

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，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**

**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

董事會函件載於本通函第6至18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19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)載於本通函第20至40頁。

本公司將於2025年6月13日(星期五)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EGM-1至EGM-2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。

2025年5月29日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	19
紅日資本函件	20
附錄一 估值報告概要	I-1
附錄二 安永會計師事務所關於盈利預測之函件	II-1
附錄三 董事會關於盈利預測之函件	III-1
附錄四 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「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
「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
「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

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司擬於2025年6月13日（星期五）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樓召開的股東特別大會，以（其中包括）審議及批准股權轉讓協議及收購事項
「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
「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	無須於股東特別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
「最後實際可行日期」	指	2025年5月26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
「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，僅就本通函而言，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、兄弟姊妹、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
「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，由中國國務院國有資產監督管理委員會全資持有，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	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 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，於本通函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
「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



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 (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：

**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**

緒言

茲提述本公司日期為2025年4月30日的公告，內容有關買方自賣方收購目標公司全部股權的收購事項。

本通函旨在向閣下提供(i)有關股權轉讓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)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

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）。

於最後實際可行日期，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授權代表簽署及獨立股東於股東特別大會上批准後生效。

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。

於最後實際可行日期，除第(iii)、(iv)、(v)及(vi)項先決條件外，所有其他先決條件均已獲達成。

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： 為方便能源運維項目的客戶付款，交割日後，歸屬於2024年8月31日（即目標公司成立日期）之前的與能源運維項目相關的應收賬款（「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。應收賬款乃為於2024年8月31日之前應付予能源運維項目下原能源運維單位的應收款項。於最後實際可行日期，應收賬款約為人民幣81.88百萬元。上述安排預期將為無限期有效，且無指定結束日期。

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序，包括但不限於宣告任何保證人或其關聯方進入刑事程序、破產、資不抵債或類似程序，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，或各方書面同意的任何其他日期）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。估值報告自2025年2月28日起至2026年2月27日有效。

獨立估值師為本集團及賣方的獨立第三方。簽署估值報告的獨立估值師負責人員為潘魁、裴明明，均持有有效的資產評估師資格證書，對於處理財務報告、股權轉讓、金融衍生工具、無形資產、生物資產、破產估值等領域的估值及財務建模分別擁有二十一年及八年經驗。

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）載於本通函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。

經考慮下列因素，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：

- (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；
- (iii) 收益法乃對目標公司進行估值的合適方法，因其全面準確地呈列了目標公司的股權總值且反映了目標公司的未來盈利潛力，且該等盈利潛力可合理預測及計量。目標公司的設立旨在透過更新有關能源運維項目的合約，整合原能源運維單位所開展的能源運維業務（「整合」）。儘管目標公司為新設立的公司，缺乏歷史往績記錄，但原能源運維單位先前所開展的能源運維業務已建立長期的盈利往績記錄。因此，本公司已聘請一間核數師行編製目標公司截至2023年及2024年12月31日止年度以及於2025年1月1日起至2025年2月28日止期間的備考財務資料，以便在假定整合於該等相關期間前完成的情況下模擬目標公司的財務資料，該等模擬財務資料作為目標公司財務預測基準用於估值報告中；
- (iv) 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；及
- (v) 由於目標公司為輕資產實體，且於估值基準日，目標公司的資產淨值並無反映其大量現有合約的價值（然而收益法下的評估值包括與該等合約相關的未來經濟利益），故目標公司的資產淨值並非釐定代價的決定性因素。

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算術準確性。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通函附錄二。

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，載於本通函附錄三。

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。於最後實際可行日期，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日期間及於2025年1月1日至2025年2月28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)	2025年1月1日至 2025年2月28日期間 ^{附註} (人民幣百萬元)
稅前淨利潤	11.33	20.12
稅後淨利潤	9.63	20.12

附註：誠如估值報告所披露，能源運維業務於2025年1月1日至2025年2月28日期間的淨利潤約為人民幣2.11百萬元，其中包括同期目標公司的淨利潤人民幣20.12百萬元及原能源運維單位的淨虧損人民幣18.01百萬元。原能源運維單位於2025年1月1日至2025年2月28日期間產生的淨虧損主要歸因於原能源運維單位因維修能源運維業務相關設備的老化問題而產生的費用，相關問題乃由買方在對目標公司進行盡調過程中發現。

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。於最後實際可行日期，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（包括獨立非執行董事，其意見載於本通函獨立董事委員會函件）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。於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，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。

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。

股東特別大會

本公司謹訂於2025年6月13日（星期五）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EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，將向獨立股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之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。

鑒於上海金茂為中國金茂的全資附屬公司，而中國金茂及中化香港（為中國金茂的直接控股股東）均被視為於股權轉讓協議中擁有重大權益。因此，中國金茂及中化香港須就將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。截至最後實際可行日期，(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，概無其他股東須根據上市規則就上述決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(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、盡悉及確信，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。

適用於股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函內。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東盡快將代表委任表格按其印備的指示填妥，而無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前（公眾假期除外）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。填妥及交回代表委任表格後，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。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管股權轉讓協議的訂立並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但就獨立股東而言，股權轉讓協議條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。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，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

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獲成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易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。

董事會函件

務請閣下垂注(i)本通函第19頁所載之獨立董事會委員會函件，當中載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；(ii)本通函第20至40頁所載之紅日資本函件，當中載有其就此致獨立董事會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

2025年5月29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：

**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**

吾等茲提述本公司日期為2025年5月29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。

遵照上市規則的規定，吾等已獲委任，以向獨立股東就股權轉讓協議是否由本公司於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，以及股權轉讓協議的條款就獨立股東而言是否屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益提供意見。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。

經考慮股權轉讓協議之條款以及吾等及獨立股東之獨立財務顧問紅日資本的意見後，吾等認為，儘管股權轉讓協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，股權轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

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

2025年5月29日

以下載列獨立財務顧問紅日資本有限公司就收購事項及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中國保險集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購金茂綠建重慶的全部股權

I. 緒言

吾等茲提述就收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，其詳情載於日期為2025年5月29日致股東之通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內。本函件載有吾等就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。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。

於2025年4月30日（交易時段後），金茂物管（貴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258.0百萬元（含稅）。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，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 貴公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績將於 貴集團的財務報表內綜合入賬。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，上海金茂為中國金茂（ 貴公司的控股股東，持有 貴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 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司的一項關連交易。

誠如董事會函件所載，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 貴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 貴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。

貴公司將召開股東特別大會，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。

II. 獨立董事委員會

董事會包括三名執行董事（即宋鏐毅先生、李玉龍先生及趙進龍先生），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）。

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獲成立，以就收購事項及其項下擬進行的交易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。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或任何與股權轉讓協議有關的相關人士，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過往兩年，除是次委任及吾等(i)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持續關連交易（其詳情載於 貴公司日期為2023年11月30日的通函）；及(ii)根據 貴公司與中國中化控股有限責任公司訂立的服務框架協議就若干持續關連交易（其詳情載於 貴公司日期為2023年12月7日的補充通函）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。

除有關是次委任為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團。

IV. 吾等意見的基準

於編製吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、上海金茂、目標公司及彼等各自的股東與管理層的陳述、資料、意見、信念及聲明，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。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見（均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等須就此全權負責）於作出時屬真實及準確以及於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述或由 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、信念及聲明（且其／彼等須就此全權負責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整，以及於通函日期在所有重大方面繼續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關 貴集團、上海金茂及目標公司事宜的所有意見、信念及聲明均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或董事尋求並取得確認，確認通函中提供及提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、信念及聲明的真實性、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、上海金茂、目標公司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。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮收購事項向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若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

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

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的業務。

下文分別載列(i)於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2023年12月31日止年度的年度報告（「**2023年年報**」））及(ii)於2023年及2024年12月31日的經審計綜合財務狀況表（摘錄自貴公司截至2024年12月31日止年度的年度報告（「**2024年年報**」））的概要：

貴集團綜合損益表概要

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審計)	(經審計)	(經審計)
收入			
物業管理服務	1,206.9	1,574.9	2,058.6
非業主增值服務	584.6	504.6	324.7
社區增值服務	644.6	624.9	582.7
總收入	2,436.0	2,704.4	2,966.0
母公司擁有人應佔年／			
期內利潤	336.0	337.3	372.5

截至2022年及2023年12月31日止年度的財務表現

誠如2023年年報所載，截至2023年12月31日止年度，貴集團的總收入約為人民幣2,704.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度增加約11.0%，主要包括(i)物業管理服務產生的收入約人民幣1,574.9百萬元，較2022年同期增加約30.5%；(ii)截至2023年12月31日止年度，非業主增值服務產生的收入約人民幣504.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度減少約13.7%；及(iii)社區增值服務產生的收入約人民幣624.9百萬元，較截至2022年12月31日止年度減少約3.1%。截至2023年12月31日，貴集團的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達106.4百萬平方米（「**平方米**」），遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市，同時貴集團在中國管理501個物業項目，總在管建築面積約達84.2百萬平方米，包括321個住宅社區及180個非住宅物業。

於截至2023年12月31日止年度，貴公司擁有人應佔利潤約為人民幣337.3百萬元，與截至2022年12月31日止年度的貴公司擁有人應佔利潤約人民幣336.0百萬元相比大致穩定。

截至2023年及2024年12月31日止年度的財務表現

誠如2024年年報所載，截至2024年12月31日止年度，貴集團的總收入約為人民幣2,966.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約9.7%，主要包括(i)物業管理服務產生的收入約人民幣2,058.6百萬元，較2023年同期增加約30.7%；(ii)非業主增值服務產生的收入約人民幣324.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約35.7%；及(iii)社區增值服務產生的收入約人民幣582.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約6.8%。截至2024年12月31日，貴集團的總合約建築面積約達134.3百萬平方米，遍及中國25個省、直轄市及自治區的71個城市，同時貴集團在中國管理595個物業項目，總在管建築面積約100.9百萬平方米，包括406個住宅社區及189個非住宅物業。

於截至2024年12月31日止年度，貴公司擁有人應佔利潤約為人民幣372.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度貴公司擁有人應佔利潤約人民幣337.3百萬元小幅增加。

貴集團綜合財務狀況表概要

	於12月31日		
	2022年 人民幣百萬元 (經審計)	2023年 人民幣百萬元 (經審計)	2024年 人民幣百萬元 (經審計)
總資產	3,003.5	3,613.8	4,330.5
— 現金及現金等價物	1,019.0	1,252.0	1,399.5
— 貿易應收款項	778.6	900.3	982.7
— 預付款項、其他應收款項及 其他資產	611.5	816.8	988.7
— 商譽	249.1	249.1	479.9
— 投資物業	94.2	128.2	205.0
— 物業、廠房及設備	90.5	95.9	95.1
總負債	1,643.3	2,045.8	2,568.7
— 其他應付款項及應計費用	664.3	756.5	926.7
— 貿易應付款項及應付票據	456.1	602.9	711.8
— 合約負債	370.4	486.8	650.7
— 應付股息	—	—	—
— 租賃負債(非流動部分)	84.9	113.3	176.5
母公司擁有人應佔權益	1,343.2	1,541.8	1,704.8

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2022年及2023年12月31日的財務狀況

根據2023年年報，貴集團於2023年12月31日的總資產約為人民幣3,613.8百萬元，主要包括(i)於2023年12月31日的現金及現金等價物約人民幣1,252.0百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,019.0百萬元增加約人民幣233.0百萬元；(ii)於2023年12月31日的貿易應收款項約人民幣900.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣778.6百萬元增加約人民幣121.7百萬元；(iii)於2023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816.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣611.5百萬元增加約人民幣205.3百萬元；(iv)於2022年及2023年12月31日的商譽分別約為人民幣249.1百萬元；及(v)於2023年12月31日的投資物業約人民幣128.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣94.2百萬元增加約人民幣34.0百萬元。

經參考2023年年報，貴集團於2023年12月31日的總負債約為人民幣2,045.8百萬元，主要包括(i)於2023年12月31日的其他應付款項及應計費用約人民幣756.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣664.3百萬元增加約人民幣92.2百萬元；(ii)於2023年12月31日的貿易應付款項約人民幣602.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣456.1百萬元增加約人民幣146.8百萬元；(iii)於2023年12月31日的合約負債約人民幣486.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣370.4百萬元增加約人民幣116.4百萬元；及(iv)於2023年12月31日的租賃負債(非流動部分)約人民幣113.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣84.9百萬元增加約人民幣28.4百萬元。

於2023年12月31日，母公司擁有人應佔權益約為人民幣1,541.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,343.2百萬元增加約人民幣198.6百萬元。

於2023年及2024年12月31日的財務狀況

根據2024年年報，貴集團於2024年12月31日的總資產約為人民幣4,330.5百萬元，主要包括(i)於2024年12月31日的現金及現金等價物約為人民幣1,399.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,252.0百萬元增加約人民幣147.5百萬元；(ii)於2024年12月31日的貿易應收款項約人民幣982.7百萬元，較2023年12月31日的約人民幣900.3百萬元增加約人民幣82.4百萬元；(iii)於2024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988.7百萬元，較2023年12月31日的約人民幣816.8百萬元增加約人民幣171.9百萬元；(iv)於2023年及2024年12月31日的商譽分別約為人民幣479.9百萬元及人民幣249.1百萬元；及(v)於2024年12月31日的投資物業約人民幣205.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣128.2百萬元增加約人民幣76.8百萬元。

經參考2024年年報，貴集團於2024年12月31日的總負債約為人民幣2,568.7百萬元，主要包括(i)於2024年12月31日的其他應付款項及應計費用約人民幣927.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣756.5百萬元增加約人民幣170.5百萬元；(ii)於2024年12月31日的貿易應付款項及應付票據約人民幣711.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣602.9百萬元增加約人民幣108.9百萬元；

(iii)於2024年12月31日的合約負債約人民幣650.7百萬元，較2023年12月31日的約人民幣486.8百萬元增加約人民幣163.9百萬元；及(iv)於2024年12月31日的租賃負債（非流動部分）約人民幣176.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣113.3百萬元增加約人民幣63.2百萬元。

於2024年12月31日，母公司擁有人應佔權益約為人民幣1,704.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,541.8百萬元增加約人民幣163.0百萬元。

2. 中國金茂及上海金茂的資料

誠如董事會函件所載，中國金茂為一家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、零售商業運營、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）。

誠如董事會函件所載，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10百萬美元。於最後實際可行日期，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。

3. 目標公司的資料

誠如董事會函件所載，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。於最後實際可行日期，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、新風機組及板式換熱器等技術系統提供設備運維服務，該等技術系統在住宅項目交付後屬持續服務。

紅日資本函件

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日期間及於2025年1月1日至2025年2月28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)	2025年1月1日 至2025年2月28日 期間 ^{附註} (人民幣百萬元)
稅前淨利潤	11.3	20.1
稅後淨利潤	9.6	20.1

附註：誠如估值報告所披露，能源運維業務於2025年1月1日至2025年2月28日期間的淨利潤約為人民幣2.1百萬元，其中包括同期目標公司的淨利潤約人民幣20.1百萬元及原能源運維單位的淨虧損約人民幣18.0百萬元。原能源運維單位於2025年1月1日至2025年2月28日期間產生的淨虧損主要歸因於原能源運維單位因維修能源運維業務相關設備的老化問題而產生的費用，相關問題乃由買方在對目標公司進行盡調過程中發現。

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270.8百萬元及人民幣29.8百萬元。

由於目標公司乃由賣方成立而非被收購，因此目標公司的股權並無原始收購成本。於最後實際可行日期，賣方成立目標公司的總成本（即實繳註冊資本）為人民幣10百萬元。

4. 中國行業格局概覽

根據中國國家統計局（「統計局」）於2025年1月¹發佈的數據，截至2024年12月31日止年度，中國國內生產總值（「國內生產總值」）錄得比上年同期增長約5.0%。

鑒於目標公司的能源運維業務（包括為地源熱泵、新風機組及板式換熱器等技術系統提供設備運維服務）在住宅項目交付後屬持續服務，故吾等已對中國物業行業進行了市場調查。

1 由中國國家統計局發佈的數據（資料來源：www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/zxfb2020/202501/t20250118_1958363.html）

吾等注意到，中國政府已不時實施多項政策以規管及促進中國房地產業的健康發展，其中包括：三條紅線、於2024年5月發佈有關房地產信貸政策進一步優化²的指令及通告，例如（其中包括）：(i)中國人民銀行將向金融機構提供人民幣3,000億元資金，支持地方國有企業購買已建成的未售出公寓，並鼓勵和引導金融機構按市場化和法治化原則，支持地方國有企業以合理價格收購已建成未售出的商品房；(ii)分別降低首套住房和二套住房的住房商業性個人住房貸款最低首付款比例；及(iii)降低住房商業性個人住房貸款最低首付款比例，並取消全國層面首套住房和二套住房商業性個人住房貸款利率政策下限，實現房貸利率市場化，並且近期，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會出台《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，以及各中國政府部門／機構公佈《關於做好經營性物業貸款管理的通知》⁴，以支持中國房地產業的穩定及持續發展。

此外，我們從2025年3月發佈的《2025政府工作報告》⁵中注意到，政策取向支持持續用力推動中國房地產市場止跌回穩。因此，中國物業市場的發展繼續受到(i)中國政府在國家及地區層面的政策（旨在促進物業開發行業的長期可持續健康發展）；(ii)當時現行市場環境；及(iii)中國整體經濟狀況的影響。

2 由(i)中華人民共和國國務院刊發「房地產信貸政策進一步優化」(資料來源：www.gov.cn/zhengce/202405/content_6951980.htm)；及由(ii)中國人民銀行刊發「國新辦舉行國務院政策例行吹風會介紹切實做好保交房工作配套政策有關情況」(資料來源：www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5356698/index.html)

3 由中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會刊發「中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會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.pbc.gov.cn/zhengwugongkai/4081330/4406346/4693549/4720053/index.html)

4 由國家金融監督管理總局刊發「中國人民銀行辦公廳、國家金融監督管理總局辦公廳關於做好經營性物業貸款管理的通知」(資料來源：www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/governmentDetail.html?docId=1149294&itemId=&generaltype=1)

5 中國《2025政府工作報告》(資料來源：www.gov.cn/yaowen/liebiao/202503/content_7010168.htm)

VI. 主要因素及考慮原因

1. 進行收購事項的原因及益處

下列概述吾等就董事會函件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。貴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。

收購後，貴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，能源運維業務作為貴集團的「綠色標籤」，將進一步強化貴集團的全鏈條競爭力，為貴集團在科技住宅領域樹立標桿服務項目，加速貴集團在科技住宅、非住業態、能源管理服務等領域的市場拓展，為貴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貴集團與中國金茂進一步強化戰略協同，是錨定貴集團「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。

經考慮（其中包括）(i)目標集團的主要業務為住宅項目交付後的持續服務，可補充及擴大貴集團的服務範圍；(ii)於交割後，目標集團將進一步擴大貴集團的收入基礎；及(iii)代價乃由買方與賣方參考於估值基準日目標公司100%股權的評估值約人

民幣258.5百萬元，經公平磋商後釐定，有關詳情於本函件下文「3. 代價及其他條款之分析」一節作進一步分析。吾等在收購事項上與 貴公司持相同觀點。

2. 股權轉讓協議的主要條款

下列股權轉讓協議的主要條款摘錄自董事會函件：

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授權代表簽署及獨立股東於股東特別大會上批准後生效。

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。

代價：根據股權轉讓協議，代價為人民幣258.0百萬元（含稅），以現金支付。

代價將由 貴集團內部資源撥付。

付款方式：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組織章程細則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組織章程細則；
- (iii) 保證人根據股權轉讓協議所作聲明及保證於作出時及截至交割日均屬真實、準確及完整，並將猶如於交割日所作的一樣保持完全的有效力及有效性；
- (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、責任及條件；
- (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、資產、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。編製賬目使用的會計基礎及準則應與過去兩個財政年度所使用者一致；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。

於最後實際可行日期，除第(iii)、(iv)、(v)及(vi)項先決條件外，所有其他先決條件均已獲達成。

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（「**補貼費用**」）。

財務安排： 為方便能源運維項目的客戶付款，歸屬於2024年8月31日（即目標公司的成立日期）之前期間的與能源運維項目相關的應收賬款（「應收賬款」）由目標公司於交割日後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（「財務安排」）。應收賬款為乃於2024年8月31日之前應付予能源運維項目下原能源運維單位的應收款項。於最後實際可行日期，應收賬款約為人民幣81.9百萬元。上述安排預期將為無限期有效，且無指定結束日期。

終止： 出現董事會函件「股權轉讓協議」一節「終止」項下所載情形的，股權轉讓協議可於交割日前提前終止。

有關股權轉讓協議的進一步詳情，請參閱董事會函件中「股權轉讓協議」一節。

3. 代價及其他條款之分析

誠如董事會函件所載，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258.5百萬元，經公平磋商後釐定。

於評估收購事項代價的公平性及合理性時，吾等已取得並審閱獨立估值師編製的估值報告。吾等亦已向獨立估值師審閱並查詢(i)獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗；(ii)關鍵假設，包括但不限於有關目標公司截至2025年至2030年12月31日止年度就地源熱泵、新風機組及板式換熱器等科技系統提供設備運維服務產生／將產生預期收入的物業項目／潛在物業項目的資料；及(iii)由獨立估值師為進行估值而開展的估值程序。此外，吾等已審閱獨立估值師之聘用條款，並留意到其工作範圍與估值相符。獨立估值師亦已確認其獨立性。

3.1 估值假設及方法

吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師就對目標公司於2025年2月28日全部股權的估值（「估值」）所採用之方法、基準及假設進行討論。

誠如估值報告所載，獨立估值師已考慮三種公認的估值方法，即市場法、資產法及收益法。

吾等從獨立估值師處了解到市場法透過識別及比較市場交易來提供價值指示，當中進行交易的公司被視為與標的公司具有可比性，而交易的相關詳情可於公開市場上獲取，並對標的公司與具有可比性質的公司之間的差額作出適當調整。吾等已與獨立估值師討論並獲悉市場法不適用於目標公司的估值，此可歸因於目標公司同行業可資比較公司公開資料數量不足、缺乏市場交易及相關披露資料，而與目標公司相比，標的公司則持有相若資產／業務的市場交易，有關詳情可於公開市場上獲取。

獨立估值師亦告知，資產法已被考慮採用。資產法乃根據資產及負債組成部分的公平值總和計量一家公司的價值。我們從獨立估值師處獲悉，資產法並不適用於目標公司的估值，因為其未必能夠反映目標公司（輕資產、成立時間短）創收業務的預期未來經濟利益。

鑒於(i)目標公司同行業可資比較公司數量不足，缺乏可比市場交易，且缺乏及／或無法取得相關披露資料，故並無採納市場法；(ii)由於未能捕捉目標公司的未來盈利潛力及目標市值，故亦未採納資產法；及(iii)收益法可捕捉目標公司的未來盈利潛力，因此獨立估值師在釐定估值時考慮採納收益法。經考慮上述應用市場法及資產法的局限性後，吾等同意獨立估值師的意見，採納收益法釐定估值屬合理。

3.2 折現率

當應用收益法估計估值時，吾等注意到，有必要釐定一個適當的折現率。吾等注意到，獨立估值師已使用加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）釐定將予應用的折現率以估算目標公司的企業自由現金流量。吾等注意到，加權平均資本成本技術（包括

兩部分，即(i)權益成本；及(ii)債務成本)通常用於上述用途。在得出折現率時，獨立估值師已考慮多種因素，其中包括(i)無風險利率；(ii)貝塔權益系數；(iii)市場風險溢價；(iv)公司特定風險溢價；(v)股權成本；及(vi)債務成本。有關獨立估值師所採納的折現率輸入及基準之詳情，請參閱本通函附錄一所載之估值報告內「估值模型及輸入參數」一節。吾等已與獨立估值師討論得出折現率時應考慮之主要因素，並指出該等因素為編製估值報告時業內常用之參數。就此而言，吾等已(i)審閱相關資料之來源及計算；及(ii)與獨立估值師討論得出折現率時所考慮之主要因素的基準及假設，這與行業慣例一致。經考慮獨立估值師在釐定折現率時使用的上述甄選標準，吾等認同獨立估值師所採納之標準屬適當。

於得出折現率時，獨立估值師已選擇與目標公司擁有類似的業務規模及營運的上市公司作為可資比較公司。可資比較公司主要參考(其中包括)下列甄選標準選出，即(i)大部分收入來自中國的物業管理、配套服務及其他增值服務；(ii)擁有充足的上市及經營歷史，不存在停牌、重大資產重組、或標的公司股票價格出現異常波動等情形；及(iii)其財務資料可供公眾查閱。吾等已與獨立估值師進行討論，了解獨立估值師的甄選標準，並審閱了各自的年度報告，包括但不限於該等可資比較公司的地域分部和業務版塊、資本結構及公開資料，吾等認為，自上述可資比較公司中得出反映目標公司未來現金流量所涉及之投資風險的折現率屬合理。

3.3 現金流量預測

據悉，通過分析收入、成本及資本開支，對目標公司的未來營運及收入進行企業自由現金流量估計。吾等注意到，於編製估值報告時，獨立估值師在頗大程度上倚賴管理層編製的目標公司自2025年3月1日至2030年12月31日的現金流量預測(「**現金流量預測**」)。因此，吾等已與管理層討論有關編製現金流量預測時所使用之基礎及假設，並注意到管理層已考慮目標公司之過往及估計表現。

經參考本通函附錄一所載估值報告，並經審閱管理層提供的現金流量附表連同其相關主要假設後，吾等注意到，將有不少於25個位於中國不同城市(如北京、西安、青島、天津及上海)的物業項目／潛在物業項目於截至2024年至2027年12月31日止年度

為目標公司貢獻或預期將貢獻收入，預期可收費面積介乎約33,000平方米（「平方米」）至298,000平方米，且大部分項目將收取的費用介於每平方米約人民幣51.6元至每平方米人民幣70.0元之間。作為吾等工作的一部分，吾等亦已取得並交叉核對目標集團不少於十個位於上海、成都、無錫、青島及北京的現有物業項目的現有客戶文件及資料樣本，其中包括協議及費用明細，涵蓋截至2025年12月31日止年度的現有物業項目預測收入的約35.7%，以及目標集團不少於四個位於北京、陝西省西安及山東省青島的未來物業項目（預計將於2025年10月至截至2026年12月31日止年度期間交付）的現有客戶文件及資料樣本，其中包括地理位置詳情、技術圖紙及費用以及預期交付時間表，分別涵蓋截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度未來物業項目預測收入的約36.5%、35.9%及26.3%，有關樣本就吾等的分析而言被視為具有代表性。基於吾等的審閱及上文所載吾等的分析，就提供予有關客戶的可資比較服務所收取的費用，與根據現金流量預測的相關假設所收取的費用水平相若。

吾等亦已審閱一份載有總成本計算的附表，該附表用於編製現金流量預測，並注意到目標公司的成本主要包括公用設施成本（如電力、能源），預期佔目標公司於預測期間直接成本的72.1%至74.0%之間，且與截至2024年12月31日止年度及截至2025年2月28日止兩個月目標公司公用設施成本佔其直接成本總額的比例分別約為71.9%和74.0%相一致。

此外，吾等亦已(i)就本通函附錄一所載估值報告「主要假設」一節所述現金流量預測的主要假設與獨立估值師進行討論；(ii)審閱管理層編製的現金流量預測附表及相關細目；及(iii)審閱現金流量預測。吾等亦注意到，董事會已出具信函，確認目標公司的現金流量預測乃經審慎周詳查詢後作出，且安永會計師事務所亦已出具函件，確認彼等已審閱現金流量預測計算的運算準確性。

截至最後實際可行日期，根據上述工作，吾等並不知悉有任何重大因素會使吾等懷疑根據管理層所提供可用資料作出的現金流量預測的合理性。

3.4 其他假設

吾等亦已審閱其他假設，其中包括：(i)目標公司將繼續按照管理層的計劃運營；(ii)目標公司經營或計劃經營所在地的現行稅務法例並無重大變動，而應付稅率維持不變，並會遵守所有適用法律及法規；(iii)中國現行相關法律、法規及政策、國家宏觀

經濟形勢以及目標公司所在地的政治、經濟及社會環境並無重大變動；(iv)目標公司的主要管理人員及技術人員不會發生可能影響其經營的重大變動，且管理團隊將保持穩定，管理政策不會發生可能影響其經營的重大變動；及(v)目標公司經營或計劃經營所在地的所有相關法律批文及營業證書或執照會正式取得且可在到期時續期。有關獨立估值師所採納之關鍵假設之詳情，請參閱載於本通函附錄一所載之估值報告內「主要假設」一節。

為了解估值中所使用的相關假設，吾等已與獨立估值師進行討論，獨立估值師已確認估值中所採納之相關假設與一般估值慣例一致，且屬公平合理。基於(i)目標公司的整體運營；(ii)現行稅務法例並無重大變動；(iii)與管理層的討論；及(iv)與獨立估值師的審閱及討論，吾等認為估值中所使用的關鍵假設乃屬合理。

3.5 吾等對其他條款的分析

誠如與管理層所討論並經其確認，吾等獲悉，賣方或其指定實體應向買方支付的補貼費用合共人民幣37,500,000元（每年支付人民幣7,500,000元）構成目標公司資本開支及研發計劃的一部分，該計劃旨在提高營運效率（如能源維護效率及客戶滿意度），以及提升其服務質量及市場競爭力。在此基礎上，補貼費用用於目標公司業務的持續發展，因此符合目標公司的利益。

就財務安排而言，誠如與管理層所討論，吾等了解到應收賬款的金額將由目標公司代原能源運維單位收取，並將以半年度為週期與原能源運維單位結算。管理層告知，於最後實際可行日期，應收賬款約為人民幣81.9百萬元。此外，吾等已與管理層討論，並與獨立估值師確認，應收賬款的預期現金流入（即收取應收賬款後）及相應的現金流出（即與原能源運維單位結算後）並無計入估值報告及現金流量預測，因此對估值並無淨影響。鑒於應收賬款並不構成估值的一部分，因此在磋商代價時已將其排除在外。財務安排不會對股權轉讓協議的公平性及合理性產生不利影響。

3.6 總結

經考慮(i)上述「1. 進行收購事項的原因及益處」一節所載進行收購事項的原因及益處；(ii)獨立估值師的相關資格及經驗；(iii)估值報告所載之估值；(iv)吾等的工作及分析載於上文「3. 代價及其他條款之分析」一節；(v)代價乃經(其中包括)參考估值而釐定，並較估值折讓；及(vi)吾等對股權轉讓協議其他條款(包括補貼費用及財務安排)之分析，吾等認同董事之觀點，即就獨立股東而言，股權轉讓協議之條款，包括(其中包括)收購事項之代價屬公平合理。

VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載列的因素，特別是，

- (i) 上文「1. 進行收購事項的原因及益處」所載進行收購事項的原因及益處，特別指收購事項將豐富業務線，提高 貴集團之利潤水平；
- (ii) 吾等的工作及分析載於本函件，具體而言，詳情載於上文「3. 代價及其他條款之分析」一節；及
- (iii) 根據估值報告，於目標公司全部股權之代價較評估值折讓，

吾等認為，儘管股權轉讓協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，但股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身亦推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成相關普通決議案以批准股權轉讓協議。

此致

金茂物業服務有限公司獨立董事委員會及獨立董事 台照

為及代表

紅日資本有限公司

黎振宇

梁志健

董事總經理

董事

謹啟

2025年5月29日

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18年的機構融資行業經驗。

梁志健先生為香港證券及期貨事務監察委員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6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾九年的機構融資行業經驗。

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概要，以供載入本通函。

工作範圍

獨立估值師的工作範圍包括：(1)界定基本業務事項；(2)訂立業務委託合同；(3)草擬估值方案；(4)開展現場估價調查；(5)收集、整理估值數據；(6)進行評估分析並形成結論；(7)編製及呈報估值報告。

資料來源

於對目標公司100%股權進行估值時，獨立估值師已審閱從多個來源獲得的資料，包括但不限於：

- (i) 能源運維業務的歷史運營數據：被估值單位為新成立的公司，以整合原能源運維單位的能源運維業務。儘管原能源運維單位的各項合約將轉移至被估值單位，但其資產及負債將不會同時轉移。本次評估基於截至2023年及2024年12月31日止年度以及2025年1月1日至2025年2月28日期間的能源運維業務的模擬財務數據（「**模擬財務數據**」），對被估值單位的經營數據進行分析，並據此預測未來年度的經營數據；及
- (ii) 於估值基準日的項目清單及未來項目交付時間表清單：該等清單由被估值單位提供，且估值師將選取部分項目進行核查。

估值方法

考慮到(i)被估值單位是一家新重組的公司，該公司已承接原能源運維單位的人員、業務及運營合同，並具備獨立盈利能力；及(ii)基於模擬財務數據，可合理預測被估值單位的未來盈利及風險並以貨幣形式量化，且能夠評估獲得未來預期盈利相關的風險，本期評估對被估值單位採用收益法進行估值。

鑒於我國資本市場上與被估值單位可比較的同業上市公司數量有限，同業市場交易案例稀少，資料披露不充分等情況，市場法不適用於本次評估。

被估值單位為新成立的公司，以整合原能源運維單位的能源運維業務。其主要業務為提供能源運維服務。作為一家輕資產公司，其核心價值主要體現在物業合約層面，該等價值無法通過資產基礎法予以體現，故資產基礎法不適用於本次評估。

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) 作為收購事項的一部分，所涉及的待換簽能源運維項目將轉入被估值單位，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入被估值單位，但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於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+扣稅後財務費用－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：

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

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，具體指的中國金茂科技住宅項目交付後，為地源熱泵、新風機組、板式換熱器等科技系統提供的設備運營與維護業務，屬於住宅項目交付後的持續性服務。2023年度至2025年2月能源運維業務的營業收入構成如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2023年度	2024年度	2025年1-2月
能源運維收入	26,868.11	34,124.95	6,804.20
其他	1,138.19	283.04	—
合計	28,006.30	34,407.99	6,804.20

能源運維收入來源於原能源運維單位的能源運維業務，假設原能源運維單位的能源運維業務將會平移轉入金茂綠建科技（重慶）有限公司。根據評估基準日的存量項目並結合企業的未來交付計劃，預計2025年度至2030年度，總收入的年複合增長率約為9.29%。

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。

未來年度收入預測情況如下：

金額單位：人民幣萬元

年度	2025年					
	3-12月	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度
營業收入	27,637.36	39,744.24	47,717.69	50,214.57	52,711.45	53,695.85

(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。

2023年度至2025年2月能源運維業務的成本佔比具體如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2023年度		2024年度		2025年1-2月	
	金額	佔比	金額	佔比	金額	佔比
人工成本	1,280.52	5.10%	940.67	2.88%	230.33	3.54%
設備維保費用	1,733.93	6.91%	759.27	2.32%	196.08	3.02%
其他行政費用	5,227.69	20.83%	6,388.84	19.55%	1,203.24	18.50%
業務招待費用	10.70	0.04%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
能源費用	16,324.48	65.05%	23,747.17	72.65%	4,578.29	70.40%
固定資產租賃費用	36.26	0.14%	–	0.00%	–	0.00%
其他	479.86	1.93%	850.18	2.60%	295.52	4.54%
合計	25,093.44	100.00%	32,686.13	100.00%	6,503.46	100.00%

根據能源運維業務2023年度至2025年2月的平均水平來看，主營業務成本中，能源費用佔比70%左右，其他行政費用佔比20%左右，人工成本、設備維保費用、業務招待費、固定資產租賃費用、其他費用等佔比10%左右，未來較長一段時間內成本結轉將保持這一趨勢。

- (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，相關補貼金額會扣減對應年度的營業成本；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能源運維單位的設備，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) 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。

(viii) 淨利潤的預測

能源運維業務2023年實現淨利潤為人民幣1,932.54萬元，2024年實現淨利潤為人民幣1,544.38萬元，2025年1-2月實現淨利潤為人民幣210.53萬元。綜合能源運維業務未來較長一段時間營業收入和營業成本的變化，同時預計(1)目標公司預測期內稅收政策及享受的稅收優惠保持不變，及(2)管理費用、財務費用略有增長，預計目標公司預測期內的淨利率在5.10%-6.05%之間。

(ix) 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+預測期下一年度稅金+預測期下一年度費用總額－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

預測期營運資金增加額如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	目標公司		預測年度數據				
	期初數						
	2025年 2月28日	2025年 12月31日	2026年 12月31日	2027年 12月31日	2028年 12月31日	2029年 12月31日	2030年 12月31日
營運資金	2,975.26	4,030.61	4,684.32	5,647.85	5,921.17	6,194.17	6,291.71

金額單位：人民幣萬元

項目	2025年3-12月	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度
營運資金增加額	1,055.35	653.71	963.54	273.32	273.00	97.54

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

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

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
企業自由現金流量現值	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%

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，其乃為載入本通函而編製。

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

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

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。

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

2025年4月30日

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 董事的權益

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C3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			估本公司 已發行 股份總數 概約百分比 (附註1)
身份／權益性質	持有的股份數目		
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	佔相聯法團	
				於相聯法團 持有的相關 股份數目 (附註3)	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)	0.043%
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，該等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13,505,971,218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)
	實益擁有人	67,616,133 (L)	7.48% (L)
中化股份	受控法團權益 (附註1)	675,936,102 (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：

1. 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的全部權益。中化股份持有中化香港全部權益，而截至最後實際可行日期，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。
2. 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。
3. 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2024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須支付賠償（法定賠償除外）方可在一年內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2024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	意見日期
紅日資本	根據證券及期貨條例獲准進行第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	2025年5月29日
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

於最後實際可行日期，各專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件、報告及／或意見並引述其名稱（包括其資格），且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有任何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2024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重大資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 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。

10. 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) 股權轉讓協議；
- (b) 紅日資本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20至40頁；
- (c) 獨立估值師就目標公司的全部股權編製的估值報告概要，其全文載於本通函附錄一；
- (d) 安永會計師事務所有關盈利預測之函件，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 董事會有關盈利預測之函件，其全文載於本通函附錄三；及
- (f) 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

(於香港註冊成立之有限公司)
(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2025年6月13日（星期五）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、確認及追認股權轉讓協議（定義及詳情見日期為2025年5月29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）及其項下擬進行的交易；及
- (b) 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股權轉讓協議項下擬進行的交易而言屬必要、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，2025年5月29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2025年6月11日（星期三）至2025年6月13日（星期五）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2025年6月10日（星期二）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。