

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

重續持續關連交易

由於現有持續關連交易協議的現有期限將於2022年12月31日到期，於2022年12月30日，本公司與中國恒大訂立2023年持續關連交易協議，以重續現有持續關連交易協議，服務期限至2025年12月31日止為期三年。

中國恒大為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，各項2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於各項2023年持續關連交易協議的一個或多個適用百分比率(利潤比率除外)超過0.1%，但均低於5%，因此各項2023年持續關連交易協議均須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准的規定。

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為2020年11月23日的招股章程中的「關連交易」一節。

現有持續關連交易協議的現有期限將於2022年12月31日到期。於2022年12月30日，本公司與中國恒大訂立2023年持續關連交易協議，以重續現有持續關連交易協議，服務期限至2025年12月31日止為期三年。

1. 2023年車位租賃總協議

2023年車位租賃總協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2022年12月30日
- 訂約方： 本公司與中國恒大
- 服務範圍： 本集團將向恒大聯繫人租賃位於恒大聯繫人開發並由本集團管理的住宅及商業物業內的若干車位，用於分租給住戶及租戶。
- 期限： 三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。
- 定價政策： 本集團就租賃車位將支付的租金將參考(其中包括)類似地點及類似物業的車位的現行市場租金以及本集團向恒大聯繫人租賃的車位數目及出租率，經公平磋商後釐定。

過往交易金額：	截至2020年 12月31日止 年度 人民幣百萬元	截至2021年 12月31日止 年度 人民幣百萬元	截至2022年 12月31日止 年度 人民幣百萬元
年度上限	121.8	146.2	175.4
實際交易金額	90.1	127.0 ⁽¹⁾	104.0 ⁽¹⁾⁽²⁾

附註：

(1) 未經審核數字。

(2) 截至2022年9月30日止九個月的交易金額。

建議年度上限：	截至2023年 12月31日止 年度 人民幣百萬元	截至2024年 12月31日止 年度 人民幣百萬元	截至2025年 12月31日止 年度 人民幣百萬元
年度上限	477.8	488.4	493.7

2023年車位租賃總協議項下擬進行交易的建議年度上限乃經考慮以下因素後而釐定：

- (i) 與租賃車位有關的過往交易金額；
- (ii) 截至2025年12月31日止三個年度，本集團向恒大聯繫人租賃的車位的估計數目及出租率；及
- (iii) 因應恒大聯繫人近期業務狀況，預期租金會有所下降，但考慮到整體市場趨勢後，預期對車位需求大幅增加。

2. 2023年物業管理及相關服務總協議

2023年物業管理及相關服務總協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2022年12月30日
- 訂約方： 本公司與中國恒大
- 服務範圍： 本集團將向恒大聯繫人提供物業管理及相關服務。
- 期限： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。

定價政策： 物業管理及相關服務將收取的費用，將參考現行市場價格(已考慮物業的位置及狀況、服務範圍及預期運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本))、過往交易金額以及本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格，經公平磋商後釐定。

過往交易金額：	截至 2020 年	截至 2021 年	截至 2022 年
	12 月 31 日止	12 月 31 日止	12 月 31 日止
	年度	年度	年度
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	3,945.3	5,305.7	6,534.3
實際交易金額	3,901.3	2,942.0 ⁽¹⁾	863.7 ⁽¹⁾⁽²⁾

附註：

(1) 未經審核數字。

(2) 截至 2022 年 9 月 30 日止九個月的交易金額。

年度上限：	截至 2023 年	截至 2024 年	截至 2025 年
	12 月 31 日止	12 月 31 日止	12 月 31 日止
	年度	年度	年度
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	478.5	457.5	487.1

2023年物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易的建議年度上限乃經考慮以下因素後而釐定：

- (i) 與物業管理及相關服務有關的過往交易金額；
- (ii) 根據與恒大聯繫人的現有已簽訂合約，截至2025年12月31日止三個年度的估計交易金額；
- (iii) 相關服務所產生的費用；
- (iv) 根據恒大聯繫人開發中的物業及持有的土地儲備，截至2025年12月31日止三個年度，恒大聯繫人將交付的物業的預計規模及數目；
- (v) 根據截至2021年12月31日止年度平均每月收取的管理費，就恒大聯繫人擁有的住宅及商業物業預計每月將收取的管理費；
- (vi) 就恒大聯繫人將交付的住宅及商業物業所收取的預計服務費，有關物業將需要本集團提供交付前服務；
- (vii) 就恒大聯繫人於質保用期內聘請本集團提供維修及保養服務的住宅及商業物業所收取的預計服務費，有關服務費根據截至2021年12月31日止年度所收取的平均服務費計算；及
- (viii) 考慮到恒大聯繫人近期業務發展及物業開發計劃，以及恒大聯繫人將開發及交付的住宅及商業物業數目預期會減少，對本集團的物業管理及相關服務的需求預期將會減少。

持續關連交易的內部控制措施

為確保2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易將按一般商業條款及對本集團而言，交易條款並不遜於獨立第三方可取得或提供的條款進行，且有關費用將按公平原則及經參考現行市價、當地政府相關部門所發出相似類型開發項目的有關服務之指引價格(如適用)而釐定，本公司已建立並採取以下之內部控制措施，以監督本集團的持續關連交易，包括：

- (i) 於確認相關協議的定價之前，運營部門須獲得相關服務的現行市場價格作為參考。此外，運營部門須檢查本集團近期與獨立第三方進行的交易，以確保與恒大聯繫人的交易定價不遜於本集團與獨立第三方的交易定價；
- (ii) 本公司負責合規相關事宜的相關人員將每月定期檢查相關持續關連交易項下擬進行的交易是否按照各自協議的條款及根據上述定價政策進行，並監督2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易總額，評估是否可能超出其中的任何年度上限；
- (iii) 獨立非執行董事將對2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並在年度報告中確認該等持續關連交易是否在本集團日常及一般業務過程中進行，是否按正常商業條款訂立，是否符合2023年持續關連交易協議的公平合理條款，以及是否符合本公司及其股東的整體利益；及
- (iv) 本公司的外部核數師將根據上市規則對2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊的公司。本集團主要從事綜合物業管理服務業務。

中國恒大

中國恒大為一間企業集團，主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康產業業務。中國恒大的股份於聯交所主板上市(股份代號：3333)。

訂立交易的理由及裨益

現有持續關連交易協議項下的交易由本集團於其日常及一般業務過程中進行。由於現有持續關連交易協議的現有期限將於2022年12月31日到期，故訂立2023年持續關連交易協議以重續現有持續關連交易協議，使本集團可於日常及正常業務過程中繼續與中國恒大進行交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為，各項2023年持續關連交易協議的條款(包括建議年度上限)均於本集團的日常及一般業務過程中訂立，按公平原則及正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易中擁有權益，並須於批准2023年持續關連交易協議的相關董事會決議案中放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國恒大擁有本公司已發行股本約51.71%的權益，根據上市規則第14A章，中國恒大為本公司的控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各項2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於各項2023年持續關連交易協議的一個或多個適用百分比率(利潤比率除外)超過0.1%，但均低於5%，因此各項2023年持續關連交易協議均須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「2023年持續關連交易協議」	指	2023年車位租賃總協議及2023年物業管理及相關服務總協議；
「2023年車位租賃總協議」	指	本公司與中國恒大就本集團向恒大聯繫人租賃若干車位而訂立日期為2022年12月30日的協議；

「2023年物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與中國恒大就本集團向恒大聯繫人提供物業管理及相關服務而訂立日期為2022年12月30日的協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「中國恒大」	指	中國恒大集團，一間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：3333)，為本公司的控股股東；
「本公司」	指	恒大物業集團有限公司，一間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：6666)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「恒大聯繫人」	指	中國恒大的附屬公司、合營企業及聯營公司；
「現有持續關連交易協議」	指	車位租賃總協議以及物業管理及相關服務總協議；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「車位租賃總協議」	指	本公司與中國恒大就本集團向恒大聯繫人租賃若干車位而訂立日期為2020年11月19日的協議；

「物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與中國恒大就本集團向恒大聯繫人提供物業管理及相關服務而訂立日期為2020年11月19日的協議；
「物業管理及相關服務」	指	物業管理及相關服務，包括但不限於(i)未售物業及恒大聯繫人所擁有物業的物業管理服務；(ii)交付前服務，包括施工現場、樣板間及物業銷售中心的管理及維護服務，以及交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)於恒大聯繫人開發的住宅及商用物業的質保期內提供的維修及保養服務；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「股東」	指	本公司股份的持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「平方米」	指	平方米；
「%」	指	百分比。

承董事局命
恒大物業集團有限公司
執行董事
段勝利

香港，2022年12月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事段勝利先生、胡亮先生、呂沛美先生、王震先生及余芬女士，及獨立非執行董事彭燎原先生、文豔紅女士及郭朝暉先生。