

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的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的有限公司)

(股份代號：978)

關連交易
物業租賃協議

物業租賃協議

於二零二六年八月三十一日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與業主訂立物業租賃協議，以租賃該等物業。

上市規則之涵義

於本公告日期，業主為招商蛇口之直接全資附屬公司，而招商蛇口為本公司之控股股東，持有本公司已發行股本總額約74.35%。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，業主為招商蛇口之聯繫人，並因此根據上市規則為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，本集團將於其綜合財務報表中將物業租賃協議項下之該等物業租賃確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立物業租賃協議將被視為本公司收購資產，從而構成上市規則第14A章項下本公司之一項一次性關連交易。

由於本集團根據物業租賃協議將予確認之使用權資產價值之所有適用百分比率中最高者超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，訂立物業租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

於二零二六年八月三十一日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與業主訂立物業租賃協議，以租賃該等物業。

物業租賃協議

物業租賃協議之主要條款載列如下：

日期：二零二六年八月三十一日

訂約方：(a) 業主(招商蛇口之直接全資附屬公司及本公司之關連人士，作為出租人)；及

(b) 承租人(本公司之間接全資附屬公司，作為承租人)。

年期：物業租賃協議之租期為六十個月，自二零二六年九月一日起至二零三一年八月三十一日止。

若業主擬於物業租賃協議屆滿後繼續出租該等物業，承租人享有優先續租權，前提是承租人須提前三個月向業主發出書面通知，且承租人於租期內並無發生任何違約。

該等物業：該等物業位於中國深圳市南山區太子路5號新時代廣場二期（招商蛇口廣場）號樓3401、3402A物業，總建築面積約為996.96平方米（包括公攤面積）。該等物業之許可及指定用途為辦公用途。

租金及支付條款：承租人於租期內須向業主支付固定租金每月人民幣219,331.2元（含增值稅）。自二零二六年九月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間之首期租金人民幣877,324.8元，須於物業租賃協議簽署後10個工作天內支付。隨後之租金按年支付，並須於每年首個月的10日之前結清。

租金金額乃由業主與承租人經公平磋商後，並參照以下各項釐定：(i) 該等物業的品質屬性，包括其作為超甲級寫字樓的建築規格、竣工年份、樓層及海景座向，並考慮同一大樓內低樓層單位及鄰近可比辦公物業的現行租金水平；及(ii) 該等物業的交付狀況及支付條款，並考慮其精裝修狀況及獲豁免租賃押金。物業租賃協議項下應付之租金將以本集團之內部資源撥付。

提前終止條款：發生下列任何事件時，業主有權提前終止物業租賃協議：

- (a) 承租人嚴重違反租賃協議條款或未履行義務；
- (b) 承租人收到任何影響物業租賃協議正常履行之訴訟保全裁定、強制執行令或清盤呈請；
- (c) 承租人開出之任何支票因其指定銀行帳戶資金不足而退票；
- (d) 承租人對該等物業造成任何損壞，且於業主要求後拒絕恢復原狀或修復該等損壞；或
- (e) 承租人於租期內有任何違法行為，或未於規定期限內遵從主管政府機關頒佈之行政整改指令，致使受到法律處罰或遭受負面媒體曝光，或承租人之該等行為對物業租賃協議之持續履行構成潛在風險或可能對業主造成其他不利影響。

物業租賃協議項下之使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本集團根據物業租賃協議將予確認之使用權資產價值預計為人民幣14,244,200.05元，即根據物業租賃協議將予支付之租賃付款總額之現值。股東應注意，上述數字未經審核，日後可能有所調整。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，業主取得該等物業所有權之初始收購成本為人民幣26,814,489.27元。

訂約方之資料

承租人為一間於中國成立之有限公司，主要從事投資控股。

業主為一間於中國成立之有限公司，主要從事非住宅物業租賃及商業綜合體管理服務。業主為招商蛇口之直接全資附屬公司，招商蛇口為一間於中國成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：001979）。招商蛇口之控股股東為招商局集團，招商局集團持有招商蛇口已發行股本總額超過58%，且為受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業集團。

進行交易之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、銷售、租賃、投資及管理以及資產管理。

該等物業將用作承租人於深圳的主要營業地點及辦公物業，以支持其投資管理及營運活動。董事認為，租賃該等物業在營運上有其必要，可讓承租人於深圳有效履行其業務職能，且該等物業位於蛇口核心區域的優越地理位置，具備便捷的交通網絡、高樓層座向朝東海景及精裝修狀況，提供優質的工作環境，從而提升本集團的企業形象。此外，業主為該等物業及更廣泛的新時代廣場二期（招商蛇口廣場）商業綜合體的業主及營運商，具備專業知識及能力為該等物業提供優質的物業管理及租賃服務；且支付條款對本集團有利，據此毋須支付租賃押金，進一步減少本集團的初始資金支出及現金流負擔。

董事（包括全體獨立非執行董事）已確認，物業租賃協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，乃按正常商業條款或較佳條款經公平磋商後於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

由於(i)非執行董事朱文凱先生及余志良先生各自於招商蛇口擔任高級管理職務；及(ii)非執行董事李堯先生，以及執行董事黃競源先生及陳燕女士各自於招商蛇口之聯繫人任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自已於相關董事會會議上就批准物業租賃協議及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於本公告日期，業主為招商蛇口之直接全資附屬公司，而招商蛇口為本公司之控股股東，持有本公司已發行股本總額約74.35%。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，業主為招商蛇口之聯繫人，並因此根據上市規則為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，本集團將於其綜合財務報表中將物業租賃協議項下之該等物業租賃確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立物業租賃協議將被視為本公司收購資產，從而構成上市規則第14A章項下本公司之一項一次性關連交易。

由於本集團根據物業租賃協議將予確認之使用權資產價值之所有適用百分比率中最高者超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，訂立物業租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，並為招商蛇口的直接控股股東，持有招商蛇口已發行股本總額超過58%
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：001979（A股）），為本公司之間接控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本總額約74.35%
「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（股份代號：978）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈之準則及詮釋
「業主」	指	深圳市蛇口新泰置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為招商蛇口之直接全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「該等物業」	指	中國深圳市南山區太子路5號新時代廣場二期（招商蛇口廣場）號樓3401、3402A物業
「物業租賃協議」	指	承租人與業主就租賃該等物業訂立日期為二零二六年八月三十一日之物業租賃協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「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

「承租人」 指 招商局置地(深圳)有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
朱文凱

香港，二零二六年八月三十一日

於本公告日期，董事會由非執行董事朱文凱先生、余志良先生及李堯先生；執行董事蘇樹輝博士、黃競源先生及陳燕女士；以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及葉文祺先生組成。