

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。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED
世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：873)

- (1) 須予披露交易；及
- (2) 持續關連交易

須予披露交易

於 2022 年 6 月 20 日，潤尚（為本公司間接全資附屬公司）與上海取智訂立合作協議，據此，上海取智委聘潤尚作為其獨家代理以銷售停車位。

根據合作協議，潤尚為確保取得獨家權利以出售有關停車位已向上海取智支付保證金。

根據上市規則第 14 章，於合作協議項下所支付的保證金構成一項財務資助交易。由於已付保證金的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，有關支付保證金的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章的通知及公告規定。

持續關連交易

茲提述本公司日期為 2022 年 11 月 8 日的公告，內容有關（其中包括）本集團根據 2020 年車位經紀服務協議就提供車位經紀服務向世茂集團控股支付保證金。於 2022 年期間，本集團根據 2020 年車位經紀服務協議持續向世茂集團提供車位經紀服務，並支付額外的車位保證金。

支付車位保證金構成一項財務資助交易。由於已付保證金的適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14 章，有關支付保證金的交易並不構成須予公布的交易。

由於世茂集團控股為本公司的控股股東，故根據上市規則第 14A 章，支付保證金亦構成本公司的關連交易。由於已付保證金的適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故有關支付保證金的交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(1) 須予披露交易

(a) 緒言

於 2022 年 6 月 20 日，潤尚（為本公司間接全資附屬公司）與上海取智訂立合作協議。該合作協議的主要條款如下：

(b) 合作範圍

根據合作協議，上海取智委聘潤尚作為其獨家代理，以銷售由上海取智在中國獲取的停車位，當中涵蓋於 38 個項目中合共 36,572 個停車位。

(c) 保證金

潤尚向上海取智支付人民幣 1,164,597,000 元的保證金（相當於所涉及停車位總金額為人民幣 3,327,420,000 元的 35%），以獲取獨家代理權。該保證金乃經訂約方公平磋商，並參考在中國類似性質交易的常見市場慣例而釐定。

上海取智將在該合作安排失效或終止後 15 個工作日內將無息的保證金退還予潤尚。

(d) 期限

自生效日期起至 2025 年 6 月 30 日止。

(e) 佣金

於成功銷售每個停車位，潤尚將獲得相當於銷售相關停車位之合同金額的 15% 佣金。

(f) 該合作協議的理由

本集團提供車位經紀服務，並就成功銷售停車位賺取佣金乃其日常及一般業務的一部分。該合作協議的訂立乃本集團之日常及一般業務。此性質的經紀服務在中國的常見市場慣例為物業管理服務公司向房地產開發商支付免息保證金，以確保取得作為銷售停車位代理的權利。該合作協議的條款亦符合該市場的模式，根據合作協議，潤尚將向上海取智支付保證金，以確保取得相關停車位的獨家銷售權。

鑑於合作協議乃根據正常商業條款而訂立，並符合普遍接受的市場慣例，故其項下擬進行的交易乃按本集團日常及一般業務中進行。董事（包括獨立非執行董事）認為該合作協議（包括支付無息的保證金以確保取得停車位的獨家銷售權的要求）乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(g) 上市規則的涵義

儘管提供車位經紀服務乃按本集團日常及一般業務中進行，根據上市規則第 14 章，於合作協議項下所支付的保證金構成一項財務資助交易。由於已付保證金的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，有關支付保證金的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章的通知及公告規定。

(2) 持續關連交易

(a) 提供車位經紀服務

(i) 2020 年車位經紀服務協議

茲提述本公司日期為 2022 年 11 月 8 日的公告，內容有關（其中包括）自本公司於 2020 年 10 月 30 日在聯交所上市起及直至 2021 年 12 月 31 日，本集團根據 2020 年車位經紀服務協議項下就提供車位經紀服務向世茂集團控股支付保證金的資料。

(ii) 2022 年車位經紀服務總協議

誠如本公司日期為 2022 年 12 月 6 日的公告內有關「VI. 車位經紀服務總協議」一節中所披露，本公司與世茂集團控股訂立了 2022 年車位經紀服務總協議。

根據 2022 年車位經紀服務總協議，本集團於 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期間，在佣金及由本集團支付相關保證金的各自年度上限下持續及將會持續向世茂集團提供車位經紀服務。

(iii) 於 2022 年提供車位經紀服務

於 2022 年期間，本集團根據 2020 年車位經紀服務協議向世茂集團提供車位經紀服務。以下載列根據 2020 年車位經紀服務協議，本集團於 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期間向世茂集團支付保證金，以確保獲取獨家權利以出售相關停車位的資料。

(b) 保證金

於 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期間，本集團向世茂集團控股支付額外的車位保證金合共約為人民幣 51.8 百萬元，以取得根據 2020 年車位經紀服務協議項下本集團於 2022 年有關出售額外停車位的權利。

該保證金涵蓋世茂集團及其聯營公司所開發 59 個項目中約 15,508 個停車位。

(c) 釐定保證金金額的基準

有關特定項目的保證金金額乃經參考若干因素後釐定，包括：

- (i) 特定項目涉及的停車位價值，有關價值由世茂集團以房地產開發商身份釐定；及
- (ii) 訂約方磋商的結果及出售特定項目的停車位所需的估計時間，而保證金一般介乎停車位價值的 5 至 35%，視乎停車位價值、銷售期及區內停車位缺乏度及需求而定。

就銷售而言，倘銷售所得款項由本集團收取，則保證金將從最終支付予世茂集團的所得款項中扣除，而倘銷售所得款項由世茂集團收取，則保證金金額將根據停車位的銷售進度分批退還。於銷售期末，任何尚未出售停車位的保證金將全數退還予本集團。

(d) 支付保證金的理由

就代理銷售車位而支付保證金在中國是業主及物業管理公司普遍接受的市場慣例。本公司支付保證金以從世茂集團及其聯營公司獲取停車位，以供本集團提供車位經紀服務。

鑒於支付保證金符合向其他獨立第三方開發商提供停車位經紀服務的慣例，董事（包括獨立非執行董事）認為，支付保證金乃按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行。

(e) 上市規則的涵義

支付保證金構成一項財務資助交易。由於已付保證金的適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14 章，有關支付保證金的交易並不構成須予公布的交易。

由於世茂集團控股為本公司的控股股東，故根據上市規則第 14A 章，支付保證金亦構成本公司的關連交易。由於已付保證金的適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故有關支付保證金的交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(f) 內部監控政策

為使本集團能審視及評估個別交易是否將按一般商業條款進行且不遜於獨立第三方提供予本集團的條款，本集團已採取以下措施：

- (1) 本集團的業務部及財務部將密切監察於相關車位經紀服務協議項下進行的交易，以確保有關交易按其條款進行；
- (2) 特定合約的執行須經業務部、財務部的總經理及本集團管理層妥為批准，以確保有關合約符合相關車位經紀服務協議的定價政策及主要條款；
- (3) 本集團的業務部及財務部將定期審視以緊貼市場發展，旨在考慮特定交易所收取的價格是否公平合理且不遜於獨立第三方提供予本集團的價格；
- (4) 本集團的財務部將定期審視銷售結算及保證金的退還情況，以確保保證金按經協定的合約條款收回；
- (5) 本公司核數師將對本集團的持續關連交易進行年度審核，以確保有關交易乃按相關車位經紀服務協議的主要條款進行；及
- (6) 獨立非執行董事將每年至少審視兩次於相關車位經紀服務協議項下擬進行的交易，以確保有關交易乃按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，以及確保有關交易的條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

(3) 有關訂約方的資料

(a) 本公司

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

(b) 世茂集團控股

世茂集團控股為一家投資控股公司。世茂集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業物業營運及酒店營運。於本公告日期，世茂集團控股為本公司控股股東，持有本公司已發行股本約 63%，故為本公司的關連人士。

(c) 潤尚

潤尚為一家於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事房地產代理服務。潤尚為本公司間接全資附屬公司。

(d) 上海取智

上海取智為一家於中國成立的有限責任公司（為本公司的獨立第三方），主要於中國從事投資管理及諮詢服務業務。上海取智由薛曦虹女士最終擁有 100% 權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海取智及其最終擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「2020 年車位經紀服務協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為 2020 年 10 月 16 日的總車位經紀服務協議，內容有關本集團向世茂集團控股及其聯營公司提供車位經紀服務；

「2022年車位經紀服務總協議」	指	本公司與世茂集團所訂立日期為2022年12月6日的總車位經紀服務協議，內容有關本集團向世茂集團控股及其聯營公司提供車位經紀服務；
「本公司」	指	世茂服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：873）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「合作協議」	指	潤尚與上海取智所訂立日期為2022年6月20日的車位銷售合作框架協議，內容有關潤尚向上海取智提供車位經紀服務；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	2022年6月20日，為訂立合作協議的日期；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「潤尚」	指	上海潤尚房地產經紀有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，及為本公司間接全資附屬公司；
「上海取智」	指	上海取智投資管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「股東」	指	本公司的股東；
「世茂集團」	指	世茂集團控股及其附屬公司；

「世茂集團控股」	指	世茂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：813）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
 主席
許世壇

香港，2023年7月20日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事許世壇先生（主席）、葉明杰先生（總裁）、曹士揚先生及蔡文為先生；一名非執行董事湯沸女士；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。