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。

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)

持續關連交易
物業服務採購框架協議
及
一般商品及服務框架協議

物業服務採購框架協議

董事會欣然宣布，於二零二六年九月四日，本公司與招商蛇口訂立物業服務採購框架協議，據此，招商蛇口集團同意向本集團提供物業管理服務、物業工程及設備服務以及物業銷售服務，期限自生效日(即獨立股東於股東特別大會上批准物業服務採購框架協議之日)起至二零二八年十二月三十一日止。

一般商品及服務框架協議

於二零二六年九月四日，本公司亦與招商蛇口訂立一般商品及服務框架協議，據此，(i)本集團同意不時向招商蛇口集團購買各類商品(包括食品及飲料、出版物及其他商品)；及(ii)本集團同意向招商蛇口集團購買且招商蛇口集團同意向本集團購買各類服務(包括媒體及電視服務、郵輪服務、辦公數碼化服務、酒店管理及住宿服務、租賃服務及辦公管理服務、諮詢管理服務、行政共享服務及其他服務)，期限自生效日(即獨立股東於股東特別大會上批准一般商品及服務框架協議之日)起至二零二八年十二月三十一日止。

上市規則之涵義

於本公告日期，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%，因此根據上市規則，招商蛇口為本公司的關連人士。因此，物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章下的持續關連交易。

由於就物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自項下的建議年度上限而言，一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年度基準均超過5%，故訂立物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准之規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自及其項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)是否屬公平合理，以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

本公司將委任一名獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及建議。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關建議年度上限及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，成惠及其聯繫人於本公司已發行股本總額中擁有約74.35%的權益，並須於股東特別大會上就批准物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關建議年度上限及其項下擬進行交易的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服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關建議年度上限及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東載有其建議的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函，將刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(ir.cmland.hk)，並於應要求時寄發予股東。由於本公司需要額外時間準備將載入通函的若干資料，預期通函將於二零二六年十一月三十日或之前刊載並於應要求時寄發予股東。

物業服務採購框架協議

物業服務採購框架協議的主要條款載列如下。

日期

二零二六年九月四日

訂約方

(a) 招商蛇口；及

(b) 本公司。

期限

期限自生效日(即獨立股東於股東特別大會上批准之日)起至二零二八年十二月三十一日止，經全體訂約方書面同意可提早終止；或倘任何一方嚴重違約，另一方可向該對方發出書面通知即時終止。在符合上市規則及其他適用法律法規的前提下，經全體訂約方書面同意，物業服務採購框架協議的期限可予續期。

標的事項

根據物業服務採購框架協議，招商蛇口集團同意向本集團提供以下服務(統稱「**物業服務**」)：

(a) 物業管理服務，包括但不限於：

(i) 方案設計及諮詢；

(ii) 人力資源組織、全流程人員管理及財務代管服務，包括簽訂勞動合同、發放薪酬及績效、繳納社會保險等；

(iii) 租賃代理及租賃管理、租金及收益管理、租戶關係管理、資產運營及提升、財務及合規管理以及資產策略及增值服務；

(iv) 一般物業管理服務，例如秩序維護、環境清潔、樓宇結構之公用部分及設施與設備維修、停車場管理等；

(v) 營銷活動相關的物業管理服務，例如客戶到訪接待及樣板房管理；及

(vi) 運營支持服務：項目方案設計、報批報建；項目管理；成本管理；財務管理；根據市場情況進行工期、銷售週期、銷售活動及銷售定價安排；竣工驗收及交付；以及檔案管理。

(b) 物業工程及設備服務，包括但不限於：

(i) 人力資源組織、全流程人員管理及財務代管服務，包括簽訂勞動合同、發放薪酬及績效、繳納社會保險以及費用墊付及結算；

(ii) 全週期裝修服務管理，包括方案諮詢及定制設計、實施及項目交付、售後交付及客戶關係維護；

(iii) 物業智能系統及裝置的供應及安裝；

(iv) 項目第三方模擬驗房服務；及

(v) 設計及工程物業顧問服務，包括項目規劃及設計建議、項目質量檢查、交付前物業評估以及產品缺陷收集及匯報。

(c) 物業銷售服務，包括但不限於：

(i) 方案設計及諮詢；

(ii) 銷售人員或第三方銷售代理的組織、提供、聘用、培訓及管理；

(iii) 符合法律法規要求的營銷方案、銷售廣告及其他宣傳方案的制定與設計；

(iv) 協助本集團與客戶簽訂相關銷售協議；安排銷售款項及佣金；以及協助處理物業交付事項；及

(v) 協助本集團與客戶簽訂租賃協議；安排租金及佣金；以及協助處理物業交付及收回事項。

訂約方將根據物業服務採購框架協議訂立個別協議，以訂明具體條款及條件，包括服務費、佣金代理費、費率、提供相關服務的期限，以及相關物業及／或車位的地點、項目名稱、用途、性質及數量。

定價政策

物業服務的服務費須由訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定。各類物業服務的具體定價基準如下：

(a) 物業管理服務：

(i) *包幹制管理費*：在適用情況下，按照當地《物業服務收費管理辦法》規定的政府指導價釐定。倘無當地政府指導價，則優先參考主要獨立第三方機構公佈的同城或同區域同類物業的平均物業管理費。在任何情況下，包幹制管理費均不得高於獨立第三方服務提供商的報價，亦不得高於獨立第三方服務提供商在同一管理區域內就同等檔次服務所收取的單位面積管理費。

(ii) *酬金制管理費*：按本集團批准的年度預算成本加上不超過12%的服務費收取(服務費率將考慮項目所在城市、總建築面積、品牌及市場定位進行調整)。

(iii) *增值服務*：「成本+固定加成率」，加成率與提供予獨立第三方的加成率保持一致。

(iv) *預售比例法*：就運營支持服務而言，服務費乃根據本集團投資或運營項目的估計未來預售收入(按本集團的投資比例計算)乘以固定百分比計算。實際適用服務費率須由訂約方於公平磋商後，根據項目規模、開發階段、開發週期、預售收入、營業利潤及其他因素於個別協議中共同協定。在任何情況下，該服務費率均不得高於本集團就類似項目運營支持服務自獨立第三方服務提供商取得的報價；倘本集團無法自獨立第三方服務提供商取得報價，則該服務費率在任何情況下均不得高於招商蛇口集團向獨立第三方就類似項目運營支持服務所收取的費率，以確保服務費率處於合理市場水平。

(b) 物業工程及設備服務：

(i) *成本加成法*：服務費按實際產生的直接成本加固定百分比的管理費或利潤計算。直接成本僅限於為完成該等工程而直接產生的人工、材料及機械使用費，且各成本項目的計量標準及上限應於個別協議中訂明。

(ii) *定額及工程量清單法*：服務費按照當地政府主管部門發佈的最新建設工程計價標準(包括定額、信息價及計價程序)計算。採用工程量清單計價模式，單價參照適用定額計算，材料及人工價格優先採用當地工程造價管理部門發佈的最新價格信息。

(c) 物業銷售服務：

(i) 服務費根據成功銷售物業的成交價乘以固定佣金率計算，或根據訂約方協定的每套固定佣金金額計算。佣金率或固定金額應於個別協議中訂明，且不得高於本集團就同一項目或類似物業聘用的獨立第三方銷售代理所適用的佣金水平。倘市場上無活躍的獨立代理可供比較，佣金率應參照不少於兩家獨立市場代理的報價釐定，並採納其中合理較低者。

(ii) 按招商蛇口集團所產生的人力資源成本及相關管理成本計算的每月固定服務費。

相關服務費的支付安排將由訂約方另行協定並於個別協議中載明。

過往交易金額

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二零二四年物業管理總協議，涵蓋若干物業管理服務及物業工程及設備服務，該協議將由物業服務採購框架協議接替及取代。本集團就若干物業管理服務及物業工程及設備服務根據二零二一年物業管理總協議及二零二四年物業管理總協議向招商蛇口集團支付的過往交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		自二零二六年一月一日起至二零二六年六月三十日止期間
	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*
若干物業管理服務及物業工程及設備服務	63,838	18,227	78,599

除上文所披露者外，本集團與招商蛇口集團過往並未進行任何與物業服務採購框架協議項下擬進行交易相似的交易。

建議年度上限

物業服務採購框架協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下：

	自生效日起至二零二六年十二月三十一日止期間 *人民幣元*	自二零二七年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止期間 *人民幣元*	自二零二八年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止期間 *人民幣元*
物業管理服務	176,000,000	193,590,140	202,389,700
物業工程及設備服務	71,868,796	79,055,700	82,649,200
物業銷售服務	338,301,683	372,131,852	389,046,936
總計	586,170,479	644,777,692	674,085,836

物業服務採購框架協議項下擬進行交易的建議年度上限乃參照招商蛇口集團收取的過往費率及以下因素釐定：

(i) 物業管理服務：就物業管理服務而言，自生效日起至二零二六年十二月三十一日止期間的建議年度上限(「**二零二六年年度上限**」)乃根據本集團預期須承擔物業管理費的總建築面積，乘以各城市當地《物業服務收費管理辦法》允許的高層住宅物業最高政府指導價計算。自二零二七年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止期間及自二零二八年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止期間的建議年度上限(「**二零二七年及二零二八年年度上限**」)分別較二零二六年年度上限金額增加10%及15%，以就預期的管理面積增長、未來價格變動及其他或有服務費提供緩衝。

(ii) 物業工程及設備服務：就物業工程及設備服務而言，二零二六年年度上限乃根據工程安裝服務的預期需求，乘以智能設備每平方米的安裝成本及安裝服務費率計算得出。就物業工程及設備服務而言，二零二七年及二零二八年年度上限分別較二零二六年年度上限金額增加10%及15%，作為業務量增長及成本波動的緩衝。

(iii) 物業銷售服務：就物業銷售服務而言，二零二六年年度上限乃根據截至二零二五年底的可供銷售物業價值，乘以存貨周轉率及佣金率計算得出。就物業銷售服務而言，二零二七年及二零二八年年度上限分別較二零二六年年度上限金額增加10%及15%，以應對物業價值及銷售去化速度的可能波動。

一般商品及服務框架協議

一般商品及服務框架協議的主要條款載列如下。

日期

二零二六年九月四日

訂約方

(a) 招商蛇口；及

(b) 本公司。

期限

期限自生效日(即獨立股東於股東特別大會上批准之日)起至二零二八年十二月三十一日止，經全體訂約方書面同意可提早終止；或倘任何一方嚴重違約，另一方可向該對方發出書面通知即時終止。在符合上市規則及其他適用法律法規的前提下，經全體訂約方書面同意，一般商品及服務框架協議的期限可予續期。

標的事項

根據一般商品及服務框架協議，本集團同意不時向招商蛇口集團採購各類商品及服務；及招商蛇口集團同意不時向本集團採購各類服務。

根據一般商品及服務框架協議，招商蛇口集團向本集團提供的商品包括：

(a) 食品及飲料：乾濕貨產品、輔食、飲料等；

(b) 出版物：海報、報紙、雜誌、專訪印刷品及其他出版物 ；及

(c) 其他商品：其他有形商品；

而招商蛇口集團向本集團提供的服務包括：

(d) 媒體及電視服務：拍攝、錄像、宣傳片製作、紀錄片、靜態照片、配音及錄音服務等；雜誌文章、軟文、微信公眾號管理、網頁管理等；

(e) 郵輪服務：郵輪船票、旅遊服務、郵輪體驗；

(f) 辦公數碼化服務：辦公數碼化軟件及維護服務，例如企業資源計劃(ERP)、辦公自動化(OA)、人工智能助手等；

(g) 酒店管理及住宿服務：酒店管理培訓、提供酒店管理服務及住宿服務；

(h) 租賃服務及辦公室管理服務：提供辦公空間及配套服務；

(i) 諮詢管理服務：提供諮詢管理解決方案及提供顧問；

(j) 行政共享服務：財務共享服務、採購共享服務等；及

(k) 其他服務：其他雜項服務。

根據一般商品及服務框架協議，本集團向招商蛇口集團提供的服務包括上文(d)至(k)項所載的相同服務類別。

訂約方將根據一般商品及服務框架協議訂立個別協議，以訂明具體條款及條件，包括但不限於商品及服務的規格及定價、交付時間表及方式，以及運費的支付安排。

定價政策

倘政府定價適用於一般商品及服務框架協議項下的任何特定商品或服務，則該等商品或服務須按適用的政府定價提供。倘無政府定價但有政府指導價標準，則相關商品及服務的價格須符合該政府指導價標準的範圍。倘無該等定價標準，則相關商品及服務的價格須由各訂約方經公平磋商後，按一般商業條款，參照現行市場價格、相關商品及服務的數量及質量以及其他條款(如支付條款)釐定。倘商品或服務按「成本+固定加成率」基準提供，則加成率須與提供予獨立第三方者保持一致。倘服務為招商局集團／招商蛇口集團統一安排的共享服務，則成本分攤基準及加成率須與提供予同系附屬公司者保持一致。

於釐定任何個別協議項下相關商品及服務的價格前，本公司將(在可取得的範圍內)收集有關採購相關商品及服務所收取的政府定價、政府指導價標準及現行市場價格的信息。此外，本公司將考慮個別協議的條款，包括但不限於將採購的相關商品及服務的數量及質量以及支付條款，以及適用的當地政府政策。

參照上述信息，本公司管理層將審閱及評估個別協議的具體條款，並釐定相關商品及服務的價格，以確保(a)個別協議將符合一般商品及服務框架協議的條款及本公司的定價政策；及(b)個別協議的整體條款對本公司而言，不遜於本公司於同期間可比交易中向獨立第三方提供的條款。

過往交易金額

本集團與招商蛇口集團過往並無進行任何與一般商品及服務框架協議項下進行交易類似的交易。因此，一般商品及服務框架協議項下的交易概無過往金額。

建議年度上限

一般商品及服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下：

	自生效日起至二零二六年十二月三十一日止期間	**自二零二七年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止期間**	**自二零二八年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止期間**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*
向招商蛇口集團採購			
商品	6,000,000	6,000,000	6,000,000
服務	49,000,000	49,000,000	49,000,000
向招商蛇口集團提供			
服務	28,000,000	28,000,000	28,000,000
總計	83,000,000	83,000,000	83,000,000

一般商品及服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限 乃參照以下事項釐定：

(i) 採購商品：根據本集團各附屬公司的年度採購預算，並參考獨立第三方就類似商品提供的近期市場報價或歷史交易價格，加上20%的緩衝額；及

(ii) 採購服務：根據本集團及招商蛇口集團各部門及附屬公司提交的年度服務需求計劃，並參考獨立第三方就類似服務提供的近期市場報價或歷史交易價格，加上20%的緩衝額。

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。

物業服務採購框架協議

本集團擁有或管理龐大的物業組合。為其物業及車位採購物業管理服務、物業工程及設備服務以及物業銷售服務，乃屬本集團之一般及日常業務過程。招商蛇口集團在提供該等服務方面擁有良好往績及豐富經驗。董事認為，委聘招商蛇口集團將可確保提供可靠及時的服務，並於集團的更廣泛層面產生營運協同效應。

一般商品及服務框架協議

本集團於日常營運中定期需要商品及各類服務。招商蛇口集團作為大型綜合企業，有能力按穩定及可預測的條款供應多種優質商品及服務。董事認為，向招商蛇口集團採購該等商品及服務將使本集團能夠透過高效協調獲得可靠的供應及服務，從而有利於提升本集團的營運效率。此外，本集團向招商蛇口集團提供服務，將使本集團能夠充分發揮其服務能力並產生額外收入。

董事(不包括將根據獨立財務顧問的建議發表意見的全體獨立非執行董事)已確認，物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自的條款(包括相關建議年度上限)及其項下擬進行的交易均屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，乃經公平磋商後於本集團的一般及日常業務過程中達成，並符合本公司及其股東的整體利益。

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，以及(ii)非執行董事李堯先生與執行董事黃競源先生及陳燕女士各自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，彼等各自已於相關董事會會議上就批准物業服務採購框架協議、一般商品及服務框架協議、相關建議年度上限及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

招商蛇口之資料

招商蛇口為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)。招商蛇口透過其附屬公司主要從事綜合物業業務營運。招商蛇口之控股股東為招商局集團，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的國有綜合企業。

內部控制措施

本公司已制定以下內部控制措施，以確保物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議項下擬進行交易的定價機制及條款屬公平合理，且對本公司而言不遜於獨立第三方向本公司提供的條款：

(a) 本公司管理層將於訂立該等交易前討論及考慮物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議項下擬進行每項交易的條款及條件以及定價機制，以確保其按一般商業條款進行；

(b) 本公司財務部門負責每月審核相關交易，以確保符合本公司的定價政策，且相關交易乃根據物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議(視情況而定)進行，並無超過相關建議年度上限。倘於一年內任何時間實際交易金額達到相關建議年度上限約85%，本公司財務部門將向本公司高級管理層報告，而董事會將考慮採取適當措施修訂相關建議年度上限，並根據上市規則遵守相關公告及／或股東批准之規定；及

(c) 本公司核數師及獨立非執行董事將根據上市規則，就物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議項下訂立的交易進行年度審閱。

由於本公司已採納充分的程序及政策，以釐定物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議項下擬進行個別協議下的服務費、佣金代理費以及商品及服務價格，並已採納充分的內部控制程序以監督本公司的持續關連交易，故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服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其少數股東的利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，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%，因此根據上市規則，招商蛇口為本公司的關連人士。因此，物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章下的持續關連交易。

由於就物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自項下的建議年度上限而言，一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年度基準均超過5%，故訂立物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准之規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自及其項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)是否屬公平合理，以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

本公司將委任一名獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及建議。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關建議年度上限及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，成惠及其聯繫人於本公司已發行股本總額中擁有約74.35%的權益，並須於股東特別大會上就批准物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關建議年度上限及其項下擬進行交易的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服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關建議年度上限及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東載有其建議的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函，將刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(ir.cmland.hk)，並於應要求時寄發予股東。由於本公司需要額外時間準備將載入通函的若干資料，預期通函將於二零二六年十一月三十日或之前刊載並於應要求時寄發予股東。

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：

「二零二一年物業管理總協議」	指	本公司與招商局物業管理於二零二一年十二月三十一日訂立的物業管理協議，內容有關(其中包括)招商局物業管理向本集團提供若干物業管理服務及物業工程及設備服務
「二零二四年物業管理總協議」	指	本公司與招商局物業管理於二零二四年十二月二十日訂立的物業管理協議，內容有關(其中包括)提供若干物業管理服務及物業工程及設備服務
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	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))，為本公司的間接控股股東及於本公告日期間接持有本公司已發行股本總額約74.35%
「招商蛇口集團」	指	招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)

「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	獨立股東於股東特別大會上批准物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議(視情況而定)之日期
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關建議年度上限
「一般商品及服務框架協議」	指	招商蛇口與本公司訂立日期為二零二六年九月四日的一般商品及服務框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，旨在就物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關建議年度上限及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上就批准物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議各自相關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
「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，一間於中國成立的公司，為招商蛇口之非全資附屬公司
「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
「物業服務」	指	統指招商蛇口集團根據物業服務採購框架協議將向本集團提供的物業管理服務、物業工程及設備服務以及物業銷售服務
「物業服務採購框架協議」	指	招商蛇口與本公司訂立日期為二零二六年九月四日的物業服務採購框架協議
「建議年度上限」	指	物業服務採購框架協議及一般商品及服務框架協議項下擬進行交易自生效日起至二零二八年十二月三十一日止期間的建議年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

「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港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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，於本公告日期佔本公司已發行股本約74.35%
「%」	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，二零二六年九月四日

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。