

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。



Huafa Property Services Group Company Limited  
**華發物業服務集團有限公司**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

**持續關連交易**

**(1) 採購合作框架協議的補充協議**

**及**

**(2) 修訂年度上限**

茲提述本公司日期為二零一九年十二月二十日的公告及日期為二零一九年十二月二十七日的通函，內容有關（其中包括）珠海華發物業與珠海華發於二零一九年十二月二十日訂立的採購合作框架協議。

根據採購合作框架協議，珠海華發物業將向珠海華發集團採購產品及服務，期限自二零二零年一月十七日起至二零二二年十二月三十一日止。產品及服務包括：(a) 產品包括(i) 用作辦公的汽車及市政工程車輛；(ii) 辦公文具、學習卡及其他產品；及(iii) 辦公室裝飾用植物；及(b) 服務包括(i) 租賃活動場地；(ii) 視覺特徵徽章設計、打印及生產；(iii) 人力資源服務；(iv) 開發管理平台、服務平台及其他系統服務等資料安裝服務；及(v) 僱員門診急症團體醫療保險及嚴重疾病保險以及意外傷害保險。

本公司密切關注其與珠海華發在採購合作框架協議下進行的持續關連交易的進展。鑒於(i)提供市政道路養護、環衛保潔服務的珠海某市政項目潛在服務合約要求配備指定市政工程車輛；(ii)新冠肺炎疫情導致需要為企業及僱員採購抗疫物資；(iii)實施激勵項目，鼓勵僱員通過自學提升知識及技能；(iv)由於新冠肺炎疫情，安裝視頻會議系統、遠程文件備份系統及其他相關系統為企業及僱員提供遠程工作環境的需求，以及現有資料管理和服務平台所需的維護和開發服務；及(v)因應業務規模擴大而招聘合適人員任職主要職位及為中高級管理層僱員提供在職培訓以令我們繼續向客戶提供專業優質物業管理服務的需求，考慮到歷史交易金額，預計需向珠海華發集團採購額外的產品及服務，因此，採購合作框架協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的持續關連交易的交易金額將超出原年度上限。此外，隨著我們業務規模的擴大，特別是我們市政項目數量的不斷增加，華發市政需要租賃場地作辦公用途及滿足行政職能。因此，董事會認為需修訂採購合作框架協議項下的原年度上限，以滿足珠海華發物業集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的業務需求。

於二零二一年六月二十二日（交易時段後），珠海華發物業與珠海華發訂立補充協議，以(a)修訂現有服務範圍，以涵蓋(i)租賃辦公場所及(ii)維護管理平台、服務平台及其他系統服務等資料維護服務；及(b)將截至二零二一年十二月三十一日止年度的原年度上限提高至經修訂年度上限。

於本公告日期，珠海華發為本公司的間接控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約36.88%權益。因此，根據上市規則，珠海華發為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，採購合作框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的各項交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，在原年度上限被超越之前，本公司須重新遵守上市規則第14A章的適用規定。由於採購合作框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易的經修訂年度上限的最高適用百分比率（溢利比率除外）高於0.1%但低於5%，故採購合作框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易及經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

## 背景

茲提述本公司日期為二零一九年十二月二十日的公告及日期為二零一九年十二月二十七日的通函，內容有關（其中包括）珠海華發物業與珠海華發於二零一九年十二月二十日訂立的採購合作框架協議。

根據採購合作框架協議，珠海華發物業將向珠海華發集團採購產品及服務，期限自二零二零年一月十七日（即採購合作框架協議的所有先決條件獲達成之日）起至二零二二年十二月三十一日止。產品及服務包括：(a) 產品包括(i) 用作辦公的汽車及市政工程車輛；(ii) 辦公文具、學習卡及其他產品；及(iii) 辦公室裝飾用植物；及(b) 服務包括(i) 租賃活動場地；(ii) 視覺特徵徽章設計、打印及生產；(iii) 人力資源服務；(iv) 開發管理平台、服務平台及其他系統服務等資料安裝服務；及(v) 僱員門診急症團體醫療保險及嚴重疾病保險以及意外傷害保險。

本公司密切關注其與珠海華發在採購合作框架協議下進行的持續關連交易的進展。鑒於(i) 提供市政道路養護、環衛保潔服務的珠海某市政項目潛在服務合約要求配備指定市政工程車輛；(ii) 新冠肺炎疫情導致需要為企業及僱員採購抗疫物資；(iii) 實施激勵項目，鼓勵僱員通過自學提升知識及技能；(iv) 由於新冠肺炎疫情，安裝視頻會議系統、遠程文件備份系統及其他相關系統為企業及僱員提供遠程工作環境的需求，以及現有資料管理和服務平台所需的維護和開發服務；及(v) 因應業務規模擴大而招聘合適人員任職主要職位及為中高級管理層僱員提供在職培訓以令我們繼續向客戶提供專業優質物業管理服務的需求，考慮到歷史交易金額，預計需向珠海華發集團採購額外的產品及服務，因此，採購合作框架協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的持續關連交易的交易金額將超出原年度上限。此外，隨著我們業務規模的擴大，特別是我們市政項目數量的不斷增加，華發市政需要租賃場地作辦公用途及滿足行政職能。因此，董事會認為需修訂採購合作框架協議項下的原年度上限，以滿足珠海華發物業集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的業務需求。

## 補充協議

補充協議的主要條款摘要如下：

日期：                    二零二一年六月二十二日

訂約方：                  (1) 珠海華發物業；及

(2) 珠海華發

修訂條款：                服務範圍：

將現有服務範圍「租賃活動場地」修訂為涵蓋「租賃活動場地或辦公場所」

將現有服務範圍「開發管理平台、服務平台及其他系統服務等資料安裝服務」修訂為涵蓋「開發、安裝、維護管理平台、服務平台及其他系統服務等資料安裝及維護服務」

年度上限：

珠海華發物業集團根據採購合作框架協議向珠海華發集團採購產品及服務的交易金額年度上限由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣5,650,000元增至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣17,040,000元。

除上文修訂外，採購合作框架協議的所有其他主要條款（包括截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限）均保持不變。於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限被超越之前，本公司將重新遵守上市規則第14A章的適用規定。

## 補充協議項下的經修訂年度上限

截至二零二一年十二月三十一日止年度的原年度上限及經修訂年度上限如下：

截至二零二一年  
十二月三十一日  
止年度  
(人民幣百萬元)

原年度上限	5.65
經修訂年度上限	17.04

截至二零二零年十二月三十一日止年度，採購合作框架協議下的歷史交易金額約為人民幣6,240,000元。

### 付款、定價政策及內部監控措施

採購價的支付安排經參考市場慣例及訂約方與獨立第三方之間類似交易的付款安排作出，以確保付款安排就珠海華發物業而言不遜於獨立第三方所獲得者。

產品及服務的採購價須由訂約方公平磋商後釐定。

採購產品的採購價將參考(i)珠海華發物業的採購計劃及(ii)經考慮通脹、根據已承接或將承接的服務合約提供服務所需設備(包括汽車)的更新及更換、業務及僱員所需抗疫物資的類型及數量、合資格參與自學激勵項目的僱員人數、級別及職位、作為該項目獎勵的儲值禮品卡的類型及金額以及由獨立第三方提供的具有可資比較訂單數量及質量的相同或基本相似的產品後，訂約方於當年簽訂的個別採購協議的合約金額而釐定。

採購服務的採購價應根據當時的市場價格及訂約方訂立的個別採購協議的合約金額釐定。就資料安裝及維護服務而言，採購價應參考所需系統及系統服務類型以及由獨立第三方提供的相同或基本相似的服務釐定。就人力資源服務而言，除參考由獨立第三方提供的相同或基本相似的服務外，培訓服務的採購價應參考所需培訓的類型及期間以及出席人數釐定，而招聘服務的採購價應參考提供招聘服務而招聘的中高級僱員人數及該等僱員年薪的百分比釐定。就租賃活動場地及辦公場所而言，租賃的採購價應參考由獨立第三方提供的類似物業的規模、距離、位置及規格釐定。

除上文所披露者外，本公司日期為二零一九年十二月二十七日的通函所披露的採購合作框架協議的付款及定價政策及內部監控措施保持不變。

採購合作框架協議的主要條款詳情載於「(B)須遵守申報、年度審閱、公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易—1. 採購合作框架協議」一段及內部監控措施載於本公司日期為二零一九年十二月二十七日的通函「(D)內部監控措施」一段。

### **經修訂年度上限的釐定基礎**

經修訂年度上限乃主要參考以下因素釐定：

- (1) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，珠海華發物業集團向珠海華發集團採購的產品及服務的歷史交易金額；
- (2) 珠海華發物業集團為滿足最新業務需求的採購計劃，包括滿足可能承接的潛在服務合約要求、採取疫情防控措施的要求、實施僱員自學激勵項目、發展遠程辦公環境系統及系統維護、所需的培訓及招聘服務以及華發市政辦公及行政職能場所；

- (3) 就擬採購的額外產品而言，(i) 根據可能授予華發市政的珠海某市政項目的潛在服務合約提供服務的需求，採購七輛指定市政工程車輛的估計總採購價為人民幣5,040,000元，每輛車輛介乎約人民幣300,000元至人民幣1,700,000元；(ii) 為滿足採取抗疫措施要求，抗疫物資的預計採購量為約人民幣1,480,000元；及(iii) 合資格參與自學激勵項目的各級管理、技術及一線僱員的儲值禮品卡的預計採購量為總價值約人民幣1,310,000元，以表彰僱員在購買自學材料及書籍的努力及支出；
- (4) 就擬採購的額外服務而言，(i) 安裝視頻會議系統、遠程文件備份系統及其他相關系統為受新冠肺炎疫情新常態影響的企業及僱員提供遠程工作環境的需求，以及現有資料管理和服務平台所需的維護和開發服務，以適應總額約人民幣2,530,000元的業務需求；(ii) 採購人力資源服務（包括招聘合適人員任職主要職位及為中高級管理層僱員提供在職培訓所需的招聘及培訓服務）的估計總採購成本為人民幣1,500,000元；及(iii) 華發市政於珠海市租用約560平方米的辦公室物業的年度總租金約人民幣240,000元；及
- (5) 擬額外採購的產品及服務總額約人民幣12,100,000元將被根據原年度上限估計的購買僱員醫療保險減少所部分抵銷。

#### 訂立補充協議的理由及裨益

為使珠海華發物業集團能夠靈活地採購可滿足其最近期因業務擴張所引起業務需要的服務，珠海華發物業擬向珠海華發集團採購的服務將必須涵蓋租賃辦公場所及現有資料管理和服務平台所需的資料維護服務。此外，本公司預期，如上文所披露，珠海華發物業集團根據採購合作框架協議向珠海華發集團採購產品及服務的需求將會增加。該等交易對物業管理業務營運及行政而言屬必要，並符合本集團及股東的整體利益。珠海華發物業長期向珠海華發採購產品及服務。鑒於珠海華發物業與珠海華發的長期關係以及對產品及服務的需求不斷增加，本公司希望從珠海華發集團獲得可靠穩定的產品及服務供應。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括放棄投票的全體執行董事及非執行董事周優芬女士）認為，採購合作框架協議（經補充協議補充）及經修訂年度上限在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 訂約方資料

### 本公司

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團的主要業務活動為(i)在中國提供物業管理服務；及(ii)在中國提供酒店顧問及展覽服務。

### 珠海華發物業

珠海華發物業自二零二零年一月起已成為本公司的間接全資附屬公司。珠海華發物業集團於中國提供物業管理服務超過30年。珠海華發物業集團主要從事三條主要業務線，即(i)物業管理服務，主要包括提供保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務；(ii)業主增值服務，主要包括家居生活服務、寫字樓定制服務及公共區域增值服務；及(iii)其他增值服務，主要包括為市政項目提供支援服務、在交付前階段向物業開發商提供清潔、綠化及維修保養服務以及就管理預售業務向物業開發商提供諮詢服務。

### 珠海華發

珠海華發為一間總部設於珠海的國有企業，由珠海市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。珠海華發透過其附屬公司主要從事城市運營、房產開發、金融產業、實業投資等四大核心業務，以及商貿服務、現代服務等兩大配套業務。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，珠海華發為本公司的間接控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約36.88%權益。因此，根據上市規則，珠海華發為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，採購合作框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的各項交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，在原年度上限被超越之前，本公司須重新遵守上市規則第14A章的適用規定。由於採購合作框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易的經修訂年度上限的最高適用百分比率（溢利比率除外）高於0.1%但低於5%，故採購合作框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易及經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

## 一般資料

由於全體執行董事及非執行董事周優芬女士亦為珠海華發的董事或高級管理層成員，因此被視為於補充協議中擁有重大權益，故彼等均已就批准補充協議及其項下擬進行的交易以及經修訂年度上限的董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	華發物業服務集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：982）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司

「華發市政」	指	珠海華發市政綜合服務有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及珠海華發物業的直接全資附屬公司，主要從事提供專業市政綜合服務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原年度上限」	指	人民幣5,650,000元，即根據採購合作框架協議於截至二零二一年十二月三十一日止年度的現有年度上限金額
「訂約方」	指	補充協議及採購合作框架協議的訂約方，即珠海華發物業及珠海華發
「採購合作框架協議」	指	珠海華發物業與珠海華發就產品及服務所訂立日期為二零一九年十二月二十日的框架協議
「產品及服務」	指	珠海華發物業集團根據採購合作框架協議向珠海華發集團採購的多類產品及服務
「經修訂年度上限」	指	人民幣17,040,000元，即根據補充協議修訂的截至二零二一年十二月三十一日止年度的新年度上限金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	珠海華發物業與珠海華發於二零二一年六月二十二日（交易時段後）訂立的補充協議，以對採購合作框架協議進行補充
「珠海華發」	指	珠海華發集團有限公司，由珠海市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有的國有企業，為本公司的控股股東

- 「珠海華發集團」 指 珠海華發以及其附屬公司及聯營公司（不包括本集團）
- 「珠海華發物業」 指 珠海華發物業管理服務有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
- 「珠海華發物業集團」 指 珠海華發物業及其不時的附屬公司

承董事會命  
華發物業服務集團有限公司  
執行董事兼主席  
李光寧

香港，二零二一年六月二十二日

於本公告日期，本公司董事會由李光寧先生（執行董事兼主席）、謝偉先生（執行董事兼行政總裁）、郭瑾女士及謝勤發先生（均為執行董事）；周優芬女士及熊曉鵠先生（均為非執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成。