

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。



**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)

### 關連交易

與招商蛇口之持續關連交易  
內容有關房託基金管理服務

本公司之獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**

浩德融資有限公司

#### 房託基金管理服務

我們提述本公司日期為二零一九年九月二日之公告，內容有關本公司建議開展房託基金管理業務。誠如該公告所披露，(i)招商局置地管理(作為房託基金經理)向香港證券及期貨事務監察委員會申請有關招商局房託基金的授權；及(ii)緊隨招商局房託基金上市後，本公司的間接控股股東瑞嘉將成為招商局房託基金的重大持有人(定義見房託基金守則)。

我們亦提述日期為二零一九年十一月二十八日之發售通函及誠如其所披露，(i)招商局房託基金由招商局置地管理(作為房託基金經理)與受託人於二零一九年十一月十五日訂立的信託契據組成；及(ii)緊隨全球發售招商局房託基金單位完成後，瑞嘉將成為招商局房託基金單位的持有人，持有招商局房託基金已發行單位超過30%。

招商局置地管理一直根據信託契據的條款向招商局房託基金提供房託基金管理服務。緊隨全球發售招商局房託基金單位完成後，招商蛇口將透過瑞嘉成為招商局房託基金單位的持有人，持有招商局房託基金已發行單位超過30%。由於根據上市規則，招商蛇口因其作為本公司的控股股東而屬於本公司的關連人士，而招商局房託基金被視為招商蛇口的聯繫人，招商局置地管理根據信託契據向招商局房託基金提供的房託基金管理服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

### 上市規則之涵義

招商蛇口為本公司的間接控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約74.35%。於上市日期，招商蛇口擬及可能持有招商局房託基金已發行單位超過30%。由於根據上市規則，招商蛇口因其作為本公司的控股股東而屬於本公司的關連人士，而招商局房託基金被視為招商蛇口的聯繫人，招商局置地管理根據信託契據向招商局房託基金提供的房託基金管理服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於概無信託契據項下交易之建議年度上限之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故招商局置地管理根據信託契據向招商局房託基金提供的房託基金管理服務須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守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。

### 房託基金管理服務

我們提述本公司日期為二零一九年九月二日之公告，內容有關本公司建議開展房託基金管理業務。誠如該公告所披露，(i)招商局置地管理(作為房託基金經理)向香港證券及期貨事務監察委員會申請有關招商局房託基金的授權；及(ii)緊隨招商局房託基金上市後，本公司的間接控股股東瑞嘉將成為招商局房託基金的重大持有人(定義見房託基金守則)。

我們亦提述日期為二零一九年十一月二十八日之發售通函及誠如其所披露，(i)招商局房託基金由招商局置地管理(作為房託基金經理)與受託人於二零一九年十一月十五日訂立的信託契據組成；及(ii)緊隨全球發售招商局房託基金單位完成後，瑞嘉將成為招商局房託基金單位的持有人，持有招商局房託基金已發行單位超過30%。

招商局置地管理一直根據信託契據的條款向招商局房託基金提供房託基金管理服務。緊隨全球發售招商局房託基金單位完成後，招商蛇口將透過瑞嘉成為招商局房託基金單位的持有人，持有招商局房託基金已發行單位超過30%。由於根據上市規則，招商蛇口因其作為本公司的控股股東而屬於本公司的關連人士，而招商局房託基金被視為招商蛇口的聯繫人，招商局置地管理根據信託契據向招商局房託基金提供的房託基金管理服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

## 信託契據之主要條款

以下載列信託契據之主要條款概要。

### 日期

二零一九年十一月十五日

### 訂約方

- (a) 招商局置地管理(作為房託基金經理)；及
- (b) 德意志信託(香港)有限公司

### 信託契約之年期

信託契據之年期為80年減一日，自受託人從房託基金經理收取現金100.00港元之現金款項作為存置資產當日開始。

## 受託人之權力及責任

受託人之權力及責任載於信託契據。該等權力及責任包括但不限於：

- (a) 執行房託基金經理之投資指示，惟倘有關指示與信託契據或招商局房託基金之其他組織文件、房託基金守則或其他適用法律有所衝突，則當別論；
- (b) 確保存置資產根據信託契據條文及招商局房託基金之任何其他相關組織文件妥為區分，並為單位持有人之利益持有；
- (c) 根據及遵守信託契據、招商局房託基金之其他相關組織文件及適用於招商局房託基金之監管規定，監督房託基金經理之活動；及
- (d) 確保房託基金經理進行之所有投資活動與投資目標、政策以及招商局房託基金之組織文件相符，並符合單位持有人之利益。

受託人在信託契據之規限下有權，惟概無責任就信託契據條文或就存置資產或其中任何部分或就招商局房託基金或任何法團之任何權益或利益或單位持有人之行動提起任何訴訟、訟案、程序或索償、認收送達上述訴訟、訟案、程序或索償文件、就上述訴訟、訟案、程序或索償出庭應訊、作出起訴或進行抗辯，倘房託基金守則有所規定，或證監會不時或應房託基金經理之書面要求就房託基金守則之運作授出任何豁免及免除條件，則受託人可在必要時代表招商局房託基金就受託人(代表招商局房託基金)與任何關連人士(定義見房託基金守則)訂立之任何交易或協議，對該等關連人士興訟或展開法律程序，惟倘若對受託人之關連人士(定義見房託基金守則)提起任何訴訟，受託人須應房託基金經理之要求及指示而行動。

## 標的事項

根據信託契據，房託基金經理可全權酌情處理其在信託契據項下之責任，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經理之責任；
- (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業務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之唯一利益，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；
  - (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。

## 代價及收取條款

### 基本費用

作為招商局房託基金的房託基金經理，招商局置地管理有權自招商局房託基金單位於聯交所上市之日起，根據信託契據條款(詳情如下)，為其本身，按年度可分派收入每年10.0%的費率，每半年從存置資產中收取基本費用。該基本費用應以現金形式或按招商局置地管理所選擇全部或部分以招商局房託基金單位形式支付予招商局置地管理(「基本費用」)。

財政年度的年度可分派收入指由經理(基於招商局房託基金該財政年度的經審核財務報表)計算之金額，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(按比例(如適用))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：

- (i) 未變現物業重估盈虧，包括減值撥備及減值撥備撥回；
- (ii) 商譽減值(扣除)及／或負商譽(計入)；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 金融工具的公允價值收益或虧損；
- (vi) 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；

- (vii) 適用法律所規定計提的法定公積金；
- (viii) 以單位形式支付的管理費部分；
- (ix) 非現金外匯收益或虧損；
- (x) 任何單位、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；
- (xi) 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；
- (xii) 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
- (xiii) 根據每基金單位分派承諾或就列明給予單位持有人的分派而支付予房託基金經理、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房託基金經理，招商局置地管理亦有權為其本身，以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%為基準，乘以該財政年度已發行單位的加權平均數計算，每年從存置資產中收取浮動費用。從招商局房託基金的單位在聯交所上市之日起至二零二二年十二月三十一日的期間內，概無應計或應支付的浮動費用。該基本費用應以現金形或按招商局置地管理所選擇全部或部分以招商局房託基金單位形式支付予招商局置地管理(「浮動費用」)。

### 收購費用及出售費用

作為招商局房託基金的房託基金經理，招商局置地管理亦有權收取：

- a) 不超過由招商局房託基金以土地形式直接或間接收購的任何房地產收購價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」)。

- 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，可為按招商局房託基金於所出售房地產的權益比例計算的百分比) (「出售費用」)。

## 開支及報銷

房託基金經理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 (倘負債乃房託基金經理因詐騙、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。

## 建議年度上限

本公司建議就信託契據項下截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年 (「建議年度上限期間」) 之交易採納下列年度上限：

截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
二零一九年	二零二零年	二零二一年
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)

招商局房託基金將向本公司支付的最高年度交易總額 (概約金額)

0.44	7.34	28.86
------	------	-------

建議年度上限期間的年度上限計算如下：

截至二零一九年止年度用作闡述的年度可分派收入須與同年的每基金單位分派承諾相等，乘以：(1) 上市日期的固定基金單位；及(2) 上市日期至二零一九年十二月三十一日 (包括首尾兩日) 的日數除以365日。截至二零一九年止年度用作闡述的基本費用須以截至二零一九年止年度用作闡述的年度可分派收入的10%計算。



就截至二零二零年止年度的建議年度上限而言，用作闡述的年度可分派收入須與同年的每基金單位分派承諾相等，乘以在上市日期固定基金單位的總額及截至二零一九年止年度用作闡述的基本費用。截至二零一九年止年度用作闡述的基本費用基金單位須以截至二零一九年止年度用作闡述基本費用，除以首次公開發售最低基金單位價。截至二零二零年止年度用作闡述的基本費用須以截至二零二零年止年度用作闡述的年度可分派收入的10%計算。

就截至二零二一年止年度的建議年度上限而言，用作闡述的年度可分派收入須與同年的每基金單位分派承諾相等，乘以在上市日期固定基金單位的總額及截至二零一九年止年度用作闡述的基本費用。截至二零二零年止年度用作闡述的基本費用基金單位須以截至二零二零年止年度用作闡述基本費用，除以首次公開發售最低基金單位價。截至二零二零年止年度用作闡述的基本費用須以截至二零二零年止年度用作闡述的年度可分派收入的10%計算。

此外，上文的建議年度上限乃按以下假設而定：

1. 在年度上限期限並無發行其他基金單位；
2. 計算基本費用並無變動；
3. 在年度上限期間，並無應付房託基金經理的浮動費用、收購費用或撤資費用；及
4. 房託基金經理選擇以所有基本費用以基金單位方式結付。
5. 假設用作闡述的招商局房託基金之上市日期為二零一九年十二月十日。

更多有關前述年度上限方法的詳情，請參閱要約通函。

## 交易之理由和裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

訂立信託契據能讓本公司將旗下業務擴大至房託基金管理，代表本公司主動邁進發展「輕資產」策略的重要一步。

董事(包括獨立非執行董事)(除許永軍先生、黃均隆先生、劉寧女士及黃競源先生(於董事會會議上放棄就相關決議案投票)外)認為，信託契據的條款屬正常商業條款，公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### 一般資料

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於招商蛇口及／或其聯營公司任職，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信託契據及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。

### 獨立財務顧問之意見

由於信託契據之期限多於三年，根據上市規則第14A.52條，本公司須委任獨立財務顧問，以解釋為何信託契據需要較長期限，並確認該年期為此類協議之正常商業慣例。就此目的而言，本公司已委聘浩德融資為獨立財務顧問。

於評估信託契據之期限多於三年的原因時，浩德融資已考慮以下因素：

- (i) 較長期限令本集團可提供信託契據項下持續及不間斷的房託基金管理服務；  
及
- (ii) 信託契據的長期性質與香港信託法案的趨向一致。

在考慮該年期是否為與信託契據具有相似性質的協議之正常商業慣例時，浩德融資將招商局房託基金與所有目前於聯交所上市的房託基金作比較，並留意到，於本公告日期，於11項在聯交所上市的房託基金之中，其中八項的年期為80年(扣除房託基金開始一天)，相等於信託契據項下的房託基金。剩餘三項房託基金的年期均為未列明或列為未知，性質與無限期相似。

經考慮上文所述，浩德融資確認，信託契據的年期多於三年為需要的及該年期屬正常商業慣例。

## 上市規則之涵義

招商蛇口為本公司的間接控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約74.35%。於上市日期，招商蛇口擬及可能持有招商局房託基金已發行基金單位超過30%。由於根據上市規則，招商蛇口因其作為本公司的控股股東而屬於本公司的關連人士，而招商局房託基金被視為招商蛇口的聯繫人，招商局置地管理根據信託契據向招商局房託基金提供的房託基金管理服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於概無信託契據項下交易之建議年度上限之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故招商局置地管理根據信託契據向招商局房託基金提供的房託基金管理服務須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守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。

## 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「代價及收取條款—代價—基本費用」一節所賦予之涵義
「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，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲授權以單位信託基金形式組成之集體投資計劃
「招商局置地管理」	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公司及為本公司一間間接全資附屬公司
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區有限公司，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.SZ)及為本公司控股股東之一
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「存置資產」	指	信託之全部資產，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／或房託基金經理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	(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；  (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  (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
「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、房託基金經理及受託人就每基金單位分派承諾將於上市日期前訂立之承諾契據
「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」	<p>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；</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
「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
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指 浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，獲委任就與招商蛇口有關房託基金管理服務之持續關連交易的期限向本公司提供意見之獨立財務顧問
「上市日期」	指 基金單位首次於聯交所上市之日
「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
「發售通函」	指 於二零一九年十一月二十八日刊發之發售通函，內容有關招商局房託基金的全球發售
「信託契據」	指 房託基金經理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

「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
「中國」	指 中華人民共和國，僅就本公告而言不包括香港、澳門及台灣(除非另有指明)
「房託基金」	指 根據香港房地產投資基金信託守則獲香港證券及期貨事務監察委員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，當時或(就信託契據而言)不時經(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修訂、補充或以其他方式修改
「房託基金管理業務」或「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
「房託基金經理」或「經理」	指 招商局置地管理，或根據信託契據規定獲委任以招商局房託基金經理身份行事之任何其他人士
「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，現時已經修訂、補充或以其他方式修改
「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 股份持有人
「特殊目的公司」	指 根據房託基金守則註冊成立、擁有及控制的特殊目的公司及／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
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「基金單位」	指 招商局房託基金的不可分割股份
「基金單位持有人」	指 現時登記為基金單位持有人的人士(或聯名人士)
「%」	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，二零一九年十一月二十八日

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。

倘本公告中英文版本有任何歧義，概以英文版為準。