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份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。

Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited
北京京城佳業物業股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：2210)

須予披露的交易、主要交易及持續關連交易：建議修訂持續關連交易之年度上限；及重續持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為2023年10月10日的公告(「**2023年公告**」)及本公司日期為2023年11月30日的通函(「**2023年通函**」)，內容有關(其中包括)2024年持續關連交易協議。

考慮到本集團與城建集團及其聯繫人對有關交易的實際需求，於2026年10月29日，董事會審議並通過了建議修訂2024年持續關連交易協議項下若干交易截至2026年12月31日止年度的現有年度上限，包括(i)2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易；(ii)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易；及(iii)2024年工程及用工服務框架協議項下之交易。

此外，由於2024年持續關連交易協議將於2026年12月31日到期(惟2024年車位租售服務框架協議將於2026年12月18日到期)及預期本集團將於2024年持續關連交易協議到期後繼續開展其項下擬進行的持續關連交易，本公司已於2026年10月29日訂立2027年持續關連交易協議以重續協議及其項下有關年度上限。

上市規則的涵義

持續關連交易涵義

於本公告日期，城建集團為本公司的最終控股股東，因而城建集團及其聯繫人根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。森齊綠化及天諾物業為本公司的非全資附屬公司，由於城建集團分別間接擁有彼等股權逾10%，因而森齊綠化及天諾物業根據上市規則第14A.16條為本公司的關連附屬公司。據此，本公司與城建集團、森齊綠化及天諾物業簽署的有關框架協議及其項下的交易構成本公司於上市規則第14A章的持續關連交易。

鑒於(i)2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易（根據上市規則第14A.81條經與2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後）；(ii)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易（根據上市規則第14A.81條經與2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後）；及(iii)2024年工程及用工服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止年度之建議修訂年度上限的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章該等持續關連交易之年度上限修訂將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

鑒於(i)2027年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易；(ii)2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易（根據上市規則第14A.81條經與2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關本集團（天諾物業除外）向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易合併計算後）；(iii)2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易；(iv)2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關本集團（天諾物業除外）向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易（根據上市規則第14A.81條經與2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後）；(v)2027年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；(vi)2027年物業配套服務框架協議項下擬進行的交易；(vii)2027年工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易；及(viii) 2027年車位租售服務框架協議項下擬進行的交易的年度上限的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章該等持續關連交易將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

鑒於2027年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的有關城建集團及其聯繫人向本集團租賃物業的交易的年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章該等持續關連交易將須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

須予公佈的交易涵義

須予披露的交易

鑒於2027年車位租售服務框架協議項下擬進行的有關收購使用權資產的交易的年度上限的最高適用百分比率高於5%但低於25%，有關交易構成上市規則第14章項下的須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定。

主要交易

鑒於2027年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易的年度上限的最高適用百分比率超過25%但低於100%，有關交易構成上市規則第14章項下的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東會，供獨立股東考慮並酌情批准(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議。城建集團及其聯繫人將於臨時股東會上就上述事項之相關議案放棄投票。

本公司將成立全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以審議(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議，並向獨立股東提供意見。浤博資本已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

由於本公司需要更多時間編製及落實將載於通函中的若干資料，一份通函，載有(其中包括)(i)建議修訂2026年度上限的進一步詳情；(ii)訂立非豁免持續關連交易協議的進一步詳情；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件；(iv)獨立董事委員會向獨立股東發出之函件；(v)上市規則項下所需的其他資料；及(vi)臨時股東會通告，預期將於2026年12月11日或之前寄發予股東。

I. 緒言

茲提述2023年公告及2023年通函，內容有關（其中包括）2024年持續關連交易協議。

考慮到本集團與城建集團及其聯繫人對有關交易的實際需求，於2026年10月29日，董事會審議並通過了建議修訂2024年持續關連交易協議項下若干交易截至2026年12月31日止年度的現有年度上限，包括(i)2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易；(ii)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易；及(iii)2024年工程及用工服務框架協議項下之交易。

此外，由於2024年持續關連交易協議將於2026年12月31日到期（惟2024年車位租售服務框架協議將於2026年12月18日到期）及預期本集團將於2024年持續關連交易協議到期後繼續開展其項下擬進行的持續關連交易，本公司已於2026年10月29日訂立2027年持續關連交易協議以重續協議及其項下有關年度上限。

II. 建議修訂持續關連交易之年度上限

本公司預計，截至2026年12月31日止年度，(i)2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易；(ii)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易；及(iii)2024年工程及用工服務框架協議項下之交易的全年交易金額將超過原定年度上限，故本公司擬修訂上述持續關連交易截至2026年12月31日止年度之年度上限。截至本公告日期，上述各框架協議項下持續關連交易之交易金額並未超出截至2026年12月31日止年度之原定年度上限。

A. 2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司(森齊綠化除外))；及

(ii) 森齊綠化(為其本身及代表其附屬公司)

日期： 2023年10月10日

期限： 自2024年1月1日起至2026年12月31日

事項： 森齊綠化同意向本集團提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於諮詢服務、小型綠化工程服務，以及綠化養護服務。

2. 現有年度上限及歷史交易金額

2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		**2025年**		**2026年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團(森齊綠化除外)支付的服務費總額	11,505	5,812	12,655	6,486	13,921	13,241

截至本公告日期，2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下持續關連交易之交易金額並未超出截至2026年12月31日止年度之原定年度上限。

3. 建議修訂年度上限及其釐定基準

根據歷史交易金額及業務發展情況，本公司預計截至2026年12月31日止年度，2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之全年交易金額很可能將超過原定年度上限，故本公司擬將2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議截至2026年12月31日止年度之年度上限由人民幣13,921千元修訂為人民幣45,000千元。

上述建議修訂之年度上限乃經參考森齊綠化向本集團(森齊綠化除外)提供商業運營服務及增值服務的歷史交易金額，以及本集團於2026年對該等服務需求的預期增加而釐定。具體而言，於2026年下半年，森齊綠化預計獲委聘為本集團的28個新項目提供增值服務。因此，預期對森齊綠化將予提供的小型綠化工程服務、綠化養護服務及相關增值服務的需求將相應增加。另外，森齊綠化自2025年起積極推進由單一綠化施工向運維及綜合服務轉型。2026年，森齊綠化承接了大量集團內部的運維服務需求，為本集團的9個新項目提供工程運維服務，佔總體體量的50%，本集團就有關期間應付森齊綠化的交易金額因而預計將超過原定年度上限。

B. 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議

1. 主要條款

訂約方：

(i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司(天諾物業除外))；及

(ii) 天諾物業(為其本身及代表其附屬公司)

日期：2023年10月10日

期限：自2024年1月1日起至2026年12月31日

事項：天諾物業與本集團(天諾物業除外)同意互相提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務以及小型施工、維修及綠化服務。

2. 現有年度上限及歷史交易金額

2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下有關本集團與天諾物業及其附屬公司互相提供商業運營服務及增值服務的交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		**2025年**		**2026年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團(天諾物業除外)						
支付的服務費總額	200	165	240	94	288	0
天諾物業支付的服務費總額	542	218	651	598	781	315

截至本公告日期，2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下持續關連交易之交易金額並未超出截至2026年12月31日止年度之原定年度上限。

3. 建議修訂年度上限及其釐定基準

根據歷史交易金額及業務發展情況，本公司預計截至2026年12月31日止年度，2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下有關本集團(天諾物業除外)向天諾物業提供服務的交易之全年交易金額很可能將超過原定年度上限，故本公司擬將2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下有關本集團(天諾物業除外)向天諾物業提供服務的交易截至2026年12月31日止年度之年度上限由人民幣781千元修訂為人民幣7,500千元。

上述建議修訂之年度上限乃參考本集團(天諾物業除外)向天諾物業提供商業運營服務及增值服務之歷史交易金額，以及天諾物業於2026年對該等服務需求之預期增加而釐定。具體而言，於2026年下半年，本集團已獲聘為天諾物業之18個新項目提供商業運營及增值服務，本集團之業務規模預期將相應擴大。因此，天諾物業對本集團(天諾物業除外)將予提供之商業運營服務及增值服務之需求預期將相應增加。同時因原提供服務僅為本集團(天諾物業除外)為天諾物業提供綠化養護服務，現根據實際情況增加工程運維服務，導致該上限金額增加，天諾物業於相關期間應付本集團(天諾物業除外)之交易金額因而預計將超過原定年度上限。

C. 2024年工程及用工服務框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期： 2023年10月10日

期限： 自2024年1月1日起至2026年12月31日

事項： 城建集團及其聯繫人同意向本集團提供工程及用工服務，包括但不限於(i)工程設計、建設及用工服務(如大型設備或重型機器安裝及置換等)；及(ii)提供設備或機器供本集團使用及運營(如供熱廠)等。

2. 現有年度上限及歷史交易金額

2024年工程及用工服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		2025年		2026年	2026年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團支付的服務費總額	55,000	11,808	57,750	23,793	60,638	11,075

截至本公告日期，2024年工程及用工服務框架協議項下持續關連交易之交易金額並未超出截至2026年12月31日止年度之原定年度上限。

3. 建議修訂年度上限及其釐定基準

根據歷史交易金額及業務發展情況，本公司預計截至2026年12月31日止年度，2024年工程及用工服務框架協議項下之全年交易金額很可能將超過原定年度上限，故本公司擬將2024年工程及用工服務框架協議截至2026年12月31日止年度之年度上限由人民幣60,638千元修訂為人民幣105,000千元。

上述建議修訂之年度上限乃經參考城建集團及其聯繫人向本集團提供工程及用工服務的歷史交易金額，並計及本集團預期於2026年底前新增的工程及用工需求而釐定。具體而言，由於本集團將於2026年底就其承接的兩個項目進行一系列工程改造及維修，預計城建集團及其聯繫人向本集團提供的工程及用工服務會有增加。

III. 重續持續關連交易

由於2024年持續關連交易協議將於2026年12月31日到期(惟2024年車位租售服務框架協議將於2026年12月18日到期)及預期本集團將於2024年持續關連交易協議到期後繼續開展其項下擬進行的持續關連交易，本公司已於2026年10月29日訂立2027年持續關連交易協議以重續協議及其項下有關年度上限。

A. 2027年物業管理服務框架協議

1. 主要條款

訂約方：

(i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期：

2026年10月29日

期限：

自2027年1月1日起至2029年12月31日

事項：

本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務，而該等服務有關(i)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位；及(ii)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業。

定價基準：

根據2027年物業管理服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 物業性質、面積及位置；

(ii) 服務範圍；

(iii) 有關提供物業管理服務的預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；

(iv) 本集團就類似服務向獨立第三方所收取的費用；及

(v) 其他服務提供商就市場上類似物業類型的類似服務所收取的費用。

支付方式： 服務費應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體物業管理服務及／或專項服務協議中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。具體物業管理服務及／或專項服務協議規定的支付方式條款須參考本集團向獨立第三方提供類似服務的支付方式確定，以確保符合市場慣例。

2. 2024年物業管理服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2024年物業管理服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		**2025年**		**2026年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
城建集團及其聯繫人支付的服務費總額	203,719	151,004	234,277	147,959	269,418	68,114

3. 2027年物業管理服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至2029年12月31日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據2027年物業管理服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
城建集團及其聯繫人應付服務費總額	241,729	277,988	319,686

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額，尤其是，於截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限使用率分別達到74.1%和63.2%；

(ii) 截至2026年6月30日，現有項目／服務合同的數目、在管建築面積及條款(包括服務費)等；

(iii) 本集團對於城建集團及其聯繫人開發的物業項目的物業管理服務合同中標率高企，於截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月達到100%，而本集團對於城建集團及其聯繫人所開發的物業項目的物業管理服務合同的留存率亦較高，於截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月為100%；

(iv) 城建集團及其聯繫人開發的住宅及商業物業的估計建築面積(其中本集團已訂約管理分別位於北京市、天津市、上海市的總簽約建築面積1.56百萬平方米的16個未交付項目，且本集團預計可進一步獲委聘為額外項目提供物業管理服務，該等項目預計於2027年至2029年交付)。經參考城建集團及其聯繫人因業務增長及擴張而開發的物業建築面積以及使用的物業單位數目預計增長後對本集團服務的需求預計增加，預計2027至2029年關連方持續開發新項目，預計簽約物業項目13個，約1.31百萬平方米；及

(v) 考慮到本集團發生的運營成本(特別是勞工成本)的增加，預期本集團收取的服務費將會增加。

B. 2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議

1. 主要條款

訂約方：

(i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期：

2026年10月29日

期限：

自2027年1月1日起至2029年12月31日

事項：

本集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；(ii)增值服務，如諮詢服務以及小型施工、維修及綠化服務；及(iii)接受城建集團委託，在具體業務合同約定的權限範圍內，就標的公司的日常生產經營提供託管服務。

定價基準：

根據2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 物業或標的公司性質、規模、面積及位置；

(ii) 服務範圍及管理責任；

(iii) 有關提供商業運營服務及增值服務的預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；

(iv) 本集團就類似服務向獨立第三方所收取的費用；及

(v) 其他服務提供商就市場上類似物業或公司提供類似服務所收取的費用。

支付方式： 服務費應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。具體業務合同規定的支付方式條款須參考本集團向獨立第三方提供類似服務的支付方式確定，以確保符合市場慣例。

2. 2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		**2025年**		**2026年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
城建集團及其聯繫人支付的服務費總額	194,788	169,098	214,267	192,286	235,693	84,411

3. 2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至2029年12月31日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
城建集團及其聯繫人應付服務費總額	289,605	333,046	383,003

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額，尤其是，於截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限使用率分別達到86.8%和89.7%；

(ii) 截至2026年6月30日，現有項目／服務合同的數目、在管建築面積、標的公司數目／規模／複雜程度及條款(包括服務費)等；

(iii) 參照城建集團及其聯繫人擁有、使用或運營的商業及其他物業的數量預期增加，或會需要本集團提供商業運營及管理服務、租戶招攬服務，因此預期城建集團及其聯繫人對本集團服務的需求將會增加；及

(iv) 考慮到本集團發生的運營成本(特別是勞工成本)的增加，預期本集團收取的服務費將會增加。

C. 2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議

1. 主要條款

訂約方：
(i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司(森齊綠化除外))；及

(ii) 森齊綠化(為其本身及代表其附屬公司)

日期：2026年10月29日

期限：自2027年1月1日起至2029年12月31日

事項：森齊綠化同意向本集團提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於諮詢服務、小型綠化工程服務，以及綠化養護服務。

定價基準：本集團(森齊綠化除外)根據2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 物業性質、面積及位置；

(ii) 服務範圍；

(iii) 有關提供商業運營服務及增值服務的預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；

(iv) 森齊綠化就類似服務向獨立第三方所收取的費用；及

(v) 其他服務提供商就市場上類似物業類型的類似服務所收取的費用。

支付方式： 服務費應以經本集團(森齊綠化除外)與森齊綠化公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。具體業務合同規定的支付方式條款須參考森齊綠化向獨立第三方提供類似服務的支付方式確定，以確保符合市場慣例。

2. 2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					**截至6月30日止六個月**
	2024年		**2025年**		**2026年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限[註1]	歷史金額
本集團(森齊綠化除外)支付的服務費總額	11,505	5,812	12,655	6,486	13,921	13,241

註1：本公司擬對2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止年度之年度上限進行修訂，詳情請見本公告「II.建議修訂持續關連交易之年度上限」一節。

3. 2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至2029年12月31日止三個年度各年由本集團(森齊綠化除外)根據2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限:

	截至12月31日止年度		
	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團(森齊綠化除外)應付的服務費總額	57,157	71,852	86,852

於達致上述年度上限時,董事已考慮下列因素:

(i) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額;

(ii) 截至2026年6月30日,森齊綠化與本集團(森齊綠化除外)的現有合同的數量及條款(包括服務費);及

(iii) 考慮到本集團(森齊綠化除外)未來在管建築面積不斷增加,預期對森齊綠化向本集團(森齊綠化除外)提供的綠化及其他增值服務的需求將會增加。

D. 2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議

1. 主要條款

訂約方：

(i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司(天諾物業除外))；及

(ii) 天諾物業(為其本身及代表其附屬公司)

日期：2026年10月29日

期限：自2027年1月1日起至2029年12月31日

事項：本集團(天諾物業除外)同意向天諾物業提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務以及小型施工、維修及綠化服務。

定價基準：天諾物業根據2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議應付予本集團(天諾物業除外)的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 物業性質、面積及位置；

(ii) 服務範圍；

(iii) 有關提供商業運營服務及增值服務的預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；

(iv) 本集團(天諾物業除外)就類似服務向獨立第三方所收取的費用；及

(v) 其他服務提供商就市場上類似物業類型的類似服務所收取的費用。

支付方式： 服務費應以經本集團(天諾物業除外)與天諾物業公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。具體業務合同規定的支付方式條款須參考本集團(天諾物業除外)向獨立第三方提供類似服務的支付方式確定，以確保符合市場慣例。

2. 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		2025年		2026年	2026年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限[註1]	歷史金額
本集團(天諾物業除外)支付的服務費總額	200	165	240	94	288	0
天諾物業支付的服務費總額	542	218	651	598	781	315

註1：本公司擬對2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止年度之年度上限進行修訂，詳情請見本公告「II.建議修訂持續關連交易之年度上限」一節。

3. 2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至2029年12月31日止三個年度各年根據2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
天諾物業應付的服務費總額	12,794	18,960	24,127

於截至2027年、2028年及2029年12月31日止年度，天諾物業將不再根據2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議向本集團(天諾物業除外)提供服務。

於達致上文有關本集團(天諾物業除外)向天諾物業提供的商業運營服務及增值服務的年度上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額；

(ii) 截至2026年6月30日本集團(天諾物業除外)就天諾物業在管物業向天諾物業提供運營管理服務及增值服務(如綠化養護服務、車庫管理服務)的現有合同的數量及條款(包括服務費)；及

(iii) 預期天諾物業對本集團(天諾物業除外)所提供的商業運營服務及增值服務的需求增加，以及天諾物業在管物業類型及面積。

E. 2027年城建集團物業租賃框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期： 2026年10月29日

期限： 自2027年1月1日起至2029年12月31日

事項： (i) 本集團同意向城建集團及其聯繫人租賃若干物業(包括但不限於房屋、寫字樓及停車位)；及

(ii) 城建集團及其聯繫人同意向本集團租賃若干物業(包括但不限於房屋、寫字樓及停車位)。

定價基準： 本集團與城建集團及其聯繫人相互應付的租金將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 物業的位置、質量、面積及地區；

(ii) 本集團或城建集團及其聯繫人(視情況而定)就類似類型物業向獨立第三方收取的租金；及

(iii) 其他獨立第三方就市場類似地區的類似類型物業收取的租金。

支付方式： 租金應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體租賃合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。具體租賃合同規定的支付方式條款須參考本集團或城建集團及其聯繫人(視情況而定)向獨立第三方提供類似服務的支付方式確定，以確保符合市場慣例。

2. 2024年城建集團物業租賃框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2024年城建集團物業租賃框架協議項下之交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		2025年		2026年	2026年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團向城建集團及其聯繫人租賃	180,617	27,544	100,881	3,543	101,134	1,782
－使用權資產	171,250	21,493	91,250	2,933	91,250	646
－租金開支	9,367	6,051	9,631	610	9,884	1,136
城建集團及其聯繫人向本集團租賃	24,000	9,002	28,800	5,524	34,560	769

3. 2027年城建集團物業租賃框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至2029年12月31日止三個年度各年根據2027年城建集團物業租賃框架協議的最高年度金額將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團向城建集團及其聯繫人租賃*註1*	122,241	146,689	176,027
－使用權資產	114,229	137,075	164,490
－租金開支	8,012	9,614	11,537
城建集團及其聯繫人向本集團租賃	4,536	5,040	5,600

註1：根據國際財務報告準則第16號，本集團對2027年城建集團物業租賃框架協議中不同的款項適用不同的會計處理方法。本集團作為承租人的短期租賃與低價值租賃的租金在租賃期限內被確認為租金開支。本集團作為承租人的其他租賃在租賃期開始日被確認為使用權資產。倘有關物業後續專門用於對外經營轉租以賺取租金收益，本集團依據《國際會計準則第40號－投資性房地產》將該使用權資產重分類為投資性房地產；該會計重分類不會改變原有主租賃交易的關連交易屬性，而向外轉租之交易為獨立於2027年城建集團物業租賃框架協議之外的新交易。

於達致有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的上述年度上限時，董事已考慮本集團支付的歷史租金以及本集團未來的估計業務需求。董事亦已計及(i)若干已訂立的租賃協議產生的使用權資產的價值（屬於國際財務報告準則第16號的範圍）以及該等協議於未來三年到期時預期重續；(ii)2027年城建集團物業租賃框架協議項下相關物業的預期租金增量；及(iii)本集團計劃於2027年從城建集團及其聯繫人租賃多項物業以供開展業務。

於達致有關城建集團及其聯繫人向本集團租賃物業的上述年度上限時，董事已考慮(i)城建集團及其聯繫人支付的歷史租金；(ii)城建集團及其聯繫人未來的估計業務需求，包括根據城建集團及其聯繫人的施工現場的營運及管理策略其於未來三年向本集團租賃工人在建築工地居住的箱式房的業務需求；及(iii)市場的預期租金增幅。

F. 2027年物業配套服務框架協議

1. 主要條款

訂約方：

(i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期：

2026年10月29日

期限：

自2027年1月1日起至2029年12月31日

事項：

本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務，包括但不限於(i)餐飲服務；及(ii)供熱服務。

定價基準：

本集團根據2027年物業配套服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 向城建集團及其聯繫人提供服務的規模及其所要求的服務質量；

(ii) 有關本集團提供物業配套服務的其他預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；

(iii) 本集團就類似服務向獨立第三方所收取的費用；及

(iv) 其他服務提供商就市場上類似物業類型的類似服務所收取的費用。

尤其是，本集團就提供供熱服務所收取的服務費應參照相關地方政府制定的能源單價(通常會在其官方網站上公佈)確定。

支付方式：

服務費應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。具體業務合同規定的支付方式條款須參考本集團向獨立第三方提供類似服務的支付方式確定，以確保符合市場慣例。

2. 2024年物業配套服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2024年物業配套服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止三個年度之現有年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		2025年		2026年	2026年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
城建集團及其聯繫人支付的服務費總額	34,489	14,937	37,938	20,607	41,732	6,398

3. 2027年物業配套服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至2029年12月31日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據2027年物業配套服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027年	2028年	2029年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
城建集團及其聯繫人應付的服務費總額	26,851	29,537	32,490

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額；

(ii) 截至2026年6月30日本集團向城建集團及其聯繫人提供供熱服務的現有合同，以及城建集團及其聯繫人於未來數年因其業務擴張而對供熱服務的需求的預期增加，當中已考慮(其中包括)未來數年能源單價的估計增幅；及

(iii) 截至2026年6月30日本集團向城建集團及其聯繫人提供餐飲服務的現有合同，以及城建集團及其聯繫人未來數年對其施工現場餐飲服務需求的預期增加，以及該等服務的相關成本及市場價格的預期增加，其中包括本集團提供餐飲服務時的勞工成本及物料成本的估計增幅。

G. 2027年工程及用工服務框架協議

1. 主要條款

訂約方：

(i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期：

2026年10月29日

期限：

自2027年1月1日起至2029年12月31日

事項：

城建集團及其聯繫人同意向本集團提供工程及用工服務，包括但不限於(i)工程設計、建設及用工服務(如大型設備或重型機器安裝及置換等)；及(ii)提供設備或機器供本集團使用及運營(如供熱廠)等。

定價基準：

本集團根據2027年工程及用工服務框架協議應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 服務性質及範圍；及

(ii) 於提供同類規模服務所在地區由最少兩名獨立第三方在正常貿易狀況下所收取或所報費用。

支付方式：

服務費應以經城建集團及其聯繫人與本集團公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。具體業務合同規定的支付方式條款須參考城建集團及其聯繫人向獨立第三方提供類似服務的支付方式確定，以確保符合市場慣例。

2. 2024年工程及用工服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年12月31日止年度之年度上限以及截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月
	2024年		2025年		2026年	2026年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限[註1]	歷史金額
本集團支付的服務費總額	55,000	11,808	57,750	23,793	60,638	11,075

註1：本公司擬對2024年工程及用工服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止年度之年度上限進行修訂，詳情請見本公告「II.建議修訂持續關連交易之年度上限」一節。

3. 2027年工程及用工服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至2029年12月31日止三個年度各年由本集團根據2027年工程及用工服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027年	2028年	2029年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團應付的服務費總額	216,209	227,019	238,370

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 由本集團支付的歷史交易金額；

(ii) 本集團就提供供熱服務業務所需，並將由城建集團及其聯繫人提供的供熱設備安裝及更換而對工程及用工服務的需求預期將會增加；

(iii) 本集團管理的物業項目工程改造及維修維護將由城建集團及其聯繫人提供工程設計、建設及用工服務的需求預期將會增加；及

(iv) 城建集團及其聯繫人產生的運營成本(尤其是勞工成本)預期將會增加。

H. 2027年車位租售服務框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期： 2026年10月29日

期限： 自2026年12月19日起至2029年12月18日

事項： 本集團同意通過採用底價租售及／或收購使用權的模式，向城建集團及其聯繫人提供車位銷售及／或租賃的協助服務。本集團將與城建集團及其聯繫人簽訂具體合同以具體商定雙方合作的具體項目及其中涉及的車位(「**目標車位**」)數量等。

定價基準： 根據2027年車位租售服務框架協議應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) (模式一)就底價租售模式而言，目標車位的約定銷售／租賃價格(「**約定價格**」)應參照雙方聘請的獨立評估師對目標車位進行評估的評估值及周邊臨近可比項目過去12個月的價格確定，而底價原則上不得超過約定價格的80%，服務費為約定價格超出底價的部份；及

(ii) (模式二)就收購使用權模式而言，目標車位使用權的轉讓價應參照雙方聘請的獨立評估師對使用權進行評估的評估值確定，且無論如何對本集團而言不得遜於獨立第三方賣方就類似交易所提供者，服務費為銷售所得款項超出轉讓價的部份。

支付方式： 2027年車位租售服務框架協議項下的款項應以經城建集團及其聯繫人與本集團公平協商並於另行簽訂的具體合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。

於模式一下，買方／承租人應將約定價格支付至城建集團及其聯繫人的指定賬戶，該等款項超出底價的部份將作為服務費按月或按季度向本集團結算，於次月或下一季度15日前結算；

於模式二下，使用權轉讓價應由本集團一次性或分期支付，車位銷售所得款項可用於抵扣轉讓價，累計銷售所得款項超出轉讓價的部份歸本集團所有，作為服務費。具體合同規定的支付方式條款須參考與獨立第三方進行類似交易的支付方式確定，以確保符合市場慣例。

2. 2024年車位租售服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

自2023年12月19日至2023年12月31日止期間、截至2025年12月31日止兩個年度以及自2026年1月1日至2026年12月18日止期間的年度上限以及自2023年12月19日至2023年12月31日止期間、截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	自2023年12月19日至2023年12月31日		**截至12月31日止年度2024年**		**截至12月31日止年度2025年**		**自2026年1月1日至2026年12月18日**	**截至6月30日止六個月2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
模式一：底價租售								
－保證金(於有關期間之任何時點本集團向城建集團及其聯繫人支付的保證金的最高結餘)	26,360	19,270	59,765	0	67,325	0	67,920	0
－服務費用	0	0	18,640	0	34,640	0	25,600	0
模式二：收購使用權								
－車位使用權轉讓價	126,169	126,169	20,000	7,581	20,000	11,857	20,000	0
－服務費用	23,456	12,945	31,366	1,794	12,298	1,208	9,932	2,349

3. 2027年車位租售服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計自2026年12月19日至2026年12月31日止期間、截至2028年12月31日止兩個年度及自2029年1月1日至2029年12月18日止期間根據2027年車位租售服務框架協議的最高年度金額將不會超過下列所載年度上限：

	自2026年12月19日至2026年12月31日	**截至2027年12月31日止年度**	**截至2028年12月31日止年度**	**自2029年1月1日至2029年12月18日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
模式一：底價租售				
－保證金(於有關期間之任何時點本集團向城建集團及其聯繫人支付的保證金的最高結餘)	4,200	4,200	0	0
－服務費用	0	6,000	3,000	0
模式二：收購使用權				
－車位使用權轉讓價	0	20,000	20,000	20,000
－服務費用	0	9,900	9,900	9,900

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 本集團目前可知正在與城建集團及其聯繫人商議的車位銷售／租賃項目(「**潛在項目**」)數目和整體情況(包括相關項目車位歷史銷售及周邊臨近可比均價範圍)。其中，就前述潛在項目，模式一項下業務將不再新增，惟已訂立合同於其存續期內仍將按其約定持續產生服務性收費；模式二項下業務將繼續執行，並持續產生服務性收費。

(ii) 本集團可分配予該業務的資源、可承接服務需求的能力以及穩步持續的業務發展戰略；

(iii) 在2027年車位租售服務框架協議項下的底價租售模式中，本集團與城建集團及其聯繫人確定的底價標準(即原則上該底價不得超過雙方協商制定的約定價格的80%)以及保證金的確定標準及支付及退還條款；

(iv) 在2027年車位租售服務框架協議項下的收購使用權模式中，本集團與城建集團及其聯繫人確定的車位使用權轉讓價款的一般商業標準；及

(v) 本集團就潛在項目編製的內部銷售計劃及預測。

IV. 上述交易的理由及裨益

鑒於本集團與城建集團、森齊綠化和天諾物業的長期關係，本公司認為，訂立日常性持續關連交易的協議及繼續進行日常性持續關連交易符合本公司的利益，具體而言：

(i) 通過2027年物業管理服務框架協議和2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，本集團能夠通過主營業務獲得收益，且城建集團及其聯繫人各業務板塊的穩健發展將使本集團為其提供的物業管理服務、商業運營服務及增值服務帶來新商機，該等服務為本集團收入的重要組成部份；

(ii) 通過2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議、2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，本集團能向天諾物業提供並從森齊綠化及其附屬公司處獲得及時、穩定、專業的商業運營服務及增值服務；

(iii) 通過2027年城建集團物業租賃框架協議，本集團可減少尋找合適物業的成本，擴大資產運營業務，同時避免產生搬遷成本，從而確保本集團工作環境穩定。此外，向城建集團及其聯繫人提供租用物業，也可獲得租金收益，並進一步擴大本集團的業務規模；

(iv) 通過2027年物業配套服務框架協議，本集團可通過向城建集團及其聯繫人提供餐飲、供熱等配套服務，進一步獲得額外收益；

(v) 通過2027年工程及用工服務框架協議，本集團可從城建集團及其聯繫人處獲得及時、穩定、專業的工程及用工服務，有助於本集團的業務發展；及

(vi) 通過2027年車位租售服務框架協議，本集團能夠開拓多種模式下的車位租售服務業務，進一步擴大本集團的業務規模。

有鑒於以上，且根據歷史交易金額及當前趨勢，本集團估計截至2026年12月31日止財政年度若干持續關連交易的全年交易金額可能會超過現有協議年度上限，本集團通過修訂年度上限可滿足業務需求，從而促進本集團的發展，增加本集團的收入。詳情請見本公告「II.建議修訂持續關連交易之年度上限」一節。

V. 董事會意見

鑒於上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，2027年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的有關城建集團及其聯繫人向本集團租賃物業的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，有關條款及建議上限亦屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益；董事(獨立非執行董事除外，彼等將在考慮獨立財務顧問的建議後發表意見)認為(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)非豁免持續關連交易協議的條款乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，有關條款及建議上限亦屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

概無董事於上述各協議及其項下之持續關連交易中擁有任何重大權益。然而，楊軍董事、蔣鑫董事、毛磊董事及李作揚董事各自於城建集團或其聯繫人中任職，彼等已就有關上述持續關連交易的董事會決議案放棄投票。

VI. 上市規則的涵義

持續關連交易涵義

於本公告日期，城建集團為本公司的最終控股股東，因而城建集團及其聯繫人根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。森齊綠化及天諾物業為本公司的非全資附屬公司，由於城建集團分別間接擁有彼等股權逾10%，因而森齊綠化及天諾物業根據上市規則第14A.16條為本公司的關連附屬公司。據此，本公司與城建集團、森齊綠化及天諾物業簽署的有關框架協議及其項下的交易構成本公司於上市規則第14A章的持續關連交易。

鑒於(i)2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易(根據上市規則第14A.81條經與2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後)；(ii) 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易(根據上市規則第14A.81條經與2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後)；及(iii)2024年工程及用工服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止年度之建議修訂年度上限的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章該等持續關連交易之年度上限修訂將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

鑒於(i)2027年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易；(ii)2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易(根據上市規則第14A.81條經與2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關本集團(天諾物業除外)向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易合併計算後)；(iii) 2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易；(iv) 2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關本集團(天諾物業除外)向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易(根據上市規則第14A.81條經與2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後)；(v)2027年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；(vi)2027年物業配套服務框架協議項下擬進行的交易；(vii)2027年工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易；及(viii)2027年車位租售服務框架協議項下擬進行的交易的年度上限的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章該等持續關連交易將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

鑒於2027年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的有關城建集團及其聯繫人向本集團租賃物業的交易的年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章該等持續關連交易將須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

須予公佈的交易涵義

須予披露的交易

鑒於2027年車位租售服務框架協議項下擬進行的有關收購使用權資產的交易的年度上限的最高適用百分比率高於5%但低於25%，有關交易構成上市規則第14章項下的須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定。

主要交易

鑒於2027年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易的年度上限的最高適用百分比率超過25%但低於100%，有關交易構成上市規則第14章項下的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

VII. 內部控制措施

本公司已採取一套有效的內部控制措施對本公司的持續關連交易進行監控。在訂立具體協議前，本公司的授權部門將審閱及評估具體交易條款和條件，以確保與有關持續關連交易框架協議的一致性並參考現時市場狀況及獨立第三方當時在正常交易情況下就提供可比規模相似服務的報價。本公司財務部每個月對本公司的持續關連交易進展情況進行跟蹤、監控、核查。同時，董事會審計委員會持續對持續關連交易進行嚴格審核，保證持續關連交易有關內部控制措施的完整性和有效性。董事會認為上述本公司採納的持續關連交易內控程序及企業管治措施乃屬恰當，且上述程序及措施能夠給予股東充分保證該等持續關連交易將由本公司適當監督。

VIII. 有關訂約方的資料

A. 有關本集團的資料

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所上市（股份代號：2210）。本集團主要在中國提供物業管理及相關服務，擁有三項主要業務板塊，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

B. 有關城建集團的資料

於本公告日期，城建集團為本公司的最終控股股東，其直接及間接持有本公司74.15%的已發行股份，其中，城建集團直接持有本公司26.44%的股份，並通過城建發展及住總集團（均為城建集團的附屬公司）分別間接持有本公司33.47%及14.24%的股份。城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業，主要從事授權進行國有資產經營管理、承擔各類型工業、能源、交通、民用、市政工程建設項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發以及其他業務。

C. 有關森齊綠化的資料

森齊綠化為本公司的非全資附屬公司，其由北宇物業（本公司的全資附屬公司）、天諾物業（本公司的非全資附屬公司）及北京衡其投資管理有限責任公司（城建集團的全資附屬公司）分別擁有80%、4%及16%。由於城建集團（本公司的控股股東之一）間接擁有森齊綠化股權逾10%，因而森齊綠化根據上市規則第14A.16條為本公司的關連附屬公司。森齊綠化的主營業務為綠化養護及綠植租擺。

D. 有關天諾物業的資料

天諾物業為本公司的非全資附屬公司，其由北宇物業(本公司的全資附屬公司)及北京住總房地產開發有限責任公司(城建集團的非全資附屬公司)分別擁有50%及50%。由於城建集團(本公司的控股股東之一)間接擁有天諾物業股權逾10%，因而天諾物業根據上市規則第14A.16條為本公司的關連附屬公司。天諾物業的主營業務為全委物業服務。

IX. 一般事項

本公司將召開臨時股東會，供獨立股東考慮並酌情批准(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議。城建集團及其聯繫人將於臨時股東會上就上述事項之相關議案放棄投票。

本公司將成立全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以審議(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議，並向獨立股東提供意見。浤博資本已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

由於本公司需要更多時間編製及落實將載於通函中的若干資料，一份通函，載有(其中包括)(i)建議修訂2026年度上限的進一步詳情；(ii)訂立非豁免持續關連交易協議的進一步詳情；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件；(iv)獨立董事委員會向獨立股東發出之函件；(v)上市規則項下所需的其他資料；及(vi)臨時股東會通告，預期將於2026年12月11日或之前寄發予股東。

X. 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：

詞彙		涵義
「2024年持續關連交易協議」	指	(1)2024年物業管理服務框架協議；(2)2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議；(3)2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議；(4)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議；(5)2024年城建集團物業租賃框架協議；(6)2024年物業配套服務框架協議；(7)2024年工程及用工服務框架協議；及(8)2024年車位租售服務框架協議，詳情請參見2023年公告

「2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2023年10月10日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日
「2024年城建集團物業租賃框架協議」	指	本公司與城建集團於2023年10月10日訂立的物業租賃框架協議，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日
「2024年工程及用工服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2023年10月10日訂立的工程及用工服務框架協議，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日
「2024年物業配套服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2023年10月10日訂立的物業配套服務框架協議，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日
「2024年物業管理服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2023年10月10日訂立的物業管理服務框架協議，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日
「2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與森齊綠化於2023年10月10日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日
「2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與天諾物業於2023年10月10日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日
「2024年車位租售服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2023年10月10日訂立的車位租售服務框架協議，期限由2023年12月19日起至2026年12月18日

「2027年持續關連交易協議」	指	(1)2027年物業管理服務框架協議；(2)2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議；(3)2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議；(4)2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議；(5)2027年城建集團物業租賃框架協議；(6)2027年物業配套服務框架協議；(7)2027年工程及用工服務框架協議；及(8)2027年車位租售服務框架協議
「2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2026年10月29日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由2027年1月1日起至2029年12月31日
「2027年城建集團物業租賃框架協議」	指	本公司與城建集團於2026年10月29日訂立的物業租賃框架協議，期限由2027年1月1日起至2029年12月31日
「2027年工程及用工服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2026年10月29日訂立的工程及用工服務框架協議，期限由2027年1月1日起至2029年12月31日
「2027年物業配套服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2026年10月29日訂立的物業配套服務框架協議，期限由2027年1月1日起至2029年12月31日
「2027年物業管理服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2026年10月29日訂立的物業管理服務框架協議，期限由2027年1月1日起至2029年12月31日
「2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與森齊綠化於2026年10月29日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由2027年1月1日起至2029年12月31日
「2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與天諾物業於2026年10月29日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由2027年1月1日起至2029年12月31日

「2027年車位租售服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2026年10月29日訂立的車位租售服務框架協議，期限由2026年12月19日起至2029年12月18日
「2023年公告」	指	本公司日期為2023年10月10日的公告
「2023年通函」	指	本公司日期為2023年11月30日的通函
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北宇物業」	指	北京住總北宇物業服務有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「住總集團」	指	北京住總集團有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的控股股東
「城建集團」	指	北京城建集團有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的控股股東，於本公告日期直接及間接持有本公司已發行總股本約74.15%的股份
「城建發展」	指	北京城建投資發展股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代碼：600266)，並為本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，為本公告之目的，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣地區
「本公司」	指	北京京城佳業物業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購和繳足
「臨時股東會」	指	本公司將予召開及舉行的臨時股東會，以考慮及酌情批准(其中包括)有關(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議的議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份於香港聯交所上市及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	指	就(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事(即程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生)
「獨立財務顧問」或「浤博資本」	指	浤博資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第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，就(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於臨時股東會上就批准(i)建議修訂2026年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議放棄投票之股東(即除城建集團及其聯繫人外的股東)

「獨立第三方」	指	就董事在作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士的任何實體或人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「非豁免持續關連交易協議」	指	(1)2027年物業管理服務框架協議；(2)2027年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議；(3)2027年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議；(4)2027年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議；(5)2027年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；(6)2027年物業配套服務框架協議；(7)2027年工程及用工服務框架協議；及(8)2027年車位租售服務框架協議；根據上市規則第14A章該等協議項下持續關連交易應遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定
「建議修訂2026年度上限」	指	(i)2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易；(ii)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易；及(iii)2024年工程及用工服務框架協議項下之交易截至2026年12月31日止年度上限之建議修訂，根據上市規則第14A章該等修訂應遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「森齊綠化」	指	北京森齊綠化工程有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「標的公司」	指	城建集團直接或間接持有股權、有權依法委託經營管理，且由具體業務合同確定的企業
「天諾物業」	指	北京天諾物業管理有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
北京京城佳業物業股份有限公司
主席
張偉澤

中國• 北京
2026年10月29日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事張偉澤先生、楊軍先生及羅周先生，非執行董事蔣鑫女士、毛磊先生及李作揚先生，獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。