

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。



**JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED**

**金茂物業服務發展股份有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00816)

**公告**

**修訂物業管理服務框架協議項下之年度上限**

**及**

**擴大該協議項下之物業管理服務範圍**

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與中國金茂於2022年2月21日訂立的物業管理服務框架協議。根據物業管理服務框架協議，直至2023年12月31日，本集團一直並將繼續向金茂關連人士提供物業管理服務。

董事會預期，招股章程所載物業管理服務框架協議項下截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的現有年度上限將不足，且物業管理服務框架協議項下的物業管理服務範圍無法完全滿足訂約方的業務需求。因此，於2022年10月25日(交易時段後)，本公司與中國金茂訂立補充協議，以修訂截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的現有年度上限，並擴大物業管理服務框架協議項下物業管理服務的範圍。

### **上市規則之涵義**

中國金茂為本公司控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股份總數約67.28%，因此為本公司的關連人士。因此，物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。鑒於有關經修訂年度上限的最高適用百分比率超過5%，物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，就物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易尋求獨立股東的批准。獨立董事會委員會已獲成立，以就物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）之詳情、獨立董事會委員會推薦建議函件、獨立財務顧問意見函件及召開股東特別大會通告之通函將寄發予股東。由於本公司需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料，本公司將於2022年11月25日或之前向股東寄發通函。

## 背景

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關（其中包括）本公司與中國金茂於2022年2月21日訂立的物業管理服務框架協議。根據物業管理服務框架協議，直至2023年12月31日，本集團一直並將繼續向金茂關連人士提供物業管理服務。

董事會預期，招股章程所載物業管理服務框架協議項下截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的現有年度上限將不足，且物業管理服務框架協議項下的物業管理服務範圍無法完全滿足訂約方的業務需求。因此，於2022年10月25日（交易時段後），本公司與中國金茂訂立補充協議，以修訂截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的現有年度上限，並擴大物業管理服務框架協議項下物業管理服務的範圍，進一步詳情載於下文「物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款－服務範圍」各段。

除修訂年度上限及擴大物業管理服務範圍外，物業管理服務框架協議的其他條款將維持不變，並具有十足效力及作用。

## 物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款

### 訂約方

- (a) 本公司
- (b) 中國金茂

## 服務範圍

中國金茂近期制定了一項獎勵計劃，據此，金茂集團的客戶可就在與金茂集團的交易中的消費（如購買金茂集團開發的物業及預訂金茂集團擁有的酒店客房）賺取獎勵積分，並兌換獎勵積分以支付其全部或部分選定的產品或服務，其中可能包括應付本集團的物業管理費。對於業主及住戶通過兌換獎勵積分而支付的物業管理費，中國金茂或其指定附屬公司將以現金方式向本集團償付該等物業管理費的等值金額。

由於推出有關獎勵計劃，物業管理服務框架協議項下的物業管理服務範圍將透過補充協議擴大，不僅包括(i)就金茂關連人士開發的已出售但尚未交付予該等物業單位買家的物業單位及金茂關連人士擁有、使用或經營的物業向金茂關連人士提供的物業管理服務，亦包括(ii)向已通過兌換從獎勵計劃賺取的獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的該等服務。

## 定價政策

金茂關連人士根據物業管理服務框架協議項下的物業管理服務應向本集團支付的費用將參考以下因素按公平原則釐定：

- (i) 相關物業的規模及位置；
- (ii) 物業管理服務範圍及標準；
- (iii) 本集團提供物業管理服務的預期運營成本（其中包括人工成本、材料成本及行政成本）；及
- (iv) 其他物業管理服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用。本集團向金茂關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），且本集團向金茂關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於其就相同或相似物業管理服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

對於補充協議中所述的向已通過兌換獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的服務，金茂集團將按等額基準以現金向本集團償付該等物業管理費的等值金額。

## 期限

補充協議將於股東特別大會上獲得獨立股東批准後生效。物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）將於2023年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

## 修訂年度上限

下表載列了截至2020年及2021年12月31日止兩個年度以及截至2022年6月30日止六個月本集團就提供物業管理服務向金茂關連人士收取的歷史交易總額：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元
本集團就提供物業管理服務 所收取的費用金額	62,125	104,246	70,213

下表分別載列了物業管理服務框架協議及補充協議項下的現有年度上限及經修訂年度上限：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
現有年度上限	140,000	182,000
經修訂年度上限	200,000	250,000

經修訂年度上限乃計及下列因素釐定：

- (i) 就有關物業管理服務之歷史交易金額及於2022年交易金額的大幅增加。於2022年6月30日，截至2022年12月31日止年度的現有年度上限中超過50%已獲動用；
- (ii) 根據與金茂關連人士簽訂的現有合約將予確認的估計收入，及根據金茂關連人士的物業開發計劃及預計交付時間表，截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，金茂關連人士授予本集團的物業管理項目估計數目；

- (iii) 經補充協議將物業管理服務範圍擴大到包括向已通過兌換從中國金茂推出的獎勵計劃賺取的獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的有關服務。由於金茂集團將以現金方式向本集團補償該等物業管理費的等值金額，預期應收金茂關連人士的費用金額將會增加，這亦導致年度上限的預期增加；
- (iv) 本集團的業務擴展。近年來，本集團的合約建築面積及在管建築面積實現快速增長。於2022年6月30日，本集團的合約建築面積約為69.6百萬平方米，在管建築面積約為45.5百萬平方米，分別較2021年6月30日增加約57.8%及約128.6%。特別是，自2022年起，本集團已開始為更多由金茂集團運營的寫字樓提供物業管理服務，進一步增加了與金茂關連人士的交易金額；及
- (v) 為滿足金茂關連人士對物業管理服務的任何額外需求而設的緩衝。

於本公告日期，根據物業管理服務框架協議提供物業管理服務的交易金額並未超過截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

## 內部控制程序及企業管治措施

本集團已採納下列內部控制及企業管治措施，以確保物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易的條款屬公平合理，且不會損害本公司及獨立股東的利益：

- 本公司業務部將監督歷史交易價格及市場數據的監控、收集及評估，包括但不限於就可資比較地點提供有關類似物業類型的物業管理服務的市場慣例及現行市場費率；
- 於釐定金茂關連人士根據物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）應付本集團的費用時，本集團將參考現行市況及慣例，以及本集團向獨立第三方提供的定價及條款，以確保向金茂關連人士提供的條款及條件屬公平合理，且對本集團而言不遜於就可資比較服務向獨立第三方提供的條款及條件；
- 於承接任何特定項目前，本集團將獨立評估由金茂關連人士所開發的項目，包括有關項目的規模及位置、所需服務的範圍及標準以及提供該等服務的預期營運成本；

- 本公司各內部部門(包括但不限於財務部門及法務部門)將定期監察物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的持續關連交易的執行情況,並追蹤總交易金額,以確保其已遵守定價原則及年度上限;
- 獨立非執行董事將對持續關連交易進行年度審查,並就該等交易是否按一般商業條款或更佳條款進行及根據規管該等交易的協議按公平合理且符合股東整體利益的條款進行提供年度確認;及
- 本公司的外聘核數師亦將對持續關連交易(包括定價政策及年度上限)進行年度審核。

### **物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易的理由及裨益**

本集團已向金茂關連人士提供物業管理服務逾20年。考慮到本集團與金茂關連人士之間的長期業務關係,以及彼此對標準、要求及特定需求的相互理解,本集團將根據物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)繼續向金茂關連人士提供物業管理服務,這可為本集團帶來穩定的收入及利潤,並促進本集團的業務發展。

董事(獨立非執行董事除外,獨立非執行董事將於考慮了獨立財務顧問的意見後通過獨立函件(將載於通函內)出具其意見)認為,物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行,於本集團日常及一般業務過程中訂立,屬公平合理,且符合本公司及股東之整體利益,且經修訂年度上限屬公平合理。

由於本公司非執行董事江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士亦為中國金茂的董事或僱員,彼等已就批准物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 本集團及中國金茂之資料

本集團是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商，且主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

中國金茂是中國大型優質房地產項目開發商和運營商。中國金茂是中國中化控股有限責任公司旗下的房地產開發業務平台企業。中國金茂主要從事城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營以及技術與服務。中國金茂的股份於聯交所上市(股份代號：00817)

## 上市規則之涵義

中國金茂為本公司控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股份總數約67.28%，因此為本公司的關連人士。因此，物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。鑒於有關經修訂年度上限的最高適用百分比率超過5%，物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定。

## 一般資料

本公司將召開股東特別大會，就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易尋求獨立股東的批准。獨立董事會委員會已獲成立，以就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之詳情、獨立董事會委員會推薦建議函件、獨立財務顧問意見函件及召開股東特別大會通告之通函將寄發予股東。由於本公司需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料，本公司將於2022年11月25日或之前向股東寄發通函。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語應具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：00817）
「本公司」	指	金茂物業服務發展股份有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：00816）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易而召開之股東特別大會
「現有年度上限」	指	招股章程所載物業管理服務框架協議項下截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的現有年度上限
「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
「獨立董事會委員會」	指	本公司為考慮物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易而成立之獨立董事會委員會

「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准許從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除中國金茂及其聯繫人外的股東
「金茂關連人士」	指	中國金茂及其聯繫人（為免生疑問，不包括本集團）
「金茂集團」	指	中國金茂及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2022年2月21日的物業管理服務框架協議
「招股章程」	指	本公司日期為2022年2月25日的招股章程
「經修訂年度上限」	指	補充協議項下截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限
「人民幣」	指	人民幣、中國法定貨幣
「股東」	指	本公司普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「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的涵義

「補充協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2022年10月25日的物業管理服務框架協議之補充協議
「%」	指	百分比

承董事會命  
金茂物業服務發展股份有限公司  
主席  
江南

香港，2022年10月25日

於本公告日期，執行董事為謝煒先生及周立燁女士；非執行董事為江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。