

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、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



主要及關連交易：
成立合營公司
及
來自關連人士之財務資助

二零一六年十月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 估值報告	13
附錄二 – 本集團之財務資料	18
附錄三 – 一般資料	21

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「公告」	指	本公司日期為二零一六年六月三十日有關南京2016G01土地合作協議之公告及本公司日期為二零一六年九月二十三日有關資金支付協議之公告
「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 (A股))，為本公司之控股股東，於最後可行日期間接持有本公司全部已發行股本約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0978)
「董事」	指	本公司董事
「資金支付協議」	指	由招商局南京與保利江蘇所訂立日期為二零一六年九月二十三日有關南京2016G01土地合作協議之資金支付協議
「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
「獨立第三方」	指	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
「合營公司」	指	南京善杰義房地產開發有限公司，合營股東根據南京2016G01土地合作協議於二零一六年八月二日在中國成立之合營公司

釋 義

「合營股東」	指	招商局南京、南京仁遠及保利江蘇
「最後可行日期」	指	二零一六年十月二十四日，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	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「招商局南京」	指	招商局地產(南京)有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司以及南京2016G01土地合作協議及資金支付協議訂約方之一
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「南京2016G01土地」	指	位於江蘇省南京市鼓樓區，東至姜家園，南至察哈爾路，西至熱河南路，北至南京市第五十二中學，總佔地面積為62,728.1平方米之地塊，稱為南京2016G01土地
「南京2016G01土地代價」	指	人民幣4,820百萬元，即就轉讓南京2016G01土地之土地使用權應付之總代價
「南京2016G01土地合作協議」	指	合營股東間所訂立日期為二零一六年六月三十日之合作協議
「南京仁遠」	指	南京仁遠投資有限公司，於中國成立之公司，為南京2016G01土地合作協議訂約方之一
「保利江蘇」	指	保利江蘇房地產發展有限公司，於中國成立之公司，為南京2016G01土地合作協議及資金支付協議訂約方之一

釋 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
「中國工作日」	指	中國銀行一般開放作正常營業之日
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「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
「平方米」	指	平方米
「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，其直接擁有合共3,646,889,329股股份(相當於在最後可行日期本公司已發行股本約74.35%)
「書面批准」	指	由成惠所作出日期為二零一六年六月三十日有關南京2016G01土地合作協議及其項下擬進行交易之書面批准連同由成惠作出日期為二零一六年九月二十三日有關資金支付協議及其項下擬進行交易之書面批准
「%」	指	百分比

釋 義

於本通函內，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賦予之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格所示總計數字未必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

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

總辦事處及香港營業地點：

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

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：

主要及關連交易：

成立合營公司

及

來自關連人士之財務資助

於二零一六年六月三十日，本公司間接非全資附屬公司招商局南京與南京仁遠及保利江蘇訂立南京2016G01土地合作協議，據此，(其中包括)合營公司於二零一六年八月二日在中國成立，以專門從事開發南京2016G01土地。

董事會函件

於二零一六年七月一日，中國國務院國有資產監督管理委員會及中國財政部聯合頒佈第32號令《企業國有資產交易監督管理辦法》（「32號令」），要求國有企業之註冊資本增資原則上須通過公眾產權市場公開進行。鑒於32號令之新規定，招商局南京及保利江蘇作出由51%：16%調整至36%：31%之股權調整有可能須通過公眾產權市場公開進行。因此，預期本集團需要較長時間確定32號令之規定是否適用於合營公司增資以及（倘適用）就合營公司註冊資本增資完成手續及取得政府批准。儘管如此，合營股東須於二零一六年九月二十七日前支付彼等各自向合營公司之注資，以結清南京2016G01土地代價餘額。

因此，於二零一六年九月二十三日，經進一步磋商，招商局南京與保利江蘇訂立資金支付協議，以協定有關（其中包括）保利江蘇向南京2016G01土地代價餘額支付之安排。

本通函主要旨在向閣下提供有關(i)成立合營公司；(ii)來自關連人士之財務資助；及(iii)本集團相關財務資料之資料。

南京2016G01號土地合作協議及資金支付協議之詳情概述如下。

南京2016G01土地合作協議之日期

二零一六年六月三十日

資金支付協議之日期

二零一六年九月二十三日

訂約方

- (a) 招商局南京，為本公司之間接非全資附屬公司；
- (b) （僅作為南京2016G01土地合作協議之訂約方）南京仁遠，於中國成立之有限公司。南京仁遠之主要業務為投資管理。據董事作出充分查詢後所深知，南京仁遠由仁恒投資(南京)有限公司全資擁有，而彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方；及

董事會函件

- (c) 保利江蘇，於中國成立之有限公司。保利江蘇之主要業務為開發房地產。據董事作出充分查詢後所深知，保利江蘇由保利房地產(集團)股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份編號：600048))全資擁有。於最後可行日期，保利江蘇為合營公司16%股本權益之持有人，而合營公司為本公司之附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，保利江蘇為本公司於附屬公司層面之關連人士。

合營公司之股權架構及資本注資

合營公司為於中國成立之有限公司，由招商局南京、南京仁遠及保利江蘇分別擁有51%、33%及16%之權益，及待合營公司完成註冊資本增加至人民幣1,500百萬元後，將最終由招商局南京、南京仁遠及保利江蘇分別擁有36%、33%及31%之權益。合營公司之主要業務將為開發南京2016G01土地作商住用途。

根據南京2016G01土地合作協議(有鑒於資金支付協議)，合營股東同意(其中包括)：

- (a) 成立合營公司後，招商局南京將就合營公司向南京相關政府部門申請，以承接南京2016G01土地之土地使用權，屆時合營公司將負責支付南京2016G01土地代價，該代價將由合營股東按其於合營公司之股權比例支付。南京2016G01土地之土地使用權已於二零一六年八月十六日轉讓予合營公司；
- (b) 合營股東向合營公司作出之資本及貸款注資須分階段支付：
- (1) 合營公司成立日期後五個中國工作日內，招商局南京、南京仁遠及保利江蘇各自將分別按51%、33%及16%之比例按相等於合共人民幣1,000百萬元以現金支付彼等各自於合營公司之資本注資。款項已於最後可行日期支付；
 - (2) 南京2016G01土地之土地使用權變更為合營公司後五個中國工作日內就相等於南京2016G01土地代價之50%([首期])，招商局南京、南京仁遠及保利江蘇各自將分別按51%、33%及16%之比例承擔；

董事會函件

- (3) 南京2016G01土地之土地使用權獲合營公司接納後十五個中國工作日內，合營公司須聘請獨立估值師以就南京2016G01土地作出估值(「估值」)，且合營股東須批准估值。合營公司已委任仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立評估師以編製估值報告，而合營股東已批准估值報告，其全文載列於本通函附錄一；
- (4) 合營公司之註冊資本將增至人民幣1,500百萬元，而招商局南京、南京仁遠及保利江蘇分別持有36%、33%及31%之權益；及
- (5) 儘管招商局南京、南京仁遠及保利江蘇於合營公司註冊資本增資前各自於合營公司持有之股本權益百分比為51%、33%及16%，招商局南京、南京仁遠及保利江蘇各自須緊遵最後期限，於二零一六年九月二十七日前分別按36%、33%及31%之比例支付彼等各自向南京2016G01土地代價餘額之出資。按此基準且經計及招商局南京、南京仁遠及保利江蘇已作出之付款後，彼等各自於二零一六年九月二十七日前應付之相關金額分別為人民幣506.1百萬元、人民幣795.3百萬元及人民幣1,108.6百萬元。於最後可行日期，招商局南京、南京仁遠及保利江蘇各自已向合營公司悉數支付上述金額；
- (c) 於最後可行日期，由招商局南京、南京仁遠及保利江蘇按分別為36%、33%及31%之比例撥支之南京2016G01土地代價全額(即人民幣4,820百萬元)已支付予南京市相關政府部門；
- (d) 保利江蘇支付超出其目前16%之股權之部分(人民幣723百萬元(相等於南京2016G01土地代價之15%))將當作保利江蘇向合營公司作出之貸款，並按中國人民銀行同期貸款基準利率計息。於保利江蘇作出上述出資後，招商局南京須於其後十五個中國工作日內向保利江蘇質押其於合營公司之15%股本權益，並向有關政府機關完成質押登記，倘未有完成，則保利江蘇有權要求招商局南京向合營公司提供足夠資金以償還人民幣723百萬元予保利江蘇，並按中國人民銀行同期貸款基準利率(不低於一年期)加1%之年利率向招商局南京收取資金佔用費，直至款項已悉數償還予保利江蘇；及

- (e) 倘保利江蘇成功進一步認購合營公司之15%股本權益，使招商局南京、南京仁遠及保利江蘇之股權比例成為36%、33%及31%，則上述保利江蘇所提供人民幣723百萬元之貸款將當作南京2016G01土地合作協議項下其向南京2016G01土地代價之出資。倘32號令之規定適用惟保利江蘇未能通過公開市場進一步認購合營公司之15%股本權益，則招商局南京及保利江蘇須進一步另行磋商，以調整彼等於合營公司之股權。

各合營股東向合營公司作出之資本及貸款注資之時間及金額已由南京2016G01土地合作協議及資金支付協議訂約方參考合營公司初步資本規定及南京2016G01土地代價後經公平磋商而釐定。招商局南京於合營公司之資本及貸款注資人民幣2,275.2百萬元將由本集團之內部資源撥付。

有關南京2016G01土地之基本資料

招商局南京已於二零一六年三月十八日成功投得南京2016G01土地，該土地位於江蘇省南京市鼓樓區，東至姜家園，南至察哈爾路，西至熱河南路，北至南京市第五十二中學，總代價為人民幣4,820百萬元。該土地總佔地面積為62,728.1平方米，許可容積率為2.57，指定作商業及住宅用途，住宅土地用途及商業土地用途分別為期70年及40年。獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對南京2016G01土地於二零一六年七月三十一日之估值之估值報告全文載於本通函附錄一。

合營公司之管理

合營公司之董事會將由五名董事組成。招商局南京、南京仁遠及保利江蘇將分別提名三名、一名及一名董事。合營公司之董事會主席須由招商局南京提名之董事出任。

根據南京2016G01土地合作協議，於合營公司之股東大會上，招商局南京、南京仁遠及保利江蘇分別擁有51%、25%及24%之表決權。

成立合營公司之理由及裨益

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

訂約方各自將受惠於該項合作，以發揮彼之所長、爭取市場機遇及提升其於中國房地產市場之投資組合，從而改善資本效益及有效性，並降低投資風險，因而為股東締造更大回報。資金支付協議規定保利江蘇於二零一六年九月二十七日前透過向合營公司提供計息貸款之方式向南京2016G01土地代價出資之過渡安排，惟訂約方需要更多時間確定32號令之規定是否適用於合營公司資本增資以及(倘適用)就合營公司註冊資本增資完成手續及取得政府批准。

南京2016G01土地合作協議及資金支付協議之條款由相關訂約方經公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)已確認，南京2016G01土地合作協議及資金支付協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，按一般或較佳商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

財務影響

合營公司成立後，儘管合營公司資本增資完成後招商局南京於合營公司之股權將最終減少至36%，招商局南京將仍控制合營公司董事會及股東大會表決權之大多數，故合營公司將成為招商局南京擁有36%權益之附屬公司。因此，本公司將根據招商局南京將持有合營公司之股權百分比，將合營公司之財務業績綜合入賬。由於本集團對南京物業市場及將於南京2016G01土地興建之物業預期表現回報感到樂觀，故本集團希望招商局南京保持對合營公司之控制權，確保合營公司之業務及未來建設項目將遵照合營公司管理層決策進行。由於其他合營股東亦有意共同投資開發由招商局南京成功投得之南京2016G01土地，並考慮到與彼等投資南京2016G01土地相關之固有市場及財務風險以及未來建設成本，於合營股東經公平磋商後已同意分擔風險及根據彼等各自之股權比例向合營公司投入協定之資本金額，並同意招商局南京將控制合營公司之董事會及股東大會之大多數表決權。

董事會函件

由於本公司於股東大會可控制合營公司51%之表決權，本公司可主導合營公司之有關活動，故根據香港財務報告準則第10號，合營公司被視為本公司之附屬公司。然而，由於本公司僅持有合營公司之36%股權，故合營公司之資產、負債及財務業績將由本公司全面綜合入賬，當中64%將分配至非控股權益。本公司之核數師已同意上述綜合入賬基礎。

上市規則之涵義

由於有關招商局南京根據南京2016G01土地合作協議之注資涉及上市規則第14.07條項下之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，故訂立南京2016G01土地合作協議及其項下擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告及經股東批准之規定。

由於保利江蘇為合營公司之主要股東，而合營公司為本公司之附屬公司，故保利江蘇為本公司於附屬公司層面之關連人士，於資金支付協議項下，保利江蘇向合營公司提供並由招商局南京向保利江蘇質押其於合營公司之15%股本權益擔保之人民幣723百萬元之有息貸款將構成本集團獲得之財務資助，因此屬上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)已批准資金支付協議及其項下擬進行之交易，而董事(包括獨立非執行董事)已確認，資金支付協議及其項下擬進行之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。因應上述者，根據上市規則第14A.101條，資金支付協議及其項下擬進行之交易將僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

概無董事於資金支付協議及其項下擬進行之交易有任何重大利益，亦概無董事須就批准資金支付協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

董事會函件

書面批准

根據上市規則第14.44條，可按取得書面股東批准而毋須召開股東大會。據本公司現時所知，概無股東於南京2016G01土地合作協議及資金支付協議以及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准南京2016G01土地合作協議及資金支付協議，則概無股東須放棄投票。於相關公告日期及最後可行日期，成惠於3,646,889,329股股份(佔已發行股份總數約74.35%)中擁有權益。由於本公司已取得成惠之書面批准，故不會根據上市規則第14.44條就批准南京2016G01土地合作協議及資金支付協議召開本公司股東特別大會。

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

二零一六年十月二十八日

以下為獨立估值師兼顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對招商局地產(南京)有限公司訂約將予收購之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：

於二零一六年六月三十日，招商局置地有限公司(「貴公司」)之間接非全資附屬公司招商局地產(南京)有限公司(「招商局南京」)與南京仁遠投資有限公司(「南京仁遠」)及保利江蘇房地產發展有限公司(「保利江蘇」)訂立南京2016G01土地合作協議，據此，(其中包括)將於中華人民共和國(「中國」)成立合營公司，以專門從事開發南京2016G01土地。

吾等謹遵照閣下之指示，對招商局南京於中國訂約將予收購之物業權益進行估值，並確認吾等曾進行視察、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。市值之定義為「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」。

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，該方法假設物業權益在參照相關市場之可資比較銷售交易後，按其在即時交吉狀況之利益下出售。就招商局南京訂約將予收購之物業權益而言，由於招商局南京尚未取得國有土地使用權證及/或於估值日尚未悉數償付地價，故吾等並無對物業權益賦予商業價值。

吾等乃假設賣方在市場出售物業權益而進行估值，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章及第12項應用指引；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。

吾等在相當程度上倚賴 貴公司及招商局南京提供之資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用與分租詳情及所有其他有關事項之建議。

吾等已獲提供有關物業權益之國有土地使用權出讓合同副本，並已作出有關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔。吾等相當倚賴招商局南京及合營公司之中國法律顧問江蘇法德永衡律師事務所就中國物業權益之有效性而發表之意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設所交予吾等之業權文件及正式平面圖所示面積均正確無誤。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

實地考察乃由具有房地產估值學士學位且於中國房地產行業擁有3年經驗之徐曉彤先生及中國房地產估價師沈巍先生於二零一六年八月進行。然而，吾等並無進行調查以釐定地面狀況及設施是否適合任何發展。吾等之估值乃假設該等方面之狀況均屬良好之情況下編製。

吾等並無理由懷疑 貴公司及招商局南京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，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有註明外，本報告所呈列之所有金額均以人民幣(人民幣)計值。

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
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一六年十月二十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有22年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

招商局南京訂約將予收購之中國物業權益

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 人民幣
一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區，東至姜家園，南至察哈爾路，西至熱河南路，北至南京市第五十二中學稱為南京2016G01之地塊	該物業由佔地面積約62,728.1平方米之地塊組成，該地塊將發展為住宅／商業項目。	於估值日，該物業為空置地塊	無商業價值 (請參閱附註3)
	該物業面向東至姜家圩路，西至熱河南路。該物業位於鼓樓區(前稱下關區)之商業中心，具有多項公眾娛樂場所及鄰近多種公眾交通工具。		
	誠如招商局南京所告知，建議發展計劃如下：		
	用途	計劃 總建築面積 (平方米)	
	住宅	136,670	
	商業	21,750	
	其他	11,566	
	停車場	56,860	
	總計：	<u>226,846</u>	

附註：

1. 根據一份由南京市國土資源局與招商局南京所訂立日期為二零一六年四月十一日之國有土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權已訂約由招商局南京收購，詳情如下：

佔地面積	:	62,728.1平方米(不包括B區*)
土地用途	:	商住
容積率	:	2.57(綜合容積率)
		>1至≤2.0(A區佔地面積約為10,220.21平方米)
		>1至≤2.6(C區佔地面積約為22,560.92平方米)
		>1至≤2.9(D區佔地面積約為29,946.97平方米)
土地溢價	:	人民幣4,820,000,000元

* 由於B區為當地政府劃撥土地，其上將由承授人(「招商局南京」)興建一間幼稚園並於竣工後無償轉讓予政府，且將不計入該物業之總佔地面積。

2. 根據一份由南京市國土資源局於二零一六年八月十六日發出之批准一寧國土字(2016)314號，目標地塊之承讓人已由招商局南京變更為南京善杰義房地產開發有限公司(「合營公司」)，該公司為招商局南京、南京仁遠及保利江蘇共同創立之合營公司。

3. 就已訂約將由合營公司收購之物業權益而言，由於在估值日尚未取得國有土地使用證及/或土地出讓金之付款尚未悉數結清，故吾等概無對物業權益賦予商業價值。然而，吾等認為該物業於估值日之市值將為人民幣4,826,000,000元，其中假設已取得該土地使用證且該物業可根據附註1所述國有土地使用權出讓合同之條款自由轉讓，僅供參考。

4. 於吾等之估值中，吾等已識別及分析當地多項相關銷售證據，該等證據與目標物業具相似特點。該等可資比較物業之樓面地價介乎每平方米人民幣22,000元至每平方米人民幣37,000元不等。於考慮該等可資比較物業與目標物業之地點、面積及其他特點差異已作出適當調整及分析，以達致假設物業之樓面地價每平方米人民幣29,082元。

5. 吾等已獲招商局南京及合營公司之中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 已遵照國有土地使用權出讓合同悉數償付土地出讓金並取得國有土地使用證後，合營公司將有權合法佔用、租賃、轉讓及按揭該物業。

6. 於最後可行日期主要證書/批准之概要列明如下：

a.	國有土地使用證	無
b.	建設用地規劃許可證	不適用
c.	建設工程規劃許可證	不適用
d.	建設工程施工許可證	不適用
e.	預售許可證	不適用
f.	建設工程竣工驗收證/表	不適用

該物業於估值日為空置用地。附註6之b至f項所述「不適用」指該物業目前發展階段並無資料。誠如招商局南京所告知，建設用地規劃許可證及國有土地使用權證已定於二零一六年十一月取得。

1. 債務聲明

借貨

於二零一六年八月三十一日(即就債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團之借貨及貸款列示如下:

	二零一六年 八月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貨	5,567,540
應付債券	3,294,497
可換股債券	1,614,397
自一家間接控股公司之貸款	203,420
自本集團附屬公司之非控股權益持有人的貸款	1,230,952
總計	11,910,806
有抵押	837,000
無抵押	11,073,806
總計	11,910,806
須予償還賬面值:	
一年內或按要求償還,披露為流動負債	1,408,121
一年後但不超過兩年,披露為非流動負債	4,062,730
兩年後但不超過五年,披露為非流動負債	6,439,955
總計	11,910,806

或然負債

於二零一六年八月三十一日,本集團就其客戶按揭貸款有未償擔保為數約人民幣3,455百萬元及涉及約人民幣29百萬元之訴訟。

訴訟為有關於本公司附屬公司為一宗涉嫌未有根據合約條款向承包商清償應付款項之法律訴訟之被告。根據法律意見,董事相信該訴訟可望成

功抗辯，並不會產生任何虧損(包括有關費用索償)。

除上述或本通函其他章節披露者外，以及於二零一六年八月三十一日營業時間結束時在日常業務過程中之集團內公司間負債、應付股息及一般業務應付款項外，本集團並無任何其他尚未償還銀行或其他借貸、按揭、押記、債權證或其他貸款資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零一六年八月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為人民幣5,515百萬元，本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣列賬和進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於可換股債券及債券均以美元列示，當本集團就其中國物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層會嚴密關注人民幣兌美元之匯率波動並可能於有需要時考慮對沖。

於二零一六年八月三十一日，本集團之資本架構包括債務淨額，扣減現金及等同現金項目以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成之本公司擁有人應佔權益。

於最後可行日期，董事確認，自二零一六年八月一日以來，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

資產抵押

除於二零一六年八月三十一日重慶及廣州賬面值約為人民幣2,079百萬元之待售物業已抵押以作為向本集團授出人民幣837百萬元之銀行貸款之擔保外，本集團就其資產(包括物業、廠房及設備或在建待售物業)之質押或押記概無任何變動。

2. 營運資金

經計及本集團現時可用內部財務資源，包括現金及銀行結餘以及可用銀行融資，董事認為本集團有充裕營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來十二個月之現時需求。

3. 對本集團盈利及負債之影響

合營公司成立後，招商局南京將控制合營公司董事會及股東大會之表決權之大多數，故合營公司將成為招商局南京之附屬公司。因此，合營公司之財務業

績、資產及負債將綜合計入本集團之賬目。

4. 本集團財務及營運前景

展望下半年，在全國房地產總體回暖明顯的情況下，中央政府進一步出台全國性放鬆政策的緊迫性和可能性已大幅降低，去庫存將更加依靠各地因城施策，預計下半年房地產開發投資增速將會回落，市場或迎來調整期，區域城市分化的走勢仍將繼續，行業併購重組將更加頻密。

本集團將一如既往密切關注市場動態，努力實現銷售和利潤目標，同時，依託招商局集團和招商蛇口的資源優勢，積極拓展海外市場並持續推進輕資產模式，致力成為最佳的地產投資運營商。

1. 責任聲明

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

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的標準守則》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。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及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. 董事與控股股東之僱傭關係

於最後可行日期，以下董事為下列公司之董事或僱員，並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及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

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

4. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無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財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司購買或出售或租賃，或擬購買或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. 訴訟

本公司一間附屬公司為一宗涉嫌未有根據合約條款向承包商清償應付款項之法律訴訟之被告。董事相信，根據法律意見，該訴訟可望成功抗辯，並不會產生任何虧損(包括有關費用索償)。

於最後可行日期，除上文所披露者外，本集團並無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨威脅或遭提出之重大訴訟或索償。

7. 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。

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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之格式及內容載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司並無於自二零一五年十二月三十一日(本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日期)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擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本通函及隨附代表委任表格中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之公司秘書為陳穎茵女士。陳女士於二零零二年七月畢業於香港城市大學，獲授會計學學士學位。彼自二零零八年十二月起為香港會計師公會會員及自二零零六年八月起為英國特許公認會計師公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603-2606室。
- (d) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

10. 重大合約

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

- (a) 南京2016G01號土地合作協議及資金支付協議；
- (b) 本公司間接全資附屬公司盛金發展有限公司(「**盛金**」)、Maxwell Investment and Development Pte. Ltd. (「**Maxwell Investment**」)與輝寶國際投資有限公司(「**輝寶**」)(作為目標公司)所訂立日期為二零一六年四月八日之認購協議。據此(其中包括)，盛金將以現金總代價約人民幣437百萬元認購輝寶新普通股，待完成認購協議項下交易完成後，盛金及Maxwell Investment將分別持有輝寶60%及40%權益。詳情請參閱本公司日期為二零一六年四月八日之公告；

- (c) 本公司間接非全資附屬公司南京招平利盛投資有限公司(「南京招平利盛」)、深圳聯新投資管理有限公司(「深圳聯新」)及南京弘洋置業有限公司(「南京弘洋」)所訂立日期為二零一五年九月十八日之合作協議，內容有關(其中包括)南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋將於中國共同成立一間項目公司，專門從事建設及開發位於中國南京市一處地塊之房地產項目，而南京招平利盛、深圳聯新及南京弘洋各自將分別向項目公司之註冊資本出資人民幣9.224百萬元、人民幣5.280百萬元及人民幣5.496百萬元，且彼等各自向項目公司分別提供約人民幣753.4百萬元、人民幣451.15百萬元及人民幣469.55百萬元之股東貸款。詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月十八日之公告；
- (d) 南京招平利盛與葛洲壩南京房地產開發有限公司(「南京葛洲壩」)所訂立日期為二零一五年九月十一日之合作協議，據此(其中包括)，訂約雙方同意按其分別為30%及70%之持股百分比向南京招平利盛及南京葛洲壩將共同成立之項目公司提供股東貸款。南京招平利盛之股東貸款承擔總額最少為人民幣969百萬元，以支付項目地塊之收購代價。詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月十一日之公告；
- (e) 本公司(作為擔保人)、本公司全資附屬公司Cosmos Boom Investment Limited(「Cosmos Boom」)(作為發行人)及香港上海滙豐銀行(作為受託人)所訂立日期為二零一五年六月二十三日之信託契據，內容有關Cosmos Boom發行二零二零年到期本金總額290,000,000美元年息率0.5%之信用增強可換股債券；
- (f) 本公司(作為擔保人)、Cosmos Boom(作為發行人)及香港上海滙豐銀行(作為受託人、登記處、過戶代理、主要支付代理、準備資金賬戶銀行及信用證款項賬戶銀行)所訂立日期為二零一五年六月二十三日之代理協議，內容有關Cosmos Boom發行二零二零年到期本金總額290,000,000美元年息率0.5%之信用增強可換股債券；

- (g) 本公司(作為擔保人)、Cosmos Boom(作為發行人)及Merrill Lynch Far East Limited、建銀國際金融有限公司、招商證券(香港)有限公司及星展銀行有限公司(作為聯席牽頭經辦人)所訂立日期為二零一五年六月二日之認購協議，內容有關Cosmos Boom發行二零二零年到期本金總額290,000,000美元年息率0.5%之信用增強可換股債券。該認購協議及上文(e)及(f)項所述代理協議及信託契據之詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月二日之公告；
- (h) 本公司間接全資附屬公司冠華港貿易(深圳)有限公司(「冠華港」)、深圳聯新、華潤置地一二三四(深圳)商業營運管理有限公司(「華潤置地深圳」)及廣州聯洲房地產有限公司(「廣州聯洲」)(為就建設及開發位於中國廣州市一處地塊之房地產項目而特別設立之項目公司)所訂立日期為二零一六年五月五日之合作框架協議，據此(其中包括)，(i)冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將分別以現金人民幣68百萬元、人民幣66百萬元及人民幣66百萬元認購其各自於廣州聯洲註冊資本之增資部分；及(ii)於廣州聯洲增資完成後，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳將按其各自於廣州聯洲之股權百分比向廣州聯洲提供股東貸款，冠華港提供之股東貸款約為人民幣331百萬元外加償付深圳聯新之集資成本。詳情請參閱本公司日期為二零一六年五月五日之公告；
- (i) 冠華港、深圳聯新、華潤置地深圳及廣州聯森(為建設及開發位於中國廣州市另一地塊之房地產項目而特別設立之項目公司)訂立日期為二零一六年五月五日之合作框架協議，據此(其中包括)，冠華港、深圳聯新及華潤置地深圳分別以現金人民幣68百萬元、人民幣66百萬元及人民幣66百萬元認購廣州聯森註冊資本之增資部分，且冠華港提供之股東貸款約為人民幣391百萬元外加償付深圳聯新之集資成本。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年五月五日之公告；
- (j) 本公司之間接非全資附屬公司招商局地產(南京)有限公司(「招商局南京」)與上海景時股權投資基金管理有限公司(「上海景時」)訂立日期為二零一五年三月二十五日之合作協議，據此(其中包括)，招商局南京

與上海景時認購其各自於南京招盛之註冊資本增資部分，而上海景時向南京招商招盛房地產有限公司(「**南京招盛**」)提供股東貸款人民幣210.7百萬元，以償還先前由招商局南京提供之部分股東貸款。其後，於二零一五年十一月十三日，招商局南京、上海景時、上海景時銳浦投資中心(有限合夥)(「**上海景時銳浦**」)及南京招盛訂立終止協議，據此，訂約方各方同意(i)自二零一五年九月三十日起終止於二零一五年三月二十五日訂立之合作協議；及(ii)上海景時銳浦以總代價人民幣93百萬元將其持有南京招盛49%之股本權益轉讓予招商局南京。有關詳情請分別參閱本公司日期為二零一五年三月二十五日及二零一五年十一月十三日之公告；

- (k) 招商局南京與上海瓊宇投資管理有限公司(「**上海瓊宇**」)訂立日期為二零一五年三月二十三日之合作協議，據此(其中包括)，招商局南京與上海瓊宇於中國共同設立一間項目公司，專門就位於中國南京市一地塊之房地產項目進行建設及開發，招商局南京及上海瓊宇分別為該項目公司註冊資本貢獻人民幣14.7百萬元及人民幣15.3百萬元，因此，招商局南京及上海瓊宇分別擁有該項目公司49%及51%之股本權益。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年三月二十三日之公告；
- (l) 招商局南京、南京奧和房地產開發有限公司(「**南京奧和**」)、深圳聯新及南京博之鑫投資管理有限公司(「**南京博之鑫**」)訂立日期為二零一五年一月三十日之合作協議，以成立合營公司開發位於中國江蘇省南京市河西南部之三塊地塊，據此，南京奧和、深圳聯新、南京博之鑫及招商局南京同意以現金形式向合營公司註冊資本分別貢獻人民幣51百萬元、人民幣30百萬元、人民幣12.97百萬元及人民幣6.03百萬元，而南京奧和、深圳聯新、南京博之鑫及招商局南京將分別以現金形式貢獻約人民幣1,634百萬元、約人民幣961百萬元、約人民幣416百萬元及約人民幣193百萬元。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年一月三十日之公告；及

- (m) 冠華港與深圳聯新就開發及管理其共同選定之物業項目訂立日期為二零一五年一月二十八日之合作協議，以成立一間合營公司（「合營公司」），分別由冠華港及深圳聯新擁有51%及49%權益。合營公司之註冊資本初步為人民幣100百萬元，分別由冠華港及深圳聯新注資人民幣51百萬元及人民幣49百萬元。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年一月二十八日之公告。

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至二零一六年十一月十日（包括該日）止期間在一般辦公時間內（星期六及公眾假期除外）自上午十時正至下午一時正及自下午二時正至下午五時正，於本公司之總辦事處及主要營運地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 南京2016G01號土地合作協議及資金支付協議；
- (c) 日期為二零一六年十月二十八日之董事會函件，全文載於本通函第5至12頁；
- (d) 本公司截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；
- (f) 本通函副本；
- (g) 本公司日期為二零一六年九月十五日之通函副本；
- (h) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司日期為二零一六年十月二十八日之估值報告，該報告全文載於本通函第13至17頁；及
- (i) 於本附錄中上述「8. 專家及同意書」一段所載仲量聯行企業評估及諮詢有限公司日期為二零一六年十月二十八日之同意書。