

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  
2022年物業管理服務總協議的  
持續關連交易**

經修訂物業管理服務總協議將於2022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金額，於2022年12月2日，本公司與恒達物業管理訂立2022年物業管理服務總協議，期限由2023年1月1日起至2025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，2022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2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的年度上限所涉及的適用百分比率按年計算預期將超過5%，故訂立2022年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)條項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東以投票方式批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易以及相關建議年度上限。

一份載有(其中包括)(a)有關2022年物業管理服務總協議的進一步資料；(b)獨立財務顧問就其有關2022年物業管理服務總協議條款的意見致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(c)獨立董事委員會對獨立股東的推薦建議；及(d)為批准2022年物業管理服務總協議而將予召開及舉行的股東特別大會的通告的通函預期將於本公告刊發後不超過15個營業日內寄發予本公司股東。

## 緒言

茲提述日期為2020年6月30日的公告內所披露的經修訂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。

經修訂物業管理服務總協議將於2022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金額，於2022年12月2日，本公司與恒達物業管理訂立2022年物業管理服務總協議，期限由2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

## 2022年物業管理服務總協議

於2022年12月2日，本公司訂立2022年物業管理服務總協議。2022年物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年12月2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： 2023年1月1日至2025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2022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全權酌情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2022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。

2022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。

## 歷史交易金額

下表載列經修訂物業管理服務總協議項下交易截至2021年12月31日止兩個年度的歷史交易金額：

	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)
本集團就恒達物業管理已產生的服務費 總金額	10,313	16,437

據董事所知，於本公告日期，經修訂物業管理服務總協議項下截至2022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：

2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2025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 2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2025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	31,092	32,474	30,158

2022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) 經計及以下各項後得出的本集團於2023至2025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水平較2020至2022財政年度的預計增幅：
  - (a) 本集團目前在建或待2023財政年度起開始建設的新房地產開發項目數量增加，導致本集團對物業管理及相關服務的需求增加；
  - (b) 由於新型冠狀病毒肺炎疫情及其對當地經濟狀況的相關影響，本集團預計2023至2025財政年度其物業單位的銷售週期將會延長，因此，本集團將就未售物業單位而需要物業管理及相關服務；及
  - (c) 就2023至2025財政年度而言，管理層估計與2020至2022財政年度相比將有更多的商業及住宅單位交付予業主，因此，預期將就單位交付產生額外的物業管理及相關服務費用；
- (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2022年物業管理服務總協議日期持有的土地儲備，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。

本公司及恒達物業管理協定，在股東特別大會上就2022年物業管理服務總協議項下建議年度上限取得獨立股東批准前，就本集團將對恒達物業管理產生的服務費總額而言，根據上市規則第14A章計算的所有適用百分比率將不超過5%（如適用）。

## 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2022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，本集團相關成員公司的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，則本集團相關成員公司的成本管理部門亦會審閱採購部進行的上述工作。
- (2) 本集團相關成員公司的會計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2022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。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2022年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，且更全面了解本集團物業項目的狀況及所需服務要求。

此外，由於與訂立經修訂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2022年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

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，2022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2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的年度上限所涉及的適用百分比率按年計算預期將超過5%，故訂立2022年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)條項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東以投票方式批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易以及相關建議年度上限。

### 一般事項

在為批准2022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(彼等亦於河南恒達投資擔任管理職位及持有股權並於恒達物業管理持有間接股權)已就相關董事會決議案放棄投票。除上述董事外，概無董事於2022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2022年物業管理服務總協議的相關董事會決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准2022年物業管理服務總協議及其項下建議年度上限。股東特別大會將以投票方式進行表決。於相關交易中擁有重大權益的李小冰先生(包括其所控制的實體)應於股東特別大會上就所提呈批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。恒升企業有限公司為公司控股股東，由恒諾私人信託有限公司合法實益全

資擁有。恒諾私人信託有限公司為由李小冰先生(作為唯一財產託管人)為多名全權受益人(包括李小冰先生本人以及恒諾私人信託有限公司(作為受托人)不時全權酌情委任的任何人士或類別人士(李小冰先生的父母除外))的利益而設立的家族信託的受托人。由於李小冰先生為家族信託的唯一財產託管人，故根據證券及期貨條例，彼被視作於恒升企業有限公司擁有權益的任何股份中擁有權益。因此，恒升企業有限公司(持有本公司855,000,000股股份，約佔本公司已發行股本的71.25%)應於股東特別大會上就所提呈批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。此外，恒潤企業有限公司(由李小冰先生合法實益全資擁有的公司股東，持有本公司45,000,000股股份，約佔本公司已發行股本的3.75%)應於股東特別大會上就所提呈批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

王振峰先生、齊春風女士、李世勳先生及春曉軍女士已各自向本公司確認，彼等於本公告日期並未合法實益持有本公司任何股份，且不會於股東特別大會上就所提呈批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案進行投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就2022年物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，以就2022年物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(a)有關2022年物業管理服務總協議的進一步資料；(b)獨立財務顧問就其有關2022年物業管理服務總協議條款的意見致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(c)獨立董事委員會對獨立股東的推薦建議；及(d)為批准2022年物業管理服務總協議而將予召開及舉行的股東特別大會的通告的通函預期將於本公告刊發後不超過15個營業日內寄發予本公司股東。

## 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
「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
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易而將予召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即李國麟先生、魏劍先生及方征先生)組成的董事會下屬獨立委員會，以就2022年物業管理服務總協議(包括其項下建議年度上限)及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	邁時資本有限公司，一家可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於股東特別大會上無須就2022年物業管理服務總協議的相關決議案放棄投票的股東
「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

「經修訂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2020年6月30日的經修訂物業管理服務總協議
「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
「%」	指	百分比

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，2022年12月2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。