

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。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：873)

持續關連交易

財務顧問



概覽

茲提述本公司的2022年持續關連交易公告，內容有關本公司與世茂集團控股訂立的2022年持續關連交易協議。2022年持續關連交易協議將於2025年12月31日到期。鑒於與世茂集團控股的持續業務往來，本公司與世茂集團控股於2025年11月5日訂立2025年持續關連交易協議。

上市規則的涵義

由於世茂集團控股為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約54.95%，故根據上市規則第14A章，世茂集團控股及其聯營公司為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2025年持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關2025年租賃總協議及2025年車位經紀服務總協議各自之年度上限的所有適用百分比率分別均超過0.1%但低於5%，故分別訂立2025年租賃總協議及2025年車位經紀服務總協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於根據上市規則有關(1) 2025年案場營運總協議；(2) 2025年物聯網服務總協議；(3) 2025年工程服務總協議；(4) 2025年物業管理服務總協議；及(5) 2025年非業主增值服務總協議項下擬進行交易之年度上限的所有適用百分比率合計超過0.1%但低於5%，故訂立(1) 2025年案場營運總協議；(2) 2025年物聯網服務總協議；(3) 2025年工程服務總協議；(4) 2025年物業管理服務總協議；及(5) 2025年非業主增值服務總協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

茲提述2022年持續關連交易公告，內容有關本公司與世茂集團控股訂立的2022年持續關連交易協議。2022年持續關連交易協議將於2025年12月31日到期。鑒於與世茂集團控股的持續業務往來，本公司與世茂集團控股於2025年11月5日訂立2025年持續關連交易協議。各2025年持續關連交易協議的主要條款載列如下。

I. 2025年租賃總協議

日期

2025年11月5日

訂約方

- (1) 世茂集團控股(作為出租人)；及
- (2) 本公司(作為承租人)

期限

自生效日期至2028年12月31日止

標的事項

根據2025年租賃總協議，本集團將不時向世茂集團控股租賃多項住宅或非住宅物業。本集團租賃之目的為(1)將部分物業用作辦公室；及(2)發展其他社區增值服務。

定價基準

世茂集團控股將收取租賃費用須按對本公司而言不遜於他人獲提供的條款經公平磋商，並參考於個別協議訂立時待租賃物業附近類似規格、大小及性質的物業的現行市價，以在相關市場中釐定公平合理的價格。有關可資比較資料將來自最近的公開交易記錄。除非另有協定，否則租賃費用將每半年收取。租賃費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為2025年租賃總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且不遜於類似交易中本公司獲獨立第三方提供者。

過往交易金額

截至2023年及2024年12月31日止各年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團根據2022年租賃總協議應付的過往租賃費用載列如下。

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
			(未經審核)
過往租賃費用	14	6.4	3.4

截至2023年及2024年12月31日止各年度，2022年租賃總協議項下產生的過往交易金額均維持於年度上限內，且預期截至2025年12月31日止年度的交易金額不會超過年度上限。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，2022年租賃總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年租賃總協議項下的 年度上限	65	70	79

截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度，於2025年租賃總協議項下租賃費用總額的年度上限分別為人民幣12百萬元。

上述年度上限乃參照以下因素釐定：

- (1) 於2025年租賃總協議期限內，本集團將租賃及世茂集團控股可出租的估計物業數量；
- (2) 2025年租賃總協議項下的定價基準，當中考慮可資比較物業的現行市況；及
- (3) 2025年租賃總協議期限內，租賃費用價格的估計變動。

於作出上述估計時，本集團已計及過往交易及於2022年租賃總協議所公佈資料中的數據。

II. 2025年車位經紀服務總協議

日期

2025年11月5日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2028年12月31日止

標的事項

根據2025年車位經紀服務總協議，本集團將為世茂集團控股提供車位經紀服務，包括但不限於為世茂集團控股所開發停車位提供營銷、推廣及銷售服務，並安排與停車位買家的文件。

定價基準

佣金

本集團將收取的佣金為(1)相關停車位預先協定底價(定義見下文)的一部分(「**固定部分**」)；及(2)相關停車位實際售價與預先協定底價間差額的一部分(「**溢價部份**」)(如有)的總和。協定固定部分及溢價部分的百分比時，須按對本公司而言不遜於他人獲提供的條款經公平磋商，並根據(1)當時提供有關經紀服務的市價(考慮停車位的狀況及位置以及預期營運成本)；及(2)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。預先協定底價(「**預先協定底價**」)為世茂集團控股願意出售特定停車位的最低可接受價格，該價格參考鄰近地區停車位的過往成交價。除非個別協議另有協定，否則佣金將每月結算。個別協議的佣金將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於(1)上述佣金及保證金定價基準；(2)借鑒市場同行在中國為獨家銷售權交出保證金的市場慣例；及(3)保證金將有助本集團提供車位經紀服務，從中就成功售出停車位收取佣金，故董事(包括獨立非執行董事)認為2025年車位經紀服務總協議項下的佣金定價基準及保證金安排按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

獨家銷售權的保證金

世茂集團控股將授予本集團銷售若干停車位的獨家銷售權。本集團須根據個別協議支付保證金，以取得出售相關停車位的獨家權利。保證金須由本集團與世茂集團控股協定，且不得超過相關停車位預先協定底價的35%及不得超過向其他獨立第三方獲得類似獨家銷售權的百分比。釐定因素包括停車位價值、銷售期時限以及鄰近地區停車位的供應不足及需求。保證金為不計息並須以下列方式退還：

1. 於個別協議期限內，
 - (a) 如本集團代表世茂集團控股收取款項，則本集團須保留已付保證金金額並將餘額(扣除保證金)轉交世茂集團控股；或
 - (b) 如世茂集團控股收取款項，則世茂集團控股須分批每月向本集團退還相關保證金。
2. 於個別協議到期時，倘有尚未出售的停車位，世茂集團控股須於個別協議到期之日起計30日內將有關未售出停車位的保證金退還予本集團。

待支付及返還的保證金金額將按照本集團內部監控程序定期監察。

過往交易金額

截至2023年及2024年12月31日止各年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團根據2022年車位經紀服務總協議所賺取的過往佣金及所支付的過往保證金金額載列如下。

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
			(未經審核)
所賺取的過往佣金	34	21.8	19.5
所支付的過往保證金	295	191	223.3

截至2023年及2024年12月31日止各年度，2022年車位經紀服務總協議項下所賺取的佣金及所支付的保證金的過往交易金額均維持於各自的年度上限內，且預期截至2025年12月31日止年度的交易金額不會超過各自的年度上限。

年度上限及釐定基準

佣金的年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，2022年車位經紀服務總協議項下佣金的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年車位經紀服務 總協議項下佣金的 年度上限	236	258	264

截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度，2025年車位經紀服務總協議項下佣金的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2025年車位經紀服務 總協議項下佣金的 年度上限	24	27	30

上述年度上限乃參照以下因素釐定：

- (1) 於2025年車位經紀服務總協議期限內，世茂集團控股將開發的停車位估計數量；
- (2) 將委聘本集團提供車位經紀服務的該等停車位估計百分比；
- (3) 計及釐定定價基準的因素後估計將作為佣金收取的費用；及
- (4) 根據2025年車位經紀服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

佣金的年度上限基於合同期內較保守的銷售預測得出。該預測計及本集團過往交易及已公佈資料中的數據，以及當前中國房地產市場增長放緩。

保證金的年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，2022年車位經紀服務總協議項下保證金的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年車位經紀服務 總協議項下保證金的 年度上限	300	268	245

截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度，2025年車位經紀服務總協議項下保證金的年度上限分別為人民幣73百萬元。

上述年度上限乃參照以下因素釐定：

- (1) 於2025年車位經紀服務總協議期限內，世茂集團控股將開發的停車位估計數量；
- (2) 授予本集團獨家銷售權的該等停車位估計百分比；及
- (3) 世茂集團控股將授予本集團獨家銷售權的相關停車位市值中保證金所佔最高百分比(即35%)。

保證金的年度上限基於本集團預測世茂集團控股將授予的停車位獨家銷售權將有所減少。該預測計及本集團過往交易及已公佈資料中的數據、世茂集團控股近期實施的境外債務重組計劃，以及當前中國房地產市場增長放緩。

III. 2025年案場營運總協議

日期

2025年11月5日

訂約方

(1) 世茂集團控股；及

(2) 本公司

期限

自生效日期至2028年12月31日止

標的事項

根據2025年案場營運總協議，世茂集團控股將委聘本集團營運多個案場及樣板房，本集團的責任包括但不限於人力資源管理、制定各項管理政策及程序、案場清潔及保安，以及有關案場營運的其他服務。

定價基準

本集團將收取的費用須按對本公司而言不遜於他人獲提供的條款經公平磋商，並根據(1)案場營運將調配的員工數量；(2)營運案場員工的工資，相等於本集團向獨立第三方提供的項目中所收取者；(3)按個別情況納入的服務性質；(4)案場營運產生的其他估計成本；(5)相關項目估計將收取的費用；及(6)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。除非另有協定，否則費用將每月收取，且除非另有協定或經延期者，否則授予世茂集團控股的信貸期一般為自開具發票起計60日。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為2025年案場營運總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

過往交易金額

截至2023年及2024年12月31日止各年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團根據2022年案場營運總協議所收取的過往服務費載列如下。

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (未經審核)
過往服務費	74	94.7	76.3

截至2023年及2024年12月31日止各年度，2022年案場營運總協議項下的過往交易金額均維持於年度上限內，且預期截至2025年12月31日止年度的交易金額不會超過年度上限。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，2022年案場營運總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年案場營運總協議 項下的年度上限	146	128	115

截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度，2025年案場營運總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2025年案場營運總協議 項下的年度上限	24	11	10

上述年度上限乃參照以下因素釐定：

- (1) 於2025年案場營運總協議期限內，世茂集團控股需要設有案場的物業開發項目估計數量；

- (2) 世茂集團控股將調配且委聘本集團提供服務的案場估計數量及規模；
- (3) 將於不同場合向世茂集團控股提供的服務估計性質；及
- (4) 案場營運的估計成本。

年度上限基於本集團預測世茂集團控股將需要本集團營運的案場數量及規模將減少。該預測計及本集團過往交易及已公佈資料中的數據，以及在當前中國房地產市場低迷的環境下，世茂集團控股對推出新項目採取審慎方針，令預期合同數量將有所減少。

IV. 2025年物聯網服務總協議

日期

2025年11月5日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2028年12月31日止

標的事項

根據2025年物聯網服務總協議，世茂集團控股將就其參與(包括但不限於)設計、開發、實行、營運及銷售相關物聯網產品及零件的物業開發項目，委聘本集團為該等項目提供有關物聯網系統的建設、開發及系統組成的服務。物聯網系統及零件乃用作提升居住在相關物業的生活體驗。

定價基準

本集團將收取的費用須按對本公司而言不遜於他人獲提供的條款經公平磋商，並根據(1)項目範圍、性質及難度；(2)材料的估計成本；(3)各項目將參與的員工估計數量；(4)將產生的其他估計成本；及(5)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。費用將根據個別協議分期收取，且除另有協定或經延期者外，授予世茂集團控股的信貸期一般為自開具發票起計60日。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為2025年物聯網服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

過往交易金額

截至2023年及2024年12月31日止各年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團根據2022年物聯網服務總協議所收取的過往服務費載列如下。

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2023年	2024年	止九個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
過往服務費	108	15.6	1.8

截至2023年及2024年12月31日止各年度，2022年物聯網服務總協議項下的過往交易金額均維持於年度上限內，且預期截至2025年12月31日止年度的交易金額不會超過年度上限。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，2022年物聯網服務總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年物聯網服務總協議 項下的年度上限	156	142	128

截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度，2025年物聯網服務總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2025年物聯網服務總協議 項下的年度上限	20	28	32

上述年度上限乃參照以下因素釐定：

- (1) 世茂集團控股需要實行物聯網的物業開發項目估計數量；
- (2) 本公司將獲委聘的項目的估計範圍、性質及難度；
- (3) 相關項目估計將收取的費用；及
- (4) 根據2025年物聯網服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

年度上限基於本集團預測世茂集團控股將需要實施物聯網系統的新物業開發項目數量將有所減少。該預測計及本集團過往交易及已公佈資料中的數據，以及世茂集團控股在當前中國房地產市場低迷的環境下對推出新項目採取審慎方針。

V. 2025年工程服務總協議

日期

2025年11月5日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2028年12月31日止

標的事項

根據2025年工程服務總協議，本集團將向世茂集團控股參與的物業開發項目提供多項工程服務，詳情如下：

1. 美居

本集團將為世茂集團控股的物業開發項目提供傢俱、家電、裝修及裝飾材料，並將根據個別協議規定提供安裝、物流、維修及本集團涵蓋範圍的其他售後服務。

2. 電梯供應、安裝及維修

本集團將為世茂集團控股的物業開發項目提供電梯，並將根據個別協議規定提供安裝、維修及其他相關服務。

定價基準

本集團將收取的費用須按對本公司而言不遜於他人獲提供的條款經公平磋商，並根據(1)供應相關項目的成本；(2)相關項目安裝及調整的成本；(3)提供維修服務的成本；(4)將產生的其他估計成本；及(5)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。就美居服務而言，除非另有協定，否則費用將由世茂集團控股於完成後支付予本集團。就電梯供應而言，除非另有協定，否則世茂集團控股須於交付電梯後向本集團支付95%的交易金額，並於保修期結束後支付餘下的5%。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為2025年工程服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

過往交易金額

截至2023年及2024年12月31日止各年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團根據2022年工程服務總協議所收取的過往服務費載列如下。

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (未經審核)
過往服務費	83	74.5	55.7

截至2023年及2024年12月31日止各年度，2022年工程服務總協議項下的過往交易金額均維持於年度上限內，且預期截至2025年12月31日止年度的交易金額不會超過年度上限。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，2022年工程服務總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年工程服務總協議 項下的年度上限	89	90	90

截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度，2025年工程服務總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2025年工程服務總協議 項下的年度上限	4	3	5

上述年度上限乃參照以下因素釐定：

- (1) 於2025年工程服務總協議期限內，世茂集團控股的物業開發項目估計數量；
- (2) 將委聘本集團供應電梯的該等項目估計百分比；
- (3) 將委聘本集團提供美居及裝修服務的該等項目估計百分比；
- (4) 於2025年工程服務總協議期限內，有關供應電梯或其他項目的相關項目估計將收取的費用；及
- (5) 根據2025年工程服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

年度上限基於本集團預測世茂集團控股於2025年工程服務總協議期限內所需工程服務數量將有所減少。本集團預期高價值的新電梯安裝及美居項目將減少，並預期未來的服務將主要包括價值較低的經常性保養工程。該預測計及過往交易及本集團已公佈資料中的數據，並就世茂集團控股審慎的業務方針及當前中國房地產市場低迷作出調整。

VI. 2025年物業管理服務總協議

日期

2025年11月5日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2028年12月31日止

標的事項

根據2025年物業管理服務總協議，本集團將為世茂集團控股擁有或使用的物業(包括停車位)向世茂集團控股提供物業管理服務。

定價基準

本集團將收取的費用須按對本公司而言不遜於他人獲提供的條款經公平磋商，並根據(1)當時市價(考慮物業的狀況、規模及鄰近程度、服務範圍及預期營運成本)；及(2)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。費用一般將每月收取，且除另有協定或經延期者外，授予世茂集團控股的信貸期一般為自開具發票起計60日。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為2025年物業管理服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且不遜於類似交易中本公司獲獨立第三方提供者。

過往交易金額

截至2023年及2024年12月31日止各年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團根據2022年物業管理服務總協議所收取的過往服務費載列如下。

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
			(未經審核)
過往服務費	39	34.7	39.9

於截至2023年及2024年12月31日止各年度，2022年物業管理服務總協議項下的過往交易金額均維持於年度上限內，且預期截至2025年12月31日止年度的交易金額不會超過年度上限。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，2022年物業管理服務總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年物業管理服務			
總協議項下的年度上限	151	173	169

截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度，2025年物業管理服務總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2025年物業管理服務			
總協議項下的年度上限	17	25	21

上述年度上限乃參照以下因素釐定：

- (1) 於2025年物業管理服務總協議期限內，世茂集團控股將交付的物業開發項目估計數量；
- (2) 將委聘本集團提供物業管理服務的該等項目估計百分比；
- (3) 就世茂集團擁有的住宅及其他物業的物業管理服務估計將收取的費用；及
- (4) 根據2025年物業管理服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

年度上限基於本集團預測世茂集團控股將需要本集團提供管理服務的物業組合將有所減少。該預測計及本集團過往交易及已公佈資料中的數據，以及在當前中國房地產市場低迷的情況下，世茂集團控股採取加快銷售及交付現有物業存貨的審慎方針。

VII. 2025 年非業主增值服務總協議

日期

2025 年 11 月 5 日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至 2028 年 12 月 31 日止

標的事項

根據 2025 年非業主增值服務總協議，本集團將為世茂集團控股參與的物業開發項目向世茂集團控股提供以下非業主增值服務：

- (1) 為世茂集團控股的物業開發項目從物業管理角度提供設計及諮詢服務；
- (2) 住宅物業及其他物業售出後，代表世茂集團控股於保修期內向有關物業的買家提供維修保養的管理；及
- (3) 於交付前為物業開發項目作好準備，包括但不限於家居及公共設施的缺陷檢查、私家路及道路的清潔、綠化以及相關用品的採購，致使交付予業主的物業開發項目符合銷售手冊(將按個別協議提述)所規定的一定標準。

定價基準

本集團將收取的費用須按對本公司而言不遜於他人獲提供的條款經公平磋商，並根據(1)各個相關項目的情況、規模、複雜程度及人力資源需求；(2)項目涉及的估計成本；及(3)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。費用一般每月收取，且除非另有協定或經延期者，否則授予世茂集團控股的信貸期一般為自開具發票起計 60 日。個別協議的費用將根據本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事(包括獨立非執行董事)認為2025年非業主增值服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且對本公司而言不遜於類似交易中獨立第三方獲提供者。

過往交易金額

截至2023年及2024年12月31日止各年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團根據2022年非業主增值服務總協議所收取的過往服務費載列如下。

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
			(未經審核)
過往服務費	65	19.2	3.6

截至2023年及2024年12月31日止各年度，2022年非業主增值服務總協議項下的過往交易金額均維持於年度上限內，且預期截至2025年12月31日止年度的交易金額不會超過年度上限。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，2022年非業主增值服務總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2022年非業主增值服務 總協議項下的年度上限	160	94	81

截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度，2025年非業主增值服務總協議項下的年度上限載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2025年非業主增值服務 總協議項下的年度上限	8	6	5

上述年度上限乃參照以下因素釐定：

- (1) 於2025年非業主增值服務總協議期限內，世茂集團控股將交付的物業開發項目估計數量；
- (2) 將委聘本集團提供所述服務的該等項目估計百分比；
- (3) 就非業主增值服務估計將向世茂集團控股收取的費用；及
- (4) 根據2025年非業主增值服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

年度上限基於本集團預測世茂集團控股將需要本集團提供管理服務的物業組合將有所減少。該預測計及本集團過往交易及已公佈資料中的數據，以及在當前中國房地產市場低迷的情況下，世茂集團控股採取加快銷售及交付現有物業存貨的審慎方針。

生效日期

由於各份2025年持續關連交易協議不附帶任何先決條件，故該等協議的生效日期（「生效日期」）將為2026年1月1日。

內部監控政策

為使本集團能審視及評估個別交易是否將按一般商業條款進行且不遜於獨立第三方提供予本集團的條款，本集團已採取以下措施：

- (1) 本集團業務部及財務部將密切監察2025年持續關連交易協議項下的交易，以確保交易按相關條款進行；

- (2) 特定合約的執行須經業務部、財務部的總經理及本集團管理層妥為批准，以確保合約符合2025年持續關連交易協議的定價政策及主要條款；
- (3) 本集團的業務部及財務部將定期審視以緊貼市場發展，旨在考慮特定交易所收取的價格是否公平合理且不遜於獨立第三方提供予本集團的價格；
- (4) 本集團的財務部將定期審視應收賬款的結算及應付款項的支付情況，以確保收付款按經協定的合約條款妥為進行；
- (5) 本公司核數師將對本集團的持續關連交易進行年度審閱，以確保交易乃按2025年持續關連交易協議的主要條款進行；及
- (6) 獨立非執行董事將對2025年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審閱，以確保有關交易乃按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，以及確保有關交易的條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

於2025年9月30日，本集團應收世茂集團控股的未經審核應收貿易賬款總額約為人民幣754.54百萬元。該等應收賬款的賬齡分析如下：

於2025年9月30日
(人民幣千元)
(未經審核)

即期(未逾期)	59,253
逾期1年內	142,508
逾期1年以上但5年內	531,043
逾期5年以上	21,731
合計	754,535

董事會知悉上文所載已逾期且由本集團日常及一般業務過程中提供服務所產生的應收世茂集團控股款項。此情況是在世茂集團控股持續進行於2025年7月21日生效的境外債務重組計劃之背景下審視。此項複雜的重組過程需要世茂集團控股根據既定計劃，有序地管理向所有債權人還款，這導致應付本集團的若干款項之現金回款時間有所延長。

儘管延續業務往來被認為對本公司的日常營運有利，惟本集團已採取嚴格措施以保障本公司及股東的整體利益。例如，在訂立個別交易前，本集團已取得確保應收賬款可回收性的證明。本集團將對2025年持續關連交易協議項下擬進行的交易持續實施有關做法，並採取一切必要措施以收回2025年持續關連交易協議項下擬進行交易產生的餘下應收賬款。

鑒於上述情況，加上由於世茂集團控股的境外債務重組計劃於2025年7月21日生效，本集團為審慎起見持續採取額外內部監控措施，以謹慎監察與世茂集團控股進行交易可能引致的信貸風險：

- (1) 本集團財務部定期與世茂集團控股就應收結餘進行對賬；
- (2) 倘出現任何延誤未收退還保證金的情況，本集團管理層將與世茂集團控股作出跟進；及
- (3) 本集團將只在有充分證據令本集團信納應收賬款可在即將授予延長的信貸期內收回且有正當理由支持延長期限的情況下，按個別情況而定，向世茂集團控股授予信貸延期。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

世茂集團控股

世茂集團控股為一家投資控股公司。世茂集團控股及其附屬公司主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業物業營運及酒店營運。由於世茂集團控股為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約54.95%，故根據上市規則第14A章，世茂集團控股及其聯營公司為本公司的關連人士。

訂立該等協議的理由及裨益

茲提述2022年持續關連交易公告，內容有關本公司與世茂集團控股於2022年12月6日訂立並於2023年3月6日經補充的2022年持續關連交易協議，該等協議將於2025年12月31日到期。

世茂集團控股於成功進行境外債務重組後，財務狀況、流動資金及經營韌性有所提升。本公司已重新評估與世茂集團控股的策略合作夥伴關係，並訂立2025年持續關連交易協議，以重續及延長期限至2028年12月31日。

於釐定年度上限時，本公司已考慮本集團過往交易及已公佈資料中的數據，包括採用更審慎的營運方針，當中包括優化其物業發展步伐及更著重現有資產組合的精細化管理。預期這一策略轉變將調整本集團所提供若干服務的需求，尤其是與新項目開發有關的服務，例如案場營運、工程及若干交付前增值服務。因此，相關協議的年度上限乃根據2025年持續關連交易協議期限內預期交易量的較保守及實際預測而釐定，符合本集團本身擴展與獨立第三方業務的策略。

2025年租賃總協議

本集團向世茂集團控股租賃物業作為辦公室及發展其他社區增值服務，使本集團可將其業務擴展至社區增值服務，例如為世茂集團控股所開發項目提供物業管理服務所在社區的居民提供會所及便利店等服務。

2025年車位經紀服務總協議

本集團在聯交所上市前，便為世茂集團控股提供車位經紀服務。2025年車位經紀服務總協議可讓本集團繼續為世茂集團控股提供車位經紀服務。在中國，支付不計息及可退還的保證金以獲得獨家銷售權作為停車位的銷售代理，是業主與物業管理公司之間的市場慣例。該做法與本集團向其他獨立第三方開發商提供的其他經紀服務一致。

2025年案場營運總協議、2025年物聯網服務總協議、2025年工程服務總協議、2025年非業主增值服務總協議

該等協議將本集團定位為世茂集團控股物業生命週期的一站式合作夥伴，從售前(例如案場管理)到智慧科技整合(例如提升生活體驗的物聯網系統)以及施工後移交(例如缺陷檢查及保修管理)。這可創造成本協同效益，並讓本集團及早參與項目，促進長期物業管理的無縫過渡。

2025年物業管理服務總協議

於2020年本公司獨立上市前，本集團一直為世茂集團控股提供物業管理服務。獲得2025年物業管理服務總協議可加強品牌協同效應，提升買家信心與營運效率。

由於本集團預期2022年資訊科技服務總協議及2022年採購及供貨總協議範圍內的交易金額於短期內將少至近乎零，故本集團於該等合約到期時將不再重續。該兩份合約的年度上限及過往交易金額載列如下，以供參考。

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)		
過往交易金額			
2022年資訊科技服務總協議	—	—	—
2022年採購及供貨總協議	0.6	0.07	0.3

	截至12月31日止年度		2025年
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限			
2022年資訊科技服務總協議	33	22	22
2022年採購及供貨總協議	32	33	28

就2025年持續關連交易協議而言，董事(包括獨立非執行董事)認為其項下擬進行的交易按一般或更佳商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，以及2025年持續關連交易協議所載條款及年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於世茂集團控股為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約54.95%，故根據上市規則第14A章，世茂集團控股及其聯營公司為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2025年持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關2025年租賃總協議及2025年車位經紀服務總協議各自之年度上限的所有適用百分比率分別均超過0.1%但低於5%，故分別訂立2025年租賃總協議及2025年車位經紀服務總協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於根據上市規則有關(1) 2025年案場營運總協議；(2) 2025年物聯網服務總協議；(3) 2025年工程服務總協議；(4) 2025年物業管理服務總協議；及(5) 2025年非業主增值服務總協議項下擬進行交易之年度上限的所有適用百分比率合計超過0.1%但低於5%，故訂立(1) 2025年案場營運總協議；(2) 2025年物聯網服務總協議；(3) 2025年工程服務總協議；(4) 2025年物業管理服務總協議；及(5) 2025年非業主增值服務總協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般事項

許世壇先生及邵亮先生為世茂集團控股董事，並被視為於2025年持續關連交易協議中擁有重大權益。許世壇先生及邵亮先生各自己就批准2025年持續關連交易協議的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事於2025年持續關連交易協議中擁有重大權益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2022年車位經紀服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總車位經紀服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供車位經紀服務；
------------------	---	--

「2022年持續關連交易協議」	指	(1) 2022年租賃總協議；(2) 2022年車位經紀服務總協議；(3) 2022年案場營運總協議；(4) 2022年物聯網服務總協議；(5) 2022年工程服務總協議；(6) 2022年物業管理服務總協議；(7) 2022年非業主增值服務總協議；(8) 2022年資訊科技服務總協議；及(9) 2022年採購及供貨總協議；
「2022年持續關連交易公告」	指	本公司日期為2022年12月6日、2023年1月19日、2023年3月6日及2023年3月28日的公告，內容有關本公司與世茂集團控股所訂立的2022年持續關連交易協議；
「2022年工程服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總工程服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供工程服務(經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改)；
「2022年資訊科技服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總資訊科技服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供資訊科技服務(經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改)；
「2022年物聯網服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總物聯網服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供物聯網服務(經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改)；
「2022年租賃總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總物業租賃協議，內容有關本集團向世茂集團租賃多項住宅及非住宅物業；
「2022年採購及供貨總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總採購及供貨協議，內容有關本集團向世茂集團供應商品(經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改)；

「2022年物業管理服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總物業管理服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供物業管理服務(經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改)；
「2022年案場營運總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總案場營運服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供案場營運服務(經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改)；
「2022年非業主增值服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總非業主增值服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供多項非業主增值服務(經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改)；
「2025年車位經紀服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2025年11月5日的總車位經紀服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供車位經紀服務；
「2025年持續關連交易協議」	指	(1) 2025年租賃總協議；(2) 2025年車位經紀服務總協議；(3) 2025年案場營運總協議；(4) 2025年物聯網服務總協議；(5) 2025年工程服務總協議；(6) 2025年物業管理服務總協議；及(7) 2025年非業主增值服務總協議；
「2025年工程服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2025年11月5日的總工程服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供工程服務；
「2025年物聯網服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2025年11月5日的總物聯網服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供物聯網服務；

「2025年租賃總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2025年11月5日的總物業租賃協議，內容有關本集團向世茂集團租賃多項住宅及非住宅物業；
「2025年物業管理服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2025年11月5日的總物業管理服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供物業管理服務；
「2025年案場營運總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2025年11月5日的總案場營運服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供案場營運服務；
「2025年非業主增值服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2025年11月5日的總非業主增值服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供多項非業主增值服務；
「聯營公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	世茂服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：873)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	具有「生效日期」一節所賦予的涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事，包括顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生；

「物聯網」	指	物聯網；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司股東；
「世茂集團」	指	世茂集團控股及其附屬公司；
「世茂集團控股」	指	世茂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：813)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2025年11月5日

於本公告日期，本公司董事會包括兩名執行董事許世壇先生(主席)及邵亮先生(總裁)；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。