

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

持續關連交易  
物業管理總協議  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL  
智略資本

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問智略資本之函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，載於本通函第18至38頁。

本公司謹訂於二零二五年二月二十八日(星期五)上午十時三十分假座香港上環干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第43至44頁。茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格，該表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)刊載。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票表決。

二零二五年二月十三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄一 – 一般資料 .....	39
股東特別大會通告 .....	43

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「二零二一年物業管理總協議」	指	本公司與招商局物業管理就(其中包括)招商局物業管理自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向本集團提供若干物業管理服務而訂立日期為二零二一年十二月三十一日的物業管理協議
「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，於最後可行日期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))，為本公司的間接控股股東及於最後可行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，一間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)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易

## 釋 義

「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事成立的本公司獨立董事委員會，以向獨立股東提供有關物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易的意見
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，一間持有根據證券及期貨條例第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供有關物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易的意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	上市規則所界定與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、最高行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人概無關連之獨立第三方
「最後可行日期」	指	二零二五年二月十一日，即刊發本通函前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「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
「招商局物業管理」	指	招商局物業管理有限公司，於中國成立的公司，並為招商蛇口之非全資附屬公司

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理總協議」	指	本公司與招商局物業管理就(其中包括)招商局物業管理自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向本集團提供若干物業管理服務而訂立日期為二零二四年十二月二十日的物業管理協議
「建議年度上限」	指	截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年之物業管理總協議項下擬進行的交易的建議年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成惠」	指	成惠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東，直接擁有合共3,646,889,329股股份，於最後可行日期佔本公司已發行股本約74.35%
「%」	指	百分比

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干列表所示總數未必為前述數字之算術總和。

**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)

**董事會：**

**非執行董事：**

蔣鐵峰(主席)

余志良

李堯

**註冊辦事處：**

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

**執行董事：**

蘇樹輝

黃競源

陳燕

**香港主要營業地點：**

香港

干諾道中168至200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603-2606室

**獨立非執行董事：**

王永權

陳燕萍

史新平

葉文祺

敬啟者：

**持續關連交易  
物業管理總協議  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二四年十二月二十日之公告，內容有關(其中包括)物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)物業管理總協議之進一步資料；(ii)獨立財務顧問之函件，當中載有其就物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iii)獨立董事委員會有關物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易之推薦建議；(iv)本公司之一般資料；及(v)召開股東特別大會之通告。

### 物業管理總協議

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三十一日之公告，內容有關(其中包括)招商局物業管理與本公司訂立之二零二一年物業管理總協議。經考慮本集團對物業管理服務的需求後，二零二一年物業管理總協議的訂約方擬根據相關條款訂立物業管理總協議，並須遵守上市規則。

於二零二四年十二月二十日，本公司與招商局物業管理訂立物業管理總協議，據此，招商蛇口的非全資附屬公司招商局物業管理將自二零二五年一月一日起(須獲獨立股東於股東特別大會上批准物業管理總協議後，方可作實)直至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向本集團的中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。

物業管理總協議的主要條款載列如下：

#### 日期

二零二四年十二月二十日

#### 訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 招商局物業管理。

#### 物業管理總協議期限

自二零二五年一月一日起(須獲獨立股東於股東特別大會上批准物業管理總協議後，方可作實)直至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，可由任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以提早終止。



**主題事項**

根據物業管理總協議，本集團將獲得以下物業管理服務：

- (a) 一般物業管理服務，包括保安、清潔服務、大廈公共範圍維修及設備維修以及停車場管理等；
- (b) 銷售相關物業管理服務，包括接待服務及樣板房管理等；
- (c) 促使及管理物業智能系統及裝置的供應及安裝；
- (d) 物業設計及工程顧問服務，包括提供項目規劃及物業設計的建議、進行物業工程質量視察；進行交付前物業評估以及提供物業缺陷識別及匯報服務；及
- (e) 促使第三方進行模擬竣工檢測服務。

倘招商局物業管理於任何重大方面違反其責任，本公司有權終止物業管理總協議。

**釐定代價的基準**

本集團根據物業管理總協議向招商局物業管理支付的代價將包括以下費用：

*就一般物業管理及銷售相關物業管理服務而言*

- (a) 勞工成本、所需材料成本、清潔成本、水電費等；
- (b) 本公司書面要求的臨時管理工作所產生的成本，工作主要包括但有限於物業項目售樓部組織的任何市場推廣活動的管理及接待服務；
- (c) 管理服務佣金，將由本公司根據市場慣例及實際要求釐定，一般為上文第(i)及(ii)項所載款項總額的12%。此比率可按招商局物業

## 董事會函件

管理之表現或其提供服務之方式經本公司酌情上調最多20%或下調最多50%；

*就物業智能系統相關服務而言*

- (d) 由招商局物業管理採購的所需主要材料及裝置及輔助材料的成本以及勞工、儲存及管理費用另加合理溢利及所得稅；
- (e) 將由招商局物業管理產生的勞工、輔助材料、儲存及管理成本(溢利及稅項除外)(「雜項成本」)須按類似雜項成本的市場比率估算；
- (f) 於(d)所述的合理溢利須相等於向招商局物業管理支付總費用的5%，當中包括主要材料及裝置及輔助材料的成本以及雜項成本，而稅項金額須按照由招商局物業管理根據當地法律及法規支付的所得稅實際金額釐定；及

*就物業設計及工程顧問服務以及第三方模擬竣工檢測服務而言*

- (g) 物業設計及工程顧問服務之成本連同根據單位建築面積(不包括園林面積)的單位價將計算的成本：(a)每平方米人民幣4.50元(一線城市的住宅類建築物)；(b)每平方米人民幣3.80元(二線城市的住宅項目建築物)；及(c)商業項目的基準每平方米人民幣6.00元，此乃參考商業項目諮詢服務的服務標準及人員資歷。

有關上文第(a)項的費用，招商局物業管理須每年呈交建議預算，供本公司審閱及批准。建議預算應載列相關物業項目詳細的員工招聘計劃、相關薪酬標準及每平方米建議最高管理費(其將根據各物業項目的具體定位，並參照同一地區其他類似物業所支付的管理費率以及其他獨立第三方的物業管理公司就提供類似物業管理服務收取的管理費率進行審閱及評估)，該等服務亦按一般商業條款經公平磋商後釐定。負責採購的人員將向至少一家獨立第三方物業管理公司索取報價，以了解其提供類似物業管理服務所收取的管理費率。一旦本公司批准預算後，招商局物業管理須在預算範圍內進行物業管理服務。

## 董事會函件

有關上文第(b)項的費用，經考慮有關臨時管理工作的特定性質及規模以及所需資源後，本公司(經參考(i)類似項目或人力資源的過往成本；及/或(ii)類似項目的市場報價(負責採購的人員將向最少一間獨立第三方服務供應商索取報價)後)將會每次於相關臨時管理工作的書面要求中定下最高金額。招商局物業管理須據此控制所產生成本。

就上文第(c)至(f)項而言，訂約方將每年審核個別費用項目，而招商局物業管理須每年舉行公開競投，以邀請其供應商就所需主要材料及裝置以及主要輔助材料根據本集團就個別項目所需標準、品牌及品位報價，並向本集團報告所選擇供應商的競投價格，使本集團可審核及協定來年所需主要材料及裝置以及主要輔助材料的費用。

就獲得物業智能系統及裝置的供應及安裝而言，本集團有權邀請其他承建商報價，亦可全權酌情就個別房地產項目決定是否分配上述工程予招商局物業管理。詳細條款包括個別房地產項目所需裝置及系統的種類及數量以及工程規格及質量標準，將由相關中國境內運營的本公司附屬公司與招商局物業管理訂立的個別物業管理協議所規管，該等協議須遵照物業管理總協議項下的條款及原則。

物業管理總協議項下各交易的物業管理費將每月支付。

### 過往交易金額及現有年度上限

本集團支付予招商局物業管理的過往交易金額及二零二一年物業管理總協議項下的現有年度上限載列如下：

	截至二零二二年		截至二零二三年		截至二零二四年	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度
	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(經審核)		(經審核)		(未經審核)
物業管理服務	142,500	100,029	142,500	71,704	142,500	80,630

## 董事會函件

### 建議年度上限

物業管理總協議項下擬進行的交易的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付予招商局 物業管理的最高年度 交易總額	176,000	176,000	184,000

物業管理總協議項下擬進行交易的建議年度上限經參考：

- (a) 管理服務的估計佣金，即估計年度物業管理費的12%，其計算方法為：(i)本集團於二零二四年六月三十日在廣州、佛山、南京、重慶及西安(「五個城市」)按物業類型分類的總可售面積(約21,571,226平方米，即本集團就物業管理服務所需的面積)乘以(ii)五個城市各自的物業管理費官方指導價格，當中就住宅大樓而言，廣州為每平方米人民幣1.9元至人民幣2.8元、佛山為每平方米人民幣2.7元、南京為每平方米人民幣1.7元至人民幣2.6元、西安為每平方米人民幣0.85元至人民幣2.2元及重慶為每平方米人民幣1.2元至人民幣1.7元，而就商業大樓而言，五個城市均為每平方米人民幣6.0元；
- (b) 管理服務的估計額外佣金，即估計額外物業管理年費的12%，其計算方法為：(i)本集團於二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日於五個城市之預期額外可售面積的總和(根據分別於二零二一年、二零二二年及二零二三年及之後收購的土地)以及本集團於二零二四年六月三十日所剩餘的總可售面積的三分之一(約為3.31百萬平方米，即本集團可售的已建大樓及樓面面積)乘以(ii)五個城市各自的物業管理費官方指導價格；及
- (c) 估計物業檢驗費，其計算方法為：(i)本集團於二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日在五個城市的預期額外可售面積(根據分別於二零二一年、二零二二年及二零二三年及之後收購的土地估計)乘以(ii)五個城市各自的檢驗單位價格，就廣州而言為每平方米人民幣4.5元，其餘四個城市的則為每平方米人民幣3.8元。

### 物業管理總協議之理由和裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

於本集團的中國境內運營附屬公司的一般及日常業務過程中，根據二零二一年物業管理總協議的條款及條件，該等公司已不時與招商局物業管理訂立個別物業管理協議。根據個別物業管理協議，招商局物業管理按非獨家基準向本集團的中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。訂約方已協定，招商局物業管理將於二零二一年物業管理總協議於二零二四年十二月三十一日屆滿後繼續向本集團的中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。因此，訂約方已訂立物業管理總協議，以載列該等交易的條款。

董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等將按獨立財務顧問的推薦建議發表其意見)已確認，物業管理總協議的條款(包括建議年度上限)及其項下擬進行的交易屬公平合理，按經公平磋商的正常商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

經考慮物業管理總協議之理由和裨益以及本公司為確保物業管理總協議項下擬進行之交易將根據上市規則進行及保障本公司及股東整體利益而採取之內部監控措施，董事會並不知悉物業管理總協議對本公司有任何不利。

### 訂約方之詳情

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

招商局物業管理為一間於中國成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務。招商局物業管理為招商蛇口的一間非全資附屬公司。招商蛇口的控股股東為招商局集團，其持有招商蛇口已發行股本總額超過58%，並為一間受國務院國有資產監督管理委員會監管的國有企業集團。

## 內部控制措施

本公司已制定下列內部控制措施，以確保物業管理總協議項下擬進行的交易乃按上市規則進行，並維護本公司及股東的整體利益：

- (a) 本公司財務部門負責每月審查一次相關交易，以確保符合本公司的定價政策，並確保相關交易按照物業管理總協議進行，未超出建議年度上限。倘實際交易金額於全年任何時候達致建議年度上限的約85%，本公司財務部門將上報本公司高級管理層，而董事會將考慮採取適當措施，根據上市規則修訂建議年度上限並遵守相關公告及／或股東批准的要求；及
- (b) 本公司核數師及獨立非執行董事將根據上市規則對根據物業管理總協議訂立的交易開展年度審查。

由於本公司已採納足夠的內部控制程序以監督本公司的持續關連交易，董事認為本公司所採納的上述定價政策及內部控制程序能夠確保物業管理總協議項下擬進行的交易將按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其少數股東的利益。

## 上市規則之涵義

於最後可行日期，(i)招商蛇口為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本約74.35%；及(ii)招商局物業管理為招商蛇口的非全資附屬公司。因此，招商局物業管理為招商蛇口的聯繫人及因此根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，物業管理總協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於建議年度上限的所有適用百分比率的最高者按年計算高於5%，故物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東規定。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就物業管理總協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易之條款是否屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

## 一般事項

由於(i)非執行董事蔣鐵峰先生及余志良先生均於招商蛇口任職高級管理層，且(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於招商蛇口的聯繫人任職，為避免任何實際或潛在利益衝突，彼等各自己於相關董事會會議就批准物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易之有關決議案放棄投票。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易，而成惠及其聯繫人須就批准物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知及所悉，成惠及其聯繫人共同持有本公司已發行股本總額約74.35%，且須於股東特別大會上就批准物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就批准物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

## 股東特別大會

股東特別大會上將以投票方式表決。本公司將根據上市規則的有關規定，盡快刊發投票結果的公告。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東已訂立表決權信託或其他協議或安排或諒解書或受其約束；及(ii)概無任何股東的責任或權利於最後可行日期使其已經或可能已經將行使其所持股份之投票權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

本公司謹訂於二零二五年二月二十八日(星期五)上午十時三十分假座香港上環干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第43至44頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦分別登載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，且無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 暫停辦理股東登記

為確定有權出席股東特別大會之股東資格，本公司將由二零二五年二月二十七日(星期四)至二零二五年二月二十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件，連同有關股票，最遲須於二零二五年二月二十六日(星期三)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後將意見載於本通函)認為：(i)物業管理總協議及其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成決議案，以批准物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易。



## 董事會函件

### 其他資料

敬請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、本通函附錄所載之其他資料以及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
招商局置地有限公司  
主席  
蔣鐵峰

二零二五年二月十三日

**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)

敬啟者：

**持續關連交易**  
**物業管理總協議**

吾等提述本公司向其股東刊發日期為二零二五年二月十三日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮通函所載物業管理總協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易之條款是否屬公平合理及就此向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否批准通函所載物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易提供推薦建議。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情連同獨立財務顧問考慮之主要因素及理由載於通函第18至38頁。

吾等謹請 閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有獨立財務顧問就物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易向吾等提供之意見。吾等亦謹請 閣下垂注通函附錄所載之其他資料。

## 獨立董事委員會函件

經考慮物業管理總協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易之條款、獨立財務顧問之意見及推薦建議以及董事會函件所載之有關資料後，吾等認為，(i)物業管理總協議及其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

招商局置地有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
王永權博士

獨立非執行董事  
史新平博士

獨立非執行董事  
陳燕萍女士

獨立非執行董事  
葉文祺先生

謹啟

二零二五年二月十三日

VEDA | CAPITAL  
智略資本

敬啟者：

持續關連交易  
物業管理總協議

緒言

吾等提述獲委任為獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，以就訂立物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於貴公司向股東寄發的日期為二零二五年二月十三日的通函(「通函」)內的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件中所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零二四年十二月二十日，貴公司與招商局物業管理訂立物業管理總協議，據此，招商蛇口的非全資附屬公司招商局物業管理將自二零二五年一月一日起直至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)向貴集團的中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。

於最後可行日期，招商蛇口為貴公司的控股股東，持有貴公司已發行股本約74.35%，且招商局物業管理為招商蛇口的非全資附屬公司。因此，招商局物業管理為招商蛇口的聯繫人及因此根據上市規則屬貴公司的關連人士。物業管理總協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下貴公司的持續關連交易。

由於建議年度上限的所有適用百分比率的最高者按年計算高於5%，故物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東規定。

## 獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理及符合貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。吾等(即智略資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與貴公司或任何其他人士之間不存在任何可被合理視為與吾等之獨立性有關之關係或利益。除是次就物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年與貴集團之間並無其他可被合理視為與吾等之獨立性有關之委聘。除是次交易已付或應付吾等之正常專業費用外，並不存在有關吾等已或將自貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何人士收取任何費用或利益之任何其他安排。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條確屬獨立人士。

### 吾等意見之基準

在達成吾等之意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及陳述，以及貴公司董事及管理層(統稱為「管理層」)提供予吾等之資料之準確性。吾等假設通函內所作出或提述之所有聲明、資料及陳述，以及管理層所提供之所有資料及陳述(彼等單獨及共同就此承擔責任)於作出時均屬真實，且直至最後可行日期仍屬真實。董事就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，並無遺漏任何其他事實致令通函所載任何聲明產生誤導。向吾等提供之資料及作出之陳述於最後可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動，將盡快通知股東。

## 獨立財務顧問函件

除本函件外，吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及陳述為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致向吾等提供的資料及作出之陳述變為不實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。在通函內提供吾等之意見時，吾等亦已調查、分析及依賴(i)通函；(ii)貴集團已公佈之資料，包括但不限於貴公司截至二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度之年度報告及貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告；(iii)管理層提供之資料；及(iv)自聯交所網站取得之市場資料。

鑒於以上所述，吾等認為，吾等已按照上市規則第13.80條(包括有關附註)之規定採取一切合理步驟，以達成吾等之意見及推薦建議。然而，吾等並無對貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對管理層提供的資料進行任何獨立核實。

### 所考慮之主要因素及理由

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等之結論乃基於所有分析的整體結果。

#### 1. 貴集團及招商局物業管理之資料

##### 貴集團

貴集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

貴集團之收入主要來自其房地產開發業務，有關數據載列於下表。誠如管理層所告知，近年中國房地產行業持續下滑，貴集團一直審慎選擇優質投資項目，為未來發展儲備動力。貴集團於二零二四年上半年新購入的土地儲備總計容面積達227,735.98平方米。於二零二四年六月三十日，貴集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有48個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

# 獨立財務顧問函件

## 貴集團之財務概要

下列為貴集團(i)自貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度已刊發的年度報告內截取的截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務資料概要；及(ii)自貴公司截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月已刊發的中期報告內截取的截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合財務資料概要：

	截至十二月三十一日止		截至六月三十日止	
	年度		六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	29,871,347	28,800,845	9,814,296	5,244,150
房地產開發	29,840,890	28,785,874	9,806,708	5,234,836
資產管理	30,457	14,971	7,588	9,314
貴公司擁有人應佔				
溢利/(虧損)	329,659	133,414	84,140	(327,653)

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司擁有人應佔資產淨額	9,862,815	9,912,250	9,867,455	9,556,042

貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之收益相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度減少約3.58%。貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月之收益相較於截至二零二三年六月三十日止六個月減少約46.57%。誠如貴公司所告知，截至二零二四年六月三十日止六個月之收益大幅下降乃由於二零二四年上半年已竣工及交付的總建築面積減少。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔貴集團之溢利相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度減少約59.53%。貴集團由截至二零二三年六月三十日止六個月之貴公司擁有人應佔溢利約人民幣84.14百萬元轉虧為截至二零二四年六月三十日止六個月之貴公司擁有人應佔虧損約人民幣327.65百萬元。溢利減少及由盈轉虧乃主要由於貴集團結轉的房地產開發項目規模及毛利率因行業不景氣而減少。

就貴集團之財務狀況而言，貴公司擁有人應佔資產淨額維持相若，由二零二三年十二月三十一日約人民幣9,912百萬元輕微減少約3.59%至二零二四年六月三十日約人民幣9,556百萬元。

### 招商局物業管理

招商局物業管理為一間於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。招商局物業管理為招商蛇口的非全資附屬公司。招商蛇口的控股股東為招商局集團，其持有招商蛇口已發行股本總額逾58%，並為國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業集團。

誠如管理層所告知，由於招商局物業管理自二零一三年起向貴集團之中國境內運營附屬公司提供物業管理，貴集團與招商局物業管理已建立長期合作關係。多年來，貴集團對招商局物業管理的營運取得詳盡了解，而招商局物業管理亦對貴集團的項目情況有所認識，熟悉貴集團的策略及要求。

## 2. 物業管理總協議之理由和裨益

貴集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

經考慮貴集團對物業管理服務的需求後，招商局物業管理已同意於二零二一年物業管理總協議屆滿後繼續向貴集團的中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。訂約方已訂立物業管理總協議，以載列該等交易的條款。根據物業管理總協議，貴集團將獲得以下物業管理服務(統稱「物業管理服務」)：

- 一般物業管理服務，包括保安、清潔服務、大廈公共範圍維修及設備維修以及停車場管理等；
- 銷售相關物業管理服務，包括接待服務及樣板房管理等；



## 獨立財務顧問函件

- 促使及管理物業智能系統及裝置的供應及安裝；
- 物業設計及工程顧問服務，包括提供項目規劃及物業設計的建議、進行物業工程質量視察；進行交付前物業評估以及提供物業缺陷識別及匯報服務；及
- 促使第三方進行模擬竣工檢測服務。

倘招商局物業管理於任何重大方面違反其責任，貴公司有權終止物業管理總協議。

誠如貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告所提及，貴集團對其房地產開發的前景展望為精挑細選聚焦核心城市優質項目，精雕細琢打磨產品品質提升服務質量。根據吾等與管理層的討論，招商局物業管理(i)在交付其物業管理及相關服務時，能持續遵守品質、安全及迅速的原則；(ii)並無任何重大違約或違反合約責任的事件；及(iii)與其他服務提供商(即貴公司的獨立第三方)相比，與貴集團有更佳及更具效率的溝通，並對貴集團的項目情況及所需服務的要求有更全面深入的了解。此外，物業管理服務一直為貴集團的物業業務發展創造價值，乃由於該等服務提升了居住質素，並在(其中包括)管理出租／出售相關事宜、改善安全衛生以及提供及時回應等方面吸引／保留租戶。

經考慮(i)貴集團與招商局物業管理已建立長期合作；(ii)基於此前的合作，招商局物業管理擁有與貴集團更好的溝通，並了解其項目及所需服務；(iii)訂立物業管理總協議有利於貴集團的持續業務穩定；及(iv)房地產開發為貴集團的主要收入來源，而物業管理服務可能提高貴集團物業的價值，最終使貴集團的表現受惠，吾等認為，訂立物業管理總協議乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### 3. 物業管理總協議之主要條款

日期：二零二四年十二月二十日

訂約方：(i) 貴公司；及  
(ii) 招商局物業管理(作為服務提供商)

期限：自二零二五年一月一日起直至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，而任何一方均可向另一方發出不少於三個月的書面通知以提前終止合約

#### 釐定代價的基準

貴集團根據物業管理總協議向招商局物業管理支付的代價將包括以下費用：

(i) 一般物業管理及銷售相關物業管理服務

- (a) 勞工成本、所需材料成本、清潔成本、水電費等；
- (b) 貴公司書面要求的臨時管理工作所產生的成本，工作主要包括但不限於物業項目售樓部組織的任何市場推廣活動的管理及接待服務；
- (c) 管理服務佣金，將由貴公司根據市場慣例及實際要求釐定，一般為上文第(a)及(b)項所載款項總額的12%（「**管理費率**」）。此比率可按招商局物業管理之表現或其提供服務之方式經貴公司酌情上調最多20%或下調最多50%；

(ii) 物業智能系統相關服務

- (d) 由招商局物業管理採購的所需主要材料及裝置及輔助材料的成本以及勞工、儲存及管理費用另加合理溢利及所得稅；
- (e) 將由招商局物業管理產生的勞工、輔助材料、儲存及管理成本(溢利及稅項除外) (「雜項成本」)須按類似雜項成本的市場比率估算；
- (f) 於(d)所述的合理溢利須相等於向招商局物業管理支付總費用的5% (「5%溢價」)，當中包括主要材料及裝置及輔助材料的成本以及雜項成本，而稅項金額須按照由招商局物業管理根據當地法律及法規支付的所得稅實際金額釐定；及

(iii) 物業設計及工程顧問服務以及第三方模擬竣工檢測服務

- (g) 物業設計及工程顧問服務之成本(「檢測費率」)連同根據單位建築面積(不包括園林面積)的單位價將計算的成本如下：(a)每平方米人民幣4.50元(一線城市的住宅類建築物)；(b)每平方米人民幣3.80元(二線城市的住宅項目建築物)；及(c)商業項目的基準每平方米人民幣6.00元，此乃參考商業項目諮詢服務的服務標準及人員資歷。

#### 4. 物業管理費之定價政策

有關上文第(a)項的費用，招商局物業管理須每年呈交建議預算，供貴公司審閱及批准。建議預算應載列相關物業項目詳細的員工招聘計劃、相關薪酬標準及每平方米建議最高管理費(其將根據各物業項目的具體定位，並參照同一地區其他類似物業所支付的管理費率以及其他獨立第三方的物業管理公司就提供類似物業管理服務收取的管理費率進行審閱及評估)，該等服務亦按一般商業條款經公平磋商後釐定。負責採購的人員將向至少一家獨立第三方物業管理公司索取報價，以了解其提供類似物業管理服務所收取的管理費率。一旦貴公司批准預算後，招商局物業管理須在預算範圍內進行物業管理服務。

有關上文第(b)項的費用，經考慮有關臨時管理工作的特定性質及規模以及所需資源後，貴公司(經參考(i)類似項目或人力資源的過往成本；及/或(ii)類似項目的市場報價(負責採購的人員將向最少一間獨立第三方服務供應商索取報價)後)將會每次於相關臨時管理工作的書面要求中定下最高金額。招商局物業管理須據此控制所產生成本。

有關上文第(c)至(f)項的費用，訂約方將每年審核個別費用項目，而招商局物業管理須每年舉行公開競投，以邀請其供應商就所需主要材料及裝置以及主要輔助材料根據貴集團就個別項目所需標準、品牌及品位報價，並向貴集團報告所選擇供應商的競投價格，使貴集團可審核及協定來年所需主要材料及裝置以及主要輔助材料的費用。

## 獨立財務顧問函件

就獲得物業智能系統及裝置的供應及安裝而言，貴集團有權邀請其他承建商報價，亦可全權酌情就個別房地產項目決定是否分配上述工程予招商局物業管理。詳細條款包括個別房地產項目所需裝置及系統的種類及數量以及工程規格及質量標準，將由相關中國境內運營的貴公司附屬公司與招商局物業管理訂立的個別物業管理協議所規管，該等協議須遵照物業管理總協議項下的條款及原則。

物業管理總協議項下各交易的物業管理費將每月支付。

### 吾等的工作

吾等已按隨機抽樣方式取得並審閱由貴集團成員公司與招商局物業管理的成員公司訂立的二零二一年物業管理總協議項下擬定的14份獨立服務合約（「該等合約」），該等合約之交易金額相對較高，其定價政策與上文所載的物業管理總協議相若。由於(i)貴集團根據該等合約收取之標的服務為中國物業管理服務；(ii)該等合約包括貴集團根據二零二一年物業管理總協議於三個年度各年訂立（即於二零二二年、二零二三年及二零二四年訂立）之合約；及(iii)該等合約之交易金額相對高於其他合約，故該等合約被視為公平及具代表性。誠如管理層所告知，貴集團並無與其他獨立服務供應商訂立合約以向貴集團提供物業管理服務，因此吾等並無該等合約可供比較。

有關管理費率

據吾等了解，管理費率為貴集團將支付予招商局物業管理的佣金費用，該佣金費用將乘以招商局物業管理提供貴集團預先批准的預算案中所載的建議物業管理服務所產生的總成本。

為評估管理費率的公平性及合理性，吾等根據下列準則對可資比較公司進行搜索：

- 在聯交所上市並主要於中國營運；
- 在中國提供物業管理服務及相關增值服務所產生的收益不少於80%；及
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度產生的年度收入介乎人民幣100億元至人民幣200億元，以與招商局物業管理的母集團(即招商蛇口非全資附屬公司招商局積餘產業運營服務股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：001914)))具有可比性(原因為(a)其為具有可得經審核財務資料之公眾上市公司；及(b)根據其最近期年度報告所示，截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得總收入約人民幣156.3億元，其中約人民幣147.6億元(佔其收入約94.44%)來自提供可反映招商局物業管理營運狀況的物業管理服務)並能為吾等提供公平及具代表性之業績作比較用途。

## 獨立財務顧問函件

根據上述選定準則，吾等已篩選出六間上市公司（「可資比較公司」），並透過除稅前溢利除以總收益的方式，比較其各自的純利率。招商局物業管理將收取的12%管理費率相等於純利率的約10.71%。下表載列可資比較公司於最新財政年度的純利率：

可資比較公司	主要業務	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
		總收益 (人民幣千元)	除稅前純利 (人民幣千元)	純利率 百分比
雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319)	於中國提供物業管理服務	15,443,449	1,048,544	6.79
中海物業集團有限公司(2669)	於中國提供物業管理服務	13,051,250	1,803,377	13.82
華潤萬象生活有限公司(1209)	於中國提供物業管理及商業營運服務	14,766,952	3,912,124	26.49
恒大物業集團有限公司(6666)	於中國提供物業管理服務	12,486,544	2,105,457	16.86
綠城服務集團有限公司(2869)	於中國提供住宅物業管理服務	17,393,272	972,226	5.59
保利物業服務股份有限公司(6049)	於中國提供物業管理服務	15,061,858	1,841,073	12.22
			最低	5.59
			最高	26.49
			平均	13.63

資料來源：聯交所網站

## 獨立財務顧問函件

經考慮(i)可資比較公司的總收入介乎約人民幣100億元至人民幣200億元，與招商局物業管理的母集團於最新財政年度的總收入約人民幣156.3億元相若；及(ii)主要業務及相應收入均來自於中國提供物業管理服務及相關增值服務，吾等認為就吾等的比較分析而言，可資比較公司為公平及具代表性的樣本。可資比較公司於其各自最新財政年度的純利率介乎約5.59%至約26.49%（「可資比較公司溢利率」），平均約為13.63%。吾等注意到12.0%的管理費率（相等於約10.71%的純利率）在約13.63%的平均值之內，且低於該平均值。

### 有關5%溢價

誠如管理層所告知，須繳納5%費用的材料及裝置與上述部分所提及的有所不同。此定價政策指招商局物業管理為貴集團採購及安裝有助完成招商局物業管理智能保安系統（即保安攝錄機及電腦程式等）的智能設備及組件零件，作為物業管理服務的一部分。根據載於本函件「6.現有年度上限及建議年度上限」一節內由管理層向吾等提供的建議年度上限的計算，該成本的年度總和被視為於構成建議年度上限時並不重大。

### 有關檢測費率

誠如董事會函件及上文所述，檢測費率將根據單位建築面積（不包括花園樓面面積）的單位價格計算如下：

樓宇／項目類型	檢測費率
一線城市的住宅類建築物	每平方米人民幣4.50元
二線城市的住宅類建築物	每平方米人民幣3.80元
商業項目	每平方米人民幣6.00元



## 獨立財務顧問函件

管理層向吾等提供了貴集團就其他獨立第三方服務供應商收取的不同檢測費率所獲得的不同報價(「I3P檢測報價」)。吾等注意到該等服務供應商為中國知名的物業管理服務公司，且其規模與招商局物業管理相若，吾等認為該等I3P檢測報價對吾等評估及了解於中國就不同類型樓宇提供物業設計及工程諮詢服務之知名服務供應商可能收取之市場收費而言屬公平及具代表性。

提供予吾等的I3P檢測報價結果概述如下，

服務供應商	樓宇類型(每平方米人民幣)			
	住宅/閣樓	劇院	地庫	商業
公司A	5.00	6.00	5.00	6.00
公司B	5.00	15.00	5.00	15.00
公司C	5.00-6.00	6.00	5.00	6.00
公司D	6.00-12.00	-	-	20.00-60.00
貴公司	3.80-4.50	-	-	6.00

誠如I3P檢測報價所述，提供予貴集團的檢測費率不低於獨立第三方建議的費用。

鑒於上文所述，吾等認為物業管理總協議項下之定價政策及代價乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

5. 貴集團的內部控制措施

貴公司已制定下列內部控制措施，以確保物業管理總協議項下擬進行的交易乃按上市規則進行，並維護貴公司及股東的整體利益：

- (i) 貴公司財務部門負責每月審查一次相關交易，以確保符合貴公司的定價政策，並確保相關交易按照物業管理總協議進行，未超出建議年度上限。倘實際交易金額於全年任何時候達致建議年度上限的約85%，貴公司財務部門將上報貴公司高級管理層，而董事會將考慮採取適當措施，根據上市規則修訂建議年度上限並遵守相關公告及／或股東批准的要求；及
- (ii) 貴公司核數師及獨立非執行董事將根據上市規則對根據物業管理總協議訂立的交易開展年度審查。

董事認為貴公司所採納的上述定價政策及內部控制程序能夠確保物業管理總協議項下擬進行的交易將按正常商業條款進行，且不會損害貴公司及其少數股東的利益。

管理層進一步表示，貴公司已根據其內部財務管理制度實施年度業務計劃管理制度，要求各項目公司的所有業務活動均須納入該制度，包括物業管理成本年度預算等資料。另一方面，就未列入預算或超出預算的成本及支出項目而言，必須按照規定程序進行審批。為了更加良好的管理及控制，貴公司的財務會計工作及招標採購工作一直使用內部數據平台及企業資源規劃系統，由前線員工首先填寫相關會計資料並簽署，其中包括員工考勤表、勞工成本、材料成本及服務成本等因素。隨後，該等數據將經過財務及成本等多個部門的審核及簽署，直至最後由負責經理批准及確認。

## 獨立財務顧問函件

### 6. 現有年度上限及建議年度上限

根據二零二一年物業管理總協議，貴集團向招商局物業管理支付的歷史交易金額及現有年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
實際金額	100,029	71,704	80,630
現有年度上限	142,500	142,500	142,500
使用率	70.20%	50.32%	56.58%

誠如管理層所告知，截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核物業管理費及截至二零二四年九月三十日止九個月的未經審核物業管理費的使用率相對較低，乃主要由於中國房地產行業於二零二三年及二零二四年的銷售規模下降，導致貴集團發展物業管理服務的開支受到阻力。

物業管理總協議項下擬進行的交易的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	176,000	176,000	184,000

根據吾等與管理層的討論，物業管理總協議項下擬進行交易的建議年度上限主要參考(其中包括)(i)貴集團樓宇的總可售面積；(ii)物業管理的官方指導價格；及(iii)管理費率釐定。(有關建議年度上限基準的全面披露載於董事會函件「物業管理總協議」一節的「建議年度上限」分節內)

## 建議年度上限分析

為評估建議年度上限的公平性及合理性，吾等已要求貴公司提供管理層於二零二四年十二月二十日編製的工作表(「年度上限工作表」)，當中載有貴集團於五個城市的樓宇／項目資料以及二零二五年、二零二六年及二零二七年建議年度上限的計算方法。年度上限工作表所載資料已由貴公司財務總監審閱及批准，並為吾等提供有關如何估計建議年度上限的基準。

### 二零二五年建議年度上限

吾等於年度上限工作表中注意到，管理層已將其位於五個城市各地的現有住宅樓宇及商業樓宇分開，以獲得其現有住宅樓宇及商業樓宇的總樓面面積。貴集團將其住宅樓宇的總樓面面積乘以介乎每平方米人民幣0.85元至每平方米人民幣2.8元(視乎(a)樓宇種類；及(b)樓宇所在城市的級別而定)的官方指導費，以及將其商業樓宇的官方指導費乘以每平方米人民幣6.0元，以估計貴集團每月及隨後每年產生的管理開支。

吾等從年度上限工作表中注意到，管理層就其住宅樓宇採納(i)較高線城市(即廣州及南京)的較高指導費；及(ii)較低線城市(即重慶及西安)的較低指導費。管理層亦就其商業樓宇採納固定收費率，載於上段所述的定價基準。因此，貴集團現有住宅及商業樓宇的物業管理總金額估計約為人民幣1,192.20百萬元。透過乘以12%的管理費率，應付招商局物業管理的管理佣金估計約為人民幣143.06百萬元(「二零二五年現有項目物業管理服務費」)。

## 獨立財務顧問函件

在計算建議年度上限時，管理層亦已考慮二零二五年、二零二六年及二零二七年財政年度各年的估計額外可售／樓面面積。吾等獲管理層告知，基於貴集團平均需約三年時間發展及完成其項目之假設，貴集團之總可售面積已平均分配至二零二五年、二零二六年及二零二七年各財政年度。管理層已估計其於二零二五年的新增樓面面積（「二零二五年新增面積」），乃經參考其於二零二一年及之後在五個城市所收購的土地儲備，加上貴集團於二零二四年六月三十日的餘下總可售面積（約3.31百萬平方米，即已建樓宇及貴集團可供出售的樓面面積）的三分之一（連同二零二五年新增面積，統稱「二零二五年總（新增及可售）面積」）。吾等注意到，管理層於年度上限工作表所採用的可售面積與貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告所披露的數字相符。

根據二零二五年總（新增及可售）面積，在計入各城市級別的官方指導費後，貴集團住宅及商業樓宇的新增總面積的總管理費用估計約為人民幣79.12百萬元。透過乘以12%的管理費率，應付招商局物業管理的管理佣金估計約為人民幣9.49百萬元（「二零二五年新項目物業管理服務費」）。此外，(i)二零二五年新增面積預期由招商局物業管理按檢測費率進行檢測，於二零二五年估計約為人民幣7.35百萬元（「二零二五年物業管理檢測費用」）；及(ii)經審閱招商局物業管理提交之預算案後，管理層預期就招商局物業管理進一步動用約人民幣8.16百萬元，即用於購買及安裝零件以完成智能保安系統的開支的5%溢價。

### 二零二五年建議年度上限的明細摘要(僅供說明)

項目	人民幣百萬元	百分比
二零二五年現有項目物業管理服務費	143.06	81.29
二零二五年新項目物業管理服務費	9.49	5.39
二零二五年新增面積的二零二五年 檢測費用	7.35	4.18
有關智能保安系統的開支	8.16	4.64
<b>二零二五年估計金額</b>	<b>168.07</b>	
緩衝	7.9	4.50
<b>二零二五年建議年度上限</b>	<b>176.00</b>	<b>100.00</b>

### 二零二六年建議年度上限

就二零二六年建議年度上限而言，貴集團於二零二五年將其住宅樓宇總樓面面積乘以其商業樓宇總樓面面積，並採用與上文段落中所述的相同的官方指導費估計每月及隨後每年產生的物業管理金額，估計將約為人民幣1,271.32百萬元。透過乘以12%的管理費率，應付招商局物業管理的管理佣金估計約為人民幣152.56百萬元（「二零二六年現有項目物業管理服務費」）。

管理層已估計其於二零二六年的新增樓面面積（「二零二六年新增面積」），乃經參考其於二零二二年及之後在五個城市所收購的土地儲備，加上貴集團於二零二四年六月三十日的餘下總可售面積（約3.31百萬平方米，即已建樓宇及貴集團可供出售的樓面面積）的三分之一（連同二零二六年新增面積，統稱「二零二六年總（新增及可售）面積」）。根據二零二六年總（新增及可售）面積，在計入各城市級別的官方指導費後，貴集團住宅及商業樓宇的新增總面積的總物業管理金額估計約為人民幣38.01百萬元。透過乘以12%的管理費率，應付招商局物業管理的管理佣金估計約為人民幣4.56百萬元（「二零二六年新項目物業管理服務費」）。此外，(i)二零二六年新增面積預期由招商局物業管理按檢測費率進行檢測，於二零二六年估計約為人民幣1.61百萬元（「二零二六年物業管理檢測費用」）；及(ii)經審閱招商局物業管理提交之預算案後，管理層預期就招商局物業管理進一步動用約人民幣8.16百萬元，即用於購買及安裝零件以完成智能保安系統的開支的5%溢價。

#### 二零二六年建議年度上限的明細摘要(僅供說明)

項目	人民幣百萬元	百分比
二零二六年現有項目物業管理服務費	152.56	86.68
二零二六年新項目物業管理服務費	4.56	2.59
二零二六年新增面積的二零二六年 檢測費用	1.61	0.92
有關智能保安系統的開支	8.16	4.64
<b>二零二六年估計金額</b>	<b>166.90</b>	
緩衝	9.10	5.17
<b>二零二六年建議年度上限</b>	<b>176.00</b>	<b>100.00</b>

## 二零二七年建議年度上限

就二零二七年建議年度上限而言，貴集團於二零二六年將其住宅樓宇總樓面面積乘以其商業樓宇總樓面面積，並採用與上文段落中所述的相同的官方指導費估計每月及隨後每年產生的物業管理金額，估計將約為人民幣1,309.33百萬元。透過乘以12%的管理費率，應付招商局物業管理的管理佣金估計約為人民幣157.12百萬元（「二零二七年現有項目物業管理服務費」）。

管理層已估計其於二零二七年的新增樓面面積（「二零二七年新增面積」），乃經參考其於二零二三年及之後在五個城市所收購的土地儲備，加上貴集團於二零二四年六月三十日的餘下總可售面積（約3.31百萬平方米，即已建樓宇及貴集團可供出售的樓面面積）的三分之一（連同二零二七年新增面積，統稱「二零二七年總（新增及可售）面積」）。根據二零二七年總（新增及可售）面積，在計入各城市級別的官方指導費後，貴集團住宅及商業樓宇的新增總面積的總物業管理金額估計約為人民幣53.33百萬元。透過乘以12%的管理費率，應付招商局物業管理的管理佣金估計約為人民幣6.40百萬元（「二零二七年新項目物業管理服務費」）。此外，(i)二零二七年新增面積預期由招商局物業管理按檢測費率進行檢測，於二零二七年估計約為人民幣3.48百萬元（「二零二七年物業管理檢測費用」）；及(ii)經審閱招商局物業管理提交之預算案後，管理層預期就招商局物業管理進一步動用約人民幣8.16百萬元，即用於購買及安裝零件以完成智能保安系統的開支的5%溢價。

### 二零二七年建議年度上限的明細摘要(僅供說明)

項目	人民幣百萬元	百分比
二零二七年現有項目物業管理服務費	157.12	85.39
二零二七年新項目物業管理服務費	6.40	3.48
二零二七年新增面積的二零二七年 檢測費用	3.48	1.89
有關智能保安系統的開支	8.16	4.44
<b>二零二七年估計金額</b>	<b>175.17</b>	
緩衝	8.83	4.80
<b>二零二七年建議年度上限</b>	<b>184.00</b>	<b>100.00</b>

## 獨立財務顧問函件

經計算後，管理層表示，根據物業管理總協議，各年度的緩衝為其各自建議年度上限約5%，為貴集團提供重要彈性，以應對中國經濟及中國市場的復甦／變化(即倘經濟復甦快於預期，則貴集團可能推出更多已落成項目作出售，反之亦然)。因此，經審閱及了解本節所述的計算基準後，吾等認為建議年度上限屬公平合理。

### 推薦建議

經考慮本函件上文所述之主要因素及理由後，吾等認為物業管理總協議項下擬進行之交易乃於貴集團之日常及一般業務過程中進行，而物業管理總協議之條款對獨立股東而言屬公平、合理及按一般商業條款訂立。訂立物業管理總協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易亦符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准物業管理總協議之相關決議案。

此 致

招商局置地有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
智略資本有限公司  
董事總經理  
方敏  
謹啟

二零二五年二月十三日

方敏女士為證券及期貨事務監察委員會下之持牌人士及智略資本有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾28年經驗。



## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二四年八月七日的盈利預告公告，當中披露本公司截至二零二四年六月三十日止六個月預期錄得本公司股東應佔負利潤，與二零二三年同期本公司擁有人應佔溢利約人民幣84.14百萬元相比，減少了約489%。本公司擁有人應佔負利潤是由於在房地產市場處於下行週期的背景下，房地產開發項目結轉規模和毛利率較去年同期大幅下降，導致毛利總額同比大幅減少。

除上文披露者外，董事確認，於最後可行日期，彼等並不知悉本公司之財務或交易狀況自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

## 3. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之

權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比 (%)
蘇樹輝	受控制法團之權益(附註)	32,054,066 (L)	0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有，華能乃由本公司執行董事蘇樹輝博士擁有90%，由蘇樹輝博士兒子蘇文藻先生擁有10%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，蘇樹輝博士被視為於華能直接持有之股份中擁有權益。華能為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

#### 於相聯法團相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	涉及相關股份數目(附註)	於相聯法團之概約百分比 (%)
蔣鐵峰	實益擁有人	122,000 <sup>1</sup>	0.00%
余志良	實益擁有人	11,653 <sup>1</sup>	0.00%

附註：

- 該等權益為相聯法團招商蛇口(本公司間接控股股東)之權益。

除上文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### 4. 董事與主要股東之僱傭關係

於最後可行日期，以下各董事為下列公司之董事或僱員，該等公司各自於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- a. 非執行董事蔣鐵峰先生為招商蛇口之董事、董事會主席兼黨委書記；
- b. 非執行董事余志良先生為招商蛇口之董事會秘書兼財務總監；
- c. 非執行董事李堯先生為招商蛇口海外發展部之總經理；
- d. 執行董事陳燕女士為招商蛇口之附屬公司深圳招商建設管理有限公司之財務總監；及
- e. 執行董事黃競源先生為招商蛇口之全資附屬公司招商局置業有限公司及招商局地產代理有限公司之董事兼總經理。

#### 5. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無關聯方訂立現時存續而董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之合約或安排。

於最後可行日期，概無董事自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 6. 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

## 7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

## 8. 專家資格及同意書

以下載列名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
智略資本	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

智略資本已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，智略資本：

- (a) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權；
- (b) 並無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (c) 並無自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

智略資本提供的函件及推薦建議乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

## 9. 展示文件

物業管理總協議的副本將由本通函日期起計十四日期間內(包括首尾兩日)刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)。

**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)

股東特別大會通告

茲通告招商局置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年二月二十八日(星期五)上午十時三十分假座香港上環干諾道西16號CM+壹棠酒店及服務式公寓南座三樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認招商局物業管理有限公司與本公司訂立之物業管理總協議(「物業管理總協議」)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事為或就(i)執行及完成物業管理總協議及其項下擬進行的交易；及/或(ii)根據本公司董事會認為合適之條款及條件對物業管理總協議及其項下擬進行的交易作出任何修訂、更改或修改，代表本公司訂立任何協議、契據或文據及/或簽立及交付所有有關文件及/或代表本公司作出其可能認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動。」

承董事會命  
招商局置地有限公司  
主席  
蔣鐵峰

香港，二零二五年二月十三日

## 股東特別大會通告

主要營業地點：

香港

干諾道中168至200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603-2606室

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

於本通告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、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。

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及表決。本公司股東倘屬法團，有權委任其獲授權代表或受委代表代其投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份之股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任書須列明各受委代表所代表之有關股份數目及類別。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署。倘委任受委代表之文據由公司簽署，則須加蓋其公司印鑑或由其授權人或由一名正式獲授權高級職員親筆簽署。
3. 鼓勵擬出席股東特別大會的股東以填寫並提交代表委任表格方式進行投票，代表委任表格已寄發予股東，並可於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.cmland.hk>)另行下載。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決，於該情況下，代表委任文據將被視作已撤銷論。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊內排名首位之聯名登記持有人就有關股份作出之投票方會獲接納，而其他登記持有人之投票一律不獲接納。
5. 為釐定有權出席股東特別大會之股東，本公司將於二零二五年二月二十七日(星期四)至二零二五年二月二十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會登記任何股份轉讓。所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二五年二月二十六日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
6. 根據上市規則，於大會提呈之所有決議案須以按股數投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈按股數投票表決結果。