

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購招商局商業房託基金的邀請或要約。



## 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條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01503)

由  
招商局置地資管有限公司  
管理


### 公告

- (1)有關購入一家公司51%股權  
(相當於中國北京一項物業46.41%實際權益)之  
招商局商業房地產投資信託基金主要及關連人士交易
- (2)持續關連人士交易
- 及
- (3)基金單位持有人特別大會及  
暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

管理人之財務顧問

**CMS**  **招商證券國際**

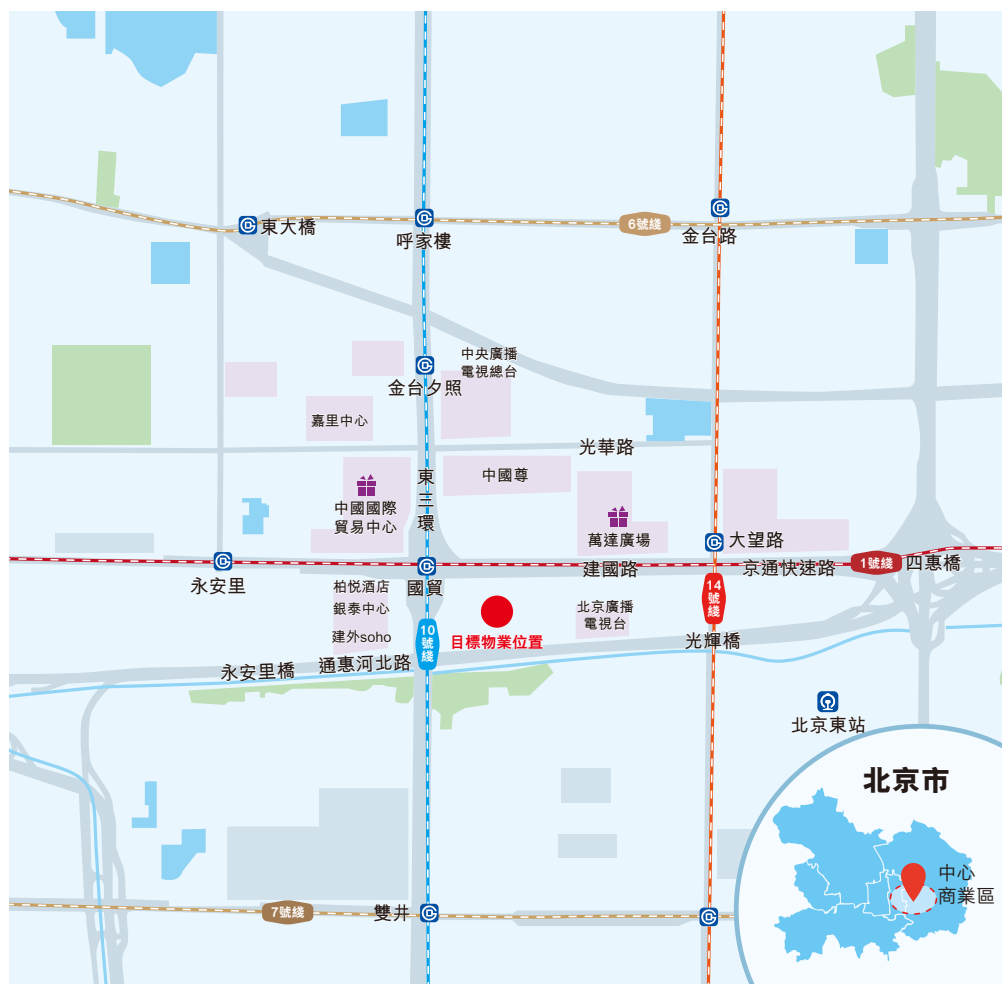
管理人獨立董事委員會、  
獨立基金單位持有人及  
受託人之獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

#### 收購目標物業

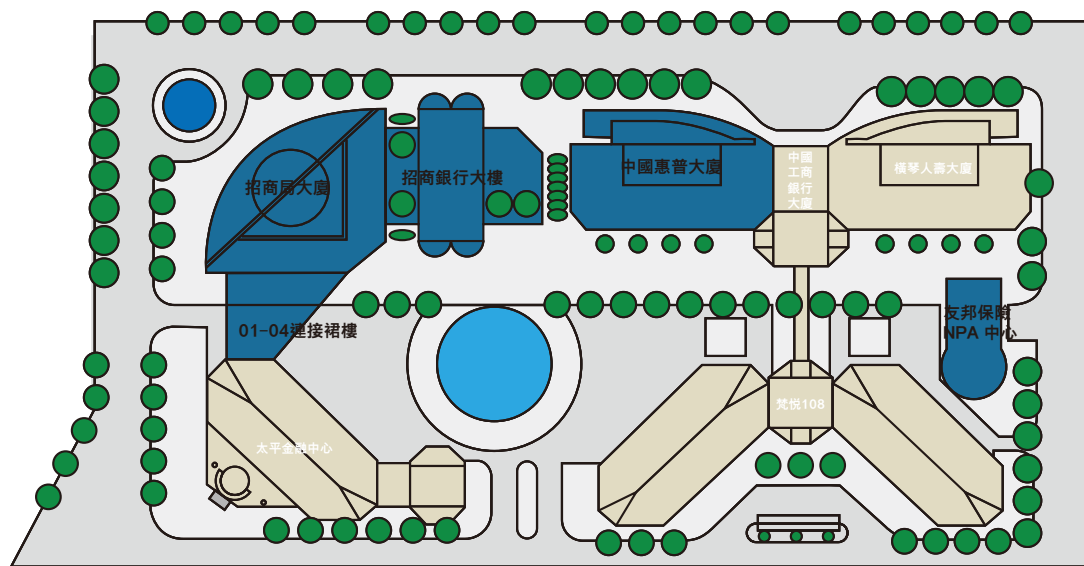
於2022年6月13日，買方、賣方及保證人訂立買賣契約，據此，買方同意購買而賣方同意出售目標股份(相當於目標公司51%股權)。目標公司為中國附屬公司間接控股公司，而中國附屬公司為目標物業相關土地使用權及現時所有權之登記合法擁有人。目標股份相當於中國附屬公司及目標物業實際權益的46.41%。

招商局大廈、友邦保險NPA中心、01-04連接裙樓、招商銀行大樓、中國惠普大廈、橫琴人壽大廈、梵悅108、中國工商銀行大廈及太平金融中心共同構成名為招商局航華科貿中心的發展項目。招商局航華科貿中心為一座320,000平方米的綜合物業發展項目，包括四座寫字樓及兩座公寓大樓連平台。該發展項目於1998年落成，於1999年開始營運。中國附屬公司於過往多年曾出售部分該發展項目，以致其擁有權分散於彼及其他擁有人。



目標物業包括位於中國北京市朝陽區建國路108號、108A號、108B號、110號、112號、116號、118號、118A號及118B號的名為招商局航華科貿中心發展項目的以下單位：

- (a) 34層寫字樓(名為「招商局大廈」)的15個寫字樓／多功能單位及3個商業單位(為甲級寫字樓)；
- (b) 4層商業大樓(名為「友邦保險NPA中心」)的1個商業單位(1至4層，101室)；
- (c) 連接招商局大廈與太平金融中心的連接裙樓(名為「01-04連接裙樓」)的1個商業單位(1層，101室)；
- (d) 3層商業大樓(名為「招商銀行大樓」)的1個商業單位(1至3層，101室)；
- (e) 18層寫字樓(名為「中國惠普大廈」)的2個商業單位(3層，301室及4層，401室)；及
- (f) 528個地下停車位及3個地下商業單位，分別位於橫琴人壽大廈、友邦保險NPA中心、梵悅108、中國工商銀行大廈、中國惠普大廈、招商銀行大樓、招商局大廈、01-04連接裙樓及太平金融中心。



招商局航華科貿中心平面

- 綠化帶
- 目標物業部分
- 非目標物業部分

附註：分別位於橫琴人壽大廈、友邦保險NPA中心、梵悅108、中國工商銀行大廈、中國惠普大廈、招商銀行大樓、招商局大廈、01-04連接裙樓及太平金融中心的地下停車場及地下商業單位並未反映在此平面圖上。

協定物業價值人民幣2,700,000,000元(即經各方協定的目標物業資產價值)乃由自願買方／賣方經計及目標物業之質量及過往表現後按公平原則釐定。協定物業價值較於2022年3月31日之評估價值(即人民幣2,730,000,000元)折讓約1.1%。於2021年11月，招商蛇口(賣方的控股公司)向其合營夥伴(為獨立第三方)收購賣方的80%權益，代價為人民幣2,097,600,000元。於1994年，中國附屬公司以若干代價(其中20%相當於人民幣78,958,000元)向北京市房屋管理局收購名為招商局航華科貿中心的發展項目下的土地使用權。目標物業於2021年11月收購賣方80%權益的協定價值相當於協定物業價值人民幣2,700,000,000元。

## 代價

收購事項的購買代價相等於初始代價(即人民幣1,341,537,262元)，惟於完成日期後須作出以下支付：(a)倘經調整資產淨值(如完成報表所載)高於人民幣88,467,262元(即初步經調整資產淨值)，則買方須向賣方支付差額；或(b)倘經調整資產淨值(如完成報表所載)低於人民幣88,467,262元，則賣方須向買方支付差額，各情況如完成報表所載。

管理人應動用從新融資所提取的現金撥付代價。

緊隨完成後，招商局商業房託基金的資本負債比率預期將由29.2%(誠如其截至2021年12月31日的年報所披露)增加至約33.1%，假設：(i)收購事項完成；及(ii)基於截至2021年12月31日的目標股份的代價從新融資提取的1,640,823,462港元(相當於約人民幣1,341,537,262元)。該比率較房託基金守則容許上限50%為低。

## 進行收購事項的原因及裨益

- 收購事項預期將提升現有基金單位持有人的每單位基金分派。
- 收購事項預期將使得招商局商業房託基金的資產組合在地域上更加多元化，目前其主要集中於深圳蛇口地區。於收購事項完成後，基於截至2021年12月31日的招商局商業房託基金的現有物業的公允價值，招商局商業房託基金組合的公平市場價值預期將增加40.0%。招商局商業房託基金的總資產會超過人民幣100億元。
- 北京作為正在發展中的國際商業中心之一，其經濟強勁增長勢頭有可能提供對辦公室租賃單位的高需求。
- 目標物業為坐落於北京(中國首都)朝陽區國貿中心商業區的商業大樓，具有策略地位。
- 目標物業自2019年一直進行大型裝修及翻新，大部分於2021年年底完成。餘下的工程主要為機械及工程升級，預計於2022年上半年完成。目標物業的平均租金低於市場租金，超過50%的租約將於2024年到期。該等因素共同可能導致租金於首個新租賃週期後上升，並帶來更高的收益。進一步詳情將載於該通函內。
- 目標物業的租戶情況穩定，其超過80%的租戶來自金融及銀行業以及專業服務業。廣泛及多元化的租戶基礎將產生較高的平均月租金，從長遠來看將促進及穩定招商局商業房託基金的收入來源。
- 目標物業由商業和寫字樓單位組成，其中商業單位目前主要出租予企業租戶作商業用途。根據市場顧問的建議，於2021年第四季度，中央商務區的平均零售租金約為每月每平方米人民幣400-700元，較目標物業2022年3月的平均租金每月每平方米人民幣326.83元高。管理人認為，目標物業的商業單位將為招商局商業房託基金提供靈活性，以更好地迎合市場需要及調整租戶組合，從而釋出租金提升潛力。
- 由於賣方在收購後保留目標公司49%的權益，買方受益於與招商蛇口(作為賣方的控股公司)的利益一致，後者在北京擁有大量的本地業務及管理目標物業必備的經驗。招商蛇口目前經營三個位於北京不同區域的辦公室項目，總樓面面積合共220,000平方米。招商蛇口亦覆蓋全國範圍，可以為目標物業提供廣泛的租戶來源。

- 收購目標公司51%的權益亦會減少招商局商業房託基金收購目標公司100%的權益帶來的直接財務負擔，而收購事項預期將導致資產負債比率在房託基金守則規定的50.0%借款上限之內。根據股東協議的條款，招商局商業房託基金保留購買目標物業餘下49%權益的優先購買權。

## 房託基金守則及信託契約之涵義

### 關連人士交易

(1)收購事項及買賣契約項下擬進行的交易；及(2)股東協議的簽立及其項下擬進行的交易，各自構成房託基金守則第8.5段項下的招商局商業房託基金關連人士交易。由於有關收購事項的最高適用百分比率超過5%，根據房託基金守則第8.7A段、上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂)及信託契約，上述各關連人士交易(即須取得批准之交易事宜)須根據上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂)遵守申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准之規定且將須經獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會藉普通決議案批准。

### 主要交易

由於有關收購事項及買賣契約項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項及買賣契約項下擬進行的交易構成上市規則第十四章項下招商局商業房託基金的主要交易(根據房託基金守則適當修訂)，須根據上市規則第十四章(根據房託基金守則適當修訂)遵守申報、公告、通函及基金單位持有人批准之規定，且將須經基金單位持有人根據房託基金守則及信託契約藉普通決議案批准。

### 有關對賣方集團負債之關連人士交易

由於賣方乃保證人之附屬公司，而賣方附屬公司亦為保證人的附屬公司，賣方集團成員公司均為保證人的聯繫人，因而為招商局商業房託基金的關連人士。因此，自完成當日，對賣方集團負債應構成房託基金守則第8.5段項下的招商局商業房託基金關連人士交易。由於構成對賣方集團負債的貸款按照正常或較佳的商業條款進行且未獲本集團資產作抵押，根據房託基金守則第8.7A段、上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂，特別是第14A.90條)及信託契約，其已獲豁免遵守上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂)項下的申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准之規定。然而，管理人認為對賣方集團負債與收購事項互相關連且為同一建議的一部分，將尋求獨立基金單位持有人根據同一普通決議案批准對賣方集團負債，以批准(1)收購事項及買賣契約項下擬進行的交易；及(2)股東協議的簽立及其項下擬進行的交易。

於2021年12月9日，招商局商業房託基金(透過管理人)與瑞嘉訂立現有招商租賃框架協議，當中載列自2022年1月1日至2024年12月31日期間規管招商租賃的框架條款。現有招商租賃框架協議項下的招商租賃構成招商局商業房託基金持續關連交易，並連同所適用的年度上限已於2021年12月29日的招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。誠如下文第F.1節「持續關連人士交易」-「背景」所載，管理人將不會就有關目標物業的收購事項及新招商租賃建議上調年度上限或訂立新框架協議，而有關目標物業的招商租賃將受現有招商租賃框架協議及其項下的年度上限約束。因此，有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的普通決議案將不會涵蓋現有招商租賃框架協議及其項下的招商租賃(包括當中適用的年度上限)。

## 持續關連交易

於2022年6月13日，招商局商業房託基金(透過管理人)與瑞嘉訂立經修訂及重述營運及物業管理框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管營運及物業管理交易的框架條款(包括就目標物業與物業管理人訂立的物業管理協議及與營運管理人訂立的營運管理協議)，該協議須待基金單位持有人特別大會通告第2項普通決議案通過後方可作實。由於瑞嘉為招商局商業房託基金關連人士(鑑於第A.1節「收購事項」-「收購事項概覽」所載之理由)，經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易構成招商局商業房託基金關連人士交易。

由於按適用於經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易的年度上限計算的最高適用百分比率超過5%，有關交易及其適用的建議年度上限須遵守房託基金守則及／或上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修改)項下的獨立基金單位持有人批准、公告、申報、年度審閱及其他規定。因此，有關營運及物業管理交易須待第2項普通決議案通過後方可作實。

招商局商業房託基金(透過管理人)將藉第2項普通決議案另行尋求獨立基金單位持有人的批准，以批准經修訂及重述營運及物業管理協議及適用的建議經修訂年度上限。倘於基金單位持有人特別大會上獲得有關批准，適用於經修訂及重述營運及物業管理框架協議的經修訂年度上限將替換適用於現有營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易的現有年度上限。反之，倘並無於基金單位持有人特別大會上獲得有關批准，現有營運及物業管理框架協議及其項下之現有年度上限將於2024年12月31日前繼續適用。

## 通函

該通函將於2022年6月14日發布並寄發給基金單位持有人，內容包括(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件，載有(其中包括)須取得批准之事宜；(b)獨立董事委員會就此致獨立基金單位持有人函件；(c)獨立財務顧問就此致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件；(d)目標集團之會計師報告；(e)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師之物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)基金單位持有人特別大會通告。

完成收購事項受限於若干條件(包括於基金單位持有人特別大會上獲得基金單位持有人有關收購事項的批准)並須待該等條件達成後方可作實，故是次收購事項未必會完成。因此，基金單位持有人及招商局商業房託基金的任何有意投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。



## A. 收購事項

### 1. 收購事項概覽

於2022年6月13日，買方、賣方及保證人訂立買賣契約，據此，買方同意購買而賣方同意出售目標股份(相當於目標公司51%股權)。目標公司為中國附屬公司間接控股公司，而中國附屬公司為目標物業(即位於中國北京市朝陽國貿中心商業區招商局航華科貿中心的多個單位)相關土地使用權及現時所有權之登記合法擁有人。目標股份相當於中國附屬公司及目標物業46.41%實際權益。

收購事項的購買代價相等於人民幣1,341,537,262元，惟可作出下述調整：(a)調加最終付款金額(倘經調整資產淨值高於人民幣88,467,262元)；或(b)調減最終付款金額(倘經調整資產淨值低於人民幣88,467,262元)，各情況如完成報表所載(「代價」)。

協定物業價值人民幣2,700,000,000元(即經各方協定的目標物業資產價值)乃由自願買方/賣方經計及目標物業之質量及過往表現後按公平原則釐定。協定物業價值較於2022年3月31日之評估價值(即人民幣2,730,000,000元)折讓約1.1%，而按目標物業截至2022年3月31日止月租總金額(即人民幣8,860,000元)計算，相當於3.9%的估計淨物業收益率。於2021年11月，招商蛇口(賣方的控股公司)向其合營夥伴(為獨立第三方)收購賣方的80%權益，代價為人民幣2,097,600,000元。於1994年，中國附屬公司以若干代價(其中20%相當於人民幣78,958,000元)向北京市房屋管理局收購名為招商局航華科貿中心的發展項目下的土地使用權。目標物業於2021年11月收購賣方80%權益的協定價值相當於協定物業價值人民幣2,700,000,000元。

買方將以現金償付代價。

保證人擁有逾10%的基金單位，因此為招商局商業房託基金主要持有人。賣方為保證人的附屬公司，因此為保證人的聯繫人。因此，保證人及賣方各自招商局商業房託基金的關連人士(定義見房託基金守則第8章及上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂))。

據此，(1)收購事項及買賣契約項下擬進行的交易；及(2)股東協議的簽立及其項下擬進行的交易，各自構成房託基金守則第8.5段項下的招商局商業房託基金關連人士交易。由於有關收購事項的最高適用百分比率超過5%，根據房託基金守則第8.7A段、上市規則第十四A章(根

據房託基金守則適當修訂)及信託契約，上述各關連人士交易須遵守上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂)下的申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准之規定，且將須經獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會藉普通決議案批准。

由於有關收購事項及買賣契約項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項及買賣契約項下擬進行的交易構成上市規則第十四章(根據房託基金守則適當修訂)項下招商局商業房託基金的主要交易須遵守上市規則第十四章(根據房託基金守則適當修訂)下的申報、公告、通函及基金單位持有人批准之規定，且將須經基金單位持有人根據房託基金守則及信託契約藉普通決議案批准。

由於賣方乃保證人之附屬公司，而賣方附屬公司亦為保證人的附屬公司，賣方集團成員公司均為保證人的聯繫人，因而為招商局商業房託基金的關連人士。因此，自完成當日，對賣方集團負債應構成房託基金守則第8.5段項下的招商局商業房託基金關連人士交易。由於構成對賣方集團負債的貸款按照正常或較佳的商業條款進行且未獲本集團資產作抵押，根據房託基金守則第8.7A段、上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂，特別是第14A.90條)及信託契約，其已獲豁免遵守上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂)項下的申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准之規定。然而，管理人認為對賣方集團負債與收購事項互相關連且為同一建議的一部分，將尋求獨立基金單位持有人根據同一普通決議案批准對賣方集團負債，以批准(1)收購事項及買賣契約項下擬進行的交易；及(2)股東協議的簽立及其項下擬進行的交易。

於2021年12月9日，招商局商業房託基金(透過管理人)與瑞嘉訂立現有招商租賃框架協議，當中載列自2022年1月1日至2024年12月31日期間規管招商租賃的框架條款。現有招商租賃框架協議項下的招商租賃構成招商局商業房託基金持續關連交易，並連同所適用的年度上限已於2021年12月29日的招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。誠如下文第F.1節「持續關連人士交易」-「背景」所載，管理人將不會就有關目標物業的收購事項及新招商

租賃建議上調年度上限或訂立新框架協議，而有關目標物業的招商租賃將受現有招商租賃框架協議及其項下的年度上限約束。因此，有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的普通決議案將不會涵蓋現有招商租賃框架協議及其項下的招商租賃(包括當中適用的年度上限)。

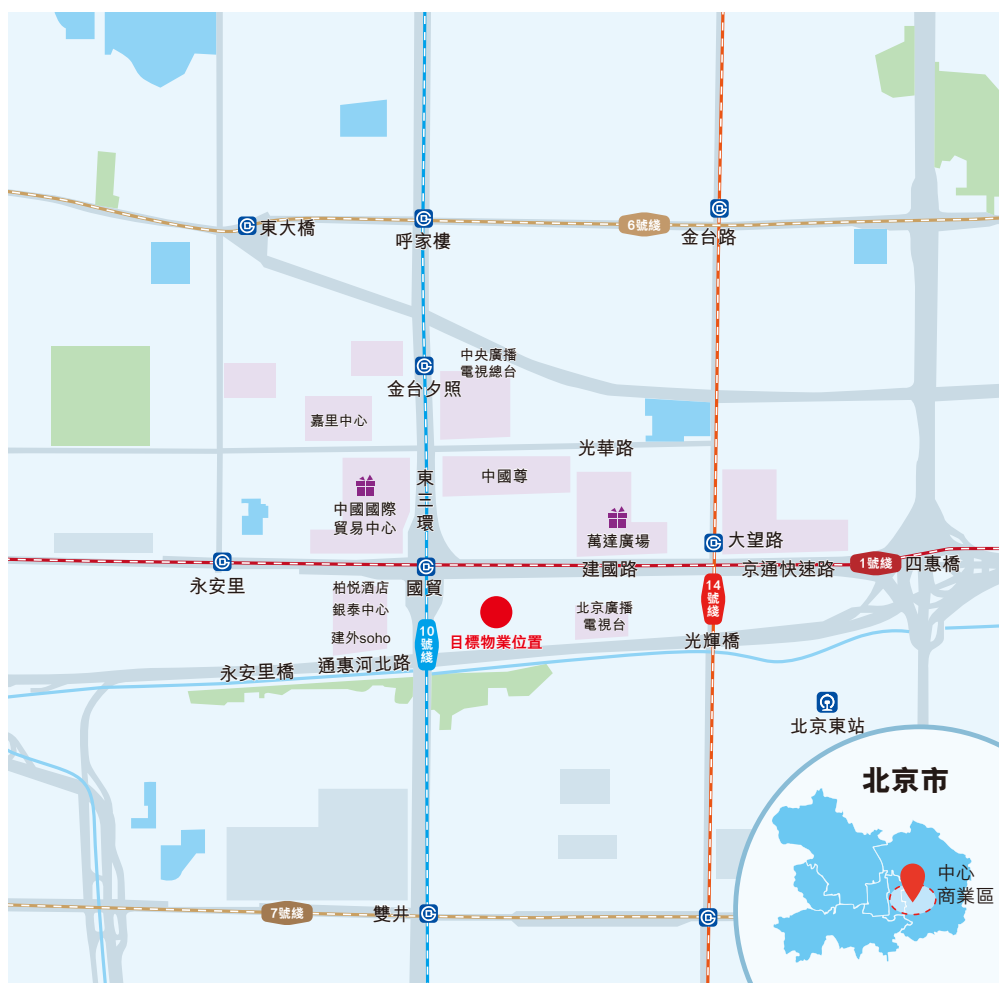
於2022年6月13日，招商局商業房託基金(透過管理人)與瑞嘉訂立經修訂及重述營運及物業管理框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管營運及物業管理交易的框架條款(包括就目標物業與物業管理人訂立的物業管理協議及與營運管理人訂立的營運管理協議)，該協議須待基金單位持有人特別大會通告第2項普通決議案通過後方可作實。由於瑞嘉為招商局商業房託基金關連人士，營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易構成招商局商業房託基金關連人士交易。

由於按適用於經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易的年度上限計算的最高適用百分比率超過5%，有關交易及其適用的建議年度上限須遵守房託基金守則及／或上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修改)項下的獨立基金單位持有人批准、公告、申報、年度審閱及其他規定。因此，有關營運及物業管理交易須待第2項普通決議案通過後方可作實。

## 2. 目標物業之主要資料

### 2.1 概況

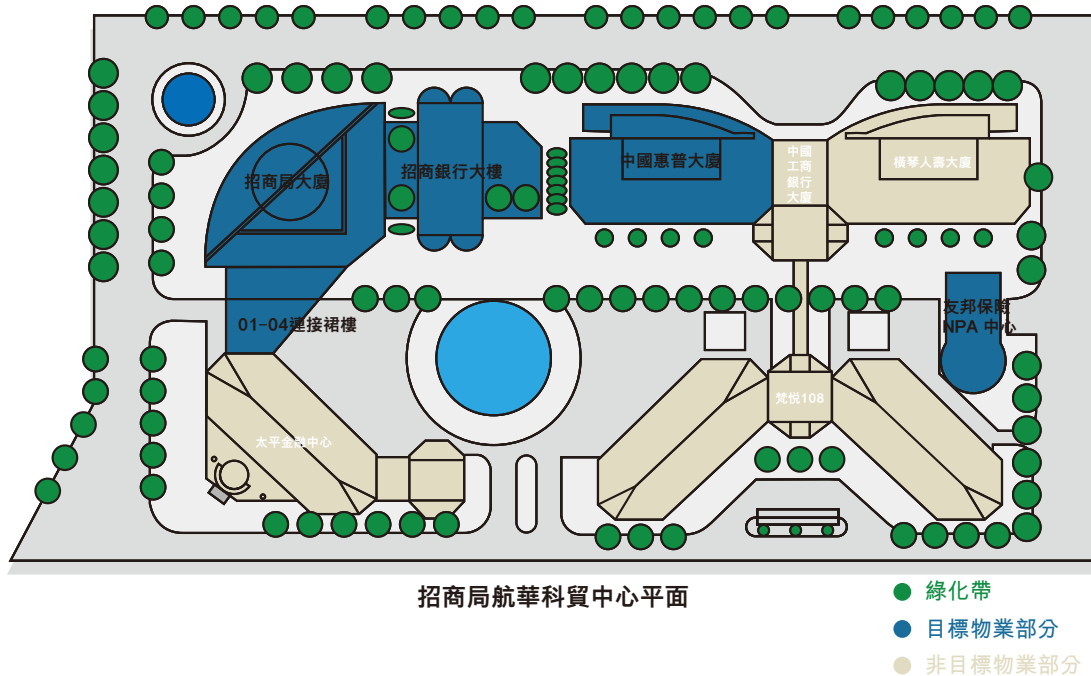
招商局大廈、友邦保險NPA中心、01-04連接裙樓、招商銀行大樓、中國惠普大廈、橫琴人壽大廈、梵悅108、中國工商銀行大廈及太平金融中心共同構成名為招商局航華科貿中心的發展項目。招商局航華科貿中心為一個320,000平方米的綜合物業發展項目，包括四座寫字樓及兩座公寓大樓連平台。該發展項目於1998年落成，於1999年開始營運。中國附屬公司於過往多年曾出售部分該發展項目，以致其擁有權分散於彼及其他擁有人。



目標物業包括名為招商局航華科貿中心的發展項目的以下單位：

- (a) 位於中國北京市朝陽區建國路118號34層寫字樓(即招商局大廈(「招商局大廈」))的15個寫字樓／多功能單位(為甲級寫字樓)及3個商業單位；
- (b) 位於中國北京市朝陽區建國路108A號4層商業大樓(名為友邦保險NPA中心(「友邦保險NPA中心」))的1個商業單位(1至4層，101室)；
- (c) 位於中國北京市朝陽區建國路118A號連接招商局大廈與太平金融中心的3層商業大樓(「**01-04**連接裙樓」)的1個商業單位(1層，101室)；
- (d) 位於中國北京市朝陽區建國路116號的3層商業大樓(名為招商銀行大樓(「招商銀行大樓」))的1個商業單位(1至3層，101室)；
- (e) 位於中國北京市朝陽區建國路112號的18層寫字樓(名為中國惠普大廈(「中國惠普大廈」))的2個商業單位(3層，301室及4層，401室)；及

- (f) 528個地下停車位及3個地下商業單位分別位於中國北京市朝陽區建國路108號的寫字樓(名為橫琴人壽大廈(「橫琴人壽大廈」))、友邦保險NPA中心、位於中國北京市朝陽區建國路108B號的服務式公寓(名為梵悅108(「梵悅108」))、位於中國北京市朝陽區建國路110號的商業大廈(名為中國工商銀行大廈(「中國工商銀行大廈」))、位於中國北京市朝陽區建國路118B號的02座、R2座、01座、M2座及辦公大樓(名為太平金融中心(「太平金融中心」))。



附註：分別位於橫琴人壽大廈、友邦保險NPA中心、梵悅108、中國工商銀行大廈、中國惠普大廈、招商銀行大樓、招商局大廈、01-04連接裙樓及太平金融中心的地下停車場及地下商業單位並未反映在此平面圖上。

顯示於最後可行日期及緊隨完成後目標物業的物業持股架構簡化圖表載於本公告第A.3節「於完成前目標物業的持股架構」及A.4節「於完成後目標物業的預期持股架構」。

## 2.2 主要資料

除另有所指外，目標物業於2022年3月31日之若干主要資料如下表所載。

部分	概約 總樓面面積 (平方米)	概約 總租賃面積 (平方米)	土地使用權 到期日 <sup>(1)</sup>
商業區			
(中國惠普大廈1至4層、招商銀行大樓、友邦保險NPA中心及01-04連接裙樓，不包括招商局大廈4層)	15,020.24	15,020.24	2034年8月28日
多功能單位／寫字樓			
(招商局大廈4層、9至14層、18層、19層、29層、30層及32層至34層)	21,856.81	21,856.81	2044年8月28日
商業區			
(目標物業地下夾層**)	3,946.94	3,946.94	2044年8月28日
528個地下停車位**	7,546.27	不適用	2044年8月28日
<b>合計：</b>	<b>48,370.26</b>	<b>40,823.99</b>	

\*\* 分散於橫琴人壽大廈、友邦保險NPA中心、梵悅108、中國工商銀行大廈、中國惠普大廈、招商銀行大樓、招商局大廈、01-04連接裙樓及太平金融中心

2022年3月當月的平均租金  
(人民幣／平方米／月)<sup>(2)</sup> 人民幣326.83元(基於總租賃面積)

於2022年3月31日的出租率<sup>(3)</sup> 66.4%

於2022年3月31日的  
月租金總額<sup>(4)</sup> 人民幣8,860,000元，相當於3.9%的估計淨資產收益率

於2022年3月31日的評估價值 人民幣2,730,000,000元

附註：

- (1) 據管理人中國法律顧問君合律師事務所告知，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，如果土地使用權人擬於土地使用期限屆滿後繼續使用該土地，使用期限屆滿前至少一年須提出延期申請，除因社會公共利益需要徵收土地外，否則會授出有關批准。於取得延期批准後，須訂立新的土地使用權出讓合同，並按照有關規定繳納土地出讓金。因此，據君合律師事務所告知，除非政府出於公共利益計劃徵收土地，否則土地使用權的延期不會存在任何重大的法律障礙。
- (2) 每平方米平均租金乃基於租金收入。
- (3) 出租率以出租的可租賃總面積除以合共可租賃總面積計算。
- (4) 月租金總額不包括管理費及增值稅。

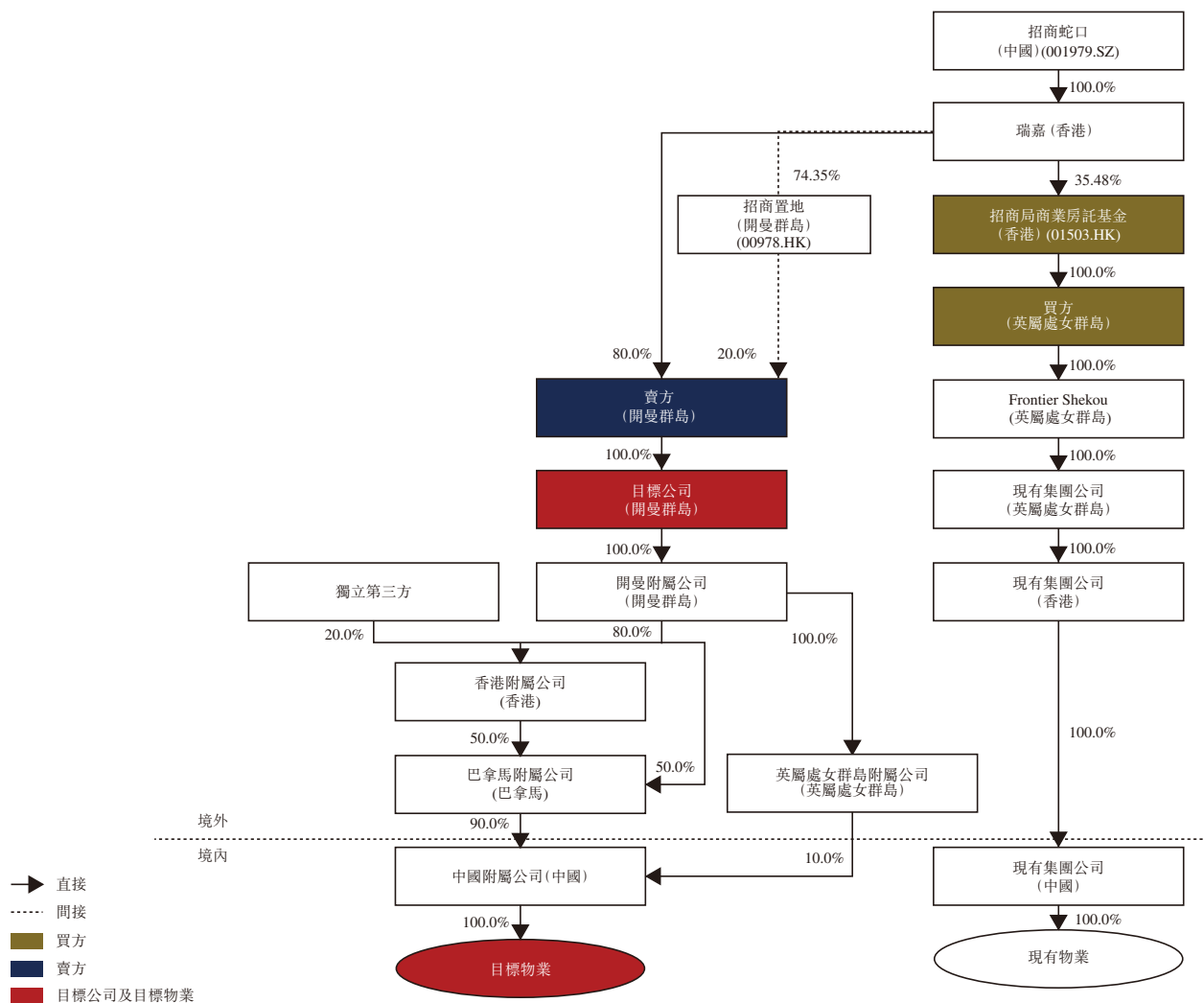
下表包含目標公司根據國際財務報告準則截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止三年的部分財務資料：

	截至 2019年12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2020年12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2021年12月31日 止年度 (人民幣千元)
收益	142,529	130,449	118,900
投資物業的公允價值(虧損)/收益	245,000	(68,845)	2,656
除所得稅前溢利/(虧損)	354,898	27,889	85,909
目標公司擁有人應佔溢利/(虧損)	234,480	(5,418)	54,506



### 3. 於完成前目標物業的持股架構

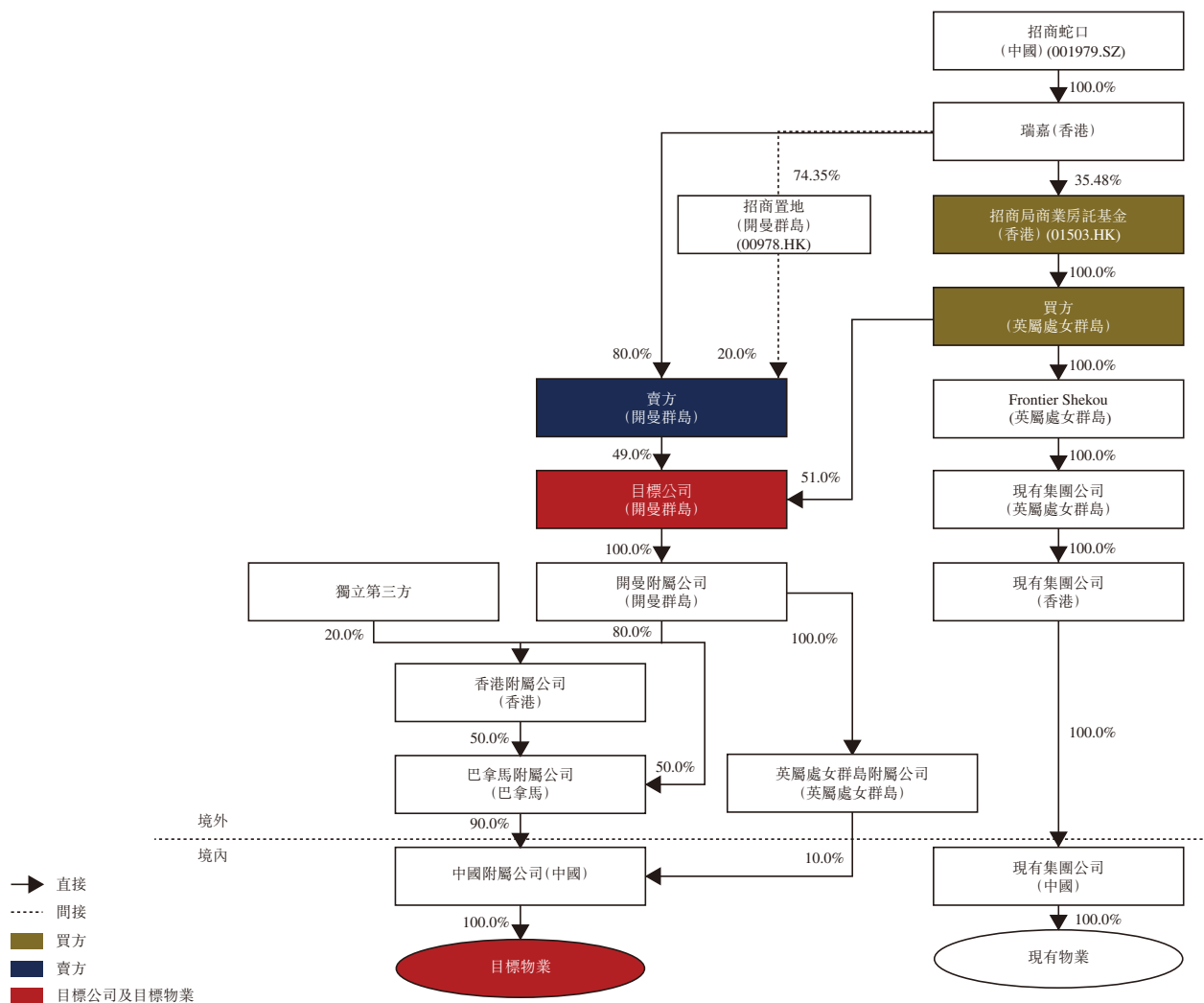
緊接完成前目標物業的預期持股架構如下：



據管理人於最後可行日期所知、所悉及所信，目標公司、開曼群島附屬公司、英屬處女群島附屬公司、香港附屬公司、巴拿馬附屬公司及中國附屬公司將於緊接完成前：(i) 擁有目標物業投資控股的主要業務活動；(ii) 不會持有除目標物業以外的任何其他投資物業或經營任何其他業務；及(iii) 並無任何僱員。

#### 4. 於完成後目標物業的預期持股架構

緊接完成後目標物業的預期持股架構如下：



## 5. 訂約方資料

招商局商業房託基金為一個以單位信託基金形式組成的香港集體投資計劃，且已根據證券及期貨條例第104條獲認可。招商局商業房託基金為主要以擁有及投資中國(包括香港及澳門，但不包括招商置地城市)的優質創收商業物業為目的而成立的房地產投資信託基金，專注於：(i)粵港澳大灣區(不包括兩個招商置地城市，即佛山及廣州)，為現有物業所在地；及(ii)北京及上海。招商局商業房託基金由管理人管理，其主要投資目的為為基金單位持有人提供穩定分派、可持續及長遠分派、可持續及長遠分派增長及提升招商局商業房託基金的物業價值。

管理人為招商置地的間接全資附屬公司。管理人擁有管理招商局商業房託基金資產的一般權力，管理人的主要責任為管理招商局商業的資產，為基金單位持有人帶來收益。

賣方為根據開曼群島法例成立的有限合夥公司，其主要業務活動為投資控股。其80%權益由保證人直接持有，而另外20%權益則由招商置地間接持有。招商置地於香港聯交所上市(股份代號：00978.HK)，由保證人間接擁有74.35%權益。保證人為招商蛇口的直接全資附屬公司，營運管理人及物業管理人各自為招商蛇口的間接全資附屬公司。招商蛇口為於深圳證券交易所上市的知名國有企業(股票代碼：001979.SZ)及招商局集團的旗艦附屬公司之一。招商蛇口一直積極於中國開發、銷售及管理各種類型物業。

## 6. 買賣契約

### 6.1 一般事項

於2022年6月13日，買方、賣方及保證人訂立買賣契約，據此買方同意購買而賣方同意出售目標股份，佔目標公司51%的股權。

### 6.2 收購事項的代價及付款條款

收購事項的購買代價相當於經最終付款調整的初始代價。

「初始代價」為人民幣1,341,537,262元，金額相等於(i)協定物業價值的46.41%加；(ii)初步經調整資產淨值。

初步經調整資產淨值人民幣88,467,262元相等於根據會計師報告於2021年12月31日賣方應佔本公司資產淨值的51%，但不計及以下資產及負債：(a)物業的價值；(b)本集團的物業、廠房及設備；(c)與加速稅項折舊及投資物業公允價值變動有關的遞延稅項負債；及(d)可轉讓應付款項。

有關初始代價之計算的詳細闡述。請參閱該通函所載經擴大集團的未經審核備考財務資料。

由於初始代價暫定基於本公司於2021年12月31日的初步經調整資產淨值，買賣契約訂約方已同意在完成日期後支付以下任一款項（「最終付款」）：

- (a) 倘經調整資產淨值(如完成報表所載)高於人民幣88,467,262元(即初步經調整資產淨值)，則買方須向賣方支付差額；及
- (b) 倘經調整資產淨值(如完成報表所載)低於人民幣88,467,262元，則賣方須向買方支付差額。

「經調整資產淨值」是指由完成報表釐定的目標股份應佔的目標公司的資產淨值，不計以下資產及負債：(i)目標物業的價值；(ii)目標集團的物業、廠房及設備；(iii)與加速稅項折舊及投資物業公允價值變動有關的遞延稅項負債；及(iv)可轉讓應付款項。協定物業價值人民幣2,700,000,000元(即訂約各方協定之目標物業資產價值)乃由自願買方／賣方經計及目標物業之質量及過往表現後按公平原則釐定。協定物業價值較截至2022年3月31日的評估價值(即人民幣2,730,000,000元)折讓約1.1%，並相當於基於截至2022年3月31日止目標物業的月租總金額(即人民幣8,860,000元)的3.9%估計淨物業收益率。

根據買賣契約，代價將按以下方式支付：

- (a) 於延期付款日，買方須向賣方支付相等於(i)初始代價的金額；減去(ii)第7號公告預扣金額（「初始付款」）的金額；及
- (b) 在完成報表協定或釐定後的十個營業日內支付最終付款。

於完成時，買方須向賣方交付一份經全面簽立的承諾函之掃描副本，據此買方有權或將有權根據其中的條款及條件獲得收購貸款。為免生疑問，初始付款的支付時間不會影響完成。

根據買賣契約應付的所有款項均須以港元支付。

### 6.3 第7號公告預扣金額

賣方向買方出售目標股份構成非居民企業根據第7號公告間接轉讓中國應課稅財產。根據買賣契約，買方就轉讓目標股份應從應付予賣方的代價中預扣根據第7號公告預計應繳納的企業所得稅金額（「**第7號公告預扣金額**」）。

在買方從賣方收到由相關中國稅務機關指定的銀行蓋章的納稅通知副本（如有）（以證明賣方已支付因出售轉讓股份產生或相關的應付稅項並經買方核實）後，買方應向賣方轉入相當於第7號公告預扣金額的款項。

### 6.4 先決條件

完成須待下列條件（統稱「**條件**」）達成後方可作實：

- (1) 並無對目標物業造成重大損害，任何政府部門並無強制收購或收回目標物業，且並無收到任何政府部門有關意向的通知；
- (2) 買方及／或管理人（以其作為招商局商業房託基金管理人的身份）認為賣方及保證人在買賣契約項下的任何保證並無遭重大違反，而對招商局商業房託基金或目標物業的財務狀況、前景、盈利、業務、承諾或資產將產生重大不利影響（各情況下均作為一個整體）；
- (3) 已取得達致完成所需的所有第三方及公司批准（包括任何政府批准）；
- (4) (a) 現有賣方融資及現有集團融資的未償還本金及應計利息已全額償還；

- (b) 賣方集團相關成員公司與巴拿馬附屬公司根據買賣契約分別按買方信納的條款訂立無抵押免息貸款協議；
  - (c) 境外許可產權負擔已被終止、解除及免除，買方無需承擔任何費用，且除償還貸款及／或境外許可產權負擔的貸款外，目標集團無需支付額外費用；及
  - (d) 所有解除產權負擔文件均已提交予相關中國政府部門，買方無需承擔任何費用，且除償還貸款及／或境內許可產權負擔的貸款外，目標集團無需支付額外費用；
- (5) 買方已根據其全權酌情認為信納的條款及條件就收購事項訂立收購貸款的最終協議；及
- (6) 獨立基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上通過關於須取得批准之交易事宜的決議案。

買方可向賣方發出書面通知豁免任何條件(上文第(1)、(2)及(6)段的條件除外)(須遵守房託基金守則、上市規則及其他適用法律、規則及法規)。

## 6.5 完成

完成將於所有條件獲達成或豁免後第5個營業日或買方與賣方可能書面協定的其他日期發生。待條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)後，管理人預計完成將於2022年第二季度前後發生。完成後，管理人將儘快發佈公告，通知基金單位持有人完成已發生。倘任何條件未能於最後截止日期前達成或獲豁免，買方無責任進行收購事項，而買賣契約亦告無效。

## 6.6 聲明、保證及彌償保證

買賣契約載有賣方及保證人(作為共同保證人)就目標集團作出的慣常聲明及保證。

其亦對賣方及保證人(作為共同保證人)就任何違反保證的責任規定若干限制，包括：

- (a) 根據保證提出的所有申索的限期自完成日期起計為期三(3)年(與基本保證及稅項保證有關的申索除外，在此情況下，其限期為自完成日期起為期七年)；
- (b) 所有與保證有關的申索的代價限額；及
- (c) 與保證有關申索的每宗申索的最低申索額為代價金額的0.05%，惟可在所有該等申索的可追討總額超過代價金額的0.2%時向賣方及保證人追討該等申索(據此，賣方及保證人將承擔全部金額)。

此外，買賣契約包含慣常彌償保證，尤其是賣方及保證人已共同及個別且不可撤銷地承諾在法律允許的最大範圍內就任何一方因目標物業不符合任何適用的中國法律而可能遭受(基於全額彌償保證基準)的任何損失，向招商局商業房託基金、買方、管理人及目標集團作出賠償，包括但不限於：

- (a) 因建造工程超出核准圖則造成的不動產所有權證書與目標物業的實際情況不符的損失，包括因建造工程超出核准圖則及出租目標物業違規區域的任何行政處罰；
- (b) 因將目標物業的若干公用區域出租予租戶作私人用途而未獲目標物業業主批准而產生的損失，包括任何罰款、沒收收入及其他罰款；
- (c) 因對目標物業的違規使用而導致的任何罰款或收回令產生的損失或主管政府部門頒佈的正式整改令，包括：
  - (i) 根據相關條款及中國法律提前終止違規租賃導致的損失，有關終止乃基於遵守收回或整改令；及

- (ii) 在價值損失限額的規限下，招商局商業房託基金當時的總估值師所釐定，因遵守主管政府部門正式頒佈的收回或整改令而直接導致目標物業價值的任何相應減少（「價值損失」）；
- (d) 與目標物業的建造及發展有關的任何不合規或缺乏所需的許可證、證書或資質而產生的損失；及
- (e) 因未登記租約而產生之損失。

（「目標物業彌償保證」）。

目標物業彌償保證須受以下限制所規限：

- (a) 除非於目標物業的土地使用權屆滿前向賣方及保證人送達有關申索通知，否則賣方及保證人無須就目標物業彌償保證項下的任何申索承擔任何責任；
- (b) 倘招商局商業房託基金、買方及／或管理人根據目標物業彌償保證就目標集團任何成員公司蒙受的任何損失提出申索，則賣方及保證人就有關申索的責任應限於按比例（基於買方於目標集團的權益比例）承擔損失；及
- (c) 賣方及保證人就根據上文目標物業彌償保證第(c)(ii)段作出的任何申索所承擔的責任，不得超過下列各項相乘所得的金額：
  - (i) 招商局商業房託基金當時的總估值師於目標物業價值減少前就目標物業發出的(1)價值損失與(2)最近期物業估值的比率；
  - (ii) 乘以協定物業價值的按比例部分（基於買方於目標集團之權益比例）

（該金額稱為「價值損失限額」）。

賣方及保證人各自向買方承諾並確保賣方及保證人在目標物業彌償保證有效期內將維持淨資產超過代價。



經計入：

- (1) 賣方提供的上述保證及彌償保證範圍，而管理人認為其公平合理，乃於公平磋商後屬於正常商業條款及買方在有關情況下可獲得的最佳條款，且符合招商局商業房託基金以及基金單位持有人的整體利益；
- (2) 保證人就賣方於買賣契約項下的責任之擔保；
- (3) 管理人信納對目標集團及目標物業之盡職調查結果；及
- (4) 如下文第A.8及D.3節所載管理人中國法律顧問之意見，

管理人信納招商局商業房託基金及基金單位持有人有關潛在申索之整體利益得到充分及充足保障。

投資者務請注意，買賣契約載有可分別向賣方提出申索的金額之若干限制，故買方或無法根據買賣契約悉數追討針對賣方提起的全部申索金額。

#### 6.7 完成前及完成後承諾

於完成前：

- (a) 賣方須償還現有賣方融資項下的未償還本金及應計利息；
- (b) 賣方須促使賣方集團的成員公司向巴拿馬附屬公司提供構成對賣方集團負債的貸款，而巴拿馬附屬公司須於完成前悉數償還明源大連銀行融資I及明源大連銀行融資II項下的未償還金額；
- (c) 賣方須促使中國附屬公司於完成前悉數償還境內裝修融資項下的未償還本金及應計利息；
- (d) 賣方須於完成前向目標集團相關成員公司償還賣方結欠該目標集團成員公司的未償還款項；及

(e) 賣方及保證人須確保：

- (i) 境外許可產權負擔已終止、解除及免除，買方無需承擔任何費用，除償還以境外許可產權負擔作抵押的貸款及／或融資外，目標集團並無額外成本；及
- (ii) 所有解除產權負擔文件均已提交予相關中國政府部門，買方無需承擔任何費用，且除償還貸款及／或境內許可產權負擔作抵押的融資外，目標集團無需支付額外成本；

## 6.8 賣方之納稅義務

誠如管理人之稅務顧問告知，根據中國間接轉讓規則就賣方出售目標公司股份繳納中國企業所得稅之義務須由賣方承擔，而買方僅承擔預扣義務。

管理人從其稅務顧問了解到，就收購事項而言：(i)賣方首先將向相關中國稅務機關報稅；及(ii)相關中國稅務機關其後評定應付稅項金額。

根據買賣契約，賣方應自費根據中國間接轉讓規則儘快且無論如何不遲於買賣契約日期後30天向相關中國稅務機關真實、準確及完整申報收購事項的所有相關資料。賣方應：(a)即時就收購事項的評稅及繳稅向相關中國稅務機關跟進並遞交相關中國稅務機關可能要求賣方提交有關收購事項的所有文件；及(b)即時通知買方及管理人上述事項。

賣方應：(a)在有關中國稅務機關應用的適用法律、規則及條例規定的期限內，結清並全額支付其因收購事項而產生的或與收購事項有關的應付稅款；及(b)向買方提供由有關中國稅務機關指定的銀行蓋章的繳稅通知書(如有)的副本，以證明有關應付稅款的支付。

管理人之稅務顧問已就賣方出售目標股份而根據中國企業所得稅法及中國間接轉讓規則須繳納之間接企業所得稅估計金額向管理人提供意見。鑑於上文所述及稅務顧問之意見，管理人認為

賣方就中國企業所得稅法及中國間接轉讓規則項下之納稅責任(包括第7號公告預扣金額)提供的保障屬充足且基金單位持有人的利益得到充分保障。

## 7. 股東協議

### 7.1 一般事項

於2022年6月13日，買方、賣方(即「股東」)及目標公司訂立有關目標公司股東協議(「股東協議」)，於完成後生效。股東協議的主要條款於本第A.7節概述。

### 7.2 董事會委任權利

目標公司董事會應由最多三名董事組成，其中兩名應由招商局商業房託基金(透過買方)委任及餘下一名應由賣方委任。目標公司董事會會議法定人數應為兩名董事，包括各股東提名委任的至少一名董事。董事會主席應由買方提名，且並無決定投票權。

### 7.3 保留事項

董事會的董事決議案應由董事投票簡單多數通過，惟以下事項需要各股東一致批准(「保留事項」)：

#### 公司

- (a) 目標公司組織章程細則或任何其他目標集團成員公司的組織大綱或組織章程細則的任何更改；
- (b) 目標公司股本的任何變化，而會導致股東的股權比例(即相關股東持有的股份數量按全面攤薄計算，並以全面攤薄後佔本公司已發行股本的比例表示(「股權比例」))(或目標集團任何其他成員公司的法定或已發行股本)發生任何變化，或增設或授予任何購股權、認股權證、權利或其他權益以認購或收購目標公司股本中的任何股份，從而導致任何集團成員公司的股東股權比例或其他證券或任何股本發生任何變化；

- (c) 任何目標集團成員公司的股本、股份、貸款票據或其他證券的任何重組、贖回或回購，或任何附帶權利的任何變更，或任何目標集團成員公司的任何合併、兼併、分拆或其他公司重組，無論如何實施均會導致股東的股權比例發生任何變化；
- (d) 除買賣契約允許的情況外，任何人士登記為股東或任何目標集團成員公司的股東(不論是通過認購或是轉讓)；

#### 會計及財務

- (e) 目標公司委任或罷免核數師；
- (f) 目標集團的會計參考日期(或財政年度結算日)任何變更，或除法律或相關會計原則規定者外；

#### 商業

- (g) 目標集團所開展業務的性質、範圍或地區有任何重大變化；
- (h) 目標集團的任何業務停止經營；
- (i) 任何目標集團成員公司的業務或資產整體或基本上整體指讓、出售、轉讓或處置的安排；
- (j) 除於日常業務過程中外，任何目標集團成員公司的任何重大資產或相關組別資產的指讓、出售、轉讓或處置的安排(無論是通過單一交易或一系列交易)，而其賬面淨值合共超過一(1)百萬港元(或其等值)；
- (k) 任何目標集團成員公司收購或認購任何公司或其他人士的任何部分股本、股份或其他證券，或其業務或資產；
- (l) 任何目標集團成員公司參與或終止參與任何合夥企業、利潤分配安排或合營企業；
- (m) 成立或出售目標公司全資擁有或控制的任何企業的任何附屬公司，或設立或關閉任何目標集團成員公司的任何分公司或辦事處；

- (n) 除於日常業務過程中外，任何目標集團成員公司籌借任何貸款或墊款或產生、重續或延長任何目標集團成員公司的任何借款，在各情況下超過一(1)百萬港元(或其等值)；
- (o) 任何目標集團成員公司對任何目標集團成員公司的全部或任何部分業務或任何重大資產設立或發出任何按揭、固定或浮動押記、債權證或貸款票據(無論有抵押抑或無抵押)、留置權(不包括法律實施或日常業務過程中產生的留置權)或任何其他產權負擔；
- (p) 任何目標集團成員公司提供任何擔保、抵押或彌償保證；
- (q) 任何土地或其他財產的任何收購、購買、出售、轉讓、處置、租賃、許可或佔用；
- (r) 除於日常業務過程中外，批准任何目標集團成員公司涉及(以現金或其他方式)支付任何於12個月期間金額合共超過一(1)百萬港元(或其等值)的任何責任；
- (s) 與任何法律、仲裁或其他爭議解決程序的進行(包括和解)有關的任何重大決定，其潛在責任或申索超過一(1)百萬港元(或其等值)，且就目標集團開展的業務的背景屬重大，而任何目標集團成員屬其中一方；

#### 僱傭

- (t) 釐定任何目標集團成員公司董事及目標集團其他高級管理層的薪酬(如有)；

#### 無力償還

- (u) 除非買賣契約明確規定，否則將採取以下任何步驟：
  - (i) 目標公司或任何其他目標集團成員公司清盤或解散；
  - (ii) 就有關目標公司或任何其他目標集團成員公司獲得行政命令；
  - (iii) 委任或邀請任何人士委任目標公司或任何其他目標集團成員公司的全部或任何部分業務或資產的接管人或接管人及管理人；

- (iv) 就目標公司或任何目標集團成員公司的破產、清算、追款或類似程序(包括與任何債權人訂立一般協議)遞交呈請或召開會議；
- (v) 建議或與目標集團債權人作出任何安排、折中或和解方案，或為目標集團債權人利益進行轉讓，或就目標公司或任何其他目標集團成員公司負債的任何重大部分的重新安排、重組或重新調整訂立任何協議；或
- (vi) 於任何司法權區進行本節A.7.3「保留事項」內第(z)(i)至(z)(v)段所述的步驟相同或類似的任何事宜。

#### 7.4 優先認購權

任何股東均不得轉讓目標公司的股份(「股份」)，除非目標公司首先向另一名股東提呈購買全部(而不是部分)有關股份的要約，且後者拒絕接受相關要約。該出售限制概不適用於任何一個股東向其聯屬人士的轉讓。任何獲准轉讓股份的受讓人應訂立一份信守契約，以受股東協議的約束。

#### 7.5 違約

倘一名股東(a)無力償債；或(b)違反股東協議中有關股份轉讓限制的若干條文(該股東，「受影響股東」)，其他股東可以行使選擇權，以股東同意的價格購買受影響股東持有的部分或全部股份，或在未達成有關同意的情況下，根據股東協議釐定的此類股份的公平市場價值。然而，受影響股東並無義務出售部分股東工具。

#### 7.6 共同所有權安排

##### (a) 收購目標公司51%權益

據管理人深知及確信，並根據管理人目前掌握的資料，管理人將能夠(通過其在目標公司的權益，並考慮到如第A.7.3節「保留事項」所述股東協議中的保留事項(其不影響以下事項))：

##### (a) 管理及維護目標物業；

- (b) 負責目標物業的日常管理及營運，免受干擾、控制或限制；
- (c) 獨立開展目標物業的資產提升工作；及
- (d) 指示中國附屬公司行使作為目標物業所有者的所有權利，例如，不受干擾地出售、抵押、佔用及出租目標物業，惟無論如何須遵守適用的中國法律及許可。

基於上文所述，管理人認為，於完成後，招商局商業房託基金將擁有房託基金守則第7.5(aa)段規定的目標物業的「多數所有權及控制權」，從而符合有關要求。管理人認為且申報會計師同意，目標集團的實體於完成後將作為本集團的附屬公司入賬。此外，管理人認為，收購目標公司51%的權益以及與賣方訂立股東協議符合基金單位持有人的最佳利益，從而讓招商局商業房託基金可以：

- (1) 提名目標公司三名董事的其中兩名，根據股東協議的條款，其決定通常以簡單多數表決作出。有關更多詳情，請參閱第A.7.3節「保留事項」；
- (2) 憑藉賣方在北京的大量業務所得的本地市場專業知識及其對目標物業的熟悉程度；
- (3) 根據股東協議的條款，減少與管理招商局商業房託基金與目標物業相關的義務及責任有關的風險，但僅限於其權益比例；及
- (4) 減輕招商局商業房託基金因收購目標公司全部權益而產生的直接財務負擔。

因此，管理人認為買方與賣方訂立股東協議及成為合營企業合夥人將符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

管理人的香港法律顧問已告知管理人，待買賣契約及完成的正式執行，根據香港法例，股東協議及其項下的共同所有權安排(均由香港法例監管)將為合法、有效、有約束力及可執行。

(b) 於香港附屬公司的少數權益

誠如A.4節「於完成後目標物業的預期持股架構」中目標物業於完成後的預期持股架構所示，開曼附屬公司持有香港附屬公司80%的權益，以及中交產業投資控股(香港)有限公司(「中交產投香港」)持有其餘20%權益。中交產投香港自香港附屬公司註冊成立以來一直為其股東，與招商局商業房託基金並無有關目標物業的交易歷史(開曼群島附屬公司已向一名前股東而非向中交產投香港收購其於香港附屬公司的股份)。中交產投香港為中國交通建設集團有限公司(由中國國務院國有資產監督管理委員會直接監督的國有企業)的間接全資附屬公司。中交產投香港及中國交通建設集團有限公司均為獨立第三方，與招商局商業房託基金的任何關連人士概無關係。管理人認為，儘管招商局商業房託基金將無法收購香港附屬公司的100%權益，但收購開曼附屬公司持有的香港附屬公司80%權益(將予收購的目標公司51%權益佔香港附屬公司40.8%實際權益)仍符合基金單位持有人、獨立基金單位持有人及招商局商業房託基金的整體利益，因招商局商業房託基金將能夠透過開曼附屬公司提名香港附屬公司的三名董事，而中交產投香港將能夠提名一名董事，且董事會的決策將由全體董事的三分之二多數表決作出。概無股東協議或其他類似文件規管香港附屬公司股東的權利及責任，亦無保留事項須取得少數股東或任何代名董事批准。

## 8. 公平條款及盡職調查

買賣契約及股東協議均由訂約各方按正常商業條款(包括與責任限制有關之條款)經公平磋商後訂立。

管理人已對目標集團及目標物業(包括租約)進行盡職調查並信納所得結果，且並無發現任何重大違規或重大不合規事宜。該盡職調查乃根據房託基金守則(包括證監會認可的房地產投資信託基金海外投資應用指引)及管理人合規手冊之相關條文進行。鑑於前述各項及經考慮第D.3節「所有權」內中國法律顧問之意見後，管理人認為招商局商



業房託基金將於緊隨完成後持有(透過買方及目標集團)目標物業的良好、可銷售、法定及實益業權。此外，中國法律顧問亦確認中國附屬公司已獲得中國附屬公司於目標物業所在地進行目前業務及營運所需的一切必要牌照及同意。

作為管理人就目標物業進行的盡職調查的一部分，管理人將對目標物業進行視察及調查的工作外判予獨立專業工程公司，而管理人信納有關工作及其結果。視察結果顯示，目標物業的樓宇及結構物料以及樓宇設施安裝均維持良好狀況，僅須進行少量整修工程。

### 8.1 超出核准圖則的建造工程

根據管理人的盡職調查，目標物業單位所在發展項目招商局航華科貿中心的若干物業已超出核准圖則範圍。

根據管理人的中國法律顧問的意見：

- (a) 中國附屬公司已於1999年就目標物業受到若干行政處罰，該筆罰款已悉數支付。就目標物業的不動產權證書所示總樓面面積48,370.26平方米，北京土地資源局確認中國附屬公司的所有權，且中國附屬公司獲當局批准繼續使用該等總樓面面積；
- (b) 招商銀行大樓不動產權證書表明招商銀行大樓是一座三層建築，然則該建築實際上有四層。儘管如此，招商銀行大樓6,143平方米之實際總樓面面積與其不動產權證書所示者相同。招商銀行大樓第4層已出租予一名獨立第三方租戶作為商業及寫字樓用途；及
- (c) 就友邦保險NPA中心而言，前租戶在原有第4層的空間內建造一個未經授權的閣樓，將原有第4層的空間劃分為兩部分，即現有第4層及現有第5層的空間。根據中國法律，原有第4層的全部空間(即現時第4層及現時第5層的空間)由中國附屬公司全資擁有。然而，中國附屬公司並無就現時第5層總樓面面積獲發不動產權證書。中國附屬公司並無就現時第5層向前租戶收取租金，且現時空置。據賣方告知，並無就友邦保險NPA中心第5層產生任何營運、管理或保養成本。因友邦保險NPA中心第5層倒塌或崩塌的損失引起的賠償責任由中國

附屬公司承擔，而任何該等損失將由賣方及保證人(作為共同保證人)就目標集團作出的聲明及保證(誠如第A.6.6節「買賣契據」-「聲明、保證及彌償保證」所述)涵蓋。

據中國法律顧問之意見，依據關鍵時間生效的中國《城市規劃法》，對於未獲建設工程規劃許可證而實施或實施與該等許可證不相符的建造工程，主管機關可責令於指定期限進行工程糾正並處以罰款。此外，主管機關亦可責令於指定期限拆除違建工程或沒收該等工程產生的收入。根據現行有效的中華人民共和國《城鄉規劃法》，就未根據建設工程規劃許可證進行的建設而言，主管部門可責令於指定時間內糾正建設並處以罰款，亦可責令沒收建設或有關建設所得收入。就友邦保險NPA中心第5層而言，任何相關部門的拆卸不合規格部分法令將向中國附屬公司發出。根據任何有關命令拆除不合規區域的成本估計不超過人民幣1百萬元，並將由賣方提供的彌償(誠如第A.6.6節「買賣契據」-「聲明、保證及彌償保證」所述)支付。

就中國附屬公司出租不合規樓面，中國法律顧問進一步告知，根據《商品房屋租賃管理辦法》，若出租不合規樓面，主管機關可責令於指定期限予以整改並處以最高人民幣5,000元罰款或該等樓面非法收益的一至三倍罰款(惟該等罰款不得超過人民幣30,000元)。相關租賃協議亦可能被視為無效。

因此，中國附屬公司可能面臨因下列情形受到行政處罰的風險：  
(i)招商銀行大樓及友邦保險NPA中心超出核准圖則範圍的樓面面積(包括主管當局可能發出的領令，拆卸友邦保險NPA中心第5層不合規樓面)；以及(ii)出租招商銀行大樓不合規樓面及有關招商銀行大廈不合規樓面的租賃協議可能無效。

管理人不認為上述事項會對招商局商業房託基金構成重大風險，因為：

- (i) 已就中國附屬公司擁有之目標物業48,370.26平方米總樓面面積獲發不動產權證書；

- (ii) 友邦保險NPA中心第5層不合規樓面未曾租出，其並非目標物業單位的組成樓面面積部分，不納入中國附屬公司賬目，且未曾納入收購事項估值；及
- (iii) 自目標公司於1999年開始營運，中國附屬公司未曾收到由於上述不合規情形而引致的任何通告、命令、查詢、調查或行政處罰，亦未曾被要求整改或支付罰款。

此外，就上述情形及賣方(誠如第A.6.6節「買賣契約」-「聲明、保證及彌償保證」所述)所提供的彌償保證，而該等彌償保證涵蓋了因目標物業不動產權證書與由於任何超出核准圖則建造導致的目標物業實際狀況不一致而招致的任何損失(包括與目標物業建造超出核准圖則及出租該等不合規樓面相關之行政處罰)，管理人不認為此項事宜對招商局商業房託基金構成重大風險。管理人認為上述不合規情形屬於非重大不合規情形，預計其不會對招商局商業房託基金的財務狀況及業務構成重大不利風險。

由獨立物業估值師作估值的目標物業以向有關目標物業發出的0110616、0123244、0123245、0123246、0123247及0123183不動產權證書上表明的總樓面面積為基礎，即為招商銀行大樓第4層範圍及上文第8.1(a)段所述中國附屬公司曾支付罰款的其他範圍的總樓面面積。就友邦保險NPA中心第5層而言，由於就目標物業發出的不動產權證書不包括該範圍，我們並無計及該範圍，且不計及由友邦保險NPA中心第5層產生的租金收入(如有)。

## 8.2 未經授權出租公用區域

根據中國附屬公司提供的文件及書面確認函，以及有關招商局航華科貿中心之發展項目許可證，中國附屬公司已出租該發展項目物業之若干公用區域(其總樓面面積為572.67平方米)予租戶作為私人用途，惟並無於股東大會上提呈該等公用區域所在發展項目的相關樓宇擁有人批准該等公用區域租賃的任何決議案。

據中國法律顧問：

- (i) 若一項物業的建造單位在未獲授權下出售某項物業的公共工程或公共設施擁有人之業權或使用權，主管機關可處以人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款，建造單位亦必須對相關業主所遭受之損失作出賠償；及
- (ii) 倘某項物業的公用區域或市政公共服務設施的用途發生任何變更而未有通知物業服務供應商及隨後才取得發展項目擁有人決議批准變更改用途，或在未曾取得有關業主、業主大會及物業服務供應商事先批准的情況下將公用區域或市政公共服務設施用於商業營運，主管機關可發出警告，處以人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款，並沒收該等區域所得收入以用於公用區域及市政服務設施的維修及保養，或由業主大會指示作其他用途。

由於中國附屬公司未能提供諸如發展項目擁有人於股東大會之決議案等相關程序文件，故中國附屬公司可能面臨不獲發展項目擁有人批准使用公用區域之風險，因而可能會被處以相關行政處罰。

管理人不認為上述事項會對招商局商業房託基金構成重大風險，因為：

- (i) 該等出租樓面佔目標公司收益的極小部分；及
- (ii) 自目標公司於1999年開始營運，中國附屬公司未曾收到由於上述不合規情形而引致的任何通告、命令、查詢、調查或行政處罰，亦未曾被要求整改或支付罰款。

此外，就上述情形及賣方(誠如第A.6.6節「買賣契約」-「聲明、保證及彌償保證」所述)所提供的彌償保證，而該等彌償保證涵蓋了因未獲目標物業業主批准出租目標物業的若干公用區域予租戶作為私人用途而引致的任何損失(包括任何罰款、沒收收入及其他處罰)，管理人不認為此項事宜對招商局商業房託基金構成重大風險。

出現問題的公用區域並非目標物業的一部分，並不納入目標物業的不動產權證書，而獨立物業估值師為目標物業估值時並無計及由該等公用區域產生的租金收入(如有)。

### 8.3 未登記租約

於最後可行日期，中國附屬公司未能就目標物業提供租約的登記文件。根據中國附屬公司提供的文件及書面說明，所有租約條款均規定有關承租人須登記相關租賃事項；因此，中國附屬公司僅在登記程序中對承租人予以協助，其無法確定每名承租人是否已完成有關租約登記。

據中國法律顧問告知，根據《商品房屋租賃管理辦法》，倘中國附屬公司未能於主管機關通知的指定時間內整改有關情況，則將被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。目前尚不清楚該罰款是否按每份租約基準適用於各未登記租約。假設單獨罰款適用於各未登記租約，管理人認為，倘中國附屬公司於主管機關規定期限內未糾正有關情況，則就該等未登記租約的應付最高罰款總額約為人民幣380,000元。

倘部分或全部租約確實仍未登記，則作為租約出租人的中國附屬公司面臨可能被處以相關行政處罰的風險。

據中國法律顧問告知，未登記租約不會對該等租約的合法性或約束力產生影響，亦不會對中國附屬公司對目標物業之合法業權產生不利影響。中國附屬公司於最後可行日期毋須就未登記租約進行整改或支付罰款。此外，賣方已提供彌償保證(誠如第A.6.6節「買賣契約」-「聲明、保證及彌償保證」所述)，當中涵蓋有關目標物業未能遵守適用的中國法律引起的損失。基於上文所述，管理人不認為上述情形對招商局商業房託基金構成重大風險。

## 9. 費用及收費

### 9.1 一般事項

招商局商業房託基金就收購事項應付的估計費用及收費總額(「費用及收費總額」)約為26,000,000港元，包括收購費用、其他收購費用及開支以及受託人額外費用。有關該等費用及金額之詳情載於下文第A.9.2至A.9.4節。初始代價人民幣1,341,537,262元的港元等值金額(約1,640,823,462港元)另加費用及收費總額(約26,000,000港元)約為1,667,000,000港元。

### 9.2 收購費用

於完成時，管理人根據信託契約將有權收取收購費用人民幣13,415,373元，相當於初始代價的1%(「收購費用」)。收購費用將根據當時現行匯率以現金形式以港元向管理人支付。收購費用之港元等值金額約為16,408,235港元。

### 9.3 其他收購費用及開支

招商局商業房託基金就收購事項已產生或預期將產生的其他估計費用及開支，包括顧問費用、專業費用、新融資預付費用以及印花稅，其港元等值金額預期將約為9,300,000港元(「其他收購費用及開支」)。其他收購費用及開支屬非經常性質，為與收購事項有關的一次性交易開支。

### 9.4 受託人額外費用

根據信託契約，受託人有權就其所履行屬於特殊性質或受託人於招商局商業房託基金的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外之職責收取額外費用。受託人與管理人協定，其將根據其就收購事項履行職責所產生的時間及成本向招商局商業房託基金收取一筆過的額外費用，而預期有關額外費用將為100,000港元(「受託人額外費用」)。

## 9.5 持續費用

於完成後，根據信託契約及除就現有物業應付管理人及受託人的費用外：

- (a) 管理人將有權根據信託契約收取目標集團應佔管理費，包括：
  - (i) 基本年費率為基本可分派收入(定義見信託契約)10.0%；及
  - (ii) 浮動費用，即財政年度內每個基金單位分派與上一財政年度比較的差額乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數，每年25.0%，惟自招商局商業房託基金上市日期起至2022年12月31日止並無應計或應付的浮動費用除外；及
- (b) 受託人將有權根據信託契約每年收取存置財產價值介乎0.0150%至0.0250%的費用，有關費用可不時增加至最高上限為每年存置財產價值的0.06%。就存置財產應付受託人的總費用受最低金額每月人民幣56,000元所限。

## B. 收購事項融資

管理人將動用從新融資所提取的現金撥付代價。

擬定融資架構乃經計及(其中包括)完成後招商局商業房託基金營運資金的充足性、資產負債的最佳水平及融資成本而釐定。

### 1. 將由招商局商業房託基金提取之融資

#### 1.1 一般事項

於完成時，目標集團將訂立一筆構成對賣方集團負債的貸款，該貸款將由招商局商業房託基金(透過巴拿馬附屬公司)承擔並於完成後繼續由其負債。

此外，管理人擬於完成時從新融資提取貸款，撥付買方根據買賣契約向賣方支付的代價。

## 1.2 對賣方集團負債

於完成前，賣方將促使賣方集團成員公司按令買方滿意的條款向巴拿馬附屬公司提供相當於明源大連銀行融資I及明源大連銀行融資II項下未償還本金及應計利息金額的免息無抵押貸款，而巴拿馬附屬公司須於完成前悉數償還明源大連銀行融資I及明源大連銀行融資II的該等未償還款項(「對賣方集團負債」)。

預計於完成時賣方集團向目標集團提供的該筆貸款未償還總額為約人民幣119,000,000元。

由於構成對賣方集團負債的貸款按照正常或較佳的商業條款進行且未獲本集團資產作抵押，根據房託基金守則第8.7A段、上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂，特別是第14A.90條)及信託契約，其已獲豁免遵守上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修訂)項下的申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准之規定。然而，管理人認為對賣方集團負債與收購事項互相關連且為同一建議的一部分，將尋求獨立基金單位持有人根據同一普通決議案批准對賣方集團負債，以批准(1)收購事項及買賣契約項下擬進行的交易；及(2)股東協議的簽立及其項下擬進行的交易。董事會(包括獨立非執行董事)、獨立財務顧問、獨立董事委員會及受託人就對賣方集團負債的意見將載於該通函。

## 1.3 新融資

管理人已就提供以港元計值之境外貸款融資與銀行訂立承諾函，金額為相當於人民幣1,400,000,000元的等值港元(「新融資」)。管理人應從中提取以支付代價。受託人、Frontier Shekou、現有集團公司(英屬處女群島)及現有集團公司(香港)各自將就新融資向銀行提供無條件及不可撤銷的擔保。

此外，管理人已收到最多人民幣3,900,000,000元的再融資貸款的銀行意向函，為新融資及現有招商局商業房託基金集團融資再融資。有關上述承諾函、新融資及建議再融資貸款的詳情將於該通函中載列。



## 2. 資產負債比率

緊隨完成後，招商局商業房託基金的資產負債比率預期將由29.2%（誠如其截至2021年12月31日的年報所披露）增加至33.1%，假設：(i)收購事項完成；及(ii)基於截至2021年12月31日的目標股份的代價從新融資提取的1,640,823,462港元（相當於約人民幣1,341,537,262元）。

該比率較房託基金守則容許的50%上限為低。

## C. 進行收購事項的原因及裨益

### 1. 提升每單位基金分派的收購

收購事項預期將提升現有基金單位持有人的每單位基金分派。截至2021年12月31日止年度，有關每單位基金分派的收購事項的備考財務影響的進一步詳情將於該通函內載列，猶如收購事項已於2021年1月1日完成以及招商局商業房託基金已持有及營運目標物業直至2021年12月31日。

### 2. 地域多元化及組合規模的擴大

收購事項預期將使得招商局商業房託基金的資產組合在地域上更加多元化，目前其主要集中於深圳蛇口地區。於收購事項完成後，基於截至2021年12月31日招商局商業房託基金現有物業的公允價值，位於深圳的招商局商業房託基金的物業的應佔公允價值將從100.0%降至71.4%。

於北京的收購事項將開展招商局商業房託基金從深圳到其他中國一線城市的擴張。收購事項亦預期將擴大招商局商業房託基金的租戶基礎至境內及跨國知名企業。

收購事項完成後，基於截至2021年12月31日的招商局商業房託基金的現有物業的公允價值，招商局商業房託基金組合的公平市價預期將增加40.0%。招商局商業房託基金的總資產將超過人民幣100億元。

### 3. 在中國最有活力城市抓住的對寫字樓的高需求機遇

根據市場顧問報告，於2021年，北京的國內生產總值達到約人民幣4.03萬億元，按可比較價格較前一年增加11.4%。超過4,500家外商投資企業已在北京落戶，帶來超過150億美元的外商直接投資。北京作為正在成長中的國際商業中心之一，其經濟的強勁增長勢頭很可能提供對寫字樓租賃單位的高需求。

#### 4. 國貿中心商業區的優越位置

目標物業為坐落於北京(中國首都)朝陽區國貿中心商業區(「中心商業區」或「國貿中心商業區」)的商業大樓，具有戰略地位。國貿中心商業區為中國最享負盛名的國際商務街區之一，是世界領先的金融、媒體、資訊科技、顧問及服務行業的所在地。

目標物業直接連接北京的主幹道之一，建國路(亦稱長安路東延線)，步行可達北京最繁忙的換乘站國貿站。

#### 5. 新裝修的寫字樓於第一輪新租賃週期後具有租金上升的潛力

目標物業自2019年一直進行大型裝修及翻新，大部分於2021年年底完成。餘下的工程主要為機械及工程升級，預計於2022年上半年完成。目標物業的平均租金低於市場租金，超過50%的租約將於2024年到期。該等因素很有可能於第一個租賃週期後帶來租金上升，並貢獻更高收益。進一步詳情將載於該通函內。

#### 6. 廣泛及多元化的租戶基礎，穩定的收入

目標物業的租戶情況穩定，其超過80%的租戶來自金融及銀行業以及專業服務業。廣泛及多元化的租戶基礎將產生較高的平均月租，從長遠來看將促進及穩定招商局商業房託基金的收入來源。

#### 7. 零售業租賃的租金提升潛力

目標物業由商業和寫字樓單位組成，其中商業單位目前主要出租予企業租戶作商業用途。根據市場顧問的建議，於2021年第四季度，中央商務區的平均零售租金約為每月每平方米人民幣400-700元，較目標物業2022年3月的平均租金每月每平方米人民幣326.83元高。管理人認為，目標物業的商業單位將為招商局商業房託基金提供靈活性，以更好地迎合市場需要及調整租戶組合，從而釋出租金提升潛力。

#### 8. 減少風險

在權衡招商局商業房託基金組合及租戶基礎的多元化帶來的裨益後，管理人亦認為收購目標公司51%(而非100%)的權益可以緩解與管理目標物業相關的風險，並將招商局商業房託基金與目標物業相關的義務與責任限制在其在目標公司的比例權益內。

由於賣方在收購後保留目標公司49%的權益，買方受益於與招商蛇口(作為賣方的控股公司)的利益一致，後者在北京擁有大量的本地業務及管理目標物業必備的經驗。招商蛇口目前經營三個位於北京不同區域的辦公室項目，總樓面面積合共為220,000平方米。招商蛇口亦覆蓋全國範圍，可以為目標物業提供廣泛的租戶來源。

收購目標公司51%的權益亦會減少招商局商業房託基金若收購目標公司100%的權益帶來的直接財務負擔，而收購事項預期將導致資產負債比率在房託基金守則規定的50.0%借款上限之內。

根據股東協議的條款，招商局商業房託基金保留購買目標物業餘下49%權益的優先購買權。有關更多詳情，請參閱第A.7節「股東協議」。

## **D. 有關目標物業資料**

### **1. 物業**

有關目標物業之主要資料，請參閱上文第A.2節。

### **2. 物業估值**

招商局商業房託基金當前的總估值師戴德梁行有限公司就收購事項獲委任為獨立物業估值師，以評估目標物業的價值。目標物業的估值(經獨立物業估值師於2022年3月31日評估)為人民幣2,730,000,000元。協定物業價值較評估價值(於2022年3月31日為人民幣2,730,000,000元)折讓約1.1%。於2021年11月，招商蛇口(賣方的控股公司)向其合營夥伴(為獨立第三方)收購賣方的80%權益，代價為人民幣2,097,600,000元。於1994年，中國附屬公司以若干代價(其中20%相當於人民幣78,958,000元)向北京市房屋管理局收購名為招商局航華科貿中心的發展項目下的土地使用權。目標物業於2021年11月收購賣方80%權益的協定價值相當於協定物業價值人民幣2,700,000,000元。

於達至評估價值時，獨立物業估值師乃使用收入資本化法，並與市場比較法進行交叉檢查。收入法通過將目標物業的所有可出租單位在合約租期未滿的情況下的現有租金資本化，以市場基準對目標物業的潛力進行估值，而空置單位則假設按2022年3月31日其各自市值租金出租。

於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按2022年3月31日的市值租金出租，並根據目標物業的相關土地使用權的尚餘年期予以資本化。目標物業的市值相等於當前已出租部分租期內租金的資本化價值，就當前已出租部分作出適當遞延的復歸市場租金資本化價值及當前空置部分的資本化價值的總和。市場比較法參照相關市場上具有與目標物業相似特征的物業的可比銷售證據來評估目標物業。

誠如中國法律顧問所告知，目標物業所在發展項目的若干物業已超出核准圖則範圍，即：

- (i) 招商銀行大樓第4層，已出租予租戶；
- (ii) 友邦保險NPA中心第5層，現為空置；及
- (iii) 其他範圍，中國附屬公司先前已就有關不合規用途支付罰款，部分現時已出租予租戶。

由獨立物業估值師所作的估值以向有關目標物業發出的0110616、0123244、0123245、0123246、0123247及0123183不動產權證書上表明的總樓面面積為基礎，即為招商銀行大樓第4層範圍及上文所述中國附屬公司曾支付罰款的其他範圍的總樓面面積。就友邦保險NPA中心5樓而言，由於就目標物業發出的不動產權證書不包括該範圍，獨立物業估值師並無計及該範圍，且不計及由友邦保險NPA中心第5層產生的租金收入(如有)。

此外，根據中國法律顧問的意見，中國附屬公司已出租該發展項目物業之若干公用區域予租戶作為私人用途，但未曾提供任何批准出租該等公用區域的發展項目擁有人之決議案。該等區域並不構成目標物業的一部分，不包括在就目標物業發出的不動產權證書中，且獨立物業估值師並無計及由該等公用區域產生的租金收入(如有)。

由於評估價值僅與目標物業的估值相關，其並未計及目標物業的融資及股權架構，也並不等於目標物業的價值。因此，各方同意以本公告第A.6.2節「收購事項的代價及支付條款」所述方式調整目標物業價格。

### 3. 所有權

招商局商業房託基金將不會直接持有目標物業。相反，目標物業將根據信託契約條文由受託人以信託方式代招商局商業房託基金持有。具體而言，受託人將透過買方持有招商局商業房託基金於目標公司的51%權益。目標公司為中國附屬公司的間接控股公司，其為土地使用權及目標物業現時房屋所有權的登記合法擁有人。

管理人的中國法律顧問君合律師事務所告知，中國附屬公司已合法取得目標物業的國有土地使用權，且其為土地使用權的登記合法使用者以及目標物業房屋所有權的登記合法擁有人。中國附屬公司擁有目標物業的合法所有權，根據相關中國法律及相關土地出讓合約(以抵押貸款及現有租約條款為準)可合法及受惠於擁有、使用、佔用、轉移及出租目標物業。管理人的中國法律顧問亦已告知，中國附屬公司為目標物業房屋所有權的唯一擁有人，而該等權利不附帶物業按揭以外的產權負擔。就目標物業所在樓宇的相關土地使用權而言，中國法律顧問告知，中國附屬公司並非該等土地使用權的唯一使用者，因為該等土地使用權由中國附屬公司及目標物業所在樓宇的其他單位擁有人共同擁有，但這不會影響下段所載中國附屬公司對目標物業的權利(包括能夠於相關土地使用權期限內合法及實益擁有、使用、佔用、轉讓(包括出售、交換或以贈予方式轉讓)、出租或按揭目標物業)。

基於上文所述，管理人的中國法律顧問認為，中國附屬公司可在相關土地使用權期限內，根據相關中國法律及土地出讓合同，合法及受惠於擁有、使用、佔用、轉讓(包括出售、交換或以贈予方式轉讓)、出租或抵押目標物業，或將其用於其他合法經濟活動，除物業按揭以外並無其他產權負擔(以抵押貸款及現有租約條款為準)。基於中國法律顧問上文的意見，管理人認為而中國法律顧問同意，招商局商業房託基金(透過中國附屬公司)將於完成後擁有目標物業的良好、可銷售、法定及實益業權。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，倘土地使用者擬於使用期屆滿之日(即2034年8月28日，就目標物業的地面以上商業部分而言以及2044年8月28日，就目標物業多功能及辦公室部分、地下夾層商業部分以及地下停車位而言)後繼續使用土地，該使用者須於使用期屆滿前至少一年提交土地使用權延期申請。通常會授出有關批准，惟因社會公共利益需征用土地除外。倘批准土地使用權延期，根據相關法規，須簽署新土地使用權授出合同，並支付土地溢價。出於上述原因，管理人的中國法律顧問已告知，土地使用者須根據中國法律及管理法法規延長土地使用權期限，且除非政府因公共利益計劃徵收土地，否則延長土地使用權期限不會受到任何重大法律障礙。然而，概無保證總能取得土地使用權延期。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，可於限期屆滿前終止土地使用權並徵用土地。倘於中國發生任何強制徵用財產的情況，將根據財產的公開市值給予補償，並根據相關法律規定的基礎進行評估。倘目標物業其後被中國政府徵用，根據該計算基礎支付予招商局商業房託基金的補償水平可能低於招商局商業房託基金為目標物業已支付或將予支付的價格。此外，倘中國附屬公司未能遵守或履行土地使用權出讓合約中的若干條款及條件，中國政府有權終止長期土地使用權並提前收回土地，在此情況下，招商局商業房託基金可能無權獲得任何補償。

向巴拿馬附屬公司及英屬處女群島附屬公司付款的能力亦可能受可能限制將人民幣匯出中國的適用法律及法規所限制。管理人的中國法律顧問已告知，中國附屬公司保留盈利的股息自中國匯至巴拿馬附屬公司及英屬處女群島附屬公司不會遇到任何法律障礙，惟已根據相關中國法律法規所載程序作出有關匯款及徵收相關稅項，包括但不限於有關外商投資、稅項及外匯的法律，且有關匯款乃在遵守新融資條款的情況下作出。然而，概不能保證日後將不會頒佈限制中國境內外人民幣匯款的新中國法規。

## 4. 租約

### 4.1 期限及終止

就目標物業訂立的租約通常為期三至五年，此乃取決於出租物業規模、租賃期限、承租人情況。絕大多數租約擁有固定期限，但於若干租約中，承租人及中國附屬公司(作為業主)已同意在固定期限外，由租戶酌情決定續約的可選期限，於此情況下，租金上調將透過訂約方按商用零售物業的市況磋商後重新釐定。

於訂立租約時，承租人須提供不計息保證金，通常相當於三個月的租金及管理費。保證金不計息。於各支付期限開始時或前後，絕大多數承租人須按月支付租金或以根據雙方協商的更長支付期限支付租金。按照市場慣例，業主通常會向租戶提供裝修期，於該期間無需支付租金，且按協商時的市況、租期及租賃面積而有所不同。

根據租約，承租人負責支付物業管理費、水電費用及其他支銷。承租人亦負責有關物業內部的維修成本及所有其他開支，而中國附屬公司作為業主負責主樓架構的維修成本。

倘物業或其任何部分因火災、颱風或其他不可抗力事件(並非因承租人的疏忽或過失所致)而受到損害、損毀或不適宜使用時，根據絕大多數租約，倘有關情況在此事件後長達三個多月得不到改善，則中國附屬公司(作為業主)或承租人將有權於向另一方發出事先書面通知後終止相關租約。租戶亦可根據受損的性質及程度暫停支付租金或減少租金，直至業主完全修復損害或恢復原貌，惟業主並無義務修復損害或恢復原貌。承租人不得根據租約轉讓或分租物業，除非在租約中明確約定，在取得業主同意後可將出租物業轉讓或分租給租戶的所屬企業或第三方。

絕大多數租約規定承租人不得於計劃屆滿日期前終止其租約，除非於中國附屬公司(作為業主)延遲交付物業或物業有缺陷不適合作業使用用途等嚴重情況下，在此種情況下，倘業主未能

在收到承租人書面通知後30天內交付或改正這些缺陷(視情況而定)，承租人可以終止其租約。倘承租人在未經中國附屬公司同意的情形下因上述原因以外的原因單方面終止租約，該承租人應賠償業主所遭受的任何成本、開支、損失或損害，包括但不限於任何法律費用、租金損失或其他費用，該等費用為業主原本有權根據租約可以獲得，倘因承租人單方面終止租賃而不能獲得。中國附屬公司有權沒收該承租人支付的所有保證金，以抵銷上述成本、開支、損失或損害，並向該承租人申索任何差額。此外，中國附屬公司有權在特定事件發生時終止租約，比如承租人延遲交付租金超過規定期限或違反契約的約定條件。

#### 4.2 有關目標物業的招商租賃

截至最後可行日期，中國附屬公司與作為招商關連人士集團成員的租戶並未訂立任何租約。

中國附屬公司未來與作為招商關連人士集團成員的租戶之間就目標物業可能訂立的任何租約，將受現有招商租賃框架協議及當中的年度上限規限。管理人不會就收購事項及任何有關目標物業的新招商租賃建議提高年度上限或訂立新框架協議。有關現有招商租賃框架協議及適用於該協議下招商租賃的年度上限的詳情，請參閱本公告第F.2.1節「框架協議」-「現有招商租賃框架協議」及第F.3.1節「歷史交易金額及年度上限」-「招商租賃」。

### 5. 管理目標物業

完成後，目標物業應在管理人的監督下根據以下協議作管理。

#### 5.1 框架協議

於2021年12月9日，管理人與瑞嘉訂立現有招商租賃框架協議，於2022年6月13日，管理人與瑞嘉訂立經修訂及重述營運及物業管理框架協議。該等框架協議載列規管招商租賃及營運及物業管理交易的條款細則及定價政策，均為已由招商局商業房託基金訂立或即將簽訂或不時續約(包括涉及完成後將由招商局商業房託



基金持有的目標物業)。該等框架協議期限為或將為(視乎情況而定)期三年，由2022年1月1日至2024年12月31日。經修訂及重述營運及物業管理框架協議須待通過基金單位持有人特別決議案批准須取得批准之事宜，方可作實。

每份框架協議需要相關訂約方促使招商租賃及營運及物業管理交易的相關訂約方(視乎情況而定)，以確保該等交易應按以下方式訂立或進行：(a)以書面方式；(b)按公平原則及於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中訂立；(c)按一般或更佳的商業條款(定義見上市規則第14A.06(26)條)為公平合理，並符合基金單位持有人的最佳利益；(d)以類似交易的現行市場水平進行；及(e)遵守框架協議的條款及所有房託基金守則、上市規則及信託契約的條款。

營運及物業管理交易需遵守經修訂及重述營運及物業管理框架協議並受此規管，更詳盡說明請參閱本文第A.5節。

## 5.2 營運管理協議

完成後，中國附屬公司及營運管理人訂立經營管理協議，據此，營運管理人同意就目標物業提供營運管理服務，由完成日期起計為期三年。

根據營運管理協議，營運管理人將有權從中國附屬公司收取(i)相等於中國附屬公司每月租金收入的5.0%，有關款項每季度支付一次；及(ii)相等於中國附屬公司半年度資本開支的2.5%，用於翻新及裝修目標物業，有關款項每半年支付一次。營運管理人將承擔其營運成本及開支，並由管理人及境內管理附屬公司持續監督。

營運管理人為招商蛇口的間接附屬公司。因此，其為招商關連人士集團成員及招商局商業房託基金的關連人士。倘經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下的營運及物業管理交易及適用的建議年度上限的普通決議案在基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准，則將根據物業管理協議進行的交易，並

將須遵守管理人與瑞嘉於2022年6月13日訂立的經修訂及重述營運及物業管理框架協議(包括當中所載的經修訂年度上限)並受其約束，詳情載於F.2.2節「框架協議—經修訂及重述的營運及物業管理框架協議」。

### 5.3 物業管理協議

完成時，中國附屬公司及物業管理人將訂立物業管理協議，據此，物業管理人將就目標物業提供物業管理服務，由物業管理協議日期起計為期三年，並自動重續，直至其中一方通知終止。

根據物業管理協議，就給予目標物業的物業管理服務，物業管理人有權收取就以下各項收取月費：

- (a) 就空置的目標物業(停車場空間除外)，向中國附屬公司收取每平方米人民幣10.79元；
- (b) 就由中國附屬公司擁有並佔用的385.18平方米目標物業，向中國附屬公司收取每平方米人民幣22.02元，相當於由承租人向物業管理人支付費用的24%折扣(見下文D.5.3(d))；
- (c) 就地庫時租停車位，向中國附屬公司收取已收到租金的10%；及
- (d) 就出租予承租人的目標物業，向承租人收取每平方米人民幣28.98元。

根據物業管理協議，物業管理人將由管理人持續監督。物業管理人需要為中國附屬公司提供年度物業管理，制定物業管理建議書及預算。

物業管理人為招商蛇口的間接附屬公司。與營運管理人相似，屬招商關連人士集團成員及為招商局商業房託基金關連人士。倘經修訂及重述營運及物業管理框架協議及適用的建議年度上限項下的營運及物業管理交易相關的普通決議案於基金單位持有人

特別大會由基金單位持有人批准，將根據物業管理協議進行的交易則需遵守由管理人及瑞嘉於2022年6月13日訂立的經修訂及重述營運及物業管理框架協議(包括其中所載的經修訂年度上限)並受其約束，詳情請參閱第F.2.2節「框架協議」-「經修訂及重述營運及物業管理框架協議」。

## 6. 競爭

根據市場顧問報告，中心商業區包括超過33座優質辦公大樓，包括目標物業。中心商業區於北京擁有最大量甲級辦公室空間供應，於2021年末合共為3.4百萬平方米。

於2022年將不會有新辦公室空間供應，而合共630,000平方米的辦公室空間將於2023年落成。於2023年，由遠洋及滙豐興建的建築物將提供190,000平方米，而由中國中投證券擁有的發展項目則將為市場提供150,000平方米的辦公室空間。

2020年的疫情及經濟下滑，導致中心商業區的甲級辦公室空置率急升至16.7%。自2021年初，多間公司希望利用更有利的租賃環境以致需求增加，於中心商業區的租賃活動反彈。根據市場顧問報告，2022年於中心商業區的租賃活動預期於國內經濟復甦時有所上升。由於新出租將吸收因業務擴張帶來的新供應，空置率很有可以維持於約9%至11%的水平。預期經濟復甦將帶動市場氣氛，並將支撐辦公室租金於2022年回升約2%至3%。

作為最發達的商業區之一，中心商業區內有多個著名的零售商場，包括東方廣場、APM、英皇集團中心、SKP等。雖然未來進入市場的主要零售物業大多位於周邊地區，但這些由知名開發商經營的全新物業將對全市零售市場產生進一步的壓力。

於2021年，中國政府宣布將會於北京成立股票交易所，打造成創新中小型企業主要基地。該政策預期帶動該等企業於中心商業區的辦公室需求。

## E. 收購事項的財務影響

該通函將包含就招商局商業房託基金收購事項的收購事項備考財務影響的資料。特別指出該通函將包含關於下列各項的資料：

- (a) 截至2021年12月31日止年度就收購事項的每基金單位分派的備考財務資料，猶如收購事項已於2021年1月1日完成，而招商局商業房託基金一直持有並經營目標物業直至2021年12月31日；及
- (b) 截至2021年12月31日就收購事項對基金單位持有人應佔資產淨值的備考財務影響，猶如收購事項已於2021年12月31日完成；及
- (c) 按將於該通函中載列的經擴大集團未經審核備考財務資料的截至2021年12月31日招商局商業房託基金的資本值，猶如招商局商業房託基金已於2021年12月31日完成收購事項。

有關計算時使用的基準及假設(有關基準及假設符合房託基金守則的規定)，請參閱該通函。

## F. 持續關連人士交易

### 1. 背景

於2021年12月9日，由於預計於2019年由管理人申請並由證監會授予豁免就招商局商業房託基金若干持續關連人士交易嚴格遵守房託基金守則第八章(「**2019年關連人士交易豁免**」)將於2021年12月31日屆滿，以及由於房託基金守則於2020年12月4日的修訂，其中包括就使房地產投資信託基金關連人士交易的要求及於香港聯合交易所上市的公司要求大致一致，招商局商業房託基金(經管理人)訂立現有招商租賃框架協議及現有營運及物業管理框架協議(「**現有框架協議**」)，當中載列有關招商局商業房託基金物業的招商租賃及營運及物業管理交易的框架條款(見本節下文第F.1項)。現有框架協議及當中所載的年度上限由獨立基金單位持有人於2021年12月29日有關招商持續關連人士交易的基金單位持有人特別大會上獲批准。

- (a) 作為本集團的一般及日常業務過程的一部分，就招商局商業房託基金物業的租賃交易將會不時於招商關連人士集團成員及本集團成員之間進行(「**招商租賃**」)<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 目前並無就目標物業的現有招商租賃，惟由擁有人佔有的2,141平方米由中國附屬公司暫時授權予一名招商關連人士集團成員，每月授權費用為人民幣237,463元。

- (b) 作為本集團的一般及日常業務過程的一部分，有關招商局商業房託基金物業的營運管理及物業管理交易一直或將會不時於招商關連人士集團成員及本集團成員之間進行（「營運及物業管理交易」）包括就目標物業於完成時訂立的營運管理協議及物業管理協議。有關營運管理協議的進一步詳情，請參閱本公告第D.5.2及D.5.3節的「營運管理協議」及「物業管理協議」。

倘收購事項已完成，並假設有關於目標物業的招商持續關連人士交易將與招商關連人士集團進行，則將會出現更多持續關連人士交易，其性質相當於由現有框架協議規管的現有招商持續關連人士交易。

收購事項將因此擴大與招商關連人士集團進行的招商持續關連人士交易的規模。據此，誠如下文第F.3.2節「歷史交易金額及年度上限」—「營運及物業管理交易」所描述，於2022年6月13日，招商局商業房託基金（透過管理人）訂立經修訂及重述營運及物業管理框架協議，以提供由獨立基金單位持有人不時批准的新的金額上限，以配合截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止財政年度就目標物業的營運及物業管理交易。經修訂年度上限上調先前於2021年12月制訂的上限，以涵蓋已訂立或將會訂立有關目標物業的新營運及物業管理交易。與現有框架協議類似，經修訂及重述營運及物業管理框架協議為期三年，由2022年1月1日起至2024年12月31日止，並與據此擬進行的營運及物業管理交易一同受上市規則第十四A章（已根據房託基金守則進行適當修改）規管。管理人望藉基金單位持有人特別大會的機會由基金單位持有人批准招商局商業房託基金訂立經修訂及重述營運及物業管理框架協議以及其項下的經修訂年度上限。

然而，管理人不會就目標物業的收購事項及新的招商租賃建議上調年度上限或訂立新框架協議，而就目標物業的招商租賃將受現有招商租賃框架協議及其項下的年度上限的約束。

## 2. 框架協議

### 2.1 現有招商租賃框架協議

誠如上文第F.1節「持續關連人士交易」—「背景」所載，於2021年12月9日，管理人與瑞嘉訂立現有招商租賃框架協議，就截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止財政年度規管有關招商局商業房託基金物業的招商租賃載列框架條款(包括金額上限)。

不時規管有關招商局商業房託基金物業的招商租賃年度上限於下文第F.3.1節「歷史交易金額及年度上限」—「招商租賃」說明。載列於有關招商持續關連人士交易的基金單位持有人特別大會的該通函中的現有招商租賃框架協議主要條款載列如下：

訂約方： (1) 管理人(作為及代表本集團)  
(2) 瑞嘉

目的及說明： 載列於現有招商租賃框架協議年期內，規管本集團成員公司(作為出租人)(作為一方)與招商關連人士集團(作為承租人)(作為另一方)就任何招商局商業房託基金物業已經或將訂立租賃的框架條款。

本集團及招商關連人士集團的相關成員公司須按正常商業條款訂立單獨的書面協議，有關條款將以個別基準及公平原則磋商，屬公平合理並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

年期： 自2022年1月1日起至2024年12月31日止，為期三(3)年。

定價政策： 自有關交易收取的租金應基於規模相若及同一建築物內(或(如不適用)鄰近)性質相若的物業當時市場價格。

為確保現有招商租賃框架協議項下的各項交易均按當時現行市場租金及正常商業條款訂立，管理人應安排就各項有關招商租賃於首次訂立或若或於其重續前由招商局商業房託基金當時的主要估值師進行獨立估值。

## 2.2 經修訂及重述營運及物業管理框架協議

誠如下文第F.3.2節「歷史交易金額及年度上限」-「營運及物業管理交易」所述，於2022年6月13日，管理人與瑞嘉訂立經修訂及重述營運及物業管理框架協議以修訂及重述日期為2021年12月9日的現有營運及物業管理框架協議，以提供由獨立基金單位持有人不時批准的新金額上限，以滿足截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止財政年度有關目標物業的營運及物業管理交易。經修訂及重述營運及物業管理框架協議載列規管有關現有物業及目標物業的營運及物業管理交易的框架條款。經修訂及重述營運及物業管理框架協議及其項下經修訂年度上限須待通過基金單位持有人特別大會決議案後批准須取得批准之事宜，方可作實。倘須取得批准之事宜的基金單位持有人特別大會決議案未獲通過，營運及物業管理交易將繼續受現有營運及物業管理框架協議項下截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的現有年度上限限制，該年度上限由獨立基金單位持有人於2021年12月29日於招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會上獲批准。

除了就營運及物業管理交易(見下文第F.3.2節)由本集團向招商關連人士集團支付的最高年度總金額外，經修訂及重述營運及物業管理框架協議的主要條款與現有營運及物業管理框架協議一致，並已載列於有關招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會的該通函內，亦載列如下：

訂約方： (1) 管理人(作為及代表本集團)  
(2) 瑞嘉

目的及說明： 載列於現有營運及物業管理框架協議年期內，規管營運及物業管理交易的框架條款。

本集團及招商關連人士集團的相關成員公司須按正常商業條款訂立單獨的書面協議，有關條款將以個別基準及公平原則磋商，屬公平合理並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益，且不得遜於向獨立第三方所提供者可自獨立第三方所獲得者。

年期： 自2022年1月1日起至2024年12月31日止，為期三(3)年。



服務範圍： 下列服務由招商關連人士集團就招商局商業房託基金物業向本集團提供：

**(1) 營運管理服務**

營運管理服務將包括(其中包括)：

- (i) 租賃服務，包括管理簽訂新租賃協議及重續租賃協議，並擔任租賃代理參與與租戶磋商條款；
- (ii) 營銷服務，包括執行管理人批准的營銷策略，並執行有關招商局商業房託基金物業的廣告、營銷及宣傳計劃；
- (iii) 租賃開發及管理服務，包括物色潛在租戶、租戶評估、監督租戶財務狀況、收租、租戶關係管理、處理租賃協議續簽及向租戶提供增值服務；
- (iv) 租賃諮詢服務，包括就租金水平及租賃協議的其他商業條款提供意見；
- (v) 實施管理人批准的招商局商業房託基金物業工程及改造計劃，包括負責與該等計劃有關的事宜，如設計、招標、施工及質量檢驗，以及監督招商局商業房託基金物業的日常維護及保養；
- (vi) 對招商局商業房託基金物業表現進行評估，並向境內管理人附屬公司匯報；

- (vii) 與其他專業服務供應商合作以維持招商局商業房託基金物業的創收能力；
- (viii) 賬戶管理及文件支持服務，包括銀行賬戶維護以及租賃相關文件及其他合約存檔；及
- (ix) 資訊科技支援。

## (2) 物業管理服務

物業管理服務將包括(其中包括)維護、維修及保養公共區域及設施、監督對招商局商業房託基金物業進行的翻新工程、垃圾收集及衛生服務、消防安全服務、停車場管理及樓宇保安服務。

定價政策： 該等交易應收費用須基於專業服務供應商就類似規模和類似性質的物業提供的類似服務所收取的當時的市場價格計算。

其他合約條文： 載入若干合約條文以規定：

- (i) 招商關連人士集團各相關成員公司將在任何時候都按招商局商業房託基金的最佳利益行事，且以當時提供類似管理服務的信譽良好的物業管理人在中國相關地點為可比較的商業物業提供該等管理服務時所採用的謹慎、技能、審慎及勤勉的合理標準行事；
- (ii) 招商關連人士集團各相關成員公司將根據單獨的書面營運管理協議及／或物業管理協議的規定嚴格遵守招商局商業房託基金管理人批准的匯報層級，並依據招商局商業房託基金管理人的全權酌情意見行事；

- (iii) 招商關連人士集團將落實管理人每年批准的年度業務計劃及預算，並各自盡最大努力達致上述經批准的年度業務計劃及預算所述的收益目標；及
- (iv) 倘出現任何有關招商局商業房託基金物業租賃或營銷的商機，而招商關連人士集團相關成員公司合理及真誠認為與招商蛇口構成或可能構成競爭，則招商關連人士集團有關將於招商關連人士集團就有關商機行事前向招商局商業房託基金管理人轉介所有有關商機以待審批確認。

為確保經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下的每項交易均按當時現行市場價格及正常商業條款訂立，各方同意於首次訂立交易前或交易續期時，管理人應安排由當時的招商局商業房託基金主要估值師就每項該等交易的條款發表獨立意見。主要估值師應參考由專業營運管理及物業管理服務供應商為類似規模及類似屬性的物業提供類似服務的現行市場價格及條款，並按正常商業條款評估每項該交易的條款是否公平合理。

主要估值師，為專注於多類資產類別(包括往績良好的房地產及股本證券)的估值顧問，擁有就由中國主要城市的營運管理服務或物業管理服務的多個服務供應商不時提供的實際收費及條款的來源數據。有關資料涵蓋的市場數據包括目標集團所在的北京朝陽區及現有物業所在的深圳南山區，並為交易首次訂立或如及於其重續前的12個月期間內。負責就此方面提供獨立意見的人士於估值及企業顧問行業亦富有足夠經驗。因此，管理人認為(i)主要估值師有能力及適合評估未來的營運及物業管理交易收費及條款；(ii)來源數據來自實際交易的現行市場價格及條款，參考價值充足；(iii)由於有關合約仍然有效並運作中，因此(交易首次訂立或如及於其重續前的)12個月期間屬公平合理；及(iv)擁有上述行業數據的主要估值師將為進行所需評估的合適人選。

### 3. 歷史交易金額及年度上限

#### 3.1 招商租賃

下表載列截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年本集團就招商租賃將自招商關連人士集團收取的最高年度金額總額，並已由獨立基金單位持有人於招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會上獲批准：

歷史交易金額 (概約)					
				年度上限	
截至 2019年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2020年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2021年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2022年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2023年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2024年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)
5,716,000	85,053,000	94,360,000	114,200,000	122,194,000	130,748,000

#### 3.2 營運及物業管理交易

下表載列截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，本集團就現有物業及目標物業的營運及物業管理交易支付予招商關連人士集團的歷史交易金額總額就目標物業而言，假設完成，且其自該期間起由招商局商業房託基金持有，以及截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年，本集團將就營運及物業管理交易支付予招商關連人士集團的最高年度總金額(有關營運及物業管理交易的最高年度總金額已由獨立基金單位持有人於招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會上獲批准)：

歷史交易金額 (概約)					
				年度上限	
截至 2019年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2020年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2021年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2022年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2023年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至 2024年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)
現有物業	6,361,000	64,399,000	74,571,800	82,987,000	91,814,000
目標物業	7,557,955	7,873,346	7,130,579	5,038,000	10,998,000
經擴大物業組合	<u>13,918,955</u>	<u>72,272,346</u>	<u>81,702,379</u>	<u>88,025,000</u>	<u>102,812,000</u>

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度就目標物業營運及物業管理交易的建議年度上限按以下各項釐定：(i)根據營運管理協議及物業管理協議項下規定的議定收費基準就營運管理服務及物業管理服務的預測費用；(ii)假設收購事項將於2022年第二季完成；(iii)預測目標物業的租金收入，該收入基於(a)根據現有租約直至其屆滿的應收租金收入；(b)根據空置單位及租約屆滿時當時市場租金產生的租金收入；(c)目標物業寫字樓部分的出租率預期將逐步上升，並於2022年底前達到95%，而商業部分及停車位的出租率預期於2022年至2024年分別維持於95%及50%；(d)辦公室及商業單位每年租金增加3%，而停車位則無加價；及(e)假設由於大型翻新及裝修工程已於2021年幾近全部完成(見上文第C.5節)，故管理人於2022年至2024年期間不會承擔目標物業的任何重大資本支出。

就上文(iii)(d)的預期租金上升而言，管理人已審閱目標物業的現有租約時間表及租約範本，並注意到(i)若干期限涵蓋2022年至2024年的租約為遞進租金；及(ii)上文第(iii)(d)所指的3%上升落入獨立租約實際年度租金上升範圍2.0%至6.7%內。

就上文第(iii)(c)項的預測出租率而言，鑒於(i)於2019年翻新及裝修工程以及COVID-19疫情前辦公室單位的出租率超過95%；及(ii)預期目標物業於裝修及翻新(預期於2022年上半年完成)後已改善及狀況更佳，管理人認為辦公室及商業單位的預計出租率為95%屬公平合理。

#### 4. 進行持續關連人士交易的原因及裨益

本集團主要從事房地產投資，以賺取物業收益。招商租賃於本集團的一般及日常業務過程中進行，將為招商局商業房託基金物業(包括目標物業)的出租率及物業收益作出貢獻。

根據信託契約及房託基金守則，管理人負責確保招商局商業房託基金物業(包括目標物業)獲得專業管理。自招商局商業房託基金首次公開發售以來，營運管理人及招商蛇口的間接附屬公司深圳招商物業管理有限公司(「現有物業物業管理人」)已獲委任，並且於管理人的全面管理及監督下，經營、維護及管理現有物業。管理人定期監督及檢討營運管理人及現有物業物業管理人的表現，並信納彼等將繼續提供專業服務，有效及高效地管理該等物業。管理人預期本集團將繼續與招商關連人士集團訂立營運及物業管理交易，以確保持續及高效的業務發

展。雖然現有物業的營運管理服務和物業管理服務目前分別由營運管理人和現有物業物業管理人提供，但部分或全部服務可能會根據其內部組織調整而委託給招商關連人士集團的其他成員。因此，任命營運管理人和現有物業物業管理人的原因及裨益將同樣適用於任命招商關連人士集團的任何其他成員(包括物業管理人)來提供相同的服務。

## 5. 有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的觀點

### 5.1 董事會

董事會(包括獨立非執行董事，但不包括本公告第G.4節所述就相關董事會決議案放棄投票的董事)認為經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下擬進行的營運及物業管理交易組成招商局商業房託基金一般營運的不可或缺部分。

董事會認為：

- (i) 經修訂及重述營運及物業管理框架協議的條款及其項下的營運及物業管理交易基準(包括建議修訂年度上限及達成該目的的基準)為公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益；及
- (ii) 經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下擬進行的各項營運及物業管理交易：
  - (1) 屬於及將於招商局商業房託基金一般及日常業務過程中進行，與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致，並符合房託基金守則及信託契約；
  - (2) 根據及將會根據條款進行，而該等條款為及將為公平及屬正常商業條款；及
  - (3) 為公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

因此，董事會建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成第2項普通決議案，以批准經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下擬進行的營運及物業管理交易及所適用建議經修訂年度上限。

## 5.2 受託人

基於且完全依據：(a)該通函附錄所載的「致基金單位持有人函件」董事會意見及管理人所提供的資料及保證；(b)該通函附錄所載的獨立董事委員會函件；及(c)該通函附錄所載的獨立財務顧問函件，受託人經考慮其載於信託契約及房託基金守則的職責後，認為：

- (i) 經修訂及重述營運及物業管理框架協議的條款及其項下的營運及物業管理交易基準(包括建議經修訂年度上限及達成該目的的基準)為公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益；
- (ii) 經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下擬進行的各項營運及物業管理交易：
  - (1) 與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致，並符合房託基金守則及信託契約；
  - (2) 屬正常商業條款；及
  - (3) 為公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益；及
- (iii) 並不反對管理人繼續進行經修訂及重述營運及物業管理框架協議及其項下的營運及物業管理交易(包括建議經修訂年度上限)。

受託人的確認意見僅為遵守房託基金守則第8.7D節而作出，故不應視為受託人就經修訂及重述營運及物業管理框架協議、其項下擬進行的招商持續關連人士交易及當中的建議經修訂年度上限的裨益或本公告及該通函中作出或披露的任何陳述或資料而作出推薦建議或表述。除為履行其於信託契約及房託基金守則所載

的職責外，受託人並無就經修訂及重述營運及物業管理框架協議、其項下擬進行的招商持續關連人士交易及當中的建議經修訂年度上限的裨益或影響作出任何評估。因此，受託人敦促所有基金單位持有人(包括對經修訂及重述營運及物業管理框架協議、其項下擬進行的招商持續關連人士交易及當中的建議經修訂年度上限之裨益或影響存有任何疑問者)考慮該通函所載的獨立財務顧問函件並尋求彼等各自的財務或其他專業意見。

### 5.3 獨立財務顧問及獨立董事委員會

根據上市規則第14A.40條，獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)已由董事會成立，以就持續關連人士交易須取得批准之事宜向獨立基金單位持有人提供建議。根據上市規則第14A.44條，獨立財務顧問已獲委任，以根據上市規則第14A.45條就持續關連人士交易須取得批准之事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人作出推薦建議。

有關獨立財務顧問及獨立董事委員會就持續關連人士交易須取得批准之事宜各自的意見將載列於該通函。

## G. 房託基金守則及信託契約的影響

### 1. 關連人士交易

於本公告日期，保證人持有多於10%的基金單位，因此為招商局商業房託基金的主要持有人。招商蛇口為保證人控股公司，而賣方為保證人的附屬公司，因此招商蛇口及賣方各自為保證人的聯繫人。因此，保證人、招商蛇口及賣方按房託基金守則第8章及上市規則第十四A章(已根據房託基金守則進行適當修改)各自為招商局商業房託基金的關連人士。

據此，(1)收購事項及買賣契約項下擬進行的交易；及(2)股東協議及其項下擬進行的交易的訂立，各自構成房託基金守則第8.5段項下的招商局商業房託基金關連人士交易。

由於有關收購事項的最高適用百分比率超過5%，根據房託基金守則第8.7A段、上市規則第十四A章(已根據房託基金守則進行適當修改)及信託契約，上述各關連人士交易須根據上市規則第十四A章(已根據房託基金守則進行適當修改)遵守申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准之規定，且將須經獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會藉普通決議案批准。



就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，銀行及承租人並非招商局商業房託基金的關連人士，且為獨立第三方。

由於黃均隆先生、劉寧女士及余志良先生(各自為非執行董事)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，彼等各自已就批准須取得批准之交易事宜的相關董事會決議案放棄投票。

## 2. 主要交易

由於有關收購事項及買賣契約項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過25%但少於100%，收購事項及買賣契約項下擬進行的交易構成上市規則第十四章(已根據房託基金守則進行適當修改)項下招商局商業房託基金的主要交易，須根據上市規則第十四章(已根據房託基金守則進行適當修改)遵守申報、公告、通函及基金單位持有人批准之規定，且將須經基金單位持有人根據房託基金守則及信託契約藉普通決議案批准。

## 3. 有關對賣方集團負債之關連人士交易

由於賣方及其附屬公司均為招商局商業房託基金的關連人士，因此自完成當日，對賣方集團負債應構成房託基金守則第8.5段項下的招商局商業房託基金關連人士交易。由於構成對賣方集團負債的該筆貸款按照正常或較佳的商業條款進行且未獲本集團資產作抵押，根據房託基金守則第8.7A段、上市規則第十四A章(已根據房託基金守則進行適當修改，特別是其中第14A.90條)及信託契約，可獲豁免遵守上市規則第十四A章(已根據房託基金守則進行適當修改)項下的申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准之規定。然而，管理人認為對賣方集團負債與收購事項互相關連且為同一建議的其中一部分，將尋求獨立基金單位持有人根據同一普通決議案批准對賣方集團負債，以批准(1)收購事項及買賣契約項下擬進行的交易；及(2)股東協議及其項下擬進行的交易的訂立。

#### 4. 持續關連人士交易

於2021年12月9日，招商局商業房託基金(透過管理人)與瑞嘉訂立現有招商租賃框架協議，當中載列自2022年1月1日至2024年12月31日期間規管招商租賃的框架條款。現有招商租賃框架協議項下的招商租賃構成招商局商業房託基金持續關連交易，其連同當中適用的年度上限已於2021年12月29日的招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會上由獨立基金單位持有人批准。誠如上文第F.1節「持續關連人士交易」-「背景」所載，管理人將不會就有關目標物業的收購事項及新招商租賃建議上調年度上限或訂立新框架協議，而有關目標物業的招商租賃將受現有招商租賃框架協議及其項下的年度上限約束。因此，有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的普通決議案將不會涵蓋現有招商租賃框架協議及其項下的招商租賃(包括當中適用的年度上限)。

於2022年6月13日，招商局商業房託基金(透過管理人)與瑞嘉訂立經修訂及重述營運及物業管理框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管營運及物業管理交易的框架條款(包括就目標物業與物業管理人訂立的物業管理協議及與營運管理人訂立的營運管理協議)，該協議須待基金單位持有人特別大會通告第2項普通決議案通過後方可作實。由於瑞嘉為招商局商業房託基金關連人士(鑑於第A.1節「收購事項」-「收購事項概覽」所載之原因)，經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易構成招商局商業房託基金關連人士交易。

由於按適用於經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易的年度上限計算的最高適用百分比率超過5%，有關交易及其適用的建議年度上限須遵守房託基金守則及／或上市規則第十四A章(根據房託基金守則適當修改)項下的獨立基金單位持有人批准、公告、申報、年度審閱及其他規定。因此，有關營運及物業管理交易須待第2項普通決議案通過後方可作實。

由於黃均隆先生、劉寧女士及余志良先生(均為非執行董事)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，彼等各自已就經修訂及重述營運及物業管理框架協議及經修訂營運及物業管理年度上限的相關董事會決議案放棄投票。

## 5. 基金單位持有人特別大會決議案

管理人認為，每項須取得批准之交易事宜(包括對賣方集團負債)均為相互依存及相互關聯，屬一項重大建議的重要組成部分。特別是，股東協議僅於完成後生效，且除訂立買賣契約外為非必需。因此，須取得批准之交易事宜(包括對賣方集團負債)將於同一普通決議案下提出。

由於現有營運及物業管理框架協議及其項下的現有年度上限將於2024年12月31日屆滿，倘未能完成收購事項，則無需新的年度上限，有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的普通決議案須待通過基金單位持有人特別大會決議案批准須取得批准之交易事宜，方可作實。因此，倘有關須取得批准之交易事宜的基金單位持有人特別大會決議案未獲通過，則有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的普通決議案視為未獲通過。

為免生疑問，倘若有關須取得批准之交易事宜的基金單位持有人特別大會決議案獲通過，但有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的普通決議案未獲通過，招商持續關連人士交易將繼續受制於現有框架協議項下截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的現有年度上限，倘超過任何該等年度上限，或該等交易條款發生任何重大變動等，招商局商業房託基金應遵守上市規則第十四A章(已根據房託基金守則作適當修改)(包括公告及基金單位持有人批准的要求)所有適用要求。

誠如上文第F.1節「持續關連人士交易」-「背景」所載，現有招商租賃框架協議項下的招商租賃連同其中的年度上限已由獨立基金單位持有人於2021年12月29日的招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會上中獲通過。管理人將不會就收購事項及任何有關目標物業的新招商租賃建議提高年度上限或訂立新框架協議，而就目標物業的招商租賃將受現有招商租賃框架協議及其項下的年度上限的約束。因此，有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的普通決議案將不會涵蓋現有招商租賃框架協議項下的招商租賃(包括當中適用的年度上限)。

請參閱將由管理人刊發的基金單位持有人特別大會通告，當中載列有關須取得批准之事宜的建議普通決議案(包括對賣方集團負債)。

## 6. 投票限制

房託基金守則第8.7F及9.9(f)段以及信託契約附表一第3.2段規定，倘基金單位持有人在即將訂立合約的業務中擁有重大利益，且該利益與所有其他基金單位持有人的利益不同時，該基金單位持有人禁止在該會議上投票或計入法定人數。

招商關連人士集團成員公司為或可能不時成為買賣契約、股東協議、經修訂及重述營運及物業管理框架協議及其項下擬進行的營運及物業管理交易的訂約方，因此，與其他基金單位持有人不同，彼等將被視為於須取得批准之事宜的基金單位持有人特別大會決議案中擁有重大利益或被視為擁有重大利益。故此，倘任何招商關連人士集團成員公司為基金單位持有人，該人士將須就基金單位持有人特別大會決議案放棄投票。根據房託基金守則及信託契約，保證人(作為招商關連人士集團成員)已同意就基金單位持有人特別大會決議案的表決放棄投票，並促使其他招商關連人士集團成員放棄投票。

非執行董事余志良先生在招商蛇口及／或其聯繫人任職，為避免任何實際或潛在的利益衝突，余先生將放棄就基金單位持有人特別大會決議案的投票。

就管理人所知，於最後可行日期，上述需要放棄投票的各方在400,492,310個基金單位擁有或視為擁有權益，佔已發行基金單位的約35.51%。

除保證人及余志良先生外，於最後可行日期，據管理人作出合理查詢後所深知、全悉及確信，管理人並不知悉任何其他基金單位持有人須於或將於基金單位持有人特別大會上就任何基金單位持有人特別大會決議案放棄投票。

## 7. 管理人擁有酌情權

為免生疑問，鑑於收購事項須待條件達成後方可作實(包括但不限於買方已按其全權酌情以其滿意的條款及條件為收購事項取得融資，且有足夠資金可用於支付代價)，基金單位持有人須注意，倘任何條件於最後截止日期未獲達成或豁免(如適用)，管理人或不會進行收購。

## H. 意見及推薦建議

### 1. 董事會

經考慮到本公告所述的須取得批准之交易事宜的原因、條款及因素以及考慮的其他資料，董事會(包括獨立非執行董事但不包括本公告第G.1節所述已就相關董事會決議案放棄投票的董事)認為，考慮到管理人在信託契約及房託基金守則項下的職責，並計及須取得批准之交易事宜(包括對賣方集團負債)為：

- (i) 在招商局商業房託基金的日常業務過程中進行，並與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致；及
- (ii) 已按正常商業條款按公平原則訂立，且就招商局商業房託基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人而言屬公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

董事會就持續關連人士交易須取得批准之事宜的意見載列於本公告第F.5.1節「有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的觀點」-「董事會」。

因此，董事建議獨立基金單位持有人就有關須取得批准之事宜的基金單位持有人特別大會決議案投票贊成。

### 2. 受託人

根據及僅依據各自載列於該通函的：(1)該通函附錄所載的「致基金單位持有人函件」董事會的意見及由管理人提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；(3)獨立董事委員會函件；(4)獨立物業估值師之估值報告；及(5)市場顧問報告，受託人考慮到信託契約及房託基金守則所載的其職責：

- (a) 認為須取得批准之交易事宜(包括對賣方集團負債)符合：
  - (i) 與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致；
  - (ii) 按正常商業條款進行；及
  - (iii) 屬公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 不反對管理人繼續進行須取得批准之事宜(包括對賣方集團負債)。

受託人就持續關連人士交易須取得批准之事宜的意見載列於本公告第F.5.2節「有關持續關連人士交易須取得批准之事宜的觀點」-「受託人」。

受託人的確認意見僅為遵守房託基金守則第8.7D節而作出，故不應視為受託人就須取得批准之事宜的裨益或本公告及該通函中作出或披露的任何陳述或資料而作出推薦建議或表述。除為履行其於信託契約及房託基金守則所載的職責外，受託人並無就須取得批准之事宜(包括對賣方集團負債)的裨益或影響作出任何評估。因此，受託人敦促所有基金單位持有人(包括對須取得批准之事宜(包括對賣方集團負債)之裨益或影響存有任何疑問者)考慮獨立財務顧問函件並尋求彼等各自的財務或其他專業意見。

### **3. 獨立財務顧問及獨立董事委員會**

獨立董事委員會及獨立財務顧問就須取得批准之交易事宜分別發表的意見將載列於該通函。

#### **I. 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)已根據上市規則第14A.41條成立，以就須取得批准之事宜(包括對賣方集團負債)向獨立基金單位持有人提供意見。

新百利融資有限公司已獲委任為招商局商業房託基金的獨立財務顧問，以就須取得批准之事宜(包括對賣方集團負債)向獨立董事委員會、基金獨立單位持有人及受託人提供意見。該項委任已根據上市規則第14A.44條獲獨立董事委員會批准。

#### **J. 其他事項**

##### **1. 該通函**

該通函將於2022年6月14日發布並寄發予基金單位持有人，內容包括(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件，載有(其中包括)須取得批准之事宜；(b)獨立董事委員會就此致獨立基金單位持有人函件；(c)獨立財務顧問就此致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件；(d)目標公司之會計師報告；(e)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師之物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)基金單位持有人特別大會通告。

## 2. 暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

為釐定基金單位持有人出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的資格，基金單位持有人登記名冊將於該通函指定的日期暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位過戶登記。就尚未名列基金單位持有人登記名冊的基金單位持有人而言，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有已正式填妥的基金單位過戶表格連同相關基金單位證書，必須於該通函指定的日期及時間前送達招商局商業房託基金的香港基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

## 3. 指示性時間表

以下為顯示相關事項關鍵日期的指示性時間表。最新的時間表將會載列於該通函。

事件	日期及時間
刊發該通函日期	2022年6月14日
就參與基金單位持有人特別大會及於會上投票 提交基金單位過戶登記文件的最後日期及時間	2022年6月24日下午四時三十分
為確定基金單位持有人參與基金單位持有人 特別大會並於會上投票的資格暫停辦理註冊 及過戶手續的日期(包括首尾兩天)	將於該通函中指定的日期
提交基金單位持有人特別大會代表委任 表格的最後日期及時間	2022年6月28日上午十一時正
基金單位持有人特別大會記錄日期	2022年6月30日
基金單位持有人特別大會日期	2022年6月30日或之前(確實日期及 時間將於該通函中指定)
完成收購事項(倘於基金單位持有人 特別大會上獲得批准)	於達成所有條件後(或於許可時獲 豁免)的第五個工作日，預期所有 條件在最後截止日期前獲履行或 豁免

管理人將於適當時根據適用監管規定，就有關在基金單位持有人特別大會後發生的該等事件(包括基金單位持有人特別大會表決結果及收購事項完成)作進一步公佈。

#### 4. 管理人及董事的責任聲明

管理人及董事共同及個別地就本公告所載的資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述具誤導成分。

收購事項的完成須待條件(載於本公告第A.6.4節「先決條件」)達成後方可作實，其中包括於基金單位持有人特別大會就須取得批准之交易事宜取得基金單位持有人的批准，因此，收購事項可能會或可能不會完成。基金單位持有人以及任何招商局商業房託基金的潛在投資者於買賣基金單位時應謹慎行事。

#### K. 釋義

除另有指明者外，於本公告內所用詞語應具有以下涵義。另外，倘所用詞語經已定義並僅於本文件的一節中使用，該等已定義詞語則未有包含於下表內：

「01-04連接裙樓」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」-「目標物業之主要資料」-「概況」所賦予該詞的相同涵義
「會計師報告」	指	由申報會計師就目標集團發出的報告，全文將載列於該通函
「收購事項」	指	買方根據買賣契約向賣方建議收購目標股份及轉讓已轉讓應付款項
「收購費用」	指	管理人有權獲得的收購費用，詳情請參閱本公告第A.9.2節「收購費用」
「收購貸款」	指	由買方自銀行或彼等各自的聯屬人士取得的抵押定期貸款，以就收購事項為買方的付款義務提供融資(即新融資)
「經調整資產淨值」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的相同涵義



「協定物業價值」	指	人民幣2,700,000,000元，即由賣方及買方就目標物業協定的資產價值
「友邦保險NPA中心」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」-「目標物業之主要資料」-「概況」所賦予該詞的相同涵義
「經修訂及重述營運及物業管理框架協議」	指	由管理人(代表本集團)及瑞嘉訂立日期為2022年6月13日的框架協議，列出規管自2022年1月1日至2024年12月31日期間營運及物業管理交易的條款與條件及定價政策
「年度上限」	指	具有本公告第F.3節「歷史交易金額及年度上限」所賦予該詞的相同涵義
「評估價值」	指	目標物業於2022年3月31日由獨立物業估值師評估的價值，即人民幣2,730,000,000元
「可指讓應付款項」或「應付款項」	指	目標公司對賣方的債務(包括已宣派股息)，於買賣契約日期的金額約為人民幣2,316,398,000元。為免生疑問，目標集團相關成員公司因賣方集團相關成員公司就償還現有集團融資項下的未償還本金及應計利息將予提供的貸款而對賣方集團相關成員公司的負債將於完成後仍未償還，且將不會被視為可指讓應付款項
「已指讓應付款項」	指	可指讓應付款項的51%
「聯繫人」	指	具有房託基金守則所賦予該詞的相同涵義
「銀行」	指	星展銀行有限公司、中國民生銀行股份有限公司及招商永隆銀行有限公司
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	任何持牌銀行於香港及中國開放進行一般業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及上午9時正至下午5時正之間的任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「英屬處女群島 附屬公司」	指	Vast Joint Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司
「開曼群島附屬 公司」	指	SA Venice II，一家於開曼群島註冊成立的公司
「中心商業區」	指	具有本公告第C.4節「進行收購事項的原因及裨益」-「國貿中心商業區的優越位置」所賦予該詞的相同涵義
「中交產投香港」	指	具有本公告第A.7.6(b)節「股東協議」-「共同所有權安排」-「於香港附屬公司的少數權益」所賦予該詞的相同涵義
「持續關連人士交易 須取得批准之 事宜」	指	截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止財政年度的經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下營運及物業管理交易及當中的建議年度上限
「中國惠普大廈」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」-「目標物業之主要資料」-「概況」所賦予該詞的相同涵義
「中國間接轉讓 規定」	指	中國國家稅務總局發佈的稅務通知，內容有關境外間接轉讓位於中國的「機構或場所」財產及非居民企業直接持有的任何其他財產，而有關轉讓會導致非居民企業根據中國企業所得稅法的規定，引致企業所得稅責任，規定包括但不限於《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)，可經不時修訂或補充，並包括任何類似或替代法律，以及中國任何適用法律

「招商銀行大樓」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」—「目標物業之主要資料」—「概況」所賦予該詞的相同涵義
「招商局大廈」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」—「目標物業之主要資料」—「概況」所賦予該詞的相同涵義
「該通函」	指	管理人將寄發予基金單位持有人的通函，內容包括(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件，載有(其中包括)須取得批准之交易事宜；(b)獨立董事委員會就此致獨立基金單位持有人函件；(c)獨立財務顧問就此致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件；(d)目標集團之會計師報告；(e)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師之物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)基金單位持有人特別大會通告
「招商持續關連人士交易」	指	招商租賃及營運及物業管理交易
「招商持續關連人士交易基金單位持有人特別大會」	指	於2021年12月29日舉行的招商局商業房託基金基金單位持有人特別大會
「招商關連人士集團成員」	指	因瑞嘉(即主要持有人)或管理人與彼等的關係(包括但不限於董事、控制實體、控股公司、附屬公司或聯繫人)而成為招商局商業房託基金關連人士的人士
「招商租賃」	指	具有本公告第F.1節「持續關連人士交易」—「背景」所賦予該詞的相同涵義
「招商局商業房託基金」	指	招商局商業房託基金，一個以單位信託基金形式組成的香港集體投資計劃，並根據證券及期貨條例第104條獲認可
「招商局商業房託基金物業」	指	招商局商業房託基金不時擁有的物業，由信託人直接持有或由一個或多個特殊目的投資工具或合營企業實體間接持有(如適用)

「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為受中國國務院國有資產監督管理委員會直接監管的國有企業，並於招商蛇口的64.33%股本中擁有權益
「招商置地」	指	招商局置地有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00978)
「招商置地城市」	指	招商置地擁有房地產業務的城市，包括重慶、佛山、廣州、南京、句容及西安
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：001979.SZ)
「完成」	指	根據買賣契約完成收購事項
「完成日期」	指	完成發生的日期，更多詳情請參閱本公告第A.6.5節「完成」
「完成報表」	指	於完成日期營業時間結束時的目標集團報告，將根據買賣契約編製
「條件」	指	完成的先決條件，更多詳情請參閱本公告第A.6.4節「先決條件」
「關連人士」	指	具有房託基金守則所賦予該詞的相同涵義
「代價」	指	具有本公告第A.1節「收購事項概覽」所賦予該詞的相同涵義
「數碼大廈」	指	數碼大廈，技術上劃分為工業用途的寫字樓綜合體，位於中國廣東省深圳市南山區南海大道1079號

「已宣派股息」	指	截至2021年12月31日止年度由目標公司向賣方宣派的股息，惟尚未向賣方支付
「延期付款日」	指	達成收購貸款最終協議項下所有條件(包括但不限於完成買方向收購貸款的貸款方提供的抵押及／或質押的登記)後的第五(5)個營業日或由各方協定的其他日期
「存置財產」	指	招商局商業房託基金所有資產，包括招商局商業房託基金組合持有的現有物業及完成後的目標物業
「董事」	指	管理人的董事
「每基金單位分派」	指	每基金單位分派
「基金單位持有人特別大會」	指	基金單位持有人的特別大會，經基金單位持有人特別大會通告召開及提述
「基金單位持有人特別大會通告」	指	將於該通函內載入有關考慮並酌情批准須取得批准之事宜的基金單位持有人特別大會通告
「基金單位持有人特別大會記錄日期」	指	基金單位持有人特別大會日期，即釐定基金單位持有人參與基金單位持有人特別大會資格的參考日期
「基金單位持有人特別大會決議案」	指	將於基金單位持有人特別大會通過的決議案，將載列於基金單位持有人特別大會通告並於該通函內說明
「解除產權負擔文件」	指	解除境內許可產權負擔的文件、檔案、決議案、批准、同意及／或豁免，以達成適用法律下的所有要求
「經擴大集團」	指	即招商局商業房託基金及目標集團的統稱
「經擴大物業組合」	指	即現有物業及目標物業(於完成後)
「瑞嘉」	指	瑞嘉投資實業有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為招商蛇口的全資附屬公司

「現有招商租賃框架協議」	指	由管理人(代表本集團)及瑞嘉訂立日期為2021年12月9日的框架協議，列出由2022年1月1日至2024年12月31日期間規管招商租賃的框架條款
「現有招商局商業房託基金集團融資」	指	現有招商局商業房託基金集團境外融資及現有招商局商業房託基金集團境內融資
「現有招商局商業房託基金集團境外融資」	指	由星展銀行有限公司香港分行(作為貸款方)及買方(作為借款方)於2019年11月22日訂立的定期貸款融資，金額最高為人民幣2,400百萬元等價的港元
「現有招商局商業房託基金集團境內融資」	指	由星展銀行(中國)有限公司(作為貸款方)及現有集團公司(中國)(除深圳市科大置業管理有限公司外)(作為借款方)於2019年11月22日訂立的定期貸款融資，金額最高為人民幣100百萬元等價的港元
「現有框架協議」	指	現有招商租賃框架協議及現有營運及物業管理框架協議
「現有集團公司(英屬處女群島)」	指	蛇口網谷科技有限公司、蛇口網谷科技二期有限公司、蛇口網谷花園城數碼有限公司、蛇口花園城有限公司、蛇口新時代有限公司
「現有集團公司(香港)」	指	蛇口網谷科技(香港)有限公司、蛇口網谷科技二期(香港)有限公司、蛇口網谷花園城數碼(香港)有限公司、蛇口花園城(香港)有限公司及蛇口新時代(香港)有限公司
「現有集團公司(中國)」	指	深圳蛇口新時代置業管理有限公司、深圳市數碼大廈置業管理有限公司、深圳市科大置業管理有限公司、深圳市科大二期置業管理有限公司及深圳市花園城置業管理有限公司

「現有集團融資」	指	明源大連銀行融資I、明源大連銀行融資II及境內裝修融資
「現有營運及物業管理框架協議」	指	由管理人(代表本集團)及瑞嘉訂立日期為2021年12月9日的框架協議，列出由2022年1月1日至2024年12月31日規管營運及物業管理交易的框架條款
「現有物業」	指	目前由招商局商業房託基金持有的物業，即：(i)新時代廣場；(ii)數碼大廈；(iii)科技大廈；(iv)科技大廈二期；及(v)花園城購物中心，而「現有物業」可指其中任何一個物業
「現有物業物業管理人」	指	具有本公告第F.4節「持續關連人士交易」-「進行持續關連人士交易的原因及裨益」所賦予該詞的相同涵義
「現有賣方融資」	指	賣方2017年境外融資及賣方2021年境外融資
「框架協議」	指	現有招商租賃框架協議及經修訂及重述營運及物業管理框架協議
「Frontier Shekou」	指	Frontier Shekou Commercial Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島公司，並為現有集團公司(英屬處女群島)、現有集團公司(香港)及現有集團公司(中國)的控股公司
「框架協議」	指	現有招商租賃框架協議及經修訂及重述營運及物業管理框架協議
「花園城購物中心」	指	花園城，一個購物中心，位於中國廣東省深圳市南山區南海大道1086號
「本集團」	指	招商局商業房託基金及直接或間接地由招商局商業房託基金持有或控制的公司或實體，而「集團公司」可指其中任何一間公司或實體
「國貿中心商業區」	指	具有本公告第C.4節「進行收購事項的原因及裨益」-「國貿中心商業區的優越位置」所賦予該詞的相同涵義

「橫琴人壽大廈」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」-「目標物業之主要資料」-「概況」所賦予該詞的相同涵義
「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
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港附屬公司」	指	香港華商置業(北京)有限公司，一家於香港註冊成立的公司
「中國工商銀行大廈」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」-「目標物業之主要資料」-「概況」所賦予該詞的相同涵義
「對賣方集團負債」	指	具有本公告第B.1.2節「收購事項融資」-「將由招商局商業房託基金提取之融資」-「對賣方集團負債」所賦予該詞的相同涵義
「獨立董事委員會」	指	董事會就須取得批准之事宜向獨立基金單位持有人提供意見而設立的獨立委員會，成員包括林華、林晨及黃浣菁，即管理人的所有獨立非執行董事
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，就須取得批准之事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見
「獨立物業估值師」	指	戴德梁行有限公司，為招商局商業房託基金目前的總估值師
「獨立物業估值師之物業估值報告」	指	獨立物業估值師就目標物業發出日期為2022年6月14日的估值報告，其文本載列於該通函



「獨立第三方」	指	並非招商局商業房託基金關連人士的各方
「獨立基金單位持有人」	指	除於有關決議案中擁有與其他基金單位持有人不同的重大利益(定義見房託基金守則第8.7F及9.9(f)段)並有權於基金單位持有人特別大會上投票的基金單位持有人以外的基金單位持有人
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「初步經調整資產淨值」	指	人民幣88,467,262元，即基於目標公司的管理賬目，賣方於2021年12月31日應佔目標公司的資產淨值的51%，惟不計及以下資產及負債：(i)目標物業價值；(ii)目標集團的物業、廠房及設備；(iii)與加速稅項折舊及投資物業公允價值變動有關的遞延稅項負債；及(iv)可指讓應付款項
「初始代價」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的相同涵義
「初始付款」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的相同涵義
「梵悅108」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」-「目標物業之主要資料」-「概況」所賦予該詞的相同涵義
「最後可行日期」	指	2022年6月10日，即本公告刊發前為確定該通函所載若干資料的最後可行日期
「租約」	指	由中國附屬公司與目標物業的承租人訂立的租約
「承租人」	指	租約項下的承租人
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則

「最後截止日期」	指	買賣契約日期後的六(6)個月當日，或由買方及賣方書面協定的較後日期
「價值損失」	指	具有本公告第A.6.6節「買賣契約」-「聲明、保證及彌償保證」所賦予該詞的相同涵義
「價值損失限額」	指	具有本公告第A.6.6節「買賣契約」-「聲明、保證及彌償保證」所賦予該詞的相同涵義
「管理人」	指	招商局置地資管有限公司(以其作為招商局商業房託基金的管理人的身分)，一家根據香港法例註冊成立的公司
「市場顧問」	指	萊坊測計師行有限公司
「市場顧問報告」	指	市場顧問日期為2022年6月14日的函件
「須取得批准之事宜」	指	須取得批准之交易事宜及持續關連人士交易須取得批准之事宜的統稱
「明源大連銀行融資I」	指	由巴拿馬附屬公司(作為借貸方)及大連銀行股份有限公司上海分行(作為貸款方)於2019年12月10日訂立的本金為人民幣75,000,000元的營運資金貸款
「明源大連銀行融資II」	指	由巴拿馬附屬公司(作為借貸方)及大連銀行股份有限公司上海分行(作為貸款方)於2020年12月24日訂立的本金為人民幣45,000,000元的營運資金貸款
「新融資」	指	具有本公告第B.1.3節「將由招商局商業房託基金提取之融資」所賦予該詞的相同涵義
「新時代廣場」	指	新時代廣場，一座寫字樓，位於中國廣東省深圳市南山區太子路1號
「境外許可產權負擔」	指	就賣方2017年境外融資向中國民生銀行股份有限公司香港分行作出的股份質押(即英屬處女群島附屬公司及巴拿馬附屬公司所有股份及香港附屬公司80%股份)

「境內裝修融資」	指	由中國民生銀行股份有限公司上海分行(作為貸款方)及中國附屬公司(作為借款方)於2019年11月25日訂立的本金為人民幣94,000,000元的固定資產貸款協議
「境內許可 產權負擔」	指	(i)就中國民生銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行(作為貸款人)與賣方(作為借款人)於2017年11月23日訂立的本金額為人民幣3,000,000,000元的定期貸款融資,以中國民生銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行的利Q益為目標物業設立的物業按揭;(ii)就賣方2017年境外融資以中國民生銀行股份有限公司香港分行的權益設立的目標物業的物業按揭;(iii)就境內裝修融資以中國民生銀行股份有限公司上海分行的利益設立的目標物業的物業按揭
「營運及物業管理 交易」	指	具有本公告第F.1節「持續關連人士交易」—「背景」所賦予該詞的相同涵義
「營運管理協議」	指	由中國附屬公司及營運管理人於完成訂立的營運管理協議,更多詳情請參閱本公告第D.5.2節「營運管理協議」
「營運管理服務」	指	具有本公告第F2.2節「經修訂及重述營運及物業管理框架協議」所賦予該詞的相同涵義
「營運管理人」	指	招商蛇口企業管理(深圳)有限公司或另一家招商蛇口的間接附屬公司,各自為招商關連人士集團成員的成員公司
「普通決議案」	指	一項由出席大會並有權投票的基金單位持有人(無論是親身或由代理人)以簡單多數投票通過的決議案,其表決以投票方式進行,惟法定人數為兩名或以上持有至少10%已發行基金單位的基金單位持有人

「第2項普通決議案」	指	批准經修訂及重述營運及物業管理框架協議、經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下的營運及物業管理交易及截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度適用於營運及物業管理交易的建議年度上限的普通決議案
「其他收購費用及開支」	指	具有本公告第A.9.3節「其他收購費用及開支」所賦予該詞的相同涵義
「巴拿馬附屬公司」	指	明源地產(華北)有限公司，一家於巴拿馬註冊成立的公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「中國附屬公司」	指	招商局航華科貿中心有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為目標物業的登記合法擁有人
「物業管理協議」	指	由中國附屬公司及物業管理人於完成時訂立的建築物管理協議，更多詳情請參閱本公告第D.5.3節「物業管理協議」
「物業管理服務」	指	具有本公告第F2.2節「持續關連人士交易」-「經修訂及重述營運及物業管理框架協議」所賦予該詞的相同涵義
「物業管理人」	指	北京招商局物業管理有限公司或另一家招商蛇口的間接附屬公司，各自為招商關連人士集團成員的成員公司

「物業按揭」	指	(i)就中國民生銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行(作為貸款人)與賣方(作為借款人)於2017年11月23日訂立的本金額為人民幣3,000,000,000元的定期貸款融資，以中國民生銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行的利益為目標物業設立的物業按揭；(ii)就賣方2017年境外融資以中國民生銀行股份有限公司香港分行的權益設立的目標物業的物業按揭；及(iii)就境內裝修融資以中國民生銀行股份有限公司上海分行的利益設立的目標物業的物業按揭
「買方」	指	Treasure Supreme International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為招商局商業房託基金的特殊目的投資工具，將直接持有目標股份
「房託基金」	指	房地產投資信託基金
「房託基金守則」	指	證監會發佈的房地產投資信託基金守則(以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準)
「申報會計師」	指	德勤·關黃陳方會計師事務所
「經修訂年度上限」	指	誠如本公告第F.3.2節「持續關連人士交易」-「歷史交易金額及年度上限」-「營運及物業管理交易」所載，截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度就營運及物業管理交易各自的建議經修訂年度上限金額
「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

「買賣契約」	指	買方、賣方及保證人訂立日期為2022年6月13日的契約，以買賣目標公司股份中51%已發行股份
「股東協議」	指	具有本公告第A.7.1節「股東協議」所賦予該詞的相同涵義
「特殊目的投資工具」	指	特殊目的投資工具，由招商局商業房託基金根據房託基金守則及信託契約擁有及控制
「平方米」	指	平方米
「主要持有人」	指	具有房託基金守則所賦予該詞的相同涵義
「太平金融中心」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項」-「目標物業之主要資料」-「概況」所賦予該詞的相同涵義
「目標公司」	指	SA Venice I，一家根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，全資擁有開曼群島附屬公司，為中國附屬公司的間接擁有人
「目標集團」	指	(1)目標公司；(2)開曼群島附屬公司；(3)英屬處女群島附屬公司；(4)香港附屬公司；(5)巴拿馬附屬公司；及(6)中國附屬公司的統稱，各自為一家「目標集團公司」
「目標物業」	指	名為招商局航華科貿中心的發展項目中的若干單位，位於中國北京市朝陽區建國路108號、108A號、108B號、110號、112號、116號、118號、118A號及118B號，總樓面面積為48,370.26平方米，更多詳情請參閱本公告第A.2.1節「收購事項」-「目標物業之主要資料」-「概況」
「目標物業彌償保證」	指	具有本公告第A.6.6節「買賣契約」-「聲明、保證及彌償保證」所賦予該詞的相同涵義
「目標股份」	指	目標公司已發行股份的51%

「科技大廈」	指	科技大廈，技術上劃分為工業用途的寫字樓綜合體，位於中國廣東省深圳市南山區南海大道1067號
「科技大廈二期」	指	科技大廈二期，技術上劃分為工業用途的寫字樓綜合體，位於中國廣東省深圳市南山區南海大道1057號
「費用及收費總額」	指	招商局商業房託基金就收購事項應付的估計費用及收費總額，更多詳情請參閱本公告第A.9節「費用及收費」
「交易文件」	指	(1)買賣契約(詳情載列於本公告第A.6節「買賣契約」)；及(2)根據買賣契約將予簽立或簽發的所有其他協議的統稱
「須取得批准之交易事宜」	指	須由基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准的事宜，即：(i)收購事項及買賣契約項下擬進行的交易(包括對賣方集團負債)；及(ii)簽立股東協議及其項下擬進行的交易
「信託契約」	指	日期為2021年7月26日構成招商局商業房託基金的信託契約，由受託人及管理人訂立並不時經任何補充契約對其進行修改與補充
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，為招商局商業房託基金的受託人
「受託人額外費用」	指	具有本公告第A.9.4節「受託人額外費用」所賦予該詞的相同涵義
「經擴大集團未經審核備考財務資料」	指	經擴大集團的未經審核備考財務狀況表，其文本將載列於該通函
「基金單位」	指	招商局商業房託基金的一個未分基金單位
「基金單位登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，作為招商局商業房託基金的香港基金單位登記處

「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「基金單位持有人」	指	任何於基金單位持有人名冊上登記為招商局商業房託基金基金單位持有人的人士
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	Super Alliance Real Estate Partner L.P.，一家根據開曼群島法例成立的有限合夥公司
「賣方集團」	指	組成賣方的公司集團、賣方不時的任何控股公司及賣方或任何有關控股公司的任何附屬公司，惟不包括本集團各成員公司
「賣方2017年境外融資」	指	由中國民生銀行股份有限公司香港分行(作為貸款方)及賣方(作為借貸方)於2017年11月20日訂立的本金為人民幣500,000,000元定期貸款融資
「賣方2021年境外融資」	指	由賣方(作為借貸方)、保證人(作為擔保人)及中國民生銀行股份有限公司香港分行(作為貸款方)於2021年11月23日訂立的本金為人民幣2,993,000,000元定期貸款融資
「保證人」	指	即瑞嘉投資實業有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為招商蛇口的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
招商局置地資管有限公司  
(作為招商局商業房地產投資信託基金的管理人)  
管理人主席  
黃均隆

香港，2022年6月13日

於本公告日期，管理人董事會為黃均隆先生(主席兼非執行董事)；郭瑾先生(執行董事)；余志良先生及劉寧女士(非執行董事)；以及林華先生、林晨先生及黃浣菁女士(獨立非執行董事)。