

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)

- (1) 重續有關酒店顧問服務框架協議之持續關連交易
- (2) 重續有關會展業務合作框架協議之持續關連交易
- (3) 訂立有關採購合作框架協議之持續關連交易
- (4) 提前終止有關採購合作框架協議之現有持續關連交易

酒店顧問服務及會展服務

茲提述本公司日期為二零一九年四月二十九日的公告及日期為二零一九年七月二日的通函，內容有關（其中包括）管理公司與珠海華發訂立的日期為二零一九年四月二十九日的現有酒店顧問服務框架協議。茲亦提述本公司日期為二零一九年七月十八日的公告及日期為二零一九年八月二十七日的通函，內容有關（其中包括）顧問公司與珠海華發訂立的日期為二零一九年七月十八日的現有會展業務合作框架協議。

由於現有酒店顧問服務框架協議及現有會展業務合作框架協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿且本集團預計將於該等協議屆滿後繼續開展其項下擬進行的交易，於二零二一年十二月二十八日（交易時段後），管理公司與珠海華發訂立二零二一年酒店顧問服務框架協議，及顧問公司與珠海華發訂立二零二一年會展業務合作框架協議，內容有關重續就向珠海華發提供酒店顧問服務及會展服務的持續關連交易，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，為期三年。

產品及服務的採購

茲亦提述本公司日期為二零一九年十二月二十日的公告、日期為二零一九年十二月二十七日的通函及本公司日期為二零二一年六月二十二日的公告，內容有關（其中包括）珠海華發物業與珠海華發訂立的日期為二零一九年十二月二十日的現有採購合作框架協議（經日期為二零二一年六月二十二日的補充協議所補充），內容有關珠海華發集團向珠海華發物業集團供應產品及服務，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。

本公司預期，根據本集團的估計採購需求，本集團（珠海華發物業集團除外），尤其是管理公司及顧問公司，亦將需要採購產品及服務以滿足其一般日常管理及業務營運需求。於二零二一年十二月二十八日（交易時段後），本公司及珠海華發已就供應產品及服務訂立二零二一年採購合作框架協議，以擴大珠海華發集團向本集團所有成員公司提供產品及服務，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，為期三年。現有採購合作框架協議將於二零二二年一月一日（即二零二一年採購合作框架協議生效的日期）終止，且現有採購合作框架協議項下的所有權利及義務將終止，惟就任何先前違約及／或於有關終止前可能已根據現有採購合作框架協議產生的任何權利或義務除外。

上市規則的涵義

於本公告日期，珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各二零二一年框架協議構成本公司的持續關連交易。

由於各二零二一年框架協議的所有適用百分比率均超逾0.1%惟低於5%，故二零二一年框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

重續現有酒店顧問服務框架協議及現有會展業務合作框架協議

茲提述本公司日期為二零一九年四月二十九日的公告及日期為二零一九年七月二日的通函，內容有關（其中包括）管理公司與珠海華發訂立的日期為二零一九年四月二十九日的現有酒店顧問服務框架協議。茲亦提述本公司日期為二零一九年七月十八日的公告及日期為二零一九年八月二十七日的通函，內容有關（其中包括）顧問公司與珠海華發訂立的日期為二零一九年七月十八日的現有會展業務合作框架協議。

於二零一九年四月二十九日，管理公司與珠海華發訂立現有酒店顧問服務框架協議。根據現有酒店顧問服務框架協議，珠海華發同意僱用而管理公司同意提供酒店顧問服務，自二零一九年七月十九日（即現有酒店顧問服務框架協議所有先決條件獲達成之日）起至二零二一年十二月三十一日止，為期不超過三年。

於二零一九年七月十八日，顧問公司與珠海華發訂立現有會展業務合作框架協議。根據現有會展業務合作框架協議，顧問公司同意合作而珠海華發同意僱用顧問公司提供會展服務，自二零一九年九月十七日（即現有會展業務合作框架協議所有先決條件獲達成之日）起至二零二一年十二月三十一日止，為期不超過三年。

由於現有酒店顧問服務框架協議及現有會展業務合作框架協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿且本集團預計將於該等協議屆滿後繼續開展其項下擬進行的交易，於二零二一年十二月二十八日，管理公司與珠海華發訂立二零二一年酒店顧問服務框架協議，及顧問公司與珠海華發訂立二零二一年會展業務合作框架協議，內容有關重續就向珠海華發提供酒店顧問服務及會展服務的持續關連交易。

訂立二零二一年採購合作框架協議及提前終止現有採購合作框架協議

茲提述本公司日期為二零一九年十二月二十日的公告、日期為二零一九年十二月二十七日的通函及本公司日期為二零二一年六月二十二日的公告，內容有關（其中包括）珠海華發物業與珠海華發訂立的日期為二零一九年十二月二十日的現有採購合作框架協議（經日期為二零二一年六月二十二日的補充協議所補充），內容有關珠海華發集團向珠海華發物業集團供應產品及服務，期限將於二零二二年十二月三十一日屆滿。

根據經補充協議所補充的現有採購合作框架協議，珠海華發物業同意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（即現有採購合作框架協議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) 租賃活動場地或辦公場所；(ii) 視覺特徵徽章設計、打印及生產；(iii) 人力資源服務；(iv) 開發、安裝及維護管理平台、服務平台及其他系統服務等資料安裝及維護服務；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。所採購的產品及服務支持珠海華發物業集團的業務需求。

由於本公司預期，根據本集團的估計採購需求，本集團（珠海華發物業集團除外），尤其是管理公司及顧問公司，亦將需要採購產品及服務以滿足其一般日常管理及業務營運需求，董事認為就向珠海華發集團採購產品及服務訂立二零二一年採購合作框架協議符合本公司的最佳利益，從而使珠海華發集團根據本集團的業務及採購需求將產品及服務供應擴展至本集團的所有成員公司，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，為期三年。

於二零二一年十二月二十八日（交易時段後），本公司就本集團向珠海華發集團採購產品及服務訂立二零二一年採購合作框架協議，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，為期三年。現有採購合作框架協議將於二零二二年一月一日（即二零二一年採購合作框架協議生效的日期）終止，且現有採購合作框架協議項下的所有權利及義務將終止，惟就任何先前違約及／或於有關終止前可能已根據現有採購合作框架協議產生的任何權利或義務除外。本公司及珠海華發已根據二零二一年採購合作框架協議就彼等各自有關供應及採購產品及服務的權利及義務達成協議。

二零二一年酒店顧問服務框架協議

由於現有酒店顧問服務框架協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿且本集團預計將於其屆滿後繼續開展其項下擬進行的交易，本公司已於二零二一年十二月二十八日訂立二零二一年酒店顧問服務框架協議。

(a) 主要條款

二零二一年酒店顧問服務框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年十二月二十八日

訂約各方

- (i) 管理公司
- (ii) 珠海華發

將予提供的服務

管理公司同意提供而珠海華發同意接受有關目標酒店的酒店顧問服務。酒店顧問服務載列如下。

服務期限

二零二一年酒店顧問服務框架協議訂立為期三年，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，惟須待下文「先決條件」一節所載所有先決條件達成（或於任何情況下獲豁免（如適用））後，方可作實。

酒店顧問服務

管理公司根據二零二一年酒店顧問服務框架協議將予提供的酒店顧問服務須包括下列各項：

服務

向目標酒店提供的
顧問服務 (附註)

本公司須向目標酒店提供一般顧問服務，包括但不限於(i)市場及財務可行性研究；(ii)酒店品牌引進及磋商；(iii)設計管理及成本管理顧問；(iv)員工招聘及專業技能培訓；(v)酒店開業預備管理及諮詢；及(vi)酒店運營管理協助服務。

附註：

管理公司將不再根據現有酒店顧問服務框架協議向珠海瑞吉酒店提供管理服務(第1類)。

管理公司及珠海華發同意根據個別項目的需要對上述酒店顧問服務進行相應調整。

個別服務協議

由於二零二一年酒店顧問服務框架協議僅列出一般規定的酒店顧問服務框架，就管理公司將予提供的具體服務而言，管理公司須與個別珠海華發集團公司按各個別項目的具體要求訂立獨立服務協議，該協議列明服務範圍、服務費收費標準、時間表及付款方式等(「個別服務協議」)。服務範圍須在酒店顧問服務範圍內，而每年的服務費不得高於相關年度的年度上限。

定價

個別服務協議的條款及服務費須由管理公司與珠海華發集團公司經公平磋商協定。向管理公司提供的條款不得遜於獨立第三方向本公司所提供者或不得優於獨立第三方向珠海華發所提供者。服務費須採用適當、合理及公平的估值方法釐定，且不得低於管理公司於類似交易中向獨立第三方收取的服務費。服務費將參考管理公司向獨立第三方酒店提供類似服務所收取的服務費予以釐定；倘無法釐定，則參考不少於三名獨立第三方服務供應商向相關目標酒

店提供有關服務的平均服務報價，以確保個別服務協議的條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方向本公司所提供者或不優於獨立第三方向珠海華發所提供者。因此，管理公司的市場研發部門及技術支持部門將負責自獨立第三方服務供應商獲取報價。倘個別服務協議與二零二一年酒店顧問服務框架協議的條款之間存在衝突，則以二零二一年酒店顧問服務框架協議的條款為準。

付款

除訂約各方另有協定外，酒店顧問服務的服務費將以下列方式償付：管理公司須於相關酒店顧問服務完成後15個中國營業日內向相關服務接收方發出賬單。相關服務接收方須於接獲及確認賬單後15個中國營業日內向管理公司支付相關服務費。珠海華發須促使相關服務接收方作出有關付款，並須無條件承諾在相關服務接收方未能於接獲及確認相關賬單後15個中國營業日內作出有關付款的情況下，向管理公司支付相關服務費。

先決條件

酒店顧問服務須待以下先決條件於二零二一年十二月三十一日或之前達成或以書面形式獲豁免（視乎情況而定）後，方會提供：

- (i) 管理公司並無違反二零二一年酒店顧問服務框架協議項下任何聲明及保證，且該等聲明及保證於所有重大方面仍維持真實、準確、完整且截至二零二一年酒店顧問服務框架協議日期及直至二零二一年十二月三十一日止不含誤導成份；及
- (ii) 管理公司及珠海華發取得二零二一年酒店顧問服務框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批准。

倘任何先決條件於二零二一年十二月三十一日（或訂約各方之間以書面協定的有關其他日期）或之前未能達成（或於任何情況下撤回或獲豁免（如適用）），二零二一年酒店顧問服務框架協議及其項下擬進行的交易須立即終止且隨之失效。於本公告日期，先決條件(ii)已獲達成。

終止

訂約各方可於服務期屆滿前經管理公司及珠海華發共同書面同意終止二零二一年酒店顧問服務框架協議。於二零二一年酒店顧問服務框架協議終止後，相關個別服務協議須自動終止。

(b) 交易金額

管理公司根據現有酒店顧問服務框架協議就向目標酒店提供顧問服務收取的交易金額載列如下以供參考：

	自二零一九年 七月十九日至 二零一九年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二一年 九月三十日止 九個月 (人民幣百萬元)
向目標酒店提供顧問服務	7.26	5.03	0.40 ^(附註)

附註：

- 根據本公司管理層目前可獲得的資料，截至二零二一年九月三十日止九個月的交易金額為人民幣0.40百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度的估計交易金額將為人民幣5.83百萬元。

(c) 年度上限及釐定基準

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年，二零二一年酒店顧問服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
向目標酒店提供酒店顧問服務的 服務費	9.0	10.0	11.0

於考慮二零二一年酒店顧問服務框架協議項下的服務費年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (i) 管理公司根據現有酒店顧問服務框架協議收取的歷史服務費；
- (ii) 珠海華發在未來三年的多項酒店開發項目的業務計劃（包括與潛在酒店品牌所有人合作及加強目標酒店成本管理的計劃）及(i)管理公司先前根據現有酒店顧問服務框架協議提供服務的11家目標酒店，(ii)為管理公司潛在的新服務目標的2家目標酒店；及(iii)預計中國酒店旅遊業自新冠肺炎疫情的影響中恢復，珠海華發在未來三年的額外潛在酒店開發項目預計所需的酒店顧問服務；
- (iii) 根據管理公司與珠海華發集團公司的討論並參考(i)管理公司的資源投入成本、特定服務範圍及複雜程度、項目進度、市場慣例及過往交易的服務費，及(ii)目標酒店對酒店顧問服務的預期需求應收取的估計服務費；及
- (iv) 管理公司的業務部門就獨立酒店顧問及管理服務供應商為國際及國內品牌酒店提供酒店顧問服務所報的服務費進行的近期市場調查。

(d) 訂立二零二一年酒店顧問服務框架協議的理由及裨益

誠如本公司二零二零年年報所述，本集團通過管理公司從事酒店顧問服務。作為擁有國際資源的酒店項目開發專業顧問，管理公司為酒店投資者及開發商提供酒店項目「全流程」顧問服務，得到中國政府及業務合作方的高度認可及好評。

管理公司於酒店顧問及管理方面的專業及經驗深受信賴，自二零一八年以來一直向珠海華發集團提供酒店顧問服務。根據現有酒店顧問服務框架協議，本集團有能力就珠海華發集團擁有、在建及擬建的目標酒店提供酒店顧問服務取得服務聘約。隨著逐漸從新冠肺炎疫情的影響中恢復以及憑藉向珠海華發集團提供酒店顧問服務的經驗，本公司對管理公司有能力向珠海華發集團擁有及經營的更多酒店提供酒店顧問服務充滿信心，並能滿足珠海華發的要求及達到其所要求的標準。因此，管理公司決定訂立二零二一年酒店顧問服務框架協議，以於現有酒店顧問服務框架協議屆滿後繼續向珠海華發集團提供酒店顧問服務，期限為三年。董事（包括獨立非執行董事，但不包括所有執行董事及非執行董事周優芬女士（其已放棄投票））認為，二零二一年酒店顧問服務框架協議及建議年度上限乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

二零二一年會展業務合作框架協議

由於現有會展業務合作框架協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿且本集團預計將於其屆滿後繼續開展其項下擬進行的交易，本公司已於二零二一年十二月二十八日訂立二零二一年會展業務合作框架協議。

(a) 主要條款

二零二一年會展業務合作框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年十二月二十八日

訂約各方

- (i) 顧問公司
- (ii) 珠海華發

將予提供的服務

根據二零二一年會展業務合作框架協議，顧問公司同意合作而珠海華發同意僱用顧問公司提供會展服務。會展服務詳情載列如下。

服務期限

二零二一年會展業務合作框架協議訂立為期三年，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，惟須待下文「先決條件」一節所載所有先決條件達成（或於任何情況下獲豁免（如適用））後，方可作實。

會展服務

根據二零二一年會展業務合作框架協議的會展服務包括以下服務：

服務

承接會展項目

顧問公司將根據珠海華發的需要及要求，因應個別會展項目特色及特徵提供下列服務：

- (i) 制定活動方案及預算，提供顧問諮詢服務；
- (ii) 如需，向相關部門申請許可及批准以舉辦會展項目；
- (iii) 提供及搭建活動場地、氛圍佈置、現場執行工作、現場直播／轉播、翻譯服務；
- (iv) 廣告及宣傳活動，包括設計、資料製作及廣告；
- (v) 招商招展及合作資源導入；
- (vi) 規劃及執行配套服務，包括文藝表演、成果公佈及探訪；及
- (vii) 賓客接待服務、為賓客提供餐飲、交通、住宿及管家服務等。

顧問公司及珠海華發同意，彼等將按個別會展項目需要對上述會展服務作出相應調整。

個別合作協議

由於二零二一年會展業務合作框架協議僅列出一般要求的會展服務框架，就顧問公司將予提供的具體服務而言，顧問公司將與要求有關會展服務的個別珠海華發集團公司按各個別會展項目的具體要求訂立獨立服務協議，其中列明服務範圍、合作費收費標準、時間表及付款方式等（「個別合作協議」）。服務範圍須在會展服務範圍內，而顧問公司就所有個別合作協議每年收取的總合作費不得高於各年度的年度上限。

定價

個別合作協議的條款及合作費將由顧問公司與個別珠海華發集團公司經公平磋商協定。個別合作協議的合作費將參考顧問公司就向獨立第三方提供同類會展服務收取的合作費（如適用）、涉及服務的範圍及服務的預計成本釐定。其應向最少三名獨立第三方服務供應商就相關會展項目提供類似性質及規模的有關服務索取報價（經考慮（其中包括）服務範圍、活動場地的位置、類型及規模、活動天數、預期參展商／參與者人數），以確保個別合作協議的條款屬公平合理。向顧問公司提供的條款不得遜於獨立第三方向本公司所提供者或不得優於獨立第三方向珠海華發集團所提供者。倘個別合作協議與二零二一年會展業務合作框架協議的條款之間存在衝突，則以二零二一年會展業務合作框架協議的條款為準。

付款

顧問公司及珠海華發同意，如各相關個別合作協議所訂明，顧問公司將於簽訂各相關個別合作協議後獲支付60%總合作費，而其餘40%總合作費將於相關會展項目完成後向顧問公司支付。

先決條件

會展服務須待以下先決條件於二零二一年十二月三十一日或之前達成或以書面形式獲豁免（視乎情況而定）後，方會提供：

- (i) 截至二零二一年會展業務合作框架協議日期及直至二零二一年十二月三十一日，顧問公司並無違反二零二一年會展業務合作框架協議項下任何聲明及保證，且該等聲明及保證於所有重大方面仍維持真實、準確、完整及不含誤導成份；及
- (ii) 顧問公司及珠海華發取得二零二一年會展業務合作框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批准。

倘任何先決條件於二零二一年十二月三十一日（或訂約各方之間書面協定的有關其他日期）或之前未能達成（或於任何情況下獲撤回或豁免（如適用）），二零二一年會展業務合作框架協議及其項下擬進行交易將立即終止且隨之失效。於本公告日期，先決條件(ii)已獲達成。

終止

訂約各方可於服務期限屆滿前經顧問公司與珠海華發雙方書面同意終止二零二一年會展業務合作框架協議。於二零二一年會展業務合作框架協議終止後，相關個別合作協議將自動終止。

(b) 交易金額

本集團根據現有會展業務合作框架協議收取的交易金額載列如下以供參考：

	自二零一九年 九月十七日至 二零一九年 十二月 三十一日 (人民幣百萬元)	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二一年 九月 三十日 止九個月 (人民幣百萬元)
會展服務合作費	50.94	43.92	0.28 ^(附註)

附註：

根據本公司管理層現時可得之資料，截至二零二一年九月三十日止九個月之交易金額為人民幣0.28百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度之估計交易金額為人民幣6.63百萬元。與截至二零二零年十二月三十一日止年度相比，截至二零二一年十二月三十一日止年度的會展服務合作費之估計交易金額大幅減少，主要是於二零二一年由於針對新冠肺炎疫情的措施而推遲或取消常規舉辦的會展項目。

(c) 年度上限及釐定基準

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年，二零二一年會展業務合作框架協議項下擬進行交易的建議年度上限如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
會展服務合作費	43.9	43.9	43.9

於考慮二零二一年會展業務合作框架協議項下的合作費年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (i) 顧問公司根據現有會展業務合作框架協議收取的歷史合作費；
- (ii) 珠海華發多項會展項目計劃及珠海華發基於顧問公司與珠海華發的討論而定的預期所需服務；
- (iii) 根據顧問公司與珠海華發集團公司的討論，有關各會展項目的估計數量、規模、會展服務的指示範圍及複雜情況；
- (iv) 顧問公司經參考有關會展項目的會展服務預期需求應收的估計合作費及預期從新冠肺炎疫情的影響中恢復；
- (v) 顧問公司為提供有關會展項目的會展服務所需的估計營運成本（包括勞工、會場及材料成本）；及
- (vi) 於開放市場為企業客戶提供類似服務的現行及預計市價。

(d) 訂立二零二一年會展業務合作框架協議的理由及裨益

誠如本公司二零二零年年報所述，顧問公司為世界級高端會展行業綜合服務供應商，在新冠肺炎疫情影響下積極探索業務多元化，研發新產品業務體系，尋找新的業務發力點及增長點。於現有會展業務合作框架協議期限內，顧問公司已受珠海華發集團公司委聘於珠海國際會展中心承接若干重要全球及國家會展，包括第三屆「21世紀海上絲綢之路」中國（廣東）國際傳播論壇、二零一九年澳珠企業家峰會及二零一九年珠海設計周—北京設計周（珠海）。於二零二一年，由於受到新冠肺炎疫情的影響，珠海的若干國際會議被延遲或取消。由於中國及全球的經濟活動正在從新冠肺炎疫情的影響中恢復，預期通常在珠海舉行的國際會議在未來幾年將照常舉行。由於成功根據現有會展業務合作框架協議提供活動策劃服務，本公司相信顧問公司有能力的多間珠海華發集團公司提供會展服務。因此，顧問公司決定訂立二零二一年會展業務合作框架協議，以於現有會展業務合作框架協議屆滿後，繼續向珠海華發提供為期三年的會展服務。董事（包括獨立非執行董事，惟不包括已放棄投票的所有執行董事及非執行董事周優芬女士）認為二零二一年會展業務合作框架協議及建議年度上限乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

二零二一年採購合作框架協議

由於本公司預期本集團（包括但不限於珠海華發物業集團）將要求採購一般日常管理及業務營運所需的產品及服務，本公司及珠海華發於二零二一年十二月二十八日訂立二零二一年採購合作框架協議。

(a) 主要條款

二零二一年採購合作框架協議主要條款載列如下：

日期

二零二一年十二月二十八日

訂約各方

- (i) 本公司
- (ii) 珠海華發

服務期限

二零二一年採購合作框架協議訂立為期三年，自二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日止，並須待下文「先決條件」一節所載所有先決條件達成（或於任何情況下獲豁免（如適用））後，方可作實。

產品及服務

根據二零二一年採購合作框架協議，本集團將向珠海華發集團公司採購各類產品及服務（定義如下）：

- (i) 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；(iii)辦公室裝飾用植物；及(iv)抗疫物資；及
- (ii) 服務，包括(i)租賃活動或辦公用途場地；(ii)視覺特徵徽章設計、打印及生產；(iii)人力資源服務；(iv)開發、安裝、用戶及維護管理平台、服務平台及其他系統服務等資料安裝及維護服務；(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。

個別採購協議

由於二零二一年採購合作框架協議僅列出一般要求的產品及服務框架，就本集團任何成員公司將予採購的具體產品及服務而言，本集團成員公司將與要求有關產品及服務的個別珠海華發集團公司按市場慣例訂立獨立採購協議，以列明產品及服務範圍及標準、採購價收費標準、時間表及付款方式等（「**個別採購協議**」）。範圍不得超出產品及服務項下規定的範圍，而本集團就所有個別採購協議每年支付的總採購價不得高於各年度的年度上限。倘個別採購協議與二零二一年採購合作框架協議的條款之間存在衝突，則以二零二一年採購合作框架協議的條款為準。

定價

產品及服務的採購價格將由本公司與珠海華發經公平磋商釐定。採購產品的採購價格將參考(i)本集團根據其行政及業務需要制定的採購計劃，(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，本集團個別成員公司與珠海華發集團個別公司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現行市場價格及本集團個別成員公司與珠海華發集團個別公司簽署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類型及系統服務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。就租賃活動場地或辦公場所而言，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。

付款

採購價的支付安排經參考市場慣例及本集團與獨立第三方之間類似交易的付款安排作出，以確保付款安排就本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

先決條件

於二零二一年十二月三十一日或之前，產品及服務須待以下先決條件達成或以書面形式獲豁免（視乎情況而定）後，方會提供：

- (i) 截至二零二一年採購合作框架協議日期及直至二零二一年十二月三十一日止，本公司並無違反二零二一年採購合作框架協議項下任何聲明及保證，且該等聲明及保證仍在所有重大方面維持真實、準確、完整且不含誤導成份；及
- (ii) 本公司及珠海華發取得有關二零二一年採購合作框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批准。

倘任何先決條件於二零二一年十二月三十一日（或訂約各方之間書面協定的其他日期）或之前未能達成（或於任何情況下獲免除或豁免（如適用）），二零二一年採購合作框架協議及其項下擬進行交易將隨即終止並失效。於本公告日期，先決條件(ii)已獲達成。

終止

本公司及珠海華發可於期限屆滿前經本公司與珠海華發雙方書面同意終止二零二一年採購合作框架協議。於二零二一年採購合作框架協議終止後，相關個別採購協議亦將自動終止。

(b) 交易金額

珠海華發物業集團根據現有採購合作框架協議支付的產品及服務的歷史交易金額載列如下以供參考：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 (人民幣百萬元)
珠海華發物業集團採購產品及服務	6.24	6.79 ^(附註)

附註：

根據本公司管理層現時可得之資料，截至二零二一年九月三十日止九個月之交易金額為人民幣6.79百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度之估計交易金額為人民幣10.55百萬元。

(c) 年度上限及釐定基準

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年，二零二一年採購合作框架協議項下擬進行交易的建議年度上限如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
本集團採購的產品及服務	19.5	28.0	38.1

於考慮二零二一年採購合作框架協議項下產品及服務交易金額的年度上限時，各董事已考慮多項因素，包括：

(i) 現有採購合作框架協議項下產品及服務的歷史交易金額；

- (ii) 考慮到其現有業務、目前計劃於未來三年物業管理業務的逐步增長及業務規模的擴大，本集團為達成其業務及行政需求制定的產品採購計劃，包括(i) 僅就珠海華發物業集團而言，採購產品包括採購額外指定的市政工程車輛，以滿足華發市政綜合服務於珠海某一市政項目提供服務所承接現有服務合約的需求（據此有關車輛根據原項目進度原計劃於二零二一年採購將根據最新項目進度延遲至二零二二年）及於未來三年將承接或投標的其他潛在市政項目及(ii) 就本集團所有成員公司而言，計及以下產品採購計劃，其中包括，(a) 抗疫物資的預計採購量以滿足採取防疫措施的要求；及(b) 儲值禮品卡的預計採購量以實施僱員自學激勵項目。
- (iii) 考慮到其現有業務、目前計劃於未來三年物業管理業務的逐步增長及業務規模的擴大，本集團為滿足其最近業務及行政需求制定的服務採購計劃，包括(a) 採購新的及現有資料管理和服務平台所需的安裝、維護、用戶及開發服務以滿足業務需求；(b) 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規定的招聘及培訓服務）；(c) 因業務擴張為預期日益增多的僱員人數購買僱員醫療保險；及(d) 辦公室物業的租賃管理費；
- (iv) 因通脹而須就較高的交易金額設定緩衝額；及
- (v) 供應商於公開市場的類似產品及服務的現行及預計市場價格。

(d) 訂立二零二一年採購合作框架協議的理由及裨益

珠海華發物業集團一直根據現有採購合作框架協議向珠海華發集團採購產品及服務。本公司預計，根據本集團、本公司附屬公司（珠海華發物業集團除外）的估計採購需求（尤其是管理公司及顧問公司的估計採購需求）將須為其一般及日常業務營運及行政需求採購產品及服務。

鑑於珠海華發物業與本集團之間的長遠關係及珠海華發集團向本集團供應產品及服務穩定，本公司擬繼續採購珠海華發集團的產品及服務，以滿足其一般及日常業務營運及行政需求。因此，本公司已就供應產品及服務訂立二零二一年採購合作框架協議，以擴大珠海華發集團向本集團所有成員公司提供的產品及服務，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，為期三年。董事（包括獨立非執行董事，但排除放棄投票的所有執行董事及非執行董事周優芬女士）認為，二零二一年採購合作框架協議及建議年度上限乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

內部監控措施

本集團將對二零二一年框架協議項下擬進行的交易採納內部監控程序及企業管治措施：

(a) 就酒店顧問服務而言：

- (i) 訂立任何個別服務協議前，管理公司的市場研究部及技術支持部負責向獨立第三方服務供應商索取就向相關目標酒店提供有關服務的報價，以確保個別服務協議的條款屬公平合理，且不得遜於獨立第三方向本公司所提供者或不得優於獨立第三方向珠海華發所提供者；
- (ii) 訂立任何個別服務協議後，管理公司的高級管理層負責於個別服務協議整個期限內監察個別服務協議，並每六個月向本公司高級管理層報告經本集團核數師審閱的個別服務協議項下交易的財務表現；
- (iii) 管理公司的高級管理層負責監察經協定的個別服務協議條款是否屬公平合理，且不得遜於獨立第三方向本公司所提供者或不得優於獨立第三方向珠海華發所提供者，並將於訂立任何個別服務協議前向本公司高級管理層提交個別服務協議草擬本，以供審閱；

(b) 就會展服務而言：

- (i) 訂立任何個別合作協議一至三個月前，顧問公司的業務部負責以電話或電子郵件的方式聯絡至少三名獨立第三方服務供應商，並就向相關會展項目提供有關服務向彼等索取報價，以確保個別合作協議的條款屬公平合理，且不得遜於獨立人士向本公司所提供者或不優於獨立人士向珠海華發所提供者；
- (ii) 訂立任何個別合作協議後，顧問公司的高級管理層負責監察個別合作協議。顧問公司的總經理或副總經理將每三個月審閱個別合作協議，以確保交易遵照有關協議的條款進行，且倘出現任何不合規情況或潛在不合規情況，負責人員將向本公司高級管理層報告事宜供其考慮，以尋求解決問題的方法。此外，顧問公司的總經理或副總經理將於每六個月核數師審閱個別合作協議後向本公司高級管理層報告個別會展項目的財務表現；

(c) 就採購產品及服務而言：

- (i) 訂立任何個別採購協議前，本集團各附屬公司相關負責採購的部門負責向獨立第三方服務供應商索取報價，以確保個別採購協議的條款屬公平合理，且不遜於本集團各附屬公司獲獨立第三方提供者；
- (ii) 訂立任何個別採購協議後，本集團各附屬公司的高級管理層負責監察個別採購協議。本集團各附屬公司的總經理或副總經理將每三個月審閱個別採購協議，以確保交易遵照有關協議的條款進行，且倘出現任何不合規情況或潛在不合規情況，負責人員將向本公司高級管理層報告事宜供其考慮，以尋求解決問題的方法。此外，本集團各附屬公司的總經理或副總經理將於每六個月核數師審閱個別協議後向本公司高級管理層報告個別協議的財務表現；

- (d) 就二零二一年框架協議項下擬進行的交易而言：
- (i) 本集團的財務部負責監察二零二一年框架協議項下根據各個別協議擬進行的有關交易的費用，以確保其符合有關的二零二一年框架協議且未超出年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉定價政策出現任何潛在不合規情況或將超出年度上限，財務部將向本公司高級管理層報告有關事宜，而本公司高級管理層將在本集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵循及不超出年度上限基準；
 - (ii) 本公司高級管理層將審閱二零二一年框架協議項下的個別協議草擬本，並將在高級管理層認為發生任何不合規事宜的情況下向獨立非執行董事報告有關事宜。獨立非執行董事將進一步審閱個別協議草擬本，並採納適當的推薦建議，以確保該等交易於二零二一年框架協議之條款範圍內進行，並按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。於個別協議獲管理公司董事會、顧問公司或珠海華發物業（視情況而定）批准後（經計及獨立非執行董事的推薦建議（如有必要）），管理公司的總經理或副總經理、顧問公司或珠海華發物業（視情況而定）將負責監察個別協議並審閱及批准根據二零二一年框架協議擬進行的交易運作所需的任何決定；及
 - (iii) 獨立非執行董事及本公司核數師將就二零二一年框架協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事（包括獨立非執行董事）認為，本公司有充足的內部監控及程序，以確保根據二零二一年框架協議協定的任何費用將按一般商業條款釐定，且就本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

訂約各方的資料

本公司

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要業務活動為在中國提供物業管理服務、酒店顧問及會展服務。

管理公司

管理公司為本公司的間接全資附屬公司，其業務範圍包括（其中包括）酒店、渡假及高端公寓管理；酒店管理諮詢；業務資料諮詢（財務諮詢除外）；酒店營銷服務；租賃；設備租賃；會議服務；預訂服務；品牌及營銷；業務管理及職業培訓；以及慶祝及活動服務。

顧問公司

顧問公司為本公司的間接全資附屬公司，其業務範圍包括（其中包括）組織、承辦國內外會議、會展；組織、安排及承辦會展、路演、會議；組織海外會展；會展信息發佈；組織國內文化藝術交流活動；組織雞尾酒會及新聞發佈會、研討會；承接製作、設計、出版、諮詢；營銷及慈善活動策劃與管理。

珠海華發物業

珠海華發物業自二零二零年一月成為本公司的間接全資附屬公司。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、社區零售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、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位於珠海的國有企業，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、金融產業及實業投資四個核心業務，及商貿服務以及現代服務等兩大綜合配套業務。

上市規則的涵義

於本公告日期，珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%的間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各二零二一年框架協議構成本公司的持續關連交易。

由於各二零二一年框架協議的所有適用百分比率均超逾0.1%惟低於5%，故二零二一年框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守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，因此被視為於二零二一年框架協議及提前終止現有採購合作框架協議中擁有重大利益，彼等各自己就批准二零二一年框架協議、提前終止現有採購合作框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議放棄投票。

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
「中國營業日」	指	星期一至星期五之間的任何一天（包括首尾兩天，但不包括全體中國公民根據中國法律享有的任何法定假日，惟中國部門可決定將工作日（即星期一至星期五（包括首尾兩天）之間的一天）與休息日（即星期六或星期日）對調，在此情況下，有關部門的決定屬最終定論）
「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

「顧問酒店」	指	位於中國廣東省珠海市的珠海瑞吉酒店
「顧問公司」	指	珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司，根據中國法例成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「會展服務」	指	顧問公司將根據現有會展業務合作框架協議提供或由顧問公司所要求的服務，或顧問公司根據二零二一年會展業務合作框架協議將就各會展項目向珠海華發提供服務（更多詳情於本公告闡述），具體視情況而定
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「會展項目」	指	珠海華發集團現時承接或建議承接的會議及會展項目，包括但不限於澳珠企業家峰會、珠海國際設計周、金灣杯第八屆「創青春」廣東青年創新創業大賽暨第四屆粵港澳大灣區青年創新創業大賽及2021-2022高新區「菁牛匯」創新創業大賽
「董事」	指	本公司董事
「現有會展業務合作 框架協議」	指	顧問公司與珠海華發所訂立日期為二零一九年七月十八日的會展業務合作框架協議
「現有酒店顧問服務 框架協議」	指	管理公司與珠海華發所訂立日期為二零一九年四月二十九日的酒店顧問服務框架協議

「現有採購合作框架協議」	指	珠海華發物業與珠海華發所訂立日期為二零一九年十二月二十日的採購合作框架協議，除另有指明者外，包括根據日期為二零二一年六月二十二日補充協議作出的補充及修訂
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「酒店顧問服務」	指	管理公司根據現有酒店顧問服務框架協議提供的服務，或管理公司根據二零二一年酒店顧問服務框架協議將就目標酒店向珠海華發提供的服務（更多詳情已於本公告闡述），具體視情況而定
「華發市政綜合服務」	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，並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
「個別合作協議」	指	顧問公司與個別珠海華發集團公司按各個別會展項目的具體要求訂立獨立服務協議，以列明服務範圍、合作費收費標準、時間表及付款方式等
「個別採購協議」	指	本集團任何成員公司及個別珠海華發集團公司按市場慣例就有關所要求的產品及服務訂立的獨立採購協議，以列明向個別珠海華發集團採購的產品及服務範圍及標準、採購價收取標準以及時間表及付款方式等事宜
「個別服務協議」	指	管理公司與珠海華發集團公司按各個別項目的具體要求訂立獨立服務協議，以列明服務範圍、服務費收費標準、時間表及付款方式等
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「管理公司」	指	珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「產品及服務」	指	珠海華發物業集團根據現有採購合作框架協議向珠海華發集團或本集團根據二零二一年採購合作框架協議向珠海華發集團採購的多種產品及服務
「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所訂立日期為二零二一年六月二十二日的補充協議以為現有採購合作框架協議提供補充
「目標酒店」	指	珠海華發集團擁有的或投資的酒店或興建中及擬興建的酒店項目，包括但不限於珠海華發萬豪酒店項目、珠海萬怡酒店項目、威海萬豪酒店項目、威海威斯汀酒店項目、蘇州太倉華發鉑爾曼酒店項目、珠海東澳島安麓酒店項目、海島酒店（萬山島）項目、珠海橫琴君悅酒店項目、林芝華發智選假日酒店項目等
「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），而「珠海華發集團公司」指該等公司其中之一
「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，並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
「二零二一年會展業務合作框架協議」	指	顧問公司及珠海華發所訂立日期為二零二一年十二月二十八日的會展業務合作框架協議
「二零二一年框架協議」	指	二零二一年酒店顧問服務框架協議，二零二一年會展業務合作框架協議及二零二一年採購合作框架協議
「二零二一年酒店顧問服務框架協議」	指	管理公司及珠海華發所訂立日期為二零二一年十二月二十八日的酒店顧問服務框架協議
「二零二一年採購合作框架協議」	指	本公司與珠海華發所訂立日期為二零二一年十二月二十八日的採購合作框架協議

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，二零二一年十二月二十八日

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）、周文彬先生（執行董事兼行政總裁）、謝偉先生、謝勤發先生及梁亮先生（均為執行董事）；周優芬女士（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。