

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。



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)

**持續關連交易：
就提供房託基金管理服務設定新年度上限**

房託基金管理交易

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十八日及二零二零年三月二十五日之公告，載有(其中包括)招商局置地資管根據信託契據向招商局房託基金提供房託基金管理服務之詳情，連同截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年於信託契據項下交易的年度上限。

本公告旨在提供截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年於信託契據項下房託基金管理交易的新年度上限之詳情，以及複述於該等公告所述房託基金管理交易之條款及條件資料並提供其他相關最新資料。

上市規則之涵義

於本公告日期，招商蛇口(本公司的控股股東)持有本公司已發行股本約74.35%，為持有招商局房託基金單位約35.49%的基金單位持有人。因此，根據上市規則，招商局房託基金為招商蛇口的聯繫人及屬本公司於發行人層面的關連人士。因此，房託基金管理交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於建議年度上限之所有適用百分比率之最高者按年計算超過0.1%但低於5%，故房託基金管理交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於信託契據之年期多於三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任浩德融資有限公司作為獨立財務顧問以出具獨立意見，解釋為何信託契據需要較長期限，並確認該期限為此類協議的正常商業慣例。有關獨立財務顧問之意見，請參閱本公司日期為二零一九年十一月二十八日之公告。

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十八日及二零二零年三月二十五日之公告(「**該等公告**」)，載有(其中包括)招商局置地資管根據信託契據向招商局房託基金提供房託基金管理服務之詳情，連同截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年於信託契據項下交易的年度上限。

本公告旨在提供截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年於信託契據項下房託基金管理交易的新年度上限之詳情，以及複述於該等公告所述房託基金管理交易之條款及條件資料並提供其他相關最新資料。

房託基金管理交易

根據信託契據，招商局置地資管一直向招商局房託基金提供房託基金管理服務。與房託基金管理交易有關的信託契據主要條款載於下文。

日期

信託契據於二零一九年十一月十五日簽訂，並經日期為二零二一年七月二十六日的第一份修訂及重述契據修訂。

訂約方

- (a) 招商局置地資管(作為管理人)；及
- (b) 德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)。

年期

信託契據之年期為80年減一日，自受託人從招商局置地資管收取現金100.00港元之現金款項作為存置資產當日開始。

主體事項

招商局房託基金是由信託契據構成並受其規管的房地產投資信託。根據信託契據，招商局置地資管全權處理信託契據項下作為招商局房託基金管理人的責任，包括但不限於：

- (a) 根據信託契據在符合招商局房託基金單位持有人之唯一利益的情況下，管理招商局房託基金及存置資產；
- (b) 履行適用法律所施加作為招商局房託基金管理人之責任；
- (c) 確保在管理招商局房託基金時對招商局房託基金之日常營運及財政狀況以及存置資產作出充分監控，並繼續為與管理招商局房託基金相關之一切重大事宜之主要決策者；

- (d) 確保存置資產在財務及經濟方面按專業方式管理，符合招商局房託基金單位持有人的唯一利益，包括：
- (i) 制定招商局房託基金之投資策略及政策，以及有效管理涉及招商局房託基金之風險；
 - (ii) 釐定招商局房託基金之借貸限額，在任何時候均遵從信託契據條文；
 - (iii) 存置資產僅投資於房地產及其他獲授權投資；
 - (iv) 監察及監督招商局房託基金之現金流量管理；
 - (v) 監察及監督招商局房託基金之財務安排管理；
 - (vi) 制定招商局房託基金之派付時間表；
 - (vii) 根據信託契據條款，安排足夠之物業保險及公共保險；
 - (viii) 就房地產策劃租戶組合及物色潛在租戶；
 - (ix) 就房地產規劃及實施租賃策略；
 - (x) 就房地產執行租賃條件；
 - (xi) 確保遵從有關房地產之政府規例；及
 - (xii) 履行租賃行政工作，包括管理租戶租用情況及配套設施、與租戶商討補助金額、退租及重續租約、租金檢討、終止及轉租單位。

代價及支付條款

基本費用

作為招商局房託基金的管理人，招商局置地資管有權自上市日期(包括該日)起，根據信託契據條款，為其本身，按年度可分派收入(詳情如下)的10.0%年費率，每半年從存置資產中收取基本費用(「基本費用」)。基本費用應以現金形式或按招商局置地資管所選擇全部或部分以基金單位形式支付予招商局置地資管。

財政年度的年度可分派收入指由招商局置地資管計算之金額(基於招商局房託基金該財政年度的經審核財務報表)，即招商局房託基金及特殊目的公司於該財政年度的綜合經審核除稅後純利，並計及調整，惟撇除任何額外酌情資本分派。

就信託契據的目的而言，「調整」指於招商局房託基金及特殊目的公司於相關財政年度或相關分派期間(視乎情況而定)的綜合損益及其他全面收益表扣除或計入的若干項目調整(按招商局房託基金於所持有房地產所佔權益之比例計算(如適用))，包括但不限於以下各項：

- (a) 未變現物業重估盈虧，包括減值撥備及減值撥備撥回；
- (b) 商譽減值(扣除)及／或負商譽(計入)；
- (c) 於財務報表上確認的融資成本與該財政年度或該分派期間(視乎情況而定)根據合約責任已付及應付的利息之間的差額；
- (d) 出售物業及／或出售持有相關物業的特殊目的公司的已變現收益；
- (e) 金融工具的公允價值盈虧；

- (f) 就物業估值變動、商業樓宇免稅額／資本免稅額、申報的擬分派保留溢利的預扣稅及其他稅項虧損或其他減免的遞延稅項支出／抵免；
- (g) 適用法律所規定計提的法定公積金；
- (h) 以基金單位形式支付的管理費部分；
- (i) 非現金外匯收益或虧損；
- (j) 任何基金單位、可換股工具或其他形式的債務及／或證券的公開發售成本，其於綜合損益及其他全面收益表支銷，惟由發行該等基金單位、可換股工具或其他形式的債務及／或證券的所得款項撥付；
- (k) 招商局房託基金直接或間接擁有的房地產及其配套機器、設備及其他固定資產的折舊及攤銷；
- (l) 其他重大非現金收益／虧損（各情況下均於該財政年度綜合損益及其他全面收益表入賬）；及
- (m) 根據每基金單位分派承諾或就列明給予基金單位持有人的分派而支付予招商局置地資管、受託人或招商局房託基金的任何款項的影響。

浮動費用

作為招商局房託基金的管理人，招商局置地資管亦有權為其本身，按招商局房託基金於一個財政年度的每單位分派相比上一財政年度的差額的25%年費率，乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數，每年從存置資產中收取浮動費用（「浮動費用」）。從上市日期起至二零二二年十二月三十一日的期間內，概無應計或應付的浮動費用。浮動費用應以現金形式或按招商局置地資管所選擇全部或部分以基金單位形式支付予招商局置地資管。

收購費用及出售費用

作為招商局房託基金管理人，招商局置地資管亦有權收取：

- (a) 不超過由招商局房託基金直接或間接收購的任何房地產資產收購價1%（於信託契據日期為1%）的收購費用（在適用情況下，按招商局房託基金於所收購房地產的權益比例計算）（「**收購費用**」）；及
- (b) 不超過由招商局房託基金以土地形式直接或間接售出或出售的任何房地產出售價0.5%（於信託契據日期為0.5%）的出售費用（在適用情況下，按招商局房託基金於所出售房地產的權益比例計算）（「**出售費用**」）。

開支及報銷

招商局置地資管有權就其根據信託契據或招商局房託基金的其他組成文件履行其義務或行使其權力而恰當蒙受或產生的所有負債，動用存置資產或從其中獲發還款項（倘負債乃招商局置地資管因詐騙、疏忽、故意失責、違反信託或房託基金守則或任何適用法律或法規，或違反信託契據或其他組成文件而造成，則另作別論）。

釐定代價之基準

上述代價乃按商業磋商基準及（如適用）參考市場其他相似交易釐定。

歷史金額

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，招商局房託基金就提供信託契據項下的房託基金管理服務向本集團支付的歷史交易金額如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二零一九年 (經審核) (百萬)	二零二零年 (經審核) (百萬)	二零二一年 (未經審核) (百萬)
招商局房託基金已向本集團支付的 交易總額(僅包含基本費用) (概約人民幣金額)	1.36	18.07	9.11

建議年度上限

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年，信託契據項下的房託基金管理交易的建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 (百萬)	二零二三年 (百萬)	二零二四年 (百萬)
招商局房託基金將向本集團支付的 最高年度交易總額(概約人民幣金額)	56.2	57.4	58.7

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，信託契據項下的房託基金管理交易的建議年度上限乃參考以下各項釐定：(i)招商局房託基金向本集團支付的過往交易金額，其僅包含基本費用；(ii)在疫情情況改善及改造升級的情況下，招商局房託基金所擁有物業的入住率及單位租金可能增加，這將增加年度可分派收入，進而增加招商局房託基金應向本集團支付的基本費用；及(iii)低於房託基金守則所允許的招商局房託基金資產負債率將使招商局房託基金能夠為收購更多物業借入款項及撥資並需求本集團的房託基金管理服務，這將對基本費用及收購費用產生正面影響。

建議年度上限乃基於下列假設計算：

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度並無發行其他基金單位；
- (b) 計算基本費用並無變動；
- (c) 截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度內概無應付予招商局置地資管的浮動費用、出售費用或開支及報銷；及
- (d) 截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年的基本費用增長5%。

交易之理由和裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

信託契據項下的房託基金管理交易乃作為本集團正常業務的一部分而訂立，以提供資產管理服務。本集團預期將繼續提供房託基金管理服務，以開拓多元化收入來源。

董事(包括獨立非執行董事)已確認，信託契據的條款及其項下擬進行的交易以及建議年度上限屬公平合理，按經公平磋商的正常商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

由於非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及劉寧女士均於招商蛇口任職，且執行董事黃競源先生及余志良先生於招商蛇口及／或其聯繫人任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自己於相關董事會會議就批准信託契據及其項下擬進行交易以及建議年度上限之相關決議案放棄投票。

訂約方之詳情

招商局置地資管為一間於香港註冊成立之有限公司，唯一目的為管理招商局房託基金及其資產。招商局置地資管為本公司一間間接全資附屬公司。

招商局房託基金乃根據信託契據以單位信託基金形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲授權之集體投資計劃。招商局房託基金的主要業務為投資控股，而其附屬公司於深圳蛇口擁有及投資創收商業物業，以為基金單位持有人產生穩定及可持續分派及實現每基金單位資產淨值的長期增長為目標。招商蛇口為持有招商局房託基金單位約35.49%的基金單位持有人，其控股股東為招商局集團，而招商局集團持有招商蛇口已發行股本總額超過63%，並為一間受國務院國有資產監督管理委員會監管的國有企業集團。

受託人為一間於香港註冊成立的公司，並根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊為信託公司，合資格根據房託基金守則擔任根據證券及期貨條例獲授權的集體投資計劃的受託人。受託人為德意志銀行(為於法蘭克福證券交易所(FWB: DBK)及紐約證券交易所(NYSE: DB)上市的一間公司)的間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

於本公告日期，招商蛇口(本公司的控股股東)持有本公司已發行股本約74.35%，為持有招商局房託基金單位約35.49%的基金單位持有人。因此，根據上市規則，招商局房託基金為招商蛇口的聯繫人及屬本公司於發行人層面的關連人士。因此，房託基金管理交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於建議年度上限之所有適用百分比率之最高者按年計算超過0.1%但低於5%，故房託基金管理交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於信託契據之年期多於三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任浩德融資有限公司作為獨立財務顧問以出具獨立意見，解釋為何信託契據需要較長期限，並確認該期限為此類協議的正常商業慣例。有關獨立財務顧問之意見，請參閱本公司日期為二零一九年十一月二十八日之公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度可分派收入」	指	具有本公告「代價及支付條款－基本費用」一節所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「招商局房託基金」	指	招商局商業房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲授權以單位信託基金形式組成之集體投資計劃

「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，並為招商蛇口的直接控股股東，持有招商蛇口已發行股本總額超過63%
「招商局置地資管」	指	招商局置地資管有限公司（前稱榮騰企業有限公司），一間於二零一九年六月二十二日於香港註冊成立之有限公司及為本公司一間間接全資附屬公司以及招商局房託基金管理人
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一間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），為本公司的間接控股股東及於本公告日期間接持有本公司已發行股本總額約74.35%
「每基金單位分派承諾」	指	瑞嘉根據每基金單位分派承諾就上市日期至二零二二年十二月三十一日期間承諾之年化每基金單位分派
「本公司」	指	招商局置地有限公司，一間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）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「存置資產」	指	招商局房託基金之全部資產，包括現時持有或被視為將會按照信託契據以信託形式持有之所有法定投資以及發行基金單位所得認購款項產生之任何權益

「董事」	指	本公司董事
「分派計算日期」	指	上市日期後每年的六月三十日、十二月三十一日及／或招商局置地資管可能酌情釐定之有關其他日期，惟首個分派計算日期應為二零二零年六月三十日
「分派期間」	指	<p>(a) 首個分派期間為上市日期(包括該日)至二零二零年六月三十日(包括該日)期間；</p> <p>(b) 最後一個分派期間為緊接前一個分派計算日期的第二天(包括該日)至招商局房託基金清盤完成之日(包括該日)期間；及</p> <p>(c) 於所有其他情況下，為緊接前一個分派計算日期的第二天(包括該日)至下一個分派計算日期(包括該日)期間</p>
「每基金單位分派」	指	每基金單位分派
「每基金單位分派承諾」	指	瑞嘉、招商局置地資管及受託人訂立日期為二零一九年十一月二十二日之承諾契據，據此，瑞嘉承諾於上市日期至二零二二年十二月三十一日期間，招商局房託基金的每基金單位分派將不少於相應每基金單位分派承諾
「瑞嘉」	指	瑞嘉投資實業有限公司，一間於香港註冊成立之公司及招商蛇口之全資附屬公司，為本公司之控股股東
「財政年度」	指	(a) 首個財政年度為上市日期(包括該日)至二零一九年十二月三十一日期間；

- (b) 最後一個財政年度為信託清盤完成日期前最近的一月一日(包括該日)至該信託清盤完成日期(包括該日)期間；及
- (c) 於所有其他情況下，為每年截至十二月三十一日止12個月期間

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市日期」	指	二零一九年十二月十日，即基金單位首次上市及獲准於聯交所買賣之日
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議年度上限」	指	截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年之信託契據項下的房託基金管理交易的建議年度上限
「房託基金」	指	根據房地產投資信託基金守則獲證監會授權以房地產投資信託基金形式組成的計劃

「房託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則(當時經修訂、補充或以其他方式修改), 或就信託契據而言, 不時包括但不限於證監會刊發的實務陳述或(於任何特別情況下) 證監會頒佈的特別書面指引或授出的免除或豁免
「房託基金管理服務」	指	由獲證監會及其各自的附屬公司認可的管理公司根據房託基金守則向房託基金提供的服務
「房託基金管理交易」	指	有關招商局置地資管向招商局房託基金提供房託基金管理服務之信託契據項下擬進行交易
「人民幣」	指	人民幣, 中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「特殊目的公司」	指	根據房託基金守則及/或其他已刊發指引、政策、慣例聲明或證監會頒佈的其他指引註冊成立、擁有及控制的特殊目的公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「信託契據」	指	招商局置地資管與受託人訂立日期為二零一九年十一月十五日之信託契據(經日期為二零二一年七月二十六日的首份經修訂及重列契據修訂)

「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，或根據信託契據規定獲委任以招商局房託基金受託人身份行事之任何其他人士
「基金單位」	指	招商局房託基金之基金單位
「基金單位持有人」	指	當時於基金單位持有人登記冊登記為基金單位持有人之人士及(倘文義允許)聯名登記之人士
「%」	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，二零二一年十二月二十一日

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。