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)

有關重續現有框架協議的持續關連交易

獨立董事會委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第5至34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35頁。獨立財務顧問紅日資本函件(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36至88頁。

本公司將於2023年12月22日(星期五)下午三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94至97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。

2023年11月30日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

獨立董事會委員會函件 35

紅日資本函件 36

附錄　一般資料 89

股東特別大會通告 94

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
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00817）
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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2023年12月22日（星期五）下午三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	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「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據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，以就各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
「最後實際可行日期」	指	2023年11月24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
「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，僅就本通函而言，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

「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由中化集團持有98.00%的股權
「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，為中國金茂的最終控股股東
「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37.09%，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
「%」	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)

執行董事
宋鏐毅先生*(董事會主席)*
謝煒先生*(首席執行官)*
周立燁女士*(首席財務官)*

非執行董事
喬曉潔女士
甘勇先生

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
豐台區
西鐵營中路2號院
佑安國際大厦6樓

敬啟者：

有關重續現有框架協議的持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為2023年10月26日的公告，內容有關新框架協議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)有關新框架協議詳情的進一步資料；(ii)獨立董事會委員會致獨立股東的函件；(iii)紅日資本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。

新框架協議項下之持續關連交易

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(統稱「**相關披露**」)。

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。

(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，並兑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兑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，有關費用信息由本集團通過(其中包括)業內信息交流、本集團自其他物業管理服務提供商招募的行業人才、向第三方物業管理服務提供商就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)，於價格調查過程中收集。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(僅於物業所在的中國省份及／或城市有出台相關法規的情況下適用)，而該等標準費用主要由相關市發展和改革委員會指定，且適用於相關省份或城市(以適用者為準)的所有物業管理服務提供商，並根據(其中包括)物業類型及服務水平分為不同的定價層次。另外，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物業管理服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款，從而使金茂關連人士應付本集團的每平方米的費用不會低於獨立客戶就本集團提供的相同類型及範圍的物業管理服務應付的每平方米的費用。

對於將向通過兑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項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（包括《中華人民共和國民法典》）的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，現有物業管理服務框架協議項下擬進行交易的現有年度上限載列如下：

	截至2022年12月31日止年度	**截至2023年12月31日止年度**
	人民幣千元	*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	200,000	250,000

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	**截至2022年12月31日止年度**	**截至2023年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*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

就現有物業管理服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2022年12月31日止年度的實際交易金額並未超過相關披露所載的現有年度上限，且本公司預計截至2023年12月31日止年度的現有年度上限於股東特別大會日期將不會被超過。

於截至2023年6月30日止六個月內對於截至2023年12月31日止年度之年度上限的使用率相對較低，主要反映了本集團的年度模式，即上半年本集團就提供物業管理服務收取的費用金額低於下半年，乃由於(其中包括)物業管理服務費用的結算日期通常在年底，以及本集團在交付物業管理服務過程中產生且由金茂關連人士償付的公用事業費用通常在冬季較高。

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	**2025年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*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）。儘管於2023年度就提供物業管理服務收取的費用的年化金額（根據截至2023年6月30日止六個月的歷史交易金額計算）低於截至2022年12月31日止年度的歷史交易金額，這僅體現了本集團的年度模式，即上半年本集團就提供物業管理服務收取的費用金額低於下半年。事實上，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) 於截至2026年12月31日止三個年度的各年，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來自金茂關連人士的收入介乎人民幣80百萬元至人民幣110百萬元。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所披露）。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2026年12月31日止三個年度金茂關連人士將授予本集團合共約139個物業管理項目（截至2026年12月31日止三個年度的各年，建築面積分別增加約4.6百萬平方米、5.1百萬平方米及5.3百萬平方米）；

(iv) 物業管理服務範圍包括向已通過兑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，有關費用信息由本集團通過(其中包括)業內信息交流、本集團自其他案場服務提供商招募的行業人才、向第三方案場服務提供商就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)，於價格調查過程中收集。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項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（包括《中華人民共和國民法典》）的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，現有案場服務框架協議項下擬進行交易的現有年度上限載列如下：

	截至2022年12月31日止年度	**截至2023年12月31日止年度**
	人民幣千元	*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	330,000	390,000

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	**截至2022年12月31日止年度**	**截至2023年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*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

就現有案場服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2022年12月31日止年度的實際交易金額並未超過相關披露所載的現有年度上限，且本公司預計截至2023年12月31日止年度的現有年度上限於股東特別大會日期將不會被超過。

於2022年內對於截至2022年12月31日止年度之年度上限的使用率，及於截至2023年6月30日止六個月內對於截至2023年12月31日止年度之年度上限的使用率，均相對較低，主要是由於(i)當時的宏觀經濟因素，例如新冠疫情的影響(「**市場狀況**」)，導致對本集團於截至2022年12月31日止年度及／或截至2023年6月30日止六個月提供的若干服務的實際需求低於預期(由於金茂關連人士交付的新物業減少或其他原因)；及(ii)中國政府公佈旨在促進中國物業開發行業的可持續及健康長遠發展但短期效果仍為加強監管的政策(「**政策條件**」)，包括中國政府自2020年下半年前後起嚴格執行中國房地產開發行業的三條紅線，導致(其中包括)金茂關連人士於截至2022年12月31日止年度及／或截至2023年6月30日止六個月交付的新物業減少。

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	**2025年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*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的積極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。鑒於新冠疫情減弱，中國國內生產總值於2023年第三季度錄得同比增長(根據中國國家統計局發佈的數據，比上年同期增長約4.9%)，中國城鎮化進程持續加快以及中國政府近期公佈的支持中國物業開發行業的政策(包括

中國人民銀行及國家金融監督管理總局於2023年8月31日公佈的《關於降低存量首套住房貸款利率有關事項的通知》及《關於調整優化差別化住房信貸政策的通知》）等因素的影響，預計於截至2026年12月31日止三個年度中國物業開發市場將逐步趨於穩定，金茂關連人士交付新物業的步伐將逐步加快；

(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。新智慧平台將能夠更系統地記錄金茂關連人士所開發物業的潛在買家的資料，這將使金茂關連人士的銷售團隊更有效率地跟進該等潛在買家，並透過（其中包括）向該等潛在買家介紹金茂關連人士在同城開發的其他物業與該等潛在買家進行更多互動；

(v) 除本集團預期於2024年開始運營的新智慧平台外，金茂關連人士所需服務範圍也將持續增加，導致本集團將產生的營運成本（主要為人工成本）預期增加。其中包括，金茂關連人士自2023年以來委聘本集團提供服務以活躍售樓處的氣氛；

(vi) 根據與金茂關連人士簽訂的相關現有合約，金茂關連人士已委聘本集團就不少於70個物業開發項目（包括進行中的項目及尚未開始的項目）提供案場服務，各有關項目的合約金額介乎人民幣2.0百萬元至人民幣2.5百萬元；

(vii) 基於金茂關連人士根據中國房地產開發市場的積極趨勢制定的物業開發計劃及估計交付時間表、金茂關連人士於截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月委聘本集團的案場服務的平均比例約90%以及金茂關連人士要求的案場服務範圍的預期增加，金茂關連人士於截至2026年12月31日止三個年度委聘本集團的案場服務數目預計將增加至75、83及88個；及

(viii) 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，有關費用信息由本集團通過（其中包括）業內信息交流、本集團自其他物業代理服務提供商招募的行業人才、向第三方物業代理就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料（例如網站、年報、通函及公告），於價格調查過程中收集。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，在本集團成為相關停車位的物業代理服務獨家提供商的情況下，採納後一種定價機制的可能性更大。

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，有關費用信息由本集團通過（其中包括）業內信息交流、本集團自其他物業代理服務提供商招募的行業人才、向第三方物業代理就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料（例如網站、年報、通函及公告），於價格調查過程中收集。

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，以成為該等停車位的物業代理服務獨家提供商。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（在本集團與金茂關連人士未能就相關停車位的估值達成協議的極少數情況下，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項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（包括《中華人民共和國民法典》）的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，現有物業代理服務框架協議項下擬進行交易的現有年度上限載列如下：

	截至2022年12月31日止年度	**截至2023年12月31日止年度**
	人民幣千元	*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	10,000	20,000
－停車位	150,000	200,000
總計	160,000	220,000

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	**截至2022年12月31日止年度**	**截至2023年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*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

就現有物業代理服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2022年12月31日止年度的實際交易金額並未超過相關披露所載的現有年度上限，且本公司預計截至2023年12月31日止年度的現有年度上限於股東特別大會日期將不會被超過。

本集團於2022年作出不開始就新開發物業提供物業代理服務的商業決定。於截至2023年6月30日止六個月內對於就新開發物業提供物業代理服務的截至2023年12月31日止年度之年度上限的使用率相對較低，部分歸因於金茂關連人士受市場狀況及政策條件影響而交付的新物業減少，但更多歸因於就新開發物業提供物業代理服務乃本集團於2023年才開始的相對較新的業務，相關市場競爭激烈，本集團需要時間來建立其競爭優勢。

於截至2023年6月30日止六個月內對於就停車位提供物業代理服務的截至2023年12月31日止年度之年度上限的使用率相對較低，主要是由於金茂關連人士受市場狀況及政策條件影響而交付的新物業減少，導致可供出售的新停車位減少，以及宏觀經濟狀況導致對停車位的需求減少，銷售價格下降，從而導致支付予本集團的費用減少。

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	**2025年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*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。於2023年6月30日，金茂集團共有不少於80個進行中及潛在的物業開發項目，每個項目的可銷售／可出租建築面積介乎40,000平方米至900,000平方米，遍佈中國主要省份、一線及二線城市，該等項目可能需要本集團就新開發物業提供物業代理服務；

(b) 本集團預期於2024年開始運營的新智慧平台。本集團預期新智慧平台將大幅提升本集團吸引更多潛在買家的能力，從而大幅提高本集團在相關市場的競爭力，這可能會使得金茂關連人士對本集團就新開發物業提供物業代理服務的委聘增加，且就有關各項委聘應付本集團的佣金增加；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的積極趨勢（誠如本通函上文所述）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) 根據（其中包括）與金茂關連人士簽訂的現有合約、金茂關連人士於2022年12月31日持有的開發中物業及土地儲備以及估計交付時間表及相應停車位數量、本集團的過往銷售數據、項目附近地區類似停車位去化率的可用市場數據以及中國物業發展市場的積極趨勢，金茂關連人士於截至2026年12月31日止三個年度的各年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分別為15,000個、17,300個及19,360個，以及該等停車位的估計去化率為15%至30%；及

(c) 本集團可收取佣金的安排，有關佣金按相關停車位售價的固定百分比或於相關停車位售價上加固定金額計算，計及本集團與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3%至10%（如按有關停車位估計售價的某個百分比計算）；

(d) 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，本集團與金茂關連人士預計將傾向於採用該安排，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(「**諮詢及其他增值服務**」)。

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) 諮詢及其他增值服務範圍；

(iii) 本集團提供諮詢及其他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，有關費用信息由本集團通過(其中包括)業內信息交流、本集團自其他諮詢及增值服務提供商招募的行業人才、向第三方諮詢及增值服務提供商就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)，於價格調查過程中收集。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諮詢及其他增值服務的各項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(包括《中華人民共和國民法典》)的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，現有諮詢及其他增值服務框架協議項下擬進行交易的現有年度上限載列如下：

	截至2022年12月31日止年度	**截至2023年12月31日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*
本集團就提供諮詢及其他增值服務收取的最高年度費用總額	536,000	615,000

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諮詢及其他增值服務的交易總額如下：

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

就現有諮詢及其他增值服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2022年12月31日止年度的實際交易金額並未超過相關披露所載的現有年度上限，且本公司預計截至2023年12月31日止年度的現有年度上限於股東特別大會日期將不會被超過。

於截至2023年6月30日止六個月內對於截至2023年12月31日止年度之年度上限的使用率相對較低，主要是由於金茂關連人士受市場狀況及政策條件影響而交付的新物業減少，從而阻擋了截至2023年6月30日止六個月因提供增值服務而產生的交易金額的持續增加。

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，本集團就諮詢及其他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	**2025年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就提供諮詢及其他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) 歷史交易金額；

(ii) 本集團根據與金茂關連人士就提供諮詢及其他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的積極趨勢（誠如本通函上文所述）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。預期金茂關連人士將委聘本集團，於截至2026年12月31日止三個年度提供（其中包括）以下服務：(a)從物業管理方面就合共約130個物業開發項目提供諮詢服務；(b)就合共約139個物業相關項目提供交付前及交付後服務；及(c)就不少於170個物業相關項目提供增值服務；

(iv) 就諮詢及其他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諮詢及其他增值服務的範圍。預期金茂關連人士將委聘本集團，於截至2026年12月31日止三個年度就不少於155個物業相關項目提供新的智慧物聯工程服務，預期各有關項目每年的合約金額介乎人民幣1.5百萬元至人民幣3百萬元；

(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諮詢及其他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。

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信息，有關信息乃通過(其中包括)業內信息交流、本集團自其他相關服務提供商招募的行業人才、向第三方服務提供商就可資比較服務作出的查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)收集；

(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(該等價格及條款記錄於按(其中包括)物業類型、物業地理位置、本集團將提供的服務範圍及客戶身份編製的記錄支付予本集團的費用及／或本集團提供的條款的數據庫中)，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。

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)。

儘管各新框架協議項下擬進行之交易的建議年度上限大多高於歷史交易金額，由於以下原因，董事認為，本集團並無對金茂關連人士有重大依賴，且與金茂關連人士的關係的任何變動不會對本集團的業務產生重大不利影響：

(i) 本集團與金茂關連人士之間的業務關係是互利互補的。金茂關連人士的主要業務是物業開發及商業租賃，在其業務發展和日常經營中不時需要物業管理服務和各種增值服務。對物業開發商而言，確保客戶滿意度至關重要，金茂關連人士委聘與自身品牌、市場定位和服務質量一致的優質物業管理服務提供商對金茂關連人士而言有利。本集團的服務質量、品牌知名度、歷史經驗、專業技能和客戶滿意度在市場上廣受認可，使本集團成為金茂關連人士一家具競爭力和吸引力的服務提供商。特別是，本集團管理高端住宅及非住宅物業的經驗、管理綠色建築所需的知識以及提供高端、優質和個性化服務及智慧物業管理服務的能力將有助本集團滿足金茂關連人士的業務需求，從而產生協同作用及促進彼此共同發展；

(ii) 即使市場上有大量物業管理服務提供商，考慮到本集團因與金茂關連人士之間的長期業務關係而對金茂關連人士所開發物業的熟悉程度以及其他服務提供商需要大量時間和相關經驗才能提供與本集團標準和質量相當的服務，董事認為選擇和聘用該等其他物業管理服務提供商未必符合金茂關連人士的最佳利益。因此，董事會認為，本集團與金茂關連人士之間的業務關係於可預見的未來不太可能發生重大不利變化；

(iii) 新框架協議覆蓋提供各類服務，包括但不限於案場服務、諮詢服務、交付前服務、交付後服務等。董事會認為，金茂關連人士不太可能無故終止新框架協議，因為尋找市場上其他供應商提供該等服務或會耗費大量行政成本，並可能導致金茂關連人士的經營中斷；

(iv) 鑒於中國金茂持有本公司大多數股權，董事會認為，在任何情況下，本集團與金茂關連人士之間的業務關係不太可能終止或顯著惡化。本集團與金茂關連人士之間的業務關係在物業管理公司及其作為物業開發商的母公司或相關公司中常見；

(v) 新框架協議及其項下擬進行之交易並非獨家性質，因此本集團並無限制向其他客戶提供類似服務；及

(vi) 本集團一直積極及持續尋求與獨立第三方客戶的業務機會。現有框架協議項下擬進行之交易貢獻的金額佔本集團總收入的比例由截至2021年12月31日止年度的44.17%下降至截至2022年12月31日止年度的36.34%及截至2023年6月30日止六個月的26.57%；而第三方在管建築面積佔比由2021年底的34.1%提升至2022年底的37.7%及2023年6月30日的47.8%。董事會預計，本集團客戶(除金茂關連人士以外)將繼續為本集團貢獻大部分收入；即使金茂關連人士貢獻的收入減少，也不會對本集團造成重大不利影響，因為本集團可透過集中資源為其他客戶提供服務來緩衝影響。

董事(包括獨立非執行董事)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。

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、酒店經營以及科技與服務。中國金茂的股份於聯交所上市（股票代號：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，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。

股東特別大會

本公司謹訂於2023年12月22日（星期五）下午三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94至97頁。於股東特別大會上，將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准各新框架協議項下擬進行之交易。根據上市規則之規定，該等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%）被視為於新框架協議中擁有重大權益，彼等須就將於股東特別大會上提呈以批准各新框架協議項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。

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，新框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，且各新框架協議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，以批准各新框架協議項下擬進行之交易。

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，以就各新框架協議項下擬進行之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、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。

紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就各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。

務請　閣下垂注(i)本通函第35頁所載之獨立董事會委員會函件，當中載有其就各新框架協議項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；(ii)本通函第36至88頁所載之紅日資本函件，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
宋鏐毅
謹啟

2023年11月30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：

有關重續現有框架協議的持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2023年11月30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，吾等已獲委任就各新框架協議項下擬進行之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。

紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就各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。

經考慮新框架協議的條款以及獨立財務顧問紅日資本向吾等及獨立股東提供的意見後，吾等認為各新框架協議項下擬進行之交易乃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，且就獨立股東而言屬公平合理。

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，以批准各新框架協議項下擬進行之交易。

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

2023年11月30日

下文載列獨立財務顧問紅日資本就各新框架協議項下擬進行之交易(包括建議年度上限)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。

紅日资本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

有關重續現有框架協議的持續關連交易

I. 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就新框架協議(統稱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以及新諮詢及其他增值服務框架協議)及其項下擬進行之交易(統稱「**持續關連交易**」)(包括截至2026年12月31日止三個年度的各自建議年度上限(「**建議年度上限**」))向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於致股東日期為2023年11月30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。本函件載有吾等就持續關連交易及建議年度上限向獨立董事會委員會及獨立股東提供之意見。除另有說明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述招股章程「關連交易」一節、 貴公司日期為2022年10月25日的公告及 貴公司日期為2022年11月23日的通函，內容有關(其中包括) 貴集團與金茂關連人士根據現有框架協議擬進行之持續關連交易。

於2023年10月26日(交易時段後)， 貴公司與中國金茂訂立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以及新諮詢及其他增值服務框架協議。

誠如董事會函件所載，中國金茂為 貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股份總數約67.28%，因此為 貴公司的關連人士。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 貴公司持續關連交易。鑒於有關各新框架協議項下擬進行之持續關連交易的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。

根據董事會函件，由於中國金茂(於最後實際可行日期直接持有 貴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 貴公司已發行股份總數約7.48%)被視為於新框架協議中擁有重大權益，彼等須就將於股東特別大會上提呈以批准各新框架協議項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。

貴公司將召開股東特別大會，就訂立新框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)尋求獨立股東的批准。

誠如董事會函件所載，由於 貴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。

II. 獨立董事會委員會

董事會由三名執行董事，即宋鏐毅先生、謝煒先生及周立燁女士；兩名非執行董事，即喬曉潔女士及甘勇先生；以及三名獨立非執行董事，即陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生組成。

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，以就新框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲獨立董事會委員會批准由董事會委任為就此向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問。

III. 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於　貴公司或新框架協議的任何有關人士，且與彼等概無關連。因此，吾等有資格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獨立意見。

於過往兩年，除此次委任及根據　貴公司與中國中化控股有限責任公司訂立的物業管理相關服務框架協議就若干建議持續關連交易(「**建議中化持續關連交易**」，其詳情載於　貴公司日期為2023年11月9日的公告)獲委任為獨立財務顧問外，紅日資本有限公司並無就任何交易擔任　貴公司獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

除就(i)建議中化持續關連交易；及(ii)此次委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等曾經或將會向　貴集團或任何其他可能合理被視為與吾等之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，吾等認為吾等獨立於　貴集團。

IV. 吾等之意見基礎

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關　貴集團、金茂集團以及彼等各自的股東及管理層事宜的陳述、資料、意見、看法及聲明，以及　貴集團及／或其高級管理層(「**管理層**」)及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或引述的所有資料、聲明及意見(均由　貴公司、董事及管理層提供，且彼等個別及共同就此負責)於作出時屬真實及準確以及於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等已假設通函(包括本函件)所載或引述或由　貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、看法及聲明(其／彼等須就此全權負責)於作出及給予時於所有重大方面均屬真實、準確、有效及完備，以及於通函日期在所有重大方面仍屬真實、準確、有效及完備。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關　貴集團及金茂集團事宜的所有意見、看法及聲明乃經適當及審慎查詢後合理作出。吾等亦已向　貴公司及／或管理層及／或董事尋求並取得確認，確認通函中提供及引述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料及文件以使吾等達致知情見解，且 貴公司已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、看法及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件引述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 貴公司、金茂集團及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士(倘適用)的背景、業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景進行任何獨立核證或進行任何獨立調查。

本函件僅向獨立董事會委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮新框架協議及其項下擬進行之交易，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。

V. 持續關連交易的背景資料

於達致吾等致獨立董事會委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所載， 貴集團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。

下文分別載列(i)於2021年及2022年12月31日的經審計綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司截至2022年12月31日止年度的年度報告(「**2022年年報**」))；及(ii)截至2022年及2023年6月30日止六個月的未經審計綜合財務業績(摘錄自 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」))的概要：

綜合損益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2021年	**2022年**	**2022年**	**2023年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	（經審計）	*（經審計）*	*（未經審計）*	*（未經審計）*
收入				
物業管理服務	823.2	1,206.9	540.7	749.8
非業主增值服務	506.7	584.6	310.4	223.6
社區增值服務	185.6	644.6	245.8	379.9
總收入	1,515.5	2,436.0	1,096.9	1,353.3
母公司擁有人應佔年／期內利潤	178.0	336.0	169.2	145.8

截至2021年及2022年12月31日止年度的財務表現

誠如2022年年報所載，於截至2022年12月31日止年度， 貴集團的總收入為約人民幣2,436.0百萬元，較2021年同期增加約60.7%。有關增加主要是由於：(i)自物業管理服務產生的收入為約人民幣1,206.9百萬元，較2022年同期增加約46.6%；(ii)於截至2022年12月31日止年度，自非業主增值服務產生的收入為約人民幣584.6百萬元，較2021年同期增加約15.4%；及(iii)自社區增值服務產生的收入為約人民幣644.6百萬元，較上年同期增長約247.3%。截至2022年12月31日， 貴集團的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達80.8百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的68個城市，同時 貴集團在中國管理382個物業項目，總在管建築面積約達56.9百萬平方米，包括241個住宅社區及141個非住宅物業。

於截至2022年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤為約人民幣336.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的母公司擁有人應佔利潤約人民幣178.0百萬元增加約88.8%。

截至2022年及2023年6月30日止六個月的財務表現

誠如2023年中期報告所載，於截至2023年6月30日止六個月， 貴集團的總收入為約人民幣1,353.3百萬元，較2022年同期增加約23.4%。有關增加主要是由於：(i)自物業管理服務產生的收入為約人民幣749.8百萬元，較2022年同期增加約38.7%；(ii)自非業主增值服務產生的收入為約人民幣223.6百萬元，較2022年同期減少約28.0%；及(iii)自社區增值服務產生的收入為約人民幣379.9百萬元，較2022年同期增加約54.6%。 貴集團的總合約建築面積約達94.5百萬平方米，遍及中國23個省、直轄市及自治區的75個城市，同時 貴集團在中國管理443個物業項目，總在管建築面積約達71.0百萬平方米，包括276個住宅社區及167個非住宅物業。

於截至2023年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔利潤為約人民幣145.8百萬元，較2022年同期的約人民幣169.2百萬元減少約13.8%。

綜合財務狀況表概要

	於12月31日		**於2023年**
	2021年	**2022年**	**6月30日**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	(經審計)	*(經審計)*	*(未經審計)*
資產總值	1,359.1	3,003.5	3,491.3
－現金及現金等價物	553.6	1,019.0	1,075.5
－貿易應收款項	414.5	778.6	1,030.3
－預付款項、其他應收款項及其他資產	267.3	611.5	808.5
－物業、廠房及設備	54.7	90.5	90.9
－投資物業	9.4	94.2	96.2
－商譽	–	249.1	249.1
－無形資產	6.4	91.7	88.3
負債總額	1,155.1	1,643.3	2,121.3
－其他應付款項及應計費用	629.8	664.3	753.5
－合約負債	313.9	370.4	478.4
－貿易應付款項	170.9	456.1	594.8
－租賃負債(非流動部分)	25.3	84.9	82.1
母公司擁有人應佔權益	195.4	1,343.2	1,350.2

附註： 為免生疑問，上表僅披露選定的主要資產及負債部分。

於2021年及2022年12月31日的財務狀況

根據2022年年報， 貴集團於2022年12月31日的資產總值為約人民幣3,003.5百萬元，主要包括(i)於2022年12月31日的現金及現金等價物為約人民幣1,019.0百萬元，較2021年12月31日的約人民幣553.6百萬元增加約人民幣465.4百萬元，主要是由於 貴公司股份於2022年通過全球發售方式上市的所得款項所致；(ii)於2022年12月31日的貿易應收款項為約人民幣778.6百萬元，較2021年12月31日的約人民幣414.5百萬元增加約人民幣364.1百萬元，主要是由於隨著 貴集團業務擴張，截至2022年12月31日止年度的在管建築面積增加， 貴集團的物業管理收入增加所致；(iii)於2022年12月31日的預付款項、其他應收款項及其他資產為約人民幣611.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣267.3百萬元增加約人民幣344.2百萬元，主要是由於房地產經紀服務規模增加，支付的履約保證金增加所致；及(iv)於2022年12月31日的商譽為約人民幣249.1百萬元，主要是由於年內收購首置物業服務有限公司的100%股權所致。

經參考2022年年報， 貴集團於2022年12月31日的負債總額為約人民幣1,643.3百萬元，主要包括(i)於2022年12月31日的其他應付款項及應計費用為約人民幣664.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣629.8百萬元增加約人民幣34.5百萬元，主要包括應付關聯方款項、代住戶及租戶收取的款項以及主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項；(ii)於2022年12月31日的貿易應付款項為約人民幣456.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣170.9百萬元增加約人民幣285.1百萬元，主要是由於 貴集團的業務擴張所致，反映採購安保及保潔服務以及設施及設備維護服務增加；及(iii)於2022年12月31日的合約負債為約人民幣370.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣313.9百萬元增加約人民幣56.4百萬元。

於2022年12月31日，母公司擁有人應佔權益為約人民幣1,343.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣195.4百萬元增加約人民幣1,147.8百萬元。

於2023年6月30日及2022年12月31日的財務狀況

根據2023年中期報告， 貴集團於2023年6月30日的資產總值為約人民幣3,491.3百萬元，主要包括(i)於2023年6月30日的現金及現金等價物為約人民幣1,075.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,019.0百萬元增加約人民幣56.5百萬元，主要是由於經營活動所得現金流量淨額所致；(ii)於2023年6月30日的貿易應收款項為約人民幣1,030.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣778.6百萬元增加約人民幣251.7百萬元，主要是由於隨著 貴集團業務擴張，截至2023年6月30日止六個月的在管建築面積增加， 貴集團的物業管理收入增加所致；(iii)於2023年6月30日的預付款項、其他應收款項及其他資產為約人民幣808.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣611.5百萬元增加約人民幣197.0百萬元，主要是由於車位經紀服務規模增加，支付的履約保證金增加所致；及(iv)於2023年6月30日的商譽為約人民幣249.1百萬元，主要是由於2022年收購首置物業服務有限公司的100%股權所致。

經參考2023年中期報告， 貴集團於2023年6月30日的負債總額為約人民幣2,121.3百萬元，主要包括(i)於2023年6月30日的其他應付款項及應計費用為約人民幣753.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣664.3百萬元增加約人民幣89.2百萬元，主要包括應付關聯方款項、代住戶及租戶收取的款項以及主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項；(ii)於2023年6月30日的貿易應付款項為約人民幣594.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣456.1百萬元增加約人民幣138.7百萬元，主要是由於 貴集團的業務擴張所致，反映採購安保及保潔服務以及設施及設備維護服務增加；及(iii)於2023年6月30日的合約負債為約人民幣478.4百萬元，較2022年12月31日的約人民幣370.4百萬元增加約人民幣108.0百萬元。

於2023年6月30日，母公司擁有人應佔權益為約人民幣1,350.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,343.2百萬元增加約人民幣7.0百萬元。

2. 有關中國金茂的背景資料

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)。根據中國金茂於聯交所網站公佈的資料，於最後實際可行日期，中化控股為中國金茂的控股股東。中化控股為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。

3. 中國行業格局概覽

根據中國國家統計局於2023年7月發佈的國內生產總值初步核算數據[1]，於截至2023年6月30日止六個月，中國國內生產總值（「**國內生產總值**」）錄得同比增長，比上年同期增長約5.5%。

根據中國政府於2021年3月公佈的十四五規劃（「**十四五規劃**」），自2021年起未來五年的常住人口城鎮化率約為65.0%。根據中國政府發佈的十四五規劃，中國政府將著力提升整體經濟品質及效益，通過（其中包括）以下措施實現可持續及健康發展：(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展。

吾等亦注意到中國政府自2020年下半年前後起嚴格執行中國房地產開發行業的三條紅線[2]，此為中國政府於相關時間頒佈的房地產開發行業核心政策指令之一。近期，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會於2022年11月23日聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》[3]，內容有關(i)保持房地產融資平穩有序；(ii)積極做好「保交樓」金融服務；(iii)積極配合做好受困房地產企業風險處置；(iv)依法保障住房金融消費者合法權益；(v)階段性調整部分金融管理政策；及(vi)加大住房租賃金融支持力度。

---

1 中國國家統計局發佈的數據（*資料來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202307/t20230717_1941310.html*）

2 中國政府於2021年3月1日發表有關金融及土地相關政策的文章（*資料來源：www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm*）

3 中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會於2022年11月23日聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》（*資料來源：www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913generaltype=0*）

因此，中國物業市場的發展繼續受到中國政府在國家及地區層面的政策（其旨在促進物業開發行業的可持續及健康長遠發展）變動、當前市場環境及中國整體經濟發展的影響。鑒於上文所述，預期中國城鎮化率的提高及中國經濟的持續發展將於一段時間內繼續推動中國物業管理行業的整體增長。

VI. 所考慮之主要因素及理由

1. 訂立新框架協議的理由及裨益

吾等從董事會函件概述下列訂立新框架協議的理由及裨益。

貴集團一直致力發展 貴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。 貴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、物業代理服務以及諮詢及其他增值服務符合 貴集團的業務及商業目標。此外，憑藉 貴集團與金茂關連人士之間的長期業務關係， 貴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、物業代理服務以及諮詢及其他增值服務，預期將屬定期及經常性質，能夠令 貴集團的收益流持續多元化，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。

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 貴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， 貴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 貴集團與金茂關連人士之間的互利互補關係，並促進 貴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）。

鑒於(i) 貴集團與金茂關連人士擁有穩定的業務關係；(ii) 貴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，而持續關連交易為 貴集團主要業務的延伸；(iii)持續關連交易將擴大 貴集團的收入基礎，且建議年度上限（如獲批准）可促使持續關連交易

有效便捷地進行而無須　貴公司尋求股東就逐筆交易作出批准；及(iv)　貴集團有權但無義務按照各定價政策所釐定的條款向金茂關連人士提供相關服務及／或與其進行交易，吾等同意董事的意見，認為持續關連交易符合　貴公司的整體利益。

2.　新框架協議的主要條款

2.1　新物業管理服務框架協議

下列新物業管理服務框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期：　2023年10月26日

訂約方：　(i)　貴公司；及

(ii)　中國金茂。

交易性質：　根據新物業管理服務框架協議，　貴公司（為其本身及代表　貴集團）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　貴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　貴集團的物業管理費。對於業主及住戶就　貴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　貴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 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，有關費用信息由 貴集團通過（其中包括）業內信息交流、 貴集團自其他物業管理服務提供商招募的行業人才、向第三方物業管理服務提供商就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料（例如網站、年報、通函及公告），於價格調查過程中收集。 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（僅於物業所在的中國省份及／或城市（以適用者為準）有出台相關法規的情況下適用），而該等標準費用主要由相關市發展和改革委員會指定，且適用於相關省份或城市的所有物業管理服務提供商，並根據（其中包括）物業類型及服務水平分為不同的定價層次。另外， 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 貴集團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，從而使金茂關連人士應付 貴集團的每平方米的費用不會低於獨立客戶就 貴集團提供的相同類型及範圍的物業管理服務應付的每平方米的費用。

對於將向通過兌換獎勵積分向 貴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 貴集團償付該等物業管理費的等值金額。

付款：　貴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項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(包括《中華人民共和國民法典》)的規定。

建議年度上限：　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　貴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	**貴集團就提供物業管理服務收取的最高年度費用總額** *(人民幣千元)*
2024年	280,000
2025年	320,000
2026年	350,000

2.2 新案場服務框架協議

下列新案場服務框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期： 2023年10月26日

訂約方：

(i) 貴公司；及

(ii) 中國金茂。

交易性質： 根據新案場服務框架協議， 貴公司(為其本身及代表 貴集團)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 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) 案場服務範圍；

(iii) 貴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，有關費用信息由 貴集團通過(其中包括)業內信息交流、 貴集團自其他案場服務提供商招募的行業人才、向第三方案場服務提供商就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)，於價格調查過程中收集。 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 貴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： 貴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項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（包括《中華人民共和國民法典》）的規定。

建議年度上限： 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 貴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	**貴集團就提供案場服務收取的最高年度費用總額** *（人民幣千元）*
2024年	200,000
2025年	240,000
2026年	270,000

2.3 新物業代理服務框架協議

下列新物業代理服務框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期：	2023年10月26日
訂約方：	(i) 貴公司；及 (ii) 中國金茂。
交易性質：	根據新物業代理服務框架協議， 貴公司(為其本身及代表 貴集團)同意就停車位及金茂關連人士的新開發物業，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， 貴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) 貴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 貴集團提供的條款對 貴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， 貴集團將收取(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，在 貴集團成為相關停車位的物業代理服務獨家提供商的情況下，採納後一種定價機制的可能性更大。

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) 貴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，有關費用信息由 貴集團通過（其中包括）業內信息交流、 貴集團自其他物業代理服務提供商招募的行業人才、向第三方物業代理就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料（例如網站、年報、通函及公告），於價格調查過程中收集。

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， 貴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，以成為該等停車位的物業代理服務獨家提供商。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(在 貴集團與金茂關連人士未能就相關停車位的估值達成協議的極少數情況下，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， 貴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。於項目完成或終止後，未售出停車位的押金餘額(如有)將全數退還予 貴集團。

根據上述各項定價機制，金茂關連人士向 貴集團提供的條款對 貴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： 貴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項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（包括《中華人民共和國民法典》）的規定。

建議年度上限： 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 貴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) 貴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：

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

2.4 新諮詢及其他增值服務框架協議

下列新諮詢及其他增值服務框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期： 2023年10月26日

訂約方： (i) 貴公司；及

(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， 貴公司(為其本身及代表 貴集團)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(「**諮詢及其他增值服務**」)。

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 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) 諮詢及其他增值服務範圍；

(iii) 貴集團提供諮詢及其他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，有關費用信息由 貴集團通過(其中包括)業內信息交流、 貴集團自其他諮詢及增值服務提供商招募的行業人才、向第三方諮詢及其他增值服務提供商就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)，於價格調查過程中收集。 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 貴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： 貴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諮詢及其他增值服務的各項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(包括《中華人民共和國民法典》)的規定。

建議年度上限： 據估計，截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度， 貴集團就諮詢及其他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	**貴集團就提供諮詢及其他增值服務收取的最高年度費用總額** *(人民幣千元)*
2024年	730,000
2025年	790,000
2026年	860,000

3. 吾等就新框架協議主要條款的分析及就內部控制程序進行的工作

3.1 新物業管理服務框架協議

誠如管理層所告知，就 貴集團根據新物業管理服務框架協議將提供予金茂關連人士的物業管理服務的服務費其中包括(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；及(ii)向已通過兌換從由中國金茂開發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該等服務。

吾等已取得並審閱不少於六個近期歷史交易樣本（即從多個項目中隨機選取的截至2022年及2023年12月31日止年度（現有物業管理服務框架協議項下最近兩個財政年度）進行的交易），包括　貴集團就物業管理服務與(i)獨立第三方；及(ii)金茂關連人士成員公司之間的交易。

由於抽樣交易乃於最近兩個財政年度的不同月份根據現有物業管理服務框架協議進行，並涵蓋　貴集團根據現有物業管理服務框架協議提供的各項服務，故就吾等的分析而言，吾等認為上述抽樣規模及基準屬適當及具代表性。

吾等注意到，樣本服務費的費率乃根據（其中包括）(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，有關費用信息由　貴集團通過（其中包括）業內信息交流、 貴集團自其他物業管理服務提供商招募的行業人才、向第三方物業管理服務提供商就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料（例如網站、年報、通函及公告），於價格調查過程中收集。 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（僅於物業所在的中國省份及／或城市（以適用者為準）有出台相關法規的情況下適用），而該等標準費用主要由相關市發展和改革委員會指定，且適用於相關省份或城市的所有物業管理服務提供商，並根據（其中包括）物業類型及服務水平分為不同的定價層次。另外， 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　貴集團就相同或相似物業管理服務類型及範圍向獨立客戶提供的條款，從而使金茂關連人士應付　貴集團的每平方米的費用不會低於獨立客戶就　貴集團提供的相同類型及範圍的物業管理服務應付的每平方米的費用。

對於將向通過兌換獎勵積分向　貴集團支付物業管理費的業主及住戶提供的服務，金茂集團或其指定附屬公司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。

基於以上詳述吾等所進行的工作，尤其是對物業管理服務項下擬進行之交易的利潤率的審閱，與金茂關連人士的抽樣交易的條款對 貴集團而言不遜於與獨立第三方的類似交易，吾等的調查結果表明物業管理服務乃按一般商業條款進行且被認為屬公平合理。

此外，吾等亦已取得並審閱 貴集團規管新物業管理服務框架協議項下擬進行之交易的內部程序，當中涉及(其中包括) 貴集團總部審批人員審閱相關交易的條款、職務劃分及 貴公司各內部部門(包括但不限於財務部門及法務部門)相關人員的定期監察。為確保根據新物業管理服務框架協議的交易乃按一般商業條款進行， 貴集團的相關人員及管理層將審閱及確保新物業管理服務框架協議項下擬進行之交易依照新物業管理服務框架協議的條款進行。

3.2 新案場服務框架協議

誠如管理層所告知，就 貴集團根據新案場服務框架協議將提供予金茂關連人士的案場服務的服務費包括向金茂關連人士就其開發的物業提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動。

吾等已取得並審閱不少於六個近期歷史交易樣本(即從多個項目中隨機選取的截至2022年及2023年12月31日止年度(現有案場服務框架協議項下最近兩個財政年度)進行的交易)，包括 貴集團就案場服務與(i)獨立第三方；及(ii)金茂關連人士成員公司之間的交易。

由於抽樣交易乃於最近兩個財政年度的不同月份根據現有案場服務框架協議進行，並涵蓋 貴集團根據現有案場服務框架協議提供的各項服務，故就吾等的分析而言，吾等認為上述抽樣規模及基準屬適當及具代表性。

對於新開發物業的物業代理服務，吾等注意到，樣本服務費的費率乃根據(其中包括)(i)相關物業的規模及位置；(ii)案場服務範圍；(iii) 貴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計算。 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 貴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。

基於以上詳述吾等所進行的工作，尤其是對案場服務項下擬進行之交易的利潤率的審閱，與金茂關連人士的抽樣交易的條款對 貴集團而言不遜於與獨立第三方的類似交易，吾等的調查結果表明案場服務乃按一般商業條款進行且被認為屬公平合理。

此外，吾等亦已取得並審閱 貴集團規管新案場服務框架協議項下擬進行之交易的內部程序，當中涉及(其中包括) 貴集團總部審批人員審閱相關交易的條款、職務劃分及 貴公司各內部部門(包括但不限於財務部門及法務部門)相關人員的定期監察。為確保根據新案場服務框架協議的交易乃按一般商業條款進行， 貴集團的相關人員及管理層將審閱及確保新案場服務框架協議項下擬進行之交易依照新案場服務框架協議的條款進行。

3.3 新物業代理服務框架協議

誠如管理層所告知，就 貴集團根據新物業代理服務框架協議將提供予金茂關連人士的物業代理服務的佣金費用主要包括就停車位及金茂關連人士新開發的物業，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。

對於新開發物業的物業代理服務，吾等注意到，選取的樣本所收取佣金之基準乃根據(其中包括)(i)相關物業的規模及位置；(ii) 貴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計算。

吾等已取得並審閱不少於六個近期歷史交易樣本(即於截至2022年及2023年12月31日止年度(現有物業代理服務框架協議項下最近兩個財政年度)進行的交易，從多個項目中隨機選取)，包括 貴集團就新開發物業的物業代理服務與(i)獨立第三方；及(ii)金茂關連人士成員公司之間的交易。

由於抽樣交易乃於最近兩個財政年度的不同月份根據現有物業代理服務框架協議進行，並涵蓋 貴集團根據現有物業代理服務框架協議提供的各項服務，故就吾等的分析而言，吾等認為上述抽樣規模及基準屬適當及具代表性。基於吾等所進行的工作，吾等注意到， 貴集團就向金茂關連人士新開發的物業提供物業代理服務的應收佣金費率不遜於向獨立第三方的應收佣金費率。

對於停車位的物業代理服務，吾等注意到：

(i) 倘費用按固定百分比或固定金額收取，則有關費用根據(其中包括)(a)相關停車位的位置，以及項目附近停車位的供求情況、(b) 貴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(c)其他服務提供商為市場上同類停車位提供類似服務所收取的費用，有關費用信息由 貴集團通過(其中包括)業內信息交流、 貴集團自其他物業代理服務提供商招募的行業人才、向第三方物業代理就可資比較服務作出查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)，於價格調查過程中收集；及

(ii) 倘費用根據買方支付的實際售價與事先決定的最低售價之間的差額計算，則 貴集團需要向金茂關連人士支付最高可達項目中擬售停車位的最低總售價的可退還押金。最低售價將參考以下因素按公平原則釐定：(a)相關停車位的位置及項目附近停車位的供求情況；(b)項目附近類似停車位指示性價格範圍的可用市場數據；及(c)獨立估值師釐定的相關停車位估值(在 貴集團與金茂關連人士未能就相關停車位的估值達成協議的極少數情況下，如果認為有必要進行該估值及已委聘獨立估值師)。

誠如董事會函件所載，根據上述各項定價機制，金茂關連人士向 貴集團提供的條款對 貴集團而言不得遜於就類似停車位的物業代理服務向其他銷售代理提供的條款。

基於以上詳述吾等所進行的工作，尤其是對停車位物業代理服務項下擬進行之交易的利潤率的審閱，與金茂關連人士的抽樣交易的條款對 貴集團而言不遜於與獨立第三方的類似交易。

為進一步評估物業代理服務的主要條款(尤其是與停車位物業代理服務有關的可退還押金)的公平性及合理性，吾等已對可資比較交易(「**可資比較交易**」)進行了市場研究。該等可資比較交易涉及從2022年10月1日起至日期為2023年10月26日有關持續關連交易的公告日期止期間(即約12個月的回顧期，其被視為足以確定多家在主板上市的物業管理公司近期進行的類似交易的合理時間範圍)內由於中國從事物業管理服務的主板上市公司公佈的有關停車位銷售代理權的可退還押金(「**選擇標準**」)。

根據選擇標準，吾等已確定九項可資比較交易的詳盡清單，其詳情載列如下：

公司名稱 *(股份代號)*	公告日期	相關資產基準價佔市場價格的比率	代理費／佣金費率	押金佔基準價／協定市值的比率
弘陽服務集團有限公司（「**弘陽服務**」）*(1971)*	2023年6月7日	銷售底價具體參照(i)未售出停車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況和提供的服務範圍；及(iii)未售出停車位的位置	銷售或租賃相關停車位的合約價格乘以協定的代理費率*(附註1)*	基準價的100%
新城悅服務集團有限公司（「**新城悅**」）*(1755)*	2023年5月8日	事先釐定的可接受最低售價乃基於(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)位置計算	介乎2022年銷售額的15%至32%，而2023年的預期相似範圍符合市場慣例*(附註2)*	基準價的100%
新城悅服務集團有限公司 *(1755)*	2023年4月21日	事先釐定的可接受最低售價乃基於(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)位置計算	乃基於(i)實際售價與相關車位的基準價之間的差額；或(ii) 貴集團與車位買方另行協定的費率	基準價的100%
時代鄰里控股有限公司 *(9928)*	2023年3月21日	未載明	未載明	未載明
世茂服務控股有限公司 *(873)*	2022年12月6日	最低可接受售價為擁有人願意出售的價格，該價格乃參考鄰近地區停車位的歷史交易價格釐定	(i)相關停車位預先協定基準價的一部分；及(ii)相關停車位實際售價與預先協定基準價之間差額的一部分的總和	不超過基準價的35%

公司名稱 *(股份代號)*	公告日期	相關資產 基準價佔市場 價格的比率	代理費／ 佣金費率	押金佔 基準價／ 協定市值 的比率
融信服務集團股份有限公司 (「**融信**」) *(2207)*	2022年 11月23日	約為停車位估計市值的65%，該估計乃基於周邊市場可比停車位的可得交易價格	(i)基準價乘以3%至5%的協定費率加(ii)銷售價與基準價的差額(如有)乘以3%至5%的其他協定費率之和	協定市值的15%
保利物業服務股份有限公司 (「**保利物業**」) *(6049)*	2022年 11月16日	將收取的最低銷售及租賃價格不超過約定價格的80%，此乃參照周邊市場的可比均價由訂約方協商而定	協定價超出銷售及租賃基準價的部分	不超過基準價的50%
榮萬家生活服務股份有限公司 (「**榮萬家**」) *(2146)*	2022年 11月15日	約為協定市值的70%至80%	協定價與基準價之間的差額將按70%的比例分派予榮萬家	基準價的100%
遠洋服務控股有限公司 *(6677)*	2022年 10月14日	不得超過其周邊市場可比車位平均價格的80%	實際售價與基準價之間的差額，並預計將產生相關售價的至少20%的代理費	不得超過基準價的50%

公司名稱 *(股份代號)*	公告日期	相關資產 基準價佔市場 價格的比率	代理費／ 佣金費率	押金佔 基準價／ 協定市值 的比率
貴公司 *(816)*	2023年 10月26日	最低售價將參考(i)相關停車位的位置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及(iii)獨立估值師釐定的相關停車位估值(如需要)經公平磋商釐定	(i)佣金按相關停車位售價的固定百分比或相關停車位售價以外的固定金額計算，或(ii)買方支付的實際售價及預先釐定的最低售價之間的差額	最高可達項目中擬售停車位的最低總售價

附註：

(1) 有關支付予弘陽服務的代理費的進一步詳情，請參閱(i)弘陽服務日期為2023年8月22日的通函；(ii)弘陽服務日期為2022年12月8日的公告；及(iii)弘陽服務日期為2020年6月24日的招股章程。

(2) 有關新城悅及其附屬公司就停車位銷售代理服務收取的佣金的進一步詳情，請分別參閱新城悅日期為2023年6月6日及2022年12月14日的通函。

基於上文所述，(i)可資比較交易各自的押金／保證金佔基準價／底價的比率介乎相應基準價／協定市值(如適用)的15%(融信)至100%(弘陽服務、新城悅及榮萬家)，其中新物業代理服務框架協議項下最高可達項目中擬售停車位的最低總售價的押金屬於該範圍；及(ii)可資比較交易各自的基準價介乎協定資產價值(乃參考市價釐定)的65%(融信)至80%(保利物業)，根據新物業代理服務框架協議，最低總售價除以基於管理層提供的安排(「**停車位安排**」)估計的總停車位市值位於80%區間，屬於該範圍內。根據吾等所進行的工作，尤其是對停車位物業代理服務項下擬進行之交易的利潤率的審閱，與金茂關連人士的抽樣交易的條款對　貴集團而言不遜於向獨立第三方提供類似停車代理服務。

此外，吾等亦已取得並審閱　貴集團規管新物業代理服務框架協議項下擬進行之交易的內部程序，當中涉及（其中包括）　貴集團總部審批人員審閱相關交易的條款、職務劃分及　貴公司各內部部門（包括但不限於財務部門及法務部門）相關人員的定期監察。為確保根據新物業代理服務框架協議的交易乃按一般商業條款進行，　貴集團的相關人員及管理層將審閱及確保新物業代理服務框架協議項下擬進行之交易依照新物業代理服務框架協議的條款進行。

3.4　新諮詢及其他增值服務框架協議

誠如管理層所告知，就　貴集團根據新諮詢及其他增值服務框架協議將提供予金茂關連人士的諮詢及其他增值服務的服務費其中包括(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。

就上文(i)至(iv)段所載各類別增值服務而言（即合共不少於16個樣本），吾等已取得並審閱歷史交易樣本（即截至2022年及2023年12月31日止年度（現有諮詢及其他增值服務框架協議項下最近兩個財政年度）進行的交易，其從多個項目中隨機選取）。該等抽樣交易包括　貴集團就諮詢及其他增值服務與(i)獨立第三方；及(ii)金茂關連人士成員公司之間的交易。

由於抽樣交易乃於最近兩個財政年度的不同月份根據現有諮詢及其他增值服務框架協議進行，並涵蓋　貴集團根據現有諮詢及其他增值服務框架協議提供的各項服務，故就吾等的分析而言，吾等認為上述抽樣規模及基準屬適當及具代表性。吾等亦注意到，樣本服務費的費率乃根據（其中包括）(i)相關物業的規模及位置；(ii)諮詢及其他增值服務範圍；(iii)　貴集團提供諮詢及其他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計算。　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　貴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。

基於以上詳述吾等所進行的工作，尤其是對諮詢及其他增值服務項下擬進行之交易的利潤率的審閱，與金茂關連人士的抽樣交易的條款對 貴集團而言不遜於與獨立第三方的類似交易，吾等的調查結果表明諮詢及其他增值服務乃按一般商業條款進行且被認為屬公平合理。

此外，吾等亦已取得並審閱 貴集團規管新諮詢及其他增值服務框架協議項下擬進行之交易的內部程序，當中涉及(其中包括) 貴集團總部審批人員審閱相關交易的條款、職務劃分及 貴公司各內部部門(包括但不限於財務部門及法務部門)相關人員的定期監察。為確保根據新諮詢及其他增值服務框架協議的交易乃按一般商業條款進行， 貴集團的相關人員及管理層將審閱及確保新諮詢及其他增值服務框架協議項下擬進行之交易依照新諮詢及其他增值服務框架協議的條款進行。

3.5 內部控制程序及企業管治措施

吾等注意到 貴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 貴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 貴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 貴集團而言屬公平合理，並符合相關法律法規、 貴集團內部政策及上市規則；

(ii) 貴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信息，有關信息乃通過(其中包括)業內信息交流、 貴集團自其他相關服務提供商招募的行業人才、向第三方服務提供商就可資比較服務作出的查詢以及其他上市及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)收集；

(iii) 於釐定金茂關連人士根據新框架協議應付 貴集團的費用時， 貴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 貴集團就類似交易向獨立第三方提供的定價及條款(該等價格及條款記錄於按(其中包括)物業類型、物業地理位置、 貴集團將提供的服務範圍及客戶身份編製的記錄支付予 貴集團的費用及／或 貴集團提供的條款的數據庫中)，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。具體而言， 貴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 貴集團的費用作初步定價，其後將提交 貴集團總部作最終審批；

(iv) 於承接任何特定項目前， 貴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) 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) 貴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。

3.6 吾等的調查結果

經考慮以上載列吾等所進行的工作，尤其是(i)由吾等審閱的歷史交易樣本連同相關文件；(ii)吾等就董事會函件所載持續關連交易的定價政策及內部控制程序進行的分析及工作（包括物業管理服務、案場服務、物業代理服務及諮詢及其他增值服務的定價基準，其對 貴集團而言乃不遜於與獨立第三方的交易）；及(iii) 貴集團有權但無義務按照各定價政策所釐定的條款向金茂集團提供相關服務，吾等認為，有效實施該等內部控制政策將確保新框架協議項下交易將按公平合理的條款進行。

4. 釐定新框架協議建議年度上限的基準及理由

4.1 新物業管理服務框架協議的建議年度上限（「物業管理服務年度上限」）

截至2021年及2022年12月31日止年度以及截至2023年12月31日止年度根據現有物業管理服務框架協議提供物業管理服務的年度上限金額及歷史交易金額以及截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度新物業管理服務框架協議的物業管理服務年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度				
	2022年	**2023年**	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
現有物業管理服務框架協議的現有年度上限	200.0	250.0	不適用	不適用	不適用
現有物業管理服務框架協議的歷史交易金額	146.8	61.4（直至2023年6月30日）*（年化金額：122.8）*[附註]	不適用	不適用	不適用

	截至12月31日止年度				
	2022年	**2023年**	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
使用率(%)	73.4	24.6(直至2023年6月30日)*(按年化金額計算的使用率：49.2)*[附註]	不適用	不適用	不適用
物業管理服務年度上限	不適用	不適用	280.0(「**2024年物業管理服務年度上限**」)	320.0(「**2025年物業管理服務年度上限**」)	350.0(「**2026年物業管理服務年度上限**」)

附註： 使用率以採用截至2023年6月30日止六個月的交易金額計算的年化金額為準，僅供說明用途，並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所載，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的物業管理服務年度上限主要經參考以下因素釐定：(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　貴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增長)；(ii)　貴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來自金茂關連人士的收入；(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(「**2022年金茂年報**」)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　貴集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的有關服務；(v)　貴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　貴集團及金茂關連人士業務造成重大影響。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「新框架協議項下之持續關連交易－新物業管理服務框架協議項下之持續關連交易－年度上限－建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素」一節。

為評估物業管理服務年度上限的公平性及合理性，吾等已取得並審閱管理層就截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的物業管理服務編製的時間表（「**物業管理服務時間表**」）。根據物業管理服務時間表，吾等注意到，物業管理服務年度上限主要根據服務釐定，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（「**傳統物業管理服務**」）；及(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有關物業管理服務（「**其他物業管理服務**」）。

於評估物業管理服務年度上限的公平性及合理性時，吾等已考慮多項因素並開展相關工作，其中包括：

(i) 根據物業管理服務時間表，傳統物業管理服務佔2024年物業管理服務年度上限的90%。因此，吾等首先對2024年物業管理服務年度上限項下的傳統物業管理服務進行審閱及分析；

(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2023年6月30日， 貴集團已訂約管理不少於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11.2百萬平方米；

(iii) 吾等已從管理層獲得金茂關連人士有關傳統物業管理服務的物業項目清單（包括進行中及潛在的項目），當中載列截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的各年分別約有43個、47個及49個物業項目。截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，金茂關連人士開發中或將開發的物業項目的估計總建築面積（「**建築面積**」）分別約為4.6百萬平方米、5.1百萬平方米及5.3百萬平方米， 貴集團就傳統物業管理服務收取的每月每平方米估計費用受（其中包括）服務性質及範圍、地點及所需的特定技能等多項因素影響，介乎約每月每平方米人民幣1.0元至每月每平方米人民幣30.0元，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，平均費用約為每月每平方米人民幣4.4元；

(iv) 此外，吾等亦已審閱截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度傳統物業管理服務的歷史交易金額，其介乎不少於人民幣60百萬元（2020年）至約人民幣146.8百萬元（2022年），基於截至2023年6月30日止六個月的交易金額，截至2023年12月31日止年度的年化金額將約為人民幣122.8百萬元，其未必代表實際交易金額。鑒於傳統物業管理服務主要受市場驅動，並可能受多項因素（如下文進一步闡述）影響，倘單獨評估特定年度的交易金額，可能無法完全反映傳統物業管理服務日後的需求或增長潛力。在此基礎上，吾等分析了一段時間內（即三年內）的交易金額。

就此而言，截至2020年12月31日止年度至截至2022年12月31日止年度，傳統物業管理服務歷史交易金額的三年複合年增長率（「**複合年增長率**」）約為53.8%（「**傳統物業管理服務歷史複合年增長率**」）。上述傳統物業管理服務歷史複合年增長率約53.8%表明，傳統物業管理服務的需求受市場驅動，且其歷史增長率保持高位，歸因於多種因素，例如相關年份推出的物業開發項目數目、該等物業開發項目的建築面積以及市場接受度及於關鍵時間向獨立第三方物業買家作出該等物業開發項目的相應銷售。

吾等認為，傳統物業管理服務受市場驅動，且需求方面的若干驅動因素不受管理層控制。為應對該等不確定因素，吾等已對截至2022年12月31日止年度（即　貴集團最近結束的財政年度）所錄得的傳統物業管理服務交易金額約人民幣146.8百萬元應用約53.8%的傳統物業管理服務歷史複合年增長率，以評估其公平性及合理性，並注意到2024年物業管理服務年度上限中與傳統物業管理服務相關的部分約人民幣244.5百萬元大致與計算金額一致。此外，吾等注意到，中國物業市場的長期經營環境充滿挑戰，因此，為謹慎起見，管理層假設竣工的物業單位的出售期可能會更長，從而推動金茂關連人士的該等空置可供出售物業單位對傳統物業管理服務的需求增加。經考慮上述因素，估計傳統物業管理服務的基準被認為是合理的；

(v) 根據物業管理服務時間表，2024年物業管理服務年度上限中不到10%的剩餘部分與其他物業管理服務有關，按通過兌換從中國金茂推出的獎勵計劃賺取的獎勵積分向　貴集團支付物業管理費的業主及住戶計算。於評估金茂關連人士就向業主及住戶所提供服務而將支付的估計費用金額的合理性時，吾等已從管理層獲得截至2022年12月31日止年度　貴集團向獨立第三方提供物業管理服務所得的收入，其約為人民幣180.3百萬元（「**I3P物業管理交易金額**」）。在此基礎上，2024年物業管理服務年度上限項下其他物業管理服務的估計交易金額僅佔I3P物業管理交易金額的約3.9%。鑒於2024年物業管理服務年度上限項下的估計交易金額為人民幣20.0百萬元及上述與I3P物業管理交易金額相比適中的百分比，吾等認為該基準屬合理；

(vi) 吾等亦注意到，管理層已在2024年物業管理服務年度上限中納入10%的緩衝，吾等已對其他聯交所上市公司發佈的通函中所載的框架協議、於2023年就提供服務訂立的框架協議（構成持續關連交易）中的年度上限所納入的緩衝進行市場研究。鑒於2024年物業管理服務年度上限項下的10%建議緩衝處於上述所識別市場先例的緩衝範圍內，吾等認為，2024年物業管理服務年度上限項下的10%緩衝屬合理；及

(vii) 經考慮(a) 2025年物業管理服務年度上限及2026年物業管理服務年度上限的年增長率約為14.3%及9.4%，明顯低於約53.7%的傳統物業管理服務歷史複合年增長率；(b)物業管理服務受市場驅動，且相關年度上限應具有足夠的靈活性以應對不可預見的市場需求增長；及(c)物業管理服務為　貴集團主要業務的延伸，並將擴大　貴集團的收入基礎。此外，物業管理服務年度上限將促進新物業管理服務框架協議項下的持續關連交易以有效及高效的方式進行，而無需　貴公司就各項交易逐個尋求獨立股東批准，吾等認為2025年物業管理服務年度上限及2026年物業管理服務年度上限均屬合理。

基於上述因素及分析，吾等認為，就　貴公司及獨立股東而言，釐定物業管理服務年度上限的基準屬公平合理。

4.2 新案場服務框架協議的建議年度上限(「案場服務年度上限」)

自 貴公司上市以來,向金茂關連人士提供案場服務一直受現有案場服務框架協議條款及其年度上限規管,其詳情載於招股章程。鑒於案場服務的持續發展, 貴公司已訂立新案場服務框架協議,以於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度向金茂關連人士提供案場服務。新案場服務框架協議項下的案場服務年度上限載列如下:

	截至12月31日止年度		
	2021年	**2022年**	**2023年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
案場服務歷史交易金額	219.6	214.9	95.3(直至2023年6月30日)(*年化金額:190.6*)*(附註)*

	截至12月31日止年度		
	2024年	**2025年**	**2026年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
案場服務年度上限	200.0(「**2024年案場服務年度上限**」)	240.0(「**2025年案場服務年度上限**」)	270.0(「**2026年案場服務年度上限**」)

附註: 使用率以採用截至2023年6月30日止六個月的交易金額計算的年化金額為準,僅供說明用途,並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所載,截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的案場服務年度上限主要乃經參考如下概述因素而釐定:(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) 貴集團預期於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 貴集團提供的案場服務的範圍。新智慧平台將能夠更系統地記錄金茂關連人士所開發物業的潛在買家的

資料，這將使金茂關連人士的銷售團隊更有效率地跟進該等潛在買家，並透過（其中包括）向該等潛在買家介紹金茂關連人士在同城開發的其他物業與該等潛在買家進行更多互動；(v)金茂關連人士所需服務範圍的持續增加，導致 貴集團將產生的營運成本（主要為人工成本）預期增加。其中包括，金茂關連人士自2023年以來委聘 貴集團提供服務（包括活躍售樓處的氣氛）；(vi)根據與金茂關連人士簽訂的相關現有合約，金茂關連人士委聘 貴集團提供案場服務的物業開發項目數目（包括進行中的項目及尚未開始的項目）；(vii)根據金茂關連人士的物業開發計劃及估計交付時間表、金茂關連人士於截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月委聘 貴集團的案場服務的平均比例以及金茂關連人士所需的案場服務範圍的預期增加，金茂關連人士於截至2026年12月31日止三個年度委聘 貴集團的案場服務預計將增加；及(viii) 10%的緩衝，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 貴集團及金茂關連人士業務造成重大影響。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「新框架協議項下之持續關連交易 － 新案場服務框架協議項下之持續關連交易 － 年度上限 － 建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素」一節。

於評估案場服務年度上限的公平性及合理性時，吾等已考慮多項因素並開展相關工作，其中包括：

(i) 獲得並審閱管理層就截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的案場服務編製的時間表（「**案場服務時間表**」）；

(ii) 如案場服務時間表所載， 貴集團已與金茂關連人士訂約，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，分別為不少於75個、83個及88個物業開發項目提供案場服務，包括進行中的項目及尚未開始的項目，其合約金額介乎每個項目不低於人民幣2.0百萬元至約人民幣2.9百萬元。上述資料支持2024年案場服務年度上限、2025年案場服務年度上限及2026年案場服務年度上限的基準；

(iii) 吾等亦已審閱截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的案場服務歷史交易金額(按年化基準)，其介乎約人民幣190.6百萬元(2023年，按年化基準)至約人民幣219.6百萬元(2021年)(「**案場服務歷史交易金額**」)。就此而言，吾等注意到案場服務受市場驅動，視乎當時的市況而定，因此可能逐年波動。為此，吾等將2024年案場服務年度上限與案場服務歷史交易金額比較，注意到2024年案場服務年度上限(已計入10%的緩衝)與案場服務歷史交易金額基本一致。吾等認為10%的緩衝屬合理，因其使　貴公司能夠滿足一定水平不可預計的市場需求與波動。據此，吾等認為2024年案場服務年度上限的基準屬合理；

(iv) 就2025年及2026年案場服務年度上限而言，吾等已審閱案場服務時間表，注意到管理層估計金茂關連人士截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度可能需要案場服務的物業開發項目數目分別為75、80及85。就此而言，吾等已審閱中國金茂截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年金茂中期報告**」)，注意到中國金茂於2023年前已收購超過80個主要物業開發項目。該等主要物業開發項目的可銷售／可出租建築面積介乎不少於40,000平方米至超過900,000平方米，遍佈中國主要省份／城市，包括北京、上海、廣州及福州。

此外，吾等亦審閱中國金茂截至2022年12月31日止年度的年度報告，注意到於最近五個完整財政年度(即截至2018年、2019年、2020年、2021年及2022年12月31日止年度)，其銷售成本的同比波動(部分是由於　貴公司就提供案場服務向中國金茂收取的相應交易金額波動所致，以絕對百分比計)介乎約4.7%至56.7%(「**金茂銷售成本歷史波動率**」)，平均約為32.8%。就此而言，其表明中國金茂的銷售成本(其中　貴集團及其他第三方服務提供商收取的案場服務交易金額構成其中一部分)將隨著對案場服務的需求每年有所不同而同比波動。

經考慮上述因素，尤其是2025年及2026年案場服務年度上限分別同比增加約20.0%及12.5%，處於範圍內且低於金茂銷售成本歷史波動率平均值，吾等認為2025年案場服務年度上限及2026年案場服務年度上限的基準屬合理；

(v) 提供案場服務為 貴集團主要業務的延伸，其收入將擴大 貴集團的收入基礎，且2024年、2025年及2026年案場服務年度上限將促使 貴集團與金茂關連人士的相關持續關連交易以有效方式進行而無需 貴公司就逐筆交易取得獨立股東批准；及

(vi) 新案場服務框架協議項下的案場服務須遵守本函件上文「3.5內部控制程序及企業管治措施」一節所載的相關定價政策及內部控制程序，

基於上述因素及分析，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，釐定案場服務年度上限的基準屬公平合理。

4.3 新物業代理服務框架協議項下的建議年度上限(「物業代理服務年度上限」)，即 貴集團就提供新開發物業(「新開發物業代理服務預期金額」)及停車位(「停車位代理服務預期金額」)的物業代理服務收取的最高年度佣金總額，以及押金的最高每日結餘(「停車位代理押金年度上限」)。

截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，新物業代理服務框架協議項下的物業代理服務年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	**2022年**	**2023年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
物業代理服務歷史交易金額(即 貴集團就提供物業代理服務收取的佣金金額)	32.5	118.7	56.5(直至2023年6月30日)*(年化金額：113.0)*
－新開發物業	–	–	0.1(直至2023年6月30日)*(年化金額：0.2)*(附註)

	截至12月31日止年度		
	2021年	**2022年**	**2023年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
－停車位	32.5	118.7	56.4（直至2023年6月30日）*（年化金額：112.8）*（附註）
過往押金的最高每日結餘	107.9	393.7	492.7（直至2023年6月30日）

	截至12月31日止年度		
	2024年	**2025年**	**2026年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
物業代理服務年度上限	250.0（「**2024年物業代理服務年度上限**」）	280.0（「**2025年物業代理服務年度上限**」）	290.0（「**2026年物業代理服務年度上限**」）
－新開發物業代理服務預期金額	50.0（「**2024年新開發物業代理服務金額**」）	60.0（「**2025年新開發物業代理服務金額**」）	70.0（「**2026年新開發物業代理服務金額**」）
－停車位代理服務預期金額	200.0（「**2024年停車位代理服務金額**」）	220.0（「**2025年停車位代理服務金額**」）	220.0（「**2026年停車位代理服務金額**」）
停車位代理押金年度上限	600.0（「**2024年停車位代理押金年度上限**」）	600.0（「**2025年停車位代理押金年度上限**」）	600.0（「**2026年停車位代理押金年度上限**」）

附註： 使用率以採用截至2023年6月30日止六個月的交易金額計算的年化金額為準，僅供說明用途，並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所載，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的物業代理服務年度上限主要參考以下各項釐定：

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

(ii) 關於新開發物業代理服務預期金額，(a)金茂關連人士將銷售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。於2023年6月30日，金茂集團共有不少於80個進行中及潛在的物業開發項目，每個項目的可銷售／可出租建築面積介乎40,000平方米至900,000平方米，遍佈中國主要省份、一線及二線城市，該等項目可能需要 貴集團就新開發物業提供物業代理服務；(b) 貴集團預期於2024年開始運營的新智慧平台。 貴集團預期新智慧平台將大幅提升 貴集團吸引更多潛在買家的能力，從而大幅提高 貴集團在相關市場的競爭力，這可能會使得金茂關連人士對 貴集團就新開發物業提供物業代理服務的委聘增加，且就有關各項委聘應付 貴集團的佣金增加；及(c)經計及 貴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（誠如董事會函件所述）增加；

(iii) 關於停車位代理服務預期金額，(a) 貴集團根據現有已簽訂合約為金茂關連人士開發的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有關該等停車位的估計去化率；(c) 貴集團可收取佣金的安排，有關佣金按相關停車位售價的固定百分比或於相關停車位售價上加固定金額計算，計及 貴集團與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3%至10%（如按有關停車位估計售價的某個百分比計算）；及(d) 貴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， 貴集團與金茂關連人士預計將傾向於採用該安排；及

(iv) 15%的緩衝，為滿足(其中包括)金茂關連人士對物業代理服務的額外需求及通脹而釐定，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 貴集團及金茂關連人士業務造成重大影響。

就停車位代理押金年度上限而言，主要參考(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) 貴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 貴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， 貴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) 貴集團及金茂關連人士釐定的最低售價標準而釐定。

有關進一步詳情，請參閱董事會函件「新框架協議項下之持續關連交易 — 新物業代理服務框架協議項下之持續關連交易 — 年度上限 — 建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素」一節。

吾等就物業代理服務年度上限 — 新開發物業代理服務預期金額的分析

根據董事會函件，物業代理服務年度上限主要包括(i)新開發物業代理服務預期金額；及(ii)停車位代理服務預期金額。

為評估新開發物業代理服務預期金額的公平性及合理性，吾等已取得並審閱管理層就截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的新開發物業的物業代理服務編製的時間表(「**新開發物業代理服務時間表**」)。

新開發物業代理服務時間表列明了由金茂關連人士持有的進行中及潛在的物業開發項目，該等物業開發項目可供或可能可供 貴集團根據新物業代理服務框架協議提供銷售代理服務。根據新開發物業代理服務時間表及2023年金茂中期報告，吾等注意到，中國金茂於中國多個省份和主要城市共有不少於80個進行中及潛在的物業開發項目。

根據上述物業開發項目的估計總值及估計佣金率(通常介乎約2.0%至4.0%)，2024年、2025年及2026年新開發物業代理服務金額各自約為人民幣50百萬元、人民幣60百萬元及人民幣70百萬元，為上述計算金額的一部分。

就此而言，吾等已審閱2023年金茂中期報告，並注意到金茂集團於2023年之前已獲得超過80個主要物業開發項目。該等主要物業開發項目的可銷售／可出租建築面積介乎不少於40,000平方米至超過900,000平方米，遍佈中國主要省份、一線及二線城市，包括北京、上海、廣州、天津及福州。誠如2023年金茂中期報告所載，金茂集團擁有用於二次開發的土地儲備合共約43百萬平方米。吾等亦注意到，金茂集團的物業開發項目及物業組合包括住宅物業、辦公物業及零售空間。

在此基礎上，基於(i)金茂關連人士根據新開發物業代理服務時間表進行中及潛在的物業開發項目，該等物業開發項目可供或可能可供　貴集團提供銷售代理服務；(ii)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；(iii)經參考2022年金茂年報，金茂集團於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的過往合約銷售額介乎約人民幣1,550億元至人民幣2,356億元；(iv)　貴集團的房地產經紀服務顯著增長，　貴集團社區增值服務分部的房地產經紀服務產生的收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣46.9百萬元增加約82.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣85.4百萬元，分別較2025年新開發物業代理服務金額及2026年新開發物業代理服務金額同比增加約20.0%及16.7%，儘管截至2023年6月30日止六個月的相對較低歷史交易金額可能會受到當前市場對中國金茂標的物業開發項目（　貴集團於關鍵時間提供物業代理服務）的需求的不利影響。儘管如此，吾等認為，由於當前市場需求、標的物業開發項目的整體可售性、價格及位置、整體市場情緒以及宏觀經濟狀況亦將影響物業銷售及進而影響物業代理服務的交易金額，於吾等的分析中過度關注任何特定期間的歷史交易金額屬不適當；(v)經參考2022年金茂年報，中國金茂執行中國政府「保交樓、穩民生」的規定；(vi)與其他過往可能或可能未曾向中國金茂提供該等相關服務的獨立第三方服務提供商相比，　貴集團與中國金茂更加熟悉彼此的業務流程及要求、質量標準及運營要求，而通過更有效提供該等相關服務及往後妥善滿足中國金茂的標準及期望，將使得　貴集團能夠更好地服務中國金茂；及(vii)考慮到2024年、2025年及2026年新開發物業代理服務金額的絕對金額（即人民幣50百萬元、人民幣60百萬元及人民幣70百萬元，各金額相對少於整體物業銷售金額及中國金茂的規模），以期避免年度上限出現不足而將導致　貴集團停止提供相關服務的情況，以及因可能須待其他兩家獨立上市公司的進一步行政及／或批准程序而導致涉及重續年度上限的程序變得過於繁瑣及／或漫長，這將不符合　貴公司整體營運利益，因此，2024年、2025年及2026年新開發物業代理服務金額被視為合理。

吾等就物業代理服務年度上限－停車位代理服務預期金額的分析

為評估停車位代理服務預期金額的公平性及合理性，吾等已取得並審閱管理層就截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的停車位的物業代理服務編製的時間表(「**停車位代理服務時間表**」)。

停車位代理服務時間表列明了由金茂關連人士持有的現有及潛在停車位，該等停車位可供或可能可供　貴集團根據新物業代理服務框架協議提供銷售代理服務。根據停車位代理服務時間表，吾等注意到，中國多個省份和包括北京、上海、廣州、重慶在內的主要城市共有不少於40個進行中及潛在的物業開發項目。

根據上述物業開發項目的估計總值(其中若干部分估計將由　貴公司出售)及估計佣金率，2024年停車位代理服務金額各自的基準約人民幣200百萬元被視為合理。與　貴集團於截至2021年12月31日止年度至截至2023年12月31日止年度(按年化基準)所收取佣金的三年複合年增長率較截至2022年12月31日止年度約為86.1%相比，2025年停車位代理服務金額及2026年停車位代理服務金額(同比增長率為10%及零)被視為合理。

吾等亦注意到，停車位代理服務時間表乃根據位於中國不同地區及城市(其中包括北京、上海、廣州、南京、重慶及長沙)的物業開發項目的可用停車位估計數量計算。停車位代理服務時間表所列停車位總數超過14,000個，估計市場單價介乎約人民幣45,000元至人民幣450,000元，估計總市值超過人民幣2,000.0百萬元(由管理層提供)。僅供說明之用，根據停車位代理服務時間表，買方支付的實際售價與事先釐定的可用停車位的最低售價之間的估計差額合共不少於人民幣700.0百萬元，相較2024年、2025年及2026年停車位代理服務金額合共人民幣640.0百萬元，其進一步支持了2024年、2025年及2026年停車位代理服務金額的合理性。就此而言，吾等已核實相關周邊地區停車位樣本的單價，以確保停車位代理服務時間表所載市場單價具有合理基礎。

在此基礎上，根據(i)可用停車位數量及該等標的停車位的平均售價，由金茂關連人士持有且可能可供　貴集團出售的停車位總值；及(ii)新物業代理服務框架協議訂明的停車位代理費基準，2024年、2025年及2026年停車位代理服務金額基準被視為合理。

吾等就停車位代理押金年度上限的分析

吾等已審閱停車位代理服務時間表，當中列明根據新物業代理服務框架協議由金茂關連人士持有且可能可供　貴集團出售的停車位。停車位代理服務時間表所載的停車位總數超過14,000個，估計市場單價介乎約人民幣45,000元至人民幣450,000元，估計總市值超過人民幣2,000.0百萬元（由管理層提供）。就此而言，吾等已核實相關周邊地區停車位樣本的單價，以確保停車位代理服務時間表所載市場單價具有合理基礎。

此外，吾等亦自2023年金茂中期報告中注意到，金茂集團於2023年之前已獲得超過80個主要物業開發項目。該等主要物業開發項目的可銷售／可出租建築面積介乎不少於40,000平方米至超過900,000平方米，遍佈中國主要省份、一線及二線城市，包括北京、上海、廣州、天津及福州。吾等亦注意到，金茂集團的物業組合包括住宅物業、辦公物業及零售空間。

經考慮(i) 2024年停車位代理押金年度上限人民幣600百萬元乃參考金茂關連人士持有的可供或可能可供　貴集團出售的停車位估計總市值的30%以下釐定；(ii)停車位代理服務時間表中包含的資料以及吾等如上所述進行的相應分析和工作；(iii) 2023年金茂中期報告所載金茂集團的現有物業開發項目；(iv)就任何未售出停車位而言，管理層確認，　貴集團有權(a)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　貴集團（不計利息）；(b)以就　貴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(c)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；(v) 2025年及2026年停車位代理押金年度上限為人民幣600百萬元，與2024年停車位代理押金年度上限處於同一水平；(vi)根據2023年金茂中期報告，金茂集團於2023年6月30日的現金及現金等價物以及淨資產分別約為人民幣32,919.0百萬元及人民幣113,449.3百萬

元，人民幣600百萬元的停車位代理押金年度上限分別佔金茂集團現金及現金等價物以及淨資產的約1.8%及0.5%。鑒於金茂集團於2023年6月30日的財務狀況，金茂集團乃香港主板上市公司及其國有企業背景，吾等認為金茂集團與押金有關的交易對手信貸風險有限；(vii)根據吾等對主要在中國從事提供物業管理及相關服務的上市公司的市場研究結果，一方支付可退還押金／保證金以換取一段時間內的專有權的市場慣例並不罕見；及(viii)停車位代理押金年度上限有利於提供停車位代理服務，該服務是　貴集團提供的現有物業管理及相關增值服務之一，其將擴大　貴集團的收入基礎，因此，吾等認為停車位代理押金年度上限屬公平合理。

4.4　新諮詢及其他增值服務框架協議項下的建議年度上限(「增值服務年度上限」)

自　貴公司上市以來，向金茂關連人士提供諮詢及其他增值服務(例如(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物業相關維保服務及系統相關維保服務；(iii)智慧化管理硬件升級的工程服務；及(iv)增值服務(統稱「**諮詢及其他增值服務**」))受現有諮詢及其他增值服務框架協議的條款及其年度上限規管，其詳情載於招股章程。然而，鑒於諮詢及其他增值服務的不斷發展，　貴公司已訂立新諮詢及其他增值服務框架協議，以於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度向金茂關連人士提供諮詢及其他增值服務。

新增值服務框架協議項下的增值服務年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	**2022年**	**2023年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
諮詢及其他增值服務歷史交易金額	313.0	404.8	146.3(直至2023年6月30日)*(年化金額：292.6)*(附註)

	截至12月31日止年度		
	2024年	**2025年**	**2026年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
增值服務年度上限	730.0(「**2024年增值服務年度上限**」)	790.0(「**2025年增值服務年度上限**」)	860.0(「**2026年增值服務年度上限**」)

附註： 使用率以採用截至2023年6月30日止六個月的交易金額計算的年化金額為準，僅供說明用途，並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所載，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度增值服務年度上限主要參考以下因素釐定：(i)歷史交易金額；(ii) 貴集團根據與金茂關連人士就提供諮詢及其他增值服務簽訂的現有合約將予確認的估計收入；(iii)誠如董事會函件所述，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)就諮詢及其他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) 貴集團預期於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)，該等服務亦將擴大金茂關連人士可能要求 貴集團提供的諮詢及其他增值服務的範圍；(vi)金茂關連人士所需服務範圍及標準的預期增加，導致 貴集團將產生的運營成本(主要為人工成本)預期增加；及(vii) 10%的緩衝，為滿足金茂關連人士對諮詢及其他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 貴集團及金茂關連人士業務造成重大影響。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「新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項下之持續關連交易 — 年度上限 — 建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素」一節。

於評估增值服務年度上限的公平性及合理性時，吾等已考慮多項因素並開展相關工作，其中包括：

(i) 取得並審閱管理層就截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的諮詢及其他增值服務編製的時間表（「**增值服務時間表**」）。

誠如增值服務時間表所載， 貴集團預計將(a)向金茂關連人士提供智慧化管理硬體升級的工程服務，例如智慧物聯工程服務，包括智慧社區、智慧家居、供應智能硬件及智慧物聯網平台等交付後服務；及(b)向金茂關連人士提供不少於170個物業相關項目（包括約150個住宅物業項目及不少於22個非住宅項目）的諮詢及其他增值服務項下的社區生活服務、停車管理服務、空間資源服務、家居美化服務等增值服務，以及 貴集團於2023年12月31日在管的估計1.2百萬平方米的諮詢及其他增值服務社區增值服務項下的社區生活服務， 貴集團就每個項目將收取的估計費用（視乎其工作範圍、規模及資源要求）介乎約人民幣50,000元至人民幣5.0百萬元，截至2024年12月31日止年度，平均費用約為人民幣1.1百萬元。估計2024年增值服務年度上限的逾35%及25%將分別歸屬於(a)智慧化管理硬體升級的工程服務；及(b)社區增值服務。

根據增值服務時間表，除上一段所述歸屬於智慧化管理硬體升級的工程服務及社區生活服務的增值服務、停車管理服務、空間資源服務、家居美化服務對金茂關連人士的預期貢獻增加外，2024年增值服務年度上限的另一個重要貢獻者是交付前服務及交付後服務。交付前服務包括進行場地清理、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服務（包括交付後保修期內的物業相關維保服務及系統相關維保服務）。就上述不少於43個物業相關項目（包括約39個住宅物業項目及不少於4個非住宅項目）的諮詢及其他增值服務項下的交付前服務及交付後服務而言，截至2024年12月31日止年度的預計建築面積約為4.6百萬平方米， 貴集團就每

個項目將收取的估計費用(視乎其工作範圍、規模及資源要求)介乎約人民幣1.0百萬元至人民幣7.0百萬元，平均費用約為人民幣4.3百萬元。估計2024年增值服務年度上限的25%將歸屬於交付前服務及交付後服務。

此外，剩餘的2024年增值服務年度上限主要來自物業管理角度的諮詢服務，吾等從諮詢及其他增值服務時間表中注意到，預計金茂關連人士將擁有40個潛在項目，該等項目將需要該等諮詢及其他增值服務，截至2024年12月31日止年度的估計合約金額介乎人民幣100,000元至人民幣600,000元；

(ii) 吾等亦審閱截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度諮詢及其他增值服務的歷史交易金額(按年化基準)，其介乎約人民幣292.6百萬元(2023年，按年化基準)至約人民幣404.8百萬元(2022年)(「**歷史增值服務交易金額**」)。吾等亦計算出歷史增值服務交易金額的同比波動介乎約27.7%至29.3%(「**歷史增值服務波動率**」)；

(iii) 吾等了解諮詢及其他增值服務受市場驅動，而該等諮詢及其他增值服務的需求(涵蓋廣泛的增值服務及工作範圍)並非 貴集團所能控制。就此而言，吾等將2025年增值服務年度上限及2026年增值服務年度上限的估計增長率與歷史增值服務波動率進行比較，以評估估計增長率所代表的波動的合理性。就此而言，吾等注意到2025年增值服務年度上限及2026年增值服務年度上限分別同比增加約8.2%及8.9%，均在歷史增值服務波動率的範圍內。此外，根據管理層提供的資料，於截至2018年、2019年、2020年、2021年及2022年12月31日止五個年度， 貴集團於上述期間各年度均錄得同比增長。因此，進一步支持了上述2025年增值服務年度上限及2026年增值服務年度上限分別同比增長約8.2%及8.9%的基準。

作為吾等分析的一部分，吾等亦認為必須考慮上述歷史波動及潛在需求增長，以避免出現年度上限不足導致所有相關服務可能短暫停止及在關鍵時間對進行中及／或潛在的項目造成不當干擾的情況。這種可能的暫時停止

可能過於繁瑣及／或冗長，因為其可能需要經過兩家獨立上市公司的進一步行政及／或批准程序，這不符合　貴公司整體運營的利益。在此基礎上，吾等認為2025年增值服務年度上限及2026年增值服務年度上限屬合理；

(iv) 吾等亦認為，提供諮詢及其他增值服務為　貴集團主要業務的延伸，其收入將擴大　貴集團的收入基礎，諮詢及其他增值服務受市場驅動，相關年度上限應具有足夠的靈活性以應對任何不可預見的市場需求增長，且2024年、2025年及2026年增值服務年度上限將有助於　貴集團與金茂關連人士之間的相關持續關連交易以有效方式進行，而無需　貴公司逐筆取得獨立股東批准；及

(v) 新增值服務框架協議項下的諮詢及其他增值服務須遵守本函件上文「3.5內部控制程序及企業管治措施」一節所載的相關定價政策及內部控制程序。

基於上述因素及分析，吾等認為增值服務年度上限的基準對　貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4.5　與金茂關連人士的持續業務關係

經參考招股章程，　貴集團與金茂關連人士之間存在長期業務關係，且相互了解彼此的標準、要求及具體需求，　貴集團將於上市後繼續向金茂關連人士提供若干物業管理及相關服務。從收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣944.2百萬元增長約158.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,436.0百萬元，而資產由2020年12月31日的約人民幣2,135.2百萬元增長約40.7%至2022年12月31日的約人民幣3,003.5百萬元可以表明，　貴集團的收入及資產呈上升趨勢。

此外，經參考2022年年報，產生自獨立第三方開發的物業的物業管理服務的收入佔比由截至2021年12月31日止年度的約8.1%增加至截至2022年12月31日止年度的約14.1%，而第三方在管建築面積佔比由2021年底的約34.1%提升至2022年底的約37.7%。此外，經參考2023年中期報告，產生自獨立第三方開發的物業的物業管理服

務的收入佔比由截至2022年6月30日止六個月的約11.6%增加至截至2023年6月30日止六個月的約20.9%，而第三方在管建築面積佔比由2022年6月30日的約39.3%提升至2023年6月30日的約47.8%。

就非物業管理服務分部（包括非業主增值服務及社區增值服務，其包括提供案場服務、物業代理服務以及諮詢及其他增值服務產生的收入）而言，經參考2022年年報及根據管理層提供的資料，產生自獨立第三方的收入佔比由截至2021年12月31日止年度的約21.1%增加至截至2022年12月31日止年度的約39.4%。此外，經參考2023年中期報告及根據管理層提供的資料，產生自獨立第三方的非物業管理服務分部的收入佔比由截至2022年6月30日止六個月的約35.1%增加至截至2023年6月30日止六個月的約49.9%。吾等亦自管理層獲悉， 貴集團將繼續擴大向獨立第三方提供服務的範圍、工作範圍及質量。在此基礎上，管理層有意於一段時間內增加 貴集團與獨立第三方之間的整體交易金額。

此外，據悉，金茂關連人士開發的物業出售予獨立第三方物業買家後，相關物業的所有權將由金茂關連人士轉讓予該等獨立第三方。因此，相應的物業管理服務將提供予獨立第三方而非金茂關連人士。在此基礎上，除非出現不可預見的情況，管理層預計向金茂關連人士提供物業管理服務所產生的收入比例將逐漸減少，而向獨立第三方提供物業管理服務所產生的收入比例將隨著時間推移逐漸增加。

經考慮(i)按收入及總資產計， 貴集團自上市以來的業務增長；(ii)向金茂關連人士及獨立第三方提供物業管理服務產生的歷史收入比例及來自第三方的在管建築面積比例增加；(iii)物業管理公司的業務模式，以及誠如金茂關連人士開發的物業出售予獨立第三方物業買家後獨立第三方產生的收入的歷史增加所表明，吾等同意管理層的意見，概無因建議年度上限而對金茂關連人士有重大依賴。

VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載列的因素，特別是，

(i) 新框架協議的理由及裨益；

(ii) 新框架協議項下的物業管理服務、案場服務、物業代理服務及諮詢及其他增值服務為　貴集團現有主要業務的延伸及延續且將擴大　貴集團的收入基礎；

(iii) 新框架協議項下擬提供的服務應於　貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，且將由內部程序規管，以致其項下擬進行之交易的條款對　貴集團而言應不遜於在相同條件下與獨立第三方進行的類似交易；及

(iv) 釐定各新框架協議項下的建議年度上限的基準屬合理，其詳情載列於本函件上文「4.釐定新框架協議建議年度上限的基準及理由」一節，

吾等認為，與金茂集團的新框架協議項下擬進行之交易乃於　貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，並符合　貴公司及股東的整體利益，且新框架協議的條款(包括建議年度上限)就股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事會委員會建議，且吾等建議，獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關普通決議案，以批准新框架協議(包括建議年度上限)。

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
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2023年11月30日

黎振宇先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據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，具備逾16年的機構融資行業經驗。

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或淡倉），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或淡倉，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或淡倉：

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
宋鏐毅先生	實益擁有人	45,317（好倉）	0.005%

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)*
宋鏐毅先生	實益擁有人	中國金茂	3,500,000（好倉）	2,000,000（好倉）	0.041%
謝煒先生	實益擁有人	中國金茂	–	2,000,000（好倉）	0.015%
周立燁女士	實益擁有人	中國金茂	–	1,000,000（好倉）	0.007%
喬曉潔女士	實益擁有人	中國金茂	–	1,334,000（好倉）	0.010%
甘勇先生	實益擁有人	中國金茂	–	500,000（好倉）	0.004%

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%

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%
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98.00%的權益。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37.09%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
喬曉潔女士	中國金茂	執行董事兼首席財務官
甘勇先生	中國金茂	人力資源部總經理

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2022年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計財務報表的結算日）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2022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
紅日資本	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，紅日資本：

(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2023年11月30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2022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. 展示文件

新框架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）止期間於香港交易及結算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 金茂服务

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2023年12月22日(星期五)下午三時正假座中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大厦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) (i) 批准、追認及確認新物業管理服務框架協議(定義及詳情見日期為2023年11月30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；

(ii) 批准、追認及確認通函中所述之新物業管理服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；及

(b) 授權任何董事以代表本公司在其認為對實施或涉及新物業管理服務框架協議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。」

2. 「**動議**：

(a) (i) 批准、追認及確認新案場服務框架協議(定義及詳情見通函，註有「B」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；

(ii) 批准、追認及確認通函中所述之新案場服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；及

(b) 授權任何董事以代表本公司在其認為對實施或涉及新案場服務框架協議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。」

3. 「**動議**：

(a) (i) 批准、追認及確認新物業代理服務框架協議(定義及詳情見通函，註有「C」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；

(ii) 批准、追認及確認通函中所述之新物業代理服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；及

(b) 授權任何董事以代表本公司在其認為對實施或涉及新物業代理服務框架協議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。」

4. 「**動議**：

(a) (i) 批准、追認及確認新諮詢及其他增值服務框架協議（定義及詳情見通函，註有「D」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；

(ii) 批准、追認及確認通函中所述之新諮詢及其他增值服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；及

(b) 授權任何董事以代表本公司在其認為對實施或涉及新諮詢及其他增值服務框架協議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
宋鏐毅

香港，2023年11月30日

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**」)，在大會上提呈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)或授權書或授權文件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2023年12月19日(星期二)至2023年12月22日(星期五)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2023年12月18日(星期一)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室)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。

於本通告日期，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。