

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。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED
世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：873)

持續關連交易

保證金

茲提述本公司有關（其中包括）車位經紀服務協議的招股章程。

自本公司於 2020 年 10 月 30 日在聯交所上市起及直至 2021 年 12 月 31 日，本集團就執行車位經紀服務協議已向世茂集團支付車位保證金合共約人民幣 252 百萬元。

上市規則的涵義

支付保證金構成一項財務資助交易。由於已付保證金的適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14 章，有關支付保證金的交易並不構成須予公布的交易。

由於世茂集團為本公司的控股股東，故根據上市規則第 14A 章，支付保證金亦構成本公司的關連交易。由於已付保證金的適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故有關支付保證金的交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

背景

茲提述招股章程。

於 2020 年 10 月 16 日，本公司與世茂集團訂立車位經紀服務協議，據此，本集團同意向世茂集團及其聯營公司所開發停車位提供車位經紀服務。

根據該經紀安排，本集團以房地產開發商代理身份行事，並就成功銷售停車位賺取佣金。此類經紀服務在中國的常見市場慣例為物業管理服務公司向房地產開發商支付免息保證金，以確保作為銷售停車位代理的權利。本集團亦根據此市場模式營運，並將與房地產開發商訂立銷售代理協議及支付保證金，有關保證金隨本集團協助房地產開發商出售停車位後退還予本集團。

保證金

根據車位經紀服務協議，本集團向世茂集團及其聯營公司提供車位經紀服務，以確保取得獨家權利以出售有關停車位。

自本公司於 2020 年 10 月 30 日在聯交所上市起及直至 2021 年 12 月 31 日，本集團就執行車位經紀服務協議已向世茂集團支付車位保證金合共約人民幣 252 百萬元。保證金為不計息，並涵蓋相關項目停車位銷售期 1 至 3 年的期限。

由於支付予開發商以確保獲取停車位的不計息保證金在中國屬普遍接受的市場慣例，且支付保證金旨在讓本集團提供車位經紀服務，從中就成功銷售停車位收取佣金，故本公司認為不計息的安排乃按一般商業條款進行，其不遜於第三方開發商提供予本集團的交易條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

保證金涵蓋世茂集團及其聯營公司所開發 30 個項目中逾 21,800 個停車位。

釐定保證金金額的基準

有關特定項目的保證金金額乃經參考若干因素後釐定，包括：

- (a) 特定項目涉及的停車位價值，有關價值由世茂集團以房地產開發商身份釐定；及
- (b) 訂約方磋商的結果及出售特定項目的停車位所需的估計時間，而保證金一般介乎停車位價值的 5 至 35%，視乎停車位價值、銷售期及區內停車位缺乏度及需求而定。

就銷售而言，倘銷售所得款項由本集團收取，則保證金將從最終支付予世茂集團的所得款項中扣除，而倘銷售所得款項由世茂集團收取，則保證金金額將根據停車位的銷售進度分批退還。於銷售期末，任何尚未出售停車位的保證金將全數退還予本集團。

支付保證金的理由

就代理銷售車位而支付保證金在中國是業主及物業管理公司普遍接受的市場慣例。本公司支付保證金以從世茂集團及其聯營公司獲取停車位，以供本集團提供車位經紀服務。

鑒於支付保證金符合向其他獨立第三方開發商提供停車位經紀服務的慣例，董事（包括獨立非執行董事）認為，支付保證金乃按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行。

上市規則的涵義

支付保證金構成一項財務資助交易。由於已付保證金的適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14 章，有關支付保證金的交易並不構成須予公布的交易。

由於世茂集團為本公司的控股股東，故根據上市規則第 14A 章，支付保證金亦構成本公司的關連交易。由於已付保證金的適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故有關支付保證金的交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

內部監控政策

為使本集團能審視及評估個別交易是否將按一般商業條款進行且不遜於獨立第三方提供予本集團的條款，本集團已採取以下措施：

- (1) 本集團的業務部及財務部將密切監察於車位經紀服務協議項下進行的交易，以確保有關交易按其條款進行；
- (2) 特定合約的執行須經業務部、財務部的總經理及本集團管理層妥為批准，以確保有關合約符合車位經紀服務協議的定價政策及主要條款；
- (3) 本集團的業務部及財務部將定期審視以緊貼市場發展，旨在考慮特定交易所收取的價格是否公平合理且不遜於獨立第三方提供予本集團的價格；
- (4) 本集團的財務部將定期審視銷售結算及保證金的退還情況，以確保保證金按經協定的合約條款收回；

- (5) 本公司核數師將對本集團的持續關連交易進行年度審核，以確保有關交易乃按車位經紀服務協議的主要條款進行；及
- (6) 獨立非執行董事將每年至少審視兩次於車位經紀服務協議項下擬進行的交易，以確保有關交易乃按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，以及確保有關交易的條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

世茂集團

世茂集團為一家投資控股公司。世茂集團及其附屬公司主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業物業營運及酒店營運。於本公告日期，世茂集團為本公司控股股東，持有本公司於本公告日期已發行股本約 63%，故為本公司的關連人士。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「車位經紀服務協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為 2020 年 10 月 16 日的總車位經紀服務協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司提供車位經紀服務；
「本公司」	指	世茂服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：873）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「保證金」	指	本集團向世茂集團支付的保證金，以獲取停車位進行車位經紀服務；
「董事」	指	本公司董事；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「上市」	指	本公司股份於 2020 年 10 月 30 日在聯交所上市；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「招股章程」	指	本公司日期為 2020 年 10 月 20 日的招股章程；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「世茂集團」	指	世茂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：813）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2022 年 11 月 8 日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事許世壇先生（主席）、葉明杰先生（總裁）、曹士揚先生及蔡文為先生；一名非執行董事湯沸女士；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。