
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票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，應立即將本通函及隨附之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

(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：00816)

持續關連交易及 主要交易 修訂金融服務框架協議及 調整每日最高存款餘額

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至20頁。獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第21至22頁。獨立財務顧問創富融資函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第23至46頁。

本公司將於2024年9月30日(星期一)下午二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，大會通告載於本通函第55至56頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

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。

2024年9月13日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	21
創富融資函件	23
附錄一 本集團之財務資料	47
附錄二 一般資料	49
股東特別大會通告	55

釋 義

於本通函內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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）
「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
「存款服務」	指	中化財務根據金融服務框架協議及（如在股東特別大會上獲得獨立股東批准）補充協議向本公司提供的存款服務
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於2024年9月30日（星期一）下午二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，以（其中包括）考慮及批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額而召開

釋 義

「現有每日最高存款餘額」	指	於截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度以及截至2024年12月31日止年度，本集團根據金融服務框架協議存放於中化財務的存款於每日營業結束時的每日最高餘額(包括應計利息)
「金融服務框架協議」	指	本公司與中化財務於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全部獨立非執行董事，即陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生組成，成立以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上迴避表決的股東，即就批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額而言，除中國中化及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2024年9月10日，即本通函付印前就確定本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
「金融監管總局」	指	中國國家金融監督管理總局

釋 義

「創富融資」或「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「經修訂每日最高存款餘額」	指	本公司建議修訂及採納的金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下截至2026年12月31日止三個年度各年本集團存放於中化財務的存款於每日營業結束時的每日最高存款餘額(包括應計利息)
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司普通股持有人
「中化資本」	指	中化資本有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化的間接全資附屬公司

釋 義

「中化財務」	指	中化集團財務有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化的全資附屬公司
「中國中化」	指	中國中化控股有限責任公司，一家於中國成立的國有企業，由國資委全資持有，且為本公司的最終控股股東
「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，為中國中化的間接附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充協議」	指	本公司與中化財務訂立的日期為2024年8月8日的金融服務框架協議的補充協議
「%」	指	百分比



JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00816)

執行董事

宋鏐毅先生 (主席)

李玉龍先生 (首席執行官)

趙進龍先生 (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：

**持續關連交易及主要交易
修訂金融服務框架協議及
調整每日最高存款餘額**

緒言

茲提述本公司日期為2024年8月8日的公告，內容有關建議修訂金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額。

本通函旨在向閣下提供(i)有關金融服務框架協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易詳情的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)創富融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下的交易

茲提述本公司日期為2022年11月16日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中化財務於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議，連同其項下擬進行的交易及現有每日最高存款餘額。

於2024年8月8日(交易時段後)，本公司與中化財務訂立補充協議，以修訂金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)如本通函「金融服務框架協議(經補充協議修訂)的主要條款—服務範圍」一節所載，根據近期法規更新對中化財務將提供的其他金融服務的範圍作出的更新，(ii)將金融服務框架協議的有效期限延長至2026年12月31日，及(iii)如本通函「金融服務框架協議(經補充協議修訂)的主要條款—成員單位範圍」一節所載，對定義「成員單位」的細微修訂。同時，經審視本集團的資金使用情況及資金調配安排後，董事會建議修訂截至2026年12月31日止三個年度各年的每日最高存款餘額，以配合本集團潛在的業務增長及滿足本集團對存款服務的需求。

為免生疑問，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須於股東特別大會上獲獨立股東批准。在此之前，於任何情況下，本公司將於金融服務框架協議原定有效期內繼續遵守金融服務框架協議及其項下擬進行交易(連同現有每日最高存款餘額)的條款。

金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款

金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款載列如下：

- 訂立日期： 2024年8月8日
- 訂約方： (a) 本公司；及
- (b) 中化財務
- 服務範圍： 本集團將於其認為必要時，不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：
- (a) 向本集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款及定期存款；
- (b) 按一般商業條款向本集團提供貸款（不包括委託貸款），而本集團毋須提供資產抵押、質押或其他擔保；
- (c) 以財務代理身份為本集團安排委託貸款，本集團一家成員公司的資金可通過財務代理供本集團另一家成員公司使用；
- (d) 向本集團提供結算服務；
- (e) 應本集團的要求，就融資、融資租賃、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而本集團毋須提供反擔保；
- (f) 向本集團提供非融資性保理服務，包括供應鏈保理服務及相關管理及諮詢服務；
- (g) 向本集團提供網上銀行服務；及

- (h) 經補充協議修訂，向本集團提供由中國銀行保險監督委員會批准的任何其他金融服務，包括但不限於票據服務及其他服務提供金融監管總局頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》及其相關文件規定的範圍內任何其他金融服務並須取得金融監管總局對中化財務提供有關服務的批准，包括但不限於票據承兌、票據貼現及非融資性保函，以及根據中化財務的相關政策、授信審查進行風險評估及控制。上述標記顯示對中化財務將予提供的其他金融服務範圍的修訂。

期限： 補充協議將於股東特別大會上獲得獨立股東批准後生效，金融服務框架協議（經補充協議修訂）屆滿日將由2024年12月31日延長至2026年12月31日。

費用及收費： 金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下應付中化財務的費用及收費按下列基準釐定：

- 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同期同類存款基準利率，或中國獨立商業銀行提供的同期同類存款利率（以較高者為準）；
- 當提供貸款時，利率不得高於中國獨立商業銀行在同等條件下所提供的利率；

董事會函件

- 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國獨立商業銀行在同等條件下就提供相同期限委託貸款而收取的服務費及利息；
- 當提供結算服務時，將不會收取任何服務費；及
- 當提供擔保、非融資性保理服務、網上銀行服務及任何其他金融服務時，就此所收取的費用不得高於中國同類獨立金融機構在同等條件下提供的價格或（如適用）中國人民銀行不時頒佈的標準價格（以較低者為準）。

抵銷權： 倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。

承諾： 中化財務承諾：

- (a) 將本集團存入的全部款項用於金融監管總局及中國有關法律法規允許的用途；
- (b) 在任何時候，其提供予中國中化成員單位（不包括本集團）的未償還貸款總額不得超過中化財務的股本、儲備及其自其他各方（不包括本集團）所收到的存款的總和；
- (c) 如信用評級發生任何變動，將立即通知本公司；
- (d) 每月向本公司提供其月度財務報表；及
- (e) 每月向本公司交付關於本集團與中化財務之間存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。

成員單位範圍： 經補充協議修訂，中化財務為其提供金融服務的成員單位包括：母公司以及其控制的公司；母公司及其控制的公司單獨或共同直接或間接持股20%以上的公司，或者即使母公司及其控制的公司直接持股不足20%但仍屬其最大股東的公司；及母公司或其控制的公司下屬的事業單位法人或者社會團體法人。為免生疑問，母公司指中國中化，而母公司控制的公司指中國中化實際控制且併表管理的公司。上述標記顯示對中化財務為其提供金融服務的成員單位的定義的修訂。

董事會函件

存款服務歷史交易金額及經修訂每日最高存款餘額

下表載列截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年6月30日止六個月存款服務的歷史交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)
每日最高存款餘額(包括應計利息)	115	115	115

下表分別載列截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年12月31日止年度現有每日最高存款餘額以及截至2026年12月31日止三個年度各年經修訂每日最高存款餘額：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
現有每日最高存款餘額(包括應計利息)	120	120	120	不適用	不適用
經修訂每日最高存款餘額(包括應計利息)	不適用	不適用	600	1,000	1,000

在釐定經修訂每日最高存款餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- 存款服務歷史交易金額及金融服務框架協議項下每日最高存款餘額的高使用率：本集團於截至2022年及2023年12月31日止兩個年度向中化財務存放存款的歷史最高餘額分別為人民幣115百萬元及人民幣115百萬元，相

當於相關年度金融服務框架協議項下現有每日最高存款餘額的約95.8%及95.8%。由於存款服務歷史交易金額與現有每日最高存款餘額非常接近，存款服務的現有年度上限無法滿足本集團未來於中化財務存放存款的需求；

- 由於本集團現金存款增加及業務發展，本集團存款服務需求預計增加：
 - (a) 本集團於2023年的每日最高存款餘額達到人民幣1,254.1百萬元，而2022年每日最高存款餘額並未超過人民幣1,140.2百萬元，增幅逾約10.0%。本公司預計於截至2026年12月31日止三個年度的每日最高存款餘額維持相同或更高水平；
 - (b) 本集團的總資產由2022年12月31日的人民幣3,003.5百萬元增加至2023年12月31日的人民幣3,613.8百萬元，增幅約20.3%，而本集團的現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣1,019.0百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣1,252.0百萬元，增幅約22.9%；
 - (c) 本集團業務一直穩定發展。尤其是，由於本集團業務擴張，(i)本集團的合約建築面積由截至2023年12月31日的106.4百萬平方米增加至截至2024年6月30日的117.4百萬平方米，增幅約10.3%，及(ii)本集團的在管建築面積由截至2023年12月31日的84.2百萬平方米增加至截至2024年6月30日的98.1百萬平方米，增幅約16.5%，兩者均保持穩定增長。預期存款服務需求將隨著本集團業務發展而增加；
- 經修訂每日最高存款餘額較現有每日最高存款餘額大幅提高主要由於本集團經考慮以下實際情況後計劃使用於中化財務開立的賬戶作為未來的主要存款及結算賬戶之一：
 - (a) 誠如本通函「訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的原因及益處」一節所載，中化財務作為本集團的金融服務提供商，其風險狀況不會高於中國獨立商業銀行，能夠有效保證本集團可不時獲得資金及保障本集團存款的安全；

- (b) 由於本集團的資金目前存放於多個銀行賬戶，本集團不僅須每日密切監控其於中化財務的賬戶狀態，以避免超過現有每日最高存款餘額，亦須管理不同銀行的大量存款賬戶，以滿足其不時的業務需要。因此，將中化財務的賬戶作為集中存款及結算平台，將大大提升本集團的資金管理及營運效率；
 - (c) 中化財務向本集團提供免費結算服務，有助減少本集團在其日常業務過程中應付的交易成本。此外，本集團於2023年12月31日的貿易應付款項及其他應付款項以及應計費用的餘額約為人民幣1,359.3百萬元，遠高於現有每日最高存款餘額。因此，提高每日最高存款餘額將有利於本集團充分利用中化財務提供的便利且免費的結算服務，而現有每日最高存款餘額將限制本集團利用中化財務提供的更多結算服務，且本集團使用其他金融機構的結算服務可能產生較高收費及費用；
 - (d) 由於於中化財務的賬戶可能成為本集團的一個集中存款及結算平台，經修訂每日最高存款餘額乃經參考上文所載截至2026年12月31日止三個年度的預計每日最高存款餘額及本集團的現金及現金等價物的增加趨勢而設定；
 - (e) 本集團將按自願及非獨家基準使用中化財務的服務，並無責任委聘中化財務提供任何特定服務。存款服務的每日最高存款餘額僅為本集團可於中化財務存入存款的每日最高存款金額，但本集團並無責任向中化財務存入該等款項。設定存放存款的每日最高餘額將使本集團能夠更靈活地選用存款服務提供商及分配其資源；及
- 本集團對財務管理的策略：本公司不時監察並採取措施管理其現金結餘，當中已考慮(其中包括)本公司的股息政策、營運資金、業務擴充及債務管理需要等因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構(如中化財務)是本公司可能不時採用的選擇之一。

內部控制程序及企業管治措施

為保障股東權益，本公司將就使用中化財務所提供的金融服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

- 存款將由本集團按自願及非獨家基準存放在中化財務。在向中化財務存放任何存款前，本公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行頒佈的存款基準利率；
- 在本集團任何成員公司與中化財務訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議之前，本公司將會就期限相同的貸款、性質相同的信貸融資或同類保理服務（視情況而定）向獨立金融機構取得最少兩個報價；
- 獨立商業銀行的可比存款利率及中國人民銀行頒佈的存款基準利率（就存放存款而言）或獨立金融機構的報價（就訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議而言）（視情況而定）連同中化財務提供的條款將於取得後提呈本公司財務及法律部門審閱，確保中化財務提供的條款嚴格遵守金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下的條款及條件（包括定價條款），並對本集團而言不遜於獨立金融機構所提供者；
- 就訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議而言，經本公司財務及法務部門審閱後，獨立金融機構的報價及中化財務的出價將送呈本公司首席財務官審閱。首席財務官將在適當情況下尋求本公司首席執行官批准是否接受中化財務提供的條款；
- 本公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：
 - (i) 本集團成員公司根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）與中化財務訂立的各項具體協議的執行情況，以及年度上限的利用情況；

(ii) 中化財務的任何信用評級變動；及

- 本公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控存款、貸款及其他交易的狀況。

董事會認為，本公司就其與中化財務之間的持續關連交易所採取的上述內部控制程序及企業管治措施屬合適及充分，且該等程序及措施足以向獨立股東保證，本公司會適當地監管持續關連交易。

訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的原因及益處

董事認為，中化財務作為本集團的金融服務提供商，其風險狀況不會高於中國獨立商業銀行，原因如下：

- 中化財務受中國人民銀行及金融監管總局規管，其必須遵守上述機構規定的有關規則及經營規定，包括資本風險指引及必要資本充足比率的規定。因此，本集團接受中化財務提供的金融服務時所面臨的風險不會高於接受獨立金融機構提供的金融服務時所面臨的風險；
- 根據金融監管總局頒佈的有關法律及規定，以及中化財務的公司章程，倘若中化財務陷入財政困難，中國中化（作為中化財務的控股公司）有責任採取一切必要步驟為其解決財政困難，例如按中化財務的資金需要作出注資；及
- 根據金融服務框架協議（經補充協議修訂），本集團將擁有抵銷權。倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據金融服務框架協議（經補充協議修訂），中化財務並不擁有該抵銷權。

董事亦認為，使用中化財務提供的金融服務有下列好處：

- 中化財務自2022年11月以來一直為本集團提供金融服務，對本集團的業務及發展需求有深入的理解。其可協助本集團制定更為有利的存款組合，以增加其資金回報，並維持本集團營運資金的充足性及靈活性；
- 中化財務並無就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。由於中化財務熟悉本集團的營運及交易模式，故此，其所提供的結算服務傾向於提供較獨立金融機構更為有效及有秩序的平台。這亦有助減低本集團應付的交易成本，如資金轉賬費及其他行政費用；
- 本集團在其日常經營方面不時有融資需求及其他金融服務需求。中化財務可以為本集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度，從而優化本集團的資本結構；及
- 於任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等金融服務提供更為有利的條款，則本集團可終止使用由中化財務所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）將對本集團在選擇金融服務提供商方面提供更多的選擇及更大的彈性且將有利於本集團充分及合理地利用市場資源。

董事（包括獨立非執行董事）認為，補充協議乃由本公司於其日常及一般業務過程中經公平磋商後按一般商業條款訂立，而補充協議的條款、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事被視為於金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

中國中化為本公司的最終控股股東，於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股份總數約74.76%，因而為本公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化的間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易：

- (a) 就存款服務而言，鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過5%，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。此外，鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過25%但低於100%，金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易亦構成本公司的主要交易，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定；
- (b) 中化財務根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）向本集團提供貸款（不包括委託貸款）及提供擔保獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定，原因為提供該等貸款及擔保構成本集團從一名關連人士獲得的財務資助，而該項財務資助將根據上市規則第14A.90條按一般商業條款或更佳條款作出，且不會以本集團的資產作抵押；及
- (c) 中化財務根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）向本集團提供所有其他金融服務獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定，原因為該等金融服務將按一般商業條款或更佳條款提供，且本公司預計就該等服務應付予中化財務的年度費用及收費總額將不會超過上市規則第14A.76(1)(a)條所述0.1%的最低限額。

存款服務的財務影響

鑒於中化財務就存款服務向本集團提供的利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同類同期存款基準利率，或中國獨立商業銀行提供的同類同期存款利率（以較高者為準），本集團盈餘資金的回報將因中化財務可能提供較高的存款利率而有所提高，從而提高本集團的盈利。存放於中化財務的存款為本集團資金，因此本集團的資產及負債將不會受存款服務影響。

本公司認為，除上文所披露者外，金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下的存款服務將不會對本集團的盈利、資產及負債造成其他影響。

有關本集團及中化財務的資料

本集團

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，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。

中化財務

中化財務為受中國人民銀行及金融監管總局規管的金融服務公司，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。中國中化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。中國中化的唯一股東為國資委。

股東特別大會

本公司謹訂於2024年9月30日（星期一）下午二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，大會通告載於本通函第55至56頁。於股東特別大會上，將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准補充協議、其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決均須以投票方式進行（惟股東大會主席以真誠基準決定容許純粹與程序或行政事宜相關之決議案以舉手方式表決除外）。因此，於股東特別大會上提呈的普通決議案將根據上市規則規定以投票表決方式進行表決。

董事會函件

鑒於中化財務由中國中化最終擁有，中化香港（中國中化的間接附屬公司）及中國金茂（由中化香港直接持有38.40%）被視為於金融服務框架協議（經補充協議修訂）中擁有重大權益。因此，中化香港及中國金茂須就將於股東特別大會上提呈以批准補充協議、其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額的普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期，(i)中化香港直接持有67,616,133股股份，佔本公司已發行股份總數約7.48%；及(ii)中國金茂直接持有608,319,969股股份，佔本公司已發行股份總數約67.28%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無股東須根據上市規則就上述決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，概無任何股東有任何責任或權利，而據此其已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久（不論是全面或按逐次基準）轉讓予第三方。因此，就董事所深知、盡悉及確信，任何股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權於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。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡早交回本公司的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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（不包括任何公眾假期）交回。填妥及交回代表委任表格後，股東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。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，補充協議乃由本公司於其日常及一般業務過程中經公平磋商後按一般商業條款訂立，且補充協議、其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額之條款就獨立股東而言屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准補充協議、其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額。

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，以就補充協議、其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂註(i)本通函第21及22頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就補充協議、其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額致獨立股東之推薦建議；(ii)本通函第23至46頁所載之創富融資函件，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

2024年9月13日



JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00816)

敬啟者：

**持續關連交易及主要交易
修訂金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額**

吾等謹此提述本公司日期為2024年9月13日致股東之通函（「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，吾等已獲委任就補充協議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、及補充協議之條款及其項下擬進行之交易以及經調整每日最高存款餘額是否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。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮補充協議的條款、中化財務根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）以及獨立財務顧問創富融資向吾等及獨立股東提供的意見後，吾等認為補充協議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、及補充協議之條款及其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額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將於股東特別大會上提呈以批准補充協議及其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額之普通決議案。

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

2024年9月13日

以下為獨立財務顧問就補充協議、其項下擬進行之交易及經修訂每日最高存款餘額致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中19-20號
醫思健康大樓(中環)18樓

敬啟者：

**持續關連交易及主要交易
修訂金融服務框架協議及
調整每日最高存款餘額**

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2024年9月13日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件構成通函的一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

背景

誠如董事會函件所述，茲提述 貴公司日期為2022年11月16日之公告，內容有關(其中包括) 貴公司與中化財務於2022年11月16日訂立之金融服務框架協議，以及其項下擬進行的交易及現有每日最高存款餘額。

於2024年8月8日，貴公司與中化財務訂立補充協議，以修訂金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)如本函件「3.金融服務框架協議(經補充協議修訂)的主要條款－服務範圍」一節所載，根據近期法規更新對中化財務將提供的其他金融服務的範圍作出的更新，(ii)將金融服務框架協議的有效期限延長至2026年12月31日，及(iii)如本函件「3.金融服務框架協議(經補充協議修訂)的主要條款－成員單位範圍」一節所載，對定義「成員單位」的細微修訂。同時，經審視貴集團的資金使用情況及資金調配安排後，董事會建議修訂2024財年、2025財年及2026財年各年的每日最高存款餘額，以配合貴集團潛在的業務增長及滿足貴集團對存款服務的需求。

為免生疑問，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須於股東特別大會上獲獨立股東批准。在此之前，於任何情況下，貴公司將於金融服務框架協議原定有效期內繼續遵守金融服務框架協議及其項下擬進行交易(連同現有每日最高存款餘額)的條款。

於最後實際可行日期，中國中化為貴公司的最終控股股東，間接持有貴公司已發行股份總數約74.76%，因而為貴公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化的間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務亦為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。

鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過5%，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。此外，鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過25%但低於100%，金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易亦構成貴公司的主要交易，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

獨立董事委員會

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，以就下列事項向獨立股東提供意見：(i)補充協議及其項下擬進行的交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)補充協議條款、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)如何於股東特別大會就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額之有關決議案投票。吾等就此獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以(i)就與物業管理服務框架協議有關的建議持續關連交易向 貴公司的獨立董事委員會及獨立股東提供意見；(ii)就兩份金融服務框架協議下的持續關連交易及主要交易向 貴公司控股公司中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」）的獨立董事委員會及獨立股東提供意見；(iii)就與修訂金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額有關的持續關連交易及主要交易向中國金茂的獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(iv)就貸款協議及按揭協議項下的關連交易向中國金茂的獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2022年11月24日及中國金茂日期分別為2022年12月7日、2024年4月12日及2024年5月30日的通函（「過往委任」）。過往委任獨立於吾等作為補充協議項下擬進行交易的獨立財務顧問之委任。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、中化財務或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於該等人士中擁有任何權益。於緊接本函件前兩年內，除過往委任外，吾等並無(i)擔任 貴公司獨立財務顧問；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。除就過往委任及是次委任而已付或應付（視情況而定）吾等的一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向 貴公司、中化財務或其他可能被合理視為與吾等的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。

吾等之意見基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 金融服務框架協議；
- (ii) 補充協議；
- (iii) 貴公司截至2022年12月31日止年度及2023年財年（「財年」，亦適用於截至12月31日止年度）之年度報告（「2022年年報」、「2023年年報」）；及
- (iv) 通函所載之其他資料。

吾等依賴通函所載或引述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層（統稱為「管理層」）向吾等提供的資料及所作聲明。吾等已假設通函所載或引述及管理層向吾等提供的資料及聲明（管理層個別及共同就此負責）於所有重大方面均為真實、準確及完備，且該等資料及聲明於提供或作出時並無誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將仍屬真實、準確及完備，並無誤導或欺詐成份。

吾等亦假設管理層於通函內所作所有看法、意見、預期及意向的陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，令通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所提供的表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並未對管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確完備，且無誤導及欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮補充協議的條款、其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額，除載入通函外，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。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關補充協議的條款、其項下擬進行之交易以及經修訂每日最高存款餘額的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂約方的資料

1.1. 貴集團

貴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，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。

1.2. 中化財務

中化財務為受中國人民銀行及金融監管總局規管的金融服務公司，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。中國中化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。中國中化的唯一股東為國資委。

根據 貴公司提供的中化財務的公司章程，中化財務的業務經營須遵守（其中包括）中國銀行保險監督管理委員會（「銀保監會」，現稱金融監管總局）頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》（「辦法」）以及其他相關法規規定。根據銀保監會（現稱金融監管總局）於2022年10月13日頒佈並自2022年11月13日生效的新版辦法（「新辦法」）的相關規定，企業集團的財務公司的業務經營須遵守若干合規和風控要求／措施，包括但不限於始終保持一定的監管比率。

創富融資函件

主要監管比率要求以及中化財務分別於2022年12月31日及2023年12月31日的相關比率載列如下：

	對企業集團財務公司的要求	中化財務於12月31日	
		2023年	2022年
資本充足率	不低於10.5%	14.04%	13.88%
貸款餘額與存款餘額及實收資本之和的比率(「貸款比率」)	不高於80%	69.41%	85.96%
外部負債總額與資本淨額的比率	不高於100%	0.00%	18.88%
投資總額與資本淨額的比率(「投資比率」)	不高於70%	61.82%	76.27%
固定資產淨額與資本淨額的比率	不高於20%	0.03%	0.04%
流動比率	不低於25%	45.57%	43.57%

如上表所示，於2022年12月31日，中化財務的貸款比率及投資比率分別為85.96%及76.27%，未達到各自的監管比率要求。據管理層解釋，由於貸款比率為新的監管比率要求且投資比率的計算方法根據於2022年11月13日（即2022年12月31日前不久）實施的新辦法而有所變動，故中化財務未有足夠時間及時調整其營運以符合新辦法下新實施的監管比率要求。根據《中國銀保監會辦公室關於做好《企業集團財務公司管理辦法》實施工作的通知》，不符合監管比率要求的財務公司應於新辦法實施日期（即2022年11月13日）起計6個月內（「**過渡期**」）符合監管比率要求。過渡期後，中化財務於2023年6月30日的貸款比率及投資比率分別為74.49%及66.82%，符合新實施的監管比率要求。中化財務於2023年12月31日的貸款比率及投資比率分別為上表所載的69.41%及61.82%，仍符合新實施的監管比率要求。

除上文所述者外，中化財務於過去兩年的相關比率均符合相關監管比率要求，表明其擁有穩健的財務狀況，能夠遵守新辦法。

值得注意的是，吾等提請獨立股東注意，根據新辦法的規定，財務公司董事會須至少每年對主要股東的資格、承諾履行情況、對財務公司組織章程或協議條款的執行情況以及遵守法律法規的情況等方面進行評估，並及時向銀保監會（現稱金融監管總局）相關部門提交評估報告。因此，吾等已要求 貴公司提供中化財務2022財年及2023財年的年度評估報告。根據 貴公司提供的中化財務於2023年12月發佈的2022財年評估報告，按照新辦法的評估要求，中化財務三大股東，即中化控股、中化股份及中化資本均處於良好狀態。據管理層表示，截至最後實際可行日期，由於通常需要數月編製評估報告，故中化財務2023財年評估報告尚未備妥，該財政年度的第四季度方可取得該報告。

2. 訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的原因及益處

誠如董事會函件所述，董事認為，中化財務作為 貴集團的金融服務提供商，其風險不會高於中國獨立商業銀行，原因如下：

- (i) 中化財務受中國人民銀行及金融監管總局規管，其必須遵守上述機構規定的有關規則及經營規定，包括資本風險指引及必要資本充足比率的規定。因此， 貴集團接受中化財務提供的金融服務時所面臨的風險不會高於接受獨立金融機構提供的金融服務時所面臨的風險；
- (ii) 根據金融監管總局頒佈的有關法律及規定，以及中化財務的公司章程，倘若中化財務陷入財政困難，中國中化（作為中化財務的控股公司）有責任採取一切必要步驟為其解決財政困難，例如按中化財務的資金需要作出注資；及
- (iii) 根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）， 貴集團將擁有抵銷權。倘 貴集團無法收回其存放於中化財務的任何款項， 貴集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據金融服務框架協議（經補充協議修訂），中化財務並不擁有該抵銷權。

董事亦認為，使用中化財務提供的金融服務有下列好處：

- (i) 中化財務自2022年11月以來一直為 貴集團提供金融服務，對 貴集團的業務及發展需求有深入的理解。其可協助 貴集團制定更為有利的存款組合，以增加其資金回報，並維持 貴集團營運資金的充足性及靈活性；
- (ii) 中化財務並無就所提供的結算服務向 貴集團收取任何服務費。由於中化財務熟悉 貴集團的營運及交易模式，故此，其所提供的結算服務傾向於提供較獨立金融機構更為有效及有秩序的平台。這亦有助減低 貴集團應付的交易成本，如資金轉賬費及其他行政費用；
- (iii) 貴集團在其日常經營方面不時有融資需求及其他金融服務需求。中化財務可以為 貴集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度，從而優化 貴集團的資本結構；及
- (iv) 於任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等金融服務提供更為有利的條款，則 貴集團可終止使用由中化財務所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）將對 貴集團在選擇金融服務提供商方面提供更多的選擇及更大的彈性且將有利於 貴集團充分及合理地利用市場資源。

誠如上文「1.訂約方的資料」一節「1.2中化財務」分節所述，中化財務受中國人民銀行及金融監管總局規管。因此，其必須遵守上述機構規定的有關規則及經營規定，尤其是新辦法及必要資本充足比率的規定。因此， 貴集團接受中化財務提供的金融服務的風險將不會比接受獨立金融機構所提供者更高。

經查閱新辦法，企業集團母公司及財務公司控股股東應於必要時為財務公司補充資本。根據自 貴公司取得的中化財務公司章程，值得注意的是中國中化已承諾於中化財務因資金需求而出現緊急情況時增加其相關資本基礎，以解決中化財務的支付困難。

吾等從金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款中注意到，倘 貴集團無法收回其存放於中化財務的任何款項， 貴集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項，而中化財務無該抵銷權。

最後，吾等注意到，是次並非中化財務首次向 貴集團提供金融服務。實際上，中化財務自2022年11月以來一直為 貴集團提供金融服務。因此，中化財務熟悉 貴集團的業務及發展需求，這有助於中化財務為 貴集團提供有效且高效的金融服務。此外， 貴集團並無義務必須而是可靈活地採用中化財務提供的任何金融服務。

鑒於上文所述者，吾等認為金融服務框架協議（經補充協議修訂）於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款

金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款載列如下：

訂立日期： 2024年8月8日

訂約方： (a) 貴公司；及
(b) 中化財務

服務範圍： 貴集團將於其認為必要時，不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

- (a) 向 貴集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款及定期存款；
- (b) 按一般商業條款向 貴集團提供貸款（不包括委託貸款），而 貴集團毋須提供資產抵押、質押或其他擔保；

創富融資函件

- (c) 以財務代理身份為 貴集團安排委託貸款， 貴集團一家成員公司的資金可通過財務代理供 貴集團另一家成員公司使用；
- (d) 向 貴集團提供結算服務；
- (e) 應 貴集團的要求，就融資、融資租賃、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而 貴集團毋須提供反擔保；
- (f) 向 貴集團提供非融資性保理服務，包括供應鏈保理服務及相關管理及諮詢服務；
- (g) 向 貴集團提供網上銀行服務；及
- (h) 經補充協議修訂，向 貴集團提供由中國銀行保險監督委員會批准的任何其他金融服務，包括但不限於票據服務及其他服務提供金融監管總局頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》及其相關文件規定的範圍內任何其他金融服務並須取得金融監管總局對中化財務提供有關服務的批准，包括但不限於票據承兌、票據貼現及非融資性保函，以及根據中化財務的相關政策、授信審查進行風險評估及控制。上述標記顯示對中化財務將予提供的其他金融服務範圍的修訂。

期限：

補充協議將於股東特別大會上獲得獨立股東批准後生效，金融服務框架協議（經補充協議修訂）屆滿日將由2024年12月31日延長至2026年12月31日。

費用及收費： 金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下應付中化財務的費用及收費按下列基準釐定：

- (a) 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同期同類存款基準利率，或中國獨立商業銀行提供的同期同類存款利率（以較高者為準）；
- (b) 當提供貸款時，利率不得高於中國獨立商業銀行在同等條件下所提供的利率；
- (c) 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國獨立商業銀行在同等條件下就提供相同期限委託貸款而收取的服務費及利息；
- (d) 當提供結算服務時，將不會收取任何服務費；及
- (e) 當提供擔保、非融資性保理服務、網上銀行服務及任何其他金融服務時，就此所收取的費用不得高於中國同類獨立金融機構在同等條件下提供的價格或（如適用）中國人民銀行不時頒佈的標準價格（以較低者為準）。

抵銷權： 倘 貴集團無法收回其存放於中化財務的任何款項， 貴集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。

承諾：

中化財務承諾：

- (a) 將 貴集團存入的全部款項用於金融監管總局及中國有關法律法規允許的用途；
- (b) 在任何時候，其提供予中國中化成員單位（不包括 貴集團）的未償還貸款總額不得超過中化財務的股本、儲備及其自其他各方（不包括 貴集團）所收到的存款的總和；
- (c) 如信用評級發生任何變動，將立即通知 貴公司；
- (d) 每月向 貴公司提供其月度財務報表；及
- (e) 每月向 貴公司交付關於 貴集團與中化財務之間存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。

成員單位範圍：

經補充協議修訂，中化財務為其提供金融服務的成員單位包括母公司以及其控制的公司；母公司及其控制的公司單獨或共同直接或間接持股20%以上的公司，或者即使母公司及其控制的公司直接持股不足20%但仍屬其最大股東的公司；及母公司或其控制的公司下屬的事業單位法人或者社會團體法人。為免生疑問，母公司指中國中化，而母公司控制的公司指中國中化實際控制且併表管理的公司。上述標記顯示對中化財務為其提供金融服務的成員單位的定義的修訂。

4. 有關金融服務框架協議（經補充協議修訂）主要條款的分析

吾等注意到，除(i)如本函件「3.金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款－服務範圍」一節所載，根據近期法規更新對中化財務將提供的其他金融服務的範圍作出的更新，(ii)將金融服務框架協議的有效期限延長至2026年12月31日，及(iii)如本函件「金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款－成員單位範圍」一節所載，對定義「成員單位」的細微修訂，金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下條款基本轉自金融服務框架協議，與金融服務框架協議項下條款基本相同，特別是上文所述有關費用及收費、抵銷權及承諾的條款。

吾等隨機獲取並審閱 貴集團成員公司於2022年11月16日（即金融服務框架協議日期）至2022年12月31日（「**2022年期間**」）、2023財年及截至2024年6月30日止六個月（「**2024年上半年**」）（統稱「**過往期間**」）使用中化財務所提供存款服務的三份樣本（「**中化存款樣本**」），其中各從2022年期間、2023財年及2024年上半年獲取一份樣本。吾等認為，就評估金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的主要條款（包括定價條款）（尤其是與存款交易有關者）而言，該等樣本屬公平且具代表性，依據如下：(i)吾等主要關注將（其中包括）金融服務框架協議項下的存款交易的利率與中國人民銀行所公佈相同類型及期限存款的基準利率及中國獨立商業銀行所提供相同類型及期限存款的利率進行比較，吾等已各從2022年期間、2023財年及2024年上半年隨機獲取一份樣本進行比較，只要吾等隨機挑選樣本，吾等認為無須通過實質性測試實現大樣本數量；及(ii)吾等亦關注進行相關存款交易的內部控制，因此誠如下文「5.內部控制程序分析」一節所載，吾等從 貴公司隨機抽取並審閱 貴集團於過往期間向中化財務存入存款前的三套內部審批記錄（2022年期間、2023財年及2024年上半年各隨機抽取一份樣本）（即中化存款審批記錄（定義見下文）），為吾等挑選三份中化存款樣本選定的實質性測試提供額外支持。吾等亦已獲取中國三家獨立商業銀行及中國人民銀行於過往期間所公佈與中化存款樣本期限類似同類型存款的利率（分別為「**銀行存款利率**」及「**中國人民銀行存款利率**」）資料。通過對中化存款樣本的審閱，吾等注意到中化存款樣本中的利率不低於銀行存款利率及中國人民銀行存款利率中的較高者。

此外，吾等亦向 貴公司作出查詢並獲 貴公司確認，過往期間內中化財務的信貸評級並無變動。因此已遵循金融服務框架協議項下的定價條款。

鑒於上文所述，吾等認為金融服務框架協議（經補充協議修訂）的條款與金融服務框架協議項下條款基本相同，乃轉自金融服務框架協議，屬公平合理且符合一般商業條款。

5. 內部控制程序分析

為保障股東權益， 貴公司將就使用中化財務所提供的金融服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

- (i) 存款將由 貴集團按自願及非獨家基準存放在中化財務。在向中化財務存放任何存款前， 貴公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行頒佈的存款基準利率；
- (ii) 在 貴集團任何成員公司與中化財務訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議之前， 貴公司將會就期限相同的貸款、性質相同的信貸融資或同類保理服務（視情況而定）向獨立金融機構取得最少兩個報價；
- (iii) 獨立商業銀行的可比存款利率及中國人民銀行頒佈的存款基準利率（就存放存款而言）或獨立金融機構的報價（就訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議而言）（視情況而定）連同中化財務提供的條款將於取得後提呈 貴公司財務及法律部門審閱，確保中化財務提供的條款嚴格遵守金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下的條款及條件（包括定價條款），並對 貴集團而言不遜於獨立金融機構所提供者；
- (iv) 於訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議前，經 貴公司財務及法務部門審閱後，獨立金融機構的報價及中化財務的出價將送呈 貴公司

首席財務官審閱。首席財務官將在適當情況下尋求 貴公司首席執行官批准是否接受中化財務提供的條款；

(v) 貴公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：

(a) 貴集團成員公司根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）與中化財務訂立的各項具體協議的執行情況，以及年度上限的利用情況；

(b) 中化財務的任何信用評級變動；及

(vi) 貴公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控其與中化財務的存款、貸款及其他交易的狀況。

為評估上述內部控制程序，吾等已自 貴公司隨機選取及取得並審閱 貴集團於過往期間在中化財務存放存款前的三份內部審批記錄（「中化存款審批記錄」）。

誠如管理層所告知，於過往期間 貴集團並無自中化財務取得貸款，故於過往期間並無 貴集團自中化財務獲取貸款前的內部審批記錄。

通過審閱中化存款審批記錄及吾等與 貴公司的討論，吾等了解到， 貴公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行公佈之存款基準利率。吾等從中化存款審批記錄中注意到，於向中化財務存入存款前，已取得 貴公司各部門、首席財務官的批准。

誠如董事會函件所述， 貴公司將就 貴集團成員公司根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）與中化財務訂立的各項具體協議的執行情況以及年度上限的利用情況每年向獨立非執行董事匯報。吾等已自 貴公司取得2022財年及2023財年向獨立非執行董事匯報的材料（「匯報材料」）。吾等注意到，2022財年及2023財年的年度上限利用狀況已於各自的匯報材料載明。吾等已參考2022年年報及2023年年報「董事會報告」一節「獨立非執行董事及核數師的確認」一段項下的相關披露。吾等從獨立非執行董事的意

見中注意到(其中包括)2022財年及2023財年的持續關連交易(包括根據金融服務框架協議進行的交易)乃 貴集團根據規管有關交易的相關協議訂立,條款公平合理,並符合 貴公司股東的整體利益。

基於上文所述,吾等認為已遵守董事會函件所載之內部控制程序。

6. 經修訂每日最高存款餘額

6.1. 金融服務框架協議(經補充協議修訂)

下文載列:(i)根據金融服務框架協議於過往期間各期間/年度的現有每日最高存款餘額(包括應計利息);(ii)於過往期間存放於中化財務的存款歷史交易金額;(iii)於過往期間金融服務框架協議項下現有每日最高存款餘額的使用情況;(iv) 貴集團分別於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日的貨幣結餘;及(v)根據金融服務框架協議(經補充協議修訂)於2024財年、2025財年及2026財年(「有關期間」)各自的經修訂每日最高存款餘額(包括應計利息)。

	2022年期間 人民幣百萬元	2023財年 人民幣百萬元	2024年上半年 人民幣百萬元
根據金融服務框架協議的 現有每日最高存款餘額 (包括應計利息)	120	120	120
存放於中化財務的每日最高 存款餘額(包括應計利息) (概約)	115	115	115
根據金融服務框架協議現有 每日最高存款餘額的使用 情況(概約)	95.8%	95.8%	95.8%

創富融資函件

	於2022年 12月31日 人民幣百萬元	於2023年 12月31日 人民幣百萬元
貨幣結餘(包括現金和現金等價物以及受限制現金)(概約)	1,021	1,254

	2024財年 人民幣百萬元	2025財年 人民幣百萬元	2026財年 人民幣百萬元
根據金融服務框架協議的 現有每日最高存款餘額 (包括應計利息)	120	不適用	不適用
根據金融服務框架協議 (經補充協議修訂)的經修訂 每日最高存款餘額 (包括應計利息)	600	1,000	1,000

6.2. 金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下經修訂每日最高存款餘額釐定基準

誠如董事會函件所述，在釐定經修訂每日最高存款餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- (i) 存款服務歷史交易金額及金融服務框架協議項下每日最高存款餘額的高使用率：貴集團於2022年期間及2023財年向中化財務存放存款的歷史最高餘額分別為人民幣115百萬元及人民幣115百萬元，相當於相關年度金融服務框架協議項下現有每日最高存款餘額的約95.8%及95.8%。由於存款服務歷史交易金額與現有每日最高存款餘額非常接近，存款服務的現有年度上限無法滿足貴集團未來於中化財務存放存款的需求；

- (ii) 由於 貴集團現金存款增加及業務發展， 貴集團存款服務需求預計增加：
- (a) 貴集團於2023年的每日最高存款餘額達到人民幣1,254.1百萬元，而2022年每日最高存款餘額並未超過人民幣1,140.2百萬元，增幅超過約10.0%。 貴公司預計於2024財年、2025財年及2026財年的每日最高存款餘額維持相同或更高水平；
 - (b) 貴集團的總資產由2022年12月31日的人民幣3,003.5百萬元增加至2023年12月31日的人民幣3,613.8百萬元，增幅約20.3%，而 貴集團的現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣1,019.0百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣1,252.0百萬元，增幅約22.9%；
 - (c) 貴集團業務一直穩定發展。具體而言，由於 貴集團業務擴張，
 - (i) 貴集團的總合約建築面積（「**建築面積**」）由截至2023年12月31日的約106.4百萬平方米增加至截至2024年6月30日的約117.4百萬平方米，增幅約10.3%，及
 - (ii) 貴集團的在管建築面積由截至2023年12月31日的84.2百萬平方米增加至截至2024年6月30日的98.1百萬平方米，增幅約16.5%，兩者均保持穩定增長。預期存款服務需求將隨著 貴集團業務發展而增加；
- (iii) 經修訂每日最高存款餘額較現有每日最高存款餘額大幅提高主要由於 貴集團經考慮以下實際情況後計劃使用於中化財務開立的賬戶作為未來的主要存款及結算賬戶之一：
- (a) 誠如本函件「2.訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的原因及益處」一節所載，中化財務作為 貴集團的金融服務提供商，其面臨的風險不會高於中國獨立商業銀行，能夠有效保證 貴集團可不時獲得資金及保障 貴集團存款的安全；
 - (b) 由於 貴集團的資金目前存放於多個銀行賬戶， 貴集團不僅須每日密切監控其於中化財務的賬戶狀態，以避免超過現有每日最高存款餘額，亦須管理不同銀行的大量存款賬戶，以滿足其不時的業務需求。

因此，將中化財務的賬戶作為集中存款及結算平台，將大大提升 貴集團的資金管理及營運效率；

- (c) 中化財務向 貴集團提供免費結算服務，有助減少 貴集團在其日常業務過程中應付的交易成本。此外， 貴集團於2023年12月31日的貿易應付款項及其他應付款項以及應計費用的餘額約為人民幣1,359.3百萬元，遠高於現有每日最高存款餘額。因此，提高每日最高存款餘額將有利於 貴集團充分利用中化財務提供的便利且免費的結算服務，而現有每日最高存款餘額將限制 貴集團利用中化財務提供的更多結算服務，且 貴集團使用其他金融機構的結算服務可能產生較高收費及費用；
 - (d) 由於於中化財務的賬戶可能成為 貴集團的一個集中存款及結算平台，經修訂每日最高存款餘額乃經參考上文所載截至2026年12月31日止三個年度的預計每日最高存款餘額及 貴集團的現金及現金等價物的增加趨勢而設定；
 - (e) 貴集團將以自願及非獨家方式使用中化財務的服務，並無責任委聘中化財務提供任何特定服務。存款服務的每日最高存款餘額僅為 貴集團可於中化財務存入存款的每日最高存款餘額，但 貴集團並無責任向中化財務存入該等餘額。設定存款服務的每日最高存款餘額將使 貴集團能夠更靈活地選用存款服務提供商及分配其資源；及
- (iv) 貴集團對財務管理的策略：貴公司不時監察並採取措施管理其現金結餘，當中已考慮(其中包括) 貴公司的股息政策、營運資金、業務擴充及債務管理需要等因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構(如中化財務)是 貴公司可能不時採用的選擇之一。

6.3. 金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下經修訂每日最高存款餘額分析

於評估金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下經修訂每日最高存款餘額的公平性及合理性時，吾等已i) 審閱過往期間存放於中化財務的每日存款餘額(包括應計利息)；ii) 審閱2022年年報及2023年年報中有關 貴集團業務發展的相關資料及財務報表；及iii) 與管理層及 貴公司法律顧問出席電話會議，內容有關(其中包括)釐定經修訂每日最高存款餘額(包括應計利息)的基準。吾等已考慮以下因素：

- (i) 誠如上文所披露，於過往期間(分別為2022年期間、2023財年及2024上半年)，存放於中化財務每日最高存款餘額(包括應計利息)為人民幣115百萬元，相當於2022年期間、2023財年及2024上半年各期間金融服務框架協議項下現有每日最高存款餘額(包括應計利息)約95.8%的高使用率；由於存款服務歷史交易金額與現有每日最高存款餘額非常接近，預計存款服務的現有年度上限無法滿足 貴集團未來於中化財務存放存款的需求；
- (ii) 由於 貴集團現金存款增加及業務發展， 貴集團存款服務需求預計增加。
 - (a) 據管理層告知， 貴集團於2023財年的每日最高存款餘額達到約人民幣1,254.1百萬元，根據金融服務框架協議(經補充協議修訂)，該等金額約為2024財年經修訂每日最高存款餘額的2.1倍，及約為2025財年及2026財年各年經修訂每日最高存款餘額的1.3倍。與 貴集團的2022財年每日最高存款餘額不超過人民幣1,140.2百萬元相比， 貴集團的2023財年每日最高存款餘額增長約10.0%。 貴公司預計於2024財年、2025財年及2026財年維持相同或更高水平每日最高存款餘額；
 - (b) 貴集團的總資產由2022年12月31日的人民幣3,003.5百萬元增加至2023年12月31日的人民幣3,613.8百萬元，增幅約20.3%，而 貴集團的現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣1,019.0百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣1,252.0百萬元，增幅約22.9%。誠如

上文所披露，貴集團於2023年12月31日的貨幣餘額（包括現金和現金等價物以及受限制現金）約為人民幣1,254百萬元，根據金融服務框架協議（經補充協議修訂），該金額約為2024財年經修訂每日最高最高存款餘額的2.1倍，及約為2025財年及2026財年各年經修訂每日最高存款餘額的1.3倍；及

- (c) 貴集團業務一直穩定發展。具體而言，由於 貴集團業務擴張，
- (i) 貴集團的合約建築面積由截至2023年12月31日的約106.4百萬平方米增加至截至2024年6月30日的約117.4百萬平方米，增幅約10.3%，及(ii) 貴集團的在管建築面積由截至2023年12月31日的約84.2百萬平方米增加至截至2024年6月30日的約98.1百萬平方米，增幅約16.5%，兩者均保持穩定增長。預期存款服務需求將隨著 貴集團業務發展而增加。經參考2023年年報，截至2023年12月31日，貴集團的合約建築面積約達106.4百萬平方米，而在管建築面積約達84.2百萬平方米，分別較2022年12月31日增加約31.7%及約48.0%；
- (iii) 經修訂每日最高存款餘額較現有每日最高存款餘額大幅提高主要由於 貴集團經考慮以下實際情況後計劃使用於中化財務開立的賬戶作為未來的主要存款及結算賬戶之一：
- (a) 誠如本函件「2.訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的原因及益處」一節所載，中化財務作為 貴集團的金融服務提供商，其風險狀況不會高於中國獨立商業銀行，能夠有效保證 貴集團可獲得不時之資金及 貴集團存款的安全；
- (b) 由於 貴集團的資金目前存放於多個銀行賬戶， 貴集團不僅須每日密切監控其於中化財務的賬戶狀態，以避免超過現有每日最高存款餘額，亦須管理不同銀行的大量存款賬戶，以滿足其不時的業務需要。因此，將中化財務的賬戶作為集中存款及結算平台，將大大提升 貴集團的資金管理及營運效率。經修訂每日最高存款餘額大幅增

加使 貴集團能夠集中管理其資金而 貴集團並無責任委聘中化財務提供任何特定服務，此舉為 貴集團以最佳利益行事提供靈活性；

- (c) 中化財務向 貴集團提供免費結算服務，有助減少 貴集團在其日常業務過程中應付的交易成本。此外， 貴集團於2023年12月31日的貿易應付款項及其他應付款項以及應計費用的餘額約為人民幣1,359.3百萬元，遠高於現有每日最高存款餘額。因此，提高每日最高存款餘額將有利於 貴集團充分利用中化財務提供的便利且免費的結算服務，而現有每日最高存款餘額將限制 貴集團利用中化財務提供的更多結算服務，且 貴集團使用其他金融機構的結算服務可能產生較高收費及費用。由於中化財務並無就所提供的結算服務向 貴集團收取任何服務費， 貴集團可將大量資金存入中化財務，免費使用其結算服務。鑒於 貴集團的貿易應付款項及其他應付款項以及應計費用數額龐大，吾等認為 貴公司的庫務管理策略，即將資金存放於中化財務，並使用其「免服務費」的結算服務結算有關應付款項，符合 貴公司及股東的整體利益，亦支持提高經修訂每日最高存款餘額的要求；
- (d) 由於於中化財務的賬戶可能成為 貴集團的一個集中存款及結算平台，經修訂每日最高存款餘額乃經參考截至2026年12月31日止三個年度的預計每日最高存款餘額及 貴集團的現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣1,019.0百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣1,252.0百萬元（升幅約22.9%）的增加趨勢而設定；及
- (e) 吾等從董事會函件中注意到， 貴集團將按自願及非獨家基準使用中化財務的服務，並無責任委聘中化財務提供任何特定服務，包括金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下的存款服務。存款服務的每日最高存款餘額僅為 貴集團可於中化財務存入存款的每日最高存款金額，但 貴集團並無責任向中化財務存入該等款項。設定存放存款的每日最高餘額將使 貴集團能夠更靈活地選用存款服務提供商及分配其資源；

- (iv) 參照 貴集團對財務管理的策略， 貴公司不時監察及採取措施管理現金結餘，當中計及不同考慮因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構（如中化財務）是 貴公司不時採取的方案之一。倘若整體每日存款餘額增加，可能會對現有每日最高存款餘額產生連鎖反應。倘現有每日最高存款餘額維持不變，便會對存放於中化財務的現金金額設定限額，某種程度上限制了 貴集團執行其庫務管理策略的靈活性，尤其是在 貴集團整體每日存款餘額增加的情況下；及
- (v) 鑒於上文所述的a) 於過往期間存放於中化財務的每日最高存款餘額（包括應計利息）及金融服務框架協議項下現有每日最高存款餘額的高使用率；b) 由於 貴集團現金存款增加及業務發展， 貴集團存款服務需求預計增加；c) 貴集團計劃使用於中化財務開立的賬戶作為未來的主要存款及結算賬戶之一；及d) 貴集團對財務管理的策略，根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）於2024財年、2025財年及2026財年的經修訂每日最高存款餘額建議分別增加至人民幣600百萬元、人民幣1,000百萬元及人民幣1,000百萬元以配合 貴集團業務的潛在增長及滿足 貴集團的存款服務需求；

經考慮以上所述，吾等認為金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下的經修訂每日最高存款餘額屬公平合理。

意見及推薦建議

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 訂立補充協議及據此擬進行的交易是在 貴集團的日常及一般業務過程中進行且符合 貴公司及股東整體利益；及
- (ii) 補充協議的條款、據此擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

創富融資函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關補充協議、據此擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額的相關決議案。

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
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

2024年9月13日

張安杰先生為創富融資的執行董事，根據證券及期貨條例為持牌負責人員，可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。張先生於亞太地區擁有逾16年企業融資經驗，曾參與及完成多宗財務顧問及獨立財務顧問交易。

本集團之財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的財務資料披露於發佈於香港交易及結算所有限公司之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinmaowy.com)的下列文件中：

- 於2022年4月19日刊發之截至2021年12月31日止年度的年報(第71至143頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0419/2022041901459_c.pdf)；
- 於2023年4月21日刊發之截至2022年12月31日止年度的年報(第76至151頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042101378_c.pdf)；
- 於2024年4月18日刊發之截至2023年12月31日止年度的年報(第79至151頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0418/2024041800299_c.pdf)；
- 於2024年8月26日刊發之截至2024年6月30日止六個月的中期報告(第2至11頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0826/2024082600885_c.pdf)

債務

於2024年7月31日(即在本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的租賃負債約為人民幣170百萬元。

除上述者或本通函其他部分所披露者以及集團內公司間負債外，於2024年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何未償還的已發行及發行在外或同意發行之借貸資本、貸款或其他類似債務、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或有負債。

營運資金

董事認為，經考慮本集團的手頭現金及現金等價物、本集團現有可動用的財務資源及未來營運產生的現金，本集團擁有充足的營運資金以滿足其於本通函刊發日期後至少未來十二個月內的需求。

本集團的財務及交易前景

面對宏觀經濟環境和行業競爭格局的變化，本集團將堅持「服務利潤鏈」基本邏輯，持續關注利潤、增長、顧客忠誠度和滿意度、顧客獲得服務的價值、員工能力、員工滿意度和忠誠度、勞動生產率之間存在的直接且牢固的關係，堅持履行好每一單合同的承諾，堅持以人為本，堅持以客戶為中心。以「1245」戰略目標為引領，持續以「三創標」工作驅動公司經營管理水準持續精進提升。我們堅信，做好服務本職工作是立足行業的根本基礎，持續改善和提升公司精益管理能力是贏得市場競爭的關鍵一招。金茂服務將繼續堅持長期主義理念和高品質發展定力，為客戶、股東、社會創造穩定價值增長。

1. 董事責任

本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，且本通函並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

2.1 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本公司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

本公司董事／ 最高行政人員姓名	身份／權益性質	持有的 股份數目	佔本公司 已發行股份總數 概約百分比 (附註1)
宋鏐毅	實益擁有人	45,317(L)	0.005%

於本公司相聯法團股份或相關股份中的權益

本公司 董事／最高 行政人員姓名	相聯法團名稱 (附註2)	身份／權益性質	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3)	佔相聯法團 已發行股份總數 概約百分比 (附註4)
宋鏐毅	中國金茂	實益擁有人	3,500,000(L)	2,000,000(L)	0.041%
喬曉潔	中國金茂	實益擁有人	4,500,000(L)	1,334,000(L)	0.040%
趙進龍	中國金茂	實益擁有人	–	1,000,000(L)	0.007%
李玉龍	中國金茂	實益擁有人	–	1,000,000(L)	0.007%
甘勇	中國金茂	實益擁有人	–	500,000(L)	0.004%

附註：

1. 基於最後實際可行日期本公司已發行股份總數(即904,189,000股股份)計算。
2. 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)。
3. 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。
4. 指於最後實際可行日期，股份及相關股份之好倉總額佔中國金茂已發行股份總數(即13,499,588,252股股份)之百分比。
5. 字母「L」代表實體於股份中的好倉。

2.2 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（除本公司董事及最高行政人員外）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：

股東名稱	身份／權益性質	持有的 股份數目	佔本公司 已發行股份總數 概約百分比 (附註2)
中國金茂	實益擁有人	608,319,969(L)	67.28%(L)
中化香港	受控法團權益 (附註1)	608,319,969(L)	67.28%(L)
中化股份	實益擁有人 受控法團權益 (附註1)	67,616,133(L) 675,936,102(L)	7.48%(L) 74.76%(L)
中化集團	受控法團權益 (附註1)	675,936,102(L)	74.76%(L)
中國中化	受控法團權益 (附註1)	675,936,102(L)	74.76%(L)

附註：

- 中國中化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38.40%的權益。就證券及期貨條例而言，中國中化、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，且中國中化、中化集團及中化股份均被視為於中化香港實益擁有的股份中擁有權益。
- 基於最後實際可行日期本公司已發行股份總數（即904,189,000股股份）計算。
- 字母「L」代表實體於股份中的好倉。

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2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的日期）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任何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（定義見上市規則）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

概無董事直接或間接於本集團任何成員公司訂立的對本集團業務而言屬重要且於最後實際可行日期仍然存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的日期）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

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
創富融資	根據證券及期貨條例獲准進行第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，創富融資：

- (a) 已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其日期為2024年9月13日的意見函件並引述其名稱，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2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的日期）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. 重大合約

以下為本集團之成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（不包括於日常業務過程中所訂立者）：

- (a) 於2024年1月18日，中化金茂物業管理（北京）有限公司（「金茂物管」）與劉文彬、封波及施瑾（「賣方」）和北京市潤物嘉業企業管理公司（「潤物嘉業」）及潤物嘉業的非全資附屬公司北京市聖瑞物業服務有限公司訂立股

權轉讓協議，據此，金茂物管同意收購且賣方同意以總現金代價人民幣323,800,000元（可予調整）出售潤物嘉業的全部股權（進一步詳情請參閱本公司日期為2024年1月18日之公告）。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或申索，而據董事所知，本集團概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

11. 其他事項

- (a) 本公司秘書為何詠紫女士。何詠紫女士為特許秘書、特許企業管治專業人員以及香港公司治理公會（「香港公司治理公會」）及英國特許公司治理公會（前稱為英國特許秘書及行政人員公會）資深會士。彼為香港公司治理公會理事會成員。彼於2019年9月取得香港理工大學工商管理碩士學位。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為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17樓1712-1716室。
- (d) 本通函以中英文編製。倘有歧異，概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止期間於聯交所之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinmaowy.com)可供查閱：

- (a) 金融服務框架協議及其補充協議；
- (b) 創富融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第23至第46頁；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書。



JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00816)

股東特別大會通告

謹此通知，金茂物業服務發展股份有限公司（「本公司」）謹訂於2024年9月30日（星期一）下午二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」）或其任何續會，藉以考慮並酌情通過以下決議案（不論有否經修訂）為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認金融服務框架協議之補充協議（定義及詳情見日期為2024年9月13日致本公司股東的通函（「通函」），註有「A」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）；
- (b) 批准、確認及追認通函中所述之本集團根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）存放於中化財務（定義見通函）的存款之經修訂每日最高存款餘額（包括其應計利息）；及
- (c) 授權本公司任何董事以代表本公司在其認為對實施或涉及金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的存款服務而言屬必要、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，2024年9月13日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），在大會上提呈的決議案以投票方式進行表決。本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司之披露易網站及本公司網站刊發投票結果。
- (2) 凡有權出席大會並投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任多於一名受委代表，必須於相關代表委任表格內指明每一名受委代表所代表的股份數目。每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每股股份均有一票投票權。
- (3) 如屬聯名持有人，在排名首位的持有人（不論親身或委派代表）投票後，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。
- (4) 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（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。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視作撤回。
- (5) 為確定股東出席大會及於會上投票的資格，本公司將於2024年9月26日（星期四）至2024年9月30日（星期一）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會及於會上投票，在不遲於2024年9月25日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達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17樓1712-1716室）進行登記。
- (6) 本通告所提及時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，執行董事為宋鏐毅先生（主席）、李玉龍先生及趙進龍先生；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。