

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的內容概不負責，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的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
運營協議及
物業管理總協議**

運營協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年十二月三十一日，本公司與招商蛇口訂立運營協議，據此，本集團將自二零二二年一月一日起直至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向招商蛇口提供項目運營支持服務，包括但不限於負責土地收購、項目開發及銷售。招商蛇口為本公司控股股東，持有本公司已發行股本約74.35%。

物業管理總協議

於同日，本公司亦與招商局物業管理訂立物業管理總協議，據此，招商蛇口的非全資附屬公司招商局物業管理將自二零二二年一月一日起直至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向本集團的中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。

上市規則涵義

根據上市規則，由於招商蛇口及招商局物業管理各自為本公司的關連人士，故運營協議及物業管理總協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於概無運營協議及物業管理總協議項下交易的建議年度上限之相關適用百分比率（定義見上市規則）按年計算超過5%，故運營協議及物業管理總協議項下的持續關連交易均須遵守上市規則第14A.76條項下的申報、年度審閱及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

茲提述：(i)本公司日期為二零一三年十月十日的通函；(ii)本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告；(iii)本公司日期為二零一七年五月二十四日的公告；及(iv)本公司日期為二零一九年一月三十日的公告（統稱「文件」），內容有關：(i)二零一三年運營協議及二零一三年物業管理總協議；(ii)二零一六年運營協議及二零一六年物業管理總協議；(iii)修訂持續關連交易的年度上限；及(iv)招商蛇口（前稱招商地產）與本公司以及招商局物業管理與本公司分別訂立的二零一九年運營協議及二零一九年物業管理總協議。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與文件所界定者具有相同涵義。經考慮本集團對物業管理服務的需求及招商蛇口對項目運營支持服務的需求後，上述協議的訂約方擬根據相關條款訂立運營協議及物業管理總協議，並須遵守上市規則。下文所載為運營協議及物業管理總協議的主要條款概要。

運營協議

日期

二零二一年十二月三十一日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 招商蛇口，為於中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所（股份代號：001979）上市。招商蛇口透過其附屬公司主要從事綜合物業營運業務。招商蛇口為本公司其中一名控股股東，間接持有本公司已發行股本約74.35%，同時由招商局集團有限公司（由國有資產監督管理委員會監管的國有企業）控制。因此，招商蛇口及其最終控制人為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。

運營協議期限

自二零二二年一月一日起直至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日），可由任何一方發出不少於三個月書面通知予以提早終止。除非本公司嚴重違約，否則招商蛇口不應於運營協議期限內終止運營協議。

主題事項

根據運營協議，本集團已全權酌情處理運營協議項下所管理的招商蛇口項目的營運事項，包括但不限於：

- 項目開發的報建審批；
- 項目工程管理；
- 成本管理；
- 財務管理；
- 安排工期、銷售週期、銷售活動及銷售定價；
- 竣工驗收及物業交付；及
- 檔案管理。

訂約雙方均同意，本公司將成為運營協議項下管理項目的唯一服務供應商。

釐定代價的基準

招商蛇口將就所獲提供的運營支持服務向本公司支付預先協定的管理費。該等管理費乃經公平磋商後釐定，並計及估計成本以及提供運營支持服務的合適溢利水平。該等管理費將參考運營協議項下運營及管理的項目估計年預售額的1.5%計算得出。該1.5%的數字乃參考本集團向其他獨立第三方提供類同於向招商蛇口提供之運營支持服務所收取的管理費率後釐定，該等費率亦經公平磋商後按一般商業條款釐定。

訂約雙方協定，運營協議項下的交易價格乃考慮項目的發展規模及週期後釐定。一般而言，由於透過整合特定大型項目不同階段的員工分配及服務而產生協同效益，故大型項目的管理費率會較低。處於較前期發展週期的項目的管理費率較後期發展週期者為高，乃由於前者涉及更複雜的營運及管理工作，包括項目的定位及規劃、申請相關批文及許可證的準備工作、挑選供應商及承建商等。

招商蛇口或其附屬公司及本公司或其附屬公司將就各項招商蛇口項目訂立特定運營支持服務協議，當中將更具體地訂明運營支持服務的詳情。運營協議項下交易的管理費將每半年支付。

過往交易金額

自二零一九年運營協議於二零一九年一月三十日生效直至二零二一年十二月三十一日，本集團一直於本集團一般及日常業務過程中就房地產發展項目向招商蛇口提供運營及管理服務。本集團就提供予招商蛇口該等運營支持服務所產生的收益金額分別合共為約人民幣630,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度)、約人民幣0元(截至二零二零年十二月三十一日止年度)及約人民幣0元(截至二零二一年九月三十日止九個月，未經審核)。

建議年度上限

本公司建議於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年就運營協議項下的交易採用以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度的		
	建議年度上限		
	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二四年 (人民幣百萬元)
招商蛇口支付予本公司的 最高年度交易總額	60	60	60

於釐定上述年度上限時，董事已計及(i)招商蛇口項目於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的估計年預售額約為人民幣4,000,000,000元，乃經參考本集團直至二零二一年十一月的在管項目合約銷售金額的第99個百分位數而確定；及(ii)上述數額乘以1.5%的比率，有關比率乃基於運營協議項下所管理項目的開發階段得出。

物業管理總協議

日期

二零二一年十二月三十一日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 招商局物業管理，為招商蛇口的非全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務。

物業管理總協議期限

自二零二二年一月一日起直至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，可由任何一方發出不於三個月書面通知予以提早終止。

主體事項

根據物業管理總協議，本集團將獲得以下物業管理服務：

- 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；
- iii. 促使及管理物業智能系統及裝置的供應及安裝；
- iv. 物業設計及工程顧問服務，包括提供項目規劃及物業設計的建議、進行物業工程質量視察；進行交付前物業評估以及提供物業缺陷識別及匯報服務；及
- v. 促使第三方進行模擬竣工檢測服務。

倘招商局物業管理於任何重大方面違反其責任，本公司有權終止物業管理總協議。

釐定代價的基準

本集團根據物業管理總協議向招商局物業管理支付的代價將包括以下費用：

就一般物業管理及銷售相關物業管理服務而言

- i. 勞工成本、所需材料成本、清潔成本、水電費等；
- ii. 本公司書面要求的臨時管理工作所產生的成本，工作主要包括但不限於物業項目售楼部組織的任何市場推廣活動的管理及接待服務；

- iii. 管理服務佣金，將由本公司根據市場慣例及實際要求釐定，一般為上文第(i)及(ii)項所載款項總額的12%。此比率可按招商局物業管理之表現或其提供服務的方式經本公司酌情上調最多20%或下調最多50%；

就物業智能系統相關服務而言

- iv. 由招商局物業管理採購的所需主要材料及裝置及輔助材料的成本以及勞工、儲存及管理費用另加合理溢利及所得稅；
- v. 將由招商局物業管理產生的勞工、輔助材料、儲存及管理成本(溢利及稅項除外) (「雜項成本」)須按類似雜項成本的市場比率估算；
- vi. 合理溢利須相等於向招商局物業管理支付總費用的5%，當中包括主要材料及裝置及輔助材料的成本以及雜項成本，而稅項金額須按照由招商局物業管理根據當地法律及法規支付的所得稅實際金額釐定；及

就物業設計及工程顧問服務以及第三方模擬竣工檢測服務而言

- vii. 物業設計及工程顧問服務之成本連同根據單位建築面積(不包括園林面積)的單位價將計算的成本：(a)每平方米人民幣4.50元(一線城市的住宅類建築物)；(b)每平方米人民幣3.80元(二線城市的住宅項目建築物)；及(c)商業項目的基準成本每平方米人民幣6.00元，此乃參考商業項目諮詢服務的服務標準及人員資歷。

有關上文第(i)項的費用，招商局物業管理須每年呈交建議預算，供本公司審閱及批准。建議預算應載列相關物業項目詳細的員工招聘計劃、相關薪酬標準及每平方米建議最高管理費(其將根據各物業項目的具體定位，並參照同一地區其他類似物業所支付的管理費率以及其他獨立第三方的物業管理公司就提供類似物業管理服務收取的管理費率進行審閱及評估)，該等服務亦按一般商業條款經公平磋商後釐定。一旦本公司批准預算後，招商局物業管理須在預算範圍內進行物業管理服務。

有關上文第(ii)項的費用，經考慮有關臨時管理工作的特定性質及規模以及所需資源後，本公司將會每次於相關臨時管理工作的書面要求中定下最高金額。招商局物業管理須據此控制所產生成本。

就上文第(iii)至(vi)項而言，訂約方將每年審核個別費用項目，而招商局物業管理須每年舉行公開競投，以邀請其供應商就所需主要材料及裝置以及主要輔助材料根據本集團就個別項目所需標準、品牌及品位報價，並向本集團報告所選擇供應商的競投價格，使本集團可審核及協定來年所需主要材料及裝置以及主要輔助材料的費用。

就獲得物業智能系統及裝置的供應及安裝而言，本集團有權邀請其他承建商報價，亦可全權酌情就個別房地產項目決定是否分配上述工程予招商局物業管理。詳細條款包括個別房地產項目所需裝置及系統的種類及數量以及工程規格及質量標準，將由本公司的相關中國境內運營附屬公司與招商局物業管理訂立的個別物業管理協議所規管，該等協議須遵照物業管理總協議項下的條款及原則。

物業管理總協議項下各交易的物業管理費將每月支付。

過往交易金額

自二零一九年物業管理總協議於二零一九年一月三十日生效直至二零二一年十二月三十一日止，招商局物業管理一直於本集團一般及日常業務過程中向本集團提供物業管理服務。招商局物業管理向本集團提供該等物業管理服務的總金額分別約為人民幣162,279,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度)、約人民幣138,496,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度)及人民幣80,100,000元(截至二零二一年八月三十一日止八個月，未經審核)。

建議年度上限

本公司建議於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年就物業管理總協議項下交易採用以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度的		
	建議年度上限		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
本集團根據物業管理總協議			
支付予招商局物業管理的最高			
年度交易總額	142.5	142.5	142.5

於釐定上述年度上限時，董事已計入(i)招商局物業管理向本公司中國境內運營附屬公司提供該等服務的過往及現有交易金額；及(ii)於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止連續三個年度將竣工的項目數目以及物業管理總協議項下物業管理服務的相關需求。

進行交易的理由及裨益

本集團主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理中國的物業以及資產管理。

運營協議

由於本公司向招商蛇口(前稱招商地產)收購目標集團，招商蛇口(前稱招商地產)擁有的一個項目，即佛山依雲國際將於完成交易後繼續由招商蛇口擁有及控制。本公司與招商蛇口(前稱招商地產)訂立二零一三年運營協議，據此，本集團將營運及管理營運過渡項目，即佛山依雲國際，直至其竣工及出售。該運營過渡項目將由招商蛇口集團繼續擁有，其產生的收益將歸招商蛇口集團所有。

運營過渡項目預期將由招商蛇口完成及持有。於該等項目竣工及出售前的期間，由本集團收費運營及管理，而於二零一九年運營協議的期限屆滿後，本集團及招商蛇口有意將招商蛇口項目交由本集團繼續收費運營及管理。因此，本公司與招商蛇口已訂立運營協議以載列該等交易的條款。

物業管理總協議

於本集團的中國境內運營附屬公司的一般及日常業務過程中，根據二零一九年物業管理總協議的條款及條件，該等公司已不時與招商局物業管理訂立個別物業管理協議。根據個別物業管理協議，招商局物業管理按非獨家基準向本集團的中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。訂約方已協定，招商局物業管理將於二零一九年物業管理總協議於二零二一年十二月三十一日屆滿後繼續向本集團的中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。因此，訂約方已訂立物業管理總協議，以載列該等交易的條款。

運營協議及物業管理總協議各自的條款乃經相關訂約方公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）已確認，運營協議及物業管理總協議各自的條款（包括建議年度上限）及其項下擬進行的交易乃屬公平合理，且按一般商業條款或較佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

招商蛇口為本公司的控股股東，並於本公司已發行股本間接擁有約74.35%權益。招商局物業管理為招商蛇口的非全資附屬公司。根據上市規則，由於招商蛇口及招商局物業管理各自為本公司的關連人士，故運營協議及物業管理總協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於概無運營協議及物業管理總協議項下交易的建議年度上限之相關適用百分比率（定義見上市規則）按年計算超過5%，故運營協議及物業管理總協議項下的持續關連交易均須遵守上市規則第14A.76(2)條項下的申報、年度審閱及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「二零一九年運營協議」	指	本公司與招商蛇口就(其中包括)本集團自二零一九年一月三十日起至二零二一年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向招商蛇口提供項目運營支持服務而訂立日期為二零一九年一月三十日的運營支持服務框架協議
「二零一九年物業管理總協議」	指	本公司與招商局物業管理就(其中包括)招商局物業管理自二零一九年一月三十日起至二零二零二一年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向本集團提供若干物業管理服務而訂立日期為二零一九年一月三十日的物業管理協議
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區有限公司，於中國成立的有限公司，其股份在深圳證券交易所(股份代號：001979)上市，並為本公司其中一名控股股東，連同其附屬公司統稱「招商蛇口集團」
「招商蛇口項目」	指	運營過渡項目及招商蛇口或有的其他項目
「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	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「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)
「招商局物業管理」	指	招商局物業管理有限公司，於中國成立的公司，招商蛇口的一間非全資附屬公司
「運營協議」	指	本公司與招商蛇口就(其中包括)本集團自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向招商蛇口提供項目運營支持服務而訂立日期為二零二一年十二月三十一日的運營支持服務框架協議
「運營過渡項目」	指	佛山依雲國際，即招商蛇口集團於本公司在完成收購目標集團後繼續擁有的房地產開發項目
「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
「物業管理總協議」	指	本公司與招商局物業管理就(其中包括)招商局物業管理自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向本集團提供若干物業管理服務而訂立日期為二零二一年十二月三十一日的物業管理協議

「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0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標集團」	指	會鵬房地產發展有限公司、匯聚控股有限公司、華敏投資有限公司及樂富投資有限公司以及其各自被本公司根據其與瑞嘉投資實業有限公司及招商地產於二零一三年四月二十四日訂立的股份購買協議(於二零一三年九月二十二日經修訂及補充)購入的附屬公司
「%」	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，二零二一年十二月三十一日

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。

本公告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。