

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)

須予披露的交易 收購首置服務的全部股權

董事會宣佈，於2022年6月17日，本公司全資附屬公司金茂物管透過北交所舉辦的公開掛牌程序以人民幣450,000,000元的代價投得標的股權，即目標公司100%的股權。於同日，金茂物管(作為買方)與首創置業(作為賣方)就收購事項簽訂產權交易合同。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。目標公司主要於中國從事提供物業管理及相關服務的業務。

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

背景

董事會宣佈，於2022年6月17日，本公司全資附屬公司金茂物管透過北交所舉辦的公開掛牌程序以人民幣450,000,000元的代價投得標的股權，即目標公司100%的股權。於同日，金茂物管(作為買方)與首創置業(作為賣方)就收購事項簽訂產權交易合同。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。目標公司主要於中國從事提供物業管理及相關服務的業務。

產權交易合同之主要條款

日期

2022年6月17日

訂約方

買方：金茂物管

賣方：首創置業

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，首創置業及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

標的股權

金茂物管透過北交所舉辦的公開掛牌程序投得標的股權，即目標公司100%的股權。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

代價及支付

收購事項的代價為人民幣450,000,000元，乃透過北交所舉辦的公開掛牌程序確定，並為公開掛牌文件中規定的收購底價。在決定以收購底價參與對標的股權的投標時，本公司已參考(i)獨立評估機構所出具的諮詢報告，其按照市場法對目標公司股東全部權益於2021年12月31日的估值為人民幣475,100,000元，(ii)獨立評估機構參考可比交易而釐定的目標公司約為14.52倍的市盈率，(iii)目標公司所管理項目的規模及其業務發展前景，以及(iv)根據目標公司截至2021年12月31日止年度的財務報表而評估其盈利水平後確定。

收購事項的代價將由金茂物管按如下方式以現金支付：

- (i) 金茂物管已支付至北交所指定銀行賬戶的保證金人民幣135,000,000元將轉為代價的組成部分；及
- (ii) 金茂物管應於產權交易合同簽訂後兩個工作日內，將扣除上述保證金後的剩餘代價支付至首創置業指定銀行賬戶。

收購事項的代價中人民幣3.15億元的部分將利用全球發售籌集的所得款項淨額中分配予收購物業管理公司之部分以現金支付，剩餘部分將由本集團以自有資金撥付。董事認為目標公司符合招股章程所披露的收購標準。

完成

於獲得北交所就收購事項出具的產權交易憑證後20個工作日內，首創置業應促使目標公司於市場監督管理部門辦理完畢標的股權的變更登記手續，金茂物管應就此給予必要的協助。收購事項於市場監督管理部門辦理完畢標的股權的變更登記手續並頒發目標公司的新營業執照之日（「**股權登記日**」）完成。

根據產權交易合同，自金茂物管支付完畢收購事項的代價之日（「**支付日**」）起，金茂物管即享有作為目標公司股東的權利並承擔作為目標公司股東的義務。於支付日起至股權登記日止之期間內，首創置業作為目標公司登記在冊的股東應確保金茂物管根據適用法律及目標公司的章程行使股東權利（包括但不限於股東表決權、參與和了解目標公司的日常運營和業務開展的權利，或基於金茂物管的要求代其行使的其他股東權利），並應確保首創置業委派至目標公司的董事應且僅應根據金茂物管的指示作出決策。

有關目標公司之資料

目標公司成立於2012年5月，註冊資本為人民幣100,000,000元。於本公告之日，目標公司由首創置業全資持有。目標公司為一家綜合性物業管理服務提供商，通過在中國境內設立的23家分公司在包括北京、上海、南京、西安、成都、重慶等多地提供物業管理及相關服務，其業務分佈覆蓋19個省份的22個城市，服務業態包括住宅、商業、寫字樓、公建。截至2021年12月31日，目標公司的合約建築面積約為711萬平方米，其中在管建築面積約為280萬平方米。

基於目標公司根據中國企業會計準則編製的財務報表，目標公司於截至2021年12月31日的經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣206.81百萬元及人民幣119.31百萬元。於截至2021年12月31日止兩個年度，目標公司的經審核溢利如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2021年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)
除稅前經審核溢利	20.74	39.70
除稅後經審核溢利	16.32	32.73

進行收購事項的原因及益處

目標公司的在管及合約管理項目主要為高端住宅及高端商業項目，較為匹配本集團管理高端項目的戰略定位，且該等項目與本集團在管項目地域分佈重合度較高，有利於地域集約管理，實現規模經濟並創造協同效應。首創置業為大型地產綜合運營商，土儲面積可觀，目標公司在管及合約管理的多個商業及寫字樓項目將有助於本集團在商業項目物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，通過收購事項，本集團可拓展與首創置業的合作機會，以進一步擴大本集團的業務規模及在管物業組合。

董事認為收購事項符合本集團的業務發展戰略並按正常商業條款進行，且產權交易合同的條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的影響

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

有關訂約方的資料

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。金茂物管作為本集團在中國境內的主要運營附屬公司，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的業務。

首創置業為北京首都創業集團有限公司的間接全資附屬公司，而北京首都創業集團有限公司為北京市人民政府擁有的國有企業，且由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監管。首創置業為中國領先的大型地產綜合運營商，已構建起住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發四大核心業務線，以及高科技產業地產、文創產業及長租業務三大創新板塊。

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：

「收購事項」	指	金茂物管向首創置業收購標的股權
「首創置業」	指	首創置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「北交所」	指	北京產權交易所有限公司
「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	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「產權交易合同」	指	金茂物管與首創置業就收購事項於2022年6月17日簽訂的產權交易合同
「全球發售」	指	本公司股份的全球發售，其詳情載於招股章程
「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
「金茂物管」	指	中化金茂物業管理(北京)有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「招股章程」	指	本公司日期為2022年2月25日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「標的股權」	指	目標公司100%的股權
「目標公司」或 「首置服務」	指	首置物業服務有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告之日，為首創置業的全資附屬公司

承董事會命
金茂物業服務發展股份有限公司
主席
江南

香港，2022年6月17日

於本公告日期，執行董事為謝煒先生及周立燁女士；非執行董事為江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。