

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



修訂持續關連交易之年度上限

茲提述本公司日期為二零一五年十二月二十九日之公告，內容有關(其中包括)本公司與招商局物業管理訂立物業管理總協議。

修訂年度上限

於二零一七年五月二十四日，本公司與招商局物業管理訂立補充物業管理總協議，建議增加截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度本集團按照物業管理總協議應付物業管理費用之年度上限。

上市規則之涵義

根據物業管理總協議，招商局物業管理將向本集團提供物業管理服務。招商局物業管理為本公司前間接控股股東招商地產之全資附屬公司。招商地產於二零一五年十二月三十日與招商蛇口合併，此後招商蛇口成為本公司間接控股股東。於本公告日期，招商蛇口間接持有本公司已發行股本約74.35%，而招商局物業管理為招商蛇口之全資附屬公司。由於招商蛇口為本公司之間接控股股東，故根據上市規則第14A.07(1)條為本公司之關連人士，且招商局物業管理亦為本公司之關連人士，因此，物業管理總協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司於超出年度上限前須重新遵守上市規則第14A章項下之適用規定。由於經修訂年度上限之一個或多個適用百分比率超過0.1%但全部適用百分比率均少於5%，故經修訂年度上限獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告之規定。

背景

茲提述本公司日期為二零一五年十二月二十九日之公告，內容有關(其中包括)本公司與招商局物業管理訂立物業管理總協議。

物業管理總協議

日期

二零一五年十二月二十九日

訂約方

(a) 本公司；

及

(b) 招商局物業管理，為招商蛇口之全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。

物業管理總協議期限

自二零一六年一月一日起直至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，固定期限為三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以提早終止。

主旨

根據物業管理總協議，本集團獲提供之物業管理服務將包括：

- (i) 一般物業管理服務，包括保安、清潔服務、大廈公共範圍維修及設備維修以及停車場管理等；
- (ii) 銷售相關物業管理服務，包括接待服務及樣板房管理等；及

(iii) 促使及管理物業智能系統及裝置的供應及安裝。

物業管理總協議項下各項交易之物業管理費用將按月以現金支付。

修訂持續關連交易之年度上限

過往交易金額

自二零一三年十一月一日起，招商局物業管理一直向本集團提供屬於本集團一般及日常業務的物業管理服務。招商局物業管理向本集團提供該等物業管理服務之總金額分別約為人民幣2,476,000元(由二零一三年十一月一日至二零一三年十二月三十一日)、約人民幣69,577,000元(截至二零一四年十二月三十一日止年度)、約人民幣70,702,000元(截至二零一五年十二月三十一日止年度)、約人民幣107,657,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度)及約人民幣36,532,000元(二零一七年首四個月)。

二零一三年十一月一日至二零一三年十二月三十一日兩個月期間以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之持續關連交易實際交易金額概無超出相關年度各自之年度上限。二零一七年首四個月之持續關連交易實際交易金額並無超出截至二零一七年十二月三十一日止年度之相關年度上限。

修訂年度上限之理由及釐定基準

截至二零一六年度止，物業管理總協議項下物業管理服務之實際交易金額與截至二零一六年十二月三十一日止年度所制定年度上限非常貼近，董事預期，倘需求持續上升，本集團應付招商局物業管理之年度物業管理費用或會超出截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之原定年度上限。

因此，於二零一七年五月二十四日，本公司與招商局物業管理訂立補充物業管理總協議，建議增加截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度本集團按照物業管理總協議應付物業管理費用之年度上限如下：

	原定年度上限 (截至該日止 財政年度) (人民幣百萬元)	經修訂年度上限 (截至該日止 財政年度) (人民幣百萬元)
二零一七年十二月三十一日	110	153
二零一八年十二月三十一日	110	153

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，本集團根據補充物業管理總協議應付之物業管理費用，乃由本公司與招商局物業管理經參考市價後公平磋商釐定。

除本公司日期為二零一五年十二月二十九日之公告所披露原定年度上限之釐定基準外，董事會釐定經修訂年度上限時，預期本集團之中國境內運營附屬公司於未來兩年對物業管理服務之需求上升，當中已考慮下列因素：

- (i) 本集團之中國境內運營附屬公司對物業管理服務之需求之過往增長率；
- (ii) 董事會所釐定本集團之中國境內運營附屬公司對物業管理服務之需求之預測增長；及
- (iii) 本財政年度持續關連交易之近期交易額。

除截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年度上限之修訂外，物業管理總協議所有其他條款維持不變。

有關本集團及招商局物業管理之詳情

本公司是一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司。其附屬公司主要從事(i)開發、銷售、租賃、投資及管理房地產；及(ii)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。

招商局物業管理於中國成立，主要從事提供物業管理服務業務。於本公告日期，招商局物業管理為招商蛇口之全資附屬公司。

上市規則之涵義

根據物業管理總協議，招商局物業管理將向本集團提供物業管理服務。招商局物業管理為本公司前間接控股股東招商地產之全資附屬公司。招商地產於二零一五年十二月三十日與招商蛇口合併，此後招商蛇口成為本公司間接控股股東。於本公告日期，招商蛇口間接持有本公司已發行股本約74.35%，而招商局物業管理為招商蛇口之全資附屬公司。由於招商蛇口為本公司之間接控股股東，故根據上市規則第14A.07(1)條為本公司之關連人士，且招商局物業管理亦為本公司之關連人士，因此，物業管理總協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司於超出年度上限前須重新遵守上市規則第14A章項下之適用規定。由於經修訂年度上限之一個或多個適用百分比率超過0.1%但全部適用百分比率均少於5%，故經修訂年度上限獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告之規定。

概無董事於補充物業管理總協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，且概無董事須就批准補充物業管理總協議之董事會決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充物業管理總協議項下之交易於本集團日常及一般業務過程按一般商業條款訂立，而該等交易及相關經修訂年度上限之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

釋義

於本公告中，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於中國成立之公司，為本公司前間接控股股東，於二零一五年十二月三十日與招商蛇口合併，並自二零一六年五月三十一日起不再擁有本公司任何控股權益
「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，為本公司間接控股股東，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：001979.SZ)
「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：978)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義

「持續關連交易」	指	物業管理總協議項下擬進行之持續關連交易
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「招商局物業管理」	指	招商局物業管理有限公司，於中國成立之公司，於本公告日期由招商蛇口全資擁有
「原定年度上限」	指	截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度持續關連交易項下最高年度交易總額之原定年度上限人民幣110,000,000元
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理總協議」	指	本公司與招商局物業管理就(其中包括)招商局物業管理自二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年的固定期限內向本集團提供若干物業管理服務所訂立日期為二零一五年十二月二十九日之物業管理協議
「經修訂年度上限」	指	截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度持續關連交易項下最高年度交易總額之經修訂年度上限人民幣153,000,000元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充物業管理總協議」	指	本公司與招商局物業管理就修訂有關根據物業管理總協議擬定招商局物業管理提供若干物業管理服務之年度上限所訂立日期為二零一七年五月二十四日之補充協議
「%」	指	百分比

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一七年五月二十四日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生、YAN Chengda 博士及劉寧女士；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。