

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



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)

關連交易：

經重新修訂及重列之不競爭契據

為積極應對房地產市場趨勢之變動，本公司有意持續開發不受地理限制的輕資產房地產業務，同時保留其受地域保障之核心重資產房地產開發業務維持地域保障。為遵循有關策略及進一步劃分本集團與招商蛇口集團之間的業務營運，本公司與招商蛇口於二零一九年十月二十一日訂立經重新修訂及重列之不競爭契據，其須待股東批准並將取代及代替整份經修訂及重列之不競爭契據。

根據經重新修訂及重列之不競爭契據，本集團將有權獨家參與房地產投資信託基金之房地產投資信託管理業務，而獲允許的相關物業均位於或來自中國各地。本公司(以其本身或透過其附屬公司)有權收取現金及/或房地產投資信託基金單位作為回報。

上市規則之涵義

於本公告日期，招商蛇口持有本公司已發行股份約74.35%，因此，根據上市規則，其為本公司之控股股東及關連人士。

經重新修訂及重列之不競爭契據構成本公司之關連交易，故須遵守申報及公告規定並有待獨立股東批准。

一般事項

股東特別大會將獲召開，以考慮及酌情批准(其中包括)經重新修訂及重列之不競爭契據。

一份載有(其中包括)(i)經重新修訂及重列之不競爭契據之詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一九年十月二十一日寄發予股東。

A. 經重新修訂及重列之不競爭契據

現有經修訂及重列之不競爭契據

茲提述招商地產與本公司於二零一三年六月十九日訂立之不競爭契據(於二零一三年十月四日修訂及補充)。茲亦提述本公司日期為二零一六年二月二十六日之公告，其披露(其中包括)本公司、招商地產與招商蛇口於二零一五年十二月三十日訂立之修訂及更替契據，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益已更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。

茲亦提述本公司日期為二零一八年十二月十七日之公告，其披露(其中包括)招商蛇口與本公司訂立之經修訂及重列之不競爭契據(「經修訂及重列之不競爭契據」)，其取代及代替整份不競爭契據，以修訂本集團與招商蛇口集團之間之業務劃分。

根據現有經修訂及重列之不競爭契據：

於招商局置地城市之房地產業務

招商蛇口有關廣州、佛山、南京及句容之不競爭承諾。

就廣州、佛山、南京及句容(「四個招商局置地城市」)而言，招商蛇口已不可撤銷地向本公司(為其本身及代表其各附屬公司)及為本公司的利益承諾，於有關期間，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯繫人(不包括其附屬公司及本集團)不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何四個招商局置地城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或

- (b) 以其他方式直接或間接於任何四個招商局置地城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

就上文所載之限制而言，在招商蛇口就本集團之業務發展而向本集團提供財務資助之情況下，有關限制並不適用。

招商蛇口有關重慶及西安之不競爭承諾

就重慶及西安而言，

- (a) 本公司將對該兩個城市各自之房地產業務組合(非控股投資安排除外)、本集團於相關時間可得之財務資源及相關市場狀況進行年度審閱，考慮及決定是否退出相關城市、可行之退出選擇及相關時間表。本公司正考慮適時停止於該兩個城市進行房地產業務(非控股投資安排除外)並退出該兩個城市。倘本公司決定透過出售於該等城市之房地產項目退出相關城市，本公司將遵守上市規則第14章及第14A章(如適用)項下當時適用之規定。
- (b) 招商蛇口已不可撤銷地向本公司(就其本身及代表其各附屬公司)及為本公司的利益承諾，於有關期間，倘本公司或其任何附屬公司於重慶或西安進行房地產業務(非控股投資安排除外)，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯繫人(不包括其附屬公司及本集團)不會獨自或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：
 - (i) 直接或間接持有於相關城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
 - (ii) 以其他方式直接或間接於相關城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持；及

為免生疑問，倘本集團不再於相關城市進行任何房地產業務(非控股投資安排除外)，則就該等城市而言，上述承諾將不再適用於招商蛇口集團。

招商蛇口就招商局置地城市之不競爭承諾之例外情況

儘管招商蛇口作出上述承諾，於有關期間及倘本公司或其任何附屬公司於任何招商局置地城市進行房地產業務，招商蛇口、其任何附屬公司(不包括本集團)及／或其任何聯繫人或會：

- (a) 直接或間接持有本公司任何股份或證券或權益或於當中擁有權益，或透過本公司持有其任何附屬公司之任何股份或其他證券或權益或於當中擁有權益；
- (b) 在以下情況直接或間接持有於任何招商局置地城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司之任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益：
 - (i) 該公司於認可證券交易所上市；
 - (ii) 該等股份或證券或權益不超過該公司已發行及發行在外股本之5%；
 - (iii) 招商蛇口、其任何附屬公司及／或其任何聯繫人無權委任該公司之大部份董事；及
 - (iv) 該公司於所有相關時間須至少擁有一名其他股東，其(連同(如適用)其聯繫人)直接或間接於該公司持有較招商蛇口、其任何附屬公司(不包括本集團)及／或其任何並非與招商蛇口一致行動之聯繫人、其任何附屬公司(不包括本集團)及／或其任何與其在該公司之股份及證券或其他權益有關之聯繫人為高的百分比之股份及證券或其他權益及／或於當中擁有權益；及／或
- (c) 於已收購物業及持作彼等自用之物業中擁有權益，惟該等活動不涉及任何房地產開發。

於招商蛇口城市之房地產業務

本公司已不可撤銷地向招商蛇口(為其本身及代表其各附屬公司(不包括本集團))及為招商蛇口的利益承諾,於有關期間,本公司將(i)不會,及(ii)促使其附屬公司不會,及(iii)盡最大努力促使其聯繫人(不包括其附屬公司及招商蛇口集團)不會個別或共同,或透過任何人士、企業或公司代表:

- (a) 直接或間接持有於招商蛇口城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及/或於當中擁有權益;或
- (b) 以其他方式直接或間接於招商蛇口城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

儘管本公司作出上述承諾,惟於有關期間,本公司、其任何附屬公司及/或其任何聯繫人(不包括招商蛇口集團)或會:

- (a) 於招商蛇口城市參與非控股投資安排;
- (b) 在以下情況直接或間接持有於招商蛇口城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司之股份或其他證券或權益及/或於當中擁有權益:
 - (i) 該公司於認可證券交易所上市;
 - (ii) 該等股份或證券或權益不超過該公司已發行及發行在外股本之5%;
 - (iii) 本公司、其任何附屬公司及/或其任何聯繫人(不包括招商蛇口集團)無權委任該公司之大部份董事;及

- (iv) 該公司於所有相關時間須至少擁有一名其他股東，其(連同(如適用)其聯繫人)直接或間接於該公司持有較本公司、其任何附屬公司及／或其任何並非與本公司一致行動之聯繫人(不包括招商蛇口集團)、其任何附屬公司及／或其任何與其在該公司之股份及證券或其他權益有關之聯繫人(不包括招商蛇口集團)為高的百分比之股份及證券或其他權益及／或於當中擁有權益；及／或
- (c) 於已收購物業及持作彼等自用之物業中擁有權益，惟該等活動不涉及任何房地產開發。

北京及上海辦公室物業之資產管理業務

根據第一項建議轉讓，本集團有權獨家從事位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務。

就位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務而言，招商蛇口已不可撤回地向本公司(就其本身及代表其各附屬公司)及為本公司的利益承諾，待第一項建議轉讓完成後，於有關期間，其(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯繫人(不包括其附屬公司及本集團)不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於北京及上海直接或間接從事或參與任何辦公室物業的資產管理業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於北京及上海從事或涉及或參與或投資任何辦公室物業的資產管理業務或向其提供財務或其他支持。

招商蛇口及本公司知悉建議轉讓有待各方磋商、訂立最終協議以及遵守其他適用規則及規例(包括(如適用)招商蛇口及／或本公司股東的批准)。因此，建議轉讓可能會或可能不會落實。

非控股投資安排

本公司有權按少數基準參與中國各地(包括招商蛇口城市)之房地產相關投資(「非控股投資安排」)。

倘非控股投資安排透過成立合營企業進行，本公司將遵守以下限制：

- (a) 其將於相關合營企業實體僅持有最多30%股權；
- (b) 其將無權提名合營企業實體之董事會大部分成員；
- (c) 根據香港會計師公會頒佈的適用香港會計準則，其將不會於其本身的財務報表中將合營企業實體的財務報表綜合入賬，而相關合營企業實體將按(i)於聯繫人或合營企業的權益(倘本公司對投資有重大影響力)，或(ii)按公平值計入損益(倘投資屬持作買賣)，或(iii)按公平值計入其他全面收益(倘投資並非持作買賣，前提是本公司對投資並無重大影響力)入賬；及
- (d) 其不得參與合營企業實體之日常管理，並將不會就合營企業實體之管理、策略或營運擁有否決權。

倘非控股投資安排透過以有限合夥形式成立基金進行，本公司將遵守以下限制：

- (a) 其將不會持有超過相關基金之一般合夥人之30%股權；
- (b) 其將不會注入超過相關基金所有有限合夥人之注資總額之30%；

- (c) 其將不會控制基金之一般合夥人；
- (d) 其將不會將基金之財務報表與其本身之財務報表綜合入賬；及
- (e) 其將不會參與基金之日常管理，並將不會就基金之管理、策略或營運擁有否決權。

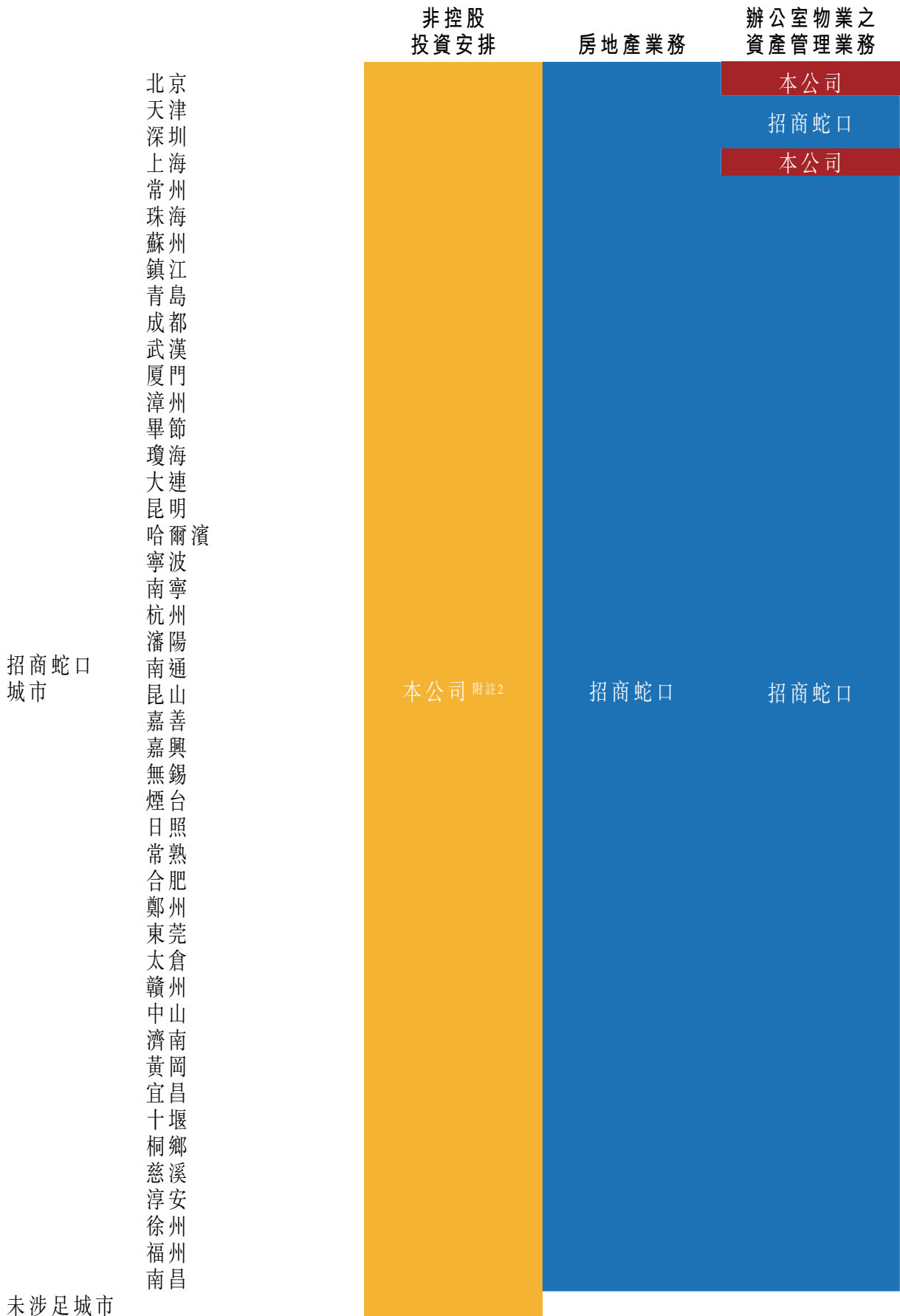
倘本公司與招商蛇口集團參與非控股投資安排，其各自之非控股投資安排將構成本公司之關連交易，而本公司將遵守上市規則第14A章項下當時適用之規定。


本公司進一步承諾將其與招商蛇口集團的非控股投資安排所產生之資產價值(「**資產價值**」)總比例限於其總資產(按其最近期刊發之經審核賬目或其最近期刊發之中期報告(以較遲者為準)所呈列)之30%(「**30%門檻**」)。


作為與招商蛇口集團之關連非控股投資安排之補充，本公司亦預計在僅於本集團有益及有利之情況下向該等與招商蛇口集團有關的非控股投資安排項下之關連投資實體提供財務資助。本公司將遵守上市規則第14A章項下當時適用之規定，並將該等財務資助金額之任何未償還餘額計入資產價值以計算30%門檻。


根據經修訂及重列之不競爭契據，本公司及招商蛇口之間之現有業務安排載列如下：

	非控股 投資安排	房地產業務	辦公室物業之 資產管理業務
招商局 置地城市	本公司	本公司	本公司
重慶 ^{附註1} 西安 ^{附註1} 廣州 佛山 南京 句容			



 指本公司將有權獨家進行相關業務

 指招商蛇口將有權獨家進行相關業務

 指非控股投資安排

1. 本公司正考慮退出重慶及西安，並解除不競爭契據對重慶及西安施加的地域限制。
2. 非控股投資安排並無於任何方面限制招商蛇口於該等城市進行其房地產業務。

此外，誠如本公司日期為二零一九年一月十日之通函所披露，待招商蛇口集團將位於深圳的辦公室物業的資產管理業務之全部股權正式轉讓予本集團（「**第二項建議轉讓**」）後，本公司將收購招商蛇口於中國經營有關辦公室物業之所有資產管理業務。招商蛇口其後將承諾其將不會於中國從事任何辦公室物業之資產管理業務，且本公司將擁有獨家從事中國所有城市辦公室物業之資產管理業務的權利。本公司其後將向獨立股東提出進一步修訂經修訂及重列之不競爭契據以供考慮。

經重新修訂及重列之不競爭契據之背景

招商蛇口為重資產房地產發展商，專注於房地產開發及相關管理。

本公司亦為重資產房地產發展商，專注於房地產開發及相關管理。

本公司及招商蛇口之業務乃按地域劃分，當中本公司及招商蛇口分別有權於招商局置地城市及招商蛇口城市進行房地產業務。房地產業務指物業發展、銷售、租賃、投資及管理。

擴展本公司業務及進一步修訂經修訂及重列之不競爭契據

本公司一直實行發展輕資產房地產業務的策略，而根據經修訂及重列之不競爭契據，其中包括本公司可：

- (a) 於中國各地進行**非控股投資安排**；
- (b) 於招商局置地城市以及北京及上海(為招商蛇口城市)獨家進行**辦公室物業資產管理業務**，及有權於招商局置地城市進行有關業務；及
- (c) 於招商局置地城市進行**房地產業務**。

本公司及招商蛇口已同意修訂經修訂及重列之不競爭契據，藉此進一步實行發展輕資產房地產業務的策略。

本公司已就擴大輕資產房地產業務範圍的潛在商機與招商蛇口進行公平討論，據此，本公司將能於中國所有城市進行房地產投資信託管理業務，而招商蛇口仍將能進行其物業管理業務。房地產投資信託基金為受香港監管機構監管的特色產品，廣受全球投資者認可。房地產投資信託管理業務為本公司帶來獨特的機會，以進一步發展其輕資產業務及成為領先的房地產投資信託基金服務供應商。

鑒於上文所述，於二零一九年九月二日，本公司之附屬公司招商局置地資管有限公司(前稱榮騰企業有限公司)就招商局商業房地產投資信託基金的認可向證監會提交申請。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月二日之公告。

經重新修訂及重列之不競爭契據

於二零一九年十月二十一日，本公司與招商蛇口訂立經重新修訂及重列之不競爭契據（「經重新修訂及重列之不競爭契據」），其須待獨立股東批准並將取代及代替整份經修訂及重列之不競爭契據。經重新修訂及重列之不競爭契據有待獨立股東於股東特別大會上批准。

根據經重新修訂及重列之不競爭契據：

於中國之房地產投資信託管理業務

本集團將有權獨家參與房地產投資信託基金之房地產投資信託管理業務，而獲允許的相關物業均位於或來自中國各地。本公司（以其本身或透過其附屬公司）有權收取現金及／或房地產投資信託基金單位作為回報。

就房地產投資信託管理業務而言，受上文所載之條文所限，招商蛇口不可撤銷地向本公司（就其本身及代表其各附屬公司）及為本公司的利益承諾，於新有關期間，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司（不包括本集團）不會，及(iii)盡最大努力促使其聯繫人（不包括其附屬公司及本集團）不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於中國任何城市直接或間接從事或涉及任何房地產投資信託管理業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於中國任何城市從事或涉及或參與或投資任何房地產投資信託管理業務或向其提供財務或其他支持。

就上文所載之限制而言，其並無禁止招商蛇口為於房地產投資信託基金項下的招商蛇口城市的物業提供物業管理服務，或於有關房地產投資信託基金擁有任何單位或其他權益。

經重新修訂及重列之不競爭契據僅於本公司與招商蛇口的業務劃分安排加入一項新產品(即房地產投資信託管理業務)，當中本公司有權就房地產投資信託基金於香港獨家進行房地產投資信託管理業務，而獲允許的相關物業均來自中國各地。本公司(以其本身或透過其附屬公司)有權收取現金及／或房地產投資信託基金單位作為回報，此乃於香港上市的房地產投資信託基金之標準及慣常做法。除納入房地產投資信託管理業務外，本公司與招商蛇口的業務劃分之原則維持不變，並將不會因修訂經修訂及重列之不競爭契據而有所變更。

本公司及招商蛇口此前從未進行房地產投資信託管理業務。經修訂及重列之不競爭契據之建議修訂須待本公司獨立股東批准，並將反映上文所述，讓本公司進一步擴展其業務及實行其發展輕資產房地產業務之策略。招商蛇口於建議修訂中將不會擁有額外權利。

北京及上海辦公室物業之資產管理業務

本集團有權獨家從事位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務。

就位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務而言，招商蛇口已不可撤銷地向本公司(就其本身及代表其各附屬公司)及為本公司的利益承諾，於新有關期間，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括本集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯繫人(不包括其附屬公司及本集團)不會個別或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於北京及上海直接或間接從事或涉及任何辦公室物業的資產管理業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於北京及上海從事或涉及或參與或投資任何辦公室物業的資產管理業務或向其提供財務或其他支持。

經重新修訂及重列之不競爭契據之終止日期

經重新修訂及重列之不競爭契據將於下列情況(以較早發生者為準)自動終止：

- (a) 招商蛇口不再為本公司控股股東當日；及
- (b) 股份不再於聯交所上市當日。

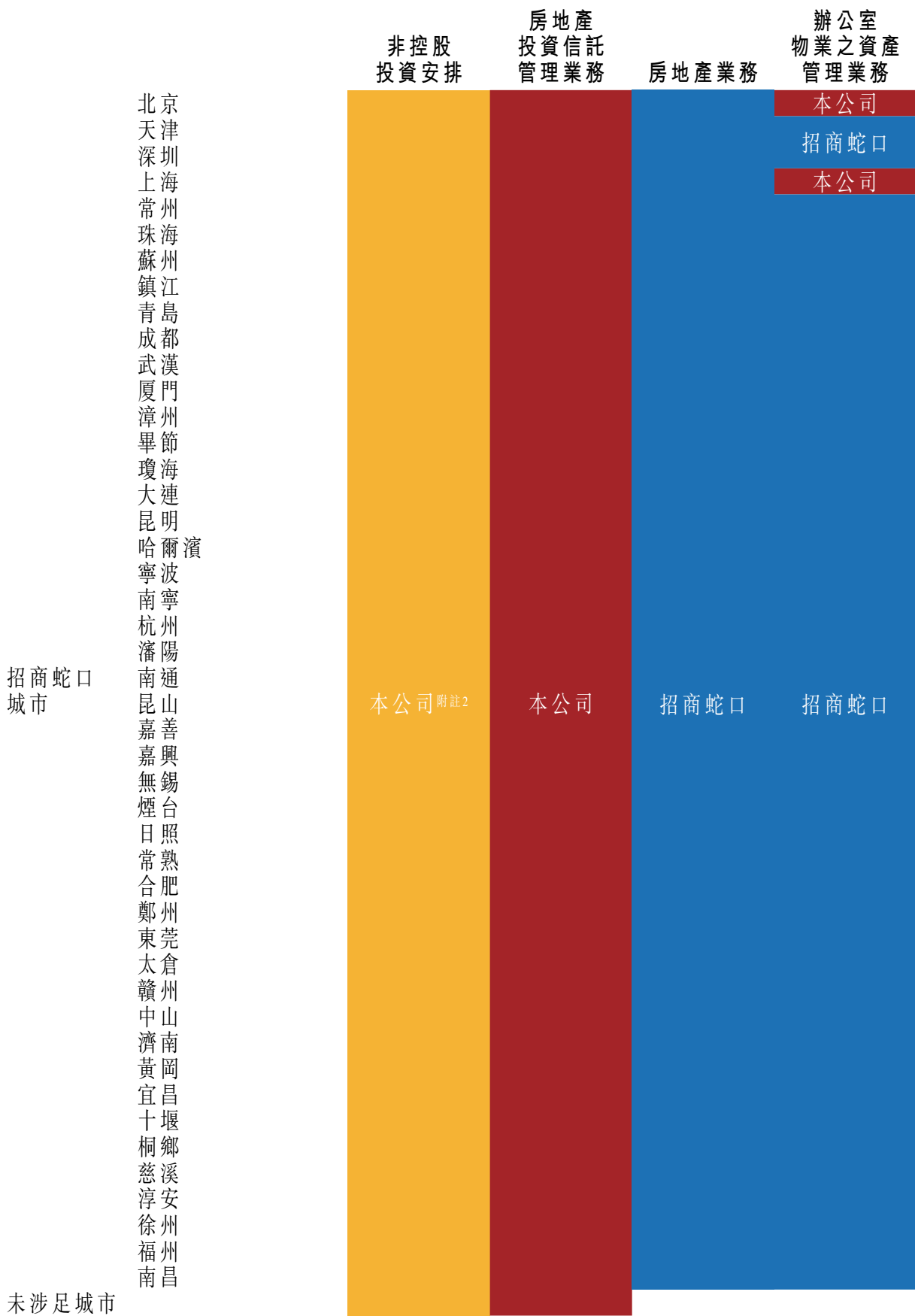
經重新修訂及重列之不競爭契據之其他條款

除納入房地產投資信託管理業務及更新有關北京及上海辦公室物業之資產管理業務之條款以反映第一項建議轉讓完成時之狀況外，與經修訂及重列之不競爭契據相比，經重新修訂及重列之不競爭契據有關(a)非控股投資安排；(b)招商局置地城市以及北京及上海辦公室物業之資產管理業務；及(c)房地產業務之其他條款維持不變。

根據經重新修訂及重列之不競爭契據之業務劃分

根據經重新修訂及重列之不競爭契據，本公司及招商蛇口之間之業務劃分載列如下，以供說明用途：

	非控股 投資安排	房地產 投資信託 管理業務	房地產業務	辦公室 物業之資產 管理業務
招商局 置地城市	本公司	本公司	本公司	本公司
重慶 ^{附註1}				
西安 ^{附註1}				
廣州				
佛山				
南京				
句容				



指本公司將有權獨家進行相關業務

指招商蛇口將有權獨家進行相關業務

指非控股投資安排

1. 本公司正考慮退出重慶及西安，並解除經修訂及重列之不競爭契據對重慶及西安施加的地域限制。
2. 非控股投資安排並無於任何方面限制招商蛇口於該等城市進行其房地產業務。

此外，根據第二項建議轉讓(據此，招商蛇口集團將位於深圳的辦公室物業的資產管理業務之全部股權正式轉讓予本集團)，本公司將收購招商蛇口於中國經營有關辦公室物業之所有資產管理業務。招商蛇口其後將承諾其將不會於中國從事任何辦公室物業之資產管理業務，且本公司將擁有獨家從事中國所有城市辦公室物業之資產管理業務的權利。本公司其後將向獨立股東提出進一步修訂經重新修訂及重列之不競爭契據以供考慮。

房地產投資信託管理業務及物業管理業務之經營模式

房地產投資信託管理業務

房地產投資信託管理業務項下提供之服務

本公司建立房地產投資信託管理業務，主要為於中國擁有及投資高質量創收商業物業的房地產投資信託基金提供服務。於房地產投資信託管理業務下，本公司(透過其獲證監會發牌的附屬公司)擔任房地產投資信託管理人(「**房地產投資信託管理人**」)，主要投資目標為向基金單位持有人提供穩定的分派、可持續長期分派增長以及提升所涉及物業的價值。根據房地產投資信託基金守則的規定，房地產投資信託管理人須獲證監會發牌，以進行資產管理的受規管活動。

房地產投資信託管理人擁有管理房地產投資信託基金資產的一般權力，而房地產投資信託管理人的主要責任為管理房地產投資信託基金的資產，為基金單位持有人帶來收益。各房地產投資信託管理人專門為一個房地產投資信託基金提供服務。

房地產投資信託管理人將為房地產投資信託基金制定戰略性方向及風險管理政策，並向房地產投資信託基金的受託人發出指示，以根據其訂明的投資策略收購及出售變現房地產投資信託基金的資產，及以房地產投資信託基金的名義進行貸款及擔保。房地產投資信託管理人將根據房地產投資信託管理人的投資策略，以及按照房地產投資信託基金之信託契據條文及合規程序管理房地產投資信託基金的資產。

房地產投資信託管理人將專注改善物業價值、籌集資金、財務及合規管理。

於房地產投資信託基金項下，房地產投資信託管理人將提供管理服務，並將向房地產投資信託基金收取管理費。營運管理人將就物業提供若干專門物業管理服務，包括(其中包括)租賃、營銷及租賃管理服務，並將向中國物業公司收取營運管理費。物業管理人將就物業提供共享物業管理服務，如(其中包括)日常保養、清潔及保安服務，並將向中國物業公司收取物業管理費。

所涉及物業之類型及性質

房地產投資信託基金項下所涉及的物業主要為高質量創收(大部分為商業)物業，通常處於較後開發階段。有關物業乃根據受房地產投資信託基金守則監管的相關投資策略、房地產投資信託基金的合規手冊及房地產投資信託基金的信託契據進行選擇。該等物業的權益旨在透過房地產投資信託基金的上市而進行證券化及在香港上市。總括而言，房地產投資信託基金項下所涉及的物業擁有以下特徵：

- (a) 物業地理位置優越，並擁有多元且優質的租戶群基礎；
- (b) 物業組合有強勁增長潛力，並可透過資產增值策略及未來收購擴張進一步提升；及
- (c) 物業將由經驗豐富、盡心盡力及有良好往績的管理團隊管理。

物業管理業務

物業管理業務項下提供之服務

房地產管理指向物業擁有人或資產管理人提供的支援服務，一般包括(其中包括)(a)保安、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務(樓宇管理)；及(b)向物業擁有人或資產管理人提供的其他營運支援，如協助(惟受資產管理人酌情決定及監督)進行租賃服務、營銷服務、租賃發展、諮詢服務、金融服務及其他服務(營運管理)。因此，房地產投資信託管理業務就所提供服務而言明顯有別於物業管理業務。

所涉及物業之類型及性質

與房地產投資信託基金項下所選的物業相比，物業管理業務項下所涉及之物業的類型及性質並無特定限制。

房地產投資信託管理業務與物業管理業務之間的競爭分析

房地產投資信託管理業務將不會與招商蛇口的物業管理業務競爭，原因如下(其中包括)：

- (a) 房地產投資信託管理人不會進行物業管理人之工作。誠如上文所闡述，房地產投資信託管理人專注於資產管理，包括改善物業價值、籌集資金、財務及合規管理。房地產投資信託管理人不會尋求進行物業管理業務。此乃標準市場慣例，並為接近所有香港上市房地產投資信託基金的情況。
- (b) 房地產投資信託管理人總是與物業管理人合作。物業管理人在樓宇管理及營運管理層面上執行指示及策略。此亦為標準市場慣例，並為接近所有香港上市房地產投資信託基金的情況。

總括而言，房地產投資信託管理業務與物業管理業務並非競爭對手，兩項業務於房地產投資信託基金架構下彼此互補。

本公司將透過其獲證監會發牌的附屬公司提供房地產投資信託管理業務項下的服務，而招商蛇口的附屬公司或其他第三方將提供物業管理服務。為免生疑問，物業管理服務分為兩部分，一部分為樓宇管理(由可向其他樓宇提供有關服務的招商蛇口團隊或其他第三方進行)，而另一部分則為營運管理(由招商蛇口為相關物業而設的專門團隊或其他第三方進行)，兩者均為招商蛇口或其他第三方提供的物業管理服務的一部分。

房地產投資信託管理業務及其他資產管理業務或物業管理業務之市場定位

於房地產投資信託管理業務下，房地產投資信託管理人向目標為公眾投資者及基金單位持有人的上市計劃提供服務。此外，權益以透過房地產投資信託基金的上市而進行證券化及於香港上市為目標之物業，乃根據受房地產投資信託基金守則監管的相關投資策略、房地產投資信託基金的合規手冊及房地產投資信託基金的信託契據進行挑選以引入房地產投資信託基金。

於資產管理業務或物業管理業務下，資產管理人或物業管理人一般根據私人安排為有限的投資者／物業擁有人提供服務。

經重新修訂及重列之不競爭契據的理由及裨益

本公司認為，建議納入房地產投資信託管理業務使本公司及招商蛇口的業務清晰劃分，在商業上屬適當，並符合本公司及其股東的整體利益，理由如下：

- (a) 誠如上文所闡述，房地產投資信託管理業務乃本公司獨有的產品，而考慮到以下各項，房地產投資信託管理業務與招商蛇口於招商蛇口城市所提供的其他資產或物業管理服務之間並不存在競爭：
 - (i) 有關房地產投資信託基金申請及期限的嚴格監管，以及房地產投資信託基金守則項下房地產投資信託管理業務須遵守的所有規例；

- (ii) 該等服務的特定受眾(即獲證監會根據房地產投資信託基金守則認可的房地產投資信託基金)；及
- (iii) 相比其他物業公司，房地產投資信託基金的市場定位為認可投資產品。

換言之，基於商業現實，於招商蛇口城市的指定物業毋須於本公司所提供的房地產投資信託管理服務(經其持牌附屬公司或其各自的境內附屬公司)或招商蛇口或其他第三方所提供的資產管理服務兩者之間作出選擇。

(b) 房地產投資信託管理業務為本公司帶來獨特的機會，基於以下各項優勢，進一步發展其輕資產業務，並成為領先的房地產投資信託基金服務供應商：

- (i) 與招商蛇口相比，作為以香港為基地的物業公司所坐擁於香港的強大本地職能及人力資源；
- (ii) 鑒於本公司在中國擁有龐大業務，於中國獲得物業的途徑眾多，從而將加強本公司獨家從事房地產投資信託管理業務(而相關物業位於中國所有城市)的業務計劃。本公司的房地產投資信託管理業務由房地產投資信託管理人管理，而房地產投資信託管理人已(i)向營運管理人授予租賃及營銷等部分營運職能；及(ii)向物業管理人授予物業管理職能。房地產投資信託管理人由本公司全資擁有，而營運管理人及物業管理人由招商蛇口或其他第三方全資擁有。因此，該等服務可受惠於招商蛇口及本公司之龐大資源基礎、富經驗管理團隊、卓越往績記錄以及於中國的品牌名稱及知名度。此外，房地產投資信託管理人的董事會及高級行政人員將於房地產投資及物業管理方面擁有豐富經驗。管理團隊的經驗及見解，加上熟悉中國房地產市場的市場慣例及經濟動態，將使本公司的房地產投資信託管理業務得以利用市場增長及實現最佳經營業績；及

(iii) 招商蛇口於中國強大的物業組合與本公司作為招商局集團物業部分的唯一房地產投資信託管理業務供應商的市場定位所產生的協同效益。本公司的房地產投資信託管理業務預期將與招商蛇口合作進行，而招商蛇口為一間於深圳證券交易所上市且信譽良好的國有企業，並為招商局集團的旗艦附屬公司之一。招商蛇口一直積極於中國開發、銷售及管理各類物業。於二零一八年十二月三十一日，招商蛇口(i)擁有價值人民幣398億元的物業投資，並擁有28個綜合發展項目及9個商業發展項目；(ii)於深圳擁有接近10百萬平方米的黃金地段，包括海上世界、太子灣、深圳媽灣及位於深圳寶安國際機場的深圳會展中心；及(iii)於6個綜合發展及商業發展項目中擁有95%或以上的所有權權益。其於房地產開發方面經驗豐富，並對市場以及本公司房地產投資信託管理業務的現有租戶及物業組合有深入的了解。因此，本公司的房地產投資信託管理業務亦可利用招商蛇口的豐富行業經驗及專業知識，評估合適的潛在收購機會。

(c) 本公司任何潛在關連交易將按照上市規則(生效或以其他方式豁免)的規定進行：鑒於招商蛇口可能作為房地產投資信託基金的相關資產的來源，並將於該等中擁有權益，故根據上市規則第14A章，本集團於房地產投資信託管理業務項下向該等作為招商蛇口的聯繫人的基金所提供的服務將構成本公司之持續關連交易。該等本公司關連交易將按上市規則(生效或以其他方式豁免)的規定進行。

B. 上市規則之涵義

於本公告日期，招商蛇口持有本公司已發行股份約74.35%，因此，根據上市規則，其為本公司之控股股東及關連人士。經重新修訂及重列之不競爭契據構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告之規定並有待獨立股東批准。

C. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，以考慮並就經重新修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理以及符合本公司及其股東整體利益，以及就獨立股東如何在股東特別大會投票，向獨立股東提供意見。

浩德融資有限公司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。

D. 有關訂約方之詳情

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事(i)開發、銷售、租賃、投資及管理物業；以及(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。

招商蛇口主要從事產業園區及社區之開發及運營以及郵輪業務。其為招商局集團之房地產旗艦，而招商局集團為招商蛇口之控股股東，其現持有招商蛇口已發行股本總額約64.46%。招商局集團為由中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

於本公告日期，招商蛇口間接持有本公司已發行股份約74.35%。

E. 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於招商蛇口任職，而執行董事黃競源先生於招商蛇口及／或其聯繫人任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自己於相關董事會會議就批准經重新修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會將獲召開，以考慮及酌情批准(其中包括)經重新修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易。

於本公告日期，本公司的已發行股份數目為4,905,257,860股，其中賦予持有人權利出席股東特別大會並於會上投票贊成或反對建議決議案的股份總數將為1,258,368,531股股份。於本公告日期，3,646,889,329股股份由Success Well Investments Limited(「**Success Well**」)直接持有。Success Well由Good Ease Holdings Limited(「**Good Ease**」)及瑞嘉投資實業有限公司(「**瑞嘉**」)分別擁有20%及80%權益。Good Ease由瑞嘉全資擁有，而瑞嘉則由招商蛇口全資擁有。招商局集團直接或間接擁有招商蛇口63.39%權益，並透過一間非全資附屬公司擁有招商蛇口1.07%權益。根據上市規則，本公司之控股股東招商蛇口於經重新修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，招商蛇口及其聯繫人須於股東特別大會上就上述各事項之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)經重新修訂及重列之不競爭契據之詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就經重新修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問就經重新修訂及重列之不競爭契據以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及推薦意見；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一九年十月二十一日寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 「30%門檻」 | 指 | 具有本公告「A.經重新修訂及重列之不競爭契據—現有經修訂及重列之不競爭契據—非控股投資安排」一節賦予之涵義； |
| 「經修訂及重列之不競爭契據」 | 指 | 具有本公告「A.經重新修訂及重列之不競爭契據—現有經修訂及重列之不競爭契據」一節賦予之涵義； |

「資產管理業務」	指	為一個服務模式，本公司據此將全權酌情處理相關物業之營運事項，惟視乎相關的資產管理服務，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、租賃以及業務招標；
「資產價值」	指	具有本公告「A.經重新修訂及重列之不競爭契據—現有經修訂及重列之不競爭契據—非控股投資安排」一節賦予之涵義；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，為招商蛇口之控股股東，現持有招商蛇口的已發行股本總額約64.46%；
「招商局置地城市」	指	佛山、廣州、南京、句容、重慶及西安；
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，曾為本公司之控股股東，其後於二零一六年九月二十七日撤銷註冊；
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：001979.SZ)，為本公司之控股股東，於本公告日期持有本公司之已發行股本總額約74.35%；

「招商蛇口城市」	指	北京、天津、深圳、上海、常州、珠海、蘇州、鎮江、青島、成都、武漢、廈門、漳州、畢節、瓊海、大連、昆明、哈爾濱、寧波、南寧、杭州、瀋陽、南通、昆山、嘉善、嘉興、無錫、煙台、日照、常熟、合肥、鄭州、東莞、太倉、贛州、中山、濟南、黃岡、宜昌、十堰、桐鄉、慈溪、淳安、徐州、福州及南昌；
「招商蛇口集團」	指	招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)；
「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責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0978)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司就批准(其中包括)經重新修訂及重列之不競爭契據而將舉行之股東特別大會；
「四個招商局置地城市」	指	具有本公告「A.經重新修訂及重列之不競爭契據—現有經修訂及重列之不競爭契據—於招商局置地城市之房地產業務」一節賦予之涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會；

「獨立財務顧問」	指 浩德融資有限公司，為可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立經重新修訂及重列之不競爭契據以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 除招商蛇口、其聯繫人及該等須於將予召開以批准(其中包括)經重新修訂及重列之不競爭契據之股東特別大會上放棄投票者以外的股東；
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「新有關期間」	指 自經重新修訂及重列之不競爭契據之有效日期至經重新修訂及重列之不競爭契據之終止日期期間(包括首尾兩日)；
「不競爭契據」	指 本公司與招商地產於二零一三年六月十九日訂立之不競爭契據(於二零一三年十月四日修訂及補充)；
「非控股投資安排」	指 具有本公告「A.經重新修訂及重列之不競爭契據—現有經修訂及重列之不競爭契據—非控股投資安排」一節賦予之涵義；
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「房地產業務」	指 發展、銷售、租賃、投資及管理物業；

「第一項建議轉讓」	指	正式向本集團轉讓招商蛇口集團於位於北京及上海的辦公室物業的資產管理業務之全部股權；
「第二項建議轉讓」	指	正式向本集團轉讓招商蛇口集團於位於深圳的辦公室物業的資產管理業務之全部股權；
「建議轉讓」	指	第一項建議轉讓及第二項建議轉讓；
「認可證券交易所」	指	聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所或新加坡證券交易所；
「房地產投資信託基金」	指	獲證監會根據房地產投資信託基金守則認可的房地產投資信託基金的計劃；
「房地產投資信託基金守則」	指	香港房地產投資信託基金守則；
「房地產投資信託管理業務」	指	由獲證監會接納的管理公司及其各自的附屬公司根據房地產投資信託基金守則提供予房地產投資信託基金的服務；
「有關期間」	指	自經修訂及重列之不競爭契據之生效日期起至經修訂及重列之不競爭契據之終止日期期間(包括首尾兩日)；
「經重新修訂及重列之不競爭契據」	指	具有本公告「A.經重新修訂及重列之不競爭契據—經重新修訂及重列之不競爭契據—非控股投資安排」一節賦予之涵義；
「反收購」	指	本公司於二零一三年十一月一日進行及完成之反收購；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；

「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港幣0.01元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「未涉足城市」	指	本集團或招商蛇口集團於不競爭契據日期並無進行房地產業務的中國城市。

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一九年十月二十一日

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。