

此乃要件 請即處理

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

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

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



(1) 須予披露及關連交易—
收購基金之有限合夥企業之權益
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16至17頁。獨立財務顧問浩德之函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，載於本通函第18至29頁。

招商局置地有限公司謹訂於二零一九年六月六日(星期四)上午十一時正假座香港干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第45至46頁。茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格，該表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)刊載。

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

二零一九年五月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄一 — 估值報告	30
附錄二 — 一般資料	41
股東特別大會通告	45

釋 義

「資產管理業務」	指	一個服務模式，據此，本公司將於相關資產管理服務(包括但不限於戰略定位、項目設計管理、材料及服務採購、招聘、建立管理團隊、推廣及營銷、租賃及業務招標)規限下，全權酌情處理相關物業之營運事宜
「北京招商局大廈」	指	於總佔地面積約42,566平方米的地塊上建立的辦公開發項目，地址為中國北京朝陽區建國路108號，甲108、乙108、110、112、116、118、甲118號、乙118號
「董事會」	指	董事會
「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)，為本公司之控股股東，於最後可行日期持有本公司全部已發行股本約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：978)
「匯聚」	指	匯聚控股有限公司，一間於英屬處女群島成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)權益轉讓協議
「普通合夥人」	指	招商局穩石投資基金管理有限公司，一間於開曼群島成立之獲豁免有限公司，合夥企業之一般合夥人及本公司之關連人士

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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本公司獨立董事委員會，以就權益轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「浩德」	指	浩德融資有限公司(可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團)已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立權益轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准權益轉讓協議及其項下擬進行的交易放棄投票的股東
「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士概無關連之獨立第三方
「權益轉讓」	指	匯聚根據權益轉讓協議收購合夥權益
「權益轉讓協議」	指	匯聚、普通合夥人(代其本身行事及代表合夥企業)與Poly Field於二零一九年三月十五日訂立之權益轉讓協議，內容有關(其中包括)買賣合夥權益
「權益轉讓協議完成」	指	將於實際可行情況下盡快於香港落實，惟無論如何不遲於權益轉讓協議的所有先決條件獲達成或豁免後五個營業日或Poly Field與匯聚共同協定的其他時間

釋 義

「權益轉讓協議完成日期」	指	權益轉讓協議完成作實的日期
「權益轉讓協議估值日期」	指	二零一八年十二月三十一日
「最後可行日期」	指	二零一九年五月十四日，即本通函刊發前就確定當中 所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	經不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「合夥企業」	指	Super Alliance Real Estate Partners L.P.，一間開曼群島 獲豁免有限合夥企業
「合夥協議」	指	普通合夥人(作為普通合夥人)與PREP Venice及Poly Field(作為有限合夥人)訂立日期為二零一七年九月七 日的獲豁免有限合夥協議及日期為二零一七年九月三 十日之附屬協議，旨在規管彼等的關係及訂明(其中包 括)合夥企業營運及管理方式
「合夥權益」	指	於合夥企業中之有限合夥權益，即向合夥企業作出資 金承擔人民幣320,000,000元，亦即合夥企業之20%權益
「Poly Field」	指	Poly Field Holdings Limited，一間於英屬處女群島成立 之有限公司，及為本公司之關連人士
「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)
「PREP Venice」	指	PREP Venice Limited，一間於開曼群島成立之獲豁免有 限公司，為合夥企業之有限合夥人
「該等物業」	指	北京招商局大廈、上海招商局大廈及上海招商局廣場
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「上海招商局廣場」	指	於總佔地面積約9,642平方米的地塊上建立的辦公開發項目，地址為中國上海靜安區成都北路333號
「上海招商局大廈」	指	於總佔地面積約7,301平方米的地塊上建立的辦公開發項目，地址為中國上海浦東區陸家嘴東路161號
「股份」	指	本公司股本中的每股0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「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	具上市規則賦予該詞之涵義
「成惠」	指	成惠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之控股股東
「%」	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等詞彙的涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干列表所示總數未必為該等數字之算術總和。

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

董事會：
非執行董事：
許永軍
黃均隆
劉寧

註冊辦事處：
P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

執行董事：
蘇樹輝
余志良
黃競源

香港總辦公室及營業地點：
香港
干諾道中168至200號
信德中心
招商局大廈
26樓2603-2606室

獨立非執行董事：
王永權
陳燕萍
史新平
何琦

敬啟者：

**須予披露及關連交易—
收購基金之有限合夥企業之權益**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年三月十五日之公告，內容有關權益轉讓協議，據此，Poly Field已有條件同意轉讓及出讓合夥企業的合夥權益予匯聚及匯聚已有條件同意接納Poly Field的上述轉讓及出讓。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)權益轉讓協議及其項下擬進行的交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就權益轉讓協議及其項下擬進行的交易致之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就權益轉讓協議及其項下擬進行的交易之意見函；(iv)合夥企業之財務資料；(v)經獨立物業估值師編製之該等物業之物業估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告以及本通函附錄所載其他資料。

權益轉讓協議

日期：二零一九年三月十五日

訂約方：

- (a) 匯聚，為本公司的間接全資附屬公司(作為受讓方)；
- (b) Poly Field(作為轉讓方)。Poly Field為招商蛇口(為本公司控股股東，間接持有本公司已發行股本約74.35%)的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。Poly Field為招商蛇口的聯繫人士，並為本公司的關連人士；及
- (c) 普通合夥人(為其本身及以合夥企業的普通合夥人身份行事)。普通合夥人由Poly Field直接持有33%，因此，為招商蛇口的聯繫人士及本公司的關連人士。

將予收購的資產

根據權益轉讓協議，Poly Field已有條件同意轉讓及出讓合夥權益及匯聚已有條件同意接納上述轉讓及出讓，合夥權益即向合夥企業作出資金承擔人民幣320,000,000元，亦即合夥企業之20%權益。於權益轉讓協議日期，該等物業為合夥企業的唯一主要資產。

代價

合夥權益的代價約為人民幣369,000,000元(相當於約432,256,000港元)，將由匯聚於權益轉讓協議完成日期或之前向Poly Field支付。代價將由本集團內部資源撥付。

董事會函件

代價基準

代價約人民幣369,000,000元(相當於約432,256,000港元)乃由Poly Field及匯聚經參考(i)於該等物業的權益百分比，即合夥權益；及(ii)招商局置地(深圳)有限公司委聘的估值師發出的估值報告所載該等物業於權益轉讓協議估值日期的價值，公平磋商後釐定。

合夥權益應佔該等物業之權益百分比載列如下：

該等物業	合夥權益應佔權益百分比
北京招商局大廈	18.2%
上海招商局大廈	20%
上海招商局廣場	20%

如招商局置地(深圳)有限公司所聘請之獨立物業估值師戴德梁行有限公司刊發之估值報告所載，該等物業於二零一八年十二月三十一日(即權益轉讓協議估值日期)之總市值約為人民幣5,580,000,000元。該等物業於二零一九年二月二十八日之總市值仍為人民幣5,580,000,000元。

對該等物業進行估值時，戴德梁行有限公司已：

- a. 審閱本公司向其提供之有關規劃許可、法定通告、法令、地役權、租住權、租用權、許可、佔用詳情、物業鑒定、地盤及樓面平面圖、地盤面積、樓面面積、停車位數目及物業業權之文件副本；
- b. 採納投資法，將現有租約所產生之租金收入(已就物業之復歸收入潛力作出適當撥備)撥充資本，並採用市場比較法參考可從相關市場上獲得之可比較銷售證據核對估值；及
- c. 作出主要假設，如(1)該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷；(2)已授出有關該等物業之可轉讓土地使用權，並悉數繳足任何溢價；及(3)合夥企業擁有該等物業之可強制執行業權，並有權於相關授出年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用或轉讓該等物業。

董事會函件

簽署估值報告之委託人為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，其於大中華區及若干海外國家之物業估值及諮詢服務領域積逾25年經驗。

計及(1)合夥企業於二零一八年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣1,846,825,511元，而資產淨值為釐定持有物業權益公司之價值時常用之參考；(2)本集團正在收購合夥企業之20%權益，而為數約人民幣369,000,000元(相當於約432,256,000港元)之代價相當於合夥企業二零一八年十二月三十一日資產淨值之約20%；(3)該等物業於二零一八年十二月三十一日錄得之價值在二零一九年二月二十八日維持穩定；(4)合夥企業財務狀況之其他主要組成部分，如貸款及合夥人之資金等，自二零一八年十二月三十一日以來並無重大變動，本公司認為，合夥企業於二零一八年十二月三十一日之資產淨值乃釐定權益轉讓代價之公平合理基準，且該代價屬公平合理。

先決條件

權益轉讓協議項下擬進行的交易須待匯聚達成或豁免以下先決條件後(不論是否有條件)，方告完成：

- (a) Poly Field之各項聲明及保證於協議日期屬真實及準確，且於權益轉讓協議終止日期在任何重大方面仍然真實及準確；
- (b) 協議各訂約方(匯聚除外)已履行和遵守協議內要求彼等在權益轉讓協議終止日期或之前履行或遵守的所有義務和條件；
- (c) 概無任何適用法律條文禁止或以其他方式限制完成協議項下擬進行的任何交易；
- (d) 已就權益轉讓妥為取得Poly Field的所有內部批准，包括但不限於必要的董事會及／或股東批准，而該等批准截至權益轉讓協議終止日期均屬有效；
- (e) 已就權益轉讓妥為取得銀行的同意書，而該同意書截至權益轉讓協議終止日期屬有效；
- (f) 合夥權益並不附帶任何留置權、抵押權益、按揭、押記或產權負擔；

董事會函件

- (g) 協議各訂約方已簽立及向匯聚交付權益轉讓協議；
- (h) 估值師已就該等物業的價值出具估值報告；
- (i) Poly Field、匯聚、普通合夥人及PREP Venice已簽立轉讓、同意及遵守契據（「轉讓契據」）；
- (j) 於權益轉讓協議終止日期，Poly Field已簽立及向匯聚交付日期為當日的證明書，以茲證明所訂明有關其責任的條件已於權益轉讓協議終止日期達成；及
- (k) 概無(i)發生過往、現時或可合理預期個別或連同其他事件、事態、事實、狀況、變動或發展對合夥企業及其附屬公司整體的業務、財產、資產、僱員、營運、經營業績、狀況(財務或其他方面)、前景、資產或負債產生重大不利影響的事件、事態、事實、狀況、變動或發展；(ii)嚴重損害任何訂約方(匯聚除外)履行權益轉讓協議項下重大責任的能力；或(iii)嚴重損害權益轉讓協議對任何訂約方(匯聚除外)之有效性或強制執行性。

惟條件(g)除外，上述先決條件概無於最後可行日期獲達成。

權益轉讓協議項下擬進行的交易須待Poly Field達成或豁免以下先決條件後(不論是否有條件)，方告完成：

- (a) 匯聚之各項聲明及保證於協議日期屬真實及準確，且於權益轉讓協議終止日期在任何重大方面仍然真實及準確；
- (b) 協議各訂約方(Poly Field除外)已履行和遵守協議內要求彼等在權益轉讓協議終止日期或之前履行或遵守的所有義務和條件；
- (c) 概無任何適用法律條文禁止或以其他方式限制完成協議項下擬進行的任何交易；
- (d) 已就權益轉讓妥為取得匯聚的所有內部批准，包括但不限於必要的董事會及／或股東批准，而該等批准截至權益轉讓協議終止日期均屬有效；

董事會函件

- (e) 協議各訂約方已簽立及向彼此交付權益轉讓協議；及
- (f) 匯聚已簽立轉讓契據。

惟條件(d)、(e)及(f)除外，上述先決條件概無於最後可行日期獲達成。

轉讓

匯聚可於權益轉讓協議終止日期之前向Poly Field及普通合夥人發出書面通知後，向本公司或本公司的任何控股附屬公司轉讓其於權益轉讓協議項下的部分或全部權利及責任。受讓人、Poly Field、匯聚及普通合夥人將全力配合及訂立有關該轉讓事項的補充協議。

完成

權益轉讓之完成應在切實可行情況下盡快惟無論如何不遲於達致或豁免所有先決條件後的五個營業日(或Poly Field與匯聚雙方協定的其他時間)在香港落實。於完成權益轉讓後，匯聚將持有合夥企業20%之權益並同意遵守有關合夥權益之合夥協議所有條款，猶如其為合夥協議之原有訂約方。

有關合夥企業之資料

合夥企業為由普通合夥人(作為普通合夥人)與PREP Venice及Poly Field(作為有限合夥人)於二零一七年九月七日成立之開曼群島獲豁免有限合夥。於最後可行日期，Poly Field及PREP Venice分別於合夥企業持有20%及80%權益。合夥企業為單一的項目基金及於權益轉讓協議日期，其間接持有該等物業之權益。合夥企業之目的為主要透過收購、持有及出售該等物業之權益實現長期資本增值。於權益轉讓協議日期，全體合夥人應付合夥企業之資本承擔總額為人民幣1,600,000,000元。

根據合夥協議，合夥企業之業務由普通合夥人進行及管理及普通合夥人已委任上海邦欣企業管理諮詢有限公司擔任資產經理以作出建議並協助普通合夥人(其職能包括)管理該等物業。

董事會函件

下文載列合夥企業於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之經審核除稅前及後溢利／(虧損)：

截至十二月三十一日止年度

	二零一七年 (人民幣元)	二零一八年 (人民幣元)
除稅前及後溢利／(虧損)	(30,644,668)	329,805,562

根據合夥企業經審核財務報表，合夥企業於二零一八年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣1,846,825,511元。

根據獨立估值師之估值，於二零一八年十二月三十一日，合夥企業應佔該等物業之總市值約為人民幣5,360,940,000元。合夥企業應佔該等物業之原收購成本為人民幣4,894,660,000元。

合夥企業獲得銀行貸款總額為人民幣3,500,000,000元，其中餘下應付利息約為人民幣806,000,000元。倘合夥企業並未擁有足夠的資金以償還利息及貸款，有限合夥人須增加彼等各自對合夥企業的資本承擔或促使向合夥企業支付有關金額，未能及時作出有關付款將構成該有限合夥人的違約。

有關該等物業之資料

合夥企業持有該等物業之權益，其包括位於中國北京市朝陽區的辦公發展項目(北京招商局大廈)、位於中國上海市浦東區的辦公發展項目(上海招商局大廈)以及位於中國上海市靜安區的辦公發展項目(上海招商局廣場)。

北京招商局大廈

北京招商局大廈於一九九七年竣工，為一座辦公發展項目，佔地總面積約42,566平方米。其位於中國北京市朝陽區建國路108號、甲108號、乙108、110、112、116、118號、甲118號、乙118號。物業土地使用權已獲授50年限期作辦公室用途、70年作住宅用途以及40年作商業用途。合夥企業間接持有北京招商局大廈91%權益。

董事會函件

上海招商局大廈

上海招商局大廈於一九九五年竣工，為一座辦公發展項目，佔地總面積約7,301平方米。其位於中國上海市浦東區陸家嘴東路161號。物業土地使用權已獲授50年限期作多功能用途。合夥企業間接持有上海招商局大廈100%權益。

上海招商局廣場

上海招商局廣場於一九九八年竣工，為一座辦公發展項目，佔地總面積約9,642平方米。其位於中國上海市靜安區成都北路333號。物業土地使用權已獲授50年限期作多功能用途。合夥企業間接持有上海招商局廣場100%權益。

有關訂約方之資料

匯聚，一間於英屬處女群島成立之有限公司，主要從事投資控股。

Poly Field，一間於英屬處女群島成立之有限公司，主要從事投資控股。Poly Field為招商蛇口之全資附屬公司。招商蛇口為本公司控股股東，間接持有本公司已發行股本約74.35%。

普通合夥人，一間於開曼群島成立之獲豁免公司，主要從事合夥企業管理。普通合夥人由Poly Field直接持有33%。

權益轉讓之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國物業、銷售電子及電子相關產品以及銷售建築相關材料及設備。

茲提述本公司日期為二零一八年十二月十七日及二零一九年一月二十九日之公告以及本公司日期為二零一九年一月十日之通函(「該通函」)，內容有關經修訂及重列之不競爭契據(定義見該通函)。根據該通函，經修訂及重列之不競爭契據生效後，本公司將能夠在無地理限制的情況下獲取若干輕資產房地產業務之權利。國內房地產市場於過去20年內迅速發展，隨著過去集中於房地產市場的建設，增量市場預期在未來10至20年內會進入成熟階段。因此對於房地產存量相關之業務需求將日益增加，例如房地產物業運營管理服務，尤其是於一線城市的辦公室空間及服務式公寓。訂立權益轉讓旨在提高本公司投資組合，同時配合本公司經

董事會函件

修訂及重列之不競爭契據，在北京、上海從事獨家經營辦公室物業的資產管理業務。透過收購合夥企業權益，本公司將能夠透過持有合夥企業少數權益作為少數合作投資者投資位於北京及上海的物業。

該等物業之估值報告披露，若干部分樓面面積用於配套商業及停車場用途。計及該等物業為位於中國一線城市北京及上海之辦公發展項目，該等城市之寫字樓使用部分樓面面積作配套商業及停車場用途以提升寫字樓物業之設施便利性乃屬行業慣例。董事(包括獨立非執行董事)認為，權益轉讓符合經修訂及重列之不競爭契據。

權益轉讓協議之條款已由訂約方經公平磋商後釐定。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦意見而發表彼等之意見)已確認，權益轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款乃公平合理，且按一般商業條款或更佳條款所訂立，符合本公司及其股東整體利益。

上市規則之涵義

由於有關權益轉讓協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則，訂立權益轉讓協議及其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

Poly Field為招商蛇口的全資附屬公司。招商蛇口為本公司的控股股東，並於本公司已發行股本間接持有約74.35%權益，因此為本公司的關連人士。Poly Field為招商蛇口的聯繫人士，並為本公司的關連人士。由於普通合夥人由Poly Field直接持有33%，因此為招商蛇口的聯繫人士及本公司的關連人士，故訂立權益轉讓協議及其項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下的關連交易。

因此，權益轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮權益轉讓協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益並就此向獨立股東提供建議，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

浩德已獲委任為本公司獨立財務顧問，就有關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

由於非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及劉寧女士均於招商蛇口任職，且執行董事黃競源先生於招商蛇口及／或其聯營公司任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自已於相關董事會會議就批准權益轉讓協議及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會將召開以考慮及酌情批准(其中包括)權益轉讓協議以及其項下擬進行的交易，而成惠及其聯繫人士將就批准權益轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知及所悉，成惠及其聯繫人士共同持有本公司已發行股本的約74.35%。

股東特別大會

股東特別大會上將以投票方式表決。本公司將根據上市規則的有關規定，盡快刊發投票結果的公告。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東已訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書或受其約束；及(ii)概無任何股東的責任或權利於最後可行日期使其已經或可能已經將行使其所持股份之投票權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

董事會函件

本公司謹訂於二零一九年六月六日(星期四)上午十一時正假座香港干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第45至46頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並最遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票表決。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後將意見載於本通函)認為，訂立權益轉讓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；權益轉讓協議之條款屬公平合理，以及訂立權益轉讓協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准權益轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

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

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍
謹啟

二零一九年五月十七日

**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) 須予披露及關連交易—
收購基金之有限合夥企業之權益
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二零一九年五月十七日之通函(「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，以考慮通函所載權益轉讓協議及其項下擬進行之交易是否公平合理及就此向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否批准通函所載權益轉讓協議及其項下擬進行之交易提供推薦建議。浩德已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情連同獨立財務顧問考慮之主要因素及理由載於通函第18至29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權益轉讓協議及其項下擬進行之交易向吾等提供之意見。吾等亦謹請閣下垂注通函各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮權益轉讓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) 權益轉讓協議乃於本集團日常及一般業務過程中，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii) 權益轉讓協議之條款亦屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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

此 致

列位獨立股東 台照

招商局置地有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
王永權博士
獨立非執行董事
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

二零一九年五月十七日

下文為浩德融資有限公司就權益轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件全文，乃為載入通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

須予披露及關連交易－ 收購基金之有限合夥企業之權益

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就權益轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。權益轉讓協議及其項下擬進行之交易之詳情載於 貴公司日期為二零一九年五月十七日之通函(「通函」)「董事會函件」內，而本函件構成當中一部分。除非文義另有指明，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據 貴公司日期為二零一九年一月十日之通函， 貴公司有意逐步發展不受地理限制的輕資產房地產業務，同時保留其重資產房地產開發業務之地域保障。因此，其已訂立經修訂及重列之不競爭契據，該契據其後已於二零一九年一月二十九日獲當時之獨立股東批准。根據經修訂及重列之不競爭契據， 貴集團有權參與中國(包括招商蛇口城市)之非控股投資安排。除文義另有所指外，上文所用詞彙應與 貴公司日期為二零一九年一月十日之通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

繼落實經修訂及重列之不競爭契據後，於二零一九年三月十五日，匯聚、普通合夥人(為其本身及代表合夥企業)與Poly Field訂立權益轉讓協議，據此，Poly Field有條件同意轉讓及出讓合夥企業的合夥權益予匯聚及匯聚有條件同意接納Poly Field的上述轉讓及出讓，代價為人民幣369.0百萬元(相當於約432.3百萬港元)。

上市規則之涵義

由於有關權益轉讓協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則，訂立權益轉讓協議及其項下擬進行交易構成 貴公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

Poly Field為招商蛇口的全資附屬公司。招商蛇口為 貴公司的控股股東，並於 貴公司已發行股本間接擁有約74.35%權益，因此為 貴公司的關連人士。Poly Field為招商蛇口的聯繫人士，並為 貴公司的關連人士。由於普通合夥人由Poly Field直接持有33%，因此為招商蛇口的聯繫人士及 貴公司的關連人士，故訂立權益轉讓協議及其項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下的關連交易。權益轉讓協議及其項下擬進行的交易因此須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮權益轉讓協議及其項下擬進行的交易，並就以下方面向獨立股東提供意見及推薦建議：(i)權益轉讓協議的條款及其項下進行的交易是否按照一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)訂立權益轉讓協議及其項下進行之交易是否於 貴公司日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iii)獨立股東於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，應如何就將於股東特別大會上提呈之批准權益轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等負責就以下方面向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i) 權益轉讓協議的條款及其項下進行的交易是否按照一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii) 訂立權益轉讓協議及其項下進行之交易是否於 貴公司日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii) 獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈以批准權益轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

吾等過往曾就向關連附屬公司額外注資有關之主要及關連交易以及與經修訂及重列之不競爭契據有關之關連交易擔任 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二零一七年十二月四日之通函及日期為二零一九年一月十日之通函。除上述交易外，吾等於通函日期前過去兩年並無就 貴集團之其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於吾等就受聘對權益轉讓協議及其項下擬進行之交易發表意見所收取之薪酬是按市場水平且未以成功於股東特別大會上通過將予提呈之決議案為條件以及吾等之受聘乃按正常商業條款進行，吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等概無關聯。

吾等的意見基礎

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一七年度報告」)及 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一八年度報告」)；(ii) 該等物業之物業估值報告(「估值報告」)；(iii) 權益轉讓協議；(iv) 合夥人自二零一七年九月七日(成立日期)至二零一八年十二月三十一日的經審核賬目(「合夥人賬目」)；及(v) 通函所載的其他資料。

獨立財務顧問函件

吾等已依賴通函所載或所提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所提述及／或向吾等提供的所有陳述、資料、意見及聲明均於作出時屬真實、準確及完整，並於通函日期仍屬真實、準確及完整。董事對根據上市規則提供的有關 貴集團的資料共同及個別負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述具誤導成分。

吾等並無理由相信吾等賴以達致意見的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分。吾等已假設本通函所載或所提述及／或管理層向吾等提供的有關 貴集團事宜的所有陳述、資料、意見及聲明均經審慎及周詳查詢後始行合理作出。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠的資料，以達致知情的見解並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載的主要因素及理由：

1. 貴集團之主要業務及財務摘要

貴集團主要業務為(i)開發、銷售、租賃、投資及管理物業；及(ii)銷售電子及電器相關產品以及銷售建築相關材料及設備。根據二零一八年年度報告，貴集團於佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有29個房地產開發項目(包括開發、銷售、租賃、投資及管理)，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

以下載列 貴集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年之綜合財務資料概要，分別摘錄自二零一七年年度報告及二零一八年年度報告。

獨立財務顧問函件

摘自綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	11,606,442	17,310,562	11,955,899
毛利	3,337,146	5,706,458	3,988,020
年內溢利	1,115,054	2,938,983	2,205,512

摘自綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	45,875,004	53,863,192	57,477,178
- 銀行結餘及現金	5,810,922	5,100,692	6,866,261
流動負債	26,050,518	31,333,792	34,437,912
非流動資產	2,571,364	3,954,120	13,793,487
- 投資物業	801,159	1,183,563	2,571,070
非流動負債	8,287,880	4,712,294	13,035,725
資產淨值	14,107,970	21,771,226	23,797,028

資料來源：二零一七年年報及二零一八年年報

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約人民幣173億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得之收益約人民幣116億元增加約49.1%。收益大幅增加主要由於於二零一七年完工及交付之總建築面積增加。貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得純利約人民幣29億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之約人民幣11億元大幅增加。

貴集團之銀行結餘及現金由二零一六年十二月三十一日之約人民幣58億元減少至二零一七年十二月三十一日之約人民幣51億元，而貴集團之投資物業由二零一六年十二月三十一日之約人民幣8億元增加至二零一七年十二月三十一日之約人民幣12億元。於二零一七年十二月三十一日，貴集團之銀行結餘及現金(不包括受限制銀行存款)為約人民幣50億元。貴集團之資產淨值由二零一六年十二月三十一日之約人民幣141億元增加至二零一七年十二月三十一日之約人民幣218億元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約人民幣120億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之約人民幣173億元減少約30.9%。根據二零一八年年報，該減少主要由於二零一八年完工及交付之總建築面積減少。貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得純利約人民幣22億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之約人民幣29億元減少約25.0%。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之資產淨值為約人民幣238億元，與二零一七年十二月三十一日之資產淨值約人民幣218億元相比相對穩定。貴集團於二零一八年十二月三十一日之銀行結餘及現金約人民幣69億元及貴集團並無持有任何受限制銀行存款。

2. 貴集團的前景

貴集團預期中國政府將透過更嚴苛的房產控制政策加大力度穩定房價。就此而言，貴集團旨在利用中國招商集團及招商蛇口的充裕庫存資源，充分利用海外上市之優勢，以促進貴集團轉型及發展更多輕資產業務並繼續營運其傳統物業開發業務。預期貴公司其他辦公處所之資產管理業務將於北京及上海開展及於深圳進一步擴大並可能進駐中國其他城市。

3. 合夥企業的主要業務及財務摘要

合夥企業為於二零一七年九月七日由普通合夥人(作為普通合夥人)及PREP Venice與Poly Field(作為有限合夥人)成立的開曼群島獲豁免有限合夥企業。Poly Field作為有限合夥人於合夥企業持有權益，資本承擔為合夥企業的總資本承擔人民幣1,600百萬元中的人民幣320百萬元，佔合夥企業總權益的20%。

誠如通函「董事會函件」所詳述，合夥企業為單一項目基金，於權益轉讓協議日期，其間接持有該等物業權益。合夥企業的目的為主要透過收購、持有及處置該等物業權益實現長期資本增值。該等物業(即於北京及上海的寫字樓)屬上文「1. 貴集團之主要業務及財務摘要」一段所述之貴集團物業開發項目組合之產品類型，但該等物業位於其他城市。根據經修訂及重列之不競爭契據，貴公司有權按少數基準參與中國(包括招商蛇口城市)之房地產相關投資。鑒於上述情況，吾等認為訂立權益轉讓協議及其項下擬進行的交易乃於貴公司的日常及一般業務過程中進行。

獨立財務顧問函件

根據合夥賬戶，合夥企業於二零一七年九月七日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間錄得收入人民幣20,636元，截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得收入約人民幣559.4百萬元。於二零一七年九月七日至二零一七十二月三十一日期間，合夥企業錄得合夥人營運資本減少約人民幣30.6百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得合夥人營運資本增加約人民幣329.8百萬元。於二零一八年十二月三十一日，合夥企業的資產淨值約為人民幣1,846.8百萬元。根據估值報告，合夥企業於二零一九年二月二十八日持有的該等物業的總市值約為人民幣5,580.0百萬元。

根據估值報告及管理層提供的資料，吾等於二零一九年二月二十八日就該等物業注意到以下各項：

物業	租金資料	於二零一九年 二月二十八日的 佔用率
部分北京招商局大廈	部分該物業租予不同租戶，年租金約為人民幣109,200,000元，最遲於二零二九年四月三十日屆滿。	97.3%
部分上海招商局大廈	部分該物業租予不同租戶，年租金約為人民幣34,000,000元，最遲於二零二八年十月十七日屆滿。	85.4%
部分上海招商局廣場	部分該物業租予不同租戶，年租金約為人民幣74,000,000元，最遲於二零三一年七月十四日屆滿。	66.6%*

* 佔用率相對較低乃由於部分上海招商局廣場於二零一九年二月二十八日處於翻修中。翻修預期於二零一九年七月完工。

4. 權益轉讓協議的背景及主要條款

4.1 權益轉讓代價

權益轉讓代價為人民幣369.0百萬元(相當於約432.3百萬港元)。該代價乃由Poly Field與Converge經參考(i)合夥權益所代表該等物業之權益百分比；及(ii)於權益轉讓協議估值日期之該等物業價值後公平磋商釐定。

吾等注意到，合夥企業的主要資產為該等物業，根據合夥賬戶，該等物業的賬面值於二零一八年十二月三十日約為人民幣5,572.8百萬元，且根據估值報告，該等物業的市值於二零一九年二月二十八日約為人民幣5,580.0百萬元。經評估下文[4.2物業估值]一段所討論的物業估值後，吾等認為估值師對該等物業的估值屬公平合理。

此外，誠如上文「3. 合夥企業的主要業務及財務摘要」一段所述，吾等注意到合夥企業於二零一八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣1,846.8百萬元。考慮到(i)資產淨值為釐定持有物業權益的公司價值的共同參考；(ii) 貴集團正收購合夥企業20%權益及代價為人民幣369.0百萬元(相當於約432.3百萬港元)，相當於二零一八年十二月三十一日合夥企業資產淨值約20%；(iii)於二零一八年十二月三十一日錄得之該等物業價值於二零一九年二月二十八日維持穩定；及(iv)根據管理層，自二零一八年十二月三十一日起合夥企業之財務狀況之其他主要部分(如貸款及合夥人資本)概無重大變動，吾等認為於二零一八年十二月三十一日之合夥企業之資產淨值用於釐定權益轉讓之代價屬公平合理基準且該代價屬公平合理。

4.2 物業估值

根據估值報告(有關詳情載於通函附錄一)，於二零一九年二月二十八日，該等物業的市值約為人民幣5,580.0百萬元。於評估估值的公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告，並與估值師就以下各項進行討論：(i)其對該等物業進行估值的工作範疇；(ii)作為物業估值師的相關專業資格；及(iii)對該等物業進行估值時所使用的方法及假設以及該等方法及假設是否適當及可接受。

4.2.1 估值方法

誠如估值報告所述，估值師於釐定該等物業的市值時乃採用投資法，考慮現有租約所產生的資本化收入及該等物業的潛在復歸收入計提適當撥備得出。根據估值師的意見，投資法為評估該等物業市值的最合適估值方法，原因是其計及(i)該等物業的現時租金收入(方法為透過資本化現有租約的租金收入)；及(ii)根據週邊地區內具有相似性質(如樓齡、規模及用途)的物業確定空置物業的租金收入，此可更好地反映產生租金收入物業的特定特徵。該等資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業一般預期的收益率估計，其隱含地反映有關物業的類型及質素、潛在未來租金增長的預期、資本增值及相似性質物業的市場氛圍。吾等亦注意到，估值師已參考相關市場可得的可比銷售證據使用市場比較法對估值進行交叉核對。

吾等已自估值師獲得彼等所使用的可資比較物業的資料並就此與估值師討論。吾等注意到，可資比較物業位於該等物業的週邊區域內，具有相似的樓齡、規模及用途。鑒於上述情況，吾等認為估值師所選擇的可資比較物業對估值而言屬合適，且吾等與估值師一致認為投資法為釐定中國可產生租金收入物業市值的適當及常用方法。

4.2.2 估值基準及假設

吾等注意到各物業的估值指其市值，其市值根據香港測量師學會公佈的香港測量師學會二零一七估值準則界定為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等得悉估值師已審閱 貴公司提供予彼等之規劃批文、法定通告、指令、地役權、年期、租約情況、牌照、佔用情況、土地及樓宇識別、地盤及樓面平面圖、佔地面積、停車位數目及物業業權等文件副本及對該等物業作出主要假設，如：(i) 該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支；(ii) 有關該等物業的可轉讓土地使用權已出讓，且任何土地出讓金亦已全數繳清；及(iii) 合夥企業對該等物業擁有可強制執行權利，並有權於獲批之年屆滿前自由且不受干預地使用或轉讓該等物業。吾等認為就該等物業之估值所採納的基準及假設屬公平合理。

4.2.3 估值師的工作範圍及資格

吾等已審閱估值師於其委聘函中所詳述的工作範圍，且吾等信納該工作範圍就權益轉讓而言屬充分及適當。

吾等已審閱估值師有關編製估值報告的資質及經驗，且得悉估值師為專注於房地產且就物業估值擁有豐富經驗的領先專業服務企業。尤其是，估值報告的主要簽署人為英國皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）會員，香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量），彼於大中華區及多個海外國家的物業估值及諮詢服務方面擁有逾25年經驗。

4.2.4 物業估值概要

經考慮上述因素，吾等認為(i)估值師所採用的估值方法為對位於中國的創收物業進行估值的一般方法；(ii)估值師所採納的估值基準及假設屬公平合理；(iii)估值師就對該等物業進行估值而言的工作範圍屬充分且適當；及(iv)估值師具備充分經驗及資質對該等物業進行估值。因此，吾等認為估值師對該等物業的估值屬公平合理。

5. 權益轉讓協議以及其項下擬進行的交易之理由及裨益

誠如 貴公司日期為二零一九年一月十日之通函所披露，經修訂及重列之不競爭契據生效後，貴公司將能夠在無地理限制的情況下獲取若干輕資產業務之權利。根據以上所述，儘管該等物業均位於北京及上海(均為招商蛇口城市)，貴集團於合夥企業的投資仍遵守經修訂及重列之不競爭契據。

待經修訂及重列之不競爭契據生效後，權益轉讓協議及其項下擬進行的交易將使 貴集團能夠將業務範圍擴展至北京及上海的房地產業務，並透過作為少數合作投資者持有合夥企業少數權益，使物業組合更加多元化。

作為吾等盡職調查工作的一部分，吾等亦已將該等物業的月租金與位於其兩公里範圍以內的周邊區域之若干物業進行比較(「可資比較物業」)。可資比較物業包括北京之北京招商局大廈五個物業，上海之上海招商局大廈四個物業及上海之上海招商局廣場三個物業。此類物業亦擁有與該等物業相似的竣工日期、位置及佔用率。根據上述條件所知悉，可資比較物業之列表載列詳盡。吾等已對中原地產、廣滙及好租的網上數據庫開展案頭研究並得悉該等物業之平均月租金在該等可資比較物業之範圍內。吾等認為權益轉讓協議及其項下擬進行的交易可向 貴集團提供合理收入來源。

此外，根據 貴公司日期為二零一九年三月十五日之公告， 貴集團亦訂立買賣協議以收購偉邦資產管理顧問有限公司（「偉邦」，為該等物業的資產管理服務提供商）。董事認為，且吾等亦贊同收購偉邦可擴大 貴集團的業務範圍，令 貴集團可於北京及上海開展其辦公室物業的資產管理業務。此外， 貴集團可獲得現有管理專長及資質，避免偉邦向合夥企業提供的管理服務受到任何影響。根據經修訂及重列之不競爭契據， 貴集團有權獨家於北京及上海從事辦公室物業的資產管理業務。誠如估值報告所披露，若干建築面積用於配套商業及停車場用途。吾等已與管理層商討，彼等認為就中國一線城市之辦公開發樓宇而言，將其若干建築面積用於配套商業及停車場屬於行業慣例，以此提升辦公物業設施。吾等亦已與估值師商討且彼等同意管理層之觀點。經考慮以上所述，吾等認為就資產管理業務收購偉邦符合經修訂及重列之不競爭契據。

根據以上所述，吾等贊同管理層的意見，認為權益轉讓協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

6. 權益轉讓的財務影響

於完成後， 貴公司將持有合夥企業20%的權益。合夥企業將成為 貴公司的聯繫人士且其財務業績將按權益於 貴集團的綜合財務報表入賬。於合夥企業投資的賬面值將於出現減值跡象時進行減值測試。除收購合夥企業權益的現金支出外，收購事項對 貴公司的財務狀況概無重大影響。

推薦意見

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為(i)權益轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立權益轉讓協議及其項下擬進行之交易於 貴公司日常及一般業務過程中進行，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立股東以及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提呈的批准權益轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案。

此 致

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
梁綽然
謹啟

二零一九年五月十七日

梁綽然女士(「梁女士」)乃根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的浩德融資有限公司的負責人員，並獲允許進行保薦人工作。彼亦為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的Altus Investments Limited的負責人員。梁女士於大中華地區的機構融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗。特別是，彼曾參與多個首次公開發售的保薦工作，並於多宗企業財務交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於北京及上海的物業權益於二零一九年二月二十八日的價值意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

關於：目標集團於中國持作投資的物業（「該等物業」）

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照招商局置地有限公司（「貴公司」）的指示，對Poly Field Holdings Limited（「目標公司」）及或其附屬公司（以下統稱「目標集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一九年二月二十八日（「估值日期」）的市值意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃指市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等對各項物業的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素）所引致的估價升跌。

吾等對中國物業進行估值時，已倚賴 貴公司的中國法律顧問君合律師事務所就物業業權及目標公司所持中國物業權益提供的資料及意見。除相關法律意見書中另行指明者外，對物業進行估值時，吾等已假設目標集團擁有各項物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業，並已悉數繳清任何應付地價。

吾等於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對持作投資物業進行估值時，吾等採用投資法將現有租約之租金收入資本化，並就有關物業之復歸收入潛力作出適當撥備，在物業產生租金收入並有充足租金成交作參考時，此乃一般接受及採用的估值方法。吾等已主要參考有關物業的出租情況及用途相若物業之其他相關可比較租金資料，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、尺寸、時間、間隔及其他相關因素。吾等於估值時所採用的資本化率乃基於吾等經適當調整後對用途相若物業收益率的分析。該等資本化率乃參考市場對用途相若可比較物業一般預期的收益率估計，其隱含地反映有關物業的類型及質素、潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。經考慮分析所得相關使用類型交易的收益率，所採納的資本化率屬合理並符合市場規範。吾等亦已對相關市場的可比較銷售證據進行相互對照檢查。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃審批、法定通告、法令、地役權、租住權、租用權、許可、佔用詳情、土地及樓宇鑒定、地盤及樓面平面圖、地盤及樓面面積、停車位數目及一切其他相關事項給予吾等的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問君合律師事務所就中國物業之業權所提供的資料。吾等已獲提供物業業權的相關文件副本。然而，吾等並無查閱該物業之文件正本，以核證所有權或核實任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等北京辦事處的估值師Nadia Li女士及上海辦事處的估值師Lisa Sun女士已分別於二零一八年十二月視察該等物業的外部及盡可能視察其內部。然而，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。吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無測試任何設施。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核證有關物業的地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供的文件副本所示面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，本估值報告內所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何與對有關物業進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見之能力造成影響的金錢利益或其他利益。

吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港
中環
干諾道168-200號
信德中心招商局大廈
招商局置地有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司

林淑敏
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
估價及顧問服務部
董事
謹啟

二零一九年五月十七日

附註： 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值領域及顧問服務擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

物業	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值 (人民幣元)	目標公司 應佔權益 (%)	目標公司應佔 於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值 (人民幣元)
由目標集團於中國持作投資之物業			
1. 部分北京招商局大廈， 中國 北京市 朝陽區建國路108號，甲108號， 乙108、110、112、116、118號， 甲118號及乙118號	2,434,000,000	18.2%	442,988,000
2. 部分上海招商局大廈 中國 上海市 浦東區陸家嘴東路161號	1,015,000,000	20.0%	203,000,000
3. 部分上海招商局廣場 中國 上海市 靜安區成都北路333號	2,131,000,000	20.0%	426,200,000
	總出讓金：		
	5,580,000,000		1,072,188,000

估值報告

由目標集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
1. 部分北京招商局大廈， 中國 北京市朝陽區 建國路108號， 甲108號，乙108、 110、112、 116、118號， 甲118號及 乙118號	北京招商局大廈於一九九七年竣工，為建於一塊總地盤面積42,566.00平方米土地上的辦公發展項目。 根據 貴公司提供的資料，該物業包括部分北京招商局大廈作商業配套、辦公及停車場用途。 該物業建築面積如下：	於估值日期，該物業已部分出租予不同租戶，年租金約為人民幣109,200,000元，最遲於二零二九年四月三十日到期。 總建築面積為1,224.18平方米的部分物業處於空置或正協商新租賃中。餘下部分由業主估用。	人民幣2,434,000,000元 (人民幣二十四億三千四百萬元) (目標公司應佔18.2%權益：人民幣442,988,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
商業配套	14,465.45
辦公	22,411.60
停車場及夾層	11,493.21
總計	<u>48,370.26</u>

該物業包括528個地下停車位。

該物業坐落於北京市朝陽區建國路(為中心商業區)，附近一帶主要為寫字樓及商業樓宇。物業的通達性良好。建國路及東三環中路沿線享有便利的公共交通設施(如巴士及的士)，且該物業可輕易到達北京地鐵國貿站。

該物業已獲授土地使用權，作辦公用途為期50年、作公寓用途為期70年及作商業用途為期40年。

附註：

- (1) 根據北京市房地產管理局出具的一份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予航華科貿中心有限公司(現在稱招商局航華科貿中心有限公司)，詳情如下：

合同編號	發行日期	用途	土地使用 期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
京房地出讓[合] 字(94)第042號 (94)042)	一九九四年 八月十五日	辦公、公寓、 商業	辦公：50年； 公寓：70年； 商業：40年	42,566.00

據 貴公司告知，航華科貿中心有限公司已於一九九八年一月二十四日更名為招商局航華科貿中心有限公司。

- (2) 根據下列房地產權證，該物業的房屋所有權已歸屬予招商局航華科貿中心有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
0110616	二零一六年八月二十六日	商業、辦公、多功能用途	24,434.12
0123183	二零一六年九月二十二日	停車場	11,493.21
0123244	二零一六年九月二十二日	商業	2,671.94
0123245	二零一六年九月二十二日	/	554.79
0123246	二零一六年九月二十二日	商業、辦公	6,143.20
0123247	二零一六年九月二十二日	商業	3,073.00
總計：			48,370.26

- (3) 根據日期為二零一七年十一月二十三日的營業執照第103996162號，招商局航華科貿中心有限公司成立為有限公司，註冊資本為66,000,000美元，有效經營期直至二零四四年六月二十六日止。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 招商局航華科貿中心有限公司並未提供該物業的國有土地使用證；及
- (b) 招商局航華科貿中心有限公司已獲得該物業的不動產權證書；及
- (c) 該物業受兩份按揭規限。

- (5) 根據 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，我們已在估值過程中假設標的物業的所有權全面妥善。

- (6) 根據 貴公司所提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	無
不動產權證書	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
2. 部分上海招商局大廈， 中國 上海市 浦東區陸家嘴東路 161號	上海招商局大廈於一九九五年竣工，為建於一塊總地盤面積7,301.00平方米土地上的辦公發展項目。 根據 貴公司提供的資料，該物業包括部分上海招商局大廈作商業配套、辦公及停車場用途。 該物業建築面積如下：	於估值日期，該物業已部分出租予不同租戶，年租金約為人民幣34,000,000元，最遲於二零二八年十月十七日到期。 總建築面積為4,389.29平方米的部分物業處於空置或正協商新租賃中。餘下部分由業主佔用。	人民幣1,015,000,000元 (人民幣十億一千五百萬元) (目標公司應佔20.0%權益：人民幣203,000,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
商業配套	935.38
辦公	16,307.98
停車場	9,748.97
總計	<u>26,992.33</u>

該物業包括261個地下停車位。

該物業坐落於上海市浦東區陸家嘴路(為中心商業區)，附近一帶主要為寫字樓及商業樓宇。物業的通達性良好。陸家嘴東路及浦東南路沿線享有便利的公共交通設施(如巴士及的士)，且該物業可輕易到達上海地鐵陸家嘴站。

該物業已獲授土地使用權，作多功能用途為期50年。

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局出具的上海市房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海招商局大廈有限公司，詳情如下：

證書編號	發行日期	用途	土地使用期限		地盤面積 (平方米)	用途	建築面積 (平方米)
			屆滿日期				
滬房地浦字 (2015) 第103378號 (103378)	二零一五年 十二月 二十五日	多功能	二零四二年 十月十二日		7,301.00	辦公、商業、 其他用途	27,153.09

據 貴公司告知，該物業包括上述證書所述的部分區域。

- (2) 根據日期為二零一七年十一月二十三日的營業執照第41000002201711230008號，上海招商局大廈有限公司成立為有限公司，註冊資本為24,000,000美元，有效經營期直至二零四二年十月十二日止。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 上海招商局大廈有限公司已獲得該物業的房地產權證；及
- (b) 該物業受兩份按揭規限。
- (4) 根據 貴集團所提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

			於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 部分上海招商局廣場， 中國 上海市靜安區 成都北路333號	上海招商局廣場於一九九八年竣工，為建於一塊總地盤面積9,642.00平方米土地上的辦公發展項目。 根據 貴公司提供的資料，該物業包括部分上海招商局廣場作商業配套、辦公及停車場用途。 該物業建築面積如下：	於估值日期，該物業已部分出租予不同租戶，年租金約為人民幣74,000,000元，最遲於二零三一年七月十四日到期。 總建築面積為17,046.42平方米的部分物業處於空置或正協商新租賃中。餘下部分由業主佔用。	人民幣2,131,000,000元 (人民幣二十一億三千一百萬元) (目標公司應佔20.0%權益： 人民幣426,200,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	商業配套	16,275.35	
	辦公	33,163.55	
	停車場	10,000.04	
	總計	59,438.94	

該物業包括179個地下停車位。

該物業坐落於上海市靜安區成都北路(為中心商業區)，附近一帶主要為寫字樓及商業樓宇。物業的通達性良好。成都北路及威海路沿線享有便利的公共交通設施(如巴士及的士)，且該物業可輕易到達上海地鐵南京西路站。

該物業已獲授土地使用權，作多功能途為期50年。

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地管理局出具的一份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海招商局廣場置業有限公司，詳情如下：

證書編號	發行日期	用途	土地使用期限		地盤面積 (平方米)	用途	建築面積 (平方米)
			屆滿日期				
滬房地市字 裡行(1998) 第005107號 (005107)	一九九八年 十一月十八日	多功能	二零四四年 八月二十三日		9,642.00	辦公、商業、 其他用途	70,430.06

據 貴公司告知，該物業包括上述證書所述部分區域。

- (2) 根據日期為二零一七年十一月二十三日的營業執照第00000002201711230002號，上海招商局廣場置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為28,000,000美元，有效經營期直至二零四四年十月十八日止。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業業權的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 上海招商局廣場置業有限公司已獲得該物業的房地產權證；
- (b) 該物業受兩份按揭規限。
- (4) 根據 貴集團所提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

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

於股份之好倉

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

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有，華能由本公司執行董事蘇樹輝博士擁有90%，由蘇樹輝博士兒子蘇文藻先生擁有10%。根據證券及期貨條例第XV部，蘇樹輝博士被視為於華能持有的股份中擁有權益。華能為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

於相聯法團相關股份之好倉

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

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

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

3. 董事與主要股東之僱傭關係

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

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

4. 董事於合約及資產之權益

於本通函刊發日期，概無董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之存續合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 於競爭業務之權益

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

6. 服務合約

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

7. 專家及同意書

以下載列名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
浩德	一間獲香港證券及期貨事務監察委員會發牌進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行	獨立物業估值師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之各形式及內容轉載其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家各自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，上述專家概無於二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目結算日期)起於本集團任何成員公司已經收購或出售或租賃亦或於本集團任何成員公司建議將予收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

日期為二零一九年五月十七日之浩德函件載於本通函第18至29頁，而日期為二零一九年五月十七日之戴德梁行估值報告載於本通函附錄一，均為供載入本通函而編製。

8. 並無重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期)以來，本公司之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至二零一九年五月三十一日(包括該日)在一般營業時間內(星期六及公眾假期除外)自上午十時正起至下午一時正及自下午二時正起至下午五時正，於本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603室)可供查閱：

- a. 權益轉讓協議；
- b. 日期為二零一九年五月十七日之董事會函件，全文載於本通函第5至15頁；
- c. 日期為二零一九年五月十七日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第16至17頁；
- d. 日期為二零一九年五月十七日之獨立財務顧問函件，全文載於本通函第18至29頁；
- e. 戴德梁行日期為二零一九年五月十七日之估值報告，全文載於本通函附錄一；
- f. 獨立財務顧問日期為二零一九年五月十七日之同意書，見本附錄上一段「7.專家及同意書」；
- g. 戴德梁行日期為二零一九年五月十七日之同意書，見本附錄上一段「7.專家及同意書」；及
- h. 本通函副本。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告招商局置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年六月六日(星期四)上午十一時正假座香港干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

普通決議案

考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認匯聚控股有限公司、招商局穩石投資基金管理有限公司(代其本身行事及以Super Alliance Real Estate Partners L.P.的普通合夥人身份)及Poly Field Holdings Limited所訂立的權益轉讓協議及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事就以下目的或就以下事項：(i)落實及完成權益轉讓協議及其項下擬進行的交易；及/或(ii)根據本公司董事會可能認為合適的條款及條件對權益轉讓協議及其項下擬進行的交易作出任何修正、修改或修訂，為及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有關文件及/或作出一切相關行動。」

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一九年五月十七日

股東特別大會通告

主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603至2606室

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

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

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票表決之本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及表決。本公司股東(倘屬法團)有權委任其獲授權代表或受委代表代其投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份之股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任書須列明各受委代表所代表之有關股份數目及類別。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署。倘委任受委代表之文據由法團簽署，則須加蓋其法團印鑑或由其授權人或由一名正式獲授權高級職員親筆簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決，於該情況下，代表委任文據將被視作已撤銷論。
4. 屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊內排名首位之聯名登記持有人就有關股份作出之投票方會獲接納，而其他登記持有人之投票一律不獲接納。
5. 為釐定出席於二零一九年六月六日(星期四)舉行之股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年六月三日至二零一九年六月六日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一九年五月三十一日下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
6. 根據上市規則，於大會提呈之所有決議案須按股數投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈按股數投票表決結果。