

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) 於2022年6月30日舉行之基金單位持有人
特別大會投票結果
及
(2) 完成購入一家公司51%股權
(相當於中國北京一項物業46.41%實際權益)

管理人欣然宣佈，於今日(2022年6月30日)舉行的基金單位持有人特別大會上所提呈與須取得批准之事宜有關的基金單位持有人特別大會決議案已以投票方式正式獲通過。

於2022年6月30日，買方、賣方及保證人訂立豁免函，據此，買方在遵守房託基金守則、上市規則及其他適用法律、規則及法規的情況下，僅就完成而豁免買賣契約項下之若干條件。

管理人進一步欣然宣佈，買賣契約項下之所有條件獲達成或豁免(如適用)後，購入目標股份(相當於目標物業(即名為招商局航華科貿中心的發展項目中的若干單位)46.41%實際權益)其後於2022年6月30日完成。

茲提述招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)所刊發日期為2022年6月14日之通函(「通函」)及其所附基金單位持有人特別大會通告以及招商局商業房託基金日期為2022年6月13日有關(其中包括)收購事項的公告。除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有通函所賦予的相同涵義。

基金單位持有人特別大會投票結果

管理人欣然宣佈，與須取得批准之事宜有關的基金單位持有人特別大會決議案已於今日(2022年6月30日)舉行的基金單位持有人特別大會上以投票方式正式獲通過，基金單位持有人特別大會的投票結果如下：

編號	普通決議案	票數(%) ^(附註)	
		贊成	反對
1.	<p>動議 謹此批准(如相關，應包括以追認方式批准)須取得批准之交易事宜，即：</p> <p>(a) 買賣契據項下擬進行之收購事項及交易(包括對賣方集團負債)(更多詳情載於通函)，並按買賣契據所載之條款及條件進行；及</p> <p>(b) 簽立股東協議及其項下擬進行之交易(更多詳情載於通函)，並按股東協議所載之條款及條件進行，</p> <p>於各情況下，更詳盡資料載列於通函。</p> <p>並動議 授權管理人、管理人之任何董事、買方及買方之任何授權簽署人完成及作出管理人、管理人之有關董事、買方或買方有關授權簽署人(視情況而定)可能認為屬權宜或必要或符合招商局商業房託基金利益之一切有關行動及事宜(包括簽立可能需要之一切有關文件)，以落實一般與須取得批准之交易事宜有關之所有事宜。</p>	<p>394,686,256 (99.99%)</p>	<p>375 (0.01%)</p>

編號	普通決議案	票數 (%) <small>(附註)</small>	
		贊成	反對
2.	<p>動議 待第1項普通決議案獲通過後：</p> <p>(a) 謹此批准、確認及追認經修訂及重述營運及物業管理框架協議、經修訂及重述營運及物業管理框架協議項下之營運及物業管理交易以及當中截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度之適用建議年度上限；及</p> <p>(b) 謹此個別授權管理人、任何董事、受託人及受託人的任何授權簽署人在管理人、有關董事、受託人及／或受託人的有關授權簽署人(視情況而定)認為適宜、權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(包括簽立經修訂及重述營運及物業管理框架協議及可能屬必須的所有有關文件)，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。</p>	<p>394,686,256 (99.99%)</p>	<p>375 (0.01%)</p>

附註：

所有百分比均約整至最接近的兩位小數。

根據上述投票結果，由於各項基金單位持有人特別大會決議案所得票數中贊成票超過50%，故基金單位持有人特別大會決議案於基金單位持有人特別大會上正式獲通過。

於基金單位持有人特別大會日期，已發行合共1,127,819,549個基金單位。誠如通函所披露，(i)保證人(作為招商關連人士集團成員)已同意就基金單位持有人特別大會決議案的表決放棄投票，並促使其他招商關連人士集團成員放棄投票；及(ii)非執行董事余志良先生在招商蛇口及／或其聯繫人任職，故亦將就基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，以避免任何實際或潛在的利益衝突。因此，保證人及余志良先生(合共在400,492,310個基金單位擁有或視為擁有權益，佔於基金單位持有人特別大會日期已發行基金單位總數約35.51%)已就於基金單位持有人特別大會上提呈的基金單位持有人特別大會決議案放棄投票。除上文所披露者外，據管理人所知，概無其他基金單位持有人須放棄投票，彼等亦無在基金單位持有人特別大會上受到任何投票限制。

因此，賦予基金單位持有人權利投票贊成或反對於基金單位持有人特別大會上提呈的基金單位持有人特別大會決議案的基金單位數目為727,327,239個基金單位，佔於基金單位持有人特別大會日期已發行基金單位總數約64.49%。

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獲委任為監票人，並對基金單位持有人特別大會的投票過程進行監票。

管理人全體董事均親身或以電子方式出席基金單位持有人特別大會。

若干條件的豁免

於2022年6月30日，買方、賣方及保證人訂立豁免函，據此，買方在遵守房託基金守則、上市規則及其他適用法律、規則及法規的情況下，僅就完成而豁免下列條件：

- (i) 賣方2021年境外融資(現有賣方融資之一)已獲悉數償還；
- (ii) 境外許可產權負擔已被終止、解除及免除，買方無需承擔任何費用，且除償還貸款及／或境外許可產權負擔的貸款外，目標集團無需支付額外費用，惟賣方及目標公司須及促使目標集團相關成員公司須於完成後在合理可行的情況下儘快竭盡所能完成終止、解除及免除境外許可產權負擔；及
- (iii) 所有解除產權負擔文件均已提交予相關中國政府部門，買方無需承擔任何費用，且除償還貸款及／或境內許可產權負擔的貸款外，目標集團無需支付額外費用，惟賣方及目標公司須及促使目標集團相關成員公司須於完成後在合理可行的情況下儘快竭盡所能提交解除產權負擔文件。

收購事項的完成

管理人進一步宣佈，於買賣契約項下所有條件獲達成或豁免(如適用)(有關獲豁免條件的進一步詳情，請參閱上文「若干條件的豁免」一節)後，完成隨後根據買賣契約的條款在2022年6月30日落實。因此，招商局商業房託基金目前(透過買方及目標集團)擁有目標物業46.41%實際權益。

完成時，已自新融資提取相當於人民幣1,339,037,262元(即約1,637,765,731港元)的港元等值初始付款，即相等於(i)初始代價；減去(ii)第7號公告預扣金額的金額。

誠如通函所載，根據買賣契約，代價將按以下方式支付：(i)於延期付款日(即達成收購貸款最終協議項下所有條件後的第五(5)個營業日或由訂約方可能協定的其他日期)，買方須向賣方支付初始付款；及(ii)在完成報表協定或釐定後的十個營業日內，買方須支付最終付款。為免生疑問，初始付款的支付時間不會影響完成。

一般事項

管理人應根據房託基金守則的所有適用規定，於適當時，包括在買方於延期付款日向賣方支付初始付款後，以及在釐定及支付最終付款的金額後，在切實可行的情況下儘快發佈有關收購的進一步公告。

就本公告而言，除非另有指明，人民幣兌換為港元乃按於2021年12月31日的概約匯率0.8176港元兌人民幣1.00元計算。該等匯率僅供說明用途，概不表示任何金額已經、可能或也許可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

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

香港，2022年6月30日

於本公告日期，管理人董事會為黃均隆先生(主席兼非執行董事)；郭瑾先生(執行董事)；余志良先生及劉寧女士(非執行董事)；以及林華先生、林晨先生及黃浣菁女士(獨立非執行董事)。