
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何部分或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之華潤萬象生活有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附本通函之代表委任表格送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主。

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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。



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1209)

重續於二零二六年開始
的持續關連交易及
重續經修訂二零二三年
華潤置地商業運營服務框架協議項下
年度上限

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第10至33頁。獨立董事委員會函件載於本通函第34至35頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第36至70頁。

本公司謹訂於二零二五年十二月十八日(星期四)下午二時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會，大會通告載列於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請填妥隨附的代表委任表格並盡快交回本公司在香港的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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間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。

二零二五年十一月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	34
獨立財務顧問函件	36
附錄 — 一般資料	71
股東特別大會通告	EGM-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二三年持續關連交易協議」	指	(1)二零二三年華潤置地物業租賃框架協議；(2)二零二三年華潤（集團）物業租賃框架協議；(3)二零二三年華潤置地停車位購買框架協議；(4)二零二三年華潤（集團）採購框架協議；(5)二零二三年華潤（集團）商業運營服務框架協議；(6)二零二三年華潤（集團）增值服務框架協議；(7)二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議；(8)二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議；(9)二零二三年華潤置地增值服務框架協議；(10)二零二三年華潤置地採購框架協議；(11)二零二三年華潤（集團）物業管理服務框架協議；及(12)二零二三年存款及金融服務框架協議之統稱
「二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供商業運營服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤置地停車位購買框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之購買停車位訂立的框架協議
「二零二三年華潤置地採購框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之採購貨品與服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤置地物業租賃框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之物業租賃訂立的框架協議
「二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之物業管理服務訂立的框架協議

釋 義

「二零二三年華潤置地增值服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議
「二零二三年華潤(集團)商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供商業運營服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤(集團)採購框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日訂立之框架協議，內容有關截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的貨品採購及服務
「二零二三年華潤(集團)物業租賃框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之採購貨品與服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供物業管理服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤(集團)增值服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議
「二零二三年存款及金融服務框架協議」	指	本公司與華潤銀行於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之存款及其他金融服務訂立的框架協議
「二零二四年華潤資本諮詢服務框架協議」	指	華潤資本與本公司於二零二四年十一月八日訂立的諮詢服務框架協議，期限自二零二四年十一月八日起至二零二五年十二月三十一日屆滿

釋 義

「二零二五年華潤置地會員與營銷業務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年六月三十日就截至二零二五年十二月三十一日止年度提供會員運營及營銷服務訂立的框架協議
「二零二五年華潤(集團)會員與營銷業務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年六月三十日就截至二零二五年十二月三十一日止年度提供會員運營及營銷服務訂立的框架協議
「二零二五年會員運營與營銷業務框架協議」	指	二零二五年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議及二零二五年華潤置地會員運營及營銷框架協議之統稱
「二零二六年持續關連交易協議」	指	(1)二零二六年華潤置地物業租賃框架協議；(2)二零二六年華潤(集團)物業租賃框架協議；(3)二零二六年華潤(集團)採購框架協議；(4)二零二六年華潤(集團)商業運營服務框架協議；(5)二零二六年華潤(集團)增值服務框架協議；(6)二零二六年華潤置地採購框架協議；(7)二零二六年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議；(8)二零二六年華潤資本諮詢服務框架協議；(9)二零二六年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議；(10)二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議；(11)二零二六年存款及金融服務框架協議；(12)二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議；(13)二零二六年華潤置地增值服務框架協議；(14)二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議之統稱
「二零二六年華潤(集團)物業租賃框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就物業租賃訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止

「二零二六年華潤資本諮詢服務框架協議」	指	本公司與華潤資本於二零二五年十月二十九日就本集團向華潤資本集團提供諮詢服務訂立的框架協議
「二零二六年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就提供會員運營及營銷服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作購買框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就購買停車位及停車位銷售合作訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地採購框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就採購貨品與服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地物業租賃框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就物業租賃訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就物業管理服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地增值服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就提供商業運營服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止

釋 義

「二零二六年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就提供會員運營及營銷服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)採購框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就採購貨品及服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)物業租賃框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就物業租賃訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就提供物業管理服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)增值服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年存款及金融服務框架協議」	指	本公司與華潤銀行於二零二五年十月二十九日就存款及其他金融服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年會員運營與營銷業務框架協議」	指	二零二六年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議及二零二六年華潤置地會員運營與營銷框架協議之統稱
「經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日訂立並於二零二二年十二月七日透過補充協議修訂的框架協議，內容有關向華潤置地提供商業運營服務，期限自二零二三年一月一日起至二零三七年十二月三十一日止
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會

釋 義

「持續關連交易重續公告」	指	本公司日期為二零二五年十月二十九日的公告，內容有關(其中包括)訂立二零二六年持續關連交易協議以及重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下之年度上限
「中國」	指	中華人民共和國，除文義要求外，且僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」	指	華潤萬象生活有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1209)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，一間由中國國家金融監督管理總局監管的持牌銀行，其總部位於中國珠海
「華潤資本」	指	華潤資本投資管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為華潤(集團)間接全資擁有的投資控股公司
「華潤資本集團」	指	華潤資本及其聯繫人
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)，由中國華潤最終持有，並為本公司的直接控股公司
「華潤置地關連人士」	指	華潤置地及其聯繫人

「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為受中國國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業，且為本公司的最終控股公司
「華潤(集團)」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由中國華潤最終持有，並為本公司的中間控股公司
「華潤(集團)關連人士」	指	華潤(集團)、其控股公司、彼等各自的附屬公司及其聯繫人(不包括華潤置地關連人士)
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，並為華潤(集團)的中間控股公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)有關非豁免持續關連交易的協議、經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的經重續年度上限及其項下擬進行的交易
「建築面積」	指	建築面積
「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(即劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及羅詠詩女士)組成的董事委員會，其函件載於本通函「獨立董事委員會函件」一節

釋 義

「獨立財務顧問」	指	邁時資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為有關非豁免持續關連交易的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東，或任何有關董事、最高行政人員或主要股東之聯繫人的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十一月二十七日，即本通函刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「非豁免持續關連交易協議」	指	二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議、二零二六年華潤置地增值服務框架協議及二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議
「非豁免持續關連交易」	指	本通函「董事會函件」內「II.重續非豁免持續關連交易」一節所提述的二零二六年持續關連交易協議項下擬進行的交易
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1209)

董事會

非執行董事

李欣先生 (主席)

趙偉先生

郭瑞鋒先生

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House,
Grand Cayman, KY1-1104,
Cayman Islands

執行董事

喻霖康先生 (總裁)

王海民先生 (副總裁)

王磊先生 (副總裁)

聶志章先生 (副總裁兼首席財務官)

總部及中國主要營業地點

中國

深圳市南山區

深南大道9668號

華潤置地大廈B座30樓

獨立非執行董事

劉炳章先生

張國正先生

陳宗彝先生

羅詠詩女士

敬啟者：

重續於二零二六年開始
的持續關連交易及
重續經修訂二零二三年
華潤置地商業運營服務框架協議項下
年度上限

I. 緒言

茲提述持續關連交易重續公告及持續關連交易重續補充公告。

本通函向閣下提供有關非豁免持續關連交易及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下經重續年度上限的進一步資料，並載有獨立財務顧問就該等非豁免持續關連交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

II. 重續非豁免持續關連交易

1. 二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二五年十月二十九日
期限	:	自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
主體事項	:	本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。

(b) 定價基準

根據二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議下的定價原則，訂約方將訂立載有相關物業的條款及條件（包括服務費）的具體協議。

本集團將為個別項目提出項目定價模型，該模型將經內部審查及批准。一般而言，當出現以下情形時，收取的服務費會較高：

- (i) 物業位於市中心，尤其是一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加；
- (ii) 物業的建築面積較大，因其通常涉及更高程度的協調及管理複雜性，一般會導致更高的總體營運成本；
- (iii) 物業為品牌物業或擁有高端市場定位，客戶期待提供更加專業及定制化的服務；例如，該等物業通常需要更專業化或定制服務、頻繁維護及進行定期設施升級、加強安保措施及清潔水平等，這通常會涉及更高的營運成本，例如員工培訓成本及維護成本；

- (iv) 目標客戶群更為優渥。例如，跨國公司及／或大型企業願意為其辦公場所的優質物業管理服務支付溢價；
- (v) 營運成本預計更高。疊加通脹因素，本集團通常會對定價作出相應調整，以對應通脹壓力；及
- (vi) 若有鄰近物業同類服務的現行市價較高的情況，本集團將參考鄰近物業同類服務的現行市場費率，以確保服務費水平符合現行市況。

上述為釐定特定項目定價的常見因素。作為關連交易內控制度的一部分，公司亦會考慮(a)為同一物業或類似物業提供管理服務的歷史收費標準；(b)近期向獨立第三方提供物業管理服務的市場價格（如存在可比較交易），以確保根據相關框架協議進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行。本公司在考慮項目各個定價因素採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保本集團能為承接該項目而獲得合理的利潤。

基於上述的定價模型，根據二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議收取的服務費將根據下列基準釐定：

- (1) 政府指導價格或定價原則：於最後實際可行日期，據本公司所知，政府部門僅就若干地區的住宅物業物業管理服務實施指導定價原則。例如，指導定價原則可由各地區的不同主管部門頒佈，例如主管市政房屋部門、相關省級或市級物價局或相關住房和城鄉建設部門。本集團將遵守適用定價原則並會定期監測任何更新，從而在後續定價過程中反映該等原則及更新。
- (2) 如並無政府指導價格或定價原則，交易價格應參考上述考慮因素及歷史交易金額，基於投標過程或公平磋商後釐定。

有關服務是否有投標程序則取決於物業類型。大部分住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務須經投標程序，而大部分商業物業的物業管理服務須經公平磋商。涉及投標程序的項目而言，該項目出價最低者一般有較大的競爭優勢並成功獲得該項目。因此，除上述考慮因素外，本集團亦會考慮來自其他投標者的潛在競爭，以確保

具競爭力的定價策略。相比之下，對於涉及磋商的項目，價格競爭力可能並非決定性的，因為價格可能並非客戶的唯一或主要考慮因素。在兩種情況下，無論釐定投標價格或協議價格，本集團均旨在執行項目時實現合理的利潤。

於確定當前市場費率時，本集團通常會通過公開可得數據及／或本地業務團隊於相關物業鄰近地區進行採訪及實地考察，獲得市場上向一至三處同類物業（就類型、位置、面積、品牌及／或定位而言）提供同類服務（就範圍及／或標準而言）收取的費用。就提供予若干非商業物業（如體育場）的服務而言，在可能無法輕易獲得提供予同類物業的費率的情況下，本集團將主要參考其歷史費率。

(c) 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限，以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二四年			截至二零二五年		
	二零二三年			二零二四年			二零二五年		
							十月三十一日止十個月		
	年度上限	歷史金額	利用率	年度上限	歷史金額	利用率	年度上限	歷史金額	（十個月） 利用率
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元 (未經審計)		
本集團已收取／將收取的									
物業管理費(商業物業)	1,300,000	671,195	51.6%	1,450,000	763,962	52.7%	1,600,000	591,301	37.0%
本集團已收取／將收取的									
物業管理費(住宅物業									
及其他非商業物業)	525,000	312,585	59.5%	725,000	464,283	64.0%	1,015,000	427,423	42.1%

(d) 二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議項下的建議年度上限及相關基準

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議的最高年度管理費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將收取的物業管理費 (商業物業)	1,035,000	1,150,000	1,265,000
本集團將收取的物業管理費 (住宅物業及其他非商業物業)	690,000	690,000	690,000

上述建議年度上限乃參考以下各項釐定：

- (1) 於二零二五年六月三十日，本集團與華潤置地關連人士訂立合約的商業、住宅及其他非商業物業的合約總建築面積合共達17.65百萬平方米，較二零二四年六月三十日增加約10.0%；
- (2) 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及該等金額於各個期間的實際利用率。經審閱最近期之利用率後，相較於過往三個年度，本公司已相應調低截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- (3) 預計華潤置地關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此本集團將產生的經營成本(包括但不限於通脹及人力成本增加)預計會增加；

特別就商業物業的物業管理服務而言

- (4) 於二零二五年六月三十日，華潤置地的購物中心項目在管總建築面積為10.7百萬平方米，總合約建築面積為12.6百萬平方米，而寫字樓項目合計總合約建築面積達到10.2百萬平方米，在管物業總建築面積合共為13.0百萬平方米；

- (5) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地預計將分別開設五個、六個及五個購物中心項目，總建築面積分別為0.9百萬平方米、0.8百萬平方米及1.0百萬平方米；及
- (6) 本集團將於二零二六年至二零二八年期間進一步推廣其他綜合服務，例如辦公區保潔、綠植租賃及接待服務。

特別就住宅及其他非商業物業的物業管理服務而言

- (7) 特別就住宅物業及其他非商業物業的物業管理費而言：(a)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度的未售住宅物業預計總建築面積，此乃基於華潤置地關連人士所交付住宅物業的預計新增在管總建築面積合共約30百萬平方米得出；(b)於二零二五年六月三十日，華潤置地關連人士的在管城市公共空間項目的總建築面積為2.4百萬平方米，而在管物業的合約總建築面積達2.6百萬平方米；及(c)作為管理服務收費標準的每平方米估計費用。

(e) 結算安排

本公司將根據具體收費項目的性質釐定結算週期，原則上以月度或季度為單位進行結算。若屬按服務節點結算之項目，則在收到合規發票後於約定期限內支付。不同服務項目的具體結算安排可因實際情況作適當調整，有關結算條款亦會參考獨立第三方簽訂之同類可比結算條款，以確保交易條件的公平性與合理性。

2. 經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下重續年度上限

(a) 重續年度上限

於二零二二年十二月七日，二零二三年華潤置地商業運營服務協議獲修訂，其期限自二零二三年一月一日起至二零三七年十二月三十一日止，而股東已於二零二二年十二月二十八日在股東特別大會上批准該修訂。誠如日期為二零二二年十二月七日的公告所披露，本公司將與華潤置地在接近二零二五年底時磋商二零二六年及其後華潤置地應付服務費的年度上限；倘若二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行的交易的重續年度上限須經獨立股東批准，本公司將僅於獨立股東批准後，繼續進行該等交易。

本公司擬就經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度適用的年度上限尋求獨立股東批准。

本公司將於接近二零二八年年底時磋商華潤置地應付服務費的二零二九年及往後的年度上限，而倘若重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行交易的年度上限須經獨立股東批准，本公司將僅於獨立股東批准後，繼續進行該等交易。

有關經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限超過三年及其理由的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函。

(b) 所提供服務的範圍

商業運營服務包括(i)開業前管理服務(例如定位及設計管理服務與招商及管理服務)及(ii)運營管理服務(例如開業籌備服務、租戶指導、消費者管理、市場推廣及宣傳及產品信息化服務)。

(c) 服務費的釐定基準

於最後實際可行日期，就本公司所知，政府機關並無就商業營運服務設定指導價。一般而言，當出現以下情形時，所收取的服務費會較高：

- (i) 物業位於市中心，尤其是一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加；
- (ii) 物業的建築面積較大，因其通常涉及更高程度的協調及管理複雜性，一般會導致更高的總體營運成本；
- (iii) 物業為品牌物業或擁有高端市場定位，客戶期待提供更加專業及定制化的服務；
- (iv) 預計營運成本(例如人力成本、材料成本及行政成本)較高，而該等成本取決於所提供服務的具體類型以及基於多項因素(包括但不限於服務地點)的相關成本；及

- (v) 若有鄰近物業同類服務的現行市價較高的情況，本集團將參考鄰近物業同類服務的現行市場費率，以確保交易價格符合現行市況。

雖然上述為釐定特定項目定價的常見因素，但本公司在考慮項目各個定價因素採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保本集團能就承接該項目取得合理的利潤。

(d) 歷史交易金額

經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零二五年		
	二零二三年			二零二四年			二零二五年 十月三十一日止十個月		
							利用率		
	年度上限	歷史金額	利用率	年度上限	歷史金額	利用率	年度上限	歷史金額	(十個月)
									(未經審計)
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元		
本集團已收取／將收取									
的服務費	3,000,000	2,076,619	69.2%	4,000,000	2,647,195	66.2%	5,000,000	2,392,087	47.8%

(e) 經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下的建議重續年度上限

本公司擬按下文所載設定經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的年度上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將收取的服務費	3,795,000	4,025,000	4,370,000

上述建議年度上限乃經參考以下各項釐定：

- (1) 於持續關連交易重續公告日期與華潤置地關連人士之間的現有合同及現有儲備項目數目。於二零二五年六月三十日，本集團旗下管理94個華潤置地營運購物中心項目，總建築面積為11.1百萬平方米；
- (2) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地預計將分別開設五、六及五個購物中心項目（總建築面積分別為0.9百萬平方米、0.8百萬平方米及1.0百萬平方米）；
- (3) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額以及相關期間的實際利用率。經審閱最近期之利用率後，相較於過往三個年度，本公司已相應調低截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- (4) 本集團將產生的經營成本預計增幅；及
- (5) 目前／日後獲提供商業運營服務的商業物業預計財務表現。

(f) 結算安排

考慮到商業運營服務框架協議下的具體服務內容存在較大差異，本公司將根據不同收費項目的性質與特點，相應設定按月、按季度、按年度或按服務節點結算等多種方式。具體結算安排可因應不同服務項目作合理調整，有關結算條款亦會參考獨立第三方簽訂之同類可比結算條款，以確保交易條件的公平性與合理性。

3. 二零二六年華潤置地增值服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方：本公司及華潤置地

日期：二零二五年十月二十九日

期限：自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准

主體事項：本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅物業及其他非商業物業向彼等提供增值服務。

增值服務包括社區增值服務（例如社區生活服務及經紀及資產服務）及針對物業開發商的增值服務（例如顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷服務）。

(b) 定價基準

根據二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下的定價原則，訂約方將訂立載有相關物業的條款及條件（包括服務費）的具體協議。本集團將為個別項目提出一個項目定價模型，該模型將經內部審查及批准。一般而言，當出現以下情形時，所收取的服務費會更高：

- (i) 物業位於市中心，尤其是一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加；
- (ii) 物業的建築面積較大，因其通常涉及更高程度的協調及管理複雜性，一般會導致更高的總體營運成本；
- (iii) 物業為品牌物業或擁有高端市場定位，客戶期待提供更加專業及定制化的服務；
- (iv) 營運成本預計較高，例如人力成本、材料成本及行政成本，而該等成本取決於所提供服務的具體類型以及基於眾多因素（包括但不限於服務地點）的相關潛在成本；及
- (v) 若有鄰近物業同類服務的現行市價較高的情況，本集團亦會參考鄰近物業同類服務的現行市場費率，以確保服務費水平符合現行市況。

雖然上述為釐定特定項目定價的常見因素，但本公司在考慮項目各個定價因素時採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保本集團能為承接該項目而獲得合理的利潤。

於最後實際可行日期，據本公司所知，二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下的服務並無適用的政府指導價。然而，倘政府部門制定政府指導價或政府指導價區間，交易價格應遵循政府指導價，或倘有政府指導價區間，則應在考慮上述因素後於該區間內釐定。倘並無政府指導價或價格區間，交易價格應基於公平磋商後釐定。於投標或磋商過程中，本集團將考慮上述因素，以按具競爭力的價格進行投標或約定具競爭力的價格（視情況而定），而於各情況下，投標價格或議定價格旨在為本集團達致合理的利潤。

於確定增值服務的當前市場收費時，本集團將通過調研收集營銷資料，獲得市場上向同類物業（就類型、位置及建築面積而言）提供同類服務（就範圍及標準而言）收取的費用。若存在可比的同類物業，本集團將參考市場收費並選擇對集團有利的方案，以求在市場競爭力與商業利益之間取得平衡。若不存在可比的同類物業，本集團會參考歷史金額並且根據具體情況採納(i)成本導向定價法；(ii)需求導向定價法；(iii)戰略導向定價法；或(iv)差別定價法進行綜合決策。例如，當需要特定或量身訂製的社區增值服務時，本集團將採用需求導向定價法。當服務項目被認為對本公司具有戰略價值時，我們將採用戰略導向定價法。考慮到前段所述的因素，業務團隊將提出項目定價模型。職能團隊隨後應審閱定價模型的合理性，以釐定項目最合適的定價基準，同時將定價與現行市場價格進行比較，而有關定價須經本公司內部審批程序。

董事會函件

(c) 二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下的歷史交易金額

二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二五年			十月三十一日止十個月		
	二零二三年			二零二四年			二零二五年		
	年度上限	歷史金額	利用率	年度上限	歷史金額	利用率	年度上限	歷史金額	利用率
									(未經審計)
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元		
本集團就社區增值服務									
已收取／將收取的費用	300,000	161,047	53.7%	450,000	259,490	57.7%	700,000	241,060	34.4%
本集團就針對物業開發商的增值服務已收取／									
將收取的費用	1,250,000	576,532	46.1%	1,550,000	596,495	38.5%	1,850,000	322,898	17.5%
總計	1,550,000	737,579	47.6%	2,000,000	855,985	42.8%	2,550,000	563,958	22.1%

(d) 二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下的建議年度上限及相關基準

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，本集團根據二零二六年華潤置地增值服務框架協議就增值服務收取的最高費用總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團就社區增值服務將收取的費用	632,500	690,000	747,500
本集團就針對物業開發商的增值服務將收取的費用	575,000	575,000	575,000
總計	1,207,500	1,265,000	1,322,500

上述建議年度上限乃經參考以下因素釐定：

特別就向物業開發商提供的增值服務而言

- (1) 於持續關連交易重續公告日期的現有合同；
- (2) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及該等金額於各個期間的實際利用率。經審閱最近期之利用率後，相較於過往三個年度，本公司已相應調低截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- (3) 本集團所產生經營成本的預計增長；
- (4) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地關連人士預計交付約30百萬平方米的新增住宅物業在管建築面積。根據華潤置地二零二五年中期報告，於二零二五年六月三十日，華潤置地有地盤面積合共41.19百萬平方米的土地儲備（其中33.43百萬平方米用作開發用途，7.76百萬平方米用作投資用途），足夠未來三至五年開發之用。

特別就向社區提供的增值服務而言

- (5) 於持續關連交易重續公告日期的現有合同；及
- (6) 本集團規劃拓展的社區增值服務，除現有向華潤置地及其關聯人士提供的維保服務為核心業務外，預測將在家居維修、工程改造及工程諮詢、設施設備管理等類別有較大增長。

本集團提供的物業增值服務與本集團的在管物業數目以及在管建築面積有關聯。與二零二三年相比，截至二零二四年十二月三十一日，本集團從華潤置地以及其關聯人士取得的在管社區空間物業數目以及在管總建築面積分別從二零二三年十二月三十一日的605個項目以及134,588,000平方米，增加至二零二四年十二月三十一日的708個項目以及150,790,000平方米，單年的增速分別為約17%以及12%。

隨着華潤置地未來年度新項目的交付及存量項目改造需求的增加，房屋維保、第三方維修類服務需求有望持續釋放。在此基礎上，集團預計裝修業

務將保持穩定增長態勢，工程改造業務亦預計於未來數年實現顯著增幅；在綜合考慮上述原因後，本集團認為本公司截至二零二八年十二月三十一日止年度的建議年度上限合理。

(e) 結算安排

考慮到不同增值服務內容存在較大差異，本公司將根據不同收費項目的性質與特點，相應設定按月、按季度或按服務節點結算等多種方式。具體結算安排可因應不同服務項目作合理調整，有關結算條款亦會參考獨立第三方簽訂之同類可比結算條款，以確保交易條件的公平性與合理性。

4. 二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方	:	本公司及華潤（集團）
日期	:	二零二五年十月二十九日
期限	:	自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
主體事項	:	本集團可不時就華潤（集團）關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。

(b) 定價基準

根據二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議項下的定價基準，訂約方將訂立載有相關物業的條款及條件（包括服務費）的具體協議。本集團將為每個項目提出一個項目定價模型，該模型將經內部審查及批准。一般而言，當出現以下情形時，所收取的服務費會更高：

- (i) 物業位於市中心，尤其是一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加；

- (ii) 物業的建築面積較大，因其通常涉及更高程度的協調及管理複雜性，一般會導致更高的總體營運成本；
- (iii) 物業為品牌物業或擁有高端的市場定位，客戶期待提供更加專業及定制化的服務；例如，該等物業通常需要提供24小時禮賓服務、頻繁維護及進行定期設施升級、加強安保措施及清潔水平等，這通常會涉及更高的營運成本，例如員工培訓成本及維護成本；
- (iv) 目標客戶群更優渥。例如，跨國公司及／或大型企業願意為其辦公場所的優質物業管理服務支付溢價；
- (v) 營運成本預計更高。疊加通脹因素，本集團通常會對定價作出調整，以對應通脹壓力；及
- (vi) 若有鄰近物業同類服務的現行市價較高的情況，本集團將參考鄰近物業同類服務的現行市場費率，以確保服務費水平符合現行市況。

上述為釐定特定項目定價的常見因素。作為關連交易內控制度的一部分，公司亦會考慮(a)為同一物業或類似物業提供管理服務的歷史收費標準；及(b)向獨立第三方提供物業管理服務的近期市場價格（如存在可比較交易），以確保根據相關框架協議進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行。本公司在考慮項目各個定價因素採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保本集團能為承接該項目而獲得合理的利潤。

除上述定價基準外，基於上述的定價模型，根據二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議收取的服務費將根據下列基準釐定：

- (1) 政府指導價格或定價原則：於最後實際可行日期，據本公司所知，政府部門僅就若干地區的住宅物業物業管理服務實施指導定價原則。例如，指導定價原則可由各地區的不同主管部門頒佈，例如主管市政房屋部門、相關省級或市級物價局或相關住房和城鄉建設部門。本集團將遵守適用定價原則並會定期檢測任何更新，從而在後續定價過程中反映該等原則及更新。
- (2) 如並無政府指導價格或定價原則，交易價格應參考上述考慮因素及歷史交易金額，基於投標過程或公平磋商後釐定。

有關服務是否有投標程序則取決於物業類型。大部分住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務須經投標程序，而大部分商業物業的物業管理服務須經公平磋商。涉及投標程序的項目而言，該項目出價最低者一般有較大的競爭優勢並成功獲得該項目。因此，除上述考慮因素外，本集團亦會考慮來自其他投標者的潛在競爭，以確保具競爭力的定價策略。相比之下，對於涉及磋商的項目，價格競爭力可能並非決定性的因素，因為價格可能並非客戶的唯一或主要考慮因素。在兩種情況下，無論釐定投標價格或協議價格，本集團均旨在執行項目時實現合理的利潤。

於確定當前市場收費時，本集團通常會通過公開可得數據及本地業務團隊於相關物業鄰近地區進行採訪及實地考察，獲得市場上向一至三處同類物業（就類型、位置及／或面積而言）提供同類服務（就範圍及／或標準而言）收取的費用。就提供予若干非商業物業（如工業園區及體育場）的服務而言，在可能無法輕易獲得提供予同類物業的費率的情況下，本集團將主要參考其歷史費率。

董事會函件

(c) 二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額

二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二五年			截至二零二五年		
	二零二三年			二零二四年			二零二五年 十月三十一日止十個月		
							利用率		
	年度上限	歷史金額	利用率	年度上限	歷史金額	利用率	年度上限	歷史金額	(十個月)
									(未經審計)
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元		
本集團已收取／將收取的									
物業管理費(商業物業)	295,000	174,540	59.2%	395,000	196,688	49.8%	495,000	218,126	44.1%
本集團已收取／將收取的									
物業管理費(住宅物業及									
其他非商業物業)	570,000	289,920	50.9%	1,000,000	363,793	36.4%	1,250,000	378,172	30.3%
總計	865,000	464,460	53.7%	1,395,000	560,481	40.2%	1,745,000	596,298	34.2%

(d) 二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的建議年度上限及相關基準

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，本集團根據二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議將會收取的最高年度管理費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將收取的物業			
管理費(商業物業)	345,000	402,500	460,000
本集團將收取的物業			
管理費(住宅物業及其他			
非商業物業)	632,000	747,500	862,500
總計	977,500	1,150,000	1,322,500

上述年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (1) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及該等金額於各個期間的實際利用率。經審閱最近期之利用率後，相較於過往三個年度，本公司已相應調低截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- (2) 華潤（集團）關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此本集團將產生的經營成本（主要為人力成本）預計增幅；

特別就商業物業的物業管理服務而言

- (3) 與華潤（集團）關連人士的現有購物中心項目合同；
- (4) 於二零二六年至二零二八年期間，預計將與華潤（集團）關連人士訂立額外兩百萬平方米的在管建築面積；
- (5) 本集團於二零二六年至二零二八年期間進一步推廣其他綜合服務，例如辦公區保潔、綠植租賃、接待服務；及

特別就住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務而言

- (6) 於二零二五年六月三十日，住宅物業及其他非商業物業的在管總建築面積約為42.8百萬平方米，而本公司估計，根據華潤（集團）關連人士的土地儲備及儲備項目，於二零二六年至二零二八年期間將新增10.0百萬平方米的在管總建築面積，本集團預期將需要向華潤（集團）關連人士就該等住宅物業及其他非商業物業提供物業管理服務；及平均每月物業管理費維持相對穩定。

(e) 結算安排

本公司將根據具體收費項目的性質釐定結算週期，原則上以月度或季度為單位進行結算。若屬按服務節點結算之項目，則在收到合規發票後於約定期限內支付。儘管不同服務項目的具體結算安排可因實際情況作適當調整，有關結算條款亦會參考獨立第三方簽訂之同類可比結算條款，以確保交易條件的公平性與合理性。

III. 進行非豁免持續關連交易及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下經重續年度上限的理由及裨益

A. 背景

於本公司分拆及獨立上市之前，本公司為華潤置地及華潤（集團）的一部分，為華潤置地及華潤（集團）所開發及／或擁有的物業提供配套物業管理服務。有關華潤（集團）及華潤置地的詳情，請參閱本通函之「V. 有關本公司及交易對手方的一般資料」。得益於我們與華潤置地與華潤（集團）的互惠互補關係，本集團已成為中國領先的物業管理及商業運營服務供應商，並迅速將業務地域覆蓋範圍擴展至主要地區。於二零二零年十二月九日，本公司於聯交所獨立上市。截至最後實際可行日期，本集團主要於中國從事提供住宅物業管理服務以及商業營運及物業管理服務。

本集團已向華潤置地或華潤（集團）提供商業運營服務、增值服務及／或物業管理服務逾28年，透過該等服務，本集團已熟悉彼等所期望的要求及標準。因此，董事會認為與華潤置地及華潤（集團）的持續合作可(i)進一步加強與彼等的互利互補關係；及(ii)促進本集團的長遠增長及發展。本集團亦將致力獲取潛在獨立第三方客戶，包括需要商業營運服務的中小型物業開發商、企業及其他機構。

B. 提供商業運營服務

經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議通過提供商業運營服務（其為本集團主要業務活動）為本集團帶來額外收益。於二零二五年六月三十日，我們是華潤置地開發的所有正在運營的商場的唯一商業運營服務提供商。鑒於(1)如上所述，本集團與華潤置地有多年的合作歷史；(2)本集團的專業知識、經驗、品牌及市場認可度；(3)本集團對華潤置地擬就其商業物業項目的市場定位繼續使用知名品牌（即「萬象城／萬象匯」品牌）的了解；(4)華潤置地已訂立不競爭承諾，並承諾根據承諾的條款及條件不會從事競爭業務，其詳情已於本公司日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程中披露；及(5)本集團及華潤置地為國有企業，控股所有權相對穩定，本集團與華潤置地的業務關係不太可能發生重大不利變化或終止。

C. 提供增值服務

二零二六年華潤置地增值服務框架協議通過向華潤置地關連人士提供增值服務（其為本集團主要業務活動）為本集團帶來額外收益。

D. 提供物業管理服務

二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議及二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議通過提供物業管理服務（其為本集團主要業務活動）為本集團帶來額外收益。

IV. 上市規則涵義

於最後實際可行日期，(1)本公司由華潤置地持有約70.12%；及(2)華潤置地由華潤（集團）間接持有約59.55%，而華潤（集團）由中國華潤有限公司間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤置地及華潤（集團）為本公司的關連人士。

由於就非豁免持續關連交易項下擬進行的交易而設定的年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，非豁免持續關連交易（包括經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下年度上限重續）須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

V. 有關本公司及交易對手方的一般資料

中國華潤

中國華潤為一家於中國成立的有限公司，且為受中國國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業。其為本公司最終控股股東及華潤（集團）的控股公司，且為在中國及香港經營多項業務的企業集團，包括但不限於大消費、綜合能源、城市建設運營、大健康、產業金融、科技及新興產業。

華潤（集團）

於最後實際可行日期，本公司由華潤置地持有約70.12%及華潤置地由華潤（集團）間接持有約59.55%，而華潤（集團）由中國華潤間接全資擁有。

華潤置地

華潤置地為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1109）。華潤置地主要在中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。截至最後實際可行日期，本公司由華潤置地持有約70.12%及華潤置地由華潤（集團）間接持有約59.55%，而華潤（集團）由中國華潤最終間接擁有。

本公司

本公司為於二零一七年五月十八日在開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市（股份代號：1209）。本集團主要在中國從事提供住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務。於最後實際可行日期，本公司由華潤置地持有約70.12%。

VI. 內部控制措施

為了進一步保障股東（包括少數股東）的整體利益，本集團已實施以下與持續關連交易有關的內部控制措施（除特殊註明外，以下內部控制措施適用於所有二零二六年持續關連交易協議）：

- 本集團已審批內部指引，其中規定倘任何建議關連交易的價值預期會超出若干最低金額，有關員工須報告該等建議交易以便本公司開展必要的額外評估及審批程序並確保本公司將遵守上市規則第14A章的適用規定；
- 根據個別二零二六年持續關連交易協議，當中訂明（其中包括）本公司將盡力確保二零二六年持續關連交易協議項下的實際交易金額將在公告所載的年度上限內；
- 就本集團根據二零二六年持續關連交易協議自或向本公司關連人士收取或提供之服務（除物業租賃以及物業管理服務外）而言，(a)本公司內部業務團隊將定期收集及分析相關市場資料（包括但不限於有關相關服務之費用），並於其資料庫中保存相關分析記錄，此舉將使本集團能掌握市場狀況及評估向獨立第三方提供或由獨立第三方收取之現行價格；及(b)於訂立各持

續關連交易框架協議項下擬進行之交易前，本集團業務團隊將參考該資料庫，獲取並考慮至少兩份提供給獨立第三方的可比類型服務的報價及條款，確保向本公司關連人士收取的價格和設置的條款對於本集團而言不遜於提供給獨立第三方者；

- 就根據二零二六年持續關連交易協議自或向本公司關連人士收取或提供之服務（包括會員服務、營銷及相關服務以及增值服務）的服務定價流程而言，本集團已實施適用於所有客戶（不論彼等是否為關連人士或獨立第三方）的合同定價控制程序，且本集團的相關服務合同必須經業務團隊中適當級別的負責經理批准後方可正式簽立；
- 就本集團根據二零二六年持續關連交易協議向本公司關連人士提供之服務（針對物業管理服務）的交易而言，本公司內部業務團隊將會維持以下方面的記錄：(a)為同一物業或類似物業提供管理服務的歷史收費；(b)向獨立第三方提供物業管理服務的近期市場價格。公司在簽訂協議前，將對比上述信息並綜合考慮相關物業的地理位置、品質等屬性。該標準流程對關聯方與獨立第三方均同等適用，確保相關框架協議下的所有交易均按正常商業條款或更優條款執行；及
- 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程訂立、是否按一般商務條款訂立、是否遵照其規管協議、是否按公平合理的條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，核數師則將每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。

VII. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二五年十二月十八日(星期四)下午二時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以供考慮及以投票表決方式酌情批准非豁免持續關連交易(包括各自建議年度上限)及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下經重續年度上限。華潤(集團)、華潤置地及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否出席大會，務請按隨附之代表委任表格上備印之指示填妥該表格，並盡快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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

VIII. 暫停辦理股東登記

股東特別大會謹訂於二零二五年十二月十八日(星期四)舉行。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二五年十二月十五日(星期一)至二零二五年十二月十八日(星期四)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年十二月十二日(星期五)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辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

IX. 推薦建議

董事(包括獨立董事委員會，其推薦建議載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行交易及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下年度上限重續乃按公平基準磋商，並按一般商業條款或更佳之條款及在本集團日常及一般業務過程進行，相關條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

概無董事於非豁免持續關連交易協議項下之交易或經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下經重續年度上限擁有任何重大權益。除兩名非執行董事李欣先生及趙偉先生（同時擔任華潤置地之執行董事）以及另一名非執行董事郭瑞鋒先生（其於華潤置地任職資產管理部總經理）外，概無其他董事就批准二零二六年持續關連交易協議及其項下擬進行交易以及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議於二零二六年至二零二八年的建議年度上限之相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第34至35頁。獨立財務顧問函件全文載於本通函第36至70頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見以及在達致意見時其所考慮的主要因素及理由。獨立股東務請細閱該兩份函件以取得詳細意見。

X. 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康

以下為獨立董事委員會載有其就非豁免持續關連交易協議及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下經重續年度上限致獨立股東的推薦建議函件全文：



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1209)

敬啟者：

**重續於二零二六年開始的持續關連交易及
重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下年度上限**

吾等謹此提述本公司於二零二五年十一月二十八日刊發的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮非豁免持續關連交易協議(包括建議年度上限)及建議重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之年度上限，並就其是否公平合理向獨立股東提供意見。邁時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。

推薦建議

吾等謹請閣下垂注通函第10至33頁所載的董事會函件及通函第36至70頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就非豁免持續關連交易協議(包括建議年度上限)及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下經重續年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等贊同獨立財務顧問的觀點，認為非豁免持續關連交易協議（包括建議年度上限）及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下年度上限重續的條款屬公平合理並為正常商業條款，而非豁免持續關連交易協議符合本公司及股東的整體利益，且據此擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉炳章

獨立非執行董事

張國正

獨立非執行董事

陳宗彝

獨立非執行董事

羅詠詩

謹啟

二零二五年十一月二十八日

下文為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃供載入本通函而編製。



香港

上環

德輔道中188號

金龍中心26樓2602室

敬啟者：

**重續於二零二六年開始的持續關連交易及
重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下年度上限**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議、經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議、二零二六年華潤置地增值服務框架協議及二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議（以下統稱「**非豁免持續關連交易**」）（包括各項建議年度上限（「**年度上限**」））向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年十一月二十八日的通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成其一部分。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。

誠如董事會函件所載，(i)二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議、二零二三年華潤置地增值服務框架協議及二零二三年華潤（集團）物業管理服務框架協議（統稱「**二零二三年非豁免持續關連交易協議**」）將於二零二五年十二月三十一日屆滿。 貴公司已訂立二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議、二零二六年華潤置地增值服務框架協議及二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議（統稱「**二零二六年非豁免持續關連交易協議**」），以重續相關框架協議；及(ii) 貴公司將重續非豁免持續關連交易截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

於最後實際可行日期，(1) 貴公司由華潤置地持有約70.12%；及(2)華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤置地及華潤(集團)以及彼等各自的聯繫人為 貴公司的關連人士。由於有關非豁免持續關連交易項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(即劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及秦虹女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就非豁免持續關連交易(包括其各自的建議年度上限)向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等(邁時資本)已獲 貴公司委任，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

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其附屬公司及根據上市規則第13.84條可能合理被視為與吾等獨立性有關之任何其他人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益，因此，吾等符合資格就非豁免持續關連交易(包括各自建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除是次委任外， 貴公司與吾等於過去兩年概無其他委聘。除就是次委任應付予吾等之正常顧問費用外，概無任何安排致使吾等將向 貴公司收取任何費用或利益。

吾等意見之基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i)非豁免持續關連交易協議；(ii) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二三年報」)及截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二四年報」)，以及 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二五年中期報告」)；(iii)建議年度上限的計算基準，其中包括估計交易金額以得出建議年度上限(「計算工作表」)及相關假設；及(iv) 貴公司有關非豁免持續關連交易(包括各自建議年度上限)的內部控制程序。

吾等認為，吾等已審閱充足及相關的資料及文件，並已按照上市規則第13.80條的規定採取合理步驟，以達致知情意見及為吾等的推薦建議提供合理基準。吾等倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明

以及董事及管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所提述的資料(彼等對此負全責)於提供時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內作出的觀點、意見、意向及預期的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。

貴公司確認已應吾等要求向吾等提供在現時情況下可取得的一切資料及文件，使吾等可達致知情觀點。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問、董事及／或管理層發表的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，以及為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無就通函所載以及董事及管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴公司、華潤置地、華潤(集團)以及彼等各自的附屬公司及聯繫人的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮之主要因素及理由

1. 背景

1.1 有關 貴集團的資料

貴公司為於二零一七年五月十八日在開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：1209)。貴集團主要於中國從事提供住宅物業管理服務以及商業運營及物業管理服務。

獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至二零二二年十二月三十一日（「二零二二財年」）、二零二三年十二月三十一日（「二零二三財年」）及二零二四年十二月三十一日（「二零二四財年」）止三個年度的綜合財務資料概要，分別摘錄自二零二三年報及二零二四年報。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審計)	(經審計)	(未經審計)	(未經審計)
收入	14,766,952	17,042,658	8,000,297	8,523,537
－物業管理業務	9,570,834	10,682,201	5,083,903	5,143,925
－物業管理服務	6,017,782	6,659,780	3,217,379	3,500,661
－針對非物業開發商的增值服務	821,016	718,427	336,702	220,050
－針對物業開發商的增值服務	1,088,092	1,175,510	515,028	440,378
－出售商品、車位及其他	307,936	307,595	190,322	33,637
－城市空間	1,336,008	1,820,889	824,472	949,199
－商業航道	4,717,043	5,701,548	2,597,546	2,913,875
－購物中心	2,789,010	3,636,440	1,637,831	1,911,417
－寫字樓	1,928,033	2,065,108	959,715	1,002,458
－生態圈業務	－	53,404	49,106	100,194
－租金收入	479,075	605,505	269,742	365,543
毛利	4,694,278	5,609,468	2,721,371	3,165,133
年／期內利潤	2,942,640	3,730,107	1,903,757	2,067,759

二零二三財年與二零二四財年比較

誠如二零二四年報所披露，貴集團於二零二四財年的業務包括兩大主要業務：(i)商業航道，主要包括(a)購物中心的商業運營服務、物業管理及其他服務以及商業轉租服務；及(b)寫字樓的商業運營服務及物業管理及其他服務；及(ii)物業管理業務，主要包括(a)向社區業主及物業開發商提供的物業管理服務及增值服務；及(b)生態圈業務，主要包括自營化妝品、文化運營及其他業務等生態服務。

總收入從二零二三財年的約人民幣14,767.0百萬元增加約15.4%至二零二四財年的約人民幣17,042.7百萬元，主要由於：(i)社區空間物業管理服務收入達人民幣6,659.8百萬元，較二零二三財年增加10.7%，佔總收入的39.1%。該增加歸因於在管物業規模的高質量擴張。截至二零二四年十二月三十一日，在管社區空間項目數為1,385個，較二零二三財年增加89個；在管總建築面積為271.4百萬平方米，較二零二三財年增加20.4百萬平方米；(ii)城市空間物業管理服務收入為人民幣1,820.9百萬元，較二零二三財年增長36.3%，佔總收入10.7%。貴集團收入增加主要歸因於其市場拓展策略，同時堅持自身戰略定位。透過加速向城市空間運營服務商轉型，積極外拓市場，大幅提升城市空間在管面積。截至二零二四年十二月三十一日，在管城市空間項目數為438個，較去年增加3個；在管總建築面積為124.9百萬平方米，較二零二三財年增加20.6百萬平方米；(iii)二零二四財年來自購物中心的商業運營及物業管理服務收入為人民幣4,209.2百萬元，較二零二三財年上升30.0%，佔總收入24.7%。截至二零二四年十二月三十一日，貴集團為118個已開業購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積達到12.7百萬平方米，其中絕大部分購物中心由貴集團同時提供物業管理服務，較二零二三年分別增加20個及2.1百萬平方米；及(iv)來自寫字樓的商業運營及物業管理服務收入為人民幣2,065.1百萬元，較二零二三財年增加7.1%，佔總收入12.1%。截至二零二四年十二月三十一日，貴集團為27個寫字樓提供商業運營服務，總建築面積為1.9百萬平方米，較二零二三年分別增加1個及0.2百萬平方米；為221個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為16.7百萬平方米，較二零二三年分別增加26個及1.9百萬平方米。

貴集團於二零二四財年錄得年內利潤約人民幣3,730.1百萬元，較二零二三財年約人民幣2,942.6百萬元增加約26.8%。該增長主要是由於以下因素的綜合影響所致：(i)商業航道毛利率較二零二三財年增加1.8%，此乃主要由於商業運營服務擴張、槓桿效應改善、收入增加以及降本增效推動毛利率上升；(ii)其他收入及收益增加約22.2%，此乃主要由於歷史收購及合併交易產生的或然代價的公允價值變動；及(iii)物業管理業務毛利率較二零二三財年減少0.5%，此乃主要由於社區空間物業管理服務分部受開發商行業影響，針對非業主的增值服務(毛利率較高)的收入佔比減少。

二零二四年上半年與二零二五年上半年比較

總收入從二零二四年上半年約人民幣8,000.3百萬元增加約6.5%至二零二五年上半年約人民幣8,523.5百萬元，主要由於(i)來自購物中心的商業運營及管理服務收入為人民幣2,264.4百萬元，較二零二四年上半年增長19.8%，佔總收入的26.6%。截至二零二五年六月三十日，貴集團為120個已開業購物中心項目提供商業運營服務，總建築面積為13.1百萬平方米，較二零二四年上半年增加15個項目及1.6百萬平方米；(ii)來自寫字樓的商業運營及物業管理服務收入為人民幣1,002.5百萬元，較二零二四年上半年增加4.5%，佔總收入11.7%。截至二零二五年六月三十日，貴集團為27個寫字樓提供商業運營服務，總建築面積為1.9百萬平方米，較二零二四年上半年增加2個項目及0.1百萬平方米；為225個寫字樓提供物業管理服務，總建築面積為17.8百萬平方米，較二零二四年上半年增加19個項目及2.6百萬平方米；(iii)社區空間的物業管理服務收入為人民幣3,500.7百萬元，較二零二四年上半年增長8.8%，佔總收入41.1%。截至二零二五年六月三十日，在管社區空間項目1,412個，較二零二四年上半年增加77個；在管總建築面積為275.5百萬平方米，較二零二四年上半年增加16.0百萬平方米；及(iv)城市空間物業管理服務收入為人民幣949.2百萬元，較二零二四年上半年增長15.1%，佔總收入11.1%。截至二零二五年六月三十日，在管城市空間物業項目數432個，較二零二四年上半年減少12個，在管總建築面積為127.2百萬平方米，較二零二四年上半年增加3.9百萬平方米。收入增長顯著高於管理規模的增長，這歸因於貴集團致力於以「質量驅動增長」為重點的市場擴張戰略，以及新收購的高價值項目有效帶動整體收入增長。

貴集團於二零二五年上半年錄得期內利潤約人民幣2,067.8百萬元，較二零二四年上半年約人民幣1,903.8百萬元增加約8.6%。該增長主要是由於以下因素的綜合影響所致：(i)商業航道毛利率較二零二四年上半年增加5.2%，主要由於過往在商業數字化戰略方面的投資效益得以實現、運營成本下降以及運營服務持續擴張。經營槓桿效獲充分釋放，收入增長與成本優化協同推動毛利率進一步上

升；(ii)物業管理業務毛利率較二零二四年上半年下降0.1%，主要受房地產市場影響，開發商減少土地收購項目和交付項目面積，同時調整了服務單價，導致針對非業主的增值服務的收入及盈利能力明顯承壓，毛利及毛利率大幅下滑。在社區空間基礎物業管理服務方面，貴集團實施精益化管理、主動退出虧損項目等舉措，毛利率提升1.4%。此穩健的盈利基礎有效抵銷了針對非業主的增值服務帶來的下行壓力，從而確保該業務分部的整體盈利能力保持穩定；及(iii)其他收入及收益較二零二四年上半年減少48.9%，主要由於過往收併購交易產生的或然代價於剝離抵押項目及折現時間流逝期間計量影響導致的公允價值變動虧損確認，以及宏觀市場利率下降導致利息收入減少。

1.2 有關華潤置地的資料

華潤置地為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1109）。華潤置地主要在中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店運營及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。截至最後實際可行日期，貴公司由華潤置地持有約70.12%及華潤置地由華潤（集團）間接持有約59.55%，而華潤（集團）由中國華潤最終間接擁有。

1.3 有關華潤（集團）的資料

於最後實際可行日期，貴公司由華潤置地持有約70.12%及華潤置地由華潤（集團）間接持有約59.55%，而華潤（集團）由中國華潤間接全資擁有。

2. 訂立非豁免持續關連交易的理由及裨益

2.1 貴公司與華潤置地之間訂立的二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議、經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議及二零二六年華潤置地增值服務框架協議

誠如董事會函件所載，華潤置地為貴公司的控股股東，直接持有貴公司約70.12%股本。茲提述貴公司於二零二零年十一月二十五日刊發的招股章程，貴集團的業務植根於華潤置地的物業發展及投資業務。貴集團為華潤置地提供物業管理及商業運營服務逾25年，並已充分相互理解華潤置地的業務需求。根據吾等對二零二四年報的審閱，貴集團於二零二四財年為華潤置地開發的逾50%社區空間物業及78%購物

中心及寫字樓的物業管理服務供應商及商業運營服務供應商。貴集團五大客戶的收入佔貴集團二零二四財年總收入的35.2%，其中來自華潤置地的收入佔貴集團總收入的28.6%，因此華潤置地成為貴集團單一最大客戶。

此外，吾等已審閱華潤置地二零二四財年的年報，並注意到華潤置地擁有充裕優質的土地儲備，這推動了貴集團物業管理及商業運營服務的增長。截至二零二四年十二月三十一日，華潤置地擁有合共51.94百萬平方米的土地儲備，用於開發住宅物業、寫字樓及商業樓宇。於二零二四年，華潤置地實現合約銷售額人民幣2,611億元，約佔中國商品房銷售總額的2.7%。其行業排名提升至第三位，在25個主要城市的市場份額保持位列前五。得益於與華潤置地的互惠互補關係，貴集團的業務規模亦將隨華潤置地的物業發展及投資業務同步增長。

鑒於上文所述並經考慮(i) 貴集團與華潤置地之間有多年的合作歷史；及(ii) 貴集團與華潤置地之間的業務關係互惠互補，吾等同意貴公司觀點，認為二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議、經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議及二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下擬進行的物業管理服務、商業運營服務及增值服務分別為貴集團日常及一般業務過程的一部分，可促進貴集團的整體運營及業務增長，且符合貴公司及股東的整體利益。

2.2 貴公司與華潤(集團)之間訂立的二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議

誠如董事會函件所載，華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%。華潤(集團)於二零二零年《財富》世界500強中排名第79位，是重點大型國有綜合性企業，在零售、醫療健康和金融等領域擁有廣泛且行業領先的業務佈局，這些業務與貴集團所服務的業主和用戶對生活類產品和服務不斷增長的需求相契合，因此可以成為貴集團的寶貴合作夥伴。此外，「華潤」品牌在市場參與者、企業、客戶及政府機關中的認可度及信任度較高，可以為貴集團的運營賦能。貴公司與華潤(集團)訂立的二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下建議年度上限，將為貴集團延續現有

安排提供更大彈性。訂立二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議將使 貴集團能夠利用華潤(集團)(包括華潤置地)的支持及資源擴展其業務及鞏固其市場領先地位，尤其是在華潤(集團)(包括華潤置地)已有業務佈局且具備品牌認可度的城市，或華潤(集團)(包括華潤置地)計劃擴展業務的地區。

鑒於上文所述，吾等同意 貴公司觀點，認為二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的物業管理服務乃 貴集團日常及一般業務過程的一部份，可促進 貴集團的整體運營，且符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 非豁免持續關連交易協議的條款及吾等對定價政策的評估

3.1 經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議

所提供服務的範圍

商業運營服務包括(i)開業前管理服務(例如定位及設計管理服務與招商及管理服務)及(ii)運營管理服務(例如開業籌備服務、租戶指導、消費者管理、市場推廣及宣傳及產品信息化服務)。

服務費的釐定基準

於最後實際可行日期，就 貴公司所知，政府機關並無就商業營運服務設定指導價。一般而言，當出現以下情形時，所收取的服務費會較高：

- (i) 物業位於市中心，尤其是一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加；
- (ii) 物業的建築面積較大，因其通常涉及更高程度的協調及管理複雜性，一般會導致更高的總體營運成本；
- (iii) 物業為品牌物業或擁有高端市場定位，客戶期待提供更加專業及定制化的服務；

- (iv) 預計營運成本（例如人力成本、材料成本及行政成本）較高，而該等成本取決於所提供服務的具體類型以及基於多項因素（包括但不限於服務地點）的相關成本；及
- (v) 若有鄰近物業同類服務的現行市價較高的情況，貴集團將參考鄰近物業同類服務的現行市場費率，以確保交易價格符合現行市況。

雖然上述為釐定特定項目定價的常見因素，但貴公司在考慮項目各個定價因素採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保貴公司能就承接該項目取得合理的利潤。

3.2 二零二六年非豁免持續關連交易協議

	二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議	二零二六年華潤置地增值服務框架協議	二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議
訂約方：	貴公司及華潤置地	貴公司及華潤置地	貴公司及華潤(集團)
日期：	二零二五年十月二十九日	二零二五年十月二十九日	二零二五年十月二十九日
期限：	自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准	自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准	自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
主體事項	貴集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。	貴集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅物業及其他非商業物業向彼等提供增值服務。	貴集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。

增值服務包括非物業開發商增值服務（例如社區生活服務及經紀及資產服務）及針對物業開發商的增值服務（例如顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷服務）。

二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議

二零二六年華潤置地增值服務框架協議

二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議

定價基準	根據二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議下的定價原則，訂約方將訂立載有相關物業的條款及條件(包括服務費)的具體協議。 貴集團將為個別項目提出一個項目定價模型，該模型須經內部審查及批准。一般而言，當出現以下情形時，所收取的服務費會更高：(i)物業位於市中心，尤其是一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加；(ii)物業的建築面積較大，因其通常涉及更高程度的協調及管理複雜性，一般會導致更高的營運成本；(iii)物業為品牌物業或擁有高端市場定位，客戶期待提供更加專業及定制化的服務；(iv)預計營運成本(例如人力成本、材料成本及行政成本)較高，而該等成本取決於所提供服務的具體類型以及基於多項因素(包括但不限於服務地點)的相關成本；及(v)若有鄰近物業同類服務的現行市價較高的情況，貴集團將參考鄰近物業同類服務的現行市場費率，以確保服務費水平符合現行市況。 雖然上述為釐定特定項目定價的常見因素，但貴公司在考慮項目各個定價因素採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保貴公司能就承接該項目取得合理的利潤。	根據二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下的定價原則，訂約方將訂立載有相關物業的條款及條件(包括服務費)的具體協議。本集團將為個別項目提出一個項目定價模型，該模型須經內部審查及批准。一般而言，當出現下列情形時，所收取的服務費會更高：(i)物業位於市中心，尤其是一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加；(ii)物業的建築面積較大，因其通常涉及更高程度的協調及管理複雜性，一般會導致更高的營運成本；(iii)物業為品牌物業或擁有高端市場定位，客戶期待提供更加專業及定制化的服務；(iv)預計營運成本(例如人力成本、材料成本及行政成本)較高，而該等成本取決於所提供服務的具體類型以及基於多項因素(包括但不限於服務地點)的相關成本；及(v)若有鄰近物業同類服務的現行市價較高的情況，貴集團將參考鄰近物業同類服務的現行市場費率，以確保服務費水平符合現行市況。 雖然上述為釐定特定項目定價的常見因素，但貴公司在考慮項目各個定價因素採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保貴公司能就承接該項目取得合理的利潤。	根據二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的定價基準，訂約方須訂立載有相關物業的條款及條件(包括服務費)的具體協議。貴集團將為每個項目提出一個項目定價模型，該模型將經內部審查及批准。一般而言，當出現下列情形時，所收取的服務費會更高：(i)物業位於市中心，尤其是一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加；(ii)物業的建築面積較大，因其通常涉及更高程度的協調及管理複雜性，一般會導致更高的營運成本；(iii)物業為品牌物業或擁有高端市場定位，客戶期待提供更加專業及定制化的服務；例如，該等物業通常需要提供24小時禮賓服務、頻繁維護及進行定期設施升級、加強安保措施及清潔水平等，這通常會涉及較高的營運成本，例如員工培訓成本及維護成本；(iv)目標客戶群更為優渥。例如，跨國公司及／或大型企業願意為其辦公場所的優質物業管理服務支付溢價；(v)營運成本預計較高。疊加通脹因素，貴集團通常會在定價中考量通脹壓力而加收溢價；及(vi)若有鄰近物業同類服務的現行市價較高的情況，貴集團將參考鄰近物業同類服務的現行市場費率，以確保服務費水平符合現行市況。
------	--	---	--

二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議

二零二六年華潤置地增值服務框架協議

二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議

上述為釐定特定項目定價的常見因素，作為關連交易內部控制措施的一部分，貴公司亦將考慮(a)為同一物業或可資比較物業提供管理服務的歷史收費標準及(b)近期向獨立第三方提供物業服務的市場價格(如存在可比較交易)，以確保根據相關框架協議進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行。貴公司在考慮項目各個定價因素採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保貴集團能為承接該項目而獲得合理的利潤。

於最後實際可行日期，據貴公司所知，二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下的服務並無適用的政府指導價。然而，倘政府部門制定政府指導價或政府指導價區間，交易價格應遵循政府指導價，或倘有政府指導價區間，則應在考慮上述因素後於該區間內釐定。倘並無政府指導價或價格區間，交易價格應基於公平磋商後釐定。於投標或磋商過程中，貴集團將考慮上述因素，以按具競爭力的價格進行投標或約定具競爭力的價格(視情況而定)，而於各情況下，投標價格或議定價格旨在為貴集團達致合理的利潤。

上述為釐定特定項目定價的常見因素，作為關連交易內部控制措施的一部分，貴公司亦將考慮(a)為同一物業或可資比較物業提供管理服務的歷史收費標準及(b)近期向獨立第三方提供物業服務的市場價格(如存在可比較交易)，以確保根據相關框架協議進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行。貴公司在考慮項目各個定價因素採用整體、多緯度的評估方式，尤其是在釐定個別因素將如何影響項目盈利能力時會考慮每個個別項目的獨特特徵。儘管如此，定價程序須經內部審閱及批准，以確保貴集團能就承接該項目取得合理的利潤。

除上述定價基準外，根據二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議收取的服務費將根據下列基準釐定：

- (1) 政府指導價格或定價原則：於最後實際可行日期，據貴公司所知，政府部門僅就若干地區的住宅物業的物業管理服務實施指導定價原則。例如，指導定價原則可由各地區的不同主管部門頒佈，例如主管政房屋部門、相關省級或市級物價局或相關住房和城鄉建設部門。貴集團將遵守適用定價原則並會密切留意任何更新，從而在後續定價過程中反映該等原則及最新規定。

於確定增值服務的當前市場收費時，貴集團將通過調研收集營銷資料，獲得市場上向同類物業(就類型、位置及建築面積而言)提供同類服務(就範圍及標準而言)收取的費用。倘存在性質相近的可資比較物業，貴集團將參考現行市場價格，並選擇對其最有利的方案；以期在市場競爭力與商業利益之間取得平衡。在缺乏可比物業的情況下，貴集團將參考歷史交易金額，並根據具體情況

- (1) 政府指導價格或定價原則：於最後實際可行日期，就貴公司所知，政府部門僅就若干地區的住宅物業的物業管理服務實施指導定價原則。例如，指導定價原則可由各地區的不同主管部門頒佈，例如主管政房屋部門、相關省級或市級物價局或相關住房和城鄉建設部門。貴集團將遵守適用定價原則並會密切留意任何更新，從而在後續定價過程中反映該等原則及最新規定。

除上述定價基準外，根據二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議收取的服務費將根據下列基準釐定：

- (1) 政府指導價格或定價原則：於最後實際可行日期，就貴公司所知，政府部門僅就若干地區的住宅物業的物業管理服務實施指導定價原則。例如，指導定價原則可由各地區的不同主管部門頒佈，例如主管政房屋部門、相關省級或市級物價局或相關住房和城鄉建設部門。貴集團將遵守適用定價原則並會密切留意任何更新，從而在後續定價過程中反映該等原則及最新規定。

二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議

二零二六年華潤置地增值服務框架協議

二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議

(2) 倘並無政府指導價格或定價原則，交易價格應參考上述考慮因素及歷史交易金額，基於投標程序或公平磋商後釐定。

有關服務是否須經投標程序則取決於物業類型。大部分住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務須經投標程序，而大部分商業物業的物業管理服務須經公平磋商。就涉及投標程序的項目而言，該項目出價最低者一般有較大的競爭優勢並成功獲授該項目。因此，除上述考慮因素外，貴集團亦會考慮來自其他投標者的潛在競爭，以確保具競爭力的定價策略。相比之下，對於涉及磋商的項目，價格競爭力可能並非決定性的因素，因為價格可能並非客戶的唯一或主要考慮因素。在兩種情況下，無論釐定投標價格或協議價格，貴集團均旨在執行項目時實現合理的利潤。

於確定當前市場費率時，貴集團通常會通過公開可得數據及／或本地業務團隊於相關物業鄰近地區進行採訪及實地考察，獲得市場上向一至三處同類物業（就類型、位置、面積、品牌及／或定位而言）提供同類服務（就範圍及／或標準而言）的收費水平。就提供予若干非商業物業（如體育場）的服務而言，在可能無法輕易獲得提供予同類物業的費率的情況下，貴集團將主要參考其歷史費率。

採用以下定價方法之一或其組合：(i)成本導向定價法；(ii)需求導向定價法；(iii)策略導向定價法；或(iv)差價定價法，以期行程全面的定價決策。例如，當需要特定或量身訂製的社區增值服務時，貴集團將採用需求導向定價法。當服務項目被認為對貴公司具有戰略價值時，貴公司將採用策略導向定價法。考慮到前段所述的因素，業務團隊將提出項目定價模型。職能團隊隨後應審閱定價模型的合理性，以釐定項目最合適的定價基準，同時將定價與現行市場價格進行比較，而有關定價須經貴公司內部審批程序。

而有關服務是否須經投票程序則取決於物業類型。大部分住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務須經投標程序，而大部分商業物業的物業管理服務須經公平磋商。就涉及投標程序的項目而言，該項目出價最低者一般有較大的競爭優勢並成功獲授該項目。因此，除上述考慮因素外，貴集團亦會考慮來自其他投標者的潛在競爭，以確保具競爭力的定價策略。相比之下，對於涉及磋商的項目，價格競爭力可能並非決定性的因素，因為價格可能並非客戶的唯一或主要考慮因素。在兩種情況下，無論釐定投標價格或協議價格，貴集團均旨在執行項目時實現合理的利潤。

(2) 倘並無政府指導價或價格區間，交易價格應參考上述考慮因素及過往交易金額，並根據投標／挑選程序或公平磋商後釐定。

而有關服務是否須經投票程序則取決於物業類型。大部分住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務須經投標程序，而大部分商業物業的物業管理服務須經公平磋商。就涉及投標程序的項目而言，該項目出價最低者一般有較大的競爭優勢並成功獲授該項目。因此，除上述考慮因素外，貴集團亦會考慮來自其他投標者的潛在競爭，以確保具競爭力的定價策略。相比之下，對於涉及磋商的項目，價格競爭力可能並非決定性的因素，因為價格可能並非客戶的唯一或主要考慮因素。在兩種情況下，無論釐定投標價格或協議價格，貴集團均旨在執行項目時實現合理的利潤。

於確定當前市場收費時，貴集團通常會通過公開可得數據及本地業務團隊於相關物業鄰近地區進行採訪及實地考察，獲得市場上向一至三處同類物業（就類型、位置及／或面積而言）提供同類服務（就範圍及／或標準而言）的收費水平。就提供予若干非商業物業（如工業園區及體育場）的服務而言，在可能無法輕易獲得提供予同類物業的費率的情況下，貴集團將主要參考其歷史費率。

於評估非豁免持續關連交易協議的條款時，吾等注意到，除延長年期及修訂年度上限外，非豁免持續關連交易協議的所有其他條款及條件與二零二三年非豁免持續關連交易協議及二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的條款及條件維持不變。

就定價政策而言，吾等已取得並審閱於二零二三財年及直至最後實際可行日期（「**相關期間**」）就二零二三年非豁免持續關連交易協議及二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下各類物業管理服務及增值服務隨機選取的八份樣本合同（即兩份與華潤置地訂立的物業管理服務樣本合同、兩份與華潤置地訂立的商業運營服務樣本合同、兩份與華潤（集團）訂立的物業管理服務樣本合同及兩份與華潤置地訂立的增值服務樣本合同），以及 貴集團與獨立第三方於相關期間就向 貴集團提供同類服務而訂立的八份可資比較交易合同。吾等已審閱及比較上述文件，並注意到：(i)該等歷史交易乃按類似及正常商業條款進行；及(ii) 貴集團向華潤置地關連人士或華潤（集團）提供的主要條款對 貴集團而言不遜於 貴集團向獨立第三方提供的條款。尤其是，吾等注意到：(i)向華潤置地／華潤（集團）提供的價格對 貴集團而言，並不遜於向獨立第三方所提供者；及(ii)向華潤置地／華潤（集團）提供的價格符合 貴集團的內部定價政策。

基於以上，吾等認為非豁免持續關連交易協議的主要條款就獨立股東而言屬公平合理。

4. 建議年度上限

4.1 歷史金額、現有及建議年度上限

下表載列(i)截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史交易金額；(ii)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的現有年度上限；及(iii)截至二零二八年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。

獨立財務顧問函件

表1 歷史金額、現有及建議年度上限

人民幣百萬元 (利用率除外)

		截至十二月三十一日 止年度的現有年度上限			截至十二月三十一日 止年度的建議年度上限		
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年

1. 二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議

貴集團已收取／將收取的	年度上限	1,300	1,450	1,600	1,035	1,150	1,265
物業管理費(商業物業)	歷史金額	671	764	591 ^{附註1}	-	-	-
	利用率	52%	53%	37% ^{附註2}	-	-	-
貴集團已收取／將收取的	年度上限	525	725	1,015	690	690	690
物業管理費(住宅物業及	歷史金額	313	464	427 ^{附註1}	-	-	-
其他非商業物業)	利用率	60%	64%	42% ^{附註2}	-	-	-

2. 經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議

貴集團已收取／將收取的	年度上限	3,000	4,000	5,000	3,795	4,025	4,370
商業運營服務費	歷史金額	2,077	2,647	2,392 ^{附註3}	-	-	-
	利用率	69%	66%	48% ^{附註3}	-	-	-

3. 二零二六年華潤置地增值服務框架協議

貴集團就針對非業主的增值	年度上限	300	450	700	633	690	748
服務已收取／將收取的	歷史金額	161	259	241 ^{附註1}	-	-	-
費用	利用率	54%	58%	34% ^{附註2}	-	-	-
貴集團就針對物業開發商的	年度上限	1,250	1,550	1,850	575	575	575
增值服務已收取／將	歷史金額	577	596	323 ^{附註1}	-	-	-
收取的費用	利用率	46%	38%	17% ^{附註2}	-	-	-

人民幣百萬元 (利用率除外)	截至十二月三十一日			截至十二月三十一日		
	止年度的現有年度上限			止年度的建議年度上限		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年

4. 二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議

貴集團已收取／將收取的	年度上限	295	395	495	345	403	460
物業管理費(商業物業)	歷史金額	175	197	218 ^{附註1}	-	-	-
	利用率	59%	50%	44% ^{附註2}	-	-	-
貴集團已收取／將收取的	年度上限	570	1,000	1,250	633	748	863
物業管理費(住宅物業及	歷史金額	290	364	378 ^{附註1}	-	-	-
其他非商業物業)	利用率	51%	36%	30% ^{附註2}	-	-	-

附註：

1. 未經審計，為二零二五年一月一日至二零二五年十月三十一日止期間的實際交易金額。
2. 截至二零二五年十二月三十一日止年度的利用率乃根據自二零二五年一月一日起至二零二五年十月三十一日期間的歷史金額計算。

4.2 建議年度上限的釐定基準及吾等的評估

4.2.1 二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議

誠如管理層所告知，貴集團主要就(i)華潤置地關連人士開發／擁有的商業物業(例如購物中心及寫字樓)；及(ii)華潤置地關連人士開發／擁有的住宅物業及其他非商業物業於交付前提供物業管理服務，包括秩序維護、清潔、綠化以及維修保養服務。

誠如董事會函件所載，於釐定二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議的建議年度上限時，已考慮的因素包括：

- (1) 於二零二五年六月三十日，貴集團與華潤置地關連人士訂約的商業、住宅及其他非商業物業的合約總建築面積合共達17.65百萬平方米，較二零二四年六月三十日增加約10.0%；

- (2) 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及該等金額於各個期間的實際利用率。經審閱最近期之利用率後，相較於過往三個年度，貴公司已相應調低截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- (3) 預計華潤置地關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此貴集團將產生的經營成本（包括但不限於通脹及人力成本增加）預計會增加；

特別就商業物業的物業管理服務而言

- (4) 截至二零二五年六月三十日，華潤置地的購物中心項目在管總建築面積為10.7百萬平方米，總合約建築面積為12.6百萬平方米，而寫字樓項目合計總合約建築面積達到10.2百萬平方米，在管物業總建築面積合共為13.0百萬平方米；
- (5) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地預計將分別開設五個、六個及五個購物中心，總建築面積分別為0.9百萬平方米、0.8百萬平方米及1.0百萬平方米；
- (6) 貴集團將於二零二六年至二零二八年期間進一步推廣其他綜合服務，例如辦公區保潔、綠植租賃及接待服務。

特別就住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務而言

- (7) 特別就住宅物業及其他非商業物業的物業管理費而言：(a)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度的未售住宅物業預計總建築面積，此乃基於華潤置地關連人士所交付住宅物業的預計新增在管總建築面積合共約30百萬平方米得出；(b)於二零二五年六月三十日，華潤置地在管城市公共空間的總建築面積達2.4百萬平方米，而所管理的物業的合約總建築面積達2.6百萬平方米；及(c)作為管理服務收費標準的每平方米估計費用。

商業物業的物業管理服務

於評估 貴集團將收取的物業管理費（商業物業）建議年度上限的公平性及合理性時：

- (i) 吾等自表1注意到，(i)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的同比增長率分別約為-35%、11%及10%。截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限；及(ii)二零二三財年及二零二四財年的歷史交易金額分別約為人民幣671.2百萬元及人民幣764.0百萬元，同比增長率約為14%。誠如管理層所告知，在制定建議年度上限時， 貴公司已考慮到過往利用率相對較低的情況，並根據 貴集團的發展計劃（詳情如下）縮減了建議年度上限；
- (ii) 吾等已取得計算工作表並審閱物業管理服務（商業物業）建議年度上限的詳細計算，並與管理層討論有關計算所採用的基準及假設。吾等注意到，商業物業管理服務的建議年度上限主要是根據華潤置地預期由 貴集團管理且截至二零二八年十二月三十一日止各年度的相應商業物業的交易金額預計。於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地預計將分別開設五個、六個及五個新購物中心，總建築面積分別為0.9百萬平方米、0.8百萬平方米及1.0百萬平方米；
- (iii) 基於吾等對(a)華潤置地的商業物業清單及其截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的總交易金額；及(b)華潤置地的購物中心開業計劃及 貴集團的內部定價政策的審閱，吾等注意到計算工作表中採納的新開業購物中心數量及 貴集團就各購物中心將收取的相應物業管理費與上述支持文件一致，吾等信納建議年度上限已根據上述方法計算且屬充足；及

- (iv) 此外，吾等已審閱二零二四年報，並注意到 貴集團向華潤置地提供的購物中心物業管理服務於過去兩年錄得大幅增長。下文載列 貴集團向華潤置地提供的商業運營服務及物業管理服務概要（摘錄自二零二四年報）：

表2 貴集團向華潤置地提供的服務概要

物業類型	服務類型	在管建築面積(千平方米)			項目數量		
		二零二四年	二零二三年	變動	二零二四年	二零二三年	變動
購物中心	商業運營服務及 物業管理服務	10,720	9,221	16.3%	92	78	17.9%
寫字樓	商業運營服務	1,392	1,255	10.9%	21	20	5.0%
	物業管理服務	10,183	9,375	8.6%	105	95	10.5%
社區空間物業	物業管理服務	150,790	134,588	12.0%	708	605	17.0%
城市空間物業	物業管理服務	2,355	2,610	-9.8%	22	22	0.0%

吾等自表2注意到，截至二零二四年十二月三十一日，華潤置地開發並由 貴集團提供物業管理服務的已開業購物中心及寫字樓數量分別為92個及105個，較二零二三年分別增加約17.9%及10.5%。因此，截至二零二四年十二月三十一日，為購物中心提供物業管理服務的在管總建築面積增加約16.3%至10.7百萬平方米，而為寫字樓提供物業管理服務的在管總建築面積增加約8.6%至10.1百萬平方米。截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限增幅，乃與 貴集團向華潤置地提供的物業管理服務的歷史增長軌跡相符。

基於以上所述，吾等同意管理層之意見，即有關二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議項下商業物業的物業管理服務的建議年度上限處於適當水平，因此就獨立股東而言屬公平合理。

住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務

於評估 貴集團將收取的物業管理費（就住宅物業及其他非商業物業而言）的建議年度上限是否公平合理時：

- (i) 吾等自表1注意到，(i)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的同比增長率分別約為-32%、0%及0%。截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於二零二四財年及截至二零二五年十二月三十一日止年度的現有年度上限；及(ii)二零二三財年及二零二四財年的歷史交易金額分別約為人民幣312.6百萬元及人民幣464.3百萬元，同比增長率約為49%。誠如管理層所告知，在制定建議年度上限時， 貴公司已考慮到過往利用率相對較低的情況，並根據 貴集團的發展計劃（詳情如下）縮減了建議年度上限；
- (ii) 吾等已取得計算工作表，並已審閱物業管理服務（住宅物業及其他非商業物業）建議年度上限的詳細計算，並與管理層討論該計算所用之基準及假設。吾等注意到，建議的物業管理服務（住宅物業及其他非商業物業）年度上限主要根據以下各項預測：(a)截至二零二五年十二月三十一日止年度的物業管理服務（住宅物業及其他非商業物業）預計交易金額，乃按二零二五年上半年實際交易金額及二零二五年下半年10%的增長率計算；及(b)截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的預計增量交易金額，乃根據華潤置地截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的預計交付面積、每年物業管理費每平方米預計增加5%及住宅物業過往平均空置率8%計算。估計華潤置地關連人士將交付的住宅物業預計新增在管總建築面積將約為30百萬平方米；
- (iii) 誠如管理層所告知，吾等理解(a)經參考 貴集團物業管理服務於二零二四財年的收入增長，採納10%的年增長率。如上文「1.1 貴集團的資料」一節所述， 貴集團物業管理業務板塊於二零二四財年的收入較二零二三財年增加12%；(b)計算模型中採用的華潤置地交付面積與截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的華潤置地估計交付面積

一致；(c)經計及通脹率以及平均物業管理費增加，故採納平均物業管理費增加5%的假設。國家統計局數據顯示，中國作為通脹主要指標的消費者物價指數(CPI)在2025年10月同比上漲0.2%。核心消費者物價指數(剔除食品與能源價格)同比增長1.2%，標誌著增長步伐連續第六個月加快。此外，中國在二零二四財年的國內生產總值達近人民幣135萬億元，同比增長5%。經與管理層討論後，貴公司亦致力全面提升服務質量，以及推行深化區域市場參與及加強核心城市市場滲透的策略－鑒於物業位於一線及準一線城市，例如北京、上海、廣州等，該等物業通常價值較高，且由於該等城市生活費用水平較高，員工成本亦會相應增加，故預期將有助於未來平均物業管理費的增加。吾等已審閱貴集團的內部定價政策，並注意到物業管理費將隨服務標準的提升而上調。因此，吾等認為計算工作表所採用的平均物業管理費5%增幅，與通脹及服務質素提升所導致的服務費上調所產生的綜合影響相符；及(d)就8%的歷史平均空置率而言，吾等已對中國國家統計局網站進行研究，並注意到計算工作表中採納的歷史平均空置率與二零二五年上半年住宅物業待售面積增加及該期間竣工住宅物業樓面面積增加所推算的空置率一致；及

- (iv) 此外，參照表2，截至二零二四年十二月三十一日，獲貴集團提供物業管理服務的華潤置地開發的社區空間物業數量為708個，較二零二三年增加約17.0%。因此，截至二零二四年十二月三十一日，社區空間物業的物業管理服務在管總建築面積增加約12%至150.8百萬平方米。因此，吾等認為，截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限增幅，與貴集團向華潤置地提供的物業管理服務的歷史增長軌跡相符。

基於以上所述，吾等同意管理層的意見，即有關二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議項下住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務的建議年度上限處於適當水平，因此就獨立股東而言屬公平合理。

4.2.2 經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下經重續年度上限

誠如管理層所告知，貴集團主要提供商業運營服務，包括(i)購物中心的開業前管理及運營管理服務；及(ii)寫字樓的招商、運營服務及開業籌備服務。

誠如董事會函件所載，有關二零二六年華潤置地商業運營服務框架協議的建議年度上限乃主要經參照以下各項釐定：

- (1) 截至最後實際可行日期與華潤置地關連人士之間的現有合同及現有儲備項目數目。於二零二五年六月三十日，貴集團旗下管理94個華潤置地營運購物中心項目，總建築面積為11.1百萬平方米；
- (2) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地預計將分別開設五、六及五個購物中心項目（總建築面積分別為0.9百萬平方米、0.8百萬平方米及1.0百萬平方米）；
- (3) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及該等金額於各個期間的實際利用率。經審閱最近期之利用率後，相較於過往三個年度，貴公司已相應調低截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- (4) 貴集團將產生的經營成本預計增幅；及
- (5) 目前／日後獲提供商業運營服務的商業物業預計財務表現。

於評估經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行的商業運營服務建議年度上限的公平性及合理性時：

- (i) 吾等自表1注意到，(i)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限分別約為-24%、6%及9%的同比增長率。截至二零二六年十二月三十一日止年度的建議年度上限低於二零二四財年及截至二零二五年十二月三十一日止年度的現有年

度上限；(ii)截至二零二三財年及二零二四財年，商業運營服務的歷史交易金額分別約為人民幣2,076.6百萬元及人民幣2,647.2百萬元，同比增長率約為27%。此外，根據截至二零二五年十月三十一日約人民幣2,392百萬元的歷史交易金額計算，截至二零二五年十二月三十一日，商業營運服務的年化歷史交易金額將約為人民幣2,871百萬元。吾等注意到，截至二零二六年十二月三十一日止年度的建議年度上限，較二零二五年的年化交易金額增加約32%，此增幅與上述二零二四財年錄得的約27%增長相符；及(iii)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限與截至二零二四年十二月三十一日止年度的歷史交易金額相若。誠如管理層所告知，在制定建議年度上限時，貴公司已考慮到過往利用率相對較低的情況，並根據貴集團的發展計劃（詳情如下）縮減了建議年度上限；

- (ii) 吾等已取得計算工作表，並已審閱商業運營服務建議年度上限的詳細計算，亦已與管理層討論該計算所用的基準及假設。根據計算工作表，吾等理解商業運營服務的建議年度上限乃主要根據華潤置地關連人士預期將由貴集團運營的購物中心及寫字樓清單及其截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的總交易金額預計，而該等金額乃主要參考以下各項而釐定：(a)華潤置地截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的估計新開業購物中心。預計華潤置地將於二零二六年、二零二七年及二零二八年分別開設五個、六個及五個購物中心，總建築面積分別為0.9百萬平方米、0.8百萬平方米及1.0百萬平方米；及(b)相關運營成本，包括但不限於設計費、商業管理費、運營服務費及商標費。根據吾等對華潤置地購物中心開業計劃及貴集團內部定價政策的審閱，吾等注意到，計算工作表中採用的新開業購物中心數量及每個購物中心相關的運營成本與上述支持文件一致。基於以上所述，吾等信納建議年度上限乃根據上述方法計算，並屬充足；及
- (iii) 此外，吾等認為，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行的商業運營服務建議年度上限，亦符合以下情況：(a)華潤置地不斷擴大的營運規模。參考表2，截至二零二四年十二月三十一日，獲貴集團提供商業運營服務的華潤置地開發的已開業購物中心及寫字樓的數量分別為92個及21個，較二零二三年分別增加約17.9%及5.0%。因此，截至二零二四年十二月三十一日，購物中心商

業運營服務的總在管建築面積增加約16.3%至10.7百萬平方米，截至二零二四年十二月三十一日，寫字樓商業運營服務的總在管建築面積增加約10.9%至1.4百萬平方米。誠如華潤置地二零二四財年年報所載，華潤置地旗下購物中心的零售銷售額於二零二四財年達人民幣1,953億元，約佔全國消費品零售總額的0.4%，較二零二三財年增長約19.2%。此外，吾等從管理層獲悉，華潤置地將透過部署資產管理業務加速擴張步伐，並持續在商業領域探索併購機會。這些舉措將使 貴集團能夠在商業營運服務領域爭取更多項目，並強化其可持續增長；及(b)零售業的最新發展。經與管理層討論後， 貴集團商業運營業務的表現仍與整體消費市場趨勢緊密相關。根據中國國家統計局數據，二零二四財年中國國內生產總值達近人民幣135萬億元，同比增長5.0%；消費品零售總額同比增長3.5%至人民幣48.8萬億元，展現出強勁的發展韌性。此外，為穩定房地產市場並扭轉其下行趨勢，中國央行於二零二四年九月二十九日指示商業銀行，將現有住房貸款（含首套房與二套房抵押貸款）利率下調至貸款基準利率減30個基點以上，以減輕業主財務負擔，此舉已恢復市場信心並重燃需求。因此，吾等認為，截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限增加，與 貴集團向華潤置地提供的商業運營服務的歷史增長軌跡一致。

基於以上所述，吾等同意管理層的意見，即經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議有關的建議年度上限屬適當水平，且就獨立股東而言屬公平合理。

4.2.3 二零二六年華潤置地增值服務框架協議

誠如管理層所告知， 貴集團主要向社區業主提供增值服務，包括社區生活服務及經紀及資產服務，以及向物業開發商提供增值服務，包括向華潤置地關連

人士就彼等開發及／或擁有的住宅物業及其他非商業物業提供顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷服務。

誠如董事會函件所載，於釐定與二零二六年華潤置地增值服務框架協議有關的建議年度上限時，已考慮的因素包括：

特別就向物業開發商提供的增值服務而言

- (1) 於最後實際可行日期的現有合同；
- (2) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及該等金額於各個期間的實際利用率。經審閱最近期之利用率後，相較於過往三個年度，貴公司已相應調低截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- (3) 貴集團所產生經營成本的預計增長；
- (4) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地關連人士預計交付約30百萬平方米的新增住宅物業項目在管建築面積。根據華潤置地二零二五中期報告，於二零二五年六月三十日，華潤置地有41.19百萬平方米的土地儲備（其中33.43百萬平方米用作開發用途，7.76百萬平方米用作投資用途），足夠未來三至五年開發之用；

特別就向社區提供的增值服務而言

- (5) 於最後實際可行日期的現有合同；及
- (6) 貴集團計劃擴展其社區增值服務，目前核心業務為向華潤置地及其關連人士提供維修保養服務。預計在房屋維修、工程翻新、工程顧問服務以及設施與設備管理等領域將出現顯著增長。

貴集團提供的物業增值服務與其管理的物業數量及相應的建築面積呈正相關。相較於二零二三年，於二零二四年十二月三十一日，從華潤置地及其關連人士獲取的在管社區空間物業數量及在管總建築面積，由二零二三年十二月三十一日的605個項目及134,588,000平方米，增至二零二四年十二月三十一日的708個項目及150,790,000平方米，同比分別增長約17%及12%。

隨著華潤置地未來數年交付新項目，以及現有項目翻新需求不斷增長，住宅維修保養及第三方維修服務的需求預計將穩步實現。在此前提下，貴集團預期裝飾服務將維持穩定增長趨勢，而工程翻新業務亦預計在未來數年實現顯著增長。綜合考慮上述因素後，貴集團認為截至二零二八年十二月三十一日止年度的建議年度上限屬合理。

針對社區業主的增值服務

於評估二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下擬向社區業主提供增值服務的建議年度上限的公平性及合理性時：

- (i) 吾等自表1注意到，(i)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的同比增長率分別約為-10%、9%及8%；及(ii)二零二三財年的歷史交易金額約為人民幣161.0百萬元，二零二四財年的歷史交易金額約為人民幣259.5百萬元，同比增長率約為61%。誠如管理層所告知，於制定建議年度上限時，貴公司已考慮到過往利用率相對較低的情況，並根據貴集團的發展計劃（詳情如下）縮減了建議年度上限；
- (ii) 吾等已取得計算工作表，並已審閱針對社區業主的增值服務的建議年度上限的詳細計算，以及與管理層討論該計算所用的基準及假設。根據計算工作表，吾等理解針對社區業主的增值服務的建議年度上限主要基於以下各項預測：(a)截至二零二五年十二月三十一日止年度的估計交易金額，該金額乃根據二零二五年上半年實際交易金額及二零二五年下半年10%的增長率計算；及(b)截至二零二八年十二月三十一日止三個年度與針對社區業主的增值服務相關的預期交易金額增長；
- (iii) 誠如管理層所告知，吾等理解(a)10%的年增長率乃經參考貴集團物業管理業務分部於二零二四財年的收入增長而採納。如上文「1.1有關貴集團的資料」一節所述，貴集團物業管理業

務分部於二零二四財年的收入較二零二三財年增加12%；(b)上述預期交易金額增長主要已考慮華潤置地截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的發展計劃及預算（其中包括安保、維修養護服務及停車位服務）以及預期交付面積減少。除貴集團將向華潤置地關連人士提供的維保服務外，貴集團亦將於未來提供家居維修服務、工程改造服務及客戶端裝修服務等服務。吾等已取得及審閱上述支持文件，並信納建議年度上限乃根據上述方法計算，且屬充足；及

- (iv) 吾等亦從管理層了解到，貴集團提供的物業增值服務與其管理的物業數量及相應的建築面積呈關聯性。吾等已取得並審閱貴公司財務部就與華潤置地關連人士進行的交易及二零二四年報所存置的記錄，並注意到，相較於二零二三年，於二零二四年十二月三十一日，從華潤置地及其關連人士獲取的在管社區空間物業數量及在管總建築面積，由二零二三年十二月三十一日的605個項目及134,588,000平方米，增至二零二四年十二月三十一日的708個項目及150,790,000平方米，同比分別增長約17%及12%。隨著華潤置地於未來年度交付新項目以及現有項目改造需求日益增長，預期住房維修及第三方維修服務需求將會穩步實現。因此，貴集團向社區業主提供的增值服務項下的裝修及工程翻新服務將在未來數年保持穩定增長。同時，經與管理層討論，吾等了解，貴公司未來將繼續探索其為社區業主提供增值服務。根據吾等對二零二四年報的審閱，在持續探索增值服務、傳統業務轉型升級的推動下，以及隨著創新業務模式成功試點推動擴張，貴集團二零二四財年來自社區空間的業主增值服務收入為人民幣1,515.9百萬元，較去年同期增長6.3%。此外，根據二零二六年華潤置地增值服務框架協議，貴集團增值服務的歷史交易金額由二零二三財年增長約61%至二零二四財年達人民幣259百萬元。吾等認為，社區業主增值服務建議年度上限的增加，符合其在增值服務方面的發展，以

及 貴集團根據二零二六年華潤置地增值服務框架協議向社區業主提供增值服務於二零二四財年約61%的歷史增長率。

基於上文所述，吾等同意管理層的意見，即就針對社區業主的增值服務而言，有關二零二六年華潤置地增值服務框架協議的建議年度上限屬適當水平，因此就獨立股東而言屬公平合理。

針對物業開發商的增值服務

於評估 貴集團就二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下擬向物業開發商提供的增值服務將收取的費用建議年度上限的公平性及合理性時：

- (i) 吾等自表1注意到(i)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的同比增長率分別約為-69%、0%及0%。截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限；(ii)二零二三財年的歷史交易金額約為人民幣576.5百萬元，二零二四財年的歷史交易金額約為人民幣596.5百萬元，同比增長率約為3%；及(iii)截至二零二四年十二月三十一日止年度的歷史交易金額高於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。誠如管理層所告知，於制定建議年度上限時，貴公司已考慮到過往利用率相對較低的情況，並根據 貴集團的發展計劃（詳情如下）縮減了建議年度上限；
- (ii) 吾等已取得計算工作表，並已審閱針對物業開發商的增值服務的建議年度上限的詳細計算，以及與管理層討論該計算所用的基準及假設。根據計算工作表，吾等理解針對物業開發商的增值服務的建議年度上限主要基於以下各項預測：(a)截至二零二五年十二月三十一日止年度的估計交易金額（按二零二五年上半年實際交易金額及二零二五年下半年20%的增長率計算）；及(b)截至二零二八年十二月三十一日止三個年度針對物業開發商的

增值服務的交易金額估計變動。華潤置地關連人士將交付的新住宅物業的預計新增在管總建築面積約為30百萬平方米；

- (iii) 誠如管理層所告知，吾等理解(a)已採納約20%的年增長率，以反映華潤置地於二零二五年下半年交付的項目較二零二五年上半年預期有所增加，並計及 貴集團物業管理業務分部於二零二四財年的收入較二零二三財年增加約12%；及(b)截至二零二八年十二月三十一日止三個年度針對物業開發商的增值服務的交易金額估計變動，主要參考開發計劃及預算（其中包括交付前營銷服務、前期籌備服務及顧問服務），以及華潤置地截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的預期交付面積及結轉建築面積。吾等已取得及審閱上述支持文件，並信納建議年度上限乃根據上述方法計算，且屬充足；及
- (iv) 此外，經與管理層討論，吾等理解 貴集團向物業開發商提供增值服務獲得的收入由二零二三財年增長約6%至二零二四財年達人民幣1,516百萬元。吾等認為，向物業開發商提供的增值服務的建議年度上限增加與 貴集團向物業開發商提供增值服務的收入增長相符。

基於以上所述，吾等同意管理層的意見，即就針對物業開發商的增值服務而言，有關二零二六年華潤置地增值服務框架協議的建議年度上限處於適當水平，因此就獨立股東而言屬公平合理。

4.2.4 二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議

誠如管理層所告知， 貴集團主要就以下各項提供物業管理服務（包括秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務）：(i)華潤(集團)開發／擁有的購物中心及寫字樓等商業物業；及(ii)華潤(集團)開發／擁有的住宅物業及其他非商業物業（在交付前）。

誠如董事會函件所述，於釐定二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議項下的建議年度上限時，已考慮的因素包括：

- (1) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及該等金額於各個期間的實際利用率。經審閱最近期之利用率後，相較於過往三個年度，貴公司已相應調低截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- (2) 華潤（集團）關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此貴集團將產生的經營成本（主要為人力成本）預計增幅；

特別就商業物業的物業管理費而言

- (3) 與華潤（集團）關連人士的現有購物商場項目合同；
- (4) 於二零二六年至二零二八年期間，預計將與華潤（集團）關連人士訂立額外兩百萬平方米的在管建築面積；
- (5) 貴集團將於二零二六年至二零二八年進一步推廣其他綜合服務，例如辦公區保潔、綠植租賃、接待服務；及

特別就住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務而言

- (6) 於二零二五年六月三十日，住宅物業及其他非商業物業的在管建築面積約為42.8百萬平方米，而貴公司估計，根據華潤（集團）關連人士的土地儲備及儲備項目，在管建築面積將增加，於二零二六年至二零二八年期間的各年度將新增10.0百萬平方米的在管建築面積，貴集團預期將需要向華潤（集團）關連人士就該等住宅物業及其他非商業物業提供物業管理服務；及平均每月物業管理費保持較為穩定。

商業物業的物業管理服務

就貴集團將收取的物業管理費（購物中心及寫字樓等商業物業）而言，吾等自表1注意到(i)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的同比增長率分別約為-30%、17%及

14%。截至二零二六年十二月三十一日止年度的建議年度上限低於二零二四財年及截至二零二五年十二月三十一日止年度的現有年度上限；及(ii)二零二三財年的歷史交易金額約為人民幣174.5百萬元，而二零二四財年的歷史交易金額約為人民幣196.7百萬元，同比增長率約為13%。誠如管理層所告知，於制定建議年度上限時，貴公司已考慮到歷史利用率相對較低，並根據貴集團的發展計劃（詳情如下）縮減了建議年度上限。

於評估二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議項下擬定貴集團將收取的物業管理費（商業物業）建議年度上限的公平性及合理性時，吾等已取得計算工作表，並審閱貴集團向華潤（集團）提供物業管理服務（商業物業）建議年度上限的詳細計算，亦已與管理層討論該計算所用基準及假設。吾等自計算工作表注意到，物業管理服務（商業物業）的建議年度上限主要根據預期將由貴集團管理的華潤（集團）相關商業物業於截至二零二八年十二月三十一日止各年度交易金額預計。於二零二六年、二零二七年及二零二八年各年，預計將與華潤（集團）關連人士訂立合約，新增在管建築面積兩百萬平方米。吾等已取得並審閱華潤（集團）的商業物業清單及其截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的交易總額，吾等信納建議年度上限已根據上述方法計算，並屬充足。

此外，經與管理層討論，吾等理解截至二零二五年六月三十日，貴集團為華潤（集團）旗下55幢辦公樓宇提供物業管理服務，較二零二四年十二月三十一日增加12個項目。於二零二五年六月三十日的總建築面積達約330萬平方米，較二零二四年十二月三十一日增加約15%。吾等認為，商業物業的物業管理服務建議年度上限的增加，亦符合貴集團向華潤（集團）提供物業管理服務的歷史增長軌跡。

基於上文所述，吾等同意管理層的意見，即就商業物業的物業管理服務而言，有關二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議的建議年度上限屬適當水平，且就獨立股東而言屬公平合理。

住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務

於評估二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議項下擬定 貴集團將收取的物業管理費（住宅物業及其他非商業物業）的建議年度上限的公平性及合理性時：

- (i) 吾等自表1注意到(i)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的同比增長率分別約-49%、18%及15%。截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於二零二四財年及截至二零二五年十二月三十一日止年度的現有年度上限；及(ii)二零二三財年的歷史交易金額約為人民幣289.9百萬元，二零二四財年約為人民幣363.8百萬元，同比增長率約為25%。此外，按截至二零二五年十月三十一日約人民幣378百萬元的歷史交易金額計算，截至二零二五年十二月三十一日物業管理服務的年化歷史交易金額將約為人民幣454百萬元。吾等注意到，截至二零二六年十二月三十一日止年度的建議年度上限較二零二五年的年化交易金額增加約39%，吾等認為此增幅與上述二零二四財年錄得的約27%增長相符。誠如管理層所告知，於制定建議年度上限時， 貴公司已考慮到過往利用率相對較低的情況，並根據 貴集團的發展計劃（詳情如下）縮減了建議年度上限；
- (ii) 吾等已取得計算工作表，已審閱物業管理服務（住宅物業及其他非商業物業）建議年度上限的詳細計算，並與管理層討論該計算所用的基準及假設。吾等自計算工作表注意到，物業管理服務（住宅物業及其他非商業物業）的建議年度上限乃主要根據以下各項預測：(a)截至二零二五年十二月三十一日止年度的預計合約建築面積及交易金額；及(b)華潤（集團）截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的任何額外項目的預計交付面積，該預計交付面積乃參考華潤（集團）截至二零二五年十二月三十一

日止年度的預計交付面積及截至二零二六年十二月三十一日止年度的10%年增長率釐定。根據華潤(集團)關連人士就住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務的土地儲備及儲備項目，估計於二零二六年至二零二八年，預計新增在管建築面積將為10.0百萬平方米；

(iii) 經與管理層討論，吾等理解(a)截至二零二五年六月三十日止與華潤(集團)訂約的實際建築面積及交易金額經年化後，得出截至二零二五年十二月三十一日止年度的預計訂約建築面積及交易金額；及(b)參考 貴集團於二零二四財年物業管理服務收入的增長，採納10%的年增長率。如上文「1.1有關 貴集團的資料」一節所述， 貴集團物業管理業務板塊於二零二四財年的收入較二零二三財年增加12%。基於以上所述以及吾等對輔證文件(包括但不限於二零二六年至二零二八年期間新增在管建築面積及內部定價政策)的審閱，吾等信納建議年度上限乃根據上述方法計算，並屬充足；及

(iv) 此外，吾等已取得 貴集團在管的華潤(集團)總建築面積，並注意到 貴集團在管的華潤(集團)總建築面積於截至二零二五年六月三十日較截至二零二四年十二月三十一日增加約16%。吾等認為，商業物業的物業管理服務建議年度上限的增加，亦符合 貴集團向華潤(集團)提供物業管理服務的歷史增長軌跡。

基於以上所述，吾等同意管理層的意見，即就住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務而言，有關二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議的建議年度上限屬適當水平，且就獨立股東而言屬公平合理。

5. 內部控制

貴公司已建立一套全面的內部控制系統，並已制定一系列內部控制措施及程序，以確保非豁免持續關連交易協議的定價機制及條款公平合理，且不遜於獨立第三方可取得的條款，並符合 貴公司及其股東的整體利益，有關詳情載於董事會函件「V. 內部控制措施」一節。吾等(i)已審閱 貴公司的該等內部控制措施及程序，包括但不限於《華潤萬象生活有限公司關連交易合規管理指引》，吾等已取得並審閱有關在與關連人

士訂立協議前，貴公司法務部及財務部於內部審批系統授權的相關文件；及(ii)從管理層處獲悉，貴公司財務部會不時編製數據庫以記錄及監察持續關連交易項下的交易總額，並確認貴集團有足夠年度上限進行相關持續關連交易，吾等認為該等內部控制措施及程序足以確保非豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易按正常商業條款進行，且不超過各自建議年度上限。吾等認為有關內部控制措施及程序足以確保非豁免持續關連交易協議按正常商業條款進行，且不超過建議年度上限。

除上述者外，就定價政策而言，吾等已取得及審閱貴集團與華潤置地／華潤（集團）就非豁免持續關連交易協議項下不同類型服務訂立的六份隨機抽樣服務合同（即與華潤置地訂立的兩份物業管理服務樣本合同、與華潤（集團）訂立的兩份物業管理服務樣本合同及與華潤置地訂立的兩份增值服務樣本合同），以及貴集團與獨立第三方於相關期間就類似類型服務訂立的六份隨機抽樣服務合同，並比較該等合同的主要條款，並注意到貴集團與華潤置地／華潤（集團）之間的合同商業條款不遜於貴集團與獨立第三方之間的合同商業條款。根據吾等對上述文件（包括但不限於貴公司法務部及財務部就持續關連交易的相關授權記錄以及貴集團與華潤置地／華潤（集團）訂立的服務合同）的審閱，吾等並不知悉非豁免持續關連交易項下存在任何內部控制缺陷。

根據上市規則第14A.55條及第14A.56條，貴公司獨立非執行董事及核數師將每年對貴公司非豁免持續關連交易進行年度審閱並發出確認。吾等自二零二三年報及二零二四年報注意到，貴公司獨立非執行董事及核數師已審閱非豁免持續關連交易並提供彼等的相關確認書。經與貴公司確認，貴公司將繼續遵守上市規則項下的相關年度審閱規定。

基於上文所述，吾等同意貴公司觀點，認為貴集團已制定有效內部控制政策，以繼續監督非豁免持續關連交易，因此將保障貴公司及其股東的權益。

推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)非豁免持續關連交易乃於貴集團日常及一般業務過程中並按一般商業條款進行；及(ii)非豁免持續關連交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理，且符合貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(及吾等本身亦推薦)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關非豁免持續關連交易及年度上限的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
邁時資本有限公司
董事總經理
霍志達
謹啟

二零二五年十一月二十八日

霍志達先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為邁時資本有限公司的負責人員，以根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，且於機構融資行業擁有逾24年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露之權益

(A) 董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事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）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	持有股份數目	於最後實際可行
			日期佔全部 已發行股本 概約百分比
喻霖康先生	實益擁有人	317,400 (L)	0.01%
王海民先生	實益擁有人	46,400 (L)	0.00%
聶志章先生	實益擁有人	50,000 (L)	0.00%
郭瑞鋒先生	實益擁有人	31,000 (L)	0.00%

附註：

(1) 字母「L」指該人士所持股份好倉。

(2) 按於最後實際可行日期已發行股份總數2,282,500,000股為基準計算。

(ii) 於相聯法團股份的權益

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質	於最後實際 可行日期所持 相聯法團 股份數目	於最後實際 可行日期佔 有關相聯法團 全部已發行 股本概約 百分比
華潤置地	李欣先生	實益擁有人	40,000 (L)	0.00% ⁽²⁾
華潤醫藥集團有限公司	聶志章先生	實益擁有人	32,000 (L)	0.00% ⁽³⁾

附註：

- (1) 字母「L」指該人士所持相聯法團股份好倉。
- (2) 按於最後實際可行日期已發行華潤置地股份總數7,130,939,579股為基準計算。
- (3) 按於最後實際可行日期已發行華潤醫藥集團有限公司總數6,282,510,461股為基準計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高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有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(B) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）及公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(i) 於本公司股份的權益

股東名稱	身份／權益性質	普通股數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比 ⁽²⁾
中國華潤有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	1,633,166,000 (L)	71.55%
華潤股份有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	1,633,166,000 (L)	71.55%
CRC Bluesky Limited ⁽³⁾	受控法團權益	1,633,166,000 (L)	71.55%
華潤（集團） ⁽³⁾	受控法團權益	1,633,166,000 (L)	71.55%
華潤集團（置地）有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	1,600,500,000 (L)	70.12%
	實益擁有人	32,644,400 (L)	1.43%
合貿有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	21,600 (L)	0.001%
華潤置地 ⁽³⁾	實益擁有人	1,600,500,000 (L)	70.12%
JP Morgan Chase & Co. ⁽⁴⁾	實益擁有人	17,374,669 (L)	0.76%
		12,030,016 (S)	0.53%
	投資經理	11,025,751 (L)	0.48%
	於股份擁有抵押 權益的人士	56,000 (L)	0.002 %
	核准借出代理人	110,775,135 (P)	4.85%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士所持股份好倉。字母「S」指該人士所持股份淡倉。字母「P」指於借貸池之倉盤。
- (2) 按於最後實際可行日期已發行股份總數2,282,500,000股為基準計算。
- (3) 華潤置地、合貿有限公司及華潤集團(置地)有限公司分別直接持有本公司1,600,500,000股、21,600股以及32,644,400股股份。華潤置地由華潤集團(置地)有限公司擁有59.51%權益，華潤(集團)為合貿有限公司及華潤集團(置地)有限公司之唯一股東，而華潤(集團)是CRC Bluesky Limited的全資附屬公司，CRC Bluesky Limited由華潤股份有限公司全資擁有，而華潤股份有限公司則由中國華潤有限公司全資擁有，因此，CRH (Land) Limited、華潤(集團)、CRC Bluesky Limited、華潤股份有限公司以及中國華潤有限公司均被視為擁有本公司1,633,166,000股股份的權益。
- (4) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司披露的資料顯示，該等股份由JP Morgan Chase & Co.直接或間接擁有100%控制權之若干法團持有。其中，3,523,200股股份(好倉)及599,208股股份(淡倉)乃以現金交收的非上市衍生工具。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉。

3. 董事於合同的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合同；
- (b) 概無董事於本集團之任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 概無董事於本集團任何成員公司訂立之任何合同或安排(指於最後實際可行日期仍然有效並且對本集團業務有重大關係者)中擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 無重大不利變動

董事確認本集團的財務或貿易狀況自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表之編製日期）以來至最後實際可行日期並無任何重大不利變動。

6. 專家

下表載列本通函載有其提供的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
邁時資本有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已發出同意書，表示其同意刊發本通函並按其所載形式及涵義引述其名稱及函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無任何重大待決訴訟或申索或面臨相關威脅。

8. 一般資料

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件副本將自本通函日期起不少於14日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/>)及本公司網站(www.crmixclifestyle.com.cn)：

- (a) 二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議；
- (b) 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議及其日期為二零二二年十二月七日的補充協議；
- (c) 二零二六年華潤置地增值服務框架協議；
- (d) 二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文已載於本通函；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文已載於本通函；及
- (g) 邁時資本有限公司之書面同意書。



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1209)

茲通告華潤萬象生活有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十二月十八日(星期四)下午二時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以審議及酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案作為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 動議批准、確認及追認非豁免持續關連交易協議、有關非豁免持續關連交易協議項下擬進行交易的建議年度上限及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下經重續年度上限；及授權任何一名董事在其就施行非豁免持續關連交易協議及重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下年度上限及／或其項下擬進行交易及／或使之生效而認為必要、可取或權宜之情況下，進行所有其他行動及事情，以及簽立其他文件及採取所有步驟。

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康

中國，二零二五年十一月二十八日

股東特別大會通告

附註：

1. 上述決議案詳情載於本公司日期為二零二五年十一月二十八日的通函（「**通函**」）。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一位或以上代表（其必須為個別人士）出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
3. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年十二月十五日（星期一）至二零二五年十二月十八日（星期四）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年十二月十二日（星期五）下午四時三十分前送達本公司的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。於二零二五年十二月十八日（星期四）在本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記在冊的本公司股東均有權出席股東特別大會並於會上投票。
4. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之副本，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。

於本通告日期，本公司董事會包括非執行董事李欣先生、趙偉先生及郭瑞鋒先生；執行董事喻霖康先生、王海民先生、王磊先生及聶志章先生；以及獨立非執行董事劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及羅詠詩女士。