

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有招商局置地有限公司之證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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。



**關連交易：
經重新修訂及重列之不競爭契據
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

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28至29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30至41頁。

招商局置地有限公司謹訂於二零一九年十一月八日(星期五)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46至47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54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。

二零一九年十月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	28
獨立財務顧問函件	30
附錄 – 一般資料	42
股東特別大會通告	46

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「30%門檻」	指	具有本通函「II.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	具有本通函「II.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	具有本通函「II.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，現持有招商蛇口於最後可行日期已發行股本總額約64.46%
「招商局置地城市」	指	佛山、廣州、南京、句容、重慶及西安

釋 義

「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，於最後可行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、烟台、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	就批准經重新修訂及重列之不競爭契據而將舉行之本公司股東特別大會

釋 義

「四個招商局置地城市」	指	具有本通函「II.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」或「浩德」	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
「最後可行日期」	指	二零一九年十月十八日，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	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生效日期起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(於二零一三年十月四日修訂及補充)訂立之不競爭契據

釋 義

「非控股投資安排」	指	具有本通函「II.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，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「房地產業務」	指	開發、銷售、租賃、管理及投資物業
「第一項建議轉讓」	指	招商蛇口集團將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正式轉讓予本集團
「第二項建議轉讓」	指	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
「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	根據房地產投資信託守則，由證監會授權的計劃構成房地產投資信託基金
「房地產投資信託守則」	指	香港房地產投資信託守則
「房地產投資信託管理業務」	指	根據房地產投資信託守則，獲證監會及其各自之附屬公司接受的管理公司向房地產投資信託基金提供的服務

釋 義

「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	具有本通函「II.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」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	股份之持有人
「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

**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)

非執行董事：

許永軍(主席)

黃均隆

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：

註冊辦事處：

P.O. Box 309,

Ugland House,

Grand Cayman,

KY1-1104,

Cayman Islands

主要營業地點：

香港

干諾道中168至200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603至2606室

關連交易：

經重新修訂及重列之不競爭契據

及

股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司於二零一九年十月二十一日發出之公告，內容有關本公司及招商蛇口訂立之經重新修訂及重列之不競爭契據。本通函旨在向股東提供有關批准經重新修訂及重列之不競爭契據而將於股東特別大會提呈之決議案所需之合理資料，以令閣下就是否投票贊成或反對決議案作出決定。

II. 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

董事會函件

- (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

董事會函件

- (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

董事會函件

- (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

董事會函件

- (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。

董事會函件

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%;

董事會函件

- (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	重慶 ^{附註1} 西安 ^{附註1} 廣州 佛山 南京 句容	本公司	本公司

董事會函件

	非控股投資 安排	房地產 業務	辦公室物業之 資產管理業務
北京			本公司
天津			招商蛇口
深圳			本公司
上海			
常州			
珠海			
蘇州			
鎮江			
青島			
成都			
武漢			
廈門			
漳州			
蕪湖			
海峽			
大連			
昆明			
哈爾濱			
寧波			
南寧			
杭州			
瀋陽			
南通	本公司 ^{附註2}	招商蛇口	招商蛇口
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			
南昌			
招商蛇口 城市			
未涉足城市			

董事會函件

附註：

-  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**。

董事會函件

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

董事會函件

- (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

董事會函件

- (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	重慶 ^{附註1} 西安 ^{附註1} 廣州 佛山 南京 句容	本公司	本公司	本公司

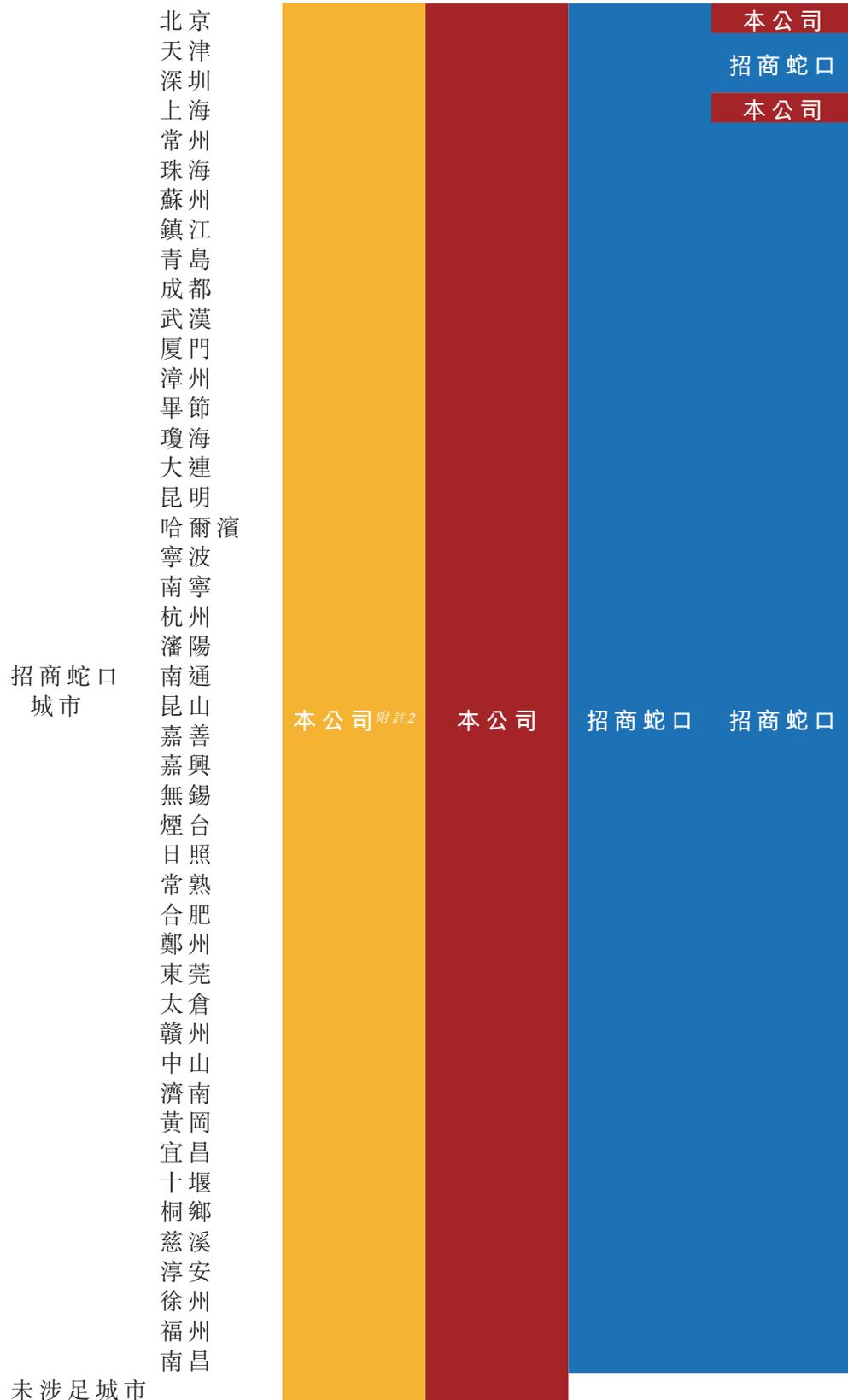
董事會函件

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



附註：

-  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

董事會函件

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。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。

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。

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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本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，

董事會函件

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。

III. 上市規則之涵義

於最後可行日期，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。

IV. 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。

於最後可行日期，招商蛇口間接持有本公司已發行股份約74.35%。

V. 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。

於最後可行日期，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。於最後可行日期，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。招商蛇口及其聯繫人於3,646,889,329股股份中擁有權益，相當於於最後可行日期本公司已發行股本總額約74.35%，因此，須於股東特別大會上就有關重新修訂及重列之不競爭契據的決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i) 概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，或受上述各項所約束；及(ii) 於最後可行日期，概無任何股東有責任或權利，而據此彼等已經或可能已經將行使其股份所涉及表決權的控制權臨時或永久轉讓(不論屬全面移交或按個別情況移交)予第三方。

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／或其聯繫人任職，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經重新修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零一九年十一月八日(星期五)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46至47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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

董事會函件

VI. 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,訂立經重新修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行交易符合本公司及股東之整體最佳利益;經重新修訂及重列之不競爭契據之條款屬公平合理;及儘管經重新修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行,但其乃按一般商業條款訂立,且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經重新修訂及重列之不競爭契據之決議案。

VII. 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

二零一九年十月二十一日

**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：

關連交易：
經重新修訂及重列之不競爭契據
及
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十月二十一日之通函(「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，以考慮通函所載經重新修訂及重列之不競爭契據之條款以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30至41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

獨立董事委員會函件

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。經考慮經重新修訂及重列之不競爭契據之條款以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)儘管經重新修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但其乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii)經重新修訂及重列之不競爭契據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經重新修訂及重列之不競爭契據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
陳燕萍女士

獨立非執行董事
史新平博士

獨立非執行董事
何琦先生

謹啟

二零一九年十月二十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就經重新修訂及重列之不競爭契據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：

關連交易 經重新修訂及重列之不競爭契據

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。經重新修訂及重列之不競爭契據之詳情載於 貴公司日期為二零一九年十月二十一日之通函(「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。

獨立財務顧問函件

茲提述招商地產與 貴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)及 貴公司日期為二零一六年二月二十六日之公告，當中披露(其中包括) 貴公司、招商地產與招商蛇口於二零一五年十二月三十日訂立修訂及更換契據，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將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。

另提述 貴公司日期為二零一九年一月十日之通函，當中披露(其中包括)招商蛇口與 貴公司訂立經修訂及重列之不競爭契據，而經修訂及重列之不競爭契據取代及代替整份不競爭契據，以(i)修訂 貴集團與招商蛇口集團之間之業務劃分，以多元化發展 貴公司；(ii)正式確定管理 貴集團與招商蛇口集團之間的潛在競爭之原則；及(iii)加強 貴公司之企業管治。

為積極應對房地產市場趨勢之變動， 貴公司有意繼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 貴集團與招商蛇口集團之間的業務營運， 貴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，其須待股東批准且將取代並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， 貴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。

上市規則之涵義

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

招商蛇口(即 貴公司之控股股東)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。招商蛇口及其聯繫人於3,646,889,329股股份中擁有權益，相當於於最後可行日期本公司已發行股本總額約74.35%，因此，須於股東特別大會上就有關經重新修訂及重列之不競爭契據的決議案放棄投票。

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，以考慮經重新修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行的交易，並就(i)訂立經重新修訂及重列之不競爭契據是否於貴集團日常及一般業務過程中進行以及是否按照一般商業條款訂立；(ii)經重新修訂及重列之不競爭契據之條款是否屬公平合理並符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何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於股東特別大會上所提呈之決議案投票向獨立股東提供意見及推薦建議。

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)訂立經重新修訂及重列之不競爭契據是否於貴集團一般及日常業務過程中進行以及是否按正常商業條款訂立；(ii)經重新修訂及重列之不競爭契據之條款是否屬公平合理並符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東如何就將於股東特別大會上提呈的經重新修訂及重列之不競爭契據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。

浩德過往曾就(i)有關向關連附屬公司額外注資之主要及關連交易；(ii)因分派而調整可換股債券兌換價；(iii)有關經修訂及重列之不競爭契據之關連交易；及(iv)有關收購基金之有限合夥企業之權益之須予披露及關聯交易。有關貴公司上述事宜之詳情分別載於(i)日期為二零一七年十二月四日之通函；(ii)日期為二零一八年六月一日之公告；(iii)日期為二零一九年一月十日之通函；及(iv)日期為二零一九年五月十七日之通函。除上述者外，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，並鑒於吾等就受聘對經重新修訂及重列之不競爭契據發表意見而接受之酬金符合市場水平且並無以於股東特別大會上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、其控股股東或關連人士，且與彼等概無關連。

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)貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一九年中期報告」)；(ii)經重新修訂及重列之不競爭契據；及(iii)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／或向吾等提供之所有陳述、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。通函乃遵照上市規則之規定而提供有關 貴集團之資料，董事共同及個別就通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，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通函所載任何聲明產生誤導。

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、意見或聲明屬虛假、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、意見或聲明屬虛假、不準確或具有誤導成份。吾等已假設，通函所載或提述及／或管理層向吾等提供之有關 貴集團事宜之所有陳述、資料、意見及聲明均為經審慎周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等獲提供足夠資料以達致知情意見及提供吾等意見之合理基準。然而，吾等並無對 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

於達至吾等之意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團及招商蛇口之資料

1.1 貴集團之主要業務及其業務前景

貴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；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。

於二零一九年六月三十日，貴集團之房地產開發項目組合包括於佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安的30個項目，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。

根據二零一九年中期報告，面對當前經濟下行風險，貴集團預期中央政府將繼續以穩中求進工作總基調，做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定各項工作，促進持續健康發展。就此而言，貴集團擬秉持穩健審慎的財政策略，優化財務結構，有效落實經營計劃，加快配置新業務，以讓貴集團可以有效捕捉市場機遇，和確保貴集團能夠靈活應對瞬息萬變的營商環境。

1.2 招商蛇口之主要業務

於最後可行日期，招商蛇口為貴公司之控股股東，並持有貴公司已發行股本總額約74.35%。

招商蛇口主要從事產業園區之開發及運營、住宅及商業物業之開發以及郵輪業務。其現時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。

1.3 招商局置地資管有限公司(前稱榮騰企業有限公司)(「房地產投資信託管理人」)及招商局商業房地產投資信託基金(「招商房託基金」)之背景

1.3.1 房地產投資信託管理人

房地產投資信託管理人乃專為管理招商房託基金的資產而於二零一九年六月二十二日在香港註冊成立。房地產投資信託管理人為貴公司的間接全資附屬公司。

1.3.2 招商房託基金

招商房託基金為一個以單位信託基金形式組成的香港集體投資計劃，並根據證券及期貨條例第104條獲認可／上市。招商房託基金為一項房地產投資信託基金，主要在中國(包括香港及澳門但不包括招商局置地城市)擁有及投資高質量的有租金收入的商業物業，初步將專注於下列地區：(i)粵港澳大灣區(不包括兩個招商局置地城市，即佛山及廣州)，即招商房託基金項下最初五處物業所在地；及(ii)北京和上海。

房地產投資信託管理人及招商房託基金之進一步詳情載於二零一九年九月二日在聯交所網站上刊發之招商房託基金之招股章程的申請版本(「申請版本」)。

2. 經重新修訂及重列之不競爭契據之主要條款

根據經重新修訂及重列之不競爭契據，房地產投資信託管理業務被加入 貴公司與招商蛇口之間之業務劃分安排如下：

於中國之房地產投資信託管理業務

待經重新修訂及重列之不競爭契據獲批准後， 貴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。 貴公司(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 貴公司(就其本身及代表其各附屬公司)及為 貴公司的利益承諾，於新有關期間，其將(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括 貴集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯繫人(不包括其附屬公司及 貴集團)不會個別或共同，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
- (ii) 以其他方式直接或間接持有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。

吾等留意到，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， 貴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。

經重新修訂及重列之不競爭契據之進一步詳情載於通函「董事會函件」內。

於考慮經重新修訂及重列之不競爭契據的條款之公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

2.1 擴大 貴集團之經營範圍，同時保留現有輕資產房地產業務及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

根據經重新修訂及重列之不競爭契據，除其在(i)於中國各地(包括招商蛇口城市)進行非控股投資安排；(ii)於招商局置地城市、北京及上海進行辦公室物業資產管理業務；及(iii)於招商局置地城市進行其他房地產業務方面之現有業務外，貴公司將能夠獨家參與房地產投資信託管理業務，而獲允許的房地產投資信託基金的相關物業均位於或來自中國各地。

吾等留意到，經重新修訂及重列之不競爭契據將不會更改現有安排的任何條款(除為反映第一項建議轉讓完成時之狀況而進行之更新外)，並僅納入房地產投資信託管理業務作為新項目。因此，貴集團可擴大其經營範圍，而不更改 貴集團的現有輕資產房地產業務及保留其受地域保障之重資產房地產開發業務維持地域保障。此外，房地產投資信託管理業務包括(i)處理房地產投資信託基金相關物業之資產管理及管理範疇；(ii)監督物業之物業維修及資產改善範疇，並對建議收購的物業進行盡職指引；及(iii)制定及實施投資管理計劃，因而亦符合 貴集團的輕資產業務策略，原因是房地產投資信託管理業務並不涉及資金密集形資產。因此，吾等同意管理層的觀點，認為經重新修訂及重列之不競爭契據令 貴集團可秉持其既定業務策略，於中國各地開發輕資產房地產業務，並同時保留招商局置地城市重資產房地產業務之地域保障，實屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2.2 解除 貴集團於尋求新業務時被經修訂及重列之不競爭契據施加之限制

根據經修訂及重列之不競爭契據，貴集團不得直接或間接於任何招商蛇口城市從事或涉及任何房地產業務(於中國各地進行非控股投資安排以及於北京及上海進行辦公室物業資產管理業務除外)。因此，現有經修訂及重列之不競爭契據並不允許房地產投資信託管理業務涉及任何位於招商蛇口城市之物業作為房地產投資信託基金之相關資產。

誠如申請版本所述，招商房託基金為一項房地產投資信託基金，主要在中國(包括香港及澳門但不包括招商局置地城市)擁有及投資高質量的有租金收入的商業物業。招商房託基金初步將專注於下列地區：(i)粵港澳大灣區(不包括兩個招商局置地城市，即佛山及廣州)，即招商房託基金項下最初五處物業所在地；及(ii)北京和上海，全部均為招商蛇口城市。鑒於招商蛇口為招商局集團的房地產旗艦，並於中國(尤其是於傳統房地產開發業務)擁有廣泛的據點(由超過40個招商蛇口城市可見一斑)，於經重新修訂及重列之不競爭契據獲批准及招商房託基金於香港成功上市後，房地產投資信託基金管理人(即 貴公司之間接全資附屬公司)將有權獨家於中國所有城市參與房地產投資信託管理業務。因此，吾等認為，經重新修訂及重列之不競爭契據將解除 貴集團被經修訂及重列之不競爭契據施加之限制，並推動 貴集團尋求新商機，實屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2.3 貴公司與招商蛇口之間不會因經重新修訂及重列之不競爭契據而出現潛在競爭

2.3.1 服務範圍

吾等留意到，房地產投資信託管理業務的服務範圍在若干方面與傳統資產管理業務相類似。根據房地產投資信託基金守則，管理公司須根據證券及期貨條例第V部獲授權並獲香港證券及期貨事務監察委員會批准管理計劃。由於招商蛇口集團並無持有任何管理香港上市房地產投資信託基金的資格，其不能參與任何房地產投資信託管理業務。此外，於經重新修訂及重列之不競爭契據在股東特別大會上獲批准後，招商蛇口集團不能直接或間接參與房地產投資信託管理業務。因此，吾等同意管理層的觀點，認為房地產投資信託管理業務為獨有產品。就受房地產投資信託基金安排規限之特定物業而言，其只能選擇房地產投資信託管理之服務供應商，而非傳統資產管理服務供應商(除非該服務供應商亦符合資格從事房地產投資信託管理業務)。

至於房地產投資信託管理業務與物業管理業務之差異，吾等從管理層獲悉(i)房地產投資信託基金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；(ii)物業管理人在樓宇管理及營運管理層面上為資產管理人執行指示及提供支援服務；及(iii)房地產投資信託基金管理人不會進行物業管理人之工作，而事實上，房地產投資信託基金管理人總是與物業管理人合作。吾等亦留意到房地產投資信託基金管理人及物業管理人之有關職能於香港上市房地產投資信託基金當中乃屬常見。誠如上文所述，招商蛇口不能參與房地產投資信託管理業務。再者，根據經修訂及重列之不競爭契據， 貴集團不能於招商蛇口城市參與其他房地產業務(包括物業管理業務)。就此而言，吾等同意

管理層的觀點，認為 貴集團之房地產投資信託管理業務及招商蛇口之物業管理業務被清晰劃分，且招商蛇口之物業管理業務將不會導致與 貴公司之房地產投資信託管理業務出現潛在競爭。

2.3.2 地理範圍

房地產投資信託管理業務涵蓋中國境內之物業，而招商蛇口集團並無獲准經營房地產投資信託管理業務。

就辦公室物業之資產管理業務而言， 貴集團涵蓋北京、上海及招商局置地城市，而招商蛇口集團則涵蓋除北京及上海以外之招商蛇口城市。

就其他房地產業務而言， 貴集團與招商蛇口集團分別涵蓋招商局置地城市及招商蛇口城市。

吾等留意到， 貴集團之房地產投資信託管理業務下之城市可能與部分招商蛇口城市重疊。然而，鑒於房地產投資信託管理業務有別於辦公室物業之資產管理業務及其他房地產業務，且招商蛇口並無獲准進行房地產投資信託管理業務，吾等認為重疊之地理範圍將不會導致 貴集團與招商蛇口之間出現競爭。

2.3.3 其他因素

吾等亦已考慮其他因素，如所涉及物業之種類及性質、所提供服務、所需專業知識、管理層的酌情決定權及於房地產投資信託管理業務內提供之服務的定位、辦公室物業之資產管理業務及其他房地產業務。特別是，吾等留意到，一般而言，上述房地產投資信託管理業務範疇須嚴格根據房地產投資信託基金守則處理，而辦公室物業之資產管理業務及其他房地產業務通常並無特定規定。

根據房地產投資信託基金守則，就房地產投資信託管理業務項下所提供之服務而言，房地產投資信託基金管理人須確保計劃資產之財務及經濟範疇純粹為持有人之利益進行專業管理，包括(i)制定策略方向及風險管理政策；及(ii)就根據既定投資策略收購及出售資產及就進行借貸及擔保發出指示。房地產投資信託基金守則亦規定房地產投資信託基金管理人須於管理香港上市計劃方面具備專業知識，並須根據

房地產投資信託基金守則、信託契據及合規手冊之規定履行責任。另一方面，與上文所述就房地產投資信託管理業務而言之因素相比，進行辦公室物業之資產管理業務及其他房地產業務概無特定規定。

2.3.4 本節概要

經考慮(i)房地產投資信託管理業務、傳統資產管理業務及物業管理業務之間的顯著差異；(ii)貴集團及招商蛇口集團之不同業務的地理範圍於經重新修訂及重列之不競爭契據下清晰界定；及(iii)房地產投資信託管理業務須嚴格根據房地產投資信託基金守則處理，而辦公室物業之資產管理業務及其他房地產業務概無特定規定，吾等同意管理層的觀點，認為 貴公司與招商蛇口之間不會因經重新修訂及重列之不競爭契據而出現潛在競爭。

2.4 本節概要

經考慮上文所述，儘管訂立經重新修訂及重列之不競爭契據並非於 貴集團的一般及正常業務過程中進行，吾等認為，其條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合 貴公司與股東的整體利益。

3. 與招商蛇口訂立經重新修訂及重列之不競爭契據的理由及裨益

誠如通函「董事會函件」所載，管理層認為建議納入房地產投資信託管理業務在商業上屬適當，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

鑒於中央政府繼續維持穩定的經濟發展步伐，預期中國房地產開發市場將保持穩定。因此，管理層相信及吾等認同，經重新修訂及重列之不競爭契據將於限制 貴公司與其控股股東間之間不必要的競爭與為 貴集團尋求新業務機會時提供靈活性之間取得平衡。

由於 貴公司為招商局集團旗下唯一的海外上市實體，為精簡企業架構及達致最佳的資源分配，招商局集團建議 貴集團的附屬公司擔任房地產投資信託基金管理人實屬合理及可理解，而此舉亦進一步支持 貴集團的輕資產業務策略。 貴集團擁有合資格及富經驗的人員經營房地產投資信託管理業務。舉例而言，房地產投資信託管理人之執行董事(亦為首席投資及資產管理官)於房地產及金融業擁有豐富經驗。房地產投資信託管理人的部分董事及高級人員亦為招商蛇口或 貴公司的管理層，熟悉招商蛇口集團或 貴集團的物業。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)貴公司於香港上市及 貴集團於本地職能及人員方面具備優勢；(ii) 貴集團於中國房地產市場擁有強大的據點，可於管理以中國物業作為相關資產的房地產投資信託基金方面提供專業知識；及(iii)貴集團與招商蛇口集團之間的合作將產生縮短行政流程及物業相關服務支援等協同效應，吾等同意管理層的觀點，認為房地產投資信託管理業務在商業上屬適當，並符合 貴公司及其股東的利益。

鑒於上文所述，吾等認為經重新修訂及重列之不競爭契據屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體權益。

4. 於實施經重新修訂及重列之不競爭契據後的內部監控措施

吾等留意到，經重新修訂及重列之不競爭契據內有關實施契據的企業措施維持不變。根據經重新修訂及重列之不競爭契據，獨立董事委員會將在每半年審閱一次招商蛇口集團及 貴集團遵守經重新修訂及重列之不競爭契據的條款(包括非控股投資安排項下適用於 貴公司的限制)之情況。有關招商蛇口集團及 貴集團執行及遵守經重新修訂及重列之不競爭契據之報告(其中包括獨立董事委員會就該等遵守情況之確認)將於 貴公司之中期報告及年報內刊發。

鑒於招商蛇口可能作為房地產投資信託基金的相關物業的來源，並將於有關信託中擁有權益，根據上市規則第14A章，提供予有關信託(為招商蛇口的聯繫人)之房地產投資信託管理業務的服務將構成 貴公司的持續關連交易。 貴公司一方的有關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。務請留意，房地產投資信託基金守則及證監會亦監管房地產投資信託基金守則項下之關連方交易。因此，展望未來，吾等認為監管規定將使 貴公司及招商蛇口得以公平及合理地為 貴公司及股東之利益行事。

鑒於上文所述，以及經審閱內部監控政策及 貴公司先前的年報及中期報告內獨立董事委員會的確認後，吾等認為企業措施已得以妥為遵守，並存在合適內部監控措施，以確保任何未來進行之交易將根據經重新修訂及重列之不競爭契據之條款進行。

獨立財務顧問函件

推薦意見

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為，雖然訂立經重新修訂及重列之不競爭契據並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟經重新修訂及重列之不競爭契據以及其項下擬進行的交易之條款及條件乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。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於股東特別大會上投票贊成批准經重新修訂及重列之不競爭契據及其項下擬進行交易的決議案。

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

二零一九年十月二十一日

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約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。

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

誠如二零一九年中期報告所披露，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：

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	0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有，華能乃由本公司執行董事蘇樹輝博士控制。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。華能為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 ¹	0.00%
		124,800 ²	0.00%
黃均隆	實益擁有人	372,000 ¹	0.00%
		372,000 ¹	0.00%
劉寧	實益擁有人	24,601 ²	0.00%
		133,334 ¹	0.00%
余志良	實益擁有人	66,666 ²	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。
- 該等股份為間接控股股東招商蛇口之股份。

除上文所披露者外，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：

- 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事、主席兼總經理；
- 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；
- 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

於最後可行日期，概無關連人士訂立現時存續而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。

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

浩德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，浩德並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(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。

日期為二零一九年十月二十一日之獨立財務顧問函件載於本通函第30至41頁，乃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十一月八日(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. 經重新修訂及重列之不競爭契據；
- b. 日期為二零一九年十月二十一日之董事會函件，全文載於本通函第6至27頁；
- c. 日期為二零一九年十月二十一日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第28至29頁；
- d. 日期為二零一九年十月二十一日之獨立財務顧問函件，全文載於本通函第30至41頁；
- e. 本附錄「專家及同意書」一節所載之同意函件；及
- f. 本通函之副本。

**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)

茲通告招商局置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十一月八日(星期五)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、確認及追認本公司與招商局蛇口工業區控股股份有限公司訂立之經重新修訂及重列之不競爭契據及據此擬進行之交易；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落實及完成經重新修訂及重列之不競爭契據及據此擬進行之交易。」

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

股東特別大會通告

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

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

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54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. 如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十一月八日(星期五)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十一月五日至二零一九年十一月八日(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手續。所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一九年十一月四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54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。