查閱：

- (i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一五年三月十九日發佈截至二零一四年十二月三十一日止年度年報第98至213頁，載於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0319/LTN20150319421.pdf>；
- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一六年三月二十二日發佈截至二零一五年十二月三十一日止年度年報第111至251頁，載於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0322/LTN20160322400.pdf>；
- (iii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一七年四月五日發佈截至二零一六年十二月三十一日止年度年報第120至259頁，載於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0405/LTN20170405383.pdf>。
- (iv) 截至二零一七年六月三十日止六個月，載於本公司於二零一七年九月十二日發佈截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告第42至88頁，載於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0912/LTN20170912345.pdf>。

於過去三個財政年度，概無本集團之經審核財務業績獲出具保留意見。

## 2. 債務聲明

## 借貸

於二零一七年十月三十一日(即就債務聲明而言之最近期可行日期)營業時間結束時，本集團於本通函付印前之借貸及貸款列示如下：

	二零一七年 十月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貸	4,774,037
應付債券	3,313,743
可換股債券	1,705,000
自一家間接控股公司之貸款	5,926,076
自本集團附屬公司之非控股權益持有人之貸款	<u>3,471,026</u>
總計	<u><u>19,189,882</u></u>
有抵押	172,000
無抵押	<u>19,017,882</u>
總計	<u><u>19,189,882</u></u>
須予償還賬面值：	
一年內或按要求償還，披露為流動負債	12,437,317
一年後但不超過兩年，披露為非流動負債	5,864,391
兩年後但不超過五年，披露為非流動負債	<u>888,174</u>
總計	<u><u>19,189,882</u></u>

## 或然負債

於二零一七年十月三十一日，本集團就其客戶之按揭貸款有未償擔保為數約人民幣4,316,000,000元。

除上述或本通函其他章節披露者外，以及除於二零一七年十月三十一日營業時間結束時在日常業務過程中之集團內公司間負債、應付股息及一般業務應付款項外，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意將予發行之債務證券、尚未償還銀行或其他借貸、按揭、押記、債權證或其他貸款資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零一七年十月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣7,012,000,000元。本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣計值及進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理策略，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於可換股債券及債券均以美元計值，當本集團就其中國房地產開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層將密切監察人民幣兌美元之匯率波動，並可能於有需要時考慮對沖。

於二零一七年十月三十一日，本集團之資本架構包括債務淨額，扣減現金及等同現金項目以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成之本公司擁有人應佔權益。於最後可行日期，董事確認，自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

### 資產抵押

除於二零一七年十月三十一日於重慶賬面值約為人民幣430,000,000元之可供出售物業已抵押作為向本集團授出約人民幣172,000,000元之銀行借貸之擔保外，本集團就其資產(包括物業、廠房及設備或可供出售發展中物業)之質押或抵押概無任何變動。

### 3. 營運資金

經計及該等增資協議項下擬進行交易之影響及本集團現時可用之內部財務資源(包括現金及銀行結餘以及可用銀行融資)，董事認為，本集團有充裕營運資金應付自本通函刊發日期起計至少十二個月之需求。

#### 4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

#### 5. 本集團之財務及交易前景

於額外注資完成後，南京招商之註冊資本將由人民幣30,000,000元增加至人民幣158,380,800元，將由本公司透過樂富及深圳招商擁有51%權益。南京招商須繼續入賬列作本公司非全資附屬公司，而其財務業績須繼續綜合計入本集團賬目。於額外注資完成後，本集團將繼續主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產、銷售電子及電動相關產品及銷售建築相關材料及設備之業務。

深圳招商根據該等增資協議將予作出之額外注資人民幣5,100,000,000元將由本集團內部資源撥付。董事認為，本集團就該等增資協議項下擬進行交易所作之注資不會對本集團之總資產、盈利及負債造成任何即時重大影響。

誠如本公司截至二零一七年六月三十日止期間之中期報告所披露，中國經濟運行保持中高速增長，供給側結構性改革深入推動和實施。中國將逐步走向可持續性經濟發展之道路。房地產市場將延續區域分化態勢，一、二線城市之市場將進入調整期，而三、四線城市之市場仍以去庫存為主，預料調控政策將加大力度穩定自住需求和抑制投資購房。在調控和利率趨升之背景下，房地產市場將在壓力中前行，行業強者恆強，整合併購之機會更趨頻繁。本集團將一如既往密切關注市場動態，努力實現銷售和利潤目標，以獲得最大競爭優勢。本集團將尋求投資於可提升本公司發展潛力及增加股東回報之房地產開發項目。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別對本通函負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份。本通函亦無遺漏其他事項，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本	
			所持股份數目	概約百分比(%)
蘇樹輝	受控制公司之權益(附註)	32,054,066 (L)		0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有。聯發集團有限公司有權行使或控制行使於華能股東大會上超過三分之一投票權。因此，聯發集團有限公司被視為於華能持有之股份中擁有權益。就證券及期貨條例第XV部而言，聯發集團有限公司繼而被由本公司執行董事蘇樹輝博士實益全資擁有之合益有限公司控制。因此，根據證券及期貨條例第XV部，蘇樹輝博士被視為於華能直接持有之股份中擁有權益。華能、聯發集團有限公司及合益有限公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

## 相聯法團相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	涉及相關 股份數目 (附註)	於相聯法團之 概約百分比(%)
許永軍	實益擁有人	704,000	0.00%
黃均隆	實益擁有人	372,000	0.00%
劉寧	實益擁有人	372,000	0.00%
余志良	實益擁有人	200,000	0.00%

附註：該等股份為間接控股股東招商蛇口(間接持有3,646,889,329股股份，相當於本公司已發行股本約74.35%)向許永軍先生、黃均隆先生、劉寧女士及余志良先生授出之購股權涉及之相關股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關係文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

### 3. 董事與主要股東之僱傭關係

於最後可行日期，以下董事為下列公司之董事或僱員，該等公司各自於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- a. 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事兼總經理；
- b. 非執行董事黃均隆先生，為招商蛇口之財務總監；
- c. 非執行董事Yan Chengda先生，為招商蛇口之高級顧問；
- d. 非執行董事劉寧女士，為招商蛇口之董事會秘書；
- e. 執行董事黃競源先生，為招商蛇口之全資附屬公司招商局置業有限公司及招商局地產代理有限公司之董事兼總經理。

#### 4. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無關連人士訂立現時存續、董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 5. 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

#### 6. 訴訟

誠如本公司之二零一六年年報所披露，本集團附屬公司(作為一宗訴訟之被告)遭指控未能根據合約條款向承包商清償未償還之應付款項約人民幣29,508,000元，而該附屬公司已向上述承包商提出反訴訴求。於最後可行日期，概無任何訴訟當事人獲判損害賠償。董事認為，根據法律意見，該訴訟可望成功抗辯，且不會產生任何虧損(包括有關費用之索償)。

於最後可行日期，除上文所披露者外，本集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團正進行任何相關重大未決訴訟或索償或面臨該等訴訟或索償。

#### 7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

## 8. 專家及同意書

以下載列名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
浩德融資	一間根據證券及期貨條例進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

浩德融資已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之各自形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

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

於最後可行日期，浩德融資並無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

日期為二零一七年十二月四日之獨立財務顧問函件載於本通函第15至29頁乃供載入本通函而編製。

## 9. 一般事項

- a. 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- b. 本公司之公司秘書為劉准羽女士。劉女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，於公司秘書實務方面擁有逾10年經驗。
- c. 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603-2606室。

- d. 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

## 10. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程訂立之合約)為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約：

- a. 該等增資協議；
- b. 佛山招商房地產有限公司(「佛山招商房地產」)、廣東省佛山市國土資源和城鄉規劃局(「佛山局」)與佛山招商光華房地產有限公司(「佛山招商光華房地產」)所訂立日期為二零一七年七月十一日之土地使用權出讓合同(定義見下文d項)之補充協議，據此(其中包括)佛山招商光華房地產取代佛山招商房地產接管佛山地塊(定義見下文d項)土地使用權之所有權利、利益及義務。有關土地使用權出讓合同之補充協議詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月二十四日之通函；
- c. 廣州招商房地產有限公司、廣東保利房地產開發有限公司及上海冠懿企業管理有限公司所訂立日期為二零一七年六月二十一日之合作協議，據此(其中包括)於二零一七年五月十一日在中國成立廣州新合房地產有限責任公司，專門從事開發位於東至金融大道，南至長風國際商業項目，西至現狀廠房，北至創新大道，總佔地面積為86,417.35平方米，稱為增城地塊之土地，代價為人民幣4,350,000,000元。有關合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月二十四日之通函；
- d. 佛山招商房地產與佛山局所訂立日期為二零一七年六月十六日之國有建設用地使用權出讓合同(「土地使用權出讓合同」)，據此(其中包括)佛山招商房地產須收購一幅位於中國廣東省佛山市南海區九江鎮沙龍路南金村委會地段之地塊(「佛山地塊」)，總佔地面積約為81,356.9平方

米，代價為人民幣2,015,060,000元。有關土地使用權出讓合同之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月十六日之公告及本公司日期為二零一七年八月二十四日之通函；

- e. 廣州鼎佳房地產有限公司(「廣州鼎佳房地產」)與佛山招商房地產有限公司(「佛山招商房地產」)所訂立日期為二零一七年五月三十一日之合作協議，據此(其中包括)，(i)廣州鼎佳房地產與佛山招商房地產將透過佛山鼎圖房地產有限公司(「項目公司」)，由廣州鼎佳房地產於二零一七年四月二十五日在中國成立)共同開發位於中國廣東省佛山市三水區西南街道建設一路東側，總佔地面積約為47,252.97平方米之土地；(ii)佛山招商房地產將向項目公司之註冊資本出資人民幣10,000,000元並向廣州鼎佳房地產償付50%股東貸款人民幣518,950,000元；及(iii)廣州鼎佳房地產及佛山招商房地產將各自按其於項目公司之建議持股比例承擔土地代價人民幣1,037,900,000元。有關該合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月三十一日之公告；
- f. 南京招商招盛房地產有限公司(「南京招商」)、重慶瀚置實業發展有限公司(「重慶瀚置」)與句容市金匯房產建設有限公司(「句容金匯」)所訂立日期為二零一七年三月六日之合作框架協議，據此(其中包括)，(i)於二零一七年三月三日在中國成立南京盛香園房地產開發有限公司(「南京盛香園」)，專門從事開發位於東至中山南路，南至應天大街，西至鳳台路，北至秦淮河，總佔地面積為199,329.26平方米，稱為南京2016G98地塊之土地；及(ii)南京招商、重慶瀚置及句容金匯已各自向南京盛香園之註冊資本分別出資人民幣10,200,000元、人民幣6,600,000元及人民幣3,200,000元，及須於二零一七年八月十五日前就收購及開發南京2016G98地塊分別出資人民幣3,505,400,000元、人民幣3,402,300,000元及人民幣3,402,300,000元。有關該合作框架協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月十四日之通函；

- g. 招商局地產(南京)有限公司(「招商局南京」)、南京仁遠投資有限公司(「南京仁遠」)與保利江蘇房地產發展有限公司(「保利江蘇」)所訂立日期為二零一六年六月三十日之土地合作協議，據此(其中包括)，(i)於二零一六年八月二日在中國成立南京善杰義房地產開發有限公司(「南京善杰義」)，專門從事開發位於江蘇省南京市鼓樓區，東至姜家園，南至察哈爾路，西至熱河南路，北至南京市第五十二中學，總佔地面積為62,728.1平方米，稱為南京2016G01地塊之土地(「南京2016G01地塊」)；及(ii)招商局南京、南京仁遠及保利江蘇已各自向南京善杰義之註冊資本分別出資人民幣540,000,000元、人民幣495,000,000元及人民幣465,000,000元，及須就收購及開發南京2016G01地塊分別出資人民幣1,735,200,000元、人民幣1,590,600,000元及人民幣1,494,200,000元。有關該土地合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十月二十八日之通函；
- h. 招商局南京與保利江蘇所訂立日期為二零一六年九月二十三日之資金支付協議，以協定有關(其中包括)保利江蘇就餘額人民幣4,820,000,000元(即就轉讓南京2016G01地塊之土地使用權應付之代價總額)所作出資形式之安排；
- i. 本公司間接全資附屬公司盛金發展有限公司(「盛金」)、Maxwell Investment and Development Pte. Ltd. (「Maxwell Investment」)與輝寶國際投資有限公司(「輝寶」)(作為目標公司)所訂立日期為二零一六年四月八日之認購協議，據此(其中包括)，盛金須以現金總代價約人民幣437,000,000元認購輝寶新普通股，待認購協議項下之交易完成後，盛金及Maxwell Investment將分別持有輝寶60%及40%權益。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年四月八日之公告。

## 11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至二零一七年十二月二十一日(包括該日)在一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)自上午十時正至下午一時正及自下午二時正至下午五時正,於本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603室)可供查閱:

- a. 本公司組織章程大綱及細則;
- b. 該等增資協議;
- c. 日期為二零一七年十二月四日之董事會函件,全文載於本通函第5至12頁;
- d. 日期為二零一七年十二月四日之獨立董事委員會函件,全文載於本通函第13至14頁;
- e. 日期為二零一七年十二月四日之獨立財務顧問函件,全文載於本通函第15至29頁;
- f. 本公司截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之年報;
- g. 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約;
- h. 本通函之副本;
- i. 本公司日期為二零一七年八月二十四日之通函副本,內容有關收購中國廣東省佛山市之土地使用權;
- j. 本公司日期為二零一七年八月二十四日之通函副本,內容有關收購增城地塊之合營安排;及
- k. 本公司日期為二零一七年七月十四日之通函副本,內容有關成立一間合營公司。

**招商局置地有限公司**  
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED  
**CHINA MERCHANTS LAND LIMITED**  
**招商局置地有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：978)

**股東特別大會通告**

茲通告招商局置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十二月十九日星期二上午十一時三十分假座香港上環干諾道中200號信德中心招商局大廈三樓澳門賽馬會(香港會所)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

**普通決議案**

考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認(i)招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)、樂富投資有限公司(「樂富」)及招商局置地(深圳)有限公司(China Merchants Land (Shenzhen) Limited\*) (「深圳招商」)所訂立日期為二零一七年十一月一日之增資協議(「原增資協議」)(一份註有「A」字樣之原增資協議副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)；及(ii)招商蛇口、樂富及深圳招商所訂立日期為二零一七年十一月二十一日之補充增資協議(「補充增資協議」，連同原增資協議統稱「該等增資協議」)(一份註有「B」字樣之補充增資協議副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事就以下目的或就以下相關事項代表本公司訂立其可能認為必需、權宜或適宜之任何協議、契據或文據及／或代表本公司簽立及送遞一切相關文件及／或作出一切相關行動：(i)落實及完成該等增資協議及其項下擬進行之交易；及／或(ii)按

\* 非正式英文譯名僅供識別

## 股東特別大會通告

本公司董事會可能認為合適之條款及條件而修訂、更改或修正該等增資協議及其項下擬進行之交易。」

承董事會命  
招商局置地有限公司  
主席  
許永軍

香港，二零一七年十二月四日

主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603-2606室

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Uglund House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生、YAN Chengda博士及劉寧女士；執行董事蘇樹輝博士、余志良先生及黃競源先生以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派一名或以上之受委代表代其出席，並在本公司組織章程細則條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須代表股東親身出席股東特別大會。倘據此委派超過一名受委代表，須註明據此委任之各有關受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格列印之指示填妥及交回表格。填妥及交回代表委任表格後，股東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。
3. 代表委任表格須連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或有關授權書或授權文件之經核證副本，在不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 謹請股東細閱本公司日期為二零一七年十二月四日之通函，當中載有將於股東特別大會上提呈之決議案資料。
5. 大會將以投票方式進行表決。