

此乃要件 請即處理

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

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

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



主要交易：
有關開發秦淮地塊之
合營安排

二零二零年十二月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 項目公司之會計師報告	II-1
附錄三 – 本集團於注資完成後之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 項目公司之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 – 估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，於最後可行日期為持有招商蛇口全部已發行股本63%以上的招商蛇口控股股東
「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，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：001979(A股))，為本公司間接控股股東，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有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：978)
「合作協議」	指	招商南京、南京錫得與項目公司訂立日期為二零二零年六月十六日之合作協議，唯一目的為透過項目公司開發秦淮地塊
「按金」	指	人民幣1,306,000,000元之競標按金，已由南京錫得於二零二零年四月二十八日支付，並將構成地價之一部分
「董事」	指	本公司董事
「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

釋 義

「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(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「地價」	指	人民幣6,910,000,000元，即收購秦淮地塊應付之總代價
「最後可行日期」	指	二零二零年十二月十四日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「招商南京」	指	招商局地產(南京)有限公司，為於中國成立之有限公司及本公司間接非全資附屬公司
「南京當局」	指	南京市規劃和自然資源局，為獨立第三方
「南京鐮得」	指	南京鐮得房地產開發有限公司，為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「項目公司」	指	南京鐮耀房地產開發有限公司，由南京鐮得於二零二零年五月十五日在中國成立之有限公司，僅作開發秦淮地塊之用
「秦淮地塊」	指	一幅位於秦淮區南至寧燕鐵路、西至友誼河路、北至光華路之地塊，總佔地面積約92,687.54平方米

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成惠」	指	成惠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之控股股東，其直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約74.35%
「書面批准」	指	成惠就合作協議及其項下擬進行之交易發出日期為二零二零年六月十六日之書面批准
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

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

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

董事會：

非執行董事：

許永軍(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

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168至200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603-2606室

主要交易：
有關開發秦淮地塊之
合營安排

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年六月十六日之公告，內容有關合作協議，據此，招商南京(為本公司之間接非全資附屬公司)、南京鏘得及項目公司協定透過項目公司開發秦淮地塊。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)合作協議及其項下擬進行交易之

董事會函件

詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)項目公司之會計師報告；(iv)本集團於注資完成後之未經審核備考財務資料；(v)項目公司之管理層討論及分析；(vi)獨立物業估值師編製之估值報告；及(vii)本集團之一般資料。

合作協議

於二零二零年四月二十九日，南京錘得成功投得秦淮地塊之土地使用權，地價為人民幣6,910,000,000元。於二零二零年五月十五日，項目公司由南京錘得於中國以有限公司形式成立，僅作開發秦淮地塊之用。南京錘得其後於二零二零年五月二十六日與南京當局訂立土地使用權出讓合同，以成為秦淮地塊的唯一受益人及開發商。

於二零二零年六月十六日，招商南京(為本公司之間接非全資附屬公司)與南京錘得及項目公司訂立合作協議，以透過項目公司開發秦淮地塊。

合作協議之主要條款載列如下：

日期：二零二零年六月十六日

訂約方

- (a) 招商南京，為本公司之間接非全資附屬公司；
- (b) 南京錘得，為於中國成立之有限公司；及
- (c) 項目公司，於合作協議日期為南京錘得之直接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，南京錘得為珠海華發實業股份有限公司(「華發實業」)的全資附屬公司，華發實業為於中國成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：600325)。於最後可行日期，持有華發實業發行的A股總數約24.2%的最大股東為珠海華發集團有限公司，而珠海華發集團有限公司的全部股權則由珠海市人民政府國有資產監督管理委員會持有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，南京錘得、項目公司及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

有關秦淮地塊之基本資料

- 土地位置 : 秦淮區南至寧蕪鐵路、西至友誼河路、北至光華路
- 總佔地面積 : 約92,687.54平方米
- 土地使用權之用途 : 商業及住宅用途(混合)
- 許可容積率 : 不多於2.5
- 地價 : 人民幣6,910,000,000元，包括：
- (1) 按金人民幣1,306,000,000元，已於二零二零年四月二十八日由南京鏵得支付；
 - (2) 首期付款人民幣3,455,000,000元，已於二零二零年五月二十八日由南京鏵得支付(當中一部分由按金構成)(「首期付款」)；及
 - (3) 第二期付款人民幣3,455,000,000元，須於二零二零年十月二十九日前支付(「第二期付款」)。

注資

根據合作協議，

- (a) 南京鏵得須不計溢價向招商南京轉讓項目公司的45%股權，此後，項目公司將分別由招商南京及南京鏵得持有45%及55%股權；
- (b) 招商南京及南京鏵得須透過項目公司開發秦淮地塊，而項目公司將為秦淮地塊之唯一受益人及開發商；
- (c) 招商南京及南京鏵得須按其各自於項目公司分別為45%及55%之持股量比例承擔與開發秦淮地塊有關之地價、稅項、開支及總投資金額；
- (d) 項目公司之初步註冊資本為人民幣20,000,000元將增加至人民幣4,000,000,000元，並將由招商南京及南京鏵得根據其各自於項目公司分別為45%及55%之持股量注資及持有；

董事會函件

- (e) 於二零二零年六月十九日前，招商南京須向南京錫得的指定銀行賬戶匯入人民幣1,554,750,000元作為首筆分期付款，惟須待以下各項獲達成後方告作實：
- (i) 招商南京接獲南京錫得或其聯屬公司發出的流動性支持函件；
 - (ii) 招商南京接獲項目公司的付款通知；及
 - (iii) 南京錫得以招商南京為受益人抵押項目公司的45%股權，作為招商南京向項目公司注資的擔保（「股份押記」）。招商南京同意就南京錫得向招商南京轉讓項目公司45%股權於相關政府機構完成登記程序後解除股份押記。

於最後可行日期，招商南京向南京錫得的指定銀行賬戶匯入人民幣1,554,750,000元作為首筆分期付款。

- (f) 招商南京應向南京錫得支付一筆資金佔用費，其計算方法如下：
- (i) 就招商南京應佔南京錫得支付的按金而言，於二零二零年四月三十日起至招商南京首筆分期付款日期期間，以每年360天的基準按年利率8.48%（「資金佔用費率」）計算；
 - (ii) 就招商南京應佔南京錫得於二零二零年五月二十八日支付的首筆分期（不包括按金）而言，於二零二零年五月二十八日起至招商南京首筆分期付款日期期間，按資金佔用費率計算；
 - (iii) 就招商南京應佔南京錫得於二零二零年五月十四日支付訂立土地使用權出讓合約有關的稅項及開支而言，於二零二零年五月十四日起至招商南京首筆分期付款日期期間，按資金佔用費率計算；及

董事會函件

資金佔用費安排的目的是為了滿足物業發展合作的慣例，而8.48%的費率是經參考南京眾項目當時的資金佔用費率後與南京鐮得公平磋商釐定。有鑒於此，董事認為該費率屬公平合理。

- (g) 招商南京及南京鐮得須於二零二零年十一月九日前合作完成南京鐮得於相關政府機構向招商南京轉讓項目公司45%股權的登記程序，而招商南京及南京鐮得須於10個工作天內於相關政府機構進一步合作完成將項目公司的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣4,000,000,000元的登記程序，而有關金額將由招商南京及南京鐮得根據其各自於項目公司分別45%及55%之持股量注資及持有。

於最後可行日期，已於相關政府機構完成項目公司向招商南京轉讓45%股權的登記程序。

招商南京及南京鐮得各自之注資金額乃經參考項目公司之資金需求及秦淮地塊之開發成本(包括首筆分期)後公平磋商釐定。本集團應佔投資總額約人民幣4,234,890,000元，包括：

- (a) 地價的部分付款人民幣1,800,000,000元，即佔招商南京將向項目公司注入的註冊資本總額的45%；及
- (b) 人民幣2,434,890,000元，即佔招商南京將向項目公司注入的估計投資成本總額的45%，包括發展秦淮地塊的剩餘地價(約人民幣1,309,500,000元)、契稅(約人民幣93,880,000元)、建築成本及其他相關費用(約人民幣1,031,510,000元)的付款，而建築成本及其他相關費用乃按(其中包括)符合項目開發設計標準的建築合約市場報價及資料估計得出，

並將由本集團內部資源撥付。

董事會函件

項目公司之管理層

有關項目公司之重大事宜(包括但不限於增加或削減資本、修訂組織章程大綱及細則、合併、解體及清盤)須經股東一致同意批准。

項目公司董事會將由三名董事組成。招商南京及南京錫得須分別提名一名董事及兩名董事。項目公司之董事會主席(即法定代表)須由南京錫得提名之董事出任。

總經理及聯席總經理須負責項目公司之管理，而有關人士須分別由南京錫得及招商南京提名。

溢利分派安排

根據合作協議，招商南京及南京錫得將根據彼等各自於項目公司之股權比例分佔項目公司之溢利。

財務影響

完成合作協議後，招商南京並無權委任項目公司董事會的大部分成員，且並無項目公司股東大會的投票權之控制權，故項目公司不會成為招商南京的附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產及負債將不會於本集團的賬目中綜合入賬。

合作安排之理由及裨益

本集團從事(其中包括)(i)發展、銷售、租賃、投資及管理房地產；及(ii)資產管理業務。

招商南京及南京錫得各自將受惠於合作，以發揮所長、把握市場機遇及提升彼等於中國房地產市場之投資組合，從而改善資本效益及成效、降低投資風險，繼而為股東締造更豐厚回報。

合作協議之條款已由合作協議之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，合作協議及其項下擬進行交易之條款均屬公平合理，且按正常或更佳之商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

招商南京為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發及銷售。

南京錫得為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事房地產開發。

董事會函件

項目公司為於中國成立之有限公司，並主要從事秦淮地塊之房地產開發。

上市規則之涵義

由於有關合作協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，故根據上市規則第14章，訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過股東書面批准方式取得，而毋須召開股東大會。據本公司目前所知，概無股東於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准合作協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。於本通函日期，成惠直接持有3,646,889,329股股份(佔已發行股份總數約74.35%)。由於本公司已取得成惠之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准合作協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

推薦建議

董事認為，合作協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘須就批准合作協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會，董事會將推薦股東於該股東大會上投票贊成有關批准合作協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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

二零二零年十二月十八日

1. 本集團之財務業績

本集團於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年之經審核財務業績及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核財務業績詳情於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://ir.cmland.hk>) 登載之下列文件可供查閱：

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一八年四月四日發佈截至二零一七年十二月三十一日止年度年報第110至259頁，載於 http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0404/ltn201804041166_c.pdf；
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一九年四月四日發佈截至二零一八年十二月三十一日止年度年報第119至287頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0404/ltn20190404692_c.pdf；
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零二零年四月十七日發佈截至二零一九年十二月三十一日止年度年報第118至271頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041700575_c.pdf；
及
- (iv) 截至二零二零年六月三十日止六個月，載於本公司於二零二零年九月二十五日發佈截至二零二零年六月三十日止六個月中期報告第41至68頁，載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0925/2020092500465_c.pdf。

於過去三個財政年度，概無本集團之經審核財務業績獲出具保留意見。

2. 債務聲明

借貨

於二零二零年十月三十一日(即於本通函付印前就債務聲明而言之最近期可行日期)營業時間結束時，本集團之借貨及貸款列示如下：

	二零二零年 十月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貨	13,795,780
應付債券	1,900,000
自一家間接控股公司之貸款	2,790,197
自本集團附屬公司之非控股權益持有人之貸款	<u>3,259,338</u>
總計	<u><u>21,745,315</u></u>
有抵押	1,744,120
無抵押	<u>20,001,195</u>
總計	<u><u>21,745,315</u></u>
須予償還賬面值：	
一年內或按要求償還，披露為流動負債	284,917
一年後但不超過兩年，披露為非流動負債	13,955,126
兩年後但不超過五年，披露為非流動負債	<u>7,505,272</u>
總計	<u><u>21,745,315</u></u>

或然負債

於二零二零年十月三十一日，本集團就其客戶之按揭貸款有未償擔保為數約人民幣2,657,838,000元。

除上述或本通函其他章節披露者外，以及除於二零二零年十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、應付股息及一般貿易應付款項外，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意將予發行之債務證券、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、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零二零年十月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣8,624,880,000元。本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣計值及進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理策略，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。債券以本集團就其中國物業發展業務進行銷售、收款、付款及支出時的功能貨幣人民幣計值，而管理層將密切監察匯率的波動，並可能於有需要時考慮對沖。

於二零二零年十月三十一日，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，自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

資產抵押

於二零二零年十月三十一日，除已抵押位於重慶、佛山、南京及句容賬面值約為人民幣2,345,799,000元之可供出售物業作為本集團獲授銀行借貸約人民幣1,787,433,000元之擔保外，本集團資產(包括物業、廠房及設備或可供出售發展中物業)之質押或抵押概無任何變動。

3. 營運資金

經計及合作協議項下擬進行交易之影響及本集團現時可用之內部財務資源(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應付自本通函刊發日期起計至少十二個月之需求。

4. 重大不利變動

董事確認,於最後可行日期,本集團之財務或交易狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及業務前景

宏觀經濟方面,下半年在國內疫情得到有效控制的前提下,我國經濟將逐步恢復,基建投資較快發展、房地產投資同比轉增均將驅使固定資產投資好轉,而消費在多種因素綜合影響下,增長空間受限。總體而言,下半年我國經濟存在向好的預期,但需警惕多種不確定性帶來的風險,整體經濟增長壓力仍較大。國內金融環境將保持相對寬鬆,流動性合理充裕將為經濟恢復發展提供更加有利的資金需求。

對房地產市場而言,在穩健偏鬆的金融環境中,房地產市場亦將有所受益,房企融資成本下降、居民購房成本下降等均有利於市場的恢復發展。就政治方面而言,在延續往年「房住不炒」、「因城施策」的基調上,預期中國住建部於二零二零年將持續上述政策,惟可能放鬆住房落戶政策作為調整工具之一。

就物業分部而言,截至二零二零年九月三十日止九個月,本集團連同其聯屬公司及合營公司達致未經審核合約銷售總量約人民幣33,021,000,000元(同比增長約26%),未經審核合約銷售總面積約1,859,063平方米(同比增長約29%)。本集團將繼續秉承「持續深耕,創新發展」的原則開發業務,並立足招商局集團和招商蛇口資源基礎,積極拓展市場投資機遇。

就資產管理分部而言，本集團透過其房託管理人管理的資產位於粵港澳大灣區，不僅得益於中國經濟復甦，亦正按計劃進行翻新翻修工程，以期享有進一步經濟利益。截至二零二零年六月三十日止六個月，資產管理服務產生的收益為約人民幣9,103,000元。本集團將繼續從事資產管理業務，為本集團股東帶來新的收入來源，其亦已為本集團貢獻收益。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製之報告全文，以供載入本通函。



有關南京鐸耀房地產開發有限公司歷史財務資料之會計師報告 致招商局置地有限公司各董事

緒言

吾等就第II-5至II-16頁所載之南京鐸耀房地產開發有限公司(「項目公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括項目公司於二零二零年八月三十一日之財務狀況表及項目公司自二零二零年五月十五日(成立之日期)至二零二零年八月三十一日期間(「往績記錄期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-5至II-16頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就建議收購項目公司45%權益而編製，以供載入招商局置地有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十二月十八日之通函(「通函」)內。

董事對歷史財務資料之責任

項目公司之董事須負責根據歷史財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實項目公司董事認為必需之相關內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

貴公司董事對本通函內容負責，當中載有歷史財務資料，而有關資料乃根據與編製貴公司財務資料大致相同的會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估項目公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映項目公司於二零二零年八月三十一日之財務狀況及根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製之項目公司於往績記錄期間之財務表現及其現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註7，當中陳述項目公司概無就往績記錄期間宣派或派付股息。

並無項目公司之歷史財務報表

自項目公司成立日期以來，並無為其編製法定財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年十二月十八日

項目公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

項目公司於往績記錄期間以歷史財務資料為基礎之財務報表乃根據符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製，並已由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

損益及其他全面收益表

		自二零二零年 五月十五日 (成立日期)至 二零二零年 八月三十一日 期間 附註 人民幣元
銀行利息收入		425
行政支出		<u>(30,373)</u>
期內虧損及全面開支總額	5	<u><u>(29,948)</u></u>

財務狀況表

		於 二零二零年 八月三十一日 附註 人民幣元
流動資產		
發展中物業	8	6,952,731,017
其他應收款項		36,338
銀行結餘		<u>28,722,058</u>
		<u>6,981,489,413</u>
流動負債		
收購土地使用權應付款項		3,455,000,000
其他應付款項		5,200,000
股東貸款	9	<u>3,521,319,361</u>
		<u>6,981,519,361</u>
負債淨額		<u><u>(29,948)</u></u>
資本及儲備		
實收資本	10	-
累計虧損		<u>(29,948)</u>
權益虧絀		<u><u>(29,948)</u></u>

權益變動表

	實收資本 人民幣元	累計虧損 人民幣元	總計 人民幣元
期內虧損及全面開支總額	—	(29,948)	(29,948)
於二零二零年八月三十一日	<u>—</u>	<u>(29,948)</u>	<u>(29,948)</u>

現金流量表

	附註	自二零二零年 五月十五日 (成立日期)至 二零二零年 八月三十一日 期間 人民幣元
經營活動		
期內虧損		(29,948)
調整利息收入		<u>(425)</u>
營運資金變動前之經營現金流量		(30,373)
其他應收款項增加		(36,338)
發展中物業增加		(6,910,575,688)
收購土地使用權應付款項增加		3,455,000,000
其他應付款項增加		<u>5,200,000</u>
經營活動所用現金淨額		<u>(3,450,442,399)</u>
投資活動所得現金		
已收利息		<u>425</u>
融資活動所得現金		
來自股東之墊款	11	<u>3,479,164,032</u>
現金及等同現金項目增加淨額及期末現金及 等同現金項目 指銀行結餘		<u>28,722,058</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料及歷史財務資料編製及呈列基準

項目公司於二零二零年五月十五日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。其直接控股公司為於中國成立之南京鏵得房地產開發有限公司(「南京鏵得」)。於二零二零年六月十六日，南京鏵得與招商局置地有限公司(於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)的中國間接非全資附屬公司招商局地產(南京)有限公司(「招商南京」)訂立合作協議(「該協議」)。根據該協議，(i)招商南京及南京鏵得將發展位於南京秦淮區的一幅地塊(「秦淮地塊」)，分別於二零二零年六月及十月分期支付有關地價；(ii)南京鏵得將向招商南京轉讓其於項目公司的45%權益；及(iii)有關項目公司相關業務的決策程序須雙方一致同意。

項目公司從事房地產開發業務。項目公司之註冊辦事處及主要營業地點位於南京市秦淮區永智路6號南京白下高新技術產業開發區四號樓B棟201室。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為項目公司之功能貨幣。

就編製及呈列項目公司於往績記錄期間之歷史財務資料而言，項目公司已於整個往績記錄期間貫徹應用自其於二零二零年五月十五日開始之會計期間生效的香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)。

於二零二零年八月三十一日，項目公司錄得負債淨額人民幣29,948元，此乃主要由於本期間產生淨虧損。

項目公司董事已計及(i)於二零二零年十一月南京鏵得與招商南京訂立的總注資人民幣4,000,000,000元之協議；及(ii)延長股東貸款後，項目公司能夠於報告期結束之日起未來十二個月內履行其財務責任，為其營運提供資金。項目公司之歷史財務資料已按持續經營基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，項目公司並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金寬免 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋之相關修訂(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行一份合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

項目公司董事預計，在可預見的未來，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對項目公司之財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據以下會計政策編製，符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如以下會計政策所闡釋，歷史財務資料乃於報告期末按歷史成本法編製。

歷史成本一般按交換貨品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所得或轉讓負債所付之價格，不論該價格是否直接觀察或利用其他估值技術而估計所得。估計資產或負債之公平值時，倘於計量日期市場參與者為一項資產或負債定價時會計及資產或負債特徵，則項目公司亦須計及資產或負債特徵。就於該等財務報表計量及／或披露而言，公平值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬之租賃交易，及與公平值有部分相似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量按公平值計量所用輸入數據之可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(不包括第一級報價)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債不可觀察之輸入數據。

重大會計政策載列如下。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所直接產生之借貸成本，加至該等資產之成本，直至該等資產大致上可供其擬定用途或銷售為止。

任何於相關資產可作擬定用途或出售之後仍未償還的任何特別借款於計算一般借款的資本化率時計入一般借款池。在特別借款撥作合資格資產開支前之暫時投資所賺取的投資收入，自合資格資本化之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益及其他全面收益表所呈報之除稅前虧損不同，原因為其不包括其他期間之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目及免稅或不可扣稅之項目。項目公司有關即期稅項之負債採用於各報告期末已實施或實質已實施之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般會在可能有應課稅溢利可供作抵銷可扣稅暫時差額時按所有該等可扣稅暫時差額確認入賬。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末進行檢討，並於可能不會有足夠應課稅溢利可收回所有或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末前已實施或實質已實施之稅率(及稅法)，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映項目公司在報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式所導致之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別會在其他全面收入或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因初次入賬業務合併而產生，有關稅務影響計入業務合併入賬。

於評估所得稅處理的任何不確定性時，項目公司考慮相關稅務機關是否可能接受個別實體於其所得稅申報中使用或擬使用不確定稅務處理方式。如屬可能，即期及遞延稅項的釐定與所得稅申報中的處理方式一致。如相關稅務機關不大可能接受不確定稅務處理方式，則各項不確定性的影響以最可能的金額或預期價值反映。

發展中物業

發展中物業為於一般業務過程中持作日後出售的物業，按成本及可變現淨值之較低者呈列。成本包括土地成本、已產生的開發成本及(如適用)已資本化的借貸成本。可變現淨值按一般業務過程中所估計的銷售價(根據現行市況估計)減相關的可變銷售開支及直至完成的預期成本(如有)釐定。

金融工具

金融資產及金融負債於項目公司成為工具合約條款一方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行現有金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時加入金融資產公平值或從金融負債公平值扣除(倘適用)。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率指將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及手續費、交易成本及其他溢價或折讓)於金融資產或金融負債預期年期或(倘適用)較短期間準確貼現至初次確認時的賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，自釐定資產不再出現信貸減值後的報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型下的減值

項目公司就根據香港財務報告準則第9號計算減值的金融資產(包括其他應收款項及銀行結餘)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有潛在違約事件所產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期將於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所產生的全期預期信貸虧損部分。評估是根據項目公司過往信貸虧損經驗(就債務人的特定因素作出調整)、整體經濟狀況及於報告日期的現時狀況及未來狀況預測的評估進行。

就所有現有工具而言，項目公司計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險大幅上升，則項目公司確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損作出的評估乃基於自初始確認以來出現違約的可能性或風險是否已顯著增加。

金融負債及權益工具

項目公司發行之債務及權益工具按合約安排內容以及金融負債及權益工具之定義而歸類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於一間實體經扣除其所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。項目公司發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

以其他應付款項、收購土地使用權應付款項及股東貸款為代表的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

僅當收取資產現金流量的合約權利到期，或轉移金融資產及其所有權的絕大部分風險及回報予其他實體時，項目公司方可終止確認該金融資產。倘項目公司既無轉讓亦無保留絕大部分所有權風險及回報以及繼續控制已轉讓資產，則項目公司確認其於資產的保留權益及其可能須支付金額的相關負債。倘項目公司保留一項已轉讓金融資產的絕大部分所有權風險及回報，則項目公司繼續確認該金融資產且亦就已收取所得款項確認抵押借款。

於終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和之差額於損益確認。

當且僅當項目公司之責任獲解除、取消或到期時，項目公司方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

4. 所得稅支出

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，項目公司的稅率為25%。

期內所得稅支出與期內虧損對賬如下：

	自二零二零年 五月十五日 (成立日期)至 二零二零年 八月三十一日 期間 人民幣元
期內虧損	(29,948)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項 未確認稅項虧損之稅務影響	(7,487) 7,487
所得稅支出	-

稅項虧損未經中國國家稅務總局批准。並無就該等不重大的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

5. 期內虧損

	自二零二零年 五月十五日 (成立日期)至 二零二零年 八月三十一日 期間 人民幣元
虧損乃經扣除下列各項後達致：	
核數師薪酬	-
董事酬金	-
僱員福利開支	-

6. 每股盈利

往績記錄期間並無呈列每股盈利，原因為就本報告而言其入賬並無意義。

7. 股息

於往績記錄期間，項目公司概無派付或宣派任何股息。

8. 發展中物業

項目公司的發展中物業位於南京秦淮區並按成本及可變現淨值之較低者呈列。

9. 股東貸款

股東貸款為無抵押、按實際年利率6%計息及須於一年內償還。

資本化至發展中物業的借貸成本按簽訂的利率釐定。於本期間，已產生及資本化借貸成本人民幣42,155,329元。

10. 實收資本

實收資本
人民幣元

註冊及繳足資本(附註)

於二零二零年八月三十一日

-

附註：根據該協議，該資本應於項目公司獲得秦淮地塊之土地使用權後支付。於二零二零年八月三十一日後的注資披露於附註15。

11. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述項目公司融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債乃指現金流量曾經或未來現金流量將於項目公司的現金流量表中分類為融資活動現金流量的負債。

股東貸款
人民幣元

於二零二零年五月十五日(成立日期)

融資現金流

產生的融資成本

3,479,164,032

42,155,329

於二零二零年八月三十一日

3,521,319,361

12. 資金風險管理

項目公司管理其資金，以確保項目公司將能夠以持續經營方式營運，同時透過達致平衡債務與股本之最佳狀況而為股東爭取最大回報。項目公司整體策略於整個往績記錄期間保持不變。

項目公司之資本架構包括股東貸款(扣除銀行結餘)及項目公司擁有人應佔權益(包括實收資本減累計虧損)。

項目公司董事定期檢討資本結構。項目公司董事考慮資本成本及各類資本相關之風險，並藉新股本發行及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

13. 金融工具

金融工具分類

於
二零二零年
八月三十一日
人民幣元

金融資產

按攤銷成本

28,758,396

金融負債

按攤銷成本

6,981,519,361

財務風險管理目標及政策

項目公司主要金融工具包括其他應收款項、銀行結餘、其他應付款項、收購土地使用權應付款項及股東貸款。金融工具之詳情於相關附註披露。

該等金融工具相關風險包括市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理並監察該等風險，以確保及時並有效實施合宜措施。

市場風險

利率風險

項目公司主要面臨與浮息計息銀行結餘有關的現金流量利率風險。

項目公司之公平值利率風險主要與其定息股東貸款有關。

項目公司現時並無有關公平值利率風險及現金流量利率風險之利率對沖政策。然而，項目公司管理層持續監察利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

項目公司現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行提供之人民幣基準貸款利率之波動風險。

敏感度分析

管理層認為銀行結餘的利率風險並不重大。

信貸風險

項目公司的主要金融資產為其他應收款項及銀行結餘，即項目公司所面臨的與金融資產有關的最大信貸風險。

項目公司之銀行結餘有信貸風險集中情況。於二零二零年八月三十一日，所有銀行結餘存放於中國建設銀行。由於交易對手為位於中國之國有銀行，故此流動資金之信貸風險有限。

其他應收款項的信貸風險因其他應收款項的結餘於二零二零年八月三十一日並不重大而有限。

流動資金風險

項目公司的目標為透過使用借款及發行新債務，維持經營活動產生的資金之持續性及靈活性之間的平衡。項目公司董事密切監察流動資金狀況，並預期將有充足資金來源以撥付項目公司的項目及營運。

下表詳述項目公司非衍生金融負債的預計剩餘合約到期情況。該表乃根據項目公司最早可被要求償還非衍生金融負債當日金融負債之未折現現金流量而編製。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	按要求或 於一年內 人民幣元	未貼現 現金流量總額 人民幣元	賬面值 人民幣元
於二零二零年八月三十一日				
非衍生金融負債				
其他應付款項	-	5,200,000	5,200,000	5,200,000
收購土地使用權應付款項	-	3,455,000,000	3,455,000,000	3,455,000,000
股東貸款	6.0	3,730,069,202	3,730,069,202	3,521,319,361
		<u>7,190,269,202</u>	<u>7,190,269,202</u>	<u>6,981,519,361</u>

金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式並採用可觀察之當前市場交易價格釐定。

項目公司董事認為，於財務報表中確認之金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

14. 承擔

於報告期間結算日，項目公司有關以下各項已訂約但並未於財務報表撥備之承擔如下：

	於二零二零年 八月三十一日 人民幣元
建造發展中物業	<u>38,904,232</u>

15. 期後事項

項目公司於二零二零年十月二十日向南京市規劃及自然資源局支付第二期土地成本人民幣3,455,000,000元並獲得秦淮地塊的土地使用權證。

南京鑄得及招商南京(均為項目公司股東)於二零二零年十一月十八日向項目公司注入註冊資本分別為人民幣2,200,000,000元及人民幣1,800,000,000元。

16. 後續財務報表

項目公司概無於往績記錄期間末後的任何期間編製經審核財務報表。

本集團於注資完成後之未經審核備考財務資料

(I) 本集團於注資完成後之未經審核備考綜合財務資料之編製基準

於二零二零年四月二十九日，南京鐸得房地產開發有限公司(「南京鐸得」)成功投得一幅位於南京秦淮區的地塊(「秦淮地塊」)之土地使用權，總代價為人民幣6,910,000,000元。於二零二零年五月十五日，南京鐸耀房地產開發有限公司(「項目公司」)乃南京鐸得於中國成立的有限公司，僅作開發秦淮地塊之用。南京鐸得其後於二零二零年五月二十六日與南京市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，以成為秦淮地塊的唯一受益人及開發商。於二零二零年六月十六日，招商局地產(南京)有限公司(「招商南京」，本公司的間接非全資附屬公司)為透過項目公司開發秦淮地塊而與南京鐸得及項目公司訂立合作協議(「協議」)，據此，招商南京及南京鐸得同意分別以人民幣1,800,000,000元及人民幣2,200,000,000元用於項目公司的註冊資本以及人民幣2,434,890,000元及人民幣2,975,977,000元則透過項目公司用於開發秦淮地塊的注資方式投資項目公司。於協議日期，南京鐸得持有項目公司的全部已發行股本，而項目公司於二零二零年十月獲得秦淮地塊的土地使用權。於注資完成後，招商南京及南京鐸得於項目公司的持股比列將分別為45%及55%。

未經審核備考財務資料乃按下文所載附註基準提供合營安排完成後有關本集團的資料而編製，旨在說明合營安排的影響，猶如為編製本集團的未經審核備考資產負債表，合營安排已於二零二零年六月三十日進行。

有關資料僅供說明用途，基於其假設性質，並不能反映本集團於注資完成後於任何未來期間或任何未來日期的財務狀況。

本集團於注資完成後的未經審核備考資產負債表的編製基準符合本集團的會計政策。本集團的未經審核備考資產負債表乃根據摘錄自本集團最新刊發的中期財務資料所載的未經審核簡明綜合財務報表之本集團於二零二零年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表並於對該交易作出備考調整後而編製，猶如該交易已於二零二零年六月三十日完成。

(II) 本集團於注資完成後之未經審核備考資產負債表

本集團之未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	未經審核 經調整備考總計 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	277,868	–	277,868
使用權資產	66,699	–	66,699
投資物業	4,138,552	–	4,138,552
商譽	160,210	–	160,210
於聯營公司之權益	2,749,952	–	2,749,952
於合營公司之權益	3,539,981	4,234,890	7,774,871
按公平值計入損益之金融資產	104,492	–	104,492
遞延稅項資產	1,037,779	–	1,037,779
其他應收款項	1,252,182	–	1,252,182
	<u>13,327,715</u>	<u>4,234,890</u>	<u>17,562,605</u>
流動資產			
可供出售物業	50,363,361	–	50,363,361
業務及其他應收款項	20,936,693	–	20,936,693
收購土地使用權所付按金	703,311	–	703,311
合約成本	133,340	–	133,340
預付稅項	838,151	–	838,151
銀行結餘及現金	8,468,524	(4,234,890)	4,233,634
	<u>81,443,380</u>	<u>(4,234,890)</u>	<u>77,208,490</u>
流動負債			
合約負債	22,011,966	–	22,011,966
業務及其他應付款項	18,390,496	–	18,390,496
銀行及其他借貸	4,012,804	–	4,012,804
應付稅項	3,749,624	–	3,749,624
間接控股公司貸款	2,551,453	–	2,551,453
非控股權益貸款	780,555	–	780,555
租賃負債	27,849	–	27,849
	<u>51,524,747</u>	<u>–</u>	<u>51,524,747</u>
流動資產淨值	<u>29,918,633</u>	<u>(4,234,890)</u>	<u>25,683,743</u>
資產總值減流動負債	<u>43,246,348</u>	<u>–</u>	<u>43,246,348</u>

	本集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	未經審核 經調整備考總計 人民幣千元
非流動負債			
非控股權益貸款	2,730,322	-	2,730,322
銀行及其他借貸	8,680,077	-	8,680,077
應付債券	1,900,000	-	1,900,000
租賃負債	280,441	-	280,441
遞延稅項負債	367,841	-	367,841
	<u>13,958,681</u>	<u>-</u>	<u>13,958,681</u>
資產淨值			
	<u>13,958,681</u>	<u>-</u>	<u>13,958,681</u>
	<u>29,287,667</u>	<u>-</u>	<u>29,287,667</u>

附註：

- 為編製本集團於注資完成後之未經審核備考資產負債表，有關金額乃摘錄自本集團於二零二零年六月三十日的最新刊發的未經審核簡明綜合財務狀況表，其中並無刊發審計或審閱報告。
- 於二零二零年六月十六日，本集團與南京鐘得房地產開發有限公司及項目公司訂立合營協議，據此，本集團已同意以總額為人民幣4,234,890,000元的注資方式投資項目公司。

本集團有權委任項目公司董事會三名董事中的一名。由於有關項目公司的相關重大業務活動的決議過程須根據協議一致通過，故有關投資作為合營公司入賬。

假設於二零二零年六月三十日已完成注資且開始合營安排，合營公司的權益將根據交易代價人民幣4,234,890,000元(假設項目公司於注資前資產淨值的公平值與項目公司於二零二零年八月三十一日的財務報表所反映的該等資產及負債賬面值相若(見附錄二一項目公司之會計師報告))增加。

- 概無作出反映本集團於二零二零年六月三十日後的交易結果或所訂立的任何其他交易的調整。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

致：招商局置地有限公司各董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就招商局置地有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二零年十二月十八日的通函(「通函」)第III-1至III-3頁所載之於二零二零年六月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所遵照的適用準則載於通函第III-1至III-3頁。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明擬議收購南京鐘耀房地產開發有限公司的45%股權對 貴集團於二零二零年六月三十日財務狀況的影響，猶如交易已於二零二零年六月三十日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，惟並無就該未經審核簡明綜合財務報表發佈核數師報告或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性和其他道德規範，該守則以誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表的審核及審閱，以及其他鑒證及相關服務聘約所實施的質量控制」，並相應維持一個全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除對報告出具日期的該等報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以就董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料的報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函內載入未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明之用。故此，吾等概不就該事項或交易於二零二零年六月三十日的實際結果會否如同所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而作出報告的合理核證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已適當應用該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當應用調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年十二月十八日

項目公司之管理層討論及分析

項目公司於二零二零年五月十五日(成立日期)至二零二零年八月三十一日期間(「追蹤期間」)之管理層討論及分析載列如下。

業務回顧及前景

項目公司於二零二零年五月十五日成立並於中華人民共和國(「中國」)註冊。其直接控股公司南京錫得房地產開發有限公司及招商局地產(南京)有限公司均於中國成立。項目公司從事房地產開發業務。

財務回顧

其他全面收益

於追蹤期間，項目公司的行政開支為人民幣30,373元，主要為一般辦公開支。同期，錄得銀行利息收入人民幣425元。因此，追蹤期間的虧損及全面開支總額為人民幣29,948元。

資產及負債

於二零二零年八月三十一日，項目公司資產總值為約人民幣69.8億元，其中人民幣69.5億元或99.5%以上為開發中的物業，主要反映秦淮地塊的價值。項目公司的負債總額與其資產總值約人民幣69.8億元相等，主要由股東貸款及收購土地使用權應付款項組成。

流動資金及資本資源

項目公司主要以其現金支付其一般辦公開支及發展中物業的成本。項目公司主要透過股東貸款滿足其流動資金的撥資要求。

項目公司的銀行結餘主要以人民幣計值。於二零二零年八月三十一日，項目公司的銀行結餘約為人民幣28.7百萬元。

於二零二零年八月三十一日，項目公司來自其股東的計息借貸(包括本金及利息)合共約為人民幣3,521百萬元。

資產負債比率

於二零二零年八月三十一日，項目公司擁有流動負債約人民幣6,981.5百萬元。因此，於二零二零年八月三十一日的資產負債比率約為100%。

資產支出

於二零二零年八月三十一日，項目公司並無任何資產支出。

或然負債

於二零二零年八月三十一日，項目公司並無任何或然負債。

重大投資或購入資本資產的計劃

於二零二零年八月三十一日，項目公司並無任何重大投資或購入資本資產的計劃。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於追蹤期間，項目公司並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

匯率波動風險

於追蹤期間，項目公司的大部分業務交易、資產及負債均以人民幣計值。項目公司於相關期間並無任何重大外幣風險且並無持有任何用於對沖目的的金融工具。

僱員及薪酬政策

截至二零二零年八月三十一日，項目公司並無任何僱員。

未來計劃

項目公司計劃開發及出售預期將於二零二三年底前完成的秦淮地塊。倘住宅開發經相關機構批准預售，其將產生收益及現金流入。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對南京鐮耀房地產開發有限公司於中國持有的秦淮地塊於二零二零年十月三十一日現況下的市值意見所編製函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

有關： 秦淮地塊——一幅位於中華人民共和國江蘇省南京市秦淮區南至寧蕪鐵路、西至友誼河路、北至光華路之地塊

指示、目的及估值日期

吾等遵照招商局置地有限公司(「貴公司」)指示編製於中華人民共和國(「中國」)由南京鐮耀房地產開發有限公司(「項目公司」)持有的秦淮地塊的市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對秦淮地塊於二零二零年十月三十一日(「估值日」)現況下的市值意見。

市值的定義

吾等對秦淮地塊的估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所刊發香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對秦淮地塊的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買家的任何價值因素)所引致的估值升跌。

吾等對位於中國項目公司持有的秦淮地塊進行估值時，已參考 貴公司法律顧問北京市君合律師事務所的中國法律意見，以按名義年度土地使用費出讓秦淮地塊於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關秦淮地塊業權及其權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為十二月十八日的意見。在對秦淮地塊進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使秦淮地塊的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓秦淮地塊之權利為基準編製估值。

吾等的估值並無就秦淮地塊任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，秦淮地塊的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及任何虧損性費用。

估值方法

吾等對項目公司於中國所持作發展的秦淮地塊進行估值時採用市場比較法，假設以交吉的形式出售並已參考有關市場可得的可資比較銷售憑證。

市場比較法為就閒置地塊普遍採納的估值方法，相關可資比較地塊的銷售憑證可作為參考，用以釐定市值。此方法取決於作為可推算至類似地塊的最佳指標的市場憑證是否獲廣泛接受，並會受可變因素影響。吾等認為按市場比較法釐定的市值屬可靠；因此吾等並未使用其他類似殘值法的估值法。該方法符合市場慣例。

吾等對秦淮地塊進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定。

資料來源

吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及有關中國法律之中國法律顧問之意見。吾等已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、秦淮地塊之鑒定、佔用情況、地盤及樓面面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件之中文原版並諮詢自身之法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴公司提供有關秦淮地塊當前業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實秦淮地塊的所有權；吾等並無查閱文件正本以查證交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法查證秦淮地塊於中國的業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及 貴公司所提供之意見。

實地視察

吾等南京辦事處之估值師黃輝(擁有20年物業估值經驗之中國房地產估價師)已於二零二零年七月視察秦淮地塊之外部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有指明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實秦淮地塊之地盤及樓面面積，故吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

市場不確定性警告

近期新冠病毒(COVID-19)疫情令全球金融市場高度波動並為物業市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。疫情對不同行業市場的影響程度不同以及物業的市場營銷及談判銷售時間將較正常情況長。有關估值可能持續的時長及物業價格在短期內可能快速及大幅波動等存在不確定性。我們對秦淮地塊的估值僅於估值日期有效，而估值日期後市場狀況的任何變動及對物業價值產生的影響並未計及在內。倘於本期間內任何一方擬於訂立任何交易時對我們的估值作出提述，其須牢記市場的高波動性，以及物業價值或會於估值日期後變動。

謹附奉吾等的估值報告。

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

為及代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二零年十二月十八日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

估值報告

項目公司於中國持作發展的秦淮地塊

秦淮地塊	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下之市值
秦淮地塊——幅位於中國江蘇省南京市秦淮區南至寧蕪鐵路、西至友誼河路、北至光華路之地塊	<p data-bbox="496 555 906 676">秦淮地塊規劃為建於一塊佔地面積約92,687.54平方米土地上的商業住宅發展項目。</p> <p data-bbox="496 740 906 995">秦淮地塊的許可容積率不多於2.5；許可容積率面積約為231,719平方米。於完成後，項目公司須向秦淮區政府免費提供9,848平方米人才房。因此，項目公司的淨容積率面積約為221,871平方米。</p>	秦淮地塊為有待發展的閒置土地。	<p data-bbox="1203 555 1358 719">人民幣 6,900,000,000元 (人民幣陸拾玖億圓整)</p> <p data-bbox="1203 783 1358 1044">(貴公司應佔 45%權益： 人民幣 3,105,000,000元 (人民幣叁拾壹億 零伍佰萬圓整))</p>
	<p data-bbox="496 1059 906 1315">秦淮地塊位於江蘇省南京市秦淮區南至寧蕪鐵路、西至友誼河路、北至光華路，鄰近主要為商業及住宅發展項目。據 貴公司告知，秦淮地塊作商業及住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無計劃變更秦淮地塊的用途。</p>		<p data-bbox="1155 1102 1358 1223">該估值於適當時 按可獲得房地產 權證的基準編製。</p>
	<p data-bbox="496 1378 906 1451">秦淮地塊已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，作商業用途為期40年。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年五月十五日的國有建設用地使用權出讓合同第3201012020CR0021號：

出讓方： 南京市規劃和自然資源局(「南京當局」)

受讓方： 南京鐮得房地產開發有限公司(「南京鐮得」)

地段編號： 2020G05

秦淮地塊： 一幅位於秦淮區南至寧蕪鐵路、西至友誼河路、北至光華路之地塊

總佔地面積： 約92,687.54平方米

土地使用權之用途： 商業及住宅用途(混合)

許可容積率： 不多於2.5

地價： 人民幣6,900,000,000元，包括：

(1) 按金人民幣1,306,000,000元，已於二零二零年四月二十八日由南京鐮得支付；

(2) 首期付款人民幣3,455,000,000元，已於二零二零年五月二十八日由南京鐮得支付(當中一部分由按金構成)(「首期付款」)；及

(3) 第二期付款人民幣3,455,000,000元，須於二零二零年十月二十九日前支付(「第二期付款」)。

土地使用期限： 70年(住宅)、40年(商業)。

土地移交受讓方： 二零二零年十一月九日之前。

房地產權證： 於土地移交30天內，受讓方向出讓方出示地價悉數付款證據以申請房地產所有權登記並取得房地產權證。

樓宇契諾： 於二零二一年五月九日之前動工；於二零二三年十一月九日之前竣工。

 完成後，免費向秦淮區政府提供9,848平方米的人才房。

- (2) 根據日期為二零二零年五月二十六日的(2020)359號批文，南京當局同意將受讓方變更為項目公司，該公司為南京鐮得於二零二零年五月十五日於中國成立的有限公司，其唯一目的是開發秦淮地塊。

- (3) 根據日期為二零二零年六月十六日的合作協議，招商局地產(南京)有限公司(「招商南京」，為於中國成立的有限公司，並為 貴公司的間接非全資附屬公司)，透過項目公司與南京鏵得及項目公司訂立合作協議以開發秦淮地塊：
- (i) 南京鏵得須不計溢價向招商南京轉讓項目公司的45%股權，此後，項目公司將分別由招商南京及南京鏵得持有45%及55%股權；
 - (ii) 招商南京及南京鏵得須透過項目公司開發秦淮地塊，而項目公司將為秦淮地塊之唯一受益人及開發商；
 - (iii) 招商南京及南京鏵得須按其各自於項目公司分別為45%及55%之股權比例承擔地價、與開發秦淮地塊有關之稅項、開支及總投資金額；
 - (iv) 項目公司之初步註冊資本為人民幣20,000,000元將增加至人民幣4,000,000,000元，並將由招商南京及南京鏵得根據其各自於項目公司分別為45%及55%之持股量注資及持有；
 - (v) 招商南京及南京鏵得將根據彼等各自於項目公司之股權比例分佔項目公司之溢利。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 項目公司與出讓方訂立的國有建設用地使用權出讓合同的內容並無違反法律及行政法規的強制性規定並對雙方具有法律約束力；
 - (ii) 項目公司已悉數支付地塊2020G05的地價；
 - (iii) 概無對秦淮地塊的抵押、扣押及凍結等權利進行限制；及
 - (iv) 根據合作協議，南京鏵得將在無溢價的情況下向招商局南京轉讓於項目公司的45%權益，據此，項目公司將由招商局南京及南京鏵得分別擁有45%及55%權益。南京鏵得及招商局南京將根據股權比率在秦淮地塊的聯合開發過程中共同投資、營運、分攤風險以及分佔利益。
- (5) 根據 貴公司所提供的資料及中國法律顧問的意見，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 房地產權證 | 無 |
| 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
- (6) 在對於中國持作發展的秦淮地塊進行估值的過程中，吾等已採納市場比較法。吾等乃參考南京的部分可比較地塊。該等可比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣26,114元至人民幣35,274元。吾等假設樓面地價與上述可比較地塊一致。於達致假設樓面地價時，已對該等可比較地塊的樓面地價作出適當調整，反映(包括但不限於)可比較地塊與秦淮地塊的時間、位置及其他特徵等因素。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被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 (L)	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	359,466 ²	0.00%
黃均隆	實益擁有人	124,000 ²	0.00%
劉寧	實益擁有人	148,601 ²	0.00%
余志良	實益擁有人	133,334 ¹ 23,305 ²	0.00%

附註：

- 該等股份為本公司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任何權益或淡倉(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或淡倉，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或淡倉。

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，為招商蛇口之董事兼主席；
- 非執行董事黃均隆先生，為招商蛇口之財務總監；

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

4. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無關聯方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，概無董事於自二零一九年十二月三十一日(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所收購、出售或租賃或擬收購、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. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司正進行任何相關重大未決訴訟或索償或面臨該等訴訟或索償。

8. 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
戴德梁行	註冊專業測量師及獨立物業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

以上專家已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，以上專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股份；
- (b) 並無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (c) 並無自二零一九年十二月三十一日(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。

本通函附錄二及附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行於二零二零年十二月十八日之報告及本通函附錄五所載戴德梁行於二零二零年十二月十八日之估值報告乃供載入本通函而作出。

9. 一般事項

- a. 本通函之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吳昊先生。吳先生持有澳洲蒙納士大學商業碩士學位，並為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會的會士。彼在合規和上市公司秘書實務方面擁有逾六年經驗。
- 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54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. 於二零二零年十一月二十四日，廣州招商房地產有限公司(「廣州招商」，本公司之附屬公司)、佛山市清皓置業有限公司(「佛山清皓」)與保利華南實業有限公司(「保利華南」)為透過佛山清皓開發土地而訂立增資協議，並將佛山清皓的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣3,250,000,000元，有關增加金額將由廣州招商及保利華南分別貢獻50%及50%；
- b. 於二零二零年十月二十八日，招商局置地(深圳)有限公司(本公司之附屬公司)與五礦盛世廣業(北京)有限公司訂立合作開發協議，內容有關(其中包括)成立廣州市礦譽投資有限公司，以獲得項目地塊的權益並對該地塊進行聯合開發；
- c. 合作協議；

- d. 於二零一九年十二月十六日，本公司與中國銀行(香港)有限公司(「該銀行」)訂立擔保協議，據此，本公司同意就該銀行根據日期為二零一九年十二月六日之融資協議向佳僑有限公司(「借款人」，為信和置業有限公司、嘉華國際集團有限公司及本公司分別擁有40%、30%及30%權益的公司)提供本金總額最高港幣5,273,000,000元之定期貸款融資為借款人妥善履行還款責任提供擔保；
- e. 本公司與招商蛇口於二零一九年十月二十一日訂立之經重新修訂及重列之不競爭契據，據此，本集團將有權獨家參與房地產投資信託基金之房託基金管理業務，而獲允許的相關物業均位於或來自中國各地。本公司有權收取現金及／或房地產投資信託基金單位作為回報；及
- f. 本公司與招商蛇口於二零一八年十二月十七日訂立之經修訂及重列之不競爭契據，據此，招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)及本集團之業務乃按地區分佈劃分。

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計十四天內在一般辦公時間(星期六及公眾假期除外)上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正，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室)可供查閱：

- a. 本公司之組織章程大綱及細則；
- b. 日期為二零二零年十二月十八日之董事會函件，全文載於本通函第4至10頁；
- c. 本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之年報；
- d. 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- e. 日期為二零二零年十二月十八日之項目公司之會計師報告全文載於本通函附錄二；
- f. 有關本集團於日期為二零二零年十二月十八日之注資完成後之未經審核備考財務資料之報告全文載於本通函附錄三；

- g. 日期為二零二零年十二月十八日之戴德梁行估值報告，全文載於本通函附錄五；
- h. 本附錄「10.重大合約」一段所述之重大合約；
- i. 本附錄上文「8.專家及同意書」一段所述日期為二零二零年十二月十八日之德勤•關黃陳方會計師行之同意書；
- j. 本附錄上文「8.專家及同意書」一段所述日期為二零二零年十二月十八日之戴德梁行同意書；及
- k. 本公司自二零一九年十二月三十一日(為本公司最近期經審核賬目之編製日期)起已根據上市規則第14及14A章所載規定刊發之各份通函(包括本通函)。