

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

有關重續現有框架協議的持續關連交易

背景

茲提述招股章程「關連交易」一節、本公司日期為2022年10月25日的公告以及本公司日期為2022年11月23日的通函，內容有關(其中包括)現有框架協議項下擬定之本集團與金茂關連人士之間的持續關連交易。

由於現有框架協議的期限將於2023年12月31日屆滿，且本集團擬於該日期後繼續訂立類似性質的交易，本公司於2023年10月26日與中國金茂訂立新框架協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。新框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

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，各新框架協議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。鑒於有關各新框架協議項下擬進行之持續關連交易年度上限的最高適用百分比率超過5%，各新框架協議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。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，就新框架協議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，以就新框架協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司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)新框架協議之詳情、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本公司股東。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2023年11月30日或之前向股東寄發通函。

I. 背景

茲提述招股章程「關連交易」一節、本公司日期為2022年10月25日的公告以及本公司日期為2022年11月23日的通函，內容有關(其中包括)現有框架協議項下擬定之本集團與金茂關連人士之間的持續關連交易。

由於現有框架協議的期限將於2023年12月31日屆滿，且本集團擬於該日期後繼續訂立類似性質的交易，本公司於2023年10月26日與中國金茂訂立新框架協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。新框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

II. 重續持續關連交易

(A) 新物業管理服務框架協議項下之持續關連交易

新物業管理服務框架協議的主要條款

日期

2023年10月26日

訂約方

(i) 本公司

(ii) 中國金茂

交易性質

根據新物業管理服務框架協議，本公司（為其本身及代表本集團）同意提供(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，及(ii)向已通過兌換從中國金茂制定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（「物業管理服務」）。

對於第(ii)項物業管理服務，中國金茂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產品或服務的費用，其中可能包括應付本集團的物業管理費。對於業主及住戶就本集團將提供的物業管理服務而將通過兌換獎勵積分支付的費用，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。

定價

金茂關連人士就新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。

對於將向通過兌換獎勵積分向本集團支付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。

付款

本集團相關成員公司須根據新物業管理服務框架協議就提供物業管理服務的各项交易與金茂關連人士相關成員公司訂立具體協議。根據新物業管理服務框架協議的條款及條件，具體協議應載列具體服務內容、服務價格及釐定基準、付款方式及具體服務期限。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新物業管理服務框架協議將於2024年1月1日起生效並於2026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。

年度上限

歷史交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023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交易總額如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023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	104,246	146,845	61,447

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，就物業管理服務本集團應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
本集團就提供物業管理服務收取 的最高年度費用總額	280,000	320,000	350,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 有關物業管理服務的歷史交易金額，以及截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月交易金額的增長趨勢與本集團的業務擴展一致（體現在近年來其合約建築面積及在管建築面積實現快速增長）。於2023年6月30日，本集團的合約建築面積約為94.5百萬平方米，在管建築面積約為71.0百萬平方米，分別較2022年6月30日增加約35.8%及約56.0%。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；
- (ii) 本集團根據與金茂關連人士就提供物業管理服務簽訂的現有合約將予確認的估計收入。於2023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101項物業，總合約建築面積約為11.22百萬平方米；
- (iii) 經考慮截至2022年12月31日金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備及其業務計劃後，預計金茂關連人士於截至2026年12月31日止三個年度內將交付的建築面積，尤其是金茂集團尚未交付的可銷售／可出租建築面積約98.5百萬平方米（誠如中國金茂於截至2022年12月31日止年度的年度報告及相關估計交付時間表所披露）；
- (iv) 物業管理服務範圍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。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2023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688,393,000元，並經考慮根據獎勵計劃的歷史補償金額，假設獨立第三方於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三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2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度的年度上限的10%。
- (v) 本集團將收取的估計管理費，此乃參考截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月收取的管理費以及同類物業類似服務的當時市價而計算；及

- (vi) 10%的合理緩衝，為滿足金茂關連人士對物業管理服務的任何額外需求、通脹及匯率波動而釐定，並總體假設於預測期間市場狀況、經營及營商環境或政府政策不會出現任何不利變動或中斷而可能對本集團及金茂關連人士業務造成重大影響。

(B) 新案場服務框架協議項下之持續關連交易

新案場服務框架協議的主要條款

日期

2023年10月26日

訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 中國金茂

交易性質

根據新案場服務框架協議，本公司（為其本身及代表本集團）同意就金茂關連人士開發的物業向金茂關連人士提供案場服務，協助彼等於售樓處及樣板間開展銷售及營銷活動（「案場服務」）。

定價

金茂關連人士根據新案場服務框架協議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) 案場服務範圍；
- (iii) 本集團提供案場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提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似案場服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

付款

本集團相關成員公司須根據新案場服務框架協議就提供案場服務的各项交易與金茂關連人士相關成員公司訂立具體協議。根據新案場服務框架協議的條款及條件，具體協議應載列具體服務內容、服務價格及釐定基準、付款方式及具體服務期限。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新案場服務框架協議將於2024年1月1日起生效並於2026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。

年度上限

歷史交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月，本集團向金茂關連人士提供案場服務收取的交易總額如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元
本集團就提供案場服務收取 的費用金額	219,626	214,895	95,347

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，就案場服務本集團應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
本集團就提供案場服務收取 的最高年度費用總額	200,000	240,000	270,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 歷史交易金額；
- (ii) 經考慮截至2022年12月31日金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備，以及估計預售時間及根據中國房地產開發市場趨勢制定的業務計劃，預計金茂關連人士於截至2026年12月31日止三個年度的銷售活動會增長，因而案場服務需求估計增加；
- (iii) 就案場服務將收取的估計服務費，此乃參考截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月收取的服務費以及同類物業類似服務的當時市價而計算；
- (iv) 本集團預期於2024年開始運營的新智慧平台，將擴大金茂關連人士可能要求本集團提供的案場服務的範圍；
- (v) 金茂關連人士所需服務範圍的預期增加，導致本集團將產生的營運成本（主要為人工成本）預期增加；及
- (vi) 10%的合理緩衝，為滿足金茂關連人士對案場服務的任何額外需求、通脹及匯率波動而釐定，並總體假設於預測期間市場狀況、營運及業務環境或政府政策不會出現任何不利變動或中斷而可能對本集團及金茂關連人士業務造成重大影響。

(C) 新物業代理服務框架協議項下之持續關連交易

新物業代理服務框架協議的主要條款

日期

2023年10月26日

訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 中國金茂

交易性質

根據新物業代理服務框架協議，本公司（為其本身及代表本集團）同意就金茂關連人士開發的新開發物業及停車位，通過尋找潛在買家並協助簽訂與買家的銷售合約，向金茂關連人士提供物業代理服務（「物業代理服務」）。

定價

對新開發物業的物業代理服務

對於新開發物業的物業代理服務，本集團將按照相關物業售價的固定百分比計算收取佣金。收取的佣金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)本集團提供物業代理服務的預期運營成本（其中包括人工成本及行政成本），及(iii)其他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。金茂關連人士向本集團提供的條款對本集團而言不得遜於其就其他銷售代理為相同項目提供物業代理服務而提供的條款。

對停車位的物業代理服務

對於停車位的物業代理服務，本集團將收取(i)按相關停車位售價的固定百分比計算的佣金，或於相關停車位售價上加固定金額，或(ii)買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額。具體定價機制將由雙方根據具體情況釐定。

費用（如按固定百分比或固定金額收取）將參考以下因素按公平原則釐定：(i)相關停車位的位置，以及項目附近停車位的供求情況，(ii)本集團提供物業代理服務的預期運營成本（其中包括人工成本及行政成本），及(iii)其他服務提供商為市場上類似停車位提供類似服務所收取的費用。

若費用根據買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額計算，本集團可能需要向金茂關連人士支付一筆可退還的押金（「**押金**」），最高可達項目中擬售停車位的最低總售價，以成為該等停車位物業代理服務的獨家供應商。最低售價將參考以下因素按公平原則釐定：(i)相關停車位的位置，以及項目附近停車位的供求情況，(ii)項目附近類似停車位指示性價格範圍的可用市場數據，以及(iii)獨立估值師釐定的相關停車位估值（如果認為有必要進行該估值及已委聘獨立估值師）。完成銷售交易後，本集團將從買方收取停車位的實際售價，該價格將涵蓋停車位的相關押金，而其餘部分將確認為從該等物業代理服務收取的佣金。就任何未售出停車位而言，本集團有權(i)於相關項目完成或終止後終止就該等停車位提供物業代理服務的專有權，於該情況下，就該等未售出停車位支付的押金將全數退還予本集團（不計利息），(ii)以就本集團與金茂關連人士協定的其他由金茂關連人士開發的未售出停車位（同等價值）提供物業代理服務的專有權取代就該等未售出停車位提供物業代理服務的專有權，或(iii)與相關金茂關連人士協商，根據周邊市場的可比停車位的平均價格變動及現行市況下調該等未售出停車位的最低售價及已付／應付相應押金。

根據上述各項定價機制，金茂關連人士向本集團提供的條款對本集團而言不得遜於其向其他銷售代理為類似停車位提供物業代理服務而提供的條款。

付款

本集團相關成員公司須根據新物業代理服務框架協議就提供物業代理服務的各项交易與金茂關連人士相關成員公司訂立具體協議。根據新物業代理服務框架協議的條款及條件，具體協議應載列具體服務內容、服務價格及釐定基準、付款方式及具體服務期限。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新物業代理服務框架協議將於2024年1月1日起生效並於2026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。

年度上限

歷史交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月，(i)金茂關連人士就本集團提供物業代理服務支付的佣金總額及(ii)本集團向金茂關連人士支付的押金的歷史交易金額載列如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元
本集團就提供物業代理服務收取的 佣金金額			
— 新開發物業	—	—	85
— 停車位	32,547	118,719	56,371
總計	32,547	118,719	56,456
過往押金的最高每日結餘	107,912	393,692	492,686

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，(i)就物業代理服務本集團應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度佣金及(ii)本集團根據新物業代理服務框架協議向金茂關連人士支付的押金總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
本集團就提供物業代理服務收取的 最高年度佣金總額			
— 新開發物業	50,000	60,000	70,000
— 停車位	200,000	220,000	220,000
總計	250,000	280,000	290,000
押金的最高每日結餘	600,000	600,000	600,000

達致上述佣金的年度上限時考慮的因素如下：

(i) 本集團與金茂集團的長期合作關係，以及利用本集團與本集團在管物業業主及住戶的積極互動及緊密關係，本集團能夠接觸到大量潛在買家；

(ii) 關於新開發物業：

(a) 金茂關連人士將銷售且於截至2026年12月31日止三個年度可能需要物業代理服務的新開發物業估計價值，此乃根據截至2022年12月31日金茂關連人士的銷售計劃、現有可供銷售項目、開發中項目及土地儲備，以及未來的開發情況而計算；

(b) 本集團預期於2024年開始運營的新智慧平台，將大幅提升本集團吸引更多潛在買家的能力；及

(c) 經計及本集團及金茂關連人士釐定的過往佣金水平、就市場上同類新開發物業提供物業代理服務的現行佣金水平及預期金茂關連人士就新開發物業對物業代理服務的依賴程度將隨著中國物業發展市場趨勢增加，截至2026年12月31日止三個年度的估計佣金佔相關物業售價的百分比介乎2%至4%；

(iii) 關於停車位：

(a) 根據現有已簽訂合約，本集團為金茂關連人士開發的逾14,000個停車位提供物業代理服務；

(b) 金茂關連人士於截至2026年12月31日止三個年度可能需要物業代理服務的現有未售出及新停車位的估計數量以及該等停車位的估計售罄率；及

(c) 本集團可根據停車位的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額收取佣金的安排，計及本集團及金茂關連人士釐定的過往佣金水平及就市場上可資比較停車位提供物業代理服務的相同費用安排下的現行佣金水平，有關佣金預期介乎20%至70%（如按有關停車位估計售價的某個百分比計算）。

- (iv) 15%的合理緩衝，為滿足金茂關連人士對物業代理服務的任何額外需求、通脹及匯率波動而釐定，並總體假設於預測期間市場狀況、經營及營商環境或政府政策不會出現任何不利變動或中斷而可能對本集團及金茂關連人士業務造成重大影響。

上述押金的建議年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月的過往押金金額及結餘以及增長趨勢；
- (ii) 本集團根據新物業代理服務框架協議將出售的停車位的預期數目；
- (iii) 金茂關連人士可根據新物業代理服務框架協議委聘本集團作為銷售代理的停車位所在區域內可資比較停車位的近期交易價格；
- (iv) 截至2026年12月31日止三個年度，本集團作為代理可供出售的金茂關連人士的未售出停車位的估計價值；及
- (v) 本集團及金茂關連人士釐定的最低售價標準。

(D) 新諮詢及其他增值服務框架協議項下之持續關連交易

新諮詢及其他增值服務框架協議的主要條款

日期

2023年10月26日

訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 中國金茂

交易性質

根據新諮詢及其他增值服務框架協議，本公司（為其本身及代表本集團）同意向金茂關連人士提供若干諮詢及其他增值服務，包括但不限於(i)從物業管理方面就物業開發項目的選址、定位、初步規劃及設計、工程及施工等方面提供的諮詢服務，(ii)交付前及交付後服務，例如進行場地清理、協助開展準備工作以及秩序維護、交付前檢查及評估以及交付後保修期內的維保服務，(iii)智慧化管理硬件升級的工程服務，以及(iv)金茂關連人士可能不時需要的增值服務，例如對金茂關連人士擁有的停車位提供的管理及運營服務（「增值服務」）。

定價

金茂關連人士根據新諮詢及其他增值服務框架協議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) 增值服務範圍；
- (iii) 本集團提供增值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提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似增值服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

付款

本集團相關成員公司須根據新諮詢及其他增值服務框架協議就提供增值服務的各项交易與金茂關連人士相關成員公司訂立具體協議。根據新諮詢及其他增值服務框架協議的條款及條件，具體協議應載列具體服務內容、服務價格及釐定基準、付款方式及具體服務期限。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新諮詢及其他增值服務框架協議將於2024年1月1日起生效並於2026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。

年度上限

歷史交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年6月30日止六個月，本集團向金茂關連人士提供增值服務的交易總額如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元
本集團就提供增值服務收取的費用金額	313,028	404,764	146,266

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，本集團就增值服務應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
本集團就提供增值服務收取的最高年度費用總額	730,000	790,000	860,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 本集團根據與金茂關連人士就提供增值服務簽訂的現有合約將予確認的估計收入；
- (iii) 經考慮截至2022年12月31日金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備、金茂關連人士項目的交付時間表及其根據中國物業開發市場趨勢制定的業務計劃後，預計金茂關連人士於截至2026年12月31日止三個年度將開發及交付的物業規模及數量；
- (iv) 就增值服務將收取的每平方米估計服務費，此乃參考提供同類服務的現行市場費率而計算；

- (v) 本集團預期於2024年開始提供新的智慧物聯工程服務(包括智慧社區、智慧家居、供應智能硬件及智慧物聯網平台)，其預期將擴大金茂關連人士可能要求本集團提供的增值服務的範圍；
- (vi) 金茂關連人士所需服務範圍的預期增加，導致本集團將產生的運營成本(主要為人工成本)預期增加；及
- (vii) 10%的合理緩衝，為滿足金茂關連人士對增值服務的任何額外需求、通脹及匯率波動而釐定，並總體假設於預測期間市場狀況、經營及營商環境或政府政策不會出現任何不利變動或中斷而可能對本集團及金茂關連人士業務造成重大影響。

III. 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，以確保新框架協議項下本集團與金茂關連人士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：

- (i) 董事會(包括獨立非執行董事)將負責審閱及評估持續關連交易的新框架協議的條款(包括其任何更新)，特別是定價原則及年度上限，以確保該等條款對本集團而言屬公平合理，並符合相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；
- (ii) 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相關服務的市場慣例及現行市場費率；
- (iii) 於釐定金茂關連人士根據新框架協議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，以及本集團就類似交易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；

- (iv) 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；
- (v) 本公司各內部部門（包括但不限於財務部門及法務部門）將定期監察新框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤各新框架協議項下的總交易金額，以確保其已遵守所載定價原則及年度上限；
- (vi) 獨立非執行董事將對新框架協議項下的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
- (vii) 本公司的外聘核數師亦將對新框架協議項下的持續關連交易（包括定價政策及年度上限）進行年度審核。

IV. 訂立新框架協議的理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務（包括向物業開發商提供案場服務以及諮詢及其他增值服務）以及社區增值服務。

本集團一直致力發展本集團業務及為股東帶來最大的回報，並就未來可能的項目及業務計劃一直積極與金茂關連人士進行溝通。本集團根據新框架協議擬向金茂關連人士提供物業管理服務、案場服務、物業代理服務以及增值服務符合本集團的業務及商業目標。

憑藉本集團與金茂關連人士之間的長期業務關係，本集團將根據新框架協議繼續向金茂關連人士提供物業管理服務、案場服務、物業代理服務以及增值服務，預期將屬定期及經常性質，能夠令本集團的收益流持續多元化，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。

考慮到(其中包括)金茂集團在全國擁有巨大發展,能夠提供大量的持續業務機會,彼此對標準、要求及特定需求的相互理解,這令本集團在滿足金茂關連人士的需求方面可以較低的溝通成本處於有利位置,本集團根據新框架協議與金茂關連人士之間的持續合作可進一步加強本集團與金茂關連人士之間的互利互補關係,並促進本集團的長期增長及發展(例如透過擴大其業務規模並獲得更廣泛的市場認可)。

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,各新框架協議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,且符合本公司及其股東之整體利益。

由於本公司非執行董事喬曉潔女士及甘勇先生亦為中國金茂的董事或僱員,彼等已就批准新框架協議項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

V. 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,各新框架協議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。鑒於有關各新框架協議項下擬進行之持續關連交易年度上限的最高適用百分比率超過5%,各新框架協議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。

VI. 一般事項

本公司將召開股東特別大會,就新框架協議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,以就新框架協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司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)新框架協議之詳情、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本公司股東。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2023年11月30日或之前向股東寄發通函。

VII. 一般資料

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、酒店經營以及科技與服務。中國金茂的股份於聯交所上市（股票代號：00817）。

VIII. 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
「停車位」	指	未售出停車位及／或其他資產
「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及本公司的直接控股股東，其股份於聯交所上市（股票代號：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（股票代號：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新框架協議項下擬進行之交易而召開之股東特別大會
「現有諮詢及其他增值服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2022年2月21日的諮詢及其他增值服務框架協議

「現有框架協議」	指	現有物業管理服務框架協議、現有案場服務框架協議、現有物業代理服務框架協議及現有諮詢及其他增值服務框架協議
「現有物業代理服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2022年2月21日的物業代理服務框架協議
「現有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，經本公司與中國金茂訂立的日期為2022年10月25日的補充協議修訂
「現有案場服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2022年2月21日的案場服務框架協議
「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	本公司為考慮新框架協議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」	指	紅日資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第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，以就新框架協議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

「新諮詢及其他增值服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2023年10月26日的諮詢及其他增值服務框架協議
「新框架協議」	指	新物業管理服務框架協議、新案場服務框架協議、新物業代理服務框架協議及新諮詢及其他增值服務框架協議
「新物業代理服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2023年10月26日的物業代理服務框架協議
「新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2023年10月26日的物業管理服務框架協議
「新案場服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2023年10月26日的案場服務框架協議
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2022年2月25日的招股章程
「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	本公司普通股持有人
「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，由國資委全資擁有且為中國金茂的最終控股公司
「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

「%」 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
宋鏐毅

香港，2023年10月26日

於本公告日期，執行董事為宋鏐毅先生(主席)、謝煒先生及周立燁女士；非執行董事為喬曉潔女士及甘勇先生；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。