

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，概不對任何就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



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)

公告
人力資源服務框架協議下的
持續關連交易

董事會宣佈，於2025年12月22日（交易時段後），本公司與中化方勝訂立人力資源服務框架協議。據此，本集團將於其認為有需要時使用中化方勝提供的人力資源服務，直至2027年12月31日止。

上市規則的涵義

中化控股為本公司最終控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股份總數約74.76%，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，中化方勝為中化控股之間接附屬公司的30%受控公司，因而中化方勝亦為本公司的關連人士。根據上市規則，人力資源服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於人力資源服務框架協議項下擬進行之持續關連交易年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，人力資源服務框架協議項下擬進行之持續關連交易須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

董事會宣佈，於2025年12月22日（交易時段後），本公司與中化方勝訂立人力資源服務框架協議。據此，本集團將於其認為有需要時使用中化方勝提供的人力資源服務，直至2027年12月31日止。

人力資源服務框架協議

人力資源服務框架協議的主要條款

日期

2025年12月22日

訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 中化方勝

交易性質

本集團將於其認為有需要時使用中化方勝關連人士提供的人力資源服務。該等人力資源服務包括：

- (i) 外包服務：為企業提供銷售、客服、安保、保潔、駕駛、維修等崗位外包服務，服務費為人工成本及管理費。人工成本包含工資、獎金、福利、社保公積金、培訓費、商業保險費、工會費、殘保金等；
- (ii) 人事代理服務：提供代繳企業正式員工的社保及公積金、賬戶管理及相關事務辦理服務；
- (iii) 勞務派遣服務：提供全國範圍內的勞務派遣用工服務；及
- (iv) 其他經相關主管機關批准可從事的人力資源相關服務。

定價

本集團就人力資源服務框架協議項下的人力資源服務應向中化方勝關連人士支付的費用將在符合中國相關法律法規的基礎上參考以下因素，經公平磋商後釐定：

- (i) 外包業務的規模體量；
- (ii) 中化方勝關連人士服務的範圍及交付標準；
- (iii) 外包服務所涉及的人工工資不低於中華人民共和國人力資源和社會保障部公佈的當地最低工資標準；及
- (iv) 市場上其他供應商就同類業務所收取的費用。

中化方勝關連人士為本集團就人力資源服務框架協議項下所提供的條件及條款，對本集團而言不遜於與獨立第三方進行之可資比較交易。

在根據人力資源服務框架協議訂立任何具體協議前，本公司將通過詢價自至少兩家獨立第三方取得報價，以作比較。倘並無可資比較的獨立第三方，業務部門須解釋與關連人士合作的合理性與必要性，以及就合作背景、合作考慮因素及定價合理性而言符合本集團整體利益的理由。本集團僅於協議按一般或更佳商務條款進行且符合本公司及股東的整體最佳利益時，方會與中化方勝關連人士訂立具體協議。

付款

本集團相關成員公司須根據人力資源服務框架協議就有關具體人力資源服務的各項交易與中化方勝關連人士訂立具體協議。根據人力資源服務框架協議的條款及條件，具體協議應載列具體服務內容、服務價格及釐定基準、付款方式及具體服務期限。

期限

人力資源服務框架協議將自2025年12月22日起生效，有效期至2027年12月31日止。

建議上限及釐定上限時考慮的因素

本公司預計，自2025年12月22日起至2025年12月31日止期間、截至2026年12月31日止年度及截至2027年12月31日止年度，本集團就人力資源服務框架協議項下的人力資源服務應向中化方勝關連人士支付的人力資源服務費用將不超過下表所示上限：

	自2025年12月 22日至2025年 12月31日止期間 人民幣千元	截至2026年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2027年 12月31日 止年度 人民幣千元
人力資源服務費用	23,600	35,500	35,800

達致上述上限時考慮的因素如下：(i)預計人力資源服務的成本，及(ii)預計自2025年12月22日至2025年12月31日止期間、截至2026年12月31日止年度及截至2027年12月31日止年度，本集團對人力資源服務的需求以及相關人力資源服務下將涉及的總人數。

內部控制程序及企業管治措施

本集團已採納下列內部控制及企業管治措施，以確保人力資源服務框架協議項下本集團與中化方勝關連人士之交易的條款屬公平合理，且不會損害本公司及獨立股東的利益：

- (i) 董事會（包括獨立非執行董事）將負責審閱及評估持續關連交易的人力資源服務框架協議的條款（包括其任何更新），特別是定價原則及年度上限，以確保該等條款對本集團而言屬公平合理，並符合相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；
- (ii) 本公司業務部門將監督歷史交易價格及市場數據的監控、收集及評估，包括但不限於提供類似服務的市場慣例及現行市場費率；
- (iii) 於釐定具體協議項下的費用時，本集團將利用前段所述業務部門收集的市場數據，參考現行市況及慣例，以及本集團就類似交易與獨立第三方簽署的定價及條款，以確保具體協議的條款及條件屬公平合理，且對本集團而言不遜於就可資比較服務從獨立第三方獲得的條款及條件。具體而言，本集團各區域中心的業務部門負責於考慮上述因素後，對本集團就區域內項目應付中化方勝關連人士的費用作初步定價，其後將提交本集團總部作最終審批；
- (iv) 本公司各內部部門（包括但不限於財務部門及法務部門）將定期監察人力資源服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤各具體協議項下的總交易金額，以確保其已遵守所載定價原則及年度上限；
- (v) 獨立非執行董事將對人力資源服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審核，並就該等交易是否按一般商業條款或更佳條款進行及根據規管該等交易的協議按公平合理且符合股東整體利益的條款進行提供年度確認；及
- (vi) 本公司的外聘核數師亦將對人力資源服務框架協議項下的持續關連交易（包括定價政策及年度上限）進行年度審核。

董事會認為，本集團就其與中化方勝關連人士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股東保證，本公司會適當地監管持續關連交易。

訂立人力資源服務框架協議的原因及益處

本公司與中化方勝訂立人力資源服務框架協議，有利於本集團人員的高效管理，提高勞務外包管理實踐的整體效率，優化資源配置，進而提升整體業務戰略發展。中化方勝在勞務外包服務方面具有豐富經驗，具備相關專業能力，能為本集團提供所需服務。此外，中化方勝作為本公司控股股東中化控股的持股公司，能夠了解本集團的經營需要，能與本集團保持有效溝通、為本集團提供更為適配的服務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，人力資源服務框架協議乃於本集團的日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商訂立，而人力資源服務框架協議下交易的條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於崔焱先生為中化控股的僱員，其被視為於人力資源服務框架協議項下的交易中擁有重大利益，並已就批准人力資源服務框架協議下的交易的董事會決議案放棄投票。

本集團及中化方勝之資料

本集團是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商，且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。

中化方勝是一個專業化人力資源綜合服務平臺，業務範圍覆蓋合同能源管理、人力資源服務及企業管理諮詢等領域。於本公告日期，中化方勝分別由北京外企人力資源服務有限公司（最終實益擁有人為國資委）及中化石油銷售有限公司（最終實益擁有人為國資委）持有51%及49%的權益。

上市規則的涵義

中化控股為本公司最終控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股份總數約74.76%，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，中化方勝為中化控股之間接附屬公司中化石油銷售有限公司的30%受控公司，因而中化方勝亦為本公司的關連人士。根據上市規則，人力資源服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於人力資源服務框架協議項下擬進行之持續關連交易年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，人力資源服務框架協議項下擬進行之持續關連交易須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	金茂物業服務發展股份有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：00816）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「人力資源服務 框架協議」	指	本公司與中化方勝於2025年12月22日訂立的人力資源服務框架協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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

「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
「股東」	指	本公司普通股之持有人
「中化方勝」	指	中化方勝能源管理服務有限公司，於中國註冊成立之國有企業
「中化方勝 關連人士」	指	中化方勝及其聯繫人
「中化控股」	指	中國中化控股有限責任公司，一家於中國註冊成立的國有企業，由國資委全資擁有且為本公司的最終控股公司
「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

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12月22日

於本公告日期，執行董事為宋鏐毅先生(主席)、李玉龍先生及趙進龍先生；非執行董事為崔焱先生及喬曉潔女士；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。