

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
辦公室物業管理協議

於二零二二年六月三十日，本公司間接全資附屬公司上海邦欣分別與招商局廣場訂立辦公室物業管理協議A及與招商局大廈訂立辦公室物業管理協議B，據此，上海邦欣應於營運期擔任該等項目的獨家管理人並就此分別向招商局廣場及招商局大廈提供(其中包括)業務管理、租賃推廣、租賃管理系統授權使用及人力資源等服務。

上市規則之涵義

招商局大廈及招商局廣場均為招商蛇口的間接非全資附屬公司，而招商蛇口為間接持有本公司已發行股本總額約74.35%的本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，招商局大廈及招商局廣場為招商蛇口之聯繫人，因此根據上市規則為本公司之關連人士。故此，訂立辦公室物業管理協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關辦公室物業管理協議項下合計建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年計超過0.1%但低於5%，故辦公室物業管理協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下的申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

辦公室物業管理協議

於二零二二年六月三十日，本公司間接全資附屬公司上海邦欣分別與招商局廣場訂立辦公室物業管理協議A及與招商局大廈訂立辦公室物業管理協議B，辦公室物業管理協議之主要條款載列如下：

	辦公室物業管理協議A	辦公室物業管理協議B
日期：	二零二二年六月三十日	二零二二年六月三十日
訂約方：	(a) 上海邦欣；及 (b) 招商局廣場，招商蛇口之間 接非全資附屬公司。	(a) 上海邦欣；及 (b) 招商局大廈，招商蛇口之間 接非全資附屬公司。
有效期：	二零二二年六月三十日至 二零二五年六月二十九日	二零二二年六月三十日至 二零二五年六月二十九日
管理項目：	上海招商局廣場	上海招商局大廈
地點：	上海市靜安區成都北路333號	上海市浦東新區陸家嘴東路 161號
管理項目面積：	59,438.94平方米	27,153.09平方米
用途：	綜合辦公大樓	綜合辦公大樓

主體事項

根據辦公室物業管理協議，(a)上海邦欣應於營運期擔任該等項目的獨家管理人並就此分別向招商局廣場及招商局大廈提供(其中包括)業務管理、租賃推廣、租賃管理系統授權使用及人力資源等服務以及(b)上海邦欣應收取服務費作為回報。

服務費及定價政策

業務管理費

根據辦公室物業管理協議，上海邦欣有權按以下方式分別向招商局廣場及招商局大廈收取業務管理費。

- (a) 業務管理費應相等於招商局廣場或招商局大廈(視情況而定)於有關月份之運營收入的2%，加上招商局廣場或招商局大廈(視情況而定)於有關月份之EBITDA的2%。
- (b) 上月的業務管理費應在每月第15個營業日前悉數結清。

租賃推廣代理費

根據辦公室物業管理協議，上海邦欣有權分別向招商局廣場及招商局大廈收取的租賃推廣代理費如下：(i)對於支付固定租金的租戶以及支付固定租金及營業額租金中較高者的租戶，金額為該租戶在租金產生的第一個整月內應支付的月租金(含稅)的2.5倍；或(ii)對於支付營業額租金的租戶，金額為該租戶開業後正常運營的三個整月(不包括試運營期)按租戶營業額計算的平均月租金(含稅)的2.5倍。

管理系統許可費以及管理系統運行及維護費

根據辦公室物業管理協議，上海邦欣有權分別向招商局廣場及招商局大廈收取(i)管理系統許可費每年人民幣300,000元(含稅)及(ii)管理系統運行及維護費每年人民幣30,000元(含稅)。

辦公室物業管理協議項下的條款及條件(包括服務費)乃訂約各方根據正常的商業條款，並考慮(i)提供此類服務的估計成本及適當的利潤水平；(ii)本集團向其他獨立第三方提供類似服務所收取的費率及費用；以及(iii)開展資產管理業務的內部門檻和要求後經公平磋商釐定。

歷史金額

本集團過去並無與招商局大廈及招商局廣場進行與辦公室物業管理協議項下交易類似的交易。因此，並不存在有關辦公室物業管理協議項下交易的歷史金額。

建議年度上限

辦公室物業管理協議項下擬進行交易的建議年度上限總額載列如下：

	以下期間			
	二零二二年 六月三十日至 二零二二年 十二月 三十一日 (百萬)	二零二三年 一月一日至 二零二三年 十二月 三十一日 (百萬)	二零二四年 一月一日至 二零二四年 十二月 三十一日 (百萬)	二零二五年 一月一日至 二零二五年 六月 二十九日 (百萬)
上海邦欣將收 取的年度交 易總額上限 (概約金額人 民幣元)	10	10	10	10

上述辦公室物業管理協議項下擬進行交易的建議年度上限總額乃參考(a)當前租金單價及可出租面積，並根據可預見未來市況(如預期租金單價及入住率提高)進行調整；及(b)租賃推廣活動的頻率釐定。

訂立辦公室物業管理協議之理由及裨益

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。

鑒於本公司與招商蛇口於二零一九年十月二十一日訂立經重新修訂及重列之不競爭契據，本集團有權獨家運營位於上海及北京的商業辦公室項目的資產管理業務。本公司認為，訂立辦公室物業管理協議有利於本集團進一步豐富其資產管理業務，增加收入及溢利，進而為股東創造更大回報。

辦公室物業管理協議的條款乃經訂約雙方公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）已確認，辦公室物業管理協議的條款及其項下擬進行的交易乃屬公平合理，且按正常商業條款或較佳條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

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，且執行董事余志良先生及黃競源先生於招商蛇口及／或其聯繫人任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自已於相關董事會會議就批准辦公室物業管理協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

內部控制措施

本公司亦已制定下列內部控制措施，以確保辦公室物業管理協議項下擬進行交易的定價機制及條款屬公平合理，且向本公司提供之條款不遜於向獨立第三方提供之條款：

- (a) 本公司財務部門負責每季度審查一次相關交易，以確保符合本公司的定價政策，並確保相關交易按照辦公室物業管理協議進行及未超出總年度上限。倘實際交易金額於全年任何時候達致年度上限的約85%，本公司財務部門將上報本公司高級管理層，

而董事會將考慮採取適當措施，根據上市規則修訂年度上限並遵守相關公告及／或股東批准的要求；及

- (b) 本公司核數師及獨立非執行董事將根據上市規則對根據辦公室物業管理協議訂立的交易開展年度審查。

由於本公司已採納足夠的內部控制程序以監督本公司的持續關連交易，董事認為本公司所採納的上述定價政策及內部控制程序能夠確保辦公室物業管理協議項下擬進行的交易將按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其少數股東的利益。

訂約方之詳情

招商局大廈及招商局廣場均為於中國成立之有限公司，主要業務均為房地產投資。招商局大廈及招商局廣場均為招商蛇口（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（A股））的間接非全資附屬公司，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。

上市規則之涵義

招商局大廈及招商局廣場均為招商蛇口的間接非全資附屬公司，而招商蛇口為間接持有本公司已發行股本總額約74.35%的本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，招商局大廈及招商局廣場為招商蛇口之聯繫人，因此根據上市規則為本公司之關連人士。故此，訂立辦公室物業管理協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關辦公室物業管理協議項下合計建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年計超過0.1%但低於5%，故辦公室物業管理協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下的申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「招商局大廈」	指	上海招商局大廈有限公司，一間於中國成立之有限公司及招商蛇口的間接非全資附屬公司
「招商局廣場」	指	上海招商局廣場置業有限公司，一間於中國成立之有限公司及招商蛇口的間接非全資附屬公司
「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（A股）），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%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，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
「董事」	指	本公司董事
「EBITDA」	指	息稅折舊攤銷前盈利
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	上市規則所界定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概無關連之獨立第三方
「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）
「辦公室物業管理協議」	指	辦公室物業管理協議A及辦公室物業管理協議B的統稱
「辦公室物業管理協議A」	指	本公司與招商局廣場訂立日期為二零二二年六月三十日之辦公室物業管理協議

「辦公室物業管理協議B」	指	本公司與招商局大廈訂立日期為二零二二年六月三十日之辦公室物業管理協議
「營運期」	指	辦公室物業管理協議之營運期，即二零二二年六月三十日至二零二五年六月二十九日
「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
「該等項目」	指	上海招商局廣場及上海招商局大廈的統稱
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務費」	指	招商局廣場及招商局大廈(視情況而定)根據辦公室物業管理協議應付的服務費，包括業務管理費、租賃推廣代理費、管理系統許可費以及管理系統運行及維護費
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「上海邦欣」	指	上海邦欣企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司的間接全資附屬公司

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 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，二零二二年六月三十日

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。