

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
停車位銷售框架協議

於二零二三年十二月二十二日，本公司與深圳招商置業顧問訂立停車位銷售框架協議，據此，(a)深圳招商置業顧問(及其附屬公司和分支機構)應於有效期內專門管理本公司或其附屬公司擁有的停車位的銷售事宜；及(b)本公司應根據個別協議項下的條款及條件向深圳招商置業顧問支付相關停車位銷售價格超出其各自銷售底價的溢價及佣金代理費。

上市規則之涵義

深圳招商置業顧問乃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，深圳招商置業顧問為招商蛇口之聯繫人，因此為本公司之關連人士。故此，訂立停車位銷售框架協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關停車位銷售框架協議項下之最高建議年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故停車位銷售框架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，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

停車位銷售框架協議

停車位銷售框架協議之主要條款載列如下：

日期：二零二三年十二月二十二日

訂約方：(a) 本公司；及
(b) 深圳招商置業顧問，為招商蛇口之間接非全資附屬公司。

有效期：二零二三年十二月二十二日至二零二六年十二月二十一日

有效期延長：本公司有權將有效期延長至二零二八年十二月三十一日，前提是(i)深圳招商置業顧問不反對其延長；及(ii)須遵守相關法律、法規及上市規則之規定。

主體事項

根據停車位銷售框架協議，(a)深圳招商置業顧問(及其附屬公司和分支機構)應於有效期內專門管理本公司或其附屬公司擁有的停車位的銷售事宜；及(b)本公司應根據個別協議項下的條款及條件向深圳招商置業顧問支付相關停車位銷售價格超出其各自銷售底價的溢價及佣金代理費。

訂約方將根據停車位銷售框架協議訂立個別協議，規定停車位的位置、項目名稱、用途、性質、數量及銷售底價等詳情。

定價政策

銷售底價乃通過訂約方公平協商，並根據正常的商業條款，在綜合考慮停車位的位置、用途、性質和現有停車位需求後，參照有關成本確定。有關成本是指與本公司決定委託深圳招商置業顧問管理停車位銷售而非直接向最終客戶銷售停車位有關的任何可避免的成本，該等成本將為與停車位有關的銷售和營銷費用，包括但不限於銷售人員和相關行政人員的薪金和工資以及培訓費用、銷售人員的佣金、廣告費用和其他促銷費用（「**有關成本**」）。

佣金代理費率乃通過訂約方公平協商，並根據正常的商業條款，參照(a)獨立第三方提供類似服務所收取的可資比較佣金代理費率；及(b)深圳招商置業顧問收取的過往佣金代理費率而確定。

於釐定任何個別協議項下的銷售底價及佣金代理費率之前，本公司將參考向獨立第三方提供停車位的歷史銷售價格（在可獲得的範圍內）、二零二二年停車位包銷框架協議項下向深圳招商置業顧問提供的停車位歷史包銷價格及深圳招商置業顧問收取的過往佣金代理費率。本公司將參考相關停車位的位置、用途及性質，收集停車位的現行市價及有關成本的資料；以及中國相關城市管理停車位銷售的現行市場佣金代理費率（在可獲得的範圍內）。本公司亦將考慮中國相關城市在相關時間的停車位供需情況。此外，本公司須考慮並遵守當地政府的適用政策。

經參照上述資料，本公司管理層將審查及評估個別協議的具體條款，並確定銷售底價及佣金代理費率，確保(a)個別協議將符合停車位銷售框架協議的條款及本公司的定價政策；及(b)個別協議向本公司提供之整體條款並不遜於本公司在同期可比交易中向獨立第三方提供之條款。

歷史金額

二零二二年停車位包銷框架協議項下與深圳招商置業顧問的歷史交易金額於二零二二年五月六日至二零二二年十二月三十一日期間約為人民幣9,647,000元，於二零二三年一月一日至二零二三年五月五日期間不超過人民幣6,000,000元(須待核數師審核)。

建議年度上限

停車位銷售框架協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下：

以下期間			
二零二三年 十二月二十二日 至二零二三年 十二月三十一日 人民幣(百萬元)	二零二四年 一月一日至 二零二四年 十二月三十一日 人民幣(百萬元)	二零二五年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 人民幣(百萬元)	二零二六年 一月一日至 二零二六年 十二月三十一日 人民幣(百萬元)

停車位銷售框架協議項下

本公司將支付的交易額上限	6	60	60	57.5
--------------	---	----	----	------

上述停車位銷售框架協議項下擬進行交易的建議年度上限乃參考以下各項後釐定：(a)有關期間預計將予出售的停車位數量；(b)綜合考慮停車位的位置、用途、性質及包括南京、西安、廣州、重慶及佛山等城市的現有停車位需求後停車位的預計銷售價格及銷售底價；及(c)深圳招商置業顧問收取的過往佣金代理費率。

內部控制措施

本公司亦已制定下列內部控制措施，以確保停車位銷售框架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獨立第三方向本公司提供之條款：

- (a) 本公司管理層於訂立有關交易前將討論及考慮停車位銷售框架協議項下擬進行的各項交易的條款及條件以及定價機制，以確保其按正常商業條款訂立；

- (b) 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停車位銷售框架協議進行及未超出年度上限。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
- (c) 本公司核數師及獨立非執行董事將根據上市規則對根據停車位銷售框架協議訂立的交易開展年度審閱。

由於本公司已採納足夠的程序及政策以釐定銷售底價及佣金代理費，並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停車位銷售框架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。

訂立停車位銷售框架協議之理由及裨益

本集團主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

鑒於停車位所處位置，董事認為外包予深圳招商置業顧問可節省本公司銷售資源及確保銷售收入穩定。本公司及深圳招商置業顧問均將自合作獲益，發揮各自優勢且把握市場機遇，盡快實現停車位銷售去庫存，從而提升資本效率及效益，為股東創造更大回報。

停車位銷售框架協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認，停車位銷售框架協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，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(i)非執行董事蔣鐵峰先生及黃均隆先生均於招商蛇口任職及(ii)非執行董事李堯先生及執行董事黃競源先生及陳燕女士均於招商蛇口之聯繫人任職，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停車位銷售框架協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

深圳招商置業顧問之詳情

深圳招商置業顧問為一間於中國成立之有限公司，主要業務為房地產投資、開發及經營。深圳招商置業顧問乃招商蛇口(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58%，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

深圳招商置業顧問乃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，深圳招商置業顧問為招商蛇口之聯繫人，因此為本公司之關連人士。故此，訂立停車位銷售框架協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關停車位銷售框架協議項下之最高建議年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故停車位銷售框架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58%
「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%
「停車位」	指	由本公司或其附屬公司擁有的位於多個城市(包括但不限於南京、西安、廣州、重慶和佛山)的停車位

「停車位銷售框架協議」	指	訂約方訂立日期為二零二三年十二月二十二日之停車位銷售框架協議
「二零二二年停車位包銷框架協議」	指	訂約方訂立日期為二零二二年五月六日之停車位包銷框架協議，有效期為二零二二年五月六日至二零二三年五月五日
「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
「董事」	指	本公司董事
「有效期」	指	停車位銷售框架協議之有效期，即二零二三年十二月二十二日至二零二六年十二月三十一日，可由本公司延長至二零二八年十二月三十一日，惟(i)深圳招商置業顧問不反對有關延長；及(ii)須符合相關法律法規及上市規則的規定
「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)
「訂約方」	指	本公司及深圳招商置業顧問的統稱

「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售底價」	指	各停車位之銷售底價由訂約方根據訂約方訂立之個別協議釐定
「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
「深圳招商置業顧問」	指	深圳市招商置業顧問有限公司，於中國成立的有限公司，招商蛇口的一間間接非全資附屬公司
「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的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
蔣鐵峰

香港，二零二三年十二月二十二日

於本公告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、黃均隆先生及李堯先生；執行董事蘇樹輝博士、黃競源先生及陳燕女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及葉文祺先生組成。