

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



招商局商業房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01503)

由

招商局置地資管有限公司
管理

公告

(1) 持續關連人士交易

及

(2) 基金單位持有人特別大會通告及
暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的
獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

持續關連人士交易

由於2019年關連人士交易豁免將於2021年12月31日屆滿，並考慮到招商租賃以及營運及物業管理交易的常規、普通及持續性質，招商局商業房託基金（通過管理人）於2021年12月9日(i)與瑞嘉訂立招商租賃框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管招商租賃的框架條款；及(ii)與瑞嘉訂立營運及物業管理框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管營運及物業管理交易的框架條款。

於通函所載第1及2項普通決議案分別獲通過後，招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議方可作實。

管理人擬透過基金單位持有人特別大會的普通決議案尋求獨立基金單位持有人的審批，以批准截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的招商租賃框架協議、招商租賃框架協議項下的招商租賃、營運及物業管理框架協議、營運及物業管理框架協議項下的營運及物業管理交易以及各自所適用的建議年度上限。

基金單位持有人特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

上文詳情於通函作更詳盡描述，通函預期將於2021年12月10日寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人特別大會或其任何續會謹訂於2021年12月29日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳(1-3)舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)通函第N-1至N-3頁所載基金單位持有人特別大會通告載列的普通決議案。

為釐定基金單位持有人出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的資格，基金單位持有人登記名冊將於2021年12月23日(星期四)至2021年12月29日(星期三)(包括首尾兩日)暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位過戶手續。

1. 持續關連人士交易

1.1. 背景

於2019年獲得招商局商業房託基金的授權時，管理人已就招商局商業房託基金的若干持續關連人士交易提出豁免申請，而證監會已同意豁免其嚴格遵守房託基金守則第八章(「**2019年關連人士交易豁免**」)。有關2019年關連人士交易豁免(將於2021年12月31日屆滿)的詳情，於發售通函「關連人士交易—有關若干關連人士交易及關連人士的豁免」一節作更詳盡描述。

於2020年12月4日，房託基金守則已作修訂，以使(其中包括)適用於房託基金的關連人士交易規定與香港聯交所上市公司規定基本一致。於房託基金守則變更後，除房託基金守則或證監會不時頒佈的指引另行規定外，所有房託基金的關連人士交易將於適當可行範圍內，參考上市規則第十四A章適用於上市公司的規定加以規限，包括若干關連人士交易是否屬持續關連人士交易、可獲得豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、申報、年度審閱及其他規定。所有預先存在豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或直至另行修訂或撤銷。

由於2019年關連人士交易豁免將於2021年12月31日屆滿，招商局商業房託基金的持續關連人士交易(其為2019年關連人士交易豁免的事項)將於屆滿後參考房託基金守則第八章及上市規則第十四A章(根據房託基金守則第2.26條適當修改)加以規限。

該等持續關連人士交易的類別如下：

- (a) 作為招商局商業房託基金集團的日常及一般業務過程一部分，招商關連人士集團的成員公司與招商局商業房託基金集團的成員公司已經或將會不時就招商局商業房託基金物業進行租賃交易(「招商租賃」)；及
- (b) 作為招商局商業房託基金集團的日常及一般業務過程一部分，招商關連人士集團成員公司與招商局商業房託基金集團成員公司就提供有關招商局商業房託基金物業的營運管理服務及物業管理服務已經或將會不時訂立或重續有關交易(包括營運管理協議及物業管理協議)(「營運及物業管理交易」)。將營運及物業管理交易合併設定在一個年度上限內，乃是由於這些交易具有類似的支出性質。由於招商關連人士集團可能會因內部組織架構調整而更改委託授權安排，因此，單一年度上限可以在不損害招商局商業房託基金及基金單位持有人的情況下提供足夠的靈活性。

1.2. 與招商關連人士集團訂立招商持續關連人士交易

1.2.1. 招商租賃框架協議

由於2019年關連人士交易豁免將於2021年12月31日屆滿，並考慮到招商租賃的常規、普通及持續性質，招商局商業房託基金(透過管理人)於2021年12月9日與瑞嘉訂立招商租賃框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管招商租賃的框架條款。招商租賃框架協議須待通過第1項普通決議案後方可作實。根據該協議，瑞嘉有義務促使招商關連人士集團的相關成員按照招商租賃框架協議所設想的方式簽訂相關書面協議。瑞嘉有必要的權力促使招商關連人士集團的每個成員履行該等義務，並且在出現任何不遵守規定的情況時，瑞嘉是一個具有實質意義的實體。

招商租賃框架協議的主要條款如下：

訂約方： (1) 管理人(代表招商局商業房託基金集團)
 (2) 瑞嘉

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

招商局商業房託基金集團及招商關連人士集團的相關成員公司須按一般商業條款訂立單獨的書面協議，有關條款將以個別基準及公平原則磋商，屬公平合理並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

年期： 自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三(3)年。

定價政策： 該等交易應收租金須基於相同樓宇內類似規模及類似性質的物業當時的市場租金計算(如無，則參考鄰近地區)。

為確保招商租賃框架協議項下的各項交易均按當時的市場租金及一般商業條款訂立，各方同意管理人應於各項招商租賃首次訂立前或當其續訂時，安排招商局商業房託基金當時的總估值師對該等交易發表獨立意見。

1.2.2. 營運及物業管理框架協議

由於2019年關連人士交易豁免將於2021年12月31日屆滿，並考慮到營運及物業管理交易的常規、普通及持續性質，招商局商業房託基金(通過管理人)於2021年12月9日與瑞嘉訂立營運及物業管理框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管營運及物業管理交易的框架條款。營運及物業管理框架協議須待第2項普通決議案通過後方可作實。根據該協議，瑞嘉有義務促使招商關連人士集團的相關成員按照營運及物業管理框架協議所設想的方式簽訂相關書面協議。瑞嘉有必要的權力促使招商關連人士集團的每個成員履行該等義務，並且在出現任何不遵守規定的情況時，瑞嘉是一個具有實質意義的實體。

營運及物業管理框架協議的主要條款如下：

訂約方： (1) 管理人(代表招商局商業房託基金集團)

(2) 瑞嘉

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

招商局商業房託基金集團及招商關連人士集團的相關成員公司須按一般商業條款訂立單獨的書面協議，有關條款將以個別基準及公平原則磋商，屬公平合理並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益，且不得遜於向獨立第三方所提供者或可自獨立第三方所獲得者。

年期： 自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三(3)年。

服務範圍： **(1) 營運管理服務**

營運管理服務將包括(其中包括)：

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

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

(2) 物業管理服務

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

定價政策： 該等交易應收租金須基於其他服務供應商就類似規模和類似性質的物業提供的類似服務所收取的當時的市場價格計算。

其他合約條文： 載入若干合約條文以規定：

- (i) 招商關連人士集團各相關成員公司將在任何時候都按招商局商業房託基金的最佳利益行事，且以當時提供類似管理服務的信譽良好的物業管理人在中國相關地點為可比較的商業物業提供該等管理服務時所採用的謹慎、技能、審慎及勤勉的合理標準行事；
- (ii) 招商關連人士集團各相關成員公司將根據單獨的書面營運管理協議及/或物業管理協議的規定嚴格遵守管理人批准的匯報層級，並依據管理人的全權酌情意見行事；
- (iii) 招商關連人士集團各相關成員公司將落實管理人每年批准的年度業務計劃及預算，並各自盡最大努力達致上述經批准的年度業務計劃及預算所述的收益目標；及

- (iv) 倘出現任何有關招商局商業房託基金物業租賃或營銷的商機，而招商關連人士集團相關成員公司合理及真誠認為與招商蛇口構成或可能構成競爭，則招商關連人士集團有關成員公司將於就有關商機行事前向管理人轉介所有有關商機以待審批確認。

為確保營運及物業管理框架協議項下的各項交易均按當時的市場價格水平及一般商業條款訂立，各方同意管理人應於交易首次訂立前，或當交易續訂時，安排招商局商業房託基金當時的總估值師就各項有關交易的條款發表獨立意見。總估值師須參照專業的營運管理人和物業管理服務供應商為具有類似規模和性質的物業提供類似服務時的當時的市場價格水平及條款，以評估每項該等交易的條款是否公平合理及按照一般商業條款訂立。

總估值師(為專門提供多個資產類別(包括房地產及股本證券)估值諮詢具備良好的往績記錄的顧問公司)擁有中國主要城市營運管理服務或物業管理服務方面的多個服務供應商所不時提供實際應收費用及條款的源數據，有關資料將涵蓋現有物業所在的深圳市南山區的市場數據，且有關資料為於交易首次訂立前或當其重續時的12個月期間內。負責就此提供獨立意見的人士，亦應具備多年估值及企業諮詢行業的豐富經驗，因此，管理人認為(i)總估值師是評估日後各項營運及物業管理交易項下的應收費用及條款的勝任及合適的人選；(ii)源數據(即以當前市場價格水平及條款進行的實際交易)是充足的參考資料；(iii) 12個月期間(於該交易首次訂立前或當其重續時)屬公平合理，因為有關服務合約仍屬有效及仍在營運中；及(iv)就進行所需評估而言，擁有上述行業數據的總估值師是合適的人選。

1.3. 歷史交易金額及年度上限

(a) 招商租賃

下表載列截至2019年及2020年12月31日止兩個年度以及截至2021年10月31日止十個月，招商局商業房託基金集團就現有物業的招商租賃自招商關連人士集團收取的歷史交易金額總額，以及截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年，招商局商業房託基金集團將就有關招商租賃自招商關連人士集團收取的最高年度總金額：

歷史交易金額(約數)			年度上限		
截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至2021年 10月31日 止十個月 (人民幣元) (未經審核)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣元)
5,716,000	85,053,000	88,118,000	114,200,000	122,194,000	130,748,000

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，招商租賃的建議新年度上限經參考基礎金額並作出以下假設後釐定：(a)每年每平方米租金增加3%，以迎合現行市場租金可能出現上漲的情況；(b)截至2022年12月31日止年度總租賃面積增加5%以及截至2023年及2024年12月31日止兩個年度總租賃面積每年增加4%，因考慮到在招商租賃框架協議期間可能訂立新的招商租賃的情況。基礎金額乃根據年化截至2021年10月31日止十個月收取來自招商關連人士集團的歷史招商租賃金額以及於2021年10月31日出租給招商關連人士集團47,711平方米的總面積而釐定。

(b) 營運及物業管理交易

下表載列截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年以及截至2021年10月31日止十個月，招商局商業房託基金集團就現有物業的營運及物業管理交易支付予招商關連人士集團的歷史交易金額總額，以及截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年，招商局商業房託基金集團將就營運及物業管理交易支付予招商關連人士集團的最高年度總金額：

歷史交易金額(約數)			年度上限		
截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至2021年 10月31日 止十個月 (人民幣元) (未經審核)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣元)
6,361,000	64,399,000	59,369,000	82,987,000	89,610,000	91,814,000

誠如發售通函所披露，營運管理費按每月租金收入及資本開支(具體為每月租金收入5%以及裝修及改造相關的半年資本開支2.5%)計算，而物業管理費則按向租戶收取的若干物業管理費及收費的某一百分比(具體為每月收取的費用及開支(空調費及推廣費除外)以及停車費的總額12%)計算(當前費用固定為每年人民幣650,000元的花園城除外)。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，營運及物業管理交易的建議新年度上限乃經參考基礎金額並作出以下假設後釐定：(a) (就營運管理而言)與就上述招商租賃所假設的每平方米租金及總租賃面積相同的增幅，而就截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，加上有關計劃資本開支付款的額外費用；及(b) (就物業管理而言)與就招商租賃所假設的總租賃面積相同的增幅，並進一步假設每年物業管理費增加5%，以應對開支可能增加的情況(經考慮成本及工資的通脹壓力)。

基礎金額乃根據年化截至2021年10月31日止十個月支付予招商關連人士集團的歷史營運及物業管理交易金額以及於2021年10月31日出租給招商關連人士集團47,711平方米的總面積而釐定。

1.4. 進行交易的理由及裨益

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

根據信託契約及房託基金守則，管理人負責確保招商局商業房託基金物業得到專業管理。自招商局商業房託基金首次公開發售以來，營運管理人及物業管理人已獲委任，並且於管理人的全面管理及監督下，經營、維護及管理現有物業。管理人定期監督及檢討營運管理人及物業管理人的表現，並信納彼等將繼續提供專業服務，有效及高效地管理該等物業。管理人預期招商局商業房託基金集團將繼續與招商關連人士集團訂立營運及物業管理交易，以確保持續及高效的業務發展。雖然營運管理服務和物業管理服務目前分別由營運管理人和物業管理人提供，但部分或全部服務可能會根據其內部組織調整而委託給招商關連人士集團的其他成員。儘管有這些潛在的名義上的變化，管理人仍預期服務水平的標準和營運的一致性將與過往招商關連人士集團所提供的無異。因此，任命營運管理人和物業管理人的理由及裨益將同樣適用於任命招商關連人士集團的任何其他成員來提供相同的服務。

1.5. 監管影響

於本公告日期，瑞嘉(為主要基金單位持有人，持有400,332,310個基金單位，佔當時已發行基金單位約35.49%)為招商局商業房託基金的關連人士(定義見房託基金守則第八章及上市規則第十四A章(根據房託基金守則第2.26條適當修改))。因此，招商租賃框架協議項下的招商租賃以及營運及物業管理框架協議項下的營運及物業管理交易構成招商局商業房託基金的關連人士交易。

由於按適用於招商租賃框架協議項下之招商租賃的年度上限計算的適用百分比率多於一項超過5%，有關交易及其適用的建議年度上限須遵守房託基金守則及／或上市規則第十四A章(根據房託基金守則第2.26條適當修改)項下的獨立基金單位持有人批准、公告、申報、年度審閱及其他規定。因此，有關招商租賃須待第1項普通決議案通過後方可作實。

由於按適用於營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易的年度上限計算的最高適用百分比率超過5%，有關交易及其適用的建議年度上限須遵守房託基金守則及／或上市規則第十四A章(根據房託基金守則第2.26條適當修改)項下的獨立基金單位持有人批准、公告、申報、年度審閱及其他規定。因此，有關營運及物業管理交易須待第2項普通決議案通過後方可作實。

由於非執行董事黃均隆先生、劉寧女士及余志良先生各自於招商蛇口及／或其聯繫人任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自已於批准招商租賃框架協議與營運及物業管理框架協議以及其適用之年度上限的相關董事會決議案放棄投票。

1.6. 內部監控

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，且以符合房託基金守則的條款進行。根據房託基金守則的規定(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。

管理人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及專業意見(若適用)。管理人亦須於其內部審核計劃內載入對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。作為一般規則，管理人將向審核委員會闡明所有關連人士交易均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利益。

1.7. 審閱及匯報

根據房託基金守則第8.7A段及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(根據房託基金守則第2.26條適當修改)，招商持續關連人士交易將須遵守以下審閱及匯報程序：

1.7.1. 由獨立非執行董事進行年度審閱

獨立非執行董事須每年審閱招商持續關連人士交易，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時，按照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管理人的內部程序(如有)及公平的條款進行，且符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

1.7.2. 核數師的審閱程序

就各相關財政年度而言，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招商持續關連人士交易履行若干審閱程序。核數師其後須在招商局商業房託基金的核數師報告中，根據其所履行的工作向管理人報告實際發現，並確認彼等是否注意到任何事宜致使彼等認為任何交易：

- (i) 未經管理人董事會批准(包括全體獨立非執行董事的批准)；
- (ii) 並無於所有重大方面符合招商局商業房託基金的定價政策；
- (iii) 並非於所有重大方面均按照相關協議的條款訂立；及
- (iv) 已超過其適用年度限額。

管理人須於招商局商業房託基金的年報付印前最少10個營業日向證監會呈交核數師報告副本。

1.7.3. 核數師查閱賬冊及記錄

管理人須允許，並須促使招商持續關連人士交易的訂約方允許核數師及獨立非執行董事充分查閱彼等各自的記錄，以便對該等交易作出報告。

1.7.4. 通知證監會

倘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本公告上文第1.7.1及／或1.7.2節所載事宜，須立即知會證監會並刊發公告。證監會或會要求管理人重新遵守公告及基金單位持有人批准的規定，並可能施加額外條件。

1.7.5. 年度報告

每項關連交易的簡短摘要，包含上市規則第14A.71和14A.72條規定的信息，應載入招商局商業房託基金的年度報告中。

1.8. 訂約方資料

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

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

於本公告日期，瑞嘉為招商蛇口的全資附屬公司，營運管理人及物業管理人分別由招商蛇口間接持有51.16%的股份。招商蛇口為於深圳證券交易所上市的知名國有企業(股份代號：001979.SZ)及招商局集團的旗艦附屬公司之一。招商蛇口一直積極於中國開發、銷售及管理各種類型物業。

2. 意見及推薦建議

2.1. 持續關連人士交易

誠如本公告第1.5節所述，訂立招商租賃框架協議項下的招商租賃以及營運及物業管理框架協議項下的營運及物業管理交易以及各自所適用的建議年度上限須獲得獨立基金單位持有人批准。

根據上市規則第14A.40條，董事會已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，就有關事項向獨立基金單位持有人提供建議。根據上市規則第14A.44條，獨立財務顧問已獲委任，以根據上市規則第14A.45條就招商持續關連人士交易相關事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人作出推薦建議。

2.1.1. 獨立財務顧問

獨立財務顧問已確認其認為：

- (a) 招商租賃框架協議與營運及物業管理框架協議各自的條款以及招商租賃與營運及物業管理交易的基準(包括建議新年度上限及達至建議新年度上限的基準)就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 招商租賃以及營運及物業管理交易各自：(i)於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行，與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致，並符合房託基金守則及信託契約；(ii)將按現時及日後公平釐定的條款及按正常商業條款進行；及(iii)屬公平合理並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

閣下務請垂注通函附錄二載列的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問的意見及推薦建議(包括達致其意見的原因、所作主要假設及達致意見時所考慮的因素)。

2.1.2. 獨立董事委員會

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後認為：

- (i) 招商租賃框架協議與營運及物業管理框架協議各自的條款以及招商租賃與營運及物業管理交易的基準(包括建議新年度上限及達至建議新年度上限的基準)就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益；及
- (ii) 招商租賃以及營運及物業管理交易各自：(i)於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行，與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致，並符合房託基金守則及信託契約；(ii)將按現時及日後公平釐定的條款及按正常商業條款進行；及(iii)屬公平合理並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准招商租賃、營運及物業管理交易以及其各自所適用建議年度上限的第1至2項普通決議案。

閣下務請垂注通函附錄一所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會的意見及推薦建議。

2.1.3. 董事會

董事會(包括獨立非執行董事，但不包括本公告第1.5節所述就相關董事會決議案放棄投票的董事)認為招商租賃以及營運及物業管理交易構成招商局商業房託基金日常營運不可或缺的組成部分。尤其是自招商局商業房託基金上市以來，營運管理人及物業管理人一直為管理人管理現有物業的重要代表。

董事會認為：

- (i) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議各自的條款及其建議年度上限屬公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益；
- (ii) 招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議各自按正常商業條款訂立，其項下交易將按公平原則進行；及
- (iii) 各招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致，並符合房託基金守則及信託契約。

因此，董事會建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准招商持續關連人士交易及其所適用建議年度上限的第1及2項普通決議案。

2.1.4. 受託人

基於且完全依據：(a)本函件所載的董事會意見及管理人所提供的資料及保證；(b)通函附錄一所載獨立董事委員會函件；及(c)通函附錄二所載獨立財務顧問函件，受託人經考慮其載於信託契約及房託基金守則的職責後：

- (i) 不反對訂立各招商持續關連人士交易；
- (ii) 認為各招商持續關連人士交易與招商局商業房託基金的投資目標及策略一致，並符合房託基金守則及信託契約；及
- (iii) 認為各招商持續關連人士交易按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

受託人的確認意見僅為遵守房託基金守則第8.7D條而作出，故不應視為受託人就招商持續關連人士交易的裨益或通函中作出或披露的任何陳述或資料而作出推薦建議或表述。除為履行其於信託契約及房託基金守則所載的誠信責任外，受託人並無就招商持續關連人士交易的裨益或影響作出任何評估。因此，受託人敦促所有基金單位持有人(包括對招商持續關連人士交易之裨益或影響存有任何疑問者)考慮獨立財務顧問函件並尋求彼等各自的財務或其他專業意見。

3. 基金單位持有人特別大會及暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

基金單位持有人特別大會或其任何續會謹訂於2021年12月29日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳(1-3)舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)通函第N-1至N-3頁所載基金單位持有人特別大會通告載列的普通決議案。

為釐定基金單位持有人出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的資格，基金單位持有人登記名冊將於2021年12月23日(星期四)至2021年12月29日(星期三)(包括首尾兩日)暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位過戶登記。對尚未名列基金單位持有人登記名冊的基金單位持有人而言，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有已正式填妥的基金單位過戶表格連同相關基金單位證書，必須於2021年12月22日(星期三)下午四時三十分前送達招商局商業房託基金的香港基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

4. 釋義

除另有指明者外，於本公告內所用詞語應具有以下涵義：

「2019年關連人士交易豁免」	指	如發售通函所述，證監會授出豁免招商持續關連人士交易嚴格遵守房託基金守則第八章的規定。
「聯繫人」	指	具有房託基金守則所賦予該詞的涵義。
「審核委員會」	指	管理人的審核委員會。
「董事會」	指	董事會。
「主席」	指	董事會主席。
「通函」	指	預計於2021年12月10日派發予基金單位持有人的招商局商業房託基金通函。
「招商關連人士集團」	指	因其與管理人或瑞嘉(即主要基金單位持有人)的關係而屬招商局商業房託基金關連人士之人士。
「招商持續關連人士交易」	指	招商租賃以及營運及物業管理交易。
「招商租賃框架協議」	指	管理人(代表招商局商業房託基金集團)與瑞嘉所訂立日期為2021年12月9日的框架協議，其載列2022年1月1日至2024年12月31日期間規管招商租賃的框架條款。
「招商租賃」	指	具有本公告第1.1條所賦予該詞的涵義。
「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	招商局商業房託基金及其附屬公司。
「招商局商業房託基金物業」	指	招商局商業房託基金不時擁有的物業，無論是透過受託人直接持有或透過一間或多間特別目的投資工具或聯營實體(如適用)間接持有。

「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。
「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(股票代碼：001979.SZ)。
「關連人士」	指 具有房託基金守則所賦予該詞的涵義。
「數碼大廈」	指 數碼大廈，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)。
「董事」	指 管理人的董事。
「基金單位持有人特別大會」	指 基金單位持有人將於2021年12月29日(星期三)假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳(1-3)召開的基金單位持有人特別大會。
「基金單位持有人特別大會通告」	指 通函內所載有關考慮並酌情批准將於基金單位持有人特別大會上提呈普通決議案的基金單位持有人特別大會通告。
「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，為招商蛇口的全資附屬公司。
「現有物業」	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，「現有物業」指其中任何一處物業。
「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。

「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樞紐。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「獨立董事委員會」	指	董事會就招商持續關連人士交易向獨立基金單位持有人提供意見而設立的獨立委員會。
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下所界定第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。
「獨立非執行董事」	指	管理人的獨立非執行董事。
「獨立基金單位持有人」	指	於有關交易中擁有重大利益(定義見房託基金守則第8.7F段)的基金單位持有人以外的基金單位持有人。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或修改，根據房託基金守則第2.26條適當修改)。
「管理人」	指	招商局置地資管有限公司，為招商局商業房託基金的管理人。
「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。
「發售通函」	指	招商局商業房託基金日期為2019年11月28日的發售通函。
「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，為管理人的直接全資附屬公司及招商置地的間接全資附屬公司。

「營運及物業管理框架協議」	指	管理人(代表招商局商業房託基金集團)與瑞嘉所訂立日期為2021年12月9日的框架協議，當中載列2022年1月1日至2024年12月31日期間規管營運及物業管理交易的框架條款。
「營運及物業管理交易」	指	具有本公告第1.1條所賦予該詞的涵義。
「營運管理協議」	指	營運管理人與境內項目公司所訂立日期為2019年11月22日的營運管理協議，內容有關就現有物業提供若干營運管理服務。
「營運管理服務」	指	具有本公告第1.2.2條所賦予該詞的涵義。
「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，於本公告日期，招商蛇口間接持有其51.16%的股份。
「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當時已發行及發行在外基金單位不少於10%的基金單位持有人。
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言(除非另有指明)，不包括香港、澳門及台灣。
「境內項目公司」	指	現有物業的各直接擁有人，「境內項目公司」指其中任何一間公司。
「物業管理協議」	指	物業管理人與各境內項目公司所訂立日期為2019年11月22日的物業管理協議，內容有關就現有物業提供若干物業管理服務。

「物業管理服務」	指	具有本公告第1.2.2條所賦予該詞的涵義。
「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，於本公告日期，招商蛇口間接持有其51.16%的股份。
「基金單位持有人登記名冊」	指	基金單位持有人登記名冊。
「房託基金」	指	房地產投資信託基金。
「房託基金守則」	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。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準)。
「特別目的投資工具」	指	特別目的投資工具。
「主要基金單位持有人」	指	有權於任何基金單位持有人大會上行使或控制行使10%或以上表決權的基金單位持有人。
「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)。

「信託契約」	指	受託人(以招商局商業房託基金受託人的身份)與管理人所訂立日期為2019年11月15日組成招商局商業房託基金的信託契約(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。
「基金單位」	指	招商局商業房託基金的基金單位。
「基金單位持有人」	指	任何登記為基金單位持有人的人士。
「%」	指	百分比。

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

香港，2021年12月9日

於本公告日期，管理人的董事會包括非執行董事黃均隆先生(主席)、余志良先生及劉寧女士；執行董事郭瑾先生以及獨立非執行董事林華先生、林晨先生及黃浣菁女士。