

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。



Ever Reach Group (Holdings) Company Limited

恒達集團（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3616)

**有關
2025年物業管理服務總協議的
持續關連交易**

2022年物業管理服務總協議將於2025年12月31日到期。為繼續管理與恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務相關的日後關連交易，並考慮到恒達物業管理對物業管理及相關服務的預期需求，於2025年11月28日，本公司與恒達物業管理訂立2025年物業管理服務總協議，期限由2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括首尾兩日）。

於本公告日期，恒達物業管理的全部註冊股本由河南恒達投資全資擁有。河南恒達投資分別由許鵬先生（為本公司兩間附屬公司的董事）、齊春風女士（執行董事）、王振峰先生（執行董事）及李東法先生（執行董事兼控股股東李小冰先生的父親）（均為本公司關連人士）擁有約67.18%、約18.65%、約3%及約2.38%權益以及由三名獨立第三方擁有餘下約8.79%權益，因此，根據上市規則第14A章，河南恒達投資及恒達物業管理均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於恒達物業管理由本公司附屬公司一名董事持有超過30%權益而被視為本公司於附屬公司層面的關連人士，在2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成本公司在上市規則第14A章項下的持續關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)恒達物業管理為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)在2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易按正常商業條款訂立；及(iii)董事會(包括獨立非執行董事)已批准2025年物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易，並確認有關交易乃按正常商業條款訂立，公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益，因此，在2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A條項下的申報及公告規定，惟可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

緒言

茲提述日期為2022年12月2日的公告內所披露的2022年物業管理服務總協議，內容有關(其中包括)恒達物業管理向本集團提供多項不同物業管理及相關服務。

2022年物業管理服務總協議將於2025年12月31日到期。為繼續管理與恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務相關的日後關連交易，並考慮到恒達物業管理對物業管理及相關服務的預期需求，於2025年11月28日，本公司與恒達物業管理訂立2025年物業管理服務總協議，期限由2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。

2025年物業管理服務總協議

2025年物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

日期：2025年11月28日

訂約方：

- (a) 恒達物業管理(作為服務提供方)
- (b) 本公司(作為服務接受方)

期限：2026年1月1日至2028年12月31日，可由協議訂約方於符合上市規則第14A章項下規定以及所有其他適用法律及法規的情況下經互相協定予以重續。

服務範圍：

- (i) 銷售中心及示範單位的物業管理及相關服務

恒達物業管理應就本集團的物業項目的銷售中心及示範單位(包括停車位)提供物業管理及相關服務，包括但不限於清潔、園藝、維修及維護公共秩序、提供保安服務、代表本集團安排支付水電費。就本集團新物業項目的銷售或預售而言，就在上述場所啟動物業管理及服務運營而產生的啟動費用，將相應向本集團開具賬單。

- (ii) 就尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務

恒達物業管理應於竣工階段及交付期間，就尚未出售的物業(包括停車位)向本集團提供交付前物業管理及相關服務，包括但不限於保安、清潔、園藝、維修和保養服務。

(iii) 自用物業的物業管理及相關服務

恒達物業管理應就本集團自有或運營的自用物業以及有關公共區域(包括停車位)提供物業管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、維修及維護公共秩序與保安服務。

(iv) 給予業主的物業管理費回扣或折扣

為對本集團的物業進行推廣及促銷，本集團將不時向購房者提供物業管理費回扣或折扣(按固定服務期間或固定金額)，以刺激銷售。恒達物業管理應向業主提供交付後物業管理及相關服務，包括但不限於保安、清潔、園藝、維修及保養服務，恒達物業管理所產生的相關服務成本應由本集團相關成員公司承擔。

本集團成員公司將與恒達物業管理就提供物業管理及相關服務訂立各自的服務協議。各自服務協議將載列恒達物業管理將向本集團成員公司提供的相關服務及服務費。各自服務協議或僅載有在所有重大方面與2025年物業管理服務總協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策：

作為本集團服務採購程序的一部分，本集團相關成員公司可聘請服務提供商提供所需的物業管理服務。倘恒達物業管理獲邀投標，本集團相關成員公司將竭力就該等物業管理服務邀請至少兩名其他獨立第三方服務提供商進行報價或投標。本集團相關成員公司的管理層隨後將比較各投標人所提供的可用報價並進行評估，其中將考慮其背景及聲譽、行業往績記錄、與該等投標人的任何現有業務關係、以及投標人所提供服務的價格、範圍及質量等因素。經考慮上述因素後，本集團相關成員公司的管理層隨後會決定將要聘請的投標人，並就提供物業管理服務與該投標人訂立服務協議。

恒達物業管理應在通過所進行的有關選擇服務提供商的招標程序及其他報價程序獲選並在遵守2025年物業管理服務總協議條款及條件的情況下，根據標書及報價文件以及將由恒達物業管理與本集團成員公司不時訂立的各份物業管理服務協議向本集團提供物業管理及相關服務。

鑒於上文所述，本集團應付物業管理費將由本集團成員公司與恒達物業管理經公平磋商釐定，當中經參照各項不同因素，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施功能、地理位置及鄰里情況；(ii)中國可比較規模的類似服務的現行市價；及(iii)相關當地政府部門建議的任何適用價格。

2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易應建基於一般商業條款，不遜於獨立第三方服務提供商就可比較服務向本集團提供的條款，且條款屬公平合理，並符合本集團及本公司股東的整體利益。

建議年度上限

下表載列(i)截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年10月31日止十個月的歷史金額及現有年度上限；及(ii)截至2028年12月31日止三個年度各年的建議年度上限。

		截至12月31日止年度 的現有年度上限			截至12月31日止年度 的建議年度上限		
		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
		人民幣千元					
本集團向恒達物業 管理支付的服務費	年度上限	31,092	32,474	30,158	31,175	21,130	26,743
	實際金額	30,552	31,347	18,168 ^{附註}			
	動用率	98.3%	96.5%	60.2%			

附註：2025年1月1日至2025年10月31日止期間的實際交易金額。

2025年物業管理服務總協議項下的年度上限乃經參照(其中包括)下列各項釐定：

- (i) 本集團與恒達物業管理之間有關物業管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 本集團於2026至2028財政年度各年需要恒達物業管理提供的物業管理及相關服務的預計水平；
- (iii) 根據歷史金額及管理層估計，由恒達物業管理提供物業管理的本集團已開發物業以及將由恒達物業管理進行管理的本集團所持開發中物業的總建築面積；

- (iv) 本集團於2025年物業管理服務總協議日期持有的最近期的土地儲備，以及根據本集團業務計劃的其於未來三年的預期變動；
- (v) 根據歷史金額及現有合約，恒達物業管理將就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務、尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務以及自用物業的物業管理及相關服務收取的估計服務費；
- (vi) 根據歷史金額及管理層估計預期由恒達物業管理提供物業管理的物業的空置率；及
- (vii) 一直委聘或預期委聘恒達物業管理向本集團所擁有或經營的自用物業提供物業管理及相關服務的預期合約數目。

內部控制措施

本公司已制定下列內部控制措施以監察持續關連交易(包括2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易)的定價及其他條款，並確保有關協議項下進行的交易將按照一般商業條款訂立：

- (1) 在訂立本公司持續關連交易前，本集團採購部會審閱及核對定價是否公平合理。此外，倘有關協議項下的定價條款乃首次應用或定價條款與先前所用者不同，則本集團成本管理部亦會審閱採購部進行的上述工作。
- (2) 本集團上市事務部負責審閱及監察持續關連交易，以確保不會超出有關持續關連交易的年度上限及按各自協議項下的定價政策或機制進行。本集團相關成員公司的會計部將向上市事務部及外聘律師諮詢有關持續關連交易的合規事宜。

- (3) 本集團上市事務部將為本公司審核委員會編製年度報告，並向審核委員會提供確認書，確認本集團的持續關連交易(其須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)均(a)在本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般或更佳商業條款訂立；(c)根據規範該等交易的相關協議，按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立；及(d)有關持續關連交易的本集團內部監控程序充分及有效地確保該等交易按上述方式進行。審核委員會將據此考慮。

董事會認為以上內部控制措施能確保2025年物業管理服務總協議項下本公司的持續關連交易按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及本公司股東的整體利益。

有關本集團及恒達物業管理的資料

本集團主要在中國從事物業開發及物業投資業務。

恒達物業管理為一家於1999年7月5日在中國成立的有限公司，由河南恒達投資全資擁有。河南恒達投資分別由許鵬先生(為本公司兩間附屬公司的董事)、齊春風女士(執行董事)、王振峰先生(執行董事)及李東法先生(執行董事兼控股股東李小冰先生的父親)(均為本公司關連人士)擁有約67.18%、約18.65%、約3%及約2.38%權益。根據恒達物業管理最新營業執照所示的業務範圍，恒達物業管理主要從事的業務包括(其中包括)物業管理、安防技術防範工程施工、物業服務評估、家政服務、住房租賃、會議及展覽服務、城市公園管理、酒店管理、市政設施管理、建築物清潔服務及停車場管理服務。

訂立2025年物業管理服務總協議的理由及裨益

由於本集團的主要業務將繼續集中於物業開發，其將要求恒達物業管理為本集團開發中或將開發住宅及商業物業的銷售／預售中心、未售出物業以及自用物業提供物業管理及相關服務(其中包括保安、清潔及其他相關服務)，以使本集團能夠更好地將資源集中於長期物業開發業務。此外，物業管理所需的技能及專長與物業開發所需者不同，因此，將物業管理相關工作外判予恒達物業管理對本集團而言更具成本效益。

恒達物業管理於2016年12月15日獲住房和城鄉建設部授予「中華人民共和國物業服務企業二級資質證書」。就董事所了解，恒達物業管理(i)有能力一如既往地提供優質、安全及快速交付的物業管理及相關服務；(ii)自身概無出現任何重大違約或違反合同責任的事件；及(iii)與本公司的屬獨立第三方的其他服務提供商相比，與本集團之間的通訊較佳及更高效，且更全面了解本集團物業項目的狀況及所需服務要求。

董事(包括獨立非執行董事)認為2025年物業管理服務總協議及其項下的年度上限的條款為正常或更優的商業條款、公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

在為批准2025年物業管理服務總協議而舉行的董事會會議上，李小冰先生、王振峰先生及齊春風女士已就相關董事會決議案放棄投票，原因是王振峰先生於河南恒達投資(於恒達物業管理間接持有股權)擔任管理職位及持有股權、齊春風女士及李小冰先生的父親李東法先生於河南恒達投資持有股權及於恒達物業管理間接持有股權。除上述董事外，概無董事於2025年物業管理服務總協議中擁有或被視作擁有重大權益，或須就批准2025年物業管理服務總協議的相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

恒達物業管理的全部註冊股本由河南恒達投資全資擁有。河南恒達投資分別由許鵬先生(為本公司兩間附屬公司的董事)、齊春風女士(執行董事)、王振峰先生(執行董事)及李東法先生(執行董事兼控股股東李小冰先生的父親)(均為本公司關連人士)擁有約67.18%、約18.65%、約3%及約2.38%權益以及由三名獨立第三方擁有餘下約8.79%權益，因此，根據上市規則第14A章，河南恒達投資及恒達物業管理均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於恒達物業管理由本公司附屬公司一名董事持有超過30%權益而被視為本公司於附屬公司層面的關連人士，在2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成本公司在上市規則第14A章項下的持續關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)恒達物業管理為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)在2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易按正常商業條款訂立；及(iii)董事會(包括獨立非執行董事)已批准2025年物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易，並確認有關交易乃按正常商業條款訂立，公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益，因此，在2025年物業管理服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A條項下的申報及公告規定，惟可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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：

「2022年物業管理服務總協議」	指	恒達物業管理與本公司就恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務而訂立的日期為2022年12月2日的物業管理服務總協議
「2025年物業管理服務總協議」	指	恒達物業管理與本公司就恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務而訂立的日期為2025年11月28日的物業管理服務總協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	恒達集團(控股)有限公司，一家根據開曼公司法於2016年7月22日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南恒達投資」	指	河南恒達投資有限公司，一家於2007年10月17日在中國成立的有限公司，分別由許鵬先生、齊春風女士、王振峰先生及李東法先生擁有約67.18%、約18.65%、約3%及約2.38%權益以及由三名獨立第三方擁有餘下約8.79%權益，因此為本公司的關連人士

「恒達物業管理」	指	許昌恒達物業管理有限公司，一家於1999年7月5日在中國成立的有限公司，由河南恒達投資全資擁有，因此為本公司的關連人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或倘文義適合，指其前身中華人民共和國建設部
「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
「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

承董事會命
恒達集團(控股)有限公司
主席兼執行董事
李小冰

香港，2025年11月28日

於本公告日期，執行董事為李小冰先生、王振峰先生、齊春風女士及王權先生；及獨立非執行董事為李國麟先生、魏劍先生及方征先生。