

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及
辦公室物業租賃代理服務協議

辦公室物業管理協議

於二零二二年九月十五日，本公司間接全資附屬公司上海邦欣與上海浦隼訂立辦公室物業管理協議，據此上海邦欣應擔任項目的獨家管理人並就此向上海浦隼提供(其中包括)(i)業務管理服務，期限自二零二二年九月十五日起至二零二二年十二月三十一日止及(ii)辦公室物業租賃代理服務協議進一步訂明的租賃推廣服務。

辦公室物業租賃代理服務協議

於二零二二年九月十五日，上海邦欣亦與上海浦隼訂立辦公室物業租賃代理服務協議，據此，上海邦欣同意就項目向上海浦隼提供租賃代理服務，期限自二零二二年九月十五日起至二零二五年九月十四日止。

上市規則之涵義

上海浦隽由招商蛇口實益持有60%權益，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(3)條，上海浦隽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，訂立上海浦隽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(i)招商局廣場管理協議、招商局大廈管理協議及上海浦隽管理協議項下的服務性質相同及(ii)由於招商局廣場及招商局大廈各自為招商蛇口的附屬公司，而招商蛇口持有上海浦隽的60%權益，招商局廣場、招商局大廈及上海浦隽互相關連，就計算上市規則第14A章項下的適用百分比率而言，招商局廣場管理協議、招商局大廈管理協議及上海浦隽管理協議項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條進行合併計算。因此，招商局廣場管理協議、招商局大廈管理協議及上海浦隽管理協議的年度上限須合併計算，並使用該等合併金額(「**合併年度上限**」)計算上市規則第14A章項下的適用百分比率。

由於合併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%，故訂立上海浦隽管理協議須遵守上市規則第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。

茲提述本公司日期為二零二二年六月三十日之公告，內容有關(其中包括)招商局廣場管理協議及招商局大廈管理協議項下擬進行之持續關連交易，據此，上海邦欣應分別向招商局廣場及招商局大廈各自提供業務管理、租賃推廣、租賃管理系統授權使用及人力資源等服務。

辦公室物業管理協議

於二零二二年九月十五日，本公司間接全資附屬公司上海邦欣與上海浦隽訂立辦公室物業管理協議，辦公室物業管理協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二二年九月十五日
- 訂約方：(a) 上海邦欣；及
(b) 上海浦隽，根據上市規則第14A.13(3)條為招商蛇口之聯繫人
- 期限：二零二二年九月十五日至二零二二年十二月三十一日
- 管理項目：上海森蘭美奐
- 地點：上海市浦東新區啟帆路515及519號
- 管理項目面積：471,142.76平方米
- 用途：商業辦公大樓
- 主體事項：根據辦公室物業管理協議，(a)上海邦欣應於期限內擔任項目的獨家管理人並就此向上海浦隽提供(其中包括)(i)業務管理服務及(ii)辦公室物業租賃代理服務協議進一步訂明的租賃推廣服務以及(b)上海邦欣應收取服務費作為回報。

辦公室物業租賃代理服務協議

於二零二二年九月十五日，上海邦欣亦與上海浦隽訂立辦公室物業租賃代理服務協議，據此，上海邦欣同意就項目向上海浦隽提供租賃代理服務，期限自二零二二年九月十五日起至二零二五年九月十四日止（除非任何一方於期限屆滿前30日內向另一方發出書面通知，否則於屆滿後自動續期三年）。

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向上海浦隽收取業務管理費。

- (a) 業務管理費應相等於項目運營收入的2%，加上項目之EBITDA的2%，且應每年末計算一次。
- (b) 業務管理費應在雙方確認上海浦隽於該年度的運營業績後30個營業日內悉數結清。

租賃代理費

根據辦公室物業租賃代理服務協議，上海邦欣有權向上海浦隽收取的租賃代理費如下：

就直接租賃森蘭美奐B座5樓及6樓的辦公室而言，

- (i) 對於租期超過3個月但少於6個月（含6個月）的租戶，金額為該租戶根據相關租賃協議應支付的服務費總額（含稅）的10%；

- (ii) 對於租期超過6個月但少於12個月(含12個月)的租戶，金額為該租戶根據相關租賃協議應支付的服務費總額(含稅)的12%；
- (iii) 對於租期超過12個月的租戶，金額為該租戶根據相關租賃協議應支付的12個月(不包括免租期)服務費總額(含稅)的15%；

就租賃其他辦公室而言，

- (iv) 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(租期超過12個月)，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倍；或
- (v) 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(租期少於12個月(含12個月))，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1倍。

根據辦公室物業租賃代理服務協議，租賃代理費應按月計算，而上月的租賃代理費應在每月第15個營業日前由上海浦隽悉數結清。

上海浦隽管理協議項下的條款及條件(包括上海浦隽據此應付的服務費)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；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

本集團過去並無與上海浦隽進行與上海浦隽管理協議項下交易類似的交易。因此，並不存在有關上海浦隽管理協議項下交易的歷史金額。

建議年度上限

上海浦隲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 九月十五日至 二零二二年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零二三年 一月一日至 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 九月十四日 人民幣百萬元
上海邦欣將收取的 年度交易總額上限	2.5	4	4.4	4.8

上述上海浦隲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。

訂立上海浦隲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，訂立上海浦隲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。

上海浦隲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，上海浦隲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上海浦隲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，以確保上海浦隲管理協議項下擬進行的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月審查一次相關交易，以確保符合本公司的定價政策，並確保相關交易按照上海浦隲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上海浦隲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上海浦隲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

上海浦隼為於中國成立之有限公司，其主要從事於房地產投資及管理。上海浦隼由招商蛇口（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））實益持有60%權益，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

上海浦隼由招商蛇口實益持有60%權益，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(3)條，上海浦隼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，訂立上海浦隼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(i)招商局廣場管理協議、招商局大廈管理協議及上海浦隼管理協議項下的服務性質相同及(ii)由於招商局廣場及招商局大廈各自為招商蛇口的附屬公司，而招商蛇口持有上海浦隼的60%權益，招商局廣場、招商局大廈及上海浦隼互相關連，就計算上市規則第14A章項下的適用百分比率而言，招商局廣場管理協議、招商局大廈管理協議及上海浦隼管理協議項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條進行合併計算。因此，招商局廣場管理協議、招商局大廈管理協議及上海浦隼管理協議的年度上限須合併計算，並使用該等合併金額（「**合併年度上限**」）計算上市規則第14A章項下的適用百分比率。

由於合併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%，故訂立上海浦隼管理協議須遵守上市規則第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
「招商局大廈管理協議」	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
「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
「招商局廣場管理協議」	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
「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)
「辦公室物業租賃代理服務協議」	指	上海邦欣與上海浦隼訂立日期為二零二二年九月十五日之辦公室物業租賃代理服務協議
「辦公室物業管理協議」	指	上海邦欣與上海浦隼訂立日期為二零二二年九月十五日之辦公室物業管理協議
「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
「項目」	指	上海森蘭美奐
「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	本公司股東
「上海邦欣」	指	上海邦欣企業管理有限公司，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
「上海浦隼」	指	上海浦隼房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及由招商蛇口實益持有60%權益
「上海浦隼管理協議」	指	辦公室物業管理協議及辦公室物業租賃代理服務協議的統稱
「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，二零二二年九月十五日

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。