

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，概不對任何就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)

公告

停車場租賃框架協議下的持續關連交易

董事會宣佈，於2026年4月1日（交易時段後），本公司與中國金茂訂立停車場租賃框架協議。據此，本集團（作為承租人）將按照停車場租賃框架協議的條款及條件承租金茂關連人士（作為出租人）所擁有的停車場，自2026年4月1日起至2028年12月31日止。

上市規則的涵義

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，停車場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。由於停車場租賃框架協議項下的租賃年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，停車場租賃框架協議項下擬進行之持續關連交易須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

董事會宣佈，於2026年4月1日（交易時段後），本公司與中國金茂訂立停車場租賃框架協議。據此，本集團（作為承租人）將按照停車場租賃框架協議的條款及條件承租金茂關連人士（作為出租人）所擁有的停車場，自2026年4月1日起至2028年12月31日止。

停車場租賃框架協議

停車場租賃框架協議的主要條款

日期

2026年4月1日

訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 中國金茂

交易性質

根據停車場租賃框架協議，本公司（為其本身及代表本集團）同意，本集團（作為承租人）將按照停車場租賃框架協議的條款及條件承租金茂關連人士（作為出租人）所擁有的停車場。本集團承租停車場的用途為停車相關業務，包括但不限於開展停車位對外轉租及停車場統一管理業務。

定價

本集團就停車場租賃框架協議項下的停車場租賃應向金茂關連人士支付的租金將參考以下因素，經公平磋商後釐定：(i)金茂關連人士可供租賃予本集團的停車場的位置、面積及狀況；(ii)與該等停車場鄰近的同類、可比較的停車場現行市場租金水準；及(iii)未來市場租金的預期變動。

金茂關連人士為本集團就停車場租賃框架協議項下所提供的條件及條款，對本集團而言不遜於與獨立第三方進行之可資比較交易。

在根據停車場租賃框架協議訂立任何具體協議前，本公司將進行一系列立項評審及可行性研究分析等內部審核程序，業務部門須解釋與關連人士合作的合理性與必要性，以及就合作背景及考慮因素而言符合本集團整體利益的理由。通過詢價自至少兩家獨立第三方取得報價，以說明定價的合理性，倘並無可資比較的獨立第三方，業務部門須進一步解釋。本集團僅於協議按一般或更佳商務條款進行且符合本公司及股東的整體最佳利益時，方會與金茂關連人士訂立具體協議。

付款

本集團須根據停車場租賃框架協議就有關停車場租賃的各項交易與金茂關連人士訂立具體協議。根據停車場租賃框架協議的條款及條件，具體協議應載列停車場租賃的具體結算方式及付款時間。

期限

停車場租賃框架協議將自2026年4月1日起生效，有效期至2028年12月31日止。

建議上限及釐定上限時考慮的因素

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認使用權資產及租賃負債，此乃按租金餘額之現值計量，並在本集團作為承租人的情況下，以承租人於訂立租賃年度的增量借貸率折現。相應地，本集團就其作為承租人預期將於停車場租賃框架協議下予以訂立的租賃於各期間／年度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總額」）。

此外，其他短期租賃付款額的年度上限會記賬為開支。相應地，本集團就其作為承租人預期將於停車場租賃框架協議下予以訂立的租賃於各期間／年度相關的其他短期租賃付款額設定年度上限（「租金開支年度上限總額」）。

本公司預計，自2026年4月1日起至2026年12月31日止期間、截至2027年12月31日止年度及截至2028年12月31日止年度，停車場租賃框架協議項下的建議租賃年度上限載列如下：

	自2026年 4月1日起 至2026年12月 31日止期間 人民幣千元	截至2027年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2028年 12月31日 止年度 人民幣千元
使用權資產年度上限總額	70,000	70,000	70,000
租金開支年度上限總額	15,000	20,000	25,000

達致租賃年度上限時考慮的因素如下：(i)現行市場租金水準，每個車位每月租金約人民幣150元至人民幣300元；(ii)相關業務發展計劃導致對停車場租賃的預期需求，預計租賃車位數約2,000個至6,000個；及(iii)未來市場租金的預計每年2%-5%的變動。

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，以確保停車場租賃框架協議項下本集團與金茂關連人士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：

- (i) 董事會（包括獨立非執行董事）將負責審閱及評估持續關連交易的停車場租賃框架協議的條款（包括其任何更新），特別是定價原則及租賃年度上限，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，包括但不限於就可資比較地點提供有關類似停車場租賃的相關服務的市場慣例及現行市場費率；
- (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與獨立第三方簽署的定價及條款，以確保具體協議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從獨立第三方獲得的條款及條件。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，對本集團就區域內項目應付金茂關連人士的費用作初步定價，其後將提交本集團總部作最終審批；
- (iv) 本公司各內部部門（包括但不限於財務部門及法務部門）將定期監察停車場租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤各具體協議項下的總交易金額，以確保其已遵守所載定價原則及租賃年度上限；
- (v) 獨立非執行董事將對停車場租賃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
- (vi) 本公司的外聘核數師亦將對停車場租賃框架協議項下的持續關連交易（包括定價政策及租賃年度上限）進行年度審核。

董事會認為，本集團就其與金茂關連人士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股東保證，本公司會適當地監管持續關連交易。

訂立停車場租賃框架協議的原因及益處

本公司與中國金茂訂立停車場租賃框架協議，有利於發揮本公司物業管理服務的專業優勢，承接停車場的運營職能，豐富服務業態與收入來源。本公司作為物業管理服務方深耕項目現場，依托既有服務團隊降低管理的邊際成本，進一步優化與項目方的權責分工，提升管理效率與資產運營效益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，停車場租賃框架協議乃於本集團的日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商訂立，而停車場租賃框架協議下交易的條款及租賃年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於本公司非執行董事崔焱先生及喬曉潔女士為中國金茂的董事或僱員，其被視為於停車場租賃框架協議項下的交易中擁有重大利益，並已就批准停車場租賃框架協議下的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於停車場租賃框架協議項下的交易中擁有重大利益並須就相關董事會決議案放棄投票。

本集團及中國金茂之資料

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。

中國金茂是中國大型優質房地產項目開發商和運營商，並為中化控股旗下的房地產開發業務平台企業。中國金茂主要從事城市運營、物業開發、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。中國金茂的股份於聯交所上市（股票代號：00817）。

上市規則的涵義

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，停車場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。由於停車場租賃框架協議項下的租賃年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，停車場租賃框架協議項下擬進行之持續關連交易須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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：

「租賃年度上限」	指	使用權資產年度上限總額及租金開支年度上限總額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「停車場租賃 框架協議」	指	本公司與金茂關連人士於2026年4月1日訂立的停車場租賃框架協議
「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（股票代號：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	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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

「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	本公司普通股之持有人
「中化控股」	指	中國中化控股有限責任公司，一家於中國註冊成立的國有企業，由國資委全資擁有且為本公司的最終控股公司
「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

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4月1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。