

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**

#### **運營協議**

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月二十日，本公司與招商蛇口訂立運營協議，據此，本集團將自二零二五年一月一日起直至二零二七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。

#### **物業管理總協議**

於二零二四年十二月二十日，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二零二五年一月一日起(須獲獨立股東於股東特別大會上批准物業管理總協議後，方可作實)直至二零二七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。

## 房託基金管理交易

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十八日、二零二零年三月二十五日及二零二一年十二月二十一日之公告，載有(其中包括)招商局置地資管根據信託契據向招商局房託基金提供房託基金管理服務之詳情，連同截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年於信託契據項下交易的年度上限。

本公告亦提供截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年於信託契據項下房託基金管理交易的新年度上限之詳情，以及複述於該等公告所述房託基金管理交易之條款及條件資料並提供其他相關最新資料。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，(i)招商蛇口為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本約74.35%；(ii)招商局物業管理為招商蛇口的非全資附屬公司；及(iii)招商蛇口為持有招商局房託基金單位約35.49%的基金單位持有人。因此，(i)根據上市規則，招商蛇口為本公司的關連人士；及(ii)招商局物業管理及招商局房託基金各為招商蛇口的聯繫人及因此根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，運營協議及物業管理總協議項下擬進行的交易及房託基金管理交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

就房託基金管理交易及運營協議項下擬進行的交易而言，由於相關建議年度上限之所有適用百分比率之最高者按年計算超過0.1%但低於5%，故有關交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下申報、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。

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。有關浩德融資有限公司之意見，請參閱本公司日期為二零一九年十一月二十八日之公告。

就物業管理總協議項下擬進行的交易而言，由於相關建議年度上限之所有適用百分比率之最高者按年計算超過5%，故物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

### **一般事項**

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就物業管理總協議以及其項下擬進行交易(包括相關建議年度上限)是否屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

智略資本有限公司已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)物業管理總協議、相關建議年度上限以及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，成惠及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約74.35%的權益，且須於股東特別大會上就批准物業管理總協議、相關建議年度上限以及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就批准物業管理總協議、相關建議年度上限以及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)以下資料的通函：(i)有關物業管理總協議、相關建議年度上限以及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件(當中載有其推薦意見)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格，將刊載於香港交易及結算所有限公司的網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([ir.cmland.hk](http://ir.cmland.hk))，並於要求時寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製載入通函的若干資料，預期通函將於二零二五年一月二十四日或之前刊發及於要求時寄發予股東。

## 緒言

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；(iv)本公司日期為二零一九年一月三十日的公告；及(v)本公司日期為二零二一年十二月三十一日的公告(統稱「文件」)，內容分別有關：(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；(iv)二零一九年運營協議及二零一九年物業管理總協議；及(v)二零二一年運營協議及二零二一年物業管理總協議，乃分別由招商蛇口(前稱招商地產)與本公司及招商局物業管理與本公司訂立。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。

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十八日、二零二零年三月二十五日及二零二一年十二月二十一日之公告(「該等公告」)，載有(其中包括)招商局置地資管根據信託契據向招商局房託基金提供房託基金管理服務之詳情，連同截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年於信託契據項下交易的年度上限。本公告亦將提供截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年於信託契據項下房託基金管理交易的新年度上限的詳情，以及複述於該等公告所述房託基金管理交易的條款及條件資料並提供其他相關最新資料。

## 運營協議

運營協議的主要條款載列如下。

### 日期

二零二四年十二月二十日

### 訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 招商蛇口。

### 運營協議期限

自二零二五年一月一日起直至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，可由任何一方向另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：

- (a) 項目開發的報建審批；
- (b) 項目工程管理；
- (c) 成本管理；
- (d) 財務管理；
- (e) 安排工期、銷售週期、銷售活動及銷售定價；
- (f) 竣工驗收及物業交付；及
- (g) 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。

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。

## 過往交易金額及現有年度上限

招商蛇口支付予本公司的過往交易金額及二零二一年運營協議項下的現有年度上限載列如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度		截至二零二三年 十二月三十一日止年度		截至二零二四年 十二月三十一日止年度	
	年度上限 人民幣千元	實際金額 人民幣千元 (經審核)	年度上限 人民幣千元	實際金額 人民幣千元 (經審核)	年度上限 人民幣千元	實際金額 人民幣千元 (直至 二零二四年 九月三十日 止九個月) 人民幣千元 (未經審核)
運營支持服務	60,000	0	60,000	1,395	60,000	0

## 建議年度上限

運營協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元
招商蛇口支付予本公司的最高年度交易總額	40,000	40,000	40,000

運營協議項下擬進行交易的建議年度上限經參考(i)招商蛇口應佔將由本集團根據運營協議管理的招商蛇口項目之未售存貨的估計價值；及(ii)上述數額乘以1.5%的比率後釐定。

## **物業管理總協議**

物業管理總協議的主要條款載列如下。

### **日期**

二零二四年十二月二十日

### **訂約方**

- (a) 本公司；及
- (b) 招商局物業管理。

### **物業管理總協議期限**

自二零二五年一月一日起(須獲獨立股東於股東特別大會上批准物業管理總協議後，方可作實)直至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，可由任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以提早終止。



## 主題事項

根據物業管理總協議，本集團將獲得以下物業管理服務：

- (a) 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；
- (b) 銷售相關物業管理服務，包括接待服務及樣板房管理等；
- (c) 促使及管理物業智能系統及裝置的供應及安裝；
- (d) 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
- (e) 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

- (a) 勞工成本、所需材料成本、清潔成本、水電費等；
- (b) 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樓部組織的任何市場推廣活動的管理及接待服務；

- (c) 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之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

- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 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

- (g) 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(a)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(b)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的成本。

就上文第(c)至(f)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，將由相關中國境內運營的本公司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。

## 過往交易金額及現有年度上限

本集團支付予招商局物業管理的過往交易金額及二零二一年物業管理總協議項下的現有年度上限載列如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度		截至二零二三年 十二月三十一日止年度		截至二零二四年 十二月三十一日止年度	
	年度上限 人民幣千元	實際金額 人民幣千元 (經審核)	年度上限 人民幣千元	實際金額 人民幣千元 (經審核)	年度上限 人民幣千元	實際金額 人民幣千元 (直至 二零二四年 九月三十日 止九個月) 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	142,500	100,029	142,500	71,704	142,500	62,202

## 建議年度上限

物業管理總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元
本集團支付予招商局物業管理的 最高年度交易總額	176,000	176,000	184,000

物業管理總協議項下擬進行交易的建議年度上限經參考：

- (a) 管理服務的估計佣金，即估計年度物業管理費的12%，其計算方法為：(i)本集團於二零二四年六月三十日在廣州、佛山、南京、重慶及西安(「五個城市」)按物業類型分類的總可售面積乘以(ii)五個城市各自的物業管理費官方指導價格；
- (b) 管理服務的估計額外佣金，即估計額外物業管理年費的12%，其計算方法為(i)本集團於二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日於五個城市之額外總樓面面積(根據五個城市於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之額外總樓面面積估計)乘以(ii)五個城市各自的物業管理費官方指導價格；及
- (c) 估計物業檢驗費，其計算方式為：(i)本集團於二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日在五個城市的額外總樓面面積(根據五個城市於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之額外總樓面面積估計)與本集團於二零二四年六月三十日在五個城市的剩餘可售面積之總和乘以(ii)五個城市各自的檢驗單位價格。

## 房託基金管理交易

根據信託契據，招商局置地資管一直向招商局房託基金提供房託基金管理服務。與房託基金管理交易有關的信託契據主要條款載於下文。

### 日期

信託契據於二零一九年十一月十五日簽訂，並經日期為二零二一年七月二十六日的第一份修訂及重述契據修訂。

## 訂約方

- (a) 招商局置地資管(作為管理人)；及
- (b) 德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)。

## 年期

信託契據之年期為80年減一日，自受託人從招商局置地資管收取現金100.00港元之現金款項作為存置資產當日開始。

## 主體事項

招商局房託基金是由信託契據構成並受其規管的房地產投資信託。根據信託契據，招商局置地資管全權處理信託契據項下作為招商局房託基金管理人的責任，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管理人之責任；
- (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) 就房地產制定及實施租賃策略；
- (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；及
- (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。

## 代價及支付條款

### 基本費用

作為招商局房託基金的管理人，招商局置地資管有權自上市日期(包括該日)起，根據信託契據條款，為其本身，按年度可分派收入(詳情如下)的10.0%年費率，每半年從存置資產中收取基本費用(「基本費用」)。基本費用應以現金形式或按招商局置地資管所選擇全部或部分以基金單位形式支付予招商局置地資管。

財政年度的年度可分派收入指由招商局置地資管計算之金額(基於招商局房託基金於該財政年度的經審核財務報表)，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：

- (a) 未變現物業重估盈虧，包括減值撥備及減值撥備撥回；
- (b) 商譽減值（扣除）及／或負商譽（計入）；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 金融工具的公允價值盈虧；
- (f) 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；
- (g) 適用法律所規定計提的法定公積金；
- (h) 以基金單位形式支付的管理費部分；
- (i) 非現金外匯收益或虧損；
- (j) 任何基金單位、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，惟由發行該等基金單位、可換股工具或其他形式的債務及／或證券的所得款項撥付；



- (k) 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；
- (l) 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
- (m) 根據每基金單位分派承諾或就列明給予基金單位持有人的分派而支付予招商局置地資管、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管理人，招商局置地資管亦有權為其本身，按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%年費率，乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數，每年從存置資產中收取浮動費用(「浮動費用」)。從上市日期起至二零二二年十二月三十一日的期間內，概無應計或應付的浮動費用。浮動費用應以現金形式或按招商局置地資管所選擇全部或部分以基金單位形式支付予招商局置地資管。

#### 收購費用及出售費用

作為招商局房託基金管理人，招商局置地資管亦有權收取：

- (a) 不超過由招商局房託基金直接或間接收購的任何房地產資產收購價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」)；及
- (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，按招商局房託基金於所出售房地產的權益比例計算)(「出售費用」)。

## 開支及報銷

招商局置地資管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可能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（倘負債乃招商局置地資管因詐騙、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。

## 歷史交易金額及現有年度上限

招商局房託基金就提供信託契據項下的房託基金管理服務向本集團支付的歷史交易金額（僅包含基本費用）及現有年度上限載列如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度		截至二零二三年 十二月三十一日止年度		截至二零二四年 十二月三十一日止年度	
	年度上限 概約人民幣百萬元	實際金額 (經審核)	年度上限 概約人民幣百萬元	實際金額 (經審核)	年度上限 概約人民幣百萬元	實際金額 (截至 二零二四年 六月三十日 止六個月) (未經審核)
房託基金管理服務	56.2	30.46	57.4	14.97	58.7	9.3

## 建議年度上限

截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年，信託契據項下的房託基金管理交易的建議年度上限載列如下：

截至十二月三十一日止年度		
二零二五年	二零二六年	二零二七年
概約	概約	概約
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集團支付  
的最高年度交易總額

52.1

52.1

52.1

截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度，信託契據項下的房託基金管理交易的建議年度上限乃參考基本費用及收購費用的估計金額釐定，其中考慮(i)招商局房託基金物業組合內各物業於過去八個季度已公佈最高租金水平，並假設該等物業於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度將全部租出；(ii)招商局房託基金於截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度支付予本集團的最高歷史交易金額；及(iii)低於房託基金守則所允許的招商局房託基金資產負債率將使招商局房託基金能夠為收購更多物業借入款項及撥資並需要本集團的房託基金管理服務，這將對基本費用及收購費用產生正面影響。

建議年度上限的計算以下列假設為基礎：

- (a) 截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度並無發行其他基金單位；
- (b) 計算基本費用並無變動；及
- (c) 截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度內概無應付予招商局置地資管的浮動費用、出售費用或開支及報銷。

## 交易之理由和裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

## 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，故招商蛇口(前稱招商地產)擁有的一個項目(即佛山依雲國際)將於收購完成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，本集團將運營及管理運營過渡項目(即佛山依雲國際)，直至竣工及銷售為止。本運營過渡項目將繼續由招商蛇口集團擁有，而本項目產生的收益將撥歸招商蛇口集團。

該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期間，該等項目按收費由本集團運營及管理，而於二零二一年運營協議的期限屆滿後，本集團及招商蛇口計劃，招商蛇口項目將繼續按收費由本集團運營及管理。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，根據二零二一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二零二一年物業管理總協議於二零二四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。

## 房託基金管理交易

信託契據項下的房託基金管理交易乃作為本集團正常業務的一部分而訂立，以提供資產管理服務。本集團預期將繼續提供房託基金管理服務，以開拓多元化收入來源。

董事(包括獨立非執行董事)已確認，運營協議及信託契據各自的條款(包括有關建議年度上限)及其項下擬進行的交易屬公平合理，按經公平磋商的正常商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等將按獨立財務顧問的推薦建議發表其意見)已確認，物業管理總協議的條款(包括有關建議年度上限)及其項下擬進行的交易屬公平合理，按經公平磋商的正常商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

由於(i)非執行董事蔣鐵峰先生及余志良先生均於招商蛇口任職高級管理層，且(ii)非執行董事李堯先生以及執行董事黃競源先生及陳燕女士於招商蛇口的聯繫人任職，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運營協議、物業管理總協議、相關建議年度上限及其項下擬進行的交易以及信託契據項下房託基金管理交易的建議年度上限之有關決議案放棄投票。

## 訂約方之詳情

招商蛇口為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）。招商蛇口透過其附屬公司主要從事營運綜合物業業務。招商蛇口的控股股東為招商局集團，其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。

招商局物業管理為一間於中國成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務。招商局物業管理為招商蛇口的一間非全資附屬公司。

招商局置地資管為一間於香港註冊成立之有限公司，唯一目的為管理招商局房託基金的資產。招商局置地資管為本公司一間間接全資附屬公司。

招商局房託基金乃根據信託契據以單位信託基金形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲授權之集體投資計劃。招商局房託基金的主要業務為投資控股，而其附屬公司於深圳及北京擁有及投資創收商業物業，以為基金單位持有人產生穩定及可持續分派及實現每基金單位資產淨值的長期增長為目標。招商蛇口為持有招商局房託基金單位約35.49%的基金單位持有人。

受託人為一間於香港註冊成立的有限公司，並根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊為信託公司，合資格根據房託基金守則擔任根據證券及期貨條例獲授權的集體投資計劃的受託人。受託人的主要業務為提供各種資本市場工具信託服務，包括公司債務、結構融資、項目融資及銀團貸款。受託人為德意志銀行（為於法蘭克福證券交易所（FWB: DBK）及紐約證券交易所（NYSE: DB）上市的一間公司）的間接全資附屬公司。

## 內部控制措施

本公司已制定下列內部控制措施，以確保運營協議、物業管理總協議項下擬進行的交易及信託契據項下房託基金管理交易乃按上市規則進行，並維護本公司及股東的整體利益：

- (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運營協議、物業管理總協議及信託契據（視情況而定）進行，未超出相關建議年度上限。倘實際交易金額於全年任何時候達致相關建議年度上限的約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，根據上市規則修訂相關建議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運營協議、物業管理總協議訂立的交易以及信託契據項下的房託基金管理交易開展年度審查。

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運營協議、物業管理總協議項下擬進行的交易及信託契據項下的房託基金管理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。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，(i)招商蛇口為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本約74.35%；(ii)招商局物業管理為招商蛇口的非全資附屬公司；及(iii)招商蛇口為持有招商局房託基金單位約35.49%的基金單位持有人。因此，(i)根據上市規則，招商蛇口為本公司的關連人士；及(ii)招商局物業管理及招商局房託基金各為招商蛇口的聯繫人及因此根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，運營協議及物業管理總協議項下擬進行的交易及房託基金管理交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

就房託基金管理交易及運營協議項下擬進行的交易而言，由於相關建議年度上限之所有適用百分比率之最高者按年計算超過0.1%但低於5%，故有關交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下申報、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。

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。有關浩德融資有限公司之意見，請參閱本公司日期為二零一九年十一月二十八日之公告。

就物業管理總協議項下擬進行的交易而言，由於相關建議年度上限之所有適用百分比率之最高者按年計算超過5%，故物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。



## 一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就物業管理總協議以及其項下擬進行的交易（包括相關建議年度上限）是否屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

智略資本有限公司已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）物業管理總協議、相關建議年度上限以及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，成惠及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約74.35%的權益，且須於股東特別大會上就批准物業管理總協議、相關建議年度上限以及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就批准物業管理總協議、相關建議年度上限以及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）以下資料的通函：(i)有關物業管理總協議、相關建議年度上限以及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件（當中載有其推薦意見）；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格，將刊載於香港交易及結算所有限公司的網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([ir.cmland.hk](http://ir.cmland.hk))，並於要求時寄發予股東。由於本公司須要額外時間編製載入通函的若干資料，預期通函將於二零二五年一月二十四日或之前刊發及於要求時寄發予股東。

## 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：

「二零二一年運營協議」	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
「二零二一年物業管理總協議」	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
「年度可分派收入」	指	具有本公告「代價及支付條款－基本費用」一節所賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「招商局房託基金」	指	招商局商業房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第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%

「招商局置地資管」	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有限公司及為本公司一間間接全資附屬公司以及招商局房託基金管理人
「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%
「招商蛇口集團」	指	招商蛇口及其附屬公司
「招商蛇口項目」	指	運營過渡項目及招商蛇口擁有的其他潛在項目
「已承諾每基金單位分派」	指	瑞嘉根據每基金單位分派承諾就上市日期至二零二二年十二月三十一日期間承諾之年化每基金單位分派
「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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「存置資產」	指	招商局房託基金之全部資產，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／或招商局置地資管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	<p>(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；</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
「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、招商局置地資管及受託人訂立日期為二零一九年十一月二十二日之承諾契據，據此，瑞嘉承諾於上市日期至二零二二年十二月三十一日期間，招商局房託基金的每基金單位分派將不少於相應已承諾每基金單位分派
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准物業管理總協議、相關建議年度上限及其項下擬進行的交易

「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」	指	<p>(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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事成立的本公司獨立董事委員會，以向獨立股東提供有關物業管理總協議、相關建議年度上限及其項下擬進行的交易的建議
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，一間持有根據證券及期貨條例第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的牌照的公司，獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供有關物業管理總協議、相關建議年度上限及其項下擬進行的交易的建議

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准物業管理總協議、相關建議年度上限及其項下擬進行的交易放棄投票的股東
「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
「上市日期」	指	二零一九年十二月十日，即基金單位首次上市及獲准於聯交所買賣之日
「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
「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，並為招商蛇口之非全資附屬公司
「運營協議」	指	本公司與招商蛇口就(其中包括)本集團自二零二五年一月一日起至二零二七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二零二四年十二月二十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完成收購目標集團後將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)招商局物業管理自二零二五年一月一日起(須獲獨立股東於股東特別大會上批准物業管理總協議後,方可作實)至二零二七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二零二四年十二月二十日的物業管理協議
「建議年度上限」	指	截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年之運營協議、物業管理總協議項下擬進行的交易及信託契據項下的房託基金管理交易的建議年度上限
「房託基金」	指	根據房地產投資信託基金守則獲證監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(當時經修訂、補充或以其他方式修改),或就信託契據而言,不時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
「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
「房託基金管理交易」	指	有關招商局置地資管向招商局房託基金提供房託基金管理服務之信託契據項下擬進行的交易

「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
「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	本公司股東
「特殊目的公司」	指	根據房託基金守則及／或其他已刊發指引、政策、實務陳述或證監會頒佈的其他指引註冊成立、擁有及控制的特殊目的公司
「平方米」	指	平方米
「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該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「成惠」	指	成惠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東，直接擁有合共3,646,889,329股股份，於本公告日期佔本公司已發行股本約74.35%
「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



「信託契據」	指	招商局置地資管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(經日期為二零二一年七月二十六日的首份經修訂及重列契據修訂)
「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
「基金單位」	指	招商局房託基金之基金單位
「基金單位持有人」	指	當時於基金單位持有人登記冊登記為基金單位持有人之人士及(倘文義允許)聯名登記之人士
「%」	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，二零二四年十二月二十日

於本公告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、余志良先生及李堯先生；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。