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)

有關
重續現有框架協議
及訂立新框架協議
之
主要交易及持續關連交易
及
修訂人力資源服務框架協議項下的年度上限

I. 重續現有框架協議

茲提述本公司日期為2022年11月16日、2022年11月18日、2023年10月26日及2024年8月8日的公告，以及本公司日期為2023年11月30日及2024年9月13日的通函，內容有關(其中包括)現有框架協議項下擬定之本集團與金茂關連人士及中化財務之間的持續關連交易。

由於現有框架協議的期限將於2026年12月31日屆滿，且本集團擬於該日期後繼續訂立類似性質的交易，本公司於2026年11月11日分別與金茂關連人士及中化財務訂立經重續框架協議，期限自2027年1月1日起至2029年12月31日止。經重續框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

II. 訂立新框架協議

於2026年11月11日，本公司與中國金茂訂立物業租賃框架協議，據此，本集團(作為承租人)將租賃金茂關連人士(作為出租人)擁有的物業(包括辦公場所及公寓)供本集團自用(例如辦公室及員工宿舍)，期限自2026年11月11日起至2028年12月31日止。

於2026年11月11日，本公司與中國金茂亦訂立委託服務框架協議，據此，本集團成員公司可根據委託服務框架協議的條款及條件，於需要時委聘金茂關連人士作為服務提供商，以提供科技系統供應及安裝工程、室內裝修工程、維修及翻新服務以及相關設備的供應及安裝，以及其他服務，期限自2027年1月1日起至2029年12月31日止。

III. 修訂人力資源服務框架協議項下的年度上限

茲提述本公司日期為2025年12月22日的公告，內容有關本公司與中化方勝訂立的人力資源服務框架協議，據此，本集團將於其認為必要時使用中化方勝關連人士提供的人力資源服務，期限截至2027年12月31日止。

董事會預計，本集團根據人力資源服務框架協議應付人力資源服務費的現有年度上限將不足以滿足截至2026年及2027年12月31日止兩個年度各年的需求。因此，董事會決議將截至2026年及2027年12月31日止兩個年度的年度上限分別由人民幣35.5百萬元及人民幣35.8百萬元修訂為人民幣48.0百萬元及人民幣80.0百萬元。除修訂前述年度上限外，人力資源服務框架協議的所有條款及條件將維持不變。

上市規則之涵義

持續關連交易之涵義

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%，因此為本公司的關連人士。中化控股為本公司的最終控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股份總數約74.76%，因而為本公司的關連人士。於本公告日期，中化財務由中化控股持有37%的權益，並由中化控股的間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務亦為本公司的關連人士。於本公告日期，中化方勝為中化石油(中化控股的間接附屬公司)的30%受控公司，因而亦為本公司的關連人士。

因此，各經重續框架協議、新框架協議及人力資源服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

非豁免交易

鑒於各經重續框架協議及新框架協議(物業租賃框架協議除外)項下的年度上限的最高適用百分比率超過5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定。

就委託服務框架協議而言，由於其與金茂璞逸品居(本公司全資附屬公司)與北京金茂人居環境(中國金茂全資附屬公司)於2026年8月4日訂立的先前服務協議性質相似，且於12個月期間內訂立，故根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，委託服務框架協議項下擬進行之交易應與先前服務協議項下擬進行之交易合併計算。有關先前服務協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年8月4日的公告。由於委託服務框架協議的最高適用百分比率(按合併或單獨基準計算)超過5%，故委託服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定。

全面豁免交易

就根據新金融服務框架協議提供的金融服務(不包括構成上市規則第14A章項下非豁免交易及上市規則第14章項下主要交易的存款服務)而言:(i)新金融服務框架協議項下的貸款服務(不包括委託貸款)及非融資性擔保服務獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定,原因為提供該等服務構成本集團從一名關連人士獲得的財務資助,而該項財務資助將根據上市規則第14A.90條按一般商業條款或更佳條款提供,且就貸款服務而言,將不會以本集團任何資產作抵押,就擔保服務而言,將毋須本集團提供反擔保或其他擔保;及(ii)新金融服務框架協議項下的所有其他金融服務(除存款服務外)獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定,原因為該等服務將按一般商業條款或更佳條款提供,且本公司預計就該等服務應付予中化財務的每年費用及收費總額將不超過上市規則第14A.76(1)(a)條所述0.1%的最低限額。

部分豁免交易

鑒於物業租賃框架協議項下的物業租賃年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%,其項下擬進行之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,惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於經修訂人力資源年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%,因此修訂人力資源服務框架協議項下的年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定,但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

須予公佈的交易之涵義

鑒於新物業代理服務框架協議項下押金以及新金融服務框架協議項下建議每日最高存款餘額的最高適用百分比率分別超過25%,新物業代理服務框架協議項下支付押金及新金融服務框架協議項下的存款服務亦構成本公司的主要交易,並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，就經重續框架協議及新框架協議(物業租賃框架協議除外)項下擬進行之交易尋求獨立股東的批准。獨立董事委員會已獲成立，以就該等框架協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司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。

一份載有(其中包括)經重續框架協議及新框架協議(物業租賃框架協議除外)之詳情、獨立董事委員會推薦建議函件、獨立財務顧問意見函件及召開股東特別大會通告之通函將寄發予本公司股東。由於本公司需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料，本公司將於2026年12月9日或之前向股東寄發通函。

I. 重續現有持續關連交易

(A) 重續與中國金茂之現有持續關連交易

茲提述本公司日期為2023年10月26日的公告以及本公司日期為2023年11月30日的通函，內容有關(其中包括)與中國金茂的現有框架協議項下擬定之本集團與金茂關連人士之間的持續關連交易。

由於與中國金茂的現有框架協議的期限將於2026年12月31日屆滿，且本集團擬於該日期後繼續訂立類似性質的交易，本公司於2026年11月11日訂立與中國金茂的經重續框架協議，期限自2027年1月1日起至2029年12月31日止。與中國金茂的經重續框架協議的大部分條款與與中國金茂的現有框架協議的條款大致相同。

(I) 新物業管理服務框架協議項下之持續關連交易

日期

2026年11月11日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 中國金茂

交易性質

根據新物業管理服務框架協議，本公司(為其本身及代表本集團)同意提供(a)就金茂關連人士開發的已出售但尚未交付予該等物業單位買家的物業單位及金茂關連人士擁有、使用或經營的物業向金茂關連人士提供的物業管理服務，如房屋及配套的設施設備和相關場地的維修、養護、管理，對相關區域內的環境衛生、公共秩序管理及服務，能源運維服務；及(b)向已通過兑換從中國金茂制定的獎勵計劃賺取的獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的有關服務(「**物業管理服務**」)。

對於第(b)項物業管理服務，中國金茂制定了一項獎勵計劃，據此，金茂集團的客戶可就在與金茂集團的交易中的消費(如購買金茂集團開發的物業及預訂金茂集團擁有的酒店客房)賺取獎勵積分，並兑換獎勵積分以支付其全部或部分選定產品或服務的費用，其中可能包括應付本集團的物業管理費。對於業主及住戶就本集團將提供的物業管理服務而將通過兑換獎勵積分支付的費用，中國金茂或其指定附屬公司將以現金方式向本集團償付該等物業管理費的等值金額。

定價

金茂關連人士就新物業管理服務框架協議項下的物業管理服務應向本集團支付的費用將參考以下因素按公平原則釐定：

(a) 相關物業的規模及位置；

(b) 物業管理服務範圍及標準；

(c) 本集團提供物業管理服務的預期運營成本(其中包括人工成本、材料成本及行政成本)；及

(d) 其他物業管理服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用，該等資料乃於本集團價格研究過程中透過(其中包括)業內信息交流、本集團招聘自其他物業管理服務提供商的行業人才、就可資比較服務向第三方物業管理服務提供商作出的查詢，及／或其他上市公司及私人公司披露的公開資料(例如網站、年報、通函及公告)收集。本集團向金茂關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用(僅於該物業所在的中國省份及／或城市有此規定時適用)，該等標準費用大部分由相關市發展和改革委員會指定，適用於相關省份或城市(視情況而定)的所有物業管理服務提供商，並根據(其中包括)物業類型及服務水平按不同級別定價；且本集團向金茂關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似物業管理服務類型及範圍向獨立客戶提供的條款，以使金茂關連人士應向本集團支付的每平方米費用將不低於獨立客戶就本集團提供的相同類型及範圍的物業管理服務支付的每平方米費用。

對於將向通過兑換獎勵積分向本集團支付物業管理費的業主及住戶提供的服務，金茂集團將按等額基準以現金向本集團償付該等物業管理費的等值金額。

付款

本集團相關成員公司須根據新物業管理服務框架協議就提供物業管理服務的各項交易與金茂關連人士相關成員公司訂立具體協議。根據新物業管理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

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新物業管理服務框架協議將於2027年1月1日起生效並於2029年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(包括中華人民共和國民法典)的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，現有物業管理服務框架協議項下擬進行之交易的現有年度上限如下：

	截至2024年12月31日止年度 *人民幣千元*	**截至2025年12月31日止年度** *人民幣千元*	**截至2026年12月31日止年度** *人民幣千元*
本集團就提供物業管理服務收取的最高年度費用總額	280,000	320,000	350,000

歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月，本集團就提供物業管理服務向金茂關連人士收取的交易總額如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就提供物業管理服務所收取的費用金額	179,999	188,213	126,175

就現有物業管理服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2024年及2025年12月31日止年度的實際交易金額未超過相關披露所載各自的現有年度上限，且本公司預期於股東特別大會召開之日，截至2026年12月31日止年度的現有年度上限將不會被超過。

截至2024年及2025年12月31日止年度的年度上限使用率相對較低，主要是由於該期間內金茂關連人士堅持「盤活存量、做優增量」的經營策略，簽約銷售額2024年度企穩回升、2025年度逆勢增長，物業空置率低於預期，因而就空置物業從金茂關連人士收取的物業管理服務費較低所致。截至2026年12月31日止年度的年度上限於截至2026年6月30日止六個月使用率相對較低，主要反映了本集團的年度模式，即上半年本集團就提供物業管理服務收取的費用金額低於下半年，乃由於(其中包括)物業管理服務費用的結算日期通常在年底，以及本集團在交付物業管理服務過程中產生且由金茂關連人士償付的公用事業費用通常在冬季較高。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度，就物業管理服務本集團應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	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*
本集團就提供物業管理服務收取的最高年度費用總額	350,000	380,000	400,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(a) 有關物業管理服務的歷史交易金額，以及截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月交易金額的增長趨勢與本集團的業務擴展一致；

(b) 截至2026年6月30日，本集團為金茂關連人士336個物業項目(包括住宅、寫字樓及商業廣場)提供物業管理服務，涉及總建築面積約為52.6百萬平方米。本集團根據與金茂關連人士就提供物業管理服務簽訂的現有合約將於截至2029年12月31日止三個年度各年確認來自金茂關連人士的估計收入介乎人民幣259.6百萬元至人民幣297.7百萬元之間；

(c) 經考慮截至2025年12月31日金茂關連人士持有的二級物業開發項目未銷售面積為約24.5百萬平方米(誠如中國金茂於截至2025年12月31日止年度的年度報告所披露)，以及金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備及其業務計劃後，預計金茂關連人士於截至2027年12月31日止年度將向本集團授予合共約60個新物業管理項目、增加建築面積約3.5百萬平方米，並預計截至2028年及2029年12月31日止兩個年度保持相似的增長規模。就新物業管理項目，本集團將於截至2029年12月31日止三個年度各年確認來自金茂關連人士的估計收入介乎人民幣43.1百萬元至人民幣49.4百萬元之間；

(d) 物業管理服務範圍包括向已通過兑換從中國金茂推出的獎勵計劃賺取的獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的有關服務。於估計金茂關連人士就向業主及住戶提供服務將予支付的有關費用金額時，本集團已參考截至2026年6月30日止六個月向獨立第三方提供物業管理服務產生的收入約人民幣1,222.2百萬元，並經考慮根據獎勵計劃的歷史補償金額，假設獨立第三方於截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度應付的物業管理費約0.4%將由金茂集團根據獎勵計劃償付。本公司目前預期，金茂集團根據獎勵計劃將於截至2029年12月31日止三個年度各年償付的金額介乎人民幣14.1百萬元至人民幣15.6百萬元之間，將不會超過截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度的年度上限的5%；

(e) 本集團將收取的估計管理費，此乃參考截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月收取的管理費以及同類物業類似服務的當時市價而計算；及

(f) 10%的合理緩衝，為滿足金茂關連人士對物業管理服務的任何額外需求、通脹及匯率波動而釐定，並總體假設於預測期間市場狀況、經營及營商環境或政府政策不會出現任何不利變動或中斷而可能對本集團及金茂關連人士業務造成重大影響。

(II) 新案場服務框架協議項下之持續關連交易

日期

2026年11月11日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 中國金茂

交易性質

根據新案場服務框架協議，本公司(為其本身及代表本集團)同意協助金茂關連人士於售樓處及樣板間開展銷售和營銷活動(「**案場服務**」)。

定價

金茂關連人士就新案場服務框架協議項下的案場服務應向本集團支付的費用將參考以下因素按公平原則釐定：

(a) 相關物業的規模及位置；

(b) 案場服務範圍；

(c) 本集團提供案場服務的預期運營成本(其中包括人工成本、材料成本及行政成本)；及

(d) 其他服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用，該等資料乃於本集團價格研究過程中透過(其中包括)業內信息交流、本集團招聘自其他案場服務提供商的行業人才、就可資比較服務向第三方案場服務提供商作出的查詢，及／或其他上市公司及私人公司披露的公開資料(例如網站、年報、通函及公告)收集。本集團向金茂關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似案場服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

付款

本集團相關成員公司須根據新案場服務框架協議就提供案場服務的各項交易與金茂關連人士相關成員公司訂立具體協議。根據新案場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

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新案場服務框架協議將於2027年1月1日起生效並於2029年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(包括中華人民共和國民法典)的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，現有案場服務框架協議項下擬進行之交易的現有年度上限如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年12月31日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就提供案場服務收取的最高年度費用總額	200,000	240,000	270,000

歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月，本集團向金茂關連人士提供案場服務收取的交易總額如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就提供案場服務收取的費用金額	115,742	147,115	64,189

就現有案場服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2024年及2025年12月31日止年度的實際交易金額未超過相關披露所載各自的現有年度上限，且本公司預期於股東特別大會召開之日，截至2026年12月31日止年度的現有年度上限將不會被超過。

截至2024年及2025年12月31日止年度的年度上限使用率相對較低，以及截至2026年12月31日止年度的年度上限於截至2026年6月30日止六個月使用率相對較低，主要是由於於上述期間內，中國房地產處於深度築底調整週期，市場整體需求偏弱，金茂關連人士對案場服務需求低於預期，服務費低於預期所致。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度，就案場服務本集團應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	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*
本集團就提供案場服務收取的最高年度費用總額	200,000	200,000	200,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(a) 歷史交易金額；

(b) 根據近期出台的相關政策，未來中國房地產開發市場將逐步過渡至「現房銷售」，金茂關連人士將加強現房的銷售和營銷力度，預計金茂關連人士於截至2029年12月31日止三個年度的銷售活動以及案場服務需求將增加。截至2029年12月31日止三個年度各年，預計本集團獲金茂關連人士委聘提供案場服務的項目數目將分別為80、80及80個，各項目的合約金額介乎人民幣50千元至人民幣6百萬元之間，其中包括(i)根據現有已簽訂合約，本集團已獲金茂關連人士委聘於不少於97個物業開發項目（包括進行中的項目及尚未開展的項目）提供案場服務，及(ii)截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月，金茂關連人士委聘本集團就其大約90%的物業開發項目提供案場服務，基於此歷史數據、金茂關連人士的物業開發計劃以及預計交付時間表，本集團預期的新項目數目；

(c) 就案場服務將收取的估計服務費，此乃參考截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月收取的服務費以及同類物業類似服務的當時市價而計算；

(d) 金茂關連人士所需服務範圍的持續增加，將導致本集團將產生的營運成本（主要為人工成本）預期增加。其中包括對服務品質提升的要求導致服務人員數量增加以及對人員素質要求提升，導致僱傭成本單價提升約5%；及

(e) 10%的合理緩衝，為滿足金茂關連人士對案場服務的任何額外需求、通脹及匯率波動而釐定，並總體假設於預測期間市場狀況、營運及業務環境或政府政策不會出現任何可能對本集團及金茂關連人士業務造成重大影響的不利變動或中斷。

(III) 新物業代理服務框架協議項下之持續關連交易

日期

2026年11月11日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 中國金茂

交易性質

根據新物業代理服務框架協議，本公司(為其本身及代表本集團)同意就金茂關連人士開發的新開發物業或未售停車位，通過尋找潛在買家並協助簽訂與買家的銷售合約，向金茂關連人士提供物業代理服務(「**物業代理服務**」)。

定價

對新開發物業的物業代理服務

對於新開發物業的物業代理服務，本集團將按照相關物業售價的固定百分比計算收取佣金。收取的佣金將參考以下因素按公平原則釐定：(i)相關物業的規模及位置，(ii)本集團提供物業代理服務的預期運營成本(其中包括人工成本及行政成本)，及(iii)其他服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用，該等資料乃於本集團價格研究過程中透過(其中包括)業內信息交流、本集團招聘自其他物業代理服務提供商的行業人才、就可資比較服務向第三方物業代理作出的查詢，及／或其他上市公司及私人公司披露的公開資料(例如網站、年報、通函及公告)收集。金茂關連人士向本集團提供的條款對本集團而言不得遜於其就其他銷售代理為相同項目提供物業代理服務而提供的條款。

對停車位的物業代理服務

對於停車位的物業代理服務，本集團將收取(i)按相關停車位售價的固定百分比計算的佣金，或於相關停車位售價上加固定金額，或(ii)買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額。具體定價機制將由雙方根據具體情況釐定，而後一種定價機制更可能於本集團成為有關停車位物業代理服務的獨家供應商時採納。

費用(如按固定百分比或固定金額收取)將參考以下因素按公平原則釐定:(i)相關停車位的位置,以及項目附近停車位的供求情況,(ii)本集團提供物業代理服務的預期運營成本(其中包括人工成本及行政成本),及(iii)其他服務提供商為市場上類似停車位提供類似服務所收取的費用,該等資料乃於本集團價格研究過程中透過(其中包括)業內信息交流、本集團招聘自其他物業代理服務提供商的行業人才、就可資比較服務向第三方物業代理作出的查詢,及/或其他上市公司及私人公司披露的公開資料(例如網站、年報、通函及公告)收集。

若費用根據買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額計算,本集團可能需要向金茂關連人士支付一筆可退還的押金(「**押金**」),最高可達項目中擬售停車位的最低總售價,以成為該等停車位物業代理服務的獨家供應商。最低售價將參考以下因素按公平原則釐定:(i)相關停車位的位置,以及項目附近停車位的供求情況,(ii)項目附近類似停車位指示性價格範圍的可用市場數據,以及(iii)獨立估值師釐定的相關停車位估值(如果在極少數情況下本集團與金茂關連人士未能就相關停車位的估值達成協議,認為有必要進行該估值及已委聘獨立估值師)。完成銷售交易後,本集團將從買方收取停車位的實際售價,該價格將涵蓋停車位的相關押金,而其餘部分將確認為從該等物業代理服務收取的佣金。就任何未售出停車位而言,本集團有權(i)於相關項目完成或終止後終止就該等停車位提供物業代理服務的專有權,於該情況下,就該等未售出停車位支付的押金將全數退還予本集團(不計利息),(ii)以就本集團與金茂關連人士協定的其他由金茂關連人士開發的未售出停車位(同等價值)提供物業代理服務的專有權取代就該等未售出停車位提供物業代理服務的專有權,或(iii)與相關金茂關連人士協商,根據周邊市場的可比停車位的平均價格變動及現行市況下調該等未售出停車位的最低售價及已付/應付相應押金。

本集團與金茂關連人士維持長期業務合作關係,支付押金可獲得更高底價折扣且潛在回報可觀,押金可全數退回且風險有限。因此,董事會認為押金符合正常商業條款。自2021年3月起開展停車位的物業代理合作業務以來,金茂關連人士已按協議約定如期向本集團退回相應的押金,歷史上未發生任何違約情況。因此,董事會認為金茂關連人士的違約風險極低。

根據上述各項定價機制,金茂關連人士向本集團提供的條款對本集團而言不得遜於其向其他銷售代理為類似停車位提供物業代理服務而提供的條款。

押金的財務影響

鑒於支付押金可獲得更高底價折扣且潛在回報可觀, 支付押金可使本集團獲得更高的盈利。鑒於押金可全數退回, 故本集團的資產及負債將不會受支付押金影響。

本公司認為, 除上文所披露者外, 新物業代理服務框架協議項下的押金將不會對本集團的盈利、資產及負債產生任何其他影響。

付款

本集團相關成員公司須根據新物業代理服務框架協議就提供物業代理服務的各項交易與金茂關連人士相關成員公司訂立具體協議。根據新物業代理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

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新物業代理服務框架協議將於2027年1月1日起生效並於2029年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(包括中華人民共和國民法典)的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，現有物業代理服務框架協議項下擬進行之交易的現有年度上限如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年12月31日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就提供物業代理服務收取的最高年度佣金總額			
－新開發物業	50,000	60,000	70,000
－停車位	200,000	220,000	220,000
總計	250,000	280,000	290,000
押金的每日最高結餘	600,000	600,000	600,000

歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月，(a)金茂關連人士就本集團提供物業代理服務支付的佣金總額及(b)本集團向金茂關連人士支付的押金的歷史交易金額載列如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就提供物業代理服務收取的佣金金額			
– 新開發物業	122	–	–
– 停車位	42,972	6,112	416
– 總計	43,094	6,112	416
過往押金的每日最高結餘	564,402	522,549	171,999

就現有物業代理服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2024年及2025年12月31日止年度的實際交易金額未超過相關披露所載各自的現有年度上限，且本公司預期於股東特別大會召開之日，截至2026年12月31日止年度的現有年度上限將不會被超過。

截至2024年及2025年12月31日止年度有關就新開發物業提供物業代理服務的年度上限使用率相對較低，以及截至2026年12月31日止年度有關就新開發物業提供物業代理服務的年度上限於截至2026年6月30日止六個月使用率相對較低，主要是由於為獲取更多的、金茂集團現存客戶以外的潛在買家，金茂關連人士主要通過自身及外部房地產銷售經紀開展此項業務，與本集團簽約量較低所致。

截至2024年及2025年12月31日止年度有關就停車位提供物業代理服務的年度上限使用率相對較低，以及截至2026年12月31日止年度有關就停車位提供物業代理服務的年度上限於截至2026年6月30日止六個月使用率相對較低，主要是由於於上述期間內，中國房地產處於深度築底調整週期，市場整體需求偏弱，導致佣金費率低於預期，以及停車位實際銷售價格及成交量受停車位位置、價格競爭力及市場變化等因素影響所致。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度，(a)就物業代理服務而言，本集團應收而金茂關連人士應付的最高年度佣金及(b)本集團根據新物業代理服務框架協議須向金茂關連人士支付的押金，合計將不超過下表所示金額：

	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*
本集團就提供物業代理服務收取的最高年度佣金總額			
－新開發物業	9,000	11,000	13,000
－停車位	38,000	38,000	38,000
總計	47,000	49,000	51,000
押金的每日最高結餘	600,000	600,000	600,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(a) 本集團與金茂集團的長期合作關係，以及利用本集團與本集團在管物業業主及住戶的積極互動及緊密關係，本集團能夠接觸到大量潛在買家；

(b) 關於新開發物業：

a) 根據金茂關連人士於2025年12月31日的銷售計劃、現有可供銷售項目、開發中項目及土地儲備以及未來的開發情況，金茂關連人士將銷售的新開發物業估計價值。經考慮截至2025年12月31日金茂關連人士持有的二級物業開發項目未銷售面積為約24.5百萬平方米(誠如中國金茂於截至2025年12月31日止年度的年度報告所披露)，以及金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備及其業務計劃後，預計金茂關連人士於截至2027年12月31日止年度將交付合共約60個物業開發項目、涉及建築面積約3.5百萬平方米，預計截至2028年及2029年12月31日止兩個年度保持相似的交付規模，各項目的可銷售／可出租建築面積介乎1,500平方米至150,000平方米之間，可能需要本集團就新開發物業提供物業代理服務。截至2029年12月31日止三個年度各年，預計本集團每年將代理的物業售價總額介乎人民幣80百萬元至人民幣120百萬元之間；

b) 經計及本集團及金茂關連人士釐定的過往佣金水平及就市場上同類新開發物業提供物業代理服務的現行佣金水平，截至2029年12月31日止三個年度的估計佣金佔相關物業售價的百分比介乎4%至10%之間；

c) 根據近期出台的相關政策，未來中國房地產開發市場將逐步過渡至「現房銷售」，金茂關連人士於截至2029年12月31日止三個年度將加大現房的銷售和營銷力度，加強與本集團的內部協同，對新開發物業代理服務的需求預計增加；

(c) 關於停車位：

a) 根據現有已簽訂合約，本集團為金茂關連人士開發的逾14,000個停車位提供物業代理服務；

b) 經參考(其中包括)與金茂關連人士簽訂的現有已簽訂合約、於2025年12月31日金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備以及彼等的預計交付時間表及相應停車位數量、本集團的歷史銷售數據及項目附近類似停車位去化率的可用市場數據，金茂關連人士於截至2029年12月31日止三個年度各年可能需要物業代理服務的現有未售出及新停車位的估計數量分別約為15,000個、17,000個及19,000個，有關該等停車位的估計去化率介乎6%至10%之間，以及預計每年達成銷售合約的停車位售價總額將介乎人民幣155.7百萬元至人民幣169.2百萬元之間；及

c) 本集團可收取按相關停車位售價的固定百分比計算的佣金，或於相關停車位售價上加固定金額的安排，經計及本集團及金茂關連人士釐定的過往佣金水平以及就市場上可資比較停車位提供物業代理服務的相同費用安排下的現行佣金水平，預期金額將介乎4%至10%之間(如按相關停車位的估計售價百分比計算)；

d) 本集團與金茂關連人士之間預計將更多採納本集團可根據停車位的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額收取佣金的安排，經計及本集團及金茂關連人士釐定的過往佣金水平以及就市場上可資比較停車位提供物業代理服務的相同費用安排下的現行佣金水平，有關佣金預期介乎20%至25%之間(如按相關停車位估計售價的某個百分比計算)；及

(d) 10%的合理緩衝，為滿足金茂關連人士對物業代理服務的任何額外需求、通脹及匯率波動而釐定，並總體假設於預測期間市場狀況、經營及營商環境或政府政策不會出現任何可能對本集團及金茂關連人士業務造成重大影響的不利變動或中斷。

上述押金的建議年度上限乃根據以下各項釐定：

a) 截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月的過往押金金額及結餘；

b) 本集團根據新物業代理服務框架協議將出售的停車位的預期數目；

c) 金茂關連人士可根據新物業代理服務框架協議委聘本集團作為銷售代理的停車位所在區域內可資比較停車位的近期交易價格；

d) 截至2029年12月31日止三個年度，本集團作為代理可供出售的金茂關連人士的未售出停車位的估計價值；及

e) 本集團及金茂關連人士釐定的最低售價標準。

(IV)新諮詢及其他增值服務框架協議項下之持續關連交易

日期

2026年11月11日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 中國金茂

交易性質

根據新諮詢及其他增值服務框架協議，本公司(為其本身及代表本集團)同意向金茂關連人士提供若干諮詢及其他增值服務，包括但不限於(a)就物業開發選址、定位、初步規劃及設計、工程及建設提供的諮詢服務，(b)交付前及交付後服務，例如進行場地清理、協助準備工作以及秩序維護、交付前檢查及評估以及交付後保修期內的維保服務，(c)項目智慧管理硬件升級的工程服務，以及(d)會所運營管理以及金茂關連人士可能不時需要的增值服務，例如對金茂關連人士擁有的停車位提供的管理及運營服務、為金茂關連人士持有的物業提供廣告服務(包括於公共區域的若干廣告位陳列的廣告提供安裝、維修及拆卸服務)、為金茂關連人士供應商品、為金茂關連人士提供美居服務、入室保潔及空間資源服務(「**諮詢及其他增值服務**」)。

定價

金茂關連人士就新諮詢及其他增值服務框架協議項下的諮詢及其他增值服務應向本集團支付的費用將參考以下因素按公平原則釐定：

(a) 相關物業的規模及位置；

(b) 諮詢及其他增值服務範圍；

(c) 本集團提供諮詢及其他增值服務的預期運營成本(其中包括人工成本、材料成本及行政成本)；及

(d) 其他服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用，該等資料乃於本集團價格研究過程中透過(其中包括)業內信息交流、本集團招聘自其他諮詢及增值服務提供商的行業人才、就可資比較服務向第三方諮詢及增值服務提供商作出的查詢，及／或其他上市公司及私人公司披露的公開資料(例如網站、年報、通函及公告)收集。本集團向金茂關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似增值服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

付款

本集團相關成員公司須根據新諮詢及其他增值服務框架協議就提供諮詢及其他增值服務的各項交易與金茂關連人士相關成員公司訂立具體協議。根據新諮詢及其他增值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

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新諮詢及其他增值服務框架協議將於2027年1月1日起生效並於2029年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(包括中華人民共和國民法典)的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，現有諮詢及其他增值服務框架協議項下擬進行之交易的現有年度上限如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年12月31日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就提供諮詢及其他增值服務收取的最高年度費用總額	730,000	790,000	860,000

歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月，本集團向金茂關連人士提供諮詢及其他增值服務收取的交易總額如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就提供諮詢及其他增值服務收取的費用金額	219,787	255,158	126,805

就現有諮詢及其他增值服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2024年及2025年12月31日止年度的實際交易金額未超過相關披露所載各自的現有年度上限，且本公司預期於股東特別大會召開之日，截至2026年12月31日止年度的現有年度上限將不會被超過。

截至2024年及2025年12月31日止年度的年度上限使用率相對較低，以及截至2026年12月31日止年度的年度上限於截至2026年6月30日止六個月使用率相對較低，主要是由於於上述期間內，中國房地產處於深度築底調整週期，市場整體需求偏弱，金茂關連人士對諮詢及其他增值服務需求低於預期，服務費低於預期所致。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度，本集團就諮詢及其他增值服務應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	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*
本集團就提供諮詢及其他增值服務收取的最高年度費用總額	360,000	380,000	400,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(a) 歷史交易金額；

(b) 本集團根據與金茂關連人士就提供諮詢及其他增值服務簽訂的現有合約將予確認的估計收入以及經考慮於2025年12月31日金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備、金茂關連人士項目的交付時間表及金茂關連人士於截至2029年12月31日止三個年度將開發及交付的物業規模及數量而預期可能產生的收入。其中，(i)預計本集團將獲金茂關連人士委聘於截至2029年12月31日止三個年度各年分別就約60個、60個及60個物業相關項目從物業管理方面提供諮詢服務，預計該等項目各自的合約金額介乎人民幣100千元至人民幣2.0百萬元之間，估計收入介乎人民幣16.6百萬元至人民幣21.1百萬元之間；(ii)預計本集團將獲金茂關連人士委聘於截至2029年12月31日止三個年度各年分別就約60個、60個及60個物業相關項目提供交付前及交付後服務，預計該等項目各自的合約金額介乎人民幣40千元至人民幣6.6百萬元之間，估計收入介乎人民幣77.4百萬元至人民幣97.9百萬元之間；(iii)預計本集團將獲金茂關連人士委聘於截至2029年12月31日止三個年度各年分別就約95個、107個及119個物業相關項目提供智慧物聯工程服務(包括智慧社區、智慧家居、供應智能硬件及智慧物聯網平台等)，預計該等項目各自的合約金額介乎人民幣100千元至人民幣3.0百萬元之間，估計收入介乎人民幣95.2百萬元至人民幣119.2百萬元之間；及(iv)預計本集團將獲金茂關連人士委聘於截至2029年12月31日止三個年度各年提供的其他增值服務(包括停車位管理及運營服務、美居服務、入室保潔及空間資源服務等)估計收入介乎人民幣121.1百萬元至人民幣146.6百萬元之間。

(c) 就諮詢及其他增值服務將收取的每平方米估計服務費，此乃參考提供同類服務的現行市場費率而計算；

(d) 金茂關連人士所需服務範圍的預期增加，其中包括對服務品質提升的要求導致服務人員數量增加以及對人員素質要求提升，導致本集團將產生的運營成本(主要為人工成本)預期增加約5%；及

(e) 10%的合理緩衝，為滿足金茂關連人士對諮詢及其他增值服務的任何額外需求、通脹及匯率波動而釐定，並總體假設於預測期間市場狀況、經營及營商環境或政府政策不會出現任何可能對本集團及金茂關連人士業務造成重大影響的不利變動或中斷。

訂立與中國金茂的經重續框架協議的理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務(包括向物業開發商提供案場服務以及諮詢及其他增值服務)以及社區增值服務。

本集團一直致力發展本集團業務及為股東帶來最大的回報，並就未來可能的項目及業務計劃一直積極與金茂關連人士進行溝通。本集團根據與中國金茂的經重續框架協議擬向金茂關連人士提供物業管理服務、案場服務、物業代理服務以及諮詢及其他增值服務符合本集團的業務及商業目標。

憑藉本集團與金茂關連人士之間的長期業務關係，本集團將根據與中國金茂的經重續框架協議繼續向金茂關連人士提供物業管理服務、案場服務、物業代理服務以及諮詢及其他增值服務，預期將屬定期及經常性質，能夠令本集團的收益流持續多元化，為本集團帶來穩定的收入及利潤並促進本集團的業務發展。

考慮到(其中包括)金茂集團在全國擁有巨大發展，能夠提供大量的持續業務機會，彼此對標準、要求及特定需求的相互理解，這令本集團在滿足金茂關連人士的需求方面可以較低的溝通成本處於有利位置，本集團根據與中國金茂的經重續框架協議與金茂關連人士之間的持續合作可進一步加強本集團與金茂關連人士之間的互利互補關係，並促進本集團的長期增長及發展(例如透過擴大其業務規模並獲得更廣泛的市場認可)。

儘管有關與中國金茂的各經重續框架協議項下擬進行之交易的建議年度上限大多高於歷史交易金額，但董事認為對金茂關連人士並無重大依賴，且與金茂關連人士關係的任何變動均不會對本集團的業務產生重大不利影響，原因如下：

(a) 本集團與金茂關連人士之間的業務關係屬互利互補。金茂關連人士的物業開發及商務租賃主營業務於其業務發展及日常營運中不時需要物業管理服務及各項增值服務。物業開發商確保客戶滿意度至關重要，而金茂關連人士委任一家符合其自身品牌形象、市場定位及服務質素的優質物業管理服務提供商乃屬有利。本集團的服務質素、品牌知名度、過往經驗、專業知識及客戶滿意度在市場上備受認可，使本集團成為金茂關連人士具有競爭力且具吸引力的服務提供商。特別是，本集團在管理高端住宅及非住宅物業方面的經驗、本集團對管理綠色建築要求的瞭解，以及本集團提供高端、優質及個性化服務以及智慧物業管理服務的能力，將有助於本集團滿足金茂關連人士的業務需求，從而產生協同效應並促進雙方的共同成長；

(b) 儘管市場上存在大量物業管理服務提供商，但董事認為，考慮到本集團與金茂關連人士的長期業務關係令本集團熟悉金茂關連人士開發的物業，以及其他服務提供商提供與本集團可比標準及質素的服務所需的時間及相關經驗，選擇並委聘該等其他物業管理服務提供商可能並不符合金茂關連人士的最佳利益。因此，董事會認為本集團與金茂關連人士之間的業務關係在可預見的未來不太可能發生重大不利變化；

(c) 與中國金茂的經重續框架協議涵蓋提供廣泛的服務，包括但不限於案場服務、諮詢服務、交付前服務、交付後服務等。董事會認為金茂關連人士不太可能無故終止與中國金茂的經重續框架協議，因為在市場上尋找其他供應商提供該等服務可能會產生巨大的行政成本，並可能對金茂關連人士的營運造成干擾；

(d) 無論如何，鑒於中國金茂持有本公司多數股權，董事會認為本集團與金茂關連人士之間的業務關係不太可能終止或顯著惡化。本集團與金茂關連人士之間的業務關係在物業管理公司與其身為物業開發商的母公司或關聯公司之間屬常見現象；

(e) 與中國金茂的經重續框架協議及其項下擬進行之交易並非獨家，因此本集團向其他客戶提供類似服務並不受限制；及

(f) 本集團一直在積極且持續尋求與獨立第三方客戶的業務機會。截至2024年及2025年12月31日止年度及截至2026年6月30日止六個月與中國金茂的現有框架協議項下擬進行之交易所產生的收入金額佔本集團總收入的比例分別為18.1%、16.3%及16.8%；於2024年底、2025年底及2026年6月30日來自第三方的在管建築面積比例分別為53.3%、52.9%及47.1%。董事會預期，金茂關連人士以外的本集團客戶將繼續貢獻本集團收入的重大比例；即使金茂關連人士貢獻的收入有所減少，亦不會對本集團造成重大不利影響，因為本集團能夠透過集中資源為其他客戶提供服務來緩解該影響。

董事（獨立非執行董事除外，彼等將於考慮了獨立財務顧問的意見後通過獨立函件（將載於通函內）出具其意見）認為，與中國金茂的各經重續框架協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

由於本公司非執行董事崔焱先生及喬曉潔女士亦為中國金茂的董事或僱員，彼等被視為於與中國金茂的經重續框架協議項下的交易中擁有重大權益，並已就批准與中國金茂的經重續框架協議項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他董事於與中國金茂的經重續框架協議項下的交易中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

持續關連交易之涵義

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%，因此為本公司的關連人士。

因此，與中國金茂訂立的各經重續框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

鑒於各該等協議項下年度上限的最高適用百分比率超過5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定。

須予公佈的交易之涵義

鑒於新物業代理服務框架協議項下押金的最高適用百分比率超過25%，新物業代理服務框架協議項下支付押金亦構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

(B) 重續與中化財務之現有持續關連交易

茲提述本公司日期為2022年11月16日、2022年11月18日及2024年8月8日的公告，以及本公司日期為2024年9月13日的通函，內容有關(其中包括)現有金融服務框架協議項下擬定之本集團與中化財務之間的持續關連交易。

由於現有金融服務框架協議的期限將於2026年12月31日屆滿，且本集團擬於該日期後繼續訂立類似性質的交易，本公司於2026年11月11日訂立新金融服務框架協議，期限自2027年1月1日起至2029年12月31日止。新金融服務框架協議的大部分條款與現有金融服務框架協議的條款大致相同。

新金融服務框架協議之主要條款

日期

2026年11月11日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 中化財務

服務範圍

本集團將在其認為必要時，在自願及非獨家基準上不時利用中化財務提供的金融服務。該等服務包括：

(a) 向本集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款及定期存款；

(b) 按一般商業條款向本集團提供貸款(不包括委託貸款)，且毋須以本集團資產作抵押、質押或其他擔保；

(c) 作為金融代理為本集團安排委託貸款，據此，本集團一個成員公司的資金可轉由本集團另一個成員公司使用；

(d) 向本集團提供結算服務；

(e) 應本集團要求就投標、履約及其他目的提供非融資性擔保服務，且毋須本集團提供反擔保或以本集團資產作其他擔保；

(f) 向本集團提供非融資性保理服務，包括供應鏈保理服務及相關管理與諮詢服務；

(g) 向本集團提供網上銀行服務；及

(h) 提供《企業集團財務公司管理辦法》及相關文件規定的範圍內的其他金融服務，惟須就中化財務提供該等服務取得國家金融監督管理總局的批准，包括但不限於票據承兑、票據貼現及非融資性保函，並按照中化財務的相關政策進行風險評估及控制以及由中化財務進行信貸審查。

定價

新金融服務框架協議項下應付中化財務的費用及收費將參考以下各項按公平原則釐定：

(a) 提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同類型及同期限基準存款利率，或中國獨立商業銀行提供的同類型及同期限存款利率，以較高者為準；

(b) 提供貸款時，利率不得高於中國獨立商業銀行在相同條件下提供的利率；

(c) 安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於中國獨立商業銀行在相同條件下就同等期限的委託貸款所提供的服務費及利息；

(d) 提供結算服務時，不收取任何服務費；及

(e) 提供擔保、非融資性保理服務、網上銀行服務及任何其他金融服務時，收取的費用不得高於中國同類獨立金融機構在相同條件下提供的費率，或(如適用)中國人民銀行不時頒佈的標準費率，以較低者為準。

抵銷權

倘本集團未能收回其於中化財務存置的任何款項，本集團將有權抵銷本集團應付中化財務的任何未償還款項。

承諾

中化財務承諾：

(a) 其將按照中國相關法律法規將本集團存放的所有款項用於國家金融監督管理總局批准的該等活動；

(b) 其向中化控股成員單位(不包括本集團)提供的貸款未償還金額總額在任何時候均不得超過中化財務的權益資本、儲備及自本集團以外各方收取的存款總額；

(c) 倘其信用評級發生任何變更，其將立即通知本公司；

(d) 其將每月向本公司提供其財務報表；及

(e) 其將每月向本公司交付一份關於本集團與中化財務之間的存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，新金融服務框架協議將於2027年1月1日起生效並於2029年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(包括中華人民共和國民法典)的規定。

年度上限

現有年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，現有金融服務框架協議項下的現有每日最高存款餘額如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年12月31日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
每日最高存款餘額(包括應計利息)	600,000	1,000,000	1,000,000

歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月，現有金融服務框架協議項下的存款服務歷史交易金額載列如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**	**截至2026年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
每日最高存款餘額(包括應計利息)	594,000	989,566	990,000

就現有金融服務框架協議項下擬進行之交易而言，截至2024年及2025年12月31日止年度的實際存款結餘(包括應計利息)未超過相關披露所載各自的現有每日最高存款，且本公司預期於股東特別大會召開之日，截至2026年12月31日止年度的現有每日最高存款將不會被超過。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度的每日最高存款餘額(包括應計利息)總額將不超過下表所示金額：

	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*
每日最高存款餘額(包括應計利息)	2,000,000	2,000,000	2,000,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(a) 存款服務的歷史交易金額及現有金融服務框架協議項下每日最高存款餘額的高使用率：截至2024年及2025年12月31日止兩個年度，本集團存放於中化財務的存款歷史最高結餘分別為人民幣594百萬元及人民幣990百萬元，分別佔現有金融服務框架協議項下現有每日最高存款的約99.0%及99.0%，與現有每日最高存款餘額非常接近，存款服務的現有年度上限無法滿足本集團未來於中化財務存放存款的需求；

(b) 由於現金存款增加及本集團業務發展，本集團對存款服務的預期需求增加：

a) 本集團於2025年的每日最高存款餘額達到人民幣1,588.0百萬元，而2024年的每日最高存款餘額不超過人民幣1,442.7百萬元，增幅超過約10.1%。本集團截至2026年6月30日止六個月的每日最高存款餘額達到人民幣1,583.0百萬元，因此本公司預期於截至2029年12月31日止三個年度維持相同或更高的每日最高存款餘額水平；

b) 本集團的總資產由2024年12月31日的人民幣4,581.9百萬元增加至2025年12月31日的人民幣4,646.5百萬元，增幅約為1.4%，且本集團的現金及現金等價物由2024年12月31日約人民幣1,399.5百萬元增加至2025年12月31日約人民幣1,628.9百萬元，增幅約為16.4%；

c) 本集團業務穩步發展。特別是本集團持續加強應收賬款的管理，加速經營回款，提升經營質效，推動應收賬款壓降、財務健康，預期存款餘額進一步增長。同時，本集團未來將聚焦主營業務發展，收購新業務或固定資產、重大投資等涉及大額資本開支的計劃較少，預期對存款服務的需求將隨本集團業務發展而增長；

(c) 經考慮以下事實後，本集團計劃使用於中化財務開立的賬戶作為未來的其中一個主要存款及結算賬戶：

a) 誠如本公告「訂立新金融服務框架協議的理由及裨益」一節所載，中化財務(作為本集團的金融服務提供商)的風險狀況並不高於中國獨立商業銀行的風險狀況，能夠有效保障本集團不時獲取資金及本集團存款的安全；

b) 由於本集團資金目前存放於多個銀行賬戶，本集團不僅須每日密切監控其於中化財務的賬戶狀況以避免超過現有每日最高存款餘額，亦須管理大量於不同銀行的存款賬戶以不時滿足其業務需求。因此，使用於中化財務的賬戶作為集中存款及結算平台將為本集團的資金管理及營運效率帶來可觀的效益；

c) 中化財務向本集團提供免費結算服務，有助減少本集團在其日常業務過程中應付的交易成本。此外，本集團於2025年12月31日的貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項及應計費用的餘額約為人民幣1,812.3百萬元，遠高於現有每日最高存款餘額。因此，建議每日最高存款餘額將有利於本集團充分利用中化財務提供的便利且免費的結算服務；

d) 由於於中化財務的賬戶可能成為本集團的一個集中存款及結算平台，建議每日最高存款餘額乃經參考上文第(b)段所載截至2029年12月31日止三個年度的預期每日最高存款餘額及本集團的現金及現金等價物的增加趨勢而設定；

e) 本集團將按自願及非獨家基準使用中化財務的服務，並無責任委聘中化財務提供任何特定服務。存款服務的每日最高存款餘額僅為本集團可於中化財務存入存款的每日最高存款金額，但本集團並無責任向中化財務存入該等款項。設定存放存款的每日最高餘額將使本集團能夠更靈活地選用存款服務提供商及分配其資源；及

(d) 本集團對財務管理的策略：本公司不時監察並採取措施管理其現金結餘，當中已考慮(其中包括)本公司的股息政策、營運資金、業務擴充及債務管理需要等因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構(如中化財務)是本公司可能不時採用的選擇之一。

訂立新金融服務框架協議的理由及裨益

董事認為，中化財務作為本集團的金融服務提供商，其面臨的風險不會高於中國獨立商業銀行，原因如下：

(a) 中化財務受中國人民銀行及國家金融監督管理總局規管，其必須遵守上述機構規定的有關規則及經營規定，包括資本風險指引及必要資本充足比率的規定。因此，本集團接受中化財務提供的金融服務時所面臨的風險不會高於接受獨立金融機構提供的金融服務時所面臨的風險；

(b) 根據國家金融監督管理總局頒佈的有關法律及規定，以及中化財務的公司章程，倘若中化財務陷入財政困難，中化控股(作為中化財務的控股公司)有責任採取一切必要步驟為其解決財政困難，例如按中化財務的資金需要作出注資；及

(c) 根據新金融服務框架協議，本集團將擁有抵銷權。倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據新金融服務框架協議，中化財務並不擁有該抵銷權。

董事亦認為，使用中化財務提供的金融服務有下列好處：

(a) 中化財務自2022年11月以來一直為本集團提供金融服務，對本集團的業務及發展需求有深入的理解。其可協助本集團制定更為有利的存款組合，以增加其資金回報，並維持本集團營運資金的充足性及靈活性；

(b) 中化財務並無就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。由於中化財務熟悉本集團的業務及交易模式，故此，其所提供的結算服務傾向於提供較獨立金融機構更為有效及有秩序的平台。這亦有助減低本集團應付的交易成本，如資金轉賬費及其他行政費用；

(c) 本集團在其日常經營方面不時有融資需求及其他金融服務需求。中化財務可以為本集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度，從而優化本集團的資本結構；及

(d) 於任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等金融服務提供更為有利的條款，則本集團可終止使用由中化財務所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。訂立新金融服務框架協議將對本集團在選擇金融服務提供商方面提供更多的選擇及更大的彈性且將有利於本集團充分及合理地利用市場資源。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮了獨立財務顧問的意見後通過獨立函件(將載於通函內)出具其意見)認為，新金融服務框架協議乃由本公司於其日常及一般業務過程中經公平磋商後並按一般商業條款訂立，而新金融服務框架協議的條款、其項下擬進行之交易及建議每日最高存款餘額就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於本公司非執行董事崔焱先生為中化控股的僱員，其被視為於新金融服務框架協議項下的交易中擁有重大權益，並已就批准新金融服務框架協議項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他董事於新金融服務框架協議項下的交易中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

持續關連交易之涵義

中化控股為本公司的最終控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股份總數約74.76%，因而為本公司的關連人士。中化財務由中化控股持有37%的權益，並由中化控股的間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權益。因此，中化財務亦為本公司的關連人士。

因此，新金融服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

鑒於新金融服務框架協議項下存款服務的建議每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過5%，新金融服務框架協議項下的存款服務須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定。

就根據新金融服務框架協議提供的金融服務(不包括構成上市規則第14A章項下非豁免交易及上市規則第14章項下主要交易的存款服務)而言：(i)新金融服務框架協議項下的貸款服務(不包括委託貸款)及非融資性擔保服務獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定，原因為提供該等服務構成本集團從一名關連人士獲得的財務資助，而該項財務資助將根據上市規則第14A.90條按一般商業條款或更佳條款提供，且就貸款服務而言，將不會以本集團任何資產作抵押，就擔保服務而言，將毋須本集團提供反擔保或其他擔保；及(ii)新金融服務框架協議項下的所有其他金融服務(除存款服務外)獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定，原因為該等服務將按一般商業條款或更佳條款提供，且本公司預計就該等服務應付予中化財務的每年費用及收費總額將不超過上市規則第14A.76(1)(a)條所述0.1%的最低限額。

須予公佈的交易之涵義

鑒於新金融服務框架協議項下建議每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過25%，新金融服務框架協議項下的存款服務亦構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

存款服務的財務影響

鑒於中化財務就存款服務向本集團提供的利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同類同期存款基準利率，或中國獨立商業銀行提供的同類同期存款利率(以較高者為準)，本集團盈餘資金的回報將因中化財務可能提供較高的存款利率而有所提高，從而增加本集團的盈利。存入中化財務的存款為本集團的資金，故本集團的資產及負債將不會受存款服務影響。

本公司認為，除上文所披露者外，新金融服務框架協議項下的存款服務將不會對本集團的盈利、資產及負債造成其他影響。

II. 訂立新持續關連交易

(I) 物業租賃框架協議

日期

2026年11月11日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 中國金茂

交易性質

根據物業租賃框架協議，本公司(為其本身及代表本集團)已同意本集團(作為承租人)將根據其條款及條件租賃金茂關連人士(作為出租人)擁有的物業。該等物業包括但不限於辦公場所及公寓(「**物業**」)，期限直至2028年12月31日止。本集團將租賃物業供其自用，包括作為辦公室及員工宿舍(「**物業租賃**」)。

定價

本集團根據物業租賃框架協議應付金茂關連人士的租金將經公平磋商後參考以下各項釐定：

(a) 金茂關連人士可供本集團租賃的物業的位置、面積及狀況；

(b) 物業附近類似及可資比較物業的現行市場租金水平；及

(c) 預期未來市場租金的變動。

金茂關連人士於物業租賃框架協議項下向本集團提供的條件及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方就可資比較交易向本集團提供的條件及條款。

在根據物業租賃框架協議訂立任何具體協議前，本公司將開展內部審批程序，包括立項評估及可行性研究分析。相關業務單位將說明向金茂關連人士租賃物業的必要性及商業合理性，以及建議租賃符合本集團整體利益的理由。定價將由透過向至少兩家獨立第三方查詢取得的報價所支持。倘無法取得可資比較的獨立第三方報價，相關業務單位將解釋原因並提供其他支持建議租金的可用市場依據。本集團僅會在協議按一般商業條款或更佳條款訂立且符合本公司及股東整體利益的情況下，方會與金茂關連人士訂立具體協議。

付款

本集團將就各項物業租賃與相關金茂關連人士訂立具體協議。在物業租賃框架協議的條款及條件規限下，具體協議將載列相關物業租賃的結算方式、付款時間表及其他付款安排。

期限

物業租賃框架協議將自2026年11月11日起生效並於2028年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(包括中華人民共和國民法典)的規定。

年度上限

歷史交易金額

截至本公告日期，本集團概無就性質與物業租賃相似的租賃向金茂關連人士支付或應付任何金額。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，當本集團作為具體租賃協議項下的承租人時，本集團將確認使用權資產及相應的租賃負債，其通常將參考租賃付款的現值進行計量，並採用本集團相關成員公司於相關租賃開始日適用的增量借款利率進行貼現。因此，本集團將就本集團於各相關期間或年度根據物業租賃框架協議預期訂立的具體租賃協議相關的使用權資產總值設定年度上限(「**使用權資產年度上限**」)。

此外，確認為開支的短期租賃項下的租賃付款將不計入使用權資產的計量中。因此，本集團將就物業租賃框架協議項下於各相關期間或年度預期確認為開支的短期租賃付款總額另行設定年度上限(「**租賃付款年度上限**」)。

據估計，本集團就物業租賃於2026年11月11日至2026年12月31日期間以及截至2027年及2028年12月31日止兩個年度應付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	2026年11月11日至2026年12月31日期間	**截至12月31日止年度**	
		2027年	**2028年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團就物業租賃應付的最高年度費用總額，包括：	70,000	70,000	70,000
－使用權資產年度上限	50,000	50,000	50,000
－租賃付款年度上限	20,000	20,000	20,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(a) 本集團的業務發展計劃，以及於物業租賃框架協議期限內租賃辦公場所、公寓及其他物業供其自身營運使用的預期需求；

(b) 預期由本集團租賃的物業的估計數量、類型、位置、建築面積及擬定用途；

(c) 相同或鄰近地點類似類型、規模及狀況的可資比較物業的現行市場租金，以及於物業租賃框架協議期限內市場租金的預期變動；

(d) 相關租賃的預期開始日期及租期；及

(e) 根據目前本集團各附屬公司及其分公司與獨立第三方所簽訂的租賃協議，租金介於每月人民幣90元／平方米至人民幣210元／平方米，租賃面積介於150平方米至3,500平方米。於2026年6月30日，本集團就類似物業產生的使用權資產總額為人民幣181.4百萬元，根據本集團的業務發展計劃，預計其中27.6%將租賃自金茂關連人士擁有的物業。此外，本集團過往各年度短期租賃產生的租金開支介於人民幣4,000千元至人民幣12,000千元。

於釐定使用權資產年度上限時，本公司已進一步考慮預期於各相關期間或年度訂立的具體租賃協議項下的估計固定租賃付款及租期，以及於該等租賃各自開始日適用的估計增量借款利率。

於釐定租賃付款年度上限時，本公司已進一步考慮預期由本集團訂立的短期租賃的估計數量及租期，以及預期於各相關期間或年度確認為開支的租賃付款總額。

訂立物業租賃框架協議的理由及裨益

本集團日常業務營運不時需要辦公場所、公寓及其他物業，包括用作辦公室及員工宿舍。訂立物業租賃框架協議將為本集團提供合適物業的額外來源，並使本集團成員公司能夠在規管定價原則、審批程序及物業租賃年度上限的統一框架下以更高效的方式訂立物業租賃。

各項物業租賃將根據本集團相關成員公司的實際營運需求按獨立具體協議訂立。於評估是否訂立特定物業租賃時，本集團將考慮(其中包括)相關物業的位置、類型、規模、狀況及擬定用途、擬定租賃期限以及可資比較物業的現行市場租金。

在根據物業租賃框架協議訂立具體協議前，本集團將開展適用的內部審批程序，並取得至少兩家獨立第三方就可資比較物業的報價。倘無法取得可資比較的獨立第三方報價，相關業務單位將提供其他支持建議租金的可用市場依據。本集團僅會在向本集團提供的條款按一般商業條款或更佳條款訂立且對本集團而言不遜於獨立第三方就可資比較交易提供的條款的情況下，方會與金茂關連人士訂立物業租賃。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業租賃框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，其項下擬進行之物業租賃將於本集團日常及一般業務過程中訂立，且物業租賃框架協議的條款及物業租賃年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由於本公司非執行董事崔焱先生及喬曉潔女士亦為中國金茂的董事或僱員，彼等被視為於物業租賃框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，並已就批准物業租賃框架協議、其項下擬進行之交易及物業租賃年度上限的相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他董事於該等交易中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於中國金茂為本公司的關連人士，物業租賃框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

鑒於物業租賃框架協議項下的物業租賃年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

(II) 委託服務框架協議

日期

2026年11月11日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 中國金茂

交易性質

根據委託服務框架協議，本公司(為其本身及代表本集團)同意，本集團成員公司可根據委託服務框架協議的條款及條件，於需要時委聘金茂關連人士作為服務提供商，以提供科技系統供應及安裝工程、室內裝修工程、維修及翻新服務以及相關設備的供應及安裝，以及其他服務(「**委託服務**」)。委託服務包括但不限於：

(a) 物業項目科技系統相關設備及材料的供應及安裝，包括空調水系統、空調風系統及空調配電控制系統設備，連同方案設計、現場深化設計及系統調試等相關服務；

(b) 物業牆面、地面及天花板的室內裝修工程；

(c) 維修、改造以及相關設備供應及安裝；及

(d) 其他服務。

定價

本集團就委託服務應付金茂關連人士的費用將經公平磋商後參考以下各項釐定：

(a) 相關項目的規模、規格及技術要求；

(b) 相關金茂關連人士將提供的委託服務範圍；及

(c) 市場上其他服務提供商就相同或類似服務收取的費用。

上述第(c)段所述的市場費用資料將由本集團於其價格研究過程中透過（其中包括）業內信息交流、自其他類似服務提供商招聘的行業專業人士獲取的資料、就可資比較服務向獨立第三方服務提供商作出的查詢，及／或其他上市公司及私人公司披露的公開可得資料（例如彼等的網站、年報、通函及公告）收集。

金茂關連人士向本集團提供的條款對本集團而言必須不得遜於獨立第三方就相同或相似服務類型及範圍向本集團提供的條款。

付款

本集團將就各項委託服務委聘與相關金茂關連人士訂立具體協議。在委託服務框架協議的條款及條件規限下，具體協議將載列相關委託服務的結算方式、付款時間表及其他付款安排。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，委託服務框架協議將自2027年1月1日起生效並於2029年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規（包括中華人民共和國民法典）的規定。

年度上限

歷史交易金額

於截至2024年及2025年12月31日止兩個年度，本集團並無與金茂關連人士進行任何性質與委託服務相若的交易。

自2026年1月1日起至本公告日期，本集團與金茂關連人士僅進行一筆性質與委託服務相若的交易，即金茂璞逸品居(本公司全資附屬公司)與北京金茂人居環境(中國金茂全資附屬公司)於2026年8月4日訂立的先前服務協議，其代價不超過人民幣12,000千元。有關詳情請參閱本公司日期為2026年8月4日的公告。

除上文所披露者外，截至本公告日期，本集團並無就性質與委託服務相若的服務向金茂關連人士支付或應付任何款項。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度，本集團就委託服務應付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	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*
本集團就委託服務應付的最高年度費用總額	140,000	150,000	160,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(a) 本集團的業務發展計劃，以及根據本集團已承接或預期承接的物業項目對委託服務的預期需求。預計截至2029年12月31日止三個年度各年，(i)本集團計劃委聘金茂關連人士提供委託服務的相關物業項目數量介乎4至8個之間，該等項目各自的合約金額介乎人民幣0.5百萬元至人民幣44.0百萬元之間，及(ii)該等項目涉及的估計室內總建築面積分別約為130,000平方米、130,000平方米及150,000平方米；

(b) 委託服務的估計費用，此乃參考獨立第三方服務提供商就相同或類似服務收取的現行市場費率、相關項目的規格及技術要求，以及設備、材料及勞工的預期成本而釐定；

(c) 相關項目的範圍、規格、數量或實施時間表可能有所調整，以及本集團可能於委託服務框架協議期限內獲得額外項目或需要臨時委託服務的可能性；及

(d) 約10%的緩衝，以應對委託服務框架協議期限內的額外需求、項目範圍變更以及設備、材料及勞工成本的可能波動。

訂立委託服務框架協議的理由及裨益

本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。於日常及一般業務過程中，本集團成員公司可能會承接需要科技系統供應及安裝工程以及室內裝修工程的物業相關項目。

委託服務框架協議確立了一個框架，據此，本集團成員公司可於需要時委聘具備適當資格的金茂關連人士提供委託服務。該安排將為本集團提供額外的服務提供商來源，並在根據個別項目的規格、技術要求及實施時間表選擇合適的服務提供商方面提供更大的靈活性。

委託服務框架協議項下的每項委聘將單獨磋商並訂立協議。本集團毋須向金茂關連人士採購任何最低服務量。在訂立具體協議前，本集團將評估其自身實際營運需求，並將相關條款(包括費用)與獨立第三方服務提供商提供的條款進行比較。金茂關連人士提供的條款對本集團而言必須不得遜於獨立第三方就相同或相似服務類型及範圍提供的條款。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後通過獨立函件(將載於通函內)出具其意見)認為，委託服務框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，委託服務於本集團日常及一般業務過程中進行，且委託服務框架協議的條款及委託服務的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由於本公司非執行董事崔焱先生及喬曉潔女士亦為中國金茂的董事或僱員，彼等被視為於委託服務框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，並已就批准委託服務框架協議、其項下擬進行之交易及委託服務的建議年度上限的相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他董事於該等交易中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於中國金茂為本公司的關連人士，委託服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於委託服務框架協議與金茂璞逸品居(本公司全資附屬公司)與北京金茂人居環境(中國金茂全資附屬公司)於2026年8月4日訂立的先前服務協議性質相似，且於12個月期間內訂立，故根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，委託服務框架協議項下擬進行之交易應與先前服務協議項下擬進行之交易合併計算。有關先前服務協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年8月4日的公告。

由於委託服務框架協議的最高適用百分比率(按合併或單獨基準計算)超過5%，故委託服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定。

III. 修訂人力資源服務框架協議項下的年度上限

背景

茲提述本公司日期為2025年12月22日的公告，內容有關本公司與中化方勝訂立的人力資源服務框架協議，據此，本集團將於其認為必要時使用中化方勝關連人士提供的人力資源服務，期限截至2027年12月31日止。

董事會預計，誠如本公司日期為2025年12月22日的公告所載述，本集團根據人力資源服務框架協議應付人力資源服務費的現有年度上限將不足以滿足截至2026年及2027年12月31日止兩個年度各年的需求。因此，董事會決議修訂截至2026年及2027年12月31日止兩個年度的年度上限。除修訂前述年度上限外，人力資源服務框架協議的所有條款及條件將維持不變。

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應在遵守中國相關法律法規的基礎上，經公平磋商後參考以下各項釐定：(a)外包業務規模；(b)中化方勝關連人士服務的範圍及交付標準；(c)外包服務項下的工資不得低於中國人力資源和社會保障部公佈的當地最低工資標準的要求；及(d)市場上其他供應商就類似業務收取的費用。中化方勝關連人士根據人力資源服務框架協議向本集團提供的條件及條款，對本集團而言不得遜於與獨立第三方的可資比較交易的條件及條款。

年度上限

歷史交易金額

本集團根據人力資源服務框架協議於2025年12月22日至2025年12月31日止期間及截至2026年6月30日止六個月向中化方勝關連人士已付或應付的人力資源服務費交易總額載列如下：

	自2025年12月22日起至2025年12月31日止期間	**截至2026年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*
人力資源服務費	18,323	19,514

截至本公告日期，人力資源服務框架協議項下的實際交易金額並未超過截至2026年12月31日止年度的現有年度上限，且自2025年12月22日起至2025年12月31日止期間的實際交易金額並未超過該期間人民幣23.6百萬元的年度上限。

現有年度上限及經修訂年度上限

下表載列本集團根據人力資源服務框架協議應付人力資源服務費的現有年度上限及經修訂年度上限：

	截至2026年12月31日止年度	**截至2027年12月31日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*
現有年度上限	35,500	35,800
經修訂年度上限	48,000	80,000

釐定經修訂人力資源年度上限時考慮的因素

經修訂人力資源年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

(a) 上文所載人力資源服務框架協議項下的歷史交易金額，以及自2025年12月22日起至2025年12月31日止期間及截至2026年12月31日止年度現有年度上限的高使用率，分別為77.6%及55.0%；

(b) 預計本集團對中化方勝關連人士提供的外包服務的需求增加，已超出釐定現有年度上限時的預期水平。在與獨立第三方業主開展業務的過程中，本集團注意到該等業主對調配至其項目的服務人員的穩定性及僱傭安排的要求日益提高，包括傾向於與知名且信譽良好的人力資源服務提供商簽訂正式合約聘用的人員。為滿足該等要求並提高本集團在爭取新的第三方物業管理項目方面的競爭力，本集團預計將在其項目中增加使用中化方勝關連人士提供的外包人員；及

(c) 約10%的緩衝，以滿足本集團對人力資源服務的任何額外需求及勞動力成本的任何波動。

修訂年度上限的原因及裨益

自訂立人力資源服務框架協議以來，本集團對中化方勝關連人士人力資源服務的需求已超出釐定現有年度上限時的預期水平，主要由於本集團項目所需外包人員數量增加。修訂年度上限將使本集團能夠於需要時繼續使用中化方勝關連人士的人力資源服務，這將有助於本集團維持其項目的穩定人員配置、滿足其客戶的人員要求、提高其勞務外包管理效率並優化其資源配置，從而增強其拓展業務的競爭力。

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日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後訂立，且人力資源服務框架協議項下擬進行之交易的條款及經修訂人力資源年度上限屬公平合理，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為中化控股的僱員，彼被視為於人力資源服務框架協議項下之交易中擁有重大權益，並已就批准經修訂人力資源年度上限的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該等交易中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

中化控股為本公司的最終控股股東，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，中化方勝為中化石油(中化控股的間接附屬公司)的30%受控公司，因而亦為本公司的關連人士。因此，人力資源服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於經修訂人力資源年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此修訂人力資源服務框架協議項下的年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

IV. 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，以確保與中國金茂訂立的經重續框架協議、新框架協議及人力資源服務框架協議項下本集團與金茂關連人士及中化方勝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，包括：

(i) 董事會(包括獨立非執行董事)將負責審閱及評估就持續關連交易而與中國金茂訂立的經重續框架協議、新框架協議及人力資源服務框架協議的條款(包括其任何重續)，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，包括但不限於透過(其中包括)業內信息交流、本集團從其他相關服務提供商招聘的行業人才、就可資比較服務向第三方服務提供商作出的查詢，及／或其他上市公司及私人公司披露的公開可得資料(例如網站、年報、通函及公告)收集的有關就可資比較地點類似物業類型提供相關服務的市場慣例及現行市場費率的資料，並將定期向本集團總部匯報；

(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向獨立第三方提供的定價及條款，以確保具體協議項下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向獨立第三方提供的條款及條件。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，對金茂關連人士就區域內項目應付本集團的費用作初步定價，其後將提交本集團總部作最終審批；

(iv) 就本集團根據與中國金茂訂立的經重續框架協議向金茂關連人士提供的服務而言，於承接任何特定項目前，本集團將獨立評估由金茂關連人士所開發的項目，包括有關項目的規模及位置、所需服務的範圍及標準以及提供該等服務的預期營運成本；

(v) 本公司各內部部門(包括但不限於財務部門及法務部門)將定期監察經重續框架協議、新框架協議及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，並每月追蹤各經重續框架協議、新框架協議及人力資源服務框架協議項下的總交易金額，以確保遵守其中所載的定價原則及年度上限；

(vi) 就物業租賃、委託服務及人力資源服務框架協議項下的人力資源服務而言，相關業務單位將就可資比較交易取得並比較至少兩家獨立第三方的報價，審查範圍、規格、服務標準、付款條款及其他重大商業條款，並在訂立相關具體協議前將建議交易提交財務及法務部門審核及批准。在訂立具體協議前，亦將核實適用年度上限的剩餘金額；

(vii) 獨立非執行董事將對經重續框架協議、新框架協議及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

(viii) 本公司的外聘核數師亦將對經重續框架協議、新框架協議及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。

此外，本公司將就使用中化財務根據新金融服務框架協議提供的金融服務採納以下內部控制程序及企業管治措施：

(i) 存款將由本集團按自願及非獨家基準存放在中化財務。在向中化財務存放任何存款前，本公司將取得並比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同期同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行頒佈的存款基準利率；

(ii) 在本集團任何成員公司與中化財務訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議之前，本公司將會就期限相同的貸款、性質相同的信貸融資或同類保理服務(視情況而定)向獨立金融機構取得最少兩個報價；

(iii) 獨立商業銀行的可比存款利率及中國人民銀行頒佈的存款基準利率(就存放存款而言)或獨立金融機構的報價(就訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議而言)(視情況而定)連同中化財務提供的條款將於取得後提呈本公司財務及法務部門審閱,確保中化財務提供的條款嚴格遵守新金融服務框架協議項下的條款及條件(包括定價條款),並對本集團而言不遜於獨立金融機構所提供者;

(iv) 於訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議前,經本公司財務及法務部門審閱後,獨立金融機構的報價及中化財務的出價將送呈本公司首席財務官審閱。首席財務官將在適當時候尋求本公司首席執行官批准是否接受中化財務提供的條款;

(v) 本公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項:

a) 本集團成員公司根據新金融服務框架協議與中化財務訂立的各項具體協議的執行情況,以及年度上限的使用率;

b) 中化財務的任何信用評級變動;及

(vi) 本公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控其與中化財務的存款、貸款及其他交易的狀況。

董事會認為,本公司就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獨立股東保證,本公司會適當地監管持續關連交易。

V. 一般事項

本公司將召開股東特別大會,就經重續框架協議及新框架協議(物業租賃框架協議除外)項下擬進行之交易尋求獨立股東的批准。獨立董事委員會已獲成立,以就該等框架協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司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。

一份載有(其中包括)經重續框架協議及新框架協議(物業租賃框架協議除外)之詳情、獨立董事委員會推薦建議函件、獨立財務顧問意見函件及召開股東特別大會通告之通函將寄發予本公司股東。由於本公司需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料,本公司將於2026年12月9日或之前向股東寄發通函。

VI. 一般資料

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。

中國金茂是中國一家大型優質房地產項目開發商和運營商，並為中化控股的房地產開發業務的平台企業。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(股份代號：00817)。

中化控股是大型綜合性化工企業，其業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域。中化控股的唯一股東為國資委。

中化財務為受中國人民銀行及國家金融監督管理總局規管的金融服務公司，致力於向中化控股及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中化控股最終擁有。

中化方勝為一家綜合專業人力資源服務平台，其業務範圍涵蓋合同能源管理、人力資源服務及企業管理諮詢。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(其最終實益擁有人為北京市國資委)持有51%及由中化石油(其最終實益擁有人為國資委)持有49%。

VII. 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語應具有以下涵義：

「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京金茂人居環境」	指	北京金茂人居環境科技有限公司，中國金茂的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	未售停車位及／或其他資產

「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）
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「押金」	指	本集團就其就若干停車位提供物業代理服務的專有權而可能向相關金茂關連人士支付的可退還押金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮並酌情批准經重續框架協議及新框架協議（物業租賃框架協議除外）項下擬進行之交易及其各自建議年度上限的股東特別大會
「委託服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2026年11月11日的委託服務框架協議
「現有諮詢及其他增值服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2023年10月26日的諮詢及其他增值服務框架協議
「現有金融服務框架協議」	指	本公司與中化財務訂立的日期為2022年11月16日的金融服務框架協議，經日期為2024年8月8日的補充協議修訂
「現有框架協議」	指	與中國金茂的現有框架協議及現有金融服務框架協議的統稱

「與中國金茂的現有框架協議」	指	現有物業管理服務框架協議、現有案場服務框架協議、現有物業代理服務框架協議及現有諮詢及其他增值服務框架協議的統稱
「現有物業代理服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2023年10月26日的物業代理服務框架協議
「現有物業管理服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2023年10月26日的物業管理服務框架協議
「現有案場服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2023年10月26日的案場服務框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「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
「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，成立以就經重續框架協議及新框架協議(物業租賃框架協議除外)項下擬進行之交易及其各自建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，一家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)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就經重續框架協議及新框架協議(物業租賃框架協議除外)項下擬進行之交易及其各自建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票的股東
「金茂關連人士」	指	中國金茂及其聯繫人，為免生疑問，不包括本集團
「金茂集團」	指	中國金茂及其附屬公司
「金茂璞逸品居」	指	金茂璞逸品居(上海)科技有限公司，本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新諮詢及其他增值服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2026年11月11日的諮詢及其他增值服務框架協議
「新金融服務框架協議」	指	本公司與中化財務訂立的日期為2026年11月11日的金融服務框架協議
「新框架協議」	指	物業租賃框架協議及委託服務框架協議的統稱
「新物業代理服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2026年11月11日的物業代理服務框架協議
「新物業管理服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2026年11月11日的物業管理服務框架協議
「新案場服務框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2026年11月11日的案場服務框架協議
「國家金融監督管理總局」	指	中國國家金融監督管理總局
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「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

「先前服務協議」	指	金茂璞逸品居與北京金茂人居環境於2026年8月4日訂立的服務協議，據此，北京金茂人居環境就鄭州璞雲別院非標準層的裝修工程提供科技系統供應及安裝服務
「物業租賃年度上限」	指	使用權資產年度上限及租賃付款年度上限的統稱
「物業租賃框架協議」	指	本公司與中國金茂訂立的日期為2026年11月11日的物業租賃框架協議
「經重續框架協議」	指	與中國金茂的經重續框架協議及新金融服務框架協議的統稱
「與中國金茂的經重續框架協議」	指	新物業管理服務框架協議、新案場服務框架協議、新物業代理服務框架協議及新諮詢及其他增值服務框架協議的統稱
「經修訂人力資源年度上限」	指	本集團根據人力資源服務框架協議就截至2026年及2027年12月31日止兩個年度應付的人力資源服務費的經修訂年度上限，分別為人民幣48.0百萬元及人民幣80.0百萬元
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「中化資本」	指	中化資本有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化控股的附屬公司

「中化方勝」	指	中化方勝能源管理服務有限公司，一家於中國成立的國有企業
「中化方勝關連人士」	指	中化方勝及其聯繫人
「中化財務」	指	中化集團財務有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由中化控股最終控制
「中化控股」	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，由國資委全資擁有且為本公司的最終控股股東
「中化石油」	指	中化石油銷售有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為中化控股的間接附屬公司
「平方米」	指	平方米
「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
「%」	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11月11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。