

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之有限公司)

(股份代號：873)

持續關連交易

財務顧問



概覽

茲提述本公司招股章程中有關(其中包括)與世茂集團的持續關連交易。有關持續關連交易將於2022年12月31日到期。為與世茂集團繼續業務往來，本公司與世茂集團於2022年12月6日訂立該等協議，各為期三年，自2023年1月1日至2025年12月31日止。

上市規則的涵義

由於世茂集團為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約63%，故根據上市規則第14A章，世茂集團及其聯營公司為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關各該等協議之年度上限的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故各該等協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

茲提述招股章程，本公司於當中披露其與世茂集團於2020年10月16日訂立多項協議，該些協議於上市後將構成本公司的持續關連交易。該些協議將於2022年12月31日到期。為以切合本公司當前營商環境及情況的方式與世茂集團繼續業務往來，本公司與世茂集團於2022年12月6日訂立該等協議。各該等協議的主要條款載列如下。

I. 租賃總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團(作為出租人)；及
- (2) 本公司(作為承租人)

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據租賃總協議，本集團將不時向世茂集團租賃多項住宅或非住宅物業。本集團租賃之目的為(1)將部分物業用作辦公室；及(2)發展其他社區增值服務。

定價基準

世茂集團所收取租賃費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並參考於個別協議訂立時待租賃物業附近類似規格、大小及性質的物業的現行市價，以在相關市場中釐定公平合理的價格。有關可資比較資料將來自最近的公開交易記錄。除非另有協定，否則租賃費用將每半年收取。租賃費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為租賃總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且不遜於類似交易中本公司自獨立第三方所獲得者。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於租賃總協議項下租賃費用總額的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	65,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	70,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	79,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於租賃總協議期限內，本集團將租賃及世茂集團可出租的估計物業數量；(2)根據租賃總協議的定價基準，當中考慮可資比較物業的現行市況；及(3)租賃總協議期限內，租賃費用價格的估計變動。

II. 案場營運總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團；及
- (2) 本公司

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據案場營運總協議，世茂集團將委聘本集團營運多個案場及樣板房，本集團的責任包括但不限於人力資源管理、制定各項管理政策及程序、案場清潔及保安，以及有關案場營運的其他服務。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)案場營運將調配的員工數量；(2)營運案場員工的當前市場工資；(3)按個別情況納入的服務性質；(4)案場營運產生的其他估計成本；(5)相關項目估計將收取的費用；及(6)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。除非另有協定，否則費用將每月收取。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為案場營運總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於案場營運總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	146,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	128,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	115,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於案場營運總協議期限內，世茂集團將發售而需要設有案場的物業開發項目估計數量；(2)世茂集團將調配且委聘本集團提供服務的案場估計數量及規模；(3)將於不同場合向世茂集團提供的服務估計性質；(4)相關項目估計將收取的費用；及(5)案場營運的其他估計成本。

III. 物聯網服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團；及
- (2) 本公司

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據物聯網服務總協議，世茂集團將就其參與(包括但不限於)設計、開發、實行、營運及銷售相關物聯網產品及零件的物業開發項目，委聘本集團為該等項目提供有關物聯網系統的建設、開發及系統組成的服務。物聯網系統及零件乃用作提升居住在相關物業的生活體驗。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)項目範圍、性質及難度；(2)材料的估計成本；(3)各項目將參與的員工估計數量；(4)將產生的其他估計成本；及(5)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。費用將根據個別協議分期收取。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為物聯網服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於物聯網服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	156,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	142,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	128,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)世茂集團需要實行物聯網的物業開發項目估計數量；(2)本公司將獲委聘的項目的估計範圍、性質及難度；(3)相關項目估計將收取的費用；及(4)根據物聯網服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

IV. 工程服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團；及
- (2) 本公司

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據工程服務總協議，本集團將向世茂集團參與的物業開發項目提供多項工程服務，詳情如下：

1. 美居

本集團將為世茂集團的物業開發項目提供傢俱、家電、裝修及裝飾材料，並將根據個別協議規定提供安裝、物流、維修及本集團涵蓋範圍的其他售後服務。

2. 電梯供應、安裝及維修

本集團將為世茂集團的物業開發項目提供電梯，並將根據個別協議規定提供安裝、維修及其他相關服務。

定價基準

本集團將收取的費用經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)供應相關項目的成本；(2)相關項目安裝及調整的成本；(3)提供維修服務的成本；(4)將產生的其他估計成本；及(5)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。除非另有協定，否則費用將於服務提供後支付。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為工程服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於工程服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	89,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	90,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	90,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於工程服務總協議期限內，世茂集團的物業開發項目估計數量；(2)將委聘本集團供應電梯的該等項目估計百分比；(3)將委聘本集團提供美居及裝修服務的該等項目估計百分比；(4)於工程服務總協議期限內，有關供應電梯或其他項目的相關項目估計將收取的費用；及(5)根據工程服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

V. 物業管理服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團；及
- (2) 本公司

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據物業管理服務總協議，本集團將為世茂集團擁有或使用的物業(包括停車位)向世茂集團提供物業管理服務。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於提供他人獲提供的條款，並根據(1)當時市價(考慮物業的狀況、規模及鄰近程度、服務範圍及預期營運成本)；及(2)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為物業管理服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於物業管理服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	151,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	173,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	169,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於物業管理服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(2)將委聘本集團提供物業管理服務的該等項目估計百分比；(3)就世茂集團擁有的住宅及其他物業的物業管理服務估計將收取的費用；及(4)根據物業管理服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

VI. 車位經紀服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團；及
- (2) 本公司

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據車位經紀服務總協議，本集團將為世茂集團提供車位經紀服務，包括但不限於為世茂集團所開發停車位提供營銷、推廣及銷售服務，並安排與停車位買家的文件。

定價基準

佣金

本集團將收取的佣金為(1)相關停車位預先協定底價的一部分(「固定部分」)；及(2)相關停車位實際售價與預先協定底價間差額的一部分(「溢價部份」)(如有)的總和。協定固定部分及溢價部分的百分比時，須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)當時提供有關經紀服務的市價(考慮停車位的狀況及位置以及預期營運成本)；及(2)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。預先協定底價(「預先協定底價」)為世茂集團願意出售特定停車位的最低可接受價格，該價格參考鄰近地區停車位的歷史成交價。除非個別協議另有協定，否則佣金將每月結算。個別協議的佣金將按照本集團內部監控程序定期監察。本集團所賺取佣金的過往金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣 百萬元	2021年 人民幣 百萬元
年度上限	210.0	395.0
過往金額	89.5	335.7

獨家銷售權的保證金

世茂集團將授予本集團銷售若干停車位的獨家銷售權。本集團須根據個別協議支付保證金，以取得出售相關停車位的獨家權利。保證金須由本集團與世茂集團協定，且不得超過相關停車位預先協定底價的35%及不得超過向其他獨立第三方獲得類似獨家銷售權的百分比。釐定因素包括停車位價值、銷售期時限以及鄰近地區停車位的供應不足及需求。保證金為不計息並須以下列方式退還：

1. 於個別協議期限內，
 - (a) 如本集團代表世茂集團收取款項，則本集團須保留已付保證金金額並將餘額(扣除保證金)轉交世茂集團；或
 - (b) 如世茂集團收取款項，則世茂集團須每月向本集團退還相關保證金。

2. 於個別協議到期時，倘有尚未出售的停車位，世茂集團須於個別協議到期之日起計30日內將有關未售出停車位的保證金退還予本集團。

待支付及已返還的保證金金額將按照本集團內部監控程序定期監察。

自本公司上市起及直至2021年12月31日止，本集團就執行車位經紀服務總協議，已為獲取停車位獨家銷售權而向世茂集團支付保證金合共約為人民幣252百萬元。

鑒於(1)上述佣金及保證金的定價基準；(2)借鑒市場同行在中國為獨家銷售權交出保證金的市場慣例；及(3)保證金將有助本集團提供車位經紀服務，從中就成功售出停車位收取佣金，故董事(包括獨立非執行董事)認為車位經紀服務總協議項下的佣金定價基準及保證金安排按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

年度上限及釐定基準

佣金的年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於車位經紀服務總協議項下佣金總額的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	236,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	258,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	264,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於車位經紀服務總協議期限內，世茂集團將開發的停車位估計數量；(2)將委聘本集團提供車位經紀服務的該等停車位估計百分比；(3)計及釐定定價基準的因素後估計將作為佣金收取的費用；及(4)根據車位經紀服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

保證金的年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於車位經紀服務總協議項下將支付保證金總額的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	300,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	268,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	245,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於車位經紀服務總協議期限內，世茂集團將開發的停車位估計數量；(2)世茂集團將授予本集團獨家銷售權的該等停車位估計百分比；及(3)世茂集團將授予本集團獨家銷售權的相關停車位預先協定底價中保證金所佔最高百分比(即35%)。

VII. 非業主增值服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團；及
- (2) 本公司

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據非業主增值服務總協議，本集團將為世茂集團參與的物業開發項目向世茂集團提供以下非業主增值服務：

- (1) 為世茂集團的物業開發項目從物業管理角度提供設計及諮詢服務；

- (2) 住宅物業及其他物業售出後，代表世茂集團於保修期內向有關物業的買家提供維修保養的管理；及
- (3) 於交付前為物業開發項目作好準備，包括但不限於家居及公共設施的缺陷檢查、私家路及道路的清潔、綠化以及相關用品的採購，致使交付予業主的物業開發項目符合銷售手冊(將按個別協議提述)所規定的一定標準。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)各個相關項目的情況、規模、複雜程度及人力資源需求；(2)項目涉及的估計成本；及(3)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。個別協議的費用將根據本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為非業主增值服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於非業主增值服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	160,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	94,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	81,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於非業主增值服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(2)將委聘本集團提供所述服務的該等項目估計百分比；(3)就非業主增值服務估計將向世茂集團收取的費用；及(4)根據非業主增值服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

2024年及2025年的年度上限與2023年相比有所下降，原因為預期於2023年交付的物業開發項目數量較2024年及2025年多，這取決於世茂集團於過往年度規劃、開發及出售的物業項目數量。

VIII. 資訊科技服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團；及
- (2) 本公司

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據資訊科技服務總協議，本集團將為滿足世茂集團的內部管理需求及相關物業開發項目向世茂集團提供以下資訊科技服務：

- (1) 本集團將為世茂集團開發及執行SAP系統，以滿足其管理銷售、採購、運營及財務職能的需求；
- (2) 本集團將按個別項目向世茂集團提供雲服務，以便進行(1)預售至簽立交易協議的銷售活動；(2)物業開發項目施工現場管理；(3)客戶服務活動；及(4)辦公室應用及網站管理；及
- (3) 本集團將向世茂集團提供資訊科技維護服務，包括工作站、網絡基礎設施及伺服器。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)相關項目的情況、規模、複雜程度及人力資源需求；(2)項目涉及的估計成本；及(3)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。除個別協議所另行協定外，費用將按個別協議所協定分期支付，並且在完成相關項目後一個月內支付最後一期費用。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為資訊科技服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於資訊科技服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	33,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	22,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	22,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於資訊科技服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(2)將委聘本集團提供資訊科技服務的該等項目估計百分比；(3)就資訊科技服務估計將向世茂集團收取的費用；及(4)根據資訊科技服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

IX. 採購及供貨總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團；及
- (2) 本公司

期限

自2023年1月1日至2025年12月31日止

標的事項

根據採購及供貨總協議，本集團將向世茂集團供應若干商品，包括但不限於(1)用於世茂集團營銷及銷售的材料；及(2)給予購房者或作為客戶服務的紀念品。

定價基準

本集團將收取的價格須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據相關商品的當時市價而釐定。個別協議的價格將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為採購及供貨總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於採購及供貨服務總協議項下交易總額的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自2023年1月1日至2023年12月31日止	32,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	33,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	28,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)世茂集團將向本集團採購的商品估計數量；(2)採購相關商品的估計成本；及(3)本集團可能通過其新零售業務銷售的相關商品的估計價格。

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) 本集團業務部及財務部將密切監察該等協議項下的交易，以確保交易按相關條款進行；
- (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，以確保合約符合該等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應收款項的結算及應付款項的支付情況，以確保收付款按經協定的合約條款妥為進行；

- (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，以確保交易乃按該等協議的主要條款進行；及
- (6) 獨立非執行董事將對該等協議項下擬進行的交易進行年度審核，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。由於世茂集團為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約63%，故根據上市規則第14A章，世茂集團及其聯營公司為本公司的關連人士。

訂立該等協議的理由及裨益

本公司與世茂集團於2020年10月16日訂立多項協議，該些協議構成持續關連交易。該些協議的條款將於2022年12月31日到期。

為與世茂集團繼續業務往來，本公司藉此機會評估與世茂集團進行的業務，並與世茂集團訂立該等協議，使該等協議的條款更切合本集團當前營商環境及情況。

租賃總協議

本集團租賃之目的為(1)將部分物業用作辦公室；及(2)發展其他社區增值服務。本集團主要從事物業管理業務，在為社會提供增值服務方面具有競爭優勢。因此，本集團可藉租賃世茂集團的物業擴展其現有業務模式，為相應社區的居民提供會所及便利店等服務。此舉亦可增加本集團的收入來源，以應對中國物業市場當前的動蕩市況。

案場營運總協議

在中國營運銷售住宅物業的案場是本集團現有業務之一。世茂集團一方面是中國領先的物業開發商之一，另一方面是本集團的控股股東。即使在中國物業市場的動蕩市況下，訂立案場營運總協議將確保本集團具備為世茂集團提供持續的案場營運服務的優勢。

物聯網服務總協議

上海世茂物聯網科技有限公司為本公司的間接全資附屬公司，是一家合資格的中國軟件企業，提供與物聯網相關的廣泛諮詢及執行服務。與世茂集團訂立物聯網服務總協議將確保本集團具備優勢，可獲得為物業開發項目提供智慧場景解決方案的合約。此舉亦可作為示範，吸引其他物業開發商委聘本集團提供物聯網服務。

工程服務總協議

世茂集團作為本公司的控股股東，即使在當前的動蕩市況下，仍然是中國領先的物業開發商之一，而本集團從事與物業開發相關的美居及其他工程服務。訂立工程服務總協議將確保本集團具備獲得物業開發項目工程合約的優勢。

物業管理服務總協議

於2020年本公司獨立上市前，本集團一直為世茂集團提供物業管理服務。通過物業管理服務總協議，本集團獲得為世茂集團物業開發項目服務的物業管理合約。為同品牌的物業開發項目提供服務，不僅可以提升買家的信心及整體形象，有關安排更可通過深入了解物業開發商，實現提供物業管理服務的成本效益及合作效率。

車位經紀服務總協議

本集團在聯交所上市前，便為世茂集團提供車位經紀服務。訂立車位經紀服務總協議將確保本集團可繼續為世茂集團提供車位經紀服務。以不計息及可退還的保證金獲得獨家銷售權作為停車位銷售的銷售代理，是中國的市場慣例。該做法與本集團向其他獨立第三方提供的其他經紀服務一致。

非業主增值服務總協議

非業主增值服務包括有關物業交付前的服務，包括從物業管理角度設計物業開發項目、於交付前為物業開發項目作好準備(例如家居及公共設施的缺陷檢查、私家路及道路的清潔、綠化以及相關用品的採購)，以及代表物業開發商管理維修保養。訂立非業主增值服務總協議可讓本集團參與物業開發項目的早期階段，以便在本集團受聘為該項目提供物業管理服務時，本集團可預先得知情況，輕鬆接手物業管理處，提供物業管理服務。

資訊科技服務總協議

憑藉上海世茂物聯網科技有限公司積累的經驗，本集團作好充分準備，為世茂集團提供有利其營運的資訊科技服務。訂立資訊科技服務總協議使本集團能獲得提供資訊科技服務的合約，以滿足世茂集團內部管理及物業開發項目管理的需求。

採購及供貨總協議

本集團旗下的新零售業務銷售的商品種類繁多，可供應世茂集團以滿足其營運需求，包括發放紀念品、準備營銷材料等。因此，訂立採購及供貨總協議不僅有助確保世茂集團若干商品的供應，亦有利本集團的新零售業務獲得來自世茂集團的穩定收入來源。

鑒於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議項下擬進行的交易按一般或更佳商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，以及該等協議所載條款及年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於世茂集團為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約63%，故根據上市規則第14A章，世茂集團及其聯營公司為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關各該等協議之年度上限的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故各該等協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般事項

許世壇先生、葉明杰先生及湯沸女士為世茂集團董事，並被視為於該等協議中擁有重大權益。許世壇先生、葉明杰先生及湯沸女士各自已就批准該等協議的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事於該等協議中擁有重大權益。

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：

「該等協議」	指	(1)租賃總協議；(2)案場營運總協議；(3)物聯網服務總協議；(4)工程服務總協議；(5)物業管理服務總協議；(6)車位經紀服務總協議；(7)非業主增值服務總協議；(8)資訊科技服務總協議；及(9)採購及供貨總協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「車位經紀服務總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6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；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「工程服務總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總工程服務協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司提供工程服務；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事，包括顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生；
「資訊科技服務總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總資訊科技服務協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司提供資訊科技服務；
「物聯網」	指	物聯網；
「物聯網服務總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總物聯網服務協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司提供物聯網服務；
「租賃總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總物業租賃協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司租賃多項住宅及非住宅物業；
「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；
「採購及供貨總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總採購及供貨協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司供應商品；
「物業管理服務總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總物業管理服務協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司提供物業管理服務；
「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；

「案場營運總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總案場營運服務協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司提供案場營運服務；
「股東」	指	本公司股東；
「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；
「非業主增值服務總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總非業主增值服務協議，內容有關本集團向世茂集團及其聯營公司提供多項非業主增值服務；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12月6日

於本公告日期，本公司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。