

## 此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有疑問，應諮詢閣下的證券經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下金茂物業服務發展股份有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買家或承讓人，或經手買賣之銀行、證券經紀或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

#### 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

#### 獨立董事會委員會及獨立股東之

#### 獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4至13頁。獨立董事會委員會函件(載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問創富融資函件(載有其致獨立董事會委員會及獨立股東之意見)載於本通函第16至33頁。

本公司將於2022年12月12日(星期一)上午十時正假座中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大廈6樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39至40頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，盡快及無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前(不包括公眾假期的任何部分)，交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

#### 股東特別大會的預防措施

為保障股東的健康及安全，並預防新型冠狀病毒疫情的傳播，大會將採取以下預防措施：

- (1) 強制體溫檢查，且體溫不得超過37.3°C
- (2) 通過小程序「北京健康寶」掃描二維碼並註冊個人資料，結果應為正常
- (3) 檢查通信大數據行程卡
- (4) 於24小時內(即距大會召開時間)核發的核酸檢測陰性證明
- (5) 佩戴外科口罩

為股東健康及安全考慮，本公司謹此鼓勵股東透過委任大會主席為其受委代表，於大會上行使投票權，而非親自出席大會。

由於新型冠狀病毒疫情狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改大會的安排。股東應查閱香港交易及結算所有限公司之披露易網站(<http://www.hkexnews.com.hk>)及本公司網站(<http://www.jinmaowy.com>)，以取得大會安排的進一步公告及最新資訊。

2022年11月24日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事會委員會函件 .....	14
創富融資函件 .....	16
附錄 一般資料 .....	34
股東特別大會通告 .....	39

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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，其股份於聯交所主板上市（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，其股份於聯交所主板上市（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	將於2022年12月12日（星期一）上午十時正假座中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大廈6樓舉行之本公司股東特別大會
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事會委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生）組成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
「最後實際可行日期」	指	2022年11月18日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，且僅就本通函而言，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	中國法定貨幣人民幣

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司普通股持有人
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為中化香港的控股公司及中化集團的全資附屬公司
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家於中國註冊成立的國有企業，為中化股份的控股公司及中化控股的全資附屬公司
「中化控股」	指	中國中化控股有限責任公司，一家於中國註冊成立的國有企業，由中國國務院國有資產監督管理委員會全資擁有
「中化香港」	指	中化香港(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為中國金茂的直接控股股東，持有其已發行股份總數約35.27%，並為中化股份的全資附屬公司
「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



**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)

**非執行董事**

江南先生(董事會主席)

賀亞敏女士

喬曉潔女士

**執行董事**

謝煒先生(首席執行官)

周立燁女士(首席財務官)

**獨立非執行董事**

陳杰平博士

韓踐博士

黃誠思先生

**註冊辦事處**

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

47樓4702-03室

**公司總部及中國主要營業地點**

中國

北京市

豐台區

西鐵營中路2號院

佑安國際大廈6樓

敬啟者：

**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**

**緒言**

茲提述本公司日期為2022年10月25日的公告，內容有關物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之持續關連交易，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(i)有關物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)詳情的進一步資料；(ii)獨立董事會委員會致獨立股東的函件；(iii)創富融資致獨立董事會委員會及獨立股東的函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

### 物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下之持續關連交易

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

本公司

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

金茂關連人士就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。國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）的部分地方分支機構已就其司法管轄區內若干類型物業提供的物業管理服務設定標準費率或指導價格，該等費率或指導價格於地方政府的官方網站發佈，並可能由國家發改委的地方分支機構不時更新。

## 董事會函件

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費用的歷史交易總額：

	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。於2022年6月30日，本集團已訂約管理金茂關連人士所開發但尚未交付的81項物業，總合約建築面積約為19.19百萬平方米；
- (iii) 根據金茂關連人士的物業開發計劃及估計交付時間表，預期截至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約86個物業管理項目。預期金茂集團將於2022年第四季度及截至2023年12月31日止年度分別交付約2.5百萬平方米及6.1百萬平方米的額外建築面積，其可能需要本集團提供物業管理服務；
- (iv) 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。於估計金茂關連人士就向業主及住戶提供服務將予支付的有關費用金額時，本集團已參考截至2022年6月30日止六個月向獨立第三方提供物業管理服務產生的收入約人民幣446,888,000元，並假設獨立第三方於截至2022年及2023年12月31日止兩個年度應付的物業管理費約2%將由金茂集團根據獎勵計劃償付。本公司目前預期，金茂集團根據獎勵計劃將償付的年度金額將不會超過截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限的10%。倘金茂集團根據獎勵計劃償付的實際費用金額超出本公司的預期，導致相關年度餘下期間的經修訂年度上限不足，本公司將進行必要程序以遵守適用上市規則規定；
- (v) 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

(vi) 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10%的緩衝。

於最後實際可行日期，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：

- 本公司業務部門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，本集團將利用前段所述業務部門收集的市場數據，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。具體而言，本集團各區域中心的業務部門負責於考慮上述因素後，對金茂關連人士就區域內項目應付本集團的費用作初步定價，其後將提交本集團總部作最終審批；
- 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,並每月追蹤總交易金額,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核,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(包括獨立非執行董事)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，並為中化控股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，於最後實際可行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。

## 股東特別大會

本公司謹訂於2022年12月12日（星期一）上午十時正假座中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大廈6樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39至40頁。於股東特別大會上，將向獨立股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易。根據上市規則之規定，該普通決議案將以投票方式表決。

由於中國金茂（於最後實際可行日期直接持有本公司已發行股份總數約67.28%）及中化香港（為中國金茂的直接控股股東，並於最後實際可行日期直接持有本公司已發行股份總數約7.48%）被視為於物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）中擁有重大權益，彼等須就將於股東特別大會上提呈以批准物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無股東受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東概無承擔責任或享有權利，據此彼已經或可能已經將對行使其股份表決權之控制權臨時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方。因此，據董事所深知、全悉及確信，股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權在股東特別大會上行使表決權之控制權的本公司股份數目並無差異。

適用於股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函內。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東盡快將代表委任表格按其印備的指示填妥，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前（公眾假期除外）交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，且物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易。

### 其他資料

由全體獨立非執行董事（即陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生）組成的獨立董事會委員會已告成立，以就物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易是否由本公司於其日常及一般業務過程中按正常商業條款進行、是否符合本公司及股東的整體利益及就獨立股東而言是否屬公平合理，以及如何就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票向獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

創富融資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）項下擬進行的交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂註(i)本通函第14至15頁所載之獨立董事會委員會函件，當中載有其就物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；(ii)本通函第16至33頁所載之創富融資函件，當中載有其就此致獨立董事會委員會及獨立股東之意見；及(iii)本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會

金茂物業服務發展股份有限公司

主席

江南

謹啟

2022年11月24日



**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)

敬啟者：

**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**

吾等謹此提述本公司日期為2022年11月24日致股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

為遵守上市規則，吾等已獲委任就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易是否由本公司於其日常及一般業務過程中按一般商業條款進行、符合本公司及股東的整體利益及對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

經考慮物業管理服務框架協議及補充協議的條款以及獨立財務顧問創富融資向吾等及獨立股東提供的意見後，吾等認為物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易乃由本公司於其日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。

---

獨立董事會委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

金茂物業服務發展股份有限公司

獨立董事會委員會

獨立非執行董事

陳杰平

韓踐

黃誠思

謹啟

2022年11月24日

下文載列獨立財務顧問創富融資就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易致獨立董事會委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港中環  
干諾道中19-20號  
馮氏大廈18樓

敬啟者：

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

緒言

吾等茲提述吾等獲 貴公司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，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2022年11月24日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成通函之一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括) 貴公司與中國金茂於2022年2月21日訂立的物業管理服務框架協議，據此， 貴集團現時及將會繼續向金茂關連人士提供物業管理服務。誠如董事會函件所載，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， 貴公司與中國金茂於2022年10月25日(交易時段後)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，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

中國金茂為 貴公司的控股股東，於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股份總數的67.28%，因此根據上市規則第14A章為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，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 貴公司的持續關連交易。由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。

貴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，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。據董事作出一切合理查詢後所深知，除上述董事外，概無董事於物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，並須就相關董事會決議案放棄投票。

此外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 獨立董事會委員會

貴公司已成立由 貴公司全體獨立非執行董事（即陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生）組成的獨立董事會委員會，以就訂立物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、是否符合 貴公司及股東的整體利益及就獨立股東而言是否屬公平合理，以及如何就將於股東特別大會上提呈以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決議案投票向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任，以就此向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

## 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、金茂關連人士或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於該等人士中擁有任何權益。於緊接本函件前兩年內，吾等並無擔任 貴公司之財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任而應付吾等的一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向 貴集團、金茂關連人士或任何其他可能合理被視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立人士。

## 吾等之意見基礎

於達致吾等致獨立董事會委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 補充協議；
- (ii) 物業管理服務框架協議；
- (iii) 招股章程「關連交易」一節；
- (iv) 貴公司截至2021年12月31日止年度(「財年」)的年報(「2021年年報」)；
- (v) 貴公司截至2022年6月30日止六個月(「上半年」)之中期報告(「2022年中期報告」)；及
- (vi) 通函所載之其他資料。

吾等依賴通函所載或引述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱為「管理層」)向吾等提供的資料及所作聲明的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或引述及管理層向吾等提供的資料及聲明(管理層個別及共同就此負責)於所有方面均為真實、準確及完備，且該等資料及聲明於提供或作出時並無誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將仍屬真實、準確及完備，並無誤導或欺詐成份。於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)向吾等提供及作出的資料及聲明如有任何重大變動將盡早通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內所作所有看法、意見、預期及意向的陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，令通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所提供的表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並未對管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就所披露資料準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件中概無遺漏其他事實致使當中所載的任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事會委員會及獨立股東發出，以供彼等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，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關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意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團的資料

貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

以下為 貴集團於2020財年、2021財年、2021年上半年及2022年上半年的財務業績概要，乃摘錄自2021年年報及2022年中期報告：

**表1： 貴集團財務業績摘要**

	2022年上半年 (未經審計) (人民幣千元)	2021年上半年 (未經審計) (人民幣千元)	2021財年 (經審計) (人民幣千元)	2020財年 (經審計) (人民幣千元)
收入	1,096,888	685,766	1,515,525	944,210
— 物業管理服務	540,667	370,758	823,229	567,481
— 非業主增值服務	310,375	238,491	539,271	294,401
— 社區增值服務	245,846	76,517	153,025	82,328
毛利	356,036	224,614	470,034	234,789
股東應佔溢利	169,153	87,258	177,977	77,124

來源：2022年中期報告及2021年年報

#### 2022年上半年對比2021年上半年

於2022年上半年， 貴集團錄得收入約人民幣1,096.9百萬元，較2021年上半年約人民幣685.8百萬元大幅增長約59.9%。該增長主要歸因於(i)向 貴公司控股股東的集團公司提供的物業管理服務增長；及(ii)透過開發優化的服務產品和標準化的服務體系，持續改善社區增值服務的提供。 貴集團2022年上半年的毛利由2021年上半年約人民幣224.6百萬元增長約58.5%至約人民幣356.0百萬元，與2022年上半年的收入增長相一致。

貴集團於2022年上半年錄得股東應佔溢利約人民幣169.2百萬元，較2021年上半年的約人民幣87.3百萬元快速增長約93.8%，與2022年上半年的收入增長一致。 貴集團的利潤率由2021年上半年的約12.7%增長至2022年上半年的約15.4%，主要由於2021財年償還資產抵押證券本金導致融資成本大幅減少。

2021財年對比2020財年

於2021財年，貴集團錄得收入約人民幣1,515.5百萬元，較2020財年約人民幣944.2百萬元大幅增加約60.5%。有關收入增長乃主要由於在管建築面積大幅增加及服務範圍擴大，包括前期規劃及設計服務以及交付後服務。

貴集團於2021財年錄得股東應佔溢利約人民幣178.0百萬元，較2020財年約人民幣77.1百萬元大幅增加約130.8%。股東應佔溢利大幅增加乃主要由於(i)在管建築面積持續增加帶來的收入增長；及(ii)規模經濟提升及成本控制措施及運營效率改善帶來的毛利率增加。

以下為 貴集團於2021年12月31日及2022年12月31日之財務狀況概要，乃摘錄自2022年中期報告：

表2： 貴集團財務狀況摘要

	於2022年 6月30日 (未經審計) (人民幣千元)	於2021年 12月31日 (經審計) (人民幣千元)
非流動資產	442,993	110,349
流動資產	2,162,674	1,248,703
非流動負債	46,889	27,029
流動負債	1,397,783	1,128,042
股東應佔資產淨值(「資產淨值」)	1,147,989	195,397

來源：2022年中期報告

於2022年6月30日，貴集團的總資產約為人民幣2,605.7百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,359.1百萬元增加約91.7%。該大幅增加乃主要由於(i)股份於2022年3月在聯交所上市的所得款項；(ii)於2022年6月收購一間物業管理服務公司產生的商譽；及(iii)2022年上半年業務擴張導致貿易應收款項及其他應收款項增加。另一方面，貴集團的總負債較2022年6月30日及2021年12月31日的結餘適度增長約25.1%。有關變動與 貴集團於2022年上半年的業務規模擴張一致。

鑒於上文所述 貴集團總資產及總負債的變動，股東應佔資產淨值由2021年12月31日的約人民幣195.4百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣1,148.0百萬元，大幅增加約487.5%。

### 2. 中國金茂之資料

作為中國中化控股有限責任公司房地產業務發展的平台企業，中國金茂為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00817）。中國金茂及其附屬公司主要從事城市及物業開發、商業租賃及零售運營以及提供物業管理、設計及裝修服務。

中國金茂立足對城市潛力的前瞻性，整合全球領先的優質資源，引入互利共贏的城市規劃理念，實現區域功能與城市活力的全面提升。目前，中國金茂已成功進入京津冀都市圈、長三角區域、珠三角區域等中國高速發展區域。

### 3. 中國物業管理行業的前景

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所載，2021年中國國內生產總值達人民幣114.4萬億元，較2020年同比增長約人民幣13萬億元或8.1%，2020年中國經濟受到新冠肺炎疫情（「疫情」）爆發的不利影響。由於疫情，中國物業管理行業因整體房地產市場發展放緩、物業項目交付延遲及房地產銷售活動中斷而遭遇短期低迷。然而，由於已實施一系列政策及措施以支持經濟復甦及物業管理公司，包括但不限於實施積極的財政政策及穩健的貨幣政策，以及實施減負紓困等政策，包括減稅、退稅等，中國政府視疫情的影響為短期影響。同時，住房和城鄉建設部及其他主管部門發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》、《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》等監管通知。該等監管通知為中國物業管理行業提供指引，旨在提升物業管理服務的質量，因此預期將對中國物業管理服務行業的發展產生積極影響。根據中國指數研究院（中國最大的獨立物業研究機構，在全國擁有超過15個辦事處，提供物業／

土地數據並為市場參與者提供市場洞見)，中國物業管理行業應維持穩定增長，於2024年，按在管建築面積計，預期市場規模將達311億平方米。該行業的加速發展主要歸因於快速城市化、家庭人均可支配收入增加、商品房的發展以及有利的政府政策及舉措。尤其是，根據十四五規劃，中國政府已宣佈自2021年起未來五年目標常住人口城鎮化率將為65.0%。就此而言，中國政府透過（其中包括）(i)實施兩項主要策略，即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制，加快農業轉移人口市民化；及(ii)實施五項策略，即推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能，以及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設，完善城鎮化空間佈局，推動了中國城鎮化的進程。因此，中國房地產市場的發展繼續受中國政府國家及地區層面的政策、市場環境及中國整體經濟發展的變動所影響。

鑒於上文所述，預期中國城鎮化率的不斷提高及中國經濟的復甦將繼續推動中國房地產及物業管理行業的長期增長。

#### 4. 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

誠如董事會函件所述，貴集團已向金茂關連人士提供物業管理服務超過20年。考慮到貴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，貴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，這可為貴集團帶來穩定的收入及利潤，並促進貴集團的業務發展。

此外，鑒於2022年上半年物業管理服務的歷史交易金額，董事會預期招股章程所載物業管理服務框架協議項下的現有年度上限於2022財年及2023財年各年將不足，且物業管理服務框架協議項下的物業管理服務範圍因近期推出的獎勵計劃而無法完全滿足訂約方的業務需求。因此，貴公司與中國金茂訂立補充協議，以修訂2022財年及2023財年各年的現有年度上限，並擴大物業管理服務框架協議項下的物業管理服務範圍。

根據2022年中期報告，貴公司堅持快速發展，實現合約建築面積及在管建築面積的快速發展。於2022年6月30日，貴公司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12月31日增加約20.8%及約25%。於2022年6月30日，貴公司的未交付建築面積（作為在管建築面積的主要來源）約為24.1百萬平方米，為貴集團的穩定增長奠定堅實基礎。此外，貴公司通過將資源擴展至獨立市場獲得市場份額。於2022年上半年，貴公司在管建築面積合共增加約5.47百萬平方米，較2021年上半年增加逾八倍。

經考慮(i) 貴集團向金茂關連人士提供物業管理服務的悠久歷史；(ii)預期未來幾年金茂關連人士對物業管理服務的需求將保持韌性；(iii)2022年上半年的合約建築面積及在管建築面積以及歷史交易金額快速增長；(iv)上文「3.中國物業管理行業的前景」一節所述中國物業管理行業的整體利好前景；及(v)因推出獎勵計劃而擴大物業管理服務範圍，吾等認同管理層的觀點，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於貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合貴公司及股東的整體利益。

#### 5. 物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款

誠如董事會函件所述，於2022年2月21日，貴公司與中國金茂訂立物業管理服務框架協議。於2022年10月25日（交易時段後），貴公司與中國金茂訂立補充協議，以修訂2022財年及2023財年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。物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款載列如下：

##### *訂約方*

- (a) 貴公司
- (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 貴集團的物業管理費。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 貴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 貴集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的該等物業管理服務。

### 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 貴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) 貴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。 貴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 貴集團向金茂關連人士提供的條款對 貴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。國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）的部分地方分支機構已就在其司法管轄區內提供若干類型物業的物業管理服務設定標準費率或指導價格，該等費率或指導價格發佈於地方政府的官方網站，並可能由國家發改委的地方分支機構不時更新。

對於補充協議中所述的向已通過兌換獎勵積分向 貴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 貴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，且經物業管理服務框架協議訂約方相互同意後，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。

### 審閱主要條款

吾等注意到，除經修訂年度上限及擴大物業管理服務框架協議項下的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，直至到期（即2023年12月31日）為止。

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，吾等注意到，服務費乃參考(i)相關物業的規模及位置；(ii)物業管理服務範圍及標準；(iii) 貴集團提供物業管理服務的預期運營成本；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釐定。此外，吾等注意到，主要定價原則為就物業管理服務收取的服務費不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），且 貴集團向金茂關連人士提供的條款對 貴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。吾等已進行下文「7.內部控制程序及企業管治措施」一節所載的相關審閱， 貴集團與金茂關連人士訂立的單獨協議樣本的服務費定價已遵循該主要定價原則。

根據董事會函件中「內部控制程序及企業管治措施」分節所載的內部控制程序，於就物業管理服務框架協議訂立任何單獨協議前須考慮(i)可資比較地點提供有關類似物業類型的物業管理服務的現行市場費率；(ii) 貴集團將參考現行市況及慣例，以及 貴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 貴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；及(iii) 貴公司多個內部部門將監察物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之持續關連交易的實施情況，並每月追蹤交易總額，以確保遵守定價原則及年度上限。有關吾等對 貴集團根據物業管理服務框架協議條款進行的內部控制程序的獨立審閱工作，請參閱下文「7.內部控制程序及企業管治措施」一節。

就向已通過兌換從獎勵計劃賺取的獎勵積分向 貴集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的物業管理服務，吾等注意到，物業管理服務框架協議項下物業管理服務範圍的擴大歸因於中國金茂新推出的獎勵計劃，據此，業主及住戶通過兌換彼等通過獎勵計劃賺取的獎勵積分而支付的物業管理費可由中國金茂或其指定附屬公司按等額基準以現金向 貴集團償付。因此， 貴集團向金茂關連人士提供的條款須不遜於向業主及住戶(為 貴集團的獨立第三方)提供的條款。

基於上述各項，吾等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訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

## 6. 歷史交易金額及經修訂年度上限

誠如董事會函件所述，下表載列了 貴集團於2020財年、2021財年及2022年上半年向金茂關連人士就提供物業管理服務收取的歷史交易總額：

表3：2020財年、2021財年及2022年上半年提供物業管理服務的歷史交易總額

	2020財年 人民幣千元	2021財年 人民幣千元	2022年上半年 人民幣千元
貴集團就提供物業管理服務 收取的費用	62,125	104,246	70,213

誠如上文所示，物業管理服務的歷史實際交易金額由2020財年的約人民幣62.1百萬元增長約67.8%至2021財年的約人民幣104.2百萬元。2022年上半年物業管理服務的歷史實際交易金額約為人民幣70.2百萬元，2022財年現有年度上限人民幣140百萬元的利用率約為50.2%。倘2022年上半年物業管理服務的歷史實際交易金額按年計算，則該等服務於2022財年的預計交易金額將約為人民幣140.4百萬元，即2022財年的現有年度上限的利用率約為100.3%。該等預計利用率表明，年度實際交易金額高於現有年度上限下的估計金額，並須進行相應修訂。

經參考2022年中期報告，於2022年6月30日，貴集團的未交付建築面積約為24.1百萬平方米，其將轉化為在管建築面積作為貴集團的收入來源。經與管理層討論後及吾等注意到2022年上半年的交付時間表較計劃提前及正在向貴集團交付的物業管理服務的建築面積，貴公司表示迫切需要提高現有年度上限以避免出現現有年度上限不足的情況，其可能導致物業管理服務在短時間內停止，並對各方相關物業項目造成不當服務中斷。

經管理層確認，於最後實際可行日期，根據物業管理服務框架協議提供的物業管理服務的交易金額未超過2022財年的現有年度上限。

誠如董事會函件所述，下表列示了2022財年及2023財年各年的現有年度上限及經修訂年度上限。

表4：2022財年及2023財年的現有上限及經修訂年度上限

	2022財年 人民幣千元	2023財年 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

釐定經修訂年度上限的基準

誠如董事會函件所述，經修訂年度上限乃經計及以下因素後釐定：

- (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，2022財年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。於2022年6月30日，貴集團已訂約管理金茂關連人士所開發但尚未交付的81項物業，總合約建築面積約為19.19百萬平方米；
- (iii) 根據金茂關連人士的物業開發計劃及預計交付時間表，於2022財年及2023財年，金茂關連人士預計授予貴集團約86個物業管理項目。預期金茂集團將於2022年第四季度及2023財年分別交付約2.5百萬平方米及6.1百萬平方米的額外建築面積，其可能需要貴集團提供物業管理服務；
- (iv) 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貴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貴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，於估計金茂關連人士就向業主及住戶提供服務將予支付的有關費用金額時，貴集團已參考於2022年上半年向獨立第三方提供物業管理服務產生的收入約人民幣446,888,000元，並假設獨立第三方於2022財年及2023財年應付的物業管理費約2%將由金茂集團根據獎勵計劃償付。貴公司目前預期，金茂集團根據獎勵計劃將償付的年度金額將不會超過2022財年及

2023財年的經修訂年度上限的10%。倘金茂集團根據獎勵計劃償付的實際費用金額超出 貴公司的預期，導致相關年度餘下期間的經修訂年度上限不足， 貴公司將進行必要程序以遵守適用上市規則規定；

- (v) 貴集團的業務擴展。近年來， 貴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， 貴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財年起， 貴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
- (vi) 為滿足對物業管理服務的任何額外需求而設的10%的緩衝。

#### 吾等的分析

於評估經修訂年度上限的合理性時，吾等已與管理層就設定經修訂年度上限的基礎及相關假設進行討論。吾等亦已向管理層取得及審閱經修訂年度上限計算工作表，主要基於以下各項：

- (i) 誠如上文「表3：2020財年、2021財年及2022年上半年提供物業管理服務的歷史交易總額」所示，(a)2020財年及2021財年物業管理服務的歷史實際交易金額同比增長約67.8%；及(b)2022年上半年物業管理服務的歷史實際交易金額約為人民幣70.2百萬元以及於2022財年第4季度將予交付的額外建築面積約為2.5百萬平方米。基於此，吾等認為2022財年的經修訂年度上限屬合理。此外，吾等已了解到，管理層已盡可能考慮上述歷史波動以及對於10%緩衝率需求的潛在增長，以避免出現經修訂年度上限可能不足並導致物業管理服務在短時間內停

止的情況，並對目標項目造成不當中斷。有關可能暫停可能負擔沉重及／或過程冗長，原因為其可能致使兩家獨立上市公司須進行進一步的行政及／或審批程序（如需），而這對 貴公司的業務運營或聲譽無益；

- (ii) 貴集團將提供的物業管理服務的估計需求主要受金茂集團相關物業項目於相關時間的進展及開發所推動。就此而言，吾等對金茂集團的業務及運營進行了盡職調查。經參考中國金茂2021年年報，於2021年12月31日，金茂集團共開發334個項目（包括城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營及酒店經營），估計可銷售建築面積約為93.2百萬平方米，較於2020年12月31日的合共277個項目（估計可銷售建築面積約82.7百萬平方米）分別增加約20.6%及12.7%；
- (iii) 誠如2022年中期報告所披露，於2022年6月30日，貴集團的在管建築面積約為45.5百萬平方米，其中約27.6百萬平方米為金茂關連人士所建之物業。經參考招股章程，於2021年9月30日，貴集團由金茂關連人士開發物業的在管建築面積約為20.1百萬平方米。於該九個月期間，貴集團由金茂關連人士開發物業的在管建築面積錄得近40%的增長。因此，截至2022年9月30日止九個月的物業管理服務之交易金額預計將較2021年同期錄得顯著增長。誠如管理層所告知，2022年6月30日之後，金茂關連人士對物業管理服務的需求仍然強勁。吾等已自管理層取得並審閱金茂集團所開發物業的交付計劃，額外建築面積約2.5百萬平方米及6.1百萬平方米將分別於2022財年第四季度及2023財年交付予 貴集團，其將要求 貴集團提供物業管理服務；
- (iv) 除上文第(i)、(ii)及(iii)項所討論 貴集團的在管建築面積預期將於未來數年增長外，吾等亦注意到每平方米物業管理費為經修訂年度上限的重要計算因素。經參考2021年年報及2022年中期報告，貴集團的整體平均物業管理費分別約為每平方米人民幣4.64元及每平方米人民

幣4.45元。然而，鑒於 貴集團過往收取的管理費保持穩定，其於計算經修訂年度上限時並未提供與 貴集團在管建築面積相同的驅動因素；及

- (v) 金茂關連人士就向獨立第三方客戶提供的服務將予償付的估計物業管理服務費乃基於(i)於2022年上半年向獨立第三方客戶提供相關服務所產生的過往收入；及(ii)約2%將由金茂集團根據獎勵計劃償付。由於獎勵計劃於2022年新推出，吾等認為，於計算經修訂年度上限時採用2%的轉換率屬審慎做法。

如上所述，經考慮釐定經修訂年度上限的基準，吾等認為，就獨立股東而言，該經修訂年度上限屬公平合理。

## 7. 內部控制程序及企業管治措施

務請注意， 貴集團就物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易所採納的內部控制程序及企業管治措施並無任何變更。有關內部控制程序及企業管治措施之詳情載於董事會函件「內部控制程序及企業管治措施」一節。

吾等注意到 貴公司業務部門負責審閱及評估物業管理服務框架協議項下訂立／擬訂立的單獨協議之條款。 貴公司各內部部門（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項下交易的執行情況，並追蹤物業管理服務框架協議項下的總交易金額，以確保其已盡職遵守載於其中的定價原則及年度上限。為達到盡職目的，吾等已獲得（基於隨機的準則）及審閱三份與金茂關連人士有關物業管理服務框架協議項下訂立之單獨協議的批准文件樣本（包括支持所採納定價原則的文件憑證），涵蓋2022年2月21日（即物業管理服務框架協議日期）至最後實際可行日期。吾等注意到，各單獨協議於訂立單獨協議前已由相關人士審閱。價格由相關人士參考相關監管機構指定的標準費用（如適用）及 貴集團向其獨立第三方客戶提供的服務費進行核實，於這兩種情況下，所訂立的價格均不高於相關監管機構指定的標準費用且不低於 貴集團向其獨立第三方客戶提供的費用。因此，吾等注意到 貴集團已嚴格遵守

物業管理服務框架協議項下的定價政策。因為，吾等認為董事會函件「內部控制程序及企業管治措施」一節所述之內部控制程序已落實到位。此外，就企業管治措施而言，獨立非執行董事及核數師將根據上市規則第14A.55條及第14A.56對 貴公司進行的持續關連交易進行年度審核並提供年度確認。

因此吾等認為 貴公司已採取充足的內部控制程序及企業管治措施以遵守上市規則中有關對物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易監管及監督的相關規定。

### 意見及推薦建議

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為：(i)物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）的訂立在 貴集團的日常及一般業務過程中且符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事會委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的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決議案。

此致

金茂物業服務發展股份有限公司之

獨立董事會委員會及列位獨立股東 台照

代表  
創富融資有限公司  
執行董事  
張安杰  
謹啟

2022年11月24日

張安杰先生為創富融資的執行董事，根據香港法例第571章證券及期貨條例為持牌負責人員，可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。張先生於亞太地區擁有逾14年企業融資經驗，曾參與及完成多宗財務顧問及獨立財務顧問交易。

## 1. 董事責任

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事項，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊的任何權益及淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉：

#### 於本公司股份或相關股份中的權益

董事姓名	身份	持有的 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
江南先生	實益擁有人	54,380 (好倉)	0.006%

#### 於本公司相聯法團股份或相關股份中的權益

董事姓名	身份	相聯法團 名稱 (附註1)	於相聯法團 持有的 股份數目	於相聯法團 持有的 相關股份數目 (附註2)	佔已發行 股份百分比 (附註3)
江南先生	實益擁有人	中國金茂	4,100,000 (好倉)	3,500,000 (好倉)	0.060%

董事姓名	身份	相聯法團 名稱 (附註1)	於相聯法團 持有的 股份數目	於相聯法團 持有的 相關股份數目 (附註2)	佔已發行 股份百分比 (附註3)
謝焯先生	實益擁有人	中國金茂	-	2,500,000 (好倉)	0.020%
周立燁女士	實益擁有人	中國金茂	-	1,618,000 (好倉)	0.013%
賀亞敏女士	實益擁有人	中國金茂	-	2,202,000 (好倉)	0.017%
喬曉潔女士	實益擁有人	中國金茂	-	1,334,000 (好倉)	0.011%

附註1：於最後實際可行日期，中國金茂持有本公司已發行股份總數約67.28%之股份。因此，中國金茂為本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）。

附註2：指根據中國金茂的購股權計劃授予的購股權所涵蓋的相關股份，該購股權是非上市的實物結算股權衍生品。

附註3：指截至最後實際可行日期，股份及相關股份的好倉佔中國金茂已發行股份總數的百分比。

## (b) 主要股東的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士（除董事及本公司最高行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須知會本公司的權益或淡倉，或(ii)根據證券及期貨條例第336條須記入該條所指的本公司登記冊的權益或淡倉，或(iii)已知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

主要股東姓名	好倉／淡倉	身份／ 權益性質	持有的 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國金茂	好倉	實益擁有人	608,319,969	67.28%
中化香港	好倉	受控法團權益(附註1)	608,319,969	67.28%
		實益擁有人	67,616,133	7.48%
中化股份	好倉	受控法團權益(附註1)	675,936,102	74.76%

主要股東姓名	好倉／淡倉	身份／ 權益性質	持有的 股份數目	佔本公司
				已發行股本 百分比
中化集團	好倉	受控法團權益(附註1)	675,936,102	74.76%
中化控股	好倉	受控法團權益(附註1)	675,936,102	74.76%

附註1：中化控股持有中化集團全部權益，而中化集團持有中化股份全部權益。中化股份持有中化香港全部權益，而於最後實際可行日期，中化香港持有中國金茂約35.27%的權益。就證券及期貨條例而言，中化控股、中化集團、中化股份及中化香港均被視為於中國金茂實益擁有的本公司股份中擁有權益，且中化控股、中化集團及中化股份均被視為於中化香港實益擁有的本公司股份中擁有權益。

### 3. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，下列董事亦為一間公司的僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	本公司主要股東名稱	於本公司主要股東之職位
江南先生	中國金茂	執行董事 首席財務官
喬曉潔女士	中國金茂	財務副總監
賀亞敏女士	中國金茂	人力資源總監

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或交易狀況自2021年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的結算日）以來存在任何重大不利變動。

### 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂立於一年內免付賠償（法定賠償除外）不予以終止之現有或建議服務合約。

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等任何緊密聯繫人於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

## 7. 有關董事之其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於與本集團業務有重大關係且於最後實際可行日期仍然有效的任何由本集團各成員公司簽訂的合約或安排中直接或間接擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於自2021年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
創富融資	根據證券及期貨條例之定義獲准進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問

於最後實際可行日期，創富融資：

- (a) 已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其日期為2022年11月24日的函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司的股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；及

- (c) 概無於自2021年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日)以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃,或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 其他事項

本通函備有中英文版本,如有歧義,概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

物業管理服務框架協議及補充協議的副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間於香港聯合交易所有限公司之披露易網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jinmaowy.com>)登載。



**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)

**股東特別大會通告**

謹此通知，金茂物業服務發展股份有限公司（「本公司」）謹訂於2022年12月12日（星期一）上午十時正假座中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大廈6樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」）或其任何續會，藉以考慮並酌情通過以下決議案（不論有否經修訂）為普通決議案：

**普通決議案**

**1. 「動議」：**

- (a) 批准、追認及確認物業管理服務框架協議之補充協議（定義及詳情見日期為2022年11月24日致本公司股東的通函（「通函」），註有「A」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別的副本已呈交股東特別大會）以及其簽立及實施其項下所有擬進行之交易；
- (b) 批准、追認及確認通函中所述之物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的經修訂年度上限；及
- (c) 授權任何董事以代表本公司在其認為對實施或涉及物業管理服務框架協議（經補充協議修訂）或其項下擬進行的任何交易而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行相關文件或協議或契據以及進行有關其他事宜及採取一切相關行動，並同意作出該董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關事項之更改、修訂或豁免。」

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24日

## 股東特別大會通告

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），在大會上的決議案以投票方式進行表決。本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司之披露易網站及本公司網站刊發投票結果。
2. 凡有權出席會議並投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任多於一名受委代表，必須於相關代表委任表格內指明每一名受委代表所代表的股份數目。每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每股股份均有一票投票權。
3. 如屬聯名持有人，在排名首位的持有人（不論親身或委派代表）投票後，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或授權書或授權書的經核證副本最遲須於大會或其續會（視情況而定）指定舉行時間48小時（不包括香港公眾假期）前交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視作撤回。
5. 為確定股東出席大會及於會上投票的資格，本公司將於2022年12月8日（星期四）至2022年12月12日（星期一）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會及於會上投票，在不遲於2022年12月7日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）進行登記。
6. 本通告所提及時間及日期均指香港時間及日期。

### 股東特別大會的預防措施

為保障股東的健康及安全，並預防新型冠状病毒疫情的傳播，大會將採取以下預防措施：

- (1) 強制體溫檢查，且體溫不得超過37.3°C
- (2) 通過小程序「北京健康寶」掃描二維碼並註冊個人資料，結果應為正常
- (3) 檢查通信大數據行程卡
- (4) 於24小時內（即距大會召開時間）核發的核酸檢測陰性證明
- (5) 佩戴外科口罩

為股東健康及安全考慮，本公司謹此鼓勵股東透過委任大會主席為其受委代表，於大會上行使投票權，而非親自出席大會。

由於新型冠状病毒疫情狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改大會的安排。股東應查閱香港交易及結算所有限公司之披露易網站(<http://www.hkexnews.com.hk>)及本公司網站(<http://www.jinmaowy.com>)，以取得大會安排的進一步公告及最新資訊。

於本通告日期，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。