

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

租賃協議

租賃協議

於二零二四年七月三十一日，上海邦欣北京分公司（為本公司間接全資附屬公司上海邦欣之分公司）（作為承租人）與南京玄盛（作為出租人）訂立租賃協議，以租賃該等物業，租期為一年，自二零二四年八月一日起至二零二五年七月三十一日止。

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，並間接擁有本公司已發行股本總額約74.35%權益；及(ii)出租人為一間由招商蛇口間接持有之30%受控公司。因此，根據上市規則第14A.13(3)條，出租人為招商蛇口之聯繫人，並因此根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議及其項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關租賃協議項下建議年度上限的所有適用百分比率之最高者按每年基準計算超過0.1%但低於5%，故租賃協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A.76(2)條之申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

於二零二四年七月三十一日，承租人（為本公司間接全資附屬公司上海邦欣之分公司）與出租人訂立租賃協議，以租賃該等物業，租期為一年，自二零二四年八月一日起至二零二五年七月三十一日止。

租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年七月三十一日
- 訂約方：(a) 南京玄盛，為本公司關連人士（作為出租人）；及
- (b) 上海邦欣北京分公司，為本公司間接全資附屬公司上海邦欣之分公司（作為承租人）。
- 該等物業：位於中國江蘇省南京市玄武區紅山街道2021G24地塊，地上六層及地下三層之商業綜合體，包括若干公共空間及停車位，將作為購物商場進行營運。
- 該等物業的面積：(a) 可供租賃總面積為64,988.12平方米；
- (b) 公共空間68,241.88平方米；及
- (c) 停車場面積61,335平方米。

租賃目的 : 出租人將向承租人出租該等物業，而承租人則處理個別租戶之租賃事宜，以就個別租戶遷入購物商場及指導個別租戶在裝修工程上作劃一的安排向個別租戶收取管理費，並就公共面積向個別租戶收取租金和管理費以及就停車面積收取停車費。

年期 : 租期為一年，自二零二四年八月一日起至二零二五年七月三十一日止

租金 : 租賃面積之每月租金(含稅)將以相關月份的租賃面積乘以相應之每月費率計算。自二零二四年八月一日起至二零二五年五月三十一日期間之每月費率將為每平方米人民幣23.62元，及自二零二五年六月一日起至二零二五年七月三十一日期間為每平方米人民幣47.25元。計算自二零二四年八月一日至購物商場開業所在曆月最後一日期間之租金的租賃面積為64,988.12平方米。計算緊接購物商場開業後之曆月首日至二零二五年七月三十一日之租金的租賃面積將由訂約方於相關月份最後一日釐定，其將不包括出租予該等物業內個別店鋪租戶之面積。

公共空間及停車場面積之每月租金(含稅)自二零二四年八月一日起至二零二五年五月三十一日期間將為人民幣200,000元，及自二零二五年六月一日起至二零二五年七月三十一日期間為人民幣416,666.67元。

租賃協議期限屆滿後，出租人將按承租人實際租賃面積計算租金，並向承租人發出增值稅發票，及承租人將於接收有關發票後60個工作天內支付租金。

租金金額乃由出租人與承租人經考慮(i)該等物業鄰近地區可資比較物業之當前市場租金；及(ii)該等物業購物商場開業前於爬坡期(為租賃協議項下租期的初段期間)承租人與出租人磋商後獲得的較大租金折扣公平磋商釐定。

重續權利：租賃協議屆滿後，承租人將擁有與其他第三方在相同條件下之優先續約權。

建議年度上限

根據租賃協議，自二零二四年八月一日起至二零二五年七月三十一日期間之建議年度上限將為人民幣24,324,904.62元，即自二零二四年八月一日起至二零二五年七月三十一日期間須向出租人支付之租金總額的最高金額，其中包括(i)按可供租賃總面積64,988.12平方米乘以租賃協議所規定之相應每月費率計算之租賃面積租金最高金額人民幣21,491,571.28元；及(ii)公共空間及停車場面積之租金總額人民幣2,833,333.34元。

有關訂約方的資料

承租人為上海邦欣之分公司，上海邦欣為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業管理。

出租人為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業發展。出租人之最終實益擁有人為招商局集團，招商局集團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。

進行交易之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理物業以及資產管理。

承租人為本集團內部的致力於提供輕資產服務之公司，而由承租人對本集團的資產管理進行的統一商業管理可利用規模經濟，以最大限度地提高本集團資產的運營效率及效益，並降低平均管理成本。

租賃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，租賃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集團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租賃協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

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，並間接擁有本公司已發行股本總額約74.35%權益；及(ii)出租人為一間由招商蛇口間接持有之30%受控公司。因此，根據上市規則第14A.13(3)條，出租人為招商蛇口之聯繫人，並因此根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議及其項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關租賃協議項下建議年度上限的所有適用百分比率之最高者按每年基準計算超過0.1%但低於5%，故租賃協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A.76(2)條之申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

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，於中國成立之有限公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代號：001979(A股))，為本公司之間接控股股東，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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「承租人」或 「上海邦欣北京分公司」	指	上海邦欣企業管理諮詢有限公司北京分公司，上海邦欣之分公司
「出租人」或「南京玄盛」	指	南京玄盛房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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)
「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
「該等物業」	指	位於中國江蘇省南京市玄武區紅山街道2021G24地塊，地上六層及地下三層之商業綜合體
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海邦欣」	指	上海邦欣企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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
「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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「租賃協議」	指	出租人與承租人就租賃該等物業訂立日期為二零二四年七月三十一日之租賃協議
「%」	指	百分比
「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
蔣鐵峰

香港，二零二四年七月三十一日

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。