
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本補充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，應立即將本補充通函及隨附之經修訂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補充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，概不對因本補充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)

原股東特別大會通函的補充通函
有關重續現有中化框架協議的持續關連交易

獨立董事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

本補充通函應與本公司刊發日期為2023年11月30日的原股東特別大會通函一併閱讀。

董事會函件載於本補充通函第5至16頁。獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東之推薦建議)載於本補充通函第17至18頁。獨立財務顧問紅日資本函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本補充通函第19至40頁。

本公司將按原定計劃於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。股東特別大會補充通告載於本補充通函第46至47頁。本補充通函隨附經修訂代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按隨附的經修訂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)。填妥及交回經修訂代表委任表格後，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12月7日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
紅日資本函件	19
附錄 一般資料	41
股東特別大會補充通告	46

釋 義

於本補充通函內，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
「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，經本公司與中化控股訂立的日期為2022年11月18日的補充協議修訂
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	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，以就新中化框架協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除中化控股、中國金茂及其聯繫人外的股東
「最後實際可行日期」	指	2023年12月1日，即本補充通函付印前就確定本補充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
「新中化框架協議」	指	本公司與中化控股訂立的日期為2023年11月9日的框架協議
「原股東特別大會通函」	指	本公司日期為2023年11月30日的通函，內容有關將於股東特別大會上審議及批准的事項
「原股東特別大會通告」	指	日期為2023年11月30日的股東特別大會通告
「原代表委任表格」	指	本公司於2023年11月30日連同原股東特別大會通函及原股東特別大會通告刊發的代表委任表格
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本補充通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「招股章程」	指	本公司日期為2022年2月25日的招股章程
「經修訂代表委任表格」	指	本公司連同本補充通函及載於本補充通函第46至47頁的補充通告一起刊發的經修訂代表委任表格
「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
「中化物業管理服務」	指	物業管理服務,涉及由中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓,以及中化關連人士所使用的辦公場所

釋 義

「中化服務」	指	中化物業管理服務及中化增值服務
「中化增值服務」	指	中化關連人士可能不時要求的增值服務，例如中化關連人士所使用的停車位的管理服務
「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)

謝焯先生 (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

佑安國際大廈6樓

敬啟者：

有關重續現有中化框架協議的持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為2023年11月30日的原股東特別大會通函及原股東特別大會通告，當中載列股東特別大會的時間及地點，並載有將於股東特別大會上審議及批准的決議案。

股東特別大會將按原定計劃於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，除原股東特別大會通告所載的決議案外，本補充通函第46至47頁所載補充通告中的補充決議案亦將於同次會議上審議及批准。

新中化框架協議項下之持續關連交易

茲提述本公司日期為2023年11月9日的公告，內容有關新中化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。

本補充通函旨在向閣下提供(i)有關新中化框架協議詳情的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)紅日資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)股東特別大會補充通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

背景

茲提述招股章程「關連交易」一節及本公司日期為2022年11月18日的公告，內容有關(其中包括)現有中化框架協議項下擬定之本集團與中化關連人士之間的持續關連交易(統稱「**相關披露**」)。

由於現有中化框架協議的期限將於2023年12月31日屆滿，本公司於2023年11月9日與中化控股訂立新中化框架協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。新中化框架協議的大部分條款與現有中化框架協議的條款大致相同。

新中化框架協議的主要條款

日期

2023年11月9日

訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 中化控股

交易性質

根據新中化框架協議，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中化關連人士提供若干服務，包括(i)中化物業管理服務及(ii)中化增值服務。

定價

中化關連人士根據新中化框架協議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) 中化服務的範圍及標準；
- (iii) 本集團提供中化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，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及／或增值服務提供商招募的行業人才、向第三方物業管理及／或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。本集團向中化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（僅適用於提供中化物業管理服務，前提是物業所在的中國省份及／或城市有出台相關法規），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；且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，從而使中化關連人士應付本集團的每筆交易或其他相關單位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服務應付的每筆交易或其他相關單位的費用。

付款

本集團相關成員須根據新中化框架協議就提供中化服務的各项交易與中化關連人士相關成員訂立具體協議。根據新中化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，新中化框架協議將於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，現有中化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 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元
本集團就中化服務收取的最高年度費用		
總額，包括：	70,000	93,000
－ 中化物業管理服務	60,000	78,000
－ 中化增值服務	10,000	15,000

董事會函件

歷史交易金額

截至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，本集團就提供中化服務向中化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
本集團就中化服務收取的 費用金額，包括：	46,175	59,097	30,197
－ 中化物業管理服務	43,274	52,728	26,084
－ 中化增值服務	2,901	6,369	4,113

就現有中化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。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2026年12月31日止三個年度，就中化服務，本集團應收取並應由中化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
本集團就中化服務收取的最高年度 費用總額，包括：	121,000	201,000	270,000
－ 中化物業管理服務	100,000	160,000	190,000
－ 中化增值服務	21,000	41,000	80,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(i) 關於中化物業管理服務：

- (a) 截至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，提供中化物業管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (b) 中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓以及中化關連人士所使用的及預計新啟用的辦公場所的規模，以及就市場上類似類型的物業提供服務的估計管理費。根據中化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日止三個年度中化關連人士將授予本集團合共約50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1.2百萬平方米、1.8百萬平方米及2.1百萬平方米），預期各有關項目的合約金額介乎人民幣0.2百萬元至人民幣10.0百萬元；及
- (c) 20%的合理漲幅，為滿足中化關連人士對中化物業管理服務的任何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本集團及中化關連人士業務造成重大影響。

(ii) 關於中化增值服務：

- (a) 截至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，提供中化增值服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (b) 中化關連人士目前使用且本集團為其一直提供管理服務的650個停車位，以及截至2026年12月31日止三個年度內提供該等服務的估計管理費用；
- (c) 預計中化關連人士對中化增值服務的需求增加，包括截至2026年12月31日止三個年度可能需要本集團管理服務的額外停車位數量，以及本集團就中化關連人士持有或使用的新的工業園區及辦公場所所提供的或中化關連人士可能不時需要的額外增值服務。預期中化關連人士將

委聘本集團，於截至2026年12月31日止三個年度就不少於50個物業相關項目提供中化增值服務，預期各有關項目的合約金額介乎人民幣50,000元至人民幣10百萬元；

- (d) 中化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
- (e) 20%的合理漲幅，為滿足中化關連人士對中化增值服務的任何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本集團及中化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

本集團已採納充分的內部控制及企業管治措施，以確保本集團與中化關連人士根據新中化框架協議擬進行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，包括：

- (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中化框架協議的條款（包括其任何更新），特別是定價原則及年度上限，以確保該等條款屬公平合理，並符合相關法律法規、本公司的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），並將定期向本集團總部匯報；

- (iii) 於釐定中化關連人士根據新中化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。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，對中化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中化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）將分別定期監察新中化框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤新中化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中化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的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中化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。

訂立新中化框架協議的理由及裨益

憑藉本集團與中化關連人士之間的長期業務關係，其將根據新中化框架協議繼續向中化關連人士提供中化服務，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。

董事（包括獨立非執行董事）認為，新中化框架協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行且於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。

概無董事被視為於新中化框架協議項下擬進行之交易擁有重大利益，因此彼等無須就批准新中化框架協議項下擬進行之交易的本公司相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

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中國國務院國有資產監督管理委員會。

上市規則之涵義

中化控股為本公司最終控股股東，於最後實際可行日期間接於本公司已發行股份總數中擁有約74.76%權益，因此為本公司的關連人士。因此，新中化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。鑒於有關新中化框架協議項下擬進行之持續關連交易的年度上限最高適用百分比率超過5%，該等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

原股東特別大會通告已於2023年11月30日寄發予股東。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樓舉行的股東特別大會補充通告載於本補充通函第46至47頁。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准原股東特別大會通告所載決議案及股東特別大會補充通告所載決議案。根據上市規則之規定，於股東特別大會上考慮批准的決議案將以投票方式表決。

鑒於中化控股為新中化框架協議的訂約方，中化香港(中化控股的間接附屬公司，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%)及中國金茂(由中化香港直接持有37.09%，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%)被視為於新中化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新中化框架協議項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中化香港及中國金茂各自控制或有權行使彼等各自持有的本公司股份的表決權之控制權。

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。

股東特別大會的經修訂代表委任表格已隨附於本補充通函內。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東盡快將隨附經修訂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(「截止時間」)(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)。填妥及交回經修訂代表委任表格後，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。

董事會函件

欲委託代表代其出席股東特別大會而尚未遞交原代表委任表格的任何股東須遞交經修訂代表委任表格。在此情況下，原代表委任表格不應交回。任何已遞交原代表委任表格的股東務請注意：

- (i) 倘股東在截止時間前交回經修訂代表委任表格，則其先前交回的原代表委任表格將被撤銷及取代。股東交回的經修訂代表委任表格（倘已填妥）將被視作有效的代表委任表格；及
- (ii) 倘股東未在截止時間前交回經修訂代表委任表格，則其交回的原代表委任表格（倘已填妥）將被視作有效的代表委任表格。根據原代表委任表格所委派的代表將有權根據股東先前給予的指示或酌情（倘並無獲有關指示）投票表決股東特別大會上任何適當提呈的決議案（包括股東特別大會補充通告所載的建議補充決議案）。

除加入股東特別大會補充通告所載的新增建議普通決議案外，原股東特別大會通告並無其他變動，且股東特別大會的所有其他事項維持不變。有關將於股東特別大會上審議的其他決議案、暫停辦理本公司股份過戶登記、股東特別大會出席資格、出席股東特別大會的登記程序及其他相關事項的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月30日的原股東特別大會通函及原股東特別大會通告。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，新中化框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，且新中化框架協議項下擬進行之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股東特別大會補充通告所載的普通決議案。

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）組成的獨立董事委員會已告成立，以就新中化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。

董事會函件

紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就新中化框架協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注(i)本補充通函第17至18頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就新中化框架協議項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；(ii)本補充通函第19至40頁所載之紅日資本函件，當中載有其就此致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iii)本補充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12月7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：

有關重續新中化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12月7日致股東之補充通函(「**補充通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與補充通函所界定者具有相同涵義。

為遵守上市規則，吾等已獲委任就新中化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，以就新中化框架協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮新中化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，吾等認為新中化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。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成股東特別大會補充通告所載的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

金茂物業服務發展股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳杰平

韓踐

黃誠思

謹啟

2023年12月7日

下文載列獨立財務顧問紅日資本就新中化框架協議項下擬進行之交易（包括建議年度上限）致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本補充通函。



紅日資本有限公司
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：

有關重續現有中化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，以就新中化框架協議及其項下擬進行之交易（「**持續關連交易**」）（包括截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限（「**建議年度上限**」））向獨立董事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12月7日之補充通函（「**補充通函**」）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，本函件所用詞彙與補充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11月18日的公告，內容有關（其中包括）貴集團與中化關連人士根據現有中化框架協議擬進行之持續關連交易。

由於現有中化框架協議的條款將於2023年12月31日屆滿，且 貴集團擬於該日後繼續訂立類似性質的交易， 貴公司與中化控股於2023年11月9日訂立新中化框架協議，有效期為自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

誠如董事會函件所載，中化控股為 貴公司最終控股股東，於最後實際可行日期間接擁有 貴公司已發行股份總數約74.76%權益，因此為 貴公司的關連人士。因此，新中化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。鑒於有關新中化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%，有關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，中化控股為新中化框架協議的訂約方，中化香港（中化控股的間接附屬公司，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%）及中國金茂（由中化香港直接持有37.09%，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%）被視為於新中化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新中化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，就訂立新中化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，由於概無 貴公司董事被視為於新中化框架協議項下擬進行之交易擁有重大利益，因此彼等無須就批准新中化框架協議項下擬進行之交易的 貴公司相關董事會決議案放棄投票。

II. 獨立董事委員會

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）組成的獨立董事委員會已告成立，以就新中化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委員會批准由董事會委任為就此向獨立董事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 貴公司或新中化框架協議的任何有關人士，且與彼等概無關連。因此，吾等有資格就新中化框架協議項下擬進行之交易向獨立董事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 貴公司與中國金茂控股集團有限公司訂立的服務框架協議就若干建議持續關連交易（「**建議持續關連交易**」，其詳情載於 貴公司日期為2023年10月26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 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

除就(i)建議持續關連交易；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，吾等認為吾等屬獨立人士。

IV. 吾等之意見基礎

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴補充通函所載有關 貴集團、中化控股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。吾等已假設補充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。吾等已假設補充通函（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，以及於補充通函日期在所有重大方面仍屬真實、準確、有效及完備。吾等已假設補充通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關 貴集團及中化控股事宜的所有意見、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，確認補充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、中化控股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委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮新中化框架協議及其項下擬進行之交易，除載入補充通函外，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

紅日資本函件

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元 (經審計)	2022年 人民幣百萬元 (經審計)	2022年 人民幣百萬元 (未經審計)	2023年 人民幣百萬元 (未經審計)
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，貴集團的總收入約為人民幣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約人民幣644.6百萬元，較2021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約為人民幣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，貴集團的總收入約為人民幣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約人民幣223.6百萬元，較2022年同期

紅日資本函件

減少約28.0%；及(iii)自社區增值服務產生的收入約人民幣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約為人民幣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日的資產總值約為人民幣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日的負債總額約為人民幣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約為人民幣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日的資產總值約為人民幣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日的負債總額約為人民幣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約為人民幣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. 有關中化控股的背景資料

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中國國務院國有資產監督管理委員會。

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

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）

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。

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. 訂立新中化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中化框架協議的理由及裨益。

憑藉 貴集團與中化關連人士之間的長期業務關係，其將根據新中化框架協議繼續向中化關連人士提供中化服務，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）中化控股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 貴集團在滿足中化關連人士的需求方面可以較低的溝通成本處於有利位置， 貴集團根據新中化框架協議與中化關連人士之間的持續合作可進一步加強 貴集團與中化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) 貴集團與中化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中化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. 新中化框架協議的主要條款

下列新中化框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期： 2023年11月9日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 中化控股。

交易性質： 根據新中化框架協議，貴公司（為其本身及代表貴集團）同意向中化關連人士提供若干服務，包括(i)中化物業管理服務；及(ii)中化增值服務。

定價： 中化關連人士根據新中化框架協議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) 中化服務的範圍及標準；
- (iii) 貴集團提供中化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。貴集團向中化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（僅適用於提供中化物業管理服務，前提是物業所在的中國省份及／或城市有出台相關法規），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；且貴集團向中化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服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款，從而使中化關連人士應付貴集團的每筆交易或其他相關單位的費用不會低於獨立客戶就貴集團提供的相同服務類型及範圍應付的每筆交易或其他相關單位的費用。

紅日資本函件

付款： 貴集團相關成員須根據新中化框架協議就提供中化服務的各項交易與中化關連人士相關成員訂立具體協議。根據新中化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： 受限於於股東特別大會上獲得獨立股東批准，新中化框架協議將於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（如有）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，就中化服務 貴集團應收取並應由中化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	貴集團就中化服務收取的 最高年度費用總額		
	中化物業 管理服務 (人民幣 千元)	中化增值 服務 (人民幣 千元)	總計 (人民幣 千元)
2024年	100,000	21,000	121,000
2025年	160,000	41,000	201,000
2026年	190,000	80,000	270,000

3. 新中化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 新中化框架協議的主要條款

誠如管理層所告知，就 貴集團根據新中化框架協議將提供予中化關連人士的中化服務的服務費包括(其中包括)(i)物業管理服務，涉及由中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓，以及中化關連人士所使用的辦公空間；及(ii)中化關連人士可能不時要求的增值服務，例如中化關連人士所使用的停車位的管理服務。

吾等已取得並審閱合共不少於12個近期歷史交易樣本，其中六個與物業管理服務相關，另外六個與增值服務相關(「抽樣交易」)。該等交易均於截至2022年及2023年12月31日止年度進行，從多個項目中隨機選取，包括 貴集團就中化服務與(i)獨立第三方；及(ii)中化關連人士成員公司之間的交易。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)中化服務的範圍及標準；(iii) 貴集團提供中化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計算。

根據抽樣交易，由於 貴集團向中化關連人士收取的費用不遜於 貴集團就相似服務向獨立第三方收取的費用，且其不高於相關監管機構指定的標準費用(僅適用於提供中化物業管理服務，前提是物業所在的中國省份及／或城市有出台相關法規)，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；且 貴集團向中化關連人士提供的持續關連交易條款對 貴集團而言不得遜於 貴集團就相同或相似服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款，從而使中化關連人士應付 貴集團的每筆交易或其他相關單位的費用不會低於獨立客戶就 貴集團提供的相同服務類型及範圍應付的每筆交易或其他相關單位的費用。

基於以上詳述吾等所進行的工作，尤其是對中化服務項下擬進行之交易的利潤率的審閱，與中化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中化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 貴集團規管新中化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。為確保根據新中化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中化框架協議項下擬進行之交易依照新中化框架協議的條款進行。

3.2 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 貴集團與中化關連人士根據新中化框架協議擬進行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中化框架協議的條款（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，並將定期向 貴集團總部匯報；
- (iii) 於釐定中化關連人士根據新中化框架協議應付 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，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 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，對中化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中化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）將定期監察新中化框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤各新中化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中化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中化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。

3.3 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)由吾等審閱的抽樣交易連同相關文件；(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（包括中化服務的定價基準，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中化關連人士提供相關服務，吾等認為，有效實施該等內部控制政策將確保新中化框架協議項下交易將按公平合理的條款進行。

4. 釐定新中化框架協議建議年度上限的基準及理由

根據董事會函件，建議年度上限主要包括貴集團就(i)中化物業管理服務（「中化物業管理服務預期金額」）；及(ii)中化增值服務（「中化增值服務預期金額」）將收取的最高年度費用總額。

紅日資本函件

截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，新中化框架協議項下的建議年度上限載列如下：

	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
中化服務歷史交易金額	46.2	59.1	30.2 (直至2023年 6月30日) (年化金額： 60.4)
— 中化物業管理服務	43.3	52.7	26.1 (直至2023年 6月30日) (年化金額： 52.2) (附註)
— 中化增值服務	2.9	6.4	4.1 (直至2023年 6月30日) (年化金額： 8.2) (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
建議年度上限	121.0(「2024年 建議年度上限」)	201.0(「2025年 建議年度上限」)	270.0(「2026年 建議年度上限」)
— 中化物業管理服務預期 金額	100.0(「2024年 中化物業管理 服務金額」)	160.0(「2025年 中化物業管理 服務金額」)	190.0(「2026年 中化物業管理 服務金額」)
— 中化增值服務預期金額	21.0(「2024年 中化增值 服務金額」)	41.0(「2025年 中化增值 服務金額」)	80.0(「2026年 中化增值 服務金額」)

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，中化物業管理服務預期金額主要經參考以下因素釐定：(i) 截至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，提供中化物業管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；(ii) 中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓以及中化關連人士所使用的及預計新啟用的辦公場所的規模，以及就市場上類似類型的物業提供服務的估計管理費；(iii) 預計中化關連人士對中化物業管理服務的需求增加，此乃經計及中化關連人士的業務計劃，尤其是預計啟用的新辦公場所；及(iv) 20%的漲幅，為滿足中化關連人士對中化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 貴集團及中化關連人士業務造成重大影響。

誠如董事會函件所載，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的中化增值服務預期金額主要經參考以下因素釐定：(i) 截至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，提供中化增值服務的歷史交易金額及增長趨勢；(ii) 中化關連人士目前使用且 貴集團為其一直提供管理服務的停車位數量，以及於截至2026年12月31日止三個年度內提供該等服務的估計管理費用；(iii) 預計中化關連人士對中化增值服務的需求增加，包括截至2026年12月31日止三個年度可能需要 貴集團管理服務的額外停車位數量，以及 貴集團就中化關連人士持有或使用的新工業園區及辦公場所所提供的或中化關連人士可能不時需要的額外增值服務；(iv) 中化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(v) 20%的漲幅，為滿足中化關連人士對中化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 貴集團及中化關連人士業務造成重大影響。

吾等就建議年度上限－中化物業管理服務預期金額的分析

根據董事會函件，建議年度上限主要包括(i) 中化物業管理服務預期金額；及(ii) 中化增值服務預期金額。

為評估中化物業管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日止年度的中化物業管理服務編製的時間表（「中化物業管理服務時間表」）。

誠如中化物業管理服務時間表所載，中化關連人士或會委聘 貴集團，為不少於20個物業相關項目提供中化物業管理服務，包括進行中的項目及已獲得但尚未開始的項目，其合約金額介乎不低於人民幣0.2百萬元至人民幣20.0百萬元。

吾等亦審閱截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度中化物業管理服務的歷史交易金額（按年化基準），其介乎約人民幣43.3百萬元（2021年）至約人民幣52.7百萬元（2022年）（「歷史中化物業管理服務交易金額」）。吾等亦計算出歷史中化物業管理服務交易金額（以絕對百分比計）的同比波動介乎1.0%以下至約21.8%（「歷史中化物業管理服務波動率」）。

2024年中化物業管理服務金額乃經計及以下因素釐定：(i)歷史中化物業管理服務波動率；(ii)經參照截至2024年12月31日止年度中化關連人士可能需要中化物業管理服務的截至2024年12月31日止年度的預計不少於20個物業開發項目（預計建築面積超過3.1百萬平方米，即建築面積較去年同期增加約1.2百萬平方米）；及(iii)根據可得資料並在中化物業管理服務範圍的規限下，管理層估計每平方米的中化物業管理服務將介乎每月每平方米人民幣2元至每月每平方米人民幣20元。在此基礎上，吾等同意管理層的意見，認為2024年中化物業管理服務金額的基準屬合理。

為評估2025年及2026年中化物業管理服務金額的合理性，吾等已考慮（其中包括）以下因素：中國物業市場當前的經營環境充滿挑戰，因此管理層會審慎假設竣工物業單位在市場上出售可能需要更長的時間，繼而可能長期處於未售出及空置狀態，因此，只要該等未售出及空置物業單位在充滿挑戰的中國物業市場仍處於未售出狀態，中化關連人士的該等物業單位將增加 貴集團對物業管理服務的需求（在數量及時間方面）。

此外，鑒於(i)管理層預期中化關連人士於截至2025年及2026年12月31日止兩個年度內將繼續開發其土地儲備及更多物業開發項目不時竣工，預期物業管理服務的需求將會增加；(ii)於截至2025年及2026年12月31日止年度，中化關連人士的新物業項目（包括位於華北地區的一棟新辦公樓，預計建築面積約114,000平方米）預期竣工，經參考中化集團網站，根據可得資料並在中化物業管理服務範圍的規限下，管理層估計每平方米的中化物業管理服務將介乎每月每平方米人民幣2元至每月每平方米人民幣20元；及(iii)上文所述的歷史中化物業管理服務波動率。在此基礎上，吾等同意管理層的意見，認為2025年及2026年中化物業管理服務金額的基準分別屬合理。

吾等亦注意到，管理層已於2024年、2025年及2026年的中化物業管理服務金額中納入20%的漲幅。就此而言，吾等已對聯交所上市公司的集團成員公司於2023年訂立、規管構成持續關連交易的服務提供的框架協議中的年度上限所納入的漲幅進行研究，有關持續關連交易乃按照以下標準選取：(i)於2023年1月1日至2023年11月9日（即有關持續關連交易的公告日期）期間聯交所主板上市集團的成員公司訂立的框架協議，超過10個月的審閱期被視為識別反映近期市場慣例的年度上限市場先例（定義見下文）的適當時限，並為吾等的分析提供有用參考；及(ii)有關協議乃就有關上市公司向關連人士提供服務／產品而訂立（統稱「標準」）。就此而言，吾等已大致確定不少於12項符合上述標準的交易（「年度上限市場先例」）。吾等認為，於評估中化物業管理服務預期金額項下20%的漲幅是否符合一般市場慣例時，年度上限市場先例的數量（與一系列在聯交所主板上市的具不同規模及跨行業的公司有關）為足夠的樣本量，且就一般市場慣例及吾等的分析而言乃屬公平及具代表性的參考。鑒於2024年、2025年及2026年中化物業管理服務金額項下的20%建議漲幅處於年度上限市場先例的漲幅範圍（即2%至28.5%）內，吾等認為，2024年、2025年及2026年中化物業管理服務金額的漲幅屬合理。

吾等亦注意到，提供中化物業管理服務為 貴集團主要業務的延伸，其收入將擴大 貴集團的收入基礎，中化物業管理服務受市場驅動，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年中化物業管理服務金額將有助於 貴集團與中化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。此外，新中化框架協議項下的中化物業管理服務須遵守相關定價政策及內部控制程序，有效實施該等政策及程序應確保持續關連交易將以公平合理的方式進行。

吾等就建議年度上限－中化增值服務預期金額的分析

為評估中化增值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日止年度的中化增值服務編製的時間表（「中化增值服務時間表」）。

誠如中化增值服務時間表所載，中化關連人士或會委聘 貴集團，為不少於20個項目提供停車位物業管理服務等中化增值服務，包括進行中的項目及尚未開始的項目，根據2024年中化增值服務金額，其合約金額介乎不低於人民幣5.0萬元至人民幣5.0百萬元。

此外，吾等亦從中化增值服務時間表中注意到，於中化關連人士可能需要中化增值服務的五個潛在項目中，其服務範圍預期覆蓋餐飲服務及班車服務等更廣泛的增值服務，根據2024年中化增值服務金額，其估計合約金額介乎人民幣0.1百萬元至人民幣10.0百萬元。

為評估2025年及2026年中化增值服務金額的合理性，即人民幣41.0百萬元及人民幣80.0百萬元，分別同比增加人民幣20.0百萬元及人民幣39.0百萬元。吾等亦審閱截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度中化增值服務的歷史交易金額(按年化基準)(「歷史中化增值服務交易金額」)，並計算出歷史中化增值服務交易金額(以絕對百分比計)的同比波動介乎約28.1%至120.7%(「歷史中化增值服務波動率」)。此外，貴集團預期將進一步擴大中化增值服務的規模及範圍，其可能覆蓋(其中包括)增值服務、綠化及景觀美化、保潔、家政、零售及餐飲服務、社區空間運營服務等。該等項目的估計規模預期介乎人民幣5.0萬元至人民幣10.0百萬元，視乎期限、規模及工作範圍而定。

管理層已在2024年、2025年及2026年中化增值服務金額中納入20%的漲幅。吾等已基於標準對聯交所上市公司的成員公司於2023年訂立、規管構成持續關連交易的服務提供的框架協議中的年度上限所納入的漲幅進行研究。就此而言，吾等已確定不少於12項年度上限市場先例。經考慮本函件上文「吾等就建議年度上限－中化物業管理服務預期金額的分析」一節所載吾等就年度上限市場先例進行的分析及工作，尤其是2024年、2025年及2026年中化增值服務金額項下的20%漲幅處於年度上限市場先例的漲幅範圍內，吾等認為，2024年、2025年及2026年中化增值服務金額的漲幅屬合理。

吾等亦注意到，提供中化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，中化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年中化增值服務金額將有助於貴集團與中化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。此外，新中化框架協議項下的中化增值服務須遵守相關定價政策及內部控制程序，有效實施該等政策及程序應確保持續關連交易將以公平合理的方式進行。

基於上述因素及分析，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，建議年度上限（包括中化物業管理服務預期金額及中化增值服務預期金額）的基準屬公平合理。

VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載列的因素，特別是，

- (i) 新中化框架協議的理由及裨益；
- (ii) 新中化框架協議項下的中化服務為 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) 新中化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) 釐定各新中化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.釐定新中化框架協議建議年度上限的基準及理由」一節，

吾等認為，與中化控股的新中化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，且新中化框架協議的條款（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，以批准新中化框架協議（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12月7日

紅日資本函件

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

本補充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，本補充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，且本補充通函並無遺漏其他事項，致使其中所載任何陳述或本補充通函有所誤導。

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	佔本公司	
			持有的 股份數目	已發行股本 百分比
中國金茂	好倉	實益擁有人	608,319,969	67.28%
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

以下為本補充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) 已就本補充通函的刊發發出書面同意書,表示同意按本補充通函所載的形式及涵義轉載其日期為2023年12月7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

新中化框架協議的副本將自本補充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 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)

股東特別大會補充通告

茲提述金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」)日期為2023年11月30日的股東特別大會通函(「原股東特別大會通函」)及通告(「原股東特別大會通告」)，當中載列本公司召開股東特別大會(「股東特別大會」)的時間及地點，並載有將於股東特別大會上提呈以供本公司股東審議的決議案。

茲補充通告本公司股東特別大會(或其任何續會)將按原定計劃於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，除原股東特別大會通告所載的決議案外，亦審議及酌情通過下列補充決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

補充普通決議案

5. 「動議：

- (a) (i) 批准、追認及確認新中化框架協議(定義及詳情見日期為2023年12月7日致本公司股東的補充通函(「補充通函」)，註有「E」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、追認及確認補充通函中所述之新中化框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；及

股東特別大會補充通告

- (b) 授權任何董事以代表本公司在其認為對實施或涉及新中化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12月7日

附註：

1. 已根據其上指示填妥的本補充通函隨附的經修訂代表委任表格（「**經修訂代表委任表格**」）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（「**截止時間**」）（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。
2. 任何擬委派代表代其出席股東特別大會的股東，倘尚未交回本公司於2023年11月30日發出的代表委任表格（「**原代表委任表格**」），則只須交回經修訂代表委任表格。在此情況下，無須交回原代表委任表格。任何已交回原代表委任表格的股東，務請注意：
 - (i) 倘股東在截止時間前交回經修訂代表委任表格，則其先前交回的原代表委任表格將被撤銷及取代。股東交回的經修訂代表委任表格（倘已填妥）將被視作有效的代表委任表格；及
 - (ii) 倘股東未在截止時間前交回經修訂代表委任表格，則其交回的原代表委任表格（倘已填妥）將被視作有效的代表委任表格。根據原代表委任表格所委派的代表將有權根據股東先前給予的指示或酌情（倘並無獲有關指示）投票表決股東特別大會上任何適當提呈的決議案（包括上述所載的建議補充決議案）。
3. 除加入本補充通告所載的新增建議普通決議案外，原股東特別大會通告並無其他變動，且股東特別大會的所有其他事項維持不變。有關將於股東特別大會上審議的第1至4項決議案、暫停辦理本公司股份過戶登記、股東特別大會出席資格、出席股東特別大會的登記程序及其他相關事項的詳情，請參閱原股東特別大會通函及原股東特別大會通告。

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。