

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)

**須予披露的交易及
關連交易
收購金茂綠建重慶的全部股權**

收購事項

於2025年4月30日(交易時段後)，金茂物管(本公司的全資附屬公司及買方)、上海金茂(賣方)與金茂綠建重慶(目標公司)簽訂股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，總現金代價為人民幣258百萬元(含稅)。

於本公告日期，目標公司為賣方的全資附屬公司。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，目標公司的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

上市規則的涵義

於本公告日期，上海金茂為中國金茂(本公司的直接控股股東，持有本公司已發行股份總數約67.28%)的全資附屬公司。因此，上海金茂為中國金茂的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此(i)根據上市規則第14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；及(ii)根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

股東大會

本公司將召開股東大會，以（其中包括）就收購事項尋求獨立股東批准。由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已獲成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函的若干資料，故一份載有（其中包括）(i)收購事項的詳情；(ii)有關收購事項的獨立董事委員會函件；(iii)有關收購事項的獨立財務顧問函件；及(iv)股東大會通告的通函預期將於2025年6月5日或之前寄發予股東。

收購事項須待股權轉讓協議所載若干先決條件達成後，方可作實，且收購事項未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

背景

董事會欣然宣佈，於2025年4月30日（交易時段後），金茂物管（本公司的全資附屬公司及買方）、上海金茂（賣方）與金茂綠建重慶（目標公司）簽訂股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，總現金代價為人民幣258百萬元（含稅）。

於本公告日期，目標公司為賣方的全資附屬公司。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，目標公司的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期： 2025年4月30日

訂約方： (i) 金茂物管（作為買方）；
(ii) 上海金茂（作為賣方）；及
(iii) 金茂綠建重慶（作為目標公司）。

有效性： 股權轉讓協議於所有訂約方或其法定代表人或授權代表簽署及獨立股東於股東大會上批准後生效。

標的事項： 根據股權轉讓協議，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售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，目標公司的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

代價： 根據股權轉讓協議，代價為人民幣258百萬元(含稅)，以現金支付。

代價將由本集團的內部資源撥付。

付款： 賣方須於所有先決條件(須於交割日達成者除外)達成後十(10)個工作日內，向買方發出書面通知，包括付款通知資料。

買方須於接獲書面通知後十(10)個工作日內以電匯方式將代價匯入賣方的指定銀行賬戶(「**賬戶**」)。

先決條件： 買方於股權轉讓協議項下的責任(包括支付代價)須待以下先決條件於交割時或交割之前達成後，方可作實，前提是買方有權透過向賣方發出書面通知酌情豁免達成下列一項或多項先決條件：

- (i) 股權轉讓協議及其他交易文件已由相關各方正式簽訂及交付，且買方已收到交易文件正本；
- (ii) 就簽署及交付交易文件及履行收購事項而言，保證人已根據法律及公司章程履行一切必要的內部決策程序及國有資產審批程序，並取得一切必要的批准，包括批准將於交割日或交割日之前生效的經修訂及重列的公司章程；
- (iii) 保證人根據股權轉讓協議作出的聲明及保證於作出時及截至交割日均屬真實、準確及完整，並具有如同於交割日作出的同等效力和效果；
- (iv) 保證人已於交割日或交割日之前履行及遵守交易文件項下保證人必須履行或遵守的所有承諾、約定、義務及條件；

- (v) 買方經自主合理判斷，自股權轉讓協議日期起：(a)並無出現可能對任何保證人及其各自的業務、運營、財產、財務狀況、收入或前景造成重大不利影響的變動；及(b)並無發生過單獨或共同造成重大不利影響的一項或多項事件，且可合理預期不會發生此類事件；
- (vi) 概無政府機構發佈任何命令、法令、裁決或採取任何其他行動限制、阻止或以其他方式禁止收購事項(且該等命令、法令、裁決或行動為最終決定，不得進行覆議、訴訟或上訴)；
- (vii) 保證人應自行或促使原能源運維單位向買方呈交根據所有相關法律及中國公認會計準則，以公認及一致的基礎編製的賬目。保證人須確保該等賬目完整、準確，並能夠反映目標公司於該等賬目涵蓋日期及期間的有關事件、資產及負債、財務狀況及損益方面的真實、公允的情況，且該等賬目不受任何沒有包括在其中的非正常性或非經常性項目的影響。編製賬目的會計基礎及準則應與過去兩個會計年度一致；及
- (viii) 買方完成對目標公司的盡職調查，調查結果令買方合理滿意。

交割： 收購事項的交割將於所有先決條件(如上文所述)獲達成或豁免且買方已向賬戶支付代價的同日完成。

補貼費用： 賣方或其指定實體須於2025年(含該年)起計五年內向買方支付人民幣37,500,000元的補貼(每年支付人民幣7,500,000元)，以支持買方提高能源維護效率及客戶滿意度，提升服務品質和市場競爭力。

財務安排： 交割日後，歸屬於2024年8月31日之前的與能源運維項目相關的應收賬款由目標公司代原能源運維單位收取，並以半年度為週期與原能源運維單位結算。

終止： 出現下列情形之一的，股權轉讓協議可於交割日前提前終止：

- (i) 自股權轉讓協議簽訂之日起至交割日止期間出現下列情況的：
 - (a)任何保證人或其關聯方遭遇已造成或可合理預期將會造成重大不利影響的事件或情況；(b)保證人於股權轉讓協議中作出的任何保證在重大方面存在不真實、不準確或不完整，且該等違約行為無法糾正或於買方向保證人發出書面通知後十(10)個工作日內未糾正，致使先決條件無法達成；(c)保證人未有遵守股權轉讓協議項下的任何承諾或約定，且該等不合規事項無法糾正或於買方向保證人發出書面通知後十(10)個工作日內未糾正，致使先決條件無法達成；或(d)任何保證人或其關聯方為債權人的利益作出總體轉讓，或任何保證人或其關聯方提起或針對任何保證人或其關聯方提起任何法律程式，包括但不限於宣告任何保證人或其關聯方進入刑事程式、破產、資不抵債或類似程式，或對任何保證人或其關聯方或彼等各自的資產申請或提出任何凍結、查封、劃扣、擔保或其他保全或擔保措施，或以期就破產、資不抵債或重組而根據任何法律對任何保證人或其關聯方進行清算、結業、重組或債務重整或類似安排，在此情況下，股權轉讓協議可由買方終止；
- (ii) 倘於最後期限日（即股權轉讓協議簽署日後第九十(90)日，或各方書面同意的其他日期）營業時間終止時一項或多項先決條件未能滿足（基於其性質在交割日前無法滿足的條件除外），則買方可選擇終止股權轉讓協議；或
- (iii) 經買方、賣方及目標公司各方書面一致同意後，股權轉讓協議可予終止。

釐定代價之基準

代價乃由買方與賣方參考於估值基準日（即2025年2月28日）由獨立估值師採用收益法進行估值的目標公司100%股權的評估值約人民幣258.46百萬元，經公平磋商後釐定。

估值報告

估值報告由獨立估值師沃克森（北京）國際資產評估有限公司於2025年4月25日刊發。估值報告乃按照國際估值準則編製。

估值方法

編製有關收購事項的估值報告所採用的方法為收益法。鑒於(i)能源運維行業可比交易的公開資料不足，因此市場法不適用；及(ii)資產基礎法並無全面及直接納入有關目標公司業務貢獻的未來經濟利益的資料，忽視了目標公司整體的獲利能力，難以體現其全部價值內涵，因此獨立估值師認為收益法為評估目標公司價值的最合適估值方法，因其全面及準確地反映了目標公司股權總值的市值。

估值報告概要包括(其中包括)載於本公告附錄一用於編製估值報告的關鍵假設、估值模型及輸入參數。

經考慮(i)獨立估值師具備對目標公司進行估值所需的資格，且於進行類似估值方面具備適當經驗；(ii)獨立估值師進行的工作範圍與相關評估相符；及(iii)獨立估值師就相關評估所採用的估值假設及方法屬公平合理，並符合行業慣例，董事會認為目標公司的估值屬公平合理，因此為可靠的釐定代價基準。

盈利預測

作為釐定代價基準的目標公司估值乃根據收益法編製，該估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

安永會計師事務所(「申報會計師」)已獲委聘以報告獨立估值師編製的估值所用貼現現金流量計算方法的準確性。申報會計師已報告，就計算的算術準確性而言，貼現現金流量已根據估值報告所載假設妥為編製。就上市規則第14.60A(2)條而言，申報會計師就貼現現金流量計算的算術準確性發出的報告全文載於本公告附錄二。

就上市規則第14.60A(3)條而言，董事會函件確認估值報告所述盈利預測乃經董事會妥善及審慎審閱後作出，載於本公告附錄三。

專家及同意書

以下為於本公告中提供意見及／或建議的專家資格：

名稱	資格	意見日期
沃克森(北京)國際資產評估有限公司	獨立估值公司	2025年4月25日
安永會計師事務所	執業會計師	2025年4月30日

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，上述專家或彼等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2024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，上述專家或彼等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。

有關目標公司之資料

目標公司金茂綠建重慶為一家於2024年8月31日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，其註冊資本為人民幣10,000,000元。目標公司主要從事能源運維業務，包括為地源熱泵、新風機組、板式換熱器等技術系統提供設備運維服務。

下表載列目標公司於2024年8月31日（即成立日期）至2024年12月31日期間的經審計財務資料：

**2024年8月31日
至2024年12月31日期間
(人民幣百萬元)**

稅前淨利潤	11.33
稅後淨利潤	9.63

目標公司於2025年2月28日的經審計總資產及資產淨值分別約為人民幣270.79百萬元及人民幣29.75百萬元。

由於目標公司乃由賣方成立而非向第三方收購，因此目標公司的全部股權並無原始收購成本。於本公告日期，賣方成立目標公司的成本（即實繳註冊資本）為人民幣10百萬元。

進行收購事項的原因及益處

能源運維業務是科技住宅全週期管理的重要環節，對於保障業主良好的使用體驗、延長建築物及設備設施使用壽命、促進物業的保值增值起到關鍵作用。自成立以來，中國金茂在穩定設備運行狀態、延長系統使用壽命、滿足客戶多元化需求、提升能源管理水平方面積累了豐富的專業經驗，並憑藉其專業化能源運維服務水平贏得客戶口碑，鞏固了科技住宅運維管理領域行業龍頭地位。在「雙碳」目標背景下，今年住建部明確提出「綠色、低碳、智能、安全」的「好房子」標準。本公司相信隨著物業行業項目外拓競爭愈發激烈，科技住宅能源運維服務以其市場化的定價標準及可期的業務增長空間，將成為物管公司打造差異化競爭優勢、保持業務增長、踐行ESG發展理念的重要戰略方向。

收購事項完成後，本集團將在業主端實現物業服務及能源運維的一體化運營，進一步提升經營效率、優化客戶體驗及鞏固項目穩定性。同時，能源運維業務作為本集團的「綠色」標籤，將進一步強化本集團的全鏈條競爭力，為本集團在科技住宅領域樹立標桿服務項目，加速本集團在科技住宅、非住業態、能源管理服務等領域的市場拓展，為本集團實現中長期戰略目標培育差異化競爭能力和提供業績增長支持。

本次收購事項體現了本集團與中國金茂進一步強化戰略協同，是錨定本集團「五年再造新金茂服務」的高質量發展目標，強化打造「1245」戰略中「能源管理」核心業務線的重要舉措，也是中國金茂「一核•三聚焦」業務戰略中「聚焦精品持有和高端服務業務，加速打造第二增長曲線」關鍵戰略落位。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後形成）認為，儘管股權轉讓協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但股權轉讓協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

由於喬曉潔女士及甘勇先生（均為本公司非執行董事）亦為中國金茂的董事或僱員，故彼等被視為於收購事項中擁有重大權益，並已就批准收購事項的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於收購事項中擁有重大權益並須就相關董事會決議案放棄投票。

訂約方的資料

本集團及金茂物管

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。

上海金茂

上海金茂為一家於2007年11月15日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為1,000萬美元。於本公告日期，上海金茂為中國金茂的全資附屬公司。上海金茂主要在中國從事企業管理、財務管理諮詢服務。

中國金茂

中國金茂是中國大型優質房地產項目開發商和運營商，並為中國中化旗下的房地產開發業務平台企業。中國金茂主要從事城市運營、物業開發、商務租賃、零售運營、酒店經營以及科技與服務。中國金茂的股份於聯交所上市（股份代號：00817）。

上市規則的涵義

於本公告日期，上海金茂為中國金茂的全資附屬公司，而中國金茂為本公司控股股東，持有本公司已發行股份總數約67.28%。因此，上海金茂為中國金茂的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此(i)根據上市規則第14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；及(ii)根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東大會，以（其中包括）就收購事項尋求獨立股東批准。包括所有獨立非執行董事的獨立董事委員會已獲成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函的若干資料，故一份載有（其中包括）(i)收購事項的詳情；(ii)有關收購事項的獨立董事委員會函件；(iii)有關收購事項的獨立財務顧問函件；及(iv)股東大會通告的通函預期將於2025年6月5日或之前寄發予股東。

收購事項須待股權轉讓協議所載若干先決條件達成後，方可作實，且收購事項未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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	買方自賣方收購目標公司的全部股權
「公司章程」	指	目標公司公司章程
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「工作日」	指	除星期六、星期日、或者法律或行政命令規定或授權在中國的商業銀行的休息日以外的任何日期
「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及本公司的直接控股股東，其股份於聯交所上市（股份代號：00817）
「交割」	指	收購事項的交割
「交割日」	指	交割發生的日期
「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）
「先決條件」	指	股權轉讓協議所載之交割先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	根據股權轉讓協議進行的收購事項的代價

「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
「能源運維項目」	指	原能源運維單位根據股權轉讓協議重新轉讓予金茂綠建重慶的能源運維相關項目
「股權轉讓協議」	指	金茂物管、上海金茂及金茂綠建重慶於2025年4月30日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「股東大會」	指	本公司擬召開的股東大會，以（其中包括）審議及批准股權轉讓協議及收購事項
「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，為就收購事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」 或「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據香港法例第571章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，已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東大會上迴避表決的股東，即就批准收購事項而言，除中國金茂及其聯繫人以外的股東
「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
「金茂智慧」	指	中化金茂智慧能源科技（天津）有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為中國金茂的全資附屬公司
「北京綠建」	指	北京金茂綠建科技有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為中國金茂的全資附屬公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原能源運維單位」	指	北京綠建及金茂智慧及其分支機構
「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
「買方」或 「金茂物管」	指	中化金茂物業管理(北京)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「關聯方」	指	就任何自然人而言，指該自然人的配偶、子女、兄弟姐妹、父母、配偶的父母及其他近親屬；就任何實體而言，指直接或間接由其控制、或控制其、或與其由另一人士共同控制的任何其他自然人或實體
		「控制」就任何實體而言，指一名人士(或多名一致行動人士)直接或間接或作為受託人或執行人員擁有對該實體的管理或事務作出決定性指示或責成他人作出相關決定性指示的權力，不論是透過擁有附有表決權的證券、股份，或作為受託人或執行人員，或透過合約、信託安排或其他方式，包括但不限於：(i)擁有該實體50%以上的表決權資本，而有關表決權通常可在該實體的股東大會或類似機構行使；(ii)在該實體的董事會會議或類似機構的會議中擁有50%以上的投票權；或(iii)委任或罷免該實體董事會或類似機構的大多數成員的能力。「由…控制」及「由…共同控制」等詞語具有相應涵義。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司普通股持有人
「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 「金茂綠建重慶」	指	金茂綠建科技(重慶)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為上海金茂的全資附屬公司

「交易文件」	指	股權轉讓協議及公司章程，連同不時作出之任何修訂或補充
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「估值報告」	指	獨立估值師就目標公司全部股權的估值所出具之報告
「賣方」或 「上海金茂」	指	上海金茂投資管理集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為中國金茂的全資附屬公司
「保證人」	指	賣方及目標公司

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，2025年4月30日

截至本公告日期，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。

附錄一 — 估值報告概要

下文為獨立估值師沃克森(北京)國際資產評估有限公司就金茂綠建重慶全部股權於2025年2月28日之估值而編製的估值報告摘要，以供載入本公告。

主要假設

盈利預測所依據的主要假設詳情(包括商業假設以及其他做出盈利預測時慣常依據的一般假設)載列如下：

基本假設

- (i) 交易假設：估值物件和估值範圍內資產負債已經處在交易的過程中，估值人員根據交易條件等類比市場進行估值。交易假設是估值得以進行的一個最基本的前提假設；
- (ii) 公開市場假設：在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎；
- (iii) 資產持續使用假設：估值時需根據被估值資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定估值方法、參數和依據；及
- (iv) 企業持續經營的假設：被估值單位將保持持續經營，並在經營方式上與現時保持一致。

一般假設

- (i) 中國現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- (ii) 針對估值基準日被估值單位資產的實際使用狀況和經營情況，被估值單位持續經營；
- (iii) 被估值單位經營者是負責的，且管理層有能力擔當其責任，在未來收益期內被估值單位主要管理人員和技術人員基於估值基準日狀況，不發生影響其經營變動的重大變更，管理團隊穩定發展，管理制度不發生影響其經營的重大變動；

- (iv) 未來收益期被估值單位經營符合國家各項法律、法規，不違法。除估值基準日政府已經頒佈和已經頒佈尚未實施的影響被估值單位經營的法律、法規外，收益期內與被估值單位經營相關的法律、法規不發生重大變化；
- (v) 除已經頒佈尚未實施的會計制度，未來收益期內被估值單位所採用的會計政策與估值基準日在重大方面保持一致，具有連續性和可比性；
- (vi) 被估值單位在現有的管理方式和管理水準的基礎上未來收益期持續經營，經營範圍、方式與目前經營策略保持一致；
- (vii) 估值基準日後被估值單位經營所涉及的匯率、利率、稅賦、政策性徵收費用及通貨膨脹等因素的變化不對其收益期經營狀況產生重大影響；及
- (viii) 估值基準日後不發生影響被估值單位經營的不可抗拒、不可預見性事件。

特定假設

- (i) 除估值基準日有確切證據表明期後生產能力將發生變動的固定資產投資外，被估值單位未來收益期不進行影響其經營的重大固定資產投資活動，企業生產能力以估值基準日狀況進行估算；
- (ii) 該估值不考慮估值基準日後被估值單位發生的對外股權投資專案對其價值的影響；
- (iii) 被估值單位未來收益期應納稅所得額的金額與利潤總額基本一致，不存在重大的永久性差異和時間性差異調整事項；
- (iv) 被估值單位未來收益期保持與歷史年度相近的應收賬款和應付賬款周轉情況，不發生與歷史年度出現重大差異的拖欠貨款情況；
- (v) 被估值單位未來收益期經營現金流入、現金流出為均勻發生，不會出現年度某一時點集中確認收入的情形；
- (vi) 被估值單位維持少量管理人員加大量系統內外包人員的人力資源管理模式保持不變；
- (vii) 根據重組方案，所涉及的待換簽能源運維項目將會同方案一致轉入被估值單位，後續新增業務直接由被估值單位簽約，原有業務經營範圍、方式與現時方向保持一致；

- (viii) 截至估值基準日，涉及的待換簽能源運維項目尚未轉移至被估值單位，結合重組方案，該估值假設涉及的待換簽能源運維項目將會如期轉入被估值單位；及
- (ix) 為反映中國金茂對能源運維業務的支持，該估值根據中國金茂總部管理層計劃，按照從2025年開始，每年補貼人民幣750萬元，補貼持續5年，總計人民幣3,750萬元進行考慮，未來此方案如有變動會直接影響估值（「補貼安排」）。

估值模型及輸入參數

估值模型

估值報告採用現金流量折現法對被估值單位估值基準日的主營業務價值進行估算，具體方法選用企業自由現金流折現模型。以未來若干年度內的企業自由現金流量作為基礎，採用適當折現率折現後加總計算得出被估值單位的主營業務價值。在得出被估值單位主營業務價值的基礎上，加上非經營性、溢餘資產的價值，減去非經營性、溢餘負債的價值，得出被估值單位企業整體價值，之後減去付息債務價值得出股東全部權益的市場價值。

上述收益模型涉及的各项目的具體計算方式如下：

(i) 企業自由現金流量

預測期企業自由現金流量=稅後淨利潤+折舊與攤銷+財務費用扣稅後－資本性支出－營運資金變動額

(ii) 加權平均資本成本

按照收益額與折現率口徑一致的原則，該估值收益額口徑為企業自由現金流量，則折現率選取加權平均資本成本(WACC)，計算公式為：

$$WACC = K_e \times [E/(E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D/(E + D)]$$

其中： E 為權益的市場價值； D 為債務的市場價值； Ke 為權益資本成本； Kd 為債務資本成本；及 T 為被估值單位適用的所得稅率。權益資本成本 Ke 按國際通常使用的資本資產定價模型(CAPM)模型進行計算，計算公式為：

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

其中： Rf 為無風險報酬率； MRP 為市場風險溢價； β 為權益的系統風險系數；及 Rc 為企業特有風險調整系數。

(iii) 被估值單位主營業務價值

被估值單位主營業務價值是指企業的經營性資產價值，計算公式為：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中： P 為估值基準日的企業經營性資產價值； $FCFF_i$ 為估值基準日後第 i 年預期的企業自由現金流量； $FCFF_n$ 為預測期末年預期的企業自由現金流量； r 為折現率(此處為加權平均資本成本，WACC)； n 為預測期； i 為預測期第 i 年；及 g 為永續期增長率。

(iv) 非經營性、溢餘資產的範圍

在該模型中，非經營性、溢餘資產的範圍包括長期股權投資、溢餘資產和非經營性資產，相應的其他資產的價值等於長期股權投資價值、溢餘資產價值和非經營性資產價值之和。

(v) 非經營性、溢餘負債的範圍

在該模型中，非經營性、溢餘負債的範圍包括溢餘負債、非經營性負債等，相應的其他負債的價值等於溢餘負債與非經營性負債的價值之和。

(vi) 股東全部權益的市場價值

股東全部權益的市場價值計算公式為：

股東全部權益的市場價值=企業整體價值－付息債務價值

企業整體價值=企業主營業務價值+非經營性、溢餘資產價值－非經營性、溢餘負債價值

收益年限的確定

金茂綠建重慶是接手原能源運維單位的能源運維業務整合承接而新設立的公司，屬於智慧物業行業。估值報告確定金茂綠建重慶的收益期為無限期，預測期為2025年3月至2030年度。

未來收益的確定

(i) 收入的預測

被估值單位主營業務為能源運維服務。能源運維收入來源於原能源運維單位的能源運維業務，假設能源運維業務將會平移轉入金茂綠建重慶。該估值根據基準日的存量項目並結合企業的未來交付計劃確定預測年度飽和收入。

其他業務收入為偶發性收入，未來基本不會發生，故該估值不預測。

(ii) 營業成本的預測

能源運維業務歷史年度營業成本主要包括人工成本、設備維保費用、其他行政費用、業務招待費、能源費用、固定資產租賃費用。其中：

- (a) 人工成本主要根據歷史年度佔收入的比重以及企業進一步的投入規劃預測；
- (b) 固定資產租賃費根據設備的折舊金額預測，同時不考慮折舊加回以及資本性支出的扣減；
- (c) 諮詢評估費用參考企業規劃預測；

(d) 補貼安排；及

(e) 其餘成本根據歷史年度佔收入的比重預測。

(iii) 税金及附加的預測

税金及附加項目包括城建稅、教育費附加、地方教育費附加、印花稅等。城建稅、教育費附加、地方教育費附加根據應交增值稅計算。印花稅與企業營業收入有較強的相關性，參考企業歷史年度印花稅與營業收入的比例的發生水平預測。

(iv) 管理費用的預測

由於歷史年度原能源運維單位的業務人員、管理人員等由物業公司員工進行兼崗，且未來被估值單位仍然保持現有的管理模式，故參照基準日的兼崗人數同時考慮其他必要的管理費用預測。

(v) 財務費用的預測

歷史年度的財務費用主要為手續費支出，根據歷史年度手續費支出佔收入的比重預測。

(vi) 折舊攤銷及資本性支出的測算

金茂綠建重慶的固定資產為租賃原有設備，且原有設備的體量足夠支撐業務的開展，故無需考慮折舊攤銷以及進一步的資本性支出。

(vii) 營運資金增加額的估算

營運資金增加額=當期營運資金需求量－上期營運資金需求量

營運資金需求量=最低現金保有量+應收款項平均餘額+存貨平均餘額－應付款項平均餘額

其中：

當年度最低現金保有量的發生與下一年度預計的付現成本發生額相關，該估值基於企業提供的歷史資料，同時了解企業經營現金持有情況，測算企業的現金周轉天數約為30天，假設為保持企業的正常經營，所需的最低現金保有量為30天的現金需求。

年付現成本=預測期下一年度營業成本+預測期下一年度税金+預測期下一年度期間費用總額－預測期下一年度非付現成本費用(折舊攤銷)總額

應收款項平均餘額=當期預測的銷售收入／預測期平均應收款項周轉率

存貨平均餘額=當期預測的銷售成本／預測期平均存貨周轉率

(viii) 所得稅計算

金茂綠建重慶成立日當日只有總部，分公司未成立。總部適用於15%的西部大開發優惠稅率。因業務所屬地分佈地點較廣，其他區域開展的業務不一定適用，故保守考慮後續業務的所得稅率為25%，該估值按照25%的所得稅率測算。

折現率的確定

在估算被估值單位預測期企業自由現金流量基礎上，該估值計算與其口徑相一致的加權平均資本成本(WACC)，具體計算公式如下：

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

其中：WACC為加權平均資本成本； K_D 為付息債務資本成本； K_E 為權益資本成本； D 為付息債務價值； E 為權益價值； V 為 D 和 E 之和；及 T 為被估值單位執行的所得稅稅率。

對於權益資本成本的計算，估值報告運用資本資產定價模型(CAPM)確定，具體計算公式如下：

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

其中： K_E 為權益資本成本； R_F 為無風險收益率； $R_M - R_F$ 為市場風險溢價； β 為Beta系數；及 α 為企業特有風險。

根據被估值單位估值基準日付息債務情況，確定付息債務資本成本為0.00%。

依據上述公式計算加權平均資本成本，2025年3月至2030年度的折現率(加權平均資本成本)為10.78%。

輸入參數與估值結果測算

根據上述模型，被估值單位業務價值2025年3月至永續期具體估算結果為：

單位：萬元

項目	2025年3-12月	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	永續期
企業自由現金流量	532.51	1,556.05	1,470.87	2,485.70	2,813.40	3,148.48	3,242.33
折現率	10.78%	10.78%	10.78%	10.78%	10.78%	10.78%	10.78%
距上一折現期的時間(年)	0.4167	0.9167	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	-
折現系數	0.9582	0.8724	0.7875	0.7109	0.6417	0.5793	5.3738
企業自由現金流現值	510.26	1,357.50	1,158.31	1,767.09	1,805.36	1,823.91	17,423.64
主營業務價值				25,846.05			

截至2025年2月28日，金茂綠建重慶無非經營性、溢餘資產或非經營性、溢餘負債。

通過以上測算，根據股東全部權益的市場價值=主營業務價值+其他資產價值－其他負債價值－付息債務價值，最終計算金茂綠建重慶估值基準日股東全部權益的市場價值為約人民幣258.46百萬元。

敏感性分析

獨立估值師已就折現率進行如下敏感性分析，因其被視為對估值有相對較重大影響。

參數變動幅度	-15.00%	-10%	-5%	0%	5.00%	10.00%	15.00%
折現率	9.16%	9.70%	10.24%	10.78%	11.32%	11.86%	12.40%
評估值(萬元)	31,029.37	29,107.80	27,384.90	25,846.05	24,455.86	23,193.47	22,043.04
變動(萬元)	5,183.32	3,261.75	1,538.85	-	-1,390.19	-2,652.58	-3,803.01
差異率	20.05%	12.62%	5.95%	0.00%	-5.38%	-10.26%	-14.71%

附錄二 – 安永會計師事務所關於盈利預測的函件

以下為申報會計師出具的日期為2025年4月30日的報告全文，其乃為載入本公告而編製。

2025年4月30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2025年2月28日的金茂綠建科技(重慶)有限公司(「目標公司」)所編製日期為2025年4月25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。估值載於金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」)日期為2025年4月30日的公告(「該公告」)，內容有關收購目標公司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「附錄一 – 估值報告概要」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目標公司的任何估值。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

附錄三 – 董事會關於盈利預測的函件

以下為董事會出具的日期為2025年4月30日的函件全文，其乃為載入本公告而編製。

敬啟者：

茲提述金茂物業服務發展股份有限公司（「本公司」）日期為2025年4月30日的公告，內容有關（其中包括）(i)中化金茂物業管理（北京）有限公司（本公司的全資附屬公司）自上海金茂投資管理集團有限公司收購金茂綠建科技（重慶）有限公司（「目標公司」）的全部股權；及(ii)由沃克森（北京）國際資產評估有限公司（「獨立估值師」）編製的日期為2025年4月25日的估值報告（「估值報告」）。獨立估值師採用收益法對目標公司全部股權進行估值。

本公司董事會（「董事會」）已審閱並與獨立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2025年4月30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。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第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
謹啟

2025年4月30日