

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，或經手出售或轉讓之銀行、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。

 **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)

有關收購佳臨及卓得
全部股本權益及
股東貸款之須予披露及
關連交易

本公司之財務顧問

獨立董事委員會及
獨立股東之
獨立財務顧問

  招商證券

浩德融資有限公司

獨立董事委員會函件載有其就買賣協議及據此擬進行該等收購事項給予獨立股東之推薦建議，載於本通函第23頁。浩德函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東之意見，載於本通函第24至42頁。

於二零一六年十月十一日星期二上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈37樓舉行股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。茲隨附於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，務須儘快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一六年九月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	23
浩德函件	24
附錄一 – 該等目標物業之估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下相關涵義：

「該等收購事項」	指	卓得收購事項及佳臨收購事項
「董事會」	指	董事會
「建築事務監督」	指	香港建築事務監督
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子(不包括星期六及香港其他公眾假期，以及於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「卓得」	指	卓得發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期由賣方全資擁有
「卓得收購事項」	指	本公司根據卓得買賣協議之條款收購卓得出售股份及卓得出售貸款
「卓得完成」	指	根據卓得買賣協議完成卓得收購事項
「卓得完成賬目」	指	於卓得完成日期營業時間結束時卓得之未經審核備考財務狀況報表，經卓得一名董事正式認證為真實及準確，以反映(其中包括)卓得於卓得完成日期之流動有形資產淨值
「卓得完成日期」	指	卓得完成之日期，惟須待本通函「董事會函件」一節中「卓得收購事項之先決條件」一段所載列之先決條件達成後(即該等先決條件最後一項已達成(或獲豁免(倘適用))當日起計第十個營業日或本公司與賣方可能書面協定之其他日期)，方可作實

釋 義

「卓得代價」	指	約港幣608百萬元(可作調整(如有))，惟以約港幣609百萬元為上限，即根據卓得買賣協議收購卓得出售股份及卓得出售貸款之代價總額
「卓得最後截止日期」	指	二零一八年三月三十一日或本公司與賣方書面協定之其他日期
「卓得管理賬目」	指	卓得之未經審核管理賬目，當中包括於二零一六年一月一日至二零一六年七月三十一日止期間之全面收益表及其於二零一六年七月三十一日之財務狀況表
「卓得佔用許可證」	指	按照建築事務監督所批准之相關獲批核計劃，建築事務監督於卓得物業建築工程完成後將就卓得物業上之CM+南座發出之佔用許可證
「卓得物業」	指	在土地註冊處分別登記為內地段第6340號、第6341號、第6356號及第6357號之各塊或各幅土地，連同地皮及豎立於其上之附屬物、建築物及樓宇，於通函日期稱為香港東來里23號及25號以及新街市街30號及32號
「卓得出售貸款」	指	卓得於卓得完成日期應付或結欠賣方之所有債務、義務及責任(包括但不限於對卓得物業所承擔建築工程之成本)，不論為實際、或然或遞延，亦不論與於卓得完成日期之未付及應付之金額(截至二零一六年七月三十一日之總金額約為港幣60百萬元)是否相同
「卓得出售股份」	指	卓得已發行股本中2股普通股，由賣方合法實益擁有，即於最後可行日期及卓得完成時卓得全部已發行股本

釋 義

「卓得買賣協議」	指	本公司與賣方所訂立日期為二零一六年八月十八日之買賣協議，內容有關(其中包括)本公司向賣方買賣卓得出售股份及卓得出售貸款
「CM+北座」	指	目前位於、建於及豎立於佳臨物業上之大廈，連同置於佳臨物業處所內之傢具及裝置(如有)，取名為CM+服務式公寓
「CM+南座」	指	於卓得物業上興建之大廈(現正施工中)，將按照建築事務監督所批准有關卓得物業發展之獲批核計劃竣工
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市，為本公司之控股股東
「佳臨」	指	佳臨興業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期由賣方全資擁有
「佳臨收購事項」	指	本公司根據佳臨買賣協議之條款收購佳臨出售股份及佳臨出售貸款
「佳臨完成」	指	根據佳臨買賣協議完成佳臨收購事項
「佳臨完成賬目」	指	於佳臨完成日期營業時間結束時佳臨之未經審核備考財務狀況報表，經佳臨一名董事正式認證為真實及準確，以反映(其中包括)佳臨於佳臨完成日期之流動有形資產淨值

釋 義

「佳臨完成日期」	指	佳臨完成之日期，惟須待本通函「董事會函件」一節中「佳臨收購事項之先決條件」一段所載列之先決條件達成後(即該等先決條件最後一項已達成(或獲豁免(倘適用))當日起計第十個營業日或本公司與賣方可能書面協定之其他日期)，方可作實
「佳臨代價」	指	約港幣505百萬元(可作調整(如有))，惟以約港幣506百萬元為上限，即根據佳臨買賣協議收購佳臨出售股份及佳臨出售貸款之代價總額
「佳臨最後截止日期」	指	二零一六年十二月三十一日或本公司與賣方書面協定之其他日期
「佳臨管理賬目」	指	佳臨之未經審核管理賬目，當中包括於二零一六年一月一日至二零一六年七月三十一日止期間之全面收益表及其於二零一六年七月三十一日之財務狀況表
「佳臨佔用許可證」	指	建築事務監督於二零一五年十一月四日就位於佳臨物業上之CM+北座所發出之佔用許可證
「佳臨物業」	指	在土地註冊處登記為海旁地段第415號餘段之各塊或各幅土地，連同地皮及豎立於其上之附屬物、建築物及樓宇，於最後可行日期稱為香港干諾道西16號

釋 義

「佳臨出售貸款」	指	佳臨於佳臨完成日期應付或結欠賣方之所有債務、義務及責任(包括但不限於對佳臨物業所承擔建築工程之成本)，不論為實際、或然或遞延，亦不論與於佳臨完成日期之未付或應付金額(於二零一六年七月三十一日總金額約為港幣283百萬元)是否相同
「佳臨出售股份」	指	佳臨已發行股本中2股普通股，由賣方合法實益擁有，即於最後可行日期及佳臨完成時佳臨全部已發行股本
「佳臨買賣協議」	指	本公司與賣方所訂立日期為二零一六年八月十八日之買賣協議，內容有關(其中包括)由本公司向賣方買賣佳臨出售股份及佳臨出售貸款
「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)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准該等買賣協議及該等收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店牌照」	指	根據香港法例第349章《旅館業條例》由香港政府旅館業監督發出之牌照
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事成立之本公司獨立董事委員會，以就該等買賣協議及其項下擬進行之該等收購事項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，為根據證券及期貨條例可進行第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，已獲委任為獨立財務顧問以就該等買賣協議及該等收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於批准該等買賣協議及其項下擬進行該等收購事項之股東特別大會上放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、其各自之董事、主要行政人員及主要股東以及彼等之任何聯繫人士概無關連之第三方
「最後可行日期」	指	二零一六年九月十一日，即本通函付印前就確定其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
「主要合約」	指	賣方(作為項目擁有人)與主要承建商就(其中包括)CM+北座及CM+南座進行上蓋結構工程所訂立之主要合約

釋 義

「流動有形資產淨值」	指	就目標公司而言，指於任何所定日期有關目標公司可即時轉換為現金或等同現金項目(包括公用服務及其他雜項預付按金、預付差餉及政府地租，以及其他有關相關目標物業之預付開支，惟不包括相關目標物業、任何無形資產以及其他固定資產及遞延稅項)之全部有形流動資產之總值，減去全部流動負債(實際、或然或屬其他性質，包括有關目標公司根據現有租約(僅適用於佳臨收購事項)已收之按金，惟不包括出售貸款)及有關目標公司作出之撥備之總值
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「出售貸款」	指	佳臨出售貸款及卓得出售貸款之統稱
「賣方」	指	招商局置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由招商蛇口全資擁有
「股東」	指	本公司股東
「該等買賣協議」	指	卓得買賣協議及佳臨買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成惠」	指	成惠投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「該等目標公司」	指	佳臨及卓得之統稱，而「目標公司」則指佳臨或卓得(視乎文義而定)

釋 義

「該等目標物業」 指 佳臨物業及卓得物業之統稱，而「目標物業」則指佳臨物業或卓得物業(視乎文義而定)

「%」 指 百分比

在本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人士」、「關連人士」、「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所界定涵義。

本通函所載之若干金額及百分比數字曾作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示之總計數字未必為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

公司秘書：

陳穎茵

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603-2606室

**有關收購佳臨及卓得
全部股本權益及
股東貸款之須予披露及
關連交易**

於二零一六年八月十八日，本公司與賣方訂立(i)佳臨買賣協議，據此，本公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售佳臨全部股本及佳臨出售貸款；及(ii)卓得買賣協議，據此，本公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售卓得全部股本及卓得出售貸款。

董事會函件

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等買賣協議及該等收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該等買賣協議及該等收購事項給予獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iv)該等目標公司之財務資料；(v)該等目標物業之物業估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告及載列於本通函附錄之其他資料。

該等買賣協議之主要條款載列如下。

A. 佳臨買賣協議

日期：二零一六年八月十八日

訂約方：

(1) 本公司(作為買方)；及

(2) 賣方(作為賣方)。

賣方為於香港註冊成立之有限公司，主要從事提供融資、物業管理及顧問服務之業務。賣方為招商蛇口之全資子公司，該公司為間接持有本公司已發行股本約74.35%之本公司控股股東，同時，亦受國有資產監督管理委員會監管之國有企業招商局集團有限公司控制。因此，根據上市規則第14A章，賣方及其最終控制人為本公司關連人士。

將予收購資產

本公司(作為買方)已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售佳臨全部股本及佳臨出售貸款，總代價約為港幣505百萬元(可作調整)。佳臨出售貸款相當於佳臨於佳臨完成日期結欠賣方之全部尚未償還債項、義務及責任，包括但不限於由賣方承擔之佳臨物業建造成本。於二零一六年七月三十一日，佳臨出售貸款約為港幣283百萬元。佳臨為佳臨物業唯一註冊實益擁有人。

於佳臨完成後，佳臨將成為本公司全資子公司，而佳臨出售貸款將轉讓予本公司且由佳臨結欠本公司。有關佳臨及佳臨物業之業務及財務資料詳情，請參閱本通函「該等目標物業之資料」及「該等目標公司之財務資料」各段。

代價

收購佳臨出售股份及佳臨出售貸款之總代價約為港幣505百萬元(「佳臨調整前代價」)，可作載列如下之調整(如有)：

- (a) 倘參考佳臨完成賬目所釐定佳臨流動有形資產淨值超出參考佳臨管理賬目所釐定佳臨流動有形資產淨值，須將相等於其增幅之金額加入佳臨調整前代價；及
- (b) 倘參考佳臨完成賬目所釐定佳臨流動有形資產淨值少於參考佳臨管理賬目所釐定佳臨流動有形資產淨值，須將相等於其減幅之金額自佳臨調整前代價扣除。

儘管可作出上述調整，惟佳臨代價調整後最高金額(如適用)之上限約為港幣506百萬元。

本公司將適時刊發公告，以披露佳臨代價於調整後之最終金額。

佳臨代價將由本公司於佳臨完成日期後十個營業日內以現金支付予賣方。

佳臨代價基準

佳臨調整前代價由本公司與賣方經參考(其中包括)(a)佳臨於二零一六年七月三十一日之未經審核淨負債額約港幣23.1百萬元；(b)由獨立專業估值師所評估佳臨物業(包括CM+北座)於二零一六年七月三十一日之近期市值約港幣505百萬元與佳臨物業(包括CM+北座)於二零一六年七月三十一日之賬面淨值約港幣259.4百萬元之差額；及(c)於二零一六年七月三十一日佳臨出售貸款之賬面值約港幣283百萬元，於公平磋商後釐定。

佳臨代價將由本集團之新銀行融資撥資，預期足夠支付佳臨代價。

佳臨收購事項之先決條件

佳臨收購事項須待本公司或賣方(視情況而定)達成或豁免以下先決條件後(不論是否有條件),方告完成:

- (a) 本公司已完成對佳臨及佳臨物業之盡職審查,並信納其結果;
- (b) 賣方根據物業轉易及財產條例第13及13A條表示及證明佳臨擁有佳臨物業妥善業權,而不附帶一切產權負擔;
- (c) 參照於佳臨完成日期存續之事實及情況,賣方之聲明及保證於佳臨完成日期仍然真實及準確,且在任何重大方面並無誤導成份;
- (d) 已就佳臨買賣協議項下擬進行之交易取得所有必需同意及批准,包括但不限於獨立股東於股東特別大會上根據上市規則及/或其他適用法例或規例通過的批准,而該等同意及批准截至佳臨完成日期均屬有效;
- (e) 本公司已完成招商局集團有限公司之內部批准及備案程序;及
- (f) (如適用)已取得就賣方或賣方控股公司而言須就佳臨買賣協議項下擬進行交易取得之所有必需同意及批准,而該等同意及批准截至佳臨完成日期應屬有效。

賣方將竭盡所能確保上文(b)、(c)及(f)項下所載之條件不遲於佳臨最後截止日期達成。本公司將竭盡所能確保(d)及(e)項下所載之條件不遲於佳臨最後截止日期達成。

本公司可全權酌情於佳臨完成前任何時間透過書面通知賣方豁免上文(a)、(b)及(c)項所載之任何條件。為免生疑問,概無任何訂約方可豁免(d)、(e)及(f)項下所載條件。於最後可行日期,概無達成上述任何先決條件,亦概無

董事會函件

上述任何先決條件(可獲本公司豁免者)獲本公司豁免，而本公司亦無意豁免任何先決條件。豁免佳臨買賣協議之先決條件旨在令本公司在商業上更為靈活，而豁免任何先決條件(可獲本公司豁免者)之酌情權僅可由本公司行使。儘管本公司有權豁免先決條件(可獲本公司豁免者)，惟董事確認，酌情權將僅於豁免屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，且不會對佳臨收購事項之本質構成任何重大不利影響時方可行使。

佳臨完成

佳臨出售股份及佳臨出售貸款之買賣將於上述所有先決條件已達成(或獲豁免，視情況而定)後第十個營業日或本公司與賣方可能協定之有關其他日期完成。

倘(i)上述任何先決條件於佳臨最後截止日期或之前未獲達成或獲豁免(倘有關條件可獲豁免)；或(ii)佳臨完成僅因賣方違約並無落實，則本公司將有權透過書面通知賣方立即終止佳臨買賣協議，其後佳臨買賣協議將告失效而概無協議訂約方須對其他訂約方負有任何責任(不影響訂約方有關任何先前違反者而應享有之權利)。

為免生疑問，佳臨完成及卓得完成並非互為條件。

賣方之承諾

賣方承諾：

- (a) 清償與於佳臨物業上建設CM+北座有關之所有尚未償還款項及債務，及與建設CM+北座及發展佳臨物業有關之任何合約項下到期或尚未償還之任何款項及債務，不論該等合約是否由佳臨或由其代表訂立，並彌償本公司及佳臨因賣方未支付款項而產生之任何損失、索賠或債務；
- (b) 於佳臨買賣協議日期至佳臨完成日期期間，保持及促使保持CM+北座所有已竣工建築工程於可能合理預期作為新落成大廈之狀況，而賣方須於佳臨完成日期起至發出佳臨佔用許可證後

董事會函件

十二(12)個月屆滿期間以獲本公司信納之費用自行承擔糾正各缺陷；及

- (c) 彌償及保持悉數彌償本公司及佳臨就履行主要合約(包括所有變動)有關或因執行主要合約及/或任何分包合約及/或工程指令而產生之所有債務、損失、索賠、損害賠償或補償成本、費用及開支等。

B. 卓得買賣協議

日期：二零一六年八月十八日

訂約方：

- (1) 本公司(作為買方)；及
- (2) 賣方(作為賣方)。

將予收購資產

本公司(作為買方)已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售卓得全部股本及卓得出售貸款，總代價約為港幣608百萬元(可作調整)。卓得出售貸款相當於卓得於卓得完成日期結欠賣方之全部尚未償還債項、義務及責任，包括但不限於由賣方承擔之卓得物業建造成本。於二零一六年七月三十一日，卓得出售貸款約為港幣60百萬元。卓得為卓得物業唯一註冊實益擁有人。

於卓得完成後，卓得將成為本公司全資子公司，而卓得出售貸款將轉讓予本公司且由卓得結欠本公司。有關卓得及卓得物業之業務及財務資料詳情，請參閱本通函「該等目標物業之資料」及「該等目標公司之財務資料」各段。

代價

收購卓得出售股份及卓得出售貸款之總代價約為港幣608百萬元(「卓得調整前代價」)，可作載列如下之調整(如有)：

- (a) 倘參考卓得完成賬目所釐定卓得流動有形資產淨值超出參考卓

董事會函件

得管理賬目所釐定卓得流動有形資產淨值，須將相等於其增幅之金額加入卓得調整前代價；及

- (b) 倘參考卓得完成賬目所釐定卓得流動有形資產淨值少於參考卓得管理賬目所釐定卓得流動有形資產淨值，須將相等於其減幅之金額自卓得調整前代價扣除。

儘管可作出上述調整，惟卓得代價調整後最高金額(如適用)之上限約為港幣609百萬元。

本公司將適時刊發公告，以披露卓得代價於調整後之最終金額。

卓得代價將按以下方式償付：

- (a) 本公司須於二零一六年十一月三十日或之前支付港幣61百萬元(「卓得按金」)予賣方作為可退還按金，有關按金將於卓得完成日期用作支付卓得代價；及
- (b) 卓得代價餘額將由本公司於卓得完成日期後十個營業日內支付予賣方。

卓得代價基準

卓得調整前代價由本公司與賣方經參考(其中包括)(a)卓得於二零一六年七月三十一日之未經審核淨負債額約港幣24.5百萬元；(b)由獨立專業估值師所評估卓得物業(包括CM+南座)於二零一六年七月三十一日之總發展價值約港幣603百萬元以及卓得物業(包括CM+南座)於二零一六年七月三十一日之賬面淨值約港幣30.4百萬元之差額；及(c)於二零一六年七月三十一日卓得出售貸款之賬面值約港幣60百萬元，於公平磋商後釐定。

卓得代價預期將由本集團之新銀行融資撥資，預期足夠支付卓得代價。

卓得收購事項之先決條件

卓得收購事項須待本公司或賣方(視情況而定)達成或豁免以下先決條件後(不論是否有條件),方告完成:

- (a) 本公司已完成對卓得及卓得物業之盡職審查,並信納其結果;
- (b) 賣方根據物業轉易及財產條例第13及13A條表示及證明卓得擁有卓得物業妥善業權,而不附帶一切產權負擔;
- (c) 參照於卓得完成日期存續之事實及情況,賣方之聲明及保證於卓得完成日期仍然真實及準確,且在任何重大方面並無誤導成份;
- (d) 已就卓得買賣協議項下擬進行交易取得所有必需同意及批准,包括但不限於獨立股東於股東特別大會上根據上市規則及/或其他適用法例或規例通過的批准,而該等同意及批准截至卓得完成日期均屬有效;
- (e) 本公司已完成招商局集團有限公司之內部批准及備案程序;
- (f) (如適用)已取得就賣方或賣方控股公司而言須就卓得買賣協議項下擬進行交易取得之所有必需同意及批准,而該等同意及批准截至佳臨完成日期應屬有效;及
- (g) 建築事務監督已發出且賣方已向本公司出示CM+南座之卓得佔用許可證(並非指或包括臨時佔用許可證)。

賣方將竭盡所能確保上文(b)、(c)、(f)及(g)項下所載之條件不遲於卓得最後截止日期達成。本公司將竭盡所能確保(d)及(e)項下所載之條件不遲於卓得最後截止日期達成。

本公司可全權酌情於卓得完成前任何時間透過書面通知賣方豁免上文(a)、(b)、(c)及(g)項所載之任何條件。為免生疑問,概無任何訂約方可豁免(d)、(e)及(f)項所載條件。於最後可行日期,概無達成上述任何先決條件,

董事會函件

亦概無上述任何先決條件(可獲本公司豁免者)獲本公司豁免，而本公司亦無意豁免任何先決條件。豁免卓得買賣協議之先決條件旨在令本公司在商業上更為靈活，而豁免任何先決條件(可獲本公司豁免者)之酌情權僅可由本公司行使。儘管本公司有權豁免先決條件(可獲本公司豁免者)，惟董事確認，酌情權將僅於豁免屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，且不會對卓得收購事項之本質構成任何重大不利影響時方可行使。

卓得完成

卓得出售股份及卓得出售貸款之買賣將於上述所有先決條件已達成(或獲豁免，視情況而定)後第十個營業日或本公司與賣方可能協定之有關其他日期完成。

倘(i)上述任何先決條件於卓得最後截止日期或之前未獲達成或獲豁免(倘有關條件可獲豁免)；或(ii)卓得完成僅因賣方違約並無落實，則本公司將有權透過書面通知賣方立即終止卓得買賣協議，其後賣方須立即將已支付予其之卓得按金悉數退還予本公司及卓得買賣協議將告失效而概無協議訂約方須承擔其項下任何責任(不影響訂約方有關任何先前違反者而應享有之權利)。

為免生疑問，佳臨完成及卓得完成並非互為條件。

賣方之承諾

賣方承諾：

- (a) 促使CM+南座建設及卓得物業發展於卓得買賣協議日期後繼續根據卓得物業之經批核計劃迅速進行，直至卓得佔用許可證發出；
- (b) 就不遲於二零一七年十二月三十一日(或本公司與賣方可能書面協定之有關較後日期)取得建築事務監督發出之卓得佔用許可證與所有相關機關聯絡及合作以及編製及處理向相關機關提交之文件及申請；

董事會函件

- (c) 清償與於卓得物業上建設CM+南座有關之所有尚未償還款項及債務，及與建設CM+南座及發展卓得物業有關之任何合約項下到期或尚未償還之任何款項及債務，不論該等合約是否由卓得或由其代表訂立，並彌償本公司及卓得因賣方未支付款項而產生之任何損失、索賠或債務；
- (d) 於卓得買賣協議日期至卓得完成日期期間，保持及促使保持CM+南座所有已竣工建築工程於可能合理預期作為新落成大廈之狀況，而賣方須於發出卓得佔用許可證後十二(12)個月期間以獲本公司信納之費用自行承擔糾正各缺陷；及
- (e) 彌償及保持悉數彌償本公司及卓得就履行主要合約(包括所有變動)有關或因執行主要合約及/或任何分包合約及/或工程指令而產生之所有債務、損失、索賠、損害賠償或補償成本、費用及開支等。

該等目標物業之資料

佳臨及卓得均為於香港註冊成立之公司，主要從事物業發展，並分別為佳臨物業及卓得物業之註冊實益擁有人。

佳臨物業及CM+北座

佳臨物業為在土地註冊處登記為海旁地段第415號餘段之各塊或各幅土地，連同地皮及豎立於其上之附屬物、建築物及樓宇，於本通函日期稱為香港干諾道西16號，總佔地面積約為236平方米。根據賣方所提供之資料，於最後可行日期，(i) 對CM+北座進行之地基工程及上蓋結構工程均已完成，且建築事務監督已於二零一五年十一月四日發出佳臨佔用許可證；(ii) 佳臨物業並不附帶產權負擔；及(iii) CM+北座由二零一五年落成之整棟31層服務式公寓大廈組成，其中提供54間客房作住宅用途，總樓面面積合共約為3,541平方米。座落於佳臨物業之CM+北座於其在二零一六年四月訂立首份租賃協議起開展商業營運，於最後可行日期合共租出十一間客房。

董事會函件

卓得物業及CM+南座

卓得物業為在土地註冊處分別登記為內地段第6340號、第6341號、第6356號及第6357號之各塊或各幅土地，連同地皮及豎立於其上之附屬物、建築物及樓宇，於本通函日期稱為香港東來里23號及25號以及新街市街30號及32號，總佔地面積約為363平方米。根據賣方所提供之資料，CM+南座為部分已落成之樓宇，其地基工程已完成及上蓋結構工程已於二零一六年三月前後開始動工，並預期於二零一七年第三季度完成。根據建築事務監督就開發卓得物業所批准之經批核計劃，CM+南座待其上蓋結構工程完成後須有(其中包括)一棟30層之服務式公寓大廈，其中合共81間客房作住宅用途，總樓面面積合共約為5,448平方米。經考慮賣方取得之資料及卓得最後截止日期，本公司預期卓得物業將於二零一八年第二季開展租賃業務。根據卓得買賣協議，CM+南座將於竣工時視乎卓得佔用許可證是否已發出方告完成交付予本公司。其後，本集團將促使並將承擔與CM+南座內部裝修有關之費用，直至其適合用作服務式公寓之商業營運，而根據最後可行日期取得之資料，該費用估計約為港幣57百萬元。

該等目標公司之財務資料

該等目標公司各自於有關期間之經審核除稅前後溢利／(虧損)載列如下：

佳臨

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 (港幣)	二零一五年 (港幣)
除稅前後虧損	31,598	332,489

卓得

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 (港幣)	二零一五年 (港幣)
除稅前後溢利	935,051	693,702

董事會函件

根據佳臨之未經審核財務報表，佳臨於二零一六年七月三十一日之淨負債額約為港幣23.1百萬元。根據卓得之未經審核財務報表，卓得於二零一六年七月三十一日之淨負債額約為港幣24.5百萬元。

根據獨立估值師進行之估值，佳臨物業(包括CM+北座)於二零一六年七月三十一日之總市值約為港幣505百萬元。假設於二零一六年七月三十一日卓得已取得卓得估用許可證，而CM+南座仍須完成內部裝修後方可開始營運出租，則根據獨立估值師進行之估值，卓得物業(包括CM+南座)於二零一六年七月三十一日之總發展價值約為港幣603百萬元。上述獨立估值師(仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)之物業估值報告全文載於本通函附錄一。

根據賣方所提供之資料，佳臨出售股份及卓得出售股份之原收購成本分別為港幣2.0元及港幣52.7百萬元。於賣方收購卓得出售股份之時，卓得之資產包括卓得於訂立卓得買賣協議前出售之其他物業。佳臨出售貸款及卓得出售貸款主要包括佳臨物業及卓得物業之建築及開發所分別產生(僅就卓得而言)及將會產生之建築成本。由於CM+北座及CM+南座均由賣方開發，故其對賣方概不存在任何原收購成本。

進行該等收購事項之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產，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業務。

鑒於該等目標物業地理位置優越，毗鄰香港島金融及商業黃金地段以及公共交通網絡，本公司有意於該等收購事項完成後將CM+北座及CM+南座(須待獲發卓得估用許可證)以服務式公寓營運，並打造運營服務團隊，開拓長租公寓市場，旨在為本集團創造盈利增長點。董事認為，該等收購事項既為本集團豐富及擴展投資組合，又可開創新的專業運營收入模式，為將來轉型為「專業運營+地產金融」之輕業務模式培育資產奠定基礎，此舉與本集團業務戰略一致。倘本集團就該目標物業取得該目標公司將獲發之酒店牌照，則本公司亦可能考慮於未來將該等目標物業之一或全部以酒店發展及營運。

董事會函件

該等買賣協議各自之條款已由協議訂約方經公平協商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等買賣協議及其項下擬進行之該等收購事項各自之條款均屬公平合理，且按正常或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

非執行董事許永軍先生為招商蛇口之董事及總經理。非執行董事黃均隆先生為招商蛇口之財務總監。非執行董事Yan Chengda先生為招商蛇口之高級顧問。非執行董事劉寧女士為招商蛇口之董事會秘書。執行董事黃競源先生為賣方及招商局地產代理有限公司(均為招商蛇口之全資子公司)之董事及總經理。賣方為招商蛇口之全資子公司。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該等買賣協議及據此擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於該等收購事項(參考佳臨代價及卓得代價之上限金額)之若干適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過5%但少於25%，根據上市規則，按合併基準計算之該等收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

賣方為招商蛇口之全資子公司。招商蛇口為本公司控股股東，持有本公司已發行股本約74.35%，因此為本公司之關連人士。賣方為招商蛇口之聯繫人士，亦為本公司之關連人士。因此，該等收購事項亦構成上市規則第14A章項下之關連交易。

因此，該等收購事項亦須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該等買賣協議及據此擬進行之交易。根據上市規則，成惠及其聯營公司因於該等買賣協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，故須就批准該等買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，根據董事於作出一切合理查詢後所知及所悉，成惠及其聯營公司共同持有本公司已發行股本約74.35%。

召開股東特別大會通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。

董事會函件

股東於股東特別大會上適用之代表委任表格隨本通函附奉。

為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，本公司將於二零一六年十月六日至二零一六年十月十一日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人應確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一六年十月五日下午四時三十分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。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回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，閣下屆時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。

推薦建議

招商證券(香港)有限公司已獲委任為本公司有關該等收購事項之財務顧問。

獨立董事委員會已告成立，以考慮並就各份該等買賣協議及據此擬進行交易之條款是否公平合理及符合本公司及其股東整體利益，以及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。

根據於本通函披露之相關資料，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見後之獨立非執行董事)相信，該等買賣協議及據此擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立及符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關該等買賣協議及該等收購事項所提呈之決議案。

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

二零一六年九月十五日

獨立董事委員會函件

下文所載為獨立董事委員會就該等買賣協議及該等收購事項之推薦建議函件全文。



敬啟者：

**有關收購佳臨及
卓得全部股本權益及
股東貸款之須予披露及
關連交易**

吾等茲提述本公司發出日期為二零一六年九月十五日之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分)。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任以組成獨立董事委員會，藉此考慮該等買賣協議及該等收購事項之條款，以及就吾等認為該等買賣協議及該等收購事項之條款對獨立股東而言是否公平合理並就彼等是否批准該等買賣協議及該等收購事項，向閣下提供意見。浩德已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等提供意見。其意見詳情以及達致其意見所考慮之主要因素及原因載於通函第24頁至第42頁內之獨立財務顧問函件中。

吾等亦務請閣下垂注「董事會函件」及通函附錄所載之其他資料。

經考慮該等買賣協議及據此擬進行該等收購事項之條款以及浩德之獨立意見，吾等認為，(i)該等收購事項按正常商業條款訂立，且於本公司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；及(ii)該等買賣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，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該等買賣協議及該等收購事項之普通決議案。

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、
陳燕萍女士、
史新平博士、
何琦先生
謹啟

二零一六年九月十五日

下文為浩德就該等買賣協議及其項下擬進行之該等收購事項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.

香港
中環
永和街21號

敬啟者：

有關收購佳臨及卓得
全部股本權益及
股東貸款之須予披露及
關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等買賣協議及其項下擬進行之該等收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等買賣協議之詳情載於 貴公司日期為二零一六年九月十五日之通函(「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。

該等收購事項

於二零一六年八月十八日， 貴公司與賣方訂立該等買賣協議，據此，

- (i) 貴公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售佳臨全部股本及佳臨出售貸款，總代價約為港幣505百萬元(可作調整)；及

- (ii) 貴公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售卓得全部股本及卓得出售貸款，總代價約為港幣608百萬元(可作調整)。

上市規則之涵義

由於該等收購事項(參考佳臨代價及卓得代價之上限金額)之若干適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過5%但少於25%，根據上市規則，按合併基準計算之該等收購事項構成 貴公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

賣方為招商蛇口之全資子公司。招商蛇口為 貴公司控股股東，通過受控制之公司(包括成惠)間接持有 貴公司已發行股本約74.35%，因此為 貴公司之關連人士。賣方為招商蛇口之聯繫人士，亦為 貴公司之關連人士。因此，該等收購事項亦構成上市規則第14A章項下之關連交易。

因此，該等收購事項亦須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定，故 貴公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該等買賣協議及據此擬進行之交易。

於最後可行日期，根據董事於作出一切合理查詢後所知及所悉，成惠及其聯營公司共同持有 貴公司已發行股本約74.35%。根據上市規則，成惠及其聯營公司因於該等買賣協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，故須就批准該等買賣協議及據此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，以考慮該等收購事項並就(i)該等買賣協議之條款是否屬正常商業條款及屬公平合理；(ii)該等收購事項是否於 貴公司日常及一般業務過程中訂立並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就該等買賣協議及據此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)該等買賣協議之條款是否屬正常商業條款及屬公平合理；(ii)該等收購事項是否於 貴公司日常及一般業務過程中訂立並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就該等買賣協議及據此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董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等自通函日期前兩年內並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條及基於委聘吾等就該等買賣協議及其項下擬進行之交易提供意見之薪酬乃屬市場水平，且毋須待決議案成功通過後方可作實，且吾等之委聘屬正常商業條款，吾等獨立於 貴公司。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載或所述及／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。吾等假設通函所載或所述及／或吾等所獲全部陳述、資料、意見及聲明於編製時且直至通函日期為止均屬真實、準確及完備。

吾等並無理由相信，吾等於達致意見時加以依賴之任何陳述、資料、意見或聲明為虛假、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉當中遺漏任何重大事實，以致吾等所獲陳述、資料、意見或聲明為虛假、不準確或具有誤導成分。吾等假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等所提供有關 貴集團事宜之全部陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並無就 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。

吾等依賴通函附錄一所載之物業估值報告(「**估值報告**」)時，已考慮仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**估值師**」)於估值報告所作出假設之公平性、合理性及完整性。就估值師有關各目標物業之意見或估值而言，吾等已就估值師之專業知識以及與 貴公司或任何其相關附屬公司或聯繫人士之任何目前或過往關係查訪估值師；審閱估值師之委聘條款及工作範圍，特別是其是否受任何限制而或

會削弱估值報告所提供之保證水平；及與估值師討論其於編製估值報告時已完成之工作。吾等亦已審閱估值師提供之憑證及估值師為聯交所上市公司進行物業估值之經驗之公開可得資料。

基於吾等與估值師之討論，連同吾等對其提供物業估值服務之概況及經驗進行評估，吾等並無注意到任何事項令吾等就委聘懷疑估值師之獨立性及專業性，而吾等特別留意其工作範圍，並無注意到工作範圍有任何限制或會對通函附錄一所載之估值報告提供之保證程度造成不利影響。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下所載之主要因素及理由：

1. 貴集團背景資料

1.1 貴集團主要業務

根據 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年年報」），貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發及銷售以及租賃（「物業業務」）；及電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售。茲提述 貴公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之年報。就各相關期間而言，物業業務均為 貴集團之主要業務分部，為其產生逾98.8%收入。

貴集團之物業業務集中於中國第一、二線城市，以加強其盈利能力。於二零一六年六月三十日，貴集團錄得投資物業價值約人民幣（「人民幣」）21.3百萬元，當中於截至二零一六年六月三十日止六個月產生約人民幣2.0百萬元租金收入。於同日，貴集團擁有物業開發組合總樓面面積約11.6百萬平方米，其中約6.4百萬平方米為其土地儲備，而其於佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有合共26項物業開發項目，主要集中於住宅物業以及住宅及商業綜合物業。

誠如二零一五年年報及 貴公司日期為二零一六年八月十八日就截至二零一六年六月三十日止六個月中期業績之公告（「二零一六年中期業績公告」）所披露，貴集團有意積極拓展海外市場，並加強其物業投資業務。

浩德函件

鑒於 貴集團之主要業務分部、物業業務及業務策略，為拓展海外市場及加強其物業投資業務，加上於香港投資及經營該等目標物業之目的（於下文「2.該等目標公司及該等目標物業之背景資料」一段進一步闡釋），吾等認為該等收購事項於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

1.2 貴集團財務資料

下文載列分別摘錄自二零一五年年報及二零一六年中期業績公告 貴集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月之經營業績。

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (經審核)	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7,440,436	6,394,944	1,395,012	3,333,401
毛利	2,072,912	1,556,932	596,133	709,739
本公司擁有人 應佔溢利及 全面收入總額	380,245	209,847	130,871	57,695

資料來源：二零一五年年報及二零一六年中期業績公告

截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益約為人民幣64億元，較二零一四年同期約人民幣74億元減少約14.1%。該減少主要歸因於截至二零一五年十二月三十一日止年度竣工及交付之總樓面面積減少。儘管如此，貴集團投資物業之租金收入自截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣4.6百萬元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣4.7百萬元。

毛利自截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣21億元下跌約24.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣16億元。該減少乃由於截至二零一五年十二月三十一日止年度竣工及交付之總樓面面積之減少所致。

浩德函件

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團產生匯兌虧損淨額約人民幣155.7百萬元，而二零一四年同期則為收益約人民幣28.8百萬元，乃主要由於人民幣兌美元（「美元」）貶值。因此，截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣185.4百萬元，較去年約人民幣380.2百萬元下跌約51.2%。

截至二零一六年六月三十日止六個月

根據二零一六年中期業績公告，貴集團錄得收益增長，自截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣14億元增加至二零一六年同期約人民幣33億元，大幅增加約139.0%。該增長乃主要由於二零一六年上半年竣工及交付之樓面面積增加所致。

於二零一六年上半年，由於按樓面面積計算竣工及交付之物業增加，而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，故截至二零一六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約人民幣50.5百萬元，較去年同期減少約61.4%。該減少亦由於匯兌虧損淨額所致，而二零一五年同期則為收益，主要原因為人民幣兌美元貶值；及貴集團於二零一五年六月二十三日發行可換股債券導致衍生金融工具之公平值虧損。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產淨值	10,924,717	11,685,090	12,180,861
負債總額	22,675,205	27,178,625	31,453,086
可供出售物業	25,659,370	29,323,044	29,993,632
投資物業	22,676	21,759	21,301
銀行結餘及現金	4,184,366	3,697,337	4,742,681

資料來源：二零一五年年報及二零一六年中期業績公告

貴集團錄得資產淨值增長，自二零一四年十二月三十一日約人民幣109億元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣117億元，增幅約7.0%。貴集團之負債總額自二零一四年十二月三十一日約人民幣227億元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣272億元，增幅約19.9%。該增長主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度發行可換股債券所致。

貴集團之可供出售物業自二零一四年十二月三十一日約人民幣257億元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣293億元，增幅約14.3%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業出售較預期緩慢主要由於重慶及佛山物業市場競爭加劇；預售期較預期短；及商用物業佔比較重之若干物業發展項目之去化率相對較低。貴集團之銀行結餘及現金自二零一四年十二月三十一日約人民幣42億元下跌至二零一五年十二月三十一日約人民幣37億元，主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度投資活動增加及償還較多銀行借貸所致。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團之計息債務總額自二零一四年十二月三十一日約人民幣96億元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣118億元。該增長主要由於權益持有人之貸款所致，其自二零一四年十二月三十一日約人民幣11億元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣25億元，增幅約120.6%；及於二零一五年六月二十三日發行可換股債券，該等債券於二零一五年十二月三十一日之公平市值約為人民幣15億元。於二零一五年十二月三十一日，於一年內到期之銀行及其他借貸約為人民幣11億元，佔貴集團銀行及其他借貸總額約24.3%。

於二零一六年六月三十日，貴集團錄得資產淨值增長，自二零一五年十二月三十一日約人民幣117億元增加至二零一六年六月三十日約人民幣122億元，增幅約4.2%。該增長主要歸因於中國境內收購土地使用權所支付之新按金。貴集團之負債總額自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六月三十日約人民幣315億元，增幅約15.7%。該增長主要由於已收預售物業按金增加。貴集團之可供出售物業自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六月三十日約人民幣300億元，增幅約2.3%。貴集團之銀行結餘及現金自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六月三十日約人民幣47億元，主要由於已收預售物業按金增加。

於二零一六年六月三十日，貴集團錄得計息債務總額約人民幣124億元，其中包括(i)銀行及其他借貸約人民幣58億元；(ii)權益持有人的貸款約人民幣16億元；(iii)於二零一八年十二月到期公平市值約人民幣33億元之應付債券；及(iv)於二零二零年六月到期公平市值約人民幣16億元之可換股債券。

1.3 貴集團前景

茲提述二零一六年中期業績公告。管理層認為，中國中央政府不大可能於截至二零一六年十二月三十一日止年度下半年推行全國性房地產放鬆政策。此外，管理層預期，同一期間之房地產開發投資增速將會回落。

就此，吾等已計及中國國家統計局(「國家統計局」)就中國國內物業市場所發表之數據，該數據指出房地產行業所購入總土地儲備增長率一直回落，截至二零一四年、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年七月三十一日止七個月之平均每月購入土地儲備分別為約27.8百萬平方米、19.0百萬平方米及16.0百萬平方米。

鑒於中國物業之形勢，管理層認為，中國物業市場或迎來調整期，從區域城市分化的走勢仍將繼續，行業併購重組將更加頻密可見一斑。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，實行海外擴展計劃。

為符合行業趨勢及市場動態，貴集團有意進一步於海外發展其物業投資業務，特別是開拓香港長租公寓市場，作為其物業發展項目以外之經常性及更可預測之收入來源。根據二零一五年年報，貴集團之投資物業於一至八年內均有租客租用。此外，誠如該等收購事項(適用於符合貴集團目標之已竣工物業)所示，租金收入之回報可於較短期間內變現。

經考慮上述事項後，吾等認為，該等收購事項於貴集團日常及一般業務過程中進行。

2. 該等目標公司及該等目標物業之背景資料

2.1 該等目標公司之背景

佳臨及卓得各自分別為其唯一物業佳臨物業及卓得物業之註冊實益擁有人。

茲提述相關估值報告，佳臨物業擁有總佔地面積約236平方米及包括CM+北座(由二零一五年落成之31層服務式公寓大廈組成，其中提供54間客房作住宅用途，總樓面面積合共約3,541平方米)。座落於佳臨物業之CM+北座於其在二零一六年四月訂立首份租賃協議起開展商業營運，於最後可行日期合共租出十一間客房。

茲提述相關估值報告，卓得物業擁有總佔地面積約363平方米及包括CM+南座(將於二零一七年第三季度落成之樓宇)。根據建築事務監督就開發卓得物業所批核之計劃，其須有(其中包括)一棟30層之服務式公寓大廈，其中合共81間客房作住宅用途，總樓面面積合共約為5,448平方米。

誠如通函「董事會函件」所述，貴公司預期卓得物業將於二零一八年第二季度開展租賃業務。根據卓得買賣協議，CM+南座將於竣工時視乎卓得佔用許可證是否已發出方告完成交付貴公司。其後，貴集團將促使並將承擔與CM+南座內部裝修有關之費用，直至其適合用作服務式公寓之商業營運，而根據最後可行日期取得之資料，該費用估計約為港幣57百萬元。

根據估值報告：

- (i) 佳臨物業(包括CM+北座)於二零一六年七月三十一日之總市值約為港幣505百萬元；及
- (ii) 根據估值師之估值，假設於二零一六年七月三十一日，卓得已取得卓得佔用許可證但尚未完成於CM+南座租賃業務開展前之內部裝修，則卓得物業(包括CM+南座)於同日之總發展價值約為港幣603百萬元。

2.2 該等目標公司之經營業績

該等目標公司各自於有關期間之經審核除稅前後溢利／(虧損)載列如下：

佳臨	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 (港幣)	二零一五年 (港幣)
除稅前後虧損	31,598	332,489

卓得	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 (港幣)	二零一五年 (港幣)
除稅前後溢利	935,051	693,702

於二零一六年五月，佳臨開展租賃業務。因此，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，其概無確認收益；其於同期之虧損主要歸因於行政開支。

截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，卓得之溢利主要歸因於其所提供餐飲服務所產生之收入淨額，吾等從管理層得知，該服務將於卓得完成日期或之前終止。

於二零一六年七月三十一日，佳臨及卓得各自錄得未經審核淨負債額分別約港幣23.1百萬元及港幣24.5百萬元。該等淨負債額主要來自出售貸款。

3. 進行該等收購事項之理由及裨益

誠如通函中「董事會函件」所述，該等目標物業地理位置毗鄰香港島金融及商業黃金地段以及公共交通網絡。如估值報告所述，該等目標物業所在地區有完善公共交通，包括沿干諾道西行走之巴士、私營小巴、出租車，該等目標物業距離上環港鐵站出口5至10分鐘路程。因此，吾等從管理層瞭解到 貴集團現有物業投資組合主要包括地理位置毗鄰一二線城市中央商業區、交通樞紐及／或主要交通要道之住宅物業，亦注意到該等目標物業與現有物業投資組合相輔相成。

浩德函件

除擴展 貴集團物業投資組合外，管理層認為，該等收購事項亦為豐富物業投資組合地理位置之良機。因此，吾等從管理層瞭解到， 貴公司於持續開拓境外業務時，有意以CM+北座及CM+南座進軍香港投資物業市場。

吾等從管理層瞭解到， 貴公司有意於該等收購事項完成後將CM+北座及(須待獲發卓得佔用許可證及待 貴公司完成CM+南座之內部裝修)CM+南座以服務式公寓營運，並通過該等收購事項打造運營服務團隊。倘該目標公司就該目標物業獲發酒店牌照，則 貴公司亦可能考慮於未來將該等目標物業之一或全部以酒店發展及營運。吾等注意到上述計劃符合 貴集團通過投資物業營運以產生收入之業務策略。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署公佈之數據，吾等注意到，於二零一一年至二零一五年可售面積約40平方米至70平方米之私人住宅之平均月租從每平方米港幣314元穩定增長至每平方米港幣392元，同期可售面積約100平方米或以內之私人住宅之出租率相對維持於96.1%至96.7%之高位。此外，吾等自香港旅遊發展局公佈之數據中得悉，儘管於截至二零一六年六月三十日止六個月之訪港旅客總數較去年同期下跌約7.4%，但截至二零一五年及二零一六年六月三十日止各六個月之酒店入住率維持穩定，介乎約84%至85%之間。

鑒於私人住宅及酒店客房需求持續殷切，加上 貴集團之業務策略以及有意以服務式公寓經營該等目標物業及(須待取得酒店牌照)可能將該等目標物業之一或全部以酒店形式營運， 貴集團認為該等收購事項為擴展其物業投資組合之良機。以該等目標物業為「專業運營+地產金融」收入模式奠定資產基礎且考慮以下該等收購事項可能產生之財務影響，吾等注意到該等收購事項均為 貴集團優質及可持續業務發展之象徵，以及物業項目進度、品質、安全、客戶服務及成本與營銷之指標。

經考慮上述因素，吾等與董事達成一致意見，認為該等收購事項屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 該等目標物業之估值

4.1 估值方法

吾等從管理層瞭解到各該等目標物業乃就投資而收購且目前正在或預期將產生租金收入(視情況而定)。於評估估值師所採用之估值方法之公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告並與估值師討論(i)用於實行估值之方法及假設；及(ii)該方法是否適用於該等目標物業之估值。有關該等目標公司之各該等目標物業估值詳情載於通函附錄一之估值報告。具體而言，吾等注意到所用之估值方法：

- (i) 就佳臨物業使用收益法，其計及自現有租賃所產生及於現有市場可取得之物業租金收入後，再將該租金收入按適當資本化比率撥充資本以釐定市值；及
- (ii) 就卓得物業使用收益法，計及於現有市場可取得之物業租金收入後，再將該租金收入按適當資本化比率撥充資本以釐定市值。

吾等經估值師告知，倘有相關市場交易，則採用直接比較法並交叉比對前述直接資本化方法之結論。直接比較法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上相關交易之憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。吾等已審閱估值師所篩選相關市場交易並信納其已達致資本值之公平比較。

然而，吾等注意到估值師所使用之直接比較法有限。就此而言，吾等經估值師告知並審閱土地註冊處所刊發之數據，一致認為自二零一四年起至該等目標物業之估值日期，涉及物業性質及位置類似於該等目標物業之市場交易有限。因此，估值師與吾等一致認為，就該等目標物業而言，直接比較法本身並非合適方法。

吾等經估值師告知，該等目標物業估值遵照皇家特許測量師學會估值—專業準則、香港測量師學會估值準則及國際估值準則進行。

計及上述及吾等與估值師之討論，吾等認為有關該等目標物業之估值方法為公平、合理且適當。

4.2 估值假設

該等估值乃基於相關假設，包括：(i)資本化比率3.8%乃基於香港服務式公寓之毛收益率；(ii)入住率90%乃基於香港旅遊發展局公佈之有關香港（尤其是中西區）自二零一五年一月至二零一六年五月之酒店入住率數據；(iii)就客房而言，每間客房之平均租金乃基於CM+北座現有租賃及於該等目標物業毗鄰區可取得之私人住宅及其他服務式公寓之租金；及(iv)就CM+南座之擬建餐廳而言，零售及辦公單位之租金亦基於該等目標物業毗鄰區之數據。經與估值師討論，吾等得悉，類似估值活動普遍採用該等假設，且該等假設對估值師就相關物業達致合理估值乃屬必要。

誠如「5.1先決條件及賣方之承諾」一段所述，據悉，完成收購卓得及相關卓得物業須待（其中包括）賣方就CM+南座取得卓得佔用許可證並向貴公司出示該卓得佔用許可證後方可作實。吾等進一步得悉，賣方承諾清償與建設CM+北座及CM+南座有關之所有尚未償還款項及債務，以及促使CM+南座之建設及卓得物業之發展於卓得買賣協議日期後繼續根據卓得物業之經批核計劃迅速進行，直至卓得佔用許可證發出。因此，估值師假設卓得物業已順利取得卓得佔用許可證。

經審閱該等買賣協議（賣方據此承諾（其中包括）根據已獲建築事務監督批核之計劃促使進行CM+南座之建設及卓得物業之發展，並就取得卓得佔用許可證之程序與管理層進行討論，而管理層並不知悉任何有礙貴公司取得卓得佔用許可證之重大障礙），吾等信納上述估值假設就估值報告而言屬公平合理及完整。

4.3 估值師之資格

此外，吾等已審閱陳志康先生（仲量聯行企業評估及諮詢有限公司估值及諮詢服務部中國區董事）之資歷及工作經驗。彼負責簽署估值報告。吾等得悉，陳先生於香港、中國、韓國及印度之物業市場累積逾23年之物業估值經驗。近年來，彼已為多家聯交所上市公司進行估值。再者，吾等自公開

可得之文件中得悉，估值師於向上市公司提供估值服務方面擁有豐富經驗。因此，吾等信納估值師擁有充足經驗及資格以進行估值。

誠如上文所述，吾等信納(i)估值師獨立於 貴公司且擁有充足經驗及資歷以進行估值；(ii)估值師之工作範疇就上述委聘而言屬適當；及(iii)估值師採用之估值假設及方法就估值報告而言屬公平合理及完整。基於上述各項，吾等認為，估值師對該等目標物業之估值屬公平合理。

5. 該等收購事項之主要條款

為評估該等收購事項之公平性及合理性，吾等已審閱該等買賣協議並考慮(其中包括)以下該等收購事項之條款。

5.1 先決條件及賣方之承諾

有關該等買賣協議項下先決條件之詳情，請參閱通函「董事會函件」內「佳臨收購事項之先決條件」及「卓得收購事項之先決條件」各分節，而有關賣方於該等買賣協議項下保證之詳情，請參閱「賣方之承諾」一節。

吾等得悉，先決條件包括但不限於賣方表示及證明其擁有該等目標物業妥善業權而不附帶一切產權負擔，以及就卓得物業而言，賣方就CM+南座取得卓得佔用許可證並向 貴公司出示該卓得佔用許可證。吾等進一步得悉，賣方承諾清償與建設CM+北座及CM+南座有關之所有尚未償還款項及債務，以及促使CM+南座之建設及卓得物業之發展於卓得買賣協議日期後繼續根據卓得物業之經批核計劃迅速進行，直至卓得佔用許可證發出。

佳臨完成及卓得完成須待所有先決條件分別於佳臨最後截止日期(即二零一六年十二月三十一日或 貴公司與賣方書面協定之其他日期)及卓得最後截止日期(即二零一八年三月三十一日或 貴公司與賣方書面協定之其他日期)前獲達成後方可作實。有鑒於此，吾等察悉，倘各先決條件未能於最後截止日期前獲達成，卓得按金可全款退還。

浩德函件

吾等察悉上述先決條件為一般商業條款，且認為其屬公平及合理。吾等進一步得悉，該等先決條件乃就賣方交付適宜用作運營服務式公寓(將由 貴公司進行之CM+南座內部裝修工程除外)之該等目標物業，且該等目標物業於繳足及結清全部開發成本、取得必要之監管批准及許可之情況下根據經批核建築計劃加以發展及完善而有效提供，且根據該等買賣協議，佳臨完成及卓得完成並非互為條件。

誠如通函中「董事會函件」所述，於最後可行日期，上述先決條件均未獲達成，上述先決條件(可由 貴公司豁免者)均未獲 貴公司豁免且 貴公司亦無意豁免任何先決條件，而 貴公司將僅於屬公平合理並符合 貴公司及股東中整體利益之情況，且不會對該等收購事項之本質構成任何重大不利影響時行使其酌情權以豁免先決條件。

5.2 代價

吾等自管理層得悉，佳臨調整前代價約港幣505百萬元(可予調整，惟上限為港幣506百萬元)及卓得調整前代價約港幣608百萬元(可予調整，惟上限為港幣609百萬元)乃個別由 貴公司與賣方經公平磋商後釐定。

佳臨調整前代價約相當於(i)佳臨於二零一六年七月三十一日之未經審核淨負債額約港幣23.1百萬元；(ii)由獨立專業估值師所評估佳臨物業(包括CM+北座)於二零一六年七月三十一日之市值約港幣505百萬元與佳臨物業(包括CM+北座)於二零一六年七月三十一日之賬面淨值約港幣259.4百萬元之差額；及(iii)於二零一六年七月三十一日佳臨出售貸款之賬面值約港幣283百萬元之總和。

同理，卓得調整前代價約相當於(i)卓得於二零一六年七月三十一日之未經審核淨負債額約港幣24.5百萬元；(ii)由獨立專業估值師所評估卓得物業(包括CM+南座)於二零一六年七月三十一日之總發展價值約港幣603百萬元與卓得物業(包括CM+南座)於二零一六年七月三十一日之賬面淨值約港幣30.4百萬元之差額；及(iii)於二零一六年七月三十一日卓得出售貸款之賬面值約港幣60百萬元之總和。

浩德函件

就此而言，吾等得悉佳臨調整前代價及卓得調整前代價實際上乃(i)根據佳臨管理賬目計算之佳臨未經審核經調整資產淨值及根據卓得管理賬目計算之卓得未經審核經調整資產淨值；及(ii)按等額基準計算之出售貸款代價。

佳臨調整前代價及卓得調整前代價之對賬分別載列如下：

	佳臨 港幣百萬元	卓得 港幣百萬元
於二零一六年七月三十一日之資產淨值	(23.1)	(24.5)
加：於二零一六年七月三十一日之物業估值	505.0	603.0
減：於二零一六年七月三十一日 之物業賬面值	<u>(259.4)</u>	<u>(30.4)</u>
經調整資產淨值	222.5	548.1
加：按等額基準計算之出售貸款	<u>282.8</u>	<u>59.8</u>
調整前代價	<u>505.3</u>	<u>607.9</u>

吾等得悉，管理層已採用經調整資產淨值計算該等目標公司之股權價值。管理層認為且吾等認同，鑒於各目標物業為各目標公司之唯一資產且經調整資產淨值已計及目標業務之市值，故所用估值方法乃屬適當。

因CM+北座僅於二零一六年五月開始營業而卓得物業尚未全面開發及建設，故上文「2.該等目標公司及該等目標物業之背景資料」一段所示該等目標公司之過往表現無法反映彼等之擬定業務營運。因此，吾等認為，不應採用市盈率方法對佳臨代價及卓得代價進行比較。

經考慮釐定上述代價之基準後，吾等得悉，佳臨代價及卓得代價相當於佳臨及卓得經調整資產淨值及出售貸款之總和。因此，吾等認為，有關代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。有鑒於此，吾等提述通函並得悉， 貴公司將適時刊發公告，以披露佳臨代價及卓得代價於調整後之各自最終金額。

5.3 償付方式及安排

佳臨代價將由 貴公司於佳臨完成日期後十個營業日內以現金支付予賣方。

卓得代價將按以下方式償付：

- (i) 貴公司將於二零一六年十一月三十日或之前向賣方支付卓得按金港幣61百萬元，此金額相當於卓得代價約10.0%，有關按金將於卓得完成日期用作支付卓得代價；及
- (ii) 卓得代價餘額將由 貴公司於卓得完成日期後十個營業日內以現金支付予賣方。

吾等得悉，倘卓得買賣協議項下任何先決條件於卓得最後截止日期或之前未獲達成或豁免(倘有關條件可獲豁免)；或卓得完成僅因賣方違約並無落實，則 貴公司將有權以書面形式通知賣方終止卓得協議，其後卓得按金將悉數退還予 貴公司。

誠如通函中「董事會函件」所述，佳臨代價及卓得代價預期將由 貴集團之新銀行融資撥資，且預期將足夠支付佳臨代價及卓得代價。吾等獲管理層告知，相關銀行融資之條款已獲確立且相關文件將於二零一六年十一月前後完成。

吾等從管理層獲悉，儘管 貴集團擁有銀行結餘及現金約港幣47億元，但其中絕大多數為人民幣／美元且存於中國持牌銀行。因此， 貴集團已自一間香港獨立持牌銀行獲得一項銀行融資，為佳臨代價及卓得代價提供資金。吾等已審閱相關銀行融資之條款，並知悉該銀行融資之主要條款(即利率、融資金額、融資期限及相關費用)與香港其他持牌銀行目前提供之相關條款一致。因此，吾等認為，銀行融資之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理。

鑒於卓得按金可全額退還之性質；佳臨代價及卓得代價分別於佳臨完成及卓得完成後悉數償付；以及相關銀行融資之條款及預期可取得性，吾等認為，償付方式及安排屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 該等收購事項之可能財務影響

6.1 現金狀況

由於該等收購事項預期將由一項銀行融資撥資，因此預期將不會對 貴集團之現金狀況造成任何即時不利影響。吾等亦就此將 貴集團於二零一六年六月三十日之銀行結餘及現金以及於截至二零一六年十二月三十一日止年度到期之債項納入考慮之列，並得悉 貴集團擁有之銀行結餘及現金可償付其短期債務。

6.2 資產淨值

該等收購事項完成後，該等目標公司將各自成為 貴公司之間接全資附屬公司。因此，該等目標公司之全部資產及負債將併入 貴集團之財務報表。卓得物業及佳臨物業將分別於卓得完成日期及佳臨完成日期各自確認為投資物業。然而，就卓得收購事項而言， 貴集團之資產增加將被為卓得代價提供資金之新銀行融資所抵銷，因此 貴集團之資產淨值將不會出現變動。就佳臨收購事項而言， 貴集團之資產淨值預期將由於對佳臨收購事項之會計處理而有所減少，有關會計處理要求有關賬目反映佳臨所擁有佳臨物業之賬面價值，而非估值。於佳臨完成及卓得完成之時，該等收購事項概無產生任何商譽。

6.3 資產負債比率

根據二零一六年中期業績公告， 貴集團之資產負債比率(按計息債務總額減銀行結餘及現金，除以權益總額(包括非控股權益)計算)由二零一五年十二月三十一日之69.0%降至二零一六年六月三十日之62.7%。鑒於前述為該等收購事項提供資金之新銀行融資，該等收購事項完成後， 貴集團之資產負債比率預期將會增加。然而，管理層預期，有關增加將不會對資產負債比率產生重大不利影響，此乃由於 貴集團須按照其他銀行授出之現有銀行借貸所要求之契諾/否定契諾滿足/維持某一水準。

經考慮上述可能財務影響(該等影響並非重大不利影響，抑或保持不變)後，吾等認為，該等收購事項之整體潛在財務影響屬可接受。

推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)該等買賣協議及該等收購事項之條款屬一般商業條款且屬公平合理；及(ii)該等收購事項乃於 貴公司一般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上提呈有關批准該等收購事項之決議案。

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

二零一六年九月十五日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司(可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之負責人。彼亦為Altus Investments Limited(可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)受規管活動)的負責人。梁女士於大中華地區機構融資顧問及商業領域擁有逾二十五年經驗。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所收購物業權益於二零一六年七月三十一日之估值而發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

有關：香港上環干諾道西16號「CM+服務式公寓」之估值

吾等謹遵照閣下指示，對招商局置地有限公司（「貴公司」）於香港將收購佳臨興業有限公司之獨家物業權益進行估值，並確認曾視察、作出有關查詢及調查，且已取得吾等認為必需之有關其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一六年七月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

吾等按市值基準進行估值。市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

吾等已採用收益法對貴公司所收購用作投資之物業權益進行估值，經計及自現有租賃所產生及於現有市場可取得之物業租金收入後，再將該租金收入按適當資本化比率撥充資本以釐定市值。在適當情況下，吾等採用直接比較法，該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上相關交易之憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。

吾等乃假設賣方在市場出售物業權益而作出估值，並無受惠於可能影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售落實時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章；皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）出版之《皇家特許測量師學會估值－專業準則》；香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》；以及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之所有規定。

吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他有關事項之建議。

吾等已在香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示之面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外觀，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面均為良好且建設過程不會產生難以預料之成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

實地考察乃由葉凱權先生於二零一六年四月二十九日進行。葉凱權先生（理學碩士）為皇家特許測量師協會之見習測量師，並擁有10年香港物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵得 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，否則本報告闡述之所有貨幣單位均為港幣。

吾等之估值隨附估值證書。

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
董事會
台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一六年九月十五日

附註： 陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有23年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

貴公司於香港所收購用作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月三十一日 現況下之市值 港幣
香港 上環 干諾道西16號 「CM+服務式公寓」 海旁地段 第415號餘段	<p data-bbox="507 521 927 719">該物業由二零一五年落成之整棟31層服務式公寓大廈組成，其中提供54間客房。地面為大堂，一樓為機房及附屬設施，二樓至三樓為後勤支援設施及附屬設施，而樓上為客房。</p> <p data-bbox="507 761 927 995">物業地盤面積約為236.139平方米(或2,542平方呎)。該物業之總容積率樓面面積約為3,540.764平方米(或38,113平方呎)加上獲豁免總樓面面積約為199.522平方米(或4,300平方呎)。所報房間面積約為65.59平方米(或706平方呎)。</p> <p data-bbox="507 1038 927 1174">該物業根據政府租契持有，自一九零一年八月十日起計為期999年，須就海旁地段第415號每年繳納政府地租港幣66元。</p>	<p data-bbox="963 521 1166 1102">於最後可行日期，該物業以服務式公寓方式經營，十一個單位之總樓面面積約為721.479平方米(或7,766平方呎)，受多項短期租約所限，最近到期日為二零一七年八月三十一日，每月租金總額為港幣318,690元(包括差餉、政府地租及管理費)，而餘下單位為空置。</p>	505,000,000

附註：

1. 該物業登記擁有人為佳臨興業有限公司。
2. 根據土地查冊記錄，該物業受厭惡性行業牌照所規限，參見日期為二零零九年十二月十五日之註冊摘要編號10022600560015(由港島西及南區地政專員發出)。該牌照允許業主從事製糖、油廠(不包括加油站)、肉店、食物供應及酒館貿易或業務。物業為用作租賃之「酒店型」服務式公寓，符合牌照之許可用途。
3. 據 貴公司告知，酒店牌照申請已於二零一六年五月提交民政事務總署。
4. 根據招商局置業有限公司(作為賣方)與招商局置地有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年八月十八日有關買賣佳臨興業有限公司之全部已發行股本及轉讓欠付賣方所有債務之協議，訂約方同意買賣上述股份及貸款，代價約為港幣505百萬元(可作調整但以約港幣506百萬元為上限)，惟須待本通函「董事會函件」一節中「A. 佳臨買賣協議—佳臨收購事項之先決條件」各段所述之先決條件達成或獲豁免(可獲豁免之先決條件)後方可作實。

5. 該物業之一般概況概述如下：

- 位置：該物業位於干諾道西南側近摩利臣街以東交界處。
- 周邊地區性質：該物業所在地之特點為不同樓齡之中高層商業及混合式大廈。
- 交通：該地區有完善公共交通，包括沿干諾道西行走之巴士、私營小巴、出租車。該物業距離上環港鐵站出口5分鐘路程。
- 市場概況：由於旅客數量減少，酒店市場總體呈下行趨勢。然而，該影響對上環服務式公寓相對較小，因為目標客戶主要為企業客戶。上環服務式公寓單位每月租金根據樓面面積計算為每平方呎港幣36元至每平方呎港幣50元不等。
- 城市規劃：根據日期為二零一三年九月二十七日之西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/29，該物業位於「商業」用途地帶。
- 土地租賃限制：大致上無限制(惟厭惡性行業除外)。

然而，厭惡性行業牌照授權業主可經營製糖、油廠(加油站除外)、肉店、食物供應及酒館貿易或業務。倘地塊全部或部分用作酒店，則該地塊出讓時必須整塊出讓。物業為用作租賃之「酒店型」服務式公寓，符合牌照之許可用途。

由於厭惡性行業牌照已放寬政府租契內之非厭惡性行業條款且上述牌證明確允許該物業作酒店之用，故土地租賃限制將不會影響佳臨收購事項。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所收購物業權益於二零一六年七月三十一日之估值而發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

有關：於香港上環東來里23及25號及新街市街30及32號之服務式公寓發展項目之估值

吾等謹遵照閣下指示，對招商局置地有限公司（「貴公司」）將收購卓得發展有限公司於香港之獨家物業權益進行估值，並確認曾視察、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必需之有關其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一六年七月三十一日（「估值日」）之總發展價值之意見。

總發展價值為於物業竣工後並清付全部開發成本之物業市場價值。吾等按市值基準進行估值。市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

吾等瞭解該物業乃貴公司所收購以供投資之用，而該交易將於發展項目竣工及佔用許可證發出後交割。由此，吾等之估值乃假設發展項目已根據經核准建築圖則於估值日開發及完成，而發展項目之建設已獲相關部門批准，且已按獲取佔用許可證之準則支付及清償所有開發成本。此外，吾等瞭解其後須進行其他內部翻新工程，令發展項目適合經營服務式公寓。

於達致估值意見時，吾等已採用收益法，經計及於現有市場可取得之物業租金收入後，再將該租金收入按適當資本化比率撥充資本以釐定市值。在適當情況下，吾等採用直接比較法，該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上相關交易之憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。

吾等乃假設賣方在市場出售物業權益而作出估值，並無受惠於可能影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售落實時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章；皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）出版之《皇家特許測量師學會估值－專業準則》；香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》；以及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之所有規定。

吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他有關事項之建議。

吾等已在香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示之面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外觀。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面均為良好且建設過程不會產生難以預料之成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

實地考察乃由葉凱權先生於二零一六年四月二十九日進行。葉凱權先生(理學碩士)為皇家特許測量師協會之見習測量師，並擁有10年香港物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵得 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，否則本報告闡述之所有貨幣單位均為港幣。

吾等之估值隨附估值證書。

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
董事會
台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一六年九月十五日

附註： 陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有23年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

貴公司於香港所收購用作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月三十一日 總發展價值 港幣
香港 上環 東來里 23及25號及 新街市街 30及32號 服務式 公寓發展項目	該物業由一幅地盤面積約363.178平方米(或3,909平方呎)之土地及於估值日在其上興建的一幢30層高之服務式公寓大廈組成。	於估值日，該物業為在建工程。吾等之估值乃基於假設該發展項目已竣工並已按獲取佔用許可證之準則完成。	603,000,000
內地地段第 6340號、6341號、 6356號及6357號	該發展項目估計於二零一七年第三季度竣工並取得佔用許可證。根據日期為二零一六年四月十四日之核准建築圖則，該發展項目總容積率樓面面積約為5,447.657平方米(或58,639平方呎)加上獲豁免總樓面面積約為560.567平方米(或6,034平方呎)。平均所報房間面積為67.26平方米(或724平方呎)。	該發展項目地下為大堂，一樓至二樓為布草房、機房及員工休息區，三樓及五樓(略去四樓)為餐廳，六樓為多功能廳，更高樓層提供合共81間客房。	
	該物業根據政府租契持有，自一八七一年十二月二十六日起計為期999年，每年須繳納政府地租總額港幣76元。		

附註：

1. 該物業登記擁有人為卓得發展有限公司。
2. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)以下產權負擔所規限：
 - a. 收回地層土地通知書，參見日期為一九八三年十一月十一日之註冊摘要編號UB2494704(註：根據地下鐵路(收回土地及有關規定)條例於八三年十二月十一日歸還政府)；
 - b. 有關地層土地的修訂，參見日期為一九九三年九月九日之註冊摘要編號UB5810163(註：根據地下鐵路(收回土地及有關規定)條例於九三年十月九日凌晨歸還政府)；

- c. 根據鐵路條例(第519章)日期為二零一零年二月二十六日之政府公告第1046號，參見日期為二零一零年二月二十六日之註冊摘要編號10030902780236(註：香港鐵路(「港鐵」)西港島線附連圖則編號RDM1054、RDM1056及RDM1059；註：地政局總署署長收回地層土地)(註：內地段第6356及6357號)；
 - d. 根據鐵路條例(第519章)日期為二零一零年二月二十六日之政府公告第1050號，參見日期為二零一零年二月二十六日之註冊摘要編號10030902780252(註：香港鐵路(「港鐵」)西港島線附連圖則編號RDM1055、RDM1057及RDM1084；註：設定暫時佔用地層土地權利)(註：內地段第6356及6357號)；
 - e. 根據鐵路條例(第519章)日期為二零一零年十二月十七日之政府公告第7965號，參見日期為二零一零年十二月十七日之註冊摘要編號10123000460591(註：香港鐵路(「港鐵」)西港島線附連圖則編號RDM1211的圖則；註：設定暫時佔用地層土地權利修訂(部分))(註：內地段第6356及6357號)；及
 - f. 厭惡性行業牌照，參見日期為二零一二年十月十五日之註冊摘要編號12110202200059(有關：由港島西及南區地政專員發出)。該牌照容許業主從事製糖、油廠(不包括加油站)、肉店、食物供應及酒館貿易或業務。發展項目為用作租賃之「酒店型」服務式公寓，符合牌照之許可用途。
3. 據 貴公司告知，總建築成本估計將約為港幣220百萬元，其中港幣30.44百萬元已於估值日支付。
 4. 據 貴公司告知，物業於取得佔用許可證後，須進行其他內部翻新工程，令發展項目適合經營服務式公寓。該等工程之估計成本約為港幣57百萬元。
 5. 吾等之估值乃假設發展項目已根據核准建築圖則於估值日開發及完成，而發展項目之建設已獲相關部門批准，且已按獲取佔用許可證之準則支付及清償所有開發成本。此外，吾等瞭解其後須進行其他內部翻新工程，令建議開發項目適合經營服務式公寓。
 6. 根據招商局置業有限公司(作為賣方)與招商局置地有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年八月十八日有關買賣卓得發展有限公司之全部已發行股本及轉讓欠付賣方所有債務之協議，訂約方同意買賣上述股份及貸款，代價約為港幣608百萬元(但以約港幣609百萬元為上限)，惟須待本通函「董事會函件」一節中「B.卓得買賣協議—卓得收購事項之先決條件」各段所述之先決條件達成或獲豁免(可獲豁免之先決條件)後方告完成。

7. 該物業之一般概況概述如下：

- 位置：該物業位於新街市街南側、與東來里之交界。
- 周邊地區性質：該物業所在地之特點為不同樓齡之中高層商業及混合式大廈。
- 交通：該地區有完善公共交通，包括沿干諾道西行走之巴士、私營小巴、出租車。該物業距離上環港鐵站出口10分鐘以內路程。
- 市場概況：由於旅客數量減少，酒店市場總體呈下行趨勢。然而，該影響對上環服務式公寓相對較小，因為目標客戶主要為企業客戶。上環服務式公寓單位每月租金根據樓面面積計算為每平方呎港幣36元至每平方呎港幣50元不等。
- 城市規劃：根據日期為二零一三年九月二十七日之西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/29，該物業位於「商業」地帶。
- 土地租賃限制：大致上無限制(惟厭惡性行業除外)。

然而，厭惡性行業牌照授權業主可經營製糖、油廠(加油站除外)、肉店、食物供應及酒館貿易或業務。倘地塊全部或部分用作酒店，則該等地塊出讓時必須全部出讓。發展項目為用作租賃之「酒店型」服務式公寓，符合牌照之許可用途。

由於厭惡性行業牌照已放寬政府租契內之非厭惡性行業條款且上述牌照明確允許該物業作酒店之用，故土地租賃限制將不會影響卓得收購事項。

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此負全責。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。本通函亦無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

本公司及其相聯法團之董事及主要行政人員於股份、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及第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之標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，具體如下：

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 股本概約 百分比(%)
蘇樹輝	由受控制之公司 持有權益(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。華能由聯發集團有限公司全資擁有。合益有限公司擁有聯發集團有限公司90%股權。根據證券及期貨條例第XV部，聯發集團有限公司受合益有限公司控制，而合益有限公司由本公司執行董事蘇樹輝博士實益全資擁有。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。

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及第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之標準守則》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，且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，為招商蛇口之董事及總經理；
- (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；及
- (e) 執行董事黃競源先生，為招商蛇口全資子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及總經理。

4. 董事之合約及資產權益

於最後可行日期，概無任何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，概無董事於自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核賬目之編製日期)以來由本集團任何成員公司購買、出售或租賃，或擬購買、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，概無董事或其各自之緊密聯繫人士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相關集團公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團自二零一五年十二月三十一日起(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)之財務或營運狀況並無任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下載列名列本通函之專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第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，作為獨立董事委員會及獨立股東有關該等收購事項之獨立財務顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

浩德融資有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司各自己就刊發本通函連同分別以所示形式及文義於本通函收錄其函件及引述其名稱而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，浩德融資有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份之權利(不論是否可依法執行)。

於最後可行日期，浩德融資有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，概無在本集團任何成員公司購買、出售或租賃，或擬購買、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間之一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)上午十時正至下午一時正及下午兩時正至下午五時正，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至2606室)可供查閱：

- (a) 佳臨買賣協議；
- (b) 卓得買賣協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第23頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第24至42頁；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之估值報告，全文載於本通函第I-1至I-11頁；
- (f) 上文本附錄二「8.專家及同意書」一段所述獨立財務顧問之同意書；
- (g) 上文本附錄二「8.專家及同意書」一段所述仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之同意書；及
- (h) 本通函。

**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」)謹訂於二零一六年十月十一日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈37樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案。除另有指明外，本公司刊發日期為二零一六年九月十五日之通函(「通函」)所界定詞彙與本通告所用者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認佳臨買賣協議(其副本已提呈大會，並標上「A」字樣及由大會主席簡簽示可，以茲識別)及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事代表本公司採取及辦理彼或彼等可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必須、合適、權宜或適宜之一切有關行動及事宜並簽立所有有關文件，以及同意作出該等董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關更改、修訂或豁免或相關事宜(包括有關文件或其任何條款之任何更改、修訂或豁免，而其與佳臨買賣協議所規定者基本上並無差異)。

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認卓得買賣協議(其副本已提呈大會，並標上「B」字樣及由大會主席簡簽示可，以茲識別)及據此擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名或多名董事代表本公司採取及辦理彼或彼等可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必須、合適、權宜或適宜之一切有關行動及事宜並簽立所有有關文件，以及同意作出該等董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關更改、修訂或豁免或相關事宜(包括有關文件或其任何條款之任何更改、修訂或豁免，而其與卓得買賣協議所規定者基本上並無差異)。」

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一六年九月十五日

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上表決之本公司任何股東，均有權委任一名受委代表代其出席及表決。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. 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書或授權文件副本，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。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。
3. 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出席者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。
4. 為釐定有權出席本公司將於二零一六年十月十一日舉行之股東特別大會之股東，本公司將於二零一六年十月六日至二零一六年十月十一日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格出席本公司股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人應確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一六年十月五日下午四時三十分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。
5. 根據上市規則，於大會提呈之決議案須以按股數投票表決，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。

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、Yan Chengda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。