



招商局商業房託基金
China Merchants Commercial REIT

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條認可之香港集體投資計劃)

股份代號: 01503

全球發售
GLOBAL OFFERING

管理人

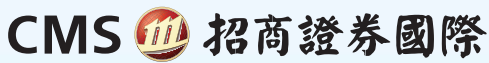


招商局置地資管有限公司
China Merchants Land Asset Management Co., Limited

獨家上市代理人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



CMS 招商證券國際



招商蛇口財務顧問



CMS 招商證券國際

重要提示

重要提示：倘若閣下對本發售通函的內容有任何疑問，應尋求獨立專業的財務意見。



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)

由

招商局置地資管有限公司

管理

全球發售

全球發售基金單位數目：750,000,000 (視乎超額配售權行使與否而定)
香港公開發售基金單位數目：75,000,000 (可予重新分配)
國際發售基金單位數目：675,000,000 (可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
最高發售價：每個發售基金單位4.00港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費(須於申請時以港元繳足，多收款項將予退還)
股份代號：01503

獨家上市代理人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



CMS 招商證券國際



招商蛇口財務顧問

CMS 招商證券國際

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本發售通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本發售通函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。

發售價預期將由聯席全球協調人(代表承銷商)及房託管理人於定價日議定。定價日預期為2019年12月3日(星期二)或前後。發售價將不會高於4.00港元，且現時預期不會低於3.42港元。

聯席全球協調人(代表承銷商)，在房託管理人同意下，可於根據香港公開發售提交申請最後一日上午或之前任何時間，減少全球發售項下發售之基金單位數目及/或將調低本發售通函所載之指示發售價範圍(即每個發售基金單位3.42港元至4.00港元)。在此情況下，將不遲於根據香港公開發售提交申請最後一日上午於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及於招商局商業房託基金的網頁 www.cmcreit.com 及香港聯交所網頁 www.hkexnews.hk 刊發公告。在遞交香港公開發售基金單位申請之前，香港公開發售的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。然而，如全球發售項下呈交的基金單位數目及/或發售價範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則香港公開發售的申請人有權撤回其申請。進一步詳情載於本發售通函「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」章節內。

發售基金單位從未及將不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法例登記。發售基金單位僅可於美國境外根據美國證券法S規例以離岸交易方式發售及出售。

作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本發售通函所載全部資料，包括本發售通函「風險因素」一節所述的風險因素。倘於上市日期上午八時正前發生若干事件，則聯席全球協調人(代表香港承銷商)可終止香港承銷商於香港承銷協議下認購及促使申請認購香港公開發售基金單位的責任。該等事件載於本發售通函中「承銷」一節。閣下務請參閱該節的進一步詳情。

2019年11月28日(星期四)

預期時間表

香港公開發售開始及白色及黃色申請表格可供索取 2019年11月28日(星期四)上午九時正

透過以下方法之一根據網上白表服務完成電子申請之最後

限期⁽²⁾ : 2019年12月3日(星期二)
上午十一時三十分

(1) **IPO App**，可通過於App Store或Google Play
搜索「IPO App」下載或於www.hkeipo.hk/IPOApp
或www.tricorglobal.com/IPOApp下載

(2) 指定網站www.hkeipo.hk

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2019年12月3日(星期二)
上午十一時四十五分

以下事項之最後限期：(a)遞交白色及黃色申請表格；(b)

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成網上白表申請

付款；及(c)向香港結算發出電子認購指示⁽⁴⁾ 2019年12月3日(星期二)
中午十二時正

截止辦理申請登記⁽³⁾ 2019年12月3日(星期二)
中午十二時正

預期定價日 2019年12月3日(星期二)

(1) 在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈發
售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售之認購申請
結果、香港公開發售基金單位配發基準及香港公開發
售基金單位最終數目 2019年12月9日
(星期一)或之前

(2) 通過多種渠道(參見本發售通函內「如何申請香港公開
發售基金單位 — D.公佈結果」一節)發佈香港公開發
售之配發結果 2019年12月9日(星期一)起

(3) 分別於招商局商業房託基金網站www.cmcreit.com
及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊登載有上
文(1)及(2)兩段的公告 2019年12月9日(星期一)起

預期時間表

發送基金單位證書及網上白表電子自動退款指示或退款

支票⁽⁴⁾ 2019年12月9日(星期一)或之前

預計基金單位開始在香港聯交所買賣 2019年12月10日(星期二)上午九時正

附註：

- (1) 除另有指示外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 閣下將不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過**IPO App**或指定網站www.hkeipo.hk遞交申請。倘若閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並已從**IPO App**或指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序(即完成繳付申請款項)，直至遞交申請截止日期中午十二時正，截止辦理認購申請登記之時為止。
- (3) 倘香港於2019年12月3日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號、政府根據香港勞工處於2019年6月發佈的經修訂「颱風及暴雨警告下工作守則」公佈的「極端情況」及／或8號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始辦理申請登記。有關進一步詳情請參閱本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — C.惡劣天氣對開始登記及截止辦理認購申請的影響」一節。
- (4) 基金單位證書預期將於2019年12月9日(星期一)或之前發出，惟僅於2019年12月10日(星期二)上午八時正方成為有效憑證，前提是(i)全球發售在所有方面均成為無條件；及(ii)本發售通函「承銷 — 承銷安排及開支 — 香港公開發售 — 香港承銷商的終止理由」一節所述終止權力並無獲行使。倘投資者根據公開可得之配發詳情或於收取基金單位證書或基金單位證書生效前買賣基金單位，則須自行承擔所有風險。

有關全球發售的架構(包括其條件)及申請香港公開發售基金單位的程序的詳情，請分別參閱本發售通函「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」各節。

目 錄

	頁數
預期時間表	i
目錄	iii
發售通函概要	1
釋義	26
專用詞彙	50
全球發售	53
有關本發售通函及全球發售的資料	59
參與全球發售的各方	63
風險因素	67
所得款項用途	99
基金單位所有權及權益	100
分派政策	101
招商局商業房託基金的主要投資摘要	104
策略	111
物業及業務	115
財務資料摘要	145
管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析	148
管理層對未來營運的討論及分析	170
溢利預測期間的溢利預測	175
分派聲明	189
未經審核備考財務狀況表	190
行業概覽	191
招商局商業房託基金的重組、架構及組織	206
房託管理人	210

目 錄

	頁數
營運管理人及物業管理人	232
有關瑞嘉、招商蛇口及招商局集團的資料	237
企業管治	238
信託契約	249
重大協議及其他文件	272
關連人士交易	283
修訂、豁免及發牌的條件	304
稅項	307
承銷	316
全球發售的架構	328
如何申請香港公開發售基金單位	337
專家	359
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 招商局商業房託基金之未經審核備考財務狀況表	II-1
附錄三 — 有關溢利預測之函件	III-1
附錄四 — 獨立物業估值師之估值報告	IV-1
附錄五 — 建築測量師就其建築測量報告發出之函件	V-1
附錄六 — 中國相關法律及法規概覽及中國房產法律與香港法例若干方面的比較 ..	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
附錄八 — 另類投資基金經理指令披露	VIII-1

發售通函概要

下文的概要旨在向閣下提供本發售通函所載資料的概覽，應與本發售通函全文一併閱讀。由於本節僅屬概要，故並未載入對閣下而言可能屬重要的一切資料。閣下在決定投資基金單位之前，務請仔細閱讀本發售通函全文。任何投資均涉及風險，投資基金單位涉及的若干特定風險載於本發售通函「風險因素」一節。閣下在決定投資基金單位前，務請仔細閱讀該節。

閣下作出投資決定時，應依賴本發售通函所載的資料。概無招商局商業房託基金、招商局集團、招商蛇口、瑞嘉、招商置地、房託管理人、受託人、承銷商、獨家上市代理人、任何彼等各自的董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的人士授權任何人士向閣下提供任何與本發售通函所載不符的資料或作出任何聲明。

本概要所載的陳述如非歷史事實的陳述，可能均屬以房託管理人認為屬合理的若干假設、預期及信念為基準作出的前瞻性陳述。閣下務須慎重考慮招商局商業房託基金涉及的若干風險及不明朗因素，實際結果或與有關前瞻性陳述所預測者大相徑庭。

以房地產投資信託基金作為投資工具

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以基金單位信託形式組成，主要投資於產生收入的物業，並以其收入向基金單位持有人提供穩定回報。投資者持有房地產投資信託基金的基金單位，可分享房地產投資信託基金所持物業的利益及分擔有關風險。在香港，投資於房地產投資信託基金的基金單位主要受到房地產投資信託基金守則及組成房地產投資信託基金的信託契約所監管，並提供下列裨益：

- 房地產投資信託基金業務重點明確，因為房地產投資信託基金無法完全自主從事房地產以外的業務，或擁有重大的非房地產資產；
- 房地產投資信託基金守則規定，在若干調整限制下，房地產投資信託基金於各財政年度必須分派最少90%的經審計除稅後收入淨額；
- 與直接投資於房地產相比，資金流動性更好；
- 房託管理人獲證監會發牌認可及持續監管；及
- 具有企業管治機制，並由獨立受託人監督遵守情況。

招商局商業房託基金概覽

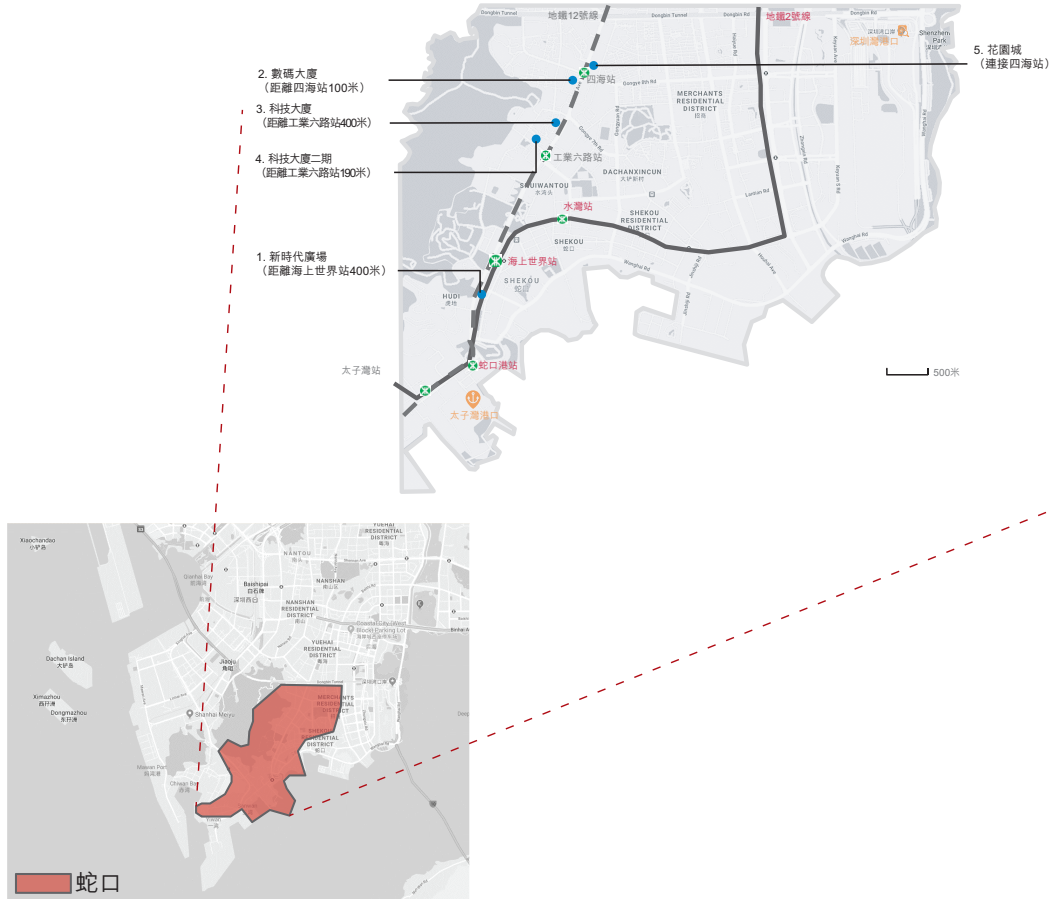
招商局商業房託基金為一個以單位信託基金形式組成的香港集體投資計劃，且已根據證券及期貨條例第104條獲認可。招商局商業房託基金為主要以擁有及投資中國(包括香港及澳門，但不包括招商置地城市)的優質創收商業物業為目的而成立的房地產投資信託基金。其將首先專注於：(i)粵港澳大灣區(不包括兩個招商置地城市，即佛山及廣州)，包含最初五處物業所在地；及(ii)北京及上海。招商局商業房託基金由房託管理人管理，其主要投資目標為向基金單位持有人提供穩定分派、造就長期可持續分派增長及提升招商局商業房託基金物業價值。

招商局商業房託基金投資組合初步由位於深圳蛇口的以下五處物業組成，所有物業(i)均具有便捷的公共交通網絡及(ii)設有停車位：

- 新時代廣場，毗鄰海上世界商業地區與太子灣的甲級寫字樓，總樓面面積為87,337.0平方米，太子灣屬新興寫字樓及零售商業地區；
- 數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期，三棟寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)，總樓面面積為124,545.0平方米，且位於獲南山政府指定為高科技公司及初創公司之商業中心的蛇口網谷，用於促進和發展新興產業；及
- 花園城，位於蛇口街道的首個大型集購物、餐飲、休閒及娛樂設施於一體的綜合商業樓宇，總樓面面積為50,496.9平方米。

發售通函概要

以下地圖載列蛇口的所在位置及物業的相應位置：



於2019年9月30日，物業的總樓面面積及可租賃總面積分別約為262,378.9平方米及249,990.8平方米，根據可租賃總面積計的平均租用率為84.1%。物業於2019年9月30日的評估價值總額為人民幣6,579.0百萬元。物業具有多元化以及優質租戶基礎。按截至2019年9月30日止的當月基本租金總額計排名前五的物業租戶在不同行業開展業務，包括房地產、科學研究和技術服務業、石油、醫療設備製造及物流行業。該等租戶佔物業截至2019年9月30日當月基本租金總額約18.5%。

招商局商業房託基金的主要投資概要

房託管理人認為，招商局商業房託基金為基金單位持有人提供具吸引力的投資組合：

- **物業地理位置優越及擁有多元化的優質租戶**

優越的地理位置

物業位於蛇口，地理位置優越。物業可於把握優越位置、蛇口發展、利好的政府政策及粵港澳大灣區預期增長所帶來的機遇。

物業均位於前海蛇口自貿區，與深圳創新產業樞紐及中央商務區緊密相連。乘坐公共交通工具由蛇口至廣州、香港、澳門及珠海僅需不到一個小時的行程。物業位於附近設有生活及文化設施的發展成熟社區。尤其是數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期均位於蛇口網谷，而南山政府計劃將蛇口網谷轉型為一個用於促進和發展新興行業的區域。花園城亦將受益於接通預期將於2022年開始營運的地鐵12號線。新時代廣場緊鄰大量不同的商業、住宅、休閒及娛樂設施。

多元化及優質租戶

物業擁有多元化的租戶基礎，而租戶來自不同行業，如新一代信息技術、房地產及餐飲行業。物業擁有優質的租戶基礎，主要體現為高續租率及低拖欠率。不時為來自各行各業的租戶組織的各種活動，以促進彼此之間的業務合作並創造協同效應。房託管理人認為(i)租戶及行業集中風險有限；(ii)多元化租戶組合及優質租戶為招商局商業房託基金提供高度穩定的收入；及(iii)物業管理人提供的增值服務可以促進租戶之間的互動及聯繫，有利於維持高出租率及吸引優質租戶。

- **強勁內生增長潛力和未來收購**

現有物業的內生增長

上升的市場走勢可能轉化為租金收入的增長。鑒於其優越的位置以及多元化及優質租戶基礎，在現有租約到期後，物業具有良好的條件可得益於租約續訂帶來的租金上漲。房託管理人亦可能利用資產增值措施，優化物業的租金收入增長並提高租戶的多樣性及租用率。

招商蛇口所支持的未來收購擴張

招商局商業房託基金由招商蛇口(其為一家於深圳證券交易所上市的知名國有企業，也是招商局集團的旗艦附屬公司之一)發起。招商蛇口一直積極於中國開發、銷售及管理各種物業。其在物業開發及營運方面擁有豐富經驗，並對市場及招商局商業房託基金的現有租戶及投資組合有深入的瞭解。因此，招商局商業房託基金可利用招商蛇口豐富的行業經驗及專業知識評估合適的潛在收購機會。招商蛇口授予招商局商業房託基金向招商蛇口收購若干物業的優先選擇權亦對補充該策略至關重要。

- **管理層團隊經驗豐富且恪盡職守，往績記錄卓越**

招商局商業房託基金由房託管理人管理，而房託管理人將若干物業管理職能授予營運管理人及物業管理人。房託管理人、營運管理人及物業管理人均為招商置地或招商蛇口的全資附屬公司。因此，彼等可受益於招商蛇口及招商置地在中國的龐大的資源基礎、經驗豐富的管理團隊，卓越的往績記錄以及品牌名稱及知名度。董事會及房託管理人的高級行政人員於物業投資及物業管理方面擁有豐富的經驗。管理團隊的經驗及洞察力，加上彼等對中國房地產市場的市場慣例及經濟動態的熟悉，將令招商局商業房託基金把握市場增長並實現優異的經營業績。

有關其他詳情，參閱本發售通函「招商局商業房託基金的主要投資摘要」一節。

招商局商業房託基金的目標及投資策略

招商局商業房託基金之房託管理人的主要目標是向基金單位持有人提供穩定分派、長期可持續的分派增長及提升招商局商業房託基金物業的價值。房託管理人擬透過持有及投資中國(包括香港及澳門，但招商置地城市除外)的優質創收的商業物業實現此目標，初步專注於有關管轄區域。

房託管理人的策略大致可分為以下各方面：

- **資產管理策略：**積極管理招商局商業房託基金的物業組合，以維持最佳的租用水平及營運效率；透過物業升級及／或裝修尋求資產增值機會，以促進租金收入增長。

發售通函概要

- **投資及收購策略：**投資於並向由招商局集團、招商蛇口或第三方收購位於中國（包括香港及澳門但不包括招商置地城市）符合房託管理人投資策略的優質物業。
- **資本及風險管理策略：**優化招商局商業房託基金的投資組合回報及向基金單位持有人的分派，同時維持適當穩健的財務狀況。

有關其他詳情，務請參閱本發售通函「策略」一節。

招商局商業房託基金或會投資相關投資或從事或參與物業開發及有關活動，前提是房託管理人認為此舉適當且符合基金單位持有人之日後權益。然而，於招商局商業房託基金可能進行相關投資或活動前，房託管理人將尋求基金單位持有人之批准，以修訂信託契約所載招商局商業房託基金之投資範圍及遵守房地產投資信託基金守則項下之所有適用規定。

發售通函概要

於2019年9月30日物業的概要資料

新時代廣場	
地址	中國廣東省深圳市南山區太子路1號
概況	<p>新時代廣場為一棟寫字樓，當中包括(a)2層商業區(於最後可行日期部分出租作酒店)；(b)34層辦公區；及(c)212個停車位</p> 
竣工年份 ⁽¹⁾	1997年
土地使用權期限 ⁽²⁾	50年，直至2045年1月27日為止
租用率(不包括停車位)	76.3% ⁽³⁾
已出租每平方米的平均月租金(截至2019年9月30日止九個月)	人民幣161.4元
樓面面積	寫字樓：82,591.2平方米 商用：4,745.8平方米
可租賃總面積	67,600.0平方米
租戶數量	63
租賃數量	84 ⁽⁴⁾
五大租戶的貢獻 ⁽⁵⁾	<p>可租賃總面積：26,982.7平方米</p> <p>佔可租賃總面積百分比：39.9%</p> <p>佔截至2019年9月30日止的當月基本租金總額百分比：58.5%</p>
評估價值 ⁽⁶⁾	人民幣2,046.0百萬元

附註：

- (1) 竣工年度指物業構成其中一部分的發展項目／樓宇相關房地產證頒發年度。
- (2) 有關進一步資料，參閱本發售通函「物業及業務 — 遵守房地產投資信託基金守則第7.7段 — 業權及所有權」一節。
- (3) 於最後可行日期，新時代廣場的租用率已升至約 94.6%。
- (4) 租賃數目超過租戶數目，因為若干租戶就相關物業的不同單位訂立一份以上租賃協議。
- (5) 在五大租戶中，深圳招商房地產有限公司、中外運物流有限公司及招商局能源運輸股份有限公司為招商局商業房託基金的關連方。有關與該等關連方交易的詳情，請參閱本發售通函附錄一附註21。除上文所披露者外，相關物業的五大租戶概非招商局商業房託基金的關連人士。
- (6) 如獨立物業估值師於其日期為2019年9月30日的估值報告中釐定(參閱本發售通函附錄四)

發售通函概要

數碼大廈	
地址	中國廣東省深圳市南山區南海大道1079號
概況	<p>數碼大廈為一棟寫字樓綜合體，包括(a)9層寫字樓及6層寫字樓，並分別連入一樓及二樓走廊；(b)位於一樓作零售用途的商業單元；及(c)255個停車位。</p>
	
竣工年份 ⁽¹⁾	2009年
土地使用權期限 ⁽²⁾	50年，直至2057年5月22日為止
租用率(不包括停車位)	84.1%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2019年9月30日止九個月)	人民幣106.5元
樓面面積	寫字樓：38,957.6平方米 商用：1,477.5平方米
可租賃總面積 ⁽³⁾	40,441.3平方米
租戶數量	38
租賃數量	40 ⁽⁴⁾
五大租戶的貢獻 ⁽⁵⁾	<p>可租賃總面積：12,193.8平方米</p> <p>佔可租賃總面積百分比：30.2%</p> <p>佔截至2019年9月30日止的當月基本租金總額百分比：36.8%</p>
評估價值 ⁽⁶⁾	人民幣1,038.0百萬元

附註：

- (1) 竣工年度指物業構成其中一部分的發展項目／樓宇相關房地產權證頒發年度。
- (2) 有關進一步資料，請參閱本發售通函「物業及業務 — 遵守房地產投資信託基金守則第7.7段 — 業權及所有權」一節。
- (3) 數碼大廈的可租賃總面積大於樓面面積，原因是部分公共區域已劃分為可租賃區域出租。根據中國法律顧問意見，中國法律准許出租公共區域，相關租賃協議具有法律約束力、有效及可執行。
- (4) 租賃數目超過租戶數目，因為若干租戶就相關物業的不同單位訂立一份以上租賃協議。
- (5) 五大租戶中並無招商局商業房託基金的關連人士。
- (6) 如獨立物業估值師於其日期為2019年9月30日的估值報告中釐定(參閱本發售通函附錄四)。

發售通函概要

科技大廈	
地址	中國廣東省深圳市南山區南海大道1067號
概況	科技大廈為一棟寫字樓綜合體，包括(a)7層主樓；(b)6層附樓；及(c)110個停車位。 
竣工年份 ⁽¹⁾	2002年
土地使用權期限 ⁽²⁾	50年，直至2051年1月7日為止
租用率(不包括停車位)	100.0%
已出租每平方米的月租金 (截至2019年9月30日止九個月)	人民幣86.5元
樓面面積	寫字樓：41,578.5平方米
可租賃總面積	41,534.3平方米
租戶數量	20
租賃數量	25 ⁽³⁾
五大租戶的貢獻 ⁽⁴⁾	可租賃總面積：22,311.9平方米 佔可租賃總面積百分比：53.7% 佔截至2019年9月30日止的當月基本租金總額百分比：58.5%
評估價值 ⁽⁵⁾	人民幣867.0百萬元

附註：

- (1) 竣工年度指物業構成其中一部分的發展項目／樓宇相關房地產權證頒發年度。
- (2) 有關進一步資料，參閱本發售通函「物業及業務 — 遵守房地產投資信託基金守則第7.7段 — 業權及所有權」一節。
- (3) 租賃數目超過租戶數目，因為若干租戶就相關物業的不同單位訂立一份以上租賃協議。
- (4) 五大租戶中並無招商局商業房託基金的關連人士。
- (5) 如獨立物業估值師於其日期為2019年9月30日的估值報告中釐定(參閱本發售通函附錄四)。

發售通函概要

科技大廈二期	
地址	中國廣東省深圳市南山區南海大道1057號
概況	科技大廈二期為一棟寫字樓綜合體，包括(a)兩棟6層高工業車間；及(b)220個停車位
	
竣工年份 ⁽¹⁾	2010年
土地使用權期限 ⁽²⁾	50年，直至2057年6月29日為止
租用率(不包括停車位)	88.0%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2019年9月30日止九個月)	人民幣100.0元
樓面面積	寫字樓：42,531.4平方米
可租賃總面積 ⁽³⁾	43,093.5平方米
租戶數量	29
租賃數量	33 ⁽⁴⁾
五大租戶的貢獻 ⁽⁵⁾	<p>可租賃總面積：22,110.3平方米</p> <p>佔可租賃總面積百分比：51.3%</p> <p>佔截至2019年9月30日止的當月基本租金總額百分比：57.1%</p>
評估價值 ⁽⁶⁾	人民幣1,079.0百萬元

附註：

- (1) 竣工年度指物業構成其中一部分的發展項目／樓宇相關房地產權證頒發年度。
- (2) 有關進一步資料，參閱本發售通函「物業及業務 — 遵守房地產投資信託基金守則第7.7段 — 業權及所有權」一節。
- (3) 科技大廈二期的可租賃總面積大於樓面面積，原因是部分公共區域已劃分為可租賃區域出租。根據中國法律顧問意見，中國法律准許出租公共區域，相關租賃協議具有法律約束力、有效及可執行。
- (4) 租賃數目超過租戶數目，因為若干租戶就相關物業的不同單位訂立一份以上租賃協議。
- (5) 在五大租戶中，深圳市招商蛇口資產管理有限公司及招商局國際信息技術有限公司為招商局商業房託基金的關連方。有關與該等關連方交易的詳情，請參閱本發售通函附錄一附註21。除上文所披露者外，相關物業的五大租戶概非招商局商業房託基金的關連人士。
- (6) 如獨立物業估值師於其日期為2019年9月30日的估值報告中釐定(參閱本發售通函附錄四)。

發售通函概要

花園城	
地址	中國廣東省深圳市南山區南海大道1086號
概況	花園城為一處購物中心，當中包括(a)5層高的購物中心；(b)644個停車位；及(c)位於兩層高地下室以促進購物中心營運的其他配套設施
	
竣工年份 ⁽¹⁾	2006年
土地使用權期限 ⁽²⁾	40年，直至2044年4月14日為止
租用率(不包括停車位)	79.1% ⁽³⁾
已出租每平方米的平均月租金 (截至2019年9月30日止九個月)	人民幣162.6元
樓面面積	商用：50,496.9平方米
可租賃總面積 ⁽⁴⁾	57,321.8平方米
租戶數量	129
租賃數量	134 ⁽⁵⁾
五大租戶的貢獻 ⁽⁶⁾	可租賃總面積：11,474.4平方米 佔可租賃總面積百分比：20.0% 佔截至2019年9月30日止的當月基本租金總額百分比：17.8%
評估價值 ⁽⁷⁾	人民幣1,549.0百萬元

附註：

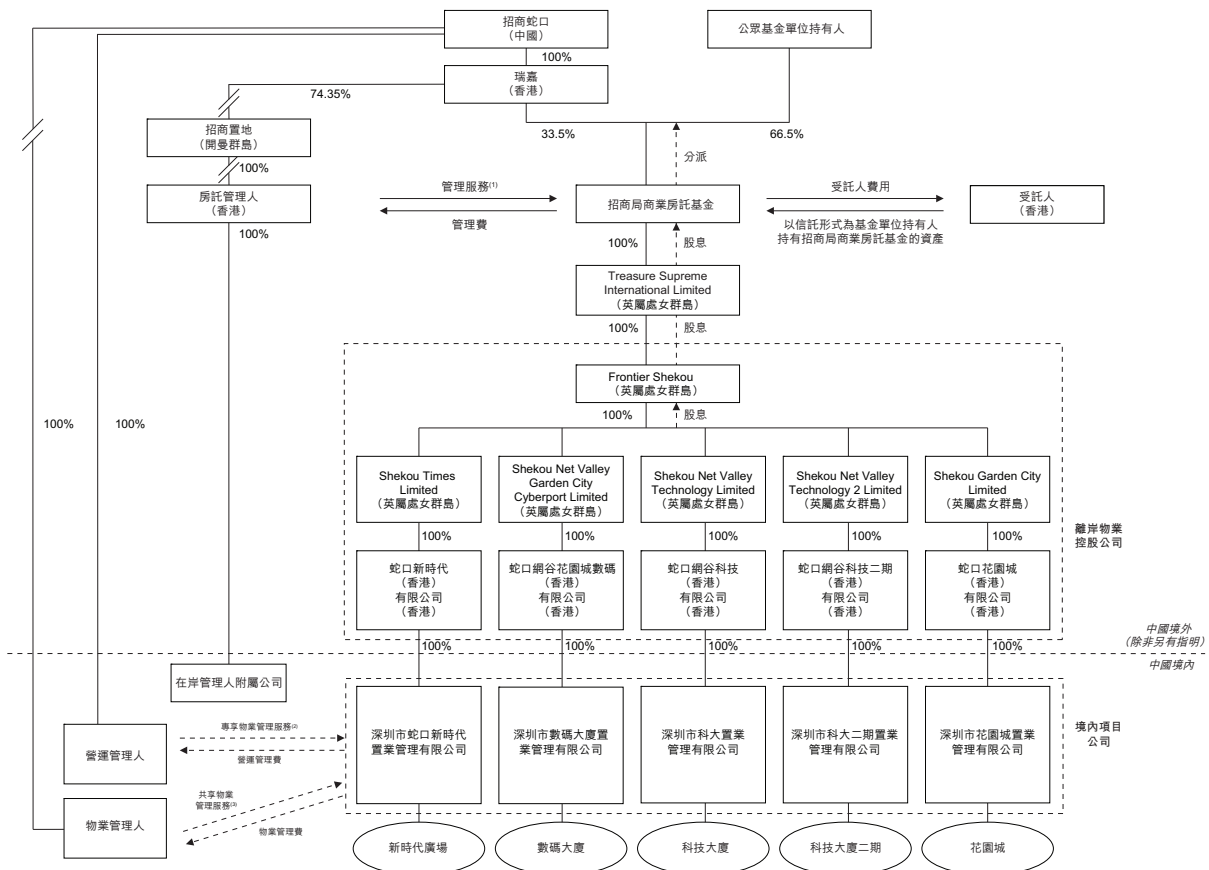
- (1) 竣工年度指物業構成其中一部分的發展項目／樓宇相關房地產權證頒發年度。
- (2) 有關進一步資料，參閱本發售通函「物業及業務 — 遵守房地產投資信託基金守則第7.7段 — 業權及所有權」一節。
- (3) 花園城的租用率於2019年6月30日降至約79.6%及於2019年9月30日維持約79.1%，原因是在租賃協議於2019年5月屆滿時與一名主要租戶終止租約。該租約因該物業升級其租戶組合及優化其租金收入的策略而未予以重續。花園城已開始翻新相關區域，以期引入多元化租戶，從而鞏固其作為社區導向購物中心的形象，且有關於翻新預計將於2020年初完成。於最後可行日期，花園城的租用率約為77.6%，及約9.2%的可租賃總面積正與有意租戶磋商。
- (4) 花園城的可租賃總面積大於樓面面積，原因是部分公共區域已劃分為可租賃區域出租。根據中國法律顧問意見，中國法律准許出租公共區域，相關租賃協議具有法律約束力、有效及可執行。
- (5) 租賃數目超過租戶數目，因為若干租戶就相關物業的不同單位訂立一份以上租賃協議。
- (6) 五大租戶中並無招商局商業房託基金的關連方。
- (7) 如獨立物業估值師於其日期為2019年9月30日的估值報告中釐定(參閱本發售通函附錄四)。

發售通函概要

於2019年9月30日，物業中205,658.6平方米樓面面積作辦公單位及56,720.2平方米樓面面積作商業空間。房託管理人擬就物業實施資產增值計劃，預計將於上市日期後一至兩年內完成，惟須視乎內部評估及市場的實際情況而定。

招商局商業房託基金架構概覽

下表載述於上市日期招商局商業房託基金及物業(假設超額配售權未獲行使)的所有權架構的整體概覽，以及招商局商業房託基金、基金單位持有人、房託管理人、受託人、在岸管理人附屬公司、營運管理人及物業管理人之間的主要架構及合約關係：



[//]指間接所有權

附註：

- (1) 根據信託契約，房託管理人將向招商局商業房託基金提供管理服務並將向招商局商業房託基金收取管理費。進一步詳情，請參閱本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 房託管理人的費用、成本及開支」一節。

發售通函概要

- (2) 根據營運管理協議，營運管理人將就物業提供若干專享物業管理服務，包括但不限於租賃、營銷及租賃管理服務，並將向境內項目公司收取營運管理費。進一步詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 營運管理協議」一節。
- (3) 根據物業管理協議，物業管理人將提供共享物業管理服務，例如(其中包括)有關物業的日常維護、清潔及安保服務，並將向境內項目公司收取物業管理費。進一步詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 物業管理協議」一節。

房託管理人

房託管理人為根據公司條例於2019年6月22日在香港註冊成立的公司。房託管理人為招商置地的間接全資附屬公司。招商置地為於開曼群島註冊成立的公司，其股份於香港聯交所上市(股份代號：00978)並且是招商局集團房地產業務的唯一離岸上市旗艦平台。招商置地主要從事物業開發、銷售及管理。

房託管理人獲證監會發牌進行資產管理的受規管活動。房託管理人負責招商局商業房託基金的整體管理及確保遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例以及其他有關規例、上市規則、信託契約以及一切相關合約的適用條文。

有關房託管理人的其他詳情，務請參閱本發售通函「房託管理人」一節。

房託管理人將得到在岸管理人附屬公司的支持，在岸管理人附屬公司是房託管理人在中國註冊設立直接全資附屬公司，以作為在中國的地方總部。在岸管理人附屬公司一般會協助房託管理人執行房託管理人不時釐定的招商局商業房託基金資產及投資管理策略，以及監管及監督營運管理人及物業管理人以確保該等實體所提供服務的質量。在岸管理人附屬公司亦將協助房託管理人於中國履行投資者關係、項目開發、風險管理、融資及合規職能，但將一直受房託管理人的持續監督及定期監管，而房託管理人須就招商局商業房託基金的有關事宜作出最終決策。房託管理人的兩名高級行政人員鐘寧及熊靜受聘於在岸管理人附屬公司，常駐中國。有關鐘先生及熊先生經驗的進一步詳情，請參閱「房託管理人 — 房託管理人及在岸管理人附屬公司的高級行政人員 — 高級行政人員」一節。為免生疑問，應付在岸管理人附屬公司的費用將由房託管理人根據彼等之間所訂立的協議以個人身份全權全額承擔，而該等費用根據信託契約將不可報銷或通過其他方式由招商局商業房託基金承擔。

受託人

招商局商業房託基金的受託人為德意志信託(香港)有限公司。受託人為一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條登記為信託公司。受託人為德意志銀行的間接全資附屬公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人合資格擔任證券及期貨條例認可的集體投資計劃的受託人。

受託人的受信責任為以基金單位持有人為受益人持有招商局商業房託基金的資產，並監督房託管理人的活動是否符合招商局商業房託基金相關章程文件及適用於招商局商業房託基金的監管規定。這包括確保房託管理人進行之所有投資活動與招商局商業房託基金之投資目標及政策及其章程文件相符，且符合基金單位持有人之利益。

有關信託契約及房地產投資信託基金守則項下受託人的責任詳情，務請參閱本發售通函「信託契約」一節。

營運管理人

營運管理人為於中國註冊成立的公司並為招商蛇口的直接全資附屬公司，因此為招商局商業房託基金的關連人士。營運管理人已與境內項目公司訂立營運管理協議，據此，營運管理人將向境內項目公司提供營運管理服務，惟須受房託管理人和在岸管理人附屬公司之監管和監督並按照協議所載原則行事。

營運管理人根據營運管理協議提供的營運管理服務包括但不限於租賃、營銷及租賃管理服務。營運管理人將獨家為境內項目公司提供營運管理服務。

營運管理人是一家新成立的公司，但是營運管理人的主要人員至少有五年的房地產管理經驗。因此，房託管理人認為營運管理人具有足夠的經驗，適合並適於提供營運管理服務。

有關營運管理協議及營運管理服務的詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人—營運管理人」一節。

物業管理人

物業管理人為於中國註冊成立的公司，並為招商蛇口的間接全資附屬公司，因此為招商局商業房託基金的關連人士。物業管理人已與各境內項目公司訂立物業管理協議，據此，物業管理人將繼續根據該等協議載述原則向相關境內項目公司提供物業管理服務。

發售通函概要

物業管理人根據物業管理協議提供的物業管理服務乃日常管理服務，包括但不限於物業的日常維護、清潔及安保服務。

物業管理人在管理物業上總共擁有三年的往績記錄，其主要人員至少具有五年的物業管理經驗。因此，房託管理人認為，物業管理人具有足夠的經驗，適合並適於提供物業管理服務。

有關物業管理協議及物業管理服務的詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人—物業管理人」一節。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使招商局商業房託基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。受託人與房託管理人相互獨立，彼等各自按房地產投資信託基金守則及信託契約承擔有關招商局商業房託基金的職責。根據按房地產投資信託基金守則，房託管理人須以基金單位持有人的最佳利益行事，而受託人亦對此承擔受信責任。

董事會包括七名成員，其中三名為獨立非執行董事。

董事及房託管理人已就(包括但不限於)監察及監管基金單位買賣制定政策及程序。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

財務資料概要

下表載列按歷史基準編製的前身集團的財務資料概要。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃摘錄自己載於本發售通函附錄一前身集團的財務資料及相關附註。相關財務資料及相關附註乃根據國際財務報告準則編製，並已由申報會計師德勤審核。截至2018年6月30日止六個月之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自己載於本發售通函附錄一前身集團之未經審核財務資料及相關附註。

發售通函概要

載入下文及本發售通函附錄一的前身集團財務資料概要，並不代表招商局商業房託基金日後的表現。閣下務須一併閱讀以下財務資料概要以及本發售通函「物業及業務」、「管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析」及「未經審核備考財務狀況表」等節及本發售通函附錄一所載前身集團的歷史財務資料及相關附註。有關招商局商業房託基金未來財務狀況及經營業績的討論，請參閱本發售通函「管理層對未來營運的討論及分析」一節。

綜合損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收益	366,901	359,501	389,472	182,303	190,737
其他收入	3,967	7,397	5,028	1,926	3,066
營運開支	(121,692)	(86,771)	(90,062)	(39,566)	(43,146)
投資物業公允價值變動 . .	216,000	707,252	1,200,833	922,748	381,507
應收款項減值虧損撥回					
(撥備)淨額	6	(34)	(240)	(2)	(55)
折舊	(512)	(230)	(179)	(89)	(66)
匯兌(虧損)收益	—	(131)	31	3	2
融資成本	—	—	(22,411)	(9,864)	—
除稅前溢利	464,670	986,984	1,482,472	1,057,459	532,045
所得稅開支	(116,229)	(261,655)	(383,256)	(270,092)	(140,159)
年/期內溢利及全面收益					
總額	<u>348,441</u>	<u>725,329</u>	<u>1,099,216</u>	<u>787,367</u>	<u>391,886</u>

發售通函概要

綜合財務狀況表

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
投資物業	4,226,000	4,933,252	6,135,000	6,517,000
物業、廠房及設備	704	555	376	310
	<u>4,226,704</u>	<u>4,933,807</u>	<u>6,135,376</u>	<u>6,517,310</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	1,318	2,917	1,427	2,310
應收關聯公司款項	42,113	540,396	1,035,730	1,168,114
銀行結餘及現金	549,006	282,519	20,213	25,812
	<u>592,437</u>	<u>825,832</u>	<u>1,057,370</u>	<u>1,196,236</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	85,523	84,391	75,344	87,341
應付關聯公司款項	156,988	3,816,806	3,814,989	3,714,226
即期稅項負債	8,180	9,975	13,400	45,743
	<u>250,691</u>	<u>3,911,172</u>	<u>3,903,733</u>	<u>3,847,310</u>
淨流動資產(負債)	341,746	(3,085,340)	(2,846,363)	(2,651,074)
總資產減流動負債	<u>4,568,450</u>	<u>1,848,467</u>	<u>3,289,013</u>	<u>3,866,236</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	293,771	514,219	855,549	940,223
資產淨值	<u>4,274,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>
權益				
股本	10,000	—	—	—
儲備	<u>4,264,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>
總權益	<u>4,274,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>

發售通函概要

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得之現金淨額	214,703	228,063	246,199	128,168	130,907
投資活動所用之現金淨額	(215,387)	(240,226)	(423,493)	(846,671)	(124,962)
融資活動(所用)所得之現金淨額	(8,592)	(4,507)	(22,131)	581,626	(346)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(9,276)	(16,670)	(199,425)	(136,877)	5,599
年/期初現金及現金等價物	245,584	236,308	219,638	219,638	20,213
年/期末現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	236,308	219,638	20,213	82,761	25,812

上市日期至2019年12月31日期間的溢利預測

房託管理人預測，倘無不可預見的情況，並根據本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節所載的基準及假設計算，由上市日期至2019年12月31日期間(即溢利預測期間)，基金單位持有人應佔溢利及招商局商業房託基金的可供分派收入分別將不會少於人民幣6.2百萬元及人民幣9.2百萬元。

溢利預測假設預期上市日期將為2019年12月10日(星期二)，且若實際上市日期有所不同則將會有所變動。

發售通函概要

下表載列溢利預測期間招商局商業房託基金的溢利預測概要。

	溢利預測 期間	
	人民幣千元	
	預測	
收益	23,848	
其他收入	114	
營運開支	(7,620)	
投資物業公允價值變動	—	
減值虧損撥回(撥備)淨額	—	
折舊	(2)	
匯兌(虧損)收益	—	
融資成本	(3,881)	
房託管理人費用	(1,000)	
受託人費用	(269)	
除稅前溢利	11,190	
所得稅開支	(4,950)	
期內溢利及全面收益總額	6,240	
分派數據：		
期內溢利	6,240	
調整 ⁽¹⁾	3,009	
溢利預測期間的可分派收入	9,249	
	於溢利預測期間	
	最低發售價	最高發售價
發售價(港元)	3.42	4.00
假設溢利預測期間截至2019年12月31日已發行在外的 基金單位數目(以千計)	1,127,820	1,127,820
預測每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港元) ⁽¹⁾	0.0093	0.0093
年化每基金單位分派(港元)	0.1538	0.1538
預測年化每基金單位分派收益率 ⁽²⁾	4.5%	3.8%
年化每基金單位分派承諾(港元) ⁽³⁾	0.2360	0.2360
年化每基金單位分派承諾之收益率 ⁽⁴⁾	6.9%	5.9%

附註：

- (1) 預測每基金單位分派乃按溢利預測期間溢利人民幣6,240,000元，經以下各項調整：(i)有關已扣除的遞延稅項人民幣2,477,000元，(ii)有關已扣除的折舊人民幣2,000元，(iii)有關融資成本項下攤銷的非現金借貸安排費用人民幣280,000元，及(iv)有關將以基金單位為方式繳付的房託管理人費用部份人民幣250,000元。假設於2019年12月31日溢利預測期間發行在外的基金單位數目為1,127,820,000個，預測每基金單位分派則為人民幣0.0082元。人民幣兌港元之匯率乃按人民幣0.8844元兌1港元之匯率換算。

發售通函概要

- (2) 年化預測分派收益率僅供說明用途。年化實際分派收益率或會有別於於溢利預測期間根據預測每基金單位分派計算的年化預測分派收益率。計算年化預測分派收益率僅參考最低發售價及最高發售價。就在二級市場按有別於最低發售價及最高發售價的市場價格購買基金單位的投資者或就於整個溢利預測期間並無持有基金單位的投資者而言，該等收益率將會不同。
- (3) 根據日期為2019年11月22日的每基金單位分派承諾契約。
- (4) 年化每基金單位分派承諾之收益率僅供說明用途。年化實際分派收益率或會有別於於溢利預測期間的年化每基金單位分派承諾之收益率。計算年化每基金單位分派承諾之收益率僅參考最低發售價及最高發售價。就在二級市場按有別於最低發售價及最高發售價的市場價格購買基金單位的投資者或就於整個溢利預測期間並無持有基金單位的投資者而言，該等收益率將會不同。

購買對價及物業評估價值之折讓

就收購Frontier股份及轉讓指定Frontier應付款項而應付賣方的購買對價金額取決於最終發售價。下表說明發售價對說明性經調整對價以及對物業評估價值之折讓的影響：

	基於最低發售價3.42港元	基於最高發售價4.00港元
說明性經調整對價 ⁽¹⁾		
(百萬港元)	5,822.3	6,466.6
物業之評估價值(百萬港元)	7,438.9	7,438.9
物業評估價值之折讓	-21.7%	-13.1%

附註：

- (1) 「說明性經調整對價」指僅歸因於物業的購買對價的一部分。為與評估價值(僅涉及物業)進行類似比較，說明性經調整對價未考慮前身集團其他資產及負債對購買對價的影響。具體而言，Frontier Shekou於2019年6月30日的經調整資產淨值(即12.8百萬港元)及最後付款已從說明性經調整對價的計算中扣除。

發售通函概要

若干費用及收費

下列為招商局商業房託基金就成立及持續管理招商局商業房託基金應付的若干費用及收費概要：

<u>招商局商業房託基金應付款項</u>	<u>應付金額</u>
(a) 房託管理人費用 ⁽¹⁾	基本費用

每年按基本費用可供分派收入的**10.0%**收取，每半年支付一次。首筆基本費用須於上市日期至**2020年6月30日**期間支付。

<u>招商局商業房託基金應付款項</u>	<u>應付金額</u>
	浮動費用

每年按某一財政年度與前一個財政年度的基金單位分派之差額乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數目的**25.0%**收取。僅就計算浮動費用而言，每基金單位分派將於相關財政年度對浮動費用進行會計處理前但於對基本費用進行會計處理後計算。自上市日期起至**2022年12月31日**止期間，不會產生或支付浮動費用。

收購費用

不超過招商局商業房託基金收購的各項房地產資產(不包括物業)的收購價**1.0%**(於信託契約日期為收購價的**1.0%**)的費率。

出售費用

不超過招商局商業房託基金出售的各項房地產資產的售價**0.5%**(於信託契約日期為售價的**0.5%**)的費率。

附註：

- (1) 房託管理人可按其絕對酌情權選擇以現金方式或全部或部份以基金單位方式收取基本費用及／或浮動費用。如不作出選擇，則房託管理人於過往曆年(如有)作出的最近期選擇將適用，而若房託管理人於過往曆年並無作出選擇，則基本費用及／或浮動費用將以現金支付。任何收購費用及／或出售費用將以現金或按房託管理人於有關時間的選擇，全部或部分以基金單位形式支付予房託管理人。

發售通函概要

招商局商業房託基金應付款項

應付金額

- (b) 受託人費用 現時為每年存置財產價值的0.015%至0.025%，按每半年支付，或會不時予以調整，但最低額為每月人民幣56,000元及最高上限為每年存置財產價值的0.06%。根據於2019年9月30日的存置財產價值，與存置財產有關的受託人費用比率將為每年存置財產價值的0.02%。於上市後，招商局商業房託基金亦將向受託人支付一次性接納費180,000港元。
- 倘受託人承擔屬例外性質或於招商局商業房託基金正常日常業務營運過程中履行正常責任範圍以外的責任，比如招商局商業房託基金於上市後的投資收購或出售，則受託人亦可按時間成本基準按不時與房託管理人協定的費率向招商局商業房託基金收取額外費用。
- (c) 營運管理費 (i)相當於境內項目公司每月租金收入5%的金額(應按月支付)；及(ii)相當於境內項目公司與物業整修及翻新相關的半年資本開支2.5%的金額(應每半年支付一次)的總額。
- (d) 物業管理人的費用 (a)就花園城而言，相當於每年人民幣650,000元；及(b)就其他物業而言，相當於物業管理人每月收取的費用及收費金額(空調費及推廣費除外)及停車費的總額的12%。

發售通函概要

以下為基金單位持有人於全球發售就認購或購買基金單位以港元應付的若干費用及收費的概要：

應直接由基金單位持有人支付	應付金額 ⁽¹⁾
經紀佣金	最高發售價的1.0%
香港聯交所交易費	最高發售價的0.005%
證監會交易徵費	最高發售價的0.0027%

附註：

(1) 倘發售價低於最高發售價，多收款項可予退還。

所得款項用途

房託管理人估計，假設超額配售權未獲行使，全球發售所得款項總額將為約3,000.0百萬港元(按最高發售價計算)及約2,565.0百萬港元(按最低發售價計算)。

下表列示招商局商業房託基金在全球發售完成後的資金來源及該等資金的計劃用途(假設超額配售權未獲行使)：

	按最低發售價 3.42港元計算	按最高發售價 4.00港元計算
	(百萬港元)	
資金來源：		
根據全球發售發行750,000,000個基金單位	2,565.0	3,000.0
向賣方發行377,819,549個基金單位 ⁽¹⁾	1,292.2	1,511.3
銀行貸款提取金額	2,148.3	2,148.3
總計	6,005.5	6,659.6
資金用途：		
收購前身集團	5,835.1	6,479.5
交易成本 ⁽²⁾	113.9	123.6
一般企業用途	56.5	56.5
總計	6,005.5	6,659.6

附註：

(1) 向招商蛇口的全資附屬公司瑞嘉(作為賣方代名人)發行的基金單位。

(2) 交易成本由有關全球發售的開支組成，包括應付予承銷商的承銷佣金(按照最終全球發售規模計算)、法律費用、印刷成本、核數師費用、上市成本、廣告及市場推廣相關開支(包括路演開支)及其他行政開支。

風險因素

任何投資均涉及風險。該等風險包括(i)與招商局商業房託基金有關的風險；(ii)與物業有關的風險；(iii)與房地產行業及中國有關的風險；及(iv)與投資基金單位有關的風險。投資基金單位時的若干主要風險載述如下：

與招商局商業房託基金有關的風險

- 中國及粵港澳大灣區政府政策的未來變動或會對招商局商業房託基金的業務、經營業績及前景造成重大不利影響；
- 物業均位於蛇口，使招商局商業房託基金受蛇口及中國的經濟及物業市場情況的影響；
- 房地產權證所述的土地及樓宇使用權與物業的部分實際用途之間存在差異；
- 倘營運管理人或物業管理人未能以有效率及有效的方式經營及管理物業，或房託管理人議決於營運管理協議或物業管理協議屆滿前終止或議決於屆滿後不予重續該等協議，則招商局商業房託基金的經營業績可能受到不利影響；
- 每基金單位分派承諾將於2022年12月31日屆滿，之後分派金額將視乎招商局商業房託基金的經營業績而定，其未必能足以支持每基金單位分派承諾期間所作類似分派水平；及
- 房託管理人可能無法實現招商局商業房託基金的主要目標，其實現此類目標的既定策略或會變動。

與物業有關的風險

- 招商局商業房託基金或未能或根本無法於租賃協議屆滿或提前終止時以相同或更高租金重續租賃協議或重新租出空置單位；
- 流失主要租客或違反租賃協議項下的任何責任對招商局商業房託基金的財務狀況及經營業績均可能造成不利影響；
- 物業所處的土地享有中國政府授出的長期土地使用權。目前仍不確定在房託管理人決定尋求延長或重續物業的土地使用權的情況下，境內項目公司須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件；及

發售通函概要

- 物業所佔用的全部或部分土地或會在土地使用期限屆滿時被中國政府強制收回或因合法公共利益的需要期限屆滿前被中國政府徵用，而招商局商業房託基金獲得的任何賠償未必充足。

與房地產行業及中國有關的風險

- 房地產行業可能受到日後法律及法規變動的不利影響；
- 中國法律制度存在不確定性；及
- 離岸物業控股公司及招商局商業房託基金可能就企業所得稅被分類為「居民企業」，這可能導致對招商局商業房託基金及基金單位持有人不利的中國稅務後果。

與投資基金單位有關的風險

- 基金單位從未公開買賣，而全球發售可能不會形成基金單位的活躍或流通市場；及
- 招商局商業房託基金不能透過《公司條例》規定的計劃安排或強制收購機制私有化。

有關進一步資料，務請參閱本發售通函「風險因素」一節。投資者於決定投資基金單位前應細閱該節全文。

釋 義

於本發售通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下所載涵義：

「會計師報告」	指	德勤編製的會計師報告，載於本發售通函附錄一。
「收購費用」.	指	在信託契約中使用，指招商局商業房託基金直接或間接收購任何房地產，須根據信託契約向房託管理人支付不超過收購價1%（於信託契約日期為1%）的收購費用（在適用情況下，可根據招商局商業房託基金於所收購房地產的權益比例計算）。
「收購價值」.	指	5,822.3百萬港元，即各方基於最低發售價及經考慮2019年6月30日Frontier Shekou經調整資產淨值協定的物業價值。
「Frontier Shekou經調整資產淨值」.	指	相當於Frontier Shekou資產淨值的金額（不計買賣契約所指若干資產及負債），將根據買賣契約協定或釐定。
「調整」.	指	具有本發售通函「分派政策」一節所載涵義。
「受影響基金單位」.	指	具有本發售通函「信託契約 — 證券及期貨條例第XV部視作適用」一節所載涵義。
「另類投資基金經理指令」	指	另類投資基金經理指令。
「年度可供分派收入」. . .	指	具有本發售通函「分派政策」一節所載涵義。
「年化每基金單位分派承諾」.	指	本發售通函「重大協議及其他文件 — 每基金單位分派承諾」一節內表格所載的相應數據。
「年化暫定每基金單位分派」.	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 每基金單位分派承諾」一節所載涵義。
「適用規則」.	指	證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則及適用於招商局商業房託基金的所有其他法律、法規及規則。

釋 義

「申請表格」.	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指其中任何一種表格。
「評估價值」.	指	本發售通函附錄四所載獨立物業估值師評估的物業於2019年9月30日的市值。
「資產注入」.	指	買賣契約項下擬進行的交易。
「資產注入完成」.	指	完成資產注入。
「資產注入完成日」.	指	資產注入完成之日期。
「指定Frontier應付款項」	指	Frontier應付款項，不包括非指定Frontier應付款項。
「聯繫人」.	指	具有證券及期貨條例賦予該詞的涵義。
「審核委員會」.	指	房託管理人的審核委員會。
「銀行貸款提取金額」. . .	指	控股公司根據融資所借款項總額。
「銀行業條例」.	指	香港法例第155章銀行業條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「基本費用」.	指	根據信託契約應付房託管理人的基本費用，每半年支付一次，為基本費用可供分派收入的10.0%。
「基本費用可供分派收入」	指	具有本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 基本費用」一節所載之涵義。
「一帶一路倡議」.	指	中國政府所採納的「絲綢之路經濟帶」及「21世紀海上絲綢之路」戰略概念的簡稱。
「董事會」.	指	董事會。
「借款人」.	指	離岸借款人及在岸借款人。

釋 義

「建築測量師」	指	萊坊測量師行有限公司。
「第7號公告」	指	具有本發售通函「稅項」一節所賦予該詞的涵義。
「第7號公告預扣款項」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」一節所載之涵義。
「第9號公告」	指	關於稅收協定中「實益擁有人」若干事項的公告，即稅務總局發佈的《國家稅務總局公告2018第9號》。
「營業日」	指	香港持牌銀行開放辦理一般業務的任何日子(星期六、星期日、公眾假日及於上午九時正至下午五時正的任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的任何日子除外)。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「英屬處女群島公司」	指	具有本發售通函「稅項 — 招商局商業房託基金的英屬處女群島稅項」一節所載之涵義。
「英屬處女群島物業控股公司」	指	蛇口新時代(英屬處女群島)、網谷花園城數碼(英屬處女群島)、網谷科技(英屬處女群島)、網谷科技二期(英屬處女群島)及花園城(英屬處女群島)的統稱，各自稱為「英屬處女群島物業控股公司」。
「複合年增長率」	指	複合年增長率。
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統。
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士。
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士。
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司。
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人。

釋 義

「主席」	指	董事會主席。
「主要投資及資產管理人」	指	房託管理人的主要投資及資產管理人。
「82號文」	指	稅務總局頒佈的《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(國稅發2009年82號)。
「招商關連人士集團」 . .	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免」一節所載的涵義。
「招商持續關連人士交易」	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免」一節所載的涵義。
「招商租賃」	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免」一節所載的涵義。
「招商局商業房託基金」 .	指	招商局商業房地產投資信託基金，為集體投資計劃，構成一項基金單位信託，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 集團」	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 緒言」一節所載的涵義。
「招商商置」	指	深圳招商商置投資有限公司，一間於中國註冊成立的公司。
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，一間於中國註冊成立的公司。
「招商置地」	指	招商局置地有限公司，一間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。

釋 義

- 「招商蛇口」. 指 招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：001979.SZ）。
- 「招商蛇口相關附屬公司」 指 具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 優先選擇權契約」一節所載的涵義。
- 「公司條例」. 指 香港法例第622章公司條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
- 「交割報表」. 指 前身集團於釐定日期營業結束時的報告，將由賣方於上市日期後兩個月內編製並由賣方、控股公司及房託管理人（以其作為招商局商業房託基金管理人的身份）於控股公司及房託管理人收到報表後十個營業日內協定，如未達成有關協定，則由按照買賣契約指定或委任的核數師執行協定程序或審查。
- 「關連人士規則」. 指 具有本發售通函「關連人士交易 — 緒言」一節所載涵義。
- 「關連人士」. 指 具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞的涵義。
- 「基金份額對價」. 指 招商局商業房託基金於資產注入完成日向瑞嘉（作為賣方代名人）發行的377,819,549個基金單位。
- 「可換股工具」. 指 由房託管理人代表招商局商業房託基金或任何特殊目的公司發行的任何可轉換或交換為基金單位的證券，或認購或發行基金單位的任何期權或認股權證或類似權利（或可轉換或交換為基金單位的證券）；而對「根據」任何可轉換工具發行基金單位的提述則指根據該等可轉換工具的條款及條件行使任何轉換、交換、認購或類似權利（視情況而定）而發行基金單位。
- 「數碼大廈」. 指 位於中國廣東省深圳市南山區南海大道1079號的一棟寫字樓綜合體（技術上劃為工業用途）。

釋 義

「德意志銀行集團」.	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免 — 有關招商局商業房託基金集團與受託人關連人士或德意志銀行集團之間的若干關連人士交易的豁免」一節所載之涵義。
「德意志銀行集團中介人」	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免 — 有關招商局商業房託基金集團與受託人關連人士或德意志銀行集團之間的若干關連人士交易的豁免」一節所載之涵義。
「星展中國」.	指	星展銀行(中國)有限公司，即在岸融資的貸款人。
「星展香港」.	指	星展銀行有限公司香港分行，即離岸融資的貸款人。
「德勤」.	指	德勤•關黃陳方會計師行。
「存置財產」.	指	用於信託契約而言，即招商局商業房託基金現時根據信託契約以信託基金形式持有或被視作持有的包括其全部授權投資在內的所有資產，以及來自發行基金單位的認購款項產生的任何權益。
「釐定日期」.	指	緊接上市日期前之日。
「董事」.	指	房託管理人的董事。
「披露委員會」.	指	房託管理人的披露委員會。
「分派收益率」.	指	按年度計算，每基金單位分派除以基金單位的市場價格。
「出售費用」.	指	招商局商業房託基金直接或間接所售出或出售的任何房地產，須根據信託契約向房託管理人支付不超過銷售價 0.5% (於信託契約日期為 0.5%)的出售費用(在適用情況下，可根據招商局商業房託基金於出售房地產的權益比例計算)。
「相互承諾契約」.	指	相互承諾及管理協議契約。

釋 義

「每基金單位分派」.	指	每個基金單位的分派。
「每基金單位分派承諾」.	指	瑞嘉、受託人(以其作為招商局商業房託基金受託人的身份)及房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)所訂立日期為2019年11月22日之每基金單位分派承諾契約，據此瑞嘉承諾，根據契約條款，招商局商業房託基金於每基金單位分派承諾期間各期間的每基金單位分派將不低於該期間的年化每基金單位分派承諾。
「每基金單位分派承諾期間」.	指	上市日期起至2022年12月31日止期間。
「預期信貸虧損」.	指	預期信貸虧損。
「企業所得稅」.	指	中國企業所得稅。
「企業所得稅法」.	指	中國企業所得稅法。
「瑞嘉」.	指	瑞嘉投資實業有限公司，一間於香港註冊成立的公司，是招商蛇口全資附屬公司。
「融資」.	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 融資協議」一節所載之涵義。
「最終付款」.	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」一節所載之涵義。
「Frontier應付款項」.	指	Frontier Shekou所欠賣方的全部款項。
「Frontier股份」.	指	Frontier Shekou唯一已發行股份。
「Frontier Shekou」.	指	Frontier Shekou Commercial Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司。
「花園城(英屬處女群島)」	指	Shekou Garden City Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，為花園城(中國)間接唯一股東。
「花園城(香港)」.	指	蛇口花園城(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為花園城(中國)直接唯一股東。

釋 義

「花園城(中國)」	指	深圳市花園城置業管理有限公司，一間於中國成立的公司，為花園城的直接擁有人。
「花園城」	指	花園城，位於中國廣東省深圳市南山區南海大道1086號的一個購物中心。
「國內生產總值」	指	國內生產總值。
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售。
「粵港澳大灣區」	指	香港、澳門、廣州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、惠州、江門及肇慶組成的綜合經濟及商業區域。
「綠色申請表格」	指	由網上白表服務供應商填妥的申請表格。
「網上白表」	指	通過於IPO App在線提交申請或於網上白表服務供應商的指定網站 www.hkeipo.hk 以申請人本人名義申請將發行的香港公開發售基金單位。
「網上白表服務供應商」	指	於IPO App及指定網站 www.hkeipo.hk 指定的網上白表服務供應商。
「香港物業控股公司」	指	蛇口新時代(香港)、網谷花園城數碼(香港)、網谷科技(香港)、網谷科技二期(香港)及花園城(香港)的統稱，分別為一間「香港物業控股公司」。
「港元」	指	香港的法定貨幣港元。
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司。
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司。
「控股公司」	指	Treasure Supreme International Limited，於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，並為招商局商業房託基金的全資附屬公司。
「香港」	指	中國香港特別行政區。

釋 義

「香港政府」	指	香港特別行政區政府。
「香港公開發售」	指	根據並受限於本發售通函及申請表格所述的條款及條件，按發售價在香港向公眾發售基金單位。
「香港公開發售基金單位」	指	招商局商業房託基金根據香港公開發售初步提呈發售的 75,000,000 個新基金單位(可按本發售通函「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)。
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司或其任何繼任者。
「香港承銷商」	指	香港公開發售的承銷商，其名稱載於本發售通函「承銷 — 香港承銷商」一節。
「香港承銷協議」	指	由(其中包括)房託管理人、瑞嘉、聯席全球協調人及香港承銷商於 2019年11月27日 就香港公開發售訂立的承銷協議，詳情載於本發售通函「承銷」一節。
「香港基金單位登記處」 .	指	卓佳證券登記有限公司。
「國際財務報告準則」 . .	指	國際財務報告準則。
「說明性經調整對價」 . .	指	具有本發售通函「發售通函概要 — 購買對價及物業評估價值之折讓」一節所載的涵義。
「獨立物業估值師」	指	戴德梁行有限公司。
「獨立基金單位持有人」 .	指	於有關交易中擁有重大利益(定義見房地產投資信託基金守則第 8.11 段)的基金單位持有人以外的基金單位持有人。
「初步調整金額」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」一節所載之涵義。

釋 義

「初始對價」.	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」一節所載之涵義。
「中期可分配收入」.	指	在任何分配期間，房託管理人(根據招商局商業房託基金在該分配期間的中期末經審核財務報表)計算的金額，代表該分配期間招商局商業房託基金的綜合淨利潤(經計提稅項)並計及調整，為免生疑慮，不包括從資本中撥付的額外酌情分派。
「國際發售」.	指	按發售價純粹向機構、專業及其他投資者提呈發售國際發售基金單位，以籌措現金，詳情載於本發售通函「全球發售的架構」一節。
「國際發售基金單位」.	指	國際發售中初步可向投資者提呈發售的675,000,000個基金單位，及最多為根據超額配售權將予出售的37,500,000個額外基金單位。
「國際承銷商」.	指	國際發售的一組承銷商。
「國際承銷協議」.	指	預期將由(其中包括)房託管理人、聯席全球協調人及國際承銷商於2019年12月3日或前後就國際發售訂立的承銷協議，詳情載於本發售通函「承銷」一節。
「投資委員會」.	指	房託管理人的投資委員會。
「IPO App」.	指	用於網上白表服務的手機應用程式，可通過於App Store或Google Play搜索「IPO App」下載或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載。
「聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人」.	指	花旗環球金融亞洲有限公司(僅就香港公開發售而言)、Citigroup Global Markets Limited(僅就國際發售而言)、招商證券(香港)有限公司及星展亞洲融資有限公司。
「聯席全球協調人」.	指	花旗環球金融亞洲有限公司、招商證券(香港)有限公司及星展亞洲融資有限公司。

釋 義

「土地使用出讓規定」	指	自2002年7月1日起生效的中國《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》。
「土地增值稅」	指	土地增值稅。
「失效事件」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 優先選擇權契約 — 未能行使優先選擇權」一節所載之涵義。
「最後可行日期」	指	2019年11月19日，即確定本發售通函所載若干資料的最後可行日期。
「被許可人」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 商標及字號使用許可協議」一節所載的涵義。
「許可字號」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 商標及字號使用許可協議」一節所載的涵義。
「許可標的」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 商標及字號使用許可協議」一節所載的涵義。
「許可商標」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 商標及字號使用許可協議」一節所載的涵義。
「上市」	指	基金單位於香港聯交所主板上市。
「上市協議」	指	受託人、房託管理人(作為集體投資計劃營辦人)及香港聯交所就適用於招商局商業房託基金的上市後監管機制訂立的協議。
「上市日期」	指	基金單位首次上市的日期，預期為2019年12月10日，自該日起基金單位獲准在香港聯交所進行買賣。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。

釋 義

「澳門」	指	中國澳門特別行政區。
「主板」	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於 GEM ，且與之並行營運。
「管理人士」.	指	具有本發售通函「企業管治 — 董事、房託管理人或重大基金單位持有人於基金單位的權益及買賣」一節所載之涵義。
「市場顧問」.	指	獨立行業諮詢師萊坊測量師行有限公司。
「市場顧問報告」.	指	市場顧問就全球發售編製的市場顧問報告。
「最高發售價」	指	申請人根據香港公開發售就每個發售基金單位應全數繳足的最高價格 4.00 港元(不包括 1.0% 經紀佣金、 0.005% 香港聯交所交易費及 0.0027% 證監會交易徵費)。
「地鐵線」.	指	深圳地鐵線。
「地鐵 2 號線」.	指	深圳地鐵 2 號線。
「地鐵 12 號線」.	指	深圳地鐵 12 號線。
「地鐵 9 號線延長線」.	指	深圳地鐵 9 號線的延長線。
「最低發售價」	指	申請人根據香港公開發售就每個發售基金單位應全數繳足的預期最低價格 3.42 港元(不包括 1.0% 經紀佣金、 0.005% 香港聯交所交易費及 0.0027% 證監會交易徵費)。
「商務部」.	指	中華人民共和國商務部
「資產淨值」.	指	資產淨值，按總資產減總負債計算。
「南山政府」.	指	深圳市南山區人民政府。
「網谷花園城數碼(英屬處女群島)」.	指	Shekou Net Valley Garden City Cyberport Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及網谷花園城數碼(中國)的間接唯一股東。

釋 義

「網谷花園城數碼(香港)」	指	蛇口網谷花園城數碼(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司及網谷花園城數碼(中國)的直接唯一股東。
「網谷花園城數碼(中國)」	指	深圳市數碼大廈置業管理有限公司，一間於中國成立的公司及數碼大廈的直接擁有人。
「網谷科技(英屬處女群島)」	指	Shekou Net Valley Technology Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及網谷科技(中國)的間接唯一股東。
「網谷科技(香港)」	指	蛇口網谷科技(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司及網谷科技(中國)的直接唯一股東。
「網谷科技(中國)」	指	深圳市科大置業管理有限公司，一間於中國成立的公司及科技大廈的直接擁有人。
「網谷科技二期(英屬處女群島)」	指	Shekou Net Valley Technology 2 Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及網谷科技二期(中國)的間接唯一股東。
「網谷科技二期(香港)」	指	蛇口網谷科技二期(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司及網谷科技二期(中國)的直接唯一股東。
「網谷科技二期(中國)」	指	深圳市科大二期置業管理有限公司，一間於中國成立的公司及科技大廈二期的直接擁有人。
「新型產業用途」	指	具有本發售通函「物業及業務 — 法律及監管合規」一節所載之涵義。
「新時代廣場」	指	新時代廣場，位於中國廣東省深圳市南山區太子路1號的一棟寫字樓。
「提名及薪酬委員會」	指	房託管理人的提名及薪酬委員會。

釋 義

「通知」	指	國土資源部於2010年3月8日頒佈的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。
「發售價」	指	根據全球發售將予發行及配發的每個基金單位的最終港元價格(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)，釐定發售價的詳情請參閱本發售通函「全球發售的架構」一節。
「發售基金單位」	指	香港公開發售基金單位及國際發售基金單位(包括於超額配售權獲行使時售出的任何額外基金單位)。
「發售通函」	指	本發售通函，就全球發售及上市而刊發。
「離岸借款人」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 融資協議」一節所載之涵義。
「離岸融資」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 融資協議」一節所載之涵義。
「離岸投資者」	指	具有本發售通函「稅項 — 關於招商局商業房託基金的中國稅項 — 中國間接轉讓稅」一節所載之涵義。
「離岸物業控股公司」	指	Frontier Shekou，英屬處女群島物業控股公司及香港物業控股公司的統稱。
「在岸借款人」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 融資協議」一節所載之涵義。
「在岸融資」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 融資協議」一節所載之涵義。

釋 義

- 「在岸管理人附屬公司」 指 招商局置地企業管理諮詢(深圳)有限公司，一間於中國註冊成立的公司及房託管理人的直接全資附屬公司以及招商置地的間接全資附屬公司及其註冊地址為中國廣東省深圳市南山區招商街道沿山社區沿山路43號創業壹號413室。
- 「營運管理協議」 指 營運管理人及境內項目公司就提供物業相關營運管理服務訂立的營運管理協議。
- 「營運管理費」 指 具有本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 營運管理協議」一節所載之涵義。
- 「營運管理服務」 指 具有本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 營運管理協議」一節所載的涵義。
- 「營運管理人」 指 招商蛇口企業管理(深圳)有限公司，一間於中國成立的公司以及招商蛇口的直接全資附屬公司及其註冊地址為中國廣東省深圳市南山區沿山路43號創業壹號505號。
- 「普通決議案」 指 由基金單位持有人提出，並獲該等擁有投票權的出席者(親身出席或透過受委代表)以簡單多數的投票方式通過的決議案，惟會議法定人數須為兩名或以上合共登記持有其時已發行基金單位不少於**10%**的基金單位持有人。
- 「發展規劃綱要」 指 中共中央及中國國務院於**2019年2月**刊發的粵港澳大灣區發展規劃綱要。
- 「超額配售權」 指 瑞嘉根據國際承銷協議授予國際承銷商的配售權，藉此要求瑞嘉按發售價最多出售**37,500,000**個基金單位(佔全球發售項下初步可供發售基金單位總數**5%**)作為國際發售的一部份向投資者提呈發售，以(其中包括)補足基金單位的超額配發(如有)。

釋 義

「人行」	指	中國人民銀行。
「百分比上限」	指	具有本發售通函「信託契約 — 發行基金單位及／或可換股工具及發行價」所載之涵義。
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本發售通函而言(除非另有指明)，不包括香港、澳門及台灣。
「中國公認會計準則」 . .	指	中國公認會計準則。
「中國政府」	指	中國政府。
「中國法律顧問」	指	中倫律師事務所。
「境內項目公司」	指	物業的各直接擁有人，即(i)蛇口新時代(中國)(就新時代廣場而言)；(ii)網谷花園城數碼(中國)(就數碼大廈而言)；(iii)網谷科技(中國)(就科技大廈而言)；(iv)網谷科技二期(中國)(就科技大廈二期而言)；及(v)花園城(中國)(就花園城而言)，以及「境內項目公司」指其中任何一間公司。
「中國居民企業」	指	中國居民企業。
「前身集團」	指	Frontier Shekou及其附屬公司，其經營業績載於本發售通函附錄一綜合財務報表。
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為2019年12月3日。
「溢利預測期間」	指	自上市日期至2019年12月31日的期間。
「承兌票據」	指	具有本發售通函「招商局商業房託基金的重組、架構及組織」一節所載涵義。
「推廣開支」	指	具有本發售通函「修訂、豁免及發牌的條件 — 透過招商局商業房託基金物業支付推廣費用 — 房地產投資信託基金守則第9.13(B)段」一節所載涵義。

釋 義

「物業」	指	(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，以及「物業」指彼等任何一處。
「項目公司」.	指	控股公司、離岸物業控股公司及境內項目公司的統稱，而「項目公司」指其中任何一間公司。
「物業開發及有關活動」 .	指	房地產投資信託基金收購樓宇之未竣工單位及根據房地產投資信託基金守則第七章進行之物業開發(包括新開發項目及現有物業之重建)。
「物業管理協議」	指	各境內項目公司分別與物業管理人訂立的物業管理協議，內容有關提供若干與物業有關的物業管理服務。
「物業管理費」	指	具有本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 物業管理協議」一節所載涵義。
「物業管理服務」	指	具有本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 物業管理協議」一節所載涵義。
「物業管理人」	指	深圳招商物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為招商蛇口的間接全資附屬公司及其註冊地址為中國廣東省深圳市南山區招商路招商大廈730-736室。
「公眾持股量百分比」 . .	指	具有本發售通函「信託契約 — 公眾持股量規定」一節所載涵義。
「購買對價」.	指	經最終付款調整後的初始對價。
「買方」	指	控股公司。
「前海蛇口自貿區」. . . .	指	中國(廣東)自由貿易試驗區深圳前海蛇口片區。
「居民企業」.	指	就企業所得稅而言，指「居民企業」。

釋 義

「記錄日期」.	指	指由房託管理人為決定基金單位持有人獲分派金額之分派權利而就各分派期間決定的日期或多個日期。
「登記規則」.	指	國家土地管理局於1995年12月28日頒佈並於1996年2月1日實施的《土地登記規則》。
「S規例」.	指	美國證券法項下的S規例。
「房地產投資信託基金」.	指	房地產投資信託基金。
「房地產投資信託基金守則」.	指	證監會頒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或就信託契約而言，不時包括但不限於由證監會刊發的實務陳述，或於任何特別情況下，由證監會發出的特別書面指引或授出的豁免或免除。
「房託管理人」.	指	招商局置地資管有限公司。
「房託管理人薪酬」.	指	具有本發售通函「修訂、豁免及發牌的條件 — 透過基金單位支付房託管理人酬金 — 房地產投資信託基金守則第12章」一節所載涵義。
「有關日期」.	指	(視情況而定)發行或建議發行任何基金單位或可換股工具的有關協議或其他文據的訂立日期，或授出任何可換股工具當日(以較早者為準)。
「相關投資」.	指	以下房地產投資信託基金按房地產投資信託基金守則批准可能投資之金融工具：(a)於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市之證券；(b)非上市債務證券；(c)政府及其他上市證券；及(d)海內外房地產基金。
「有關管轄區域」.	指	粵港澳大灣區(佛山及廣州除外)、北京及上海。
「相關期間」.	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件—每基金單位分派承諾」一節所載之涵義。

釋 義

「有關人士」	指	獨家上市代理人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、承銷商、招商蛇口、任何彼等或房託管理人各自的董事、高級職員或代表或任何參與全球發售的其他人士。
「相關物業」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 優先選擇權契約 — 涵蓋範圍」一節所載涵義。
「重組」	指	具有本發售通函「招商局商業房託基金的重組、架構及組織 — 重組」一節所載涵義。
「負責人員」	指	根據證券及期貨條例規定委任的房託管理人的負責人員。
「房產稅」	指	房產稅。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。
「優先選擇權」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 優先選擇權契約」一節所載涵義。
「國家外匯局」	指	中國國家外匯管理局。
「買賣契約」	指	如本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」所述，買方、房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)、賣方及瑞嘉就收購Frontier股份及轉讓指定Frontier應付款項所訂立日期為2019年11月25日的買賣契約。
「出售通知」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 優先選擇權契約 — 出售通知」一節所載涵義。
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會。
「稅務總局」	指	中國國家稅務總局。
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會。

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準)。
「蛇口」	指	蛇口街道、招商街道及大南山片區的若干地區，均為深圳市南山區的街道，統稱蛇口。有關蛇口的清晰輪廓，請參閱本發售通函「發售通函概要」一節。
「蛇口網谷」	指	蛇口網谷工業園區。
「蛇口新時代(英屬處女群島)」	指	Shekou Times Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，為蛇口新時代(中國)的間接唯一股東。
「蛇口新時代(香港)」	指	蛇口新時代(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為蛇口新時代(中國)的直接唯一股東。
「蛇口新時代(中國)」	指	深圳市蛇口新時代置業管理有限公司，一間於中國成立的公司，為新時代廣場的直接擁有人。
「重大基金單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則所界定為「重大持有人」的任何人士。
「獨家上市代理人」	指	花旗環球金融亞洲有限公司。
「特殊目的公司」	指	由招商局商業房託基金直接或間接根據房地產投資信託基金守則全資或擁有大部分權益的實體，招商局商業房託基金透過其持有或擁有房地產。
「特別決議案」	指	由基金單位持有人提出，並獲該等擁有投票權的出席者(親身出席或透過受委代表)以 75% 或以上的大部分票數以投票表決方式通過的決議案，惟會議法定人數須為兩名或以上合共登記持有現時已發行基金單位不少於 25% 的基金單位持有人。
「穩定價格操作人」	指	花旗環球金融亞洲有限公司。

釋 義

「印花稅條例」	指	香港法例第117章印花稅條例(以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準)。
「國務院」	指	中華人民共和國國務院。
「財務狀況表」	指	向受託人及房託管理人提交的Frontier Shekou財務狀況表。
「標的土地」	指	具有本發售通函「物業及業務 — 法律及監管合規」一節所載之涵義。
「標的物業」	指	數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期，各自為「標的物業」。
「標的物業彌償」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」一節所載涵義。
「標的項目公司」	指	網谷花園城數碼(中國)、網谷科技(中國)及網谷科技二期(中國)，各自為「標的項目公司」。
「繼任房託管理人」	指	具有本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 房託管理人辭任或遭罷免」一節所載涵義。
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則(以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準)。
「科技大廈」	指	科技大廈，位於中國廣東省深圳市南山區南海大道1067號的一棟寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)。
「科技大廈二期」	指	科技大廈二期，位於中國廣東省深圳市南山區南海大道1057號的一棟寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)。
「租賃」	指	向租戶出租物業內物業單位的租賃，而「各租賃」亦按此詮釋。
「一線城市」	指	中國北京、上海、廣州及深圳等城市。

釋 義

「往績記錄期」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月。
「商標及字號使用許可協議」	指	具有本發售通函「重大協議及其他文件 — 商標及字號使用許可協議」一節所載涵義。
「過渡期間」	指	具有本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 房託管理人辭任或遭罷免」一節所載涵義。
「信託契約」	指	受託人(以招商局商業房託基金受託人的身份)與房託管理人所訂立日期為2019年11月15日的信託契約(構成招商局商業房託基金，經任何補充契約修訂)。
「受託人」	指	招商局商業房託基金的受託人德意志信託(香港)有限公司。
「受託人關連人士」	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免 — 有關招商局商業房託基金集團與受託人關連人士或德意志銀行集團之間的若干關連人士交易的豁免」一節所載涵義。
「受託人持續關連人士交易」	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免 — 有關招商局商業房託基金集團與受託人關連人士或德意志銀行集團之間的若干關連人士交易的豁免」一節所載涵義。
「受託人持續關連人士交易一般條件」	指	具有本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免 — 有關招商局商業房託基金集團與受託人關連人士或德意志銀行集團之間的若干關連人士交易的豁免 — 一般條件及承諾」一節所載涵義。
「受託人條例」	指	香港法例第29章受託人條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。

釋 義

「非指定Frontier應付款項」	指	Frontier應付款項的以下部分，但僅以資產注入完成日或之前未支付的部分為限： (a) Frontier Shekou所宣派但尚未支付予賣方於截至2019年6月30日止六個月的股息人民幣319,337,000元；及 (b) 將從境內項目公司持續減資的所得款項中獲償還的Frontier應付款項金額，即人民幣637,000,000元。
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商。
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議，各為「承銷協議」。
「基金單位」	指	招商局商業房託基金的基金單位。
「美國」	指	美利堅合眾國。
「基金單位持有人」	指	任何登記為基金單位持有人的人士。
「美元」	指	美元，美國法定貨幣。
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)。
「估值報告」	指	獨立物業估值師編製的估值報告，載列於本發售通函附錄四。
「浮動費用」	指	根據信託契約按年應付房託管理人的浮動費用，即每年按某一財政年度的每基金單位分派與前一個財政年度的每基金單位分派之差額的25.0%，再乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數目計算。僅就計算浮動費用而言，每基金單位分派將於相關財政年度對浮動費用進行會計處理前但於對基本費用進行會計處理後計算。
「增值稅」	指	增值稅。

釋 義

- 「賣方」 指 **Jumbo Pacific Holdings Limited**，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及**Frontier Shekou**於資產注入完成前唯一已發行股份的直接擁有人。
- 「白色申請表格」 指 香港公開發售基金單位的申請表格，供須以申請人本人名義將發行的該等香港公開發售基金單位的公眾使用。
- 「黃色申請表格」 指 香港公開發售基金單位的申請表格，供須直接存入中央結算系統的該等香港公開發售基金單位的公眾使用。

專用詞彙

於本發售通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下所載涵義：

- 「平均拖欠率」 指 按有關期間平均拖欠結餘除以租金收入總額計算。拖欠指於到期日後超逾90天仍未支付的應收租金。
- 「已出租每平方米的平均月租金」. 指 就相關期間而言，相關期間每個月的租賃收益總額除以租賃協議總租賃面積。
- 「基本租金」. 指 租賃協議所規定的物業或相關物業(視情況而定)於相關時間或相關期間(視情況而定)的租賃收益總額，惟不包括任何營業額租金、免租期、租金上調及優惠。
- 「代收費用」. 指 物業的租戶及被許可人須繳付的空調費、管理費、推廣費、政府差餉、政府租金、公用事業費、清潔費及其他費用。
- 「佣金制」 指 自2017年6月起前身集團的管理費收入模式，據此，向新時代廣場租戶收取的管理費以及物業管理所產生之所有開支歸於新時代廣場之項目公司，而向物業管理服務提供方支付特定百分比佣金，並於前身集團綜合財務報表入賬列為開支。
- 「甲級寫字樓」 指 通常位於核心位置的寫字樓，距離地鐵站5分鐘至10分鐘路程，且顯眼易見；建築面積逾30,000平方米及樓面面積逾1,300平方米；設有架高地台層；大廳至少兩層高的淨空高度；採用優質材料設計；公共區域屬精裝型；配有中央空調系統及多風機盤管系統，並由知名設備管理公司管理；樓齡十年以內；配備電梯服務及停車設施。詳情請參閱本發售通函「行業概覽—A. 深圳寫字樓市場」。

專用詞彙

- 「乙級寫字樓」 指 通常位於次核心位置的寫字樓，距離地鐵站10分鐘以上的路程，且相對顯眼；建築面積逾10,000平方米及樓面面積逾800平方米；採用優質材料設計，大廳採用瓷磚鋪設地面，公共區域中等裝修；配有中央空調系統，並由本地設備管理方進行管理；樓齡十年以上；配備電梯服務及停車設施。詳情請參閱本發售通函「行業概覽—A. 深圳寫字樓市場」。
- 「樓面面積」 指 就物業而言，該物業的樓面面積，即樓宇外牆內各樓層(包括任何地庫)的面積及樓宇內各陽台面積(以陽台整體尺寸計算，包括每邊厚度)，並計入樓宇外牆厚度，但不包括僅為或擬用作停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、物料回收室、垃圾槽、垃圾房及供廢物分類而提供的其他設施，或為提供通訊及廣播服務的設施，或僅為安放升降機、空調或供熱系統或任何類似服務的機電設備而佔據的面積。
- 「可租賃總面積」 指 就一項物業而言，該項物業由有關境內項目公司釐定為於某一特定時間可予出租的樓面面積部分。
- 「租賃收益總額」 指 根據彼等的租賃協議就物業的租位而應向租戶收取的租金收入(包括營業額租金)，惟不包括任何租金相關收入、管理費收入、停車位及提早終止所產生的收入。

專用詞彙

- 「包幹制」 指 於2017年6月之前的前身集團的管理費收入模式，據此，向新時代廣場租戶收取的全部管理費及提供物業管理產生的一切開支歸屬物業管理服務提供方，並無於前身集團之綜合財務報表內確認。
- 「市場價值」 指 進行適當營銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日買賣一項資產或負債的估計款項。
- 「物業收益淨額」 指 就各物業而言，指總收益減物業相關開支(包括但不限於廣告及推廣、代理費、保險、物業管理開支、營運管理開支、與物業相關的其他稅項(包括城市房產稅、土地使用權稅、城市維護建設稅、教育費附加、地方教育費附加及印花稅)、維修及保養相關開支)。
- 「租用率」 指 就物業或相關物業(視情況而定)而言，租戶租用的可租賃總面積佔物業或相關物業(視情況而定)的合共可租賃總面積的百分比。
- 「平方米」 指 平方米。
- 「營業額租金」 指 參考租戶銷售額的預定百分比計算的租金。

全球發售

以下乃全球發售之關鍵要素的描述：

招商局商業房託基金	招商局商業房地產投資信託基金，為一個根據信託契約以單位信託基金形式構成之集體投資計劃，並已獲證券及期貨條例第104條認可。
房託管理人	招商局置地資管有限公司，一間於2019年6月22日根據公司條例在香港註冊成立之公司，為招商置地的間接全資附屬公司。
受託人	德意志信託(香港)有限公司。
香港公開發售	在香港向公眾人士初步提呈發售75,000,000個基金單位(可予調整及重新分配)。
國際發售	在美國境外根據S規例以離岸交易方式向機構、專業及其他投資者初步提呈發售675,000,000個基金單位(須視乎重新分配情況及超額配售權行使與否而定)。
全球發售	合共提呈發售750,000,000個基金單位，包括香港公開發售及國際發售(視乎超額配售權行使與否而定)。
重新分配基金單位	香港公開發售及國際發售下提呈發售的基金單位可在若干情況下於兩者之間重新分配。請參閱本發售通函「全球發售的架構」一節。
架構	基金單位僅可於美國境外根據S規例以離岸交易方式發售及出售。基金單位從未及將不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法例登記。
發售價範圍	基金單位發售價不會高於4.00港元，且現時預期不會低於3.42港元。

全球發售

投資者須付的費用	除最高發售價外，申請全球發售基金單位的投資者必須支付按最高發售價計算的 1.0% 經紀佣金、 0.005% 香港聯交所交易費及 0.0027% 之證監會交易徵費，倘發售價低於最高發售價，多收款項可予退還。
超額配售權	預期國際承銷商獲瑞嘉授予配授權，可由聯席全球協調人代表國際承銷商自國際承銷協議日期起直至遞交香港公開發售申請的最後限期後起計 30日 屆滿當日(包括該日)任何時間一次或多次全數或部分行使，以按發售價自瑞嘉購買最多合共 37,500,000 個基金單位。行使超額配售權將不會增加已發行基金單位的總數。視乎超額配售權行使與否而定的基金單位總數將構成全球發售下初步可供發售基金單位總數不超過 5% 。
所得款項用途	有關如何使用全球發售所得款項的詳情，請參閱本發售通函「所得款項用途」一節。
向瑞嘉發行基金單位	於全球發售之前且不構成全球發售的一部分，根據買賣契約，將由招商局商業房託基金於資產注入完成時向瑞嘉發行 377,819,549 個基金單位。

全球發售

禁售	房託管理人已向獨家上市代理人、聯席全球協調人及香港承銷商提供若干禁售承諾，除個別例外情況外，自上市日期起為期六個月，招商局商業房託基金不會發行任何新基金單位。瑞嘉已向房託管理人、獨家上市代理人、聯席全球協調人及香港承銷商提供若干承諾，除個別例外情況，其不會(a)自上市日期起六個月內轉讓或出售其持有的任何基金單位，及(b)於該接下來六個月期間轉讓或出售任何基金單位而導致其不再持有當時已發行至少30%的基金單位。請參閱本發售通函「承銷 — 承銷安排及開支 — 香港公開發售 — 承諾」一節。
市值	4,511.3百萬港元(根據最高發售價)或3,857.1百萬港元(根據最低發售價)。
於全球發售完成後每基金單位資產淨值	3.75港元及3.75港元，分別基於最高發售價及最低發售價計算。每基金單位資產淨值乃根據基金單位持有人應佔資產淨值(摘錄自本發售通函附錄二所載招商局商業房託基金未經審核備考財務狀況表)以及按最高發售價及最低發售價以及全球發售完成時將發行1,127,819,549個基金單位計算。
上市及買賣	於全球發售前，基金單位並無市場。

香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於2019年12月10日(星期二)開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板上市及買賣，且招商局商業房託基金符合香港結算的證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交割。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統的活動均須根據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

所有必要的安排均需辦妥以確保基金單位獲准納入中央結算系統。

穩定價格	就全球發售而言，穩定價格經辦人可超額分配或進行有效交易，從而穩定或支持基金單位的市價，使其在遞交香港公開發售申請最後日期後30天內高於如未採取該等行動之基金單位市價。
基金單位持有人無贖回權利	於任何時間，基金單位持有人均無權要求房託管理人贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所上市並不保證基金單位有一個流通市場。

溢利預測(自上市日期至2019年12月31日期間)

房託管理人預測，倘無不可預見的情況，並根據本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節所載的基準及假設計算，由上市日期至2019年12月31日止期間，基金單位持有人應佔溢利及招商局商業房託基金的可供分派收入分別將不會少於人民幣6.2百萬元及人民幣9.2百萬元。有關進一步詳情(包括預測的主要假設基準)，請參閱本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節。

分派

按房託管理人的政策，將相等於招商局商業房託基金於每個財政年度的年度可供分派收入不少於90%的款項分派予基金單位持有人，詳情請參閱本發售通函「分派政策」一節。根據信託契約，房託管理人可不時按其酌情權指示受託人作出超逾及高於年度可供分派收入至少90%之分派。房託管理人現時擬分派每基金單位分派承諾期間的全部年度可供分派收入。分派將以港元宣派。

有關招商局商業房託基金分派政策的進一步詳情，請參閱本發售通函「分派政策」一節。關於可能對招商局商業房託基金向基金單位持有人作出分派的能力有不利影響的因素的討論，請參閱本發售通函「風險因素」一節。

分派聲明	倘無不可預見的情況，自上市日期起至 2019年12月31日 止期間將向基金單位持有人支付預測每基金單位分派 0.0093 港元，相當於以最高發售價計算的 3.8% 年度分派收益率及以最低發售價計算的 4.5% 年度分派收益率（以上情況均不包括其他交易成本），惟假設於有關期間並無發行新基金單位。年化預測分派收益率僅供說明用途。根據自上市日期起至 2019年12月31日 止期間的預測每基金單位分派，首個分派期間（上市日期至 2020年6月30日 ）的年化實際分派收益率或會有別於年化預測分派收益率。
稅項事宜	有關購買、擁有及出售基金單位的若干稅務影響的進一步詳情，請參閱本發售通函「稅項」一節。
規管法律	信託契約，招商局商業房託基金乃據此成立，其乃受香港法例規管。
招商局商業房託基金終止	受託人或房託管理人可於信託契約所載的情形下終止招商局商業房託基金。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約 — 招商局商業房託基金的終止」一節。
風險因素	有意投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及的風險。若干該等風險的討論請參閱本發售通函「風險因素」一節。

房託管理人對本發售通函內容所承擔的責任

房託管理人及董事(其姓名載於本發售通函「參與全球發售的各方」一節)共同及個別對本發售通函所載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，據彼等所深知及確信，本發售通函並無遺漏其他事實，以致其所載任何陳述有所誤導。

證監會認可

招商局商業房託基金乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可。證監會對招商局商業房託基金的財務是否穩健概不承擔任何責任，對本發售通函及其他與招商局商業房託基金有關的文件所作出的任何陳述或發表的任何意見的準確性不承擔任何責任。證監會認可並不代表對招商局商業房託基金作出推介或認許，亦不是對招商局商業房託基金的商業利弊或表現作出保證，更不代表招商局商業房託基金適合所有投資者，或認許招商局商業房託基金適合任何個別投資者或任何類別的投資者。

承銷

本發售通函僅就組成全球發售一部分的香港公開發售而刊發。對香港公開發售的申請人而言，本發售通函及相關申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售由聯席全球協調人經辦。根據香港承銷協議，香港公開發售由香港承銷商承銷。根據國際承銷協議，國際發售預期由國際承銷商承銷。有關香港承銷商及承銷安排的進一步詳情載於本發售通函「承銷」一節。

分銷及銷售限制

香港公開發售基金單位僅依據本發售通函及相關申請表格所載的資料及作出的聲明，在本發售通函及相關申請表格所載條款及條件的規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供關於香港公開發售的任何資料，或作出未有載於本發售通函的任何聲明，而對於未載於本發售通函的任何資料或聲明，任何人士不得視之為已獲招商局商業房託基金、招商局集團、招商蛇口、瑞嘉、招商置地、房託管理人、受託人、聯席全球協調人、獨家上市代理人或承銷商或任何彼等各自的董事、代理、僱員、顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

基金單位並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法律登記。全球發售乃根據S規例作出。

有關本發售通函及全球發售的資料

招商局商業房託基金並無亦不會在任何司法管轄權區採取任何行動，以求在香港以外任何國家或司法管轄權區准許公開發售基金單位，或管有、傳閱或派發本發售通函或與招商局商業房託基金或基金單位有關的任何其他發售或宣傳資料。因此，基金單位僅可根據S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售及出售。基金單位不得在或自任何國家或司法管轄權區直接或間接提呈發售或出售，而本發售通函或任何其他涉及基金單位全球發售的其他發售資料、通函、申請表格或廣告亦不得在或自任何國家或司法管轄權區分派或刊發，惟符合任何有關國家或司法管轄權區所有適用規則及規例的情況除外。

購買基金單位的各人士均須確認或因其購買基金單位而將被視為已確認其知悉本發售通函所述有關發售基金單位的限制。**基金單位之申請人如對認購、購買、持有、出售或以其他方式買賣基金單位之監管事宜有任何疑問，應諮詢其專業顧問。**

申請上市

於全球發售前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准基金單位在香港聯交所主板上上市及買賣。概無部分基金單位於任何其他證券交易所上市或買賣，近期內亦無尋求或建議尋求批准有關上市或買賣。預期基金單位將於**2019年12月10日(星期二)**開始在香港聯交所買賣。基金單位將以每手**1,000**個基金單位買賣。招商局商業房託基金的股份代號為**01503**。

合資格獲准納入中央結算系統

待基金單位獲正式批准在香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的證券接納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交割。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統的活動均須根據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

所有必要的安排均需辦妥以確保基金單位獲納入中央結算系統。

印花稅

向香港公開發售的獲接納申請人初步發行基金單位毋須繳納香港印花稅。隨後買賣基金單位將須繳納香港印花稅。

諮詢專業稅務意見

任何人士如對認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關的權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。

招商局商業房託基金、招商局集團、招商蛇口、瑞嘉、招商置地、房託管理人、受託人、獨家上市代理人、董事、承銷商及參與發售的任何其他人士，概不會就認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關的權利而引致的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

發售價

最高發售價為每個發售基金單位4.00港元。實際發售價預期由房託管理人及聯席全球協調人(代表承銷商)於定價日協定。請參閱本發售通函「全球發售的架構」一節。

所有申請人須繳付每個發售基金單位4.00港元的最高發售價(另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)。倘發售價低於最高發售價，申請人可獲適當的退款。請參閱下文「申請香港公開發售基金單位的手續」分節。

申請香港公開發售基金單位的手續

申請香港公開發售基金單位的手續載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」章節及有關申請表格內。

聯席全球協調人將可全權酌情拒絕對香港公開發售基金單位的全部或部分申請。

香港公開發售的條件

香港公開發售條件的詳情載於本發售通函「全球發售的架構 — 香港公開發售」一節。

全球發售的架構

全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本發售通函「全球發售的架構」一節。

匯率

除另有指明外，本發售通函若干人民幣及美元金額已經分別基於1.00港元兌人民幣0.8844元及基於1.00港元兌0.1277美元的匯率換算為及呈列為港元金額。該等換算僅供參考及方便閱讀，概不表示亦不應詮釋為任何人民幣、港元或美元金額可以或應已於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換或可能根本無法兌換。

物業、租戶姓名及行業類別

若干物業及物業租戶並無英文名稱。於本發售通函提供該等物業及租戶的中文名翻譯僅為方便讀者起見。翻譯並無獲得相關境內項目公司及／或租戶許可。本發售通函載有有關物業的若干租戶的行業類別及／或子類別的若干資料。房託管理人已基於房託管理人對該等租戶於彼等所佔用物業所開展的業務活動的大致了解，釐定該等租戶主要所從事行業類別及／或子類別。房託管理人對該等租戶業務活動的了解必定有限，而有關租戶可能開展本發售通函所指明者以外的或不同的業務活動。

語言

本發售通函內無官方英文譯名的中國法律法規、政府機關、部門、實體、機構、自然人、設施、證書、稱銜及類似名稱等的英文譯名乃非官方英文譯名，僅供識別用途。

四捨五入

為求一致(如適用及無另有指明)，本發售通函的百分比數字均四捨五入至一個小數位，而若干財務數字則四捨五入至最接近的千位或百萬位或至一個小數位(如適用)。因此，該等數字及由該等數字所得出的計算均需作四捨五入調整。

任何表格所列示的總數與數額總和之間的任何差異，均因四捨五入調整所致。

參與全球發售的各方

招商局商業房託基金	根據於2019年11月15日在香港訂立的信託契約成立
房託管理人	招商局置地資管有限公司 香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 26樓2603至2606室
房託管理人董事	主席 黃均隆 執行董事 郭瑾 非執行董事 黃均隆 余志良 劉寧 獨立非執行董事 林華 林晨 劉詩韻
房託管理人負責人員	郭瑾 朱仲堯 鐘寧
受託人	德意志信託(香港)有限公司 香港九龍 九龍柯士甸道西1號 環球貿易廣場52樓
香港基金單位登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
獨家上市代理人	花旗環球金融亞洲有限公司 香港 中環花園道3號 冠君大廈50樓

參與全球發售的各方

聯席全球協調人

花旗環球金融亞洲有限公司
香港
中環花園道3號
冠君大廈50樓

招商證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場1座48樓

星展亞洲融資有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司
香港
中環花園道3號
冠君大廈50樓
(僅就香港公開發售而言)

Citigroup Global Markets Limited
33 Canada Square
Canary Wharf
London E14 5LB
United Kingdom
(僅就國際發售而言)

招商證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場1座48樓

星展亞洲融資有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

招商蛇口財務顧問

招商證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場1座48樓

參與全球發售的各方

核數師及申報會計師

德勤 • 關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場35樓

房託管理人法律顧問

就香港與美國法律：
貝克 • 麥堅時律師事務所
香港
鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座14樓

就中國法律：
中倫律師事務所
中華人民共和國
深圳市福田區
益田路6003號
榮超商務中心A棟8-10層
郵編518026

就英屬處女群島法律：
邁普達律師事務所(香港)(有限責任合夥)
香港
皇后大道中99號
中環中心53樓

獨家上市代理人及承銷商法律顧問

就香港及美國法律：
富而德律師事務所
香港
鰂魚涌太古坊
港島東中心55樓

就中國法律：
君合律師事務所
中華人民共和國
深圳市福田區
中心四路1-1號
嘉里建設廣場第三座
28樓第2803-04室
郵編518048

受託人法律顧問

安理國際律師事務所(有限責任合夥)
50 Collyer Quay,
#09-01 OUE Bayfront,
Singapore 049321

獨立物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈16樓

參與全球發售的各方

建築測量師

萊坊測量師行有限公司

香港

灣仔港灣道6-8號

瑞安中心4樓

市場顧問

萊坊測量師行有限公司

香港

灣仔港灣道6-8號

瑞安中心4樓

收款銀行

星展銀行(香港)有限公司

香港

皇后大道中99號

中環中心11樓

中國銀行(香港)有限公司

香港

花園道1號

風險因素

投資基金單位涉及重大風險。有意投資基金單位的投資者在作出相關投資決定前，應仔細考慮本發售通函所載的所有其他資料及下文所述的風險因素。

鑒於投資於集體投資計劃意味獲取長遠回報，投資者不應預期能獲得短期收益。

務請投資者注意，基金單位價格及其收益可升可跌，投資者應注意彼等或會無法取回原本的投資金額，並可能不獲取任何分派。發生下列任何事件均能對招商局商業房託基金造成損害。如發生下列任何一項事件，基金單位的成交價可能下跌，閣下或會損失所有或部份投資金額。

有意投資於基金單位的投資者在作出相關投資決定前，應先按本身的情況就其有意投資的計劃向顧問徵詢專業意見。

與招商局商業房託基金有關的風險

中國及粵港澳大灣區政府政策的未來變動或會對招商局商業房託基金的業務、經營業績及前景造成重大不利影響

物業均位於深圳蛇口，深圳乃粵港澳大灣區一部分。中國政府已出台一系列促進粵港澳大灣區發展的政策，包括支持科技創新、基礎設施建設、現代工業發展、金融服務、居住及旅遊的政策。支持粵港澳大灣區發展之政策為中國的國家核心戰略之一，預期為招商局商業房託基金帶來巨大發展潛力。然而，倘修改或取消中國政府粵港澳大灣區計劃，粵港澳大灣區的發展可能會放緩甚至停止，因此對招商局商業房託基金的業務、經營業績及前景產生重大不利影響。

物業均位於蛇口，使招商局商業房託基金受蛇口及中國的經濟及物業市場情況的影響

物業均位於蛇口，使招商局商業房託基金面臨蛇口經濟及物業市場低迷的風險。物業的價值可能受到多個本地物業市場條件的不利影響，例如商用物業供過於求、其他競爭商用物業的表現及商舖需求減少。

招商局商業房託基金的業務及財務狀況以及經營業績亦在很大程度上取決於深圳及中國經濟的表現。深圳或中國房地產市場的經濟衰退或低迷可能對招商局商業房託基金造成不利影響。

風險因素

深圳亦有眾多工業樓、寫字樓、購物中心及其他類型的商用物業，包括招商蛇口所擁有的物業(如招商局廣場)，可能在租戶方面與物業競爭並對租金造成下行壓力。

於全球發售後，倘在物業所在的區域建設可資比較新物業或現有物業進行升級或翻新，則招商局商業房託基金租金收入可能會減少，從而對招商局商業房託基金的現金流量及可供分派予基金單位持有人的資金數額造成不利影響。

房地產權證所述的土地及樓宇使用權與物業的部分實際用途之間存在差異

誠如數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期(即標的物業，包括招商局商業房託基金初步投資組合中五項物業中的三項物業)的房地產權證所述，標的物業的指定土地用途為工業用地，准許開發如工廠以及研發設施等樓宇。然而，標的物業大部分樓面面積已出租作辦公或其他商業用途，此不符合有關指定用途。

基於其對主管機關的諮詢，房託管理人了解到：(i)標的物業所處土地(即標的土地)為一幅指定作新產業用途的土地，包括但不限於技術研發、信息服務、金融技術及文化與創意產業；(ii)標的物業的現有土地及樓宇用途與新型產業用途一致；及(iii)有關機關並無不合規行為亦無理由採取任何強制執行措施。該主管部門亦已於2019年8月23日書面確認，標的土地為一幅指定為新型產業用途之土地，而標的土地之定位及行業定位擬把握技術研發、信息服務、金融技術及文化與創意產業等新興行業。中國法律顧問已確認，該部門為發出該等確認之主管部門。

中國法律顧問已確認，於上市日期，招商局商業房託基金應持有標的物業良好的有價合法實益業權。另外，彼等亦認為於最後可行日期：(i)前文載述的不合規情況將不會妨礙標的物業租賃、買賣或由銀行接納作按揭擔保；(ii)標的物業的存續不符合規定用途的租賃仍然合法且可執行；及(iii)就不符合標的物業的規定土地用途或規定樓宇用途而面臨被施加任何強制措施(包括罰款、發出整改命令及收回土地)的風險實際並不存在。然而，並不保證標的項目公司日後不會面臨任何強制措施。倘房託管理人無法或未能成功使招商局商業房託基金免予遭受該等行動，則可能會導致相關中國土地部門罰款、發出整改命令及/或收回土地。此外，倘相關中國土地部門要求變更任何標的物業房地產權證用途，有關變更或須支付土地出讓金。因此，儘管招商局商

風險因素

業房託基金已就有關行動自瑞嘉獲得標的物業彌償，惟該等措施(如施加)可能對招商局商業房託基金的營運及財務表現造成不利影響。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「物業及業務 — 法律及監管合規」一節。

倘營運管理人或物業管理人未能以有效率及有效的方式經營及管理物業，或房託管理人議決於營運管理協議或物業管理協議屆滿前終止或議決於屆滿後不予重續該等協議，則招商局商業房託基金的經營業績可能受到不利影響

在新的營運管理人成立後，營運管理人將獲委託提供若干物業管理服務。境內項目公司已就提供與物業有關的若干專門的物業管理服務(包括(其中包括)租賃、營銷及租賃管理服務)與營運管理人訂立營運管理協議。此外，境內項目公司亦已與提供與物業有關的物業管理服務，包括(其中包括)日常維修、清潔及保安服務的物業管理人簽訂物業管理協議。

營運管理人及物業管理人未能有效地及高效地管理物業將對物業的相關價值及招商局商業房託基金的經營業績以及向基金單位持有人作出分派以及支付到期債務的能力產生不利影響。此外，招商局商業房託基金與營運管理人及物業管理人之間關係的任何不利變動或會妨礙其管理招商局商業房託基金的營運及其物業組合的能力。

倘提前終止或不續簽營運管理協議及／或物業管理協議，根據當時的現行市況，境內項目公司可能無法及時替換相關的營運管理人或物業管理人，或另覓與營運管理協議或物業管理協議類似的條款。在營運管理人或物業管理人職位懸空的任何期間，房託管理人將不得不直接經營物業，而招商局商業房託基金可能會面臨嚴重的營運中斷及管理物業以及若干企業及行政管理服務的成本增加。

風險因素

每基金單位分派承諾將於**2022年12月31日**屆滿，之後分派金額將視乎招商局商業房託基金的經營業績而定，其未必能足以支持每基金單位分派承諾期間所作類似分派水平

根據每基金單位分派承諾，瑞嘉(賣方控股公司)承諾，自上市日期至**2022年12月31日**止期間各分派期間招商局商業房託基金的每基金單位分派將不少於相關承諾的每基金單位分派。每基金單位分派承諾不應作為招商局商業房託基金實際表現指標的依據。其期限有限，將於**2022年12月31日**屆滿，之後招商局商業房託基金所作出的分派金額將視乎招商局商業房託基金經營活動的業績而定。每基金單位分派承諾屆滿後，招商局商業房託基金的經營業績未必足以支持猶如每基金單位分派承諾生效時類似的分派水平，且年化每基金單位分派承諾與當時實際的每基金單位分派可能仍存在差額。現金融資成本的任何大幅增加或租金收入增長不足，或主要經濟或物業任何衰退亦可能導致招商局商業房託基金的物業淨收入大幅下降且基金單位持有人獲得的分派可能會受到重大不利影響。

房託管理人可能無法實現招商局商業房託基金的主要目標，其實現此類目標的既定策略或會變動

房託管理人就招商局商業房託基金的主要目標為透過實施本發售通函「策略」一節所概述特定策略，向基金單位持有人提供穩定的分派、造就可持續長期分派增長以及提升招商局商業房託基金的物業價值。概不保證房託管理人將能成功實現有關策略目標或房託管理人將能及時地並以具成本效益的方法實施有關策略。基金單位持有人及有意投資者亦應注意，根據房地產投資信託基金守則、信託契約、上市協議及適用法例及法規的規定，房託管理人有絕對酌情權決定招商局商業房託基金的策略。因此，本發售通函「策略」一節所概述的策略可能有所改變。

例如，成功實施投資策略將取決於多種因素，包括獲得及及時識別符合投資標準、物業市場條件的有吸引力物業投資，以及成功整合該等物業投資。招商局商業房託基金能否收購新物業亦或會因收購合適物業的積極競爭而受到不利影響。概不保證招商局商業房託基金將能夠有效地與其他房地產投資者競爭。資產管理策略亦將視乎多項因素而定，例如房託管理人積極管理租賃協議提前續期、優化租戶多元性及實施具競爭力租賃方案的能力。概無法保證房託管理人將能及時或以有效方式實施該等策略，甚至無法實施有關策略。

風險因素

根據房地產投資信託基金守則，招商局商業房託基金須分派經審核除稅後年度收入淨額至少90%予基金單位持有人，且招商局商業房託基金借貸總額於任何時間不得超過其資產總值的45%。因此，招商局商業房託基金將需主要依靠外部融資(通過增發基金單位或增加借貸)為未來的收購提供資金。額外的股權或債務融資受股權及債務市場的現行條件所限制，未必能以優惠條款獲得或根本無法獲得。

因此，無法保證房託管理人將能夠成功實施其既定策略，或任何修改或偏離現有策略將會成功，或任何變動將以及時兼具成本效益的方式進行。

金融市場前景以及經濟狀況未明，中美貿易糾紛導致的經濟放緩可能對招商局商業房託基金造成不利影響

中美貿易糾紛始於2018年3月。中美經過多輪談判，惟糾紛仍未解決。最值得注意的是，美國政府已對其貿易政策作出重大改變，並採取可能對國際貿易產生重大影響的行動，例如宣佈新關稅，引發中國及其他國家對美國加徵關稅。中美貿易糾紛對區域及全球經濟以及金融市場前景可能造成不利影響及產生不明朗因素。短期而言，貿易糾紛或會導致中國乃至全球各地的商業活動及企業可支配收入減少。中國經濟下滑或會導致中國商業物業的租賃需求、租金價格及租用率齊聲下跌，進而可能對招商局商業房託基金的經營業績及未來增長產生不利影響。

下列任何一項由不利的經濟狀況引致的事件均可能對招商局商業房託基金產生負面影響：

- 租客按時繳交租金或續租的能力受到負面影響；
- 招商局商業房託基金吸引新租戶或保留現有租戶並維持高租用率及租金率的能力受到負面影響；
- 招商局商業房託基金的一間或以上(i)貸款銀行或(ii)保險人未能履行或延續對招商局商業房託基金作出的財務承諾的可能性增加，或招商局商業房託基金未能取得足夠的營運資金或無法於必要時再融資債務的可能性增加；或
- 交易對手風險(即招商局商業房託基金因其任何交易對手未能履行其各自在交易條款下的責任，以致招商局商業房託基金可能須承擔金錢損失的風險)增加。

任何該等因素均可能對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

招商局商業房託基金日後或許未能成功投資或收購，可能對招商局商業房託基金的經營業績造成不利影響

招商局商業房託基金可能在日後投資或收購其他優質有持續營收能力的商業物業。招商局商業房託基金可能因該等資產而須額外承擔來自當地房地產市況的壓力，例如市場競爭及供求。能否成功投資或收購將視乎多項因素而定，包括招商局商業房託基金辨識合適收購目標、成功完成收購及將有關收購併入招商局商業房託基金的業務以及執行收購策略的能力。因此，無法保證招商局商業房託基金將能在日後成功投資或收購；若投資或收購失敗，招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會遭受損失及受到不利影響。

招商局商業房託基金、房託管理人、在岸管理人附屬公司及營運管理人均為新成立的實體，未有供投資者在作出投資決定時可作為依據的營運歷史

招商局商業房託基金於2019年11月15日成立，而房託管理人、在岸管理人附屬公司及營運管理人分別於2019年6月22日、2019年11月4日及2019年11月5日註冊成立。因此，招商局商業房託基金、房託管理人、在岸管理人附屬公司及營運管理人均無可用以判斷其過往表現的營運歷史，投資者可能因而難以評核二者的業務及前景。特別是，載於本發售通函的前身集團過往的財務資料未必一定能反映招商局商業房託基金日後的經營業績、財務狀況及現金流量。再者，不能保證房託管理人將能成功地將招商局商業房託基金經營為房地產投資信託基金或一間上市實體，且概不保證招商局商業房託基金將能夠從經營業務中產生足夠收益，以作出與本發售通函「分派政策」一節所載者一致的分派。

如招商局商業房託基金未能挽留或取代房託管理人、在岸管理人附屬公司、營運管理人及物業管理人的某些重要人員，或如受託人退任或被罷免，則其經營業績可能會受到不利影響

招商局商業房託基金的成功部份取決於房託管理人、在岸管理人附屬公司、營運管理人及物業管理人的主要行政人員及若干其他主要高級人員所持續提供的服務及該等人士的表現。該等人員日後可能離開，及可能在離職後與招商局商業房託基金競爭。流失上述任何人員後無法招聘合適人選補上，對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景或會造成重大不利影響。

風險因素

受託人在日後可能退任或被罷免。根據房地產投資信託基金守則，受託人不可退任，惟已委任新任受託人，且新任受託人的委任已獲證監會批准則屬例外；受託人退任須與新任受託人上任生效時同時生效。然而，受託人退任或會中斷招商局商業房託基金的日常管理及運作。有關受託人退任或被罷免的更多詳情，請參閱本發售通函「信託契約 — 受託人的退任及罷免」一節。不能保證將能及時物色適當人選並委任其為新任受託人，亦不保證新信託契約條款將與目前的信託契約條款相同或近似。

招商局商業房託基金的投資組合增長視乎其獲取外來資金的能力而定

房託管理人的政策乃向基金單位持有人分配相當於每基金單位分派承諾期間的年度可供分派收入100%及其後各財政年度年度可供分派收入至少90%的金額。此外，為保持招商局商業房託基金作為房地產投資信託基金的資格，房地產投資信託基金守則要求招商局商業房託基金每年分派經審核除稅後收入淨額至少90%。此外，房託管理人享有酌情權分配任何額外金額(包括資本)。因此，招商局商業房託基金可能未能由其經營現金流量調撥款項應付日後的資金需要，包括任何必要的收購融資。因此，其可能需要倚賴外部資金來源以擴大其物業組合，但這未必可及時地以商業上可接受的條款籌集得到或根本不能籌集得到。招商局商業房託基金如無法獲取外來資金，則可能無法在存在戰略機會時收購物業、履行其償債責任或向基金單位持有人進行必要現金分派以維持其作為房地產投資信託基金的資格。

招商局商業房託基金可借入的數額有限，或會影響招商局商業房託基金的經營

招商局商業房託基金的借貸受限於房地產投資信託基金守則，不得超過其資產總值的45%。上市後，預計招商局商業房託基金將有借貸總額人民幣1,900百萬元，即將根據融資提取的款項。除該款項外，預計招商局商業房託基金於上市時並無任何借貸。前述借貸(為免生疑慮，不包括非指定Frontier應付款項)佔存置財產價值(根據最低發售價及本發售通函附錄二呈報備考非流動及流動資產數據總額計算)的28.3%。因此，根據本發售通函附錄二，存置財產亦將剔除非指定Frontier應付款項標記為結算的現金。招商局商業房託基金的借貸或會因其物業市場價值減少而超過其資產總值的45%，而無論是否對其資產進行重估或因其他方式。在此情況下，房託管理人將須保留分派予基金單位持有人的資金，以增加招商局商業房託基金的資產總值，而招商局商業房託基金可能須避免涉及進一步借款。根據房地產投資信託基金守則，招商局商業房託基金可能不時需提取銀行融資並使用透支用作一般企業或其他目的，但由於45%的借貸

風險因素

限額而可能會被禁止借貸。招商局商業房託基金亦可能難以以及時有利的商業條款獲得融資。此外，槓桿利用或會增加招商局商業房託基金面對諸如利率上調及經濟下滑的不利經濟因素所承受的風險。

招商局商業房託基金可能面對與債務融資有關的風險，並且融資協議內的債務契諾或會限制招商局商業房託基金的業務或對招商局商業房託基金的業務產生不利影響

招商局商業房託基金的債務水平及根據目前的融資協議須遵守的契諾或將來的債務融資對招商局商業房託基金均能造成重大不利後果，包括但不限於下列各項：(i)招商局商業房託基金的現金流量或會不足以支付其須支付的本金及利息；(ii)招商局商業房託基金可能無法借取或無法以商業上可接受的條款借取所需額外資金；(iii)招商局商業房託基金可能無法於債務到期時重新融資或僅可以較為不利條款進行再融資；(iv)招商局商業房託基金可能違反其責任，貸款人或抵押權人因此可能對其物業行使止贖權並要求強售該已抵押物業，或對擁有有關物業的實體的權益行使止贖權並要求強售該等實體；(v)招商局商業房託基金受制於融資協議項下的限制性契諾，並可能受制於日後訂立的貸款協議的相近契諾，而該等契諾可能限制招商局商業房託基金的業務或對其業務造成不利影響，例如承擔更多債務、購置物業、作出若干其他投資、作出資金開支，或中國註冊成立的控股公司向招商局商業房託基金作出分派後再由招商局商業房託基金向基金單位持有人作出分派等各方面的能力，均會受到限制或不利影響；及(vi)其亦可能受若干肯定性契約的約束，可能強制其預留資金進行維護或及時定期提交所需資料。再者，招商局商業房託金融資協議的條款可能要求招商局商業房託基金遵守若干財務契諾。招商局商業房託基金履行該等財務契約的能力或受其無法控制的事件所影響，例如資產價值下調，而房託管理人無法保證招商局商業房託基金將能一直遵守該等契諾。

招商局商業房託基金未能達成任何付款責任或遵守任何契諾，在適用補救期屆滿後，均可能構成違約事件。招商局商業房託基金違反任何一份貸款協議，或會導致其他貸款協議下出現交叉違約。在此情況下，貸款銀行可能宣佈發生違約事件及要求即時償還所有未償付貸款及其他有關貸款協議下的應付款額。

如上述任何一項事件發生，招商局商業房託基金的財務狀況、現金流量、可供基金單位持有人分派的現金、每基金單位成交價及其履行其債務償還責任的能力可能受到重大不利影響。

招商局商業房託基金受利率風險所影響

招商局商業房託基金的業務受當地、國家及國際經濟條件所影響。具體而言，利率波動可能會增加招商局商業房託基金獲得的借貸利息成本，而不利招商局商業房託基金的財務狀況及招商局商業房託基金向基金單位持有人進行分派的能力。此外，利率波動以及其他經濟市場狀況的變化可能對房地產市場產生不利影響，且可能對招商局商業房託基金的收益、其物業價值以及其財務表現及狀況造成重大不利影響。有關招商局商業房託基金借貸的詳情，見本發售通函「重大協議及其他文件 — 融資協議」一節。

貨幣(特別是人民幣幣值)波動可能會對向基金單位持有人分派的款額造成不利影響，進而不利基金單位價格

招商局商業房託基金在結算其以外幣計價的債務時可能會受匯率風險的影響。招商局商業房託基金自資產所得收益及溢利按人民幣計值，將須轉換為港元以向基金單位持有人支付分派。人民幣兌港元的匯率波動，基金單位持有人獲得的分派可能因而受到不利影響。人民幣兌港元及其他貨幣的價值波動，受到中國及國際政治與經濟狀況變動及眾多其他非招商局商業房託基金可控制的因素所影響。

此外，人民幣波動或會增加招商局商業房託基金的融資協議產生的利息成本，因而可能對招商局商業房託基金的財務狀況及招商局商業房託基金向基金單位持有人分派的能力造成不利影響。

招商局商業房託基金、招商蛇口及招商置地之間存在潛在利益衝突

招商局商業房託基金投資中國(包括香港及澳門但不包括招商置地城市)的商用物業。招商蛇口從事及管理從事投資、開發及管理中國商用物業的實體。因此，在若干情況下，招商局商業房託基金將直接與招商蛇口及其聯營公司競爭(代表自身或作為第三方實體的管理人行事)。

風險因素

房託管理人為招商置地(而招商置地為招商蛇口附屬公司)的直接附屬公司，房託管理人可能就招商蛇口或其聯屬公司的任何潛在收購及在協定此類潛在收購的條款時會遇到利益衝突。無法保證招商蛇口會根據優先選擇權條款，將有吸引力的投資機會引向招商局商業房託基金而非其他實體，包括招商蛇口其他附屬公司或聯屬公司。招商局商業房託基金或會與招商蛇口其他附屬公司或聯屬公司競爭合適投資機會。任何有關潛在利益衝突未必能以有利於招商局商業房託基金的方式解決。房託管理人(作為招商置地的附屬公司)及營運管理人(作為招商蛇口的附屬公司)在招商蛇口、招商置地及其附屬公司或聯屬公司就識別潛在租戶及採購服務的其他經營層面活動中亦可能面臨利益衝突。房託管理人的黃均隆、劉寧及余志良亦為招商蛇口／招商置地以及招商蛇口／招商置地的若干聯屬公司的董事，因此可能會就彼等參與招商局商業房託基金及招商蛇口／招商置地以及彼等聯屬公司的業務、政策及其他事務而發生利益衝突。

儘管目前已制定公司治理措施，但招商局商業房託基金與招商蛇口或招商置地之間就收購物業、租戶競爭及物業管理事宜方面的利益衝突可能會於未來發生。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「關連方交易」一節。

招商局商業房託基金的業務倚賴若干「招商局」商標及字號，而招商局商業房託基金或會喪失該等商標及字號的使用權

招商局商業房託基金作為房地產投資信託進行品牌推廣及營銷，由招商置地(透過其全資附屬公司)管理以及由招商局集團及招商蛇口發起及贊助。根據商標及字號使用許可協議，招商置地已授予房託管理人及在岸管理人附屬公司權利及許可，於彼等各自公司名稱及就招商局商業房託基金業務為招商局商業房託基金之利益使用若干「招商局」商標及字號。然而，與「招商局」字號相關的下行或不利市場發展或影響招商局集團、招商蛇口、招商置地或彼等任何附屬公司或聯營公司的任何負面報道可能導致對招商局商業房託基金及房託管理人的負面認知。此外，倘招商置地(或招商局集團即許可標的最終擁有人)撤銷房託管理人及在岸管理人附屬公司使用許可標的之權利，則招商局商業房託基金可能會喪失命名為「招商局商業房地產投資信託基金」的權利，及招商局商業房託基金的財務狀況、經營業績及前景可能受重大不利影響。

房託管理人的業務受到監管及須受發牌條件所限制

房託管理人須根據證券及期貨條例就資產管理的受規管活動領取牌照。不能保證房託管理人將按照發牌及批准條件經營及管理。特別是，倘房託管理人的任何負責人員辭去房託管理人一職，令房託管理人少於兩名負責人員，此舉可能導致房託管理人暫停或停止管理招商局商業房託基金的業務。不能保證房託管理人為繼續房託管理人業務及保持其牌照而能夠挽留負責人員或及時以商業上可接受的條款覓得取代任何離職負責人員的人員。倘房託管理人不再為證券及期貨條例下的持牌人或暫停或停止管理其業務，招商局商業房託基金可能需要委任其他管理公司作為其管理人。倘未能釐定任何其他獲正式發牌或獲批的管理公司願意替代現有的房託管理人，受託人或會終止招商局商業房託基金。

招商局商業房託基金的內部監控政策及程序可能欠缺成效，而招商局商業房託基金可能無法發現及防止其租戶、房託管理人及其他第三方的僱員犯下欺詐或其他不當行為

房託管理人已制定企業管治政策及運作程序，旨在防止招商局商業房託基金在經營及財務管理中出現不當行為及欺詐行為。然而，不能保證該等政策及程序將具成效，亦不保證房託管理人的管理團隊及僱員將不會出現任何不當行為及欺詐行為。此外，招商局商業房託基金乃由坐鎮中國及香港兩個司法管轄權區的管理團隊管理，故違反該等政策及程序的風險可能會增加。如招商局商業房託基金的內部監控政策及程序不見成效，招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到不利影響。上述不當行為包括：

- (a) 隱瞞未經授權或不成功的活動，導致未知及不受控的風險或損失；
- (b) 故意隱瞞重要事實，或未能執行旨在識別潛在風險及在決定是否投資或處置資產時對招商局商業房託基金而言屬重大的必要盡職審慎程序；
- (c) 惡意破壞招商局商業房託基金的財產、或向交易對手行賄以換取任何類型的利益或收益；
- (d) 不正當地使用或披露機密資料；
- (e) 挪用資金；
- (f) 從事虛假陳述或欺詐、欺騙或其他不正當活動；

- (g) 從事未經授權或過度交易而損害租戶；或
- (h) 違反適用法律或招商局商業房託基金的內部政策及程序。

與物業有關的風險

招商局商業房託基金或未能或根本無法於租賃協議屆滿或提前終止時以相同或更高租金重續租賃協議或重新租出空置單位

房託管理人概不保證租賃協議在到期時會續期，或物業將以等於或高於當前平均租金的租金重新出租。此外，當物業的租戶決定不再重續租賃協議或提前終止時，招商局商業房託基金可能無法及時續租該租位或根本無法續租。即使租戶決定續租或租賃新租位，續租或新租約的條款(包括所需的翻新或租戶費用)可能不如招商局商業房託基金當前的租賃條款。有關招商局商業房託基金投資組合到期情況的進一步詳情，請參閱本發售通函「物業及業務 — 招商局商業房託基金物業組合 — 租賃協議期限」一節。倘物業的租金下降，或招商局商業房託基金的現有租戶不重續租賃協議或招商局商業房託基金並無將租賃協議按計劃到期的大部分租位重新租出，招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績、現金流量及可用於基金單位持有人分派的現金可能受到重大不利影響。

流失主要租客或違反租賃協議項下的任何責任對招商局商業房託基金的財務狀況及經營業績均可能造成不利影響

任何主要租客如遇上業務下滑，便有可能無法按時繳付租金。影響該等主要租客履行其責任能力的因素包括但不限於下列各項：(i)主要租客的財務狀況；(ii)當地影響業務運作的經濟狀況；(iii)該等主要租客與其競爭者競爭的能力；(iv)如該等主要租客將該物業轉租且分租客未能繳付租金；及(v)重大損失超逾保險賠款。即使招商局商業房託基金向已破產的租客申索未付租金亦可能不獲全額清付。此外，招商局商業房託基金因進行追討程序而招致時間上的損失及耗用開支，而在追討期間亦將無法收取租金。招商局商業房託基金的現金流量、租金收入及溢利有可能因上述事件發生而減少，在此情況下，招商局商業房託基金可能無法向基金單位持有人作出分派。再者，流失主要租客，特別是流失具有國際間或國內著名品牌的租客，對該物業的吸引力及聲望均可能造成不利影響，而招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到不利影響。

風險因素

物業所處的土地享有中國政府授出的長期土地使用權。目前仍不確定在房託管理人決定尋求延長或重續物業的土地使用權的情況下，境內項目公司須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件

物業由相關境內項目公司根據中國政府授予的土地使用權直接持有。根據中國法律，商業用地的土地使用權最長為40年，而綜合用地的土地使用權最長為50年。物業的土地使用權的現有年期將於2044年至2057年間到期。有關詳情，請參閱本發售通函「物業及業務 — 招商局商業房託基金物業組合」一節。於屆滿後，土地使用權將歸還中國政府，惟倘土地使用權持有人已申請並獲延長土地使用權期限則除外。

根據中國法律，該等土地使用權並無自動續約權，及土地使用權持有人須於其年期屆滿前一年申請土地使用權續期。倘延期申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地為公眾利益被收回)，土地使用權持有人將須(除需符合其他要求外)支付土地出讓金。倘土地使用權持有人選擇變更相關土地房地產權證的規定用途，則亦可能應支付額外地價。倘並無作出延長申請或有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將按照土地使用權出讓合同進行處置。由於在上市日期並無中國政府授予的與物業獲授予的類似土地使用權到期，故並無先例可證明，倘房託管理人決定於物業的土地使用權年期屆滿後尋求延長物業的土地使用權，境內項目公司須支付土地出讓金款項及可能被施加的任何額外條件。

倘中國政府收取高額土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長任何物業的土地使用權期限，相關項目公司的經營及業務可能會受到干擾，而招商局商業房託基金的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

物業所佔用的全部或部分土地或會在土地使用期限屆滿時被中國政府強制收回或因合法公共利益的需要在期限屆滿前被中國政府徵用，而招商局商業房託基金獲得的任何賠償未必充足

中國政府有權根據適用法律的規定將中國的任何土地強制收回。在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項使用權。如在中國強制收回財產，則作出的賠償金額基於財產的公開市價而定，並根據相關法律規定的基準進行評估。倘中國政府隨後收回物業，則根據該計算基準向招商局商業房託基金支付的補償金額可能低於招商局商業房託基金已經或將為該等物業支付的價格。此外，倘受讓人未能根據土地使用權授予合約遵守或履行若干條款及條件，中國政府有權終止長期土地使用權並徵用土地，於此情況下，招商局商業房託基金或會無權獲得任何賠償。上述任何一宗個案均可能對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

該物業或會面臨來自蛇口、南山區及深圳等其他物業日益激烈的競爭

該物業於不同程度上面臨蛇口及鄰近分區其他物業的競爭。新時代廣場面臨蛇口其他甲級寫字樓及南山區甲級寫字樓(主要集中於後海街道)的競爭。數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期面臨蛇口乙級寫字樓的競爭。花園城亦面臨來自其他零售大樓的競爭，根據市場顧問報告，隨著蛇口及鄰近分區的零售大樓供應增加，預期該競爭將會加劇。有關蛇口寫字樓及零售大廈競爭格局的進一步詳情，請參閱本發售通函「物業及業務 — 競爭」一節。

物業用作寫字樓的競爭力及吸引力亦取決於中國政府不時就蛇口、南山區及深圳的定位所制定的政策。該等政策或會對蛇口作為特定行業公司辦公地點的競爭力及吸引力產生不利影響。倘大量租戶將其寫字樓或業務遷移至粵港澳大灣區或中國的其他城市，招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，無法保證新的或現有的競爭物業不會於物業經營的市場上提供較低的租金或較大的便利、服務、設施或環境條件。無法有效應對競爭或會導致租戶及租金收入虧損，並對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

中國適用的建築標準可能變得更加嚴格，招商局商業房託基金或須支出巨額費用以確保符合該等經修訂標準

物業已通過檢查程序及已取得竣工驗收證明書，證明可供移交租用或按照目前適用於該物業的建築標準使用。然而，適用於該物業的建築標準可能在將來變得更加嚴格。不能保證該物業將繼續不時符合中國最新的建築標準。最新的經修訂建築標準具追溯力，遵守該等標準或會導致招商局商業房託基金須產生巨額費用。此外，如任何物業不符合建築標準及物料方面的最新規定，則其吸引力可能較按最近標準建成的新開發房產遜色，以致相關物業的出售或出讓能力受到影響，可能最終對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

物業評估價值乃基於多項假設作出，但招商局商業房託基金出售該物業的價格可能有別於該物業的評估價值或初始收購價

獨立物業估值師的估值報告已載於本發售通函附錄四。為物業評估價值時，獨立物業估值師主要採納收入資本化法及折現現金流法。估值乃以若干假設為基礎進行，並須主觀釐定若干與物業有關的因素，例如物業的相關市場地位、財政能力及競爭力、地點及實質狀況。

不能保證有關假設準確計量對物業的市場狀況或估值準確。再者，物業的評估價值並非現時或將來售價的指標，亦並非現時或將來的售價保證。招商局商業房託基金將來出售物業的售價可能低於評估價值或物業的初始收購價。該等因素對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景可能造成重大不利影響。

物業的公允價值於重估時下跌

招商局商業房託基金持有的物業須根據房地產投資信託基金守則的規定定期進行重估。招商局商業房託基金根據房地產投資信託基金守則目前的會計政策規定及適用的國際財務報告準則，其投資物業倘若出現貶值，則可能導致損益及其他全面收益表出現非現金開支，並或會使年度綜合純利大幅下降。根據信託契約，財政年度的年度可供分派收入為房託管理人(根據招商局商業房託基金於該財政年度的經審核財務報表)計算的金額，指招商局商業房託基金及特殊目的公司於該財政年度的除稅後綜合經審核純利，並計及調整(定義見本發售通函「分派政策」一節)

風險因素

的影響。倘若物業重估導致招商局商業房託基金的資產總值下降及其後招商局商業房託基金的借貸與資產總值比例升高於適用的借貸限額規定，則房託管理人須保留原來可供分派予基金單位持有人的資金以提高招商局商業房託基金的資產總值，而招商局商業房託基金或會受限制不得再借貸。

對物業進行的盡職審查或未能發現所有重大缺陷、違反法律及法規行為及其他不足之處

就全球發售而言，建築測量師已對物業進行盡職審查、調查及視察。建築測量師就其盡職審查報告發出的函件載於本發售通函附錄五。盡職審查包括(包括但不限於)：(i)視察物業；(ii)以最近期審批的樓宇圖則視察現有樓宇平面圖及用途；(iii)視察可到達的主要樓宇部分，包括外立面、單位、外牆、屋頂、走廊、廁所、電氣及機械房；及(iv)視察所有主要的樓宇服務設施，包括機械通風、空調、消防設施、電力、電梯及管道。然而，對有關物業實際狀況進行的盡職審查程序範圍有限。無法保證該等審查、調查或視察(或招商局商業房託基金、招商局集團、招商蛇口、瑞嘉、招商置地、房託管理人、受託人及獨家上市代理人依賴的有關審查、調查及視察報告)已揭示物業的所有缺陷或不足之處。尤其無法保證：(i)並無潛在或未發現的缺陷或缺陷；或(ii)該等審查、調查或視察報告並無不確或不足之處。

物業(或任何其他在日後可能納入招商局商業房託基金投資組合的物業)存在設計、建築或其他潛在物業或設備損壞，則除本發售通函所披露者外，招商局商業房託基金或須支付額外資本開支、特殊維修或保養開支，或向第三方支付賠償或承擔其他責任。物業或設備損壞所引致的費用或責任或會涉及重大且可能無法預測模式及支出水平，因而或會對招商局商業房託基金的盈利及現金流量有重大不利影響。隨著物業樓齡漸增，維修物業的費用及與無法預計的維修或修理規定的風險有與日俱增之勢。物業的業務及運作可能因翻新工程而受到干擾及不利影響，而受該等翻新工程影響的租位不大可能收取全額租金或(視情況而定)任何租金收入。

風險因素

物業可能需要大量資本開支維持良好狀況，而招商局商業房託基金未必有足夠現金撥付該等資本開支

並不保證物業的實際狀況或將來維護物業的必要資本開支。物業將需要定期資本支出、整修、翻新及改善，以保持競爭力及良好狀態。招商局商業房託基金可能無法僅通過其經營活動所得現金為資本改善撥款。這可能是由於(其中包括)招商局商業房託基金根據規定須於各財政年度向基金單位持有人分配至少**90%**的經審核除稅後年度淨收入。因此，招商局商業房託基金可能需要依賴外來資金對其物業進行重大維護工作，而該等工程可能無法以有利條件獲得或根本無法獲得，乃因根據房地產投資信託基金守則規定其資本負債比率為其資產總值的**45%**。

該物業因火災或其他原因而造成的實質損壞亦會對招商局商業房託基金帶來預算外成本，嚴重破壞物業的業務及營運，繼而會對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景以及其向基金單位持有人進行分派的能力造成不利影響。

房託管理人展開的資產增值計劃或會無法達到預期效果，或可能導致招商局商業房託基金產生重大成本

房託管理人可部署資產增值計劃及進行營運改良以優化物業的租金收入增長，提升租戶多樣性及提高租用率以及謹慎控制物業開支，以實現招商局商業房託基金自身可持續增長。有關進一步資料，請參閱本發售通函「策略 — 資產管理策略」一節。該等資產增值計劃或會對招商局商業房託基金產生重大成本，並且無法保證任何有關計劃將為招商局商業房託基金取得預定及預期結果。

物業附近的現有或規劃便利設施及交通基礎設施可能關閉、遷址、延遲建設或未完工

無法保證物業附近的便利設施及交通基礎設施及公共交通設施將不會關閉、遷址、終止、延遲建設或未能完工，或附近地區的交通流量不會受到阻礙。有關關閉、遷址、終止、延遲建設或未能完工或阻礙可能對到達物業的便利性造成不利影響。這可能在物業對客戶的吸引力及營銷能力方面造成不利影響，並可能對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響，從而降低招商局商業房託基金向基金單位持有人作出分派的能力。

賣方及瑞嘉根據買賣契約作出的陳述、保證及彌償保證受限制

賣方及瑞嘉(作為共同保證人)根據買賣契約作出的陳述、保證及彌償保證受其範圍以及可根據其作出的索賠金額及時間的限制。一般而言，根據買賣契約提出的所有索賠均必須於資產注入完成日期後三年內提出(與基本保證及稅務有關的索賠除外，在此情況下，時限為自資產注入完成日起計七年內)。此外，賣方及瑞嘉(作為共同保證人)就陳述及保證下的所有索賠的最高賠償責任總額不得超過購買對價。此外，賣方及瑞嘉就標的物業用途不一致提供的標的物業彌償的所有申索，必須於有關標的物業的土地使用權屆滿前作出，並限於該標的物業應付的購買對價。因此，概不保證賣方及／或瑞嘉有任何違反該等陳述、保證及彌償保證的行為可於該等期限內識別及索償，或招商局商業房託基金將因有關違規行為所遭受或引致的所有虧損或負債獲得補償。

招商局商業房託基金或蒙受保險承保範圍以外或超過保險所得款項的重大損失

物業可能遭受火災或其他原因造成的實質損壞，而招商局商業房託基金可能就公眾責任保險被索償，而招致損失(包括租金損失)且保險所得款項可能不足以全額補償。此外，招商局商業房託基金獲得的保險並不承保某幾類損失，例如戰爭及核污染造成的損失。若出現未受保損失或損失超過承保限額，招商局商業房託基金或境內項目公司或須支付賠償及／或喪失投放於物業的資本以及來自物業的預期未來收入。然而，招商局商業房託基金或境內項目公司對任何債務或其他財務責任仍得負上責任，例如與相關物業有關且已承諾的資本開支責任。第三保險公司亦有可能無法保持足夠再保險以承保可能出現的任何損失。任何重大未受保損失或對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

此外，倘若現有保單到期，招商局商業房託基金將須要求續保其保單並就可接納受保條款進行洽商，置身於保險市場波動的風險，包括保險費增加的可能性。房託管理人將定期監察保險市場狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理條款獲提供保險的範圍。將來任何保險費的大幅提升或可提供受保範圍的縮減，或對招商局商業房託基金的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

招商局商業房託基金業務中的意外事件可能會使其承擔責任及名譽風險

在招商局商業房託基金的業務過程中可能會發生意外事件。招商局商業房託基金通過其物業管理人或第三方服務供應商為物業提供維修及保養服務。電梯維護等維修及保養服務涉及重型機械的操作，因此常會面臨若干事故風險。該等事件可能導致社區財產的損害或破壞、人身傷害或死亡以及法律責任。在危險環境中工作會給其僱員及第三方服務供應商帶來風險。此外，招商局商業房託基金可能會因僱員及第三方服務供應商在執行維修及保養服務時的疏忽或魯莽而遭索賠。招商局商業房託基金可能須對僱員、服務供應商或租戶的傷亡負責。招商局商業房託基金亦可能會經歷業務中斷，並可能在意外事故發生後由於政府調查或實施安全措施而被要求改變其營運方式。上述任何一項均可能對招商局商業房託基金的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

如招商局商業房託基金的經營開支增加但在同一期間的收入並無相應增加，則招商局商業房託基金可能受到不利影響

如招商局商業房託基金的經營開支增加但收入並無相應增加，則招商局商業房託基金的經營業績及向基金單位持有人作出分派的能力或會受到不利影響。可導致經營開支增加的因素包括但不限於下列各項：(i)稅項及其他法定收費的增加；(ii)成文法、規例或政府政策的改變，遵守有關法律、法規或政策的成本因而增加；(iii)直接或間接稅務政策、法律或法規的改變；(iv)分包合約服務成本的增加；(v)修理及維修成本上升；(vi)通脹率上升；(vii)對招商局商業房託基金的物業有影響的缺陷；(viii)與招商局商業房託基金的物業有關的環境污染；(ix)保險費用的增加；(x)設施成本的增加；(xi)不在現有保單承保範圍內的成本及開支；及(xii)勞工成本的增加。

與房地產行業及中國有關的風險

房地產行業可能受到日後法律及法規變動的不利影響

房地產行業受限於大量政府規定。如國內其他物業所有人一樣，招商局商業房託基金必須遵守中國法律及法規所強制規定的多項要求，例如當地機關為實施有關法律及法規而制定的政策及程序。特別是，中國政府透過推行行業政策及其他經濟措施(例如對外匯、稅務、融資及海外投資加以監管)直接及間接地向中國房地產領域的發展施加重大影響力。除此以外，該等措施

風險因素

包括上調商業銀行的基準利率、對商業銀行借貸予物業發展商的能力設置更大限制、向物業銷售徵收額外稅項及徵款、限制外資投入中國房地產行業及限制國內個人在中國某些城市購置物業。

與房地產市場有關的中國法律及法規的其他資料，請參閱本發售通函附錄六。中國政府所採納的房地產領域政策中，有很多都是無先例可循，因此，預期有關政策會逐步作出微調及改進。微調及調整過程未必一定會為招商局商業房託基金的運作及未來業務發展帶來正面影響。房託管理人不能保證，中國政府在日後將不會採納其他或更為嚴格的行業政策及規定管制(例如)物業所有權及租賃事項等。如招商局商業房託基金在運作上未能適應以遵守不時生效的房地產領域新政策及規例，或招商局商業房託基金的業務前景因有關政策變更而受干擾或為招商局商業房託基金帶來額外費用，則招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到不利影響。

中國法律制度存在不確定性

在中國，稅務及房地產法律，尤其是與外國投資者及外國投資者透過其投資的實體的權利有關的法律時常不明晰。

中國法律體系為以成文法規為基礎，法院以往的判決僅供參考。自1979年起，中國政府已就經濟事宜(例如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項及貿易)頒佈法律及法規，以發展全面的商業法體系。然而，由於該等法律及法規會因應經濟及其他狀況不斷變動而演進，且基於已公佈的案例有限且無約束力，任何中國法律及法規的特定詮釋未必確實。中國未必會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律及法規的國家預期的該等權利等同的權利(或保障該等權利)。

此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市，故不同地方法規、規則、規例及政策可能適用於不同省份，且在中國的不同地方可能具有不同及多方面的應用及詮釋。法律或法規，尤其是地方法律法規可能在並無事先向公眾發出適當通知或公佈的情況下頒佈。因此，若招商局商業房託基金日後投資中國房地產市場，房託管理人可能不知悉存在新法律或法規。

風險因素

在中國，目前亦無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使逐個法院進行查詢，各法院可能拒絕提供其持有的文件供查閱。因此，存在招商局商業房託基金日後收購的中國實體可能面臨未披露訴訟的風險。受中國法律規管的協議按照法律或仲裁程序在中國執行較在具有更多成熟法律體系的國家難度大。即使協議一般規定因協議產生的爭議將在另一個司法管轄權區採取仲裁程序，但招商局商業房託基金可能難以在中國實際執行在該司法管轄權區取得的仲裁裁決。

離岸物業控股公司及招商局商業房託基金可能就企業所得稅被分類為「居民企業」，這可能導致對招商局商業房託基金及基金單位持有人不利的中國稅務後果

企業所得稅法規定，「實際管理地」位於中國的非居民企業就企業所得稅目的被視為「居民企業」，將須就其全球應課稅收入按**25%**的稅率繳納企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理地」指對企業的生產及經營、人員、賬務及會計、財產等實施實質性全面管理和控制所在地。

稅務總局發出**82號文**，為判定由中國境內的企業作為主要控股股東的境外企業是否屬中國居民企業提供指引。**82號文**載有釐定境外企業（中國企業為其主要控股股東）就居民企業而言是否在中國進行實際管理及控制的四個條件。中國居民企業地位僅於透過本身申請取得稅務總局確認時或主管稅務機關視為如此的情況下予以確認。**82號文**乃針對中國企業為其主要控股股東的境外企業。稅務總局在釐定非中國企業控制的境外企業是否屬中國居民企業時可能參照**82號文**所規定的條件。根據中國法律顧問的意見，中國稅務機關將如何詮釋該廣泛的定義及招商局商業房託基金或招商局商業房託基金的任何境外實體是否將被視為中國居民企業，均尚未明確。於最後可行日期，概無招商局商業房託基金的境外實體已獲中國稅務機關知會或告知其被視為就企業所得稅目的的中國居民企業。

倘中國稅務機關隨後認定招商局商業房託基金或其離岸物業控股公司被視為或應分類為中國居民企業，須就其全球應課稅收入按**25%**的稅率繳納企業所得稅。此外，中國居民企業向其基金單位持有人或外國股東派付的任何股息以及來自基金單位持有人或外國股東出售於中國居民企業的基金單位或股權的收益，須按**10%**的稅率繳納中國預扣稅，受限於適用的稅收減免協定。

風險因素

因此，倘任何離岸物業控股公司或招商局商業房託基金被視為中國居民企業，這可能對招商局商業房託基金向基金單位持有人作出分派的金額造成不利影響。

此外，倘上述中國現行稅務法律或法規或其詮釋發生任何變動或日後頒佈任何中國新法律或法規，而其具有提高預扣稅稅率或限制或撤回優惠稅務待遇的影響，或對招商局商業房託基金作出的分派的應付稅項造成不利影響，則或會對基金單位持有人造成重大不利影響。

招商局商業房託基金可能因物業投資的流動性不足而遭受不利影響

招商局商業房託基金僅投資房地產。特別是招商局商業房託基金不時投資的高價值物業相對地缺乏流通性。收購或出售商業樓宇物業的市場過往在中國並不十分活躍，並且受到多項因素影響，例如一般經濟狀況、能否獲得融資、利率、房地產供需及非招商局商業房託基金所能控制的其他因素。此外，商業樓宇或會因競爭、樓齡、需求下降或其他因素而變得無利可圖，但商業樓宇轉為作其他用途或絕非易事。商業樓宇改作其他用途亦往往需要額外資本開支。該等因素，加上租賃協議一般在出售商業物業後繼續有效，可能降低物業對潛在買家的吸引力，因而影響招商局商業房託基金在有需要時或擔保出售其物業投資的能力。儘管打算長期持有招商局商業房託基金的物業，因此房託管理人將有較長的時間來實施任何計劃，以處置招商局商業房託基金在任何已達到階段的物業中的權益，其提供的增長空間有限，儘管如此，該等因素仍可能對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績、前景及向基金單位持有人作預期分派的能力亦產生重大不利影響。

人民幣不可自由兌換

境內項目公司向境外匯出人民幣及招商局商業房託基金向基金單位持有人作出分派的能力受外匯管制。儘管中國政府近年來對往來賬戶的日常外匯交易管制大幅放鬆，但中國政府繼續監管人民幣與外幣(包括港元)之間的兌換。

風險因素

國家外匯局在人行的授權下，有權管理一切外匯相關事宜，包括實施外匯管制法規。涉及外幣與人民幣兌換的交易須受到重大外匯管制，並須獲國家外匯局批准。儘管多年來中國政府已大幅降低對往來賬戶中的日常外匯交易的控制，惟中國政府仍繼續規管人民幣與外幣(包括港元)之間的兌換。概不保證現時有關將人民幣兌換為外幣的政策日後不會收緊管制或限制。就此而言，倘招商局商業房託基金投資中國物業市場，中國外匯法規的任何變動均可能導致招商局商業房託基金產生匯兌虧損，因而使應付予基金單位持有人的分派減少。

此外，概不保證中國政府日後將持續逐步降低對跨境匯款的控制水平，亦不能保證將不會頒佈限制資金匯入或匯出中國的新中國法規。倘招商局商業房託基金投資中國物業市場，其經營業績及可分派予基金單位持有人的款項或會因中國的外匯及跨境匯款法規的任何變動而受到不利影響。倘日後來自物業的收益匯出中國產生問題，房託管理人將考慮當時的替代安排，包括信貸融資或設立儲備金，以便履行及時分派的責任。

招商局商業房託基金的中國註冊成立公司宣派及派付股息的能力受有否保留盈利及其他因素所限，進而可能影響招商局商業房託基金向基金單位持有人的分派

招商局商業房託基金主要透過於中國成立的境內項目公司經營，其收入及現金流量依賴境內項目公司的股息派付及其他付款及／或分派，以履行其支付責任及向基金單位持有人作出分派。

根據中國法律，中國企業僅可於扣除各項規定儲備的款項後，始能宣派及匯付除稅後盈利的股息。該等儲備基金若按中外合資企業董事會酌情或按法律強制提撥後，縱使企業沒有錄得虧損或極可能出現虧損或該等儲備的款項已無需用於指定用途，仍不能匯付。此外，股息僅可從扣除非現金開支的折舊開支後的除稅後盈利中支付。該等儲備及折舊開支有可能產生大量不能用於派付股息的受困現金。倘該等儲備的保留盈利不足，境內項目公司可宣派的股息金額將受限制，進而可能使用以向基金單位持有人分派的現金金額減少。

風險因素

若境內項目公司無法自中國稅務機關及時取得完稅證明，招商局商業房託基金向基金單位持有人作出分派的能力亦將受到不利影響。根據中國法律顧問的意見，就境內項目公司的保留盈利派付股息，若有關匯出須按相關中國外商投資及外匯法律及法規所載程序作出，將該股息匯出中國至招商局商業房託基金不會有障礙。向招商局商業房託基金付款的能力同樣可能受限制人民幣匯出中國的適用法律及法規所規限。請參閱本發售通函本節「人民幣不可自由兌換」一段。

此外，可供境內項目公司分派的溢利乃根據中國公認會計原則釐定。可供境內項目公司分派的該等溢利可能與招商局商業房託基金的溢利不同，後者將在若干重大方面使用國際財務報告準則釐定，包括但不限於境內項目公司的物業及其他固定資產折舊、攤銷及減值虧損以及相關遞延稅項的會計處理方法差異。因此，根據中國相關法律及會計規定釐定的可供境內項目公司分派的溢利金額可能少於招商局商業房託基金按其分派政策應付予基金單位持有人根據國際財務報告準則釐定的任何分派金額。

因此，無法保證招商局商業房託基金將從境內項目公司獲得的股息足以應付招商局商業房託基金自身的分派要求。在此情況下，招商局商業房託基金或須採取貸款融資以向基金單位持有人付款。倘招商局商業房託基金利用貸款融資或其他形式的借貸支持向基金單位持有人作出分派，可能會產生額外的融資成本，從而減少招商局商業房託基金的可分配收入。

招商局商業房託基金受到中國對外商投資房地產行業的廣泛監管控制

根據《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，外資房地產企業不得通過購買及出售境內已建或在建房地產物業進行套利。據信該法規旨在透過打壓部分外國投資者轉售物業賺取利潤的做法控制外資流入。

風險因素

該法規的頒佈表明中國政府一直在收緊外商投資房地產行業的政策。不能保證中國政府不會將任何房地產交易或任何項目公司股權的轉讓視為透過房地產交易賺取利潤，亦無法保證中國政府不會對外商投資房地產行業及外國投資者買賣房地產實施額外限制。有關措施可能對招商局商業房託基金的投資造成不利影響，原因是其在將境內項目公司產生的利潤或境內項目公司清盤的剩餘收入匯至海外時遇到困難。此外，根據中國法律及法規，境內項目公司須取得及維持各種有效的牌照、許可證或符合備案規定，方可開展及經營其業務，包括(但不限於)批准證書、營業執照、物業管理資格證，以及在商務部作外資項目公司備案。境內項目公司須遵守適用的法律、法規及標準，並須接受中國有關機構的定期及隨機合規檢查。若未能通過上述檢查，抑或無法或未能取得或續領任何牌照及許可證，境內項目公司的營運及業務可能受到干擾，而招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景亦可能受到重大不利影響。

中國的政治、經濟及社會狀況改變，可能對招商局商業房託基金的財務狀況及經營業績造成重大不利影響

目前，所有物業均位於中國。因此，招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上取決於中國的經濟發展。中國的政治、經濟及社會狀況與大部份最發達國家在許多方面存在差異，包括(i)經濟及政治架構；(ii)發展水平；(iii)增長率；(iv)外匯管制；及(v)資源分配。

雖然中國政府已實施經濟改革措施，強調運用市場力量發展中國經濟，而中國經濟在過去四十年來大幅增長，然而增長在地理及各經濟組成部份上分佈並不平均。此外，中國政府繼續藉實施下行政策管制各行各業的發展，並透過資源分配、貨幣政策、管制以外幣計值的付款責任以及向特定行業及公司提供優惠待遇等多項手段，加以控制中國經濟增長。房託管理人不能預測中國的政治、經濟及社會狀況的改變會否對招商局商業房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成任何重大不利影響。

企業所得稅法有關境內項目公司的預扣稅負債存在重大不確定性

根據企業所得稅法及其實施條例，外商投資企業於2008年及之後產生並向其中國境外直接控股公司分派的溢利一般須按10%的預扣稅率繳稅。然而，根據中國與海外母公司註冊成立所在司法管轄權區之間適用的稅收協定，其中載有專門減少此類預扣稅的條款，預扣稅率可能會降低10%。根據香港與中國的避免雙重徵稅安排，倘香港稅務居民企業擁有中國公司逾25%權益，該稅率可降至5%，而香港稅務居民企業為中國公司分派股息的「受益所有人」。

稅務總局頒佈關於確定接收者在稅收協定下的受益所有人身份的規定。就此而言，目前適用的規則主要載於第9號公告。第9號公告規定，「受益所有人」指對所得或所得據以產生的權利或財產具有所有權和支配權的人。將根據每個案件的全部事實及「實質重於形式」原則進行受益擁有權分析，以確定接受者是否有權享受稅收協定利益。根據房託管理人的中國法律顧問的意見，一般而言，並無實質性經營活動的管道或空殼公司將不會被視為「受益所有人」。

稅務總局在第9號公告中對上市公司給予若干豁免情況。倘股息收入的接受者為屬上市公司或由上市公司直接或間接持有100%的境外居民企業，且上市公司及境外居民企業以及上市公司與境外居民企業之間的所有中間控股公司均為同一國家／司法管轄權區的居民，則境外居民企業可以確認為股息收入的受益所有人。

物業現時由境內項目公司直接擁有，而境內項目公司由香港物業控股公司持有。雖然房託管理人認為由英屬處女群島物業控股公司直接持有的香港物業控股公司可能有機會符合資格成為境內項目公司所發股息的「受益所有人」，以根據第9號公告中的上市公司例外情況受益於香港與中國避免雙重徵稅協議。概不保證招商局商業房託基金可根據香港與中國就境內項目公司分派的股息作出的避免雙重徵稅安排享有5%的減稅預扣稅率。

再者，根據稅務總局於2009年2月發出的稅函，倘境外安排的主要目的為取得稅務優惠待遇，則中國稅務機關可酌情調整有關境外實體合資格享有的優惠稅率。此外，倘中國現行稅務法律或法規或其詮釋發生任何變動或日後頒佈任何中國新法律或法規，而其具有提高預扣稅稅率或限制或撤回優惠稅務待遇的影響，或另行對境內項目公司的股息派付的應付稅項造成不利影響，則招商局商業房託基金向基金單位持有人作出分派的能力或會受到重大不利影響。

與投資基金單位有關的風險

基金單位從未公開買賣，而全球發售可能不會形成基金單位的活躍或流通市場

全球發售前，基金單位不曾有公開市場，而全球發售後，可能不會形成基金單位的活躍公開市場又或不持續存在。雖然基金單位在全球發售完成後會在香港聯交所上市，但這不保證將會形成基金單位的買賣市場，即使市場已經形成，亦不保證該市場具流動性。房託管理人須根據信託契約盡力確保最少25%（或證監會不時指定或允許之其他百分比）已發行基金單位乃由公眾持有。不能保證於任何時間公眾持有的基金單位百分比或招商局商業房託基金的基金單位持有人數目。

招商局商業房託基金不能透過《公司條例》規定的計劃安排或強制收購機制私有化

招商局商業房託基金並非一家公司，而《公司條例》不適用於招商局商業房託基金。因此，《公司條例》規定的計劃安排及強制收購機制可用於將在香港聯交所上市的公司及公司條例適用的公司私有化，而不能用於私有化招商局商業房託基金。

投資基金單位涉及稅務風險

招商局商業房託基金為根據證券及期貨條例第104條以基金單位信託形式構成及一項獲認可的集體投資計劃。雖然特殊目的公司及項目公司在彼等註冊成立所在有關管轄區域須繳納稅項及物業須繳納中國稅項，惟招商局商業房託基金獲豁免繳納香港利得稅。招商局商業房託基金、項目公司或招商局商業房託基金所控制的任何其他實體的稅務狀況出現任何變動，又或中國、香港或開曼群島的稅務狀況或影響基金單位持有人的其他司法管轄權區的稅務狀況出現任何變動，均或會影響招商局商業房託基金所持有的投資價值或影響招商局商業房託基金達致其投資目標的能力，又或改動基金單位持有人的除稅後回報。香港的房地產投資信託基金稅項待遇等重大方面可能與其他司法管轄權區的房地產投資信託基金有所差異。投資者如對稅務狀況有任何疑問，應徵詢其稅務顧問的意見。

基金單位持有人將在結構上從屬於項目公司債權人所有現有及將來的索償

項目公司債權人的索償將較招商局商業房託基金就該等實體的資產提出的索償擁有優先權。項目公司日後可能直接招致無抵押或有抵押責任。項目公司的有擔保債權人將擁有對質押資產的優先權。在一定程度上，項目公司的直接債權人將較招商局商業房託基金的索償擁有優先權。

基金單位持有人無權要求贖回彼等基金單位

基金單位持有人無權要求贖回彼等之基金單位。因此，不能保證基金單位持有人將能以發售價或任何價格出售其基金單位，或根本不能如此行事。因此，基金單位持有人或許只能在二級市場透過向第三方出售而變現或出售其基金單位。

基金單位價格在全球發售後可能下跌

基金單位發售價將由房託管理人、招商蛇口及聯席全球協調人(代表承銷商)所訂立的協議釐定，且可能並非全球發售完成後基金單位市價的指標。基金單位在全球發售完成後可能以遠低於發售價買賣，而基金單位價格可能出現波動。基金單位價格取決於許多可能不時變動的因素，包括但不限於：(i)對招商局商業房託基金的業務及投資以及對中國房地產市場的期望；(ii)招商局商業房託基金的實際財務及經營業績與投資者及分析員所作預期出現落差；(iii)招商局商業房託基金的收入或溢利估計有所變更，又或分析員改變其推薦意見或預測；(iv)本地及國際間的整體經濟或市場狀況改變；(v)招商局商業房託基金資產的市場價值；(vi)同類公司的市場估值改變；(vii)利率上升；(viii)預期基金單位相對其他股本證券的吸引力，包括與房地產領域並不相關的股本證券；(ix)基金單位市場以及香港房地產投資信託基金市場整體上在日後的規模及流動性；(x)監管制度整體上在日後出現的任何改變(包括稅制)，特別是關乎香港房地產投資信託基金及深圳或其他地區的物業所有人及經營者的改變；(xi)招商局商業房託基金本身成功推行其投資及增長策略的能力，以及挽留其主要人員的能力；及(xii)大市波動，包括股本市場疲弱及利率上升。

基於上述原因(包括但不限於)，基金單位可以高於或低於每個基金單位應佔資產淨值的價格進行買賣。如招商局商業房託基金為投資目的而保留經營現金流量，該等獲保留的資金於相關資產值不斷提升時，將如營運資金儲備或為其他目的而保留經營現金流量一樣，可能不會相應地增加基金單位的市價。如招商局商業房託基金本身將來賺取的盈利及現金分派不符合市場預期，基金單位的市價可能會受到不利影響。此外，不能向投資者提供任何保證。基金單位持有人或會無法全數取回投資金額。如招商局商業房託基金被終止或清盤，投資者有可能失去在基金單位的全部或部份投資。

風險因素

本發售通函內前瞻性聲明及資料(包括溢利預測)或被證明不準確

本發售通函載有(其中包括)自上市日期至2019年12月31日期間預測純利及分派水平的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述以多項與房託管理人的策略及招商局商業房託基金或房託管理人將來經營所在的環境有關的假設為基礎，而該等假設涉及重大的不確定性及或然性，其中多項超出招商局商業房託基金的控制。此外，招商局商業房託基金的收入取決於多項因素，包括房託管理人推行全盤策略的能力、收取直接或間接來自各境內項目公司的股息及分派以及來自該物業的租金的能力。該等租金、股息及分派或基於若干原因而減低，包括由於假設的部份或所有事件及情況或不會按預期出現或目前未預計事件或情況可能出現，租用率及租金率下降，以及租戶無力償債或延遲支付租金，而有關情況可能對招商局商業房託基金獲取預期分派的能力產生不利影響。由於有關報表及財務資料反映房託管理人目前對將來事件所持的意見，故該等報表及財務資料必會涉及風險、不確定因素及假設。該等報表的內容僅以截至有關陳述作出當日為準，僅反映房託管理人當時的意見，房託管理人概無責任就新資料、新情況或未來發展對前瞻性陳述作出更新。儘管房託管理人無理由懷疑前瞻性陳述所根據的假設的合理性，但仍會存在已知或未知的風險、不確定因素及其他因素，可能令招商局商業房託基金或房託管理人實際的業績、表現或成就與該等前瞻性陳述及財務資料所明示或隱含的任何日後業績、表現或成就出現重大差異。

因此，招商局商業房託基金的實際結果可能與預測存在重大差異。雖然房託管理人認為該等假設屬合理，但不能保證將會實現該等假設。

基金單位持有人獲得的分派將受招商局商業房託基金持有的公司現有的現金流量所限制

物業乃透過項目公司持有，而招商局商業房託基金的收入及現金流量，將直接或間接依賴來自項目公司的股息付款及其他分派。此外，招商局商業房託基金的絕大部分資產由其於Frontier Shekou的股權組成。為向基金單位持有人履行付款的責任及向彼等作出分派，招商局商業房託基金將依賴收取來自其持有的公司的直接股息、分派、利息或集團內公司間所償還的貸款。

風險因素

不能保證在未來任何期間，項目公司將有充裕之可供分派或已變現盈利或盈餘，以派付股息、進行分派、支付利息或償還欠款或提供墊款。項目公司支付該等款項的能力或會受制於(其中包括)彼等各自的業務及財務狀況、任何經營虧損、有否可供分派盈利、會計準則變動、取得融資的能力、適用法律及法規，而上述因素均可能限制所支付的股息款項，或彼等簽訂或可能簽訂的協議條款。該等因素一旦出現，均可能對向基金單位持有人支付的分派水平構成不利影響。

招商局商業房託基金將持有的房地產之物業收益率不等於基金單位的收益

一般情況下，物業收益率取決於物業收入淨額，乃按物業產生的收益金額減去維護、經營、管理及租賃物業所產生的費用與物業的現值相比較的比率計算。然而，在考慮其他費用後，包括(i)稅項，(ii)任何債務融資的利息成本，(iii)房地產投資信託基金管理費及受託人費用，及(iv)其他經營成本(包括招商局商業房託基金的行政費用)，基金單位的分派收益率取決於基金單位應付的分派與基金單位的購買價比較的比率。

未來可供出售的基金單位數量對招商局商業房託基金的基金單位價格可產生不利影響

無法預測未來發行基金單位或未來可供出售的基金單位數目將對基金單位市價產生何種影響(如有)。

待上市完成後，預期瑞嘉將擁有基金單位33.5%(或倘超額配售權獲悉數行使則為30.2%)。儘管對瑞嘉於上市日期起第一個週年日止的禁售期出售基金單位有所限制，惟無法保證其他各方不會大量出售基金單位，或該等限制過期失效後，瑞嘉不會出售大部分的基金單位。全球發售後由瑞嘉或其他各方於公開市場出售大量基金單位，或被認為或會出現該等出售情況，有可能對基金單位當時的市價產生不利影響。

倘以低於現有每基金單位資產淨值的價格再發行基金單位，每基金單位資產淨值將會攤薄

信託契約允許新發行基金單位，其發行價可高於、等於或低於招商局商業房託基金當時的資產淨值。倘新基金單位以低於現有每基金單位資產淨值的價格發行，將攤薄每基金單位的資產淨值。

風險因素

倘房託管理人的全部或部分薪酬以基金單位支付，則基金單位持有人的利益將被攤薄

房託管理人的全部或部分薪酬可以基金單位代替現金支付，在此情況下，基金單位持有人持有的基金單位將會攤薄。此外，為向房託管理人付款而按低於招商局商業房託基金的資產淨值發行任何基金單位會導致對基金單位持有人即時攤薄。有關進一步詳情，見本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 房託管理人的費用、成本及開支」一節。

若干影響香港聯交所上市公司的法律、規則及法規一般不適用於香港聯交所上市的房地產投資信託基金或不適用基金單位的權益，有關招商局商業房託基金的主要基金單位持有人及其他關連人士所持權益可得的資料可能有限

基金單位持有人的權利有別於授予香港聯交所上市公司股東的權利，於若干方面的保障或會較少，下文詳述有關情況。

儘管房地產投資信託基金守則載有條文針對涉及上市規則的若干事項，但並非所有的上市規則均適用於房地產投資信託基金(包括招商局商業房託基金)，乃因該等實體並非該等規則所指的「上市發行人」。例如，根據房地產投資信託基金守則，招商局商業房託基金關連人士持有的基金單位權益須於招商局商業房託基金年報內披露。然而，由於證券及期貨條例並無訂明證券及期貨條例第XV部所載權益披露規則適用於基金單位，信託契約規定單位持有人披露所持招商局商業房託基金權益的條文並無法律效力，致使房託管理人難以強制執行該等規定。

某些與基金單位有關而任何人享有權益或被當作享有權益的權利，或須根據信託契約的條文予以暫停

信託契約載有條文要求有關人士須向房託管理人披露與收購或出售基金單位權益有關的資料。房託管理人如相信某人並無遵守信託契約內有關權益披露的條文，則不論該人是否為基金單位持有人，房託管理人均有絕對酌情權對該人持有或被當作持有權益的全部或部份基金單位採取若干行動，包括暫停有關基金單位的投票權，暫停向有關基金單位支付分派、就不遵從該等行動判罰行政費、吊銷登記及／或拒絕為有關基金單位登記任何過戶轉讓。

基金單位可能被香港聯交所除牌

香港聯交所就證券(包括基金單位)在香港聯交所持續掛牌制定了若干規定。招商局商業房託基金無法向投資者保證可繼續符合基金單位維持在香港聯交所上市地位的所需規定，又或香港聯交所不會改變上市規定。一旦基金單位被香港聯交所除牌，招商局商業房託基金或需終止。

所得款項用途

房託管理人估計，假設超額配售權未獲行使，全球發售所得款項總額將為約3,000.0百萬港元(按最高發售價計算)及約2,565.0百萬港元(按最低發售價計算)。

下表列示招商局商業房託基金在全球發售完成後的資金來源及該等資金的計劃用途(假設超額配售權未獲行使)：

	按最低 發售價 3.42港元 計算	按最高 發售價 4.00港元 計算
(百萬港元)		
資金來源：		
根據全球發售發行750,000,000個基金單位	2,565.0	3,000.0
向賣方發行377,819,549個基金單位 ⁽¹⁾	1,292.2	1,511.3
銀行貸款提取金額	2,148.3	2,148.3
總計	6,005.5	6,659.6
資金用途：		
收購前身集團	5,835.1	6,479.5
交易成本 ⁽²⁾	113.9	123.6
一般企業用途	56.5	56.5
總計	6,005.5	6,659.6

附註：

- (1) 向招商蛇口的全資附屬公司瑞嘉(作為賣方代名人)發行的基金單位。
- (2) 交易成本由有關全球發售的開支組成，包括應付予承銷商的承銷佣金(按照最終全球發售規模計算)、法律費用、印刷成本、核數師費用、上市成本、廣告及市場推廣相關開支(包括路演開支)及其他行政開支。

基金單位所有權及權益

基金單位所有權及權益

就董事所知，除下文所披露者外，於全球發售完成後，並無人士將持有或被視為持有5.0%或以上的已發行基金單位權益。

下表及下文附註顯示(i)假設超額配售權未獲行使，於全球發售完成後；及(ii)假設超額配售權獲悉數行使，於全球發售完成後，下列人士持有或根據證券及期貨條例第XV部(除第328及351條外，將於上市日期後根據信託契約條款視作生效)被視為擁有權益的基金單位數目及百分比詳情：

	假設超額配售權 未獲行使， 於全球發售完成後		假設超額配售權 獲悉數行使， 於全球發售完成後	
	基金單位 數目	佔已發行 基金單位 總數百分比	基金單位 數目	佔已發行 基金單位 總數百分比
招商蛇口 ⁽¹⁾	377,819,549	33.5%	340,319,549	30.2%
公眾基金單位持有人	750,000,000	66.5%	787,500,000	69.8%
總額	<u>1,127,819,549</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,127,819,549</u>	<u>100.0%</u>

附註：

(1) 有關基金單位指招商蛇口根據信託契約於因招商蛇口於瑞嘉的全部已發行股本的直接權益而持有之基金單位的視作權益。

除上文所披露者外，於緊隨基金單位上市後，概無董事將持有基金單位權益(就房託管理人合規手冊下的披露規定而言)。

分派政策

分派須遵守適用法律及監管規定，並將以港元作出宣派及支付。按房託管理人的政策，將於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於招商局商業房託基金年度可供分派收入90%的款項。

就上述分派目的而言，並根據信託契約的條款，一個財政年度之「年度可供分派收入」乃由房託管理人根據招商局商業房託基金於該財政年度之經審核財務報表計算出的金額，即招商局商業房託基金及其附屬公司於該財政年度之綜合經審核除稅後純利，並作出調整（定義見下文），以及為避免生疑，在計算應付房託管理人的基本費用及浮動費用後計算及不包括任何額外的酌情資本分派。於撇除該等調整之影響後，年度可供分派收入或會有別於有關財政年度所錄得的純利。

「調整」指於相關財政年度或相關分派期間（視情況而定）於招商局商業房託基金綜合損益及其他全面收益表扣除或計入的調整，包括：(i)未變現物業重估收益及虧損，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)於財務報表確認的融資成本與於該財政年度或分派期間（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)出售金融工具或出售物業及／或出售持有該等物業的特殊目的公司的已變現收益；(v)金融工具公允價值收益及虧損；(vi)有關物業估值變動、金融工具公允價值變動及申報之商業樓宇免稅額／資本免稅額、有關擬予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／抵減；(vii)適用法律所規定的法定公積金計提；(viii)以基金單位形式支付的房託管理人管理費部分；(ix)非現金外匯收益或虧損；(x)於綜合損益及全面收益表支銷惟由發行基金單位、可換股工具或其他形式的債務及／或證券所得款項撥付的任何該等基金單位、可換股工具或其他形式的債務及／或證券的公開發售成本；(xi)招商局商業房託基金直接或間接擁有的房地產、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（於各情況下於財政年度綜合損益及全面收益表入賬）；及(xiii)根據每基金單位分派承諾或就列明給予基金單位持有人之分派而支付予房託管理人、受託人或招商局商業房託基金的任何金額之影響。根據並僅倚賴於房託管理人提供的資料及保證並考慮房地產投資信託基金守則第7.12段所述最低分派規定、受託人於房地產投資信託基金守則下的責任以及受託人的受信責任，受託人對上述「調整」的定義無異議。

分派政策

倘房託管理人認為招商局商業房託基金擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，房託管理人可不時按其酌情權指示受託人作出超逾及高於年度可供分派收入至少**90%**的分派。房託管理人現擬分派每基金單位分派承諾期間的全部年度可供分派收入。

根據信託契約，房託管理人將在遵守適用法律下盡力確保於各財政年度作出最少一次分派，且不得遲於有關分派期間分派計算日後五個月作出。招商局商業房託基金於上市日期後作出的首次分派將包括(i)就自上市日期(包括當日)起至**2019年12月31日**止期間作出的分派；及(ii)就截至**2020年6月30日**止六個月作出的中期分派，上述分派將不遲於**2020年11月底**一併支付。

招商局商業房託基金初步的分派政策為每年作出兩次分派，即就截至**6月30日**及**12月31日**止六個月期間作出的分派。董事預期中期及末期分派將分別於每年十一月底及五月底作出。

房託管理人亦可採用其認為適當的規則，讓基金單位持有人將招商局商業房託基金作出的任何分派進行再投資，以換取新基金單位，惟概無基金單位持有人必須收取基金單位以代替現金分派。根據香港現行的稅法，分派毋須預提或扣除香港稅項。按香港稅務局現行慣例理解，招商局商業房託基金所作的分派毋須基金單位持有人繳納香港利得稅。但基金單位持有人應就其特定稅務情況，諮詢其專業顧問的意見。

分派將以港元向基金單位持有人作出宣派及支付。招商局商業房託基金的分派能力乃視乎(包括但不限於)受託人於招商局商業房託基金中是否有足夠現金支付所需款項以及是否有能力將境內項目公司所產生的溢利由中國匯往海外。倘受託人於招商局商業房託基金中並無足夠現金可用於支付分派款項，招商局商業房託基金或需融資撥付向基金單位持有人作出的分派。進一步詳情，請參閱本發售通函「風險因素 — 與房地產行業及中國有關的風險 — 招商局商業房託基金的中國註冊成立公司宣派及支付股息的能力受有否保留盈利及其他因素所限，進而可能影響招商局商業房託基金向基金單位持有人的分派」及「風險因素 — 與房地產行業及中國有關的風險 — 人民幣不可自由兌換」章節。

分派政策

招商局商業房託基金可在年度可供分派收入外自資本中作出分派。招商局商業房託基金所宣派的分派組成部分(包括但不限於宣派或作出的分派中收入及股本所佔比例及類別)將由房託管理人全權酌情釐定並將於招商局商業房託基金的相關業績公佈、半年度報告及年報中披露。

有關自上市日期起至**2019年12月31日**期間預測分派資料，請參閱本發售通函「分派聲明」一節。

招商局商業房託基金的主要投資摘要

招商局商業房託基金為一項主要為在中國(包括香港及澳門但不包括招商置地城市)擁有及投資高質量創收的商業物業而設立的初步專注有關管轄區域的房地產投資信託基金。招商局商業房託基金由房託管理人管理，其主要投資目標為向基金單位持有人提供穩定、長期可持續增長的分派以及提升招商局商業房託基金的物業價值。

招商局商業房託基金初步將由位於蛇口的以下五棟物業組成，所有物業(i)通過公共交通網絡均可輕鬆抵達及(ii)設有停車位：

- 新時代廣場，甲級寫字樓，總樓面面積為87,337.0平方米，位於海上世界與太子灣之間，後者為新興寫字樓及零售商業地區；
- 數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期，即三棟寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)，且位於獲南山政府指定為高科技公司及初創公司商業中心的蛇口網谷，用於促進和發展新興產業，總樓面面積為124,545.0平方米；及
- 花園城，為位於蛇口街道的首個集購物、餐飲、休閒及娛樂設施於一體的大型綜合商業樓宇，總樓面面積為50,496.9平方米。

緊隨上市後，招商局商業房託基金將由招商蛇口間接持有33.5%(假設超額配售權未獲行使)並由房託管理人(為招商置地的間接全資附屬公司)管理。招商蛇口及招商置地分別於深圳證券交易所及香港聯交所上市。

房託管理人認為物業有以下競爭優勢：

- 物業地理位置優越，並擁有多元且優質的租戶群基礎；
- 物業組合有強勁增長潛力，並可透過資產增值策略及未來收購擴張進一步提升；及
- 物業將由經驗豐富、盡心盡力及有良好往績的管理團隊管理。

物業地理位置優越且有優質租戶

優越的地理位置

深圳市為粵港澳大灣區策略發展的核心城市之一。根據市場顧問報告，深圳為快速發展的城市，2018年國內生產總值同比增長約7.6%，且按2018年國內生產總值計，深圳為粵港澳大灣區最大的城市。粵港澳大灣區包括珠江三角洲的9個城市以及香港及澳門。其國內生產總值總量佔2018年中國國內生產總值約12%，香港、深圳及廣州引領粵港澳大灣區的經濟發展。根據發展規劃綱要，粵港澳大灣區的發展不僅為改革開放的關鍵所在，亦對一帶一路倡議舉足輕重。此外，鑒於深圳在粵港澳大灣區的重要性，中國政府旨在(i)將深圳打造為科技創新中心；(ii)加強深圳的海運、空運、高速公路及高速鐵路運輸網絡；及(iii)支持深圳進行金融及保險產品的創新。於2019年8月，中國政府頒佈「關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見」，倡導將深圳發展成為將於粵港澳大灣區發揮關鍵作用的綜合性國家科技創新中心。此政策預計將增加對深圳辦公樓宇、商業園區及科技園的需求，並對深圳造成積極的財務影響。

在此背景下，房託管理人認為，由於所有物業均位於蛇口，因此物業具備良好條件，可自優越位置、蛇口的發展、利好的政府政策及粵港澳大灣區的預期增長方面把握機會。尤其是：

- **物業均位於前海蛇口自貿區**

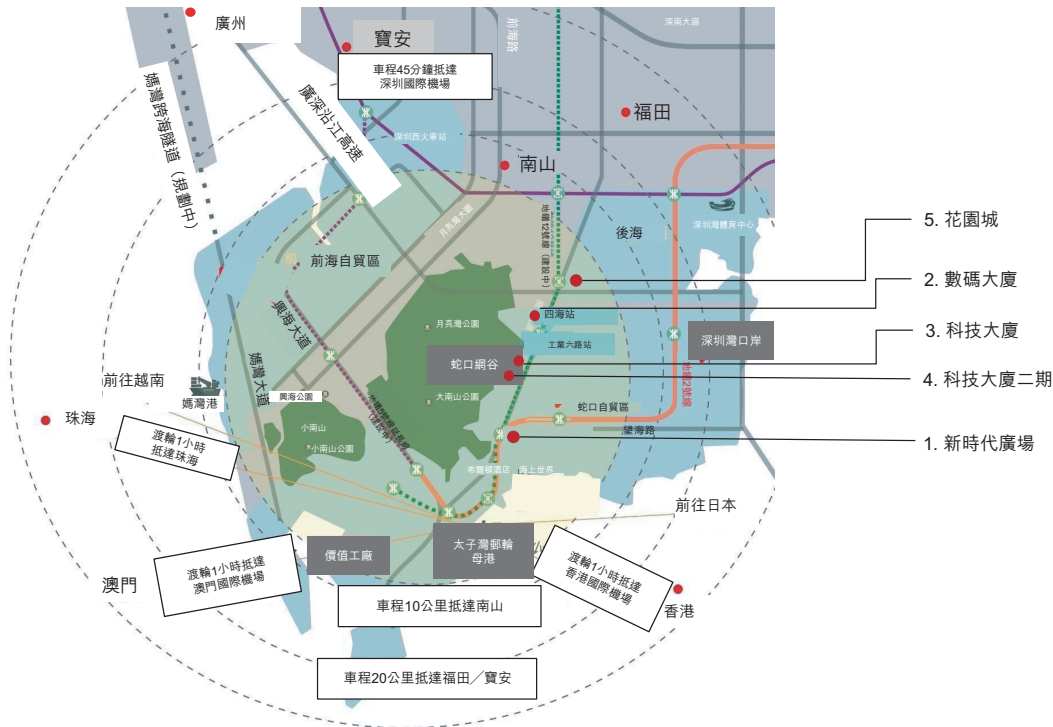
蛇口為首批實施中國改革開放政策的地區之一，亦為機構創新的孵化器基地，更是產業轉型及升級的先鋒。蛇口曾於改革開放初期1979年被指定為工業區，現已逐步轉型為高科技服務型商業區。於2015年，蛇口被重新指定為前海蛇口自貿區一部分。前海蛇口自貿區旨在將深圳、香港以及海外資源進行整合以發展新服務行業，包括(i)蛇口片區，是重點發展新興行業，包括但不限於科學技術及文化創意服務的商業區；(ii)前海片區，是重點發展金融、信息服務，科技服務及專業服務的商業區；及(iii)深圳西部港區，專注於港口物流、跨境貿易、供應鏈管理及高端航運服務。前海蛇口自貿區不同分區各自的角色產生協同效應，相輔相成。物業均位於前海蛇口自貿區。五棟物業中的三棟，即數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期位於蛇口網谷，南山政府計劃將其轉型為以新興產業為重點的產業園區。房託管理人認為，從長遠來看，該地區的利好政策及經濟發展將導致對辦公單位的需求增加。

招商局商業房託基金的主要投資摘要

● 物業與深圳的創新產業樞紐及商業中心區緊密相連

蛇口有三大港口，包括蛇口港、深圳灣港口及深圳太子灣郵輪母港，並連接寶安、珠海、澳門及香港國際機場。蛇口亦可通過地鐵2號線及目前在建且預期於2020年及2022年投入營運的地鐵9號線延長線及地鐵12號線到達。鑒於其地理優勢，蛇口可能成為發展科技服務以及文化及創意服務等新興行業的中心。

下圖顯示深圳距離蛇口一小時車程的臨近地區：



物業可透過搭乘公共交通方便到達。乘坐公共交通工具從蛇口到香港、澳門及珠海只需不到一個小時，乘坐高鐵從蛇口到廣州約為一個小時。地鐵2號線及數條公交線路均可直達物業。房託管理人預計，鑒於目前正在建設的多條地鐵線路(包括預期將於2022年投入營運的地鐵12號線)將對該等物業構成進一步的支持，物業將擁有強大的增長潛力。例如，花園城預計將與地鐵12號線的四海地鐵站直接相連，因此將帶來來自深圳多個地區的更大客流量。根據市場顧問的資料，預計可能通過地鐵12號線四海站光顧花園城的潛在區域人口約為300,000名。花園城亦將與太子灣郵輪母港連接，而太子灣郵輪母港擁有前往珠海、香港及澳門的輪渡服務。太子灣郵輪母港與太子灣港口地鐵站相鄰，而該站與同條地鐵線上四海地鐵站將僅距三個站。

- **物業坐落於成熟社區內**

蛇口為成熟社區，於2017年，約有220,000名常住居民。蛇口亦有大型休閒及商用發展物業，海上世界。海上世界包括商業建築、娛樂設施、餐廳、購物中心、酒店，住宅物業及藝術中心。蛇口的生活、娛樂及其他設施吸引了深圳周邊地區的民眾，增加了蛇口的消費需求。

例如，新時代廣場，其附近有各種商業、住宅、休閒及娛樂設施，包括海上世界、蛇口希爾頓、南山公園及蛇口藝術中心。

房託管理人認為，蛇口的地理優勢加上發展規劃綱要，將推動蛇口的經濟發展。鑒於物業位於發展成熟的社區，房託管理人同時認為，招商局商業房託基金有能力把握深圳及粵港澳大灣區更廣泛地區的增長機會。

多元且優質的租戶

物業擁有多元化的租戶基礎，而租戶來自不同行業，包括新一代信息技術、房地產及餐飲行業，惟花園城除外，其租戶主要包括餐飲及零售行業公司。物業的租戶包括眾多來自國內及法國、日本及美國的國際品牌以及若干財富五百強公司。截至2019年9月30日止月份，前身集團的最大租戶及五大租戶應佔月基本租金分別貢獻物業月基本租金總額的約7.4%及約18.5%。截至2019年9月30日止月份概無單一行業佔物業合計租賃收益總額的30%以上。由於租戶多元化，房託管理人認為，租戶及行業集中度風險有限。

物業亦擁有優質的租戶基礎，主要體現為高續租率及低拖欠率。物業有大量長期租戶。於2019年9月30日，物業共有279名租戶。截至2018年12月31日止三個年度各年、截至2019年6月30日止六個月及截至2019年9月30日止九個月，物業續租率(按有關期間續訂租約項下可租賃總面積除以所有物業的已到期總面積計)分別高達約71.7%、80.8%、86.2%、59.5%及49.7%。截至2019年6月30日止六個月的續租率降低，主要乃因2019年6月花園城先前由一名主要租戶佔用的樓面進行翻新，加上數碼大廈計劃翻新及升級租戶組合所致。於截至2018年12月31日止三個年度、截至2019年6月30日止六個月及截至2019年9月30日止九個月，物業的平均拖欠率分別為零、零、0.3%、0.6%及0.1%。於往績記錄期，租金的收取並無重大爭議。房託管理人認為，物業多元化的租戶組合以及優質的租戶為招商局商業房託基金提供了高度的收入穩定性。

招商局商業房託基金的主要投資摘要

就數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期而言，我們不時為來自不同行業領域的租戶組織圓桌討論、社交及網絡活動、行業研討會、信息交流論壇及行業動態及發佈會，以促進業務合作及在租戶之間促成協同效應。房託管理人認為，該等增值服務不僅有助於促進租戶之間的互動及聯繫，亦可保持高租用率及吸引優質租戶。

強勁內生增長及未來收購

現有物業的內生增長

根據市場顧問報告，蛇口甲級及乙級寫字樓的平均月租金預計將從2018年的每平方米人民幣245元及人民幣137元增至2023年的每月每平方米人民幣304元及人民幣164元，複合年增長率分別為約4.4%及3.7%。上升的市場走勢可能轉化為租金收入的增長。鑒於其優越的位置以及多元化及優質租戶，在現有租約到期後，物業具有良好的條件可得益於租約續訂帶來的租金上漲。

於2019年9月30日，物業的現有租約中，約9.9%、17.6%、15.2%、22.0%及19.5%（按合計可租賃總面積計）將分別於2019年、2020年、2021年、2022年及2023年及其後屆滿。房託管理人預計，相關租賃協議項下的可租賃總面積在未來幾年屆滿後可能會以較高租金租賃，惟前提是市況保持穩定且本發售通函「溢利預測期間的溢利預測 — 基準及假設」一節所載假設成立。

此外，房託管理人或會利用資產增值措施及進行營運改良以優化物業的租金收入增長、提升租戶多樣性及租用率以及審慎控制物業開支，以實現招商局商業房託基金的有機及可持續增長。有關進一步資料，請參閱本發售通函「策略 — 資產管理策略」一節。

招商蛇口所支持的未來收購增長

招商局商業房託基金乃由在深圳證券交易所上市的知名國有企業招商蛇口發起。於上市時，預期招商蛇口將間接持有招商局商業房託基金的33.5%（假設超額配售權未獲行使）。招商蛇口為招商局集團的旗艦附屬公司之一，招商局集團為一間領先的國有企業。自蛇口工業區於1979年成立後，招商蛇口一直積極於中國開發、銷售及管理各種類型物業。截至2018年12月31日，招商蛇口(i)所擁有的投資物業價值人民幣398億元，有28個綜合開發項目及9個商業開發項目；(ii)於深圳海上世界、太子灣、前海媽灣和深圳寶安國際機場深圳國際會展中心有總建築面

招商局商業房託基金的主要投資摘要

積近1千萬平方米的優質土地；及(iii)於6個綜合開發及商業發展項目中擁有95%或以上所有權權益。該等6個項目位於中國四個城市，即深圳、上海、珠海及杭州。於最後可行日期，該等6個項目中的寫字樓及／或購物中心已竣工或仍在建。

招商蛇口已向招商局商業房託基金授出可收購符合以下標準的招商蛇口物業的優先選擇權：(i)物業為位於有關管轄區域的辦公樓宇及／或購物中心，即將於上市日期招商局商業房託基金的初始主要投資重點；及(ii)招商蛇口持有物業至少95%的所有權權益。有關招商蛇口向招商局商業房託基金授出之優先選擇權及注入招商局商業房託基金的若干潛在管道資產的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議及其他文件 — 優先選擇權契約」一節。

鑒於其於物業開發及營運經驗，招商蛇口對物業市場以及其現有租戶及物業投資組合有深入瞭解。招商局商業房託基金可運用招商蛇口豐富的行業經驗及專業知識評估適合的潛在收購機會。

鑒於上文所述，房託管理人認為，招商局商業房託基金與招商蛇口的關係將有助於促進招商局商業房託基金的未來增長。於最後可行日期，房託管理人並無識別任何收購目標，亦無計劃自上市日期起計12個月期間內為招商局商業房託基金收購任何物業。

管理層團隊經驗豐富且恪盡職守，往績記錄卓越

房託管理人擁有管理招商局商業房託基金的權力，並已：(i)將租賃及營銷等若干營運職能轉授予營運管理人；及(ii)將物業管理職能轉授予物業管理人。

房託管理人由招商置地全資擁有，而營運管理人及物業管理人由招商蛇口全資擁有。因此，該等全資實體受益於招商蛇口及招商置地在中國尤其是在物業所在地區深圳的龐大資源基礎、經驗豐富的管理團隊、良好的業績記錄、品牌名稱以及知名度。

此外，房託管理人的董事會及高級管理人員於物業投資及物業管理方面擁有豐富經驗。房託管理人能夠利用其管理團隊的豐富經驗。例如，郭瑾先生，為房託管理人的執行董事、負責人員以及投資及資產管理總監，於房地產及金融業擁有廣泛經驗。彼曾於Savills Investment Management (Hong Kong) Limited任職，擔任大中華區負責人，並擔任證券及期貨條例第1類、第4類及第9類受規管活動的負責人員。於董事會層面，彼獲得非執行董事的支持，包括自2012年6月2日起擔任招商置地執行董事的余志良先生。房託管理人的高級管理人員亦於協助董事會方面發揮著至關重要的作用。尤其是鐘寧先生，彼為房託管理人的負責人員兼營運總監，受僱於在岸管理人附屬公司。彼自2017年2月起直至2019年10月為招商置地的投資主管，自2017

招商局商業房託基金的主要投資摘要

年9月起直至2019年10月擔任招商局穩石投資基金管理有限公司的資產組合總監以及自2017年10月起直至2019年10月擔任偉邦資產管理顧問有限公司的投資董事。有關董事會及高級行政人員的詳情，請參閱發售通函「房託管理人」一節。

基於上文所述，房託管理人認為管理團隊於房地產開發、投資、管理、營銷、租賃及融資方面的經驗及洞察力，以及團隊對中國房地產市場的市場慣例及經濟動態的熟悉，將使招商局商業房託基金能夠利用市場增長並實現最佳營運成果。

招商局商業房託基金之房託管理人的主要目標是向基金單位持有人提供穩定分派、長期可持續的分派增長及提升招商局商業房託基金物業的價值。房託管理人擬透過持有及投資中國(包括香港及澳門，但招商置地城市除外)的優質創收的商業物業實現此目標，初步專注於有關管轄區域。

房託管理人的策略大致可分為以下各方面：

- **資產管理策略：**積極管理招商局商業房託基金的物業組合，以維持最佳的租用水平及營運效率；透過物業升級及／或裝修尋求資產增值機會，以促進租金收入增長。
- **投資及收購策略：**投資於並向招商局集團、招商蛇口或第三方收購位於中國(包括香港及澳門但不包括招商置地城市)符合房託管理人投資策略的優質物業。
- **資本及風險管理策略：**優化招商局商業房託基金的投資組合回報及向基金單位持有人的分派，同時維持適當穩健的財務狀況。

招商局商業房託基金或會投資相關投資或從事或參與物業開發及有關活動，前提是房託管理人認為此舉適當且符合基金單位持有人之日後權益。然而，於招商局商業房託基金可能進行相關投資或活動前，房託管理人將尋求基金單位持有人之批准，以修訂信託契約所載招商局商業房託基金之投資範圍及遵守房地產投資信託基金守則項下之所有適用規定。

資產管理策略

房託管理人將採取積極措施以提升招商局商業房託基金物業組合的現有分派及長期資本增長前景。該策略的關鍵是維持最優租用率及實現租金收入及物業收益淨額的可持續增長。因此，房託管理人擬採取以下措施及策略：

- 積極管理物業租賃協議的提前續租，將租賃協議屆滿所引致的影響減至最低；
- 實施積極的營銷策略及有競爭力的租賃方案以實現及維持高租用率及租金增長(如適用)；
- 優化租戶多元性及透過資產增值提高回報；
- 透過提供增值服務與現有租戶維持良好關係而提高租戶續租比率；

- 與營運管理人及物業管理人合作，致力提供高標準的專業服務，以滿足租戶的持續需求及提高彼等的忠誠度；及
- 定期檢討工作流程以提高僱員效率，旨在減少及管理物業營運成本。

房託管理人將探索不同的策略及機會，對物業實施資產增值措施以進行升級或翻新，從而進一步提高及改善物業的回報率：例如升級設施；翻新及／或重建公共區域。有關詳情，請參閱本發售通函「物業及業務 — 建議資產增值計劃」一節。

投資及收購策略

房託管理人將尋求可能增加基金單位持有人收入的收購機會。房託管理人擬於中國(包括香港及澳門，但不包括招商置地城市)積極物色及收購高質量創收商業物業，初步專注於有關管轄區域。

在評估潛在收購機會時，房託管理人將專注於以下標準，該等標準與房託管理人策略一致並符合投資授權：

- **收益率要求**

房託管理人將尋求收購能增加對基金單位持有人的整體分派的物業。其將在考慮監管、商業、政治及其他相關因素後，尋求物色具備增值潛力的物業，以及收購估計收益率高於資本成本且預期能維持或增加基金單位持有人回報，同時能平衡與該等投資相關的多種風險的物業。

- **地理位置及增長潛力**

房託管理人將評估各物業於中國(包括香港及澳門，惟招商置地城市除外)的位置。此外，房託管理人亦將不時評估各項物業於市場的增長潛力，以及對招商局商業房託基金於有關管轄區域內的資產組合整體地域分佈的影響。房託管理人亦將對物業周邊進行評估，包括但不限於交通便利性以及與主要商業及交通樞紐之間的連接。房託管理人將考慮的其他因素包括物業在周邊市場的知名度以及物業附近是否存在競爭對手及其集中程度。

- **租用及租戶特徵**

房託管理人將對物業的租金及租戶保留率與其各自區域的競爭物業的租金及租戶保留率的比較作出評估。此外，房託管理人將評估租戶素質，並於收購該等新物業前估計租用率。

- **資產增值潛力**

房託管理人亦可能將物業價格上漲潛力視為其資產管理、市場定位及其他資產增值措施的一部分。

- **樓宇及設施規格**

就招商局商業房託基金將收購的潛在物業而言，房託管理人將遵守相關法律及分區規劃條例以及質量規格，並考慮樓宇的大小及樓齡。獨立專家將評估物業中短期維修、維護及資本開支需求。

為降低或會因未來收購產生的風險，房託管理人將實施適當的政策並對潛在收購目標進行適當盡職審查。相關盡職調查將專注於(包括但不限於)物業擁有權及業權、政府批文及市鎮規劃要求、物業使用限制及外資所有權、安全規定、地價規定、物業存在的產權負擔、分區與建築規定、當前及未來的租賃及重大協議、維護及經營開支、已投保範圍及價值、外匯及所有其他相關政府批文。

倘房託管理人認為，任何物業已達致僅提供有限增長空間的階段，則房託管理人可考慮透過直接出售招商局商業房託基金於該物業的權益或出售招商局商業房託基金於相關特殊目的公司的權益出售全部或部分物業，以及從銷售所得款項中收回資金以尋求其他機會。

於最後可行日期，房託管理人並無物色到任何收購目標，亦無任何計劃於上市日期起十二個月期間就招商局商業房託基金收購任何物業。

資本及風險管理策略

房託管理人將按照房地產投資信託基金守則進行借款以營運招商局商業房託基金，據此，招商局商業房託基金的借款不得超過合計資產總值的**45%**(或房地產投資信託基金守則可能不時規定的其他百分比)。房託管理人擬採用合適的債務及股本融資組合進行物業投資及資產增值，並將使用利率對沖策略以優化招商局商業房託基金向基金單位持有人的分派。預期上市後，招商局商業房託基金的資本負債比率將低於**30%**，符合房地產投資信託基金守則規定。房託管理人將採取審慎的財務政策以確保資本負債比率不超過房地產投資信託基金守則規定的百分比上限。

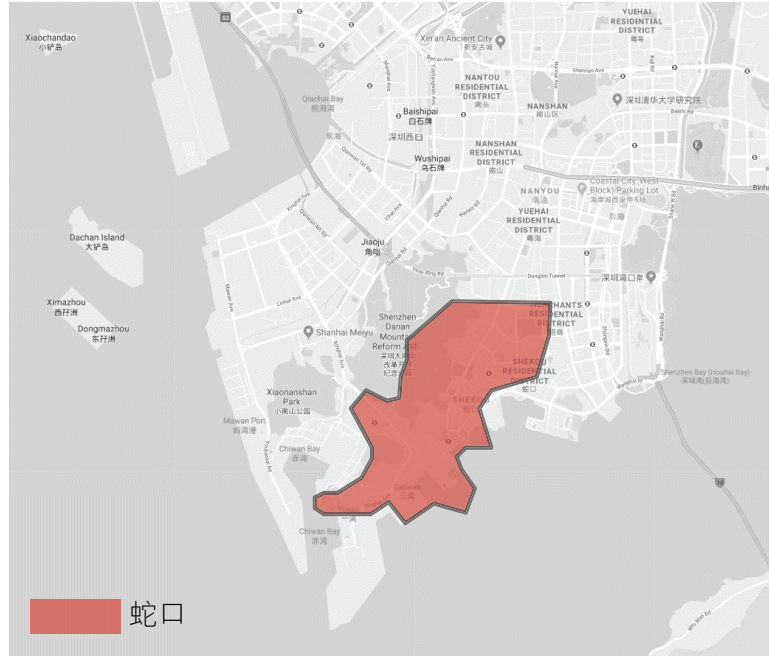
房託管理人資本管理的目標如下：

- 透過維持良好的屬於房地產投資信託基金守則所載限值內的資本負債比率而維持穩健的資產負債表；
- 從金融機構及資本市場獲得多樣化的融資來源，包括結合採取債務及股本融資方式為日後收購及資產增值撥資；
- (如適用)採取積極的利率管理及對沖策略以管理利率波動風險；及
- 管理融資成本及債務到期情況，將還款或再融資風險降至最低，包括檢討及優化招商局商業房託基金借款的固定及浮動利率，以及評估可能包括長期借款、債券及中期票據的再融資選擇。

房託管理人或會訂立對沖安排以控制外匯風險。房託管理人將定期就借款總額檢討招商局商業房託基金的資本管理政策，並因應現行市況在房託管理人認為屬審慎的情況下修訂政策。於最後可行日期，房託管理人並無訂立任何對沖安排或進行交易以管理外匯風險。

招商局商業房託基金概覽

於重組完成後，招商局商業房託基金的物業組合將由五棟物業組成，其中一棟為甲級寫字樓；三棟為寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)及一棟為購物中心；均位於深圳市南山區蛇口，於2019年9月30日可租賃總面積為249,990.8平方米。物業為新時代廣場、數碼大廈、科技大廈、科技大廈二期及花園城。以下地圖載列蛇口的劃界：



資料來源：根據南山區的法定圖則劃定的區域

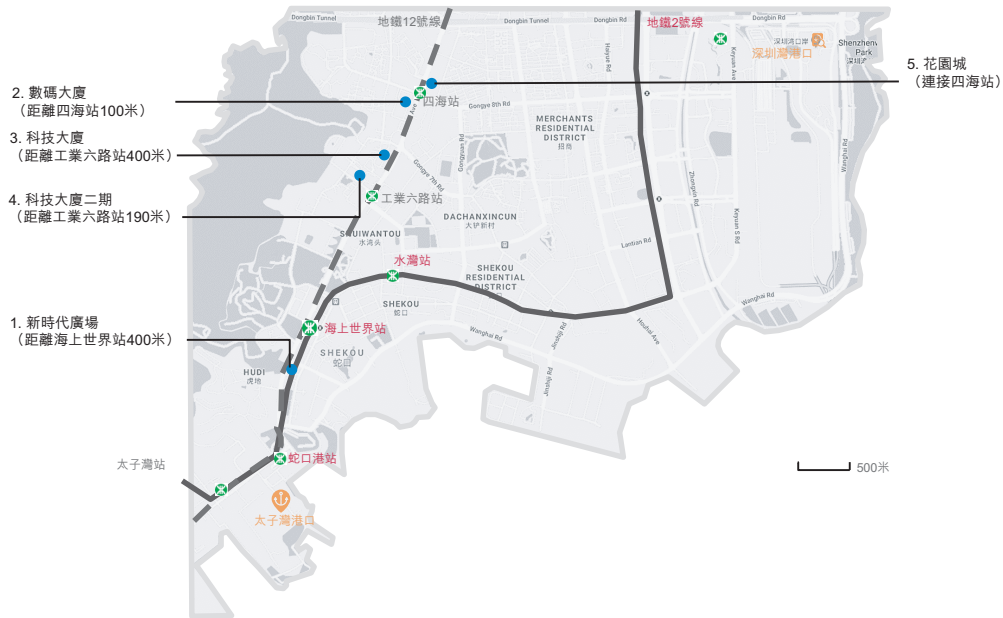
房託管理人認為物業擁有以下競爭優勢：

- 物業地處戰略位置，擁有多元且優質的租戶群；
- 物業組合具有強勁的增長潛力，可通過資產增值計劃及未來收購進一步增強；及
- 物業將由經驗豐富、恪盡職守且往績記錄卓越的管理層團隊管理。

有關物業競爭優勢的詳情，請參閱本發售通函「招商局商業房託基金的主要投資摘要」一節。

物業及業務

此外，通過深圳地鐵可輕鬆抵達物業。於2022年地鐵12號線投入營運後，預計物業的可達性將進一步提升以及預期待物業的租賃需求將增加。下圖顯示位於深圳的物業與相關深圳地鐵網絡的位置分佈：



資料來源：萊坊市場數據

物業及業務

下表概述招商局商業房託基金物業組合中的物業：

物業	性質	周邊	可達性
1. 新時代廣場	寫字樓	位於著名的酒店、銀行及國際會議中心附近	距離地鐵2號線及地鐵12號線 ⁽¹⁾ 的海上世界地鐵站約有5分鐘的路程
2. 數碼大廈	寫字樓綜合體	位於幼兒園、購物中心、大型超市、信譽良好的銀行及當地醫院附近	距離地鐵2號線的水灣地鐵站約有10分鐘的路程及距離地鐵12號線 ⁽¹⁾ 的四海地鐵站約有一分鐘的路程
3. 科技大廈	寫字樓綜合體	位於學校、酒店、餐廳及美食街附近，周邊有信譽良好的銀行	地鐵2號線的水灣地鐵站至科技大廈及科技大廈二期約有15分鐘的路程，科技大廈及科技大廈二期距離地鐵12號線的工業六路地鐵站分別約有5分鐘及1分鐘的路程 ⁽¹⁾
4. 科技大廈二期	寫字樓綜合體		
5. 花園城	購物中心	位於酒店、餐廳、信譽良好的銀行附近，周邊有大型超市	距離接駁花園城與住宅區的人行天橋約有一分鐘的路程。地鐵12號線 ⁽¹⁾ 投入營運後的其中一個出口將直通購物中心

附註：

1. 地鐵12號線預計將於2022年投入營運。新地鐵線路將連接南山區與寶安區的部分地區。接駁至寶安區將使寶安居民更容易進入蛇口，且蛇口的居民及工作者亦可更容易進入深圳寶安國際機場。因此，預計地鐵12號線的開通將對物業的營運表現產生正面影響。

有關物業組合中各物業的進一步詳情，請參閱本發售通函本節「物業」分節。

於2019年9月30日，物業的可租賃總面積約為249,990.8平方米，評估價值為人民幣6,579.0百萬元。於2019年9月30日物業的平均租用率約為84.1%。有關物業組合營運數據的進一步詳情，請參閱本發售通函本節「招商局商業房託基金物業組合」分節。

物業及業務

物業擁有多元化的租戶基礎。於2019年9月30日，物業共有279個租戶，其中五大租戶(按每月基本租金總額計)為截至2019年9月30日止月份每月基本租金總額貢獻約18.5%。約有18.6%的租戶(按可租賃總面積計算)來自新一代資訊科技行業，其餘租戶包括來自房地產、餐飲、百貨商店、物流及石油行業的租戶。有關招商局商業房託基金租戶概況的進一步詳情，請參閱本發售通函本節「招商局商業房託基金租戶概況」分節。

招商局商業房託基金物業組合

下表載列於2019年9月30日有關物業的若干詳情：

物業	性質	樓面面積 (平方米)	可租賃 總面積 (平方米) ⁽¹⁾	竣工 年度 ⁽²⁾	土地使用權 屆滿期	評估價值	租戶數目	租約數目 ⁽⁴⁾	停車位 數目
						(人民幣 百萬元) ⁽³⁾			
1. 新時代廣場	寫字樓	87,337.0	67,600.0	1997年	2045年1月27日	2,046.0	63	84	212
2. 數碼大廈	寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)	40,435.1	40,441.3	2009年	2057年5月22日	1,038.0	38	40	255
3. 科技大廈	寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)	41,578.5	41,534.3	2002年	2051年1月7日	867.0	20	25	110
4. 科技大廈二期	寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)	42,531.4	43,093.5	2010年	2057年6月29日	1,079.0	29	33	220
5. 花園城	購物中心	50,496.9	57,321.8	2006年	2044年4月14日	1,549.0	129	134	644
總計		262,378.9	249,990.8						

附註：

- (1) 數碼大廈、科技大廈二期及花園城的可租賃總面積大於樓面面積，原因是部分公共區域已劃分可租賃區域出租。根據中國法律顧問意見，中國法律允許出租公共區域，相關租賃協議具有法律約束力、有效及可執行。
- (2) 竣工年度指物業構成其中一部分的發展項目／樓宇相關房地產權證頒發年度。
- (3) 獨立物業估值師於其日期為2019年9月30日的估值報告(參閱本發售通函附錄四)中釐定的價值。
- (4) 租約數目超過租戶數目，原因是部分租戶訂立超過一份租賃協議承租同一物業的不同單元。

物業及業務

下表載列於往績記錄期物業的租賃收益總額及物業收益淨額：

物業	租賃收益總額				物業收益淨額 ^(附註)			
	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 6月30日 止六個月	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 6月30日 止六個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
新時代廣場	103,015	83,901	86,504	45,364	78,320	73,842	78,722	40,940
數碼大廈	43,082	37,593	42,768	21,928	34,013	34,159	38,611	20,605
科技大廈	35,474	35,251	39,214	17,980	27,189	31,055	35,309	16,051
科技大廈二期	40,582	42,960	46,299	24,206	32,122	40,079	42,902	22,547
花園城	96,448	103,664	110,008	50,863	74,542	94,434	104,290	47,538
總計	<u>318,601</u>	<u>303,369</u>	<u>324,793</u>	<u>160,341</u>	<u>246,186</u>	<u>273,569</u>	<u>299,834</u>	<u>147,681</u>

附註：

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的物業收益淨額指總收益減各物業的廣告及推廣、代理費、保險、物業管理開支、其他稅項以及維修及保養費用。

下表載列於往績記錄期及截至2019年9月30日止九個月各物業的租用率、物業的平均租用率及已出租每平方米的月租金：

物業	租用率					已出租每平方米的月租金				
	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 6月30日	於2019年 9月30日	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 6月30日 止六個月	截至2019年 9月30日 止九個月
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
新時代廣場	78.6	75.0	74.2	74.5	76.3% ⁽¹⁾	148.8	146.7	146.5	156.1	161.4
數碼大廈	93.3	75.0	92.9 ⁽²⁾	79.9 ⁽³⁾	84.1%	94.4	92.9	101.2	105.4	106.5
科技大廈	80.3	89.4	92.1	85.5 ⁽³⁾	100.0%	76.9	83.1	85.1	87.3	86.5
科技大廈二期	100.0	100.0	99.3	89.8 ⁽³⁾	88.0%	79.6	85.2	94.7	99.4	100.0
花園城	100.0	98.5	99.8	79.6 ⁽⁴⁾	79.1%	140.5	151.2	160.8	154.9	162.6
平均	<u>89.9</u>	<u>87.1</u>	<u>90.4</u>	<u>81.0</u>	<u>84.1%</u>					

附註：

- 於最後可行日期，新時代廣場的租用率提升至約94.6%。
- 數碼大廈的租用率由2016年12月31日的約93.3%降至2017年12月31日的約75.0%，主要歸因於租賃面積減少及若干租戶因其內部營運調整而提早終止租約。數碼大廈的租用率於2018年12月31日回升至約92.9%。
- 於2019年6月30日，數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期的租用率較2018年12月31日有所下降，原因是附近修建地鐵12號線。修建工作於2019年1月開始，並已暫時對物業的可訪問性造成不利影響。此外，若干物業已採取策略，主動升級其租戶組合，並試圖尋求以新興行業為重點的新租戶。

物業及業務

- (4) 花園城的租用率於2019年6月30日降至約79.6%並於2019年9月30日保持在約79.1%，原因是在租賃協議於2019年5月屆滿時與一名主要租戶終止租約。該租約因該物業升級其租戶組合及優化其租金收入的策略而未予以重續。花園城已開始翻新相關區域，以期引入多元化租戶，從而鞏固其作為社區導向購物中心的形象，且有關翻新預計將於2020年初完成。於最後可行日期，花園城的租用率約為77.6%，及約9.2%的可租賃總面積正與有意租戶磋商。

招商局商業房託基金租戶概況

於2019年9月30日，物業共有279名租戶進駐。物業組合的五大租戶（按每月基本租金總額計）為截至2019年9月30日止月份每月基本租金總額貢獻約18.5%。物業的五大租戶包括來自房地產、科學研究及技術服務、石油、醫療器械製造及物流業的租戶。同期，除一名來自房地產行業的租戶（招商局商業房託基金的關連人士）的每月基本租金佔物業每月基本租金總額約7.4%外，概無單一租戶的基本租金對物業每月基本租金總額貢獻超過5%。

房託管理人認為，物業組合面臨的租戶及行業集中度風險有限，原因是截至2019年9月30日止月份概無單一租戶佔物業每月基本租金總額的10%以上且概無單一行業佔物業合計租賃收益總額的30%以上。

租戶行業

下表載列物業租戶的詳情，乃經參考細分行業、其可租賃總面積佔於2019年9月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔截至2019年9月30日止月份租賃收益總額的百分比：

租戶行業 ⁽¹⁾	可租賃總面積 佔2019年9月30日 合計可租賃總面積 百分比 (%)	租賃收益總額 佔截至2019年9月 30日止月份合計租 賃收益總額百分比 (%)
新一代信息技術	18.6	25.8
餐飲	14.8	11.9
租賃及商務服務業	10.5	9.0
房地產	9.5	11.4
生活服務	7.6	8.4
百貨商店	5.3	10.8
物流	4.6	6.6
石油	3.7	5.7
製造業 ⁽²⁾	3.6	3.4
銀行及金融投資	1.8	3.2
其他 ⁽³⁾	4.1	3.8
總計	84.1	100.0

物業及業務

附註：

- (1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。
- (2) 製造業包括從事醫療器械、電子及數碼產品生產業務的租戶，彼等使用租賃物業作辦公室。
- (3) 其他包括從事一般服務、零售、文化、環保、貿易及通信行業的租戶。

五大租戶

下表載列截至2019年9月30日止月份按每月基本租金總額計的五大租戶資料⁽¹⁾：

租戶	行業	物業	屆滿日期	租戶應佔可租 賃總面積 (平方米)	租戶應佔 可租賃總面積 百分比 (%)	租戶應佔每月 基本租金總額 百分比 (%)
租戶1 ⁽²⁾ . . .	房地產	新時代廣場	2019年10月31日、 2019年12月31日 ⁽³⁾	10,606.4	4.2	7.4
租戶2	科學研究和 技術服務	科技大廈二期	2023年7月31日	9,511.6	3.8	3.4
租戶3	石油	新時代廣場	2022年4月30日	4,626.9	1.9	2.9
租戶4	製造(醫療器械)	科技大廈	2020年10月31日、 2020年12月31日、 2021年5月31日、 2021年6月30日	6,023.4	2.4	2.4
租戶5 ⁽²⁾ . . .	物流	新時代廣場	2021年4月30日	4,016.0	1.6	2.4
總計				34,784.3	13.9	18.5

附註：

- (1) 上表載列按截至2019年9月30日止月份根據租賃協議計算的每月基本租金總額釐定的五大租戶。有關截至2019年6月30日止六個月受共同控制的五大租戶的資料，請參閱下文附註(4)。
- (2) 租戶1(深圳招商房地產有限公司)與租戶5(中外運物流有限公司)為招商局商業房託基金關連人士。截至2019年9月30日止月份的月基本租金總額約9.8%由該等關連人士貢獻。
- (3) 與租戶1訂立的租賃協議已於2019年10月31日屆滿，但租戶持續佔用相關物業，根據中國法律，於最後可行日期租賃關係繼續存在。目前正就已於2019年10月31日屆滿的租賃協議的重續條款及將於2019年12月31日屆滿的租賃協議作出商討。
- (4) 為向投資者提供更多資料，下文載列截至2019年6月30日止六個月根據國際財務報告準則第8.34號按受共同控制分組的五大租戶分析。最大租戶招商局集團本身及／或其附屬公司為新時代廣場、科技大廈二期及花園城的租戶，貢獻招商局商業房託基金租賃收益總額約16.1%及招商局商業房託基金總收益約14.8%。

物業及業務

租戶 (按受共同控制分組 「按受共同控制分組」)	主要業務活動	物業	租戶應佔租賃	租戶應佔收益
			收益總額 百分比(%)	百分比(%)
按受共同控制分組租戶1— 招商局集團	請參閱本發售通函「有關瑞 嘉、招商蛇口及招商局集 團的資料」一節	新時代廣場、科技大廈二期 及花園城	16.1	14.8
按受共同控制分組租戶2	水下建設、設計及維護	科技大廈、科技大廈二期	3.3	3.1
按受共同控制分組租戶3	離岸油氣勘探	新時代廣場	3.3	3.0
按受共同控制分組租戶4	計算機系統設計	科技大廈二期	3.1	2.9
按受共同控制分組租戶5	聯合辦公空間網絡營運商	新時代廣場、數碼大廈	2.2	1.9

於最後可行日期，除租戶1、租戶5及按受共同控制分組租戶1外，上表所載物業五大租戶概非招商局商業房託基金的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。

租賃協議租期

物業租賃協議的期限大部分介乎一至五年。根據招商蛇口對物業的內部政策，有關可能續約的磋商應在租賃協議屆滿前約2至3個月進行。於2019年9月30日，除花園城外，超過一半租賃協議為期至少三年或以上。可按個別情況協定更短或更長的期限。房託管理人認為花園城租期一般較短原因在於房託管理人不時優化租戶組合的戰略決策。

物業及業務

下表載列物業租約的屆滿期間，乃經參考其各自的可租賃總面積及租賃收益總額分別佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積及截至2019年9月30日止月份合計租賃收益總額的百分比：

<u>屆滿期間</u>	於相關屆滿期間屆滿的租 約可租賃總面積佔於 2019年9月30日的合計可 租賃總面積的百分比 (%)	於相關屆滿期間屆滿的租 約租賃收益總額佔截至 2019年9月30日止月份的 合計租賃收益總額的 百分比 (%)
2019年12月31日前 ⁽¹⁾	9.9	14.4
截至2020年12月31日止年度	17.6	23.4
截至2021年12月31日止年度	15.2	21.1
截至2022年12月31日止年度	22.0	23.5
截至2023年12月31日止年度及以後	19.5	17.6
空置	15.8	—
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 於最後可行日期，在2019年10月1日至2019年12月31日期間到期的租約（「到期租約」）中，將屆滿租約的可租賃總面積約34.9%、52.8%、12.3%及零分別為(i)已重續或與新租戶簽約；(ii)商討重續條款；(iii)租約在到期後將不會續簽，且現時正物色新租戶；及(iv)因前述內部政策而未達致商討重續條款及條件的適當階段。

租賃協議條款

租戶就各物業訂立的租賃協議主要以標準格式協議為基準，不含有與深圳其他商業租賃協議相比不常見的任何特征。在若干主要租戶的租賃協議中，已對標準格式協議作出變動以規定租約續期時租金調整的租金上限。

訂立租賃協議時，物業租戶一般須以現金支付相當於約兩個月月租的押金。押金不計息。租戶須於每月指定時間內支付月租。此外，與市場慣例一致，租賃協議一般允許花園城的新租戶享有兩至三個月的免租期及商業物業的新租戶享有四至八週的免租期。為提升物業的競爭優勢及作為於租戶首次訂立物業租賃協議時對其的獎勵，在與主要租戶訂立的若干租賃協議中提供較長的免租期。

根據租賃協議，租戶一般負責支付物業管理費等支出。租戶通常亦負責場所內部維修及支付其他所有相關開支，而業主通常負責維修公共設施及主體結構。倘場所或其主要部分因不可抗力或非因租戶疏忽或過失導致的任何原因而變得不適合使用或無法進入，則租戶一般有權享有租金減免，直至場所再次適合租用為止。於若干租賃協議中，倘場所於一段時期後未復原，業主或租戶均有權終止租賃協議。未經業主書面同意，租戶一般不允許轉租或分租場所。

大部分租賃協議賦予租戶權利於發出一個月事先書面通知後於計劃到期日前終止租約，同時賦予業主權利沒收租戶押金。租戶亦有權於有限情況下提前終止，例如根據租賃協議場所存在重大缺陷且於合理時間內仍未糾正。業主有權在提前一個月發出通知且於歸還租金押金和支付相當於租金押金金額的算定損害賠償後，終止租賃協議。業主有權於發生若干情況時終止租賃協議，例如租戶未支付租金或違反契諾。此外，租戶僅可根據許可用途及另行根據中國所有適用法律法規使用場所。如有不合規用途情況及於收到業主要求糾正的通知後未能於合理時期內予以糾正，業主可單邊終止租賃協議而不會遭受處罰，且業主亦有權沒收租戶押金。

物業

以下提供招商局商業房託基金物業組合中各物業的不同特徵及優勢詳情，包括其位置、規模及環境、租戶概況、租賃協議期限、所有權及交易記錄。

1. 新時代廣場

新時代廣場於1997年落成且為一棟甲級寫字樓，合計可租賃總面積為67,600.0平方米。新時代廣場由(a)2層商業區(於最後可行日期部分出租作酒店)；(b)34層辦公區；及(c)212個停車位組成。

新時代廣場以其出色的建築設計及高品質的建築工藝而聞名。多年來屢獲殊榮，例如：

- 1999年12月獲中華人民共和國建設部(現稱為中華人民共和國住房及城鄉建設部)及中國建築業協會授予「中國建築工程魯班獎」；
- 於1999年被深圳市住建局評為「深圳市物業管理優秀大廈」；
- 於2000年被中華人民共和國建設部(現稱為中華人民共和國住房及城鄉建設部)評為「全國物業管理示範大廈」；及
- 於2001年獲深圳市人民政府城市管理辦公室及深圳市住宅局認可為園林式•花園式達標單位(社區)。

其位於人口密集的商业及休閒區海上世界商業區南海大道東側。於最後可行日期，由於深圳地鐵於附近施工，南海大道若干路段已予封鎖。目前被封鎖路段鄰近新時代廣場，因此新時代廣場的可達性受到部分影響。預期相關建設工程於2020年竣工後南海大道將全面實現巴士及汽車直達，從而增加新時代廣場的交通流量。新時代廣場附近有著名的酒店及銀行、大型國際會議

中心(配有客房及公寓)、會議室、寫字樓及餐飲店。該地區交通便利，新時代廣場距離地鐵2號線及地鐵12號線的海上世界地鐵站約5分鐘路程。根據市場顧問報告，地鐵12號線預期於2022年開始營運，將對新時代廣場的租金率增長及租用率增長產生有利影響。有關地鐵12號線的詳情，請參閱本發售通函本節「招商局商業房託基金概覽」分節。



廣東省深圳市南山區太子路1號新時代廣場⁽¹⁾

目前，新時代廣場正在計劃全面翻新及整修，包括大堂、辦公區及其他設施的全面升級。預計翻新及整修將進一步提升其吸引力及物業租金水平。有關物業的資產增值計劃的詳情，請參閱本發售通函本節「建議資產增值計劃」分節。

附註：

- (1) 於最後可行日期，新時代廣場正在進行翻新工程。以上展示物業內部情況的新時代廣場圖片展現於最後可行日期該物業已完成翻新工程的若干區域。

新時代廣場租戶概況

於2019年9月30日新時代廣場共有63名租戶入駐，新時代廣場五大租戶(按每月基本租金計)為截至2019年9月30日止月份每月基本租金總額貢獻約58.5%，及佔2019年9月30日合計可租賃總面積約39.9%。在五大租戶中，深圳招商房地產有限公司、中外運物流有限公司及招商局能源運輸股份有限公司為招商局商業房託基金的關連人士。有關與該等關連人士交易的詳情，請參閱本發售通函附錄一附註21。除上文所披露者外，相關物業的五大租戶概非招商局商業房託基金的關連人士。新時代廣場擁有廣泛而優質的租戶基礎，主要來自房地產、物流、石油、金融及貿易等行業。

下表載列新時代廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用可租賃總面積佔於2019年9月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔截至2019年9月30日止月份租賃收益總額的百分比：

租戶行業 ⁽¹⁾	可租賃總面積 佔2019年 9月30日合計 可租賃總 面積百分比 (%)	租賃收益總額 佔截至2019年 9月30日 止月份合計 租賃收益 總額百分比 (%)
房地產	35.1	39.6
物流	17.1	23.2
石油	11.8	17.7
金融	6.6	11.1
貿易	1.3	2.0
其他 ⁽²⁾	4.4	6.4
總計	76.3	100.0

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

(2) 其他包括從事建築、科技、零售以及餐飲行業的租戶。

物業及業務

租賃協議期限

新時代廣場的租賃協議期限介乎一至十年。下表載列新時代廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考其各自的可租賃總面積及租賃收益總額分別佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積及截至2019年9月30日止月份合計租賃收益總額的百分比：

<u>屆滿期間</u>	<u>於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積的百分比</u>	<u>於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2019年9月30日止月份的合計租賃收益總額的百分比</u>
	(%)	(%)
2019年12月31日前	21.1	33.8
截至2020年12月31日止年度	8.7	12.5
截至2021年12月31日止年度	19.6	27.9
截至2022年12月31日止年度	24.7	23.4
截至2023年12月31日止年度及以後	2.2	2.4
空置	23.7	—
總計	100.0	100.0

所有權及五年交易記錄

新時代廣場由招商局商業房託基金透過其境內項目公司蛇口新時代(中國)全資擁有。蛇口新時代(中國)為特殊目的公司，其主要業務活動為擁有及經營新時代廣場。

新時代廣場相關房地產權證(深房地字第4000594829號)由深圳市房地產產權登記中心(現稱深圳市不動產登記中心)於2014年7月29日發出，證明土地使用權自1995年1月28日起至2045年1月27日止為期50年。

根據於2019年8月1日進行並經於2019年11月25日更新的土地查冊，過往五年並無有關新時代廣場的買賣交易。

2. 數碼大廈

數碼大廈於2009年落成且為一棟乙級寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)，合計可租賃總面積為40,441.3平方米。有關樓宇綜合體由(a)一棟9層高及6層高的寫字樓，其一樓及二樓走廊相連；(b)位於1樓作零售用途的多個商業單元；及(c)255個停車位組成。數碼大廈的大堂外設有中央草坪並設有大窗戶，讓自然光線投射入該物業，為租戶營造通風寬敞的環境。

數碼大廈位於南海大道西側，為電子商務區。數碼大廈附近有幼兒園、大型超市、購物中心、信譽良好的銀行及當地醫院。該等周邊設施為數碼大廈提供可持續及協同的社區，為租戶提供極大便利。此外，該地區交通便利，數碼大廈距離地鐵2號線水灣地鐵站約10分鐘步行路程，距地鐵12號線四海地鐵站約有一分鐘的步行路程。有關地鐵12號線的詳情，請參閱本發售通函本節「招商局商業房託基金概覽」分節。根據市場顧問報告，新地鐵12號線將改善數碼大廈的可達性，預計會對數碼大廈於寫字樓市場的吸引力產生正面影響。



廣東省深圳市南山區南海大道1079號數碼大廈

數碼大廈採取以行業為導向的資產增值計劃，原因為其所在的地區已由南山政府指定將轉型為用於促進和發展新興行業的地帶。這導致數碼大廈加快翻修及翻新計劃，以響應政府在該地區的發展計劃及其潛在租戶的需求。數碼大廈計劃為其租戶提供線上及線下支持，以期轉型為孵化創業公司的樞紐，並翻新其公共區域、外牆、園林景觀及其他設施。房託管理人預計資產增值計劃將提升數碼大廈的吸引力及租金水平。有關資產增值計劃的詳情，請參閱本發售通函本節「建議資產增值計劃」分節。

數碼大廈租戶概況

於2019年9月30日數碼大廈共有38名租戶入駐，其五大租戶(按每月基本租金計)為截至2019年9月30日止月份每月基本租金總額貢獻約36.8%，及佔2019年9月30日合計可租賃總面積約30.2%。五大租戶概非招商局商業房託基金的關連人士。數碼大廈擁有多元化及以行業為導向的租戶基礎，包括來自新一代信息技術、商業及創新創業行業的主要租戶，而該等行業大多是具有高增長潛力的新興行業。

下表載列數碼大廈的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2019年9月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔截至2019年9月30日止月份租賃收益總額的百分比：

租戶行業 ⁽¹⁾	可租賃總面積 佔2019年 9月30日合計 可租賃總 面積百分比 (%)	租賃收益總額 佔截至2019年 9月30日 止月份合計 租賃收益 總額百分比 (%)
新一代信息技術	47.8	56.3
商業	12.4	16.2
創新創業	4.5	5.4
餐飲	2.6	5.4
其他 ⁽²⁾	16.8	16.7
總計	84.1	100.0

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

(2) 其他包括從事文化、服裝設計、電子、金融、超市及房地產行業的租戶。

物業及業務

租賃協議期限

數碼大廈的租賃協議期限介乎一至五年。下表載列數碼大廈租賃協議的屆滿期間，乃經參考其各自的可租賃總面積及租賃收益總額分別佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積及截至2019年9月30日止月份合計租賃收益總額的百分比：

<u>屆滿期間</u>	<u>於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積的百分比</u>	<u>於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2019年9月30日止月份的合計租賃收益總額的百分比</u>
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>
2019年12月31日前	5.7	6.9
截至2020年12月31日止年度	15.1	18.5
截至2021年12月31日止年度	10.7	13.3
截至2022年12月31日止年度	30.0	36.7
截至2023年12月31日止年度及以後	22.7	21.8
空置	15.8	2.8 ⁽¹⁾
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 指於2019年9月30日前仍然存續但於2019年9月30日已到期之租約於截至2019年9月30日止月份所產生的租賃收益總額。

所有權及過往五年交易記錄

數碼大廈由招商局商業房託基金透過其境內項目公司網谷花園城數碼(中國)全資擁有。網谷花園城數碼(中國)為特殊目的公司，其主要業務活動為擁有及經營數碼大廈。

數碼大廈相關房地產權證(深房地字第400059516號)由深圳市房地產產權登記中心(現稱深圳市不動產登記中心)於2014年8月5日發出，證明土地使用權自2007年5月23日起至2057年5月22日止為期50年。

根據於2019年7月31日進行並於2019年11月21日更新的土地查冊，過往五年並無有關數碼大廈的買賣交易。

3. 科技大廈

科技大廈於2002年竣工，為乙級寫字樓綜合體(技術上劃分為工業用途)。科技大廈的可租賃總面積為41,534.3平方米。有關樓宇綜合體由(a)一棟7層高的主樓；(b)一棟6層高的附樓；及(c)110個停車位組成。科技大廈為專注於服務蛇口高科技產業租戶的建築物。科技大廈採用整潔時尚的玻璃外觀設計，不時組織社交活動支持其高科技行業租戶。

科技大廈位於蛇口網谷南海大道西側。蛇口網谷為集高科技和文化產業(包括出版、美術、廣告及設計)於一體的電子商務地帶。科技大廈附近有學校、酒店、餐廳、美食街及信譽良好的銀行。該等設施為科技大廈提供可持續及協同的社區，為其租戶提供極大便利。該地區交通便利，距離地鐵2號線水灣地鐵站約15分鐘步行路程，距地鐵12號線工業六路地鐵站約有五分鐘的步行路程。有關地鐵12號線的詳情，請參閱本發售通函本節「招商局商業房託基金概覽」分節。根據市場顧問報告，新的地鐵12號線預計將為科技大廈提供更便捷的可達性，預計於2022年投入營運後將對科技大廈於辦公市場方面的吸引力產生正面影響。



廣東省深圳市南山區南海大道1067號科技大廈

科技大廈採取以行業為導向的資產增值計劃，原因為其所在的區域已由南山政府指定將轉型為用於促進和發展新興行業的地帶。這導致科技大廈加快翻修及翻新計劃，以響應政府在該地區的發展計劃及潛在租戶的需求。科技大廈計劃為其租戶提供線上及線下支持，以期轉型為孵化創業公司的樞紐，並翻新其公共區域、外牆、園林景觀及其他設施。房託管理人預計資產增值計劃將提升科技大廈的吸引力及租金水平。有關資產增值計劃的詳情，請參閱本發售通函本節「建議資產增值計劃」分節。

物業及業務

科技大廈租戶概況

於2019年9月30日科技大廈共有20名租戶入駐，其五大租戶(按每月基本租金計)佔截至2019年9月30日止月份每月基本租金總額約58.5%，及佔2019年9月30日合計可租賃總面積約53.7%。五大租戶概非招商局商業房託基金的關連人士。科技大廈擁有多元化的租戶基礎，包括來自租賃及商業服務、製造、科學研究和技術服務行業的主要租戶。

下表載列科技大廈的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2019年9月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔截至2019年9月30日止月份租賃收益總額的百分比：

租戶行業 ⁽¹⁾	可租賃總面積	租賃收益總額
	佔2019年 9月30日合計 可租賃總 面積百分比	佔截至2019年 9月30日 止月份合計 租賃收益 總額百分比
	(%)	(%)
租賃及商業服務	48.8	42.5
製造業 ⁽²⁾	21.8	24.0
科學研究和技術服務	29.4	33.5
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

(2) 製造業包括從事電子及數碼產品生產業務的租戶。彼等使用租賃物業作為辦公室。

物業及業務

租賃協議期限

科技大廈的租賃協議期限介乎一至五年。下表載列科技大廈租賃協議的屆滿期間，乃經參考其各自的可租賃總面積及租賃收益總額分別佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積及截至2019年9月30日止月份合計租賃收益總額的百分比：

<u>屆滿期間</u>	<u>於相關屆滿期間屆滿的租 約可租賃總面積佔於 2019年9月30日的合計可 租賃總面積的百分比</u> (%)	<u>於相關屆滿期間屆滿的租 約租賃收益總額佔截至 2019年9月30日止月份的 合計租賃收益總額的 百分比</u> (%)
2019年12月31日前	4.6	5.1
截至2020年12月31日止年度	15.0	15.6
截至2021年12月31日止年度	23.2	25.9
截至2022年12月31日止年度	30.4	31.6
截至2023年12月31日止年度及以後 . . .	26.8	21.8
空置	—	—
總計	100.0	100.0

所有權及過往五年交易記錄

科技大廈由招商局商業房託基金透過其境內項目公司網谷科技(中國)全資擁有。網谷科技(中國)為特殊目的公司，其主要業務活動為擁有及經營科技大廈。

科技大廈相關房地產權證(深房地字第4000595344號)由深圳市房地產產權登記中心(現稱深圳市不動產登記中心)於2014年8月7日發出，證明土地使用權自2001年1月8日起至2051年1月7日止為期50年。

根據於2019年7月31日進行並於2019年11月21日更新的土地查冊，過往五年並無有關科技大廈的買賣交易。

4. 科技大廈二期

科技大廈二期於2010年落成且為乙級寫字樓綜合體(技術上劃分為工業用途)。科技大廈二期的合計可租賃總面積為43,093.5平方米。有關樓宇綜合體包括(a)兩棟6層高工業廠房；及(b)220個停車位。

科技大廈二期位於蛇口網谷南海大道西側。科技大廈二期的周邊環境與科技大廈類似。科技大廈二期附近有學校、酒店、餐廳、美食街及信譽良好的銀行。該等設施為科技大廈二期提供可持續及協同的社區，為其租戶提供極大便利。該地區交通便利，科技大廈二期距離地鐵2號線的水灣地鐵站約有15分鐘步行路程，距離地鐵12號線工業六路地鐵站約有一分鐘的步行路程。有關地鐵12號線的詳情，請參閱本發售通函本節「招商局商業房託基金概覽」分節。根據市場顧問報告，新的地鐵12號線預計將為科技大廈二期提供更便捷的可達性，預計於2022年投入營運後將對科技大廈二期於寫字樓市場方面的吸引力產生正面影響。



廣東省深圳市南山區南海大道1057號科技大廈二期

與科技大廈類似，科技大廈二期採用以行業為導向的資產增值計劃，旨在配合政府在該地區的發展計劃並滿足潛在租戶的需求。科技大廈二期計劃為其租戶提供線上及線下支持，以期轉型作為創業公司的樞紐，並翻新其公共區域、外牆、園林景觀及其他設施。房託管理人預計資產增值計劃將提升科技大廈二期的吸引力及租金水平。有關資產增值計劃的詳情，請參閱本發售通函本節「建議資產增值計劃」分節。

科技大廈二期租戶概況

於2019年9月30日科技大廈二期共有29名租戶入駐，其五大租戶(按每月基本租金計)佔截至2019年9月30日止月份每月基本租金總額約57.1%，及佔2019年9月30日合計可租賃總面積約51.3%。在五大租戶中，深圳市招商蛇口資產管理有限公司及招商局國際信息技術有限公司為招商局商業房託基金的關連人士。有關與該等關連人士交易的詳情，請參閱本發售通函附錄一附註21。除上文所披露者外，相關物業的五大租戶概非招商局商業房託基金的關連人士。科技大廈二期擁有多元化及以行業為導向的租戶基礎，包括來自科學研究和技術服務、銀行及金融投資、餐飲以及房地產行業的主要租戶。

下表載列科技大廈二期的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2019年9月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔截至2019年9月30日止月份租賃收益總額的百分比：

租戶行業 ⁽¹⁾	可租賃總面積 佔2019年 9月30日合計 可租賃總 面積百分比 (%)	租賃收益總額 佔截至2019年 9月30日 止月份合計 租賃收益 總額百分比 (%)
科學研究和技術服務	71.2	81.6
銀行及金融投資	10.0	11.1
餐飲	2.3	5.7
房地產	0.2	0.5
其他 ⁽²⁾	4.3	1.1
總計	88.0	100.0

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

(2) 其他包括從事文化及一般服務業的租戶。

物業及業務

租賃協議期限

科技大廈二期的租賃協議期限介乎一至五年。下表載列科技大廈二期租賃協議的屆滿期限，乃經參考其各自的可租賃總面積及租賃收益總額分別佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積及截至2019年9月30日止月份合計租賃收益總額的百分比：

<u>屆滿期間</u>	<u>於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積的百分比</u>	<u>於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2019年9月30日止月份的合計租賃收益總額的百分比</u>
	(%)	(%)
2019年12月31日前	7.9	7.9
截至2020年12月31日止年度	29.3	34.3
截至2021年12月31日止年度	6.5	8.7
截至2022年12月31日止年度	8.6	10.1
截至2023年12月31日止年度及以後 . . .	35.6	39.0
空置	12.1	—
總計	100.0	100.0

所有權及過往五年交易記錄

科技大廈二期由招商局商業房託基金透過其境內項目公司網谷科技二期(中國)全資擁有。網谷科技二期(中國)為特殊目的公司，其主要業務活動為擁有及經營科技大廈二期。

科技大廈二期相關房地產權證(深房地字第4000595343號)由深圳市房地產產權登記中心(現稱深圳市不動產登記中心)於2014年8月7日發出，證明土地使用權自2007年6月30日起至2057年6月29日止為期50年。

根據於2019年7月31日進行並於2019年11月21日更新的土地查冊，過往五年並無有關科技大廈二期的買賣交易。

5. 花園城

花園城於2006年竣工且為蛇口街道首個集購物、餐飲、休閒及娛樂活動為一體的大型綜合商業綜合設施。花園城的合計可租賃總面積為57,331.8平方米，其由(a)一棟5層高的購物中心；(b)644個停車位；及(c)位於兩層高地下室以促進購物中心營運的其他配套設施組成。

花園城位於南海大道東側及東濱隧道南側。花園城附近有酒店、餐廳、信譽良好的銀行及大型超市，亦有人行天橋接駁花園城與住宅區，步行約一分鐘路程。該物業位於商業及住宅區，交通便利，乘坐專營巴士及出租車等公共交通工具均可到達。新地鐵12號線將進一步提升花園城的可達性進而提升客流量，原因是地鐵12號線的一個出口將直接連接花園城並吸引深圳各區的消費者。根據市場顧問的資料，由地鐵12號線四海站所帶來光顧花園城的潛在人口預計將約為300,000人。根據市場顧問報告，花園城可達性有所增強預計將對花園城的租金增長率產生積極影響。

花園城已經營運13年，故此有計劃翻新其外觀並改善其室內裝飾。此外，花園城有意通過優化其租戶組合鞏固其作為社區導向購物中心的形象。為深化其作為社區導向購物中心的形象，花園城有意招募有名氣並受到公眾及社區青睞的潛在租戶。房託管理人預計，資產增值計劃可能會對花園城的吸引力產生正面影響，並相信該等開發及升級計劃有利於花園城的長期發展。



廣東省深圳市南山區南海大道1086號花園城

花園城租戶概況

於2019年9月30日花園城共有129名租戶入駐，其五大租戶(按每月基本租金計)佔截至2019年9月30日止月份每月基本租金總額約17.8%，及佔2019年9月30日合計可租賃總面積約20.0%。花園城的代表性租戶包括一家總部位於法國的知名運動服飾連鎖店；一家總部位於日本的著名休閒服飾零售品牌；一家總部設在美國的著名幼兒教育中心；一家總部位於中國的影院連鎖店，其在花園城推出高端影院；以及一家總部位於中國的領先健身房營運商。

下表載列花園城的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2019年9月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔截至2019年9月30日止月份租賃收益總額的百分比：

租戶行業 ⁽¹⁾	可租賃總面積 佔2019年 9月30日合計 可租賃總 面積百分比 (%)	租賃收益總額 佔截至2019年 9月30日 止月份合計 租賃收益 總額百分比 (%)
百貨商店	23.3	37.9
餐飲	23.3	33.4
生活服務 ⁽²⁾	22.0	19.7
超市	7.2	5.0
其他 ⁽³⁾	3.3	4.0
總計	79.1	100.0

附註：

- (1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。
- (2) 生活服務行業包括娛樂、教育、美容及健身行業。
- (3) 其他包括數碼行業。

物業及業務

租賃協議期限

花園城的租賃協議期限介乎1至17年。下表載列花園城租賃協議的屆滿期間，乃經參考其各自的可租賃總面積及租賃收益總額分別佔於2019年9月30日的合計可租賃總面積及截至2019年9月30日止月份合計租賃收益總額的百分比：

<u>屆滿期間</u>	於相關屆滿期間屆滿的租 約可租賃總面積佔於 2019年9月30日的合計可 租賃總面積的百分比 (%)	於相關屆滿期間屆滿的租 約租賃收益總額佔於 2019年9月30日的合計租 賃收益總額的百分比 (%)
2019年12月31日前	4.8	6.7
截至2020年12月31日止年度	22.8	35.3
截至2021年12月31日止年度	13.7	21.8
截至2022年12月31日止年度	17.4	19.8
截至2023年12月31日止年度及以後	20.3	16.4
空置	21.0	—
總計	100.0	100.0

所有權及過往五年交易記錄

花園城由招商局商業房託基金透過其境內項目公司花園城(中國)全資擁有。花園城(中國)為特殊目的公司，其主要業務活動為擁有及經營花園城。

花園城相關房地產權證(深房地字第4000594827號)由深圳市房地產產權登記中心(現稱深圳市不動產登記中心)於2014年7月29日發出，證明土地使用權自2004年4月15日起至2044年4月14日止為期40年。

根據於2019年7月30日進行並於2019年11月21日更新的土地查冊，過往五年並無有關花園城的買賣交易。

競爭

蛇口寫字樓的競爭相對激烈。蛇口甲級寫字樓面臨其區內的競爭，亦面臨來自南山區(主要指後海分區)其他甲級寫字樓的競爭。根據市場顧問報告，新時代廣場的主要競爭對手包括中洲控股中心A座、中國儲能大廈、航天科技廣場、招商局廣場及中鐵南方總部大廈。次要競爭對手包括海翔廣場、美年廣場、永新滙及水灣1979。蛇口乙級寫字樓的競爭主要來自該地區的乙級寫字樓。根據市場顧問報告，數碼大廈、科技大廈、科技大廈二期的競爭對手包括海翔廣場、美年廣場及科興科學園一期。海翔廣場及美年廣場因地理位置毗鄰亦被視為該等樓宇的競爭對手。

蛇口零售物業的競爭較溫和，隨著蛇口及鄰近分區的供應增加，預期相關競爭會加劇。根據市場顧問報告，花園城的主要競爭對手包括來福士廣場及寶能All City。次要競爭對手包括海上世界、滙港中心、海岸城、保利文化廣場、君尚3019、海雅繽紛廣場南山店、深圳灣一號一灣滙及深圳灣萬象城。

建議資產增值計劃

房託管理人有意實施物業的資產增值計劃，以實現其長期增長最大化並優化其營運表現。

其資產增值計劃預計將於上市日期後一至兩年內完成。然而，資產增值計劃的詳細計劃取決於內部評估及實際市況而定。資產增值計劃的總成本估計約為人民幣400百萬元，預計將通過使用銀行借款(包括在岸融資)及招商局商業房託基金持續經營物業所產生的營運資金相結合的方式分階段支付。

所有翻修及翻新改進將取決於已取得的所需的建築及規劃批准。此外，房託管理人將需根據相關租賃協議的條款或與相關租戶另行商定的方式計劃及落實改進的執行。上述翻新的費用將由銀行借款(包括在岸融資)及招商局商業房託基金持續經營物業所產生的營運資金提供資金。除上述資產升值計劃及日常經常性維護資本開支外，房託管理人目前並無任何其他翻新、改善或重建物業計劃。有關各物業的建議資產增值計劃的詳情，請參閱本發售通函本節「物業」分節。

保險

招商局商業房託基金已為物業投保，房託管理人認為此舉符合深圳行業慣例。投保包括綜合財產保險(包括火災及水災保險)及公共責任保險。根據該等保單，毋須重大或不尋常的超額或可扣減金額。然而，仍存在該等保單並無涵蓋的若干類型風險，包括戰爭、核污染、恐怖主義行動、流行病及／或其他天災造成的損失。

房託管理人認為，整體而言物業與中國的商用及零售物業在保險覆蓋範圍上並無重大差別，且整體而言物業與中國的商用及零售物業在收回索賠的程序上並無重大差別。房託管理人亦認為物業投保充足及於屆滿時將獲續投。

訴訟

於日常業務過程中，可能不時產生涉及物業的糾紛或法律程序，例如租賃或租金付款糾紛。然而，於最後可行日期，前身集團成員公司及房託管理人概無涉及任何重大訴訟或行政程序，且就董事所知亦無對任何有關方構成威脅的任何重大訴訟或行政程序。

法律及監管合規

中國法律顧問確認，各境內項目公司已就其各自物業的土地及樓宇使用權取得必要的批文、許可、執照及證書；及於最後可行日期已就於中國開展其各自現有業務及營運取得所有重要許可、執照及證書，且有關許可、執照及證書屬有效。除下文所披露者外，於往績記錄期各境內項目公司已在所有重大方面遵守相關中國法律及法規。

中國法律顧問已進一步確認，有關物業的所有租賃協議均屬合法、有效及具有約束力且可由招商局商業房託基金或其代表根據其條款予以執行。

誠如招商局商業房託基金的初步投資組合其中三項物業，即數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期(「**標的物業**」)相關房地產權證所述，標的物業的指定土地用途為工業用地，標的物業指定為用作工廠及／或餐廳或作研發以及生產設施。然而，標的物業的大部分總樓面面積已出租作辦公或商業用途，此與有關指定用途並不相符。有關不一致情況或會使得標的項目公司遭受相關中國土地部門的若干強制行動，包括罰款、發出整改命令及／或收回。此外，倘相關中國土地部門要求變更標的物業房地產權證用途，有關變更或須支付土地出讓金。

基於其對主管部門的諮詢，房託管理人了解到：(i)標的物業所處土地(「標的土地」)為一幅指定作新型產業用地用途(「新型產業用途」)的土地，包括但不限於技術研發、信息服務、金融技術及文化與創意產業；(ii)標的物業的現有土地及樓宇用途與新型產業用途一致；及(iii)有關機關並無以不合規行為亦無理由採取任何強制執行措施。該主管部門亦已於2019年8月23日書面確認，標的土地為一幅指定為新型產業用途之土地，而標的土地之定位及行業定位擬把握技術研發、信息服務、金融技術及文化與創意產業等新興行業。中國法律顧問已確認，該部門為發出該等確認之主管部門。

中國法律顧問已確認，於上市日期，招商局商業房託基金應持有標的物業良好和可銷售的法定及實益的業權。另外，彼等認為於最後可行日期：(i)前文載述的不一致情況將不會妨礙標的物業租賃、買賣或由銀行接納作按揭擔保；(ii)標的物業的存續不符合標準租賃仍屬合法且可執行；及(iii)不論與標的物業的指定土地用途或指定樓宇用途相符與否，任何強制執行行動(包括罰款、整改命令及收回)的風險實際上並不存在。

中國法律顧問亦確認，根據其於2019年11月22日進行的公共查冊及標的項目公司確認函，自2009年(數碼大廈)、2002年(科技大廈)及2010年(科技大廈二期)開發竣工以來，概無標的項目公司因標的物業的用途不一致而接受任何通知、查詢、調查或行政處罰。此外，標的項目公司已收到深圳市規劃和自然資源局出具的合規證書，確認於2014年4月25日至2019年5月31日期間並無關於土地管理法律法規的違規記錄，或因違規行為而進行調查或施加行政處罰的記錄。中國法律顧問已確認，深圳市規劃和自然資源局是深圳市的相關土地管理部門，亦是出具該等合規證書的主管部門。

賣方及招商蛇口的全資附屬公司瑞嘉(於2018年12月31日的淨資產約人民幣248億元)已不可撤回地承諾，於法律允許的最大範圍內對招商局商業房託基金、受託人、房託管理人及前身集團當中的任何一方可能因標的物業的用途不一致而遭受的負債、虧損、損害、罰款、費用及成本(按全額彌償基準)向彼等作出彌償。就各標的物業而言，標的物業彌償將以該標的物業應付購買對價部分為限，並將於相關標的物業的土地使用權到期時予以終止。倘相關申請由標的項目公司自願作出，則標的物業彌償不會僅覆蓋將標的物業的房地產權證用途由工業用途變更為符

合該標的物業實際用途之用途應付的任何土地出讓金。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」一節。

此外，招商蛇口已承諾只要標的物業彌償有效，則確保瑞嘉將保持資產淨值超過標的物業彌償總額(即就標的物業的應付總代價)的上限。

經考慮上文所述(包括中國法律顧問的意見及賣方及瑞嘉擬授出的彌償)，房託管理人認為，合理預期標的物業的用途不一致並不會對招商局商業房託基金的財務狀況及業務造成任何重大不利影響。

遵守房地產投資信託基金守則第7.7段

房託管理人獲中國法律顧問告知，招商局商業房託基金(透過境內項目公司)(i)持有所有物業的良好可銷售的法定及實益業權；(ii)持有物業的全部或大多數權益及控制權；及(iii)有權處置其權益，惟須受房地產投資信託基金守則適用規定規限。

業權及所有權

中國相關物業法律及法規概覽載於本發售通函附錄六。於中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或出租土地使用權的憑證。建築物登記涉及向業主頒發房屋所有權證或房地產權證。此為業主已取得有關在某塊土地上興建的樓宇房屋所有權的憑證。

在中國的多個城市，兩種不同的登記制度通常各自運作。然而，在深圳及其他若干主要城市中，上述兩種制度已合併，並簽發單一綜合的房地產證／不動產權證書，以證明土地使用權及於該土地上建立的樓宇所有權歸屬於所有權人。房地產權證持有人有權自由處置物業，例如將物業或其任何部分轉讓或出租，及將物業土地使用權進行抵押或按揭作為任何借款的擔保。

建築測量師報告

房託管理人已委託建築測量師萊坊測量師行有限公司編製物業相關建築測量報告。建築測量師報告載於本發售通函附錄五。房託管理人於建築測量師報告並無發現任何對投資者投資基金單位的決策屬重要的問題。

財務資料摘要

以下討論及下文所載之經選定財務及營運資料應與本發售通函附錄一所載會計師報告以及本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析」一節一併閱讀。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。下文所載及本發售通函附錄一所載的經選定歷史財務並不反映招商局商業房託基金的未來表現。

綜合損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收益	366,901	359,501	389,472	182,303	190,737
其他收入	3,967	7,397	5,028	1,926	3,066
營運開支	(121,692)	(86,771)	(90,062)	(39,566)	(43,146)
投資物業公允價值變動 . . .	216,000	707,252	1,200,833	922,748	381,507
應收款項減值虧損撥回 (撥備)淨額	6	(34)	(240)	(2)	(55)
折舊	(512)	(230)	(179)	(89)	(66)
匯兌(虧損)收益	—	(131)	31	3	2
融資成本	—	—	(22,411)	(9,864)	—
除稅前溢利	464,670	986,984	1,482,472	1,057,459	532,045
所得稅開支	(116,229)	(261,655)	(383,256)	(270,092)	(140,159)
年/期內溢利及全面收益 總額	<u>348,441</u>	<u>725,329</u>	<u>1,099,216</u>	<u>787,367</u>	<u>391,886</u>

財務資料摘要

綜合財務狀況表

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
投資物業	4,226,000	4,933,252	6,135,000	6,517,000
物業、廠房及設備	704	555	376	310
	<u>4,226,704</u>	<u>4,933,807</u>	<u>6,135,376</u>	<u>6,517,310</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	1,318	2,917	1,427	2,310
應收關聯公司款項	42,113	540,396	1,035,730	1,168,114
銀行結餘及現金	549,006	282,519	20,213	25,812
	<u>592,437</u>	<u>825,832</u>	<u>1,057,370</u>	<u>1,196,236</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	85,523	84,391	75,344	87,341
應付關聯公司款項	156,988	3,816,806	3,814,989	3,714,226
即期稅項負債	8,180	9,975	13,400	45,743
	<u>250,691</u>	<u>3,911,172</u>	<u>3,903,733</u>	<u>3,847,310</u>
淨流動資產(負債)	341,746	(3,085,340)	(2,846,363)	(2,651,074)
總資產減流動負債	<u>4,568,450</u>	<u>1,848,467</u>	<u>3,289,013</u>	<u>3,866,236</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	293,771	514,219	855,549	940,223
資產淨值	<u>4,274,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>
權益				
股本	10,000	—	—	—
儲備	<u>4,264,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>
總權益	<u>4,274,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>

財務資料摘要

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
經營活動所得之現金淨額	214,703	228,063	246,199	128,168	130,907
投資活動所用之現金淨額	(215,387)	(240,226)	(423,493)	(846,671)	(124,962)
融資活動(所用)所得之現金淨額	(8,592)	(4,507)	(22,131)	581,626	(346)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(9,276)	(16,670)	(199,425)	(136,877)	5,599
年/期初現金及現金等價物	245,584	236,308	219,638	219,638	20,213
年/期末現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	236,308	219,638	20,213	82,761	25,812

閣下應將以下討論連同本發售通函附錄一所載會計師報告所載前身集團之綜合財務報表及其隨附附註及本發售通函其他地方所載選定歷史財務資料及經營數據一併閱讀。會計師報告已根據國際財務報告準則編製。

前身集團的歷史業績並不足以反映任何未來期間的預期業績。以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。實際業績可能因若干因素，包括「風險因素」所載者，而有別於該等前瞻性陳述所預期者。

概覽

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。其將首先專注於：(i) 粵港澳大灣區（不包括兩個招商置地城市，即佛山及廣州），即最初五處物業所在地；及(ii) 北京及上海。招商局商業房託基金由房託管理人管理，其主要投資目標為向基金單位持有人提供穩定分派、造就長期可持續分派增長及提升招商局商業房託基金物業價值。

招商局商業房託基金投資組合初步由位於蛇口的以下物業組成，所有物業均(i) 具有便捷的公共交通網絡及(ii) 設有停車位：

- 新時代廣場，毗鄰海上世界商業地區與太子灣的甲級寫字樓，總樓面面積為87,337.0平方米，太子灣屬新興寫字樓及零售商業地區；
- 數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期，三棟寫字樓綜合體（技術上劃為工業用途），總樓面面積為124,545.0平方米，且位於獲南山政府指定為高科技公司及初創公司之商業中心的蛇口網谷，用於促進和發展新興產業；及
- 花園城，為位於蛇口街道的首個大型集購物、餐飲、休閒及娛樂設施於一體的綜合商業樓宇，總樓面面積為50,496.9平方米。

編製基準

招商局商業房託基金並無經營歷史且將作為重組活動(於本發售通函日期)的一部分設立。前身集團的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表之編製基於現時集團架構於截至2017年12月31日止兩個年度或自收購日期起(以較短者為準)已存在的假設。2016年12月31日的綜合財務狀況表呈列目前組成前身集團之各實體的資產及負債。然而，潛在投資者應注意，鑒於上市日期後的法律、財務及經營架構不同，該等歷史資料未必為招商局商業房託基金未來表現的指標。

影響經營業績的因素

影響招商局商業房託基金經營業績及財務狀況的主要因素包括如下：

總體經濟狀況及政策變動

中國總體經濟狀況(主要是粵港澳大灣區(特別是深圳及蛇口)的總體經濟狀況)已影響並可能繼續影響招商局商業房託基金的業務及經營業績。在經濟增長期間，物業的租金水平通常得以提升。反之，在經濟放緩或市場被嚴重擾亂期間，租金上漲可能會受限。縱觀過往，招商局商業房託基金的業務及經營業績亦受中國(主要是粵港澳大灣區，包括深圳及蛇口)政策變化所影響。該等政策變化包括中國政府推出粵港澳大灣區戰略計劃。展望未來，中央及地方政府的任何政策發展，例如調整對蛇口、深圳及粵港澳大灣區的定位及政策支持以及調控物業市場的行政措施，或會對招商局商業房託基金的業務及經營業績產生影響。

此外，傳統零售業所面臨來自電子商務的挑戰及消費者購買力波動或會影響對購物中心等商用物業的需求，進而可能影響招商局商業房託基金的物業租金收入。

具體而言，作為招商局商業房託基金租金收入的一部分，適用於購物中心部分租戶的月租金為已出租每平方米的固定租金及按租戶來自零售業的總收益的一定百分比(介乎3%至27%)計算的佣金的較高者。因此，視乎受各種因素影響的租戶之財務表現，例如整體經濟狀況、政府政策的變化以及購物中心租戶所從事的零售及其他相關行業的發展，購物中心的租金收入或會波動。

租金及租用率

招商局商業房託基金的租金收入主要取決於其物業的租金及租用率。

影響租金及租用率的因素包括物業相對其他物業的競爭力、減少因租賃協議到期或提前解約、物業翻新計劃、物業周邊交通網絡、樓宇狀況、物業管理能力、市況，以及足以影響蛇口、深圳、粵港澳大灣區及中國房地產市場的宏觀經濟及供求趨勢所造成的物業閒置時間的能力。

有關各物業已出租每平方米的租用率及平均月租金詳情，請參閱「物業及業務 — 招商局商業房託基金物業組合」一節。

租約的預定到期及續期

物業租賃協議的期限介乎一至五年。若干主要租戶有權於租約到期時續租，並考慮續期時的市值租金等因素基於公平磋商續約。於2019年9月30日，佔物業可租賃總面積約9.9%、15.2%、22.0%及19.5%的租約分別將於截至2019年、2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度及往後到期。招商局商業房託基金於租賃協議屆滿後挽留現有租戶及重新出租租約到期的單位的能力將影響其經營業績。

有關物業到期情況之詳情，請參閱「物業及業務 — 招商局商業房託基金物業組合 — 租賃協議期限」一節。

營運開支波動

前身集團的營運開支主要包括物業管理開支、其他稅項(包括(但不限於)營業稅及印花稅)以及廣告及推廣開支。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，營運開支分別佔同期總收益的33.2%、24.1%、23.1%及22.6%。視乎物業的營運效率而定，營運開支或會出現波動，從而可能影響招商局商業房託基金的財務狀況及經營業績。

於上市日期後，招商局商業房託基金的營運開支結構將會出現若干變動。例如，前身集團的若干歷史開支(如賣方於2017年2月13日收購前身集團股權前支付予招商商置的服務費)將不再為招商局商業房託基金的成本。同樣，部分費用(如房託管理人、營運管理人及受託人的費用)未來將由招商局商業房託基金承擔，而非如過往由前身集團承擔。

投資物業公允價值變動

物業的重估已對前身集團的經營業績造成影響，日後亦可能導致招商局商業房託基金經營業績出現重大波動。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團錄得的物業公允價值增加收益分別為人民幣216.0百萬元、人民幣707.3百萬元、人民幣1,200.8百萬元及人民幣381.5百萬元。

物業公允價值會受到各種因素影響，包括但不限於物業市況、深圳經濟增長率、利率、通脹以及蛇口、深圳、粵港澳大灣區及中國經濟發展及政策變動。物業的公允價值乃由獨立物業估值師根據適當的方法及假設估值以反映市況。物業市場的未來變化可導致投資物業公允價值及招商局商業房託基金的經營業績產生重大波動。有關重估物業的風險討論，請參閱「風險因素 — 與物業有關的風險 — 物業的公允價值於重估時下跌」。

重要會計政策、估計及判斷

對財務報表確認的金額具有最重大影響的重大會計政策、估計及判斷的討論，請參閱本發售通函附錄一所載前身集團的會計師報告附註4及5。

經營業績

以下有關前身集團經營業績的摘要摘錄自本發售通函附錄一會計師報告。請連同會計師報告及其附註一併閱讀以下概要。

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收益	366,901	359,501	389,472	182,303	190,737
其他收入	3,967	7,397	5,028	1,926	3,066
經營開支	(121,692)	(86,771)	(90,062)	(39,566)	(43,146)
投資物業公允價值變動 . .	216,000	707,252	1,200,833	922,748	381,507
應收款項減值虧損撥回					
(撥備)淨額	6	(34)	(240)	(2)	(55)
折舊	(512)	(230)	(179)	(89)	(66)
匯兌(虧損)收益	—	(131)	31	3	2
融資成本	—	—	(22,411)	(9,864)	—
除稅前溢利	464,670	986,984	1,482,472	1,057,459	532,045
所得稅開支	(116,229)	(261,655)	(383,256)	(270,092)	(140,159)
年/期內溢利及全面收益					
總額	348,441	725,329	1,099,216	787,367	391,886

選定損益表項目說明

收益

於往績記錄期，前身集團的收益來自(i)寫字樓及購物中心的租金收入；(ii)管理費收入；(iii)停車場收入；及(iv)其他。租金收入指自租戶根據其租約就寫字樓或零售商舖確認之金額。管理費收入指就前身集團提供予租戶的物業管理服務(包括但不限於物業的日常維護、清潔及安保)所確認的物業管理費。停車場收入指就短期及長期租賃停車位確認的款項。其他主要包括推廣費、空調費、公共區域佔用費、公共事業服務費及其他特定服務費。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團產生的收益分別為人民幣

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

366.9百萬元、人民幣359.5百萬元、人民幣389.5百萬元及人民幣190.7百萬元。下表載列於所示期間收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
寫字樓及購物中心的										
租金收入	318,601	86.8	303,369	84.4	324,793	83.4	151,369	83.0	160,341	84.1
管理費收入	37,231	10.2	39,591	11.0	42,600	10.9	20,775	11.4	19,334	10.1
停車場收入	6,277	1.7	7,187	2.0	8,278	2.1	4,066	2.2	4,385	2.3
其他	4,792	1.3	9,354	2.6	13,801	3.6	6,093	3.4	6,677	3.5
總計	<u>366,901</u>	<u>100.0</u>	<u>359,501</u>	<u>100.0</u>	<u>389,472</u>	<u>100.0</u>	<u>182,303</u>	<u>100.0</u>	<u>190,737</u>	<u>100.0</u>

其他收入

前身集團的其他收入主要包括(i)利息收入；及(ii)補償收入。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團的其他收入分別為人民幣4.0百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣3.1百萬元。

利息收入指銀行存款所產生的利息。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團的利息收入分別為人民幣3.0百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣45,000元。

補償收入主要指以下各項產生的收入：(i)因租戶違約或提早終止租約而向租戶收取的補償；及(ii)自政府收取的補償。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團的補償收入分別為人民幣0.7百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.1百萬元。

下表載列所示期間其他收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
利息收入	2,982	75.2	5,666	76.6	2,146	42.7	1,703	88.4	45	1.5
補償收入	725	18.3	1,676	22.7	2,182	43.4	164	8.5	2,081	67.9
其他	260	6.5	55	0.7	700	13.9	59	3.1	940	30.6
總計	<u>3,967</u>	<u>100.0</u>	<u>7,397</u>	<u>100.0</u>	<u>5,028</u>	<u>100.0</u>	<u>1,926</u>	<u>100.0</u>	<u>3,066</u>	<u>100.0</u>

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

經營開支

前身集團的經營開支主要包括(i)物業管理開支，主要包括物業管理成本及營運管理成本；(ii)其他稅項，包括營業稅、印花稅、房地產稅、城市土地使用稅、城市建設稅及教育附加費；及(iii)主要為吸引客戶至花園城而作出的廣告及推廣開支。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團的經營開支分別為人民幣121.7百萬元、人民幣86.8百萬元、人民幣90.1百萬元及人民幣43.1百萬元。下表載列所示期間經營開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
							(未經審核)			
物業管理開支	77,760	63.9	46,735	53.9	51,263	56.9	23,699	59.9	25,235	58.5
其他稅項	38,530	31.7	31,116	35.9	31,180	34.6	15,174	38.3	15,616	36.2
廣告及推廣	3,796	3.1	5,247	6.0	4,734	5.3	394	1.0	2,114	4.9
其他 ⁽¹⁾	1,606	1.3	3,673	4.2	2,885	3.2	299	0.8	181	0.4
總計	<u>121,692</u>	<u>100.0</u>	<u>86,771</u>	<u>100.0</u>	<u>90,062</u>	<u>100.0</u>	<u>39,566</u>	<u>100.0</u>	<u>43,146</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 其他主要包括代理費、核數師酬金、銀行手續費、保險以及維修和保養費。

投資物業公允價值變動

物業於2016年12月31日由世邦魏理仕有限公司進行估值，於2017年12月31日由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值，而於2018年12月31日及2019年6月30日由獨立物業估值師進行估值。估值乃根據香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會或國際評估準則理事會(倘適用)頒佈的物業估值準則進行。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，物業的公允價值分別約為人民幣4,226.0百萬元、人民幣4,933.3百萬元、人民幣6,135.0百萬元及人民幣6,517.0百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，物業公允價值變動導致投資物業公允價值增加錄得收益分別約人民幣216.0百萬元、人民幣707.3百萬元、人民幣1,200.8百萬元及人民幣381.5百萬元。

應收款項減值虧損撥回(撥備)淨額

截至2016年12月31日止年度，前身集團的應收款項減值虧損撥回淨額為人民幣6,000元，而截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團就應收款項減值虧損作出撥備淨額分別為人民幣34,000元、人民幣240,000元及人民幣55,000元。

折舊

折舊指物業、廠房及設備的折舊。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團的折舊分別為人民幣512,000元、人民幣230,000元、人民幣179,000元及人民幣66,000元。

匯兌(虧損)收益

匯兌(虧損)收益主要指前身集團就以外幣計值的銀行存款而錄得的虧損或收益。截至2016年12月31日止年度，前身集團並無確認任何匯兌收益或虧損。截至2017年12月31日止年度，前身集團的匯兌虧損為人民幣131,000元。截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，前身集團的匯兌收益分別為人民幣31,000元及人民幣2,000元。

融資成本

前身集團的融資成本指銀行借款利息。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團的融資成本分別為零、零、人民幣22.4百萬元及零。全部銀行貸款已於2018年11月償還。

所得稅開支

根據中國企業所得稅法，前身集團的溢利按法定稅率25%課稅。於往績記錄期，前身集團於香港並無估計應課稅溢利，故而毋須繳納香港利得稅。根據英屬處女群島規則及規例，前身集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

自2008年1月1日起，根據企業所得稅法，除非另有規定，否則前身集團須按25%繳納中國所得稅。根據企業所得稅法及其實施細則，中國附屬公司就所賺取的溢利宣派股息時，除非按稅務條約或安排減免，否則須就自2008年1月1日起賺取的溢利按10%稅率繳納預扣稅。就截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月宣派的股息而言，相關預扣稅開支已由香港物業控股公司產生並確認。由於香港物業控股公司直至賣方於2017年2月收購前身集團後方予合併，因此在前身集團2016年的財務報表中未提及預扣稅。截至2019年6月30日止六個月，前身集團的預扣稅開支為人民幣31.9百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，前身集團的所得稅開支分別約為人民幣116.2百萬元、人民幣261.7百萬元、人民幣383.3百萬元及人民幣140.2百萬元。同期實際稅率分別約為25.0%、26.5%、25.9%及26.3%。實際稅率乃以所得稅開支除以除稅前溢利得出。

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

如本發售通函附錄一會計師報告所載，Frontier Shekou及其附屬公司歷史財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用稅基之間的所有暫時差額均已計提遞延稅項撥備，而該等暫時差額包括(i)加速稅項折舊；(ii)將予分派的保留盈利預扣稅；(iii)應收款項減值虧損；及(iv)投資物業公允價值變動。

經營業績

以下為有關前身集團的業績討論，應與本發售通函附錄一所載前身集團的經審核綜合會計師報告及其隨附附註一併閱讀。

截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月比較

收益

前身集團的總收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣182.3百萬元增加4.6%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣190.7百萬元。該增加主要是由於寫字樓及購物中心租金收入增加所致。

寫字樓及購物中心租金收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣151.4百萬元增加5.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣160.3百萬元，主要是由於租金率向上調整所致。

管理費收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣20.8百萬元減少6.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣19.3百萬元，主要是由於於2019年向一名受花園城部分翻新工程影響的租戶提供短期管理費優惠。

停車場收入於截至2018年及2019年6月30日止六個月分別為人民幣4.1百萬元及人民幣4.4百萬元。

其他所得收入於截至2018年及2019年6月30日止六個月分別為人民幣6.1百萬元及人民幣6.7百萬元。

其他收入

其他收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.9百萬元增加59.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.1百萬元。該增加主要是由於相較截至2018年6月30日止六個月，提前終止若干租賃獲得的補償增加，部分由為遵守招商蛇口集中資金管理政策而將現金轉撥招商蛇口導致的利息收入減少所抵銷，據此招商蛇口按集團層面管理及分配其附屬公司之資金。該政策不適用於上市後的招商局商業房託基金。

經營開支

經營開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣39.6百萬元增加9.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣43.1百萬元，主要是由於(i)2018年相關開支大部分並非於當年上半年產生，花園城的廣告及推廣開支大幅增加；及(ii)科技大廈二期及新時代廣場的物業管理費增加。

投資物業公允價值變動

截至2019年6月30日止六個月，物業的公允價值收益為人民幣381.5百萬元，而截至2018年6月30日止六個月的收益為人民幣922.7百萬元。截至2019年6月30日止六個月投資物業的公允價值整體增加乃由於深圳蛇口較高的物業價值，但增幅遠低於截至2018年6月30日止六個月的公允價值收益，反映物業市況穩定。

應收款項減值虧損撥回(撥備)淨額

截至2018年及2019年6月30日止六個月之應收款項減值虧損撥備淨額分別為人民幣2,000元及人民幣55,000元。

折舊

截至2018年及2019年6月30日止六個月之折舊分別為人民幣89,000元及人民幣66,000元。

匯兌收益

截至2018年6月30日止六個月及截至2019年6月30日止六個月之匯兌收益分別為人民幣3,000元及人民幣2,000元。

融資成本

融資成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣9.9百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月的零，主要是由於所有銀行借款已於2018年11月償還的事實且並無提取新借款所致。

除稅前溢利

鑒於上述情況，前身集團的除稅前溢利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣1,057.5百萬元減少49.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣532.0百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣270.1百萬元減少48.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣140.2百萬元，主要是由於由截至2019年6月30日止六個月的公允價值收益減少導致確認的遞延稅項減少所致。

期內溢利及全面收益總額

由於上文所述，溢利及全面收益總額由截至2018年6月30日止六個月人民幣787.4百萬元減少50.2%至截至2019年6月30日止六個月人民幣391.9百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

前身集團的總收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣359.5百萬元增加8.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣389.5百萬元。該增加主要是由於寫字樓及購物中心租金收入增加所致。

寫字樓及購物中心租金收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣303.4百萬元增加7.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣324.8百萬元，主要是由於租用率上升以及租金上調。

管理費收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣39.6百萬元增加7.6%至截至2018年12月31日止年度的人民幣42.6百萬元，主要是由於來自新時代廣場的管理費收入因由一次總付轉為按佣金基準支付的管理費收入模式轉變而增加。佣金基準最初於2017年6月採用。新時代廣場於2017年後續期間錄得管理費收入。

停車場收入於截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度分別為人民幣7.2百萬元及人民幣8.3百萬元。

其他所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣9.4百萬元大幅增加47.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元，主要是由於2017年6月的新時代廣場管理費收入模式轉變所致。

其他收入

其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣7.4百萬元減少32.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元。該減少主要是由於為遵守招商蛇口集中資金管理政策而向招商蛇口轉撥現金導致利息收入減少。

經營開支

經營開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣86.8百萬元增加3.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣90.1百萬元，主要是由於物業管理開支因於2017年6月的新時代廣場管理費收入模式轉變而增加，惟部分因維修及保養費減少所抵銷。

投資物業公允價值變動

截至2018年12月31日止年度，物業公允價值收益為人民幣1,200.8百萬元，而截至2017年12月31日止年度的收益則為人民幣707.3百萬元。截至2018年12月31日止年度的投資物業公允價值增加乃主要由於深圳蛇口的物業價值上升所致，該上升反映(i)寫字樓物業市況有所改善，而這主要歸因於粵港澳大灣區發展戰略的推出及深圳經濟發展等其他因素；及(ii)花園城估值主要因(a)與臨近新購物中心的競爭激烈程度減輕；(b)2018年年初地鐵線竣工；及(c)如先前所聲明，花園城之翻新計劃將延遲而增加。

應收款項減值虧損撥回(撥備)淨額

應收款項減值虧損撥備淨額於截至2017年12月31日止年度為人民幣34,000元及於截至2018年12月31日止年度為人民幣240,000元。

折舊

截至2017年及2018年12月31日止年度，折舊分別為人民幣230,000元及人民幣179,000元。

匯兌(虧損)收益

截至2017年12月31日止年度，匯兌虧損為人民幣131,000元，而截至2018年12月31日止年度，匯兌收益為人民幣31,000元。

融資成本

融資成本由截至2017年12月31日止年度的零增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣22.4百萬元，主要是由於物業翻新項目的銀行借款(因計劃變動已於2018年11月悉數償還)產生的利息所致。

除稅前溢利

鑒於上述情況，前身集團的除稅前溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣987.0百萬元增加50.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1,482.5百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣261.7百萬元增加46.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣383.3百萬元，主要是由於因公允價值收益增加而確認的遞延稅項增加所致。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，溢利及全面收益總額由截至2017年12月31日止年度的人民幣725.3百萬元增加約51.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1,099.2百萬元。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

總收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣366.9百萬元略微減少2.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣359.5百萬元，主要是由於寫字樓及購物中心租金收入減少。

寫字樓及購物中心租金收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣318.6百萬元減少4.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣303.4百萬元，主要是由於一名重要租戶搬遷導致新時代廣場的租用率下降。

管理費收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣37.2百萬元增加6.3%至截至2017年12月31日止年度的人民幣39.6百萬元，主要是由於2017年6月新時代廣場管理費收入模式轉變所致。

停車場收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元增至截至2017年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元。

其他所得收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元大幅增加95.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣9.4百萬元，主要是由於2017年6月新時代廣場管理費收入模式轉變所致。

其他收入

其他收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣4.0百萬元大幅增加約86.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣7.4百萬元。該增加主要是由於(i)存款增加導致利息收入增加；及(ii)新時代廣場的一名重要租戶搬遷導致提早終止租約而產生的補償收入增加。

經營開支

經營開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣121.7百萬元減少28.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣86.8百萬元。該減少主要是由於(i)物業管理費減少，原因是境內項目公

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

司在賣方於2017年2月收購其股份後不再涉及招商商置經營和管理物業，因此不再需要向招商商置支付服務費；及(ii)適用的中國稅法變動導致其他稅項減少。

投資物業公允價值變動

截至2017年12月31日止年度，物業公允價值收益為人民幣707.3百萬元，而截至2016年12月31日止年度的收益為人民幣216.0百萬元。截至2017年12月31日止年度投資物業公允價值整體增加主要是由於物業市況改善令深圳蛇口寫字樓物業價值增加所致，其影響部分被花園城公允價值減少所抵銷，而花園城公允價值減少的原因在於(i)來自附近新動工購物中心的零售單位供應增加；(ii)地鐵線施工的干擾；及(iii)花園城翻新計劃的宣佈(當中涉及其部分業務的中止)。

應收款項減值虧損撥回(撥備)淨額

截至2016年12月31日止年度，前身集團的應收款項減值虧損撥回淨額為人民幣6,000元，而截至2017年12月31日止年度，前身集團的應收款項減值虧損撥備淨額為人民幣34,000元。

折舊

於截至2016年12月31日止年度及於截至2017年12月31日止年度，折舊分別為人民幣512,000元及人民幣230,000元。

匯兌虧損

截至2016年12月31日止年度，並無錄得匯兌收益或虧損，而截至2017年12月31日止年度的匯兌虧損為人民幣131,000元，主要是由於港元兌人民幣匯率貶值期間以外幣計值銀行存款所致。

除稅前溢利

鑒於上述情況，除稅前溢利由截至2016年12月31日止年度的人民幣464.7百萬元增加約112.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣987.0百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣116.2百萬元增加125.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣261.7百萬元。該增加主要是由於因公允價值收益增加而確認的遞延稅項增加所致。

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，溢利及全面收益總額由截至2016年12月31日止年度人民幣348.4百萬元增加108.2%至截至2017年12月31日止年度人民幣725.3百萬元。

流動資金及資本資源

概覽

物業管理的主要資金來源過往來自經營活動所得現金。全球發售所得款項及其他債務及股權融資將用於為招商局商業房託基金收購物業及支付交易費提供資金。有關全球發售所得款項用途的詳情，請參閱本發售通函「所得款項用途」一節。

現金流量

下表顯示於往績記錄期前身集團綜合現金流量表節選項目。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金淨額 . . .	214,703	228,063	246,199	128,168	130,907
投資活動所用現金淨額 . . .	(215,387)	(240,226)	(423,493)	(846,671)	(124,962)
融資活動(所用)所得現金					
淨額	(8,592)	(4,507)	(22,131)	581,626	(346)
現金及現金等價物					
增加(減少)淨額	(9,276)	(16,670)	(199,425)	(136,877)	5,599
年/期初現金及現金等價物	245,584	236,308	219,638	219,638	20,213
年/期末現金及現金等價物，即銀行結餘及現金 . .	236,308	219,638	20,213	82,761	25,812

經營活動所得現金流量

於往績記錄期，前身集團經營活動所得現金流量主要來自收取物業租賃及管理服務付款。前身集團經營活動的主要現金流出主要為提供租賃及管理服務有關的經營開支及稅項。

截至2019年6月30日止六個月，前身集團錄得經營所得稅前現金淨額約人民幣154.0百萬元，主要由於營運資金變動前現金流入人民幣150.6百萬元，且就以下項目作出調整：(i)因貿易及其他應付款項增加而導致現金流入人民幣12.0百萬元；及(ii)因應收關聯公司款項增加導致現金流出人民幣7.9百萬元。截至2019年6月30日止六個月，前身集團經營活動所得現金淨額為人民幣130.9百萬元，主要是由於經營所得現金因已付企業所得稅導致現金流出人民幣23.1百萬元而進一步進行調整。

截至2018年12月31日止年度，前身集團錄得經營所得稅前現金淨額約人民幣284.7百萬元，主要由於營運資金變動前現金流入人民幣302.3百萬元，且就以下項目作出調整：(i)因貿易及其他應付款項減少而導致現金流出約人民幣9.0百萬元；及(ii)因應收關聯公司款項增加導致現金流出人民幣7.7百萬元，主要是由於為遵守招商蛇口集中資金管理而向招商蛇口轉撥現金所致。截至2018年12月31日止年度，前身集團經營活動所得現金淨額為人民幣246.2百萬元，主要是由於經營所得現金因已付企業所得稅導致現金流出人民幣38.5百萬元而進一步進行調整。

截至2017年12月31日止年度，前身集團錄得經營所得稅前現金淨額約人民幣267.5百萬元，主要由於營運資金變動前現金流入人民幣274.3百萬元，且就以下項目作出調整：(i)因應收關聯公司款項由於應收關聯方租金增加而增加導致現金流出約人民幣2.7百萬元；及(ii)因截至2017年12月31日止年度的貿易及其他應收款項減少導致現金流出人民幣1.6百萬元。截至2017年12月31日止年度，前身集團經營活動所得現金淨額為人民幣228.1百萬元，主要是由於經營所得現金因已付企業所得稅導致現金流出人民幣39.4百萬元而進一步進行調整。

截至2016年12月31日止年度，前身集團錄得經營所得稅前現金淨額約人民幣244.7百萬元，主要由於營運資金變動前現金流入人民幣246.2百萬元，且就以下項目作出調整：(i)因貿易及其他應付款項由於結算貿易及其他應付款項而減少導致現金流出約人民幣2.0百萬元；及(ii)因應收關聯公司款項增加導致現金流出人民幣3.5百萬元。截至2016年12月31日止年度，前身集團經營活動所得現金淨額為人民幣214.7百萬元，主要是由於經營所得現金因已付企業所得稅導致現金流出人民幣30.0百萬元而進一步進行調整。

投資活動所得現金流量

截至2019年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為約人民幣125.0百萬元，主要歸因於為遵守招商蛇口的集中資金管理政策向招商蛇口轉撥現金而向關聯公司墊款約人民幣128.2百萬元。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣423.5百萬元，主要歸因於為遵守招商蛇口的集中資金管理政策向招商蛇口轉撥現金而向關聯公司墊款約人民幣1,117.9百萬元，另由於招商蛇口根據前身集團的發展需求下撥資金，故部分被關聯方償還約人民幣630.3百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣240.2百萬元，主要歸因於為遵守招商蛇口的集中資金管理政策向招商蛇口轉撥現金而向關聯公司墊款約人民幣538.0百萬元，部分被銀行存款人民幣312.7百萬元提取作相同用途所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣215.4百萬元，主要歸因於存置銀行存款約人民幣246.0百萬元，主要產生自租金收入。

融資活動所得現金流量

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣346,000元。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為人民幣22.1百萬元，乃由於(i)償還銀行貸款人民幣591.3百萬元；及(ii)就銀行貸款已付利息產生現金流出人民幣22.4百萬元，部分被新銀行貸款人民幣591.3百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為人民幣4.5百萬元。

截至2016年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為人民幣8.6百萬元。

資本開支

於往績記錄期，資本開支包括購買物業、廠房及設備以及添置投資物業的付款人民幣2.0百萬元。

於往績記錄期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的購買物業、廠房及設備以及添置投資物業的付款總額分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。

估計截至2021年止三個年度的未來資本開支將約為人民幣400.0百萬元，將以銀行借款及營運資金撥資。有關資本開支將主要用於物業翻新及改善。有關更多詳情，請參閱本發售通函「物業及業務 — 建議資產增值計劃」一節。

債項

前身集團的債項過往包括銀行借款及應付關聯公司的非貿易款項。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，前身集團的銀行貸款分別為零、零、零及零。截至2018年12月31日止年度，銀行貸款人民幣441.3百萬元及人民幣150.0百萬元分別按貸款基礎利率加每年1.090%及貸款基礎利率另加每年1.472%計息，且分別將於2027年及2028年償還。全部銀行貸款已於2018年11月提早償還。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應付關聯公司的非貿易款項分別為人民幣148.1百萬元、人民幣3,809.4百萬元、人民幣3,809.7百萬元及人民幣3,708.7百萬元。

於2019年9月30日，銀行貸款總額為零。於2019年9月30日，應付關聯公司的非貿易款項為人民幣3,708.7百萬元。該等款項均為無抵押及無擔保。除於日常業務過程中的集團內負債及一般賬目及其他應付款項外，前身集團於2019年9月30日並無任何重大按揭、質押、債券、貸款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

有關財務風險的定量及定性披露

前身集團的業務活動導致其面對多種財務風險，包括（其中包括）利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。

利率風險

前身集團因現行市場利率波動而須承受與浮息銀行存款有關的現金流量利率風險。前身集團目前並無對沖利率風險的政策。

由於董事認為浮息銀行結餘期限短，產生的現金流量利率風險有限，故並無呈列敏感度分析。

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

外幣風險

外幣交易使前身集團面臨主要與港元有關的外幣風險。例如，在港元兌人民幣貶值期間，前身集團錄得匯兌虧損。前身集團目前並無就管理外幣風險設立正式外幣對沖政策。然而，前身集團會監控利率風險，並在有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

前身集團於所示期間末以人民幣以外的貨幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元 ⁽¹⁾	<u>—</u>	<u>1,012</u>	<u>1,058</u>	<u>818</u>

負債：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元 ⁽²⁾	<u>—</u>	<u>192</u>	<u>349</u>	<u>27</u>

附註：

(1) 於所示期間末以港元計值的資產為銀行存款。

(2) 於所示期間末以港元計值的負債為應付一間關聯公司款項及應計審核費用。

信貸風險

信貸風險源自前身集團的交易對手可能未能履行其於金融合約項下的責任。前身集團主要因貿易應收款項及應收關連公司款項而承受信貸風險。

就貿易應收款項而言，為降低信貸風險，前身集團已授權一個團隊負責釐定信貸限額及信貸批准，並採用內部信貸評分系統評估信貸質素並確定潛在客戶及現有客戶的信貸額度，每年審核兩次。此外，前身集團根據預期信貸虧損模式對貿易結餘或基於撥備矩陣進行減值評估。前身集團亦定期檢討各個別貿易賬款的可收回金額，以確保就不可收回債務確認充足減值虧損。

就應收關連公司款項而言，信貸風險敞口通過定期評估以及基於歷史結算記錄的可收回性之個別評估減至最小，而該等評估根據前瞻性資料進行調整。

流動資金風險

前身集團監控及維持其管理層認為足以為其營運提供資金的現金及現金等價物水平。於2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，前身集團的流動負債淨額分別為人民幣3,085.3百萬元、人民幣2,846.4百萬元及人民幣2,651.1百萬元。於2019年6月30日，大部分有關流動負債淨額指與Frontier應付款項有關的應付關聯方的非貿易款項人民幣3,708.6百萬元。房託管理人預計，非指定Frontier應付款項人民幣956.3百萬元將以結算應收招商蛇口款項提取的現金以及資產注入完成日之後五家境內項目公司減資的所得款項全額結算，完成時間視境內項目公司的資本削減及股息流程決定。房託管理人將於2020年2月底之前完成兩項程序並結清非指定Frontier應付款項。餘下Frontier應付款項將根據買賣契約，透過轉讓指定Frontier應付款項(附帶權利)向招商局商業房託基金支付。鑒於上述安排，前身集團認為並無必要獲得，因此亦無獲得任何融資及／或信用證清償其流動負債。經考慮內部資源及可用於抵押的投資物業公允價值以獲得金融機構額外融資，前身集團將能夠於債務到期時償付。

於管理流動資金風險時，前身集團監管及維持現金及現金等價物處於足夠撥付前身集團營運的水平，並降低現金流波動影響。房託管理人認為，營運資金將足以應付招商局商業房託基金的未來營運需求。關於擬議的資產提升計劃，房託管理人目前並無進一步的融資安排，惟本發行通函披露的在岸融資除外。有關詳情，請參閱「重大協議及其他文件」一節。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，前身集團的金融負債並不計息。基於於前身集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量，前身集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的金融負債須於要求時償還或預期於報告期末後三個月內結算，未貼現現金流量相當於金融負債賬面值。

股息及可分派儲備

於截至2016年12月31日止年度，股息人民幣156.2百萬元獲宣派但未有派付。於截至2017年及2018年12月31日止年度，前身集團並無派付或宣派股息。截至2019年6月30日止六個月，股息人民幣319.3百萬元獲宣派，但未派付。

分派須遵守適用法律及監管規定，招商局商業房託基金將以港元向基金單位持有人作出宣派及支付。倘房託管理人認為招商局商業房託基金擁有超過其業務需求的資金，其有酌情權不時要求信託人作出超過招商局商業房託基金年度可供分派收入的90%的最低水平之分派。房託管理人現時擬於每基金單位分派承諾期間分派全部年度可供分派收入。有關招商局商業房託基金的分派政策詳情，請參閱本發售通函「分派政策」一節。

資產負債表外安排

於最後可行日期，前身集團並無任何資產負債表外安排。

上市開支

所有發行基金單位直接應佔的遞增成本直接從權益扣減。估計上市開支總額約為人民幣105.0百萬元，其中約人民幣93.2百萬元直接在全球發售發行基金單位產生，並列賬為自權益扣減，而約人民幣11.8百萬元將計入招商局商業房託基金於開支產生期間的損益賬作為行政開支。約人民幣93.2百萬元的上市開支總額將予以資本化。

近期發展

於2019年8月16日，五間境內項目公司的董事會決定將其他儲備金人民幣637.0百萬元轉撥為註冊股本，其後將減少五間境內項目公司為數人民幣637.0百萬元的資本至五間香港物業控股公司。一旦獲批准進行資本轉讓及資本削減(預期於資產注入完成日前後發生)，資本削減的所得款項將用於償還部分非指定 **Frontier** 應付款項。

非指定**Frontier**應付款項人民幣637.0百萬元將透過上述資本削減(待境內項目公司的資本削減程序完成後方可作實)所得資金進行結算。餘下非指定**Frontier**應付款項人民幣319.3百萬元將透過**Frontier Shekou**截至2019年6月30日止六個月宣派的股息(待境內項目公司完成派付股息程序後方可作實)進行結算。

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

根據中國外商投資及外匯法律及法規，與資本削減及向中國境外派付股息有關的程序需進行稅務清繳以及需進行監管性提交及批准，這可能較耗時。然而，據中國法律顧問告知，該等程序主要為手續程序，不會對非指定Frontier應付款項的結算引致任何重大風險或法律障礙。房託管理人將在切實可行的情況下盡快完成兩項程序，並預期於2020年2月底之前結清非指定Frontier應付款項。房託管理人確認，於最後可行的日期，境內項目公司擁有指定現金用於結算非指定Frontier應付款項。房託管理人進一步確認，非指定Frontier應付款項及其結付將不會影響招商局商業房託基金的財務或貿易狀況。

無重大不利變動

董事已確認，自2019年6月30日起及直至本發售通函日期，招商局商業房託基金的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生可能對本發售通函附錄一所載會計師報告中的財務資料造成重大不利影響的事件。

於上市日期後，招商局商業房託基金的成本結構、債務水平及營運將發生若干變動。因此，編製以下討論乃旨在協助投資者評估可能影響招商局商業房託基金未來經營業績的因素。

該等陳述受不確定性及假設影響，而於任何情況下本文所載資料均不得視為招商局商業房託基金、招商局集團、招商蛇口、瑞嘉、招商置地、房託管理人、受託人、獨家上市代理人、承銷商或任何其他人士就相關假設將會成為事實而作出的聲明、保證或預測。投資者謹請留意，不應過分依賴該等前瞻性陳述。

概覽

招商局商業房託基金為房地產投資信託基金，主要擁有、投資及積極管理中國(包括香港及澳門，但招商置地城市除外)的優質創收商業物業。招商局商業房託基金初步將專注於下列地區的物業：(i)粵港澳大灣區(不包括兩個招商置地城市，即佛山及廣州)，即最初五處物業所在地；及(ii)北京及上海。本發售通函附錄一所載Frontier Shekou的經審核財務資料及其他歷史財務資料，已根據Frontier Shekou的過往營運狀況而編製。儘管招商局商業房託基金的收益來源與Frontier Shekou相若，惟其於上市日期後的成本架構將在若干重大方面與Frontier Shekou的過往成本架構有所不同。Frontier Shekou的若干過往成本(如資產管理費用)將不再屬於招商局商業房託基金的成本，而過往並非Frontier Shekou的若干新成本，如房託管理人、營運管理人、物業管理人及受託人的應付費用及其他有關信託的開支，日後將成為招商局商業房託基金的成本。

此外，根據信託契約，基金單位持有人所獲得分派將根據年度可供分派收入釐定，有關收入為招商局商業房託基金及其特殊目的公司於有關財政年度的綜合經審核除稅後純利，並作出調整以消除若干重大調整的影響，有關更多詳情載於本發售通函「分派政策」一節。

因此，基於該等及下文所述的其他理由，Frontier Shekou的過往除稅後純利不應被視為與年度可供分派收入可比。

此外，招商局商業房託基金財務資料的呈報方式，可能與本發售通函附錄一所載經審核財務資料的呈報方式不同。下文載列Frontier Shekou可能因全球發售及訂立的其他重要協議而受到影響的主要成本項目及其他財務報表項目的詳情。有關該等協議的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議及其他文件」及「信託契約」各節。

招商局商業房託基金將採納的重大會計政策

重大政策乃指預期對財務狀況及經營業績之呈報有重大影響，並須由管理層作出對呈報業績有影響之估計及判斷。該等估計乃持續作出評估，並根據過往經驗、現時可得之資料及於該等情況下管理層認為合理之各種假設而作出。實際業績在不同假設或情況下或會有別於該等估計。由於招商局商業房託基金的法律、財務及經營架構與Frontier Shekou的業務有所不同，故招商局商業房託基金將採納的會計處理方法在若干方面會與編製Frontier Shekou之經審核財務報表所採用者有別。根據信託契約的條文，房託管理人預期會採納與Frontier Shekou採納的該等重大會計政策大致相若的重大會計政策，Frontier Shekou採納的該等重大會計政策載於本發售通函附錄一會計師報告附註4。重大會計政策預料要求於編製招商局商業房託基金的綜合財務報表時作最重大判斷及估計，並對招商局商業房託基金業績的呈報具最重大影響。倘招商局商業房託基金業務日後出現任何變動，則招商局商業房託基金或須採納可能與類似編製Frontier Shekou的財務報表所採納者所不同或額外重大會計政策。

額外成本項目

招商局商業房託基金將承擔與房地產投資信託基金架構有關而於以往Frontier Shekou並無就物業產生之費用及開支。以下為若干該等額外成本項目。

房託管理人費用

根據信託契約，房託管理人將收取以下費用：

- (a) 自上市日期起每半年按基本費用可供分派收入計算每年10.0%的基本費用；及
- (b) 自上市日期起每年按某一財政年度的每基金單位分派與前一個財政年度的每基金單位分派之差額乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數目計算的25.0%的浮動費用（僅就計算浮動費用而言，每基金單位分派將於相關財政年度對浮動費用進行會計處理前但於對基本費用進行會計處理後計算）。

管理層對未來營運的討論及分析

房託管理人目前有意選擇以基金單位形式收取不低於25.0%的2019年及2020年基本費用。自上市日期至2022年12月31日(即每基金單位分派承諾期間)期間,概不會支付任何浮動費用。發行基金單位予房託管理人作為其全部或部分報酬將攤薄基金單位持有人的權益,當中包括每基金單位的分派數額。基本費用及浮動費用(不論以現金或基金單位支付)均於收益表列為開支。基本費用及浮動費用倘以基金單位形式支付,將回撥入除稅後純利作為調整項目,以計算年度可供分派收入。有關進一步安排及基本費用與浮動費用的詳情,請參閱本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 房託管理人的費用、成本及開支」一節。

收購費用及出售費用

除基本費用及浮動費用外,根據信託契約,房託管理人亦有權收取一項收購費用(自上市日期起生效),該項收購費用將不超逾招商局商業房託基金直接或間接收購的各房地產資產收購價的1.0%(於信託契約日期為1.0%)。在適用情況下,收購費用將按招商局商業房託基金於所收購房地產的權益比例進行收取。收購費用將以現金形式或按房託管理人所選擇,全數或部分以基金單位形式支付予房託管理人。

此外,房託管理人有權收取一項出售費用(自上市日期起生效),該項出售費用將不超逾招商局商業房託基金直接或間接銷售或出售的各房地產資產銷售價的0.5%(於信託契約日期為0.5%)。在適用情況下,出售費用將按招商局商業房託基金於出售房地產的權益比例進行收取。出售費用將以現金形式或按房託管理人所選擇,全數或部分以基金單位形式支付予房託管理人。

有關該等安排的進一步資料及收購費用及出售費用的詳情,請參閱本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 房託管理人的費用、成本及開支」一節。

營運管理人費用

根據營運管理協議,營運管理人有權向境內項目公司收取(i)相等於境內項目公司每月租金收入的5.0%的金額(按月支付);及(ii)相當於境內項目公司每半年資產開支的2.5%的金額,用於翻新及裝修物業,每半年支付一次。營運管理人將承擔其營運成本及開支。

有關該等安排的進一步資料及營運管理人費用的詳情,請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 營運管理人 — 營運管理協議」一節。

物業管理人費用

根據物業管理協議，物業管理人每月有權自相關境內項目公司及物業管理人共同存置指定賬戶獲支付(a)就花園城而言，固定月費人民幣54,167元(合共每年人民幣650,000元)；及(b)就其他物業而言相當於已收取的費用及開支(空調開支及推廣費除外)及停車費總額12.0%的費用。有關該等安排的進一步資料及物業管理協議的詳情，請參閱本發售通函「營運及物業管理人 — 物業管理人 — 物業管理協議」一節。

受託人費用

招商局商業房託基金的成本亦將包括受託人費用，該費用將每半年計算及支付作為持續費用，金額不多於存置財產價值每年0.025%(金額最高可增加至每年存置財產價值的0.06%)，惟每月最低金額須為人民幣56,000元。此外，招商局商業房託基金亦將於上市後向受託人一次性支付受理費180,000港元。有關該等安排的進一步資料，請參閱本發售通函「信託契約 — 受託人費用」一節。

倘受託人履行屬於特殊性質或在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的職責(例如招商局商業房託基金於上市後收購或出售投資)，受託人亦可按時間成本基準及與房託管理人不時協定的費率向招商局商業房託基金收取額外費用。

上市及資本資源

於上市後，物業業務所收取的現金淨額及直至2022年12月31日每基金單位分派承諾項下的付款(倘有)將成為招商局商業房託基金的主要流動資金來源，以用於向基金單位持有人作出現金分派、償債、維修及保養以及其他經營及資本成本。於適當情況下，招商局商業房託基金亦可能會尋求額外發行基金單位及債務證券以及籌措外部貸款(根據房地產投資信託基金守則，招商局商業房託基金僅可最多借入其資產總值45%的借款)，特別是就任何收購其他物業的建議。發行額外股權或與股權掛鈎的證券可能導致基金單位持有人權益的額外攤薄。

房託管理人可能產生資本開支或其他開支，以透過提高租金價格或租用率或以其他方式增加物業的可出租總面積以提升物業的回報率或長遠價值。該等提升應可增加物業所產生的現金流量及物業價值，此舉可為房託管理人提供更大靈活性，以便其依據房地產投資信託基金守則進行借款。房託管理人亦可能因維持物業或修葺工程而產生資本開支。

管理層對未來營運的討論及分析

本發售通函附錄五所載由建築測量師編製的建築測量報告載有所詳述維修工程的估計成本及十年保養及資本開支預測的概要。

於2019年6月30日，Frontier Shekou並無任何合約性承諾或責任須據此作出任何資本開支。

營運資金聲明

經計及招商局商業房託基金的可供動用財務資源(包括上市前指定用於結算非指定Frontier應付款項的現金、其內部自有資金、融資及全球發售之估計所得款項淨額)，房託管理人相信招商局商業房託基金於本發售通函日期後12個曆月將有足夠的流動資產應付其營運資金及經營所需。

無重大不利變動

房託管理人確認，經對招商局商業房託基金及Frontier Shekou進行合理盡職審查後，招商局商業房託基金及Frontier Shekou的財務或交易狀況或前景自2019年6月30日(即本發售通函附錄一所載會計師報告涵蓋的期間結束之日)以來並無重大不利變動。

溢利預測期間的溢利預測

本溢利預測一節所載並非過往事實的陳述，可能是前瞻性陳述。該等陳述乃以本節所載之假設為基礎，並受可能導致實際業績與預期業績出現重大差異的若干風險及不明朗因素影響。在任何情況下，本節所載的該等資料均不應被視為招商局商業房託基金、房託管理人、受託人、承銷商、獨家上市代理人或參與全球發售的任何其他人士就編製溢利預測的相關假設的準確性或溢利預測業績將會或可能達到而作出的聲明、保證或預測。除有關每基金單位分派承諾外，招商局商業房託基金、房託管理人、受託人、承銷商、獨家上市代理人或參與全球發售的任何其他人士概不保證招商局商業房託基金的表現或支付基金單位任何(或任何特定)回報。投資者務須注意，不應過份倚賴僅於本發售通函日期作出的有關前瞻性陳述。

溢利預測(包括相關假設，房託管理人對此負責)已獲董事會批准。溢利預測乃按下文所述基準及假設編製並按香港公認會計原則以及在各重大方面均與招商局商業房託基金將採納的會計政策(該等政策與本發售通函附錄一會計師報告所載招商局商業房託基金所採納的會計政策極為相似)一致。本發售通函隨後數頁所載招商局商業房託基金的預測收益表數據乃按合併基準編製，反映招商局商業房託基金由上市日期起至2019年12月31日止期間(「溢利預測期間」)的預測合併收益表。溢利預測假設上市日期將為2019年12月10日，且或會因上市日期的變更而改變。

本發售通函的招商局商業房託基金的經審核財務業績僅涵蓋截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月。房託管理人並無編製有關招商局商業房託基金由2019年7月1日至上市日期的財務資料且招商局商業房託基金於該期間的財務業績為未經審核或審閱。於編製溢利預測時，房託管理人已就下文所載的招商局商業房託基金的營運作出若干假設。倘房託管理人並無發現由2019年7月1日至上市日期止期間已發生或可能發生有關招商局商業房託基金的事宜，該等事宜對招商局商業房託基金未來業績的影響並無計入溢利預測。

溢利預測期間的溢利預測

投資者應注意，基於本節所載原因，在達致招商局商業房託基金的合併預測業績時，已假設溢利預測期間的基金單位價格將無變動。倘物業於2019年12月31日的市場價值低於或高於其於2019年6月30日的評估價值，虧絀或盈餘連同任何相關遞延稅項將計入收益表。然而，有關非現金虧絀或盈餘（經計及任何相關遞延稅項後）將不會削減或增加溢利預測期間的年度可供分派收入。投資者亦請注意，招商局商業房託基金日後的財務報告及報表所列格式及個別項目可能有別於就溢利預測所採用者且該等項目不應視作個別預測，惟構成於達致溢利預測期間的可供分派收入時所採納的基準及假設的一部分。溢利預測應與本發售通函附錄三「有關溢利預測之函件」及附錄四「獨立物業估值師之估值報告」所載函件及下文所載主要基準及假設一併閱讀。

德勤及獨家上市代理人已審閱溢利預測及編製溢利預測時所作出的計算。請參閱附錄三德勤及獨家上市代理人就達致溢利預測所採用的會計政策及所作的計算而發出的函件。房託管理人及獨家上市代理人認為於達致溢利預測時所作出的假設屬合理。

招商局商業房託基金將承擔房託管理人費用、受託人費用及年度上市費用等信託相關開支，有關開支於上市日期前概無產生（見本發售通函「管理層對未來財務狀況及經營業績的討論及分析」一節）。

考慮到上述各種因素，投資者一般於依靠溢利預測時應謹慎行事，特別是(a)投資者於下述招商局商業房託基金的預測收益表及招商局商業房託基金的任何以往財務業績（不論屬個別項目或整體財務表現）之間作出比較時，應高度審慎行事；及(b)投資者不應視招商局商業房託基金的預測收益表內任何個別項目為其本身預測。

溢利預測期間的溢利預測

下表載列溢利預測期間招商局商業房託基金的溢利預測概要。

	溢利預測期間
	人民幣千元
	預測
收益	23,848
其他收入	114
營運開支	(7,620)
投資物業公允價值變動	—
減值虧損撥回(撥備)淨額	—
折舊	(2)
匯兌(虧損)收益	—
融資成本	(3,881)
房託管理人費用	(1,000)
受託人費用	(269)
除稅前溢利	11,190
所得稅開支	(4,950)
期內溢利及全面收益總額	6,240
分派數據：	
期內溢利	6,240
調整 ⁽¹⁾	3,009
溢利預測期間的可供分派收入	9,249

	溢利預測期間	
	最低發售價	最高發售價
發售價(港元)	3.42	4.00
假設溢利預測期間截至2019年12月31日已發行在外的		
基金單位數目(以千計)	1,127,820	1,127,820
預測每基金單位分派(港元) ⁽¹⁾	0.0093	0.0093
年化每基金單位分派(港元)	0.1538	0.1538
預測年化每基金單位分派收益率 ⁽²⁾	4.5%	3.8%
年化每基金單位分派承諾(港元) ⁽³⁾	0.2360	0.2360
年化每基金單位分派承諾之收益率 ⁽⁴⁾	6.9%	5.9%

附註：

(1) 預測每基金單位分派乃按溢利預測期間溢利人民幣6,240,000元，經以下各項調整：(i)有關已扣除的遞延稅項人民幣2,477,000元，(ii)有關已扣除的折舊人民幣2,000元，(iii)有關融資成本項下攤銷的非現金借貸安排費用人民幣280,000元，及(iv)有關將以基金單位為方式繳付的房託管理人費用部份人民幣250,000元。假設於2019年12月31日溢利預測期間發行在外的基金單位數目為1,127,820,000個，預測每基金單位分派則為人民幣0.0082元。人民幣兌港元之匯率乃按人民幣0.8844元兌1港元之匯率換算。

溢利預測期間的溢利預測

- (2) 年化預測分派收益率僅供說明用途。年化實際分派收益率或會有別於溢利預測期間根據預測每基金單位分派計算的年化預測分派收益率。計算年化預測分派收益率僅參考最低發售價及最高發售價。就在二級市場按有別於最低發售價及最高發售價的市場價格購買基金單位的投資者或持有基金單位的投資者並無在整個溢利預測期間持續持有而言，該等收益率將會不同。
- (3) 根據日期為2019年11月22日的每基金單位分派承諾契約。
- (4) 年化每基金單位分派承諾之收益率僅供說明用途。年化實際分派收益率或會有別於溢利預測期間的年化每基金單位分派承諾之收益率。計算年化每基金單位分派承諾參考最低發售價及最高發售價。就在二級市場按有別於最低發售價及最高發售價的市場價格購買基金單位的投資者或持有基金單位的投資者並無在整個溢利預測期間持續持有，該等收益率將會不同。

於溢利預測期間後的任何期間內並無作出任何溢利或每基金單位分派的預測。除每基金單位分派承諾外，招商局商業房託基金、房託管理人、受託人、承銷商、獨家上市代理人或任何其他參與全球發售的人士概無保證招商局商業房託基金的表現、償還資金或支付任何分派，或基金單位的任何特定回報。

前述表格載述的溢利預測及預測年度分派收益率乃根據最高發售價及最低發售價計算。有關分派收益率將因於二級市場按有別最高發售價及最低發售價的市價購入基金單位的投資者或持有基金單位的投資者並無在整個溢利預測期間持續持有而有所變動。

基準及假設

房託管理人已根據下列載述的假設編製溢利預測期間的溢利預測及預測每基金單位分派。房託管理人認為，該等假設於截至本發售通函日期屬妥當及合理。然而，接獲本發售通函的人士以及基金單位的所有潛在投資者應鑒於該等假設而考慮溢利預測及預測每基金單位分派並自行評估招商局商業房託基金的未來表現。

溢利預測期間的溢利預測

收益

收益乃來自(a)租金收入(來自寫字樓及購物中心)，(b)管理費收入，(c)停車場收入及(d)其他。

	溢利預測 期間
	人民幣千元
	預測
寫字樓及購物中心租金收入	20,333
管理費收入	2,354
停車場收入	398
其他	763
總計	23,848

寫字樓及購物中心的租金收入

租金收入指根據寫字樓或零售商舖租約自租戶確認之金額。根據國際財務報告準則第16號，獲授的任何免租期影響將在租賃期內按直線法攤銷。因此，預測的租金收入指預期於溢利預測期間的所有租約下產生的有效租金。

溢利預測期間的租金收入預測將為人民幣20百萬元。

於預計溢利預測期間的租金收入時，房託管理人已計及：(a)深圳目前及預期的整體經濟狀況，(b)物業現有及新租戶的現時及預期需求水平及(c)物業的翻新計劃，且房託管理人已作出以下假設。

租賃列表假設

下表載列溢利預測期間不同類別租戶應佔預計租金收入明細：

租戶類別	佔溢利預測期間租金收入的百分比				
	新時代廣場	科技大廈	科技大廈二期	數碼大廈	花園城
截至2019年6月30日的現有租賃承擔(將於溢利預測期間存續)	76%	89%	92%	87%	84%
於溢利預測期間的預計續約或新租賃	24%	11%	8%	13%	16%

溢利預測期間的溢利預測

租用率假設

下表載列於所示期間物業的歷史及預計租用率。房託管理人於作出租用率預測時已計及多項因素，包括溢利預測期間的到期情況、關連人士將簽訂的新租約、續租率及新租率。由於與關連人士簽訂新租賃協議，預期新時代廣場的租用率會大幅增加且數碼大廈的租用率預期於2019年12月31日恢復至正常範圍。

	租用率		
	實際	實際	預測
	於2018年 12月31日	於2019年 6月30日	於2019年 12月31日
新時代廣場	74.2%	74.5%	92.6%
科技大廈	92.1%	85.5%	84.8%
科技大廈二期	99.3%	89.8%	88.9%
數碼大廈	92.9%	79.9%	87.4%
花園城	99.8%	79.6%	79.3%

租金假設

市場租金假設為溢利預測期間訂立的預期新租約及續租租約的租金，並經參考以下各項後估計：(a)最近訂立的可比物業的租約的應付實際租金，及(b)蛇口寫字樓及零售商業物業市場的整體市況。在預測物業的市場租金時，董事亦會考慮多種物業特定因素，包括但不限於(a)物業的位置；(b)物業的樓齡；及(c)物業的租用水平及租戶到期情況。

據獨立物業估值師意見，與2018年12月31日的市場租金相比，寫字樓及購物中心於2019年12月31日的市場租金預計實現同比增長2%至5%。

相比截至2019年6月30日止六個月過往已出租每平方米的平均月租金，溢利預測期間預測已出租每平方米的平均月租金預期將實現相比前述市場租金按年增長更高的增長。過往已出租每平方米的平均月租金不同於市場水平，原因在於地鐵線的施工影響物業的便利性及租賃需求。

溢利預測期間的溢利預測

物業過往及預測已出租每平方米的平均月租金如下：

	截至2017年12 月31日止年度	截至2018年12 月31日止年度	截至2019年 6月30日 止六個月	溢利預測期間
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
新時代廣場	147	147	156	164
科技大廈	83	85	87	97
科技大廈二期	85	95	99	103
數碼大廈	93	101	105	112
花園城	<u>151</u>	<u>161</u>	<u>155</u>	<u>168</u>

管理費收入

管理費收入指就提供予租戶的物業管理服務所確認的物業管理費。房託管理人預測，溢利預測期間的管理費收入為人民幣2.4百萬元。

停車場收入

停車場收入指就停車位短期租賃及長期租賃確認的款項。停車場收入按每小時及每月計算。

預測停車場收入乃根據停車場的歷史趨勢及預期利用率計算。房託管理人預測，溢利預測期間的停車場收入為人民幣0.4百萬元。

其他

其他主要包括推廣費、空調費、公共區域佔用費、公用事業服務費及其他特定服務費。該項收入按月計算。

其他收入

其他收入主要包括利息收入及因租戶違約或提早退租而向租戶收取的補償。往年發生的提早退租部分歸因於物業採取主動升級租戶組合及尋求以新興行業為重點的新租戶的策略。房託管理人預計溢利預測期間不會出現提早退租的情況。

至於利息收入，房託管理人預期多餘的現金將存入儲蓄賬戶，根據中國人民銀行公佈的資料，實際年利率預期約為1%。

溢利預測期間的溢利預測

營運開支

在編製溢利預測時，房託管理人已對招商局商業房託基金的營運開支進行評估，營運開支包括(a)廣告及推廣；(b)代理費；(c)物業管理開支；(d)營運管理開支；(e)其他稅項；(f)維修及保養；及(g)其他開支。剔除上市開支乃由於非經常性質。部分上市開支將於截至2019年12月31日止期間計入損益賬戶。截至二零一九年十二月三十一日止期間的實際溢利及全面收益總額將會低於溢利預測期間的期內溢利及全面收益總額。上市開支的詳情載於本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析 — 上市開支」一節。

營運開支明細如下：

	溢利預測 期間 人民幣千元 預測
廣告及推廣	238
代理費	85
物業管理開支	2,754
營運管理開支	1,017
其他稅項	1,863
維修及保養	143
其他	1,520
總計	<u>7,620</u>

廣告及推廣

廣告及推廣開支主要用於吸引客戶前往花園城。溢利預測期間的估計開支為人民幣0.2百萬元。

代理費

代理費指聘請代理為物業招攬新租戶，而向其支付的佣金，相當於1至2個月的有效租金。於溢利預測期間，代理費預計為人民幣0.1百萬元。

物業管理開支

根據物業管理協議，招商局商業房託基金將就(a)花園城每年向物業管理人支付相當於人民幣650,000元的金額，及(b)就其他物業向物業管理人支付物業管理人每月就相關物業及租賃管理服務所收取費用及開支(空調開支及推廣費除外)及停車費總額12%的費用。此外，物業管理人因管理物業產生的相關成本將由相關境內項目公司悉數報銷。

溢利預測期間的溢利預測

營運管理開支

根據營運管理協議，營運管理人有權向境內項目公司收取相等於以下金額的費用：(i)境內項目公司月租金收入的5.0%；及(ii)境內項目公司翻新及翻修物業半年度資本支出的2.5%。該等開支將成為上市後產生的額外成本項目之一，原因是營運管理人於上市後將履行的職能已集中於集團層面，於上市前並無成本單獨分配至相關物業。

其他稅項

其他稅項包括印花稅、城市維護建設稅、教育費附加、房產稅及城鎮土地使用稅。房產稅按物業成本的比例徵收，城鎮土地使用稅按佔用土地面積的比例徵收。印花稅按溢利預測期間續租及新訂租約的份數計算，估計稅費為人民幣1.9百萬元。

維修及保養

維修及保養費用一般因新租期開始前進行的裝修工程而產生。根據溢利預測期間新租賃活動的預期水平，維修及保養費用預計為人民幣0.1百萬元。

其他開支

雜項開支主要包括核數師酬金、銀行手續費、保險、辦公開支及其他開支，於溢利預測期間預計為人民幣1.5百萬元。

投資物業公允價值增加

房託管理人認為，截至溢利預測期間的未來任何日期，物業市值將不會出現重大變動。因此，房託管理人假設，物業於2019年12月31日的市值將與上市日期的市值相同。因此，溢利預測並未考慮投資物業公允價值的任何變動。

應收款項減值虧損撥回(撥備)淨額

應收款項減值虧損撥回(撥備)淨額包括就貿易及其他應收款項確認的減值虧損。房託管理人假設於溢利預測期間並無或將會作出任何撥備。

折舊

折舊乃使用直線法於物業、廠房及設備(物業除外)的剩餘可使用年期內計提，並納入溢利預測。本集團假設並無物業、廠房及設備的重大出售或添置。

匯兌(虧損)收益

由於釐定任何未來日期的匯率缺少可靠依據，故並未對溢利預測期間的匯率的任何變動作出假設。

融資成本

於上市日期，招商局商業房託基金將訂立本金額最多為人民幣2,400百萬元的等值港元定期貸款融資，以及本金額最多為人民幣100百萬元的定期貸款融資。招商局商業房託基金將支付應於上市日期支付的前期費用人民幣14.4百萬元。銀行融資將按浮動利率或在提款日當天根據市場情況而決定的固定利率(取較低者)計息。請參閱本發售通函「重大協議及其他文件」一節。

房託管理人費用

房託管理人費用包括基本費用及浮動費用。該開支將為上市後將產生的額外成本項目之一。每年的基本費用為基本費用可供分派收入的10.0%。每年的浮動費用為某一財政年度的每基金單位分派與前一個財政年度的每基金單位分派之差額乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數目的25.0%。僅就計算浮動費用而言，每基金單位分派將於對浮動費用進行會計處理前但於對基本費用進行會計處理後計算。

自上市日期起至2022年12月31日止期間，不會產生或需支付任何浮動費用。

受託人費用

受託人有權每年按存置財產價值的0.015%至0.025%收取酬金。此外，招商局商業房託基金亦將於上市後向受託人支付一次性受理費180,000港元。

所得稅開支

所得稅費用的預測，乃假設招商局商業房託基金經營所在司法管轄區現行的稅務法規於溢利預測期間維持不變。

於中國註冊成立的企業須按25%的稅率繳納利得稅。溢利預測期間的預扣稅開支乃按截至2019年12月31日止六個月期間的稅率10%計算。

溢利預測期間的溢利預測

調整

根據信託契約，預測期間的可分派收入乃經計及對招商局商業房託基金綜合經審核除稅後純利進行調整的影響後得出。預測期間的調整預計為人民幣3.0百萬元，包括：

- 就扣除的遞延稅項作出的調整人民幣2,477,000元；
- 就扣除的折舊作出的調整人民幣2,000元；
- 就融資成本項下攤銷的非現金貸款安排費用作出的調整人民幣280,000元；及
- 就將以基金單位形式支付的部分房託管理人費用作出的調整人民幣250,000元。

就溢利預測而言，融資的預付費用人民幣14.4百萬元未納入年度可供分派收入的計算中，原因是該預付費用屬非經常性項目。

其他假設

房託管理人於編製溢利預測期間的溢利預測及預測每基金單位分派時已作出如下額外假設：

- 中國及招商局商業房託基金營運所在的香港的現有政府政策、法例、規則或規例、稅基或稅率、利率、匯率及通脹率不會出現可能對招商局商業房託基金的營運造成重大不利影響的任何重大改變。
- 物業於溢利預測期間的經營環境不會出現重大惡化，且招商局商業房託基金並無受到本發售通函「風險因素」一節所載任何風險因素的重大不利影響。
- 招商局商業房託基金的營運及業務不會因任何不可抗力事件或無法預料的因素或非房託管理人所能控制的任何無法預料的原因(包括但不限於發生天災、供應短缺、勞工糾紛、重大訴訟及仲裁)而受到嚴重影響或中斷。
- 本發售通函附錄一會計師報告所載的Frontier Shekou Commercial Limited通常採用的適用會計準則或其他財務報告規定不會發生變動，招商局商業房託基金將會採用相同會計準則或其他財務報告規定。預計其不會對溢利預測期間的溢利預測造成重大影響。
- 房地產投資信託基金守則不會發生變動。

溢利預測期間的溢利預測

- 於溢利預測期間的重要會計估計及判斷不會出現重大變動。
- 假設溢利預測乃經計及董事、主要高級管理層及其他必要人才持續參與房託管理人的營運後編製。此外，假設房託管理人於溢利預測期間能夠挽留其主要管理層人員及員工。
- 房託管理人預計於溢利預測期間不會出現任何特殊項目。
- 物業的實際狀況不會出現重大變化；
- 屆滿租約將根據預測概率按預測租金續約，且所有租約均可強制執行，而租戶將根據其各自條款履行其責任。
- 招商局商業房託基金預期訂立的新合約將具有類似於截至2019年12月31日止年度訂立的合約的主要條款，包括但不限於服務費及付款條款。
- 溢利預測期間物業價值並無變動。房託管理人假設，投資物業公允價值於溢利預測期間將不會有重大變動。因此，不會產生與整個期間物業公允價值變動有關的遞延稅項。
- 招商局商業房託基金將向基金單位持有人分派全部年度可供分派收入，且並無再投資安排。
- 於溢利預測期間並無訂立任何衍生金融工具。
- 就編製溢利預測而言，假設於溢利預測期間匯率不會出現重大變化。於編製預測時已採用下文所載匯率：

1美元 = 人民幣6.924元

1港元 = 人民幣0.8844元

儘管房託管理人認為有關溢利預測的假設及估計實屬合理，由於該等假設的固有不確定因素，任何或所有該等假設及估計可能被證實為不準確，因此，根據該等假設作出的溢利預測亦可能為不準確。

敏感度分析

本發售通函所載溢利預測及預測分派乃基於本節概述的多項假設，並可能受本發售通函「風險因素」一節所述的多項風險影響。有意投資者務請注意，未來事件概不可預測，並應預期本發售通函的預測數字可能出現不確定性及有所偏差。

為協助有意投資者評估部分而非全部假設對年化每基金單位分派的影響，下表顯示年化每基金單位分派對下文所載之若干假設變動的敏感度。此外亦應注意，下述年化每基金單位分派乃假設房託管理人將向基金單位持有人就溢利預測期間分派年度可供分派收入的**100%**，且不會自資本分派任何額外金額。因此，敏感度說明僅基於所考慮情況出現(假定所有其他假設及指標不變)導致年度可供分派收入的特定項目的變動。就相關規則或任何其他目的而言，說明並非溢利預測，因此申報會計師並無就此作出申報。

有意投資者應注意，敏感度分析不能窮盡且範圍有限，故本敏感度分析未能核實或審閱與本發售通函預測或預計數字有關的所有主要假設或其他假設。

詮釋敏感度分析時務須審慎行事。敏感度分析獨立處理各項變數的變動並假定所有其他假設及指標不變，但實質上，變動可能互有關連而該等變動可引致其他指標的變動。變動的影響可能會相互抵銷或結合。因此，各敏感度分析呈列的溢利預測影響未必可顯示各項敏感度分析結果可能出現的結果範圍。本分析並無意圖找出任何潛在變動的原因，或識別或量化其他項目的後續或相關變動或變化。

溢利預測期間的溢利預測

於溢利預測期間，收益、營運開支及借貸成本的變動對溢利預測的影響的敏感度分析結果如下：

	除稅前溢利 人民幣千元	除稅後溢利 人民幣千元	年化每基金 單位溢利 港元	年化每基金 單位分派 港元
原始金額	11,190	6,240	0.1038	0.1538
收益增加5%*	11,197	6,245	0.1039	0.1539
收益減少5%*	11,182	6,235	0.1037	0.1537
營運開支增加5%	10,837	6,011	0.1000	0.1494
營運開支減少5%	11,542	6,468	0.1076	0.1582
利率上升0.5%	10,691	5,741	0.0955	0.1453
利率下降0.5%	11,688	6,738	0.1121	0.1624
物業投資的公允價值增加5%	340,140	252,952	0.3226	0.1538
物業投資的公允價值減少5%	<u>-317,760</u>	<u>-240,473</u>	<u>-0.1149</u>	<u>0.1538</u>
	除稅前溢利 變動	除稅後溢利 變動	年化每基金 單位溢利變動	年化每基金 單位分派變動
收益增加5%*	0.06%	0.08%	0.10%	0.07%
收益減少5%*	-0.07%	-0.08%	-0.10%	-0.07%
營運開支增加5%	-3.15%	-3.67%	-3.66%	-2.86%
營運開支減少5%	3.15%	3.65%	3.66%	2.86%
利率上升0.5%	-4.46%	-8.00%	-8.00%	-5.53%
利率下降0.5%	4.45%	7.98%	8.00%	5.59%
物業投資的公允價值增加5%	2,939.68%	3,953.72%	210.79%	0.00%
物業投資的公允價值減少5%	<u>-2,939.68%</u>	<u>-3,953.73%</u>	<u>-210.69%</u>	<u>0.00%</u>

* 收益增加／減少指溢利預測期間的來自續租或新租賃的預期收益增加／減少。

分派聲明

招商局商業房託基金、招商局集團、招商蛇口、瑞嘉、招商置地、房託管理人、受託人、承銷商、獨家上市代理人或任何彼等各自之董事、代理人、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士概無對招商局商業房託基金之表現、資本償還或基金單位任何(或任何特定)回報之支付作出保證。

上市日期至2019年12月31日期間

倘無不可預見情況，基金單位持有人將由上市日期至2019年12月31日止期間預測獲派付0.0093港元的預測每基金單位分派，相當於年度分派收益率3.8%(按最高發售價計算)及4.5%(按最低發售價計算)(於各種情況下不包括其他交易成本)(假設於該段期間內將不會發行新基金單位)。年化預測分派收益率僅供說明用途。首個分派期間(即自上市日期至2020年6月30日)年化實際分派收益率或會有別於上市日期至2019年12月31日止期間的年化預測分派收益率(按預測每基金單位分派計算)。

基礎及假設

上述預測分派收益率乃按最高發售價及最低發售價(不包括其他交易成本)計算。投資者於二級市場按有別於最高發售價或最低發售價(不包括其他交易成本)的市價購買基金單位之分派收益率，則按該二級市場購買價計算，因而將與上述預測分派收益率有所不同。

每基金單位分派承諾

於2019年11月22日，賣方的控股公司瑞嘉與受託人(以其作為招商局商業房託基金受託人的身份)及房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)訂立每基金單位分派承諾。根據每基金單位分派承諾，瑞嘉已根據下述條款承諾，招商局商業房託基金就自上市日期至2022年12月31日期間各相關期間的每基金單位分派將不低於相應地承諾的每基金單位分派。概無就截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度作出任何溢利或每基金單位分派預測。於2022年12月31日後期間概無有關每基金單位分派承諾。上述承諾受每基金單位分派承諾的條款規限，並假設房託管理人就相關期間分派100%年度可供分派收入。倘於每基金單位分派承諾期間新發行任何基金單位(以基金單位支付房託管理人基本費用除外)，則年化每基金單位分派承諾應當下調。有關每基金單位分派承諾的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議及其他文件 — 每基金單位分派承諾」一節。

未經審核備考財務狀況表

未經審核備考財務狀況表乃根據本發售通函附錄一所載之會計師報告編製。未經審核備考資產負債表闡明以下各項的影響(i)資產注入；(ii)結算指定Frontier應付款項；(iii)根據全球發售發行基金單位；及(iv)提取貸款融資人民幣1,900百萬元，猶如該等事件已於2019年6月30日發生。

有關進一步詳情，包括基於最高發售價及最低發售價(僅為說明用途)前身集團於2019年6月30日之未經審核備考財務狀況表，請參閱本發售通函附錄二。

市場顧問獲房託管理人委託編製中國尤其是粵港澳大灣區的房地產市場報告，下文所述乃主要基於市場顧問報告。

房託管理人認為，下文所載的若干資料來源為有關資料的合適來源，並於摘錄及轉載有關資料時已採取合理謹慎態度。房託管理人並無理由認為有關資料為虛假或存在誤導成份或遺漏任何其他資料致使下述資料為虛假或存在誤導成份。有關資料未經招商局商業房託基金、招商局集團、招商蛇口、瑞嘉、招商置地、房託管理人、受託人、獨家上市代理人或參與全球發售的任何其他人士作獨立核證(市場顧問就其報告相關部分(如適用)除外)，亦無就其準確性發表任何聲明。

中國、粵港澳大灣區及深圳的宏觀經濟概覽

中國的宏觀經濟

於過去五年，中國國內生產總值一直保持平穩增長，原因為中國政府專注於經濟發展質量以及經濟結構調整而非僅數字增長。因此，中國國內生產總值於未來五年預計將繼續溫和增長。於2023年，中國的整體國內生產總值預計將達到約人民幣122.4萬億元，自2019年至2023年的複合年增長率約為6%。過去五年經濟穩步增長令人均可支配收入由2014年的約人民幣20,167元平穩增至2018年人民幣28,228元及消費品零售總額由2014年的約人民幣27.2萬億元增至2018年約人民幣38.1萬億元。

由於住房及商業單元的建設以及城市改建增加，很可能將對房地產市場產生正面影響，故城市化比率預期亦將從2018年的約59.6%增至2023年的約65.1%。

粵港澳大灣區的宏觀經濟

概況

粵港澳大灣區由「9+2」個城市組成，包括珠江三角洲的9個城市(即肇慶、佛山、江門、廣州、東莞、中山、珠海、惠州及深圳)和香港及澳門，於2018年按人均國內生產總值及人均收入計為全球第四大灣區。於2018年，粵港澳大灣區總土地面積為56,000平方公里，總人口達約7,000萬。於2018年，粵港澳大灣區合計國內生產總值達約人民幣10.9萬億元，佔中國國內生產總值的約12%。尤其是，2018年，深圳作為粵港澳大灣區的核心城市，亦稱為「大灣區新增長引擎」及全球科技創新中心。

房地產業是所有主要灣區為數不多的共同代表性產業之一，如粵港澳大灣區、東京灣區、舊金山灣區及紐約灣區。近年來，粵港澳大灣區的國內生產總值增速保持在7%左右，是其他三個主要灣區增長率的兩倍多。隨著粵港澳大灣區的經濟發展，房地產業作為一項重要產業，發展前景廣闊。

粵港澳大灣區的房地產市場

粵港澳大灣區九大城市房地產總投資由2013年的約人民幣5,371億元大幅增長至2018年的約人民幣11,490億元，佔2018年中國房地產總投資的約9.6%。在粵港澳大灣區的經濟增長推動下，預期未來粵港澳大灣區整體房地產投資將繼續保持高速增長。

於2019年2月，中國政府發佈發展規劃綱要，據此，預計粵港澳大灣區的經濟規模將進一步擴大及刺激對商業物業的需求。中國政府已為粵港澳大灣區發展推出八項措施，以吸引香港及澳門的人才及專業人士來粵港澳大灣區工作，而這將可能增加區內的辦公單位及住房需求。

粵港澳大灣區基礎設施發展

在現有城市軌道交通、高鐵及城際鐵路以及機場基礎設施的基礎上，粵港澳大灣區計劃進一步發展基礎設施，新建城市內部軌道交通、城際交通及航空設施，力爭於2020年前整合粵港澳大灣區城市為「一小時生活圈」(通常指在一小時內可到達所有基礎便利設施的社區)。

深圳的宏觀經濟

作為粵港澳大灣區的核心城市之一，深圳2018年國內生產總值達人民幣2.4萬億元，較2017年同比增長7.6%。預期2023年深圳國內生產總值總量將達人民幣3.4萬億元，自2019年起複合年增長率為6.7%。深圳過往五年的國內生產總值增長率高於全國整體增長率。

深圳國內生產總值的穩定增長反映了深圳城市經濟的廣泛發展，這反過來帶動居民可支配收入及消費能力的快速增長。於2018年，深圳人均可支配收入達到人民幣57,543元，較2017年同比增長8.7%。人均可支配收入預計將以溫和的速度增長，並繼續受益於穩定的經濟發展。

未來，預期深圳將繼續側重科技創新及發展金融產品。其將繼續作為粵港澳大灣區發展的核心引擎發揮重要作用。

深圳的基礎設施發展

深圳目前擁有完善的交通網絡，為全國19個綜合性鐵路樞紐之一，擁有連接華東及華北的高速鐵路線；深圳亦擁有5條城際高速公路，連接廣州、東莞、汕頭及惠州；及7條市內高速公路。深圳國際機場的航線網絡亦連接歐洲、美洲、大洋洲、亞洲及非洲五大洲，可達50個城市。

展望未來，深圳內外交通連接性將進一步改善。預計未來五年將有7條新的地鐵線路開始營運，且現有線路將進行翻新及擴建。城際鐵路將進一步發展以連接更多城市，且將建設一個新的航站樓以擴展深圳國際機場。

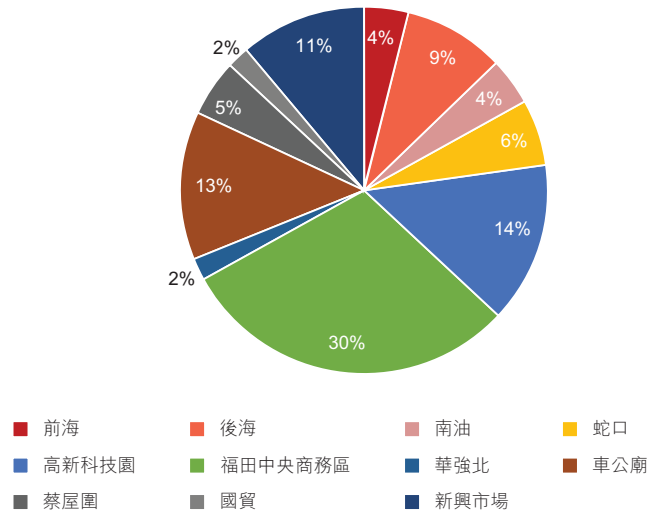
深圳房地產市場

深圳房地產投資總額於過去六年迅速增長，由2013年約人民幣877億元增至2018年逾人民幣2,600億元，複合年增長率超過24.3%。該增長乃受經濟增長、工業發展、人口增長及收入增長以及交通設施的不斷改善等因素推動。於2019年8月，中國政府頒發《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》，倡導深圳發展為在粵港澳大灣區發揮關鍵作用的綜合性國際科技創新中心。預期深圳於粵港澳大灣區的定位將為深圳的房地產市場帶來積極影響。科技創新的發展將帶動深圳現有科技領域業務的發展及擴展，並吸納國內外技術相關企業於深圳設立辦公地點，以上兩者均將促使深圳寫字樓、商業園區及工業園區的需求不斷增加。從而，該情況亦將對深圳的整體經濟狀況起到激勵作用。

A. 深圳寫字樓市場

深圳寫字樓市場發展的主要推動力包括：(i)深圳經濟快速發展；(ii)高科技及金融行業發展；(iii)交通及基礎設施改善；及(iv)粵港澳大灣區政府支持。下圖載列於2019年第一季度末深圳的寫字樓供應分佈：

深圳寫字樓供應分佈(按地區)



資料來源：萊坊市場數據

於2019年第一季度末，深圳寫字樓總供應量約為10,353,300平方米，主要分佈於福田區（包括福田中央商務區、車公廟及小部分新興商業區）、南山區、羅湖區及其他新興商業區（例如龍華區、龍崗區及寶安區）。於2019年第一季度末，福田區為深圳總供應的最大供應區（約45%），其次為南山區約37%，羅湖區約7%及其他新興商業區約11%。

深圳甲級及乙級寫字樓市場

甲級及乙級寫字樓有多方面的差別。甲級寫字樓通常位於中心區域，距地鐵站的步行距離約為5至10分鐘。甲級寫字樓樓齡通常低於10年，且每層建築面積至少為1,300平方米。乙級寫字樓通常位於中心地段附近，距地鐵站的步行距離約超過10分鐘。其樓齡一般均超過10年，建築面積較小。相比乙級寫字樓，甲級寫字樓的建築物外牆更為優質且設計更加精良。

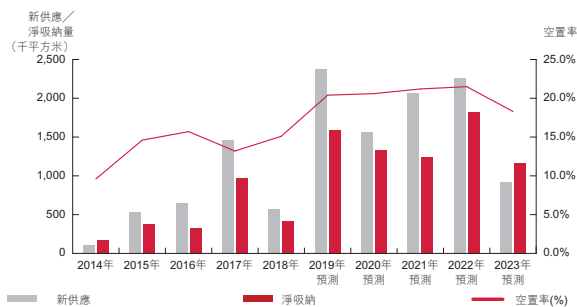
行業概覽

下表載列評估深圳甲級和乙級寫字樓時寫字樓市場通常考慮的因素清單：

	甲級	乙級
位置	中心地段	中心地段附近
便利性	距地鐵站的距離為5至10分鐘	距地鐵站的距離超過10分鐘
辨識度	容易辨識	可辨識
建築面積	> 30,000平方米	> 10,000平方米
樓面面積	> 1,300平方米	> 800平方米
淨空高度	> 2.7米	> 2.5米
架空活動地板	已安裝	未安裝
建築物外牆	優質材料且設計精良	材料良好
建築物內部	大堂的空高至少為兩層樓(淨空高度 > 5米/公共區域的裝修高端)	大堂鋪砌大理石，公共區域的裝修中端
HVAC系統	中央空調系統/可變風量(可變風量)、多扇送風機	中央空調系統
物業管理	由知名的物業管理公司管理	由本地物業管理公司管理
樓齡	< 10年	> 10年
電梯	等待時間 < 40秒、每台電梯的服務面積 < 5000平方米	等待時間 > 40秒、每台電梯的服務面積 < 6000平方米
停車場	每150至200平方米一個停車位	每300平方米一個停車位

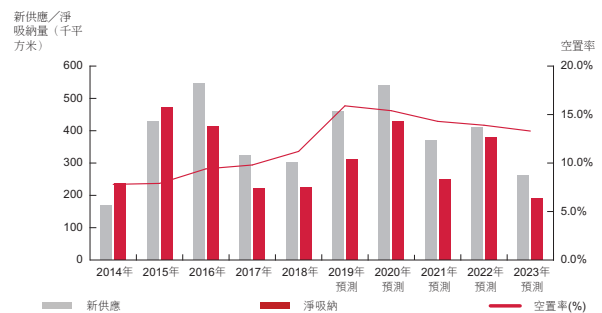
下圖載列2014年至2023年(預測)甲級及乙級寫字樓的過往及預測新供應、淨吸納量及空置率：

深圳甲級寫字樓新供應及淨吸納量



資料來源：萊坊市場數據

深圳乙級寫字樓新供應及淨吸納量



資料來源：萊坊市場數據

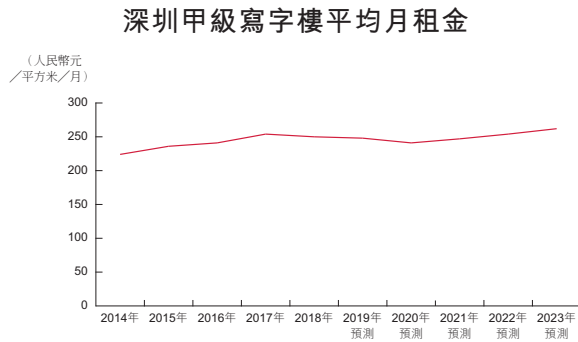
2014年新甲級寫字樓的供應量從2014年的110,000平方米增加至2017年約1,500,000平方米，複合年增長率為139%，這是由於2014年至2017年新寫字樓項目不斷落成，直至2018年因較少新寫字樓落成而降至573,000平方米。供應量預計於2019年將達到峰值2,380,000平方米，原因為於2022年後回復至較低水平前大量新寫字樓項目已集中完成。於2023年前，約80%新增供應的甲級寫字樓位於南山區。就新的乙級寫字樓供應量而言，年供應量從2014年的170,000平方米增加至2016年的547,000平方米，隨後於2018年回落至301,000平方米，原因是於2017年及2018年更少的乙級寫字樓項目完成並進入市場。預計供應量於2019年至2020年將反彈，原因是龍華區、龍崗區、光明區及寶安區的供應量增加。預計2021年至2023年完成的乙級寫字樓項目會減少。

2014年至2018年甲級寫字樓的年均淨吸納量為約460,000平方米。年吸納量與2014年至2018年甲級寫字樓的新供應量一致。預計主要因與美國的貿易戰引起的經濟不明朗將導致短期內的吸納速度放緩。2022年後，預計深圳及粵港澳大灣區的發展將刺激淨吸納量。2014年至2018年乙級寫字樓的年均淨吸納量維持在約310,000平方米的高位。2019年到2023年，預計年度淨吸納量將根據深圳新增供應量而波動。

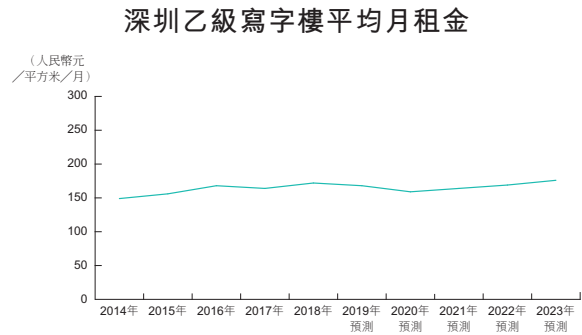
2014年至2018年甲級寫字樓空置率介乎9.6%至15.1%，並預計於2019年由於新項目供應增加而上升至20.4%。未來五年，將有大量新項目上市，預期會令一段時間的平均空置率維持高位。由於深圳及粵港澳大灣區的經濟發展，預計空置率將於2022年後下跌。乙級寫字樓的空置率由2014年的7.8%逐漸增加至2018年的11.2%，平均年空置率約為9.2%。由於乙級寫字樓供應增加、來自甲級寫字樓的競爭以及主要因與美國的貿易戰引起的經濟不明朗，於2019年，空置率預期將升至約15%。然而，乙級寫字樓預期將持續吸引中小型企業，因此，2019年至2023年，空置率預期將穩步下降。

上述內容僅闡釋深圳的寫字樓市場，未必表示蛇口市場的預期供應、吸納量及空置率。有關蛇口寫字樓市場的資料，請參閱本發售通函本節「B. 蛇口寫字樓子市場 — 蛇口甲級及乙級寫字樓市場」分節。

下圖載列深圳甲級及乙級寫字樓的過往及預測平均月租金(含稅)：



資料來源：萊坊市場數據



資料來源：萊坊市場數據

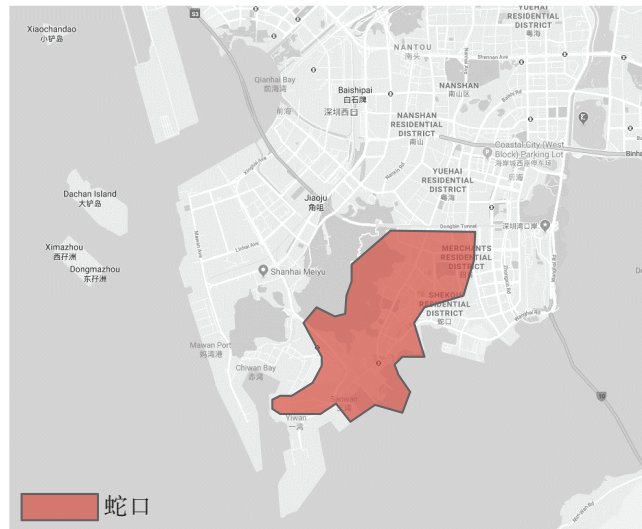
於2018年趨於平穩至每月每平方米人民幣250元的水平之前，甲級寫字樓的平均月租金從2014年的每月每平方米人民幣224元溫和上漲至2017年每月每平方米人民幣254元。

乙級寫字樓的平均月租金於2014年至2016年穩定上升，之後平均月租金由2017年的每平方米人民幣164元升至2018年的每平方米人民幣172元。

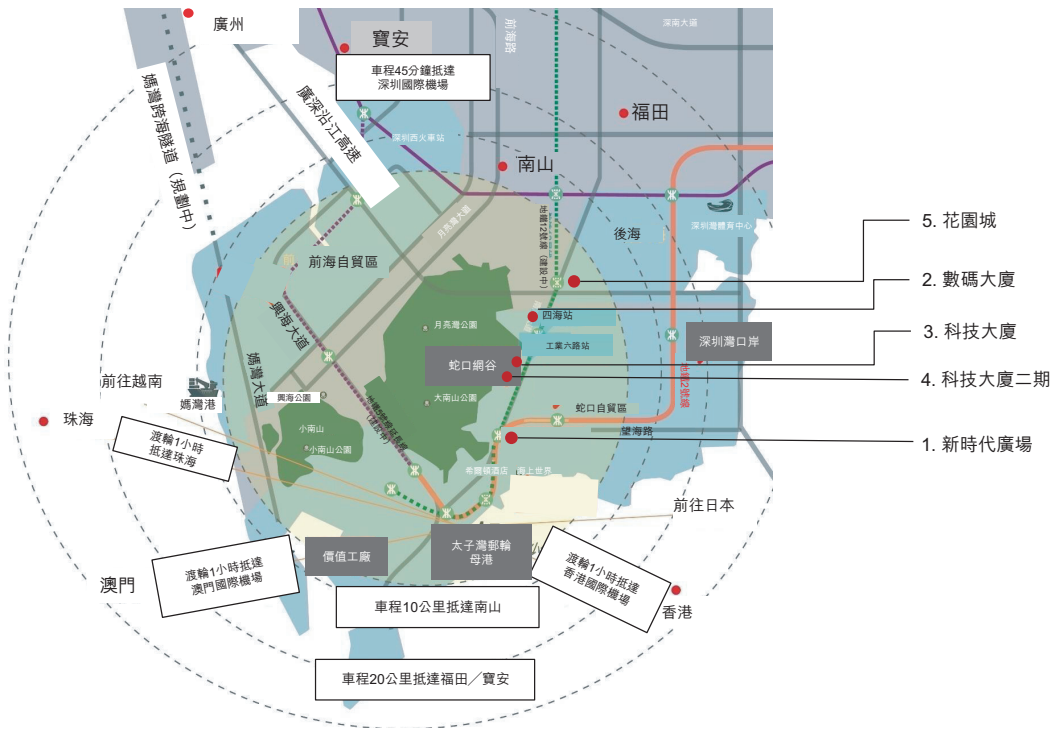
於2019年至2023年，在新寫字樓供應推動下，尤其是在南山區及前海分區，深圳甲級及乙級寫字樓的租金將面臨下行壓力。另一方面，對南山區及福田區優質寫字樓的強勁需求將會刺激租金增長，部分緩解未來五年因供應大量增加帶來的租金下行壓力。

B. 蛇口寫字樓子市場

蛇口過去一直被指定為工業區，現已逐步轉型為高科技及服務導向商業區，地段方便，臨近機場、遊輪港口、鐵路站以及深圳灣港口，交通網絡發達。以下地圖顯示蛇口的輪廓及交通網絡：



資料來源：根據南山區的法定圖則的區域

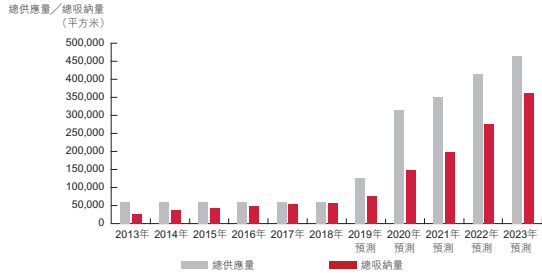


資料來源：菜坊市場數據

蛇口甲級及乙級寫字樓市場

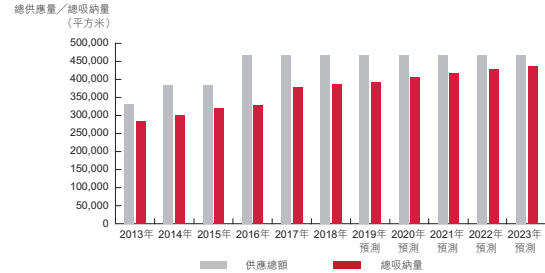
下圖載列2013年至2023年蛇口甲級及乙級寫字樓的過往及預測總供應及總吸納量：

蛇口甲級寫字樓的供應及吸納量



資料來源：萊坊市場數據

蛇口乙級寫字樓的供應及吸納量

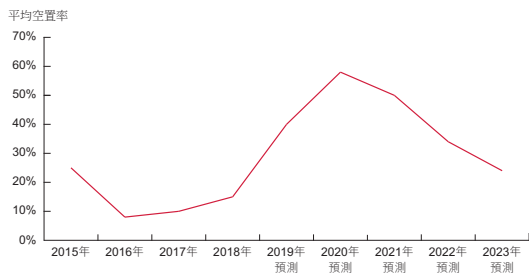


資料來源：萊坊市場數據

自2016年以來，蛇口未曾增加供應乙級寫字樓，綜合吸納量一直穩步增加。因此，寫字樓的需求將會因新供應的甲級寫字樓而滿足，故預期甲級寫字樓的未來吸納量穩定增長。

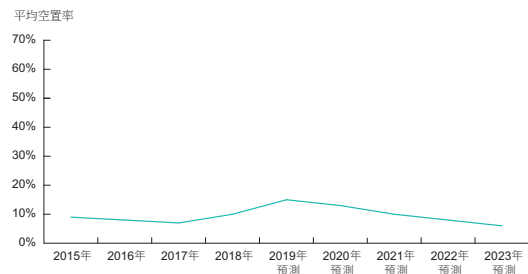
下圖載列蛇口甲級及乙級寫字樓的過往及預測空置率：

蛇口甲級寫字樓的過往及預測空置率



資料來源：萊坊市場數據

蛇口乙級寫字樓的過往及預測空置率



資料來源：萊坊市場數據

甲級寫字樓的空置率於2019年預期將上升至40%，於2020年達至最高約58%，乃因太子廣場、新時代廣場二期以及太子灣分區地塊寫字樓等幾個代表性項目分別於2019年及2020年完工所致。於2019年及2020年，該等新樓宇將提供合計約96,167平方米及158,354平方米甲級寫字樓供應。其後，空置率於2023年預期將降至約24%。現有甲級寫字樓的空置率預期將不會受到明顯影響。

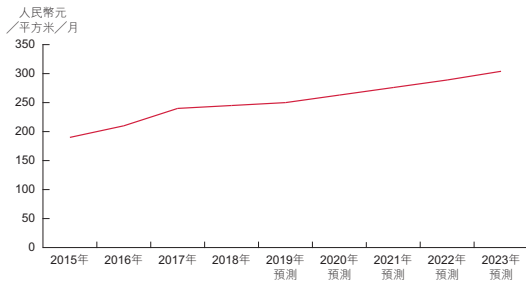
行業概覽

乙級寫字樓空置率於2015年至2018年維持穩定，介乎約7%至10%。由於深圳於2019年第二季度之前的整體經濟表現受到與美國貿易戰的影響，2019年的空置率略微上升至約15%。由於粵港澳大灣區的總體經濟增長情況向好，預計2020年至2023年空置率將下降。

地鐵12號線預計於2022年開始營運後，蛇口與寶安、後海及深圳國際機場的連接預期將改善，進而可能提升甲級及乙級寫字樓的吸納量。

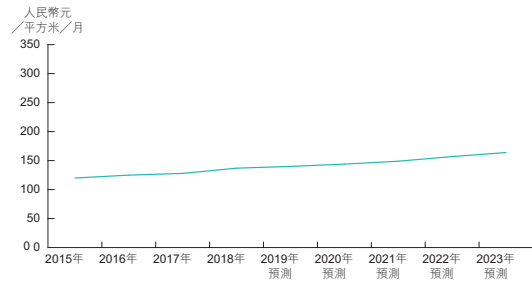
下圖載列蛇口甲級及乙級寫字樓的過往及預測平均月租金(含稅)：

蛇口甲級寫字樓的過往及預測平均月租



資料來源：萊坊市場數據

蛇口乙級寫字樓的過往及預測平均月租



資料來源：萊坊市場數據

2015年至2018年，蛇口甲級及乙級寫字樓的平均月租金呈現穩步增長趨勢，於2019年，預期甲級寫字樓將繼續略增長至每月每平方米人民幣250元，及乙級寫字樓將繼續略增長至每月每平方米人民幣140元。受益於深圳整體經濟增長，預期甲級及乙級寫字樓的平均月租金複合年增長率將分別約為7%及3.9%。

自2019年至2023年，預計蛇口將建成合共八個甲級寫字樓項目，其中，兩個位於新時代廣場附近，及另外六個項目位於太子灣分區，距新時代廣場約2公里。儘管未來數年將新增寫字樓供應，惟供應主要集中於仍在開發中的太子灣分區，相較新時代廣場，該地區缺少寫字樓的配套設施，因此對蛇口甲級寫字樓的需求預期不會受到明顯影響。隨著地鐵12號線於2022年投入營運及蛇口港口和產業園的升級，蛇口有望進一步吸引具有租賃需求的企業。此外，蛇口自2015年以來一直屬於前海蛇口自貿區，預計於前海分區註冊的有關企業亦有助於增加對蛇口寫字樓的需求。

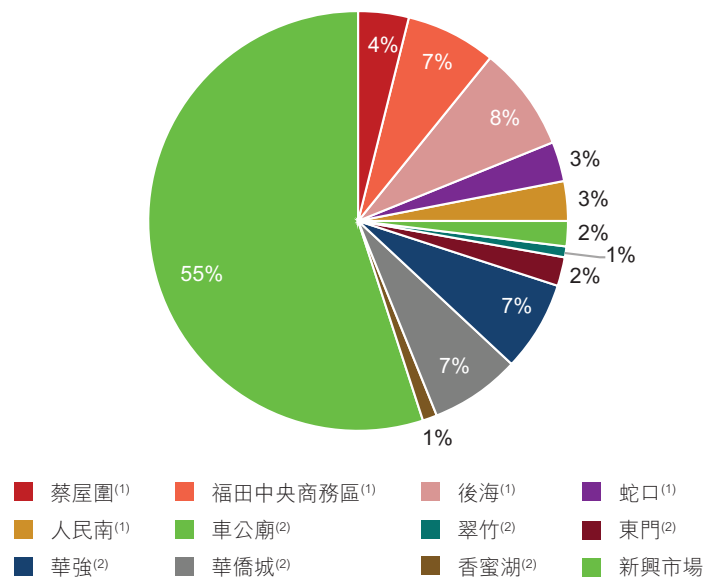
C. 深圳零售商業物業市場

深圳零售商業物業市場發展的主要推動因素包括(i)人口增長；(ii)人均可支配收入及消費水平提高；(iii)交通設施改善；(iv)粵港澳大灣區的政府支持；及(v)零售業務的表現。概而括之：自2010年至2018年，深圳人均可支配收入及消費水平持續增長。於過往五年，每年人均消費佔人均可支配收入的比例保持在70%以上。未來，收入的進一步增加及高水平的消費預期將促進零售商業物業市場的發展。

深圳的零售商業物業主要分佈在羅湖、福田及南山商業區主導的核心零售商業區及二級零售商業區，以及寶安、龍崗及光明區等其他新興市場。於2019年第一季度末，深圳零售商業物業總供應約為600萬平方米，底層平均租金約為人民幣692元／平方米／月，空置率較低，僅約為3.1%。零售商業物業的租戶包括餐廳、零售店、提供沉浸式、親身實踐及多感官體驗的體驗店、超市及電影院。

2019年第一季度末深圳不同商業區劃分的深圳零售商業物業市場分佈如下：

深圳零售商業物業的供應分佈(按商業區計)



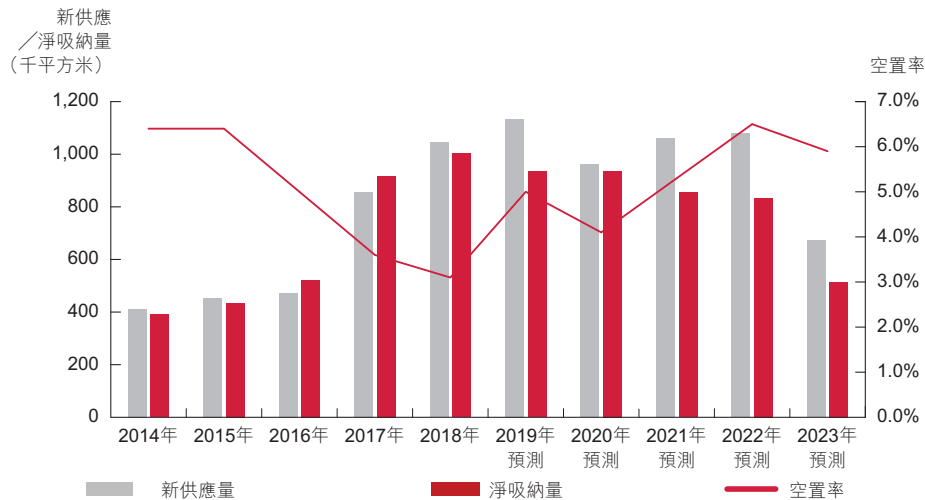
資料來源：萊坊市場數據

附註：

1. 核心零售商業區包括蔡屋圍、福田中央商務區、後海、蛇口及人民南。
2. 二級零售商業區包括車公廟、翠竹、東門、華強、華僑城及香蜜湖。

下圖載列深圳零售商業物業的過往及預測新供應及淨吸納量：

深圳零售商業物業的新供應及淨吸納量



資料來源：萊坊市場數據

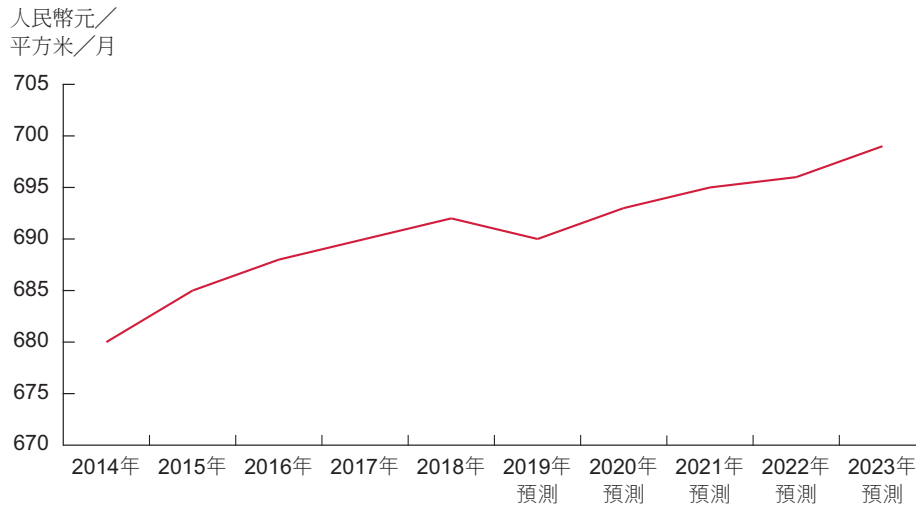
自2014年至2016年，零售商業物業新供應量保持穩定，年均增長約450,000平方米。2017年零售商業物業新增供應量大幅增加，2018年持續增長；據估計，深圳的零售商業物業新增供應量於2019年將達到峰值約1,130,000平方米，於2023年回落至約670,000平方米前自2020年至2022年將保持增長，由約960,000平方米增加至1,080,000平方米，其中約70%將集中在龍華區、龍崗區及寶安區等新興商業區，25%將位於核心零售商業區，其餘5%將位於二級零售商業區。

自2014年至2018年，市場需求強勁，所有零售商業物業的新供應量大部分獲吸收。預期淨吸納量將保持合理，2019年至2022年平均每年約900,000平方米，而於2023年降至約510,000平方米。

深圳零售商業物業空置率於2014年至2015年期間保持穩定，由於需求強勁，於2018年大幅下降至約3.1%。根據最近推出的零售商業項目可用預租率，預期整體市場空置率將略有上升但仍然保持在較低水平。

下圖載列深圳零售商業物業的過往及預測平均月租金：

深圳零售商業物業的平均月租金(底層)⁽¹⁾



資料來源：萊坊市場數據

附註：

⁽¹⁾ 底層租賃價格乃零售商業物業租賃價格水平的指標。

自2014年至2017年，深圳零售商業物業平均月租金(底層租金)呈穩定上升趨勢。於2018年，該增長趨勢有所放緩，而平均月租金達到約人民幣692元/平方米。隨著2019年供應量加大，空置率上升預期將導致全市商業物業租賃的平均月租金略有下降。儘管未來幾年寶安區、龍華區及龍崗區等新興商業區將有大量新供應，有關新供應預期不會影響商業物業相對成熟的南山區，預計平均月租金將略有增加，預計零售商業物業平均月租(底層租金)到2023年底將達到約人民幣699元/平方米。

D. 蛇口零售商業物業子市場

目前蛇口僅有三個零售商業物業，即花園城、匯港購物中心及海上世界，該三項物業分別專注於社區定向消費、區域性休閒及零售消費以及中高端休閒消費。蛇口的零售商業物業累計總供應為168,000平方米。到2023年，蛇口預期將擁有總面積約420,000平方米的優質零售商業物業，佔南山區總量約2,470,000平方米的約17%。

行業概覽

下圖列示蛇口及周邊地區零售商業物業的位置：



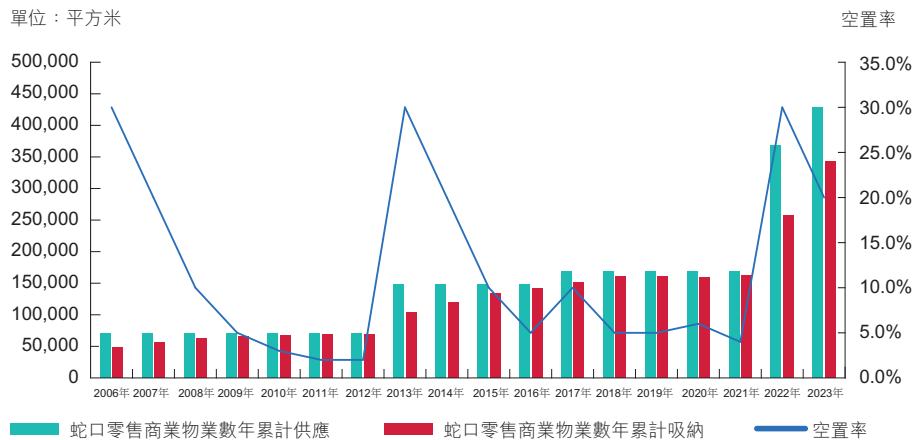
資料來源：萊坊市場數據

附註：

(1) 周邊零售商業物業主要包括購物中心及百貨商店，主要聚焦高端城市零售、中高端城市及區域零售以及中端社區零售。

下圖載列2006年至2023年蛇口零售商業物業的過往及預測累計供應及吸納量：

2006年至2023年蛇口零售商業物業累計供應及吸納量



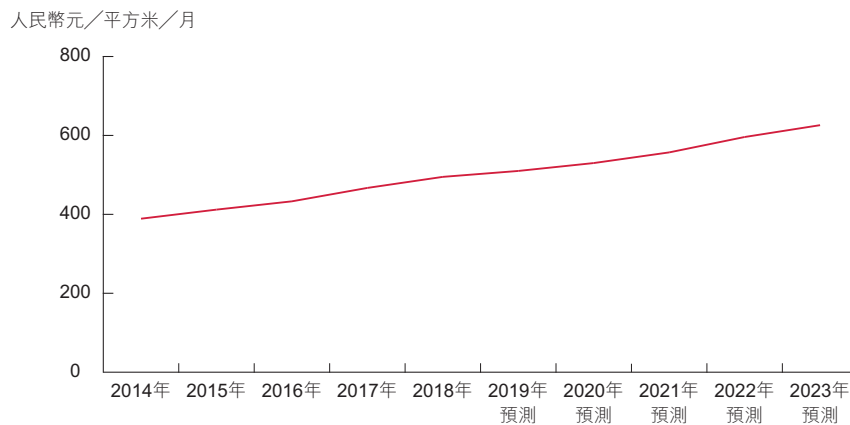
資料來源：萊坊市場數據

行業概覽

於2013年前，蛇口僅有一棟零售商業物業。吸納量亦保持穩定，導致空置率下降。於2013年，由於海上世界的完工，市場供應增加，空置率上升至約30%，然而，由於2013年至2016年概無其他新增供應，同時吸納量不斷增加，故空置率急劇下降至約5%。於2017年，零售商業物業供應稍有增加，導致空置率略微上升。然而於2018年，隨著吸納率不斷上升，空置率下降至約5%。預期2018年至2021年空置率將保持穩定。然而，由於太子灣濱海商業街項目於2022年及2023年推出，預計空置率將會上升。現有零售商業物業的空置率預計不會受到顯著影響。

下表載列蛇口零售商業物業的過往及預測平均月租金(含稅)：

蛇口零售商業物業的平均月租金(底層)⁽¹⁾



資料來源：萊坊市場數據

附註：

(1) 底層租賃價格乃零售商業物業租賃價格水平的指標。

由於2014年至2018年零售商業物業的供應有限，故2014年至2018年蛇口零售商業物業的年平均月租金逐年增長。於2018年，底層平均月租金為每平方米人民幣495元。據估計，2019年至2023年月平均租金將繼續以約5.3%的複合年增長率增長。預計2022年及2023年太子灣濱海商業街項目的推出不會對租金增長造成重大影響，並預期2019年至2023年平均月租金年增長率約為5%。

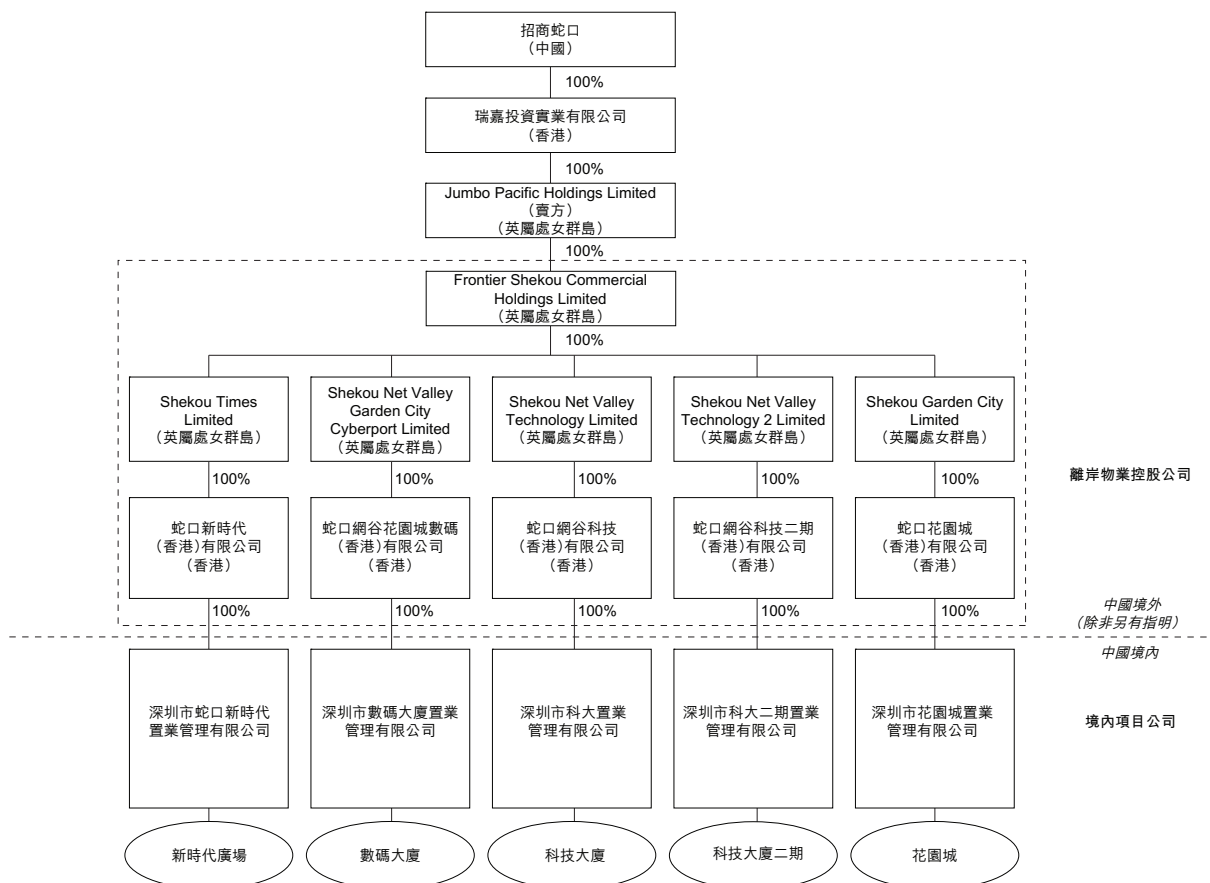
展望未來，後海及前海分區及蛇口計劃興建若干座新零售商業物業。位於蛇口的兩個項目(即太子灣濱海商業街及I PARK二期)均為購物中心，預計於2022年至2023年開業。然而，該等項目的定位均不同於花園城，故開業後預期不會產生直接競爭。

招商局商業房託基金的重組、架構及組織

重組

在籌備全球發售時，已進行涉及以下各項的一系列交易：(a)成立房託管理人；(b)成立招商局商業房託基金及控股公司；(c)結算關聯方結餘；及(d)賣方有條件將前身集團轉讓予招商局商業房託基金(統稱「重組」)。

下圖列示最後可行日期物業的股權架構。



招商局商業房託基金的重組、架構及組織

重組的主要步驟概述於下文：

(a) 成立房託管理人

- 房託管理人根據公司條例於2019年6月22日在香港註冊成立，僅為管理招商局商業房託基金的資產。房託管理人獲證監會發牌進行資產管理的受規管活動。房託管理人為招商置地的間接全資附屬公司。

(b) 成立招商局商業房託基金及控股公司

- 招商局商業房託基金按房託管理人及受託人以彼等各自身份於2019年11月15日訂立的信託契約成立。除本發售通函內「修訂、豁免及發牌的條件」一節所述者外，招商局商業房託基金以與房地產投資信託基金守則之條文及規定相符的方式組織及管理。招商局商業房託基金的受託人為德意志信託(香港)有限公司，一間根據受託人條例第77條於香港註冊成立並登記為信託公司的公司。受託人根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。
- 控股公司(招商局商業房託基金的全資附屬公司)於2019年7月2日在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島商務公司。控股公司亦為資產注入完成後將持有Frontier股份的買方。

(c) 結算關聯方結餘

預計2019年6月30日若干關聯方結餘將以下列方式結算：

- 人民幣1,146,075,000元將於資產注入完成日前由招商蛇口向境內項目公司償還；
- 人民幣65,000元將於資產注入完成日前由境內項目公司向招商蛇口及招商商置償還；及
- 於Frontier Shekou結欠賣方的人民幣1,044,014,000元當中，人民幣87,677,000元已用現金結清。餘下人民幣956,337,000元，即非指定Frontier應付款項，預計將於資產注入完成日期後結算，完成時間視境內項目公司的資本削減及股息流程決定。房託管理人將於2020年2月底之前完成兩項程序並結清非指定Frontier應付款項。

(d) 轉讓前身集團予招商局商業房託基金

於2019年11月25日，房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)及買方與賣方(作為賣方)及瑞嘉(作為保證人)訂立買賣契約，據此，買方同意收購Frontier股份並接納賣方已指定Frontier應付款項的轉讓，於資產注入完成日擁有買賣契約隨附的權利。

招商局商業房託基金根據買賣契約向賣方應付的初始對價(即5,835.1百萬港元)加初步調整金額的總額將按以下方式償付：

- (a) 1,292.2百萬港元，通過按固定發行價3.42港元(相等於最低發售價)向瑞嘉(即獲賣方提名收取基金份額對價之訂約方)發行基金份額對價(即377,819,549個基金單位，佔於上市日期全部已發行及未發行基金單位(假設超額配售權未獲行使)的33.5%)償付；及
- (b) 餘下款項通過向賣方交付不計息承兌票據(「承兌票據」)償付。

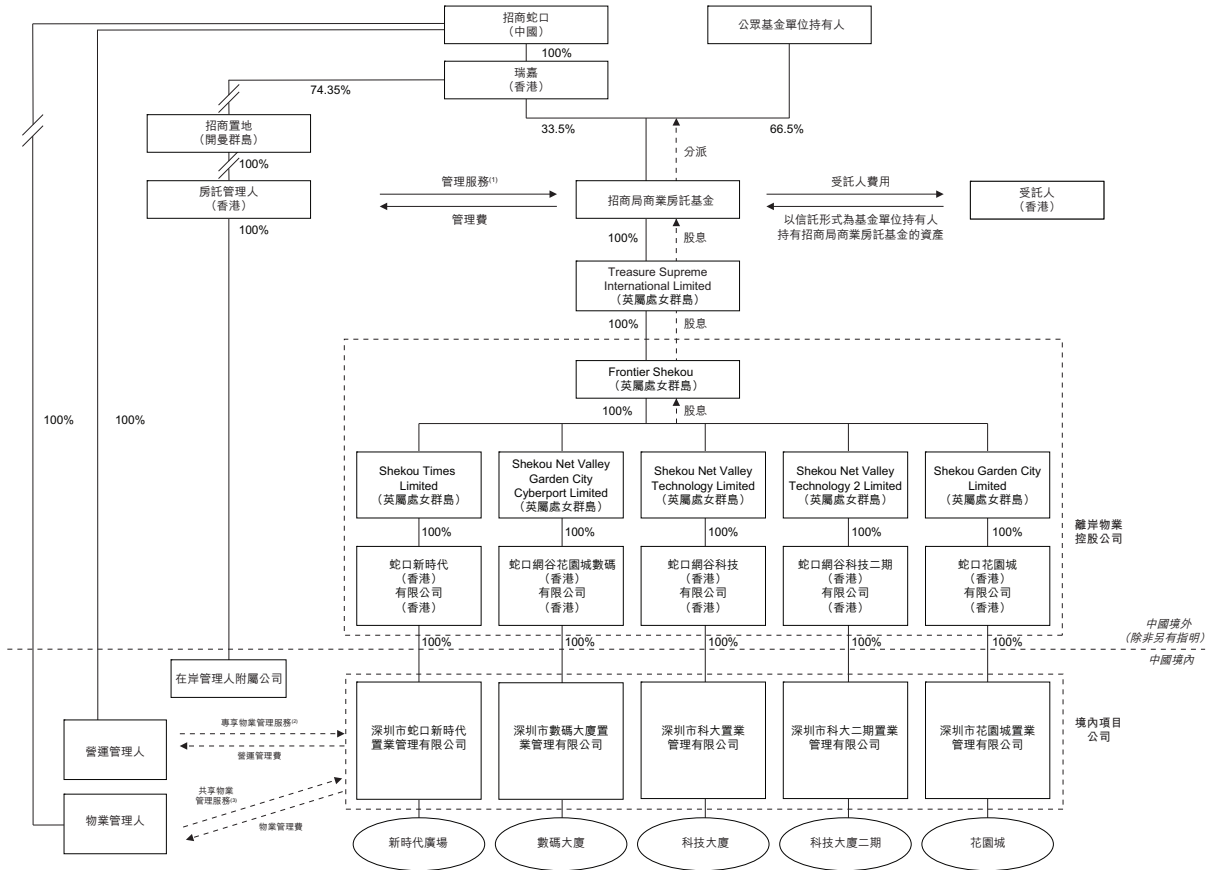
Frontier股份的轉讓(並因此成為前身集團)及Frontier應付款項的轉讓將在資產注入完成日(預計將為上市日期前兩個營業日)完成。進一步調整付款(即最終付款)應在資產注入完成日後根據Frontier Shekou的調整後資產淨值(基於釐定日期的經審計賬目)作出。有關買賣契約的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」一節。

所有權架構及主要合約關係

緊隨全球發售完成後，招商蛇口將透過瑞嘉間接持有招商局商業房託基金全部已發行基金單位的33.5%(如超額配售權未獲行使)或招商局商業房託基金全部已發行基金單位的30.2%(如超額配售權獲悉數行使)。房託管理人由招商置地間接全資擁有，而招商置地則由招商蛇口持有74.35%權益。

招商局商業房託基金的重組、架構及組織

下圖描述招商局商業房託基金及物業(如超額配售權未獲行使)的所有權架構,以及招商局商業房託基金、基金單位持有人、房託管理人、受託人、在岸管理人附屬公司、營運管理人及物業管理人之間緊隨重組完成後及於全球發售完成後之主要架構及合約關係。



[//]指間接所有權

附註：

- (1) 根據信託契約,房託管理人將向招商局商業房託基金提供管理服務並將向招商局商業房託基金收取管理費。進一步詳情,請參閱本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 房託管理人的費用、成本及開支」一節。
- (2) 根據營運管理協議,營運管理人將就物業提供若干專享物業管理服務,包括但不限於租賃、營銷及租賃管理服務,並將向境內項目公司收取營運管理費。進一步詳情,請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 營運管理人 — 營運管理協議」一節。
- (3) 根據物業管理協議,物業管理人將提供共享物業管理服務,例如(其中包括)有關物業的日常維護、清潔及安保服務,並將向境內項目公司收取物業管理費。進一步詳情,請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 物業管理人 — 物業管理協議」一節。

概覽

招商局商業房託基金的組織及管理須符合房地產投資信託基金守則的條文及規定，惟本發售通函「修訂、豁免及發牌的條件」一節所述者除外。房託管理人獨立於受託人，具備技能和資源以高效及負責地履行其有關招商局商業房託基金的職務。於履行有關職務時，房託管理人須達到高水平的企業管治。有關房託管理人的企業管治政策及程序的詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

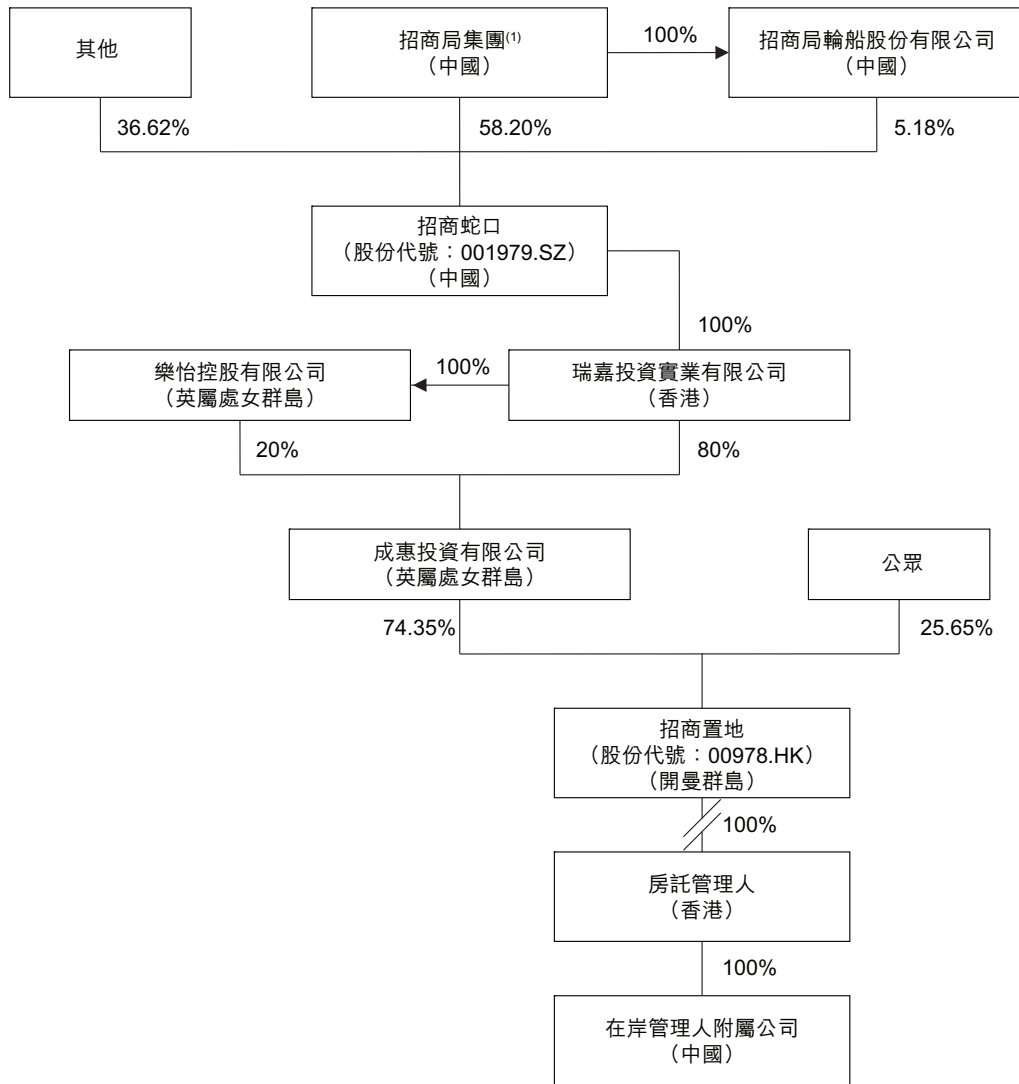
房託管理人

房託管理人於2019年6月22日在香港註冊成立，僅旨在管理招商局商業房託基金的資產。房託管理人為招商置地的間接全資附屬公司，而招商置地為於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市(股份代號：00978)的公司。招商置地由招商蛇口間接擁有74.35%的股權，而招商蛇口則由招商局集團擁有64.33%的股本權益。招商置地為招商局集團房地產業務的唯一離岸上市旗艦平台，主要從事房地產的開發、銷售及管理。

有關招商蛇口及招商局集團的進一步資料載於本發售通函「有關瑞嘉、招商蛇口及招商局集團的資料」一節。

房託管理人

下表載述房託管理人及在岸管理人附屬公司於最後可行日期的持股架構：



「//」指間接所有權

附註：

(1) 根據A股規則，招商局集團被視作於招商蛇口的64.33%的股本當中擁有權益。

房託管理人擁有管理招商局商業房託基金的一般權力，房託管理人的主要責任為管理招商局商業房託基金的資產，為基金單位持有人帶來收益。房託管理人並不管理任何其他房地產投資信託基金。房託管理人將為招商局商業房託基金制定戰略性方向及風險管理政策，並向受託人發出指示，以根據其訂明的投資策略收購及出售變現招商局商業房託基金的資產，及以招商局商業房託基金的名義進行貸款及擔保。房託管理人將根據本發售通函「策略」一節所述的房託管理人投資策略，以及按照信託契約條文和本節所載的合規程序管理招商局商業房託基金的資產。房託管理人亦按房地產投資信託基金守則規定獲證監會發牌可從事資產管理的受規管活動。

房託管理人將會負責為招商局商業房託基金以及特別用途實體委任核數師(將為招商局商業房託基金核數師的相同核數師)，並對其表現及是否符合資格進行審核。

房託管理人亦將負責確保遵守房地產投資信託基金守則適用條文、證券及期貨條例、上市規則、信託契約、所有有關合約及所有相關其他法律、規則及規例。房託管理人亦將負責與基金單位持有人定期聯絡。

房託管理人可在其認為必要或對招商局商業房託基金有利時，全權酌情要求受託人代表招商局商業房託基金直接或透過特別用途實體(按房託管理人認為適當的條款及條件，尤其是透過抵押或按揭招商局商業房託基金全部或任何部分投資)借款及集資。然而，如借款會令招商局商業房託基金的借款總額超過緊接借款前招商局商業房託基金最近刊發經審計賬目所載存置財產全部資產總值的45%(或房地產投資信託基金守則可能允許或有關當局可能特別允許的該等其他較高或較低百分比)(就以下各項作出調整：(i)房託管理人於該經審計賬目中建議的任何分派金額及自刊發該等賬目以來房託管理人已宣派的任何分派；及(ii)(如適用)招商局商業房託基金最新公佈的資產估值(倘該估值於該等賬目刊發後公佈))，則房託管理人不得指示受託人借款。

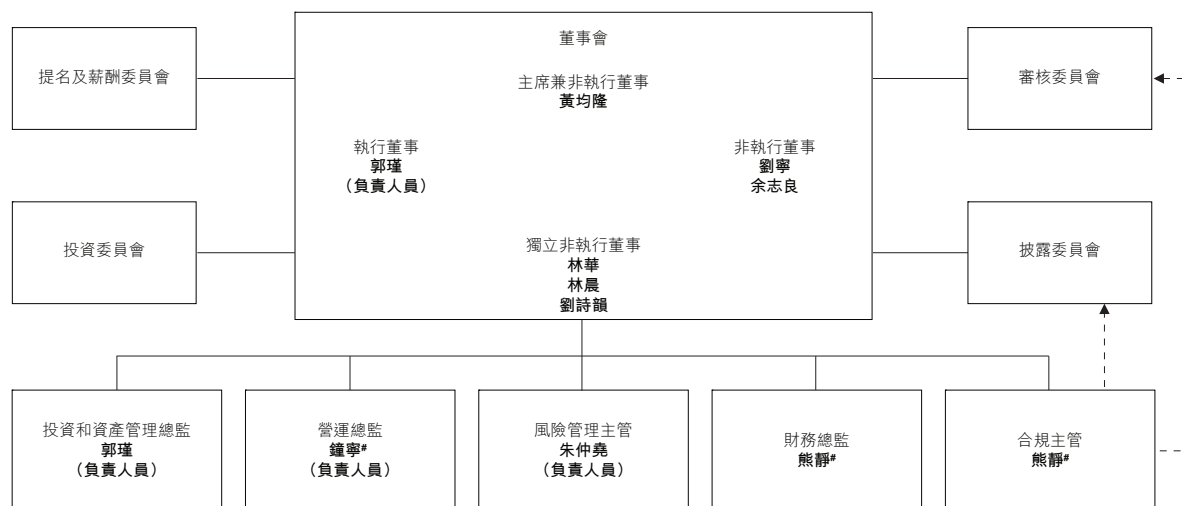
房託管理人已(i)根據房地產投資信託基金守則項下其一般委託權將執行若干資產管理職能委託予在岸管理人附屬公司，費用自負；及(ii)根據營運管理協議及物業管理協議將物業管理職能委託予營運管理人及物業管理人。在選擇在岸管理人附屬公司、運營管理人及物業管理人作為其獲轉授職能者時，房託管理人信納，彼等擁有足夠的財務資源、保險金額、內部控制系統以及具備在中國從事資產或物業管理(視情況而定)的專門知識及經驗的合資格人員。房託管理人將對其績效進行全面監督及監視，包括檢查該等獲轉授職能者就獲授的職能保存的賬簿及記錄，並將最終對其履行的委託職能(包括其作為及不作為)負責。房託管理人應繼續遵守並遵從房地產投資信託基金守則的一般原則第4及5.7段以及房地產投資信託基金守則所載關於證監會

房託管理人

認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引第13段，其中要求房託管理人(其中包括)，對其獲轉授職能者的適當表現負全部責任，並確保彼等具有專門知識、資源及系統履行與所委派的職能有關的職務，並有能力承擔有關職務。

房託管理人的組織架構

下表載述房託管理人的組織及申報架構：



附註：

受僱於在岸管理人附屬公司。

房託管理人的董事會

董事會負責房託管理人的整體管治，包括確立管理目標及監督該等目標的達成。董事會已建立招商局商業房託基金的管理框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

董事會由七名董事組成，包括一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。郭瑾、朱仲堯及鍾寧已獲證監會發牌擔任證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段所指房託管理人的負責人員。

有關董事會及其委員會的詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

房託管理人

董事

董事會獲委託負責房託管理人的整體管理。下表載列有關董事的資料：

姓名	年齡	職務
黃均隆	54歲	主席兼非執行董事
郭瑾	51歲	執行董事
劉寧	51歲	非執行董事
余志良	41歲	非執行董事
林華	44歲	獨立非執行董事
林晨	41歲	獨立非執行董事
劉詩韻	51歲	獨立非執行董事

下文載列有關董事的業務及工作經驗的資料：

主席兼非執行董事

黃均隆

黃先生，54歲，於2019年7月11日獲委任為房託管理人的董事兼主席。

黃先生現時為招商置地的非執行董事以及招商蛇口的財務總監。此前，彼先後擔任招商局蛇口工業區有限公司(現稱為招商蛇口)財務部副主任、深圳招商石化有限公司財務總監、招商港務股份有限公司財務總監、自2002年8月至2005年12月擔任招商局物流集團有限公司財務總監、招商局集團財務部副部長以及招商局蛇口工業區有限公司(現稱為招商蛇口)財務總監。

黃先生於1988年7月取得長沙交通學院工程學士學位，主修工程財務會計專業。彼於2008年9月取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。黃先生於1998年10月獲評審並批准為高級會計師。彼於2015年5月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書。

執行董事

郭瑾

郭先生，51歲，於2019年7月11日獲委任為董事。彼亦為負責人員之一以及房託管理人的投資及資產管理總監。

郭先生擁有豐富的房地產及金融行業經驗。於2014年6月至2019年1月，他曾擔任 Savills Investment Management (Hong Kong) Limited 大中華地區主管，自2017年8月至2019年1月，彼亦為該公司第1類、第4類及第9類受規管活動之負責人員。在此之前，彼於2009年11月至2012年11月於工銀國際控股有限公司擔任投資管理部執行總監。自2007年8月至2009年9月，彼為渣打證券(香港)有限公司第1類及第4類受規管活動的持牌代表。

郭先生於2003年9月獲得奧克蘭大學(University of Auckland)的商業學士學位及房地產學士學位。彼為特許金融分析師以及英國皇家特許測量師學會(估值)會員。

非執行董事

劉寧

劉女士，51歲，於2019年7月11日獲委任為董事。

劉女士現時為招商置地的非執行董事。彼亦為招商蛇口副總經理、董事會秘書及招商蛇口招商公寓部門總經理。彼於證券業擁有超過15年經驗。彼於2001年10月獲委任為招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」，並於2016年12月與招商蛇口合併的一家公司)證券事務代表、於2004年7月擔任招商地產董事會秘書處主任，並從2008年至2015年間，擔任招商地產之董事會秘書。劉女士自2016年9月至2018年9月期間出任深圳證券交易所上市委員會委員成員。於2017年5月至2019年5月期間，彼出任深圳證券交易所公司債券上市預審核專家。先前，劉女士亦曾擔任深圳市大族激光科技股份有限公司(股份代號：002008)(2017年6月至2018年12月)、深圳市奮達科技股份有限公司(股份代號：002681)(2015年3月至2019年2月)、深圳市賽為智能股份有限公司(股份代號：300044)(2017年9月至2019年2月)及深圳市金新農科技股份有限公司(股份代號：002548)(2017年5月至2019年2月)的獨立董事，上述公司均於深圳證券交易所上市。

劉女士於2000年完成南開大學工商管理碩士課程並於2003年取得澳門科技大學工商管理碩士學位。劉女士於2004年10月持有深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書。

余志良

余先生，41歲，於2019年7月11日獲委任為董事。

余先生自2012年6月以來一直擔任招商置地的執行董事。彼自2016年8月起擔任招商置地總經理。余先生負責策略發展以及促進及實施招商置地及其附屬公司的策略及業務計劃。自2012年6月至2016年8月，余先生曾出任招商置地財務總監。自2013年1月起，余先生一直擔任華先有限公司之董事，並自2013年4月起一直出任匯泰投資有限公司之董事。

余先生過去曾擔任招商局地產(廈門)有限公司及福建中聯盛房地產開發有限公司之財務總監。余先生為招商局置業有限公司、華商財務有限公司及招商置地若干主要附屬公司之董事。

余先生於2001年取得廈門大學管理(主修會計)學士學位，並於2009年12月取得香港中文大學金融工商管理碩士學位。余先生於2005年5月取得中國人事部頒發的會計專業技術資格證書。

獨立非執行董事

林華

林先生，44歲，於2019年11月15日獲委任為獨立非執行董事。

林先生作為控股股東創立上海和逸信息科技服務有限公司。彼自於2015年7月獲委任為興業銀行(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：601166))的獨立董事及審核及相關交易控制委員會成員及自此，已於根據興業銀行股份有限公司董事會審計與關聯交易控制委員工作規則審閱上市公司之財務報表(作為其職責的一部分)方面積逾豐富經驗。林先生自2019年6月起一直為正榮地產集團有限公司*(一家在香港聯交所上市的公司(股票代碼：6158))的獨立非執行董事，彼亦為中意資產管理有限責任公司的獨立董事及金杜律師事務所的顧問。彼曾擔任金圓資本管理(廈門)有限公司的總經理及廈門市創業投資有限公司(廈門市人民政府母基金)的董事。

林先生於2007年6月獲得加州大學歐文分校工商管理碩士。林先生為特許金融分析師。

林晨

林先生，41歲，於2019年11月15日獲委任為獨立非執行董事。

林先生自2014年2月起擔任香港大學金融財務學寶光基金教授席(金融)教授及香港大學金融財務學講席教授、金融創新與發展研究中心的主任及經濟與工商管理學院副院長。彼為外匯基金諮詢委員會轄下貨幣發行委員會的成員。

林先生於2000年獲得華南理工大學工程學士學位，並分別於2004年、2005年及2006年獲得佛羅里達大學的工商管理碩士學位、文學碩士學位及哲學博士學位。

劉詩韻

劉女士，51歲，於2019年11月15日獲委任為獨立非執行董事。

劉女士自2000年12月起一直為永利行評估顧問有限公司的董事總經理，及自1992年6月至2000年11月為Francis Lau & Co., (Surveyors) Limited的董事總經理。彼於1990年1月至1992年3月擔任澳洲聯邦銀行的估值師。

劉女士於1992年4月獲得悉尼科技大學應用科學學士學位、於2005年5月獲香港董事學會頒發企業管治及董事專業文憑並於2008年11月獲香港大學工商管理碩士學位。劉女士為香港測量師學會的資深會員、澳門房地產評估業協會會員及榮譽會長、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、澳洲產業學會會員、英國皇家特許測量師學會專業會員、香港註冊專業測量師(產業組)及經中華人民共和國住房和城鄉建設部核准的註冊房地產估價師。

董事會委員會

董事會有權將其職權授予其認為合適董事人數組成的委員會。董事會的各委員會均具明確職權範圍，負責審閱特定議題或事項，然後將結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予相關委員會，否則最終決定權仍屬董事會而非委員會所有。董事會現時轄下委員會之詳情載於本發售通函「企業管治」一節。

房託管理人及在岸管理人附屬公司的行政人員職責

投資及資產管理總監應負責：(i)以使招商商業房託每個基金單位分派最大化為目的，識別及評估符合招商局商業房託基金投資策略的收購或投資項目，倘物業未能增值或未能提升招商局商業房託基金資產組合價值則出售；(ii)分析收購、發展機會及融資對資產組合的影響；(iii)探索潛在的新項目機會及監督潛在收購或出售房地產資產的評估及盡職審查程序；(iv)制定招商局商業房託基金物業短期、中期及長期目標的業務計劃，旨在通過積極的資產管理使招商局商業房託基金的租金收入最大化；(v)制定資產增值策略及計劃；(vi)監控及監督營運管理人及物業管理人的表現；及(vii)確保根據市場慣例及依據監管規定定期評估招商局商業房託基金資產。

財務總監應負責：(i)招商局商業房託基金的財務管理；(ii)帶領財務及賬目團隊確保落實有效及高效的財務管理，包括法定申報、財務及管理會計、稅務以及現金流管理；(iii)預測租賃回報、記賬收租款項及於管理及營運招商局商業房託基金物業過程中產生的營運開支；(iv)確保會計記錄根據國際財務報告準則編製、存置及呈報；(v)監管編製預算；(vi)向投資及資產管理總監就招商局商業房託基金的金融投資相關提案提供建議；及(vii)維持資本開支管控，包括監管年度計劃的製訂及已獲批准的預算開支計劃的執行情況。

營運總監主要負責：(i)監督投資者關係及與招商局商業房託基金單位持有人的聯絡；(ii)建立及維持有效的管理及組織架構、政策、程序以及監察程序，以確保業務高效及有效進行；(iii)維持招商局商業房託基金的營運控制；及(iv)公司秘書處及一般行政管理事宜及執行房託管理人的人力資源政策及程序的有關事項。

風險管理主管將負責：(i)確保適當風險管理，包括招商局商業房託基金面臨的任何信貸、市場、流動資金及營運風險；(ii)識別及量化招商局商業房託基金面臨的風險；及(iii)向房託管理人的高級管理層提供及時及充分資料以控制及管理有關風險。

合規主管應負責：(i)確保房託管理人在管理招商局商業房託基金的事務時(如適用)遵守信託契約、房地產投資信託基金守則、上市規則、證券及期貨條例以及其他適用法律、法規及規則；(ii)審閱有關招商局商業房託基金的所有業務及交易記錄的準確性及完整性；(iii)確保房託管理人及時瞭解與合規事務相關的適用規則及法規的任何變動；及(iv)發現不合規事件及將其提升至房託管理人內部的適當層面。合規主管將建立有效的合規架構及進行定期合規審閱以監控其實施情況。

內部核數師負責：(i)檢討有關招商局商業房託基金的運作及交易，確保房託管理人的內部監控系統運作正常；(ii)識別突發事件及將其提升至房託管理人的適當層面；及(iii)檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，確保房託管理人職責及營運職能的有效劃分，並確保房託管理人營運及合規程序的不規範及違規行為申報的有效性及準確性。

房託管理人及在岸管理人附屬公司的高級行政人員

房託管理人及在岸管理人附屬公司的高級行政人員的工作經驗資料載述如下：

高級行政人員

房託管理人的高級行政人員的業務及工作經驗資料載述如下：

郭瑾

郭先生為房託管理人的首席投資及資產管理官以及負責人員之一。彼亦為房託管理人的執行董事，有關彼の業務及工作經驗資料已載於本節「房託管理人的董事會 — 執行董事」。

鐘寧

鐘先生為房託管理人營運總監、投資及資產管理副總監兼負責人員之一。彼受僱於在岸管理人附屬公司。

鐘先生自2017年2月起至2019年10月一直擔任招商置地投資總監，自2017年9月起至2019年10月擔任招商局穩石投資基金管理有限公司的資產組合總監以及自2017年10月起至2019年10月擔任偉邦資產管理顧問有限公司的投資總監，及自2018年1月起，為上海邦欣企業管理諮詢有限公司董事。此前，彼於2014年4月至2016年9月擔任深圳前海嘉年投資基金管理有限公司的投資經理；自2016年10月至2017年2月於德勤企業顧問(深圳)有限公

司擔任財務諮詢部副經理。彼自2008年7月至2014年4月亦擔任德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所審計部高級審計員。

鐘先生於2006年6月獲得深圳大學管理學學士學位以及於2017年11月獲得香港科技大學工商管理碩士學位。

朱仲堯

朱先生為房託管理人的風險管理主管及信息技術主管以及負責人員之一。

朱先生於2018年4月至2019年9月擔任軒騰資產管理有限公司及軒騰金融資本有限公司的董事兼首席投資官，在此期間，彼負責公司的整體投資策略及公司客戶資金及投資組合的績效。朱先生自2015年10月至2017年12月期間在國權投資管理有限公司擔任副首席執行官兼首席投資官。自2006年3月至2015年7月，朱先生曾擔任鷹君資產管理(冠君)有限公司的首席投資官及負責人員之一以及Champion REIT的管理人，在此期間彼負責Champion的戰略規劃和管理，並與Champion REIT的基金單位持有人進行溝通及聯絡。在加入鷹君資產管理(冠君)有限公司之前，朱先生自2001年5月至2005年11月任職於滙富環球基金管理有限公司，擔任董事一職。

朱先生於1989年以優異的成績從賓夕法尼亞大學畢業，獲得工學學士學位(電氣工程)。

熊靜

熊先生為房託管理人的財務總監兼合規主管。彼受僱於在岸管理人附屬公司。

熊先生在財務領域擁有近十年的經驗。自2017年5月起，彼一直為招商置地財務經理，現時擔任招商局置地(深圳)有限公司總經理。彼自2013年6月至2017年5月負責招商蛇口的財務事宜。在此之前，彼於2010年12月至2013年6月期間為信永中和會計師事務所深圳分所的項目經理，以及自2009年12月至2010年11月於立信會計師事務所深圳分所任職。

熊先生於2008年6月自河北大學獲得理學學士學位，主修光信息科學與技術專業。

陳燕

陳女士為房託管理人的內部核數師。

陳女士為國際內部審計師協會指定之國際註冊內部審計師。陳女士自2018年1月起擔任招商置地的財務總監。彼自2017年5月至2018年1月曾擔任招商置地的財務副總監。於加入招商置地前，彼自2009年10月至2016年7月擔任招商蛇口財務部的高級經理及自2016年7月至2017年5月獲委任為高級財務總經理。

陳女士於2002年獲得中山大學會計與管理專業碩士學位。彼於2002年成為中國合資格執業會計師。

房託管理人的進一步詳情

房託管理人的費用、成本及開支

房託管理人有權根據信託契約收取如下費用：

- (a) 每半年按基本費用可供分派收入(於計入基本費用及浮動費用前計算)的年利率10.0%收取基本費用；
- (b) 每年按某一財政年度的每基金單位分派與前一個財政年度相比之差額乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數目的年利率25.0%收取(僅就計算浮動費用而言，每基金單位分派將於相關財政年度對浮動費用進行會計處理前但於對基本費用進行會計處理後計算)；
- (c) 收購費用，不超過招商局商業房託基金直接或間接收購的各項房地產資產的收購價1.0%(於信託契約日期為1.0%)(倘適用於招商局商業房託基金於所收購房地產的權益部份，則按比例計算)；及
- (d) 出售費用，不超過招商局商業房託基金直接或間接出售或轉讓的各項房地產資產的售價0.5%(於信託契約日期為0.5%)(倘適用於招商局商業房託基金於所出售房地產的權益部份，則按比例計算)。

上市日期至2022年12月31日止期間(即每基金單位分派承諾期間)，將無累計或應付的浮動費用。

基本費用

房託管理人將有權自上市日期起(包括該日)每半年為其本身自存置財產中收取基本費用。首筆應付基本費用涵蓋的期間為自上市日期至2020年6月30日。

基本費用的計算如下：

- (a) (自上市日期(包括該日)至2019年12月31日止期間應付的基本費用而言)，基本費用可供分派收入的10.0%乃按招商局商業房託基金於該期間的經審核財務報表計算；
- (b) (就各財政年度第一個半年期間應付的基本費用而言)，基於招商局商業房託基金於該期間的中期未經審核財務報表的基本費用可供分派收入的10.0%；或
- (c) (就各財政年度第二個半年期間應付的基本費用而言，自上市日期(包括該日)至2019年12月31日止期間除外)，基於招商局商業房託基金該財政年度的經審核財務報表的基本費用可供分派收入的10.0%減緊接上一中期的基本費用(倘有)。

有關任何期間的「基本費用可供分派收入」為入賬該期間的應付基本費用及浮動費用前計算的中期可分派收入或年度可供分派收入(倘適用)金額。

房託管理人

下表載列基於溢利預測期間之溢利預測計算基本費用及年度可供分派收入所用若干項目之處理範例，僅作說明用途：

	溢利預測期間 基本費用之計算 (人民幣千元)	溢利預測期間 年度可供分派收 入之計算 (人民幣千元)
收益	23,848	23,848
其他收入	114	114
營運開支	(7,620)	(7,620)
物業管理費 ⁽¹⁾	(2,754)	(2,754)
營運管理費 ⁽¹⁾	(1,617)	(1,617)
其他營運開支 ⁽¹⁾	(3,849)	(3,849)
投資物業公允價值變動	—	—
減值虧損撥回(撥備)淨額	—	—
折舊	(2)	(2)
匯兌(虧損)收益	—	—
融資成本	(3,881)	(3,881)
房託管理人費用	— ⁽²⁾	(1,000)
基本費用	— ⁽²⁾	(1,000) ⁽³⁾
浮動費用	— ⁽²⁾	— ⁽⁴⁾
受託人費用	269	269
除稅前溢利	12,190	11,190
所得稅開支	(4,950)	(4,950)
期內溢利及全面收益總額	<u>7,240</u>	<u>6,240</u>
分派數據：		
期內溢利	7,240	6,240
調整	<u>2,759⁽⁵⁾</u>	<u>3,009⁽⁶⁾</u>
溢利預測期間的基本費用可供分派收入	9,999	
溢利預測期間之基本費用	1,000	
溢利預測期間的年度可供分派收入		9,249

附註：

- (1) 物業管理費及營運管理費為分別應付物業管理人及營運管理人的營運開支。其他營運開支指本發售通函「溢利預測期間的溢利預測 — 於發售通函的營運開支」一節所載營運開支總額，不包括物業管理費及營運管理費。
- (2) 基本費用及浮動費用乃列示為零，原因在於計算基本費用可供分派收入時並無列賬基本費用及浮動費用。
- (3) 10%的基本費用可供分派收入。

- (4) 於溢利預測期間及直至2022年12月31日，並無累計或應予支付之浮動費用。於該日後，浮動費用將列為開支，減少有關此項目的溢利及年度可供分派收入。與上個財政年度相比，財政年度內之浮動費用將為每基金單位分派之25%乘以該財政年度已發行基金單位之加權平均數。有關浮動費用及每基金單位分派計算所依據之進一步詳情，請參閱本發售通函下文「浮動費用」一節。
- (5) 有關調整的作出乃為加回(i)有關已支出遞延稅項之人民幣2,477,000元；(ii)有關已支出折舊之人民幣2,000元；及(iii)有關按融資成本攤銷之非現金貸款安排費用之人民幣280,000元。
- (6) 有關調整的作出乃為加回(i)有關已支出遞延稅項之人民幣2,477,000元；(ii)有關已支出折舊之人民幣2,000元；(iii)有關按融資成本攤銷之非現金貸款安排費用之人民幣280,000元；及(iv)有關將以基金單位形式支付之部分房託管理人費用之人民幣250,000元。

基本費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數或部分以基金單位形式支付。房託管理人應於每個曆年一月十五日或之前，向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，以每年選擇以現金及／或基金單位支付基本費用，有關選擇於其作出的曆年內不可撤回。倘房託管理人並無於任何曆年作出選擇，則房託管理人於過往曆年(如有)作出的最近期選擇將適用，而若房託管理人於過往曆年並無作出選擇，則基本費用將以現金支付。如以基金單位形式支付，房託管理人應獲得以基本費用的相關金額按相等於由房託管理人釐定的金額，即基金單位於緊接有關基金單位發行予房託管理人當日前10個交易日期間的平均收市價的價格可購買的基金單位數目。

倘發行的基金單位超過未經基金單位持有人批准的有關上限，而又未取得基金單位持有人的批准，則多出的基本費用款額將以現金支付予房託管理人。

房託管理人應於招商局商業房託基金相關期間的相關財務報表刊發後15個曆日內(或房託管理人與受託人協定的稍後日子)向受託人提交計算基本費用的單據。任何已提交的單據將由受託人檢視及核算，根據自上市日期至2019年12月31日應付的基本費用，連同根據(a)截至2020年6月30日止半年期間的應付基本費用一併支付，連同根據(b)受託人將於收到房託管理人單據後5個曆日內向房託管理人支付基本費用。

房託管理人有權將基本費用的收費率調整為較向受託人發出書面通知所提供之為低的百分比，惟房託管理人應在許可限額內向所有基金單位持有人及受託人發出有關調整相關收費率至較高百分比之不少於書面通知生效前三個月的書面通知。

基本費用收費率的任何增加超過許可限額或基本費用架構的任何變動在未獲基金單位持有人根據信託契約條文正式召開及舉行的大會上以特別決議案批准前，均不得實行。房託管理人可能將基本費用的收費率調低至低於信託契約訂明的相關許可限額，或低於信託契約所述方式特別決議案批准的相關其他最高百分比。房託管理人可能將基本費用的收費率調高至房託管理人擬不時收取的較高百分比，惟前提是該百分比處於信託契約訂明的相關許可限額內或(倘相關)不超過向所有基金單位持有人及受託人發出至少一個月的事先書面通知之特別決議案批准的相關其他最高百分比。

浮動費用

由上市日期起(包括該日)，房託管理人將有權每年為其本身自存置財產中收取應計的浮動費用。自上市日期起至2022年12月31日止期間，並未產生或應付浮動費用。

僅為計算浮動費用，每基金單位分派須按以下計算：

- (a) 於計算浮動費用之前，但於計算相關財政年度的基本費用之後；
- (b) 基於招商局商業房託基金營運所產生的所有收入，例如但不限於租賃、利息、股息及其他類似付款或其投資產生的收入，如招商局商業房託基金於相關財政年度的經審核財務報表所反映；及
- (c) 不包括任何因出售或處置以下物品而產生的一次性收入如：(i)任何不動產(不論是直接或間接透過一間或多間特殊目的公司)或其任何部分；及(ii)構成存置物業或其任何部分的任何投資。

浮動費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數或部份以基金單位形式支付。房託管理人應於每個曆年一月十五日或之前，向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，以每年選擇以現金及／或基金單位支付浮動費用，有關選擇於其作出的曆年內不可撤回。倘房託管理人並無於任何曆年作出選擇，則房託管理人於過往曆年(如有)作出的最近期選擇將適用，而若房託管理人於過往曆年並無作出選擇，則浮動費用將以現金支付。如以基金單位形式支付，房託管理人應獲得以浮動費用的相關金額按相等於由房託管理人釐定的金額(即基金單位於緊接有關基金單位發行予房託管理人當日前10個交易日的平均收市價)的價格可購買的數目的基金單位。

倘發行的基金單位超過未經基金單位持有人批准的有關上限，而又未取得基金單位持有人的批准，則多出的浮動費用款額將以現金支付予房託管理人。

倘任何財政年度的每基金單位分派超過上個財政年度的每基金單位分派，則應支付浮動費用，而不論應支付浮動費用的財政年度的每基金單位分派可能少於上個財政年度前任何財政年度的每基金單位分派。為免生疑問，倘某個財政年度的每基金單位分派少於上一財政年度，則房託管理人毋須返還其於有關上個財政年度獲支付的任何浮動費用。

房託管理人將於招商局商業房託基金相關財政年度的經審核財務報表刊發後15個曆日內（或房託管理人及受託人所協定的有關較後日期）向受託人呈交有關浮動費用計算的發票。所呈交的任何發票將須經受託人審查及批准，而受託人應於受託人收到房託管理人發票起五個曆日內向房託管理人支付浮動費用。

如將浮動費用上調或變更浮動費用的結構，則必須由基金單位持有人以特別決議案通過。

收購費用

房託管理人有權收取不超過招商局商業房託基金直接或間接收購的任何房地產的收購價1.0%（於信託契約中為1.0%）的收購費用（倘適用於招商局商業房託基金於所收購房地產的權益部份，則按比例計算）。房託管理人將於收購完成後盡快獲支付收購費用。

如將收購費用上調至超過上段所述的收費率，或任何變更收購費用的結構，則必須獲得基金單位持有人以特別決議案通過。房託管理人將向基金單位持有人發出至少一個月的事先書面通知，內容有關房託管理人擬不時收取前段所述費用的最高值（但不超過）之收購費用率的任何增加。收購費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數以基金單位形式或部份以現金和部份以基金單位形式支付。如以基金單位形式支付，房託管理人有權獲得以收購費用的相關金額可購買數目的基金單位，有關發行價為收購該項就此應付收購費用的房地產資產提供全部或部份資金而發行基金單位的發行價，或（如沒有為收購提供全部或部份資金而發行基金單位）按相等於以下較高者的發行價：

- (a) 於緊接就有關收購訂立協議當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；
- (b) 於緊接就有關收購發出公告當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；及

- (c) 於緊接有關收購完成當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格，

在各情況下調低至最接近的基金單位整數，任何餘額將以現金支付。倘發行的基金單位超過未經基金單位持有人批准的有關門檻，而又未取得基金單位持有人的批准，則多出的收購費用款額將以現金支付。

出售費用

房託管理人有權收取招商局商業房託基金直接或間接出售或處置的任何房地產資產的售價不超過0.5%（於信託契約日期為0.5%）的出售費用（如適用，則以招商局商業房託基金於所售出物業的權益按比例計算）。出售費用應於出售完成後在實際可行情況下盡快支付。

如將出售費用上調至超過上段所述的收費率，或任何變更出售費用的結構，則必須獲得基金單位持有人以特別決議案通過。房託管理人將向基金單位持有人發出至少一個月的事先書面通知，內容有關房託管理人擬不時收取前段所述費用的最高值（但不超過）之出售費用率的任何增加。出售費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數以基金單位形式或部份以現金和部份以基金單位形式支付。如以基金單位形式支付，房託管理人有權獲得以出售費用的相關金額可購買數目的基金單位，有關發行價相等於以下較高者：

- (a) 於緊接就有關出售訂立協議當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；
- (b) 於緊接就有關出售發出公告當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；及
- (c) 於緊接有關出售完成當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；

在各情況下調低至最接近的基金單位整數，任何餘額將以現金支付。倘發行的基金單位超過未經基金單位持有人批准的有關門檻，而又未取得基金單位持有人的批准，則多出的出售費用款額將以現金支付。

房託管理人收取發還款項的權利

如信託契約所許可，房託管理人有權就其於根據信託契約履行其義務或行使其權力時恰當蒙受或產生，或就信託契約或其他組成文件出現或與之有關的所有負債(包括在房地產投資信託基金守則或任何適用法律許可下，就招商局商業房託基金進行任何集資而產生或與招商局商業房託基金有關的推廣、路演、營銷、新聞發佈會、午餐會議、簡報會的成本及開支以及公共關係相關費用、成本或開支)，於受託人及房託管理人就任何個別情況可能釐定的時間及期間內，動用存置財產或從其中獲發還款項，除非該等法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求是由於房託管理人或在房地產投資信託基金守則或任何適用法律許可下的其任何僱員、行政人員、董事、傭工、代理人或獲轉授職能者因欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或違反信託契約或其他組成文件或違反包括信託契約在內招商局商業房託基金的任何組成文件而造成，則作別論。

房託管理人辭任或遭罷免

房託管理人可隨時向受託人發出60日(或受託人協定的任何其他通知期)書面通知，辭任招商局商業房託基金的管理人，惟必須符合以下條件及受到以下條件限制：

- (a) 房託管理人為招商局商業房託基金挑選一名符合房地產投資信託基金守則適當資格、根據證券及期貨條例獲發牌照及獲得受託人、證監會及香港聯交所接納的新任管理人；及
- (b) 根據房地產投資信託基金守則規定，有關辭任不會於任何重大方面對基金單位持有人的利益造成不利影響。

在委任新管理人(根據受託人、房託管理人及新管理人之間的退任及委任契約)生效時，房託管理人的退任方會生效。

另外，倘於以下情況，受託人或會以事先書面通知罷免房託管理人：

- (a) 房託管理人進行清盤(惟按獲受託人事先書面批准的條款就重組或合併而進行的自願清盤除外)或就其任何資產委任一名接管人或就房託管理人委任一名司法管理人(或就房託管理人進行任何類似程序或委任任何類似人士)；
- (b) 房託管理人不再進行業務；
- (c) 房託管理人在受託人合理通知後並無履行或疏忽履行由信託契約對房託管理人規定的任何重大義務；

- (d) 證監會撤回其對房託管理人擔任招商局商業房託基金的管理人的批准；
- (e) 基金單位持有人通過普通決議案罷免房託管理人(所有基金單位持有人，包括房託管理人及其聯繫人，均有權就罷免房託管理人的普通決議案於基金單位投票，並就通過該普通決議案計入法定人數)；或
- (f) 受託人以良好及充分的理由書面說明更換房託管理人對基金單位持有人的利益屬合宜之舉。

倘受託人於上述情況罷免房託管理人，受託人須(在招商局商業房託基金獲證監會授權的整段期間內，取得證監會的事先書面同意)委任另一公司擔任招商局商業房託基金的新任管理人。

倘房託管理人發出書面通知辭任，或基金單位持有人通過普通決議案罷免房託管理人，房託管理人承諾於辭任通知或通過有關決議案罷免房託管理人(視情況而定)日期直至招商局商業房託基金繼任管理人(「**繼任房託管理人**」)根據信託契約及房地產投資信託基金守則的條款獲正式委任及受託人將發出的通知中指明房託管理人辭任或遭罷免(視情況而定)生效日期期間(「**過渡期間**」)，確保招商局商業房託基金平穩正常運行。

於過渡期間，房託管理人承諾：

- (i) 繼續管理及運作招商局商業房託基金，根據本信託契約及房地產投資信託基金守則履行作為招商局商業房託基金管理人一貫履行的所有日常職責及責任。房託管理人於過渡期間應一直遵守信託契約及房地產投資信託基金守則的適用條文。為免生疑問，房託管理人於過渡期間毋須(i)進行招商局商業房託基金的任何策略審議；(ii)作出有關招商局商業房託基金策略的任何重大決定；(iii)提出、建議、承諾或進行任何投資或撤資，包括但不限於任何出售或收購；或(iv)協助繼任房託管理人進行其持牌責任；及
- (ii) 於過渡期間，全面合作並採取受託人視為合理必要的一切措施向繼任房託管理人轉交任何及所有職責、責任及合約。

為免生疑問，於受託人將發出的通知中指明房託管理人辭任或遭罷免生效日期，房託管理人將獲免除及解除所有職責、責任、合約及承諾，且不得被要求或迫使或促成進行任何行為或事情或對繼任房託管理人或受託人(以其作為招商局商業房託基金受託人身份)的任何作為或不作為負責(惟不損害受託人或任何基金單位持有人、前基金單位持有人或其他人士於有關辭任或罷免前任何作為或不作為的權利)。

儘管上文另有所述，倘由於任何原因，招商局商業房託基金並無委任管理人的期間超過60個曆日或受託人認為適當的較長期間，則招商局商業房託基金將告終止。有關終止招商局商業房託基金的詳情，請參閱本發售通函「信託契約 — 招商局商業房託基金的終止」一節。

豁免房託管理人的責任

如房託管理人或其附屬公司(包括其各自董事、僱員、傭工、代理人及獲轉授職能者，以及受託人按房託管理人指示委任的任何代理人及獲轉授職能者)並無涉及欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或違反信託契約或其他組成文件(其為訂約方)等情況，房託管理人及其附屬公司無須就任何判斷失誤或其根據信託契約真誠行事或蒙受或遺漏行事的任何事宜或事物，而向招商局商業房託基金、受託人、基金單位持有人或任何人負上任何責任。此外，房託管理人、其附屬公司及彼等的董事、僱員、傭工、代理及代表將有權按就房託管理人、其附屬公司或其任何各自董事、僱員、傭工、代理人或獲轉授職能者可能被提出的任何法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求的彌償保證，對招商局商業房託基金或其任何部份的資產擁有追索權，除非該等法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求是由於管理人、其附屬公司或任何彼等的董事、僱員、傭工、代理或代表欺詐、疏忽、故意失責、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或信託契約或其他組成文件而造成。

授予在岸管理人附屬公司的職能

由於物業均位於深圳蛇口，故房託管理人已將有關招商局商業房託基金管理的若干職能指派予在岸管理人附屬公司，而在岸管理人附屬公司乃於中國成立及註冊成立的房託管理人的直接全資附屬公司，充當房託管理人於蛇口當地的總部以支持在當地履行房託管理人的責任。應付在岸管理人附屬公司的費用將由房託管理人根據彼等之間所訂立的無限期協議以個人身份全權全額承擔，而該等費用根據信託契約將不可報銷或通過其他方式由招商局商業房託基金承擔。房託管理人的兩名高級行政人員鐘寧及熊靜受聘於在岸管理人附屬公司，常駐中國。

房託管理人

在岸管理人附屬公司一般會協助房託管理人執行房託管理人不時釐定的招商局商業房託基金資產及投資管理策略，包括進行市場研究及交易評估、就潛在投資及撤資機會向房託管理人提供推薦建議，以及監管及監督營運管理人及物業管理人以確保該等實體所提供服務的質量。此外，在岸管理人附屬公司會協助房託管理人於中國履行投資者關係、項目開發、風險管理、融資及合規職能，但將一直受房託管理人的持續監督及定期監管，而房託管理人須就有關招商局商業房託基金的事宜作出最終決策。

營運管理人

營運管理人為招商蛇口的直接全資附屬公司，於2019年11月5日於中國註冊成立，因此為招商局商業房託基金的關連人士。營運管理人已與境內項目公司訂立營運管理協議，據此，營運管理人將向境內項目公司提供有關物業的專業物業管理服務，惟須受房託管理人(代表境內項目公司)之監管及監督及按照協議所載守則行事。營運管理人將按獨家基準向境內項目公司提供服務。

營運管理協議

根據境內項目公司與營運管理人於2019年11月22日訂立的營運管理協議，營運管理人已同意就物業提供(包括但不限於)以下服務(即「營運管理服務」)，初步年期為由上市日期至2021年12月31日(於初步年期到期後可經訂約方協定續期)：

- (a) 租賃服務，包括管理簽訂新租賃及續租租賃協議，並擔任租賃代理參與與租戶磋商條款；
- (b) 營銷服務，包括執行房託管理人提供的營銷策略，並執行有關物業的廣告、營銷及宣傳計劃；
- (c) 租賃發展及管理服務，包括物色潛在租戶、租戶評估、監控租戶財務狀況、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；
- (d) 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；
- (e) 實施房託管理人批准的物業工程及改造計劃，包括負責與相關計劃有關的事宜，如設計、招標、施工及質量檢驗，以及監督物業的日常維護及保養；
- (f) 對物業表現進行評估，並向在岸管理人附屬公司匯報；
- (g) 與其他專業服務供應商配合工作以維持物業的盈利能力；

- (h) 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
- (i) 資訊科技支持。

根據營運管理協議，營運管理人有權自境內項目公司收取(i)相當於境內項目公司每月租金收入(應按月支付)5.0%的金額；及(ii)相當於境內項目公司有關物業整修及翻新的半年資本開支2.5%的金額(應每半年支付一次)(統稱「**營運管理費**」)。營運管理人將承擔其營運成本及開支，受房託管理人及在岸管理人附屬公司持續監督。

倘營運管理人停止營業或營運管理人的所有權或控制權出現變動(於營運管理人集團內成員公司間的變動除外)，任何境內項目公司可終止聘任營運管理人。倘該境內項目公司或物業出售，境內項目公司亦可就營運管理人管理中的相關物業終止聘任營運管理人。

儘管營運管理人為一家新成立的公司，但是其營運管理人的主要人員至少有五年的房地產管理經驗。據中國法律顧問表示，根據中國相關法律及法規，營運管理人目前開展營運管理服務毋須任何執照。房託管理人認為營運管理人具有足夠的經驗，適合並適於提供營運管理服務。

物業管理人

物業管理人為招商蛇口的間接全資附屬公司，於**1992年10月22日**在中國成立，因此為招商局商業房託基金的關連人士。物業管理人已與各境內項目公司訂立新物業管理協議，據此，物業管理人將就相關物業向相關境內項目公司提供物業管理服務。

物業管理協議

根據各境內項目公司與物業管理人於**2019年11月22日**訂立的物業管理協議，物業管理人將就物業提供若干物業管理服務，初步期限為自上市日期起至**2020年12月31日**止，可於初步期限屆滿時由訂約方協定按相同條款再延長一年。

物業管理人提供的「物業管理服務」包括(包括但不限於)維護、維修及維持公共區域及設施、監督對物業進行的翻新工程、垃圾收集及衛生服務、消防安全服務、停車場管理及樓宇安保服務。根據物業管理協議，物業管理人將向各物業大廈的租戶收取管理服務費、空調及維修基金收費及停車費(如有)，並將以相關境內項目公司為受益人將該等費用及收費存入該境內項目公司與物業管理人共同維持的指定賬戶。物業管理人與物業管理有關的開支將自該賬戶支付(作為報銷)。

就向花園城提供的物業管理服務而言，物業管理人有權獲支付固定月費人民幣54,167元(合共每年人民幣650,000元)。對於就其他物業提供的物業管理服務而言，物業管理人有權從該賬戶按月獲支付相當於收取的費用及收費(空調費及推廣費除外)以及停車費總額12.0%的費用(統稱為「物業管理費」)。

根據物業管理協議，物業管理人受房託管理人持續監督。物業管理人須於規定時間內按年提供物業管理預算報告以供相關境內項目公司批准。物業管理預算報告應包括(包括但不限於)物業管理方案及相關費用。物業管理人亦須向相關境內項目公司提供每月管理收支報告。

境內項目公司(透過房託管理人行事)有權(包括但不限於)檢查及監督日常管理以及服務質量、批准物業管理預算及委聘專業機構進行審核。此外，各境內項目公司均有權透過房託管理人否決擬擔任相關物業大廈管理處負責人的候選人。花園城(中國)亦可參與其他部門的客戶服務中心人員及管理人員的招聘，並有權推薦及否決該等職位的任何候選人。

倘物業管理人停止營業或物業管理人的所有權或控制權出現變動(於物業管理人集團內成員公司間的變動除外)，任何境內項目公司可終止聘任物業管理人。倘該境內項目公司或物業出售，境內項目公司亦可就物業管理人管理中的相關物業終止聘任物業管理人。

物業管理人在管理物業方面共擁有三年的往績記錄，其主要人員至少具有五年的物業管理經驗。據中國法律顧問表示，根據中國相關法律及法規，物業管理人目前開展物業管理服務毋須任何執照。房託管理人認為，物業管理人具有足夠的經驗，適合並適於提供物業管理服務。

減輕利益衝突的安排

房託管理人具備管理招商局商業房託基金的一般權力，已將日常物業管理職能委派予營運管理人及物業管理人。鑑於營運管理人及物業管理人均由招商蛇口全資擁有，而物業管理人亦管理及服務招商蛇口及招商局集團持有的其他物業，房託管理人已作出以下安排以減輕與物業管理相關的潛在利益衝突。

分離敏感的營運職能

房託管理人已將營運管理人執行的若干敏感營運職能(包括營銷及租賃職能)進行分離，新設立營運管理人旨在為招商局商業房託基金及基金單位持有人的利益而專門為物業提供服務。營運管理人的表現乃通過參考招商局商業房託基金或物業的若干指標而衡量，該等指標使營運管理人的利益與招商局商業房託基金及基金單位持有人的利益保持一致。

物業管理人(作為物業的現有物業管理人)將繼續提供有關物業的日常物業管理服務，包括維修、清潔及安保。物業管理人亦會繼續為招商蛇口及招商局集團持有的其他物業提供類似服務。鑑於該等服務的非敏感性質，房託管理人認為上述安排不太可能引起重大商業衝突。

「職能分隔制度」及報告程序

營運管理人將就資訊科技系統及實際辦公單位制定「職能分隔制度」程序，以確保營運管理人與物業管理人的營運獨立；有關資訊科技系統及實際辦公單位的「職能分隔制度」及保護與物業相關的敏感信息(例如租賃協議的詳情)的清晰報告程序亦予實施以防止招商蛇口及其他招商局集團實體使用此類信息對招商局商業房託基金造成損害。

合約保障

營運管理協議包含就以下事項作出規定的合約條文：

- (i) 營運管理人隨時均按境內項目公司的最佳利益，根據當時提供相同服務的知名物業管理人就位於中國相關位置的可比擬商用物業提供類似管理服務的情況所採用的謹慎、技能、審慎及努力的合理標準行事；
- (ii) 營運管理人將嚴格遵守房託管理人根據營運管理協議的規定批准的隸屬關係，並依據房託管理人的唯一指示行事；
- (iii) 營運管理人將落實房託管理人每年批核的年度業務計劃及財政預算，並致力達致上述經批核的年度業務計劃及財政預算所述的收益目標；及
- (iv) 倘出現任何有關物業租賃或市場推廣的商機，而營運管理人合理及真誠認為與招商蛇口構成或可能構成競爭，則營運管理人將於營運管理人就有關商機行事前向房託管理人報告所有有關商機以待審批確認。

儘管營運管理人及物業管理人均為招商蛇口的附屬公司，而招商蛇口亦於深圳經營業務及擁有商業及辦公物業，營運管理人及物業管理人已向房託管理人確認，彼等有能力獨立於招商蛇口的相關業務向招商局商業房託基金履行其職責，同時以招商局商業房託基金及基金單位持有人的最佳利益履行職責。

瑞嘉

瑞嘉為一間於香港註冊成立之有限公司，由招商蛇口全資擁有。於最後可行日期，瑞嘉為招商置地的間接控股股東，並於最後可行日期持有招商置地已發行股本總額**74.35%**。瑞嘉主要從事投資控股，並為招商蛇口的主要離岸附屬公司之一。於**2018年12月31日**，瑞嘉有淨資產人民幣**248億元**。

招商蛇口

招商蛇口為於中國成立的有限公司，其股份已於深圳證券交易所上市(股份代號：**001979.SZ**)。於**2018年12月31日**，招商蛇口擁有資產總值約人民幣**4,232億元**。招商蛇口為招商置地控股股東，於最後可行日期持有招商置地已發行股本總額**74.35%**。招商蛇口主要從事工業園區、社區及郵輪業務的開發及營運。招商蛇口目前為招商局集團的旗艦房地產企業，而招商局集團為招商蛇口的控股股東，於最後可行日期於招商蛇口股本中持有**64.33%**權益。招商局集團為受國資委監管的國有企業集團。

招商局集團

於**1872年**成立，招商局集團是一間總部位於香港的中國領先國有企業，由中國國務院國有資產監督管理委員會直接監管。招商局集團是一家集實業營運、金融服務、投資與資本營運三個業務平台於一體的綜合性企業集團。招商局集團的實業營運包括港口、收費公路、航運、物流、房地產、區域開發、海洋工程及貿易。

於**2018年12月31日**，招商局集團擁有資產總值約人民幣**80,000億元**並於**2018年**錄得總收益約人民幣**6,484億元**，並按全球大型公司劃分列入全球財富五百強。

誠如本發售通函「招商局商業房託基金的重組、架構及組織」一節所述，**Frontier Shekou** (持有物業，由招商蛇口及招商局集團分別擁有**100%**及**64.33%**權益)的唯一已發行股份將轉讓予買方。

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使招商局商業房託基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。招商局商業房託基金的企業管治政策充分顧及上市規則附錄14的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於房地產投資信託基金。以下為房託管理人及招商局商業房託基金所採納並將遵循的企業管治政策主要部分的概要。全體董事可以簡單多數票通過修訂有關政策。

認可架構

招商局商業房託基金為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，受若干法律、法規及文件(包括房地產投資信託基金守則的規定)監管。證監會對招商局商業房託基金的財務穩健性概不承擔任何責任，對本發售通函及／或其他與招商局商業房託基金有關的文件所作出的任何聲明或發表的任何意見的準確性亦不承擔任何責任。證監會認可不等於對計劃作出推介或認許，亦不是對計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表計劃適合所有投資者，或認許計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。證監會根據證券及期貨條例第116條授權房託管理人進行受規管的資產管理活動。房託管理人有三名人員已根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段的規定獲准成為負責人員，根據證券及期貨條例第125條，其中至少有一名為房託管理人的執行董事。至少一名負責人員將隨時在任監督房託管理人受規管活動業務，包括資產及物業管理。執行董事郭瑾已獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)及第105(2)條批准成為房託管理人的獲准人士。

受託人已根據受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人符合資格作為證券及期貨條例認可的集體投資計劃受託人。

受託人及房託管理人的職責

受託人與房託管理人互相獨立。受託人(作為招商局商業房託基金的受託人)負責根據信託契約代表基金單位持有人安全保管招商局商業房託基金的資產及監管房託管理人的活動以遵守招商局商業房託基金的相關章程文件及其適用監管規定。房託管理人於信託契約下的職責為根據信託契約純粹以基金單位持有人的利益管理招商局商業房託基金及其資產，並履行一般法律對其身為招商局商業房託基金的管理人施加的職責，尤其確保招商局商業房託基金資產的財務及經濟事宜是純粹以基金單位持有人的利益進行專業管理。

房託管理人董事會的職能

董事會由七名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會監督管理房託管理人的事務及業務營運，並負責房託管理人的整體管治。董事會行使其在憲章文件所定規限內的一般權力，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢視重大財務決策及房託管理人的表現。根據房地產投資信託基金守則，房託管理人須按基金單位持有人(房託管理人對其負有受信責任)的最佳利益行事。

董事會組成

根據房託管理人的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合房託管理人採納的合規手冊所載有關獨立性準則的人士。請參閱本發售通函「房託管理人 — 房託管理人董事會」一節。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席須為非執行董事；
- 董事會應保持適合招商局商業房託基金業務所需的均衡技能、經驗及多元化觀點，並應確保董事會成員的變動不會帶來不適當的干擾；
- 董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成，各類董事人數比例均衡，以令董事會具有高度獨立性，有效地作出獨立判斷；
- 董事會應制定適合招商局商業房託基金業務要求的董事會成員多元化政策，並在企業管治報告中披露有關多元化的政策或政策概要；
- 董事會成員至少三分之一且不少於三名應為獨立非執行董事，並且至少一名獨立非執行董事須具備合適的專業資格，或具備會計或相關財務管理的專業知識；及
- 重選及進一步委任任何擔任董事會成員達九年的獨立非執行董事，須以獨立基金單位持有人決議案形式通過。

主席及執行董事的職位由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程。主席確保在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。執行董事負責房託管理人及招商局商業房託基金的日常管理。執行董事執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告獲知招商局商業房託基金業務的最新資料。

董事會的組成將作定期檢討以確保董事會具備恰當的專業知識及經驗組合以及獲委任的董事具備履行職責的相關的專業知識及經驗。

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予委員會，而委員會由董事會認為合適的董事人數組成。董事會已設立多個委員會協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範圍，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈交全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會，而非委員會。現有的董事委員會詳列如下：

投資委員會

投資委員會由投資及資產管理總監及兩名董事組成，彼等當中一名須為獨立非執行董事。於上市後，投資委員會成員將為余志良先生、郭瑾先生及林華先生。余志良先生將獲委任為投資委員會首任主席。投資委員會負責(包括但不限於)就擬收購及出售資產進行評估及提出建議，批准預算並審閱所有重大開支項目的實際開支，及檢討房託管理人及招商局商業房託基金的季度財務表現、預測及年度財務計劃。投資委員會亦檢討並就會計、稅收、庫務、派息、投資評估、管理及法定報告方面的財務權限、政策或程序提出修改建議。

審核委員會

審核委員會由董事會自非執行董事(包括獨立非執行董事)中委任的至少三名成員組成。審核委員會的大多數成員須為獨立非執行董事，而至少其中一名須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須由獨立非執行董事擔任主席。於上市後，審核委員會成員將為林華先生、林晨先生及劉寧女士。林華先生(其擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)將獲委任為審核委員會首任主席。

審核委員會負責設立及維持充足的內部監控架構、有效的財政匯報及風險管理制度，確保財務報表質量合格及完備。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師並檢討外聘審計的成本、業務範疇以及表現是否充分。審核委員會亦確保房託管理人及招商局商業房託基金擁有並執行有效的內部監控及風險管理系統。

審核委員會的責任亦包括：

- (a) 每半年審閱房託管理人及董事的交易；
- (b) 審閱所有財務報表及所有外部審計報告，並建立及執行有關委任外聘核數師提供非核數服務的政策；
- (c) 確保內部審計職能獲得足夠資源，並指導管理層採取合適行動，以糾正內部監控中任何可辨識的錯誤或不足之處；
- (d) 協助董事會監察各實體的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- (e) 定期審閱及監察所有關連人士交易及關聯方交易；及
- (f) 定期審閱房託管理人及招商局商業房託基金有否遵守法律及法規規定。

提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會成員由董事會自董事中委任。提名及薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事。提名及薪酬委員會主席應為主席或獨立非執行董事。於上市後，提名及薪酬委員會的成員將為黃均隆先生、林晨先生及劉詩韻女士。黃均隆先生將獲委任為提名及薪酬委員會首任主席。

提名及薪酬委員會的責任包括：

- (a) 至少每年檢討董事會及其委員會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何為配合房託管理人的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 為確定和評估董事候選人的資格及評價董事候選人制訂標準；

- (c) 物色合資格／合適成為董事會成員的人士，並挑選所獲提名的人士出任董事或就挑選有關人士出任董事向董事會提出建議；
- (d) 檢討所有員工及董事的聘用條款及條件，並就人力配置計劃(包括管理層及董事會的繼任計劃)、薪酬及退休政策及待遇提出建議；
- (e) 評估獨立非執行董事的獨立性以釐定其資格；
- (f) 審閱、監督及報告房託管理人的董事會多元化政策；
- (g) 就委任、重選或罷免董事及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- (h) 就董事的薪酬及退休政策及待遇向董事會提供推薦建議以及確保概無董事參與釐定其本身薪酬。

披露委員會

披露委員會成員由董事會自董事中委任。披露委員會由三名董事組成，其中一名須為獨立非執行董事。於上市後，披露委員會的成員將為劉寧女士、郭瑾先生及劉詩韻女士。劉寧女士將獲委任為披露委員會首任主席。披露委員會的職責包括審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會亦與房託管理人的管理層合作，確保披露的資料為準確、完整及無誤導成份。

披露委員會的責任包括：

- (a) 定期審閱公司披露事宜，及有關(但不限於)財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突範疇的公佈，並就上述事宜向董事會提供意見；
- (b) 監督招商局商業房託基金或其代表遵守適用法律規定的情況，以及其向公眾及適用的監管機構發佈資料的連貫性、準確性、清晰性、完整性及時效性；
- (c) 於招商局商業房託基金或其代表向公眾發佈或向適用的監管機構提交備案(如適用)前，審閱及批准所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；
- (d) 審閱向監管機構提交的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；

- (e) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對基金單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；及
- (f) 審閱向基金單位持有人發佈載有財務資料的通訊。

衝突

董事會須根據房託管理人的組織章程細則以及適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。房託管理人須確保所有與招商局商業房託基金有關的利益衝突已獲管理及預防。就此已採取下列措施：

- 房託管理人將成為招商局商業房託基金專責管理人，除非獲證監會批准，否則房託管理人將不會管理招商局商業房託基金以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理招商局商業房託基金於其中擁有權益或投資的房地產資產以外的其他房地產資產；
- 房託管理人將確保其可獨立於其股東行使職能，所有的高級行政人員及負責人員將由房託管理人或在岸管理人附屬公司全職聘用並只專責於招商局商業房託基金的業務運作。
- 房託管理人已根據其合規手冊設定處理利益衝突的程序；
- 房託管理人設有內部監控系統，以確保招商局商業房託基金與其關連人士進行的關連人士交易按符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款（或符合證監會施加的豁免條件（如適用））受到監察及進行，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦受監察；
- 所有涉及重大基金單位持有人或董事，或透過該等實體與招商局商業房託基金關連人士的利益衝突須由現場董事會會議而非書面決議案管理，且並無於有關事項中擁有重大利益的所有獨立非執行董事及其聯繫人須出席該董事會會議；及
- 董事如於房託管理人董事會會議上提呈的決議案涉及的事項中有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議的法定人數內。

房託管理人已設立內部監控系統，擬確保招商局商業房託基金與其關連人士之間之關連人士交易受到監管，且以符合房地產投資信託基金守則的條款進行。所有關連人士交易必須：

- (a) 按公平磋商的原則以一般商業條款公開透明地進行；
- (b) 就物業交易而言，須由獨立物業估值師進行估值；
- (c) 符合招商局商業房託基金的投資目的及策略；
- (d) 符合基金單位持有人的最佳利益；
- (e) 妥善地向基金單位持有人披露；及
- (f) 經房託管理人的獨立非執行董事(或其委員會)批准，如須先經基金單位持有人批准，則房託管理人的獨立非執行董事(或其委員會)須於通函內所載的函件向基金單位持有人確定，有關交易的條款及條件是否屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益，亦須確定基金單位持有人是否應投票贊成決議案。

房託管理人須向獨立非執行董事及審核委員會證明，所有關連人士交易符合上述標準，但此舉可能導致(如切實可行)須向獨立第三方索取報價，或向獨立專業估值師索取一份或以上估值函件。倘關連人士交易的價值為招商局商業房託基金最近資產淨值的5.0%或以上，有關交易須事先經基金單位持有人批准，惟證監會豁免該等交易除外。若一名基金單位持有人於任何將予召開而該基金單位持有人於將予處理之事務上享有重大權益且該權益有別於其他基金單位持有人的權益之基金單位持有人大會上，除招商局商業房託基金管理人任免外，該基金單位持有人不得就其所持基金單位投票通過該事宜，亦不得點算計入法定人數。

根據信託契約，倘於某一大會上處理任何基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益(由：**(a)**房託管理人(如所涉基金單位持有人並非與房託管理人有關的關連人士)；或由**(b)**受託人(如所涉基金單位持有人為與房託管理人有關的關連人士)(倘適用)全權酌情釐定)的事務(惟包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量可能增加超過其原有所佔的比例)，則該等基金單位持有人將被禁止於該大會上就其基金單位投票，亦不得被計入該大會的法定人數。上市日期後，倘房地產投資信託基金守則、收購守則或上市規則適用條文規定，房託管理人及其關連人士須就發行相關新基金單位放棄投票。倘有關建議由房託

管理人提出，而房託管理人及有關的關連人士於基金單位持有權益，而彼等於終止或合併招商局商業房託基金的利益(由受託人全權酌情決定)有別於所有其他基金單位持有人，則房託管理人及其關連人士亦須就終止或合併招商局商業房託基金的任何建議放棄投票。

信託契約亦訂明，倘房地產投資信託基金守則有所規定，或證監會不時或應房託管理人的書面要求就房地產投資信託基金守則的運作給予豁免及免除任何條件，受託人可在有需要的情況下代表招商局商業房託基金採取法律行動或展開法律程序，包括就受託人及受託人代表招商局商業房託基金與受託人任何關連人士訂立的任何交易或協議，而對受託人的任何關連人士採取法律行動或展開法律程序，惟前提是受託人須按房託管理人的要求及指示而對受託人的關連人士採取任何行動。儘管上文所述，房託管理人須於獲悉受託人的關連人士違反招商局商業房託基金(或由受託人或房託管理人為及代表招商局商業房託基金)與有關關連人士訂立的任何協議或交易時，盡快通知受託人，而房託管理人須採取其視為必須的行動，以保障基金單位持有人的權利及／或符合基金單位持有人的利益。

業務風險的管理

為降低業務風險，董事會將每半年召開會議檢視招商局商業房託基金的資產及業務風險，並將在合適時考慮按招商局商業房託基金核數師的任何建議行事。房託管理人的管理層亦將每半年開會檢視招商局商業房託基金的業務運作，並討論持續披露事宜。

基金單位持有人大會

除於每個曆年舉行的任何其他基金單位持有人大會外，招商局商業房託基金將每曆年舉行一次基金單位持有人週年大會。受託人或房託管理人可隨時召開基金單位持有人大會。如不少於兩名基金單位持有人(彼等合共持有不少於**10%**當時已發行並發行在外基金單位)以書面要求，則房託管理人亦須召開會議。大會通告將於大會召開至少**14日**或**10個完整營業日**前(以較長者為準)送交基金單位持有人；如屬基金單位持有人週年大會或將於該會議上提呈審議特別決議案，則須於大會召開至少**21日**前送交基金單位持有人；該通告將列明會議時間及地點以及將予提呈的任何決議案的條款。

合共登記持有不少於**10%**當時已發行及發行在外基金單位的兩名或以上基金單位持有人親身出席或由委派代表出席會議，即構成處理一切事務所需的法定人數，惟就通過特別決議案而舉行的會議則除外。通過特別決議案所需的法定人數將為兩名或以上親身出席或由委派代表出席的基金單位持有人，彼等所持基金單位不得少於當時已發行並發行在外基金單位**25.0%**。續會的法定人數為親身出席或透過受委代表出席的基金單位持有人人數，不論其持有的基金單位數目。

申報及透明度

招商局商業房託基金將按照國際財務報告準則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則，招商局商業房託基金的年報及賬目須於招商局商業房託基金各財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，並提交證監會存檔；及招商局商業房託基金的中期報告則須於該報告涵蓋期結束後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人，並提交證監會存檔。

房託管理人須確保招商局商業房託基金的房地產(不論是由受託人直接持有或由特殊目的公司間接持有)由根據信託契約委任的總估值師每年至少全面估值一次，而且房託管理人可全權酌情要求總估值師於房託管理人可能確定的其他日期進行額外的估值或檢查，惟在招商局商業房託基金成立後，招商局商業房託基金的房地產的下一次估值將不遲於或在有關財政年度結束時進行(首次估值將在全球發售完成的財政年度結束時進行)。房託管理人亦應確保總估值師：(i)對招商局商業房託基金將購買或出售的房地產；(ii)對為按照信託契約發行基金單位而將收取性質為房地產的非現金代價；或(iii)於房地產投資信託基金守則指定的任何其他情況，發出估值報告，惟獲證監會豁免除外。

房託管理人須按房地產投資信託基金守則規定，以適時及具透明度的方式知會基金單位持有人有關招商局商業房託基金的任何重大資料，而證券及期貨條例第XIVA部所載條文經必要變通後，其效力猶如招商局商業房託基金為「上市法團」，並猶如房託管理人的董事會為「上市法團」的董事會。

根據房地產投資信託基金守則的規定，房託管理人將在合理可行情況下盡快知會基金單位持有人有關招商局商業房託基金的任何資料或交易，而該等資料及交易：(a)為使基金單位持有人得以評估招商局商業房託基金狀況實屬必要；或(b)對避免基金單位出現虛假市場而言所必要；或(c)或可合理預期會嚴重影響招商局商業房託基金或影響基金單位價格的市場活動；或(d)須經基金單位持有人批准。

房託管理人亦會就根據房地產投資信託基金守則(或按受託人或房託管理人的合理意見)須獲基金單位持有人批准的交易向基金單位持有人發出通函，或按照信託契約就招商局商業房託基金的重大資料發出通函。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則、信託契約及任何其他適用法律及法規所載的優先購買規定。房地產投資信託基金守則規定，基金單位的進一步發行須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位可以下列方式發行：(a)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日發行在外基金單位數目20%(或證監會可不時訂明的其他發行在外基金單位百分比)基金單位，而不受有關優先選擇權的限制；及(b)在其他情況下發行而不受優先選擇權的限制，惟須

獲得基金單位持有人以普通決議案批准。在上文所述者規限下，可發行基金單位作為增購房地產的代價。

向招商局商業房託基金的關連人士發行的所有新基金單位均須取得基金單位持有人的批准，惟限於本發售通函「關連人士交易 — 有關向關連人士發行新基金單位及可換股工具的豁免」一節所述的豁免項下擬定的情況除外。在向招商局商業房託基金的關連人士發行新基金單位需取得基金單位持有人批准的情況下，關連人士認購人及於批准該事項的決議案中擁有重大權益且有關權益不同於其他基金單位持有人的任何其他人士，均須放棄就有關決議案投票。

招商局商業房託基金的基金單位及若干相關證券亦受若干其他發行限制，有關詳情載於本發售通函「承銷 — 承銷安排及開支 — 香港公開發售 — 承諾」一節。

董事、房託管理人或重大基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督任何基金單位的買賣，房託管理人已採用一套載有關於董事及房託管理人進行買賣規則的守則，該守則相當於上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。根據此守則，有意買賣基金單位的房託管理人、房託管理人的附屬公司或特殊目的公司所有董事及僱員（「**管理人士**」）因其受聘於房託管理人、房託管理人的相關附屬公司或相關特殊目的公司而很可能擁有招商局商業房託基金證券的未公佈價格敏感資料，須首先考慮證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等規定適用於招商局商業房託基金證券一般。此外，管理人員不得未經任何授權而向聯合受託人或任何其他人士（即使其負有受信責任之人士）披露機密資料，亦不得利用該等資料為自己或他人牟利。

管理人士若知悉或私下掌握任何就擬進行且根據上市規則第十四章（如適用於招商局商業房託基金）屬須予公佈交易的收購或出售而作出的磋商或協定，或房地產投資信託基金守則項下的任何關連人士交易或任何內幕消息，均須在知悉或私下掌握有關情況後避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用法律或法規對有關資料作適當披露為止。私下掌握有關磋商或協定或任何內幕消息的管理人士，應提醒並不同樣私下掌握有關資料的管理人士，指出或會有內幕消息，並切勿在相關期間買賣招商局商業房託基金的證券。

除特別情況外，管理人士不得於公佈招商局商業房託基金財務業績的任何日期及下列期間內買賣招商局商業房託基金的任何證券：(a)緊接公佈其年度業績的日期前60日期間，或有關財政年度結算日起至公佈業績的日期止期間(以較短者為準)；及(b)緊接公佈其季度業績(如有)或半年度業績的日期前30日期間，或有關季度或半年度期間結算日起至公佈業績的日期止期間(以較短者為準)。在任何情況下，倘管理人士進行買賣，管理人士必須遵守由房託管理人採納載列管理人士進行買賣規則的守則所載的程序。

房託管理人須遵守董事根據守則應遵守的相同買賣規定(經相應修定後)。房託管理人亦已採納監察董事及房託管理人的最高行政人員以及房託管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第XV部的條文被視為適用於房託管理人、董事及房託管理人的最高行政人員及每名基金單位持有人及透過彼等或藉助彼等提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及房託管理人的最高行政人員將擁有須申報權益及須通知香港聯交所及房託管理人有關其於招商局商業房託基金所持的權益。房託管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知的詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向房託管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。有關信託契約的進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

在信託契約條文的規限下且不得以任何方式影響信託契約條文的一般性情況下，受託人或房託管理人如認為某基金單位持有人可能為重大基金單位持有人，受託人(按房託管理人的書面指示)有權要求基金單位持有人盡快向受託人及房託管理人披露該基金單位持有人及有關其他人士(其持有的基金單位會在決定基金單位持有人是否為重大基金單位持有人時予以考慮)所持有的法定、實益及衡平法上的權益。在不影響上述權利下，受託人須有權要求任何基金單位持有人盡快向受託人披露該基金單位持有人在基金單位所持有的所有實益權益。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事宜

根據信託契約，若干事項之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。有關進一步資料，請參閱本發售通函「信託契約 — 基金單位持有人大會」一節。

信託契約

信託契約屬複雜文件，下文僅為除相關資料以外的信託契約條文的概要。信託契約副本在房託管理人的註冊辦事處(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603至2606室)可供查閱。

招商局商業房託基金的受託人為德意志信託(香港)有限公司。受託人為一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條登記為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人合資格擔任證券及期貨條例授權認可的集體投資計劃的受託人。

信託契約

招商局商業房託基金乃由房託管理人與受託人所訂立的日期為2019年11月15日的信託契約(經不時修訂及重述)構成及規管的房地產投資信託基金。於上市後，招商局商業房託基金將受適用規則規管。

信託契約的條文對受託人、房託管理人及每一名基金單位持有人(以及透過基金單位持有人提出申索的人士)具約束力，猶如該基金單位持有人已為信託契約的訂約方，且猶如信託契約載有每一名基金單位持有人就遵守及受制於信託契約條文所作出的契諾，以及每一名基金單位持有人就作出信託契約可能規定房託管理人及／或受託人須作出的一切行動及事宜所作出的授權。

適用規則的條文規管信託契約已載列的若干條款以及信託契約已涵蓋的房託管理人、受託人及基金單位持有人的若干權利、責任及義務。

房地產投資信託基金的架構

招商局商業房託基金乃根據香港法例以基金單位形式成立的信託，主要(直接或間接透過特殊目的公司)投資房地產。房託管理人須管理招商局商業房託基金以使招商局商業房託基金至少75%之資產總值一直投資於產生經常性租金收入之房地產。有關房託管理人的投資目標及政策的進一步詳情，請參閱本發售通函「策略」一節。招商局商業房託基金的資產及由該等資產產生的收入將由受託人以信託形式初步為房託管理人持有，及於基金單位發行後將按各基金單位持有人所持之基金單位數目的比例為基金單位持有人持有，惟須遵守信託契約的條款及條件。

基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人的權利及權益列於信託契約中。根據信託契約，受託人於履行其職責及保障基金單位持有人的權利及權益時，必須盡最大努力保持審慎及警惕。

每個基金單位代表於招商局商業房託基金中一份不可分割份數。基金單位持有人對招商局商業房託基金的相關資產並無衡平法上或所有權權益，無權獲轉讓招商局商業房託基金的任何資產(或其中任何部分)或其任何遺產或權益(或其中任何部份)。

除非信託契約另有明文規定，否則基金單位持有人不得干擾或尋求干擾房託管理人或受託人運用其權利、權力、責任、授權或酌情權、就存置財產或其中任何部分提出索償或行使任何權利、提交知會備忘或其他影響存置財產或其中任何部分的通知、或者要求獲得轉讓存置財產的全部或任何部分。

發行基金單位及／或可換股工具及發行價

基金單位將以港元上市及報價。以下為信託契約中有關發行基金單位的條文概要。

根據信託契約及受限於房地產投資信託基金守則以及任何其他適用法律及法規，房託管理人擁有獨家權利代表招商局商業房託基金設立及發行基金單位及／或可換股工具。就全球發售而言，於上市日期發行之基金單位須按本發售通函所披露之基準釐定發行價。

於上市日期後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例基準以供股方式發售新基金單位及／或可換股工具，惟倘任何該等發行連同可換股工具(假設全數換股)令招商局商業房託基金的市值增加超過50.0%(按該次發售本身計算，或與(a)緊接公佈建議供股前12個月內；或(b)該12個月期間(據此發行的基金單位於該12個月期間內開始買賣)前，信託契約項下任何其他按比例配售基金單位或招商局商業房託基金公佈的公開發售合併計算，連同作為該按比例發行或公開發售一部分已授予或將授予基金單位持有人的任何可換股工具(假設全數換股))則除外，在此情況下，相關發行須經基金單位持有人以普通決議案事先批准後，方可進行。

信託契約

受限於信託契約內有關向關連人士發行新基金單位之若干限制及房地產投資信託基金守則，上市日期後，在下列情況下，可在毋須基金單位持有人批准下，於任何財政年度內，直接或根據任何可換股工具發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位(按比例向所有現有基金單位持有人配售除外)：

- (a) 根據本段，於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行之新基金單位總數，在不計及下列者的情況下：
 - (i) 於該財政年度根據及遵循本段已發行之任何可換股工具(不論在該財政年度或任何之前一個財政年度內)所發行或可予發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位不得超過在有關日期適用於相關可換股工具並擬據下文(b)段發行之新基金單位總數；
 - (ii) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後，根據任何可換股工具或按下文(a)(iii)分段所述任何協議已發行或可發行新基金單位之數目；
 - (iii) 於該財政年度內根據發行基金單位之任何協議而發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於有關日期計入適用於該協議並根據(a)分段進行之計算內(無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內)；
 - (iv) 在依照本文有關規定及根據適用法律法規(包括房地產投資信託基金守則)取得基金單位持有人特定事先批准而發行或(有條件或無條件)同意發行之任何新基金單位(按比例向所有現有基金單位持有人發行除外)；及／或
 - (v) 於該財政年度內根據信託契約作出的分派的任何再投資而發行或同意發行之任何新基金單位；

並加上：

- (b) (i) 根據任何已發行或(有條件或無條件)同意發行之可換股工具按最初發行價可予發行之新基金單位之最高數目(按比例向所有現有基金單位持有人發行且其有關日期處於該財政年度內的情況除外)；及

- (ii) 於有關日期根據任何該等可換股工具而可予發行之任何其他新基金單位之最高數目，該數目可由房託管理人經考慮該等可換股工具之相關條款及條件，按房託管理人認為適當的假設，真誠和盡力估計或釐定並書面向受託人及證監會確認(包括按任何調整機制而可予發行之任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起者則除外)；

不會使前一個財政年度結算時已發行之基金單位數目(或(就在首個財政年度內發行或(無論有條件或無條件)同意發行基金單位或可換股工具而言)，於上市日期已發行之基金單位數目)增加超過**20.0%**(或證監會不時規定之該等其他已發行基金單位百分比)(「**百分比上限**」)，惟倘於該財政年度出現任何合併或拆細或重新分配基金單位，將按比例對基金單位數目之百分比上限作出調整以進行有關合併或拆細或重新分配基金單位。

如發行或(無論有條件或無條件)同意發行之新基金單位之數目超過百分比上限，將須經基金單位持有人於房託管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案形式給予特定事先批准。

除非於以下情況向關連人士發行、授出或提呈基金單位或可換股工具(為免生疑問，無須獲基金單位持有人批准)，否則，須獲基金單位持有人於房託管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案給予特定事先批准：

- (i) 關連人士以基金單位持有人身份按比例取得基金單位及／或可換股工具權利(惟該發行不會將招商局商業房託基金的市值增加逾**50.0%**)；
- (ii) 根據證監會授予的豁免，根據信託契約向關連人士發行基金單位，以便支付基本費用及浮動費用，其中一項條件為在各個財政年度，可向房託管理人發行的基金單位最高數目，作為該財政年度全部或部分基本費用及浮動費用的款項，合計應限於**(a)**緊接財政年度最後一日已發行基金單位總數；及**(b)**用作招商局商業房託基金收購任何房地產融資，於相關財政年度已發行的基金單位數目(如有)之總和的**3.0%**。詳情請參閱本發售通函「修訂、豁免及發牌的條件」一節；

- (iii) 於關連人士簽立協議透過配售相關基金單位及／或該類別可換股工具予並非其聯繫人（不包括任何除外聯繫人）的一名或多名第三方以減少其持有的基金單位及／或該類別可換股工具後14日內，將新基金單位及／或該類別可換股工具發行予關連人士，惟：
- (i) 相關新基金單位及／或該類別可換股工具必須按不低於配售價（但發行價或會因配售開支而予以調整）之價格發行；及
 - (ii) 發行予關連人士之基金單位及／或該類別可換股工具數目不得超逾其所配售之基金單位及／或該類別可換股工具數目；
- (iv) 關連人士於信託之新基金單位及／或可換股工具發行中擔任承銷商或分承銷商，並符合下列規定：(i)須於上市文件（招商局商業房託基金據此可發行有關新基金單位及／或可換股工具）中對承銷或分承銷之條款及條件作出全面披露；(ii)倘並無作出信託契約所述者以外之安排以出售（就供股而言）未獲承配人根據暫定分配通知書認購或其放棄人或（就公開發售而言）未獲有效申請之基金單位及／或可換股工具，則缺乏有關安排或作出其他安排必須由基金單位持有人通過普通決議案特別批准，而於該等其他安排中擁有重大權益之人士必須於批准該普通決議案的會議上就該事項放棄投票，而向基金單位持有人寄發之通函必須載有該承銷及／或分承銷條款及條件之全部詳情；及(iii)上市規則有關關連人士於上市公司之任何股份或其他證券發售中擔任承銷商或分承銷商的任何適用條文（作出必需的變更），猶如該等條文適用於房地產投資信託基金守則認可的房地產投資信託基金；
- (v) 關連人士就信託按比例發行基金單位及／或可換股工具或公開發售而作出的超額申請及承購按比例之權利；或
- (vi) 根據分派再投資向關連人士發行基金單位。

儘管如上文所述，惟房託管理人不得：(a)發行基金單位及／或；(b)按發行價發行基金單位，致使有關發行違反信託契約中其他有關發行基金單位的條文，包括但不限於有關遵守可能適用於釐定發行價的房地產投資信託基金守則及上市規則的條文。

倘經考慮相關法律限制或規定房託管理人認為有關除外屬必要或權宜，房託管理人可酌情選擇不向地址位於香港境外的基金單位持有人提呈發售供股項下的基金單位。在此情況下，房託管理人(作為每一名該等有關基金單位持有人的代名人及獲授權代理)將按其可能釐定的方式及價格提呈出售該等境外基金單位持有人的基金單位供股權或配額。倘必要，受託人可就有關出售酌情施加其他條款及條件。任何有關出售(如有)的所得款項將支付予成功申請的基金單位持有人。

購回及贖回基金單位

基金單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。房託管理人不得購回或贖回任何基金單位，除非在根據證監會不時發出之有關守則及指引(包括但不限於收購守則及日期為2008年1月31日的致證監會認可房地產投資信託基金管理公司的通函 — 「證監會認可的房地產投資信託基金於公開市場之基金單位購回」)下獲准購回或贖回任何基金單位。房託管理人於有關時間購回或贖回任何基金單位必須根據該等守則及指引進行。

公眾持股量規定

房託管理人須盡其所能確保最少25.0%(或證監會不時規定的其他百分比)(「公眾持股量百分比」)的發行在外基金單位由公眾人士持有。倘房託管理人知悉由公眾人士持有的發行在外基金單位百分比低於公眾持股量百分比，則房託管理人須盡其所能將由公眾人士持有的基金單位百分比恢復至最少達公眾持股量百分比。房託管理人須採納適當的內部程序以監察公眾持股量，並須於有關百分比低於公眾持股量百分比時隨即知會受託人、證監會及香港聯交所(倘要求)及就此刊發公佈。

基金單位持有人的權利及責任

基金單位持有人的主要權利包括有權：

- (a) 收取所持基金單位應佔收入及其他分派；
- (b) 收取招商局商業房託基金的經審核賬目、年度報告及半年度報告；及
- (c) 透過按照彼等於招商局商業房託基金的比例權益，收取應佔來自將招商局商業房託基金資產變現的所有現金所得款項淨額，從而參與招商局商業房託基金終止。

基金單位持有人均無權要求向其轉讓構成招商局商業房託基金存置財產一部分的任何認可投資。

信託契約

再者，倘向房託管理人或受託人作出任何指示(不論是否於根據信託契約召開的基金單位持有人大會或其他會議上)將使受託人或房託管理人須作出或不作出任何行動以致發生下列情況，則基金單位持有人不得向房託管理人或受託人作出有關指示：

- (a) 招商局商業房託基金不再符合房地產投資信託基金守則或上市規則或信託契約或招商局商業房託基金的任何適用規則；或
- (b) 行使信託契約明文賦予受託人或房託管理人的任何酌情權決定或釐定任何事宜，而根據信託契約，有關事宜須經受託人或房託管理人或兩者同時同意；惟本段不限制基金單位持有人要求招商局商業房託基金根據信託契約恰當地經營或受託人或房託管理人遵守信託契約項下各自的責任的權利。

基金單位持有人在全數支付認購或收購其基金單位的代價後，毋須對房託管理人或受託人負責，向招商局商業房託基金支付任何其他款項，亦毋須就其基金單位進一步承擔任何責任。該等條文旨在確保倘基金單位持有人所持基金單位的發行價已獲繳足，則有關基金單位持有人一概毋須僅因身為基金單位持有人而須於招商局商業房託基金資不抵債時，以個人身份負責補償受託人或招商局商業房託基金的任何債權人。

投資限制

根據房地產投資信託基金守則的規定及例外情況，房託管理人須確保以下各項投資限制得到遵守：

- (a) 除按信託契約規定外，招商局商業房託基金不得作出任何會導致違反房地產投資信託基金守則、任何適用法律及法規、信託契約或上市規則、適用法律法規及信託契約的適用投資限制(如有)的投資；
- (b) 招商局商業房託基金僅可投資於認可投資及房地產投資信託基金守則所允許的其他投資；
- (c) 招商局商業房託基金不得投資於空置土地，除非房託管理人證明相關投資是屬於房地產投資信託基金守則第7.2A段可進行的物業發展不可或缺的部份及屬於招商局商業房託基金的投資目標或政策範圍內；
- (d) 未經受託人事先書面同意，招商局商業房託基金不得借出、承擔、擔保、背書或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士的任何責任或債項，而任何部分存置財產亦不得用於擔保任何人士的債項或任何責任、負債或債項；

- (e) 招商局商業房託基金不得收購涉及承擔任何無限責任的任何投資；及
- (f) 招商局商業房託基金須至少持有每項投資(屬一項特定房地產性質或持有一項特定房地產權益的特殊目的公司的股份)兩年，除非房託管理人明確向基金單位持有人告知在該期間屆滿前出售的理由，且基金單位持有人於根據信託契約妥為召開及舉行的會議上以特別決議案批准相關投資的出售。

房託管理人須確保各特殊目的公司遵守信託契約所載的規定。

投資估值

房託管理人須確保，認可估值師根據該等認可估值師認為適合的市場慣例真誠地按照信託契約履行一切估值，並須遵守信託契約的條款及房地產投資信託基金守則的條文。估值方法須依循香港測量師學會不時刊發的「物業估值準則」或國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則。一經採納估值準則後，該等估值準則須一致地應用於招商局商業房託基金所有房地產的估值，並考慮相關房地產(定義見信託契約)的性質。

房託管理人須根據認可估值師對房地產的估值及其他存置財產(根據信託契約所述方法)的價值，減負債，釐定存置財產的資產淨值。

受託人須盡量合理謹慎地確保，當認可估值師出具有關期間招商局商業房託基金的年度估值報告時，房託管理人根據信託契約計算存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值(即存置財產資產淨值除以當時已發行基金單位數目)，並確保存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值載入招商局商業房託基金的年報內。

信託契約的更改

受託人及房託管理人有權根據補充契約並經證監會事先批准下按彼等認為屬權宜之方式及程度修改、更改或增補信託契約的條文，惟：

- (a) 除非受託人以書面證明其認為有關修改、修訂、變動、更改或增補：
 - (i) 不會對基金單位持有人的權益構成嚴重損害(倘如此規定)，不會導致受託人或房託管理人向基金單位持有人承擔的任何責任獲廣泛而實質性地解除，及不會使應以存置財產支付的成本或費用增加(有關補充契約產生的成本、收費、費用及開支除外)；或
 - (ii) 就遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力，包括但不限於任何適用規則的規定)而言屬必要；或
 - (iii) 就糾正明顯錯誤而言屬必要，否則不得在未以特別決議案通過的情況下作出有關修改、修訂、變動、更改或增補；及
- (b) 對信託契約的有關修改、修訂、變動、更改或增補不得規定任何基金單位持有人須在全數支付認購或收購其基金單位的代價後，就其基金單位支付任何其他款項或就其基金單位承擔任何責任。

基金單位持有人大會

除於任何年度召開的任何其他會議外，房託管理人每曆年須最少召開一次基金單位持有人大會，並須在通告中指明所召開的會議為週年大會。房託管理人指定召開週年大會的時間及地點，並須以不少於20個完整營業日書面通知告知基金單位持有人。

受託人或房託管理人分別可隨時在召集大會的人士認為適當的香港有關時間或地點(須受下文規定所限)召開基金單位持有人大會(及房託管理人須按合共登記持有不少於10.0%當時已發行在外的基金單位的兩名或以上基金單位持有人的書面要求召開會議)，並在會上提呈決議案以供審議。房託管理人須根據房地產投資信託基金守則釐定有關會議事項之分類屬特別或普通，且信託契約的下列條文將就此適用。

在任何基金單位持有人大會上，房託管理人或房託管理人提名的人士將擔任大會主席。

信託契約

除信託契約另有規定外，將予舉行的每次會議須按本契約所述方式向基金單位持有人發出至少**14日**或**10個完整營業日**的通告(以較長者為準)(不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出當日)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮的基金單位持有人大會則須發出至少**21日**通告(不包括通告送達或被視為送達之日及發出通告之日)。每項通告須列明會議的地點、日期及時間及將提呈的決議案的條款。通知須以郵遞方式寄予受託人，惟倘會議由受託人召開，則須以郵遞方式向房託管理人寄發該通告。意外遺漏向任何基金單位持有人發出通告或任何基金單位持有人未能收到通告不會使任何會議的程序失效。

除通過特別決議案外，處理任何事務的基金單位持有人大會的法定人數須為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於**10.0%**當時已發行在外基金單位的基金單位持有人。就通過特別決議案而言，法定人數為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於**25.0%**已發行在外基金單位的基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則任何會議上不得處理任何事務。為免生疑問，可以分拆受委代表的方式行事。

倘於某一大會上處理任何基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益(由房託管理人(如有關基金單位持有人並非房託管理人的關連人士)根據房地產投資信託基金守則釐定；或由受託人(如有關基金單位持有人為房託管理人的關連人士)(倘適當)全權酌情釐定)的事務(惟包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量可能增加超過其原有所佔的比例)，則該等基金單位持有人將被禁止於該大會上就其基金單位投票，亦不得被計入該大會的法定人數，但不包括招商局商業房託基金管理人的任免。

於任何大會上提呈的決議案均須以按基金單位數目投票的方式表決，而投票的結果須被視為該大會的決議案。於進行投票時，每一名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人違反房地產投資信託基金守則或上市規則通過的票數將不予計算。倘任何基金單位持有人根據房地產投資信託基金守則須就任何個別決議案放棄投票，或僅可投票贊成或反對任何個別決議案，則由或代表基金單位持有人所作出與該等規定或限制相抵觸的投票將不被計算。受委代表委任表格的格式須符合一般範例格式或受託人可能批准的任何其他格式。代表委任文據以及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於文據所述人士擬於會上投票的大會或任何續會指定舉行時間**48小時**前，送交房託管理人或受託人在召開大會的通知上指示之地址，如並無指定有關地址，則送交香港基金單位登記處的註冊辦

信託契約

事處，否則代表委任文據將不會視為有效。代表委任文據所述其簽立日期起12個月屆滿後，該文據將失效。送交代表委任文據後，基金單位持有人仍可出席相關大會並於會上投票或表決，在該情況下，代表委任文據將被視為已撤銷。獲委任擔任受委代表的人士無須為基金單位持有人。

倘任何基金單位持有人為法團，則可透過其董事(或其他監管組織)以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人大會。據此獲授權的人士有權於大會上代表法團行使其可行使的相同權力，猶如該法團為個人基金單位持有人。

香港結算代理人(或其任何繼任人)可委任超過一名受委代表或公司代表出席基金單位持有人大會及於大會上投票，猶如該等代表為個人基金單位持有人，且該等代表毋須就該等委任出示任何權屬文件或經公證人認證的授權書。基金單位持有人如為認可結算所(定義見證券及期貨條例)或其代名人，則可授權其認為適合的人士於任何基金單位持有人大會或任何類別基金單位持有人大會上擔任其代表或受委代表，惟倘授權予超過一名人士，則須於有關的授權書或代表委任表格中列明每名該等人士所獲授權的基金單位數目及類別。據此獲授權的各人士有權於大會上代表該認可結算所行使其可行使的權力，猶如該認可結算所或其代名人為個人基金單位持有人。

根據信託契約，有關若干事宜的決定須事先獲基金單位持有人透過特別決議案特別批准。該等事宜包括：**(a)**房託管理人為招商局商業房託基金作出的投資政策或策略變動；**(b)**將招商局商業房託基金持有任何投資起兩年內將該等投資出售(該等投資性質上為房地產或持有房地產權益的特殊目的公司的股份)；**(c)**房託管理人之收費高於任何獲准上限或結構出現變動；**(d)**受託人之收費高於任何獲准上限或結構出現變動；**(e)**信託契約的若干修改；**(f)**終止招商局商業房託基金；及**(g)**招商局商業房託基金的合併。基金單位持有人亦可藉特別決議案，**(i)**免任招商局商業房託基金的核數師並委任其他核數師；或**(ii)**免任受託人。

基金單位持有人以決議案所作任何決定(以特別決議案或信託契約或適用規則另有規定除外)須透過普通決議案作出。須透過普通決議案進行的事宜包括但不限於：**(a)**於上市日期後發行任何基金單位，而根據信託契約及／或適用規則，有關發行須經基金單位持有人批准(詳情請參閱本發售通函「信託契約 — 發行基金單位及／或可換股工具及發行價」一節)；**(b)**任免招商局商業房託基金管理人；或**(c)**任何關連人士與招商局商業房託基金或任何特殊目的公司進行的任何關連人士交易。

受託人的權力、職責及義務

受託人的權力、職責及義務載於信託契約。該等權力及職責包括但不限於：

- (1) 實行房託管理人的投資指示，除非有關指示與本發售通函、信託契約或招商局商業房託基金其他組成文件、房地產投資信託基金守則或其他適用法律有所衝突，則另當別論；
- (2) 確保存置財產根據信託契約條文及招商局商業房託基金的任何其他相關組成文件為基金單位持有人利益適當地予以區分及持有；
- (3) 監督房託管理人之活動是否根據及符合信託契約、招商局商業房託基金其他相關組成文件及適用於招商局商業房託基金的監管規定；及
- (4) 確保房託管理人進行之所有投資活動與招商局商業房託基金之投資目標及政策以及招商局商業房託基金之組成文件相符，且符合基金單位持有人之利益。

受託人於履行其職能及職責以及保障基金單位持有人的權利及權益時，必須盡最大努力保持審慎及警惕。於運用權力時，受託人可(按房託管理人的書面指示)根據信託契約的條文收購或出售任何房地產或個人財產、為招商局商業房託基金借入款項及發出擔保以及就任何資產設置產權負擔。然而，受託人必須盡一切合理審慎努力確保招商局商業房託基金(包括(如相關)特殊目的公司)具備招商局商業房託基金(包括(如相關)特殊目的公司)所擁有的任何房地產的妥善可銷售法定及實益所有權，及確保受託人代表招商局商業房託基金簽訂的每份合約(例如物業合約、租賃協議、合營公司或合營安排協議及任何其他協議)或房託管理人以其他方式就投資通知受託人者(包括(如相關)特殊目的公司訂立的協議)，屬合法、有效及具約束力並可由招商局商業房託基金或代表招商局商業房託基金(包括(如相關)特殊目的公司)根據其條款執行。受託人不得收購與信託契約、房地產投資信託基金守則或其他適用法律有所衝突或以其他方式涉及承擔無限責任的投資項目。

受託人應負責為所有特殊目的公司委任董事會成員，但不負責尋找任何合適的個人或規定任何人作為候選人或提名董事或董事。受託人在委任房託管理人的合適的候選人為特殊目的公司的董事時，可以行使酌情權，拒絕委任任何受託人認為資格不足或不滿意其誠信的候選人。

信託契約

受託人擁有權力但無任何義務(以遵守房地產投資信託基金守則為目的除外)就信託契約的條文或存置財產或其中任何部分，或就於招商局商業房託基金或任何法團或基金單位持有人的法律行動中的任何享有權或權益(而受託人認為此將會或可能為其招致開支或責任)採取任何法律行動、訴訟、法律程序或申索、接受有關法律程序文件、應訊、作出控訴或辯解，除非房託管理人以書面作出有關要求。在房託管理人合理要求下，受託人將以招商局商業房託基金受託人的身份採取所需法律行動或展開所需法律程序，包括但不限於就受託人以招商局商業房託基金受託人的身份與受託人的任何關連人士訂立的交易或協議向該等人士採取法律行動，惟倘房託管理人全權酌情認為有關法律行動並不符合基金單位持有人的最佳利益，則受託人可於諮詢房託管理人後酌情拒絕採取法律行動或展開法律程序。

倘房託管理人認為招商局商業房託基金收購及擁有任何特殊目的公司的已發行股本實屬必要或權宜，則招商局商業房託基金可根據房地產投資信託基金守則作出此舉，在此情況下，房託管理人須指示受託人，而受託人須據此代表信託直接或透過特殊目的公司認購或以轉讓方式收購招商蛇口的特殊目的公司，惟：(i)該特殊目的公司須由招商局商業房託基金全資擁有；或招商局商業房託基金須享有該特殊目的公司的大部分所有權及控制權，且具備充足及適當保障，以應付其非全資擁有架構所產生的風險；及(ii)相關投資項目不得與信託契約、房地產投資信託基金守則及其他適用法例相抵觸，而倘房地產投資信託基金守則有所規定，及除非證監會另有一般或特別允許，該特殊目的公司須在房託管理人認為具備成熟法律及企業管治標準、與在香港註冊成立的公司所觀察到的情況相當的司法管轄權區註冊成立或遷冊。

招商局商業房託基金須持有各項投資(性質須為房地產或持有一項特定房地產權益的任何特殊目的公司的股份)為期最少兩年，除非房託管理人已清楚告知基金單位持有人於有關期間屆滿前出售的理由，並且基金單位持有人亦在根據信託契約妥為召開及舉行的會議上透過特別決議案批准出售相關投資。

在信託契約條文的規限下，受託人可就執行及履行其作為信託受託人的職責及責任，僱用或委聘任何銀行、會計師、經紀、財務顧問、律師、稅務顧問、認可估值師、電腦專家及就行使其權力及履行其責任而言必要、常見或合宜的相關其他人士，而應付予任何該等人士的所有費用、收費及款項以及與此相關的適當應付的所有開銷、費用、稅款及支出應從存置財產中支付。

信託契約

儘管受託人可為招商局商業房託基金借入款項，惟受託人必須盡一切合理審慎努力確保遵守信託契約所載的投資及貸款條文以及證監會根據證券及期貨條例批准招商局商業房託基金時所施加的條件及房託管理人獲證監會認可管理信託及通知受託人的條件。倘有關借款或集資連同受託人按房託管理人指示作出或房託管理人根據信託契約作出的所有其他借款或集資總額（在各情況下，不論直接或透過特殊目的公司，且仍未償還），合共將超過(A)緊接有關借入款項前招商局商業房託基金最近期刊發經審核賬目所載資產總值的45.0%（或房地產投資信託基金守則允許或相關部門可能個別允許的其他百分比）（就以下各項作出調整：(i)扣減房託管理人於該經審核賬目中建議的任何分派金額及自刊發該等賬目以來房託管理人已宣派的任何分派；及(ii)（如適用）招商局商業房託基金資產最新公佈的估值（倘該估值於該等賬目刊發後公佈））；或(B)根據任何融資協議可能約定的較低限額，則房託管理人不得根據信託契約要求或作出任何新借款或集資。

未經受託人事先同意，除非符合信託契約，否則招商局商業房託基金不得為或就任何人士的義務或債務借出、承擔、擔保、背書或以其他方式直接或或然地承擔責任，亦不得使用存置財產的任何部分擔保任何人士的債務或任何義務、負債或債務。

在房託管理人及受託人均按誠實信用的原則且無欺詐、疏忽、蓄意違約、違反信託契約或（倘為受託人）違反信託的情況下，房託管理人或受託人均毋須為房託管理人或受託人（視情況而定）因或就根據信託契約進行之任何交易或任何性質之事宜而在任何方面須就稅項或其他收費，向香港或其他地區之任何獲正式授權財政機關所作出或承擔之任何有關付款向任何基金單位持有人承擔責任，即使任何有關付款原應不用或毋須作出或產生。受託人所產生的任何負債及作出的任何彌償將限於招商局商業房託基金中受託人享有追索權的資產，惟前提是受託人行事並無涉及欺詐、疏忽或蓄意違約、違反信託、違反信託契約、或違反受託人所訂立的任何其他組成文件、房地產投資信託基金守則或適用法律法規。信託契約載有若干為受託人之利益的彌償保證，據此，受託人將可就所產生的責任從招商局商業房託基金的資產中獲得彌償，惟前提是受託人行事並無涉及欺詐、疏忽或蓄意違約、違反信託契約、違反信託、違反受託人所訂立的組成文件或違反適用規則。

受託人的退任及罷免

在下列情況下，受託人可退任或被罷免：

- (a) 除非於委任新的受託人(其委任須經證監會的事先批准)時，否則受託人不得自願退任。受託人的退任於新的受託人履行招商局商業房託基金受託人職務時同時生效。
- (b) 在下列任何情況下，房託管理人可向受託人發出事先書面通知罷免受託人：
 - (i) 受託人清盤(按房託管理人事先書面批准的條款進行重組或合併而自願清盤除外)或其任何資產獲指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或就受託人指派任何相類人員)；
 - (ii) 受託人停止經營業務；或
 - (iii) 基金單位持有人透過於按照信託契約所載條文舉行並已向受託人及房託管理人發出最少21個曆日的通知的基金單位持有人大會上正式通過特別決議案作出有關決定。

受託人費用

受託人的薪酬包括：

- (i) 受託人與房託管理人協定的一次性受理費180,000港元；及

信託契約

- (ii) 各財政年度按下文所載的限額而釐定的持續費用，惟最低金額為每月人民幣56,000元：

	<u>存置財產的價值</u>	<u>每年費率</u>
(aa)	倘存置財產的價值少於人民幣40億元	每年存置財產價值的0.0250% (可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(bb)	倘存置財產的價值相等於或高於人民幣40億元但低於人民幣75億元	每年存置財產價值的0.0200% (可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(cc)	倘存置財產的價值相等於或高於人民幣75億元但低於人民幣115億元	每年存置財產價值的0.0175% (可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(dd)	倘存置財產的價值相等於或高於人民幣115億元但低於人民幣155億元	每年存置財產價值的0.0160% (可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(ee)	倘存置財產的價值相等於或高於人民幣155億元	每年存置財產價值的0.0150% (可不時增加至每年存置財產價值的0.06%)

倘適用於(aa)、(bb)、(cc)、(dd)或(ee)任何一項的百分比比率有任何增加，則其他百分比比率亦可能會增加。倘超過上文第一欄所載存置財產的價值限額，則下一水平的費率將適用於存置財產的全部價值(並不只適用於超出該限額的金額)。

受託人須就其根據信託契約不時建議收取的薪酬費率增加至(及包括)持續費用上限向房託管理人及基金單位持有人發出最少一個月的事先書面通知。任何有關增加須經房託管理人批准。費率上限的任何增加或受託人薪酬架構的任何變動均須透過特別決議案批准。

受託人的薪酬將於每半年期末時(每六個曆月結束後30日內)從存置財產撥付，並將經參考由房託管理人所編製招商局商業房託基金於有關六個月的未經審核管理賬目後計算。受託人的薪酬將從存置財產以現金撥付。就間斷期應付受託人的薪酬須根據時間基準按比例釐定。

信託契約

於刊發招商局商業房託基金於有關財政年度的經審核財務報表後，按照上文所述計算的持續費用可作以下調整：

$$\text{調整} = (\text{RPF}\% \times \text{DP}) - \text{SF}$$

其中： RPF = 按照上表釐定的有關百分比數字；

DP = 招商局商業房託基金於有關財政年度的經審核財務報表公佈的存置財產的價值；及

SF = 受託人就有關財政年度收取的半年持續費用的總和。

倘上述調整為正數，則招商局商業房託基金須於公佈招商局商業房託基金經審核財務報表後30日內向受託人支付差額。倘調整為負數，則受託人須於公佈招商局商業房託基金於有關財政年度的經審核財務報表後30日內向招商局商業房託基金支付差額。為免生疑，上述調整不得影響最低費用每月人民幣56,000元。

倘受託人認為權宜或必要，或應房託管理人要求而履行屬於特殊性質的職責或受託人於招商局商業房託基金一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外其他職責（包括招商局商業房託基金於上市後收購或出售或處置任何認可投資項目），則受託人有權根據時間成本基準按與房託管理人不時協定的費率從存置財產中收取及獲支付有關費用及開支。

招商局商業房託基金的終止

根據信託契約，招商局商業房託基金應終止如下：

招商局商業房託基金按法院命令清盤或藉法律的施行終止

招商局商業房託基金可按法院命令清盤或藉法律的施行終止。倘因任何理由，招商局商業房託基金於為期超過60個曆日或受託人認為適當的較長期間並無管理人，則招商局商業房託基金亦可終止。否則招商局商業房託基金將一直營運，直至按信託契約所訂明於招商局商業房託基金開始日期起計滿80年之該日期減一日為止屆滿，或直至招商局商業房託基金根據下文所述或下文「招商局商業房託基金的合併」分節所載之方式被終止或合併為止。

透過特別決議案經具體事先批准終止

除上文所述者外，招商局商業房託基金須於房託管理人根據信託契約所載條文召開的大會上透過特別決議案經具體事先批准終止。倘招商局商業房託基金終止的建議由房託管理人提出，而(i)房託管理人及其關連人士持有基金單位的權益；及(ii)彼等於招商局商業房託基金的終止中的利益(由受託人全權決定)有別於所有其他基金單位持有人，則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、不真誠、疏忽或蓄意違約、違反受託人訂立的任何組成文件、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法律法規或違反信託，則受託人毋須對房託管理人建議並透過特別決議案批准的有關終止產生的任何後果承擔責任。

房託管理人須按照信託契約的條文於合理切實可行的情況下盡快向基金單位持有人公佈招商局商業房託基金的終止。房託管理人亦須於公佈後21日內向基金單位持有人送達一份通函以召開基金單位持有人特別大會，當中須載有以下資料：(a)招商局商業房託基金終止的理據；(b)終止的生效日期；(c)處置存置財產的方式；(d)分派終止的所得款項的程序及時間安排；(e)由認可估值師編製的招商局商業房託基金估值報告，有關報告的日期不得早於通函日期前三個月；(f)基金單位持有人的其他選擇，包括(如可能)不計費用轉換至另一認可計劃的權利；(g)終止的估計成本及預期須承擔該等成本的人士；及(h)房託管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

於基金單位持有人批准終止招商局商業房託基金後，不得再增設、發行、註銷或出售任何基金單位。在作出上述公佈後，如未經受託人同意，概不會辦理基金單位的轉讓登記手續，並且不會對基金單位持有人登記名冊作出任何更改。招商局商業房託基金一經終止，則不得再作進一步投資，而受託人、房託管理人及認可估值師將繼續履行其責任，直至完成資產清盤及終止招商局商業房託基金為止。

一般而言，於批准終止招商局商業房託基金後，受託人須監督房託管理人變現投資(房託管理人須於切實可行的情況下盡快進行)，並合理盡力確保房託管理人從存置財產中償還由或為招商局商業房託基金借入的任何未償還借貸(連同任何未支付的相關利息)，以及確保招商局商業房託基金的所有其他義務及責任已妥為解除。信託契約已訂明出售存置財產的方法，惟該等方法亦須受房地產投資信託基金守則的相關條文規限。

所有投資必須透過公開拍賣或任何公開招標方式或證監會可能允許的其他方式出售。出售必須按公平原則進行並符合基金單位持有人的最佳利益。出售價格必須為經過公開拍賣或公開招標所取得的最高價格。在上文所述情況的規限下，該等出售及還款須在招商局商業房託基金

終止後，在房託管理人全權酌情認為適當的該段期間內以有關方式進行及完成，惟倘證監會另行批准除外，該段期間不可超過24個月，而倘超過12個月，則必須為符合基金單位持有人的利益，並以公告方式知會基金單位持有人。

在信託契約條文的規限下，出售或變現該等投資所得的任何現金所得款項淨額，須(在受託人認為適當的一個或多個時間)按基金單位持有人於終止招商局商業房託基金的日期分別持有或被視為持有的基金單位數目的比例向基金單位持有人作出分派，惟倘自招商局商業房託基金終止當日起計，招商局商業房託基金進行清盤超過六個月，則須於各六個月期間結束時就出售或變現投資所得的任何所得款項淨額作出中期分派(有關期間並無出售除外)。完成清算招商局商業房託基金的資產後，須編製以下各項：

- (a) 房託管理人對招商局商業房託基金的表現的審閱及意見，以及有關如何處置該等投資及交易價格的解釋及出售的主要條款；
- (b) 受託人報告，述明房託管理人已按照房地產投資信託基金守則及信託契約條文管理及清算招商局商業房託基金的資產；
- (c) 招商局商業房託基金的財務報表，須於完成清算招商局商業房託基金的資產後三個月內由房託管理人分發予基金單位持有人，並提交證監會備案；及
- (d) 核數師報告。

於處置存置財產，以及分派出售或變現存置財產的所得款項淨額(如有)後，招商局商業房託基金將予終止。

招商局商業房託基金的合併

招商局商業房託基金的合併須通過特別決議案具體事先批准。倘招商局商業房託基金合併的建議由房託管理人提出，而房託管理人及其關連人士持有基金單位的權益，且彼等於招商局商業房託基金的合併中的利益(由受託人全權決定)有別於所有其他基金單位持有人(房託管理人是信託管理人的事實除外)，則彼等須放棄投票。倘受託人將於合併後退任，則藉以進行存置財產及招商局商業房託基金負債合併的契約必須載有令受託人信納的彌償保證。如信託任何合併

信託契約

的建議由房託管理人提出並透過特別決議案批准，則受託人毋須再對招商局商業房託基金於合併時仍有效的義務及責任負責，該等義務及責任以隨合併解除及不在合併下的義務及責任為限，且因受託人的欺詐、不真誠、疏忽或蓄意違約、違反受託人訂立的任何組成文件、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例或違反信託而引致的責任除外。

招商局商業房託基金的任何合併，僅可於繼任實體承擔履行及清償招商局商業房託基金於合併時留存的所有義務及責任的責任後方可生效。倘招商局商業房託基金涉及任何形式之合併、收購、併購或重組，則須遵守收購守則，而受託人及房託管理人須在可行的情況下盡快就有關活動應如何能在對所有基金單位持有人公平及公正的情況下進行諮詢證監會。

房託管理人須按照信託契約的條文於合理切實可行的情況下盡快向基金單位持有人公佈招商局商業房託基金合併的意向。房託管理人亦須於公佈後21日(或證監會允許或規定的其他期間)內向基金單位持有人送達一份通函以召開基金單位持有人特別大會，當中須載有：**(a)**招商局商業房託基金合併的理由；**(b)**合併的生效日期；**(c)**處置存置財產的方式；**(d)**因合併而發行或交換新基金單位的程序及時間安排；**(e)**由認可估值師編製的招商局商業房託基金估值報告，有關報告的日期不得早於通函日期前三個月；**(f)**基金單位持有人的其他選擇；**(g)**合併的估計成本及預期須承擔成本的人士；及**(h)**房託管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

根據信託契約條文進行的任何合併，僅可於經繼任實體承擔招商局商業房託基金履行及清償招商局商業房託基金於合併時留存的責任以及所有債務及負債的責任後方可生效。招商局商業房託基金完成合併後，須編製以下各項：

- (i) 房託管理人對招商局商業房託基金的表現的審閱及意見，以及有關在合併計劃內如何將該等投資入賬的解釋；
- (ii) 受託人報告，述明房託管理人已按照房地產投資信託基金守則及信託契約條文管理及合併招商局商業房託基金；
- (iii) 招商局商業房託基金的財務報表，須於完成合併後三個月內由房託管理人分發予基金單位持有人，並提交證監會備案；及
- (iv) 核數師報告。

於基金單位持有人批准招商局商業房託基金合併後：**(a)**不得再增設、發行、註銷或出售基金單位；及**(b)**未經受託人批准不會再進行轉讓基金單位的登記，亦不得再對基金單位持有人名冊作出任何其他更改。

證券及期貨條例第XV部視作適用

證券及期貨條例第XV部的條文(第328條及351條除外)經必要的變通後將具效力，猶如：

- (a) 就證券及期貨條例第XV部而言，招商局商業房託基金為一間「上市法團」；
- (b) 該上市法團的「相關股本」指：(i)不時已發行在外的基金單位；及(ii)房託管理人不時同意(不論有條件或無條件)發行的基金單位；
- (c) 一個基金單位即該上市法團相關股本所包含的一股股份，而一名基金單位持有人為該上市法團相關股本內一股股份的持有人；
- (d) 擁有基金單位權益的人士，在該上市法團相關股本的股份中擁有權益；
- (e) 房託管理人本身為該上市法團的董事之一；
- (f) 房託管理人的董事及最高行政人員分別為該上市法團的董事及最高行政人員；
- (g) 就須申報權益而言，「百分比水平」指以下述方式表達的百分比數字：有關人士在緊接有關時間之前或緊隨其後(視乎情況而定)所擁有權益的基金單位總數，在有關時間經房託管理人公佈的全部已發行基金單位中所佔的百分比；如該數字並非整數，則向下調整至最接近的整數；
- (h) 就淡倉而言，「百分比水平」指以下述方式表達的百分比數字：在緊接有關時間之前或緊隨其後(視乎情況而定)由有關人士持有淡倉的基金單位總數，在有關時間經房託管理人公佈的全部已發行基金單位中所佔的百分比；如該數字並非整數，則向下調整至最接近的整數；及
- (i) 此外，在不損害因證券及期貨條例第XV部視作適用而須向香港聯交所發出的任何通知的情況下，由於執行信託契約相關條文，就須向上市法團發行的任何基金單位權益通知，相關人士須將該等通知向房託管理人發出，而房託管理人將收到通知後隨即向受託人寄發副本。

具體而言，在信託契約所載的若干修改的規限下，信託契約規定：

- (a) 證券及期貨條例第XV部第2分部至第4分部條文(證券及期貨條例第328條除外)下的披露責任適用於以下人士：(i)擁有基金單位權益的人士、收購基金單位權益的人士或不再擁有基金單位權益的人士；或(ii)擁有基金單位淡倉的人士或將擁有或不再擁有基金單位淡倉的人士。因此，在證券及期貨條例第313條所述情況下，倘出現證券及期貨條例第310條所述的相關事件，該人士須負上信託契約項下披露責任；及
- (b) 證券及期貨條例第XV部第7分部至第9分部條文(證券及期貨條例第351條除外)下的披露責任適用於房託管理人本身及房託管理人的每一名董事或最高行政人員：(i)擁有基金單位權益，或收購基金單位權益或不再擁有基金單位權益；或(ii)擁有基金單位淡倉或將擁有或不再擁有基金單位淡倉。因此，在證券及期貨條例第341條所述情況下，倘出現該條所述的相關事件，房託管理人及房託管理人的董事或最高行政人員(視乎情況而定)須負上信託契約項下披露責任。

倘因證券及期貨條例第XV部被視作適用而產生披露責任，則有關人士須向房託管理人及香港聯交所發出通知，而房託管理人須於接獲通知後隨即向受託人發送該通知的副本。

證券及期貨條例第XV部第5分部下「上市法團」調查基金單位權益擁有權的權力及責任僅可由房託管理人行使或履行，除非涉及該等基金單位的權益或淡倉(或視作權益或視作淡倉)乃由房託管理人持有或擁有權益或淡倉，在此情況下，有關權力或責任僅可由受託人行使或履行。

倘根據信託契約須承擔披露責任的人士未有根據信託契約的有關條文發出通知(不論該名人士是否基金單位持有人)，該人士擁有(或被視作擁有)權益的基金單位(「**受影響基金單位**」)須受信託契約的有關條文規限。當擁有受影響基金單位權益的人士並非房託管理人時，則房託管理人可全權酌情就任何或所有受影響基金單位採取任何或所有下列行動：

- (a) 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶的投票權(而在宣佈後，就招商局商業房託基金而言，該等投票權須就所有方面而言暫時中止)；
- (b) 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位的任何分派(而在暫時中止後，任何該等分派須保留於房託管理人名下的信託賬戶，以待用於有關分派)；

信託契約

(c) 由該人士須作出披露的當日起計，就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多0.10港元的行政費；及／或

(d) 暫時中止及／或拒絕登記部分或全部受影響基金單位的任何轉讓，

直至房託管理人認可相關通知規定已獲全面遵守為止。

不論任何基金單位持有人有否違反房託管理人採納的基金單位權益披露守則及信託契約的相關條文，每一名基金單位持有人均受房託管理人決策的約束而倘房託管理人(全權酌情決定)宣佈任何或全部有關基金單位為(或被視為)受影響基金單位，則每一名基金單位持有人的基金單位亦受有關決策的約束。

而倘該名擁有受影響基金單位權益的人士是房託管理人：

(a) 受託人可就任何或全部受影響基金單位(為免生疑慮，任何延遲支付的分派須保留於受託人名下的信託賬戶內)行使房託管理人的權力；

(b) 受託人可行使房託管理人的權力，為招商局商業房託基金的利益保留行政費，並於在該等行政費未獲支付的情況下採取行動；及

(c) 不論房託管理人有否違反信託契約的有關條文，房託管理人須受受託人的決定所約束，而倘受託人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位為(或被視為)受影響基金單位，則房託管理人的基金單位須受該決定約束。

規管法律及司法管轄權區

信託契約在所有方面均須受香港法例規管及按其詮釋。房託管理人、受託人及每一名基金單位持有人均受香港法院的非專屬司法管轄權規管。

本節所述協議乃複雜的文件，此處僅載列協議概要。投資者應參考協議本身，以確認具體資料或詳細瞭解招商局商業房託基金。協議於本發售通函日期前簽立，截至上市日期於正常營業時間內在房託管理人註冊辦事處(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603至2606室)可供查閱。

買賣契約

於2019年11月25日，房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)及買方與賣方(作為賣方)及瑞嘉(作為保證人)訂立買賣契約，據此，買方同意收購Frontier股份並接納賣方關於指定Frontier應付款項的債權轉讓，於資產注入完成日擁有買賣契約隨附的權利。

對價

Frontier Shekou的購買對價(「**購買對價**」)等於經最終付款調整後的初始對價。購買對價將應用於：(i)首先，以等價支付方式於資產注入完成日向買方支付指定Frontier應付款項的債權轉讓；及(ii)其後，作為向買方轉讓Frontier股份的付款。其將通過發行基金份額對價及以現金支付初始對價，現金部分以全球發售所得款項及銀行貸款提取金額撥付。進一步詳情，請參閱本發售通函「所得款項用途」一節。

「**初始對價**」相等於收購價值(即5,835.1百萬港元)加初步調整金額。

「**收購價值**」包括：(i)各方暫時基於最低發售價均認可的物業價值，即5,822.3百萬港元，對比於2019年9月30日的物業評估價值人民幣6,579.0百萬元，折合7,438.9百萬港元；及(ii)Frontier Shekou於2019年6月30日的經調整資產淨值以會計師報告為基準釐定(即人民幣11.3百萬元(相當於12.8百萬港元))。

由於收購價值暫時以最低發售價為基準，故初步調整金額的目的為確保初始對價可反映發售價所隱含之物業價值。「**初步調整金額**」相等於：

- (a) 發售價與最低發售價間的差額乘以發售基金單位(不包括根據超額配售權獲行使之任何額外基金單位)數目；減
- (b) 由於發售價超過最低發售價導致根據承銷協議應付的額外佣金。

重大協議及其他文件

由於收購價值亦暫時以Frontier Shekou於2019年6月30日的經調整資產淨值為基準，買賣契約的訂約方已同意於資產注入完成日後支付以下款項（「最終付款」）：

- (a) 倘Frontier Shekou經調整資產淨值（載於交割報表）高於人民幣11.3百萬元（即2019年6月30日以會計師報告為基準釐定的Frontier Shekou經調整資產淨值），買方將向賣方支付相關差額；及
- (b) 倘Frontier Shekou經調整資產淨值（載於交割報表）低於人民幣11.3百萬元，賣方將向買方支付相關差額。

根據買賣契約，購買對價將以下列方式支付：

- (a) 於資產注入完成日（將於上市日期前發生），買方將(i)按釐定發行價3.42港元（等於最低發售價）發行基金份額對價（即377,819,549個基金單位，佔於上市日期所有已發行及尚未發行基金單位總額（假設超額配售權未獲行使）的33.5%）給賣方指定基金份額對價接受方，即瑞嘉；及(ii)向賣方出具承兌票據；
- (b) 於上市日期後的五個營業日內，於全球發售完成後，買方將以現金方式向賣方支付相等於以下款項的金額：(i)承兌票據的本金額；減(ii)以全球發售所得款項撥付之第7號公告預扣款項及銀行貸款提取金額（參閱本發售通函「所得款項用途」一節）；及
- (c) 於交割報表協定或釐定後十個各營業日內，支付最終付款。

在交割報表釐定Frontier Shekou經調整資產淨值時，賣方及買方已同意核數師應（除其他項之外）不包括：

- (a) 物業價值；
- (b) 前身集團的物業、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) 指定Frontier應付款項。

非指定Frontier應付款項即Frontier應付款項中預期於資產注入完成日之後償還的部分，完成時間視境內項目公司的資本削減及股息流程決定。倘非指定Frontier應付款項於資產注入完成日或之前尚未償還，則該金額應被視為負債來確定經調整資產淨值，表面上將導致購買對價下

調。然而，於此情況下，資本削減後用於分配的指定現金由境內項目公司於資產注入完成日保留，其應在釐定經調整資產淨值時被視為資產並相應會導致購買對價上調，以抵銷前述的下調。因此，無論非指定Frontier應付款項是否於資產注入完成日前後獲償還，總購買對價不會受到影響。

倘於資產注入完成日前未獲償還，招商局商業房託基金於資產注入完成日後，自該日起對Frontier Shekou擁有所有權，應對非指定Frontier應付款項(連同Frontier Shekou的其他負債)負責。該負債須由境內項目公司持有的上述指定現金撥付，招商局商業房託基金於資產注入完成日後亦應獲得有關資金。非指定Frontier應付款項不計任何利息。

最終付款及購買對價將由房託管理人於彼等獲釐定後公佈。

第7號公告預扣款項

賣方向買方出售Frontier股份構成第7號公告項下非居民企業間接轉讓中國應課稅物業。根據買賣契約，買方將就轉讓Frontier股份自應付賣方的代價預扣第7號公告項下應付企業所得稅的估計款項(「第7號公告預扣款項」)。亦請參閱本發售通函「稅項 — 中國間接轉讓稅」一節。

條件

資產注入完成將須待達致下列條件後方可作實：

- (a) 訂立國際承銷協議；
- (b) 除Frontier應付款項外，並無其他應收或應付予前身集團的關聯公司(詮釋見國際財務報告準則)的非貿易性質的未償還款項；
- (c) 概無對任何物業造成重大損害、概無對任何物業進行強制收購或收回及概無接獲任何政府機構有關上述意圖的通知；及
- (d) 依據買方及／或房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)的判斷，賣方及／或瑞嘉並無嚴重違反保證條款，而對招商局商業房託基金或物業整體的財務狀況、前景、盈利、業務、經營或資產構成重大不利影響。

陳述、保證及彌償保證

買賣契約載有賣方及瑞嘉(作為共同保證人)就前身集團作出的慣常陳述及保證。買賣契約亦載有賣方及瑞嘉(作為共同保證人)就任何違反保證責任的若干限制，包括根據該契約提出的所有索賠自資產注入完成日起計三年為限(與基本保證及稅務有關的索賠除外，在此情況下，時限為自資產注入完成日起計七年)以及所有有關索賠的金額以購買對價為限。

此外，買賣契約包括常規彌償保證，尤其是，賣方及瑞嘉承諾於法律允許範圍內最大限度對任何就標的物業用途不一致，而可能遭遇的任何負債、虧損、損害、罰款、費用及成本(按全額彌償基準)中的任意一項不可撤銷地承諾向招商局商業房託基金、控股公司、房託管理人及前身集團作出彌償，包括但不限於：

- (a) 就任何有關用途不一致的整改指令產生的虧損，包括：
 - (i) 根據其條款及根據中國法律提早終止同產證用途不一致的租約；
 - (ii) 進行必要的翻新工程將受影響的標的物業由辦公單位改成工業單位；及
 - (iii) 因遵守整改指令而直接導致標的物業價值相應減少；
- (b) 因用途不一致造成的任何罰款或收回指令而產生的虧損；及
- (c) 因中國政府日後強制要求標的物業房地產權證用途由工業用途變為與相關標的物業實際用途一致的用途而應付的任何土地出讓金。為免生疑問，標的物業彌償不會涵蓋因標的項目公司自願申請標的物業房地產權證用途由工業用途變更為與相關標的物業實際用途一致的用途而應付的任何土地出讓金。

(「標的物業彌償」)

就各標的物業而言，標的物業彌償金額受限於針對該標的物業支付的部分購買對價並於該標的物業的土地使用權到期時予以終止。

瑞嘉為於香港註冊成立的公司及為招商蛇口的全資附屬公司。瑞嘉為招商蛇口離岸旗艦子公司之一，並於2018年12月31日擁有資產淨值約人民幣248億元。招商蛇口已向買方承諾，只

要標的物業彌償有效，其將確保瑞嘉維持淨資產超過標的物業彌償金額上限（即針對標的物業應付的總購買對價）。

營運管理協議

有關營運管理協議的詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 營運管理人 — 營運管理協議」。

物業管理協議

有關物業管理協議的詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 物業管理人 — 物業管理協議」。

優先選擇權契約

招商蛇口於2019年11月22日簽署以受託人（身為招商局商業房託基金受託人）及房託管理人（身為招商局商業房託基金管理人）為受益人的契約。根據該契約，上市後，招商局商業房託基金已按以下條款及條件獲授優先選擇權（「**優先選擇權**」）：

涵蓋範圍

倘招商蛇口或招商蛇口相關附屬公司擬出售任何符合以下各項的物業（(i)適用於內部重組活動；或(ii)因根據適用法律法規要求進行公開拍賣而將予出售的有關物業除外）：

- (a) 符合（或合理地被視為符合）投資標準及物業特點，且與本發售通函所述的房託管理人就招商局商業房託基金所進行的物業投資的投資策略一致（或合理地被視為一致）；
- (b) 屬已竣工辦公及／或購物中心物業；
- (c) 位於粵港澳大灣區（佛山及廣州除外）、北京或上海；及
- (d) 由招商蛇口（或招商蛇口相關附屬公司（視情況而定））擁有或開發，及由招商蛇口（或招商蛇口相關附屬公司（視情況而定））擁有**95.0%**或以上的所有權權益，

則招商局商業房託基金將有優先選擇權可購買該等合資格物業（「**相關物業**」）。

就優先選擇權而言，「招商蛇口相關附屬公司」包括以下任何實體：(i)根據中國公認會計準則於招商蛇口經審核綜合賬目內合併入賬的實體；或(ii)直接或間接由招商蛇口持有50%以上權益的實體。

期限

優先選擇權將於上市日期起開始生效，直至下列最早發生者為止：

- (a) 上市日期後5年；
- (b) 基金單位終止於香港聯交所上市；或
- (c) 房託管理人不再為招商蛇口的附屬公司。

出售通知

招商蛇口將就招商蛇口(或招商蛇口相關附屬公司(視情況而定))計劃出售適用於優先選擇權的相關物業向房託管理人(身為招商局商業房託基金的管理人)及受託人(身為招商局商業房託基金的受託人)發出書面通知(「出售通知」)。

行使優先選擇權

倘房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)選擇行使優先選擇權收購相關物業，完成買賣相關物業須待以下條件達成：

- (i) 招商蛇口及／或招商蛇口相關附屬公司取得適用法律及法規所規定的彼等所適用的所有必要批准及同意；
- (ii) 招商局商業房託基金取得房地產投資信託基金守則、信託契約及招商局商業房託基金所適用的所有其他相關法律及法規所規定的所有必要批准及同意；
- (iii) 招商局商業房託基金完成對相關物業的盡職審查後，結果可獲信納；及
- (iv) 相關物業的相關買賣協議所載的該等其他條件。

未能行使優先選擇權

倘由於任何原因(招商蛇口違約除外)，根據行使優先選擇權的相關物業的買賣未於預先協定的期間內完成或房託管理人(以招商局商業房託基金管理人身份行事)未選擇在出售通知之日

後的10個曆日內行使優先選擇權(「失效事件」)，則招商蛇口或招商蛇口相關附屬公司有權(按其選擇)：於失效事件後12個曆月內出售相關物業，而倘有關銷售以不優於出售通知(從招商局商業房託基金的角度)所載的價格或條款出售，招商蛇口毋須另行寄發出售通知。

須遵守優先選擇權的潛在物業

於最後可行日期，房託管理人預計招商蛇口或招商蛇口相關附屬公司所擁有或開發的多項物業一經落成可能受到優先選擇權的影響。該等物業當中，部分物業位於深圳，目前在建，如(i)匯港二期，可出租總面積為約40,000平方米的購物中心；(ii)太子廣場，可出租總面積為約66,100平方米的甲級寫字樓；及(iii)新時代廣場二期，可出租總面積為約78,700平方米的甲級寫字樓。

房託管理人根據優先選擇權須促使上市後注入招商局商業房託基金的第一項物業將為其實際用途符合其房地產權證上所規定指定用途的物業。根據優先選擇權進行之任何收購將須遵守及符合房地產投資信託基金守則。

融資協議

於2019年11月22日：(a)星展香港(作為貸款人)與控股公司(作為借款人)(「離岸借款人」)訂立本金額不超過與港元等值的人民幣24億元定期貸款(「離岸融資」)；及(b)星展中國(作為貸款人)及境內項目公司(持有科技大廈的網谷科技(中國)除外)(作為借款人)(「在岸借款人」)訂立本金額不超過人民幣1億元定期貸款(「在岸融資」，與離岸融資合稱「融資」)。各融資的期限為自首次提款日起三年。離岸融資提取所得款項將主要用於為資產注入購買對價及全球發售的交易成本撥付部分資金，其次是用作營運資金。在岸融資提取所得款項將主要用於為物業的翻新或改善工程撥付資金。

離岸融資及在岸融資的實際整體利率分別為(i)1.1%加香港銀行間同業拆借利率或按提取日期市場利率釐定的固定利率(以較低者為準)；及(ii)貸款基礎利率下調0.35%。

離岸融資由以下各項作擔保：(a)招商蛇口以離岸借款人為受益人發出的慣常告慰函；(b)有關離岸融資的利息儲備賬戶的質押；(c)賣方與Frontier Shekou訂立的金額為人民幣37億元的貸款從屬協議；(d)招商局商業房託基金與離岸借款人訂立的從屬協議；(e)與資產注入有關的任何

重大協議及其他文件

重大協議項下權利及權益的轉讓；(f)離岸借款人在星展香港開立的用於收取境內項目公司支付股息的賬戶的抵押；(g)受託人(作為招商局商業房託基金的受託人及追索權限於招商局商業房託基金的資產)提供無條件及不可撤回擔保；(h)Frontier Shekou及離岸物業控股公司提供無條件及不可撤回擔保；(i)涉及Frontier Shekou及離岸物業控股公司全部資產的債權證；(j)涉及Frontier Shekou及離岸物業控股公司全部股份的股份押記；及(k)有關在岸借款人的股權質押。

在岸融資由以下各項作擔保：(a)對在岸借款人擁有的五項物業中四項物業(不包括科技大廈)的物業抵押(合計評估價值不少於人民幣56.72億元)；(b)相關境內項目公司在星展中國開立的用於收取有關物業租金的賬戶的抵押；及(c)有關物業已收或應收租金及租賃按金的轉讓及就有關物業已投購或將投購保險的權利及權益的轉讓。

融資協議訂有該性質交易的慣常契諾。尤其是，借款人承諾(包括但不限於)：(a)招商蛇口將保持為招商局商業房託基金的唯一最大基金單位持有人；(b)招商局商業房託基金將於上市日期後維持於香港聯交所上市地位，且將不會因任何原因(技術問題除外)暫停基金單位交易超過14個連續交易日；(c)借款人將不得針對其資產作出任何抵押，除非乃融資要求者；(d)在岸借款人將不得增加其銀行借款(不包括在岸融資項下的借款)；(e)有關境內項目公司將各自於星展中國開設賬戶，旨在收取租金且有關款項可用作支付相關物業的經營開支及裝修開支；(f)離岸借款人將在星展香港開設賬戶，以收取有關境內項目公司向其支付的股息且有關款項可用作撥資購買對價、招商局商業房託基金的經營開支、利息付款及向基金單位持有人分派；(g)借款人及Frontier Shekou將持續持有(直接或間接)相關物業的全部權益；(h)招商置地或其全資附屬公司(或招商局集團的其他附屬公司)將持續為房託管理人，而招商局商業房託基金之管理人的任何變動將須取得星展香港及星展中國的書面同意；(i)招商置地將持續為招商蛇口的附屬公司；及(j)招商局商業房託基金將一直遵守房地產投資信託基金守則。

融資協議載有慣常的違約事件。違約事件發生時，星展香港或星展中國(視乎情況而定)將可撤銷其承諾及/或要求即時償還所有未償還金額。違約事件包括(包括但不限於)：(a)未支付融資協議項下任何金額；(b)違反融資協議項下任何財務契諾；(c)失實陳述；(d)借款人的任何其他負債交叉違約導致負債總額超逾5百萬美元或等值金額；(e)招商蛇口的任何金融負債交叉違約超逾20百萬美元或等值金額；(f)未有及時遵守融資協議項下的任何契諾及責任；(g)無力償債；(h)重大訴訟；(i)上市於提取離岸融資後14日內未落實；(j)招商局集團不再為招商蛇口的最大股東或不再直接或間接擁有或控制招商蛇口至少50%投票權；(k)招商局集團不再由國資委控

重大協議及其他文件

股；(l)招商蛇口不再為借款人的單一最大股東；(m)招商蛇口不再於深圳證券交易所上市或暫停交易超過14個連續交易日；(n)融資協議項下的抵押不再具有十足效力及作用；及(o)任何重大不利變動。

融資的可用性取決於若干先決條件的達成，包括但不限於資產注入完成及上市。

每基金單位分派承諾

房託管理人認為，物業具有強大的增長潛力，並已考慮到(其中包括)物業的建議資產增值計劃以及附近地鐵的完工計劃。

旨在優化物業之營運表現的建議資產增值計劃預期將於上市日期後一至兩年內完成。房託管理人亦預計，隨著2020年地鐵9號線延長線及2022年地鐵12號線投入運營，物業的可達性將得到進一步改善，對物業的租賃需求將會增加。有關此類計劃及地鐵線路的進一步詳情載於本發售通函的「物業及業務」一節。

儘管如此，房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)及受託人(以其作為招商局商業房託基金受託人的身份)於2019年11月22日與瑞嘉(賣方的控股公司)訂立每基金單位分派承諾，以減輕招商局商業房託基金風險，同時潛在增長因素(包括上述資產增值計劃及新地鐵線)的影響尚需時日方可實現，並確保基金單位持有人在此期間獲得穩定的經常性收入。

根據每基金單位分派承諾，瑞嘉已承諾於每基金單位分派承諾期間內任何下列四個期間(各為一個「相關期間」)的年化暫定每基金單位分派低於相應相關期間的年化每基金單位分派承諾時作出付款，以便在該情況下，招商局商業房託基金於相關期間的年化每基金單位分派相等於年化每基金單位分派承諾：

相關期間	年化每基金單位分派承諾
自上市日期至2019年12月31日 ⁽¹⁾	每基金單位0.2360港元
截至2020年12月31日止12個月 ⁽¹⁾	每基金單位0.2360港元
截至2021年12月31日止12個月	每基金單位0.2541港元
截至2022年12月31日止12個月	每基金單位0.2614港元

附註：

(1) 上市日期屬於截至2020年12月31日止十二個月內的情況。首個相關期間將為自上市日期至2020年12月31日，且該期間的年化每基金單位分派承諾將仍為每基金單位0.2360港元。

重大協議及其他文件

倘於一個相關期間的年化暫定每基金單位分派低於相應年化每基金單位分派承諾，瑞嘉將為招商局商業房託基金的利益向受託人(以其作為招商局商業房託基金受託人的身份)作出現金付款，金額相等於差額乘以於相應相關期間的最後分派記錄日期發行在外的基金單位數量。為免生疑，毋須就上市日期前截止的期間作出付款。

某期間的「**年化暫定每基金單位分派**」指(i)於對應相關期間的年度可供分派收入總額(就任何少於一整年的相關期間而言，須除以該期間的天數，然後再乘以相應年度的天數)；除以(ii)對應相關期間內最後分派記錄日期已發行基金單位的總數。

倘於每基金單位分派承諾期間新發行基金單位(惟以基金單位支付房託管理人基本費用則除外)，則年化每基金單位分派承諾須於新發行日期作出調整，以令經調整年化每基金單位分派承諾相等於當時現行的年化每基金單位分派承諾乘以：(i)於發行有關新基金單位前已發行的基金單位總數；除以(ii)於緊隨發行有關新基金單位後已發行的基金單位總數。

房託管理人於釐定招商局商業房託基金於相應相關期間(或就截至2019年12月31日止相關期間，招商局商業房託基金自上市日期至2020年6月30日的首個分派期間)對基金單位持有人的分派金額時，須計入根據每基金單位分派承諾自瑞嘉收到的任何付款，並須指示受託人及香港基金單位登記處根據信託契約的條款分派有關付款，作為基金單位持有人分派配額的一部分。

商標及字號使用許可協議

透過招商置地、房託管理人及在岸管理人附屬公司訂立的日期為2019年11月22日的許可協議(「**商標及字號使用許可協議**」)，招商置地已授予房託管理人及在岸管理人附屬公司(「**被許可人**」)各自就彼等各自的公司名稱及以招商局商業房託基金為受益人進行的相關業務使用若干「招商局」商標(「**許可商標**」)及字號(「**許可字號**」，連同許可商標稱為「**許可標的**」)的權利及許可。商標及字號使用許可協議自上市日期起三年有效。被許可人可於到期日前三個月要求續期。

招商置地將在商標及字號使用許可協議期限內維持對許可標的的所有權。未經招商置地事先同意，被許可人不得向第三方分許可字號或授出許可字號使用權。招商置地有權根據商標及字號使用許可協議檢查及監督被許可人的表現，並要求被許可人糾正並遵守其條款。

重大協議及其他文件

倘發生下列事件，招商置地可透過書面通知終止商標及字號使用許可協議：(a)任何被許可人發生任何違約事件；(b)任何被許可人的控制權變更；(c)任何被許可人在進行業務活動時違反商標及字號使用許可協議的條款或適用法律或法規而損害招商局品牌；(d)被許可人的業務範圍與招商局集團的核心發展策略衝突；或(e)招商局商業房託基金因任何原因被終止或清盤。被許可人於商標及字號使用許可協議終止時須停止使用許可標的。

被許可人亦承諾停止並促使招商局商業房託基金停止使用許可標的並更改招商局商業房託基金的名稱，以便在以下情況下刪除「招商局」字樣：(a)由於招商局集團的拋售，被許可人不再被視為招商置地控制的公司；或(b)由於房託管理人的股權變動，房託管理人不再被視為招商置地控制的公司。

承銷

香港承銷協議於2019年11月27日訂立。有關香港承銷協議之主要條款及條文之概要，請參閱本發售通函「承銷」一節。

於全球發售完成後，招商局商業房託基金將與下文所列人士進行持續交易，該等交易將構成招商局商業房託基金的關連人士交易(定義見房地產投資信託基金守則)。該等交易以及招商局商業房託基金就房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的相關條文所尋求的修訂或豁免的詳情載列如下。

緒言

於全球發售完成後，招商局商業房託基金或招商局商業房託基金所持有或控制的其他公司或實體(統稱「招商局商業房託基金集團」)(作為一方)和與招商局商業房託基金有關係或關連的人士(作為另一方)之間將會及可能持續不時進行若干交易。

房地產投資信託基金守則載有若干規則(「關連人士規則」)規管招商局商業房託基金集團與房地產投資信託基金守則所界定的若干「關連人士」定義類別之間的交易。該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的「關連人士交易」。

除「重大基金單位持有人」(即10%或以上已發行基金單位的持有人(定義見房地產投資信託基金守則))外，招商局商業房託基金的「關連人士」將包括：

- (1) 「重大基金單位持有人」的控股實體、控股公司、附屬公司及聯營公司以及「重大基金單位持有人」的聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)；
- (2) 房託管理人及房託管理人的控股實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)；
- (3) 受託人及受託人的控股實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)。因此，招商局商業房託基金的「關連人士」名單應包括德意志銀行(其間接全資擁有受託人)及德意志銀行集團的其他成員；及
- (4) 房託管理人及受託人的董事、高級行政人員及高級人員以及彼等各自的聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)。

房託管理人已就以下事項申請對嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干豁免：(a)招商局商業房託基金集團與招商局關連人士集團之間的交易；及(b)招商局商業房託基金集團及受託人關連人士或德意志銀行集團之間的交易。該等豁免受下文「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免」一節所述條件規限。

內部監控

房託管理人已設立內部監控系統，擬確保招商局商業房託基金集團與其「關連人士」之間之關連人士交易受到監管，且以符合房地產投資信託基金守則的條款進行。根據房地產投資信託基金守則的規定，(其中包括)所有關連人士交易必須按公平原則及正常商業條款進行，且符合基金單位持有人的最佳利益。

作為一般規則，房託管理人須向獨立非執行董事及審核委員會證明所有關連人士交易均符合下文規定，當中可能牽涉及(在實際可行情況下)向與房託管理人並無關聯之人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。該等規定包括：

- (a) 所有關連人士交易按公平磋商的原則以一般商業條款公開透明地進行；
- (b) 就物業交易而言，所有關連人士交易須由獨立物業估值師進行估值；
- (c) 所有關連人士交易須與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致；
- (d) 所有關連人士交易須符合基金單位持有人的最佳利益；
- (e) 所有關連人士交易妥善地向基金單位持有人披露；
- (f) 所有關連人士交易須經房託管理人之獨立非執行董事(或其委員會)批准；及
- (g) 倘須取得基金單位持有人之事先批准，則房託管理人的獨立非執行董事(或其委員會)須於通函所載函件內向基金單位持有人確定，有關交易的條款及條件是否屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益，亦須確定基金單位持有人是否應投票贊成決議案。獨立財務顧問亦須予以委任，以就此向房託管理人的獨立非執行董事(或其委員會)提供建議。

房託管理人亦須調查及監察招商局商業房託基金集團的所有交易，以釐定該等交易是否屬關連人士交易。此外，房託管理人須保存由招商局商業房託基金集團成員公司訂立的所有關連人士交易的記錄，以及訂立該等交易的基準，包括向獨立第三方取得的任何報價及就證實訂立交易的該等基準而取得的獨立估值。房託管理人亦須於其內部審核計劃內載入招商局商業房託基金集團成員公司所訂立的所有關連人士交易的審閱。

關連人士交易

就有關招商局商業房託基金集團成員公司於一般日常業務過程中的房地產租賃而言，參考租約年期的租值，對該等交易進行評估。

有關若干關連人士交易及關連人士的豁免

有關招商局商業房託基金集團與招商關連人士集團之間的若干關連人士交易的豁免

交易類別

房託管理人已就招商局商業房託基金集團與因與招商蛇口(即重大基金單位持有人的控股公司)或房託管理人的關係(包括但不限於董事、控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司)而屬招商局商業房託基金關連人士之人士(「招商關連人士集團」)進行的以下類別關連人士交易(「招商持續關連人士交易」)申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定。

(a) 租賃交易

作為招商局商業房託基金集團的一般及日常業務過程的一部分，各境內項目公司(作為有關物業的擁有人)與招商關連人士集團就其物業已訂立或可不時訂立或續期租賃(「招商租賃」)。

(b) 營運管理協議

營運管理人(即招商蛇口直接全資附屬公司)已與境內項目公司訂立營運管理協議，據此，營運管理人將根據營運管理協議所載條款及條件向境內項目公司提供營運管理服務。根據營運管理協議，營運管理人有權收取費用。有關營運管理協議及其費用的進一步詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 營運管理人」一節。

(c) 物業管理協議

物業管理人(即招商蛇口間接全資附屬公司)已與境內項目公司訂立物業管理協議，據此，物業管理人將根據物業管理協議所載條款及條件向各境內項目公司提供物業管理服

關連人士交易

務。根據物業管理協議，物業管理人有權收取費用。有關物業管理協議及其費用的進一步詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 物業管理人」一節。

豁免條件

證監會就招商持續關連人士交易授出的豁免附帶以下條件：

(a) 重續或修訂

豁免期限將於2021年12月31日屆滿。該項豁免可延長至有關期間後，及／或豁免之條款及條件可不時予以修訂，惟須：

- (i) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (ii) 房託管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (iii) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期限不得遲於獲得上文第(i)項所述之批准日期後招商局商業房託基金之第三個完整財政年度結算日後屆滿。

(b) 並無重大變動

未經獨立基金單位持有人以於基金單位持有人大會上通過普通決議案的方式批准，本發售通函所載有關招商持續關連人士交易之豁免(包括但不限於交易範圍或性質)範圍內的交易不得作出重大變更。

關連人士交易

(c) 年度上限

招商持續關連人士交易的總交易價值不得超過下列相關期間的年度上限：

招商持續關連人士交易類別	截至2019年	截至2020年	截至
	12月31日	12月31日	2021年12月31日
	止年度	止年度	止年度
	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)
招商租賃項下的交易	78,070,281	112,040,080	125,476,039
營運管理協議項下的交易 . . .	4,137,001	27,440,639	31,377,611
物業管理協議項下的交易 . . .	57,345,161	64,228,223	71,250,393

上表所載年度上限不得視作招商局商業房託基金未來表現的預期增長預測或指標。

(i) 招商租賃下的交易

招商租賃下的交易價值乃根據該等租賃條款將招商關連人士集團成員的租戶應付的租金與樓宇管理服務費進行匯總計算得出。招商租賃項下交易的年度上限一般參考過去三年的歷史數據並根據以下各項釐定：(i) 假設所有現存招商租賃在整個租賃期內，租金每年分別按5% (新時代廣場、數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期招商租賃) 和8% (花園城招商租賃) 增加；(ii) 截至2020年12月31日止兩個財政年度每平方米樓宇管理服務費率保持不變，期後該費率上調5% (若為數碼大廈、科技大廈二期及花園城) 或與當時市場費率相當 (如為新時代廣場及科技大廈)；及(iii) 考慮到意外或偶然情況 (如租金或其他市場狀況出現變化)，該等交易相關財政期間的預計總值包含5%的緩衝金額。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度及截至2019年6月30日止六個月，招商租賃項下的歷史交易金額為人民幣45.0百萬元、人民幣52.6百萬元、人民幣58.7百萬元及人民幣30.8百萬元。相較截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的招商租賃項下交易的年度上限，招商租賃項下的歷史交易金額相對較低，是在以下各項之共同影響之下：(i) 附近地鐵線的建設影響往來物業的便利性；及(ii) 於過往三年新竣工的鄰

關連人士交易

近物業所要求的租金提高推動過往期間的市價上漲。預計招商租賃於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三年度產生之租金收入將顯著增長，原因如下：

- (a) 預計現存招商租賃的租金水平自彼等訂立當時低於市場租金水平將在到期重簽時大幅提升(按每月基本租金佔比統計，現存招商租賃的約95.6%將於截至2019年12月31日止六個月或截至2021年12月31日止兩個年度內若干時間到期)；及
- (b) 預計新時代廣場的出租率將大幅增長(自2019年9月30日的76.3%增至2019年12月31日的92.6%)，原因在於招商關連人士集團成員公司對該物業辦公單位的需求增長。

就於上市日期當日或之後首次訂立或續期的招商租賃項下交易而言，應對各有關交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈費率進行者除外。

(ii) 營運管理協議下的交易

根據營運管理協議，營運管理人有權獲支付營運管理費。營運管理費的金額(相當於境內項目公司每月租金收入總額的5%及境內項目公司半年度資本開支的2.5%)用作整修及翻新物業。營運管理協議項下的交易價值參考營運管理費計算。營運管理協議項下交易的年度上限已由房託管理人真誠釐定，並經計及：(i)現有租約的租金金額以及在任何特定年度到期的租約以及有關租約在到期後預期增加後的租金金額；(ii)房託管理人預期將於上市日期後但於2019年12月31日前訂立之租約項下的預期租金金額；(iii)任何特定年度的物業整修及翻新的預期資本開支；及(iv)上述(i)至(iii)金額的5%緩衝，以應對意外或偶然情況，如租金或其他市況的變動。

(iii) 物業管理協議項下之交易

根據物業管理協議，物業管理人有權按月收取：(i)物業管理費；及(ii)相當於物業管理人就其管理物業收取為補償的費用款項。物業管理費約定為：(a)就花園城而言，相當於每年人民幣650,000元；及(b)就其他物業而言，相當於物業管理人每月收取的費用、收費(空調費及推廣費除外)及停車費總額的12%。根據物業管理協議的條款，物業管理協議項下的交易價值乃向物業管理人支付的物業管理費及補償金額加總計算得出。物業管理協議項下

關連人士交易

交易的年度上限已由房託管理人真誠釐定，並經計及：(i) 假設物業管理協議將於2020年12月31日屆滿時續期一年；(ii) 就寫字樓物業而言，截至2021年12月31日止三個財政年度釐定為12%的應付物業管理費費率保持不變；(iii) 就花園城而言，截至2021年12月31日止重續期間應付的物業管理費將上調5%；(iv) 截至2018年12月31日止最後三個財政年度支付予物業管理人作為補償的歷史金額；及(v) 5%的緩衝，以應對總租賃面積及其他市場條件變動等意外情況。

(d) 於報告及業績公告內作出披露

招商持續關連人士交易的詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，於招商局商業房託基金的中期及年度報告內披露。

(e) 核數師的審閱程序

就各財政年度而言，房託管理人須委聘招商局商業房託基金的核數師及與其協定就所有關連人士交易履行若干審閱程序。核數師其後須根據其所履行的工作於招商局商業房託基金核數師報告內向房託管理人報告實際結果(該報告副本須呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (i) 獲得房託管理人董事會批准(包括全體獨立非執行董事的批准)；
- (ii) 符合招商局商業房託基金的定價政策；
- (iii) 按照協議的條款及規管該等交易的房託管理人的內部程序訂立；及
- (iv) 其總值並無超過各自的年度限制(如適用)。

關連人士交易

(f) 由獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱相關關連人士交易，並於招商局商業房託基金的年度報告中確認於相關財政年度進行的該等交易是否：

- (i) 於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)進行或如無足夠可資比較交易以判斷其是否按正常商業條款進行，對招商局商業房託基金而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及
- (iii) 按照相關協議及規管該等協議的房託管理人的內部程序(如有)及公平合理的條款進行，且符合基金單位持有人的整體利益。

(g) 查閱賬冊及記錄

房託管理人須允許並須促使相關關連人士交易的對手允許核數師及獨立非執行董事就對交易作出報告而充分查閱彼等各自的記錄。

(h) 通知證監會

倘房託管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將無法確認上文(f)及／或(g)所載事宜，則須迅速知會證監會並刊發公佈。

(i) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如需要，例如招商局商業房託基金進一步收購資產，令其整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，房託管理人可於將來不時尋求調高上述一項或多項年度限額，惟：

- (I) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (II) 房託管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提升上限金額刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (III) 上文第(b)至(i)段所述的規定須持續適用於有關交易，惟年度上限按已提高者為準。

(j) 房地產投資信託基金守則第8.14段

倘相關關連人士交易的條款有任何重大變動，或房地產投資信託基金守則其後有任何更改，因而可能施加更嚴格的披露及／或基金單位持有人批准規定，則房託管理人須完全遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

董事會的意見

董事會(經全體獨立非執行董事的同意)確認，其認為：

- (i) 豁免符合基金單位持有人之整體利益；
- (ii) 上文(c)段所述的年度上限金額及該等年度上限金額的基準就基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；
- (iii) 就招商持續關連人士交易(於上市日期將存續)而言，該等交易均：(i)於前身集團的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款進行、公平合理並符合基金單位持有人的整體利益；及
- (iv) 就將於上市日期後訂立的招商持續關連人士交易而言，該等交易均須(i)於招商局商業房託基金的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款進行、公平合理並符合基金單位持有人的整體利益。

獨家上市代理人的意見

花旗環球金融亞洲有限公司作為招商局商業房託基金的獨家上市代理人已確認，其認為，就根據證券及期貨條例第IV部認可招商局商業房託基金及基金單位在香港聯交所上市而言，於最後可行日期存續的招商持續關連人士交易均於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益。

獨立物業估值師的意見

獨立估值師戴德梁行有限公司已確認，其認為，於其各自協議日期，有關招商租賃的租金為市場水平，以及該等租約的其他商業條款，例如年期、租金按金及終止條款等為正常商業條款。獨立物業估值師亦認為，營運管理協議及物業管理協議均按正常商業條款及按公平原則進行，並與相關類別合約的一般業務慣例一致。

有關招商局商業房託基金集團與受託人關連人士或德意志銀行集團之間的若干關連人士交易的豁免

房託管理人亦已就招商局商業房託基金集團與德意志銀行集團或受託人關連人士之間的若干持續關連人士交易(「**受託人持續關連人士交易**」)申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定。

就本節而言：

- (a) 「**德意志銀行集團**」指德意志銀行及其附屬公司，及除非本發售通函內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括其以招商局商業房託基金受託人身份所成立的該等附屬公司)；及
- (b) 「**受託人關連人士**」包括(a)受託人的任何董事、高級行政人員或高級人員；(b)受託人的任何董事、高級行政人員或高級人員的聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)；及(c)受託人的任何控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)。

除外交易

下列交易不會被視為房地產投資信託基金守則第8章所界定招商局商業房託基金的關連人士交易：

- (a) 倘德意志銀行集團作為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與招商局商業房託基金集團進行「代理交易」；
- (b) 倘一項集體投資計劃(包括另一項房地產投資信託基金)與招商局商業房託基金集團進行交易，而德意志銀行集團成員公司擔任該集體投資計劃的管理人或受託人，惟有關交易並非德意志銀行集團的自營交易；及
- (c) 倘德意志銀行集團的成員公司(不包括受託人及其專屬附屬公司，除非受託人及其任何專屬附屬公司為另一間集體投資計劃的受託人並以此身份行事)按公眾人士或其他基金單位持有人整體可獲得的條款收購、購買、認購、出售或處置基金單位，且(如適用)須受上市規則所載申請及分配規則所規限。為免生疑慮，德意志銀行集團於香港聯交所買賣的任何基金單位並非關連人士交易。

一般條件及承諾

為協助申請有關受託人持續關連人士交易的豁免，房託管理人已向證監會承諾持續遵守若干條件，包括下列一般條件（「受託人持續關連人士交易一般條件」）：

- (a) 受託人持續關連人士交易將按公平基準按照正常商業條款進行，且符合基金單位持有人的整體利益；
- (b) 房託管理人必須實施內部監控及合規程序以確保受託人持續關連人士交易受到監控及按照符合房地產投資信託基金守則的條款進行；
- (c) 房託管理人信納受託人的內部監控及合規程序（如實行分隔制度）以確保受託人的運作獨立於德意志銀行集團的其他銀行、金融服務及其他業務職能及運作；及
- (d) 房託管理人已於信託契約中載列要求受託人在房託管理人認為必要時，代表招商局商業房託基金採取行動或展開法律程序的條文，以保障基金單位持有人的權益，包括就受託人為及代表招商局商業房託基金與受託人關連人士或德意志銀行集團成員公司訂立的任何交易或協議向受託人關連人士或德意志銀行集團提出法律程序，並要求倘向該等人士提出法律行動，則受託人須應房託管理人的要求及指示行事。

作為普遍規則，房託管理人必須向審核委員會及獨立非執行董事證明受託人持續關連人士交易均符合受託人持續關連人士交易一般條件，因此可能須（如可行）取得與受託人概無關連的人士的報價。舉例而言，應就非日常「企業融資交易」實施程序以確保(a)具競爭力的「最佳定價」（經考慮所尋找的服務性質及市況）；及(b)受託人不應參與選擇交易對手。另外，所有關連人士交易均須經獨立非執行董事審核及批准，以確保該等交易均以基金單位持有人的整體最佳利益為依歸而進行。基於上文所述監控，房託管理人擬就招商局商業房託基金集團與德意志銀行集團或受託人關連人士之間的交易採納及遵守若干適當的企業管治政策。

受託人及德意志銀行（代表其本身及其附屬公司）已各自分別及就該等豁免向證監會承諾，彼等於與招商局商業房託基金交易時將彼此獨立行事。受託人已向證監會承諾，其將不會代表招商局商業房託基金參與作出與受託人關連人士進行交易的決定，惟受託人履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監督職責除外。

關連人士交易

已獲授豁免，前提為豁免僅因及只要受託人仍為招商局商業房託基金的受託人而涉及受託人關連人士的關連人士交易。倘關連人士交易於任何其他情況下發生，則該等交易將受房地產投資信託基金守則第8章規管。

儘管有上文規定，惟證監會保留一切權利於任何事後情況變動對任何一項豁免造成影響時，檢討或修訂任何豁免的任何條款及條件。倘未來對房地產投資信託基金守則的修訂施加較於證監會就交易所屬類別授出豁免當日適用者更為嚴格的規定(包括但不限於該等交易須經獨立基金單位持有人批准的規定)，則房託管理人須即時採取步驟確保於合理時限內符合有關規定。

與德意志銀行集團的一般銀行及金融服務的豁免

房託管理人已申請，而證監會已授出豁免，因此「一般銀行及金融服務」將不受公告或房地產投資信託基金守則第8章下基金單位持有人批准的任何規定所限以及房地產投資信託基金守則第8章下適用於該等交易的披露及申報規定將如下文所述予以修改。就該豁免而言，「一般銀行及金融服務」指：

- (a) 與德意志銀行集團成員公司中屬「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)或相應海外資格的成員公司(統稱「**德意志銀行集團中介人**」)按公平商業條款進行存款及其他「銀行業務」(定義見銀行業條例)；
- (b) 德意志銀行集團中介人於招商局商業房託基金集團一般及日常業務過程中，按公平商業條款向招商局商業房託基金集團提供或為招商局商業房託基金集團安排貸款；及
- (c) 招商局商業房託基金集團日常及一般業務過程中所需並構成「受規管活動」(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務及其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃條例(香港法例第426章)、退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及其他有關服務)。

為免生疑慮，本文內所指的「一般銀行及金融服務」不包括「公司融資交易」(定義見下文「公司融資交易」的豁免)。

關連人士交易

儘管有上文規定，招商局商業房託基金集團的相關年報須披露德意志銀行集團於各財政年度向招商局商業房託基金提供的有關交易披露概要。該等資料須包括交易性質、交易或服務類別以及同一交易中關連人士的身份。獨立非執行董事須於年報中確認彼等已審閱所有該等交易的條款，並信納該等交易乃：

- (a) 於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)進行或如無足夠可資比較交易以判斷其是否按正常商業條款進行，則對招商局商業房託基金而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及
- (c) 按照規管有關交易的相關協議及公平合理的條款進行，且符合基金單位持有人的整體利益。

此外，招商局商業房託基金的核數師須獲委聘進行若干協定審閱程序，並就招商局商業房託基金於核數師報告向房託管理人匯報(且向證監會提供有關報告的副本)，確認全部該等交易：(a)已遵守房託管理人有關該等交易的內部程序及符合發售文件所披露的條款；(b)已獲董事會(包括所有獨立非執行董事)批准；(c)符合招商局商業房託基金的定價政策；及(d)按照規管交易的協議條款訂立及進行。

與德意志銀行集團的企業融資交易的豁免

證監會已就招商局商業房託基金集團與德意志銀行集團之間的若干「企業融資交易」授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11段的要求尋求基金單位持有人事先批准以及刊發公佈及通函(按照房地產投資信託基金守則第10章)的豁免。房地產投資信託基金守則第8章下適用於該等交易的披露及申報規定將如下文條件(a)至(f)所述予以修改。就該豁免而言，「企業融資交易」指：

- (a) 德意志銀行集團以承銷或安排角色或作為招商局商業房託基金的財務顧問及／或賬簿管理人及／或上市代理及／或全球協調人的承銷、證券化、發行債務工具或其他證券或其他相關安排，惟該等交易須按公平基準按照正常商業條款進行，且其主要目的為向德意志銀行集團以外的人士發售或分銷證券；

關連人士交易

- (b) 借出及借入資金或其他相關安排，包括與招商局商業房託基金集團用於為收購房地產融資而與融資協議貸款有關的利率掉期安排；及
- (c) 「企業顧問交易」，即向招商局商業房託基金集團提供企業融資意見，不包括上文(a)及(b)類所載的交易，惟德意志銀行集團於某一財政年度為招商局商業房託基金集團進行的所有「企業顧問交易」所得費用總額上限須為招商局商業房託基金最新已刊發資產淨值的1.0%。

為免生疑慮，「企業融資意見」指有關以下各項的意見：

- 遵守或就房地產投資信託基金守則、上市規則、香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則及／或收購守則而言；
- (i)向公眾人士要約出售任何證券、(ii)向公眾人士要約收購任何證券或(iii)接納(i)或(ii)所述任何要約，惟僅指向證券或類別證券基金單位持有人整體提供的意見；或
- 有關證券的企業重組(包括發行、註銷或修改任何證券所附帶的任何權利)。

授出上述豁免的具體條件如下：

- (a) 招商局商業房託基金就有關企業融資交易而發佈的發售文件及任何通函載列是項豁免的首次披露，並就是項豁免(a)及(b)類項下的企業融資交易全面披露相關協議的重大條款；
- (b) 於招商局商業房託基金的年報披露就於有關財政年度為招商局商業房託基金集團進行之所有企業融資交易已付德意志銀行集團的費用總額；
- (c) 就德意志銀行集團進行的任何企業融資交易而言，招商局商業房託基金集團應付的費用逾1百萬港元，須於招商局商業房託基金的有關年報披露以下事項：
 - (i) 交易的發生及性質；
 - (ii) 交易訂約方；及
 - (iii) 交易日期；

關連人士交易

- (d) 須於招商局商業房託基金的年報披露房託管理人及受託人各自的聲明，確認是項豁免(a)、(b)及(c)類項下的企業融資交易已根據受託人持續關連人士交易一般條件進行，且受託人並無代表招商局商業房託基金參與作出進行任何企業融資交易的決定(受託人履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監督職責除外)，包括挑選有關交易的財務顧問；
- (e) 獨立非執行董事於招商局商業房託基金的年報內確認彼等已審閱該等交易的條款，並信納：
 - (i) 該等交易乃於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行；
 - (ii) 該等交易乃按照正常商業條款(如有可資比較交易)進行或如無足夠可資比較交易以判斷其是否按正常商業條款進行，則對招商局商業房託基金而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及
 - (iii) 該等交易乃按照規管有關交易的相關協議及公平合理的條款進行，且符合基金單位持有人的整體利益；及
- (f) 核數師報告已涵蓋所有相關企業融資交易。

縱有上述豁免，如德意志銀行集團於相關財政年度為招商局商業房託基金集團進行的所有「企業顧問交易」所產生的費用總額，超出最新刊發的經審計賬目所披露招商局商業房託基金最近期資產淨值的1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的規定將會適用。此外，為免生疑問，如根據交易的性質(德意志銀行集團按上文「企業融資交易」所述的身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(且未獲證監會豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈而予以免除)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則的有關條文披露德意志銀行集團的職責及委聘的有關條款。

基於上文所述，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為：

- (a) 有關受託人持續關連人士交易的豁免符合基金單位持有人的整體利益；
- (b) 其已信納受託人有關受託人的營運乃獨立於德意志銀行集團的其他銀行職能／營運的內部監控程序；

- (c) 由德意志銀行集團與招商局商業房託基金集團在相關財政年度進行的所有「公司顧問交易」所產生的費用總額的年度上限金額及年度上限金額的基準就基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；及
- (d) 與受託人關連人士或德意志銀行集團的每項關連人士交易須在招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中，按正常商業條款經公平磋商訂立及符合基金單位持有人的整體利益。

有關中國政府的除外豁免

於最後可行日期，中華人民共和國中央政府透過中國國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）擁有招商局集團的全部股權。而招商局集團於(i)招商蛇口股本中擁有**64.33%**權益，招商蛇口將於上市後持有招商局商業房託基金**33.5%**的股份（假設超額配售權未獲行使）；及(ii)間接擁有房託管理人的間接控股公司招商置地**47.83%**的股份。國資委為一個直接隸屬於中國國務院的部級組織。

房託管理人已申請而證監會已就租賃交易批准豁免嚴格遵守：

- (i) 房地產投資信託基金守則第**8.1(g)**段，以便國資委及國務院（就此而言，除招商局集團及招商局集團所擁有及控制的實體外，包括隸屬於國務院的任何主管部門、委員會、部委及部門以及國務院擁有或控制的實體）就房地產投資信託基金守則第**8**章而言不會被視為房託管理人的控權實體、控股公司或聯營公司；及
- (ii) 房地產投資信託基金守則第**8.1(f)**段，以便國資委及國務院（就此而言，除招商局集團及招商局集團所擁有及控制的實體外，包括隸屬於國務院的任何主管部門、委員會、部委及部門以及國務院擁有或控制的實體）就房地產投資信託基金守則第**8**章而言不會被視為招商蛇口（即上市後的重大基金單位持有人的控股公司）的聯營公司；

此除外並無豁免租賃交易以外的任何類別交易。

上述豁免按以下條件授予：

- (i) 中國政府於董事會無代表；
- (ii) 中國政府並無參與房託管理人的管理及透過負面控制對房託管理人的管理並無造成影響；

- (iii) 董事獨立於中國政府；及
- (iv) 本發售通函(豁免乃據此尋求並授出)內載列的情況不得出現任何重大變動。

房託管理人已採納以下措施，以監察於新委任任何董事時是否已遵守上述條件：

- (i) 提名及薪酬委員會的職權範圍規定，有關委員會於評估委任新任董事時，應考慮證監會所施加的任何豁免條件；
- (ii) 房託管理人須向候選人取得聲明，表示彼並非由國資委、國務院(就此而言，除招商局集團及招商局集團所擁有及控制的實體外，包括隸屬於國務院的任何主管部門、委員會、部委及部門以及國務院擁有或控制的實體)或中國政府委任亦獨立於彼等；
- (iii) 倘任何豁免條件未獲遵守，則房託管理人須及時通知證監會，並刊發公佈表示是項豁免已失效。

上述豁免的申請理據如下：

- (i) 截至最後可行日期，國資委、國務院(就此而言，除招商局集團及招商局集團所擁有及控制的實體外，包括隸屬於國務院的任何主管部門、委員會、部委及部門以及國務院擁有或控制的實體)或中國政府從未於房託管理人或招商置地的董事會中擁有代表，且從未直接參與房託管理人及招商置地的管理且並無透過負面控制招商局商業房託基金的重大事宜而對房託管理人的管理造成影響，並獨立於房託管理人的董事。此外，招商置地已向證監會承諾，只要(i)房託管理人仍為招商局商業房託基金的管理人；及(ii)招商局商業房託基金仍於香港聯交所上市時，招商置地不得委任任何非獨立於國資委、國務院及中國政府的任何人士擔任房託管理人的董事。因此，預期中國政府往後亦不會參與招商局商業房託基金的管理工作；
- (ii) 由國資委、國務院或中國政府擁有或控制或與彼等有連繫的公司數目龐大，有關該等公司的資料未必公開。因此，房託管理人不可能編製有關所有政府機構、國有企業及其聯繫人的完整名單，並全面確認、監察及披露招商局商業房託基金集團與由國資委、國務院或中國政府擁有或控制或與彼等有連繫者的各實體之間的每項交易。嚴格執行房地產投資信託基金守則將在並無為基金單位持有人帶來實質性利益情況下造成過度的嚴重負擔；

關連人士交易

- (iii) 由國資委、國務院或中國政府擁有、控制或與彼等有關聯的任何公司(作為一方)與招商局商業房託基金集團(作為另一方)之間的任何交易將按照屬公平合理的正常商業條款進行且符合基金單位持有人的整體利益；及
- (iv) 房託管理人將包含充足的內部監控及合規程序，以確保房託管理人管理及經營招商局商業房託基金的資產時獨立於國資委、國務院及中國政府。

有關向關連人士發行新基金單位及可換股工具的豁免

房託管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第6.2段、第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段，以便房託管理人按照下文第(1)至第(5)段所載情況向關連人士發行新基金單位，其中毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章、第10.7(b)(iv)及／或第12.2段的任何申報、公告、披露或基金單位持有人批准的規定，或房地產投資信託基金守則第6.2段的任何估值規定，惟在下文第(5)段所述的情況下，向招商局商業房託基金關連人士發行基金單位及／或可轉換工具須嚴格遵從信託契約的條文，另附帶以下條件：(i)房託管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.3段及第10.4(k)段刊發公告，其中載有關連人士根據信託契約的有關條款配售及增補認購基金單位及／或可轉換工具之詳情；及(ii)按照房地產投資信託基金守則第12.2段獲准的一般授權足以發行有關基金單位及／或可轉換工具，其中毋須根據該段尋求獨立基金單位持有人的批准。

上段所述的情況為：

- (1) 供股或作為向全體基金單位持有人按比例提呈的部分；
- (2) 資本化發行(有關發行按比例向基金單位持有人提呈，就此不包括其地址位於香港境外的任何基金單位持有人)；
- (3) 就重新投資向基金單位持有人所作分派而發行基金單位；
- (4) 當關連人士以基金單位持有人身份按比例收取應享有的基金單位及／或可轉換工具，惟有關發行不會增加招商局商業房託基金的市值超過50%；或

- (5) 於關連人士簽立協議透過向並非為其聯營公司(任何除外聯營公司除外)的第三方或多名第三方配售有關基金單位及／或可換股工具類別，以減少其持有的基金單位及／或可換股工具類別後14日內向該關連人士發行新基金單位及／或可換股工具，惟：(i)有關新基金單位及／或可換股工具類別必須按不低於配售價的價格發行(然而發行價或會就配售開支作出調整)；及(ii)向關連人士發行的新基金單位數目不得超過其配售的基金單位及／或該可換股工具類別的數目，其中「除外聯營公司」指純粹因證券及期貨條例附表一「聯營公司」定義中(b)、(c)及／或(k)段的運作而為相關關連人士聯營公司的任何人士或實體(在(k)段情況下，證券及期貨條例附表一「關聯公司」定義(a)段涵蓋的關聯公司除外)。

基金單位持有人的授權

房託管理人將來可隨時就房託管理人可能向證監會申請其他豁免遵守或確認關連人士交易規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何適用的證監會規定或適用的房地產投資信託基金守則條文規限下尋求一般授權。有關授權可包括延續或擴大本節上文所載的現有豁免的適用範圍。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐定根據一般授權所預計進行交易的交易價格或其他有關條款的方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商業條款訂立、不會損害招商局商業房託基金及基金單位持有人的利益，以及該等交易的條款及條件將為公平合理提供意見。

審核委員會就關連人士交易的職責

審核委員會將定期審閱(而房託管理人的執行董事或管理團隊將定期向審核委員會遞交報告，以供其審閱)所有關連人士交易，藉以確保其符合房託管理人的內部監控系統及房地產投資信託基金守則的有關條文。審閱程序將包括查核有關交易的性質及其憑證文件，或審核委員會認為必要的其他資料。

倘若審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，則其須放棄參與有關該項交易的審閱及批准程序。

有關成立招商局商業房託基金及全球發售的關連人士交易

招商局商業房託基金集團已就成立招商局商業房託基金及全球發售訂立多項關連人士交易。該等關連人士交易如下：

(1) 買賣契約

房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)、買方、賣方(作為賣方)及瑞嘉(作為保證人)就收購Frontier股份及轉讓指定Frontier應付款項訂立買賣契約。倘非指定Frontier應付款項的任何部分於資產注入完成日期仍未償還，則有關負債須由招商局商業房託基金(通過收購Frontier Shekou)承擔，並於資產注入完成日期後繼續支付予賣方。此外，賣方及瑞嘉已不可撤回地承諾，就招商局商業房託基金、控股公司、房託管理人及前身集團因標的物業使用不當可能遭受的任何負債、損失、損害、罰款、費用及成本對彼等進行彌償，惟須遵守買賣契約所載條款及條件。有關買賣契約條款的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議及其他文件 — 買賣契約」一節。

(2) 營運管理協議

營運管理人已與境內項目公司訂立營運管理協議，據此，營運管理人將向各境內項目公司提供營運管理服務。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 營運管理人 — 營運管理協議」一節。

(3) 物業管理協議

物業管理人已與各境內項目公司訂立物業管理協議，據此，物業管理人將向各境內項目公司提供物業管理服務。進一步詳情，請參閱本發售通函「營運管理人及物業管理人 — 物業管理人 — 物業管理協議」一節。

(4) 優先選擇權契約

招商蛇口已簽立一份有利於受託人(以其作為招商局商業房託基金受託人的身份)及房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)的契約，據此，招商局商業房託基金已就招商蛇口或招商蛇口相關附屬公司所擁有或開發位於粵港澳大灣區(佛山及廣州除外)、北京或上海的已竣工寫字樓及／或購物商場物業獲授優先選擇權，但須遵守其中包含的條款及條件。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議及其他文件 — 優先選擇權契約」一節。

(5) 每基金單位分派承諾

瑞嘉(即賣方的控股公司)與受託人(以其作為招商局商業房託基金受託人的身份)及房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)已訂立每基金單位分派承諾，據此，瑞嘉已承諾，倘任何相關期間的年化暫定每基金單位分派低於該相關期間的年化每基金單位分派承諾，則會為招商局商業房託基金的利益向受託人作出現金付款，惟須受當中所載條款及條件所限。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議及其他文件 — 每基金單位分派承諾」一節。

(6) 商標及字號使用許可協議

依據及根據商標及字號使用許可協議所載條款及條件，招商置地已授予房託管理人(以其作為招商局商業房託基金管理人的身份)及在岸管理人附屬公司權利及許可以彼等各自的名稱及使用有關以招商局商業房託基金為受益人的業務的若干「招商局」商標及字號。

除所披露者外，董事概無知悉與成立招商局商業房託基金及全球發售有關的其他關連人士交易。

就證監會認可招商局商業房託基金而言，房託管理人已就有關修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干規定向證監會提出申請並已獲其批准。該等修訂及豁免的概要載於下文。

關連人士交易 — 房地產投資信託基金守則第8章

招商局商業房託基金已就招商局商業房託基金的若干關連人士交易(根據房地產投資信託基金守則定義)向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章若干條文，並已獲其批准。獲得有關豁免的詳情載於本發售通函「關連人士交易 — 有關若干關連人士交易及關連人士的豁免」一節。

透過基金單位支付房託管理人酬金 — 房地產投資信託基金守則第12章

根據本發售通函「房託管理人 — 房託管理人的進一步詳情 — 房託管理人的費用、成本及開支」一節所述，房託管理人基本費用、浮動費用、收購費用及出售費用(統稱「房託管理人酬金」)可以基金單位之形式支付。房託管理人已就向房託管理人發行基金單位作為支付房託管理人酬金向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第12章下的若干規定並獲得其批准，惟須遵守下列條件：

- (a) 就房地產投資信託基金守則而言，透過於招商局商業房託基金各財政年度支付房託管理人酬金而向房託管理人發行基金單位的數目，將計入房託管理人根據房地產投資信託基金守則第12.2段在毋須取得單位持有人批准下而於各財政年度可發行的尚未發行基金單位20.0%(或房地產投資信託基金守則不時允許的其他較少百分比)的部分；
- (b) 就各財政年度而言，向房託管理人發行作為支付該財政年度全部或部分管理人酬金的基金單位數目上限，其總額須以相當於緊接上一財政年度最後一日尚未發行的基金單位總數3.0%，加上任何招商局商業房託基金為收購房地產進行融資而於該財政年度已發行的基金單位數目(如有)的基金單位數目為限；
- (c) 向房託管理人發行任何基金單位作為支付全部或部分房託管理人薪酬，必須嚴格依照信託契約及適用法規的規定進行；及
- (d) 倘以基金單位的形式支付全部或部分房託管理人薪酬，而有關數目超過房地產投資信託基金守則第12.2條及上文第(b)段所載的相關限額，且未獲得基金單位持有人批准就有關目的發行基金單位，則招商局商業房託基金將以現金向房託管理人支付房託管理人薪酬的超出部分。

使用特殊目的公司 — 房地產投資信託基金守則第7.5(d)條

根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)條，房地產投資信託只有在其擁有不超過兩層特殊目的公司的情況下，方可透過特殊目的公司持有房地產。根據該段的附註，證監會在理據充分的特別情況下可允許房地產投資信託擁有額外一層或多層特殊目的公司。

該物業目前由前身集團持有，而前身集團由賣方持有。前身集團緊接上市前由招商局商業房託基金間接持有100%權益。

鑒於：(i)招商局商業房託基金的持股結構大致上與該物業歷史上持有的方式相同；(ii)為消除其中一層特別目的公司而進行的重組將產生額外成本及時間，並可能產生不利的稅務影響；及(iii)於日後，Frontier Shekou及英屬處女群島物業控股公司可以為招商局商業房託基金提供更多靈活性並節省印花稅，招商局商業房託基金已向證監會提交申請最多使用五層的特殊目的公司，而證監會已准許如此行事，前提條件是未經證監會進一步批准，招商局商業房託基金所使用的特殊目的公司的最大層數不會改變。

透過招商局商業房託基金的物業支付推廣費用 — 房地產投資信託基金守則第9.13(b)段

根據房地產投資信託基金守則第9.13(b)條，任何與房地產投資信託基金相關的廣告或推廣活動產生的費用不得自房地產投資信託基金的財產中支付。招商局商業房託基金嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)條規定中，已向證監會申請並已獲授權豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)條規定，允許以招商局商業房託基金的資產支付及報銷有關招商局商業房託基金的營銷、推廣、宣傳、路演、新聞發佈會、午宴、演示及其他公共關係相關費用、以其他方式進行任何集資活動而產生的成本及開支(統稱「推廣開支」)，但僅在房地產投資信託基金守則及任何適用法律允許的範圍內，須受限於下列條件：

- (i) 房託管理人的審核委員會應定期核實房託管理人產生的推廣開支總額，並須於招商局商業房託基金的年報中確認，該等推廣開支已(a)符合房託管理人的內部監控程序產生；及(b)僅為信託契約相關條款所載目的，並審閱可能合理視為必要的有關支持性憑證；
- (ii) 應於招商局商業房託基金相關年報內中披露推廣開支總額；及
- (iii) 嚴格根據信託契約的規定向受託人及／或房託管理人支付或報銷該等開支。

修訂、豁免及發牌的條件

就本節及本發售通函「關連人士交易」一節所述對房地產投資信託基金守則若干規定的全部修改及豁免嚴格遵守該等規定而言，雖然有任何上文所述，但證監會保留在影響任何上述各項的情況有任何後續變動的情況下審核或修訂任何豁免相關條件的權利。倘房地產投資信託基金守則的未來修訂施加較於證監會授出豁免當日就交易所屬類別適用於交易者更加嚴格的規定（包括但不限於有關交易的作出須待獨立基金單位持有人批准的規定），房託管理人應採取即時措施以確保於合理時期內遵守有關規定。

房託管理人獲得發牌的條件

除證券及期貨條例所載的法定條件外，證監會已對房託管理人施加下列發牌條件：

- (a) 房託管理人的牌照於下述情況下將告失效及不再具有效力：
 - (i) 招商局商業房託基金被取消認可資格；或
 - (ii) 房託管理人不再擔任招商局商業房託基金的管理公司；及
- (b) 就第9類受規管活動而言，房託管理人只可從事招商局商業房託基金的管理工作。

以下聲明僅供投資者作一般指引之用，並不構成稅務意見。因此，投資者應按其註冊成立所在國家、成立所在國家、國籍、所住地或原居地的法律，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致的稅務或其他後果，諮詢專業顧問。

投資者應留意，以下聲明乃依據房託管理人就本發售通函日期現行的稅務法律、法規及慣例所獲的意見，或會改變。

關於招商局商業房託基金的中國稅項

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據2008年1月1日起生效的企業所得稅法，外資企業及內資企業一般按25.0%標準所得稅稅率徵收其應課稅溢利。一般而言，受限於若干限制及特定津貼情況下，為計算企業所得稅的應課稅溢利，可扣減開展具有足夠證明文件所產生的所有必要及合理開支。稅項虧損可連續五年結轉，以抵消日後的應課稅溢利。

此外，根據企業所得稅法，於中國以外成立而其「實際管理地點」位於中國的企業被視為就企業所得稅而言的「居民企業」，將須就其全球收入按25.0%的標準所得稅稅率繳納企業所得稅。「實際管理地點」指對企業的生產及業務經營、人事、財務、會計及物業行使實質及全面管理及控制權的地點。

目前，有關「實際管理地點」一詞涵義的唯一公佈的解釋性指南可在82號文中找到。在此情景下，中國控股的離岸註冊成立企業是指根據外國或地區法律註冊成立，並以中國企業或企業集團作為其主要控股股東。

根據82號文，須滿足以下所有條件，才能將中國控股的離岸註冊成立公司視為中國居民企業：

- 企業的日常管理乃於中國進行；
- 與財務相關的決策及與人力資源相關的決策是在中國境內作出，或該等決策需要得到中國管理層的最終批准；
- 企業的主要資產、會計賬簿、財務及董事會會議記錄、公司印章、股東會議記錄均位於或存置於中國境內；及
- 至少一半具有投票權的董事或高級決策者居住在中國。

82號文技術上僅適用於中國控股的離岸註冊成立企業，但不適用於外資控股的離岸註冊成立企業。缺乏中國居民企業概念應用於外資控股的離岸註冊成立企業的具體指引，中國稅務機關可類似地將82號文所載的條件適用於外資控股的離岸註冊成立企業。儘管如此，中國稅務機關如何將中國居民企業概念進行解釋並應用於外資控股的離岸註冊成立企業仍存在不確定性。

於最後可行日期，招商局商業房託基金的任何離岸企業均未就企業所得稅獲中國稅務機關通知或告知其被視為中國居民企業。倘中國稅務機關其後釐定招商局商業房託基金或其離岸物業控股公司被視為或應分類為中國居民企業，則該等離岸實體可能需要按其全球收入的**25.0%**繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，中國外資投資企業向其非中國母公司支付股息將一般須繳納**10.0%**預扣所得稅。然而，根據中國與海外母公司註冊成立的司法管轄權區之間的適用稅收協定，可減少**10.0%**預扣所得稅，其中包含專門減少該等預扣所得稅的規定，以及海外母公司符合相關稅收協定項下減少股息預扣所得稅稅率的資格條件。例如，根據香港與中國避免雙重徵稅安排，倘非中國母公司為香港稅務居民，並直接持有中國企業**25.0%**或以上的權益，以及倘香港母公司是中國企業所分配股息的「實益擁有人」，則中國企業所分配股息的預扣所得稅稅率可降至**5.0%**。

根據適用稅收協定，股息收取人的「實益擁有人」身份通常為授權人有資格獲得減少的股息預扣稅率的必要條件。中華人民共和國稅務總局頒佈關於釐定收取人在稅收協定項下的實益擁有人身份的規則。於此方面，目前適用的規則主要載於第9號公告。第9號公告規定，「實益擁有人」是指對相關收入擁有權及控制權或產生相關收入的權利或財產的人士。根據各案件的全部事實及「形式上的實質」原則進行實益所有權分析，以確定收取人是否有權享受稅收協定利益。一般而言，並無重大業務活動的導管或空殼公司將不被視為「實益擁有人」。

一般而言，境內項目公司向其各自的母公司香港物業控股公司支付的股息應繳納**10.0%**預扣所得稅，且預扣義務將在實際支付股息之日產生。然而，如上所述，倘有關香港物業控股公司是其持有的境內項目公司所分配股息的「實益擁有人」，並根據香港與中國避免雙重徵稅安排持有境內項目公司**25%**或以上的權益，則預扣所得稅稅率可降至**5.0%**。根據中國與香港之間的現行協議以及第9號公告，完全由在香港上市的香港居民企業直接或間接擁有的香港股息收取人將被確認為「實益擁有人」，惟在香港股息收取人與在香港上市的香港居民企業之間的所有中間控

股公司均為香港或中國的居民。於此方面，招商局商業房託基金可以享有5.0%減稅預扣所得稅率。然而，目前在中國現行法規中並無有關「上市公司」的解釋以及其是否包括信託的具體規定。有關將香港物業控股公司視為「實益擁有人」的不確定性，請參閱本發售通函「風險因素 — 與房地產行業及中國有關的風險 — 企業所得稅法有關境內項目公司的預扣稅負債存在重大不確定性」一節。

增值稅(「增值稅」)

國務院頒佈的《中華人民共和國增值稅暫行條例》自2009年1月1日起生效。根據此條例及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國銷售貨物或將貨物進口中國及在中國提供加工、修理及修配勞務須繳納增值稅。目前，大部分有形貨物的銷售及在中國提供貨物加工、修理及修配的勞務等應課稅項目須按適用稅率13.0%繳納增值稅。

2013年8月1日啟動的流轉稅改革逐漸將以前需繳納營業稅的所有服務(以前與增值稅並行的遺留的流轉稅)納入增值稅制度。流轉稅改革於2016年5月1日完成，所有在改革前須繳納營業稅的服務均需繳納增值稅。目前，倘服務提供商為一般增值稅納稅人，建築服務收入、不動產出售及租賃一般按增值稅的9.0%繳付(納稅人可選擇簡化的稅收計算方法，於2016年5月1日之前購買的不動產的銷售及租賃的增值稅徵收率為5.0%)，而金融服務及大多數其他現代服務的適用增值稅稅率為6.0%。由於該等物業是在2016年5月1日之前建造或收購的，境內項目公司可選擇對物業的銷售和租賃採用簡化的稅率計算方法，增值稅徵收率為5.0%。

城市維護建設稅連同教育費附加及地方教育費附加合共須按增值稅的6.0%至12.0%繳付。

房產稅(「房產稅」)

企業所持物業須視乎物業所在地按不同稅率繳納房產稅。於若干地區，房產稅適用稅率為房產原值減介乎原值10.0%至30.0%的標準扣稅額的1.2%或租金收入的12.0%。在深圳，根據1987年發佈的《深圳經濟特區房產稅實施辦法》，房產稅應根據物業原值的70%計算及支付。因此，適用於該物業的房產稅稅率為其原值的70%的1.2%。

中國間接轉讓稅

於2015年2月3日，國家稅務總局刊發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（「第7號公告」）。第7號公告主要規管非居民企業（「離岸投資者」）「間接」轉讓中國應稅財產的中國稅務處理的現行適用規例。中國應稅財產包括中國居民企業的股權、中國不動產及中國非居民企業的「場所或場地」。

根據第7號公告，若安排視為不具有「合理商業目的」且轉讓方規避繳納企業所得稅，則中國稅務機構可對離岸投資者於間接轉讓中國應稅財產時所得資本溢利徵收10.0%企業所得稅。

第7號公告有三個特定的安全港條款，即集團內部重組安全港、公開交易安全港及協定安全港：

- 集團內部重組安全港 — 間接轉讓須滿足三個條件才有資格進行集團內部重組安全港。條件為：(i)轉讓方與受讓方之間共同持股關係為80.0%（或100.0%，倘離岸目標公司的股權價值的50.0%以上來自中國不動產）；(ii)任何未來間接轉讓相關中國應稅財產的實際中國所得稅負擔將不低於課在間接轉讓前進行的相同或類似間接轉讓的中國所得稅負擔；及(iii)間接轉讓的代價須為受讓方或其控股企業的非上市股份。
- 公開交易安全港 — 該安全港適用於出售直接或間接擁有中國應稅財產的離岸上市公司的上市股份，惟買賣上市股份均在公開證券市場上進行。
- 協定安全港 — 該安全港適用於出售直接或間接擁有中國應稅財產的離岸公司的股份，倘離岸投資者直接持有並轉讓相關的中國應稅財產，則可根據適用稅項協定豁免企業所得稅。

間接轉讓符合安全港資格的中國應稅財產將被視為具有合理的商業目的，因此合資格間接轉讓中國應稅財產將不會根據第7號公告進行徵稅。「黑名單」測試適用於不符合任何安全港的間接轉讓中國應稅財產。倘根據「黑名單」測試間接轉讓中國應稅財產符合所有四個條件（即(i)75.0%或以上的離岸目標公司的股權價值直接或間接來自中國應稅財產；(ii)90.0%或以上的離岸目標公司的總資產在標的間接轉讓前一年內的任何時間歸屬於中國應稅財產或標的間接轉讓

稅 項

前一年內90.0%或以上的離岸目標公司收入來源於中國；(iii)直接或間接持有中國應稅財產的離岸目標公司及其相關聯屬公司僅在其所在國家或地區完成登記手續，並符合法定組織要求，但其所執行的實際功能及所承擔的風險太有限，以至於無法證明其具有經濟實質；及(iv)間接轉讓中國應稅財產應付外國所得稅低於直接轉讓中國應稅財產可能應付的中國稅項)，則間接轉讓將被視為缺乏合理的商業目的，因此將根據第7號公告徵稅。

就既未符合任何安全港亦無根據「黑名單」測試被「列入黑名單」的間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關應採用綜合合理的商業目的測試，以釐定根據第7號公告的間接轉讓的可徵稅性。雖然中國稅務機關在應用綜合合理商業目的測試時須考慮所有相關事實及情況，但第7號公告中的相關規定明確列出須考慮的八個因素：

1. 離岸目標公司的股權價值是否主要直接或間接來自中國應稅財產；
2. 離岸目標公司的資產是否主要包括位於中國的直接或間接投資或離岸目標公司的收入是否主要直接或間接來源於中國；
3. 直接或間接持有中國應稅財產的離岸目標公司及其相關聯屬公司所履行或承擔的實際功能或實際風險是否能夠證明企業架構具有經濟實質；
4. 存在的離岸目標公司股東期限、業務模式及相關的組織架構；
5. 間接轉讓應付的國外稅款；
6. 間接投資、間接轉讓中國應稅財產及直接投資、直接轉讓的中國應稅財產的替代性；
7. 中國適用的稅收協定或安排，涉及間接轉讓中國應稅財產所得的收入；及
8. 其他相關因素。

根據第7號公告，間接轉讓的中國應稅財產並不存在強制性呈報義務。倘非居民企業進行間接轉讓中國應稅財產，則間接轉讓的轉讓方、受讓方及／或中國居民企業(倘有)可以向相關中國稅務機關呈報間接轉讓。然而，第7號公告並無就各種問題提供明確的指導，例如，稅收基準、向各中國企業轉讓價格的分配及稅務機關對第7號公告交易的正式約束性決定的時間表。

稅 項

賣方根據重組將前身集團轉讓給買方，構成了非居民企業根據第7號公告進行的中國應稅財產的間接轉讓。安全港條款均不適用於此類轉讓。有關各方可將重組報告給相關的中國稅務機關，以作納稅之用。賣方應就間接轉讓中國應稅財產取得的資本收益繳納10%的企業所得稅以及第7號公告所產生與重組有關的所有稅項負債將由賣方承擔。

土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》、其1995年的實施細則及其隨後相關的補充規定，中國房地產的境內及境外投資者均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的資本收益繳稅，「扣除項目」包括以下各項：

- 為取得土地使用權而支付的款項；
- 開發土地產生的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已繳納或應繳納的稅項；及
- 中國財政部規定的其他項目。

倘納稅人正開發一個項目，則適用稅項應臨時繳納。於該項目結束時或符合其他法定條件後，納稅人應為整個項目提交土地增值稅的清算申請表。

稅率為累進計算，介乎收益的30%至60%，詳情如下：

增值額	稅率
不超過扣除項目50%的部分	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分	50%
超過扣除項目200%的部分	60%

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》及其隨後相關的補充規定，城鎮土地的土地使用稅按有關土地的面積徵收。目前，城鎮土地的年稅介乎為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。

契稅

根據國務院於1997年7月頒佈的《中華人民共和國契稅暫行條例》，房地產轉讓需繳納契稅。受讓方為納稅人。一般而言，根據被轉讓的房地產的所在地不同，契稅的稅率為轉讓價格的3%至5%。

印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，在中國簽立或使用的所有應課稅文據均須繳納印花稅。產權轉讓文據包括財產所有權轉讓的相關文件，印花稅稅率按產權轉讓文件所載金額的0.05%徵收。印花稅為租金的0.1%，適用於租賃合約。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及其隨後相關補充規定，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅(截至2016年5月1日，在完成流轉稅改革後已被增值稅所取代)的納稅人均須按消費稅、增值稅或營業稅的基準繳納城市維護建設稅。一般而言，倘納稅人所在地為城市，稅率為7.0%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5.0%，而倘納稅人所在地不在城市或縣或鎮，稅率為1.0%。

教育費附加及地方教育費附加

根據國務院於1986年4月頒佈並於1990年及2005年8月修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅(截至2016年5月1日，在完成流轉稅改革後已被增值稅所取代)或消費稅的納稅人均應繳納教育費附加，惟按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加率按增值稅、營業稅及消費稅的基準計算為3%。

此外，財政部於2010年11月7日發佈《關於統一地方教育附加政策有關問題的通知》，規定統一地方教育附加的稅率為增值稅、營業稅或消費稅的2.0%。

關於單位持有人的中國稅項

除非招商局商業房託基金被視為中國居民企業或基金單位持有人為中國稅項居民，否則基金單位持有人不應就招商局商業房託基金的分派繳納中國稅項。

倘招商局商業房託基金被視為中國居民企業，則基金單位持有人將就招商局商業房託基金的分派以及出售基金單位所產生的收益繳納中國稅項。

稅 項

此外，無論招商局商業房託基金是否被視為中國居民企業，倘任何基金單位持有人透過出售基金單位間接轉讓中國應稅財產，則該等出售可能觸發第7號公告的適用性。然而，根據第7號公告中關於出售離岸上市公司上市股份的安全港條文(有關詳情請參見「稅項 — 關於招商局商業房託基金的中國稅項 — 中國間接轉讓稅」一節)，在符合若干規定的情況下，於香港聯交所出售基金單位所得的收益可能符合公開交易安全港的資格，並可豁免企業所得稅。

關於招商局商業房託基金的香港稅項

利得稅

招商局商業房託基金為一個根據證券及期貨條例第104條獲認可的單位信託集體投資計劃，獲豁免繳納香港利得稅。

倘於香港註冊成立的特殊目的公司被視為於香港進行買賣、專業服務或業務，則該等公司須就香港產生的溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。利得稅兩級制自2018/19年評估年度起於香港應用。根據該制度，公司首筆2百萬港元溢利的稅率將由16.5%下調一半至8.25%，而餘下溢利將繼續按16.5%的正常稅率繳稅。然而，每組「關連實體」(定義見相關稅法)僅有一名成員可自既定評估年度公司首筆2百萬港元溢利的減稅稅率中獲益。

預扣稅

招商局商業房託基金向基金單位持有人作出的分派毋須繳納任何香港預扣稅。

房產稅

由於境內項目公司並無在香港持有任何房地產，則其所得的收入毋須繳納任何香港房產稅。

印花稅

招商局商業房託基金毋須就發行新基金單位繳付香港印花稅。其後買賣基金單位的基金單位持有人則須繳付香港印花稅。有關詳情，請參閱下文「基金單位持有人的香港稅項」分節。

基金單位持有人的香港稅項

利得稅

根據稅務局現行慣例，任何基金單位持有人一般均毋須就招商局商業房託基金所作的分派繳納香港利得稅。基金單位持有人如有個別稅務問題，應諮詢本身的專業顧問。

任何基金單位持有人(在香港營商、從事專業或業務及持有基金單位作買賣用途的基金單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理基金單位而帶來的任何資本收益繳納香港利得稅。

印花稅

基金單位持有人毋須就招商局商業房託基金向其發行新基金單位繳納香港印花稅。

買方及賣方每次買賣基金單位均須繳納香港印花稅，不論在香港聯交所場內或場外買賣。現行稅率為支付代價或獲轉讓基金單位價值(以較高者為準)的0.2%(買賣雙方平分於轉讓時應付香港印花稅的責任)。此外，基金單位的任何轉讓文據現時須繳納5港元的定額印花稅。

招商局商業房託基金的英屬處女群島稅項

控股公司、Frontier Shekou及英屬處女群島物業控股公司(統稱「英屬處女群島公司」)及英屬處女群島公司向非英屬處女群島居民支付的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項以及非英屬處女群島居民就英屬處女群島公司的任何股份、債務責任或其他證券所變現的任何資本收益乃獲豁免遵守英屬處女群島的所得稅條例的所有條文。

非英屬處女群島居民的人士毋須就英屬處女群島公司任何股份、債務責任或其他證券而支付遺產稅、繼承稅、遺產取得稅或饋贈稅、差餉、稅項、徵費或其他費用。

所有轉讓予英屬處女群島公司或由英屬處女群島公司轉讓物業的所有文據、所有就英屬處女群島公司股份、債務責任或其他證券交易的所有文據，以及與英屬處女群島公司業務有關的其他交易的所有文據均獲豁免支付英屬處女群島的印花稅。此假設英屬處女群島公司並無於英屬處女群島的房地產持有任何權益。

英屬處女群島目前並無適用於英屬處女群島公司或其股東的預扣稅或外匯管制規例。

香港承銷商

花旗環球金融亞洲有限公司
招商證券(香港)有限公司
星展亞洲融資有限公司

承銷

本發售通函僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港承銷商按有條件基準悉數承銷。國際發售預計將由國際承銷商悉數承銷。倘聯席全球協調人(代表承銷商)與房託管理人因任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括初步提呈發售75,000,000股香港公開發售基金單位的香港公開發售與初步提呈發售675,000,000股國際發售基金單位的國際發售，兩種情形均按本發售通函「全球發售的架構」一節所述基準重新分配，並視乎起額配股權行使與否而定(若為國際發售)。

承銷安排及開支

香港公開發售

香港承銷協議

根據香港承銷協議，招商局商業房託基金現正根據本發售通函、申請表格及香港承銷協議所載條款及條件按發售價提呈發售香港公開發售基金單位以供認購。

待(a)上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的基金單位在香港聯交所上市及買賣且該批准並無被撤銷及(b)香港承銷協議所載的若干其他條件獲達成後，香港承銷商已個別但並非共同同意，根據本發售通函、申請表格及香港承銷協議所載的條款及條件，促使認購人認購或其自身按彼等各自的適用比例認購香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港公開發售基金單位。

香港承銷協議須待(其中包括)國際承銷協議已簽立並成為無條件且並未根據其條款終止，方可作實。

香港承銷商的終止理由

倘於上市日期上午八時正前出現以下情況，則獨家上市代理人及／或聯席全球協調人(為其本身及代表香港承銷商)可全權酌情決定以向房託管理人發出書面通知的方式，即時終止香港承銷協議：

- (a) 下列事件形成、發生、存在或生效：
- (i) 涉及或影響香港、中國、美國、英國或歐盟(作為整體)(統稱「**相關司法管轄權區**」)之任何一件或一連串不可抗力事件，包括但不限於政府行動、國家或國際宣告進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、大規模爆發疾病(包括但不限於SARS、豬流感或禽流感、H5N1、H1N1、H7N9及相關／變種疾病)、經濟制裁、撤銷貿易優惠、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾騷動、暴亂、公眾動亂、戰爭行為、爆發敵意或敵意升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖活動(不論有否承認責任)；
 - (ii) 涉及或影響任何相關司法管轄權區的任何當地、全國、地區或國際之金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況、股本證券或任何貨幣或貿易結算系統或其他金融市場(包括但不限於股票和債券市場、貨幣及外匯市場以及銀行同業市場及信貸市場)有任何變動或涉及預期轉變的事態發展，或可能導致任何變動或涉及預期轉變的事態發展的事件或情形或一連串事件；
 - (iii) 香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所全面禁止、暫停或限制證券買賣，包括但不限於任何施加或規定的最低或最高價格限制或價格範圍；
 - (iv) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構實施)、紐約(由美國聯邦或紐約州級或任何其他主管機關實施)、倫敦、中國、歐盟(作為整體)、任何其他相關司法管轄權區(由有關機構宣佈)之商業銀行活動出現全面停頓，或涉及或影響任何相關司法管轄權區之商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；

- (v) 涉及或影響任何相關司法管轄權區的任何法院或任何主管當局頒佈新法律或法規，或現有法律或法規出現任何變動或涉及預期變動的事態發展或相關詮釋或應用出現任何變動或涉及預期變動的事態發展；
- (vi) 由或為任何相關司法管轄權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤銷貿易優惠；
- (vii) 任何債權人於訂明到期日前有效地要求償還或支付任何房託管理人或招商局商業房託基金及其附屬公司(「集團」)的任何成員公司結欠或須承擔的任何債項；
- (viii) 涉及或影響任何相關司法管轄權區的稅務或外匯管制或對發售基金單位的投資有影響的任何變動或涉及潛在變動的發展或修訂；
- (ix) 招商局商業房託基金的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、基金單位持有人權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他狀況或狀態或表現出現任何變動或發展或任何潛在變動或發展；
- (x) 除經聯席全球協調人事先書面同意外，房託管理人根據房地產投資信託基金守則、上市規則、任何適用法律或按香港聯交所及／或證監會的任何規定或要求發行或要求發行對本發售通函、任何申請表格或與發售及銷售發售基金單位有關的其他文件的補充或修訂；
- (xi) 房託管理人或招商局商業房託基金及其附屬公司的任何成員或瑞嘉面臨或遭提出任何訴訟、糾紛、法律行動或申索；
- (xii) 任何獨立非執行董事或房託管理人的任何其他高級管理層成員離職；
- (xiii) 房託管理人的任何獨立非執行董事或高級管理層成員被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理，或任何政府、政治或監管機構開展任何針對任何董事的董事身份或集團的任何成員的調查或其他行動，或任何政府、政治或監管機構宣佈有意展開任何該等調查或採取任何該等行動；

- (xiv) 任何當局或相關司法管轄權區的監管機構或組織開始對任何董事進行調查或採取其他行動，或宣佈有意對其進行調查或採取其他行動；
- (xv) 招商局商業房託基金、房託管理人、集團任何其他成員公司或任何董事違反任何適用法律及法規、房地產投資信託基金守則及／或上市規則；
- (xvi) 本發售通函(或就擬認購及銷售發售基金單位所用的任何其他文件)或全球發售任何方面不遵守房地產投資信託基金守則及／或上市規則或任何其他適用法律；或
- (xvii) 本發售通函「風險因素」一節所載的任何風險作實，

而獨家上市代理人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港承銷商)全權認為上述各項個別或整體：**(1)**已經或將會或可能對房託管理人、招商局商業房託基金或集團整體資產、負債、業務、管理、前景、基金單位持有人權益、溢利、虧損、盈利、經營業績、表現、財務或其他狀況或情況造成重大不利影響；**(2)**已經或將會或可能對全球發售的成功或香港公開發售項下發售基金單位的申請或分派水平或國際發售的踴躍程度造成重大不利影響；**(3)**致使或將會或可能致使進行香港公開發售及／或國際發售或推銷全球發售或按發售相關文件的條款及擬定的方式交付或分派發售基金單位為不明智、不切實際或不可行；或**(4)**已經或將會或可能導致香港承銷協議(包括承銷)的任何重大部分無法根據相關條款履行或無法處理根據全球發售或根據有關承銷作出的申請及／或付款；或

(b) 聯席全球協調人獲悉：

- (i) 受託人或房託管理人分別有意退任或被免除擔任招商局商業房託基金的受託人或管理公司；
- (ii) 本發售通函所載的任何溢利預測或每基金單位分派預測屬於或變為無法達到；

- (iii) 本發售通函、申請表格及正式通告及／或房託管理人或其代表就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂，惟不包括與承銷商有關的資料)所載的任何陳述，於發佈當時或其後在任何重大方面失實、不正確、不準確、不完整或有所誤導或欺詐；或任何該等文件所載的任何估計、預測、意見、意向或期望不公平及不誠實，且並非根據合理理由或合理假設作出；
- (iv) 發生或發現倘於緊接本發售通函刊發日期前發生或發現即構成本發售通函屬重大遺漏或錯誤陳述的任何事宜；
- (v) 香港承銷協議或國際承銷協議項下規定的房託管理人、瑞嘉或賣方的任何責任(聯席全球協調人、獨家上市代理人或承銷商的任何責任除外)遭重大違反(倘適用)；
- (vi) 發生任何重大不利變動(定義見香港承銷協議)；
- (vii) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或不批准已發行及根據全球發售將予發行的基金單位上市及買賣(包括於超額配售權獲行使時可予發行的基金單位)，惟受慣常條件限制者除外，或已批准但其後被撤回、取消、加諸保留意見(惟依據慣常條件作出則除外)、撤銷或暫緩；
- (viii) 任何人士(不包括任何承銷商)已撤回其同意於刊發本發售通函時以其各自登載的形式及內容載入其報告、函件及／或法律意見(視情況而定)及提述其名稱；
- (ix) 房託管理人或集團任何成員公司遭任何第三方提出任何可能對房託管理人或集團造成重大不利影響的訴訟或索賠；
- (x) 房託管理人撤銷本發售通函(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；
- (xi) 房託管理人因任何理由而被禁止根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售任何發售基金單位；

- (xii) 房託管理人的主席、首席執行官、任何其他非執行董事(獨立非執行董事除外)或負責人員離職；
- (xiii) 房託管理人的任何執行董事、非執行董事(不包括獨立非執行董事)或負責人員被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理，或任何政府、政治或監管機構開展任何針對任何董事的董事身份或集團的任何成員的調查或其他行動，或任何政府、政治或監管機構宣佈有意展開任何該等調查或採取任何該等行動；
- (xiv) 房託管理人或本集團任何成員公司在任何重大方面違反證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則或適用法律的任何規定；
- (xv) 本發售通函(或就全球發售所用的任何其他文件)或全球發售任何重大方面不遵守房地產投資信託基金守則、上市規則或任何其他適用法律；或
- (xvi) 房託管理人、集團任何成員公司或瑞嘉被下令或呈請清盤，或房託管理人、集團任何成員公司或瑞嘉與其各自債權人作出任何重整或安排，或房託管理人、集團任何成員公司或瑞嘉訂立債務償還安排，或房託管理人的任何成員公司、集團任何成員公司或瑞嘉的任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管房託管理人、集團任何成員公司或瑞嘉所有或部分重大資產或業務或房託管理人、集團任何成員公司或瑞嘉發生任何類似事情。

承諾

(A) 房託管理人作出的承諾

根據香港承銷協議，房託管理人已分別向聯席全球協調人、獨家上市代理人及香港承銷商承諾，自香港承銷協議日期起直至上市日期後滿六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，除(i)根據全球發售；(ii)在取得聯席全球協調人(代表自身及香港承銷商)的事先書面同意

情況下；或(iii)根據本發售通函所載條款向房託管理人支付基金單位以代替其費用外，招商局商業房託基金將不會：

- (i) 直接或間接，有條件或無條件提呈發售、配發、發行、出售、接受認購、訂約以配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、轉讓、授予或出售任何期權、認股權證、權利或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授予或同意授予任何期權、權利或認股權證以購買或認購，或以其他方式轉讓或處置，或同意轉讓或處置，或購回任何基金單位或招商局商業房託基金其他證券的任何合法或實益權益或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使為或可交換為或代表有權收取任何基金單位或招商局商業房託基金的其他證券的任何證券，或可購買任何基金單位或招商局商業房託基金的其他證券的任何認股權證或其他權利)；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓認購或擁有(合法或實益)任何基金單位或招商局商業房託基金其他證券的任何經濟後果或其中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取任何基金單位或招商局商業房託基金的其他證券的任何證券，或可購買任何基金單位或招商局商業房託基金其他證券的任何認股權證或其他權利)；或
- (iii) 訂立與上文第(i)或(ii)條所訂明的任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (iv) 提呈或同意或公佈有意進行上文第(i)、(ii)或(iii)條所述的任何交易，

在各情況下，不論上文第(i)、(ii)或(iii)條所述任何交易是否將會以交付基金單位或招商局商業房託基金其他證券、現金或其他方式結算(不論發行該等基金單位或招商局商業房託基金其他證券是否將會於首六個月期間完成)。倘由首六個月期間屆滿當日起六個月期間(「第二個六個月期間」)，招商局商業房託基金訂立上文第(i)、(ii)或(iii)條所述任何該等交易，或提呈或同意或公佈有意進行任何該等交易，房託管理人將採取一切合理措施確保其將不會造成基金單位或招商局商業房託基金其他證券出現混亂或虛假市場。瑞嘉分別向聯席全球協調人、獨家上市代理人及香港承銷商承諾促使房託管理人遵守本(A)條的承諾。

(B) 瑞嘉作出的承諾

根據香港承銷協議，瑞嘉已分別向房託管理人、聯席全球協調人、獨家上市代理人及香港承銷商承諾，未經獨家上市代理人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港承銷商)事先書面同意：

- (a) 除於超額配售權獲行使時或根據基金單位借貸協議借出基金單位外，於首六個月期間，其將不會並將促使相關登記持有人將不會：
- (i) 直接或間接、有條件或無條件提呈發售、質押、抵押、出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何期權、認股權證、訂約或購買權、授出或購買任何期權、認股權證、訂約或出售的權利、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置其截至上市日期實益擁有的任何基金單位或招商局商業房託基金其他證券或任何上述基金單位或證券的任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取任何基金單位或招商局商業房託基金其他證券的任何證券或可購買任何基金單位或招商局商業房託基金其他證券的任何認股權證或其他權利)(「禁售證券」)或就其設立產權負擔；
 - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓擁有任何禁售證券的任何經濟後果；
 - (iii) 訂立與上文第(i)或(ii)段所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或
 - (iv) 提呈或同意或公佈有意進行上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，

在各情況下，不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何有關交易是否將會以交付基金單位或招商局商業房託基金其他證券、現金或其他方式結算(不論結算或交付該等基金單位或其他證券是否將會於首六個月期間完成)；

- (b) 於第二個六個月期間內，倘緊隨該等交易或於根據該等交易行使或執行任何期權、權利、權益或產權負擔後，其不再為招商局商業房託基金已發行基金單位至少30%(或收購守則可能不時訂明的觸發強制性全面要約的有關其他數額)的基金單位的直接或間接擁有人，其將不會並將促使相關登記持有人不會就禁售債券訂立上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易，或提呈或同意或公佈有意進行任何該等交易；

- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其或有關登記持有人訂立上文第(i)、(ii)或(iii)段所指明相關交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何有關交易，其將採取一切合理措施以確保其將不會對招商局商業房託基金的證券造成混亂或虛假市場；及
- (d) 於香港承銷協議日期後至上市日期後滿12個月當日(包括該日)期間的任何時間內，(a) 若及當其或相關登記持有人質押或抵押其實益擁有的招商局商業房託基金的任何基金單位或其他證券時，其將會即時以書面方式向房託管理人及聯席全球協調人告知相關質押或抵押連同據此質押或抵押的基金單位或招商局商業房託基金的其他證券的數目；及(b)若及當其或相關登記持有人接獲任何受押人或承押人發出指示(不論口頭或書面)將出售已質押或已抵押的任何基金單位或招商局商業房託基金的其他證券時，其將會即時以書面方式向房託管理人及聯席全球協調人告知相關指示。

香港承銷商於招商局商業房託基金的權益

除香港承銷商各自於香港承銷協議及基金單位借貸協議(倘適用)下的責任外，於最後可行日期，香港承銷商概無直接或間接於招商局商業房託基金、房託管理人或受託人的任何基金單位或任何證券中擁有法定或實益權益，或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買房託管理人或受託人的任何基金單位或任何證券的任何權利或期權(不論是否可依法強制執行)。

於全球發售完成後，香港承銷商及其聯屬公司可能因履行彼等各自於香港承銷協議下的責任而持有若干部分的基金單位。

國際發售

國際承銷協議

就國際發售而言，預期國際承銷協議將由(其中包括)房託管理人、瑞嘉與國際承銷商於定價日訂立。根據國際承銷協議及視乎超額配售權行使與否而定，國際承銷商將在該協議所載的若干條件所規限下，個別而非共同同意促使認購人或其自身按彼等各自的適用比例認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售基金單位。預期國際承銷協議可按與香港承銷協議類似的理由予以終止。請參閱本發售通函「全球發售的架構 — 國際發售」一節。

超額配售權

預期瑞嘉會向國際承銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)行使，據此瑞嘉或須按發售價出售最多合共**37,500,000**個基金單位，佔全球發售可供初步提呈發售的發售基金單位數目不超過**5%**，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。請參閱本發售通函「全球發售的架構 — 超額配售權」一節。

佣金及開支

承銷商將收取所有發售基金單位發售價總額的**1.75%**的承銷佣金，並從該款項中支付任何分承銷佣金及其他費用。

房託管理人同意酌情向聯席全球協調人支付獎勵費用，金額最多為所有發售基金單位總發售價的**0.5%**。

對於重新分配至國際發售的任何未獲認購的香港公開發售基金單位，將不會向香港承銷商支付承銷佣金，而將按國際發售的適用比率向有關國際承銷商支付承銷佣金。

就全球發售應付予承銷商的承銷佣金總額(假設發售價為每個發售基金單位**3.71**港元(即發售價範圍的中位數)、悉數支付酌情獎勵費用且超額配售權獲悉數行使)將約為**65.7**百萬港元。

承銷佣金總額及費用連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費及香港聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的所有其他開支總額估計約為**118.8**百萬港元(假設發售價為每個發售基金單位**3.71**港元(即發售價範圍的中位數)及悉數支付酌情獎勵費用)，且該等費用將由招商局商業房託基金支付。

彌償保證

房託管理人已同意就香港承銷商可能遭受或招致的若干損失(包括因履行彼等在香港承銷協議項下的責任及因房託管理人違反香港承銷協議而招致的損失)向其提供彌償保證。

承銷團成員的活動

香港公開發售及國際發售承銷商(統稱為「承銷團成員」)及彼等聯屬人士可能各自個別進行不構成承銷或穩定價格過程一部分的各種活動(誠如下文所述)。

承銷團成員及彼等聯屬人士是與全球多個國家有聯繫的各式各樣金融機構。該等實體為本身及為其他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。於承銷團成員及彼等各自聯屬人士多種日常業務活動過程中，彼等可能為本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於招商局商業房託基金及／或與招商局商業房託基金有聯繫的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就招商局商業房託基金的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就基金單位而言，承銷團成員及彼等聯屬人士的活動可包括擔任基金單位買家及賣家的代理人、以主事人身份(包括在全球發售中作為基金單位初始買家的貸款人，而有關融資或會以基金單位作抵押)與該等買家及賣家訂立交易、自營買賣基金單位及進行場外或上市衍生工具交易或上市或非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，而該等交易的相關資產為包括基金單位在內的資產。此類交易可作為雙邊協議或與選定交易對手的交易進行。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接購買及出售基金單位的對沖活動，而有關活動或會對基金單位的交易價產生負面影響。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能導致承銷團成員及彼等聯屬人士於基金單位、包括基金單位的一籃子證券或指數、可能購買基金單位的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就承銷團成員或彼等聯屬人士於香港聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券(以基金單位作為相關證券)而言，證券交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其聯屬人士或代理人之一)作為證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，此亦將導致基金單位對沖活動。

所有此等活動可能於本發售通函「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及完結後進行。此等活動可能影響基金單位的市價或價值、基金單位流通量或交易量以及基金單位價格波幅，而此等情況在每日發生的程度無法預計。

承 銷

謹請注意，當從事任何該等活動時，承銷團成員將受到若干限制，包括下列各項：

- (a) 承銷團成員(穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分派發售基金單位進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售基金單位的期權或其他衍生工具交易)，無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售基金單位的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 承銷團成員必須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例內關於市場行為失當的條文，並包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱股票市場的條文。

若干承銷團成員或彼等各自聯屬人士不時且預期於日後向房託管理人及／或其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而該等承銷團成員或彼等各自聯屬人士已經或將會就此收取慣常費用及佣金。

此外，承銷團成員或及其各聯屬人士可向投資者提供融資，以資助其在全球發售中認購發售基金單位。

全球發售

本發售通函乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。

獨家上市代理人已代表招商局商業房託基金向香港聯交所上市委員會申請批准本發售通函已發行及將發行基金單位的上市及買賣。

根據全球發售初步可供認購的750,000,000個發售基金單位包括：

- (a) 如下文「香港公開發售」分節所述在香港初步提呈發售75,000,000個基金單位(可予重新分配)的香港公開發售；及
- (b) 如下文「國際發售」分節所述根據S規例以離岸交易方式在美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)初步提呈發售675,000,000個基金單位(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)的國際發售。

投資者可：

- (a) 根據香港公開發售申請香港發售基金單位；或
- (b) 根據國際發售申請或表示有意申請發售基金單位，

惟不可同時提出兩者。

假設並無行使超額配售權，發售基金單位相當於緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數約66.5%。倘全面行使超額配售權，則發售基金單位相當於緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數約69.8%。

本發售通函所提述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售基金單位數目

招商局商業房託基金按發售價初步提呈發售75,000,000個基金單位(相當於全球發售初步可供認購發售基金單位總數10%)以供香港公眾人士認購。除非發售基金單位可能於國際發售與

全球發售的架構

香港公開發售之間重新分配，否則根據香港公開發售初步提呈發售的基金單位數目相當於緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數約6.6%（惟假設超額配售權未獲行使）。

香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及定期投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「全球發售的條件」分節所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售基金單位僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港公開發售基金單位數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港公開發售基金單位可能多於其他申請相同數目香港公開發售基金單位的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港公開發售基金單位。

僅就分配而言，根據香港公開發售初步可供認購的香港公開發售基金單位總數（經計及下述任何重新分配）將平均（以最接近每手買賣單位為準）分為以下兩組：甲組及乙組。甲組的香港公開發售基金單位將按公平基準分配予申請香港公開發售基金單位總認購價（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）為5百萬港元或以下的申請人，而乙組的香港公開發售基金單位將按公平基準分配予申請香港公開發售基金單位總認購價（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）為5百萬港元以上的申請人。

投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（而非兩組）的香港公開發售基金單位認購不足，則認購不足的香港發售基金單位將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。就緊接上一段而言，香港公開發售基金單位「價格」指申請時應付的價格而不考慮最終釐定的發售價。申請人僅可從甲組或乙組（而非兩組）獲分配香港公開發售基金單位。在香港公開發售下的重複或疑屬重複申請及申請超過37,500,000個香港公開發售基金單位的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售的發售基金單位分配可予重新分配。

全球發售的架構

倘根據香港公開發售有效申請認購的發售基金單位數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售基金單位總數(a)5倍或以上但少於15倍；(b)15倍或以上但少於50倍；(c)50倍或以上但少於100倍；及(d)100倍或以上，則發售基金單位將由國際發售重新分配至香港公開發售。由於該等重新分配，根據香港公開發售可供認購的發售基金單位總數將增至150,000,000個發售基金單位(就(a)而言)、225,000,000個發售基金單位(就(b)而言)、300,000,000個發售基金單位(就(c)而言)及375,000,000個發售基金單位(就(d)而言)，分別相當於根據全球發售初步可供認購的發售基金單位(行使超額配售權前)總數的20%、30%、40%及50%。在上述各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售基金單位可在甲組與乙組之間分配，而分配至國際發售的發售基金單位數目可按聯席全球協調人認為適當的方式相應調減。

此外，聯席全球協調人可將基金單位從國際發售重新分配至香港公開發售以滿足根據香港發售作出的有效申請。倘香港公開發售認購不足，則聯席全球協調人可酌情在其可能認為合適的情況下將未獲認購的有關香港公開發售基金單位數目重新分配至國際發售。

房託管理人、董事及香港承銷商將採取合理措施以識別及拒絕已在國際發售中收取基金單位的投資者根據香港公開發售提出的申請，以及識別及拒絕已在香港公開發售中收取基金單位的投資者對國際發售表示的興趣。

申請

香港公開發售的各申請人須在遞交的申請中承諾及確認本身及代為作出申請的任何受益人並無亦不會申請或接納或表示有意申請國際發售的任何國際發售基金單位。倘該承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)或倘其已獲或將獲配售或分配國際發售的國際發售基金單位，則有關申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高價格每個發售基金單位4.00港元，另加每個發售基金單位的應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，合共一手1,000個基金單位為4,040.31港元。倘按下文「定價及分配」分節所述方式最終釐定的發售價低於每個發售基金單位的最高價4.00港元，本公司將不計利息向成功申請人退還相應款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)。進一步詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節。

國際發售

初步提呈發售的發售基金單位數目

國際發售將包括初步提呈發售的675,000,000個基金單位，相當於全球發售項下初步提呈的發售基金單位總數90%。除非發售基金單位可能於國際發售與香港公開發售之間重新分配，否則根據國際發售初步提呈發售的基金單位數目相當於緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數約59.8%。

分配

國際發售將包括依據S規例向香港及美國境外其他司法管轄權區內預期對該等發售基金單位有大量需求的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性推銷發售基金單位。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資於股份及其他證券的企業實體。根據國際發售進行的發售基金單位分配將按下文「定價及分配」分節所述的「累計投標」過程及根據多項因素作出，該等因素包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業所投入的資產或股本資產總規模，以及是否預期相關投資者可能會於上市後是否持有或出售其基金單位。上述分配方法旨在使透過分銷基金單位建立一個穩固的專業及機構基金單位持有人基礎，使招商局商業房託基金及基金單位持有人整體獲益。

聯席全球協調人(代表承銷商)可要求任何已根據國際發售獲提呈發售基金單位及已根據香港公開發售提交申請的投資者向聯席全球協調人提供足夠資料，讓彼等可識別根據香港公開發售提交的有關申請，確保彼等不會根據香港公開發售獲配發任何發售基金單位。

重新分配

根據國際發售將予發行的發售基金單位總數或會因上文「香港公開發售 — 重新分配」分節所述的香港公開發售項下的超額認購、超額配售權獲全部或部分行使及／或任何原本包括於香港公開發售的未獲認購發售基金單位的重新分配而出現變動。

超額配售權

就全球發售而言，預期瑞嘉將向國際承銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)行使。

根據超額配售權，國際承銷商將有權(可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)於國際承銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日期間內隨時行使)要求瑞嘉根據國際發售按發售價發行最多合共37,500,000個基金單位(相當於全球發售項下初步可供認購的發售基金單位總數不超過5%)，以補足(包括但不限於)國際發售中的超額分配(如有)。

倘超額配售權獲悉數行使，則據此將予出售的額外國際發售基金單位將佔緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數的約3.3%。倘超額配售權獲行使，將另行刊發公告。

穩定價格

穩定價格是承銷商在若干市場分銷證券的慣常手法。為穩定價格，承銷商可於特定期間在二級市場競投或購買證券，從而減少並在可能情況下防止有關證券的首次公開市價下跌至低於其發售價。有關交易可在容許進行交易的所有司法管轄權區進行，而於各情況下，將會遵照所有適用的法律及監管規定進行，包括香港的法律及監管規定。於香港，穩定價格行動不得以高於發售價的價格進行。

就全球發售而言，穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)可代表承銷商於上市日期後一段有限期間內，進行超額分配或任何其他交易，以穩定或維持基金單位的市價在高於並無作出上述行動下的股價水平。然而，穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)並無義務進行任何此類穩定價格行動。有關穩定價格行動(如進行)：(a)將由穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)全權酌情進行以及穩定價格經辦人合理認為招商局商業房託基金的最佳利益；(b)可隨時終止；及(c)須於根據香港公開發售遞交申請的截止日期後30日內終止。

在香港根據證券及期貨條例項下的證券及期貨(穩定價格)規則可進行的穩定價格行動包括：(a)為防止或盡量減少基金單位市價的任何跌幅作出超額分配；(b)為防止或盡量減少基金單位市價的任何跌幅建立淡倉而出售或同意出售基金單位；(c)為將根據上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉而根據超額配售權購買或同意購買基金單位；(d)純粹為防止或盡量減少基金單位市價的任何跌幅而購買或同意購買任何基金單位；(e)為清算因購買該等基金單位而已建立的任何倉盤平倉而出售或同意出售任何基金單位及(f)建議或擬進行上文(b)、(c)、(d)或(e)項所述任何事宜。

具體而言，發售基金單位的有意申請人及投資者務請注意：

- (a) 穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)可能會因穩定價格行動而維持基金單位的好倉；
- (b) 不能確定穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)將維持該等好倉的數量及時間或期間；
- (c) 穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)清算任何該等好倉並在公開市場出售可能對基金單位市價產生不利影響；
- (d) 支持基金單位價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期，而穩定價格期將於上市日期開始，並預計將於2020年1月2日(星期四)屆滿(即香港公開發售遞交申請的截止日期後第30日)。於該日後，倘不採取進一步穩定價格行動，基金單位需求以及基金單位價格因此會下跌；
- (e) 通過採取任何穩定價格行動並不保證基金單位價格可維持在或高於發售價的水平；及
- (f) 於穩定價格行動過程中進行的穩定價格出價或交易可能按等於或低於發售價的任何價格進行，因此可按低於發售基金單位的申請人或投資者支付的價格進行。

房託管理人將根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則，確保或促進將於穩定價格期屆滿七日內刊發公告。

超額分配

於進行有關全球發售基金單位的任何超額分配後，穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)可(其中包括)通過行使全部或部分超額配售權、使用穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)在二級市場以不超過發售價的價格或通過下文詳述基金單位借貸協議或結合該等方式，以滿足該超額配售的需要。

基金單位借貸協議

為促進解決與全球發售相關的超額配售(倘有)，根據基金單位借貸協議，穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)可選擇自瑞嘉借入最多37,500,000個基金單位(即根據行使超額配售權可能出售的最大基金單位數目)，預計穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)將與瑞嘉於定價日或前後訂立基金單位借貸協議。

全球發售的架構

倘與瑞嘉訂立基金單位借貸協議，則基金單位的借款將僅受穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)影響，以解決國際發售的超額配售。

如此借入的基金單位相同數目須在(a)行使超額配售權的最後日期及(b)悉數行使超額配售權的日期(兩者中較早者)後第三個營業日或之前(視情況而定)退還予瑞嘉或其被提名人。

上述基金單位借款安排將受影響於遵守所有適用法律、規則及監管要求。穩定價格經辦人(或其任何聯屬公司或代其行事的任何人士)不會就該基金單位借款安排向瑞嘉付款。

定價及分配

全球發售項下各類發售的發售基金單位價格將由聯席全球協調人(代表承銷商)及房託管理人於定價日釐定，定價日預期為2019年12月3日(星期二)或前後，各類發售項下將予分配的發售基金單位數目將在定價日後隨即釐定。

發售價將不超過每個發售基金單位4.00港元，且除非另行公佈(誠如下文所詳述)預期不會低於每個發售基金單位3.42港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每個發售基金單位4.00港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，每手1,000個基金單位合共4,040.31港元。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能會低於本發售通函所載的最低發售價，但預期不會出現此種情況。

國際承銷商將洽詢有意投資者收購國際發售之發售基金單位的踴躍程度。有意專業及機構投資者須表明其擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售的發售基金單位之數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直進行直至遞交香港公開發售申請截止日期或前後為止。

聯席全球協調人(代表承銷商)可在其認為適當的時候，根據國際發售的累計投標程序中有有意投資者所表現的踴躍程度，經房託管理人同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前任何時間，調低提呈發售的發售基金單位數目及/或將發售價範圍調至低於本發售通函所述者。在此情況下，房託管理人將在作出上述調減決定後，在切實可行情況下盡快，且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，分別在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及招商局商業房託基金網站www.cmcreit.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊

發有關調減的通告。在刊發該等通告後，經修訂的發售基金單位數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻，且倘聯席全球協調人(代表承銷商)及房託管理人協定，將會於該經修訂的發售價範圍內釐定發售價。

於遞交香港公開發售基金單位的申請前，申請人須留意有關調減發售基金單位數目及／或發售價範圍的任何公告可能於遞交香港公開發售申請截止日期方會刊發。有關通告亦將載有本發售通函目前所載營運資金報表及全球發售統計數據以及任何其他可能因有關調減而有變動之財務資料的確認或修訂(如適用)。倘並未刊發任何有關通告，則發售基金單位數目將不會調低及／或發售價(倘經聯席全球協調人(代表承銷商)及房託管理人協定)將無論如何不會定於本發售通函所述發售價範圍外。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售申請的踴躍程度、香港公開發售基金單位的配發基準及香港公開發售的分配結果預期將按本發售通函「如何申請香港公開發售單位 — D.公佈結果」一節所述的方式通過多種渠道提供。

承銷

香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款及條件全數承銷，並須待聯席全球協調人(代表承銷商)及房託管理人協定發售價後，方可作實。

房託管理人預期將於定價日就國際發售訂立國際承銷協議。

該等承銷安排(包括承銷協議)概述於本發售通函「承銷」一節。

全球發售的條件

發售基金單位的所有申請，須於達成以下條件後方獲接納：

- (a) 證監會已根據證券及期貨條例第105條授權本發售通函；
- (b) 上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的基金單位於香港聯交所主板上市及買賣，且有關批准並無被撤回；
- (c) 聯席全球協調人(代表承銷商)及房託管理人協定發售價；

全球發售的架構

- (d) 在價格釐定日或前後執行及交付國際承銷協議；及
- (e) 香港承銷商於香港承銷協議項下的責任及國際承銷商於國際承銷協議項下的責任成為無條件，且並無按各自協議的條款予以終止。

上述所有條件均須於各承銷協議指明的日期及時間或前後(惟有關條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免則除外)且無論如何不遲於本發售通函日期後第30日當日達成。

倘聯席全球協調人(代表承銷商)及房託管理人基於任何理由未能於2019年12月9日(星期一)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無按其各自的條款終止，方告完成。

倘上述條件在指定日期及時間之前並無達成或獲豁免，全球發售將告失效，並將即時知會香港聯交所。有關香港公開發售失效的通知將由房託管理人於其失效後翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及分別於房地產投資信託基金網站www.cmcreit.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。在該情況下，所有申請股款將根據本發售通函「如何申請香港發售基金單位」一節所載的條款，不計利息退還。與此同時，所有申請股款將存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例持牌的其他香港銀行開立的獨立銀行賬戶。

發售基金單位的基金單位股票僅會於2019年12月10日(星期二)上午八時正方會成為有效文件，前提是全球發售於該時間或之前已在各方面成為無條件。

買賣基金單位

假設香港公開發售於2019年12月10日(星期二)上午八時正或之前成為無條件，預期基金單位將於2019年12月10日(星期二)上午九時正起開始在香港聯交所買賣。

基金單位將以每手1,000個基金單位買賣，而基金單位的股份代號將為01503。

A. 申請認購香港公開發售基金單位

1. 申請方法

如閣下申請認購香港公開發售基金單位，則不得申請或表示有意認購國際發售基金單位。

閣下可通過以下其中一種方法申請認購香港公開發售基金單位：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 透過網上白表服務以IPO App(可通過在App Store或Google Play搜索「IPO App」下載或訪問www.hkeipo.hk/IPOApp或www.tricorglobal.com/IPOApp下載)或於指定網站www.hkeipo.hk提出申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

房託管理人、受託人、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，則可以白色或黃色申請表格申請認購香港公開發售基金單位：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；及
- 並非中國的法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

如閣下在網上透過網上白表服務申請香港公開發售基金單位，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並須註明其代表身份及蓋上公司印章。

如何申請香港公開發售基金單位

如申請乃由獲得經簽署授權書授權的人士提出，房託管理人、受託人及聯席全球協調人可在申請符合彼等認為合適的任何條件下(包括出示該授權代表的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，亦不得透過網上白表服務的方式申請認購香港公開發售基金單位。

除非根據上市規則或房地產投資信託基金守則獲批准，閣下於下列情況不得申請認購任何香港公開發售基金單位：

- 閣下為基金單位的現有實益擁有人或任何相關擁有人的緊密聯繫人；
- 閣下為房託管理人的董事或任何相關董事的緊密聯繫人；
- 閣下為招商局商業房託基金的核心關連人士或於緊隨全球發售完成後將成為招商局商業房託基金的核心關連人士的人士；或
- 閣下已獲配發或已申請認購任何國際發售基金單位或以其他方式參與國際發售。

「緊密聯繫人」及「核心關連人士」的提述乃為上市規則所定義的術語，猶如適用於房地產投資信託基金。

3. 申請香港公開發售基金單位

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港公開發售基金單位，請使用白色申請表格或在網上透過IPO App或網上白表服務於網站www.hkeipo.hk提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港公開發售基金單位，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

根據證券及期貨條例第V部，任何未獲發牌或註冊進行第1類受規管活動的香港中介人，概不獲付款。

如何申請香港公開發售基金單位

索取申請表格的地點

閣下可於2019年11月28日(星期四)、2019年11月29日(星期五)及2019年12月2日(星期一)上午九時正至下午五時正以及2019年12月3日(星期二)上午九時正至中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及發售通函：

(a) 以下任何地址：

招商證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場1座48樓

星展亞洲融資有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

(b) 香港公開發售收款銀行的任何下列分行：

星展銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	總行	中環皇后大道中99號中環中心地下
	北角分行	北角英皇道391號地下
	跑馬地分行	跑馬地景光街18A-22號地下
	香港仔分行	香港仔湖南街1-3號地下安泰大廈 A-B號舖及1樓A-B室
九龍	彌敦道 — 中小企業銀行	旺角彌敦道574-576號和富商業 大廈2樓
	九龍灣 — 中小企業銀行	九龍灣宏開道8號其士商業中心地下 商場6號舖
	油麻地分行	油麻地吳松街131-137號地下及1樓
新界	屯門市廣場 — 中小企業銀行	屯門屯隆街3號屯門市廣場 第2期地下23號舖
	葵涌分行	葵涌葵涌道1001號地下
	馬鞍山分行	馬鞍山馬鞍山廣場2樓205-206號舖

如何申請香港公開發售基金單位

中國銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	德輔道西分行	香港德輔道西111-119號
	灣仔胡忠大廈分行	香港灣仔皇后大道東213號
九龍	黃埔花園分行	九龍紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
新界	火炭分行	新界火炭山尾街18-24號
		沙田商業中心1樓2號
	葵涌廣場分行	新界葵涌葵富路7-11號 葵涌廣場地下A18-20號

閣下可於2019年11月28日(星期四)上午九時正至2019年12月3日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一及二座一樓)索取**黃色**申請表格及發售通函。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附作付款用途並註明抬頭人為「鼎康代理人有限公司 — 招商局商業房託公開發售」的支票或銀行本票，應於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

2019年11月28日(星期四) — 上午九時正至下午五時正

2019年11月29日(星期五) — 上午九時正至下午五時正

2019年12月2日(星期一) — 上午九時正至下午五時正

2019年12月3日(星期二) — 上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間將為2019年12月3日(星期二)(截止申請日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或下列「C.惡劣天氣對開始登記及截止辦理認購申請的影響」分節所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

如何申請香港公開發售基金單位

遞交白色或黃色申請表格或透過網上白表服務提出申請後，即表示(包括但不限於)閣下：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權房託管理人、受託人及／或聯席全球協調人(或彼等之代理或代名人)作為房地產投資信託基金的代理人為閣下簽立任何文件及代表閣下辦理一切必要事宜，務求按照信託契約的規定將閣下獲分配的任何香港公開發售基金單位以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (b) 同意遵守信託契約；
- (c) 確認閣下已細閱本發售通函及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及細閱本發售通函，以及於提出申請時僅依據本發售通函載列的資料及陳述，而除本發售通函任何補充文件外，亦將不會依賴任何其他資料或陳述；
- (e) 確認閣下知悉本發售通函內有關全球發售的限制；
- (f) 同意房託管理人、受託人、有關人士及網上白表服務供應商，現時及日後均毋須對並非載於本發售通函(及本發售通函的任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請認購或接納或表示有意認購(亦將不會申請認購或接納或表示有意認購)任何國際發售基金單位，亦並無參與國際發售；
- (h) 同意在房託管理人、受託人、香港基金單位登記處、收款銀行及有關人士提出要求時，向彼等披露彼等所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (i) 如香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且房託管理人、受託人及有關人士概不會因接納閣下的基金單位認購要約，或閣下在本發售通函及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (j) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意閣下的申請受香港法律規管；

如何申請香港公開發售基金單位

- (l) 聲明、保證及承諾：(i)閣下明白香港公開發售基金單位不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii)閣下及閣下為其利益申請認購香港公開發售基金單位的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證閣下提供的資料屬真實及準確；
- (n) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下但數目較少的香港公開發售基金單位；
- (o) 授權(i)房託管理人及受託人將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入招商局商業房託基金的基金單位持有人登記冊，及其他在信託契約下所要求的名冊，作為閣下獲分配的任何香港公開發售基金單位的持有人；及(ii)房託管理人、受託人及／或彼等各自的代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何基金單位證書及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔，除非閣下符合親身領取基金單位證書及／或退款支票的資格；
- (p) 聲明及表示此乃閣下為本身利益或閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 知悉房託管理人、受託人、董事及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向知悉閣下分配任何香港公開發售基金單位，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (如申請乃為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算或經**網上白表**服務發出**電子認購指示**提出其他申請；及
- (s) (如閣下作為代理為他人的利益提出申請)保證(i)閣下(作為代理或為該人士的利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii)閣下獲正式授權作為該人士的代理，代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合上文「2.可提出申請的人士」分節所載條件的個別人士可透過**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**使用**網上白表服務**申請以其本身名義獲分配及登記香港公開發售基金單位。

透過**網上白表服務**提出申請的詳細指示載於**IPO App**及指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予房託管理人及受託人。如閣下透過**IPO App**或指定網站提出申請，閣下即授權**網上白表服務**供應商，根據本發售通函所載的條款及條件（經**網上白表服務**供應商的條款及條件補充及修訂）提出申請。

根據網上白表服務遞交申請的時間

閣下可於2019年11月28日（星期四）上午九時正至2019年12月3日（星期二）上午十一時三十分，透過**IPO App**或**網上白表服務**於指定網站**www.hkeipo.hk**（每日二十四小時任何時間，截止申請當日除外）遞交閣下的申請，而就有關申請完成全數繳付申請款項的截止時間將為截止申請日2019年12月3日（星期二）中午十二時正或下文「C.惡劣天氣對開始登記及截止辦理認購申請的影響」分節所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過**網上白表服務**提出申請，則閣下一經完成有關任何閣下本身或為閣下利益而透過**網上白表服務**發出以申請香港公開發售基金單位的電子認購指示的付款，即被視為已提出實際申請。為免產生疑問，倘根據**網上白表服務**發出多於一次電子認購指示並取得不同申請參考編號，而並無就任何一個特定參考編號全數繳付款項，則不構成實際申請。

若閣下被懷疑透過**網上白表服務**或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等與香港結算簽訂的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售基金單位，以及安排支付申請款項及退款。

如閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出該等**電子認購指示**。

如閣下親臨以下地點填妥要求輸入認購指示的表格，香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一及二座
客戶服務中心1樓

發售通函亦可在上述地址索取。

閣下如非**中央結算系統投資者戶口持有人**，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請認購香港公開發售基金單位。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請詳情轉移至房託管理人、聯席全球協調人及香港基金單位登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

如閣下已發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售基金單位，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格，則：

- (a) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，並毋須對任何違反**白色**申請表格或本發售通函條款及條件的情況負責；及

如何申請香港公開發售基金單位

(b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

- 同意將獲分配的香港公開發售基金單位以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港公開發售基金單位；
- 承諾及確認閣下並無申請認購、接納或表示有意，亦不會申請認購或接納，或表示有意認購任何國際發售基金單位，或參與國際發售；
- 聲明僅有一套為閣下利益發出的**電子認購指示**；
- (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅為該人士的利益發出了一套**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白房託管理人、受託人、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港公開發售基金單位，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權房託管理人及受託人將香港結算代理人的名稱列入基金單位持有人登記冊及信託契約下要求的所有其他登記冊，作為閣下獲分配的香港公開發售基金單位的持有人，並按照房託管理人、受託人與香港結算另行協定的安排發送有關基金單位證書及／或退款；
- 確認閣下已細閱本發售通函所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及細閱本發售通函的副本，於促使提出申請時僅依據本發售通函載列的資料及陳述，而除本發售通函的任何補充文件所載者外，亦將不會依賴任何其他資料或陳述；

如何申請香港公開發售基金單位

- 同意房託管理人、受託人及有關人士現時及日後均毋須對並非載於本發售通函(及本發售通函的任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向房託管理人、受託人、香港基金單位登記處、收款銀行及有關人士在彼等的要求下披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)香港結算代理人的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意任何由香港結算代理人代表閣下提出的申請於開始登記認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前不可撤回，而此項同意將成為與房託管理人及受託人訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，房託管理人及受託人同意，除按本發售通函所述任何一項程序外，不會於開始登記認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前向任何人士提呈發售任何香港公開發售基金單位。然而，倘對本發售通函負責的人士根據該節發出公告，免除或限制其對本發售通函所負的責任，香港結算代理人可於開始登記認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回申請；
- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)項下有關就申請認購香港公開發售基金單位發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向房託管理人及受託人(為各基金單位持有人的利益)表示同意(致使房託管理人及受託人一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視作為房託管理人及受託人及代表各基金單位持有人向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合信託契約；及

如何申請香港公開發售基金單位

- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法律規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(及如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已辦理下列事宜。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事宜對房託管理人、受託人或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以相關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請認購香港公開發售基金單位；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；及倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付的最高發售價，退回申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本發售通函所述的全部事宜。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請認購最少**1,000**個香港公開發售基金單位的**電子認購指示**。申請認購超過**1,000**個香港公開發售基金單位的認購指示，必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請認購任何其他數目的香港公開發售基金單位將不予考慮，而任何有關申請概不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2019年11月28日(星期四) — 上午九時正至下午八時三十分

2019年11月29日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分

2019年12月2日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分

2019年12月3日(星期二) — 上午八時正至中午十二時正

如何申請香港公開發售基金單位

中央結算系統投資者戶口持有人可於2019年11月28日(星期四)上午九時正至2019年12月3日(星期二)中午十二時正(每日二十四小時，惟2019年12月3日(星期二)截止申請當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為2019年12月3日(星期二)(即截止申請當日)中午十二時正或下文「C.惡劣天氣對開始登記及截止辦理認購申請的影響」分節所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節時間。

重複申請概不受理

倘閣下被懷疑提出重複申請或倘超過一份申請乃為閣下的利益提出，香港結算代理人申請的香港公開發售基金單位數目將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港公開發售基金單位數目。就考慮有否提出重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港公開發售基金單位的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於房託管理人、受託人、香港基金單位登記處、收款銀行及有關人士所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售基金單位僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表**服務申請認購香港公開發售基金單位亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待截止申請當日方提出電子申請。房託管理人、受託人、有關人士及**網上白表**服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表**服務提出申請的人士將獲分配任何香港公開發售基金單位。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出彼等的**電子認購指示**時遇上困難，請：(a)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(b)於2019年12月3日(星期二)(即截止申請當日)中午十二時正前，或下文「C.惡劣天氣對開始登記及截止辦理認購申請的影響」分節所述的較後時間，親臨香港結算的客戶服務中心填妥一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港公開發售基金單位提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上**每名實益所有人**或(如屬聯名實益所有人)每名聯名實益所有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的**所有**申請將不獲受理。

如申請乃由一家非上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該項申請將被視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指並無股本證券在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不計算無權參與超出指定金額的溢利或資本分派的部分股本)。

B. 香港發售基金單位的價格

最高發售價為每個發售基金單位4.00港元。閣下必須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。換言之，每認購一手1,000個香港公開發售基金單位，閣下須支付4,040.31港元。

閣下於申請認購香港公開發售基金單位時，須根據申請表格所載的條款及條件全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

申請表格內附有一覽表，列出申請發售基金單位數額應付的實際金額。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少1,000個香港公開發售基金單位。每份超過1,000個香港公開發售基金單位的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目，或IPO App或指定網站www.hkeipo.hk所指明的數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者(定義見上市規則)，而證監會交易徵費及香港聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由香港聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的其他詳情，請參閱本發售通函「全球發售的架構 — 定價及分配」一節。

C. 惡劣天氣對開始登記及截止辦理認購申請的影響

倘香港於2019年12月3日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號；及／或
- 香港政府根據香港勞工處於2019年6月頒佈的經修訂「颱風或暴雨警告下的工作守則」公佈「極端情況」，

登記認購申請則不會如期開始或截止，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始登記認購申請。

倘於2019年12月3日(星期二)並無開始及截止登記認購申請，或倘本發售通函「預期時間表」一節所述的日期香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號及／或極端情況而受到影響，屆時將發出公佈。

D. 公佈結果

房託管理人預期於2019年12月9日(星期一)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及在招商局商業房託基金網站www.cmcreit.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售基金單位的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將可於下列日期及時間按下列方式查閱：

- 於2019年12月9日(星期一)前登載於招商局商業房託基金網站www.cmcreit.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2019年12月9日(星期一)上午八時正至2019年12月15日(星期日)午夜十二時正期間透過IPO App「分配結果」功能或可全日二十四小時瀏覽分配結果的指定網站www.tricor.com.hk/ipo/result或www.hkeipo.hk/IPOResult，使用「按身份識別編碼搜索」功能查閱；
- 於2019年12月9日(星期一)至2019年12月12日(星期四)(不包括星期六、星期日及公眾假期)期間的上午九時正至下午六時正，致電分配結果電話查詢熱線36918488查詢；及
- 於2019年12月9日(星期一)至2019年12月11日(星期三)期間在前述各個收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘房託管理人通過公佈分配結果及／或公開分配結果接納閣下的香港公開發售基金單位認購(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的所有條件獲達成且全球發售並無被終止，閣下將須認購有關的香港公開發售基金單位。進一步詳情載於本發售通函「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即無權因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

E. 閣下將不獲分配香港公開發售基金單位的情況

閣下應注意，在下列情況中，閣下將不獲分配香港公開發售基金單位：

(a) 倘閣下申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理認購申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與房託管理人及受託人訂立的附屬合約。

僅有在就本發售通函承擔責任的人士發出公告，免除或限制該人士對本發售通函負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本發售通函其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b) 倘房託管理人、受託人、聯席全球協調人、網上白表服務供應商或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

房託管理人、受託人、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何理由。

(c) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；

- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港公開發售基金單位及國際發售基金單位；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據IPO App或指定網站www.hkeipo.hk所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下申請認購超過37,500,000個香港公開發售基金單位，即根據香港公開發售初步可供認購的75,000,000個香港公開發售基金單位的50%；
- 房託管理人、受託人或聯席全球協調人相信，接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 承銷協議並無成為無條件或被終止。

F. 退回申請款項

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅獲部分接納，或倘最終釐定的發售價低於申請時所支付每個發售基金單位的最高發售價(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，或倘全球發售的條件並無達成本發售通函「全球發售的架構 — 全球發售的條件」所列的條件，或倘任何申請遭撤回，申請款項或其適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退回，或有關支票或銀行本票將不會過戶。

申請款項將於2019年12月9日(星期一)向閣下退還。

G. 發送／領取基金單位證書／電子自動退款指示／退款支票

閣下將就根據香港公開發售獲分配的全部香港公開發售基金單位獲發一張基金單位證書(根據以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出的申請所獲發的基金單位證書，則如下文所述存入中央結算系統)。

發售基金單位將不獲發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。

如何申請香港公開發售基金單位

如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 分配予閣下的全部香港公開發售基金單位的基金單位證書(就黃色申請表格上申請人而言，分配予閣下的香港公開發售基金單位的基金單位證書將如下文所述存入中央結算系統)；及
- (b) 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准存入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)如全部或部分申請不獲接納，則為香港公開發售基金單位的全部或多繳的申請款項；及／或(ii)如發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每個發售基金單位最高發售價之間的差額(包括相關1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，不包括利息)。

閣下或(如屬聯名申請人)排名首位的申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符合會印於閣下的退款支票(如有)上。閣下的銀行於兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下錯誤填寫香港身份證號碼／護照號碼，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

除下文所述發送／領取基金單位證書及退款的安排外，任何退款支票及基金單位證書預期將於2019年12月9日(星期一)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前，保留任何基金單位證書及任何多收申請款項。

僅於全球發售在2019年12月10日(星期二)上午八時正或之前在所有方面成為無條件的情況下，基金單位證書方會於上述時間成為有效證書。投資者如在獲基金單位證書前或基金單位證書成為有效證書前基於公開的基金單位分配詳情而買賣基金單位，須自行承擔一切風險。

親身領取

(a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請：

- 如閣下透過白色申請表格申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，並已提供申請表格所需要的一切資料，則可於2019年12月9日(星期一)或房託管理人於報章通知的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或房託管理人於報章所通知任何其他地方領取閣下的退款支票及／或基金單位證書(如適用)。

如何申請香港公開發售基金單位

- 如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印章的公司授權書。個人申請人及授權代表均須於領取時出示香港基金單位登記處接納的身份證明文件。
- 如閣下並無在指定領取時間內親身領取退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)，有關支票及／或基金單位證書將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- 如閣下透過**白色**申請表格申請認購**1,000,000**個以下香港公開發售基金單位，閣下的退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)將於**2019年12月9日(星期一)**以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請：

- 如閣下申請認購**1,000,000**個或以上的香港公開發售基金單位以及提供一切閣下申請表格所規定的資料，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購**1,000,000**個以下香港公開發售基金單位，退款支票將於**2019年12月9日(星期一)**以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- 如閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請獲全部或部分接納，閣下的基金單位證書將以香港結算代理人的名義發行，並於**2019年12月9日(星期一)**或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格所示記存於閣下或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。
- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請就寄存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售基金單位而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲分配的香港公開發售基金單位數目。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，房託管理人預期於**2019年12月9日(星期一)**按上文「D.公佈結果」分節所述的方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果。閣下應查閱房託管理人刊發的公佈，如有任何不符之處，應於**2019年12月9日(星期一)**或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前向香港結算報告。緊接香港公開發售基金單位記存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央

如何申請香港公開發售基金單位

結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出寄存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售基金單位數目。

(c) 倘閣下透過網上白表服務提出申請：

- 如閣下透過網上白表服務申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，而閣下的申請獲全部或部分接納，閣下可於2019年12月9日(星期一)或房託管理人於報章所通知的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或房託管理人於報章所通知任何其他地方領取基金單位證書(如適用)。
- 如閣下並無於指定領取時間內親身領取基金單位證書，有關基金單位證書將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- 如閣下透過網上白表服務申請認購1,000,000個以下香港公開發售基金單位，閣下的基金單位證書(如適用)將於2019年12月9日(星期一)以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- 如閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請款項，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。如閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請款項，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(d) 倘閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請：

分配香港公開發售基金單位

- 就分配香港公開發售基金單位而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示乃為其利益發出的每名人士方會被視為申請人。

將基金單位證書存入中央結算系統及退回申請款項

- 倘閣下的申請獲全部或部分接納，閣下的基金單位證書將以香港結算代理人的名義發行，並於2019年12月9日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

如何申請香港公開發售基金單位

- 房託管理人預期於2019年12月9日(星期一)以上文「一 公佈結果」所述的方式刊登中央結算系統參與者(而倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商,房託管理人將一併刊登相關實益所有人的有關資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼/護照號碼/香港商業登記編號或其他身份識別編碼(倘為公司申請人,則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售基金單位的分配基準。閣下應查閱房託管理人所刊發的公佈,如有任何不符之處,應於2019年12月9日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前向香港結算報告。
- 倘閣下已指示經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**,閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲分配的香港公開發售基金單位數目及應付予閣下的退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請,閣下亦可於2019年12月9日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下獲分配的香港公開發售基金單位數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊接香港公開發售基金單位記存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後,香港結算亦將向閣下發出一份活動結單,列出記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售基金單位數目,以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 就申請全部或部分不獲接納而退回的申請款項(如有)及/或發售價與申請時初步支付每個發售基金單位的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費),將於2019年12月9日(星期一)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

H. 股份獲准納入中央結算系統

倘香港聯交所批准基金單位上市及買賣，而房託管理人亦符合香港結算的證券收納規定，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位開始於香港聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其基金單位證書經紀或其他專業顧問的意見，原因是該等安排或會影響其權利及權益。

為使基金單位獲准納入中央結算系統，一切所需安排均已辦妥。

多名專家已刊發供本發售通函轉載之報告及／或函件及／或證書。房託管理人已審閱該等專家編製之報告、函件及證書。

獨立物業估值師、德勤、建築測量師、市場顧問、中國法律顧問及獨家上市代理人已就本發售通函之刊發各自發出(且迄今並無撤回)其書面同意書，同意按照本發售通函所載之形式及涵義，於發售通函轉載彼等之報告及／或函件及／或估值證書及／或概要(視情況而定)及／或引述彼等之名稱。

獨立物業估值師負責：(i)為物業進行估值並編製獨立物業估值師的估值報告；及(ii)審閱本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節所載物業由上市日期至2019年12月31日期間之租金收入預測及房託管理人就招商局商業房託基金之溢利預測所使用之假設。

德勤為執業會計師行，亦為招商局商業房託基金之申報會計師及核數師。

中倫律師事務所為中國律師行，亦為房託管理人有關中國法律的法律顧問。

市場顧問負責對中國商業及零售市場進行全面調研並編製市場顧問報告。

建築測量師負責對物業進行樓宇狀況及物業狀況測量並編製建築測量報告。

獨家上市代理人負責考慮房託管理人作出之溢利預測(載於本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節)是否經審慎周詳查詢後作出。

下文屬第I-1至第I-46頁所載列報告的正文，供載入本文件而編製，並由貴公司申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行發出。

Deloitte.

德勤

就FRONTIER SHEKOU COMMERCIAL HOLDINGS LIMITED之歷史財務資料致招商局商業房地產投資信託基金之管理人及花旗環球金融亞洲有限公司的會計師報告

序言

吾等就第I-4至I-46頁所載Frontier Shekou Commercial Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告。該等歷史財務資料包括貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的綜合財務狀況表及貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年6月30日止六個月(「往績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。擬議重組完成後，貴公司將併入招商局商業房地產投資信託基金「招商局商業房託基金」。載於第I-4至I-46頁的歷史財務資料構成本報告不可或缺的一部分，本報告乃為載入招商局商業房託基金就招商局商業房託基金基金單位於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而刊發的日期為2019年11月28日的發售通函(「發售通函」)而編製。

董事及招商局商業房託基金的管理人對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實貴公司董事認為必需的有關內部監控，以確保歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

招商局商業房託基金的管理人對發售通函(當中納入歷史財務資料)的內容負責，而該等資料乃根據與招商局商業房託基金所採納者大致一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為對歷史財務資料發表意見並向閣下報告。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及所作披露的證據。所選的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估是否由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部監控的有效性提出意見。吾等的工作亦包括評估貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載的呈列基準及編製基準真實公平地反映了貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況以及貴集團於往績記錄期的財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱貴集團的追加期間比較財務資料，此等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製及列報追加期間比較財務資料。吾等的責任為根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審

閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等並不發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等認為就會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準及呈列基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

編製歷史財務資料概無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，當中載述貴集團就往績記錄期所宣派的股息之資料。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年11月28日

貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

歷史財務資料乃根據貴集團於往績記錄期的綜合財務報表編製。該等綜合財務報表(「**相關財務報表**」)乃根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

歷史財務資料乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(「**人民幣千元**」)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止 六個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
收益	6	366,901	359,501	389,472	182,303	190,737
其他收入	7	3,967	7,397	5,028	1,926	3,066
營運開支	8	(121,692)	(86,771)	(90,062)	(39,566)	(43,146)
投資物業公允價值變動 . . .	13	216,000	707,252	1,200,833	922,748	381,507
應收款項減值虧損撥回 (撥備)淨額		6	(34)	(240)	(2)	(55)
折舊		(512)	(230)	(179)	(89)	(66)
匯兌(虧損)收益		—	(131)	31	3	2
融資成本	9	—	—	(22,411)	(9,864)	—
除稅前溢利		464,670	986,984	1,482,472	1,057,459	532,045
所得稅開支	10	(116,229)	(261,655)	(383,256)	(270,092)	(140,159)
年/期內溢利及全面收益總額		<u>348,441</u>	<u>725,329</u>	<u>1,099,216</u>	<u>787,367</u>	<u>391,886</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2019年
		2016年	2017年	2018年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
投資物業	13	4,226,000	4,933,252	6,135,000	6,517,000
物業、廠房及設備		704	555	376	310
		<u>4,226,704</u>	<u>4,933,807</u>	<u>6,135,376</u>	<u>6,517,310</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	15	1,318	2,917	1,427	2,310
應收關聯公司款項	21(b)(i)	42,113	540,396	1,035,730	1,168,114
銀行結餘及現金	16	549,006	282,519	20,213	25,812
		<u>592,437</u>	<u>825,832</u>	<u>1,057,370</u>	<u>1,196,236</u>
資產總值		<u>4,819,141</u>	<u>5,759,639</u>	<u>7,192,746</u>	<u>7,713,546</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	17	85,523	84,391	75,344	87,341
應付關聯公司款項	21(b)(ii)	156,988	3,816,806	3,814,989	3,714,226
即期稅項負債		8,180	9,975	13,400	45,743
		<u>250,691</u>	<u>3,911,172</u>	<u>3,903,733</u>	<u>3,847,310</u>
淨流動資產(負債)		<u>341,746</u>	<u>(3,085,340)</u>	<u>(2,846,363)</u>	<u>(2,651,074)</u>
總資產減流動負債		<u>4,568,450</u>	<u>1,848,467</u>	<u>3,289,013</u>	<u>3,866,236</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	14	293,771	514,219	855,549	940,223
負債總額		<u>544,462</u>	<u>4,425,391</u>	<u>4,759,282</u>	<u>4,787,533</u>
資產淨值		<u>4,274,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>
權益					
股本	18	10,000	—	—	—
儲備		<u>4,264,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>
總權益		<u>4,274,679</u>	<u>1,334,248</u>	<u>2,433,464</u>	<u>2,926,013</u>

綜合權益變動表

	股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註a)	(附註b)		
於2016年1月1日	10,000	5,000	3,353,907	713,545	4,082,452
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	348,441	348,441
已宣派股息(附註12)	—	—	—	(156,214)	(156,214)
於2016年12月31日	10,000	5,000	3,353,907	905,772	4,274,679
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	725,329	725,329
重組(附註b)	(10,000)	—	(3,655,760)	—	(3,665,760)
於2017年12月31日	—	5,000	(301,853)	1,631,101	1,334,248
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	1,099,216	1,099,216
於2018年12月31日	—	5,000	(301,853)	2,730,317	2,433,464
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	391,886	391,886
已宣派股息(附註12)	—	—	—	(319,337)	(319,337)
視作注資(附註c)	—	—	420,000	—	420,000
於2019年6月30日	—	5,000	118,147	2,802,866	2,926,013
未經審核					
於2018年1月1日	—	5,000	(301,853)	1,631,101	1,334,248
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	787,367	787,367
於2018年6月30日 (未經審核)	—	5,000	(301,853)	2,418,468	2,121,615

附註：

- (a) 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(根據附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的金額，直至法定儲備達到該等附屬公司註冊資本的50%。除非用於抵銷累計虧損或增加資本，否則不可減少削減儲備。
- (b) 於2016年1月1日的其他儲備指主要公允價值總額為人民幣3,361,000,000元(經扣除貴公司同系附屬公司深圳招商商置投資有限公司於上年度就收購物業作出的股本注資人民幣7,000,000元)的投資物業貢獻。於2017年借方結餘指附註2所詳述重組完成後視作向股東作出分派。
- (c) 該金額為豁免於2019年6月18日應付Jumbo Pacific Holdings Limited(貴公司直接控股公司)之款項人民幣420,000,000元，按視作股東出資進行會計處理。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止	
				六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核)
經營活動					
除稅前溢利	464,670	986,984	1,482,472	1,057,459	532,045
就以下各項作出調整：					
折舊	512	230	179	89	66
投資物業公允價值變動	(216,000)	(707,252)	(1,200,833)	(922,748)	(381,507)
應收款項減值虧損(撥回)					
撥備淨額	(6)	34	240	2	55
利息收入	(2,982)	(5,666)	(2,146)	(1,703)	(45)
利息開支	—	—	22,411	9,864	—
營運資金變動前的經營現金					
流量	246,194	274,330	302,323	142,963	150,614
貿易及其他應收款項減少					
(增加)	393	(1,633)	1,250	(2,639)	(938)
貿易及其他應付款項(減少)					
增加	(1,966)	(1,132)	(9,047)	10,131	11,997
應收關聯公司款項增加	(3,470)	(2,655)	(7,729)	(5,515)	(7,870)
應付關聯公司款項					
增加(減少)	3,534	(1,435)	(2,097)	1,837	246
經營所得現金	244,685	267,475	284,700	146,777	154,049
已付中國企業所得稅					
(「企業所得稅」)	(29,982)	(39,412)	(38,501)	(18,609)	(23,142)
經營活動所得現金淨額	214,703	228,063	246,199	128,168	130,907

	截至6月30日止				
	截至12月31日止年度			六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018	2019
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
投資活動					
添置投資物業	—	—	(915)	—	(493)
向關聯公司墊款	—	(537,956)	(1,117,910)	(935,600)	(128,230)
關聯公司還款	28,076	42,328	630,305	24,345	3,716
已收利息	2,982	5,666	2,146	1,703	45
購買物業、廠房及設備 . . .	(447)	(81)	—	—	—
存入銀行存款	(245,998)	(62,881)	—	—	—
提取銀行存款	—	312,698	62,881	62,881	—
投資活動所用現金淨額	<u>(215,387)</u>	<u>(240,226)</u>	<u>(423,493)</u>	<u>(846,671)</u>	<u>(124,962)</u>
融資活動					
償還關聯公司之款項	(8,592)	(7,547)	—	—	(346)
來自關聯公司之墊款	—	3,040	280	190	—
新籌集銀行貸款	—	—	591,300	591,300	—
償還銀行貸款	—	—	(591,300)	—	—
已付利息	—	—	(22,411)	(9,864)	—
融資活動(所用)所得現金淨額 .	<u>(8,592)</u>	<u>(4,507)</u>	<u>(22,131)</u>	<u>581,626</u>	<u>(346)</u>
現金及現金等價物(減少)增加 淨額	(9,276)	(16,670)	(199,425)	(136,877)	5,599
年/期初					
現金及現金等價物	<u>245,584</u>	<u>236,308</u>	<u>219,638</u>	<u>219,638</u>	<u>20,213</u>
年/期末					
現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	16 <u>236,308</u>	<u>219,638</u>	<u>20,213</u>	<u>82,761</u>	<u>25,812</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於2014年4月16日註冊成立，在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊為有限公司。貴公司的附屬公司主要從事物業投資。招商局商業房託基金將於其基金單位於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市完成後，根據證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）透過收購貴公司全部已發行股本收購該等物業的擁有權。

貴公司的直接控股公司為Jumbo Pacific Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。該公司的中間控股公司之一為招商局蛇口工業區控股股份有限公司（「招商蛇口」），招商蛇口為一間於中國成立的股份制公司，其股份於深圳證券交易所上市。貴公司的最終控股公司為招商局集團（「招商局集團」）。招商局集團為由國務院國有資產監督管理委員會規管及直接管理的中國企業，由中國政府擁有並控制。

貴公司的註冊辦事處地址及主要營業地點為OMC Chambers, Wickhaws Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Island。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為貴公司及附屬公司的功能貨幣。

2. 集團重組及歷史財務資料之編製及呈列基準

貴集團之物業投資業務由五間相關中國實體進行，即深圳市蛇口新時代置業管理有限公司、深圳市花園城置業管理有限公司、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數碼大廈置業管理有限公司（「5間境內項目公司」），該等實體過往於招商蛇口名下成立且各間中國實體均於中國深圳持有一處物業。招商蛇口由招商局集團控制。

於2015年，招商蛇口以現金代價人民幣3,386,000,000元（「原出售價」）向一名獨立第三方（「買方」）出售5間境內項目公司的全部股權，附有允許招商蛇口或其指定實體於出售事項完成日期起計32個月內，以等於不超過原出售價每年5.5%的年度增長率價格的現金代價購回5間境內項目公司股權的購回選擇權。因此，招商蛇口認為其保留對5間境內項目公司的控制權，有關交易由招商蛇口計為融資安排。

於2017年2月13日，招商蛇口行使購回選擇權及指示其全資附屬公司Jumbo Pacific Holdings Limited透過收購貴公司全部股權重新收購5間境內項目公司，而貴公司則透過6間英屬處女群島公司及5間香港公司持有5間境內項目公司的全部股權。貴公司、6間英屬處女群島公司及5間香港公司統稱為「控股公司」。由於控股公司除投資控股外並無營運，收購控股公司計作透過收購公司收購資產／負債。於收購時，控股公司的負債淨額為人民幣3,665,760,000元，不包括於5間境內項目公司的股權，主要指應付Jumbo Pacific Holdings Limited的款項。貴集團將該交易計為視作向股東作出分派。

貴集團的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表經已編製，猶如現有集團架構於截至2017年12月31日止兩個年度期間或自收購日期以來（以較短期間為準）一直存在。於2016年12月31日之綜合財務狀況表呈列現時組成貴集團的實體的資產及負債（經計及收購日期）。

貴公司將注入招商局商業房託基金，於招商局商業房託基金基金單位於聯交所主板上市後，招商局商業房託基金為構成單位信託並經證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃。招商局商業房託基金根據房託管理人與受託人之間日期為2019年11月15日的信託契約成立。

於編製歷史財務資料時，鑒於貴集團於2019年6月30日的流動負債超逾其流動資產達人民幣2,651,074,000元，貴公司董事已仔細考慮貴集團未來的流動資金。貴公司董事認為，貴集團擁有若干可用資金來源為其營運撥付資金，包括內部資源或通過考慮貴集團尚未抵押資產的現值而從金融機構獲得額外融資。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 應用國際財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期的歷史財務資料而言，貴集團已貫徹應用國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則，修訂本及相關詮釋，該等準則、修訂本及詮釋於整個往績記錄期於2019年1月1日開始的會計期間生效。

已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及修訂本

貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及修訂本

國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ³
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營企業或合資企業之間的資產出售或投入 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大之定義 ⁴
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂本	基準利率變更 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 對收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期初或之後的資產收購及業務合併生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

貴公司董事預期應用所有該等新訂國際財務報告準則及修訂本於可見未來將不會對貴集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及證監會頒佈的房地產投資信託基金守則所規定的適用披露。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業乃於各報告期末按公允價值計量（如下文會計政策所述）外。歷史成本一般基於交換商品及服務所付出的代價的公允價值計算。

公允價值乃指市場參與者之間在計量日期進行之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格乃直接觀察到之結果，或是採用其他估值技術作出之估計。在對資產或負債之公允價值作出估計時，貴集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮之該等特徵。於歷史財務資料中計量及／或披露之公允價值均按此基準予以釐定，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內之以股份為基礎的支付交易、國際財務報告準則第16號「租賃」（「國際財務報告準則第16號」）範圍內之租賃交易及與公允價值類似但並非公允價值之計量（例如國際會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」中之使用價值）除外。

非金融資產公允價值之計量則參考市場參與者可透過使用該資產並發揮其最高及最佳作用，或將該資產售予另一可使用該資產並發揮其最高及最佳作用之市場參與者而產生經濟效益之能力。

就於隨後期間按公允價值及將使用不可觀察輸入數據計量公允價值之估值技術交易之投資物業而言，估值技術會予以校準以於初始確認時使估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及該輸入數據對公允價值計量整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據乃貴集團於計量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

歷史財務資料包括貴公司以及貴公司所控制之實體及其附屬公司之財務報表。倘貴公司符合以下標準，則貴公司擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響投資方的回報。

倘事實及情況表明上述控制權之三個要素之其中一項或多項出現變動，則貴集團重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司於貴集團取得有關附屬公司之控制權起開始綜合入賬，並於貴集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，往績記錄期所收購或出售附屬公司之收入及支出乃自貴集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收入表，直至貴集團不再控制有關附屬公司之日為止。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與貴集團之會計政策一致。

與貴集團各成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於綜合賬日時悉數對銷。

涉及受共同控制實體業務合併的合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體首次受控制方控制當日起已合併處理。

從控制方的角度，合併實體的資產淨值以現有賬面值合併。在控制方持續擁有權益的前提下，概不於共同控制合併時就商譽或議價購買收益確認任何款項。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體自最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)的業績，而無須理會共同控制合併的日期。

來自客戶合約的收益

貴集團於(或當)履約責任獲達成時，即於與特定履約責任有關的貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時確認收益。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權為隨時間轉移，而收益則根據相關履約責任之完成進度隨時間確認：

- 客戶於貴集團履約時同時接受及消耗貴集團履約所提供之利益；
- 貴集團的履約創造或提升客戶於貴集團履約時控制的資產；或
- 貴集團之履約並無創造對貴集團而言具替代用途之資產，且貴集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

否則，收益會在客戶獲得個別貨品或服務之控制權之時點確認。

倘服務的控制權隨時間推移而轉移，則在合約期間通過參考完成履約責任的進度確認收益。

物業管理服務

貴集團為物業租戶提供物業管理服務。由於客戶於貴集團提供服務的過程中同時接收及消耗利益，因此提供服務的收益於提供服務期間隨時間推移確認。貴集團作為委託人，主要負責向租戶提供物業管理服務，貴集團將已收或應收租戶費用確認為其收益。

廣告收入及空調收入乃於提供服務期間隨時間推移確認。

政府補助

政府補助於合理確保貴集團將符合所附帶條件並將獲發補助金前不予確認。

政府補助於貴集團確認補助擬補償的相關成本為開支期間系統地於損益確認。

作為已產生開支或虧損而應收或就為給予貴集團即時財務支援而無日後相關成本的政府補助於其成為應收款項的期間在損益確認。

外幣

編製各集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之匯率確認。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目以現行之匯率重新換算。按外幣列值以歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業初步按成本值計量，包括任何直接應佔支出。初步確認後，投資物業即按其公允價值計量。貴集團所有以經營租賃模式以賺取租金或持有作資本增值的物業均分類為投資物業並以公允價值計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損在其產生的期間於損益內認。

隨後的支出僅於與該支出相關的未來經濟利益很可能流入貴集團並且該項目的成本能夠可靠地計量時方資本化為資產的賬面值。所有其他維修和保養費用在產生時計入費用。

處置或投資物業永久性退出使用且預期處置不會產生未來經濟利益時，終止確認該投資物業。因終止確認該物業而產生的任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認該物業的期間的損益中。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於綜合財務狀況表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期撇銷其成本減剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按提前應用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用該資產於日後將不會產生經濟利益時終止確認。因終止確認物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損，按有關資產之出售所得款項與賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

有形資產減值

於各報告期末，貴集團審閱其可使用年期有限的有形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

單獨估計有形資產的可收回金額，或倘無法單獨估計可收回金額，則貴集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可確定合理一致之分配基準，則公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則有關資產將分配至能確定合理一致分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，而該稅前貼現率反映對貨幣時間價值及未來現金流量估計未經調整之資產之特定風險的現時市場評估。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會減至其可收回金額。資產的賬面值不會削減至低於其公允價值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零三者中的最高者。原本將分配至該資產的減值虧損金額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值乃增加至其可收回金額的經修訂估計，惟已增加的賬面值不得超過倘該資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年/期內應課稅溢利計算。應課稅溢利因剔除其他年度/期間應課稅或可扣減之收入或開支以及毋須課稅或不可扣減之項目，而有別於綜合損益及其他全面收益表所呈列之除稅前溢利。貴集團之即期稅項負債乃使用於各報告期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料所示資產與負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產則一般就所有可扣減暫時差額確認，但以可能有應課稅溢利可使用可扣減暫時差額為限。在一項交易中，因資產及負債的初步確認所產生的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產與負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額予以確認，惟倘貴集團可控制暫時差額的撥回，以及暫時差額在可見將來可能將不會撥回，則不予確認。與該等投資有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅溢利以使用暫時差額的利益，以及預期於可見將來可撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產之金額時作調減。

遞延稅項資產及負債按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率，並根據於各報告期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照貴集團於各報告期末預期收回或結算其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

就計量遞延稅項而言，利用公允價值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益內持有時，有關假設會被推翻。

遞延稅項資產及負債僅於即期稅項資產及即期稅項負債有依法強制執行權互相抵銷及有關所得稅由同一稅務機關徵收，且貴集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時方可互相抵銷。

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，該合約為或包括租賃。貴集團於開始或修改日期根據國際財務報告準則第16號之定義評估合約是否為或包含租賃。除非隨後更改合約之條款及條件，否則不會重新評估此類合約。

貴集團作為出租人

經營租賃所得租金收入（包括寫字樓、購物中心的租金收入以及停車場收入）於相關租賃期按直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值。

浮動租賃付款（包括總租金營業額）按收取基準於會計期間確認為收入。倘由於已收款項的可能回報存在不確定性，則不會確認浮動租賃付款。

分配代價至合約部分

貴集團應用國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」(「國際財務報告準則第15號」)以分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立的價格與租賃部分作出區分。

可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據國際財務報告準則第9號「金融工具」(「國際財務報告準則第9號」)入賬並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值所作調整乃被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

貴集團自修訂生效日期開始將經營租賃的修訂作為一項新租賃入賬，將原始租賃相關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃之租賃付款的一部分。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債予以確認。所有以常規方式買賣的金融資產乃按貿易日期基準確認及終止確認。金融資產及金融負債初步按公允價值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值透過損益列賬的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時於金融資產或金融負債(如適用)的公允價值入賬或自其中扣除。收購按公允價值透過損益列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法指計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及分配有關期間之利息收入及利息開支的方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預計可使用年期或(倘適用)在較短期間內將估計未來現金收入及支出(包括構成整體實際利率之全部已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

- 金融資產於業務模式內持有，其目的為收取合約現金流量；及
- 合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為支付未償還本金的本金及利息。

所有其他金融資產其後按公允價值計量。

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃透過對金融資產(隨後出現信貸減值之金融資產(見下文)除外)之賬面總值應用實際利率計算。就隨後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率予以確認。倘已予信貸減值之金融工具之信貸風險提高，致使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃透過對於有關資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始起之金融資產總賬面值應用實際利率予以確認。

貴集團就根據國際財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項及銀行結餘)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自首次確認以來信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指相關工具的預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據貴集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

貴集團始終就租賃應收款項（包括應收關聯方的貿易相關款項）確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃對擁有重大結餘的債務人進行個別評估及／或共同使用適當組別的撥備矩陣進行評估。

對於所有其他工具，貴集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自首次確認以來信貸風險大幅增加，則貴集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自首次確認以來發生違約的可能性或風險是否大幅增加而定。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估自首次確認以來信貸風險是否大幅增加時，貴集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與該金融工具於首次確認日期發生的違約風險進行比較。於作出是項評估時，貴集團會考慮合理且有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 預計將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估結果如何，貴集團均假設合約付款逾期超過30日時信貸風險自初始確認以來已顯著上升，除非貴集團有合理及有理據的資料證明其他情況則當別論。

儘管如此，倘銀行結餘於報告日期被確定為具有低信用風險，則貴集團假設自初始確認後其信用風險並未顯著增加。根據全球理解的定義，貴集團認為金融資產的內部或外部信用評級為「投資級」時，信用風險較低。

貴集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之準則的有效性，並在適當情況下作出修訂，以確保該準則可在款項逾期前識別其信貸風險已大幅增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為當內部建立或自外部取得之資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人（包括貴集團）（並未考慮貴集團所持有之任何抵押品），即產生違約事件。

無論上述情況如何，貴集團均認為，當金融資產逾期超過90天時，違約已發生，除非貴集團有合理且有理據的資料證明較寬的違約標準更為合適則作別論。

(iii) 發生信貸減值之金融資產

倘發生一項或多項違約事件對金融資產之未來現金流量之估計有不利影響時，則金融資產已發生信貸減值。金融資產信貸出現減值之憑據包括下列事項中之可觀察數據：

- 發行人或借方出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 由於與借方財務困難相關之經濟或合約原因，借方之貸方已向借方授出貨方概不考慮之特許權；
- 借方可能進行破產程序或進行其他財務重組；或
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手面臨嚴重財政困難，且並無實際可收回預期（如當交易對手被清盤或已進入破產程序時），貴集團會將該金融資產撤銷。根據貴集團收回程序並考慮法律建議（如適用），所撤銷之金融資產可能仍受到執法活動之約束。撤銷構成終止確認事項。任何後續收回均於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率（即倘發生違約的損失程度）及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之金額，乃根據發生相關違約風險之加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付貴集團之所有合約現金流量與貴集團預期收取之所有現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入則根據金融資產之攤銷成本計算。

貴集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益中確認該等金融工具之減值盈虧，惟貿易應收款項透過虧損撥備賬確認相應調整。

終止確認金融資產

貴集團僅在資產所得現金流量的合約權利屆滿或將金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報轉移予其他實體時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之間的差額於損益確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具根據合同安排的實質內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指於扣除實體所有負債後證明其資產餘下權益的任何合約。貴公司發行之權益工具按已收取所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項以及應付關聯公司款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

貴集團於且僅於貴集團的責任獲解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間的差額於損益確認。

5. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述之貴集團會計政策時，貴公司董事須對資產及負債難於循其他途徑取得之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

貴集團持續評估該等估計及相關假設。會計估計之修訂於估計獲修訂期間確認(如僅影響該期間)。如該項會計估計之修訂影響即期及往後期間，則有關影響於修訂及往後期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

除與下述有關之估計外，以下為貴公司董事於應用貴集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有重大影響之關鍵判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，貴公司董事已檢討貴集團之投資物業組合，並總結貴集團之投資物業於業務模式目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟效益內持有，而非透過銷售持有。因此，於釐定貴集團投資物業之遞延稅項時，貴公司董事確認採用以公允價值模式計量的投資物業透過銷售全部收回的假設已獲推翻。因此，貴集團已按25%之企業所得稅稅率就投資物業之公允價值變動確認遞延稅項。

估計不明朗因素之主要來源

以下為於報告期末有關估計之不明朗因素之未來及其他主要來源之主要假設，可能導致對未來十二個月之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

公允價值計量及估值過程

估計資產的公允價值時，貴集團利用市場可取得之可觀察數據。倘不獲提供第一級輸入數據，貴集團會委聘合資格估值師進行估值。貴公司董事與合資格外部估值師緊密合作，設立模式適用之估值技巧及輸入數據。貴公司董事每半年向管理層呈報估值報告及結果，解釋資產公允價值波動的原因。

投資物業乃根據獨立專業估值師於報告期末進行的估值按公允價值列賬。在釐定公允價值時，如附註13所述，估值師使用有關若干估計的估值方法。

倘真實之未來市場數據不符，或會導致投資物業之公允價值有重大調整。於倚賴該估值報告時，管理層已自行判斷並信納該估值方法乃反映當時之市況。

6. 收益及分部資料

收益確認

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
寫字樓及購物中心租金收入 . . .	318,601	303,369	324,793	151,369	160,341
管理費收入	37,231	39,591	42,600	20,775	19,334
車位收入	6,277	7,187	8,278	4,066	4,385
其他	4,792	9,354	13,801	6,093	6,677
	<u>366,901</u>	<u>359,501</u>	<u>389,472</u>	<u>182,303</u>	<u>190,737</u>

貴集團的投資物業乃按經營租賃租予租戶，並按月支付租金。根據各租賃協議所載的條款及條件，若干合約的租賃付款取決於購物中心的營業額。

無擔保剩餘價值並不構成貴集團的重大風險，原因為該等剩餘價值與過去3年位於總體價值不斷增加的地段的物業相關。貴集團概無發現任何跡象表明此種情況將發生變化。

投資物業的總租金收入包括截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的可變租賃付款人民幣3,265,000元、人民幣3,258,000元、人民幣2,433,000元、人民幣1,645,000元(未經審核)及人民幣2,756,000元。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團就租賃寫字樓、停車位及購物中心的最低租賃付款應收款項如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	219,218	247,577	280,486	288,333
1至2年	129,969	161,434	212,664	201,086
2至3年	56,441	116,663	145,515	133,605
3至4年	32,540	79,329	94,179	64,186
4至5年	10,269	47,415	34,637	19,721
5年後	21,519	37,645	41,783	33,633
	<u>469,956</u>	<u>690,063</u>	<u>809,264</u>	<u>740,564</u>

其他指來自廣告收入及空調收入的收益。

國際財務報告準則第15號範圍內的所有服務(即管理費收入及其他)均為期一年或以下。就兩項收入而言，貴集團採用國際財務報告準則第15號的可行權宜之計，根據貴集團每月開出定額賬單的相關協議條款確認貴集團有權開具發票金額的收益。誠如國際財務報告準則第15號所准許，並無披露所有該等服務於各報告期末分配至餘下履約責任的交易價格。

分部資料

貴集團根據由貴公司執行董事(作為主要營運決策人(「主要營運決策人」))審閱並用以作出策略決定的報告，釐定其經營分部。貴集團根據貴集團所持物業類別將呈報分部分類為(i)寫字樓；及(ii)購物中心。基於相似的經濟特性及所提供服務的性質，寫字樓分部匯總各為獨立寫字樓(分別為新時代廣場、數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期)之一的營運分部。並無就購物中心分部匯總營運分部。

分部收益及業績

以下為貴集團按呈報分部劃分的收益及業績分析。

截至2016年12月31日止年度

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	238,800	128,101	366,901
分部溢利及除稅前溢利	<u>306,865</u>	<u>157,805</u>	<u>464,670</u>

截至2017年12月31日止年度

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	223,631	135,870	359,501
分部溢利(虧損)	<u>1,258,758</u>	<u>(271,357)</u>	987,401
未分配開支			(417)
除稅前溢利			<u>986,984</u>

截至2018年12月31日止年度

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	246,895	142,577	389,472
分部溢利	<u>901,049</u>	<u>581,566</u>	1,482,615
未分配收入			65
未分配開支			(208)
除稅前溢利			<u>1,482,472</u>

截至2018年6月30日止期間(未經審核)

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	114,778	67,525	182,303
分部溢利	<u>588,535</u>	<u>469,020</u>	1,057,555
未分配收入			3
未分配開支			(99)
除稅前溢利			<u>1,057,459</u>

截至2019年6月30日止期間

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	125,961	64,776	190,737
分部溢利	<u>375,741</u>	<u>156,349</u>	532,090
未分配收入			2
未分配開支			(47)
除稅前溢利			<u>532,045</u>

呈報分部之會計政策與附註4所述的貴集團的會計政策相同。分部溢利指在並無分配若干其他收入、匯兌(虧損)收益及其他未分配經營開支之情況下各分部賺取(產生)之溢利(虧損)。其為向主要營運決策人就資源分配及業績評估報告的計量。

分部資產及負債

於2016年12月31日

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	3,369,875	1,449,266	4,819,141
分部負債	365,814	178,648	544,462

於2017年12月31日

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,320,957	902,210	5,223,167
未分配資產			536,472
綜合總資產			5,759,639
分部負債	559,298	56,808	616,106
未分配負債			3,809,285
綜合總負債			4,425,391

於2018年12月31日

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,777,536	1,390,922	6,168,458
未分配資產			1,024,288
綜合總資產			7,192,746
分部負債	764,989	184,655	949,644
未分配負債			3,809,638
綜合總負債			4,759,282

於2019年6月30日

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	5,064,743	1,500,396	6,565,139
未分配資產			1,148,407
綜合總資產			7,713,546
分部負債	856,419	222,487	1,078,906
未分配負債			3,708,627
綜合總負債			4,787,533

為監察分部表現及分配資源，所有投資物業、物業、廠房及設備、貿易及其他應收款項、貿易應付款項、即期稅項負債、遞延稅項負債、若干銀行結餘及現金、若干應收關聯公司款項、若干其他應付款項以及若干應付關聯公司款項分配至經營分部。其他企業資產及負債(包括其餘銀行結餘及現金、應收關聯公司款項、若干其他應付款項以及若干應付關聯公司款項)未分配。

其他分部資料

截至2016年12月31日止年度

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業的公允價值變動	133,000	83,000	216,000
折舊	(71)	(441)	(512)
利息收入	2,024	958	2,982
應收款項減值虧損撥回(撥備)淨額	7	(1)	6

截至2017年12月31日止年度

	寫字樓	購物中心	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業的公允價值變動	1,074,652	(367,400)	707,252
折舊	—	(230)	(230)
利息收入	3,726	1,940	5,666
應收款項減值虧損(撥備)撥回淨額	(36)	2	(34)

截至2018年12月31日止年度

	寫字樓	購物中心	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業的公允價值變動	701,433	499,400	1,200,833
融資成本	—	(22,411)	(22,411)
折舊	—	(179)	(179)
利息收入	1,696	450	2,146
應收款項減值虧損撥備淨額	(240)	—	(240)

截至2018年6月30日止期間(未經審核)

	寫字樓	購物中心	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業的公允價值變動	495,348	427,400	922,748
融資成本	—	(9,864)	(9,864)
折舊	—	(89)	(89)
利息收入	1,276	427	1,703
應收款項減值虧損撥備淨額	—	(2)	(2)

截至2019年6月30日止期間

	寫字樓	購物中心	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業的公允價值變動	272,507	109,000	381,507
折舊	—	(66)	(66)
利息收入	17	28	45
應收款項減值虧損撥備淨額	(53)	(2)	(55)

地理資料

貴集團的所有收益均來自位於中國的業務及客戶，而貴集團的非流動資產均位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，收益人民幣38,136,000元、人民幣46,215,000元、人民幣53,952,000元、人民幣25,560,000元(未經審核)及人民幣28,273,000元來自同系附屬公司、中間控股公司及最終控股公司，該等公司為招商局集團旗下的一組公司。

7. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
利息收入	2,982	5,666	2,146	1,703	45
補償收入(附註)	725	1,676	2,182	164	2,081
其他	260	55	700	59	940
	<u>3,967</u>	<u>7,397</u>	<u>5,028</u>	<u>1,926</u>	<u>3,066</u>

附註： 補償收入包括終止租賃合約的補償收入、政府補償及政府補助。

8. 營運開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
廣告及推廣	3,796	5,247	4,734	394	2,114
代理費	117	128	1,082	—	—
核數師薪酬	252	170	218	99	36
銀行手續費	493	528	30	16	7
保險	224	213	166	93	97
物業管理費(附註21(a))	77,760	46,735	51,263	23,699	25,235
其他稅項	38,530	31,116	31,180	15,174	15,616
維修及保養	288	2,493	1,213	—	—
其他	232	141	176	91	41
	<u>121,692</u>	<u>86,771</u>	<u>90,062</u>	<u>39,566</u>	<u>43,146</u>

9. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
銀行借款利息	—	—	22,411	9,864	—

截至2018年12月31日止年度，銀行貸款人民幣441,300,000元及人民幣150,000,000元，分別按貸款基礎利率加年利率1.090%及貸款基礎利率加年利率1.472%計息，將分別於2027年及2028年支付。所有銀行貸款均於2018年11月提前償還。

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	33,385	41,207	41,926	19,398	23,551
預扣稅	—	—	—	—	31,934
	<u>33,385</u>	<u>41,207</u>	<u>41,926</u>	<u>19,398</u>	<u>55,485</u>
遞延稅項(附註14)					
本年度	82,844	220,448	341,330	250,694	84,674
	<u>116,229</u>	<u>261,655</u>	<u>383,256</u>	<u>270,092</u>	<u>140,159</u>

由於貴集團於往績記錄期於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據英屬處女群島的規則及規例，貴公司毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，中國附屬公司於往績記錄期的法定所得稅率為25%。

遞延稅項詳情載於附註14。

於往績記錄期所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內除稅前溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	464,670	986,984	1,482,472	1,057,459	532,045
按國內所得稅率25%計算的稅項	116,168	246,746	370,618	264,365	133,012
不可扣稅開支的稅務影響	42	101	26	16	10
貴集團的中國附屬公司盈利的遞延稅項	—	14,802	12,523	5,669	6,855
於其他司法管轄權區經營的附屬公司不同稅率的稅務影響	—	6	9	8	2
其他	19	—	80	34	280
所得稅開支	116,229	261,655	383,256	270,092	140,159

11 董事酬金

於往績記錄期已支付或應付予附屬公司董事及附屬公司高級管理層的酬金詳情如下：

(a) 貴公司董事

	退休福利計劃				
	董事袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度					
董事：					
彭申先生	—	—	—	—	—
李湘海先生	—	—	—	—	—
截至2017年12月31日止年度					
董事：					
彭申先生	—	—	—	—	—
李湘海先生	—	—	—	—	—
余志良先生	—	—	—	—	—
黃競源先生	—	—	—	—	—
截至2018年12月31日止年度					
董事：					
余志良先生	—	—	—	—	—
黃競源先生	—	—	—	—	—
截至2019年6月30日止六個月					
董事：					
余志良先生	—	—	—	—	—
黃競源先生	—	—	—	—	—

附註：

- (a) 彭申先生及李湘海先生於2017年6月30日辭任貴公司董事。
- (b) 余志良先生及黃競源先生於2017年6月30日擔任貴公司董事。

於往績記錄期，概無就全體董事的服務向彼等支付或應付酬金。全體董事從招商局集團領導的集團實體收取酬金。董事認為，向貴集團提供的服務僅佔少量時間，因此得出結論，認為該等董事並無就有關服務獲得酬金。

12. 股息

截至2016年12月31日止年度，5間境內項目公司向其法定股東宣派股息人民幣156,214,000元。截至2019年6月30日止六個月，貴公司已向直接控股公司Jumbo Pacific Holdings Limited宣派股息人民幣319,337,000元。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，貴公司並無派付或宣派任何股息。

13. 投資物業

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公允價值				
年/期初	4,010,000	4,226,000	4,933,252	6,135,000
添置	—	—	915	493
投資物業的公允價值變動	216,000	707,252	1,200,833	381,507
年/期末	<u>4,226,000</u>	<u>4,933,252</u>	<u>6,135,000</u>	<u>6,517,000</u>

貴集團的投資物業位於中國深圳，並使用公允價值模式計量。

於2016年12月31日、於2017年12月31日及2018年12月31日以及於2019年6月30日，投資物業分別由世邦魏理仕有限公司、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司以及戴德梁行有限公司重估價值。所有該等公司均為擁有於相關地點對類似物業進行估值之合適專業資格及經驗的獨立專業估值師。

世邦魏理仕有限公司的地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場三期3樓、4樓及1204-06室。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓。戴德梁行有限公司的地址為香港鰂魚涌英皇道1063號16樓。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，獨立物業估值師採用收入法 — 收益資本化法及貼現現金流量分析以達致投資物業估值。估值師採用的收入資本化法已計及自現有租約所獲取及/或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額，並已就租賃之復歸收入潛力作出適當撥備，再將該租金收入淨額按合適資本化率資本化以釐定公允價值。貼現現金流量分析涉及使用適當的貼現率將物業的未來現金流量貼現至其現值，並就物業之復歸收入淨額作出適當撥備，再以最終資本化率資本化。

於往績記錄期並無轉入或轉出第三級別。

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料，以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。

貴集團於綜合

財務狀況表

持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
		人民幣千元			
花園城(地址：深圳市南山區工業大道與工業九路交匯處蛇口花園商業中心)	第三級別	2016年12月31日：	貼現現金流量法 關鍵輸入數據為		貼現率越高，公允價值越低
		1,246,000			
		2017年12月31日：			
		878,600			
		2018年12月31日：			
1,378,000					
2019年6月30日：		(1) 貼現率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貼現率(經計及風險自由因素及風險溢價，包括管理風險、資金風險、交易風險及物業本身風險並經調整以反映寫字樓狀況)分別為8.25%、8.50%、8.75%及8.75%。		
		1,487,000	(2) 月租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，月租金分別來自現有租賃協議(附註a)所列的租金平均值人民幣152元/平方米/月、人民幣153元/平方米/月、人民幣158元/平方米/月及人民幣179元/平方米/月。	月租金越高，公允價值越高。

貴集團於綜合

財務狀況表

持有的投資物業	公允價值等級	估值		估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
		人民幣千元				
科技大廈(地址：深圳市南山區南海大道西·工業七路南蛇口科技大廈)	第三級別	2016年12月31日：	506,000	收入資本化法 關鍵輸入數據為		
		2017年12月31日：	812,737			
		2018年12月31日：	801,000			
		2019年6月30日：	867,000			
		(1)	年期回報率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映寫字樓狀況)分別為5.25%、5.00%、4.50%及4.50%。	年期回報率越高，公允價值越低	
		(2)	復歸回報率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.25%、5.50%、5.00%及5.00%。	復歸回報率越高，公允價值越低。	
		(3)	月租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，月租金分別來自現有租賃協議(附註a)所列的平均租金人民幣82元/平方米/月、人民幣94元/平方米/月、人民幣93元/平方米/月及人民幣98元/平方米/月。	月租金越高，公允價值越高。	
		(4)	復歸租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的復歸租金分別來自新租賃協議(附註b)所列的平均租金人民幣87元/平方米/月、人民幣103元/平方米/月、人民幣100元/平方米/月及人民幣109元/平方米/月。	復歸租金越高，公允價值越高。	

貴集團於綜合

財務狀況表

持有的投資物業	公允價值等級	估值		估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
		人民幣千元				
數碼大廈(地址：深圳市南山區南油大道西側花園城數碼大廈)	第三級別	2016年12月31日：	553,000	收入資本化法 關鍵輸入數據為		
		2017年12月31日：	663,000			
		2018年12月31日：	962,000			
		2019年6月30日：	1,038,000			
		(1)	年期回報率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映寫字樓狀況)分別為5.25%、5.00%、4.50%及4.50%。	年期回報率越高，公允價值越低。	
		(2)	復歸回報率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.25%、5.50%、5.00%及5.00%。	復歸回報率越高，公允價值越低。	
		(3)	月租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，月租金分別來自現有租賃協議(附註a)所列的平均租金人民幣98元/平方米/月、人民幣101元/平方米/月、人民幣104元/平方米/月及人民幣112元/平方米/月。	月租金越高，公允價值越高。	
		(4)	復歸租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的復歸租金分別來自新租賃協議(附註b)所列的平均租金人民幣93元/平方米/月、人民幣92元/平方米/月、人民幣104元/平方米/月及人民幣119元/平方米/月。	復歸租金越高，公允價值越高。	

貴集團於綜合

財務狀況表

持有的投資物業	公允價值等級	估值		估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
		人民幣千元				
科技大廈二期(地址：深圳市南山區南海大道招商科技大廈二期)	第三級別	2016年12月31日：	556,000	收入資本化法 關鍵輸入數據為		
		2017年12月31日：	832,915			
		2018年12月31日：	1,004,000			
		2019年6月30日：	1,079,000			
		(1)	年期回報率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映寫字樓狀況)分別為5.25%、5.00%、4.50%及4.50%。	年期回報率越高，公允價值越低	
		(2)	復歸回報率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.25%、5.50%、5.00%及5.00%。	復歸回報率越高，公允價值越低。	
		(3)	月租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，月租金分別來自現有租賃協議(附註a)所列的平均租金為人民幣83元/平方米/月、人民幣83元/平方米/月、人民幣95元/平方米/月及人民幣99元/平方米/月。	月租金越高，公允價值越高。	
		(4)	復歸租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的復歸租金分別來自新租賃協議(附註b)所列的平均租金人民幣88元/平方米/月、人民幣100元/平方米/月、人民幣104元/平方米/月及人民幣113元/平方米/月。	復歸租金越高，公允價值越高。	

貴集團於綜合

財務狀況表

持有的投資物業	公允價值等級	估值		估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
		人民幣千元				
新時代廣場(地址：深圳 市南山區太子路新時代 廣場)	第三級別	2016年12月31日：	1,365,000	收入資本化法 關鍵輸入數據為		
		2017年12月31日：	1,746,000			
		2018年12月31日：	1,990,000			
		2019年6月30日：	2,046,000			
		(1)	年期回報率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映寫字樓狀況)分別為4.75%、4.50%、4.00%及4.00%。	年期回報率越高，公允價值越低。	
		(2)	復歸回報率	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為4.75%、5.00%、4.50%及4.50%。	復歸回報率越高，公允價值越低。	
		(3)	月租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，月租金分別來自現有租賃協議(附註a)所列的平均租金人民幣143元/平方米/月、人民幣162元/平方米/月、人民幣156元/平方米/月及人民幣157元/平方米/月。	月租金越高，公允價值越高。	
		(4)	復歸租金	於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的復歸租金分別來自新租賃協議(附註b)所列的平均租金人民幣148元/平方米/月、人民幣149元/平方米/月、人民幣156元/平方米/月及人民幣160元/平方米/月。	復歸租金越高，公允價值越高。	

附註：

- (a) 現有租賃協議指包括相關年度／期間結束前簽訂的重續協議的租賃協議。
- (b) 新租賃協議包括相關年度／期間結束後簽訂或經協商的重續協議的租賃協議。

14. 遞延稅項

就於綜合財務狀況表呈列而言，遞延稅項資產及負債已獲抵銷。以下為於各報告期間確認的主要遞延稅項(資產)負債及其變動：

	將予分配的保				總計
	加速稅項折舊	留盈利的預扣稅	應收款項減值虧損	投資物業公允價值變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	49,154	—	(7)	161,780	210,927
年內於損益中扣除	28,842	—	2	54,000	82,844
於2016年12月31日	77,996	—	(5)	215,780	293,771
年內於損益中扣除(計入)	28,842	14,802	(9)	176,813	220,448
於2017年12月31日	106,838	14,802	(14)	392,593	514,219
年內於損益中扣除(計入)	28,677	12,523	(78)	300,208	341,330
於2018年12月31日	135,515	27,325	(92)	692,801	855,549
期間於損益中扣除	14,358	6,855	18	95,377	116,608
於分派盈利後解除	—	(31,934)	—	—	(31,934)
於2019年6月30日	149,873	2,246	(74)	788,178	940,223

中國企業所得稅法規定中國實體向香港居民企業及在英屬處女群島註冊成立的企業(為收取股息的實益擁有人)就2008年1月1日後所產生的溢利進行分派時須繳納預扣稅，稅率分別為5%及10%(若取得香港居民身份則為5%)。於2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，就未分配盈利全數計提遞延稅項撥備。

15. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	1,042	2,724	1,710	2,648
減：減值虧損撥備	(21)	(55)	(295)	(350)
	1,021	2,669	1,415	2,298
其他應收款項	18	18	12	12
預付款項	279	230	—	—
	1,318	2,917	1,427	2,310

貿易應收款項指應收租賃款項。辦公樓及購物中心租賃的租金收入一般須在還款單發出後30日內由租戶結清。

以下為根據收益確認日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
30日內	1,021	2,669	485	1,312
超過1個月但於3個月內	—	—	—	34
超過3個月	—	—	930	952
	1,021	2,669	1,415	2,298

16. 銀行結餘及現金

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行或手頭現金	236,308	84,007	20,213	25,812
定期存款(原到期日為三個月以內)	—	135,631	—	—
現金及現金等價物	236,308	219,638	20,213	25,812
已抵押存款	312,698	—	—	—
定期存款(原到期日超過三個月)	—	62,881	—	—
總計	549,006	282,519	20,213	25,812

平均年利率如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
銀行結餘及存款	0.30% — 1.95%	0.00% — 1.95%	0.00% — 1.95%	0.00% — 0.03%

銀行結餘及現金以下列貨幣計值：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	549,006	281,507	19,155	24,994
港元(「港元」)	—	1,012	1,058	818
總計	549,006	282,519	20,213	25,812

17. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	190	3,445	241	284
其他應付款項	834	813	421	507
其他應付稅項	9,031	9,167	1,776	16,323
預收租金	814	949	486	749
代表租戶收款(附註)	20,454	14,629	9,878	11,098
從租戶收到的租金按金	53,585	55,060	60,322	57,230
應計費用	615	328	2,220	1,150
	85,333	80,946	75,103	87,057
	85,523	84,391	75,344	87,341

附註：貴集團代表租戶從購物中心收取若干食品及飲料租戶的營業額，並須每半月向租戶匯款。

於往績記錄期，供應商向貴集團授出的信貸期介乎30日至90日。以下為根據各報告期末的發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	—	3,287	32	5
超過1個月但於3個月內	—	40	—	52
超過3個月	190	118	209	227
	190	3,445	241	284

18. 股本

貴集團於2016年12月31日的股本為5家境內項目公司的股本總額人民幣10,000,000元。

貴公司於英屬處女群島註冊成立，並於註冊成立時將一股面值為1美金的股份發行並配發予初始認購人。於2017年2月13日，該股份已轉讓予Jumbo Pacific Holdings Limited。

19. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保其能夠繼續持續經營，並透過優化債務及權益平衡為持份者帶來最大回報。貴集團的整體策略於整個往績記錄期維持不變。

貴集團的資本結構包括經扣除現金及現金等價物的債務淨額(包括附註21(b)(ii)所披露的應付關聯公司款項)以及貴集團擁有人應佔權益(包括已發行股本及保留盈利)。

貴集團管理層定期審閱資本結構。作為審閱的一環，貴集團管理層考慮資本成本及各類資本的相關風險。基於貴集團管理層的推薦意見，貴集團將透過支付股息、發行新股以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

20. 金融工具

金融工具類別

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產	592,158	825,602	1,057,370	1,196,236
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債	232,051	3,890,753	3,885,851	3,783,345

金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項以及應付關聯公司款項。有關該等金融工具的詳情已於各附註中披露。與若干該等金融工具相關的風險以及如何減輕該等風險的政策載述如下。管理層管理並監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險利率風險

由於現行市場利率波動，貴集團面臨與浮息銀行存款有關的現金流量利率風險。貴集團目前並無對沖利率風險的政策。

由於貴公司董事認為浮息銀行結餘產生的現金流量利率風險因該等結餘於短期到期而有限，故並無呈列敏感度分析。

外匯風險

貴公司若干附屬公司進行外幣交易，令貴集團面臨外匯風險。貴集團目前並無就外匯風險訂立外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

於各報告期末，貴集團以人民幣以外的貨幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	—	1,012	1,058	818

負債

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	—	192	349	27

外幣變動對損益的敏感度影響為不重大，故並無披露敏感度分析。

信貸風險及減值評估

倘於各個報告期末對手方未能履行彼等的責任，則貴集團就各類已確認金融資產的最大信貸風險為載列於綜合財務狀況表內該等資產的賬面值。

除應收關聯公司款項的信貸集中風險外，貴集團並無重大信貸集中風險，而風險分散於多個交易對手及客戶。

貿易應收款項

為盡量降低信貸風險，貴集團管理層已委派團隊，負責釐定信貸額度及信貸批核手續。於接受任何新客戶前，貴集團使用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及釐定客戶之信貸額度，並會每兩年審閱客戶之額度及評分。就此而言，貴公司董事認為貴集團之信貸風險已大大降低。此外，貴集團根據預期信貸虧損模式，對貿易結餘(個別地或以撥備矩陣為基準)進行減值評估。

租賃物業的租戶需在30天內結算還款單。於往績記錄期，租戶須預先支付租金，並即時就逾期結餘按每日利率1%支付利息。此外，貴集團管理層負責跟進工作以收回逾期債務。貴集團管理層同時定期檢討每項個別貿易應收賬款之可收回金額，確保已就無法收回之債項確認足夠減值虧損。

應收關聯公司款項

貴集團管理層已基於過往結算記錄對可收回性作出定期評估及個別評估，並就前瞻性資料作出調整。鑒於招商局集團該等關聯方財政實力雄厚，於2016年、2017年及2018年12月31日以及於2019年6月30日的應收關聯方款項的賬面總值分別為人民幣42,113,000元、人民幣540,396,000元、人民幣1,035,730,000元及人民幣1,168,114,000元，並經考慮該等關聯方經營業務所在行業的未來前景，貴集團的管理層認為不存在違約風險且預期不會因該等關聯方不履約而招致任何損失，因此並無就應收關聯方款項確認減值。

銀行結餘

貴集團主要與高信貸評級的銀行進行交易。銀行結餘之信貸風險(附註16)被認為屬不重大，原因是該等金額存放於信譽良好且獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。貴集團乃參考國際信貸評級機構公佈的信貸評級等級之違約概率及違約虧損率對該等結餘的12個月預期信貸虧損進行評核，結論為預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

貴集團的內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸 評級	說明	貿易應收款項(應收 租賃款項)	其他金融資產
低風險	對手方違約的風險較低，且並無任何逾期款項。	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察	債務人經常於到期日後還款，惟通常全部付清。	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部資料或外部資源認定信貸風險自初始確認以來大幅增加。	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 發生信貸減值
虧損	有證據顯示資產已發生信貸減值。	全期預期信貸虧損 — 發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且貴集團切實認為無法收回款項。	撤銷款項	撤銷款項

於2016年、2017年及2018年12月31日以及於2019年6月30日，貴集團的總賬面值分別為人民幣1,042,000元、人民幣2,724,000元、人民幣523,000元及人民幣1,439,000元的應收租賃款項列為觀察名單。於2016年、2017年及2018年12月31日以及於2019年6月30日，平均虧損率分別為2%、2%、7%及6%。估計虧損率乃按賬款預期年期的歷史觀察違約率，並就無需付出過多成本或精力即可得的前瞻性資料作出調整後估計所得。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的總賬面值分別為零、零、人民幣1,187,000元及人民幣1,209,000元的應收租賃款項為信貸減值及分類為虧損。

下表載列按簡化方法就應收租賃款項所確認的全期預期信貸虧損(未發生信貸減值)之變動情況。

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初/期初之結餘	27	21	55	38
年/期內撥備	21	55	240	59
年/期內收回金額	(27)	(21)	—	(4)
轉至信貸減值	—	—	(257)	—
年末/期末之結餘	21	55	38	93

下表載列按簡化方法就應收租賃款項所確認的全期預期信貸虧損(發生信貸減值)之變動情況。

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初/期初之結餘	—	—	—	257
轉至非信貸減值	—	—	257	—
年末/期末之結餘	—	—	257	257

流動資金風險

管理層監察並維持現金及現金等價物於管理層認為足夠之水平，為貴集團業務提供資金。於2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團的流動負債淨額分別為人民幣3,085,340,000元、人民幣2,846,363,000元及人民幣2,651,074,000元。計及內部資源以及附註2所載可用於抵押以自金融機構獲得額外融資的投資物業公允價值，貴集團將能夠在到期時履行其財務義務。

就管理流動資金風險而言，貴集團監察並維持現金及現金等價物於管理層認為足夠之水平，為貴集團業務提供資金，減少現金流量波動之影響。貴集團管理層相信貴集團將有足夠營運資金以應付其未來營運需求。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及於2019年6月30日，貴集團的金融負債不計息。根據貴集團可能須支付的最早日期的金融負債的未貼現現金流量，貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及於2019年6月30日的金融負債按要求償還或預期於報告期末後三個月內結清，而未貼現現金流量相等於金融負債的賬面值。

金融工具之公允價值計量

金融資產及金融負債的公允價值已根據以折現現金流時分析為基礎的公認定價模型釐定。

貴公司董事認為，以攤銷成本記錄於歷史財務資料的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

21. 關聯方披露

(a) 交易

關聯公司名稱	交易的性質	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元 (未經審核)	人民幣 千元
<i>最終控股公司</i>						
招商局集團有限公司(「招商局集團」)	租金收入	3,007	4,602	1,233	1,232	—
<i>中間控股公司</i>						
招商局蛇口工業區控股股份有限公司 (「招商蛇口」)	租金收入	4,915	427	956	469	492
<i>同系附屬公司</i>						
招商局國際信息技術有限公司 (「招商局國際信息技術」)	租金收入	2,057	3,148	3,372	1,686	1,686
深圳金域融泰投資發展有限公司 (「深圳金域融泰」)	租金收入	—	510	—	—	—
深圳市招融投資控股有限公司 (「深圳招融」)	租金收入	644	1,080	1,104	547	379
深圳招商商置投資有限公司 (「招商商置」)	租金收入	417	3,813	4,805	2,288	2,522
深圳市招商國際船舶代理有限公司 (「招商國際船舶」)	租金收入	155	25	—	—	—
深圳市招商蛇口資產管理有限公司 (「招商蛇口資產管理」)	租金收入	1,513	1,480	5,282	1,975	3,359
深圳招商房地產有限公司 (「招商房地產」)	租金收入	16,514	19,576	19,385	9,676	10,236
深圳市招商局科技投資有限公司 (「招商局科技」)	租金收入	200	—	—	—	—
蛇口電視台	租金收入	92	99	107	53	55
招商局(深圳)進口商品有限公司 (「招商局進口商品」)	租金收入	449	208	—	—	—
深圳市招商創業有限公司 (「招商創業」)	租金收入	286	—	—	—	—
招商局公路科技(深圳)有限公司(「招商局公路科技」)(前稱「招商局亞太投資(深圳)有限公司」)	租金收入	498	124	—	—	—
招商局仁和人壽保險股份有限公司 (「招商局仁和人壽保險」)	租金收入	—	1,162	1,707	799	805
招商局國際(中國)投資有限公司 (「招商局國際投資」)	租金收入	5,166	1,390	—	—	—

關聯公司名稱	交易的性質	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元 (未經審核)	人民幣 千元
中外運物流有限公司(「中外運物流」) (前稱「招商局物流集團有限公司」)	租金收入	—	3,373	6,410	2,867	3,607
招商局能源運輸股份有限公司 (「招商局能源」)	租金收入	—	—	1,931	363	2,693
深圳市招商公寓發展有限公司(「深圳 市招商公寓」)(前稱「深圳蛇口工業 區職工住宅有限公司」)	租金收入	474	—	—	—	—
招商局集團(香港)有限公司 (「招商局集團(香港)」)	租金收入	280	284	193	169	—
關聯方						
招商銀行股份有限公司(「招商銀行」) (附註b)	租金收入	6,436	5,698	5,012	2,563	2,584
深圳市蛇口通訊有限公司(「深圳市蛇 口通訊」)(附註b)	租金收入	898	994	34	17	4
		<u>44,001</u>	<u>47,993</u>	<u>51,531</u>	<u>24,704</u>	<u>28,422</u>
最終控股公司						
招商局集團	管理費收入	466	466	116	116	—
中間控股公司						
招商蛇口	管理費收入	—	107	184	92	92
同系附屬公司						
招商局國際信息技術	管理費收入	319	319	319	159	159
深圳金域融泰	管理費收入	—	64	—	—	—
深圳招融	管理費收入	—	85	170	85	57
招商商置	管理費收入	—	515	883	441	441
招商蛇口資產管理	管理費收入	—	128	637	144	377
招商房地產	管理費收入	—	1,672	2,579	1,289	144
蛇口電視台	管理費收入	25	25	25	12	12
招商局進口商品	管理費收入	115	47	—	—	—
招商局國際投資	管理費收入	—	112	—	—	—
招商局能源	管理費收入	—	—	468	167	603
招商局集團(香港)	管理費收入	—	24	3	3	—
中外運物流	管理費收入	—	731	1,253	626	209
關聯方						
招商銀行(附註b)	管理費收入	36	336	500	249	252
		<u>961</u>	<u>4,631</u>	<u>7,137</u>	<u>3,383</u>	<u>2,346</u>

關聯公司名稱	交易的性質	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元 (未經審核)	人民幣 千元
<i>最終控股公司</i>						
招商局集團	停車場收入	7	34	30	30	—
<i>同系附屬公司</i>						
招商局國際信息技術	停車場收入	4	38	23	10	17
深圳招融	停車場收入	—	13	—	—	—
招商商置	停車場收入	—	—	25	13	13
招商蛇口資產管理	停車場收入	—	—	32	—	48
招商房地產	停車場收入	—	88	155	77	77
深圳招商物業管理有限公司						
(「深圳招商」)	停車場收入	494	347	500	138	151
中外運物流	停車場收入	—	—	—	—	15
		<u>505</u>	<u>520</u>	<u>765</u>	<u>268</u>	<u>321</u>
<i>最終控股公司</i>						
招商局集團	其他	—	1	—	—	—
<i>中間控股公司</i>						
招商蛇口	其他	—	—	4	2	—
<i>同系附屬公司</i>						
招商局國際信息技術	其他	1	—	1	1	—
深圳金域融泰	其他	—	1	—	—	—
深圳招融	其他	—	19	1	1	1
招商商置	其他	—	19	—	—	1
招商蛇口資產管理	其他	—	—	—	—	1
招商房地產	其他	—	28	47	24	13
招商局公路科技	其他	—	3	—	—	—
招商局國際投資	其他	—	3	—	—	—
招商局集團(香港)	其他	—	1	—	—	—
中外運物流	其他	—	—	1	1	1
蛇口電視台	其他	11	13	11	5	7
招商局進口商品	其他	27	11	—	—	—
<i>關聯方</i>						
招商銀行(附註b)	其他	—	105	207	156	31
		<u>39</u>	<u>204</u>	<u>272</u>	<u>190</u>	<u>55</u>
<i>同系附屬公司</i>						
深圳招商(附註a)	物業管理開支	38,941	46,101	51,263	23,699	25,235
招商商置(附註a)	物業管理開支	38,819	634	—	—	—
		<u>77,760</u>	<u>46,735</u>	<u>51,263</u>	<u>23,699</u>	<u>25,235</u>
<i>關聯方</i>						
招商銀行(附註b)	利息收入	564	722	67	36	28
<i>關聯方</i>						
招商銀行(附註b)	銀行手續費	12	12	10	7	5

附註：

(a) 貴集團聘請同系附屬公司為寫字樓及商場提供物業管理服務。物業管理開支乃根據同系附屬公司每月所收取之費用及開支(空調費用及推廣費用除外)及停車費總額之12%收取(就花園城收取者除外)，相等於每年人民幣650,000元。同系附屬公司產生的成本包括經營所需的員工成本、水電費、清潔費用及管理服務的其他經營開支，而同系附屬公司則透過管理費安排向貴集團收取費用。

(b) 關聯方為中間控股公司及最終控股公司的聯營公司。

(b) 結餘

(i) 應收關聯方款項

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質				
<i>中間控股公司</i>				
招商蛇口	—	533,956	1,021,561	1,146,075
<i>同系附屬公司</i>				
招商商置	38,328	—	—	—
	<u>38,328</u>	<u>533,956</u>	<u>1,021,561</u>	<u>1,146,075</u>
貿易性質				
<i>中間控股公司</i>				
招商蛇口	28	28	—	—
<i>同系附屬公司</i>				
中外運物流	—	—	3,645	—
深圳招商	3,757	6,412	10,524	13,048
招商蛇口資產管理	—	—	—	490
招商房地產	—	—	—	8,501
	<u>3,785</u>	<u>6,440</u>	<u>14,169</u>	<u>22,039</u>
	<u>42,113</u>	<u>540,396</u>	<u>1,035,730</u>	<u>1,168,114</u>

貴集團的應收關聯方非貿易性款項為無抵押、免息且無固定還款期限。貴公司董事認為，預期金額將於各報告期末後十二個月內償還，因此該等金額被分類為流動資產。

貴公司董事表示，於2019年6月30日的應收關聯方非貿易性款項預期將於上市前悉數結清。

貴集團一般要求在發出還款單後30日內結算向其關聯方提供租賃及管理服務的款項。還款單將於每月的第一個工作日發出。下列為應收關聯方款項之賬齡分析，乃根據發票日期呈列：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內	508	248	3,492	13,384
一個月以上三個月以內	513	441	1,674	—
三個月以上	2,764	5,751	9,003	8,655
	<u>3,785</u>	<u>6,440</u>	<u>14,169</u>	<u>22,039</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及於2019年6月30日，計入貴集團應收關聯方款項的結餘的賬面總值為人民幣3,277,000元、人民幣6,192,000元、人民幣10,677,000元及人民幣8,655,000元，於各報告期均逾期。由於關聯方得到招商局集團強大財政實力的支持，因此於已逾期結餘中已逾期90日或以上的所有結餘未視作違約。

已逾期但未減值的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內	340	199	895	—
一個月以上三個月以內	958	750	3,165	611
三個月以上	1,979	5,243	6,617	8,044
	<u>3,277</u>	<u>6,192</u>	<u>10,677</u>	<u>8,655</u>
(ii) 應付關聯方款項				
	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質				
<i>中間控股公司</i>				
招商蛇口	—	—	10	50
瑞嘉投資實業有限公司	—	128	349	—
<i>中間控股公司</i>				
Jumbo Pacific Holdings Limited	—	3,809,262	3,809,262	3,708,599
蛇口新時代(香港)有限公司(附註b)	50,211	—	—	—
蛇口網谷科技(香港)有限公司(附註b)	14,455	—	—	—
蛇口網谷科技二期(香港)有限公司(附註b)	20,660	—	—	—
蛇口網谷花園城數碼(香港)有限公司(附註b)	22,345	—	—	—
蛇口花園城(香港)有限公司(附註b)	40,469	—	—	—
<i>同系附屬公司</i>				
招商商置	—	3	52	15
	<u>148,140</u>	<u>3,809,393</u>	<u>3,809,673</u>	<u>3,708,664</u>
貿易性質				
<i>最終控股公司</i>				
招商局集團	518	863	518	518
<i>同系附屬公司</i>				
招商局公路科技	87	—	—	—
招商局仁和人壽保險	—	404	404	404
招商局國際投資	924	—	—	—
招商局國際信息技術	354	590	590	590
招商局能源	—	—	606	1,211
招商國際船舶	27	—	—	—
深圳招融	187	190	193	—
招商房地產	—	—	2	5
深圳招商	5,338	3,117	175	—
招商蛇口資產管理	—	—	345	345
蛇口電視台	21	21	23	30
中外運物流	—	1,367	1,367	1,367
招商局進口商品	1	1	1	—
<i>關聯方</i>				
招商銀行(附註a)	1,163	860	1,092	1,092
深圳市蛇口通訊(附註a)	228	—	—	—
	<u>8,848</u>	<u>7,413</u>	<u>5,316</u>	<u>5,562</u>
	<u>156,988</u>	<u>3,816,806</u>	<u>3,814,989</u>	<u>3,714,226</u>

附註：

- (a) 關聯方為中間控股公司及最終控股公司的聯營公司。
- (b) 該等公司為5間境內公司的法定股東，惟於2017年2月13日前未能控制該5間境內公司，有關5間境內公司之擁有權的詳情請參閱附註2。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的應付關聯公司非貿易性款項為無抵押、免息且按要求償還。據貴公司董事表示，於2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，應付Jumbo Pacific Holdings Limited款項指Jumbo Pacific Holdings Limited所獲得以於2017年重新收購控股公司的應付款項以及應付Jumbo Pacific Holdings Limited的股息。據貴公司董事表示，於2019年6月30日的應付關聯方非貿易性款項將於資產注入完成日之後償還或於上市後透過發行基金單位而資本化，詳情見附註26。截至報告日期，人民幣87,677,000元已結清。剩餘金額人民幣956,337,000元預期將於2020年2月底前結清。下列為應付同系附屬公司貿易款項之賬齡分析，乃根據各自的發票日期呈列：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內	5,338	3,185	179	—
一個月以上三個月以內	46	—	—	1,367
三個月以上	3,464	4,228	5,137	4,195
	<u>8,848</u>	<u>7,413</u>	<u>5,316</u>	<u>5,562</u>

(c) 與其他國有控股實體的交易／結餘

貴集團本身為招商局集團旗下大型集團公司的組成部分，招商局集團受中國政府控制。除歷史財務資料其他附註所披露與母公司及其附屬公司進行的交易外，貴集團亦於正常業務過程中與中國政府直接或間接擁有或控制、共同控制或受中國政府重大影響的實體（「國有企業」）進行業務往來。貴公司董事認為，就貴集團迄今與該等實體進行的業務交易而言，該等實體（除招商局集團外）均為獨立第三方。貴集團於與其他國有企業建立交易定價戰略及審批過程中並無分辨對手方是否為國有企業。貴集團認為，據其所深知，已於歷史財務資料內就關連人士交易作出充足適當的披露。

貴集團已於往績記錄期於其他國有企業存置銀行結餘及與其訂立多項交易（包括銷售、購買及其他經營費用），而貴公司董事認為，確定該等對手方的控制方身份及該等對手方是否為國有企業乃不切實際。

(d) 主要管理人員補償

貴集團的主要管理人員均為貴公司的董事。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團概無支付或應付董事酬金。

22. 資產抵押

於2016年12月31日，貴集團抵押以下資產：

- (a) 五家境內項目公司的股份已抵押作為貴公司與星展銀行有限公司香港分行簽訂的定期貸款融資的融資協議抵押品的一部分。
- (b) 五項投資物業及銀行結餘人民幣312,698,000元（附註16）已抵押作為五家境內項目公司與星展銀行（中國）有限公司深圳分行簽訂的融資協議抵押品的一部分。

由於重組（前文附註2詳述），貸款融資於2017年1月26日取消。

23. 附屬公司詳情

於往績記錄期及本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接及間接股權／股本權益：

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及 日期	已發行及 繳足資本／註冊及 實繳資本	貴集團於以下日期應佔股權／股本權益					主要業務	附註
			12月31日			2019年	本報告		
			2016年	2017年	2018年	6月30日	日期		
			%	%	%	%	%		
直接持有：									
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	英屬處女群島 2014年4月16日	1美元	不適用	100	100	100	100	投資控股	
Shekou Times Limited	英屬處女群島 2014年4月23日	1美元	不適用	100	100	100	100	投資控股	
Shekou Garden City Limited	英屬處女群島 2014年4月23日	1美元	不適用	100	100	100	100	投資控股	
Shekou Net Valley Technology Limited	英屬處女群島 2014年4月23日	1美元	不適用	100	100	100	100	投資控股	
Shekou Net Valley Technology 2 Limited	英屬處女群島 2014年4月23日	1美元	不適用	100	100	100	100	投資控股	
Shekou Net Valley Garden City Cyberport Limited	英屬處女群島 2014年4月23日	1美元	不適用	100	100	100	100	投資控股	
間接持有：									
蛇口新時代(香港)有限公司	香港 2014年5月26日	1港元	不適用	100	100	100	100	投資控股	1
蛇口花園城(香港)有限公司	香港 2014年5月26日	1港元	不適用	100	100	100	100	投資控股	1
蛇口網谷科技(香港)有限公司	香港 2014年5月26日	1港元	不適用	100	100	100	100	投資控股	1
蛇口網谷科技二期(香港)有限公司	香港 2014年5月26日	1港元	不適用	100	100	100	100	投資控股	1

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及 日期	已發行及 繳足資本／註冊及 實繳資本	貴集團於以下日期應佔股權／股本權益					本報告 日期	主要業務	附註
			12月31日			2019年				
			2016年	2017年	2018年	6月30日	%			
			%	%	%	%	%			
蛇口網谷花園城數碼(香港)有限公司	香港 2014年5月26日	1港元	不適用	100	100	100	100	100	投資控股	1
深圳市蛇口新時代置業管理有限公司	中國 2014年4月23日	人民幣2,000,000元	100	100	100	100	100	100	投資物業控股	2
深圳市花園城置業管理有限公司	中國 2014年4月24日	人民幣2,000,000元	100	100	100	100	100	100	投資物業控股	2
深圳市科大置業管理有限公司	中國 2014年4月25日	人民幣2,000,000元	100	100	100	100	100	100	投資物業控股	2
深圳市科大二期置業管理有限公司	中國 2014年4月24日	人民幣2,000,000元	100	100	100	100	100	100	投資物業控股	2
深圳市數碼大廈置業有限公司	中國 2014年4月23日	人民幣2,000,000元	100	100	100	100	100	100	投資物業控股	2

所有現時組成貴集團的於中國營運的附屬公司均為有限公司，並已採納12月31日作為其財政年度結算日。在中國成立的該等附屬公司為外商獨資企業。

概無編製貴公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司自其各自的註冊成立日期起的經審核法定財務報表，原因為其註冊成立所在的司法管轄權區並無法定審核規定。

附註：

- 截至2016年及2018年12月31日止兩個年度各年的法定財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。截至2017年12月31日止年度的法定財務報表由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。
- 截至2016年及2018年12月31日止兩個年度各年的法定財務報表已由德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)上海分所審核。截至2017年12月31日止年度的法定財務報表由信永中和會計師事務所深圳分所審核。

於各報告期末，概無附屬公司已發行任何債務證券。

24. 融資活動產生的負債對賬

下表詳述貴集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已經或未來現金流量將會於貴集團的綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量。

	銀行借款	應付利息	應付股息	應付關聯公司 非貿易款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	—	—	—	518	518
融資現金流量	—	—	—	(8,592)	(8,592)
已宣派股息	—	—	156,214	—	156,214
其他非現金變動(附註25)	—	—	(156,214)	156,214	—
於2016年12月31日	—	—	—	148,140	148,140
融資現金流量	—	—	—	(4,507)	(4,507)
其他非現金變動(附註2)	—	—	—	3,665,760	3,665,760
於2017年12月31日	—	—	—	3,809,393	3,809,393
融資現金流量	—	(22,411)	—	280	(22,131)
融資成本	—	22,411	—	—	22,411
於2018年12月31日	—	—	—	3,809,673	3,809,673
融資現金流量	—	—	—	(346)	(346)
已宣派股息	—	—	319,337	—	319,337
其他非現金變動(附註25)	—	—	(319,337)	(100,663)	(420,000)
於2019年6月30日	—	—	—	3,708,664	3,708,664
未經審核					
於2018年1月1日	—	—	—	3,809,393	3,809,393
融資現金流量	591,300	(9,864)	—	190	581,626
融資成本	—	9,864	—	—	9,864
於2018年6月30日	591,300	—	—	3,809,583	4,400,883

25. 重大非現金交易

截至2016年12月31日止年度，5間境內項目公司宣派的股息人民幣156,214,000元已重新分類及計入應付其股東款項。

截至2019年6月30日止六個月，貴公司向Jumbo Pacific Holdings Limited宣派的股息人民幣319,337,000元已重新分類及計入應付中間控股公司款項。

於2019年6月18日，應付中間控股公司Jumbo Pacific Holdings Limited款項人民幣420,000,000元已予豁免。是項豁免入賬為股東的視作注資。

26. 報告期後事件

以下事件於2019年6月30日後發生：

於2019年11月25日，Treasure Supreme International Limited及招商局置地資產管理有限公司(招商局商業房託基金的管理人)與Jumbo Pacific Holdings Limited訂立買賣協議，據此，受託人德意志信託(香港)有限公司已有條件同意向Jumbo Pacific Holdings Limited發行基金單位，以交換Jumbo Pacific Holdings Limited持有的貴公司全部已發行股份。招商局商業房託基金將向Jumbo Pacific Holdings Limited發行377,819,549個基金單位及作出現金付款，以交換貴公司全部已發行股份。於重組完成後，招商局商業房託基金將通過貴公司擁有5間境內項目公司。

27. 後續財務報表

貴公司或任何附屬公司並未就2019年6月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。

A. 未經審核備考財務狀況表

下表載列於上市日期按最高發售價編製之招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)之未經審核備考財務狀況表及於上市日期按最低發售價編製之招商局商業房託基金之未經審核備考財務狀況表，僅為說明用途。

該等未經審核備考財務狀況表乃根據本發售通函附錄一所載Frontier Shekou Commercial Holdings Limited(「Frontier Shekou」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於2019年6月30日之經審核綜合財務狀況表編製，當中假設(i)招商局商業房託基金完成收購本集團；(ii)結算指定Frontier應付款項；(iii)根據全球發售發行基金單位；及(iv)提取貸款融資人民幣1,900,000,000元，猶如該等事項已於2019年6月30日發生。

編製該等未經審核備考財務狀況表僅為方便說明之用，因此並非旨在說明招商局商業房託基金之資產及負債於上市日期之實際情況，或真實反映招商局商業房託基金於上市日期或任何未來日期之財務狀況。

招商局商業房託基金之未經審核備考財務狀況表(按最高發售價4.00港元計算)

	於2019年	本集團於2019	備考調整	附註	招商局商業房
	6月30日的	年6月30日的			託基金的備考
	招商局商業房	經審核財務	人民幣千元		財務狀況表
	託基金	狀況表	人民幣千元		人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
	(附註1)	(附註2)			
非流動資產					
投資物業	—	6,517,000	—		6,517,000
物業、廠房及設備	—	310	—		310
	—	6,517,310	—		6,517,310
流動資產					
貿易及其他應收款項	—	2,310	—		2,310
應收關聯公司款項	—	1,168,114	(1,146,075)	3(a)	22,039
銀行結餘及現金	—	25,812	1,146,075	3(a)	1,119,745
			(87,677)	3(b)	
			(65)	3(c)	
			(4,393,845)	3(d)	
			1,885,600	4	
			2,543,845	6	
	—	1,196,236	(52,142)		1,144,094
流動負債					
貿易及其他應付款項	—	87,341	—		87,341
應付關聯公司款項	—	3,714,226	(87,677)	3(b)	961,889
			(65)	3(c)	
			(2,664,585)	3(d)	
即期稅項負債	—	45,743	—		45,743
	—	3,847,310	(2,752,327)		1,094,983
淨流動負債	—	(2,651,074)	2,700,185		49,111
總資產減流動負債	—	3,866,236	2,700,185		6,566,421
非流動負債					
遞延稅項負債	—	940,223	—		940,223
銀行借款	—	—	1,900,000	4	1,885,600
	—	—	(14,400)	4	—
	—	940,223	1,885,600		2,825,823
資產淨值	—	2,926,013	814,585		3,740,598
指：					
股本	—	—	—		—
法定儲備	—	5,000	(5,000)	3(e)	—
其他儲備	—	118,147	(118,147)	3(e)	—
保留盈利	—	2,802,866	(2,802,866)	3(e)	—
	—	2,926,013	(2,926,013)		—
基金單位持有人應佔資產					
淨值：					
已發行基金單位	—	—	1,336,574	3(d)	3,892,262
			2,653,200	6	
			(97,512)	6	
儲備	—	—	(11,843)	6	(151,664)
			(139,821)	7	
	—	—	3,740,598		3,740,598

招商局商業房託基金之未經審核備考財務狀況表(按最低發售價3.42港元計算)

	於2019年	本集團於2019	備考調整	附註	招商局商業房
	6月30日的	年6月30日的			託基金的備考
	招商局商業房	經審核財務			財務狀況表
	託基金	狀況表			人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
	(附註1)	(附註2)			
非流動資產					
投資物業	—	6,517,000	—		6,517,000
物業、廠房及設備	—	310	—		310
	—	6,517,310	—		6,517,310
流動資產					
貿易及其他應收款項	—	2,310	—		2,310
應收關聯公司款項	—	1,168,114	(1,146,075)	3(a)	22,039
銀行結餘及現金	—	25,812	1,146,075	3(a)	1,119,745
			(87,677)	3(b)	
			(65)	3(c)	
			(4,017,787)	3(d)	
			1,885,600	4	
			2,167,787	6	
	—	1,196,236	(52,142)		1,144,094
流動負債					
貿易及其他應付款項	—	87,341	—		87,341
應付關聯公司款項	—	3,714,226	(87,677)	3(b)	961,889
			(65)	3(c)	
			(2,664,585)	3(d)	
即期稅項負債	—	45,743	—		45,743
	—	3,847,310	(2,752,327)		1,094,983
淨流動負債	—	(2,651,074)	2,700,185		49,111
總資產減流動負債	—	3,866,236	2,700,185		6,566,421
非流動負債					
遞延稅項負債	—	940,223	—		940,223
銀行借款	—	—	1,900,000	4	1,885,600
			(14,400)	4	
	—	940,223	1,885,600		2,825,823
資產淨值	—	2,926,013	814,585		3,740,598
指：					
股本	—	—	—		—
法定儲備	—	5,000	(5,000)	3(e)	—
其他儲備	—	118,147	(118,147)	3(e)	—
保留盈利	—	2,802,866	(2,802,866)	3(e)	—
	—	2,926,013	(2,926,013)		—
基金單位持有人應佔資產					
淨值：					
已發行基金單位	—	—	1,142,771	3(d)	3,322,401
			2,268,486	6	
			(88,856)	6	
儲備	—	—	(11,843)	6	418,197
			430,040	7	
	—	—	3,740,598		3,740,598

附註：

(1) 招商局商業房託基金於2019年11月15日成立。於上市日期，Frontier Shekou的全部股權將由招商局商業房託基金購入。招商局商業房託基金於上市日期前並無從事任何業務。該金額乃摘錄自招商局商業房託基金於2019年6月30日的管理賬目。

(2) 該等結餘摘錄自本發售通函附錄一所載本集團於2019年6月30日之經審核綜合財務狀況表。

本集團(其股份已由招商局商業房託基金收購)之可識別資產及負債將根據收購會計法按其公允價值於招商局商業房託基金綜合財務報表入賬。

(3) 以下調整指招商局商業房託基金根據買賣契約及房地產投資信託基金守則於上市日期收購Frontier Shekou的全部股權。

a) 調整指從招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)收到現金人民幣1,146,075,000元以結算應收關聯公司款項。

b) 人民幣1,044,014,000元預期由Frontier Shekou於資產注入完成日之後(時間有待完成境內公司的股本削減及股息程序後確定)償還予Jumbo Pacific Holdings Limited。於發售通函日期，人民幣87,677,000元已結清。剩餘金額人民幣956,337,000元預期將於2020年2月底前結清。

c) 調整指向招商蛇口及深圳招商商置投資有限公司支付現金人民幣65,000元以結算應付關聯公司款項。

d) 其指招商局商業房託基金分別按最高及最低發售價收購Frontier Shekou全部股權及結算已指定Frontier應付款項的總對價人民幣5,730,419,000元及人民幣5,160,558,000元。誠如買賣契約所載，按最高及最低發售價計算，對價應由招商局商業房託基金分別發行金額為1,511,278,000港元(相當於人民幣1,336,574,000元)及1,292,143,000港元(相當於人民幣1,142,771,000元)的377,819,549個基金單位，以及現金付款人民幣4,393,845,000元及人民幣4,017,787,000元結算。根據買賣契約，現金付款乃按以下各項之和計算：(i)分別按最高及最低發售價計的全球發售所得款項總額3,000,000,000港元(相當於人民幣2,653,200,000元)及2,565,000,000港元(相當於人民幣2,268,486,000元)，及(ii)自貸款融資提取人民幣1,900,000,000元，減分別按最高及最低發售價計的全球發售交易成本約人民幣109,355,000元及人民幣100,699,000元及招商局商業房託基金自上市所得款項留存的現金人民幣50,000,000元。

	按最高發售價 4.00港元計算 人民幣千元	按最低發售價 3.42港元計算 人民幣千元
現金付款：		
全球發售的所得款項總額	2,653,200	2,268,486
提取融資	1,900,000	1,900,000
交易成本	(109,355)	(100,699)
將予留存的現金	(50,000)	(50,000)
現金付款總額	4,393,845	4,017,787
發行基金單位	1,336,574	1,142,771
對價總額	<u>5,730,419</u>	<u>5,160,558</u>

e) 對銷Frontier Shekou收購前儲備(包括保留盈利及其他儲備)。

(4) 提取貸款融資人民幣1,900,000,000元，前期債務安排成本為人民幣14,400,000元，作為附註3(d)所載收購Frontier Shekou現金付款的一部分。

- (5) 招商局商業房託基金於各財政年度須向基金單位持有人分派不少於招商局商業房託基金年度可供分派收入90%的款項。因此，基金單位附帶支付現金股息的合約責任，而於招商局商業房託基金終止後，亦可按彼等於終止日期於招商局商業房託基金的權益比例分享銷售或變現招商局商業房託基金資產減任何負債所得的所有現金所得款項淨額。因此，基金單位持有人的基金（以發行基金單位的所得款項淨額表示）會根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」分類為金融負債。其於招商局商業房託基金的未經審核備考財務狀況表中列示為基金單位持有人應佔資產淨值。
- (6) 其指分別按最高發售價及最低發售價4.00港元及3.42港元發行750,000,000個基金單位的全球發售的估計所得款項淨額，經扣除計入承銷佣金、法律費用、印刷費、會計師費、廣告及推廣相關費用等發行成本，假設超額配售權並未獲行使。按最高及最低發售價計的總發行成本人民幣109,355,000元及人民幣100,699,000元中，部分款項人民幣11,843,000元將自損益賬內扣除。
- (7) 該金額指將完成日收購成本超出或不足本集團可識別資產淨值、負債及或然負債假定公允價值及結算指定Frontier應付款項的部分確認為視作由或向招商局商業房託基金注資。由於本集團於完成日的資產及負債的公允價值或會有別於其於編製上述呈列的未經審核備考財務狀況表所用之假定公允價值，因收購事項產生的收購成本與Frontier Shekou可識別資產淨值、負債及或然負債的公允價值（如有）的實際差額或會有別於本附錄所示的估計金額。

	按最高發售價 4.00港元計算 人民幣千元	按最低發售價 3.42港元計算 人民幣千元
總對價	5,730,419	5,160,558
應付關聯公司款項	(2,664,585)	(2,664,585)
於2019年6月30日的資產淨值	<u>(2,926,013)</u>	<u>(2,926,013)</u>
	<u>139,821</u>	<u>(430,040)</u>

收購乃一項與權益參與者（即招商蛇口）進行的交易。根據財務報告的概念框架，收入或開支以經濟利益的方式增加或減少，而非以與向權益參與者作出貢獻或分銷有關的方式增加或減少。因此，資產淨值與對價間的差額並未確認為商譽／負商譽，而被視為來自權益持有人的視作分派／貢獻，並於權益確認。

- (8) 按最高發售價及最低發售價計算的每個基金單位的資產淨值分別為人民幣3.32元及人民幣3.32元（相等於3.75港元及3.75港元）。每個基金單位資產淨值按摘錄自招商局商業房託基金的未經審核備考財務狀況表內按最高發售價及最低發售價計算的基金單位持有人應佔資產淨值以及全球發售完成後將發行1,127,819,549個基金單位計算得出。最高發售價4.00港元及最低發售價3.42港元較每個基金單位的資產淨值分別溢價7%及折讓9%。
- (9) 就全球發售的估計所得款項而言，港元按1港元兌人民幣0.8844元的匯率換算為人民幣。就每個基金單位的資產淨值而言，人民幣兌港元按人民幣1元兌1.1307港元換算。然而，我們概不對該匯率的適當性或人民幣或港元是否已經或可能按該匯率兌換成港元或人民幣或根本無法按該等匯率換算作出評論。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的函件

以下為德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本發售通函內。

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告**

致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管理人)列位董事

吾等已對招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)的未經審核備考財務資料(由招商局置地資管有限公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括招商局商業房託基金於2019年11月28日刊發的發售通函(「發售通函」)附錄二第II-1至II-5頁所載有關 貴集團於2019年6月30日的未經審核備考經調整綜合財務狀況表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於本發售通函附錄二第II-1至II-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明全球發售(定義見發售通函)對招商局商業房託基金於2019年6月30日的綜合財務狀況造成的影響，猶如全球發售、結算指定Frontier應付款項以及收購Frontier Shekou Commercial Holdings Limited的股份以及提取貸款融資人民幣1,900,000,000元於2019年6月30日已經發生。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段(猶如上市規則已適用於招商局商業房託基金)及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性和質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱、其他鑒證及相關服務業務實施的質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段(猶如上市規則已適用於招商局商業房託基金)的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段(猶如上市規則已適用於招商局商業房託基金)及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在投資通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對事項或交易於2019年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分、適當，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段（猶如上市規則已適用於招商局商業房託基金）所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，2019年11月28日

A. 房託管理人發出之函件

以下為房託管理人就本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節所載招商局商業房託基金於上市日期起至2019年12月31日止期間的合併純利的預測發出之函件。

敬啟者：

有關發售文件所載溢利預測的確認

吾等(招商局置地資管有限公司)(「房託管理人」)以招商局商業房地產投資信託基金(「該計劃」)管理人的身份確認：

- (a) 吾等於編製「溢利預測期間的溢利預測」一節所載該計劃自上市日期起至2019年12月31日期間的溢利預測及營運資金預測(「溢利預測」)時已採取審慎態度並經過慎重考慮；
- (b) 吾等信納溢利預測乃經盡職及審慎查詢後作出；及
- (c) 吾等認為溢利預測所採用的基準、會計政策及假設屬適當及合理。

吾等信納吾等知悉之所有重大事實在達致溢利預測時已考慮在內，並信納溢利預測乃經適當考慮及編製。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心35樓
證券及期貨事務監察委員會
投資產品部 台照

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管理人)

謹啟

2019年11月28日

B. 德勤•關黃陳方會計師行發出之函件

下文為招商局商業房託基金之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就編製本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節所載由上市日期至2019年12月31日止期間之招商局商業房託基金以及Frontier Shekou Commercial Holdings Limited及其附屬公司之合併純利預測而發出之函件全文。



敬啟者：

招商局商業房地產投資信託基金（「招商局商業房託基金」）

截至2019年12月31日止期間溢利預測

吾等茲提述，於上市日期（定義見發售通函，「上市日期」）至2019年12月31日止期間招商局商業房託基金以及Frontier Shekou Commercial Holdings Limited及其將於招商局商業房託基金的基金單位於香港聯合交易所有限公司主板首次上市完成後將予收購的附屬公司之合併溢利預測（「溢利預測」），有關預測載列於日期為2019年11月28日的招商局商業房託基金發售通函（「發售通函」）溢利預測期間的溢利預測一節。

房託管理人之董事的責任

溢利預測由房託管理人根據招商局商業房託基金以及Frontier Shekou Commercial Holdings Limited及其附屬公司於上市日期至2019年12月31日止期間的預測合併業績編製。

房託管理人的董事僅對溢利預測負責。

吾等的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《專業會計師職業道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱、其他鑒證及相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等的程序就會計政策及溢利預測的計算方法發表意見。

本所按照會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號「對溢利預測、營運資金充足性聲明及債務聲明作出報告」，並已參考香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」執行吾等的工作。該等準則要求吾等計劃及實施工作以對房託管理人的董事是否，就有關會計政策及計算方法而言，已根據由房託管理人的董事採納的基準及假設適當編製溢利預測，以及溢利預測的呈列基準是否在各重大方面均與 貴集團通常所採納的會計政策一致，獲取合理保證。本所的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計的範圍為小。因此，吾等不會發表審計意見。

意見

吾等認為，就相關會計政策及計算方法而言，溢利預測已根據房託管理人董事採納的基準及假設(載列於發售通函第178至186頁「溢利預測期間的溢利預測 — 基準及假設」分節)妥為編製，並按在所有重大方面與Frontier Shekou Commercial Holdings Limited採納的會計政策(載列於發售通函附錄一所載日期為2019年11月28日的會計師報告內)一致的基準呈列。

其他事項

吾等提請閣下注意發售通函第178至186頁「溢利預測期間的溢利預測 — 基準及假設」分節，其中載列房託管理人的董事就於2019年12月31日的投資物業公允價值所採納的假設。於編製溢利預測時，房託管理人的董事假設2019年12月31日的投資物業公允價值自上市日期至2019年12月31日將不會發生重大變動。投資物業公允價值實際增加或減少，極可能有別於估計或預測數額。於上市日期至2019年12月31日期間，投資物業公允價值實際增加或減少與房託管理人的董事估計的金額之間的任何差額將會影響上市日期至2019年12月31日止期間基金單位持有人應佔招商局商業房託基金的合併溢利的增加或減少。就此而言，吾等並無作出保留意見。

此 致

招商局置地資管有限公司

(以其作為招商局商業房地產投資信託基金管理人的身份，「房託管理人」)

列位董事

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603至2606室

花旗環球金融亞洲有限公司

香港

中環花園道3號

冠君大廈50樓

台照

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

2019年11月28日

C. 戴德梁行有限公司函件

以下為招商局商業房託基金的獨立物業估值師戴德梁行有限公司之函件全文，內容有關招商局商業房託基金自上市日期至2019年12月31日期間的租金收入預測(載於本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節)。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

招商局商業房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)

吾等確認已遵照房地產投資信託基金守則附錄F及發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節所載的規定審閱計算房地產投資信託基金自上市日期(定義見有關建議上市的發售通函(「發售

通函))至2019年12月31日期間溢利及分派預測(「溢利預測」)所採用的租金收入及房託管理人董事採納的相關假設，及吾等確認有關租金收入預測乃根據作出的假設編製且有關假設屬合理。

招商局置地資管有限公司(「房託管理人」)董事須對溢利預測承擔全部責任。

此 致

招商局置地資管有限公司

(以其作為招商局商業房地產投資信託基金房託管理人的身份)

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

26樓2603至2606室

德意志信託(香港)有限公司

(作為招商局商業房地產投資信託基金受託人)

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場52樓

花旗環球金融亞洲有限公司

香港

中環

花園道3號

冠君大廈50樓

台照

代表

戴德梁行有限公司

董事

曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)

中國註冊房地產估價師

MSc, MHKIS

謹啟

2019年11月28日

D. 獨家上市代理人報告

以下為招商局商業房託基金獨家上市代理人花旗環球金融亞洲有限公司就本發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節所載招商局商業房託基金於上市日期起至2019年12月31日止期間的合併純利的預測發出之函件。



敬啟者：

吾等謹此提述招商局商業房地產投資信託基金（「房地產投資信託基金」）於2019年12月10日（即房地產投資信託基金的基金單位首次上市及基金單位自此獲准在香港聯合交易所有限公司買賣的預計日期（「上市日期」））至2019年12月31日期間的合併純利的預測（「溢利預測」），有關預測載於房地產投資信託基金日期為2019年11月28日的發售通函（「發售通函」）「溢利預測期間的溢利預測」及「分派聲明」分節。溢利預測乃根據房地產投資信託基金自上市日期起至2019年12月31日的合併業績的預測編製而成。

吾等曾與閣下討論發售通函「溢利預測期間的溢利預測」一節所載作出溢利預測時所依據的基準及假設。吾等亦曾考慮及依據以下文件：

1. 德勤•關黃陳方會計師行所發出日期為2019年11月28日的報告，當中確認彼等已審閱編製溢利預測所用的會計政策及計算方法，以及溢利預測已按照所採納的基準及假設妥為編製，且按照與所採納會計政策一致的基準呈列；及
2. 戴德梁行有限公司所發出日期為2019年11月28日的報告，當中確認其已審查計算溢利預測時使用的租金收入，以及該租金收入預測已按照所作出的假設編製且相關假設屬合理。

基於上文所述及根據閣下所採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，以及閣下所採納並經戴德梁行有限公司所審閱為計算溢利預測而採納的假設，吾等（作為房地產投資信託基金的獨家上市代理人）認為溢利預測乃經審慎周詳查詢後作出。閣下作為招商局置地資管有限公司（房地產投資信託基金的管理人）的董事，須對溢利預測承擔全部責任。

此 致

招商局置地資管有限公司

列位董事 台照

花旗環球金融亞洲有限公司

謹啟

2019年11月28日

下列為獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製供載入本發售通函的函件及估值報告全文，內容有關其對2019年9月30日的物業市值發表意見。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)
位於中華人民共和國廣東省深圳市南山區的5處物業(「物業」)的估值

指示、目的及估值日期

吾等提述招商局置地資管有限公司(「房託管理人」，如發售通函(「發售通函」)所界定)的指示，編製位於中華人民共和國(「中國」)的物業的市場估值(詳見所附估值報告)。吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業於2019年9月30日(「估值日期」)之市值之意見，以供載入發售通函內。

估值基準

吾等對各物業之估值乃指其市值，就香港測量師學會(「香港測量師學會」)所頒佈之香港測量師學會估值準則2017之定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

合規

於進行物業之估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會所頒佈之房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第6.8章及香港測量師學會估值準則2017所載規定。

估值假設

吾等對各項物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何僅提供予特定擁有人或買方的價值因素)引致的估價升跌。

於吾等對位於中國的物業進行估值時，吾等參考房託管理人中國法律顧問中倫律師事務所的中國法律意見書。吾等以按名義年度土地使用費出讓各項物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權及已悉數繳付任何應付的地價為基礎而進行估值。吾等依賴房託管理人及其中國法律顧問提供的有關物業的業權及權益之資料及意見。吾等對物業進行估值時，已按擁有人對物業有可執行的業權，並可於整個已授出而未屆滿年期內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業為基礎而進行估值。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並不知悉預期就物業收取任何重大海外稅項。

估值方法

就對第1至4號物業進行估值而言，吾等採用收益資本化法並以市場比較法進行交叉檢查。收益資本化法對於具有較統一租賃條款及條件的物業的估值而言屬適當。

就對第5號物業進行估值而言，吾等採用貼現現金流量法並以市場比較法進行交叉檢查。貼現現金流量法對於具有不同租賃條款及條件的物業的估值而言屬適當。

收益資本化法

收益資本化法透過將各項物業內所有可出租單位的現有租金收入於合約租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日期當日的市值租金出租按市場基準估計物業的價值。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日期當日的市值租金出租，並根據該項物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。各項物業的市值相等於已租部分租期內租金的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸市場租金資本化價值及空置部分的資本化價值的總和。

貼現現金流量(「貼現現金流量」)法

貼現現金流量法涉及將扣除在未屆滿土地使用年期完結前之各項物業城鎮房產稅、土地使用稅及增值稅後的未來現金流量淨額折現至其現值，所用折現率須為合適以反映第三方投資者就此類投資所需回報率。吾等已參照目前及預期市況編製10年期的現金流量預測。

有關吾等貼現現金流量估值所使用的主要假設的詳情載於本函件所載各項物業的估值報告。

市場比較法

就交叉檢查貼現現金流量法或收益資本化法得出的估值而言，吾等亦參照相關市場中可得之具類似特徵的物業的可比銷售證據。

資料來源

吾等很大程度上依賴房託管理人所提供的資料，並已接納就有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、佔用詳情、經營賬目、租約詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面平面圖、單位數目、招商局商業房託基金應佔權益及一切其他相關事項給予吾等的意見。

尺寸、量度及面積乃以房託管理人提供予吾等的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑房託管理人向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此吾等建議房託管理人參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等已獲提供有關物業業權之文件副本，惟並未進行任何業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

吾等的深圳辦事處估值團隊，包括鄧娟娟(擁有19年估值經驗的中國房地產估價師)，已視察物業的外部及盡可能視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無測試任何設施。吾等之估值乃基於該等方面均屬可信納的假設而編製。根據萊坊測量師行有限公司編製的建築物勘測報告，物業的結構安全、狀況維持良好，且不存在會影響物業營運及使用的重大缺陷。除非另有說明，否則吾等並無進行詳細的現場測量以核證物業的地盤及樓面面積，且吾等已假設遞交予吾等的文件所載的面積屬正確。

建議資產增值計劃

房託管理人有意實施物業的資產增值計劃，以實現其長期增長最大化並優化其營運表現。其資產增值計劃預計將於上市後一至兩年內完成。然而，資產增值計劃的詳細計劃取決於內部評估及實際市況而定。資產增值計劃的估計總成本預計約為人民幣400百萬元。

所有翻修及翻新改進將取決於將取得的所需的建築及規劃批准。此外，房託管理人將須根據相關租賃協議的條款或與相關租戶另行商定的方式計劃及落實改進的執行。除上述資產升值計劃及日常經常性維護資本開支外，房託管理人目前並無任何其他翻新、改善或重建物業計劃。

1. 新時代廣場

目前，新時代廣場正在計劃全面翻新及裝修，包括大堂、辦公區及其他設施的全面升級。

2. 數碼大廈
3. 科技大廈
4. 科技大廈二期

數碼大廈／科技大廈／科技大廈二期計劃為租戶提供線上及線下支持，以期成為孵化初創公司的樞紐，並計劃翻新其公共區域、外牆、景觀及其他設施。

5. 花園城

花園城計劃翻新其外部外觀並改善其室內裝飾。

2017年集團重組

貴集團之物業投資業務由五間中國實體進行，即深圳市蛇口新時代置業管理有限公司、深圳市花園城置業管理有限公司、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數碼大廈置業管理有限公司（「5間境內項目公司」），該等實體過往於招商局蛇口工業區控股股份有限公司（「招商蛇口」）名下成立且各間中國實體均於中國深圳持有一處物業。招商蛇口由招商局集團控制。

於2015年，招商蛇口以現金代價人民幣3,386,000,000元（「原出售價」）向一名獨立第三方（「買方」）出售5間境內項目公司的全部股權，附有允許招商蛇口或其指定實體於出售事項完成日期起計32個月內，以等於不超過原出售價每年5.5%的年度增長率價格的現金代價購回5間境內項目公司股權的購回選擇權。因此，招商蛇口認為其保留對5間境內項目公司的控制權，有關交易由招商蛇口計為融資安排。

於2017年2月13日，招商蛇口行使購回選擇權及指示其全資附屬公司Jumbo Pacific Holdings Limited透過收購 貴公司全部股權重新收購5間境內項目公司，而 貴公司則透過6間英屬處女群島公司及5間香港公司持有5間境內項目公司的全部股權。 貴公司、6間英屬處女群島公司及5間香港公司統稱為「控股公司」。由於控股公司除投資控股外並無營運，收購控股公司計作透過收購公司收購資產／負債。於收購時，控股公司的負債淨額為人民幣3,665,760,000元，不包括於5間境內項目公司的股權，主要指應付Jumbo Pacific Holdings Limited款項。

貨幣

除非另有說明，本估值報告內所列金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

備註

物業之現有用途被視為最高及最佳用途。吾等並無以再發展為基礎進行任何估值或對可能以另一方式發展進行研究。

吾等已獲房託管理人提供租賃時間表、標準租賃協議及許可協議。吾等並未審閱各項特定租賃的租賃文件，且吾等的估值乃基於所有租賃協議已訂立且符合吾等獲提供的租賃時間表所載的條文。此外，吾等假設租約為有效、具有約束力及可執行。

吾等謹此證明，吾等於房地產投資信託基金或所呈報的估值中概無任何現有或潛在利益。

吾等獨立於房地產投資信託基金、受託人及管理人以及房地產投資信託基金守則第6.5段範圍內計劃的主要股東。曾俊叡先生並無潛在的利益衝突，可為物業提供客觀及公正的估值。

市值意見乃基於公認估值程序及慣例，依賴廣泛使用大量假設及考慮許多不確定因素，而並非所有假設及因素均可輕易量化或確定。本估值報告乃根據吾等之一般假設及限制條件，按公平公正基準編製。

隨函附奉估值概要及估值報告，供閣下閱覽。

此 致

招商局置地資管有限公司
（以其作為招商局商業房地產投資信託基金房託管理人的身份）
香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈
26樓2603至2606室

德意志信託(香港)有限公司
（作為招商局商業房地產投資信託基金受託人）
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

花旗環球金融亞洲有限公司
香港
中環花園道3號
冠君大廈50樓
台 照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
中國註冊房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

2019年11月28日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

估值概要

物業	於2019年9月30日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2019年9月30日現 況下 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
1. 中華人民共和國廣東省深圳市南山區 太子路1號新時代廣場	2,046,000,000	100	2,046,000,000
2. 中華人民共和國廣東省深圳市南山區 南海大道1079號數碼大廈	1,038,000,000	100	1,038,000,000
3. 中華人民共和國廣東省深圳市南山區 南海大道1067號科技大廈	867,000,000	100	867,000,000
4. 中華人民共和國廣東省深圳市南山區 南海大道1057號科技大廈二期	1,079,000,000	100	1,079,000,000
5. 中華人民共和國廣東省深圳市南山區 南海大道1086號花園城	1,549,000,000	100	1,549,000,000
總計：	<u>6,579,000,000</u>		<u>6,579,000,000</u>

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年9月30日現															
			況下之市值															
1. 中國 廣東省深圳市南山區 太子路1號 新時代廣場	新時代廣場由一座附帶2層商業區(1樓至2樓)及34層辦公區(3樓至33樓、35樓、36樓及38樓)以及地庫212個停車位之寫字樓組成。該物業建於地盤面積為8,642.45平方米的地塊之上並已於1997年竣工。 該物業之總樓面面積為87,336.98平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業之部分商用區之合計可租賃總面積約為1,359.77平方米，已根據多項租約出租，大部分租約於2年內到期，每月租金總額約為人民幣420,000元，不包括管理費及增值稅。 部分辦公區之合計可租賃總面積約為50,222.72平方米，已根據多項租約出租，大部分租約於3年內到期，每月租金總額約為人民幣7,226,000元，不包括管理費及增值稅。	人民幣 2,046,000,000元 (人民幣貳拾億肆仟陸佰萬元整) (基於估值日期所述的每月租金總額，該物業的估計淨物業收益率為4.48%。)															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> <th>概約可租賃總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公區(3樓至38樓)</td> <td>82,591.17</td> <td>62,654.22</td> </tr> <tr> <td>商業區(1樓至2樓)</td> <td>4,745.81</td> <td>4,945.81</td> </tr> <tr> <td>212個停車位</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>87,336.98</td> <td>67,600.03</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約樓面面積 (平方米)	概約可租賃總面積 (平方米)	辦公區(3樓至38樓)	82,591.17	62,654.22	商業區(1樓至2樓)	4,745.81	4,945.81	212個停車位	不適用	不適用	總計：	87,336.98	67,600.03		
部分	概約樓面面積 (平方米)	概約可租賃總面積 (平方米)																
辦公區(3樓至38樓)	82,591.17	62,654.22																
商業區(1樓至2樓)	4,745.81	4,945.81																
212個停車位	不適用	不適用																
總計：	87,336.98	67,600.03																
	附註：樓面面積與房地產權證有關；可租賃總面積與應收租金有關。 該物業之土地使用權已授出作商業辦公用途，為期50年，於2045年1月27日到期。	可租賃總面積約為16,017.54平方米為空置，其中8,243.54平方米關聯方交易租約(租期尚未開始)的生效日期待定。																

附註：

- 根據日期為2014年7月29日之房地產權證(第4000594829號)，地盤面積約為8,642.45平方米的地塊之土地使用權已授予深圳市蛇口新時代置業管理有限公司，作商業辦公用途，為期50年，於2045年1月27日到期。該物業之總樓面面積約為87,336.98平方米，其法定業權歸屬於深圳市蛇口新時代置業管理有限公司名下，作辦公及商業文化用途。
- 根據日期為2019年4月4日之營業執照(第914403003059177335號)，深圳市蛇口新時代置業管理有限公司於2014年4月23日成立為有限公司。

(3) 根據房託管理人提供之租約資料，吾等對現有租約概況之分析載列如下：

佔用概況

類型	概約可租賃總面積 ^{附註1} (平方米)	佔總面積的百分比
已出租	51,582.49	76.3
閒置	16,017.54	23.7
總計：	67,600.03	100.0

租賃起始概況

年份	概約可租賃 總面積 ^{附註1} (平方米)	佔總面積的 百分比	*每月租金 ^{附註2} (人民幣元)	佔總額的 百分比	租約數目 ^{附註3}	佔總數的 百分比
2011年	975.16	1.9	222,569.59	2.9	1	1.2
2016年	2,140.77	4.2	387,689.52	5.1	3	3.6
2017年	11,557.23	22.4	1,635,509.65	21.4	14	16.7
2018年	9,870.06	19.1	1,747,574.29	22.9	27	32.1
2019年	27,039.27	52.4	3,652,857.15	47.7	39	46.4
總計：	51,582.49	100.0	7,646,200.19	100.0	84	100.0

租賃到期概況

年份	概約可租賃 總面積 ^{附註1} (平方米)	佔總面積的 百分比	每月租金 ^{附註2} (人民幣元)	佔總額的 百分比	租約數目 ^{附註3}	佔總數的 百分比
2019年	14,261.20	27.7	2,492,404.65	32.6	19	22.6
2020年	5,989.33	11.6	952,014.29	12.5	28	33.3
2021年	13,272.65	25.7	2,286,488.75	29.9	20	23.8
2022年	16,707.79	32.4	1,735,418.22	22.6	13	15.5
2023年	896.76	1.7	126,320.95	1.7	2	2.4
2024年	454.76	0.9	53,553.33	0.7	2	2.4
總計：	51,582.49	100.0	7,646,200.19	100.0	84	100.0

租賃年期概況

年份	概約可租賃 總面積 ^{附註1} (平方米)	佔總面積的 百分比	每月租金 ^{附註2} (人民幣元)	佔總額的 百分比	租約數目 ^{附註3}	佔總數的 百分比
不超過1年	13,540.86	26.2	2,328,365.606	30.5	29	34.5
1年以上但不超過2年	8,697.13	16.9	1,352,950.590	17.6	13	15.5
2年以上但不超過3年	18,119.53	35.1	2,335,953.333	30.6	30	35.7
3年以上但不超過4年	729.63	1.4	103,567.619	1.4	2	2.4
4年以上但不超過5年	9,520.18	18.5	1,302,793.457	17.0	9	10.7
9年以上但不超過10年	975.16	1.9	222,569.586	2.9	1	1.2
總計：	51,582.49	100.0	7,646,200.19	100.0	84	100.0

附註1：於估值日期，可租賃面積51,582.49平方米僅包括租期已開始的租賃區域，而不包括租期尚未開始的租約的可租賃總面積8,243.54平方米。

附註2： 於估值日期，每月租金總額僅包括租期已開始之租約之應收每月租金，惟不包括租期尚未開始之租約之應收每月租金每月約人民幣1,320,000元。每月租金不包括增值稅。

附註3： 於估值日期，租約數量僅包括88份租期早已開始之租約，而不包括租期尚未開始的關聯方交易租約。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 深圳市蛇口新時代置業管理有限公司目前合法並實益擁有房地產的土地使用權及房屋所有權。其是唯一合法的土地使用權持有人及擁有人，且權利及權益受中國法律保護；於該土地的土地使用權期間，深圳市蛇口新時代置業管理有限公司依法獨立享有持有、使用、轉讓、租賃、抵押等權利、出售土地及財產以及獲得收入的權利並無需支付因該等出售而產生任何土地使用權轉讓費或地價。
- (ii) 並無發現任何土地或財產被抵押或與其他第三方權利相關，亦無發現任何法律程序對土地所有權及使用產生重大不利影響，例如扣押、凍結及訴訟。
- (iii) 已取得深圳停車場經營許可證；已根據《中華人民共和國道路交通安全法》及《深圳停車場規劃建設和機動車停放管理條例》取得提供有償停車服務的必要許可證及執照。

(5) 根據房託管理人提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證如下：

房地產權證 有(地面層以上)
營業執照 有

(6) 於對該物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法並以市場比較法進行交叉檢查。吾等於收益資本化法估值中採用之主要假設概述如下：

用途	收益資本化法		
	每月市場租金 人民幣元/平方米	年期收益率	復歸回報率
辦公區	160	4%	4.5%
商業區	210-299	4%	4.5%
停車位	488		4.5%

* 每月市場租金不包括管理費及增值稅。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年9月30日																				
			現況下之市值																				
2. 中國 廣東省深圳市南山區 南海大道1079號 數碼大廈	寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)的數碼大廈由一座附帶9層辦公樓及6層辦公樓，並連入一樓及二樓走廊的商業大樓組成。該物業亦由一樓多個商業單位及位於地庫255個停車位組成。該物業建於地盤面積為15,561.45平方米的地塊之上並已於2009年竣工。 該物業之總樓面面積為40,435.09平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業一部分之合計可租賃總面積約為34,017.27平方米，已根據多項租約出租，大部分租約於5年內到期，每月租金總額約為人民幣3,825,000元，不包括管理費及增值稅。 該物業的餘下部分空置。	人民幣 1,038,000,000元 (人民幣拾億叁仟捌佰萬元整) (基於估值日期所述的每月租金總額，該物業的估計淨收益率為4.42%。)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部分</th> <th>概約樓面</th> <th>概約可租賃</th> </tr> <tr> <th>面積</th> <th>總面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公區</td> <td>38,957.55</td> <td>37,455.41</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>1,477.54</td> <td>2,985.84</td> </tr> <tr> <td>255個停車位</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>40,435.09</td> <td>40,441.25</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約樓面	概約可租賃	面積	總面積		(平方米)	(平方米)	辦公區	38,957.55	37,455.41	商業區	1,477.54	2,985.84	255個停車位	不適用	不適用	總計：	40,435.09	40,441.25		
部分	概約樓面		概約可租賃																				
	面積	總面積																					
	(平方米)	(平方米)																					
辦公區	38,957.55	37,455.41																					
商業區	1,477.54	2,985.84																					
255個停車位	不適用	不適用																					
總計：	40,435.09	40,441.25																					
	附註：樓面面積與房地產權證有關；可租賃總面積與應收租金有關。 可租賃總面積大於樓面面積，原因為根據向吾等所提供的租賃詳情，若干公共區域亦用作租賃，以取得應收租金。 該物業之土地使用權已授出作工業用途，為期50年，於2057年5月22日到期。																						

附註：

- 根據日期為2014年8月5日之房地產權證(第4000595164號)，地盤面積約為15,561.45平方米的地塊之土地使用權已授予深圳市數碼大廈置業管理有限公司，作工業用途，為期50年，於2057年5月22日到期。該物業之總樓面面積約為40,435.09平方米，其法定業權歸屬於深圳市數碼大廈置業管理有限公司名下，作研究及生產用途。
- 根據日期為2019年2月14日之營業執照(第914403003059178641號)，深圳市數碼大廈置業管理有限公司於2014年4月23日成立為有限公司。
- 根據房託管理人提供之租約資料，吾等對現有租約概況之分析載列如下：

佔用概況

類型	概約可租賃總面積 (平方米)	佔總面積的百分比
已出租	34,017.27	84.1
空置	6,423.98	15.9
總計：	40,441.25	100.0

租賃起始概況

年份	概約可租賃	佔總面積	佔總額		租約數目	佔總數
	總面積	的百分比	每月租金	的百分比		的百分比
	(平方米)		(人民幣元)			
2015年	2,525.89	7.4	242,268.94	6.3	1	2.5
2016年	1,904.43	5.6	231,707.32	6.1	4	10.0
2017年	3,010.86	8.9	349,200.14	9.1	5	12.5
2018年	16,263.93	47.8	1,946,157.91	50.9	18	45.0
2019年	10,312.16	30.3	1,055,410.38	27.6	12	30.0
總計：	34,017.27	100.0	3,824,744.70	100.0	40	100.0

租賃到期情況

年份	概約可租賃	佔總面積	佔總額		租約數目	佔總數
	總面積	的百分比	每月租金	的百分比		的百分比
	(平方米)		(人民幣元)			
2019年	751.49	2.2	82,849.98	2.2	1	2.5
2020年	6,407.28	18.9	705,894.53	18.5	11	27.5
2021年	5,625.20	16.5	639,831.03	16.7	7	17.5
2022年	12,114.86	35.6	1,364,541.05	35.7	11	27.5
2023年	6,473.18	19.0	804,775.06	21.0	8	20.0
2024年	2,645.26	7.8	226,853.05	5.9	2	5.0
總計：	34,017.27	100.0	3,824,744.70	100.0	40	100.0

租賃年期概況

年份	概約可租賃	佔總面積	佔總額		租約數目	佔總數
	總面積	的百分比	每月租金	的百分比		的百分比
	(平方米)		(人民幣元)			
不超過1年	1,518.52	4.5	166,041.41	4.3	3	7.5
1年以上但不超過2年	1,428.50	4.2	171,186.93	4.5	2	5.0
2年以上但不超過3年	10,877.49	32.0	1,189,126.77	31.1	15	37.5
3年以上但不超過4年	5,495.38	16.1	688,653.08	18.0	7	17.5
4年以上但不超過5年	14,697.38	43.2	1,609,736.50	42.1	13	32.5
總計：	34,017.27	100.0	3,824,744.70	100.0	40	100.0

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 深圳市數碼大廈置業管理有限公司目前合法並實益擁有房地產的土地使用權及房屋所有權。其是唯一的合法的土地使用權持有人及擁有人，且權利及權益受中國法律保護；於該土地的土地使用權期間，深圳市數碼大廈置業管理有限公司依法獨立享有持有、使用、轉讓、租賃、抵押等權利、出售土地及財產以及獲得收入的權利並無需支付因該等出售而產生任何土地使用權轉讓費或地價。
- (ii) 並無發現任何土地或財產被抵押或與其他第三方權利相關，亦無發現任何法律程序對土地所有權及使用產生重大不利影響，例如扣押、凍結及訴訟。
- (iii) 租約的法定用途以作寫字樓用途及若干商業用途。根據深圳市規劃和自然資源局南山管理局土地處於2019年6月12日作出的確認，蛇口地區工業土地上的樓宇用作寫字樓用途屬較常見。未來，當蛇口地區的土地規劃統一調整時，深圳市數

碼大廈置業管理有限公司根據政府的統一安排對土地使用變更的申請並無實質性障礙。由於進行租賃活動責令收回土地的風險基本上並不存在。

- (iv) 數碼大廈所在地區已被政府認定為深圳第三批文化產業基地。深圳市數碼大廈置業管理有限公司已根據南山區人民政府的政策支持申請建設工程竣工驗收消防備案表。數碼大廈作其他及寫字樓用途。其目前的租賃及營運符合政府的政策方向及相關文件。
- (v) 深圳市數碼大廈置業管理有限公司並無收到有關政府部門對土地使用、房屋租賃管理等的任何通知、查詢、調查及／或行政處罰。租賃合同為有效、生效、對雙方均具有法律約束力及可強制執行性；且基本上並無具備因違反上述規定而被責令歸還土地的風險。
- (vi) 已取得深圳停車場經營許可證；已根據《中華人民共和國道路交通安全法》及《深圳停車場規劃建設和機動車停放管理條例》取得提供有償停車服務的必要許可證及執照。
- (5) 根據房託管理人提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證如下：

房地產權證 有(地面層以上)
營業執照 有

- (6) 於對該物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法並以市場比較法進行交叉檢查。吾等於收益資本化法估值中採用之主要假設概述如下：

用途	收益資本化法		
	每月市場租金*	年期收益率	復歸回報率
	人民幣元／平方米		
辦公區	119	4.5%	5%
商業區	172	4.5%	5%
停車位	509		5%

* 每月市場租金不包括管理費及增值稅。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年9月30日															
			現況下之市值															
3. 中國 廣東省深圳市南山區 南海大道1067號 科技大廈	寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)的科技大廈由七層高的主樓及六層高附屬樓宇構成。該物業亦包括110個停車位。該物業建於地盤面積為17,563.80平方米的地塊之上並於2002年竣工。 該物業之總樓面面積為41,578.51平方米，詳情如下：	於估值日期，合計可租賃總面積約為41,534.3平方米已根據不同租約出租，其中大部分租約於3年內到期，每月總租金約為人民幣3,849,000元，不包括管理費及增值稅。	人民幣 867,000,000元 (人民幣捌億陸仟柒佰萬元整) (基於估值日期所述的每月租金總額，該物業的估計淨收益率為5.33%。)															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> <th>概約可租賃總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主樓</td> <td>33,529.22</td> <td>33,485.01</td> </tr> <tr> <td>附屬樓宇</td> <td>8,049.29</td> <td>8,049.29</td> </tr> <tr> <td>110個停車位</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>41,578.51</td> <td>41,534.30</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約樓面面積 (平方米)	概約可租賃總面積 (平方米)	主樓	33,529.22	33,485.01	附屬樓宇	8,049.29	8,049.29	110個停車位	不適用	不適用	總計：	41,578.51	41,534.30		
部分	概約樓面面積 (平方米)	概約可租賃總面積 (平方米)																
主樓	33,529.22	33,485.01																
附屬樓宇	8,049.29	8,049.29																
110個停車位	不適用	不適用																
總計：	41,578.51	41,534.30																
	附註：樓面面積與房地產權證有關；可租賃總面積與應收租金有關。																	
	該物業之土地使用權已授出作工業用途，為期50年，將於2051年1月7日屆滿。																	

附註：

- (1) 根據日期為2014年8月7日之房地產權證(第4000595344號)，地盤面積約為17,563.80平方米的地塊之土地使用權已授予深圳市科大置業管理有限公司，作工業用途，為期50年，於2051年1月7日到期。該物業之總樓面面積約為41,578.51平方米，其法定業權歸屬於深圳市科大置業管理有限公司，詳情如下：

樓宇名稱	竣工日期	樓面面積
科技大廈	2002年6月26日	33,529.22
科技大廈	2002年6月26日	8,049.29
總計：		41,578.51

- (2) 根據日期為2019年2月15日之營業執照(第91440300305917637U號)，深圳市科大置業管理有限公司於2014年4月25日成立為有限公司。

- (3) 根據房託管理人提供之租約資料，吾等對現有租約概況之分析載列如下：

佔用概況

類型	概約可租賃總面積 (平方米)	佔總面積的百分比
已出租	41,534.30	100.0
空置	0	0.0
總計：	41,534.30	100.0

租賃起始概況

年份	概約可租賃	佔總面積	佔總額		租約數目	佔總數
	總面積	的百分比	每月租金	的百分比		的百分比
	(平方米)		(人民幣元)			
2017年	4,107.21	9.9	407,785.87	10.6	3	12.0
2018年	16,389.84	39.5	1,599,831.83	41.6	8	32.0
2019年	21,037.25	50.6	1,841,263.20	47.8	14	56.0
總計：	41,534.30	100.0	3,848,880.90	100.0	25	100.0

租賃到期情況

年份	概約可租賃	佔總面積	佔總額		租約數目	佔總數
	總面積	的百分比	每月租金	的百分比		的百分比
	(平方米)		(人民幣元)			
2019年	1,924.62	4.6	191,121.42	5.0	2	8.0
2020年	6,242.61	15.0	578,507.55	15.0	3	12.0
2021年	9,653.20	23.2	965,233.78	25.1	5	20.0
2022年	12,629.78	30.4	1,209,024.24	31.4	7	28.0
2023年	5,670.63	13.7	572,527.33	14.9	4	16.0
2024年	5,413.46	13.0	332,466.57	8.6	4	16.0
總計：	41,534.30	100.0	3,848,880.90	100.0	25	100.0

租賃年期概況

年份	概約可租賃	佔總面積	佔總額		租約數目	佔總數
	總面積	的百分比	每月租金	的百分比		的百分比
	(平方米)		(人民幣元)			
不超過1年	572.00	1.4	59,041.30	1.5	1	4.0
1年以上但不超過2年	2,268.89	5.5	244,242.88	6.3	2	8.0
2年以上但不超過3年	21,416.06	51.6	2,071,605.68	53.8	12	48.0
3年以上但不超過4年	6,918.38	16.7	624,526.64	16.2	3	12.0
4年以上但不超過5年	10,358.97	24.8	849,464.40	22.2	7	28.0
總計：	41,534.30	100.0	3,848,880.90	100.0	25	100.0

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 深圳市科大置業管理有限公司目前合法並實益擁有房地產的土地使用權及房屋所有權。其是唯一的土地使用權持有人及擁有人，且權利及權益受中國法律保護；於該土地的土地使用權期間，深圳市科大置業管理有限公司依法獨立享有持有、使用、轉讓、租賃、抵押等權利、出售土地及財產以及獲得收入的權利並無需支付因該等出售而產生任何土地使用權轉讓費或地價。
- (ii) 並無發現任何土地或財產被抵押或與其他第三方權利相關，亦無發現任何法律程序對土地所有權及使用產生重大不利影響，例如扣押、凍結及訴訟。
- (iii) 租約的法定用途以作寫字樓用途。根據深圳市規劃和自然資源局南山管理局土地處於2019年6月12日作出的確認，蛇口地區工業土地上的樓宇用作寫字樓用途屬較常見。未來，當蛇口地區的土地規劃統一調整時，深圳市科大置業管理有限公司根據政府的統一安排對土地使用變更的申請並無實質性障礙。由於進行租賃活動責令收回土地的風險基本上並不存在。

- (iv) 科技大廈所在地區已被政府認定為深圳第三批文化產業基地。深圳市科大置業管理有限公司已根據南山區人民政府的政策支持申請建設工程竣工驗收消防備案表。科技大廈作其他及寫字樓用途。其目前的租賃及營運符合政府的政策方向及相關文件。
- (v) 深圳市科大置業管理有限公司並無收到有關政府部門對土地使用、房屋租賃管理等的任何通知、查詢、調查及／或行政處罰。租賃合同為有效、生效、對雙方均具有法律約束力及可強制執行性；且基本上並無具備因違反上述規定而被責令歸還土地的風險。
- (vi) 已取得深圳停車場經營許可證；已根據《中華人民共和國道路交通安全法》及《深圳停車場規劃建設和機動車停放管理條例》取得提供有償停車服務的必要許可證及執照。
- (5) 根據房託管理人提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證如下：
- 房地產權證 有(地面層以上)
營業執照 有
- (6) 於對該物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法並以市場比較法進行交叉檢查。吾等於收益資本化法估值中採用之主要假設概述如下：

用途	收益資本化法		
	每月市場租金*	年期收益率	復歸回報率
	人民幣元／平方米		
辦公區	110	4.5%	5%
停車位	456		5%

* 每月市場租金不包括管理費及增值稅。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年9月30日現															
			況下之市值															
4. 中國廣東省 深圳市南山區 南海大道1057號 科技大廈二期	寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)的科技大廈二期由兩棟6層工業樓及地庫220個停車位組成。該物業建於地盤面積為17,232.03平方米的地塊之上並已於2010年竣工。 該物業之總樓面面積為42,531.37平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業一部分之合計可租賃總面積約為37,902.2平方米，已根據多項租約出租，大部分租約於5年內到期，每月租金總額約為人民幣3,690,000元，不包括管理費及增值稅。 該物業的餘下部分空置。	人民幣 1,079,000,000元 (人民幣拾億柒仟玖 佰萬元整) (基於估值日期所述 的每月租金總額，該 物業的估計淨收益率 為4.1%。)															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約樓面 面積 (平方米)</th> <th>概約可租賃 總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>科技大廈二期A座 . . .</td> <td>20,991.01</td> <td>21,080.78</td> </tr> <tr> <td>科技大廈二期B座 . . .</td> <td>21,540.36</td> <td>22,012.68</td> </tr> <tr> <td>220個停車位</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>42,531.37</td> <td>43,093.46</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約樓面 面積 (平方米)	概約可租賃 總面積 (平方米)	科技大廈二期A座 . . .	20,991.01	21,080.78	科技大廈二期B座 . . .	21,540.36	22,012.68	220個停車位	不適用	不適用	總計：	42,531.37	43,093.46		
部分	概約樓面 面積 (平方米)	概約可租賃 總面積 (平方米)																
科技大廈二期A座 . . .	20,991.01	21,080.78																
科技大廈二期B座 . . .	21,540.36	22,012.68																
220個停車位	不適用	不適用																
總計：	42,531.37	43,093.46																
	附註：樓面面積與房地產權證有關；可租賃總面積與應收租金有關。 可租賃總面積大於樓面面積，原因為根據向吾等所提供的租賃詳情，若干公共區域亦用作租賃，以取得應收租金。 該物業之土地使用權已授出作工業用途，為期50年，於2057年6月29日到期。																	

附註：

- (1) 根據日期為2014年8月7日之房地產權證(第4000595343號)，地盤面積約為17,232.03平方米的地塊之土地使用權已授予深圳市科大二期置業管理有限公司，作工業用途，為期50年，於2057年6月29日到期。該物業之總樓面面積約為42,531.37平方米，其法定業權歸屬於深圳市科大二期置業管理有限公司名下，詳情如下：

樓宇名稱	樓宇用途	竣工日期	樓面面積
科技大廈二期A座	工業	2010年2月3日	20,991.01
科技大廈二期B座	工業	2010年2月3日	21,540.36
		總計：	42,531.37

- (2) 根據日期為2019年4月16日之營業執照(第914403003059179017號)，深圳市科大二期置業管理有限公司於2014年4月24日成立為有限公司。

(3) 根據房託管理人提供之租約資料，吾等對現有租約概況之分析載列如下：

佔用概況

類型	概約可租賃總面積 (平方米)	佔總面積的百分比
已出租	37,902.2	88.0
空置	5,191.26	12.0
總計：	43,093.46	100.0

租賃起始概況

年份	概約可租賃 總面積 (平方米)	佔總面積 的百分比	每月租金 (人民幣元)	佔總額 的百分比	租約數目	佔總數 的百分比
2015年	3,406.14	9.0	292,054.24	7.9	2	6.1
2017年	6,574.49	17.3	616,985.00	16.7	4	12.1
2018年	19,841.82	52.4	2,033,652.12	55.1	13	39.4
2019年	8,079.75	21.3	747,779.20	20.3	14	42.4
總計：	37,902.20	100.0	3,690,470.56	100.0	33	100.0

租賃到期情況

年份	概約可租賃 總面積 (平方米)	佔總面積 的百分比	每月租金 (人民幣元)	佔總額 的百分比	租約數目	佔總數 的百分比
2019年	3,406.14	9.0	292,054.24	7.91	2	6.1
2020年	14,263.07	37.6	1,264,012.36	34.25	11	33.3
2021年	2,798.08	7.4	319,205.30	8.65	2	6.1
2022年	3,697.68	9.8	372,326.45	10.09	5	15.2
2023年	13,278.97	35.0	1,357,545.77	36.79	11	33.3
2024年	458.26	1.2	85,326.44	2.31	2	6.1
總計：	37,902.20	100.0	3,690,470.56	100.00	33	100.0

租賃年期概況

年份	概約可租賃 總面積 ^{附註1} (平方米)	佔總面積 的百分比	每月租金 ^{附註2} (人民幣元)	佔總額 的百分比	租約數目 ^{附註3}	佔總數 的百分比
不超過1年	5,193.00	13.7	378,016.89	10.2	6	18.2
1年以上但不超過2年	5,322.29	14.0	521,287.62	14.1	3	9.0
2年以上但不超過3年	7,331.61	19.3	787,344.56	21.3	6	18.2
3年以上但不超過4年	6,337.33	16.7	606,821.38	16.5	6	18.2
4年以上但不超過5年	13,717.97	36.3	1,397,000.11	37.9	12	36.4
總計：	37,902.20	100.0	3,690,470.56	100.0	33	100.0

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 深圳市科大二期置業管理有限公司目前合法並實益擁有房地產的土地使用權及房屋所有權。其是唯一合法的土地使用權持有人及擁有人，且權利及權益受中國法律保護；於該土地的土地使用權期間，深圳市科大二期置業管理有限公司依法獨立享有持有、使用、轉讓、租賃、抵押等權利、出售土地及財產以及獲得收入的權利並無需支付因該等出售而產生任何土地使用權轉讓費或地價。

- (ii) 並無發現任何土地或財產被抵押或與其他第三方權利相關，亦無發現任何法律程序對土地所有權及使用產生重大不利影響，例如扣押、凍結及訴訟。
- (iii) 租約的法定用途以作寫字樓用途及若干商業用途。根據深圳市規劃和自然資源局南山管理局土地處於2019年6月12日作出的確認，蛇口地區工業土地上的樓宇用作寫字樓用途屬較常見。未來，當蛇口地區的土地規劃統一調整時，深圳市科大二期置業管理有限公司根據政府的統一安排對土地使用變更的申請並無實質性障礙。由於進行租賃活動責令收回土地的風險基本上並不存在。
- (iv) 科技大廈二期所在地區已被政府認定為深圳第三批文化產業基地。深圳市科大二期置業管理有限公司已根據南山區人民政府的政策支持申請建設工程竣工驗收消防備案表。科技大廈二期作其他及寫字樓用途。其目前的租賃及營運符合政府的政策方向及相關文件。
- (v) 深圳市科大二期置業管理有限公司並無收到有關政府部門對土地使用、房屋租賃管理等的任何通知、查詢、調查及／或行政處罰。租賃合同為有效、生效、對雙方均具有法律約束力及可強制執行性；且基本上並無具備因違反上述規定而被責令歸還土地的風險。
- (vi) 已取得深圳停車場經營許可證；已根據《中華人民共和國道路交通安全法》及《深圳停車場規劃建設和機動車停放管理條例》取得提供有償停車服務的必要許可證及執照。
- (5) 根據房託管理人提供之資料，業權狀況及授予之主要批准及許可證如下：
- 房地產權證 有(地面層以上)
營業執照 有
- (6) 於對該物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法並以市場比較法進行交叉檢查。吾等於收益資本化法估值中採用之主要假設概述如下：

用途	收益資本化法		
	每月市場租金 人民幣元／平方米	年期收益率	復歸回報率
辦公區	113	4.5%	5%
商業區	235	4.5%	5%
停車位	446		5%

* 每月市場租金不包括管理費及增值稅。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年9月30日												
			現況下之市值												
5. 中國廣東省 深圳市南山區 南海大道1086號 花園城	花園城為一幢擁有各種商用單位的5層高購物中心。該物業亦包括644個停車位及位於2層地庫的其他配套設施，包括空調通風口及電氣室。該區域亦為花園城及地鐵12號線的接駁處。該物業建於地盤面積為25,629.40平方米的地塊之上並於2006年竣工。 該物業總樓面面積為50,496.85平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業合計可租賃總面積約為45,318.34平方米的部分已根據不同租約出租，其中大部分租約於5年內到期，每月平均總租金約為人民幣7,600,000元，不包括管理費及增值稅。 總樓面面積為11,220.26平方米的區域正在進行翻新。該物業的剩餘部分空置。	人民幣 1,549,000,000元 (人民幣拾伍億肆仟玖佰萬元整) (基於估值日期所述的每月租金總額，該物業的估計淨收益率為5.89%。)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> <th>概約可租賃總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>50,496.85</td> <td>57,321.79</td> </tr> <tr> <td>644個停車位</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>50,496.85</td> <td>57,321.79</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約樓面面積 (平方米)	概約可租賃總面積 (平方米)	商用	50,496.85	57,321.79	644個停車位	不適用	不適用	總計：	50,496.85	57,321.79		
部分	概約樓面面積 (平方米)	概約可租賃總面積 (平方米)													
商用	50,496.85	57,321.79													
644個停車位	不適用	不適用													
總計：	50,496.85	57,321.79													
	附註： 樓面面積與房地產權證有關；可租賃總面積與應收租金有關。 可租賃總面積大於樓面面積，原因為根據向吾等所提供的租賃詳情，若干公共區域亦用作租賃，以取得應收租金。 該物業之土地使用權已授出作商業用途，為期40年，將於2044年4月14日屆滿。														

附註：

- 根據日期為2014年7月29日之房地產權證(第4000594827號)，地盤面積約為25,629.40平方米的地塊之土地使用權已授予深圳市花園城置業管理有限公司，作商業用途，為期40年，於2044年4月14日到期。該物業之總樓面面積約為50,496.85平方米，其法定業權歸屬於深圳市花園城置業管理有限公司名下，作商業用途。
- 根據日期為2018年11月29日之營業執照(第91440300305917709L號)，深圳市花園城置業管理有限公司於2014年4月24日成立為有限公司。
- 根據房託管理人提供之租約資料，吾等對現有租約概況之分析載列如下：

佔用概況

類型	概約可租賃總面積 (平方米)	佔總面積的百分比
已出租	45,318.34	79.1
空置	11,964.60	20.9
總計：	57,321.79	100.0

附註： 於估值日期，可租賃總面積為57,321.79平方米。預計紫荊城裝修後擴大至58,590平方米。

租賃起始概況

年份	概約可租賃 總面積 (平方米)	佔總面積 的百分比	每月租金 (人民幣元)	佔總額 的百分比	租約數目	佔總數 的百分比
2008年	4,101.00	9.0	371,271.96	4.9	1	0.7
2014年	291.39	0.6	61,330.48	0.8	1	0.7
2015年	3,048.38	6.7	159,793.18	2.1	1	0.7
2016年	4,607.37	10.2	685,838.63	9.0	8	5.9
2017年	6,840.85	15.1	1,150,486.38	15.0	14	10.5
2018年	10,018.59	22.1	1,979,281.27	25.8	39	29.2
2019年	16,410.76	36.3	3,200,687.87	42.4	70	52.2
總計：	45,318.34	100.0	7,600,004.88	100.0	134	100.0

租賃到期情況

年份	概約可租賃 總面積 (平方米)	佔總面積 的百分比	每月租金 (人民幣元)	佔總額 的百分比	租約數目	佔總數 的百分比
2019年	1,611.64	3.6	401,237.06	5.2	16	12.0
2020年	13,097.08	29.0	2,671,575.35	35.2	62	46.3
2021年	8,993.22	19.8	1,738,509.08	22.9	29	21.6
2022年	10,400.65	22.9	1,682,567.49	21.6	20	15.1
2024年	1,261.33	2.8	225,757.24	3.0	3	2.2
2025年	382.54	0.8	75,779.35	1.0	1	0.7
2026年	4,101.00	9.0	371,271.96	4.9	1	0.7
2027年	2,257.23	5.0	284,410.97	3.7	1	0.7
2028年	3,213.65	7.1	192,819.00	2.5	1	0.7
總計：	45,318.34	100.0	7,600,004.88	100.0	134	100.0

租賃年期概況

年份	概約可租賃 總面積 (平方米)	佔總面積 的百分比	每月租金 (人民幣元)	佔總額 的百分比	租約數目	佔總數 的百分比
不超過1年	7,270.01	16.2	1,656,165.51	21.8	49	36.7
1年以上但不超過2年	5,859.25	12.9	1,577,656.77	20.8	37	27.6
2年以上但不超過3年	7,450.23	16.4	1,577,656.77	17.5	20	14.9
3年以上但不超過4年	4,187.38	9.3	665,833.57	8.8	10	7.5
4年以上但不超過5年	10,305.66	22.7	1,383,593.77	18.1	13	9.7
5年以上但不超過6年	291.39	0.6	61,330.48	0.8	1	0.7
7年以上但不超過8年	382.54	0.8	75,779.35	1.0	1	0.7
9年以上但不超過10年	5,470.88	12.1	477,229.98	6.2	2	1.5
16年以上但不超過17年	4,101.00	9.0	371,271.96	4.9	1	0.7
總計：	45,318.34	100.0	7,600,004.88	100.0	134	100.0

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 深圳市花園城置業管理有限公司目前合法並實益擁有房地產的土地使用權及房屋所有權。其是唯一合法的土地使用權持有人及擁有人，且權利及權益受中國法律保護；於該土地的土地使用權期間，深圳市花園城置業管理有限公司依法獨立享有持有、使用、轉讓、租賃、抵押等權利、出售土地及財產以及獲得收入的權利並無需支付因該等出售而產生任何土地使用權轉讓費或地價。
- (ii) 並無發現任何土地或財產被抵押或與其他第三方權利相關，亦無發現任何法律程序對土地所有權及使用產生重大不利影響，例如扣押、凍結及訴訟。
- (iii) 已取得深圳停車場經營許可證；已根據《中華人民共和國道路交通安全法》及《深圳停車場規劃建設和機動車停放管理條例》取得提供有償停車服務的必要許可證及執照。

(5) 根據房託管理人提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證如下：

房地產權證	有(地面層以上)
營業執照	有

(6) 於對該物業進行估值時，吾等已採納貼現現金流量法並以市場比較法進行交叉檢查。吾等於貼現現金流量法估值中採用之主要假設概述如下：

每月市值租金*	每平方米人民幣189元至人民幣290元
市場租金年度增長	每年1至3%；穩定在2%
租用率	每年1至86%；穩定在98%
貼現率	8.75%
永久增長率	2%

* 每月市場租金不包括管理費及增值稅。

市場概覽

中國整體概覽

中華人民共和國(「中國」)為全球第二大經濟體系(按國內生產總值計)及第三大國家(按總面積計)，於2018年，人口約為14億。自41年前實施改革開放政策以來，中國的國內生產總值持續上升。直至2007年，中國實現兩位數的年增長。自2010年從經濟危機復甦以來，中國經濟穩步增長，呈回軟趨勢。於各項宏觀經濟政策的影響下，中國國內生產總值由2014年約人民幣64萬億元增加至2018年約人民幣90萬億元，複合年增長率約8.7%。中國經濟快速增長乃由內需顯著增長及外需適度發展所致。

深圳市概覽

深圳為中國四大一線城市之一，位於珠江東岸，與香港隔江相望，土地面積約1,997.47平方千米。深圳為中國第一個經濟特區，下轄九個區及一個新區。深圳作為粵港澳大灣區的核心城市之一，於金融服務、資訊技術、貿易及物流發展方面發揮重要的戰略作用。

深圳寫字樓市場

深圳有多個甲級寫字樓次級市場，包括羅湖、福田、南山、寶安、龍華及龍崗。80%以上的甲級寫字樓位於福田區及南山區。

福田中央商務區為深圳最大的甲級寫字樓供應區。眾多國內及跨國公司，特別是金融行業公司，選擇該區作為其優先營業場所。南山深圳灣後海區作為眾多總部基地，於深圳甲級寫字樓市場發揮日益重要的作用。由於政策扶持，位於南山及寶安的前海蛇口自貿區計劃推動金融貿易、國際貿易、港口物流及資訊技術服務等功能，並有望成為未來寫字樓的主要供應源。

供應與需求

2019年第三季度的甲級寫字樓市場總庫存約為538萬平方米。該季度甲級寫字樓新增供應約為255,500平方米，主要來自南山及福田次級市場。於未來五年，甲級寫字樓總供應量預期達致約850萬平方米，而南山(特別是前海)將成為供應主力。

於第三季度，現行的經濟不確定性及全國持續進行的去槓桿化行動影響深圳甲級寫字樓市場。因此，淨吸納量僅為39,260平方米，而空置率較上季度增加2.9%至19.36%。

租金

於該經濟不穩定時期，為吸引優質租戶，若干業主提供激勵措施並調整租金，導致該市第三季度平均租金成本較上季度下降**2.9%**至每月每平方米人民幣**250**元。

按次級市場劃分，福田租金較上季度下降**2.5%**至平均每月每平方米人民幣**272.6**元。有關下降乃由於金融公司騰出辦公單位及若干業主謹慎地將閑置寫字樓出租予有風險的租戶。未來，現有庫存及預計將完工的新供應帶來的競爭，可能會對福田的平均租金帶來下行壓力。於南山，營商環境改善及具競爭力的租金推動企業搬遷活動。該區第三季度淨吸納量為**54,475**平方米。然而，平均租金較上季度下降**3.4%**至每平方米人民幣**229**元，空置率增至**28.34%**。於其他地區，羅湖的平均租金小幅降至每平方米人民幣**211.84**元，而於眾多租戶遷往其他地區的優質樓宇後，空置率升至**11.21%**。

市場趨勢

於**2019**年，市場趨勢顯示寫字樓租金或會進一步下滑。儘管**2019**年預測新增供應中有一半為總部寫字樓，惟總量可能會導致競爭加劇。倘貿易摩擦減少，租賃市場有望因行業對辦公單位的廣泛需求而反彈。

深圳工業園區概覽

深圳工業園區的供應不僅來自舊廠房改造，亦來自新型工業用地(M0)新竣工。深圳工業園分佈於八大區域，惟大部分位於南山、寶安、龍華及龍崗。典型的工業園區包括高新技術園區及南山蛇口網谷、龍崗萬科星火**Online**、龍華寶能科技園及寶安梧桐島。該等工業園區已吸引眾多互聯網、電子商務、電信、電腦、文化創意及數據中心等行業企業。

供應與需求

深圳目前有**3,600**多個大型的工業園區，**95%**的上市科技公司落戶於此。於**2019**年第三季度錄得全市主要工業園的空置率約**10%**。

南山高新技術園區為深圳工業園區的典型區域。截至**2019**年**6**月**30**日，該區工業園區總供應量達致**354**萬平方米。受整體經濟趨勢放緩的影響，優質工業園區需求萎縮，淨吸納量下降。高新科技區的入住率介乎約**90%**至**95%**。

南山蛇口網谷為成功改造案例，供應約**420,000**平方米已改造廠房及新建寫字樓。該區入住率約為**85%**至**90%**。

租金

2018年優質工業園區的平均租金約為每平方米人民幣55元。該數字涵蓋已開發區域(如南山)及開發中區域(如龍崗)的樣本，其中已開發區域的樣本租金介乎每平方米人民幣80元至人民幣180元，而開發中區域的租金則僅為每平方米人民幣40元。

南山高科技園區中的優質產業園區的現時租金要價介乎每平方米人民幣100元至人民幣180元，而蛇口網谷的租金則約為每平方米人民幣80元至人民幣150元。

市場趨勢

外部環境為工業園區的未來發展開闢美好前景。政府部門已就城市改造及新型工業用地供應實施各項政策，以扶持工業園區發展。

與此同時，作為粵港澳大灣區的技術同行，深圳有望吸引越來越多科技公司，從而刺激對研發寫字樓的需求，不斷吸納更多工業園區供應。

深圳零售概覽

深圳優質零售物業分佈於羅湖、福田、南山、寶安、龍華及龍崗等居民基數較大的地區，而大部分優質購物中心均位於福田及南山。

供應與需求

第三季度深圳的優質零售庫存升至400萬平方米。在成熟次級市場的激烈競爭中，憑藉具競爭力的租金，福田卓悅中心一期實現出租率90%。新興次級市場的優質市場亦擁有龐大的居民基礎，例如龍華壹方天地的人流量大、出租率高。儘管新零售供應達546,000平方米，深圳全市第三季度末的空置率仍低於4%。

租金

新地標項目正助力深圳零售市場發展，且得益於便利交通連接，越來越來的香港居民到訪新地標項目(尤其是餐飲業)。深圳購物節帶動的推廣活動亦帶動人流量增長。然而，不考慮新落成項目具競爭力的租金，深圳市第三季度(最佳樓層零售店鋪)的平均租金維持穩定在每月每平方米人民幣895.7元。

市場趨勢

預期2020年全年市場將新增853,000平方米零售供應，其中半數新商場將位於福田及南山次級市場。新落成項目應當會加劇核心地區的競爭。與此同時，龍華及西麗等擁有龐大居民基礎的新興次級市場預期將隨著本年新優質零售供應上線後實現進一步發展。



敬啟者：

數碼大廈、新時代廣場、科技大廈、科技大廈二期及花園城的技術盡職審查

樓宇測量概要

1. 緒言

萊坊測量師行有限公司獲委任為樓宇顧問，對下列物業(以下稱為「物業」)進行技術盡職審查：

1. 數碼大廈
2. 新時代廣場
3. 科技大廈
4. 科技大廈二期
5. 花園城

本函件為吾等之測量方法及所得結果之概要。作為樓宇顧問，吾等：

1. 於2019年7月11日至2019年7月17日期間，通過目檢對物業進行全面的樓宇及屋宇裝備狀況勘測，以確認物業的結構完整性並識別任何現有主要缺陷。物業可到達公用地方之主要樓宇部分，包括建築物外牆、單位、室外空間、天台、走廊、洗手間及電機房等。主要樓宇的屋宇裝備包括機械通風、空調、消防設備、供水及排水、電力、升降機及自動扶梯。
2. 為物業編製10年維修、保養及資本開支預測；及
3. 對當前建築物佈局和用途進行檢查，將吾等的檢查結果與政府批准的最新一般建築計劃進行比較，以發現任何其他結構、現有或潛在的危害以及在消防安全要求和用途方面的偏差等。

2. 結論

物業狀況

根據吾等之全面建築物狀況勘測及重新檢查，吾等相信物業處於合理狀態，與樓齡、種類及用途相若之建築物相符，且無重大缺陷影響物業之運作及使用及妨礙物業之轉讓。維修、保養及資本開支預測乃按本地之現行市場價格計算，因此，未來開支需求應與樓齡及商業使用狀況類似的物業一般所需之支出相若。

檢查時未在裸露的結構元件上發現明顯的沉降差、結構移動或變形；未明顯地出現該等情況表明物業結構屬安全。

3. 已進行之調查

全面建築物狀況勘測

對物業進行之全面建築物狀況勘測由香港註冊專業測量師(建築測量)負責，包括對物業之審查，以核證目前的實際狀況。該檢查涵蓋其構造物、結構和屋宇裝備裝置。

全面建築物狀況勘測包含外立面、屋面和內部公用地方之目視檢查，以確立其整體狀況和維修狀態。吾等已特別注意存在之樓宇缺陷，如裂紋、混凝土剝落、外露及腐蝕的鋼

筋、鬆脫／剝落的批盪、損壞的外部飾面和滲水情況，及建築物服務設施中的缺陷，例如冷凝水管道的絕緣損壞、未覆蓋的線槽、生鏽的泵及閥門洩漏。所發現的缺陷並不嚴重，惟吾等建議進行維修。目視檢查所確定之全部缺陷均已被記錄於吾等之全面建築物狀況勘測報告內。

十年維修、保養及資本開支預測

吾等為物業作出截至2029年為止十年間之十年維修、保養及資本開支預測，當中包括保養物業及相關屋宇裝備安裝工程之估算成本。吾等採用以下方法作出有關預算：

1. 物業現有狀況乃通過吾等對已發現缺陷進行實地調查而編製。
2. 根據所提供之可用過往數據及吾等制訂合適維修計劃時的專業判斷，估算例行年度維修成本。
3. 根據現行市價及所允許的通脹率，估算成本。
4. 按足以維持物業的現存標準處於良好狀況所需進行之工程，估算維修及保養開支，此與私營機構對建築物維修的慣常做法一致。

吾等的十年維修、保養及資本開支預測不包括日常維修損耗品、景觀區域維護、任何稱為日常維護的維護合同(例如機械潤滑劑)、意外損壞／不可抗力。

支出分類	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
(人民幣千元)										
數碼大廈	1,025	0	3,490	75	7,568	50	27	998	3,995	2,696
新時代廣場	18,129	1,902	1,947	5,907	149	—	—	4	2,559	6,444
科技大廈	9,395	830	7,274	3,393	8,280	6,966	235	1,218	1,330	611
科技大廈二期	73	205	213	4,359	—	6,402	2,517	1,234	4	1,050
花園城	793	1,996	3,089	1,878	3	8,609	—	2,607	2,851	3,995

上表所示資本開支包括建築及屋宇裝備上的支出。建築資本開支項目包括更換屋面防水層、外牆翻新及翻新室內公共地方。屋宇裝備資本開支項目包括置換水泵及置換主要設備。

樓宇平面圖

以下為竣工批准圖則上於物業識別的常見偏差的工程：i) 於停車場增建儲藏室；ii) 在屋頂上增建混凝土基腳或空調系統設備；iii) 於外部區域增建售貨亭／餐廳；iv) 在自行車停放區域增建頂棚結構，各物業亦發現其他變動。吾等並未發現上述加建工程因結構設計不當而導致的明顯缺陷。

此外，數碼大廈及科技大廈二期的若干警衛站位於地段範圍外。科技大廈南面的外部停車場及景觀區的部分延伸至鄰近地段。然而，有關變動並未涉及對物業的任何結構更改。

除上文所述外，參考竣工批准圖則的現有樓宇設計，於檢查時並無發現樓宇的健康及安全規定存在嚴重不合規之處。

根據房產證所述用途，儘管已發現存在偏差，惟中國法律顧問已與主管機關確認，迄今為止並無發生不合規事件或理由可讓該機關因物業位於指定作新興產業用途的土地上而採取任何強制措施。

4. 交付報告

吾等就物業已進行全面建築物狀況勘測撰寫報告，當中包括：

- 吾等所得調查結果之詳細說明
- 有關該物業之結構堅固性評估
- 指明所拍攝照片位置之平面圖
- 典型缺陷之照片
- 建議維修／置換之估算成本
- 物業之十年維修、保養及資本開支預測及其假設
- 未完成項目清單

吾等確認，並無重大而將影響吾等於本報告之意見及結論之主要未完成項目。

5. 限制條件

在吾等的審查過程中，吾等倚賴所提供的保養記錄、圖則、示意圖、測試證明書及保養以及資本開支記錄，以及透過與員工會面，再加上透過實地檢查核證進行獨立核證。儘管吾等相信有關資料準確無誤，惟吾等之審查(包括全面建築物狀況勘測)純粹是以目視檢查方式進行，並未進行任何測試、拆開或勘查。因此吾等一概不承擔對於物業之隱藏部分或不能進入範圍之狀況及所提供的資料的責任。

此 致

招商局置地資管有限公司
(身為招商局商業房地產投資信託基金的管理人)
香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈
26樓2603-2606室

德意志信託(香港)有限公司
(身為招商局商業房地產投資信託基金的受託人)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

花旗環球金融亞洲有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈50樓
台照

為及代表
萊坊測量師行有限公司

陳文浩
MRICS MHKIS RPS(BS) RI Authorized Person

董事
物業建築顧問部主管
謹啟

2019年7月29日

投資者應留意，以下聲明乃依據房託管理人就本通函日期現行的中國相關法律、法規及慣例所獲的意見，或會改變。

外資進入房地產市場的法規

外資進入中國房地產市場屬法律允許。

自2006年7月起，外國企業及個人不再被允許直接在中國購買及持有房地產用作投資目的，相反，必須設立一個本地中國公司，通常被稱為外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）以進行房地產投資。是項規定是由中國人民銀行（「人行」）、國家外匯管理局（「國家外匯局」）及其他機關於2006年7月11日聯合頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》所設立，據此，境外實體或個人在中國境內投資非自用房地產，應當遵從適當的中國法律申請成立外商投資房地產企業，經有關政府部門批准並辦理登記後方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

外商投資房地產企業是一種外商投資企業，須遵守一般適用於其他行業的外商投資企業的同法律法規。此外，外商投資房地產企業不允許借入外債，包括向外國股東或外國銀行的借貸。這種行業特定的借貸限制是由商務部（「商務部」）及國家外匯局於2007年5月23日聯合頒佈的《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》及國家外匯局頒佈並於2013年5月13日生效的《國家外匯管理局關於發布〈外債登記管理辦法〉的通知》設立。具體而言，於2007年6月1日或之後成立的任何外商投資房地產企業不得向國家外匯局登記外債，因此無法借入外債，並且於2007年6月1日之前成立的任何外商投資房地產企業在滿足一定法定條件後仍可在其總投資額與註冊資本之間的差額範圍許可內借入外債。

與其他類型的外商投資企業相比，外商投資房地產企業過去受限於更高的資本要求及更複雜且耗時的兩步政府審批流程，但現在已廢除該等監管要求。

自2016年10月起，外商投資房地產企業的成立、解散及重大公司變更不再需經商務部或其當地主管機構批准。該批准已被登記備案所取代，惟相關房地產項目名列國家發展和改革委員會及商務部於2019年6月30日聯合頒佈的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(2019年版)則除外。大多類房地產項目不在此類名單上，包括寫字樓及購物中心。

中國土地及物業制度

土地制度

中國(又稱「國家」)所有土地，根據土地所在地，分為國家所有或集體所有。城市的所有土地屬於國家所有，農村或城市郊區的所有土地(包括房屋用地、田地及山坡上的私人土地)，除國家另有規定以外，屬於集體所有。國家為了公共利益的需要，有權依法徵收或接管土地。雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是個人、企業及其他機構亦容許持有及開發其已獲得出讓或分配土地使用權的土地。此外，以出讓或轉讓獲得國有土地使用權的，可向第三方租賃上述土地使用權。於1988年4月，中國全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(「憲法」)，允許轉讓土地使用權以獲取價值。於1988年12月，《中華人民共和國土地管理法》經修訂，允許轉讓土地使用權以獲取價值。根據於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「城鎮土地條例」)，縣級或縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者支付土地出讓金後，向土地使用者出讓一段期限內特定用途的土地使用權。根據城鎮土地條例，土地使用權出讓的最高年限因土地用途的不同而有所不同。有關的期限一般如下：

土地用途	最長期限 (年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育	50
綜合用途或其他用途	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，境內外企業均可取得土地使用權。國家在出讓年限屆滿前，不會剝奪合法出讓的土地使用權。如果國家在特殊情況下在土地使用權出讓期內，因公眾利益而征用土地，則國家必須作出補償。土地使用者可合法向第三者轉讓、抵押或出租其土地使用權，且有關轉讓、抵押或出租將不會延長餘下的出讓年限。

出讓年限屆滿後，仍可續期，但要簽訂有關土地使用權出讓之新合同及支付土地出讓金。倘土地使用權出讓年限未獲續期，則土地使用權及在該土地上所建的任何建築物的所有權，將收歸國有而不作任何補償。

全國人民代表大會於2007年3月通過《中華人民共和國物權法》（「物權法」），自2007年10月1日起生效。根據物權法，住宅建設用地（而非其他）的使用權期間屆滿的，自動續期。

出讓土地使用權

中國法律將土地所有權及土地使用權區分。國家可向個人出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有某塊土地的排他性使用權，作特定用途，但須受其他可能指定之條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。某塊土地的土地使用權可獲得的最高年限將取決於該土地的用途。如上文所述，相關規定所列明的最高年限，根據土地的用途，介乎四十年至七十年之間。

根據城鎮土地條例，可以四種方法出讓土地使用權，即協議出讓、招標、拍賣或掛牌出讓。

於2003年6月11日，國土資源部（自2018年3月起合併為國家資源部）頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，並於2003年8月1日生效。根據該規定，如果一塊土地只有一名意向用地者，土地使用權（不包括用作商業用途，例如商業、旅遊、娛樂及商品住宅的土地使用權）可以協議出讓方式出讓。市級或縣級地方土地機關連同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將按協議出讓方案制定有關事項的規劃，包括具體位置、界址、用途、面積、年限、土地使用條件、規劃設計條件、供應時間，並提交有關規劃以及建議的土地出讓金底價（基於評估結果所作的集體決策而指定）予有關政府審批。該市級或縣級地方土地機關以及意向用地者將商討土地出讓金（不得低於有關政府所批准的出讓底價），並根據該等計劃訂立出讓合同。如果有兩個或兩個以上的實體對

建議出讓的土地使用權有興趣，該土地使用權將以招標、拍賣或掛牌出讓形式出讓。此外，根據於2002年7月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「**土地使用出讓規定**」），作商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途的物業的土地使用權，僅可通過招標、拍賣及掛牌方式出讓。

倘土地使用權以招標形式出讓，市級或縣級地方土地機關將發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓的土地使用權之條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會，評估所提交的標書。中標者將須與市級或縣級地方土地機關簽訂出讓合同，並在指定期限內支付有關的土地出讓金。土地機關將考慮以下因素：中標人須為能滿足招標文件中規定的各項綜合評價標準或能滿足招標文件的實質要求並提出最高標價的投標人。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關市級或縣級地方土地機關將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓給價高者。中標者須與地方土地機關訂立出讓合同。

倘土地使用權以掛牌形式出讓，市級或縣級地方土地機關將發出公告，列明建議土地的位置、面積及用途，以及掛牌起始價，收標期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓給價高者，並需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合同。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而之後合同將再提呈有關土地機關，以待發出土地使用權證書。出讓期屆滿後之時，受讓人可申請續期。有關地方土地機關批准後，為出讓土地續期之目的將訂立新合同，並應支付土地出讓金。

國土資源部於2007年9月進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，要求(i)除採礦用地之外，工業用地，及(ii)有兩名以上潛在意向用地者的其他土地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數支付土地出讓金之後，方可辦理土地登記申請及領取國有土地使用權證書。此外，土地使用權證書不得根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例分割發放。

國土資源部於2010年3月8日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(「通知」)。根據通知，保障性住房、棚戶改造和自住性小／中套住房用地撥備不少於土地供應總量的70%，同時嚴格控制大套型住房供地，並禁止向別墅供地。通知亦規定，土地出讓金最低價不得低於出讓地塊所在地的基本土地出讓金的70%，而房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在十個工作日內簽訂出讓合同。土地出讓合同簽訂後，一個月內必須繳納土地出讓金50%的最低首期付款。餘下土地出讓金要按合同繳納，但不得超過一年後。倘土地出讓合同未根據上述規定簽訂，不可交付土地，亦不得退還保證金。倘已簽訂合同後但未繳納土地出讓金，則將須收回土地。

於2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部共同頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定(其中包括)土地出讓時必須指明規劃及建設條件以及土地使用標準，嚴格執行商品房住宅用地出讓土地面積規定。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。此外，物業開發商及其股東在其涉及的任何違法行為(因自身原因造成土地閒置一年以上等)整改到位前，禁止參加土地競買活動。

轉讓土地使用權

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何額外限制，否則土地使用權的受讓人可在符合若干法定條件後，轉讓、出租或抵押該土地使用權。轉讓與出租的區別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將土地使用權轉歸受讓人。另一方面，出租並未涉及出租人將該土地使用權轉讓給租戶。此外，出租與轉讓不同，出租並不涉及支付轉讓價，但須於租賃期間支付租金。如果未能遵守有關出讓合同的規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地方對轉讓、出租或抵押有關土地使用權所要求必須滿足的條件有所不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及出租，必須以各相關方的書面合同為憑證，而該書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關登記。轉讓土地使用權時，涉及原由國家出讓土地使用權合同所載的所有權利及責任自動分配給受讓人。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法(2009年修訂)》(「**城市房地產法**」)，未登記且並未根據法律獲取業權證的房地產不得轉讓。此外，根據城市房地產法，如果以出讓方式取得土地使用權的，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：**(i)**必須根據土地出讓合同支付全部出讓土地使用權的土地出讓金，並取得土地使用權證書；**(ii)**必須按照土地出讓合同的約定進行投資開發；**(iii)**如果投資或發展涉及房屋建設工程，必須完成投資開發總額的**25%**以上；**(iv)**如果屬於成片開發土地的，須形成工業用地或其他建設用地的條件；**(v)**如果轉讓房地產時房屋已經建成的，亦須持有房屋所有權證書。

權屬文件

在中國，土地或建築物權益在政府註冊並經政府認證。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或出租土地使用權的憑證。建築物登記乃向業主頒發房屋所有權證或房地產權證。此為業主已取得有關在某塊土地上興建的建築物房屋所有權的憑證。過去，大多數城市的土地及建築物登記系統是分開的，證書的名稱各異。於**2014年11月24日**，國務院發佈《不動產登記暫行條例》以整合登記體系。因此，地方政府需要建立統一的房地產登記處，負責土地及房屋的登記，登記完成後頒發的證書已更名為「不動產權證書」。然而，之前簽發的所有土地使用證、房屋所有權證及房地產權證應保持有效(土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及不動產權證書在下文統稱為「業權證書」，並單獨稱為「業權證書」)。

根據國家土地管理局(國土資源部的前身)於1995年12月28日頒佈的《土地登記規則》(「登記規則」)及建設部(住房和城鄉建設部的前身)於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日生效的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

抵押

在中國批出的抵押受全國人民代表大會常務委員會於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)、建設部於1997年5月頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》(2001年8月經修訂)、物權法以及其他有關規管房地產的法律及法規所規管。根據擔保法，必須訂立書面抵押合同，並必須載有規定的條款，包括(i)被擔保的主債權的種類及金額；(ii)債務人履行債務的期限；(iii)抵押物的名稱、數量、質量、狀態、位置及所有權或使用權，及(iv)抵押擔保的範圍。就城市房地產的抵押而言，於訂立抵押合同後在某土地上的新增的建築物，不應受該抵押的限制。

抵押的有效取決於抵押合同的有效性以及有關抵押是否已在有關機構登記。如果被擔保的貸款並未償還，抵押權人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣抵押物業所得的剩餘款項歸還於抵押人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，抵押權人可向中國具管轄權的法院或仲裁機構(適用於協議列明以仲裁方式收回欠款的情況)提起訴訟。

擔保法亦包含處理有關保證事宜的完整條文。根據擔保法，保證可分為兩類：(i)一般保證，據此當債務人未能履行其付款責任時，保證人承擔有關責任；及(ii)連帶責任保證，據此保證人及債務人就還款責任承擔連帶責任。保證合同必須以書面簽立，且除非另有約定，否則保證期應為主債權履行到期日後六個月。

擔保法進一步規定，如果被擔保的債權既有人的擔保又有物的擔保時，則保證人的責任僅限於物的擔保之外的債務責任。

出租

城鎮土地條例以及城市房地產法允許出租出讓的土地使用權，以及在其上的物業。然而，出租以劃撥方式取得的土地使用權以及位於其上的建築物，受城鎮土地條例所規制。

出租城市房地產物業亦受住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》所規管。根據《商品房屋租賃管理辦法》，業主及租戶須訂立載有若干特定條文的租賃合同，人均租住建築面積不得低於建築物所在地的當地人民政府規定的最低居住空間；廚房、衛生間、陽臺和地下儲藏室不得出租供人員居住；及租賃合同在訂立後三十日內應在市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理登記備案。房屋租賃續租或終止或登記備案內容如發生任何變化，業主及租戶應當在發生變化、續租或終止後三十日內，到建設(房地產)主管部門辦理登記備案的變更、延續或者註銷手續。

全國人民代表大會於1999年3月頒佈並於1999年10月實施的《中華人民共和國合同法》規定(其中包括)，倘租賃期限超過六個月，須訂立書面租賃合同，而任何租賃合同年期不得超過二十年。於租賃期內，任何租賃物業所有權變動不會影響租賃合同的有效性。租戶經業主同意，可轉租物業，同時，業主及租戶間的租賃合同仍有效且具有約束力。倘業主有意出售租賃合同下的已出租住房，應當在出售前給予租戶合理的事先通知，且租戶可在同等條件下優先購買該已出租住房。然而，租戶可在租賃協議中放棄此權利。

租戶必須根據租賃協議準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付拖欠租金，而違約租戶如未能在指定時限前付款，則業主可終止租賃合同。

除下列者或除非租賃合同另有規定外，倘業主有意於期滿前終止租賃，必須事先獲得租戶同意，而租戶有權得到由此所引致的任何虧損補償。

倘租戶未獲業主事先同意轉租物業，或未按照租賃合同規定的用途使用物業而對租賃物業造成損失，或拖欠租金且未於業主規定的合理期間後補繳欠款，或發生業主可根據相關中國法律及法規終止租賃合同的其他情形，則業主有權終止租賃合同。

銷售及轉讓物業

根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》(經最近於2019年3月作出修訂)，商品房可在符合若干先決條件後進行預售及現售。預售的先決條件包括：(a)已按照土地出讓合同的規定交付全部土地使用權出讓金，正式取得土地業權證書；(b)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(c)投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及(d)已取得商品房預售許可證明。現售的先決條件包括：(a)房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；(b)取得土地使用權證書或者使用土地的其他批准文件；(c)企業持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(d)已通過竣工驗收為合格工程；(e)拆遷安置原住居民已經落實；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(g)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當在商品房現售之前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據城市房地產法及建設部於1995年8月頒佈的《城市房地產轉讓管理規定》(2001年8月經修訂)，房地產所有權人可以通過出售、贈予或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並應在房地產轉讓合同簽訂後九十日內向房地產所在地有管理權的房地產管理部門辦理登記備案手續。

倘以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付出讓土地使用權之全部土地出讓金，並正式取得土地業權證書；
- 該等土地的投資或開發必須根據土地出讓合同的條款進行；

- 倘屬於房屋建設工程，應完成開發投資總額的25%以上；
- 倘屬於成片開發土地，形成工業用地或者其他建設用地條件；及
- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋業權證書。

如原以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產後，其土地使用權的年限將為原土地出讓合同約定的年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須事先取得土地使用權的原有出讓方和相關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂協議變更土地出讓合同或者簽訂新土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘原先以劃撥方式取得土地使用權，按照國務院規定，經有必要批准權的政府批准，此劃撥的土地使用權可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律繳納土地出讓金。作工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律及法規須以招標出讓、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

中國物業管理條例

提供物業管理服務過往在中國受限於特別許可規定，但國務院已於2017年廢除該項規定。物業管理企業不再需要取得物業管理企業資質證書方能根據於2017年1月12日發佈的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》及於2017年9月22日發佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》開展物業管理活動。根據國務院於2003年6月8日頒佈並於2003年9月1日實施的《物業管理條例》(經最近於2018年3月19日作出修訂並於2018年3月19日生效)，經物業管理區域內專有部分佔建築物總面積50%以上的過半數業主同意，業主可聘請或解聘物業管理公司。在業主會議形成後但在業主正式聘用物業管理企業前，開發商聘用物業管理企業的，應當與房地產管理企業訂立書面前期物業管理服務合同。

中國房產法律與香港法例若干方面的比較

以下為中國及香港法律制度給房地產專有權法律保障的一般比較：

中國

通則

根據城市房地產法，業主的房地產合法權益受中國法律保障，免受個人的非法侵權。

一般而言，在中國，業主的房地產合法權益均受中國法律保障。

中國土地制度

中國法律將土地所有權與土地使用權相區別。根據憲法，城市的所有土地均由國家所有，除由法律規定屬於國家所有的除外，農村和城市郊區的土地則由集體所有。宅基地、自留地及自留山亦屬集體所有。倘國家為公共利益之需要，可以根據法律規定對土地徵收或接管並給予補償。

香港

通則

隨着香港於1997年7月1日回歸中國後，《香港基本法》成為香港憲法。根據基本法第6條，香港依法保護私有財產權。根據「一國兩制」的理念，香港享有高度自治權，而其法制基本上是不同於中國法制。在香港，土地業主的地產擁有權均受香港法律保障，而香港法律由英國普通法及香港法例所組成。

香港土地持有權制度

香港土地的年期基本上為租用年期。地產的業權源自香港政府授出政府租約或協議及出讓條件(視乎情況而定)。香港地產的業主實際上是長期租約持有人。

城市地區國有土地使用權出讓和轉讓的制度根據城鎮土地條例實施。根據該制度，所有內外資公司、企業和其他組織及個人，除法律另有規定外，均可依法取得土地使用權以開發及經營物業。

根據城鎮土地條例，縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同將土地使用權以一定期限及特定用途出讓給土地使用權人，惟需支付一筆土地出讓金。出讓土地的最高年限根據土地用途而定。該年限通常如下：

- 住宅用途可長達七十年；
- 工業用途可長達五十年；
- 教育、科技、文化、公共衛生及體育用途可長達五十年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達四十年；及
- 綜合用途或所有其他用途可長達五十年。

於出讓年限屆滿後，土地使用權人可申請續期，惟須簽訂新土地出讓合同及支付一筆土地出讓金。倘出讓年限未獲續期，則該土地的土地使用權及其上任何建築物的所有權將交回國家且毋須予以補償。按物權法，當住宅建設用地(但非其他)土地使用權屆滿時，將自動續期。

由於歷史上的原因，政府租用的年期可由短期租約至長達999年的租約不等。基本法第120條主要規定於香港特別行政區成立前所批出、決定、或續期的超越1997年6月30日的所有政府租約，以及該等政府租約相關的一切權利將繼續受到香港法律承認及保護。基本法第121條規定於1985年5月27日至1997年6月30日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期，並已延長超越1997年6月30日但不遲於2047年6月30日到期的一切政府租約，自1997年7月1日起，租戶毋須向香港政府支付任何額外地價，但須支付按有關地產的差餉租值3%計算的年租。

早期的政府租賃條款通常含有較少限制。由於社會更趨複雜，較新的批地會載入多方面的開發規定、責任及限制。政府通常在政府租契中提出一項轉讓的限制——承批人須遵從政府租契中的所有的積極責任，並取得地政總署發出的滿意證明書，承批人方可出售／轉讓該項目的任何個別單位或停車位。倘沒有發出滿意證明書，承批人只能在取得地政總署的有關事先書面同意後方可出售／轉讓單位。不遵從政府批地條款可能令政府行使收回土地的權利。

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等方式出讓。根據於2002年7月1日生效的土地使用出讓規定，作為商用、旅遊、娛樂及商品房住宅用途的物業之土地使用權僅可以投標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘適用法律及法規未規定該土地須以投標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓，則土地使用權可以協議方式出讓。

於簽訂土地使用權出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付土地出讓金。於繳足土地出讓金後，合同可遞交有關當地部門，以簽發土地使用權證書作為出讓土地使用權證明。

於2007年9月，國土資源部再頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》要求作為工業用途的土地，除採礦土地外，亦必須以招標、拍賣及掛牌的方式出讓。僅在受讓人全部繳付土地出讓合同項下的土地出讓金後，才可申請辦理土地登記及取得土地使用權證書。再者，土地使用權證書不得按土地出讓合同所支付的土地出讓金比例分割發放。

若干政府租契及若干香港法律載有政府有權在批地期間屆滿前，收回土地或其任何部分作公共用途的條文。受影響業主可獲賠償。

香港的地產可由任何個人或公司合法實體擁有，不論為當地或海外。根據《印花稅條例(香港法例第117章)》，香港的物業交易均須繳納從價印花稅。根據上述條例：(i)以個人或公司(不論在何地註冊)名義在2012年10月27日或之後取得且在36個月內轉售的任何住宅物業，須按持有物業的不同持有期(在36個月或以內)而定的不同稅率(不超過申報代價或市值的20%)在目前的從價印花稅(「從價印花稅」)上繳交特別印花稅；(ii)倘任何人士(包括有限公司)在2012年10月27日之後取得住宅物業，則須在目前的從價印花稅上按申報代價或市值的15%繳交買家印花稅，惟其為香港永久性居民或其他獲得豁免者適用；(iii)於2016年11月5日或之後由個人或公司收購任何住宅物業的任何出售協議，將按住宅物業代價或價值(以較高者為準)的15%統一稅率繳交從價印花稅，惟獲得特別豁免或例外情況除外(例如並無擁有香港任何其他住宅物業任何權益的香港永久性居民買家)；(iv)除非獲得特別豁免或另有規定者外，否則根據在2017年4月12日或之後簽立的單一文書收購多於一個住宅物業，即使買家為香港永久性居民且在收購時代表自身行事而非香港其他住宅物業之任何權益的實益擁有人，亦須按15%統一稅率繳交從價印花稅；及(v)於2013年2月22日或之後簽立的銷售協議將按高達8.5%的非住宅物業交易的從價印花稅率繳交。

在任何限制的規限下，已取得出讓土地使用權的人士可將該土地使用權轉讓。可以出售，交換或餽贈方式進行轉讓。轉讓土地的土地使用權年限為土地使用權出讓合同的原年限減去受讓人已享有的使用年限。

土地使用權的轉讓必須以書面合同為證。轉讓後，於原合同中所載國家出讓土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他固定結構均同時轉讓給受讓人。該項轉讓必須正式向有關當地土地局登記，並獲發新土地使用權證書，而原土地使用權證書將被暫停使用。

根據城市房地產法，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件：

- 須根據土地出讓合同繳足土地出讓金並獲得土地的業權證書；
- 按照土地出讓合同的條款對該等土地進行投資開發；
- 倘投資或開發涉及房屋建設工程，則必須完成投資開發總額的**25%**以上；

- 倘投資或開發涉及成片土地，則必須符合工業或其他建設用地使用的條件；及
- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋業權證書。

物業的業主委員會

根據物業管理條例，在物業管理區域內專有部分佔建築物總面積超過50%的過半數業主同意下，業主可聘請或解聘物業管理公司。倘在業主會議形成後但在業主正式聘用物業管理企業前，開發商將聘用物業管理企業的，應當與該房地產管理企業訂立書面前期物業管理服務合同。

分層契所有權

在香港的多層建築物中，較為普遍則是分層契所有權。該等分層契所有權的結構是源自所有單位業主以共同業主身份共同持有土地及發展項目的理念。整片土地及於該片土地的發展項目在名義上分額成為若干不可分割份數。每個單位的業主持有當中分派的若干不可分額份數連同持有、使用、佔用及享用其單位的獨家權利。發展項目的所有業主分享使用發展項目中作公用用途的公用部分及公用設施。發展項目的授權人通常在參考各單位的建築樓面面積後作出該等不可分割份數的分配。緊隨轉讓該發展項目的第一個單位後，發展商、單位的第一位買家及建築物發展項目管理人將訂立一份稱為公共契約的文件。公共契約列出該發展項目單位的共同業主及其互相之間的權利及責任及該發展項目的管理事宜。

香港的建築物管理制度主要是憑藉公共契約建基於發展項目單位業主的私人合約安排。監管建築物管理的法例為《建築物管理條例》，該法例在防範發展商在公共契約內起草不公平條款，以及為公共契約內的強制性條款制定框架方面起到重要作用，從而為共同擁有及管理發展項目之目的規管發展項目的業主及建築物管理者的權利及責任。公共契約通常根據政府制定的指引及香港律師會制定的規則而訂立。較新的政府租契合約條款普遍訂明公共契約條款須獲地政總署批准。

所有權證

在中國，土地或房屋權益須在政府登記及核實。土地登記由相關主管部門向土地使用者簽發土地使用權證書以證明該土地使用者已取得該土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、抵押或出租。房屋登記則是向房屋所有人簽發房屋所有權證或房地產權證以證明該樓宇所有人已取得建築物的房屋所有權。過往，大多數城市的土地及房屋登記系統是分開的，證書的名稱各異。於2014年11月24日，國務院發佈《不動產登記暫行條例》以整合登記體系。因此，地方政府需要建立統一的房地產登記處，負責土地及房屋的登記，登記完成後頒發的證書已更名為「不動產權證書」。然而，之前簽發的所有土地使用證、房屋所有權證及房地產權證應保持有效。

根據登記條例及房屋登記辦法，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

土地及建築物的登記系統已在中國合併。各個縣要求建立統一的房地產登記處，以負責其轄區內的土地及建築物的登記。

土地註冊

香港現行的土地註冊制度為「契約註冊」制度，相關規管法例為《土地註冊條例》。在香港，影響地產的文件須提交土地註冊處註冊。

土地註冊處存置了香港土地物業權記錄的公開土地登記冊。註冊不能作為註冊為業主的人士對物業擁有良好所有權的證據。契約註冊制度只賦予已註冊文件優先次序，而任何註冊文件將成為公開紀錄。如要核實個別人士對某個物業是否擁有良好及可出售之業權，應尋求有關所有權檢查的法律意見。

於2004年，香港通過土地業權條例（香港法例第585章）。新業權註冊制度將會把現行的契約註冊制度轉變為業權註冊制度。在新制度下，業權登記冊將成為物業業權不可推翻之證據。然而，新制度的實施日期仍未有定案。

證明物業業權

在業權註冊制度實際生效前，業主對物業的業權需透過查核業權契約的真確本（如只牽涉特定物業）或業權契約核證副本而予以證實，確保業主的業權妥善地來自其前所有人，並且無業權負擔。

監管香港房地產及物業轉易的主要法律為《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）。條例於1984年頒佈。《物業轉易及財產條例》乃採納自有關物業轉易的英國法規及成文普通法原則。除此條例外，法院判例之裁定對決定物業業權狀況是否良好亦起了重要作用。

中國的租契／租賃

城鎮土地條例及城市房地產法准許將出讓的土地使用權及其上物業出租。

城市房地產之租賃亦受住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》所規管。根據《商品房屋租賃管理辦法》，業主及租戶須訂立載有特定條文的租賃合同，其中規定人均租住建築面積不得低於建築物所在地的當地人民政府規定的最低居住空間；廚房、衛生間、陽臺和地下儲藏室不得出租供人員居住；及租賃合同在訂立後三十日內應在市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理登記備案。租賃合同續期或終止或登記備案內容如發生任何變化，業主及租戶應當在發生續租、終止或變化後三十日內，到建設(房地產)主管部門辦理登記備案的變更、延續或者註銷手續。

香港的租契／租賃

監管香港租賃及出租地產事宜的主要法例為《業主與租客(綜合)條例》(香港法例第7章)(「租務條例」)。於2004年租務條例修訂前根據前體制，住宅租戶只要願意繳付市場價值租金即可獲得法定續租權。在修訂前的租務條例，只有在有限法定情況下業主才可拒絕續租。此等情況包括業主需要自住、業主進行重建、使用物業作違法用途、非法轉租物業等。《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(「修訂條例」)於2004年7月9日開始生效後，舊有制度已被廢除。

另外，在修訂條例下，固定年期非住宅租賃將於年期屆滿時終止，業主毋須再在租賃屆滿給予租戶任何法定遷出通知書以終止租賃，惟租約另有明確規定者除外。

《中華人民共和國合同法》規定(其中包括),倘租賃期限超過六個月,須訂立書面租賃合同,而任何租賃合同年期不得超過二十年。於租賃期內,任何租賃物業所有權變動不會影響租賃合同的有效性。租戶經業主同意,可轉租物業,同時,業主及租戶間的租賃合同仍有效且具有約束力。倘業主有意出售租賃合同下的租賃物業,應當在出售前給予租戶合理的事先通知,且租戶可在同等條件下優先購買該租賃物業。

租戶必須根據租賃合同準時交租。倘無故拖欠租金,業主可要求租戶在合理期間內繳付拖欠租金,而違約租戶如未能在指定時限前付款,則業主可終止租賃合同。

在修訂條例實施後,普遍而言業主及租客在協議租賃條款時有更大自由。香港業主,特別是持有整座商業項目或住宅樓宇的,對租戶施加廣泛責任甚為常見。這些責任包括繳交租金、管理費、差餉、有時要承擔宣傳費(特別是大型購物商場)、將物業維持在良好的狀況、不得將物業轉租以遵守公共契約、批地文件、相關條例及其他政府規定。業主的責任通常限於提供「寧靜享用」的物業(簡而言之,指不干預租戶於租契下的權利)、支付地租及維修物業結構的責任。業主或租客可提起法律程序,以強制執行彼等於租約項下的權利。

年期超過三年的租賃應以契約形式訂立,否則可能會被判定無效。年期超過三年的租賃亦須向土地註冊處登記,否則其可能被土地業權繼承人終止。另外,如果租客有續租權,根據普通法案例定下的裁決,即使原租期或續租期不超過三年,租戶應將租賃協議向土地註冊處登記,以便取得針對第三方權益的優先權。

外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兌換成外匯。人行管理下的國家外匯局負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，包括執行外匯管制法規。

於1996年1月29日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），自1996年4月1日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉移分類作經常項目及資本項目。經常項目毋須再獲國家外匯局的批准，但資本項目在大多數情況下仍須獲國家外匯局批准或註冊。外匯管理條例其後於1997年1月14日經修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常項目付款及轉移。於2008年8月1日，國務院進一步修訂外匯管理條例，自2008年8月5日起生效。經修訂的外匯管理條例取消了外匯強制結匯。倘經常項目的資金流入流出具有合法、真實的交易基礎，個人或實體可根據國家外匯局提出的條文及條款以外幣保有其在中國境內外所得收入。企業可保留或向進行外匯結售匯業務的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入，除國家另有規定外，保留或向進行外匯結售匯業務的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入與否，視乎國家外匯局或其分局的批准或註冊而定。資本項目外匯及結匯資金應當按照符合國家外匯局規定的方式使用，而國家外匯局或其分局獲授權監管資本項目外匯及結匯資金的使用及資本項目的變更。人民幣實行以市場供求為基礎的有管理的浮動匯率制度。境內個人或實體進行海外直接投資或從事有價證券及衍生金融產品的海外發行及交易，應當向國家外匯管理機關辦理登記手續。

於1996年6月20日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），自1996年7月1日起生效。結匯規定取代了《結匯、售匯及付匯暫行管理規定》，並廢除其餘對有關經常項目的外匯兌換的限制，惟仍然保留現行對有關資本項目的外匯交易的限制。以結匯規定為基準，人行發佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。方案允許外商投資企業按其需要而於指定外匯銀行開立用於經常項目外匯收支的外匯結算賬戶及用於資本項目外匯收支的外匯專用賬戶。

國家外匯局自2005年起發出並修訂一系列法規，以規管中國居民(包括中國境內企業及個人)的離岸投資活動。目前有效的國家外匯局有關離岸投資的法規包括但不限於(i)於2009年7月13日發佈的國家外匯管理局關於發佈《境內機構境外直接投資外匯管理規定》的通知；(ii)於2014年7月4日發佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「37號文」)；及(iii)於2015年2月13日發佈的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》。根據上文所述，「特殊目的公司」指由中國居民(包括中國境內企業及個人)直接註冊成立或間接控制的離岸公司，使用境內實體持有的資產或股權或合法持有的離岸資產或股權，用於投資及融資。在(i)對該特殊目的公司進行注資；(ii)變更該特殊目的公司的基本資料(包括境內股東的名稱、特殊目的公司的名稱、營運條款等)；及(iii)增加或減少、或轉讓或交換該特殊目的公司的股份資本或進行合併或收購該特殊目的公司之前，各中國居民(不論是個人或企業)須與相關指定外匯銀行辦妥境外投資外匯登記手續。倘中國居民未能遵守上述登記規定，特殊目的公司可能遭禁止向其岸母公司分派其溢利及所得款項，而國家外匯局可責令中國居民予以糾正並處以罰款。此外，未能遵守上述登記規定可能導致因規避外匯限制而須根據中國相關法律承擔責任。

再者，根據國家外匯局於2013年5月11日發出的通知，任何外商投資企業應在其外匯登記時向國家外匯局披露其外國投資者是否由中國居民直接或間接擁有或控制；而倘其外國投資者由中國居民直接或間接擁有或控制，則未遵守37號文的登記規定將阻止外國投資企業辦妥外匯登記，直至該未遵守情況得以糾正。

於2006年9月1日，建設部及國家外匯局頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(其根據《國家外匯管理局關於廢止和修改涉及註冊資本登記制度改革相關規範性文件的通知》於2015年5月4日修訂)。該通知指出：(i)從境外匯入購房款，由指定外匯銀行對境外購房者進行審核確認後，將購房外匯資金結匯後直接劃入房地產開發企業的人民幣賬戶，不能將購房外匯資金劃入房地產開發企業的經常項目的外匯賬戶；(ii)不能完成商品房交易，而境外購房者需將退回的人民幣購房款購匯匯出，須由指定外匯銀行進行審核確認；(iii)境外購房者出售所購中國境內物業取得的人民幣資金而需購匯匯出，須經國家外匯局地方分局審核確認；及(iv)外商投資房地產企業未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借用外債，國家外匯局不予辦理外債登記及外債結匯核准。請亦注意，外商投資房地產企業承擔外債的資格受到當局對其成立日期的進一步限制，即於2007年6月1日或之後成立的外商投資房地產企業不允許向國家外匯局登記外債，因此無法借入外債，而在滿足若干法定條件後，任何在2007年6月1日之前成立的外商投資房地產企業仍可在其投資總額與註冊資本之間的差額範圍內借入外債。

就外商直接投資方面而言，國家外匯局多年來亦發佈並修訂一系列外商直接投資外匯管理的通知及規定。目前有效的外商直接投資有關的國家外匯局規定包括但不限於(i)於2013年5月10日發佈的《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》；(ii)於2015年2月13日頒佈的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》；(iii)於2015年3月30日頒佈的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》及(iv)於2016年6月9日頒佈的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》。根據該等國家外匯局規定，(i)國家外匯局不再處理外商直接投資的外匯登記。相反，外商直接投資的外匯登記可由指定的外匯銀行直接辦理；(ii)倘外匯資金的出資已由國家外匯局地方分局確認，則該外商投資企業

可根據其經營需要於其銀行將該等外匯資本轉換為人民幣；及(iii)外商投資企業轉換其外匯資金所取得的人民幣資金僅使用在經其批准的業務範圍內或經法律另行批准的其他目的，而不得(i)直接或間接用於批准的業務範圍外或法律禁止的目的；(ii)直接或間接用於證券投資或任何其他投機性投資；(iii)用於向非關聯公司提供貸款，惟作為批准業務範圍的一部分提供則除外；(iv)用於建造或購買非自用目的的房地產(房地產企業除外)。

1. 備查文件

截至上市日期之正常辦公時間內，下列協議及文件之副本可於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603至2606室房託管理人辦事處免費查閱。

- (a) 信託契約；
- (b) 招商局商業房託基金之會計師報告，全文載於本發售通函附錄一；
- (c) 招商局商業房託基金之未經審核備考財務狀況表及與之有關的申報會計師函件，全文載於本發售通函附錄二；
- (d) 房託管理人有關溢利預測之函件、核數師有關溢利預測的函件、獨家上市代理人有關溢利預測的函件以及獨立物業估值師有關租金收入預測之函件，全文載於本發售通函附錄三；
- (e) 獨立物業估值師之估值報告，全文載於本發售通函附錄四；
- (f) 建築測量師就建築測量報告發出之函件，全文載於本發售通函附錄五；
- (g) 房託管理人採納的企業管治政策；
- (h) 本發售通函「重大協議及其他文件」一節所述之各項協議；
- (i) 本發售通函「專家」一節所述之同意書；及
- (j) 確認不反對項目公司的董事會委任及組成之受託人函件。

此外，信託契約的副本將於基金單位於香港聯交所上市期間，於一般辦公時間內在上述房託管理人的註冊辦事處一直供免費查閱。

2. 專家之資歷及同意書

於本發售通函內提供意見之專家之資歷如下：

名稱	資歷
花旗環球金融亞洲有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌之法團，可從事證券及期貨條例定義下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中倫律師事務所	房託管理人之中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
萊坊測量師行有限公司	市場顧問
萊坊測量師行有限公司	建築測量師

上述各實體已就刊發本發售通函發出書面同意書，同意以其中所載形式及內容載入上述各實體之報告及／或意見及／或備忘錄及／或估值證書及／或有關概要(視情況而定)及／或提述其名字並且無撤回其同意書。

3. 其他事項

除本發售通函所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 概無董事或名列本附錄第2段之任何人士於招商局商業房託基金之發起，或於緊接本發售通函刊發日期前兩年內由前身集團之任何成員公司所收購或出售或租賃予其之任何資產或建議由招商局商業房託基金或其控制之任何公司所收購或出售或租賃予其之資產中擁有任何權益；
- (b) 概無董事或名列本附錄第2段之任何人士於本發售通函刊發日期仍然存續且對招商局商業房託基金之業務而言屬重大的任何合約或安排中，擁有任何重大權益；
- (c) 除與承銷協議有關及本發售通函「承銷」一節所披露者外，名列本附錄第2段之任何人士概無：
 - (i) 於任何基金單位或招商局商業房託基金所控制之任何公司之任何股份中擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購招商局商業房託基金證券之權利(不論是否可合法強制執行)；

- (d) 於本發售通函日期前兩年內並無向招商局商業房託基金之任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益或擬向其支付或配發或給予任何該等證券或款項或利益；
- (e) 就截至2019年9月30日止月份每月基本租金總額而言，概無董事或彼等各自聯繫人於物業相關的前五名租戶中擁有任何所有權權益，於任何租戶或其控股公司為上市公司的情況下，作為持有少於上市公司已發行股本0.1%的股東的情況除外；
- (f) 並無由招商局商業房託基金或任何由其控制之公司向任何董事或為任何董事之利益授出或提供任何尚未償還之貸款或擔保；
- (g) 於緊接本發售通函日期前兩年內，招商局商業房託基金並無發行或同意發行任何已繳足或部分繳足之基金單位以換取現金或現金以外之代價；
- (h) 除與承銷協議有關外，概無就已發行基金單位設置認購權或同意有條件或無條件增設認購權；
- (i) 招商局商業房託基金並無發行或同意發行任何發起人基金單位、管理層基金單位或遞延基金單位；
- (j) 招商局商業房託基金之股本及債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求任何該等上市或買賣之批准；
- (k) 招商局商業房託基金並無已發行之可轉換債務證券；
- (l) 於緊接本發售通函日期前兩年內，並無任何董事、候任董事、發起人、名列本附錄第2段之任何人士，或與發行或銷售任何基金單位或招商局商業房託基金或其所控制之公司之股份或借貸資本有關之任何其他人士，獲授出或支付任何佣金、折扣、經紀費或其他特別項目；
- (m) 並無任何關於放棄或同意放棄日後股息之安排；及
- (n) 於過去十二個月內Frontier Shekou及其附屬公司或賣方之業務並無出現可能對或已對Frontier Shekou及其附屬公司或賣方之整體財務狀況構成重大影響的中斷。

居住於或主要營業地點位於歐盟成員國內的招商局商業房託基金潛在投資者應閱讀本附錄八。

房託管理人建議在歐盟成員國英國銷售基金單位。因此，房託管理人應遵守歐盟另類投資基金經理指令(「**另類投資基金經理指令**」)。

因此，下表載列根據另類投資基金經理指令第**23(1)**條房託管理人應向招商局商業房託基金潛在投資者提供的有關招商局商業房託基金的若干資料。本附錄八應與日期為**2019年11月28日**的發售通函(「**發售通函**」)一併閱讀，且招商局商業房託基金潛在投資者亦應仔細閱讀發售通函。

本附錄八所用且未另行界定的各詞彙具有本發售通函所賦予的涵義。

向投資者披露	交叉參照及相關評論
(a) 另類投資基金(定義見另類投資基金經理指令)的投資策略及目標描述。	請參閱本發售通函第 111至114 頁「策略」一節所載資料。
有關任何主另類投資基金設立地點及(如另類投資基金為一個母基金)相關基金設立地點的資料。	招商局商業房託基金並非另類投資基金經理指令所界定的主另類投資基金。
另類投資基金可投資資產的類型說明。	請參閱： <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="890 1172 1398 1249">● 本發售通函第2頁「招商局商業房託基金概覽」一節所載資料； <li data-bbox="890 1293 1398 1370">● 本發售通函第43頁「相關投資」的定義； <li data-bbox="890 1415 1398 1491">● 本發售通函第111至114頁「策略」一節所載資料；及 <li data-bbox="890 1536 1398 1613">● 本發售通函第115至144頁「物業及業務」一節所載資料。

向投資者披露

其可能採用的技術以及所有相關風險、任何適用投資限制。

另類投資基金可使用槓桿的情況、獲准使用的槓桿類型及來源以及相關風險、對使用槓桿的任何限制以及任何抵押品及資產再利用安排以及另類投資基金經理(定義見另類投資基金經理指令)有權代表另類投資基金採用的最大槓桿水平。

交叉參照及相關評論

請參閱載於以下各節的資料：

- 本發售通函第67至98頁的「風險因素」；
- 本發售通函第111至114頁的「策略」；及
- 本發售通函第255頁的「投資限制」。

請參閱以下各節所載資料：

- 本發售通函第73頁「風險因素」一節項下「招商局商業房託基金可借入的數額有限，或會影響招商局商業房託基金的經營」一節；
- 本發售通函第114頁「資本及風險管理策略」，將借款最大金額限制為其合計資產總值的45%(或房地產投資信託基金守則可能不時規定的其他百分比)；及
- 本發售通函第278至280頁「融資協議」。

向投資者披露	交叉參照及相關評論
(b) 另類投資基金可能更改其投資策略或投資政策或同時更改兩者的程序說明。	請參閱本發售通函第111頁「策略」一節所載資料，當中要求房託管理人尋求基金單位持有人之批准，以修訂信託契約所載之投資範圍及遵守招商局商業房託基金守則項下之所有適用規定。
(c) 為投資目的而訂立的合約關係主要法律涵義的說明，包括有關司法管轄權區及適用法律的資料以及有關另類投資基金設立所在領土上是否存在任何承認或執行判決的法律文書的資料。	<p>招商局商業房託基金投資者將根據全球發售的規定認購招商局商業房託基金的基金單位並成為其基金單位持有人（見本發售通函第328至336頁）。</p> <p>規管招商局商業房託基金的條款及條件載於信託契約，且對各招商局商業房託基金投資者具有約束力。</p> <p>招商局商業房託基金根據香港法例成立，而信託契約受香港法例規管。</p> <p>倘在英格蘭及威爾士法院就招商局商業房託基金作出最終及不可推翻的判決，根據該判決須繳付一筆固定款項，則該判決可在香港按普通法方式執行。</p> <p>本質上，香港普通法允許根據外國判決提起訴訟，意味著被視為在其當事方之間造成債務的外國判決可能構成判決債權人在香港針對判決債務人提起訴訟的理由基礎。</p>

向投資者披露

交叉參照及相關評論

在執行外國判決的普通法訴訟中，判決債權人必須證明該外國判決乃就申索的實質問題而作出的最終及不可推翻的判決。該判決必須為固定金額，且亦應為根據香港法院適用的國際私法規則釐定的「主管」法院作出。

根據香港法例第319章《外地判決(交互強制執行)條例》，倘在澳洲、奧地利、比利時、百慕達、文萊、法國、德國、印度、以色列、意大利、馬來西亞、荷蘭、新西蘭、新加坡及斯里蘭卡的特定法院就招商局商業房託基金作出最終及不可推翻的判決，根據該判決須繳付一筆款項，而該筆款項既非就稅款或其他類似性質的收費而繳付，亦非就罰款或其他罰則而繳付，則該判決將在向香港法院提出申請後予以登記，且於隨後可執行。

然而，該本地立法並不適用於英格蘭及威爾士法院的判決。

香港目前並無簽訂任何有關承認及執行外國判決的國際公約或雙邊條約，例如《海牙公約》。

向投資者披露	交叉參照及相關評論
(d) 另類投資基金經理的身份、另類投資基金的託管人、核數師及任何其他服務供應商以及彼等的職責及投資者權利的說明。	請參閱本發售通函第63至66頁「參與全球發售的各方」一節所載資料。房託管理人並非另類投資基金經理指令所指的非歐洲經濟區另類投資基金經理，因此其無須就招商局商業房託基金委任託管人。
(e) 另類投資基金經理遵守另類投資基金經理指令第9(7)條規定的方式描述。	房託管理人已經並將繼續投購董事及高級人員的責任保險。此外，房託管理人將根據香港基金經理操守準則就職業責任風險投購職業責任保險。
(f) 附件一所指另類投資基金經理作出的任何委託管理職能以及託管人委託的任何保管職能的描述、委託人的身份以及有關委託可能引起的任何利益衝突。	房託管理人已根據招商局商業房託基金守則項下其一般委託權將執行若干資產管理職能委託予在岸管理人附屬公司。 有關更多資料，請參閱本發售通函第212頁最後一段所載資料。 房託管理人亦將若干物業管理職能授予營運管理人及物業管理人。 有關更多資料，請參閱本發售通函第5頁「管理層團隊經驗豐富且恪盡職守，往績記錄卓越」一節所載資料。

向投資者披露

交叉參照及相關評論

如上所述，房託管理人並非另類投資基金經理指令所界定的非歐洲經濟區另類投資基金經理，因此其無須就招商局商業房託基金委任託管人。

有關利益衝突的資料及房託管理人管理任何有關利益衝突的流程的詳情，請參閱本發售通函第235至236頁「減輕利益衝突的安排」及本發售通函第243至245頁「衝突」各節所載資料。

- (g) 另類投資基金的估值程序及估值資產定價方法的描述，包括根據第19條對難以估值的資產進行估值時採用的方法。

請參閱以下各節所載資料：

- 本發售通函第246頁「申報及透明度」；及
- 本發售通函第256頁「投資估值」，載明估值方法須依循香港測量師學會刊發的物業估值準則或國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

向投資者披露	交叉參照及相關評論
(h) 對另類投資基金流動性風險管理的描述，包括於正常及特殊情況下的贖回權以及與投資者的現有贖回安排。	請參閱本發售通函第111至114頁「策略」一節所載有關流動性風險管理的資料。 基金單位將根據不時規管香港聯交所的規則在香港聯交所買賣。 基金單位持有人並無就其不時獲得的基金單位擁有贖回權。有關更多詳情，請參閱本發售通函第56、94及254頁。
(i) 投資者直接或間接承擔的所有費用、收費及開支以及所承擔最大金額的說明。	請參閱本發售通函第21至23頁「若干費用及收費」一節所載資料。
(j) 另類投資基金經理確保公平對待投資者的方式說明，以及如若投資者獲得優惠待遇或獲得優惠待遇的權利，則說明有關優惠待遇、獲得有關優惠待遇的投資者類型以及(倘相關)彼等與另類投資基金或另類投資基金經理的法律或經濟聯繫。	招商局商業房託基金擁有一類基金單位。所有基金單位將於香港聯交所上市並將供所有潛在投資者按相同條款及條件買賣。 於若干情況下，招商局商業房託基金可於招商局商業房託基金於香港聯交所上市後發行基金單位，價格或會較基金單位持有人收購基金單位的價格有所折讓。有關更多資料，請參閱本發售通函第246及247頁「上市後進一步發行基金單位」一節所載資料。

	<u>向投資者披露</u>	<u>交叉參照及相關評論</u>
(k)	第22條所指的最近期年報。	由於招商局商業房託基金尚未刊發其第一份年報，故此條規定不適用。
(l)	發行及出售基金單位或股份的程序及條件。	請參閱本發售通函第250至254頁「發行基金單位及／或可換股工具」一節所載資料。
(m)	根據第19條，另類投資基金的最近期資產淨值或另類投資基金單位或股份的最近期市價。	於本發售通函日期，招商局商業房託基金的資產淨值尚無法獲得，潛在投資者可按本發售通函首頁所列金額購買招商局商業房託基金的基金單位。
(n)	另類投資基金的歷史表現(如有)。	於本發售通函日期，招商局商業房託基金的歷史表現尚無法獲得。
(o)	主要經紀的身份以及另類投資基金與其 主要經紀的任何重大安排、與之相關的 利益衝突的管理方式、與託管人合 約中有關可能轉讓及再利用另類投資 資金資產的規定的描述以及有關可能 向任何主要經紀轉移責任的資料。	房託管理人並非另類投資基金經理指令 所界定的非歐洲經濟區另類投資基金 經理，因此其無須就招商局商業房託 基金委任主要經紀。

	向投資者披露	交叉參照及相關評論
(p)	有關如何以及何時披露以下資料的描述。	作為招商局商業房託基金更廣泛企業管治的一部分，其已成立披露委員會，負責審閱有關向基金單位持有人披露資料及發佈公告有關的事宜。有關進一步資料，請參閱本發售通函第242至243頁。
	<ul style="list-style-type: none">● 由於流動性差而需要進行特殊安排的另類投資基金資產的百分比；● 管理另類投資基金流動性的任何新安排；● 另類投資基金的當前風險狀況及另類投資基金經理為管理該等風險而採用的風險管理系統；● 另類投資基金經理代表另類投資基金可能採用的最大槓桿水平的任何變動以及再利用抵押品或根據槓桿安排授出的任何擔保的任何權利；及● 該另類投資基金所採用的槓桿總額。	



招商局商業房託基金
China Merchants Commercial REIT