

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 –
二零二二年物業管理服務合作框架協議**

二零二二年物業管理服務合作框架協議

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）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物業管理服務合作框架協議。

由於現有物業管理服務合作框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，而本集團預期將繼續進行其項下擬進行的交易並擴大增值服務範圍，於二零二二年十月三十一日（交易時段後），華發物業與珠海華發就向珠海華發集團提供物業管理服務訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。

上市規則的涵義

由於珠海華發為本公司的間接控股股東，擁有本公司已發行股本總數約38.78%權益，根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議構成本公司的持續關連交易。由於有關二零二二年物業管理服務合作框架協議項下建議年度上限的一項或多項適用百分比率（溢利比率除外）超逾5%，故訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）。

於本公告日期，鏵金投資（珠海華發的間接全資附屬公司）持有3,710,750,000股股份，相當於本公司已發行股本總數約36.88%；及光杰（珠海華發的間接非全資附屬公司）持有191,157,480股股份，相當於本公司已發行股本總數約1.90%。因此，鏵金投資及光杰將於股東特別大會上就有關二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除鏵金投資、光杰及其聯繫人外，概無股東於有關二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行交易的決議案中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已根據上市規則第14A章予以成立，以考慮二零二二年物業管理服務合作框架協議條款、其項下擬進行的交易及截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益並就此向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)有關二零二二年物業管理服務合作框架協議的詳情；(ii)獨立財務顧問就二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的意見；(iii)獨立董事委員會就二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的推薦建議；及(iv)股東特別大會通告的通函預期於二零二二年十一月三十日或之前寄發予股東，原因是需要更多時間編製及落實通函。

二零二二年物業管理服務合作框架協議

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）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物業管理服務合作框架協議。

由於現有物業管理服務合作框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，而本集團預期將繼續進行其項下擬進行的交易並擴大增值服務範圍，於二零二二年十月三十一日（交易時段後），華發物業與珠海華發就向珠海華發集團提供物業管理服務訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。

二零二二年物業管理服務合作框架協議的詳情

日期： 二零二二年十月三十一日

訂約方： (i) 華發物業；及
(ii) 珠海華發

(統稱「訂約方」)

將提供的服務： 根據二零二二年物業管理服務合作框架協議，華發物業集團同意向珠海華發集團提供物業管理服務。

服務期限： 待下文「二零二二年物業管理服務合作框架協議的先決條件」一節所載所有先決條件獲達成（或獲豁免（如適用））後，二零二二年物業管理服務合作框架協議訂立的期限由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩日）（「期限」）。

物業管理服務： 根據珠海華發的要求，華發物業集團同意向珠海華發集團提供以下物業管理相關服務：

- (a) 珠海華發集團所開發物業（自物業開始建造至交付止）、市政項目以及珠海華發集團持有的物業銷售中心、樣板房、未售出物業、投資物業、停車場及其他相關區域的物業管理服務（包括但不限於客戶接待服務、保安、清潔、綠化與園藝、維修及保養服務）；及
- (b) 珠海華發集團所開發或持有的物業及社區公共區域的相關增值服務（包括但不限於提供餐飲服務、工程服務、社區媒體、社區新零售及銷售代理）

(統稱「物業管理服務」)。

個別服務協議： 由於二零二二年物業管理服務合作框架協議只列明一般所需物業管理服務的框架，有關由華發物業集團所提供的特定服務，華發物業集團將根據市場慣例，與需要該等物業管理服務的珠海華發集團個別公司訂立獨立服務協議（「個別服務協議」），以列明服務範疇、收取服務費的標準、時間表及付款方式等事宜。服務範圍不得超出物業管理服務的範圍，而華發物業集團每年就所有個別服務協議收取的服務費總額，將不會高於各自年度的建議年度上限。

個別服務協議與二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款如有衝突，則以二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款為準。

付款： 服務費的付款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，以確保付款安排就華發物業集團而言不遜於獨立第三方可獲得者。

定價政策： 提供物業管理服務的一般定價政策如下：

- (i) 每項個別服務協議將按公平基礎進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；及
- (ii) 服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，並參考現行市場價格及華發物業集團與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保華發物業集團向珠海華發集團提供的服務費就華發物業集團而言不遜於獨立第三方可獲得者。

提供物業管理服務的具體定價政策如下：

- (i) 就為珠海華發集團所開發物業（自建造開始至物業交付止）及持有的未出售物業、投資物業、停車場及其他相關區域，以及由珠海華發集團開發或持有的社區公共區域及市政項目提供物業管理服務（包括但不限於保安、保潔、綠化及園藝、維修及保養服務）以及相關增值服務（包括但不限於提供餐飲服務、工程服務、社區媒體、社區新零售及銷售代理）而言，服務費一般參考（其中包括）相關業務計量單位乘以單價的公式釐定，具體如下：

(a) 提供物業管理服務

提供物業管理服務的服務費一般將參考以下公式釐定：樓面面積 x 每平方米服務費（單位價格）。就住宅項目而言，單位價格將根據(i)由華發物業（作為物業管理服務供應商）與珠海華發集團公司（作為物業開發商）所簽訂的《前期物業管理服務合同》，據此，單位價格不得高於相關中國機關所設定的相關服務價（「**指導價**」）；及(ii)在無指導價的情況下，單位價格將於參考「市場參考價」後釐定，當中計及向鄰近地區的住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價。就非住宅項目而言，單位價格將根據指導價計算，而在無指導價的情況下，則按向鄰近地區非住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價及向該等項目提供物業管理服務的估計成本總額釐定。向鄰近地區物業項目提供類似物業管理服務的市價一般可透過第三方物業管理公司及房地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得。

服務費根據雙方協議釐定，並參考類似物業項目的市場單位價格、服務面積、所需物業管理服務的質量及工作量。

誠如本公司中國法律顧問告知，國家發改委負責制定應如何釐定各項服務及產品價格的整體指引。國家發改委及／或市場監督管理局及／或住房和城鄉建設局的省市級分支機構（「**省市級政府機關**」）於其各自的網站上刊載相關省市的指導價。指導價根據下列各項釐定：(i) 《中華人民共和國價格法》，當中載列省市級政府機關於制定指導價時須遵循的原則及程序；(ii) 《中華人民共和國物業管理條例》（「**該條例**」）；及(iii) 《物業服務收費管理辦法》（「**該辦法**」）。該條例及該辦法載列指導價的主要範圍及基準範圍。相關省市級政府機關以及相關房地產行政部門會評估有關省市的經濟狀況及房地產行業狀況，並根據所作的評估制定指導價的適用範圍。具體物業管理費由合約各方於指導價的適用範圍內協定。指導價根據各個地區的情況定期更新。例如，珠海的指導價每三年更新一次。

(b) 提供相關增值服務

服務費一般應參照相關服務的計量單位乘以單價的公式釐定。

就提供餐飲服務而言，服務費應參照以下公式釐定：餐飲的標準價格（單價）x 人數 x 天數。單價應參照「市場參考價」釐定並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查獲得的獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格、提供服務的估計勞工成本和餐飲供應的估計成本。

就提供工程服務而言，服務費應參照以下公式釐定 = 綜合單價（單價）× 工程數量。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查獲得的獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格以及提供服務所需的技能、專業知識及估計工程成本（包括但不限於設備及材料的估計成本以及勞工成本）。

就提供社區媒體而言，服務費應參照以下公式釐定：廣告的標準價格（單價）× 廣告牌數量 × 天數。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查獲得的獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格及華發物業集團提供服務的估計成本（包括但不限於估計材料成本及勞工成本）。

就提供社區新零售而言，服務費應參照以下公式釐定：銷售貨品的單價 × 銷售數量。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查獲得的獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格及華發物業集團向供應商採購貨品的估計成本及開支。

就提供銷售代理服務而言，代理佣金費用一般為固定費用或參照以下公式釐定：華發物業集團提供銷售代理服務的銷售業績 × 根據期內應計銷售業績的績效指標之代理費費率。銷售收益將為華發物業集團成功銷售的停車位及其他資產的總價值。代理佣金費用應基於訂約方公平協商釐定，並計及各種因素，其中包括(i) 華發物業集團向獨立第三方提供類似代理服務所收取的代理費率；及(ii) 透過市場調查獲得的獨立第三方服務供應商提供類似代理服務的代理費率。

- (ii) 就為珠海華發集團持有的物業銷售中心、樣板房等提供物業管理服務（包括但不限於客戶接待服務、現場保安、保潔、綠化及園藝、維修及保養服務）而言，華發物業在釐定服務費時亦考慮了總勞動力分配及估計總開支以及目標純利率（公式：成本 x (1+ 目標純利率)）等因素。目標純利率介乎8%至12%（可視乎市況作出調整）將由訂約方經公平磋商並考慮以下因素（其中包括）：(i) 華發物業集團向獨立第三方提供類似物業管理服務的純利率；及(ii) 通過市場調查獲得的獨立物業管理公司提供類似物業管理服務收取的純利率釐定。

終止：訂約方可於期限屆滿前，經華發物業及珠海華發的共同書面同意後終止二零二二年物業管理服務合作框架協議。終止二零二二年物業管理服務合作框架協議後，相關個別服務協議亦將相應終止。

二零二二年物業管理服務合作框架協議的先決條件：根據二零二二年物業管理服務合作框架協議提供物業管理服務須待以下先決條件達成或獲書面豁免（視情況而定）後，方可提供：

- (a) 本公司已就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易（包括建議年度上限）取得其獨立股東批准；
- (b) 華發物業並無違反二零二二年物業管理服務合作框架協議項下任何重大聲明及保證，且該等聲明及保證仍屬真實、準確、完整且無誤導成分；
- (c) 華發物業已就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要的授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文；及
- (d) 珠海華發已就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要的授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文。

珠海華發可以書面形式撤回或豁免上文(b)及(c)所載須達成的先決條件。華發物業可以書面形式撤回或豁免上文(d)所載須達成的先決條件。二零二二年物業管理服務合作框架協議的任何一方皆不得撤回或豁免上文(a)所載的先決條件。

倘任何先決條件於二零二二年十二月三十一日或之前（或訂約方書面協定的其他日期）未能達成（或於任何情況下獲撤回或豁免（如適用）），則二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易將即時終止且不再有效。

過往實際交易金額

下表概述華發物業集團於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月根據現有物業管理服務合作框架協議向珠海華發集團提供物業管理服務及相關增值服務的過往交易金額。

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	九月三十日
			止九個月
			(人民幣百萬元)
物業管理服務及有關增值			
服務的服務費總額	320.0	422.5	356.0 ^(附註)

附註：

基於本公司管理層現時可得之資料及華發物業集團所收取物業管理服務的服務費方面的歷史趨勢，截至二零二二年九月三十日止九個月的交易金額約為人民幣356百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的估值交易金額將約為人民幣539.3百萬元。

建議年度上限及釐定基準

以下載列珠海華發集團就物業管理服務應付華發物業集團的服務費總額於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
物業管理服務的服務費			
總額	971.28	1,373.11	1,752.81

在達致二零二二年物業管理服務合作框架協議項下物業管理服務的上述建議年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (i) 華發物業集團就截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月提供的物業管理業務及相關增值服務收取的過往服務費；
- (ii) 珠海華發集團於期限內就華發物業集團提供物業管理服務應付的估計服務費（預期將逐年增加）；

- (iii) 涉及華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務的現有項目數量，預計將於期限內重續及持續；
- (iv) 物業管理項目數目及有關珠海華發集團將開發或持有並可能需要華發物業集團提供物業管理服務的物業項目建築面積的估計增加；
- (v) 根據珠海華發項目發展計劃完成及交付物業管理項目及就各物業管理項目要求的物業管理服務範圍的預示時間；
- (vi) 華發物業集團業務的發展潛力，以及預計華發物業集團可向珠海華發集團提供的多元化增值服務。由於增值服務範圍預計將隨期限而增加，華發物業集團收取的服務費亦將相應增加；及
- (vii) 經考慮勞工成本、通脹率的預計增加及華發物業集團與珠海華發集團之間的業務擴展及考慮到期限內珠海華發集團將開發並可能需要華發物業集團提供物業管理服務的新物業項目，計及為顧及提供物業管理服務涉及的任何無法預計需求增加的緩衝。

根據珠海華發集團項目發展計劃，本公司預計於未來三年內華發物業集團將向珠海華發集團提供的物業管理服務及相關增值服務的需求將會進一步快速增長。因此，本公司預計截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的二零二二年物業管理服務合作框架協議項下交易金額將高於現有物業管理服務合作框架協議項下交易金額。

內部監控措施

本集團已就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易採納下列內部監控程序及企業管治措施：

- (a) 本集團所有持續關連交易的定價政策將由華發物業集團的管理層及相關人員監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益；

- (b) 訂立任何個別協議前，華發物業集團的業務部門將負責向獨立第三方收集資料，並參考相關中國機關設定的指導價（如適用），或如沒有相關指導價，將參照(i)獨立第三方在提供類似物業管理服務時提供的報價（如有）；及(ii)透過獨立第三方物業管理公司及地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得的可比服務的市場報價及根據上述定價政策提出初步報價。有關資料隨後將經華發物業集團財務部門、法律部門及管理層的相關人員的覆核及批准；以確保個別服務協議的條款屬公平合理且均符合二零二二年物業管理服務合作框架協議的定價政策及主要條款，尤其是服務費及付款條款不遜於獨立第三方獲得者；
- (c) 訂立任何個別服務協議後，華發物業集團的相關高級管理層負責監察個別服務協議。華發物業集團的總經理或副總經理將定期審閱個別服務協議，以確保交易遵照有關協議及二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款進行，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；
- (d) 本集團的財務部負責監察各個別服務協議項下相關擬進行交易的服務費，以確保其符合二零二二年物業管理服務合作框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將定期進行整體審閱。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匯報事項，而該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從及並無超出年度上限基礎；
- (e) 本公司高級管理層將在其認為發生任何不合規事宜的情況下向獨立非執行董事匯報有關事宜。獨立非執行董事將進一步審閱有關事件，並作出建議，以確保該等交易於二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款範圍內進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，依據二零二二年物業管理服務合作框架協議的定價政策，且符合本公司及其股東的整體利益；及
- (f) 本公司獨立非執行董事及核數師將就二零二二年物業管理服務合作框架協議及個別服務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程序，可確保根據二零二二年物業管理服務合作框架協議協定的任何服務費將按一般商業條款釐定，條款屬公平合理，且就華發物業集團而言不遜於獨立第三方可獲得者。

有關二零二二年物業管理服務合作協議訂約方的一般資料

本集團

本公司為一間根據百慕達法例註冊成立的投資控股公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：982）。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。

華發物業

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。華發物業集團於中國提供物業管理服務超過30年。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、維修及保養服務；(ii)業主增值服務，主要包括家居生活服務、寫字樓定製服務及公共區域增值服務；及(iii)其他增值服務，主要包括在交付前階段向物業開發商提供清潔、綠化、維修保養服務及就管理預售業務向物業開發商提供諮詢服務以及提供餐飲服務等。

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及廣東省財政廳分別擁有93.51%及6.49%。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大核心業務，以及商貿服務、現代服務兩大綜合配套業務。

訂立二零二二年物業管理服務框架合作協議的理由

自收購本集團物業管理附屬公司（包括於二零二零年一月收購華發物業）以來，本集團以物業管理服務為核心、由酒店顧問及會展服務補充的「一核兩翼」戰略發展其業務。本公司在尋求多樣化本集團業務及探索新商機的同時，一直在提升其核心業務的規模及競爭力。

華發物業歷經37年的發展，已形成立足大灣區、覆蓋全中國的業務格局，管理業態包括但不限於住宅物業、商辦公建物業、資產運營、城市及市政服務、電梯工程、樓宇智能化、安保服務、房產經紀、餐飲服務等全鏈條服務體系。作為本集團提供的物業管理服務的一部分，華發物業及其附屬公司亦致力於為業主提供多元化的增值服務。

華發物業集團自一九八五年起一直向珠海華發集團提供物業管理服務。由於物業管理服務為本集團的核心業務，及鑒於華發物業集團與珠海華發集團之間的長期關係，本集團擬繼續通過華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務，以與珠海華發集團產生有利的業務協同效應。此外，透過繼續向珠海華發集團提供物業管理服務，本集團預計將提高其收入來源，並提升其整體經營業績及業務發展，且符合本集團的發展策略。

董事（不包括將於考慮獨立財務顧問建議後提供意見的獨立非執行董事）認為，二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並按正常商業條款進行，以及上文所載二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款及建議年度上限均屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於珠海華發為本公司的間接控股股東，擁有本公司已發行股本總數約38.78%權益，根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議構成本公司的持續關連交易。由於有關二零二二年物業管理服務合作框架協議項下建議年度上限的一項或多項適用百分比率（溢利比率除外）超逾5%，故訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）。

於本公告日期，鏵金投資（珠海華發的間接全資附屬公司）持有3,710,750,000股股份，相當於本公司已發行股本總數約36.88%；及光杰（珠海華發的間接非全資附屬公司）持有191,157,480股股份，相當於本公司已發行股本總數約1.90%。因此，鏵金投資及光杰將於股東特別大會上就有關二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除鏵金投資、光杰及其聯繫人外，概無股東於有關二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行交易的決議案中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已根據上市規則第14A章予以成立，以考慮二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款、其項下擬進行的交易及截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益並就此向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)有關二零二二年物業管理服務合作框架協議的詳情；(ii)獨立財務顧問就二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的意見；(iii)獨立董事委員會就二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的推薦建議；及(iv)股東特別大會通告的通函預期於二零二二年十一月三十日或之前寄發予股東，原因是需要更多時間編製及落實通函。

一般資料

由於全體執行董事及一名非執行董事周優芬女士亦為珠海華發或其附屬公司的董事或高級管理人員，因此被視為於二零二二年物業管理服務合作框架協議中擁有重大利益，彼等各自己就批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易（包括建議年度上限）的董事會決議案放棄投票。除上述該等董事外，其他董事概無於二零二二年物業管理服務合作框架協議項下的交易中擁有或視作擁有重大利益。

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：

「二零二二年物業管理服務合作框架協議」	指	華發物業與珠海華發就華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務訂立的日期為二零二二年十月三十一日的框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華發物業服務集團有限公司，一間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
「現有物業管理服務合作框架協議」	指	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物業管理服務合作框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「光杰」	指	光杰投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，持有已發行股份總數約1.90%並為珠海華發的間接非全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港華發」	指	香港華發投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為珠海華發的全資附屬公司及本公司的間接控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區

「華發物業」	指	華發物業服務有限公司（前稱珠海華發物業管理服務有限公司），一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「華發物業集團」	指	華發物業及其附屬公司
「鑄金投資」	指	鑄金投資有限公司，一間根據薩摩亞法例註冊成立的有限公司，持有已發行股份總數約36.88%，並為香港華發的直接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	已成立的由所有獨立非執行董事（即陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生）組成的董事會獨立委員會以就二零二二年物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團，並為就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除鑄金投資及光杰以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務」	指	「二零二二年物業管理服務合作框架協議的詳情」一節所界定的物業管理服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「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及酌情批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00025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
「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及廣東省財政廳分別擁有93.51%及6.49%的國有企業，並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繫人（就本公告而言，不包括本集團）
「%」	指	百分比

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，二零二二年十月三十一日

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、謝輝先生及顧遠平先生（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。