

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，概不對任何就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



**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**

**金融服務框架協議下的  
持續關連交易**

董事會宣佈，於2022年11月16日（交易時段後），本公司與中化財務訂立金融服務框架協議。據此，本集團將於其認為有需要時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，直至2024年12月31日止。

**上市規則的涵義**

中國中化為本公司最終控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股份總數約74.76%，因此為本公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之間接附屬公司中化股份及其附屬公司合計持有61.12%的權益，因而中化財務亦為本公司的關連人士。根據上市規則，金融服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於金融服務框架協議下的存款服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，該等存款服務（包括每日最高餘額）須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

**背景**

董事會宣佈，於2022年11月16日（交易時段後），本公司與中化財務訂立金融服務框架協議。據此，本集團將於其認為有需要時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，直至2024年12月31日止。

## 金融服務框架協議

金融服務框架協議之主要條款載列如下：

訂立日期： 2022年11月16日

訂約方： 本公司與中化財務

條款： 本集團將於其認為有需要時不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

- (a) 向本集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款和定期存款；
- (b) 按一般商業條款向本集團提供貸款（不包括委託貸款），而本集團毋須提供資產抵押、權利質押和其他擔保；
- (c) 以財務代理身份為本集團安排委託貸款，本集團一家成員之資金可通過財務代理供本集團另一家成員使用；
- (d) 向本集團提供結算服務；
- (e) 應本集團的要求，就融資、融資租賃、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而本集團毋須提供反擔保；
- (f) 向本集團提供非融資性保理服務，包括供應鏈保理服務及相關管理及諮詢服務；
- (g) 向本集團提供網上銀行服務；及
- (h) 向本集團提供由中國銀保監會批准的任何其他金融服務，包括但不限於票據服務及其他服務。

期限： 金融服務框架協議將自簽訂之日起生效，有效期至2024年12月31日止。

費用及收費： 金融服務框架協議下應付中化財務的費用及收費按下列基準釐定：

- 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同期同類存款基準利率，或中國的獨立商業銀行提供的同期同類存款利率（以較高者為準）；
- 當提供貸款時，利率不得高於中國的獨立商業銀行在同等條件下所提供的貸款利率；
- 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國的獨立商業銀行在同等條件下就提供相同年期委託貸款而收取的服務費及利息；
- 當提供結算服務時，將不會收取任何服務費；及
- 當提供任何其他金融服務時，就此所收取的費用在同等條件下不得高於中國的獨立同類金融機構提供的價格或（如適用）中國人民銀行不時頒佈的標準價格（以較低者為準）。

抵銷權： 倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。

承諾： 中化財務承諾：

- (i) 將本集團存入之全部款項用於中國銀保監會及有關法律法規允許的用途；
- (ii) 在任何時候，其提供予中國中化成員單位（不包括本集團）的未償還貸款總額不得超過中化財務的股本、儲備及其自其他各方（不包括本集團）所收到的存款的總和；
- (iii) 就其任何信用評級變動立即通知本公司；
- (iv) 每月向本公司提供其月度財務報表；及
- (v) 每月向本公司交付關於本集團與中化財務之間存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。

## 上限金額

本公司預計，截至2024年12月31日止三個年度，本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)如下：

|                                     | 截至2022年<br>12月31日止年度<br>(人民幣百萬元) | 截至2023年<br>12月31日止年度<br>(人民幣百萬元) | 截至2024年<br>12月31日止年度<br>(人民幣百萬元) |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息) | 120                              | 120                              | 120                              |

於預計本集團與中化財務之間的存款服務的每日最高餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- 對本集團成員通過其於中化財務開立的存款賬戶結算其於日常業務過程中的應付款項的需要。中化財務並無就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。本集團可於中化財務存入大量資金以免費使用結算服務；
- 本集團對財務管理的策略。本公司不時監察並採取措施管理其現金結餘，當中已考慮(其中包括)本公司的股息政策、營運資金、業務擴充及債務管理需要等因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構(如中化財務)是本公司可能不時採用的選擇之一；
- 本集團的業務發展及財政需要。本集團的總資產已從於2021年12月31日的約人民幣1,359.1百萬元增加至於2022年6月30日的約人民幣2,605.7百萬元，增幅約91.7%。此外，本集團的現金及現金等價物已從於2021年12月31日的約人民幣553.6百萬元增加至於2022年6月30日的約人民幣1,043.8百萬元，增幅約88.5%。截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,096.9百萬元，同比增長60.0%。隨著本集團的業務發展，預期本集團對金融服務(包括存款服務)的需求將會上升；及
- 本集團將以自願及非獨家方式使用中化財務的服務，並無責任委聘中化財務提供任何特定服務。存款服務的每日最高餘額僅為本集團可於中化財務存入存款的每日最高餘額，但本集團並無責任向中化財務存入該等餘額。設定本集團於中化財務存放存款的每日最高餘額將使本集團能夠更靈活地選用存款服務供應商及分配其資源。

## 內部控制程序及企業管治措施

為保障股東權益，本公司將就使用中化財務所提供的金融服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

- 存款將由本集團按自願及非獨家基準存放在中化財務。在向中化財務存放任何存款前，本公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同期同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行頒佈之存款基準利率；
- 在本集團任何成員與中化財務訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議之前，本公司將會就期限相同的貸款、性質相同的信貸融資或同類保理服務（視情況而定）向獨立金融機構取得最少兩個報價；
- 獨立商業銀行的可比存款利率及中國人民銀行頒佈的存款基準利率（就存放存款而言）或獨立金融機構的報價（就訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議而言）（視情況而定）連同中化財務提供的條款將於取得後提呈本公司財務及法務部門審閱，確保中化財務提供的條款嚴格遵守金融服務框架協議下的條款及條件（包括定價條款），並對本集團而言不遜於獨立金融機構所提供者；
- 就訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議而言，經本公司財務及法務部門審閱後，獨立金融機構的報價及中化財務的出價將送呈本公司首席財務官審閱。首席財務官將在適當情況下尋求本公司首席執行官批准是否接受中化財務提供的條款；
- 本公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：
  - (i) 本集團各成員根據金融服務框架協議與中化財務訂立的各項具體協議之執行情況，以及年度上限的利用情況；
  - (ii) 中化財務於的任何信用評級變動；
- 本公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控存款、貸款及其他交易的狀況。

董事會認為，本公司就其與中化財務之間的持續關連交易所採取的上述內部控制程序及企業管治措施屬合適及充分，且該等程序及措施足以向股東保證，本公司會適當地監管持續關連交易。



## 訂立金融服務框架協議的原因及益處

董事認為，作為本集團的金融服務提供者，中化財務的風險不會高於中國的獨立商業銀行，原因如下：

- 中化財務受中國人民銀行及中國銀保監會規管，其必須遵守上述機構規定的有關規則及經營規定，包括資本風險指引及必要資本充足比率的規定。因此本集團接受中化財務提供的金融服務的風險並不會比接受獨立金融機構所提供者更高；
- 根據中國銀保監會頒佈的有關法律及規定，以及中化財務之公司章程，倘若中化財務陷入財政困難，中化股份（作為中化財務的控股公司）有責任採取一切必要步驟為其解決財政困難，例如按中化財務的資金需要作出注資；及
- 根據金融服務框架協議，本集團擁有抵銷權，倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據金融服務框架協議，中化財務並不擁有該抵銷權。

董事亦認為，使用中化財務提供的金融服務有下列好處：

- 中化財務可為本集團制定有利的存款組合，以增加本集團的資金回報，並維持營運資金的充足性及靈活性；
- 中化財務不就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費，這有助減低本集團應付的交易成本，如資金轉賬費和其他行政費用；
- 本集團日常經營方面不時有融資需求及其他金融服務需求。中化財務可以為本集團提供可靠、穩定的資金來源，並可給予本集團中長期授信額度，優化本集團的資本結構；
- 任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就有關金融服務提供更為有利的條款，則本集團可終止使用中化財務所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。簽訂金融服務框架協議對本集團在選擇金融服務提供商方面提供了更多的選擇及更大的彈性，並有利於本集團充分及合理地利用市場資源。

董事（包括獨立非執行董事）認為，金融服務框架協議按一般商業條款經公平磋商訂立，而金融服務框架協議下交易的條款及有關上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事被視為於金融服務框架協議下的交易中擁有重大權益，因此董事概毋須就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。

## 本集團及中化財務之資料

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。

中化財務為受中國人民銀行及中國銀保監會規管的金融服務公司，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。中國中化的業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域，是大型綜合性化工企業。中國中化的唯一股東為國資委。

### 上市規則的涵義

中國中化為本公司最終控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股份總數約74.76%，因此為本公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之間接附屬公司中化股份及其附屬公司合計持有61.12%的權益，因而中化財務亦為本公司的關連人士。根據上市規則，金融服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易：

- (i) 由於金融服務框架協議下的存款服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，該等存款服務（包括每日最高餘額）須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定；
- (ii) 金融服務框架協議下的貸款服務（不包括委託貸款）獲豁免遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，原因為該等貸款構成本集團從一名關連人士收取的財務資助，而該項財務資助根據上市規則第14A.90條，按一般商業條款或更佳條款進行，且並無以本集團的資產作抵押；
- (iii) 金融服務框架協議下的所有其他金融服務獲豁免遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，原因為該等金融服務乃按一般商業條款或更佳條款提供，且本公司預計就該等服務應付予中化財務的年度費用及收費總額將不會超過上市規則第14A.76(1)(a)條所述的0.1%的最低限額。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「聯繫人」      | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「董事會」      | 指 | 本公司董事會  |
| 「中國銀保監會」   | 指 | 中國銀行保險監督管理委員會                                       |
| 「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 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「控股股東」     | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事   |
| 「金融服務框架協議」 | 指 | 本公司與中化財務於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議                     |
| 「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   |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「中國人民銀行」   | 指 | 中國人民銀行，中國的中央銀行                                      |
| 「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                    |
| 「人民幣」      | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「國資委」      | 指 | 中國國務院國有資產監督管理委員會                                    |
| 「股東」       | 指 | 本公司普通股之持有人  |



|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「中化股份」 | 指 | 中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化的間接全資附屬公司 |
| 「中化財務」 | 指 | 中化集團財務有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司   |
| 「中國中化」 | 指 | 中國中化控股有限責任公司，於中國註冊成立之國有企業，由國資委全資持有        |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司                               |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義                              |

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11月16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。