

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)

**有關物業管理服務總協議的  
持續關連交易**

為梳理就恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務日後關連交易的管理，並考慮到對恒達物業管理可能需要的預期增加物業管理及相關服務範圍，本公司決定重組現有物業管理服務總協議。於2020年6月30日，本公司與恒達物業管理訂立經修訂物業管理服務總協議，期限由2020年7月1日起至2022年12月31日止（包括首尾兩日），據此，恒達物業管理同意向本集團提供多項不同物業管理及相關服務，範圍涵蓋（其中包括）現有物業管理服務總協議項下擬提供的所有服務。經修訂物業管理服務總協議一經生效，現有物業管理服務總協議將告終止且被完全取替。

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李小冰先生（本公司執行董事兼控股股東）、王振峰先生（執行董事）、齊春風女士（執行董事）、李世勳先生及春曉軍女士（均為關連人士）擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益以及由兩名獨立第三方擁有餘下7.25%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，根據上市規則第14A章，經修訂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。

由於經修訂物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限所涉及的若干項適用百分比率超過0.1%但全部少於5%，故訂立經修訂物業管理服務總協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A.76(2)章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 緒言

茲提述招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－1. 恒達物業管理為本集團提供物業管理服務」一節。誠如招股章程所披露，於2018年10月10日，本公司訂立現有物業管理服務總協議，期限由2018年11月12日（即本公司股份首次於聯交所開始交易之日期）起直至2020年12月31日止，據此，恒達物業管理須就本集團的(i)物業開發項目的銷售中心（有關需求隨時間因相關項目的竣工狀況／銷售情況而有所不同）；及(ii)自用物業（有關需求或多或少維持不變）提供（其中包括）保安及清潔服務。

為梳理就恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務日後關連交易的管理，並考慮到對恒達物業管理可能需要的預期增加物業管理及相關服務範圍，本公司決定重組現有物業管理服務總協議。於2020年6月30日，本公司與恒達物業管理訂立經修訂物業管理服務總協議，期限由2020年7月1日起至2022年12月31日止（包括首尾兩日），據此，恒達物業管理同意向本集團提供多項不同物業管理及相關服務，範圍涵蓋（其中包括）現有物業管理服務總協議項下擬提供的所有服務。經修訂物業管理服務總協議一經生效，現有物業管理服務總協議將告終止且被完全取替。

### 經修訂物業管理服務總協議

經修訂物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2020年6月30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： 2020年7月1日至2022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。

(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。

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經修訂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：

恒達物業管理應在通過有關選擇服務提供商的招標程序及其他報價程序獲選的情況下，根據標書及報價文件以及將由恒達物業管理與本集團不時訂立的各份物業管理服務協議向本集團提供管理及相關服務。

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)相關政府部門建議的任何適用價格。

經修訂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。

## 歷史交易金額

下表載列現有物業管理服務總協議項下交易截至2019年12月31日止兩個年度的歷史交易金額：

	截至 2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
--	---	---

本集團就恒達物業管理已產生的服務費總金額	4,560	6,401
----------------------	-------	-------

據董事所知，於本公告日期，現有物業管理服務總協議項下截至2020年12月31日止年度的年度上限尚未超額。

## 建議年度上限及釐定年度上限的基準：

經修訂物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2022年12月31日止三個年度的建議年度上限及釐定有關年度上限的基準載列如下：

截至 2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
---	---	---

恒達物業管理就服務將向本集團收取的  
預期最高金額

14,338                      16,546                      17,097

經修訂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) 本集團可能需要由恒達物業管理提供的物業管理及相關服務新增範圍，包括與交付前物業有關的管理服務；
- (iii) 根據於2020年5月31日的現有服務合約，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2020年5月31日持有的土地儲備，以及根據管理層的估計其於未來三年的預期增幅；
- (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於2020年5月31日所持有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（包括經修訂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) 本集團證券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。相關集團公司的會計部將向證券事務部、外聘律師及合規顧問諮詢有關持續關連交易的合規事宜。
- (3) 本集團證券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經修訂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，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李小冰先生（本公司執行董事兼控股股東）、王振峰先生（執行董事）、齊春風女士（執行董事）、李世勳先生及春曉軍女士（均為關連人士）擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益。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及停車場管理服務。

## 訂立經修訂物業管理服務總協議的理由及裨益

由於我們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我們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日獲住房和城乡建设部授予「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，且更全面瞭解本集團物業項目的狀況及所需服務要求。

此外，由於與訂立現有物業管理服務總協議當時相比，本集團已開發及將開發的物業項目規模及數量已大幅增加，故本公司對多項物業管理服務的需求已相應大幅增加。考慮到上述因素，訂立經修訂物業管理服務總協議以及其條款及條件，乃符合本集團的業務需要及商業目標。

## 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李小冰先生（本公司執行董事兼控股股東）、王振峰先生（執行董事）、齊春風女士（執行董事）、李世勳先生及春曉軍女士（均為關連人士）擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益以及由兩名獨立第三方擁有餘下7.25%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，經修訂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。

由於經修訂物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限所涉及的若干項適用百分比率超過0.1%但全部少於5%，故訂立經修訂物業管理服務總協議及其項下擬進行交易僅須遵守上市規則第14A.76(2)條項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。本公司將根據上市規則於本公司下一次年度報告及賬目內對該等交易作出適當披露。

由於李小冰先生、王振峰先生及齊春風女士於經修訂物業管理服務總協議中的權益，李小冰先生、王振峰先生及齊春風女士被認為於經修訂物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李小冰先生、王振峰先生及齊春風女士已就批准訂立經修訂物業管理服務總協議的董事會決議案放棄投票。除以上所披露者外，概無董事於經修訂物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

## 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	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
「現有物業管理服務總協議」	指	恒達物業管理與本公司於2018年10月10日訂立的現有物業管理服務總協議，內容有關恒達物業管理向本集團的銷售中心及自用物業提供物業管理及相關服務
「經修訂物業管理服務總協議」	指	恒達物業管理與本公司於2020年6月30日訂立的經修訂物業管理服務總協議，內容有關恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務
「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，分別由李小冰先生、王振峰先生、齊春風女士、李世勳先生及春曉軍女士(均為關連人士)擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益以及由兩名獨立第三方擁有餘下7.25%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
「百分比率」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2018年10月30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

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，2020年6月30日

於本公告日期，本公司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。