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聯合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，概不對因本聯合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。

China Jinmao Holdings Group Limited
中國金茂控股集團有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00817)

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)

聯合公告
有關重續現有中化框架協議的持續關連交易

背景

茲提述中國金茂及金茂服務日期為2023年11月9日的聯合公告以及金茂服務日期為2023年12月7日的通函，內容有關(其中包括)現有中化框架協議項下擬進行之金茂服務集團與中化關連人士之間的持續關連交易。

由於現有中化框架協議的期限將於2026年12月31日屆滿，而金茂服務集團擬於當日後繼續訂立同類性質的交易，金茂服務於2026年11月11日與中化控股訂立新物業管理及增值服務框架協議，期限自2027年1月1日至2029年12月31日止。新物業管理及增值服務框架協議的大部分條款與現有中化框架協議大致相同。

上市規則之涵義

金茂服務

中化控股為金茂服務最終控股股東，於本聯合公告日期間接於金茂服務已發行股份總數中擁有約74.76%權益，因此為金茂服務的關連人士。因此，新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的金茂服務持續關連交易。鑒於有關新物業管理及增值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5%，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函及金茂服務獨立股東批准之規定。

中國金茂

於本聯合公告日期，金茂服務由中國金茂持有已發行股份總數約67.28%，因此為中國金茂的非全資附屬公司。中化控股為中國金茂最終控股股東，於本聯合公告日期間接持有中國金茂已發行股份總數約38.35%，因此為中國金茂的關連人士。因此，新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的中國金茂持續關連交易。鑒於有關新物業管理及增值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%，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守中國金茂獨立股東批准之規定。

一般事項

金茂服務將召開股東特別大會，就(其中包括)新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易尋求金茂服務獨立股東的批准。獨立董事委員會已獲成立，以就新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易向金茂服務獨立股東提供意見。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金茂服務獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)新物業管理及增值服務框架協議之詳情、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金茂服務股東。由於金茂服務需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料，金茂服務將於2026年12月9日或之前向股東寄發通函。

I. 背景

茲提述中國金茂及金茂服務日期為2023年11月9日的聯合公告以及金茂服務日期為2023年12月7日的通函，內容有關(其中包括)現有中化框架協議項下擬進行之金茂服務集團與中化關連人士之間的持續關連交易。

由於現有中化框架協議的期限將於2026年12月31日屆滿，而金茂服務集團擬於當日後繼續訂立同類性質的交易，金茂服務於2026年11月11日與中化控股訂立新物業管理及增值服務框架協議，期限自2027年1月1日至2029年12月31日止。新物業管理及增值服務框架協議的大部分條款與現有中化框架協議大致相同。

II. 新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之持續關連交易

新物業管理及增值服務框架協議的主要條款

日期

2026年11月11日

訂約方

(a) 金茂服務；及

(b) 中化控股

交易性質

根據新物業管理及增值服務框架協議，金茂服務(為其本身及代表金茂服務集團)同意向中化關連人士提供若干服務，包括(a)中化物業管理服務及(b)中化增值服務。

定價

中化關連人士根據新物業管理及增值服務框架協議應向金茂服務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) 中化服務的範圍及標準；

(c) 金茂服務集團提供中化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類似服務所收取的費用，該等資料乃於金茂服務集團價格研究過程中透過(其中包括)業內信息交流、金茂服務集團招聘自其他物業管理及／或增值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及／或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。金茂服務集團向中化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於提供中化物業管理服務)，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；且金茂服務集團向中化關連人士提供的條款對金茂服務集團而言不得遜於金茂服務集團就相同或相似服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款，以使中化關連人士向金茂服務集團支付的每筆交易或其他相關單位的費用將不低於獨立客戶就金茂服務集團提供的相同類型及範圍的服務支付的每筆交易或其他相關單位的費用。

付款

金茂服務集團相關成員須根據新物業管理及增值服務框架協議就提供中化服務的各項交易與中化關連人士相關成員訂立具體協議。根據新物業管理及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

受限於股東特別大會上獲得金茂服務獨立股東批准，新物業管理及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，現有中化框架協議項下擬進行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*
金茂服務集團就中化服務收取的最高年度費用總額，包括：	121,000	201,000	270,000
－ 中化物業管理服務	100,000	160,000	190,000
－ 中化增值服務	21,000	41,000	80,000

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，金茂服務集團就提供中化服務向中化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*
金茂服務集團就中化服務收取的費用金額，包括：	70,095	89,773	41,547
－ 中化物業管理服務	55,434	69,724	37,047
－ 中化增值服務	14,661	20,049	4,500

就現有中化框架協議項下擬進行的交易而言，截至2024年及2025年12月31日止年度的實際交易金額並不超過相關披露所載的各自現有年度上限，而金茂服務預計於股東特別大會日期，截至2026年12月31日止年度的現有年度上限將不會被超過。

中化物業管理服務截至2024年及2025年12月31日止年度的年度上限使用率相對較低，且截至2026年6月30日止六個月期間中化物業管理服務截至2026年12月31日止年度的年度上限使用率相對較低，主要是由於中國宏觀經濟增長放緩及市場疲弱，導致物業管理服務費率低於預期。

中化增值服務截至2025年12月31日止年度的年度上限使用率相對較低，且截至2026年6月30日止六個月期間中化增值服務截至2026年12月31日止年度的年度上限使用率相對較低，主要是由於中國宏觀經濟增長放緩及市場疲弱，導致中化關連人士的增值服務需求低於預期。

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，就中化服務由金茂服務集團收取及中化關連人士應付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金茂服務集團就中化服務收取的最高年度費用總額，包括：	230,000	240,000	250,000
－ 中化物業管理服務	200,000	200,000	200,000
－ 中化增值服務	30,000	40,000	50,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

(i) 關於中化物業管理服務：

(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，提供中化物業管理服務的歷史交易金額；

(b) 於2026年6月30日，金茂服務集團已訂約為70餘名中化關連人士提供服務，涉及26個物業項目(包括產業園區、科研院所及寫字樓)的物業管理服務，涉及總建築面積約為2.8百萬平方米。金茂服務集團根據與中化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中化關連人士的估計收入介乎人民幣81.5百萬元至人民幣100.0百萬元之間；

(c) 預期根據中化關連人士的物業開發計劃及預計交付時間表，截至2029年12月31日止三個年度，中化關連人士將向金茂服務集團授予合共約4至8個物業管理項目(包括中化控股總部辦公樓二期項目)，涉及總建築面積介於0.28百萬平方米至0.40百萬平方米之間。就新物業管理項目，金茂服務集團將於截至2029年12月31日止三個年度各年確認來自中化關連人士的估計收入介乎人民幣55.2百萬元至人民幣70.2百萬元之間；及

(d) 10%的合理緩衝，為滿足中化關連人士對中化物業管理服務的任何額外需求及通脹而釐定，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金茂服務集團及中化關連人士業務造成重大影響。

(ii) 關於中化增值服務：

(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日止六個月提供中化增值服務的歷史交易金額；

(b) 於2026年6月30日，金茂服務集團為中化關連人士使用的約182個停車位提供管理服務，金茂服務集團將就現有合約於截至2029年12月31日止三個年度各年確認來自中化關連人士的估計收入介乎人民幣1.3百萬元至人民幣1.5百萬元之間；

(c) 中化關連人士對中化增值服務的預期需求增加，包括截至2029年12月31日止三個年度可能需要金茂服務集團管理服務的額外停車位數量，以及金茂服務集團就中化關連人士持有或使用的全新產業園區及辦公場所所提供的或中化關連人士可能需要的額外增值服務，預計該等增值服務的合約金額介乎人民幣2.0千元至人民幣7.0百萬元之間，金茂服務集團將於截至2029年12月31日止三個年度各年確認來自中化關連人士的估計收入介乎人民幣23.0百萬元至人民幣43.2百萬元之間；

(d) 中化關連人士所需服務範圍的預期增加，以及對服務品質提升的要求導致服務人員數量增加及對人員素質要求提升，導致金茂服務集團將產生的運營成本(主要為人工成本)預期增加大約5%；及

(e) 10%的合理緩衝，為滿足中化關連人士對中化增值服務的任何額外需求及通脹而釐定，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金茂服務集團及中化關連人士業務造成重大影響。

III. 內部控制程序及企業管治措施

中國金茂及金茂服務集團均已採納充分的內部控制及企業管治措施，以確保新物業管理及增值服務框架協議項下金茂服務集團與中化關連人士之交易的條款屬公平合理，且不會損害中國金茂及金茂服務，以及中國金茂或金茂服務各自的股東及獨立股東(視情況而定)的利益，包括：

(i) 中國金茂及金茂服務各自的董事會(包括其各自的獨立非執行董事)將分別負責審閱及評估持續關連交易的新物業管理及增值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，以確保該等條款屬公平合理，並符合相關法律法規、中國金茂及金茂服務的內部政策及上市規則；

(ii) 金茂服務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、金茂服務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，並將定期向中國金茂及金茂服務集團總部匯報；

(iii) 於釐定中化關連人士根據新物業管理及增值服務框架協議應付金茂服務集團的費用時，金茂服務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，以及金茂服務集團就類似交易向獨立第三方提供的定價及條款，以確保向中化關連人士提供的條款及條件屬公平合理，且對金茂服務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，金茂服務集團各區域中心的業務部門負責於考慮上述因素後，對中化關連人士就區域內項目應付金茂服務集團的費用作初步定價，其後將提交中國金茂及金茂服務集團總部作最終審批；

(iv) 於承接任何特定項目前，金茂服務集團將獨立評估由中化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) 中國金茂及金茂服務各自的各內部部門(包括但不限於彼等各自的財務部門及法務部門)將分別定期監察新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤新物業管理及增值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) 中國金茂及金茂服務各自的獨立非執行董事將分別對新物業管理及增值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彼等各自股東的整體利益的條款進行提供年度確認；及

(vii) 中國金茂及金茂服務各自的外聘核數師亦分別將對新物業管理及增值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。

IV. 訂立新物業管理及增值服務框架協議的理由及裨益

憑藉金茂服務集團與中化關連人士之間的長期業務關係，其將根據新物業管理及增值服務框架協議繼續向中化關連人士提供中化服務，預期將屬定期及經常性質，能夠令金茂服務集團的收益流持續多元化，為金茂服務集團帶來穩定的收入及利潤並促進金茂服務集團的業務發展。

由於金茂服務為中國金茂的附屬公司，中國金茂將透過將金茂服務集團賬目綜合入賬及收取金茂服務集團股息收入而受益於因金茂服務集團訂立新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易而可能帶來的任何業務增長。

中國金茂董事(包括中國金茂獨立非執行董事)及金茂服務董事(金茂服務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，新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行且於日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，且符合中國金茂及金茂服務及彼等各自股東之整體利益。

由於中國金茂董事崔焱先生及劉文先生亦為中化控股的僱員，彼等已就中國金茂批准新物業管理及增值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。

由於金茂服務非執行董事崔焱先生為中化控股的僱員，其被視為於新物業管理及增值服務框架協議項下的交易中擁有重大權益，並已就批准其項下擬進行之交易的相關金茂服務董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他金茂服務董事於新物業管理及增值服務框架協議項下的交易中擁有重大權益或須就相關金茂服務董事會決議案放棄投票。

V. 上市規則之涵義

金茂服務

中化控股為金茂服務最終控股股東，於本聯合公告日期間接於金茂服務已發行股份總數中擁有約74.76%權益，因此為金茂服務的關連人士。因此，新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的金茂服務持續關連交易。就金茂服務而言，鑒於新物業管理及增值服務框架協議項下年度上限的最高適用百分比率超過5%，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函及金茂服務獨立股東批准之規定。

中國金茂

於本聯合公告日期，金茂服務由中國金茂持有其已發行股份總數約67.28%，因此為中國金茂的非全資附屬公司。中化控股為中國金茂最終控股股東，於本聯合公告日期間接持有中國金茂已發行股份總數約38.35%，因此為中國金茂的關連人士。因此，新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下的中國金茂持續關連交易。就中國金茂而言，鑒於有關新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之持續關連交易的年度上限最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守中國金茂獨立股東批准之規定。

VI. 一般事項

金茂服務將召開股東特別大會，就(其中包括)新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易尋求金茂服務獨立股東的批准。獨立董事委員會已獲成立，以就新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易向金茂服務獨立股東提供意見。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金茂服務獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)新物業管理及增值服務框架協議之詳情、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金茂服務股東。由於金茂服務需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料，金茂服務將於2026年12月9日或之前向股東寄發通函。

VII. 一般資料

金茂服務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。

VIII. 釋義

於本聯合公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語應具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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金茂服務的直接控股股東，其股份於聯交所上市(股票代號：00817)
「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
「股東特別大會」	指	金茂服務為考慮及酌情批准(其中包括)新物業管理及增值服務框架協議項下擬進行之交易及其項下建議年度上限而召開之股東特別大會
「現有中化框架協議」	指	金茂服務與中化控股訂立日期為2023年11月9日的框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	金茂服務的獨立董事委員會，由金茂服務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(其中包括)新物業管理及增值服務框架協議項下擬定之交易及其項下建議年度上限向金茂服務獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一家根據證券及期貨條例（香港法例第571章）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（其中包括）新物業管理及增值服務框架協議項下擬定之交易及其項下建議年度上限向獨立董事委員會及金茂服務獨立股東提供意見
「金茂服務」	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（股票代號：00816）
「金茂服務集團」	指	金茂服務及其附屬公司
「金茂服務獨立股東」	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金茂服務股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新物業管理及增值服務框架協議」	指	金茂服務與中化控股訂立日期為2026年11月11日的框架協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本聯合公告而言，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	金茂服務的普通股持有人
「中化關連人士」	指	中化控股及其聯繫人，為免生疑問，不包括中國金茂及其聯繫人
「中化控股」	指	中國中化控股有限責任公司，一家於中國成立的國有企業，由國資委全資擁有且為中國金茂及金茂服務的最終控股股東

「中化物業管理服務」	指	金茂服務集團將就中化關連人士持有的產業園區、研究機構及寫字樓以及中化關連人士所使用的辦公場所提供的物業管理服務
「中化服務」	指	中化物業管理服務及中化增值服務的統稱
「中化增值服務」	指	中化關連人士可能不時要求的增值服務，包括中化關連人士所使用的停車位的管理服務、為中化關連人士持有的物業提供廣告服務(包括為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)、為中化關連人士供應商品、為中化關連人士提供美居服務、入室保潔及空間資源服務
「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
中國金茂控股集團有限公司
主席
陶天海

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

於本聯合公告日期，中國金茂董事會包括執行董事陶天海先生(主席)、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事崔焱先生、劉文先生、高見先生及楊列輝女士；以及獨立非執行董事劉峰先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。

於本聯合公告日期，金茂服務董事會包括執行董事宋鏐毅先生(主席)、李玉龍先生及趙進龍先生；非執行董事崔焱先生及喬曉潔女士；及獨立非執行董事陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。