

此乃要件，請即處理。  
如有疑問，請諮詢專業意見。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或獲准從事證券買賣的註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的招商局商業房託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或部分內容而產生或因依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條獲認可之香港集體投資計劃)  
(股份代號：01503)

由  
招商局置地資本管理有限公司  
管理

### (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

致基金單位持有人函件載於本通函第8至25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第26至27頁，當中載有其致獨立基金單位持有人的意見。獨立財務顧問函件載於本通函第28至49頁，當中載有其致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見。

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)舉行基金單位持有人特別大會，召開大會的通告載於本通函第N-1至N-3頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，務請按隨附委任代表表格所印列指示將表格填妥，並儘快交回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)，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，委任代表表格將視作已撤銷論。

#### 基金單位持有人特別大會的預防措施

在基金單位持有人特別大會上，為預防及控制新型冠狀病毒傳播而將採取的措施，請參閱本通函第1頁，包括：

- 如有必要，限制基金單位持有人特別大會的與會人數，以避免過度擁擠
- 強制體溫篩查／檢測
- 提交健康申報表
- 於任何時候必須佩戴外科口罩
- 不會分發食品及飲品

任何人士如不遵守預防措施，可能會被拒絕進入基金單位持有人特別大會會場。招商局商業房託基金謹此提醒基金單位持有人，彼等可委任基金單位持有人特別大會主席為其代表於基金單位持有人特別大會上就有關決議案投票，而毋須親身出席基金單位持有人特別大會。

---

## 目 錄

---

基金單位持有人特別大會的預防措施 .....	1
釋義 .....	2
致基金單位持有人函件 .....	8
(1) 緒言 .....	8
(2) 持續關連人士交易 .....	9
(3) 於基金單位持有人特別大會表決 .....	20
(4) 意見及推薦建議 .....	21
(5) 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 .....	24
附錄一 獨立董事委員會函件 .....	26
附錄二 獨立財務顧問函件 .....	28
附錄三 一般資料 .....	50
基金單位持有人特別大會通告 .....	N-1

## 基金單位持有人特別大會的預防措施

鑒於新型冠狀病毒疫情在全球各地蔓延，預防及控制疫情傳播的規定加強，管理人鼓勵基金單位持有人透過委任基金單位持有人特別大會主席為其代表從而行使投票權以取代親身出席基金單位持有人特別大會。務請注意，基金單位持有人毋須親身出席基金單位持有人特別大會以行使投票權。

委任代表表格附於本通函，並可於招商局商業房託基金的網站(<http://www.cmcreit.com>)或披露易(<http://www.hkexnews.hk>)另行下載。代表委任表格最遲須於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時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)，方為有效。

管理人將於基金單位持有人特別大會實施以下預防措施：

- 基金單位持有人特別大會將作出座位安排，以減少與會者之間的接觸。因此，或只能容納有限的基金單位持有人出席；
- 強制體溫篩查／檢測；
- 各基金單位持有人或受委代表須(i)於接待處填妥健康申報表；及(ii)在獲准進入會場前及在出席基金單位持有人特別大會期間須全程佩戴自備的外科口罩。會場將不會提供外科口罩。任何人士如不遵從以上規定均不得進入會場；及
- 將不會提供食品及飲品。

管理人將密切關注形勢發展並保留於適當情況下採取進一步措施的權利。由於預防措施可能導致登記程序有所延遲，因此建議將出席基金單位持有人特別大會的基金單位持有人及受委代表提早到達基金單位持有人特別大會會場。管理人敬請各基金單位持有人及受委代表的理解及配合，以減低新型冠狀病毒社區傳播的風險。

---

## 釋 義

---

除另有指明者外，於本通函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。
「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	具有本通函第2.1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。

---

## 釋 義

---

「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	本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。

---

## 釋 義

---

「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。
「最後可行日期」	指	2021年12月7日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期。
「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。

---

## 釋 義

---

「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	具有本通函第2.1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	具有本通函第2.2.2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，於最後可行日期，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。

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言(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	具有本通函第2.2.2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，於最後可行日期，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	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)。



---

## 釋 義

---

「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。



**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

管理人的董事：

主席兼非執行董事

黃均隆先生

執行董事

郭瑾先生

非執行董事

劉寧女士

余志良先生

獨立非執行董事

林華先生

林晨先生

黃浣菁女士

管理人註冊辦事處：

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

26樓2603-2606室

敬啟者：

**(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**

## 1. 緒言

茲提述招商局商業房託基金日期為2021年12月9日有關招商持續關連人士交易的公告。本通函旨在向閣下提供有關須獲基金單位持有人批准事項的資料，並送達基金單位持有人特別大會通告。

## 2. 持續關連人士交易

### 2.1. 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的物業進行租賃交易(「**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，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。

### 2.2. 與招商關連人士集團訂立招商持續關連人士交易

#### 2.2.1. 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(通過管理人)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現行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。

### 2.2.2. 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。



2.3. 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	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 10月31日止十個月	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度	截至2024年 12月31日止年度
(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
(經審核)	(經審核)	(未經審核)			
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、

## 致基金單位持有人函件

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	截至2020年	截至2021年	截至2022年	截至2023年	截至2024年
12月31日止年度	12月31日止年度	10月31日止十個月	12月31日止年度	12月31日止年度	12月31日止年度
(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
(經審核)	(經審核)	(未經審核)			
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開支的某一百分比(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。

### 2.4. 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。

### 2.5. 監管影響

於最後可行日期，瑞嘉(即持有400,332,310個基金單位(相當於當時已發行基金單位約35.49%)的主要基金單位持有人)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。

### 2.6. 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。

### 2.7. 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：

#### 2.7.1. 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)及公平合理的條款進行,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。

### **2.7.2. 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) 未獲管理人董事會批准(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。

### **2.7.3. 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。

### 2.7.4. 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通函上文第2.7.1.及／或2.7.2各節所載事宜，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。

### 2.7.5. 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。

## 2.8. 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的資產，為基金單位持有人帶來收益。

於最後可行日期，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(股票代碼：001979.SZ)及招商局集團的旗艦附屬公司之一。招商蛇口一直積極於中國開發、銷售及管理各種類型物業。

## 3. 於基金單位持有人特別大會表決

根據信託契約及房託基金守則，於任何會議上，提呈以於會議上表決的決議案應以投票方式進行表決(除非主席真誠決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決)，投票結果(或在上述情況下的舉手表決)將視作會議的決議。建議的普通決議案將於基金單位持有人特別大會上以投票方式進行表決。



---

## 致基金單位持有人函件

---

根據信託契約及房託基金守則，倘任何基金單位持有人於任何決議案中擁有重大權益，且該權益有別於其他所有基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須就有關決議案放棄投票，且不被計入基金單位持有人特別大會的法定人數。

招商關連人士集團成員公司為或可能不時成為招商租賃及／或營運及物業管理交易的訂約方，因此於批准招商租賃以及營運及物業管理交易的第1項及第2項普通決議案中擁有重大權益，且有關權益有別於其他基金單位持有人的權益。

因此，倘任何招商關連人士集團成員公司為基金單位持有人，該人士將須就第1項至第2項普通決議案放棄投票。於最後可行日期，瑞嘉持有400,332,310個基金單位(相當於已發行基金單位約35.49%)，因而須就第1項及第2項普通決議案放棄投票。

非執行董事余志良先生同時在招商蛇口及／或其聯繫人任職，為避免任何實際或潛在的利益衝突，余先生將放棄就第1項至第2項普通決議案的投票。

除瑞嘉及余志良先生外，於最後可行日期，據管理人所深知、全悉及確信，管理人並不知悉任何其他基金單位持有人須於或將於基金單位持有人特別大會上就批准招商持續關連人士交易的第1項至第2項普通決議案放棄投票。

#### 4. 意見及推薦建議

##### 4.1. 持續關連人士交易

誠如本通函上文第2.5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的批准。

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。

#### 4.1.1. 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。

閣下務請垂注本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)。

#### 4.1.2. 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。

閣下務請垂注本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。

### 4.1.3. 董事會

董事會(包括獨立非執行董事，但不包括本通函第2.5.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。

#### 4.1.4. 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)本通函附錄一所載的獨立董事委員會函件；及(c)本通函附錄二所載的獨立財務顧問函件，受託人經考慮其載於信託契約及房託基金守則的職責後：

- (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本通函中作出或披露的任何陳述或資料而作出推薦建議或表述。除為履行其於信託契約及房託基金守則所載的職責外，受託人並無就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。

### 5. 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)本通函第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

---

## 致基金單位持有人函件

---

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。

倘閣下於2021年12月29日(星期三)於基金單位持有人名冊記錄為基金單位持有人，則可出席並於基金單位持有人特別大會上投票。本通函隨附基金單位持有人特別大會通告(請參閱本通函第N-1至N-3頁)及供基金單位持有於基金單位持有人特別大會使用的代表委任表格。

閣下的投票非常重要。因此，不論閣下是否計劃親身出席基金單位持有人特別大會，務請按隨附委任代表表格所列指示填妥、簽署及在該表格上填上日期，並將其交回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。委任代表表格應儘快填妥並交回，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，委任代表表格將視作已撤銷論。

此 致

招商局商業房託基金列位基金單位持有人 台照

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  
謹啟

2021年12月10日



**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

敬啟者：

### 招商局商業房託基金的持續關連人士交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就招商持續關連人士交易向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人的「致基金單位持有人函件」內，而本函件為通函中的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

獨立財務顧問已獲管理人委任，以就招商持續關連人士交易向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。獨立財務顧問的意見及推薦建議的詳情(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)均載於獨立財務顧問函件，其全文載於通函內。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後，吾等認同該等意見及推薦建議，並信納：

- (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致建議新年度上限的基準)對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

- (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。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成第1至2項普通決議案，以批准招商持續關連人士交易及其各自適用的建議年度上限。

此 致

招商局商業房託基金列位獨立基金單位持有人 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的管理人)  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
林華先生

獨立非執行董事  
林晨先生

獨立非執行董事  
黃浣菁女士

謹啟

2021年12月10日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司分別就招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議項下擬進行的持續關連人士交易致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

# ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

## 持續關連人士交易

### 緒言

吾等謹此提述，吾等已獲委任為獨立財務顧問，以分別就招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議項下擬進行的持續關連人士交易向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，其詳情載於招商局商業房託基金日期為2021年12月10日的通函（「通函」）所載的「致基金單位持有人函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

### 招商租賃框架協議

預計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第1項普通決議案通過後方可

作實。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公司履行該等義務，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

預計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(透過管理人)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。瑞嘉有義務促使招商關連人士集團的相關成員公司按照招商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公司履行該等義務，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。

### 監管影響

於最後可行日期，瑞嘉(即持有400,332,310個基金單位(相當於當時已發行基金單位約35.49%)的主要基金單位持有人)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招商租賃的年度上限計算的一項以上適用百分比率超過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。



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

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即林華先生、林晨先生及黃浣菁女士)已告成立，以考慮招商持續關連人士交易(包括相關建議年度上限)，並就(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是否屬公平合理，並符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益；及(b)招商租賃以及營運及物業管理交易各自是否：(i)於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行，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向獨立基金單位持有人提供意見及建議。

### 獨立財務顧問

浩德融資有限公司獨立於招商局商業房託基金、受託人、管理人、招商局商業房託基金的各主要持有人及招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議項下各相關人士。除與本次委任及其他相若委聘有關應付吾等的正常的專業服務費用外，並無存在任何據此吾等自上述人士收取任何費用或利益的安排。

作為獨立董事委員會、受託人及獨立基金單位持有人的獨立財務顧問，吾等的職務為就以下事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供獨立意見：

- (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是否屬公平合理，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；



- (b) 招商租賃以及營運及物業管理交易各自是否：(i)於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行，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；及
- (c) 獨立基金單位持有人應如何就第1項及第2項普通決議案作出投票以批准招商持續關連人士交易及其各自適用的建議年度上限。

吾等於通函日期前過去兩年，並無擔任招商局商業房託基金的獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，並鑒於吾等就受聘對招商持續關連人士交易(包括相關建議年度上限)發表意見而接受的酬金符合市場水平，並非以於基金單位持有人特別大會上順利通過普通決議案為條件以及吾等的委聘是按正常商業條款進行，故吾等獨立於招商局商業房託基金。

### 意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)招商租賃框架協議；(ii)營運及物業管理框架協議；(iii)招商局商業房託基金截至2019年及2020年12月31日止年度的年度報告(「2019年年度報告」及「2020年年度報告」)；(iv)招商局商業房託基金截至2021年6月30日止六個月的中期報告(「2021年中期報告」)；(v)信託契約；及(vi)通函所載的其他資料。除審閱上述文件外，吾等亦已與管理人的管理層(「管理層」)進行討論。

吾等亦已依賴通函所載或所提述及／或董事及管理層向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所提述及／或董事及管理層向吾等提供的所有陳述、資料、意見及聲明均經審慎及周詳查詢後始行合理作出，於作出時均屬真實、準確及完整，且直至基金單位持有人特別大會日期仍屬真實、準確及完整。董事及管理層共同及個別就有關陳述、資料、意見及聲明負上全部責任，包括根據上市規則及房託基金守則提供有關招商局商業房託基金的資料共同及個別負上全部責任。董事及管理層經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載的資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述具誤導成分。

吾等並無理由相信吾等賴以達致意見的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠的資料，以達致知情的見解並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就招商局商業房託基金的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮的主要因素及理由載列如下：

### 1. 招商局商業房託基金、管理人及瑞嘉的背景資料

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的資產，為基金單位持有人帶來收益。

於最後可行日期，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擁有51.16%權益。招商蛇口為於深圳證券交易所上市的知名國有企業(股票代碼：001979.SZ)及招商局集團的旗艦附屬公司之一。招商蛇口一直積極於中國開發、銷售及管理各種類型物業。

下表載列現有物業概要。

(未經審核)	新時代廣場	數碼大廈	科技大廈	科技 大廈二期	花園城	整體 出租率
位置			中國廣東省深圳市南山區			
物業	甲級寫字樓		寫字樓綜合體		購物中心	
總建築面積(平方米)	87,337	40,435	41,579	42,531	50,497	
於2021年9月30日的出租率(%)	91.9	73.3	100.0	81.3	88.4	87.6%
於2021年6月30日的出租率(%)	88.6	76.7	100.0	79.5	89.0	87.1%
於2020年12月31日的出租率(%)	91.9	72.9	83.7	74.4	91.5	84.3%
截至2021年6月30日止六個月 (「2021年上半年」)的租金收入 (人民幣百萬元)	62.0	20.7	26.2	24.3	47.8	
截至2020年12月31日止年度 (「2020財年」)的租金收入 (人民幣百萬元)	115.4	34.9	42.8	40.9	78.5	

誠如上表所示，在營運管理人的管理下，2021年9月30日的現有物業的整體出租率較2020年12月31日有所上升。

根據2021年中期報告，所有現有物業的租金於同期均有所增加，原因為與經濟復甦相關的辦公空間及零售物業的需求增加。僅供說明用途，由於出租率及租金變動的綜合影響，2021年上半年各現有物業的租金收入較2020財年各現有物業上升約7.5%至22.4%(以年化計)。據管理層所告知，現有物業的出租率及租金不受週期性或季節性因素影響。

## 2. 進行招商持續關連人士交易的理由及裨益

### 2.1 招商租賃框架協議

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。根據2020年年度報告及2021年中期報告，租金收入分別約為人民幣312.5百萬元及人民幣180.9百萬元。管理人對招商局商業房託基金的主要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。

根據2019年關連人士交易豁免，招商關連人士集團成員公司於招商局商業房託基金在2019年12月上市前一直自招商局商業房託基金集團租賃若干物業，而該等物業已被招商關連人士集團成員公司佔用作寫字樓。據管理層所告知，於2021年10月31日，招商關連人士集團根據招商租賃自招商局商業房託基金集團租賃20項物業，總建築面積約47,711平方米（相當於現有物業總樓面面積約18.2%）。

由於2019年關連人士交易豁免將於2021年12月31日屆滿，鑒於招商關連人士集團成員公司之間的若干租賃超過2019年關連人士交易豁免屆滿時，招商租賃框架協議將允許招商租賃繼續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。吾等已與管理人討論，並注意到管理人認為，訂立招商租賃框架協議將為招商局商業房託基金集團帶來靈活性，前提為招商租賃須於招商局商業房託基金集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行。

經考慮：

- (i) 2019年關連人士交易豁免將於2021年12月31日屆滿，而招商租賃框架協議的目的為訂明規管招商租賃條款的框架條款，自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年；
- (ii) 物業租賃是招商局商業房託基金集團的主要收入來源，招商租賃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；及
- (iii) 招商租賃框架協議將持續為招商局商業房託基金集團帶來靈活性，以有效率的方式與招商關連人士集團進行交易，

吾等認為，招商租賃框架協議項下擬定的招商租賃(i)於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行，並符合招商局商業房託基金的投資目標及策略；及(ii)符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

## 2.2 營運及物業管理框架協議

管理人對招商局商業房託基金的主要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。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於2019年12月首次公開發售以來，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、維護及管理該等現有物業。

為保持招商局商業房託基金的服務質素及標準，管理人須物色具備必要經驗及團隊支援的服務供應商(即：營運管理人或物業管理人)。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，以及進行有效及高效的管理。吾等亦注意到，營運管理人及物業管理人的主要人員至少有五年作為營運管理人及物業管理人進行經營的經驗。根據物業管理人及營運管理人控股公司招商局積餘產業運營服務股份有限公司(股票代碼：001914.SZ)的季度報告，於2021年9月30日，其於中國100多個城市管理超過215百萬平方米的物業。

為確保業務持續性及效率，管理人預期，鑒於有關管理人的穩定性可幫助保持現有物業的質素及標準以及租戶的信心及忠誠度。基於此背景，並鑒於(i)招商蛇口為於深圳證券交易所上市的知名國有企業(股票代碼：001979.SZ)及招商局集團的旗艦附屬公司之一；及(ii)上文所述招商局積餘產業運營服務股份有限公司的營運規模，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；繼續委任招商關連人士集團成員公司作為營運管理人及物業管理人符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的利益。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公司來提供相同的服務。

經考慮：

- (i) 2019年關連人士交易豁免將於2021年12月31日屆滿及管理人預期，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，以確保業務持續性及具效率；
- (ii) 營運及物業管理框架協議的目的為訂明規管營運及物業管理交易條款的框架條款，自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年；
- (iii) 營運及物業管理框架協議的服務範圍與2019年關連人士交易豁免項下的現有持續關連人士交易相同；及
- (iv) 訂立營運及物業管理框架協議將為招商局商業房託基金集團帶來靈活性，以具效率的方式與招商關連人士集團進行交易，

吾等認為，營運及物業管理框架協議項下擬進行的營運及物業管理交易(i)於招商局商業房託基金的一般及日常業務過程中進行，並符合招商局商業房託基金的投資目標及策略；及(ii)符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

### 3. 招商租賃框架協議條款分析

#### 3.1 招商租賃框架協議的主要條款

招商租賃框架協議的主要條款載於通函內「致基金單位持有人函件」的「2.2.1.招商租賃框架協議」一段。

#### 3.2 招商租賃框架協議的定價政策

根據招商租賃框架協議，招商局商業房託基金集團的相關訂約方會將招商局商業房託基金物業出租給招商關連人士集團的成員公司。根據招商租賃框架協議，就有關交易收取的費用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)。管理人確認，招商租賃將於招商局商業房託基金集團的日常及一般業務過程中進行，有關交易條款將按一般商業條款釐定。



於評估招商租賃框架協議的租金及條款是否屬公平合理時，吾等注意到，現有個別租賃協議項下的租金及條款已參考當時市場價格及條款後釐定，有關租金及條款乃根據交易首次訂立前或當其重續時招商局商業房託基金當時的現行總估值師對各有關交易進行的獨立估值釐定。

作為一項內部監控措施，為確保招商租賃框架協議項下的各項交易均按當時現行市場租金及一般商業條款訂立，招商租賃框架協議各方同意管理人應於各項招商租賃首次訂立前或當其重續時安排招商局商業房託基金當時的總估值師進行獨立估值（「租金政策」）。

有關現有招商租賃個別協議的條款，吾等已進行以下工作：

- (i) 吾等已自管理人獲取招商局商業房託基金與招商關連人士集團之間於2021年10月31日有效的所有現有租賃交易表，並隨機選取十項樣本租賃協議，涵蓋招商局商業房託基金與招商關連人士集團之間所訂立於2021年10月31日有效的現有租賃協議數量的50%。鑒於50%的樣本覆蓋率及若干樣本的租期將持續至2021年之後，吾等認為，所選樣本屬公平合理。

吾等亦已獲取招商局商業房託基金集團與獨立第三方就同一樓宇內（如無，則參考鄰近地區）類似大小及類似特質的物業的有關租賃協議。

根據以上樣本，吾等注意到：

- (a) 向招商關連人士提供的每平方米的租金對招商局商業房託基金有利，不遜於其向獨立第三方所提供者；及
- (b) 招商局商業房託基金集團與招商關聯人士集團所訂立的租賃協議其他條款（包括按金、支付條款、租賃期限及免租期）不遜於招商局商業房託基金集團與獨立第三方之間所訂立者。

- (ii) 吾等已獲得並審閱招商局商業房託基金當時的總估值師就該十項樣本租賃協議編製的獨立意見，並從獨立意見中注意到：(a)應付租金屬公平合理，且為於各招商租賃開始時類似地點可資比較物業的市場租金的一般範圍內；(b)各招商租賃乃按正常商業條款，由各訂約方經參考當時市場條款及條件後公平磋商釐定；及(c)各招商租賃乃按公平合理的條款進行，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。

我們自管理層進一步了解到，已自招商局商業房託基金當時的總估值師獲得招商局商業房託基金與招商關連人士集團之間所有現有招商租賃的獨立意見。

租金政策屬招商局商業房託基金的內部監控政策的一部分，據管理層確認，該政策將於2022年至2024年招商租賃框架協議期間內獲遵守。因此，吾等相信，招商租賃(i)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(ii)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。

### 3.3 本節結論

經考慮：

- (i) 提供予招商關連人士集團的條款對招商局商業房託基金有利，不遜於其向獨立第三方所提供者；及
- (ii) 招商租賃根據租金政策進行，據此，該政策於未來向招商關連人士集團出租招商局商業房託基金物業時將為招商局商業房託基金集團提供充足的監控措施，

吾等認為，(i)就獨立基金持有人而言，招商租賃框架協議的條款屬公平合理；(ii)招商租賃(a)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(b)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。



#### 4. 營運及物業管理框架協議主要條款分析

##### 4.1 營運及物業管理框架協議的主要條款

營運及物業管理框架協議的主要條款載於通函內「致基金單位持有人函件」的「2.2.2. 營運及物業管理框架協議」一段。

##### 4.2 營運及物業管理框架協議的定價政策

根據營運及物業管理框架協議，就有關交易收取的費用須按其他服務供應商就類似大小和類似特質的物業提供的類似服務所收取的當時現行市場價格計算。

##### 內部監控政策

作為一項內部監控措施，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現行市場價格水平及一般商業條款訂立，營運及物業管理框架協議各方同意管理人應於各項交易首次訂立前或當其重續時安排招商局商業房託基金當時的現行總估值師進行獨立估值。未來，管理人將委任擁有下文所述行業數據的總估值師（於交易首次訂立前或倘及當其重續時），經參考專業營運管理及物業管理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（即營運管理服務或物業管理服務）的當前市場價格水平及條款後，評估各項營運及物業管理交易的條款是否屬公平合理及按照一般商業條款訂立。

由於(i)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（特別是就管理人而言，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)；及(ii)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，吾等認為(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。

經考慮(i)營運及物業管理框架協議旨在訂明規管2022年至2024年營運及物業管理交易的框架條款；及(ii)本節上文所載的內部監控政策，吾等認為，營運及物業管理框架協議的定價政策屬公平合理。

#### 4.3 其他合約責任

有關協議包含若干合約條文，以規定：

- (i) 招商關連人士集團各相關成員公司將一直按招商局商業房託基金的最佳利益，根據當時提供類似管理服務的知名物業管理公司就位於中國相關位置的可資比較商業物業提供有關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) 招商關連人士集團各相關成員公司將根據另行訂立的書面營運管理協議及／或物業管理協議的條文嚴格遵守房託管理人批准的隸屬關係，並依據房託管理人的唯一指示行事；
- (iii) 招商關連人士集團各相關成員公司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) 倘出現任何有關招商局商業房託基金物業租賃或市場推廣的商機，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房託管理人報告所有有關商機以待審批確認。

經考慮上述合約條文，吾等認為，上述合約條文主要載列招商關連人士集團的責任，因此符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益。

#### 4.4 章節結論

經考慮：

- (i) 營運及物業管理框架協議的定價政策屬公平合理；及
- (ii) 合約條文符合招商局商業房託基金及基金單位持有人的整體利益，

吾等認為(i)就獨立基金單位持有人而言，營運及物業管理框架協議的條款屬公平合理；及(ii)營運及物業管理交易(a)將按現時及日後公平釐定的條款及按一般商業條款進行；及(b)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。

## 5. 招商租賃框架協議的歷史交易金額及年度上限

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如下：

歷史交易金額(概約)			年度上限		
截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至2021年 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 (附註)	85,053,000	88,118,000	114,200,000	122,194,000	130,748,000

附註：於2019年11月15日至2019年12月31日期間來自招商關連人士集團的租金收入。

誠如「致基金單位持有人」函件所載，有關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：

- (1) 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；及
- (2) 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的47,711平方米的租賃面積而釐定。

為評估招商租賃框架協議建議新年度上限是否公平合理，吾等與管理層討論招商局商業房託基金集團達致建議新年度上限所考慮的主要因素。吾等就此完成的工作載列如下：

- (i) 吾等已審閱管理層就截至2024年12月31日止三個年度的建議新年度上限所編製的計算表，並注意到招商租賃建議新年度上限的計算方法與管理層的陳述一致。
- (ii) 吾等已與管理層討論並獲悉，招商關連人士集團的若干現有租戶(i)在招商局商業房託基金於2019年12月上市前已經是招商局商業房託基金集團的長期租戶；及(ii)有意於截至2024年12月31日止三個年度繼續租賃相關的招商局商業房託基金物業。
- (iii) 為評估每平方米租金每年增加3%以應對現行市價可能增加的情況，吾等已進行以下審閱：
  - (a) 吾等已審閱招商局商業房託基金的總估值師編製的獨立意見，並注意到其認為3%估計增長屬公平合理，乃經考慮以下因素：(a)招商租賃交易額的歷史增長；(b)近期中國租金水平波動；及(c)若干現有租賃的租金上調條款。

就租金水平的近期波動而言，吾等已獲取並審閱戴德梁行(一家國際性的物業諮詢公司)所提供有關租金水平的數據，並注意到深圳市南山區(招商局商業房託基金集團的所有物業所在地)的辦公空間的平均租金於2021年第二季度及第三季度分別上升約2.8%及0.7%。

就現有租賃的租金增加條款而言，吾等已審閱十份招商局商業房託基金集團與招商關連人士集團的租賃協議樣本(誠如本函件上文「3.2招商租賃框架協議的定價政策」一段所披露)並注意到租金將按年增加3%至5%。

- (b) 吾等已審閱招商局商業房託基金日期為2021年10月18日的公告所披露的現有物業的平均租金，並注意到於2021年9月30日的各現有物業的平均租金已較2020年12月31日增加2.2%至14.9%。

因此，吾等認為，每平方米租金每年增加3%作為建議新年度上限基準屬公平合理。

- (iv) 為評估截至2024年12月31日止三個年度的估計總租賃面積增加4%至5%是否公平合理，吾等從管理層瞭解到估計總租賃面積增加乃因考慮到招商關連人士集團與招商局商業房託基金訂立的任何額外租賃而設。吾等注意到，招商蛇口為於深圳證券交易所上市的知名國有企業(股票代號：001979.SZ)。吾等亦注意到，出租予招商關連人士集團的總租賃面積由2020年12月31日的46,423平方米增加至2021年10月31日的47,711平方米，相當於在10個月期間內增加約3%。

此外，據管理層所告知，招商關連人士集團已表示有意於未來三年向招商局商業房託基金租賃更多面積並作出預算。管理層表示，鑒於預算乃招商關連人士集團相關成員公司的年度流程，管理層相信，且吾等認同該等資料為支持建議新年度上限的公平及合理資料來源。

因此，吾等認為總租賃面積預計增加4%至5%屬公平合理。

基於上文分析，吾等相信，得出(i)各年每平方米租金增加3%；及(ii)，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日止年度總租賃面積增加4%的基礎及假設屬公平合理。經考慮招商租賃建議新年度上限的釐定基準及上文所載已完成工作，吾等認為招商租賃建議新年度上限及達致建議新年度上限的基準屬公平合理。

## 6. 營運及物業管理框架協議的歷史交易金額及年度上限

截至2019年及2020年12月31日止兩個財政年度以及截至2021年10月31日止十個月，招商局商業房託基金就營運及物業管理交易向招商關連人士集團支付的歷史交易金額總額如下：

歷史交易金額(概約)			年度上限		
截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至2021年 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
(附註)					

附註：於2019年11月15日至2019年12月31日期間向招商關連人士集團支付的營運管理費及物業管理費。

誠如通函「致基金單位持有人函件」所載，由於該等交易支出性質相似，故就營運及物業管理交易合併設定在一個年度上限。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授權委託安排，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。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經參考基礎金額並假設下列各項後釐定：

- (i) (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，以及就截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的計劃資本開支付款的額外費用；及
- (ii) (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(經計及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的47,711平方米的租賃面積而釐定。



為評估營運及物業管理框架協議項下建議新年度上限是否公平合理，吾等已審閱釐定年度上限的基準，並與管理層討論招商局商業房託基金導致建議新年度上限所考慮的主要因素。吾等就此完成的工作載列如下：

- (i) 吾等已取得並審閱管理人就截至2024年12月31日止三個年度的建議新年度上限所進行的計算工作，並注意到招商租賃建議新年度上限的計算方法與管理層的陳述一致。由於假設每平方米租金及總租賃面積增幅與招商租賃相同，請參閱本函件上文「6.招商租賃框架協議的歷史交易金額及年度上限」一段有關吾等的公平性及合理性分析；
- (ii) 吾等瞭解管理層亦已估計(a)因現有物業的規劃裝修及改造而應付營運管理人的預算金額；及(b)物業管理費每年增加5%以應對開支可能增加，乃經考慮成本及工資的通脹壓力。
- (a) 就因現有物業的規劃裝修及改造而應付營運管理人的預算金額而言，吾等自管理層瞭解到預算金額約為人民幣10百萬元，將僅分別於2022年及2023年應付人民幣5百萬元。現有物業的有關費用明細載列如下：

招商局商業 房託基金的物業	應付營運 管理人的 預算金額 (人民幣百萬元)
新時代廣場	1.9
數碼大廈	1.1
科技大廈	0.6
科技大廈二期	0.5
花園城	5.9
	<hr/>
總計	<b>10.0</b>
	<hr/> <hr/>

- (b) 就物業管理費每年增加5%以應對成本及工資通脹壓力下可能增加的開支，吾等已審閱截至2020年12月31日止年度及截至2021年10月31日止十個月的歷史物業管理費載列如下：

	二零二零財年 (人民幣百萬元) (經審核)	截至2021年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元) (未經審核)
物業管理費	48.8 (附註)	44.1

附註： 誠如2020年年度報告所披露。

供說明用途，根據上表，按截至2021年10月31日止十個月總額計算的物業管理費較2020財年上升約8.4% (以年化計)。

此外，根據深圳市統計局公佈的數據，吾等注意到深圳市於2020年的平均工資較2019年相比增加約9%。

考慮到物業管理費歷史交易金額的增幅，吾等認為，物業管理費每年增加5%以應對成本及工資通脹壓力下可能增加的開支屬公平合理。

經審閱營運及物業管理交易建議新年度上限的上述釐定基準及上文所載已完成工作，吾等認為建議新年度上限及釐定該等建議新年度上限的基準屬公平合理。

## 7. 內部監控措施

誠如通函「致基金單位持有人函件」所載，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(包括招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議)受到監管，且按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一般商業條款進行，且符合基金單位持有人的最佳利益。管理人採取的主要內部監控措施如下。

### **7.1 獨立非執行董事及核數師的年度審閱**

根據上市規則第14A.55及14A.56條，招商局商業房託基金的獨立非執行董事及核數師將每年就招商局商業房託基金集團的持續關連交易進行年度審閱並發出確認。吾等已與管理層討論並審閱2019年年度報告、2020年年度報告及招商局商業房託基金關於2020財年持續關連人士交易的核數師報告，並注意到(i)招商局商業房託基金集團的獨立非執行董事及核數師已審閱該等年度的招商租賃框架協議、營運管理協議及物業管理協議項下的持續關連人士交易，並已出具相關確認；及(ii)截至最後可行日期，並無超出2019年持續關連人士交易豁免項下的年度上限。

### **7.2 招商局商業房託基金集團會計部門對交易金額的月度審核**

吾等自管理層瞭解到，招商局商業房託基金集團的會計部門將每月監控招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議項下進行的實際交易金額，以確保不會超過建議新年度上限，特別是，倘招商租賃及／或營運及物業管理交易超過有關年度上限的90%，招商局商業房託基金集團的會計部門將告知合規主管。吾等已取得最近四個季度各自最後一個月的四份報告，並注意到所有樣本均符合該等內部監控程序。

### **7.3 對交易對手方的季度審核**

吾等自管理層瞭解到，管理人將每季隨機挑選10個標記為獨立第三方的交易對手方，以驗證彼等並非關連人士。吾等在最近四個季度的每個季度均獲得四份檢查記錄樣本，並注意到有關內部監控措施已獲遵守。因此，吾等認為已實施適當內部監控程序以防止超過建議新年度上限。

由於所有樣本隨機抽樣並涵蓋最近四個季度，吾等認為具有公平合理的代表性。

基於上文所述，董事認為及吾等認同，招商局商業房託基金集團已實施有效內部程序以持續監控招商持續關連人士交易，及確保該等交易將繼續根據招商租賃框架協議以及營運及物業管理框架協議的條款按一般商業條款進行。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為：

- (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致建議新年度上限的基準)對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
- (ii) 招商租賃與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，並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，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等亦向獨立基金單位持有人推薦投票贊成第1及2項普通決議案，以批准招商持續關連人士交易及其各自適用的建議年度上限。

此 致

招商局商業房地產投資信託基金

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603至2606室

獨立董事委員會、列位獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表  
浩德融資有限公司  
執行董事  
梁綽然

2021年12月10日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資的負責人員，獲發牌從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面積逾30年經驗，特別是彼曾參與多項首次公開發售的保薦工作，擔任多項企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。

**(A) 責任聲明**

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關招商局商業房託基金之資料，而管理人及董事就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。管理人及董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

**(B) 專家及同意書**

以下為於本通函中提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第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)受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，獨立財務顧問概無於招商局商業房託基金集團任何成員公司擁有實益權益或擁有認購或提名他人認購招商局商業房託基金集團證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，自2020年12月31日(即招商局商業房託基金最近期刊發經審核財務報表的日期)以來，獨立財務顧問概無於招商局商業房託基金集團已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問就刊發本通函發出同意書，同意按現時所示形式及內容轉載其函件及引述其名稱及其觀點以及推薦意見，且至今尚未撤回該同意書。

獨立財務顧問函件於本通函日期發出，以供載入本通函。

**(C) 無重大不利變動**

於最後可行日期，管理人及董事並不知悉招商局商業房託基金集團自2020年12月31日(即招商局商業房託基金最近期刊發經審核財務報表的日期)以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

**(D) 權益披露**

於最後可行日期，據管理人所知或經合理查詢後確定，下列人士於招商局商業房託基金或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位、相關基金單位及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部的條文(按信託契約附表三被視為適用)向管理人及香港聯交所披露，或記錄於管理人根據信託契約附表三須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

**董事**

董事姓名	持有 基金單位	概約權益 百分比 (%)
黃均隆	零	-
郭瑾	160,000	0.01
劉寧	零	-
余志良	160,000	0.01
林華	零	-
林晨	零	-
黃浣菁	零	-

**高級行政人員**

高級行政人員姓名	持有 基金單位	概約權益 百分比 (%)
鐘寧	32,000	0.00
朱仲堯	零	-
張喆	零	-
陳燕	零	-

## 主要基金單位持有人

主要基金單位 持有人名稱	持有基金 單位身份	於基金單位 之權益	概約權益 百分比 (%)
招商局集團有限公司	透過受控法團	400,332,310(L)*	35.49
招商局蛇口工業區控股 股份有限公司	透過受控法團	400,332,310(L)*	35.49
瑞嘉投資實業有限公司	實益擁有人	400,332,310(L)*	35.49
HSBC International Trustee Limited	受託人	146,798,000(L)*	13.02
CWL Assets (PTC) Limited	受託人	146,198,000(L)*	12.96
K. Wah Properties (Holdings) Limited	透過受控法團	146,198,000(L)*	12.96
Polymate Co., Ltd.	透過受控法團	146,198,000(L)*	12.96
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	146,198,000(L)*	12.96
Star II Limited	透過受控法團	146,198,000(L)*	12.96
Pacific Asset Management Co., Ltd.	投資經理	137,192,000(L)*	12.16

\* (L) – 好倉



**(E) 董事於資產、合約及競爭業務的權益**

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。招商蛇口的主要業務包括房地產開發、投資及管理，該等業務可能與招商局商業房託基金業務構成競爭。

除本通函所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 自2020年12月31日(即招商局商業房託基金最近期刊發經審核財務報表的日期)以來，概無董事於招商局商業房託基金集團已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事於任何對招商局商業房託基金集團業務而言屬重大且仍然存續的合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等的緊密聯繫人於與招商局商業房託基金集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與招商局商業房託基金集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

**(F) 董事服務合約**

於最後可行日期，概無董事與招商局商業房託基金集團任何成員公司訂立或計劃訂立任何沒有到期或不能由僱主於一(1)年內毋須支付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

**(G) 備查文件**

下列各項文件的副本將自本通函日期起14日內刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及招商局商業房託基金網站(<http://www.cmcreit.com>)：

- (a) 招商租賃框架協議；
- (b) 營運及物業管理框架協議；

- (c) 獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的函件，其全文載於本通函第26至27頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立基金單位持有人的函件，其全文載於本通函第28至49頁；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述的獨立財務顧問同意書；及
- (f) 本通函。

只要招商局商業房託基金存續，則信託契約亦可於管理人註冊辦事處供查閱。



**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

**基金單位持有人特別大會通告**

茲通告招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)將於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)舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)。

本基金單位持有人特別大會通告未明確界定的詞彙與日期為2021年12月10日的基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

**普通決議案**

**1. 第1項普通決議案：**

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認招商租賃框架協議、招商租賃框架協議項下的招商租賃以及適用於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (b) 謹此個別授權管理人、任何董事、受託人及受託人的授權簽署人在管理人、有關董事、受託人及／或受託人的授權簽署人(視情況而定)認為可取、適宜或必要或符合招商局商業房託基金利益的情況下，完成及進行一切行動及事宜(包括簽立招商租賃框架協議及可能屬必須的所有文件)，以實施或落實本決議案第(a)段擬進行及／或授權的所有事宜。」

## 基金單位持有人特別大會通告

### 2. 第2項普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認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適用於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (b) 謹此個別授權管理人、任何董事、受託人及受託人的授權簽署人在管理人、有關董事、受託人及／或受託人的授權簽署人(視情況而定)認為可取、適宜或必要或符合招商局商業房託基金利益的情況下，完成及進行一切行動及事宜(包括簽立營運及物業管理框架協議及可能屬必須的所有文件)，以實施或落實本決議案第(a)段擬進行及／或授權的所有事宜。」

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10日

附註：

1. 凡有資格出席基金單位持有人特別大會(或其任何續會)並於會上投票的基金單位持有人均有權委派不多於兩名受委代表代其出席大會。如基金單位持有人為法團，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，而於該大會上，按上述方式獲授權的人士有權代表法團行使法團可行使的權力，猶如法團為個人基金單位持有人。委任受委代表的文書須經委任人或其以書面正式授權的授權人書面簽署，或倘委任人為法團，則根據其公司章程文件加蓋法團印鑑或由獲正式授權的職員或授權人簽署。獲委任為受委代表或法團代表的人士毋須為基金單位持有人。
2. 委任代表文書連同經簽署的任何授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的核證本，最遲須於基金單位持有人特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送交招商局商業房託基金的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)，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，委任代表表格將視作已撤銷論。

## 基金單位持有人特別大會通告

3. 倘基金單位由聯名登記基金單位持有人持有，則名列首位的人士作出的投票(不論是親身或委派受委代表)方獲接納，而其他聯名登記基金單位持有人作出的投票將不獲接納；就此而言，排名先後乃根據基金單位持有人登記名冊上就該基金單位的排名先後次序而定。
4. 招商局商業房託基金之基金單位持有人登記名冊將由2021年12月23日(星期四)至2021年12月29日(星期三)(包括首尾兩天)暫停過戶登記，期間不會進行基金單位過戶手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票(視情況而定)，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須在不遲於2021年12月22日(星期三)下午四時三十分送達招商局商業房託基金的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。
5. 為保障基金單位持有人的健康安全並預防新型冠狀病毒的傳播，管理人將於基金單位持有人特別大會實施以下預防措施：
  - (i) 基金單位持有人特別大會將作出座位安排，以減少與會者之間的接觸，因此或只能容納有限的基金單位持有人出席；
  - (ii) 強制體溫篩查／檢測；
  - (iii) 各基金單位持有人或受委代表須(i)於接待處填妥健康申報表；及(ii)在獲准進入會場前及在出席基金單位持有人特別大會期間須全程佩戴自備的外科口罩。會場將不會提供外科口罩。任何人士如不遵從以上規定均不得進入會場；及
  - (iv) 大會將不會提供食品及飲品。

在法律許可的範圍內，管理人保留拒絕任何人士進入或要求其離開特別大會會場的權利，以確保特別大會出席人士的安全。

鑒於香港新型冠狀病毒疫情形勢不斷變化，務請基金單位持有人於招商局商業房託基金及香港聯合交易所有限公司的網站上查閱有關基金單位持有人特別大會安排的進一步公告(如有)。

6. 倘香港於2021年12月29日(星期三)上午八時正至十一時正之間的任何時間懸掛黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號生效，特別大會將會改期。管理人將於招商局商業房託基金的網站(<http://www.cmcreit.com>)或披露易(<http://www.hkexnews.hk>)刊登公告，以通知基金單位持有人有關大會改期的安排。