

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)

**須予披露的交易
收購潤物嘉業的全部股權
及
變更全球發售所得款項淨額用途**

收購目標公司的全部股權

董事會宣佈，於2024年1月18日，本公司的全資附屬公司金茂物管與賣方、目標公司潤物嘉業及目標公司的非全資附屬公司北京聖瑞簽訂股權轉讓協議，據此，賣方同意出售且金茂物管同意以總現金代價人民幣323,800,000元(可予調整)收購目標公司的全部股權。

於收購事項交割後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。目標公司主要通過北京聖瑞及其附屬公司開展業務，主要於中國從事提供物業管理及相關服務以及酒店運營的業務。

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

變更全球發售所得款項淨額用途

董事會謹此宣佈，其已決議變更所得款項淨額的建議用途，重新分配新業務收購機會與系統升級開發之間的比例，原因載於下文「2.變更全球發售所得款項淨額用途－變更所得款項淨額用途的原因」一節。

1. 收購目標公司的全部股權

緒言

董事會宣佈，於2024年1月18日，本公司的全資附屬公司金茂物管與賣方、目標公司潤物嘉業及目標公司的非全資附屬公司北京聖瑞簽訂股權轉讓協議，據此，賣方同意出售且金茂物管同意以總現金代價人民幣323,800,000元（可予調整）收購目標公司的全部股權。於收購事項交割後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

股權轉讓協議之主要條款

日期

2024年1月18日

訂約方

- (1) 金茂物管（作為買方）；
- (2) 劉文彬、封波及施瑾（作為賣方，為其本身及代表非活躍股東）；
- (3) 潤物嘉業（作為目標公司）；及
- (4) 目標公司的非全資附屬公司北京聖瑞。

標的股權

根據股權轉讓協議，金茂物管同意收購且賣方同意出售目標公司的全部股權連同其附帶的所有權利，包括但不限於目標公司於基準日的累計未分派利潤及目標公司於過渡期產生的所有收入。

於收購事項交割後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。目標集團的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

代價

總代價為人民幣323,800,000元（可予調整），乃由金茂物管與賣方根據獨立估值師使用資產基礎法估值的目標公司於基準日（即2023年5月31日）的資產評估淨值約人民幣342.36百萬元經公平磋商釐定，主要考慮獨立估值師評估目標公司所持北京聖瑞股權的長期股權投資的增值。

為釐定北京聖瑞於基準日的全部股權價值約人民幣426.58百萬元，獨立估值師使用收益法評估北京聖瑞的經營性資產和非經營性資產的淨值及計息債務的價值。北京聖瑞的估值主要涉及現金流量折現法，就此獨立估值師對北京聖瑞自經營性資產的預測未來自由現金流量採用適用折現率，經考慮（其中包括）基於中國政府債券收益率的無風險利率、市場風險溢價及企業特有風險調整等與將未來經濟利益變現為北京聖瑞的現值有關的所有風險。

鑒於目標公司本身為一家主要僅負責管理職能及主要依賴其附屬公司產生利潤的控股公司，且並無可資比較的公司及／或具有可識別充足公開可得資料的可資比較交易，獨立估值師認為資產基礎法最適合評估目標公司的價值，因為資產基礎法可更全面地評估對企業價值的影響，並能客觀全面地反映目標公司的市值。就北京聖瑞的估值而言，鑒於北京聖瑞擁有良好的盈利能力、其經營所在物業管理行業的性質、其有形資產的投資相對較小以及其估值亦包含來自無形資產（包括品牌知名度、技術優勢、客戶基礎及產品優勢）的重大貢獻，獨立估值師認為收益法為最合適的估值方法，因為其得出的結論更可靠及令人信服，更能夠比較完整、精準地體現北京聖瑞蘊含的股東全部權益的市場價值。

由於基於收益法對北京聖瑞進行的估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測，有關該估值的額外資料載於本公告「1. 收購目標公司的全部股權－採用收益法進行估值構成上市規則項下的盈利預測」一節。

董事會信納，(i)獨立估值師擁有必要的資格對目標公司及北京聖瑞進行估值，且具備適當的經驗進行類似估值；(ii)獨立估值師開展的工作範圍對相關評估而言屬適當；及(iii)獨立估值師就相關評估採納的估值假設及方法屬公平合理。因此，董事會認為目標公司及北京聖瑞的估值屬公平合理，因此可作為釐定代價的可靠基準。

總代價支付

總代價將由金茂物管按如下方式以現金向賣方支付：

- (a) 總代價的30% (即人民幣97,140,000元) 須於達成若干條件 (包括但不限於就收購事項取得目標公司的股東批准及非活躍股東同意) 後五個營業日內由金茂物管支付；
- (b) 總代價的40% (即人民幣129,520,000元) 須於目標公司及／或北京聖瑞就收購事項完成相關公司備案 (包括變更股東、董事及法定代表人，以及修訂組織章程細則) (統稱「登記」) 後五個營業日內由金茂物管支付；
- (c) 總代價的20% (即人民幣64,760,000元) 須於根據股權轉讓協議對目標公司的交割審計完成後五個營業日內由金茂物管支付；及
- (d) 總代價的10% (即人民幣32,380,000元) 須於物業出售 (定義見下文) 完成後 (倘金茂物管進行物業出售且相關競價程序將一名或多名賣方釐定為該等物業的買方) 或於收購事項交割日期起計六個月後 (以較遲者為準) 由金茂物管支付。

總代價中人民幣126.52百萬元將由全球發售所得款項淨額撥付 (詳情如下)，總代價的餘額將使用本公司的內部現金資源結算。

總代價調整

倘(a)交割審計中確定目標公司於過渡期在淨資產、現金流量及負債總額各項上產生損失，(b)截至2023年12月31日，就金茂物管與物業開發商確認的若干費用應收及應付目標集團相關物業開發商的款項與賣方確認的相應款項之間存在超過人民幣1,000,000元的差額，及(c)目標集團及／或金茂物管因賣方違反股權轉讓協議所載的任何承諾、聲明或保證而招致任何責任或損失，總代價或會下調。

不競爭承諾

根據股權轉讓協議並在其條款規限下，賣方已承諾，於規定時間內，賣方、非活躍股東及其各自的聯屬人士（「**競爭實體**」）不得與目標集團所開展的物業管理服務業務競爭，或促使更換目標集團或金茂物管及其聯屬人士在管項目的物業管理服務提供商；及酒店運營項目的主要管理人員及其聯屬人士不得參與或促使更換酒店運營項目的運營經理。

交割

待登記完成後，收購事項於市場監督管理部門辦理完畢標的股權的變更登記手續並已頒發目標公司的新營業執照之日（預期於2024年2月9日或之前）交割。

金茂物管正考慮於收購事項交割後，通過中國公開掛牌出售程序出售目標集團於基準日經評估總值約人民幣42.32百萬元的若干物業（「**物業出售**」）。倘一名或多名賣方有意收購該等物業，且相關競價程序釐定一名或多名賣方為該等物業的買方，則所涉收購的代價將從未撥付的總代價中抵銷。倘金茂物管明確掛牌出售上述物業，則本公司將遵守上市規則第十四章的適用規定。

採用收益法進行估值構成上市規則項下的盈利預測

根據獨立估值師提供的日期為2023年12月27日的獨立估值報告，北京聖瑞的價值由獨立估值師使用收益法進行評估，其中涉及將折現現金流量法作為主要方法，因此根據上市規則第14.61條，估值報告所載的估值計算被視為盈利預測，並適用上市規則第14.60A條的規定。

除作出盈利預測時慣常依據的一般假設外，其它主要假設的詳情（包括商業假設）載列如下：

特定假設

- i. 除在基準日有確切證據表明未來生產能力將發生變動的固定資產投資外，被評估單位在未來收益期將不會從事影響其經營的重大固定資產投資活動。企業生產能力以基準日的狀況進行估算。

- ii. 該評估並未考慮被評估單位於基準日後發生的股權投資項目對其價值的影響。
- iii. 被評估單位在未來收益期間的應課稅所得額與利潤總額基本一致，且不存在重大的永久性差異或時間性差異調整事項。
- iv. 被評估單位在未來收益期將保持與歷史年度相近的應收賬款及應付賬款周轉情況，將不會發生與歷史年度出現重大差異的拖欠付款情況。
- v. 於預測期間，經營現金流入及流出將均勻發生，不會出現年度某一時點集中確認收入的情形。
- vi. 關於待交付項目交付時間及毛利等預期假設：就於基準日尚未交付的項目而言，項目的交付日期、管理面積等關鍵數據結合物業項目已有經營模式及管理層提供的相關合同、參數進行預測；對應的項目成本率參考被評估單位提供的歷史年度在管項目數據進行預測。待交付項目預計交付日期非完全售出日期，按照地產銷售情況，一般銷售周期為2年左右。前期基本為地產補運營成本或空置費，利潤極低，該評估保守按照2年銷售周期預估其相關收入。
- vii. 對於新接管項目預期假設：由於接管時間較短，該等項目未來基礎物管收入、成本根據管理層作出的預算預測。
- viii. 考慮中國北京的兩個項目已成立業委會，其合同續簽性尚無法保證；中國北京的另一個項目業主人員較單一，其合同續簽性亦無法保證。故在評估上述三個在管物業項目時，根據管理層預期按照一年預測期預測。

- ix. 被評估單位適用增值稅加計扣除稅收優惠。根據《財政部稅務總局關於明確增值稅小規模納稅人減免增值稅等政策的公告》(財政部稅務總局公告 2023年第1號)的規定：「三、自2023年1月1日至2023年12月31日，增值稅加計抵減政策按照以下規定執行：(二)允許生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%抵減應納稅額。生活性服務業納稅人，是指提供生活服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的納稅人。」該評估按照該政策有效期限預測相關稅收返還收益，到期後不再考慮。

主要特定假設評估

(a) 有關收入的假設

被評估單位的核心收入來源包括物業管理項目費用收入、特約收入、項目經營收入及售樓處產生的收入。該4個板塊構成的核心收入的預測數據如下：

預測數據(金額單位：人民幣萬元)

項目	2023年						
	6-12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	永續期
物業管理費用收入	9,575	16,990	17,152	18,075	18,075	18,075	18,075
特約收入	1,972	3,403	3,403	3,403	3,403	3,403	3,403
經營收入	1,746	3,035	3,099	4,019	4,019	4,019	4,019
售樓處收入	211	164	-	-	-	-	-
合計	<u>13,504</u>	<u>23,592</u>	<u>23,654</u>	<u>25,497</u>	<u>25,497</u>	<u>25,497</u>	<u>25,497</u>

於基準日，北京聖瑞在管項目共計27項，主要分佈於北京、西安等地，為住宅物業及非住宅物業(如寫字樓、購物中心、公建類城市服務)的業主提供四保一管服務，且包含包幹制和酬金制兩種計費模式。於基準

日，現有物業管理項目已被確定為相對穩定。管理時間已超過10年的項目佔項目總數的37%，而管理時間為五年或以上的項目佔比多達78%。物業管理費標準及收費範圍已基本成型。因此，基於現有物業管理項目的收入評估乃按合同約定的面積乘以單價乘以歷史期收繳率進行估計。

就新項目的收入而言，其乃基於管理層預期的關鍵數據進行預測，包括該等項目的預期交付時間表、物業管理面積、物業費用的潛在最高收入、預計收繳率及未來盈利預測。該等數字結合物業項目的營運模式以制定預測，並在考慮新項目的性質、截至基準日的收繳費率(如有)、被評估單位內部指標對收繳費率的控制等因素後對收繳費率作出預測。

就待交付項目的收入而言，預測乃基於管理層預期的項目預期交付時間表、物業管理面積、物業管理費的潛在最高收入及預計費用收繳率等關鍵數據進行。該等數據點與物業項目的既定業務模式相結合。就中國石家莊的一個項目而言，其收入預測結合被評估單位預計交付日期及房地產行業約2年銷售週期可達物業公司完全飽和收費條件綜合判斷。

就特約收入及項目經營收入而言，特約收入主要為服務收入、垃圾服務收入、轉供暖費用和自供暖費用等，而項目經營收入主要為車場經營收入、業權經營收入等。考慮到年度表現的歷史一致性，預測乃基於過往年度的平均發生率進行。該等數據點與物業項目的既定業務模式相結合。

就售樓處產生的收入而言，於基準日僅有一個售樓處，服務合同有效期至2023年底；另2023年6月新增一個售樓處，合同有效期至2024年底。售樓處產生的收入乃根據合約訂明的金額及公司預算中的預計金額而釐定，服務合同到期後不再估計。

(b) 收益年限

被評估單位為一家物業管理公司，成立時間較長、未來有較好的經營前景。自基準日至估值報告日期，並無證據表明被評估單位將於可預見未來終止經營。因此，被評估單位的盈利期間應當視為無限期，預測收益期間為2023年6月至2028財年末。

(c) 預測期開支的假設

被評估單位的經營開支主要包括物業管理項目開支、項目特約成本、項目經營成本及售樓處成本。該4個類別成本的預測數據如下：

預測數據(金額單位：人民幣萬元)

項目	2023年	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	永續期
	6-12月						
物業管理費用成本	8,055	14,306	14,481	15,425	15,412	15,414	15,414
特約成本	1,135	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478
經營成本	1,189	1,962	1,962	2,477	2,477	2,477	2,477
售樓處成本	199	164	-	-	-	-	-
合計	<u>10,578</u>	<u>17,910</u>	<u>17,921</u>	<u>19,380</u>	<u>19,367</u>	<u>19,369</u>	<u>19,369</u>

- (1) 物業管理項目開支主要包括人工成本、設備維護費用、公用服務費用、清潔綠化費用、秩序維護費用、辦公開支及折舊成本。已交付物業項目的人員配置構成固定，人工成本乃根據管理層預期職工情況及2022年職工薪酬水平預測。清潔綠化費、安保維護費等佔比較小，且大部分項目服務商為長期合作，成本較為穩定，因此均根據其佔各項目物業管理收入的歷史年度百分比進行預測。鑒於薪酬制項目已運作了較長時間且相對穩定，辦公開支乃按2021年和2022年平均水平進行預測。折舊開支乃根據現有固定資產狀況、固定資產更新情況及會計折舊年限而釐定。其他開支乃根據其佔各項目物業管理收入的歷史年度比例進行預測。
- (2) 特約成本主要與垃圾清運及類似開支有關。該等開支乃根據其佔各項目特約收入的歷史年度百分比進行預測。
- (3) 主要項目經營成本包括停車位管理成本、產權車位成本等。該等成本乃根據其佔各項目經營收入的歷史年度百分比進行預測，其中涉及的待交付項目相關經營成本根據管理層預期成本率預測。
- (4) 售樓處成本主要來自於項目交付前為地產售樓處、樣板間提供物業服務，主要包括人工成本、安保及保潔費用以及園林綠化費用。於基準日尚在營運的現有售樓處根據實際產生的成本確認成本，而新增的售樓處根據合同規定的金額及企業預算中的預計金額確認成本。

(d) 有關其他費用及稅金的假設

- (1) 稅金及附加：主要包括城建稅、教育費附加等。考慮企業發生的稅金及附加與企業營業收入有較強的相關性，該評估估算企業預測期稅金及附加時考慮企業歷史年度稅金及附加與營業收入的比例的發生水平，對預測期稅金及附加進行測算。土地使用稅、車船稅、房產稅按歷史年度繳納額確認。印花稅根據其佔收入比重預測。
- (2) 財務費用：被評估單位預測期的財務費用主要為手續費等，根據歷史年度佔收入比重預測。
- (3) 管理費用：管理費用主要為職工薪酬、折舊費、業務招待費、辦公費、修理費、保險費等。職工工資主要按照企業薪酬制度及管理層預期預測；折舊費乃根據現有固定資產的情況和更新固定資產情況及會計折舊年限確定；就修理費、招聘費、培訓費、法務費、保險費等而言，費用發生較為固定，則根據歷史年度費用水平預測；而物業管理費為企業外購房產產生的物業管理費，是根據歷史年度發生水平及相關合同預測。
- (4) 折舊與攤銷的測算：被評估單位未來收益期非現金支出項目為折舊。折舊項目的確定以預測收益期當年計入成本費用的金額確認。攤銷費用主要是長期待攤費用，具體為房租、工程改造及外購軟件等，該評估預測年份無形資產的組成基本沒有變化。
- (5) 資本性支出的預測：基於持續經營假設，需在未來年度考慮一定的資本性支出，以維持被評估單位的基本再生產。該評估僅考慮原有資產的更新支出，即為維持被評估單位簡單再生產的資產更新改造支出。
- (6) 所得稅：根據稅法規定，被評估單位按25%的企業所得稅比率進行計算。

(e) 確定折現率的方法

基於收入與折現率一致的原則，本次估值採用加權平均資本成本(WACC)模型確定折現率，可用以下計算公式表示：

$$WACC = K_D \times (1-T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中： K_D 為債務資本成本； T 為所得稅稅率； D 為債務資本市值； K_E 為權益資本成本； E 為權益資本市值； V 為 D 和 E 之和。

在計算 K_E (即權益資本成本)時，採用資本資產定價模型(CAPM)，可用以下計算公式表示：

$$K_E = R_F + \beta (R_M - R_F) + \alpha$$

其中： R_F 為無風險收益率，以中國政府發行的10年期政府債券的到期年收益率為基礎確定為3.09%； β 為權益系統風險系數，根據可資比較上市公司樣本確定為0.9051； $R_M - R_F$ 為市場風險溢價，參考上證綜指和深證成指月收益率確定為5.76%； α 為企業特有風險調整系數，考慮被評估單位經營環境及自身經營風險等因素確定為3.00%。

2023年6月至2028財年末的折現率(加權平均資本成本(WACC))為11.30%。

確認

安永會計師事務所(「申報會計師」)已獲委聘報告獨立估值師編製的估值所用折現現金流量的計算的算術準確性。申報會計師已出具報告，就有關計算的算術準確性而言，已根據估值所載假設妥為編製折現現金流量。就上市規則第14.60A(2)條而言，申報會計師就折現現金流量的計算的算術準確性出具的報告全文載於本公告附錄一。

確認估值中的盈利預測乃由董事會經適當及審慎查詢後所制訂的董事會函件載於本公告附錄二。

專家

以下為於本公告中提供意見及／或建議的專家資格：

沃克森（北京）國際資產評估有限公司 持有中國資產評估資格的獨立估
值公司

安永會計師事務所 執業會計師

上述專家已各自就刊發本公告發出同意書，同意以其刊發時的形式及內容於本公告轉載其各自的函件、報告及／或意見以及提述其名稱（包括其資格），且迄今並無撤回同意書。

於本公告日期，上述專家或其各自附屬公司概無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可合法執行）。

就董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述各專家均為本集團獨立第三方且並非本集團關連人士。

於本公告日期，據董事所知，自2022年12月31日（即本公司最近期刊發經審計綜合賬目的編製日期）以來，上述專家或其各自附屬公司概無於本集團任何成員公司已收購或出售或承租或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租的任何重大資產中擁有或已擁有任何直接或間接權益。

有關目標公司及北京聖瑞之資料

目標公司成立於2007年2月。於本公告之日，目標公司的註冊資本為人民幣7,000,000元，分別由劉文彬、封波及施瑾（為其本身及代表非活躍股東）持有43.6784%、28.9073%及27.4143%。賣方共同為目標公司已發行股份總數約53.02%的法定及實益擁有人，且受非活躍股東委託代其持有其實益擁有的目標公司已發行股份總數約46.98%（並行使所有附帶的股東權利），前述各項共同構成標的股權。

目標公司主要透過其附屬公司北京聖瑞開展業務，於本公告之日，其擁有北京聖瑞80%的股權，而餘下20%股權由獨立第三方持有。北京聖瑞及其附屬公司主要在中國從事提供物業管理及相關服務以及酒店運營的業務。北京聖瑞及其附屬公司通過在中國境內設立的25家分公司及兩家附屬公司在包括北京、西安、長沙、天津、石家莊及廣州等多地提供物業管理及相關服務，服務業態包括住宅、商業及寫字樓。截至2023年12月31日，北京聖瑞及其附屬公司的合約建築面積約為866萬平方米，其中在管建築面積約為798萬平方米。就酒店運營業務而言，北京華瑞和自2020年初起一直在中國長沙運營一家酒店。

基於目標公司根據中國企業會計準則編製的財務報表，目標公司截至基準日的經審計總資產及經審計資產淨值分別約為人民幣318.97百萬元及人民幣99.95百萬元。於截至2022年12月31日止兩個年度及截至基準日止五個月，目標公司的利潤如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審計) ^(附註) (約人民幣 百萬元)	截至2022年 12月31日 止年度 (未經審計) ^(附註) (約人民幣 百萬元)	截至2023年 5月31日 止五個月 (未經審計) ^(附註) (約人民幣 百萬元)
除稅前利潤	49.30	48.54	22.67
除稅後利潤	38.16	36.58	17.36

附註：不包括目標公司於2023年4月及5月出售的當時三家附屬公司於該期間內的應佔利潤

進行收購事項的原因及益處

目標集團的在管及合約管理項目主要為中高端住宅及商業項目，較為匹配本集團管理高端項目的戰略定位，且該等項目與本集團在管項目地域分佈重合度較高，有利於地域集約管理，實現規模經濟並創造協同效應。目標集團在管及合約管理的多個別墅、商業及寫字樓將有助於本集團在核心城市及商業項目的別墅物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，目標集團業務結構優良，物業管理服務收入佔比高，收購目標公司有利於進一步強化本公司的非周期業務。

董事認為收購事項符合本集團的業務發展戰略並按正常商業條款進行，且股權轉讓協議的條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的影響

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

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。金茂物管作為本公司在中國境內的主要運營全資附屬公司，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的業務。

賣方及非活躍股東均為自然人及中國居民。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、非活躍股東、目標公司、北京聖瑞及彼等各自的最終實益擁有人(倘適用)均為獨立第三方。

2. 變更全球發售所得款項淨額用途

茲提述招股章程，全球發售所得款項淨額約為781.9百萬港元。截至本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告日期，本集團已以與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的建議分配相同的方式使用所得款項淨額。經審閱本集團的營運需求、業務板塊及其未來前景後，董事會決議變更所得款項淨額的建議用途。

所得款項淨額的原定及經修訂分配分析概述如下：

所得款項淨額用途	所得款項淨額的原定分配		所得款項淨額的經修訂分配	
	佔全部所得 款項淨額 的百分比	百萬港元 (概約)	佔全部所得 款項淨額 的百分比	百萬港元 (概約)
(A) 有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大本集團的業務規模及鞏固本集團的領先行業地位，包括：				
(i) 收購、投資適合且與本集團的業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作；及	50.0%	391.0 (附註1)	67.8%	530.1 (附註2)
(ii) 收購或投資提供與本集團互補的社區產品及服務的公司。	5.0%	39.1	—	—
(B) 升級本集團的智慧管理服務體系及開發本集團智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為本集團的業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	22.0%	172.0	9.2%	72.0

所得款項淨額用途	所得款項淨額的原定分配		所得款項淨額的經修訂分配	
	佔全部所得 款項淨額 的百分比	百萬港元 (概約)	佔全部所得 款項淨額 的百分比	百萬港元 (概約)
(C) 開發本集團的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13.0%	101.6 (附註3)	13.0%	101.6
(D) 營運資金及一般企業用途。	10.0%	78.2 (附註3)	10.0%	78.2
總計	100%	781.9	100%	781.9

附註：

1. 該款項391.0百萬港元(相當於人民幣315百萬元)已悉數用於收購首置物業服務有限公司100%股權，其詳情已於本公司日期為2022年6月17日的公告中披露。
2. 倘收購事項得以完成，則重新分配作上文(A)(i)所述用途的所得款項淨額的額外部分將悉數用於支付部分總代價。
3. 分配作上文(C)及(D)所述用途的所得款項淨額已於本公告日期悉數動用。

除本公告所披露者外，所得款項淨額用途並無其他變動。

變更所得款項淨額用途的原因

於本公告日期，本公司未動用的所得款項淨額為166.1百萬港元。因上文「1. 收購目標公司的全部股權－進行收購事項的原因及益處」一節所披露的原因，董事會已決議重新分配未動用所得款項淨額的建議用途，以提高所得款項淨額的使用效率，並使本集團能夠及時把握良機收購可在戰略上支持本集團業務能力的經審慎選擇的優質目標潤物嘉業，以進一步提升本集團的全面服務能力並鞏固其在行業中的地位。

董事會認為，變更所得款項淨額用途將不會對本集團的現有營運及業務造成任何重大不利影響，且符合本公司及本公司股東的整體最佳利益。董事會亦確認，招股章程所載本集團的業務性質並無重大變動。

3. 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：

「收購事項」	指	金茂物管向賣方收購標的股權
「北京華瑞和」	指	北京華瑞和酒店管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告之日，為北京聖瑞的全資附屬公司
「北京聖瑞」	指	北京市聖瑞物業服務有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告之日，為潤物嘉業的非全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「董事」	指	本公司董事
「非活躍股東」	指	已將其股份委託予賣方的目標公司的49名股東，各自實益擁有目標公司已發行股份總數少於10.00%的權益
「股權轉讓協議」	指	金茂物管、賣方、目標公司及北京聖瑞就收購事項簽訂的日期為2024年1月18日的股權轉讓協議
「全球發售」	指	本公司股份的全球發售，其詳情載於招股章程
「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
「酒店運營項目」	指	北京華瑞和長沙開福分公司運營及管理的長沙華瑞和酒店項目

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司及／或其關連人士並無關連的任何實體或人士
「獨立估值師」	指	沃克森(北京)國際資產評估有限公司，為經中華人民共和國財政部核准在中國進行估值工作的合資格資產評估公司，在中國目標評估方面擁有36年經驗
「金茂物管」	指	中化金茂物業管理(北京)有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「所得款項淨額」	指	本公司自全球發售籌集的所得款項淨額總額(經扣除包銷佣金及相關開支且經計及超額配股權獲部分行使後收取的所得款項淨額)
「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地區
「招股章程」	指	本公司日期為2022年2月25日的全球發售招股章程
「基準日」	指	2023年5月31日
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「目標公司」或「潤物嘉業」	指	北京市潤物嘉業企業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，截至本公告之日，其全部股權由賣方持有
「標的股權」	指	目標公司100%的股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「總代價」	指	收購事項的總代價人民幣323,800,000元(可予調整)
「過渡期」	指	自基準日開始至收購事項交割日期止期間
「賣方」	指	劉文彬、封波及施瑾

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，2024年1月18日

於本公告日期，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。

附錄一

以下為申報會計師編製的日期為2024年1月18日的報告全文，以供載入本公告。

2024年1月18日

董事
金茂物業服務發展股份有限公司
香港
灣仔港灣道1號會展廣場
辦公大樓47樓4702-4703室

申報會計師就估值報告的貼現現金流量預測計算的算術準確性的報告

吾等已獲委聘對沃克森(北京)國際資產評估有限公司就2023年5月31日的北京市聖瑞物業服務有限公司(「北京聖瑞」)所編製日期為2023年12月27日的估值報告依據的貼現現金流量預測(「預測」)計算的算術準確性出具報告。北京聖瑞的估值載於金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」)日期為2024年1月18日的公告(「該公告」)，內容有關收購北京市潤物嘉業企業管理有限公司100%股權。以預測為依據的估值被香港聯合交易所有限公司視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段項下的盈利預測。

董事責任

貴公司董事(「董事」)對預測全權負責。預測乃採用一套基礎及假設(「該等假設」)而編製，董事對該等假設的完整性、合理性及有效性全權負責。該等假設載於該公告「採用收益法進行估值構成上市規則項下的盈利預測」一節。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師道德守則內的獨立性及其他道德要求，該守則建基於誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理，其要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業標準及適用法律與監管要求的政策或程序。

申報會計師責任

吾等責任在於依據吾等的工作對預測計算的算術準確性發表意見。預測並無涉及採納會計政策。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂) *過往財務資料的審計或審閱以外的鑒證業務* 進行委聘工作。該準則規定吾等規劃及進行工作，以合理保證就有關計算的算術準確性而言，董事是否已根據董事採納的該等假設妥善編製預測。吾等的工作主要包括檢查根據董事所作出的該等假設所編製預測的計算的算術準確性。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則所進行的審計範疇為小，因此，吾等不會發表審計意見。

吾等概不就預測所依據的該等假設的合適性及有效性進行報告，因此，吾等不會就此發表任何意見。吾等的工作並不構成北京聖瑞的任何估值。編製預測時所使用的該等假設包括就可能發生或不發生的未來事件及管理層行為的假定。即使預計的事件及行為確實發生，實際結果仍然很可能與預測存在差異且該差異可能屬重大。吾等所執行的工作僅用於依據上市規則第14.60A(2)段的規定向閣下報告且不作其他用途。吾等概不對任何其他人士承擔吾等的工作所涉及或吾等的工作所產生或與此有關的責任。

意見

有鑒於此，吾等認為，就預測的計算的算術準確性而言，預測已根據董事採納的該等假設妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

附錄二

以下為董事會發出的日期為2024年1月18日的函件全文，以供載入本公告。

致： 香港聯合交易所有限公司
上市科
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場2座12樓

敬啟者：

公司： 金茂物業服務發展股份有限公司 (股份代號：816) (「本公司」)

有關： 盈利預測－香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 第14.60A(3)條所要求的確認函

茲提述本公司日期為2024年1月18日的公告，內容有關沃克森(北京)國際資產評估有限公司 (「估值師」) 編製的日期為2023年12月27日的估值報告 (「估值報告」)，當中採用收益法對北京市聖瑞物業服務有限公司進行估值。

本公司董事會 (「董事會」) 已審閱並與估值師就估值的基準及假設進行討論。董事會亦已考慮安永會計師事務所於2024年1月18日就估值報告內盈利預測的計算的算術準確性出具的報告。

根據上市規則第14.60A(3)條的規定，董事會確認上述估值報告所使用的盈利預測乃經審慎周詳查詢後方行作出。

承董事會命
金茂物業服務發展股份有限公司
主席
宋鏐毅

2024年1月18日