

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

修訂中化框架協議項下之年度上限

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與中化控股於2022年2月21日訂立的中化框架協議。根據中化框架協議，直至2023年12月31日，本集團一直並將繼續向中化關連人士提供(其中包括)增值服務。

董事會預期，招股章程所載中化框架協議項下增值服務截至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。因此，於2022年11月18日(交易時段後)，本公司與中化控股訂立補充協議，以修訂中化框架協議項下增值服務的年度上限。

上市規則之涵義

中化控股為本公司最終控股股東，於本公告日期間持有本公司已發行股份總數約74.76%，因此為本公司的關連人士。因此，本集團根據中化框架協議(經補充協議修訂)向中化關連人士提供增值服務構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。鑒於有關增值服務經修訂年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

背景

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與中化控股於2022年2月21日訂立的中化框架協議。根據中化框架協議，直至2023年12月31日，本集團一直並將繼續向中化關連人士提供(其中包括)增值服務。

董事會預期，招股章程所載中化框架協議項下增值服務截至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。因此，於2022年11月18日（交易時段後），本公司與中化控股訂立補充協議，以修訂中化框架協議項下增值服務的年度上限。

根據中化框架協議（經補充協議修訂）提供增值服務

服務範圍

根據中化框架協議，本集團一直並將繼續提供（其中包括）中化關連人士不時要求的增值服務，主要為有關中化關連人士所使用停車位的管理服務等社區增值服務。

定價政策

中化關連人士就中化框架協議項下的增值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) 增值服務範圍及標準；
- (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) 其他服務提供商於市場上提供類似服務所收取的費用。本集團向中化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服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

期限

補充協議將於2022年11月18日生效。中化框架協議（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日止六個月本集團向中化關連人士提供增值服務的歷史交易總額：

	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
本集團就提供增值服務所 收取的費用金額	1,805	2,367	2,734

下表分別載列了根據中化框架協議及補充協議提供增值服務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
提供增值服務的現有年度上限	4,000	5,000
提供增值服務的經修訂年度上限	10,000	15,000

提供增值服務的經修訂年度上限乃計及下列因素釐定：

- (i) 提供增值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接近70%已獲動用及截至2022年6月30日止六個月之歷史交易金額已超過截至2021年12月31日止年度的全年交易金額；
- (ii) 中化關連人士目前所使用的停車位數目及本集團就此一直提供的管理服務，以及截至2022年及2023年12月31日止兩個年度提供該等服務所收取的估計管理費；
- (iii) 中化關連人士對增值服務需求的預期增加，包括截至2022年及2023年12月31日止兩個年度可能有額外停車位數目須提供管理服務，以及本集團將就中化關連人士所持有或使用的新工業園區及辦公室提供的額外社區增值服務；及
- (iv) 為滿足中化關連人士對增值服務的任何額外需求而設的10%緩衝。

於本公告日期，根據中化框架協議提供增值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。

除修訂增值服務年度上限外，中化框架協議的其他條款（包括中化框架協議項下物業管理服務的年度上限）將維持不變，並具有十足效力及作用。

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，以確保中化框架協議（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股東的利益：

- 本公司業務部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類似類型的增值服務的市場慣例及現行市場費率；
- 於釐定中化關連人士根據中化框架協議（經補充協議修訂）應付本集團的費用時，本集團將通過利用上段所述由業務部收集的市場數據，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，以確保向中化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；
- 本公司各內部部門（包括但不限於財務部門及法務部門）將監察中化框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並按月追蹤總交易金額，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。

中化框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易的理由及裨益

本集團長期於其一般及日常業務過程中向本集團在管物業的業主及住戶（包括中化關連人士）提供增值服務。繼續向中化關連人士提供相關服務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，中化框架協議（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，且增值服務的經修訂年度上限屬公平合理。

概無董事被視為於中化框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易擁有重大權益，因此概無董事已就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。

本集團及中化控股之資料

本集團是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商，且主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

中化控股是大型綜合性化工企業，其業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域。中化控股的唯一股東為國資委。

上市規則之涵義

中化控股為本公司最終控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股份總數約74.76%，因此為本公司的關連人士。因此，本集團根據中化框架協議（經補充協議修訂）向中化關連人士提供增值服務構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。鑒於有關增值服務經修訂年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

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
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	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
「中化關連人士」	指	中化控股及其聯繫人（為免生疑問，不包括中國金茂及其聯繫人）
「中化控股」	指	中國中化控股有限責任公司，在中國註冊成立的國有企業，由國資委全資擁有
「中化框架協議」	指	本公司與中化控股訂立的日期為2022年2月21日的框架協議
「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	本公司與中化控股訂立的日期為2022年11月18日的中化框架協議之補充協議
「%」	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
江南

香港，2022年11月18日

於本公告日期，執行董事為謝煒先生及周立燁女士；非執行董事為江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。