

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **招商局置地有限公司**
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
招商局置地有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：978)

公告
持續關連交易
租賃協議

租賃協議

於二零一七年四月七日，招商廣州(本公司之間接非全資附屬公司)(作為業主)與招商高利澤養老(作為租戶)訂立租賃協議。

上市規則之涵義

於本公告日期，招商高利澤養老為招商蛇口之間接非全資附屬公司，而招商蛇口為本公司之間接控股公司。因此，招商廣州與招商高利澤養老訂立之租賃協議及據此擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。由於租賃協議之年期於自動重續後超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委聘浩德為獨立財務顧問，以闡釋租賃協議需要較長年期之理由，並就租賃協議按有關期限訂立是否屬正常商業慣例予以確認。

由於租賃協議項下每年最高應收租金預期不超過根據上市規則計算之適用百分比率5%，故租賃協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A.76(2)條申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

緒言

於二零一七年四月七日，招商廣州(本公司之間接非全資附屬公司)(作為業主)與招商高利澤養老(作為租戶)就租賃該物業訂立租賃協議，租賃為期三年(可自動重續三次)，租賃期合共十年。

租賃協議

租賃協議主要條款之概要載列如下：

簽署日期：	二零一七年四月七日
訂約方：	(i) 招商廣州(作為業主)；及 (ii) 招商高利澤養老(作為租戶)
物業：	位於中國廣東省廣州市金山谷意庫番禺區東環街東藝路139號12棟物業
物業面積：	物業地上室內面積約8,330.6平方米 物業地上室外面積約4,064平方米
期限：	待取得有關完成興建該物業的政府審批後，第一個年期自交付日期起為期三年，並自動重續額外三個年期。首三個年期各自為期三年，第四個年期為期一年
用途：	營運養老院
租金：	首年人民幣5,856,000元，每年按5%的增長率遞增，每兩個月支付一次。
按金：	招商高利澤養老須不遲於二零一七年四月三十日前向招商廣州支付人民幣976,000元
重續權利：	招商高利澤養老將有權於租賃協議屆滿前至少三個月書面通知招商廣州以重續租賃，訂約方將以公平市場價格商討租金

終止條款：

- (i) 若因政府原因，導致訂約方無法交付，若超過合理期限，訂約方協商不成功，則招商高利澤養老有權提前三十個工作日書面通知進行解除租賃協議。
- (ii) 如因招商廣州違反其他租賃協議義務，持續三十日以上，致招商高利澤養老無法正常使用該物業達連續三十日以上的，在收到招商高利澤養老書面通知後的三十個工作日內仍未有效改正的，招商高利澤養老有權解除租賃協議。
- (iii) 一方出現資不抵債、被接管或破產的情況，任何一方均有權解除租賃協議。

年度上限金額

截至二零二七年十二月三十一日止十一個財政年度各年，招商高利澤養老服務根據租賃協議應付招商廣州之年度最高總金額將設定上限（「年度上限金額」）如下(i)租期自交付日期起始；及(ii)租金自交付日期後第一個月的第一日起，據此計收：

截至十二月三十一日止年度	年度上限金額 人民幣
二零一七年	976,000
二零一八年	5,904,800
二零一九年	6,200,040
二零二零年	6,510,042
二零二一年	6,835,544
二零二二年	7,177,321
二零二三年	7,536,187
二零二四年	7,912,997
二零二五年	8,308,647
二零二六年	8,724,079
二零二七年	7,570,482

年度上限金額乃以人民幣計值之實際租金釐定，當中已考慮租賃協議所訂明之租金金額。上文所示年度上限金額將根據租賃協議之實際開始日期作出調整。

進行交易事項之理由及裨益

本集團主要業務活動之一為房地產開發、銷售、投資及管理，而租金收入乃重要經常收入來源。董事認為，交易事項對本集團之持續增長及營運必不可缺，並將為本集團帶來經常租金收入。

鑒於租賃協議之條款經參考市場標準後公平磋商而釐定，故董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議之條款屬公平合理，按一般商業條款於本集團之日常一般業務過程中訂立，並符合本集團及本公司股東之整體利益。

由於概無董事於租賃協議中擁有重大權益，故彼等均毋須就批准租賃協議之董事會決議案放棄表決。

獨立財務顧問之意見

由於租賃協議之年期超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委聘浩德為獨立財務顧問，以闡釋租賃協議需要較長年期之理由，並就該類型租賃協議按有關期限訂立是否屬正常商業慣例予以確認。

於達致其意見時，浩德依賴本公告所載或所述及／或本公司、董事及管理層所提供之陳述、資料及聲明，並已考慮以下主要因素：

- (i) 本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理房地產以及銷售電子及電器相關產品及建築相關材料及設備業務。
- (ii) 該物業之建築工程將不遲於完成日期竣工。管理層認為，通過訂立租賃協議，完成日期後將為本集團帶來穩定租金收入及就該物業獲得即時回報。
- (iii) 該物業為位於中國廣東省廣州市金山谷意庫番禺區東環街東藝路139號12棟物業，該區為大型住宅社區。
- (iv) 根據管理層，儘管該物業周邊地區之物業可租賃作商業用途(即租賃作辦公室樓宇或商舖)，概不保證該物業可於近期以一般商業用途租賃予多個租戶，即使該物業成功租出，租金回報亦可能相對較低。

- (v) 租賃協議之年期(超過三年)可使招商廣州受惠於有關物色合適新租戶(即願意租賃整個空間(包括物業地上室內空間約8,330.6平方米及物業地上室外空間約4,064平方米)之人士)之經縮減行政及營銷開支,同時享受參照市價之穩定租金收入(每年按5%利率增長)。
- (vi) 根據管理層,鑒於租戶就安老院頻繁搬遷為其營運帶來之敏感反應或負面影響之憂慮,本集團認為,為鼓勵租戶租賃該物業就租賃協議提供較長年期屬恰當合理。

除上述因素外,於考慮該類型租賃協議設立有關年期之租賃期是否屬正常商業慣例時,浩德亦已識別若干由聯交所上市或將於聯交所上市之公司所訂立有關租賃物業以營運安老院或作醫療用途之可資比較交易(「可資比較交易」)。可資比較交易之合約年期介乎一年至二十年。

經考慮上述者,浩德確認(i)租賃協議之年期須超過三年;及(ii)租賃協議按有關年期訂立屬正常商業慣例。

上市規則之涵義

於本公告日期,招商高利澤養老為招商蛇口之間接非全資附屬公司,而招商蛇口為本公司之間接控股公司。因此,招商廣州與招商高利澤養老訂立之租賃協議及據此擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。然而,由於租賃協議項下每年最高應收租金預期不超過根據上市規則計算之適用百分比率5%,故租賃協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A.76(2)條申報、年度審閱及公告之規定,惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「浩德」	指	浩德融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第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，即獲本公司委任以就租賃協議年期提供意見之獨立財務顧問
「董事會」	指	董事會
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，根據中國法律成立之公司，於深圳證券交易所上市，為本公司之間接控股公司
「招商高利澤養老」	指	廣州招商高利澤養老服務有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為招商蛇口之間接非全資附屬公司
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：978)
「完成日期」	指	二零一七年八月三十一日，預期該物業工程竣工之日
「交付日期」	指	招商廣州及招商高利澤養老簽署並確認移交該物業擁有權之日，預期為不遲於二零一七年十月三十一日或訂約方互相同意的其他日期
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「管理層」	指	本公司管理層
「招商廣州」	指	廣州招商房地產有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國廣東省廣州市金山意庫番禺區東環街東藝路139號12棟物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「租賃協議」	指	招商廣州(作為業主)與招商高利澤養老(作為租戶)就該物業所訂立日期為二零一七年四月七日之租賃協議
「交易事項」	指	訂立租賃協議及其項下擬進行之交易
「%」	指	百分比

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一七年四月七日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生、YAN Chengda博士及劉寧女士；執行董事蘇樹輝博士、余志良先生及黃競源先生以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。