

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依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)

持續關連交易及主要交易
修訂金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額

茲提述本公司日期為2022年11月16日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中化財務於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議，連同其項下擬進行的交易及現有每日最高存款餘額。

董事會謹此宣佈，於2024年8月8日(交易時段後)，本公司與中化財務訂立補充協議，以修訂金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)根據近期法規更新對中化財務將提供的其他金融服務的範圍作出的更新，(ii)將金融服務框架協議的有效期限延長至2026年12月31日止，及(iii)對定義「成員單位」的細微修訂。同時，經審視本集團的資金使用情況及資金調配安排後，董事會建議修訂截至2026年12月31日止三個年度各年的每日最高存款餘額，以配合本集團潛在的業務增長及滿足本集團對存款服務的需求。

上市規則的涵義

中國中化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。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化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。因此，根據上市規則第14A章，金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過5%，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。此外，鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過25%但低於100%，金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易亦構成本公司的主要交易，而補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額尋求獨立股東批准。獨立董事委員會已獲成立，以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立股東提供意見。創富融資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。

由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函的若干資料，故一份載有（其中包括）(i)補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額的詳情，(ii)獨立董事委員會函件，(iii)獨立財務顧問函件，及(iv)股東特別大會通告的通函預期將於2024年9月13日或之前寄發予股東。

背景

茲提述本公司日期為2022年11月16日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中化財務於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議，連同其項下擬進行的交易及現有每日最高存款餘額。

董事會謹此宣佈，於2024年8月8日（交易時段後），本公司與中化財務訂立補充協議，以修訂金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)根據近期法規更新對中化財務將提供的其他金融服務的範圍作出的更新，(ii)將金融服務框架協議的有效期限延長至2026年12月31日，及(iii)對定義「成員單位」的細微修訂。同時，經審視本集團的資金使用情況及資金調配安排後，董事會建議修訂截至2026年12月31日止三個年度各年的每日最高存款餘額，以配合本集團潛在的業務增長及滿足本集團對存款服務的需求。

為免生疑問，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須於股東特別大會上獲獨立股東批准。於任何情況下，於股東特別大會上獲獨立股東批准之前及金融服務框架協議原定有效期內，本公司將繼續遵守金融服務框架協議及其項下擬進行交易（連同現有每日最高存款餘額）的條款。

金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款

金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款載列如下：

訂立日期： 2024年8月8日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 中化財務

服務範圍： 本集團將於其認為必要時，不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。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），而本集團毋須提供資產抵押、質押或其他擔保；
- (c) 以財務代理身份為本集團安排委託貸款，本集團一家成員公司的資金可通過財務代理供本集團另一家成員公司使用；
- (d) 向本集團提供結算服務；
- (e) 應本集團的要求，就融資、融資租賃、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而本集團毋須提供反擔保；
- (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及諮詢服務；
- (g) 向本集團提供網上銀行服務；及
- (h) 經補充協議修訂，提供《企業集團財務公司管理辦法》及其相關文件規定的範圍內任何其他金融服務，以及根據中化財務的相關政策、授信審查進行風險評估及控制。

期限： 補充協議將於股東特別大會上獲得獨立股東批准後生效，金融服務框架協議（經補充協議修訂）屆滿日將由2024年12月31日延長至2026年12月31日。

費用及收費： 金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下應付中化財務的費用及收費按下列基準釐定：

- 當提供存款服務時，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期同類存款基準利率，或中國獨立商業銀行提供的同期同類存款利率（以較高者為準）；
- 當提供貸款時，利率不得高於中國獨立商業銀行在同等條件下所提供的利率；
- 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國獨立商業銀行在同等條件下就提供相同期限委託貸款而收取的服務費及利息；
- 當提供結算服務時，將不會收取任何服務費；及
- 當提供任何其他金融服務時，就此所收取的費用不得高於中國同類獨立金融機構在同等條件下提供的價格或（如適用）中國人民銀行不時頒佈的標準價格（以較低者為準）。

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。

承諾： 中化財務承諾：

- (a) 將本集團存入的全部款項用於金融監管總局及中國有關法律法規允許的用途；
- (b) 在任何時候，其提供予中國中化成員單位（不包括本集團）的未償還貸款總額不得超過中化財務的股本、儲備及其自其他各方（不包括本集團）所收到的存款的總和；
- (c) 如信用評級發生任何變動，將立即通知本公司；

- (d) 每月向本公司提供其月度財務報表；及
- (e) 每月向本公司交付關於本集團與中化財務之間存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。

成員單位範圍：經補充協議修訂，中化財務為其提供金融服務的成員單位包括母公司以及其控制的公司；母公司及其控制的公司單獨或共同直接或間接持股20%以上的公司，或者即使母公司及其控制的公司直接持股不足20%但仍屬其最大股東的公司；及母公司或其控制的公司下屬的事業單位法人或者社會團體法人。為免生疑問，母公司指中國中化，而母公司控制的公司指中國中化實際控制且併表管理的公司。

存款服務歷史交易金額及經修訂每日最高存款餘額

下表載列截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年6月30日止六個月存款服務的歷史交易金額：

	截至 2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 2024年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)
每日最高存款餘額 (包括應計利息)	115	115	115

下表分別載列截至2024年12月31日止年度現有每日最高存款餘額及截至2026年12月31日止三個年度各年經修訂每日最高存款餘額：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
現有每日最高存款餘額 (包括應計利息)	120	不適用	不適用
經修訂每日最高存款餘額 (包括應計利息)	600	1,000	1,000

在釐定經修訂每日最高存款餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- 本集團的業務發展及財政需要：
 - (a) 本集團於2023年的每日最高存款餘額達到人民幣1,254.1百萬元，而2022年每日最高存款餘額並未超過人民幣1,140.2百萬元，增幅約10.0%。本公司預計於截至2026年12月31日止三個年度的每日最高存款餘額維持相同或更高水平；
 - (b) 本集團的總資產由2022年12月31日的人民幣3,003.5百萬元增加至2023年12月31日的人民幣3,613.8百萬元，增幅約20.3%，而本集團的現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣1,019.0百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣1,252.0百萬元，增幅約22.9%。隨著本集團業務的發展，預期本集團對金融服務（包括存款服務）的需求將會增加；
- 本集團成員公司在其日常業務期間透過在中化財務開立的存款賬戶結算應付款項的需求增加：本集團於2023年12月31日的貿易應付款項及其他應付款項以及應計費用的餘額約為人民幣1,359.3百萬元。由於中化財務為本集團提供免費結算服務，本公司預計本集團成員公司在其日常業務期間對中化財務結算服務的需求將日益增加。因此，提高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；
- 金融服務框架協議項下每日最高存款餘額的高使用率：本集團於截至2022年及2023年12月31日止兩個年度向中化財務存放存款的歷史最高餘額分別相當於相關年度金融服務框架協議項下現有每日最高存款餘額的約95.8%及95.8%；
- 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；及

- 本集團將以自願及非獨家方式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餘額，但本集團並無責任向中化財務存入該等餘額。設定存款服務的每日最高存款餘額將使本集團能夠更靈活地選用存款服務供應商及分配其資源。

內部控制程序及企業管治措施

為保障股東權益，本公司將就使用中化財務所提供的金融服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

- 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，本公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行頒佈的存款基準利率；
- 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；
- 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律部門審閱，確保中化財務提供的條款嚴格遵守金融服務框架協議（經補充協議修訂）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；
- 就訂立有關貸款、信貸融資或保理服務的任何協議而言，經本公司財務及法律部門審閱後，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；
- 本公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：
 - (i) 本集團成員公司根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）與中化財務訂立的各項具體協議的執行情況，以及年度上限的利用情況；
 - (ii) 中化財務的任何信用評級變動；及

- 本公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控存款、貸款及其他交易的狀況。

董事會認為，本公司就其與中化財務之間的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。

訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行交易的原因及益處

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：

- 中化財務受中國人民銀行及金融監管總局規管，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；
- 根據金融監管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，中化股份（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
- 根據金融服務框架協議（經補充協議修訂），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。根據金融服務框架協議（經補充協議修訂），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：

- 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；
- 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營運及交易模式，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；

- 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
- 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。訂立金融服務框架協議（經補充協議修訂）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（不包括獨立非執行董事，其意見將載於通函內的獨立董事委員會函件）認為，補充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按一般商業條款訂立，而補充協議的條款、其項下擬進行的交易及經修訂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的整體利益。

概無董事被視為於金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額的董事會決議案放棄投票。

有關本集團及中化財務的資料

本集團

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，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。

中化財務

中化財務為受中國人民銀行及金融監管總局規管的金融服務公司，致力於向中國中化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。中化財務由中國中化最終擁有。中國中化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。中國中化的唯一股東為國資委。

上市規則的涵義

中國中化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。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化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。因此，根據上市規則第14A章，金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易：

- (a) 就存款服務而言，鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過5%，補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。此外，鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過25%但低於100%，金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易亦構成本公司的主要交易。補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定；
- (b) 中化財務根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）向本集團提供貸款（不包括委託貸款）及擔保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的規定，原因為提供該等貸款及擔保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作出，且不會以本集團的資產作抵押；及
- (c) 中化財務根據金融服務框架協議（經補充協議修訂）向本集團提供所有其他金融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的規定，原因為該等金融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年度費用及收費總額將不會超過上市規則第14A.76(1)(a)條所述0.1%的最低限額。

本公司將召開股東特別大會，以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額尋求獨立股東批准。獨立董事委員會已告成立，以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立股東提供意見。創富融資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。

由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函的若干資料，故一份載有（其中包括）(i)補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額的詳情，(ii)獨立董事委員會函件，(iii)獨立財務顧問函件，及(iv)股東特別大會通告的通函預期將於2024年9月13日或之前寄發予股東。

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。

本公司認為，金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下的存款服務將不會對本集團的盈利、資產及負債造成重大影響。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金茂物業服務發展股份有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市（股份代號：00816）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	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
「存款服務」	指	中化財務根據金融服務框架協議及（如在股東特別大會上獲得獨立股東批准）補充協議向本公司提供的存款服務
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為（其中包括）考慮及批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額而將予召開的股東特別大會

「現有每日最高存款餘額」	指	於截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度以及截至2024年12月31日止年度，本集團根據金融服務框架協議存放於中化財務的存款於每日營業結束時的每日最高餘額(包括應計利息)
「金融服務框架協議」	指	本公司與中化財務於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議
「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
「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，成立以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上迴避表決的股東，即就批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額而言，除中國中化及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「金融監管總局」	指	中國國家金融監督管理總局
「創富融資」或「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第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，以就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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

「經修訂每日最高存款餘額」	指	本公司建議修訂的金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下截至2026年12月31日止三個年度各年本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高存款餘額（包括應計利息）
「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	本公司普通股的持有人
「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，為中國中化的間接全資附屬公司
「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，為中化股份的附屬公司
「中國中化」	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，由國資委全資持有，且為本公司的最終控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充協議」	指	本公司與中化財務訂立的日期為2024年8月8日的金融服務框架協議的補充協議

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，2024年8月8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；非執行董事為喬曉潔女士及甘勇先生；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。