

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)

公告

關連交易

科技系統供貨及安裝服務協議

董事會宣佈，於2026年8月4日（交易時段後），金茂璞逸品居（本公司之全資附屬公司，及作為本裝修項目建設方）與北京金茂人居環境（中國金茂之全資附屬公司，及作為本裝修項目分包商）就本裝修項目的科技系統供貨及安裝服務訂立服務協議。據此，金茂璞逸品居將委聘北京金茂人居環境就本裝修項目提供科技系統供貨及安裝服務，暫定服務協議金額為人民幣10,000,000元（含稅），可根據實際情況予以調整（如有），服務協議金額預期不超過人民幣12,000,000元（含稅）。

上市規則的涵義

中國金茂為本公司控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股份總數約67.28%。北京金茂人居環境為中國金茂之全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。根據上市規則，服務協議項下的交易構成本公司之關連交易。

由於服務協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，服務協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

董事會宣佈，於2026年8月4日（交易時段後），金茂璞逸品居（本公司之全資附屬公司，及作為本裝修項目建設方）與北京金茂人居環境（中國金茂之全資附屬公司，及作為本裝修項目分包商）就本裝修項目的科技系統供貨及安裝服務訂立服務協議。據此，金茂璞逸品居將委聘北京金茂人居環境就本裝修項目提供科技系統供貨及安裝服務，暫定服務協議金額為人民幣10,000,000元（含稅），可根據實際情況予以調整（如有），服務協議金額預期不超過人民幣12,000,000元（含稅）。

服務協議的主要條款

日期

2026年8月4日

訂約方

- (i) 金茂璞逸品居（作為建設方）；及
- (ii) 北京金茂人居環境（作為分包商）

服務範圍

本裝修項目為地址於中國河南省鄭州市金水區龍湖街道九如東路如意河東二街鄭州璞雲別院非標準層的裝修工程。金茂璞逸品居作為本裝修項目的建設方，與北京金茂人居環境簽署服務協議。北京金茂人居環境將作為分包商為本裝修項目供應及安裝科技系統相關設備及材料，包括空調水系統、空調風系統及空調配電控制系統的相關設備供應及安裝，並提供相應的方案設計、現場深化設計及系統調試等服務。

根據服務協議，本服務項目計劃完工日期為2027年12月31日。

價格

金茂璞逸品居須就本服務項目向北京金茂人居環境支付的合同總價暫定為人民幣10,000,000元（含稅），可根據實際情況予以調整（如有），合同總價預期不超過人民幣12,000,000元（含稅）（「服務協議金額」）。

定價

服務協議項下的費用按本服務項目涉及物業之套內實際建築面積乘固定單價(「**固定單價**」)計算；如涉及零星訂單，則由雙方另行協商並按當時市場價格據實結算。

因此，服務協議金額乃由金茂璞逸品居與北京金茂人居環境按本服務項目涉及物業之套內實際建築面積乘固定單價計算，並根據雙方對零星訂單的最佳估計得出。固定單價乃由金茂璞逸品居與北京金茂人居環境按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已參考：(i)本服務項目涉及科技系統的規模、規格及技術要求；(ii)本服務項目涉及物業之套內實際建築面積總量；(iii)中國金茂集團其他同類產品及服務所收取之現行費用水平；及(iv)市場上其他供應商就同類產品及服務所收取之現行費用水平。

付款

服務協議金額將由金茂璞逸品居按下列方式以銀行轉賬支付：

- (i) 服務協議金額的30%應於金茂璞逸品居發出採購訂單後，經北京金茂人居環境提交相關付款資料及發票，作為預付款支付；
- (ii) 服務協議金額的30%應於材料交底並完成進場後，經北京金茂人居環境提交相關付款資料及發票後支付；
- (iii) 服務協議金額的20%應於施工完成並經金茂璞逸品居項目師確認後，經北京金茂人居環境提交相關付款資料及發票後支付；
- (iv) 服務協議金額的17%應於竣工驗收備案完成後支付；及
- (v) 服務協議金額餘下的3%作為質量保證金，將於保修期(為期兩年)屆滿後，經金茂璞逸品居確認後無息支付。

訂立服務協議的原因及裨益

金茂璞逸品居與北京金茂人居環境訂立服務協議，有利於本裝修項目科技系統的優質供貨及安裝。北京金茂人居環境於科技系統之設計、供貨及安裝方面擁有豐富經驗及專業能力，能夠按本集團要求及時提供優質服務。本裝修項目所涉及之物業的標準層為精裝修交付。考慮到相關物業的標準層已安裝由北京金茂人居環境提供的科技系統，委聘北京金茂人居環境就本裝修項目提供與標準層一致的科技系統及施工標準方便後期統一調試，亦方便後期本集團為相關物業提供科技系統運維服務。此外，北京金茂人居環境作為中國金茂集團成員，充分了解本集團項目以及本裝修項目之特性及管理要求，能夠與本集團保持有效溝通，為本裝修項目提供更為適配之服務及保障。

董事（包括獨立非執行董事）認為，服務協議乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商訂立，而服務協議的條款及服務協議金額屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於本公司非執行董事崔焱先生及喬曉潔女士為中國金茂的董事或僱員，其被視為於服務協議項下的交易中擁有重大利益，並已就批准服務協議下交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於服務協議項下擬進行的交易中擁有重大利益並須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

中國金茂為本公司控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股份總數約67.28%。北京金茂人居環境為中國金茂之全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。根據上市規則，服務協議項下的交易構成本公司之關連交易。

由於服務協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，服務協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

訂約方的資料

本集團及金茂璞逸品居

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。金茂璞逸品居作為本公司在中國的主要運營全資附屬公司，主要從事室內空間整體解決方案業務，包括室內空間設計與裝修、全屋軟裝配套、傢俱安裝與維修服務、傢俱銷售等。

北京金茂人居環境

北京金茂人居環境作為中國金茂的全資附屬公司，主要從事綠色人居環境科技系統研發與方案設計，工程施工與調試，配套機電建材銷售等。

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，並為中化控股旗下的房地產開發業務平台企業。中國金茂主營業務專注於住宅與綜合物業開發、酒店經營、零售商業、商務租賃、物業服務、建築科技、城市代建及城市更新等領域。中國金茂的股份於聯交所上市（股票代號：00817）。

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：

「北京金茂人居環境」	指	北京金茂人居環境科技有限公司，中國金茂之全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「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（股票代號：00817）
「中國金茂集團」	指	中國金茂及其附屬公司
「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
「關連交易」	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
「固定單價」	指	本公告「定價」一節賦予該詞的涵義
「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
「金茂璞逸品居」	指	金茂璞逸品居(上海)科技有限公司，本公司之全資附屬公司
「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
「服務協議」	指	金茂璞逸品居與北京金茂人居環境訂立的服務協議，據此，北京金茂人居環境為本裝修項目提供科技系統供貨及安裝服務
「服務協議金額」	指	本公告「價格」一節賦予該詞的涵義
「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及中國金茂的最終控股公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「本裝修項目」	指	鄭州璞雲別院非標準層的裝修工程
「本服務項目」	指	如服務協議所訂明，北京金茂人居環境為本裝修項目提供科技系統供貨及安裝服務
「%」	指	百分比

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，2026年8月4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。