

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份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。



**Datang Group Holdings Limited**

**大唐集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2117)

**續訂持續關連交易  
2023年總物業管理服務協議**

**緒言**

茲提述本公司日期為2020年11月27日的招股章程，內容有關(其中包括)總物業管理服務協議，以及本公司日期為2021年12月15日的公告，內容有關修訂總物業管理服務協議的年度上限。鑑於總物業管理服務協議已於2022年12月31日屆滿，本集團預計將於其屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，廈門大唐與唐人嘉物業於2023年1月31日(交易時段後)訂立2023年總物業管理服務協議，以將總物業管理服務協議續期三年，追溯自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

**上市規則之涵義**

唐人嘉物業由廈門信地及廈門福信透過上海唐人嘉生活服務有限公司間接擁有75%及25%。廈門信地由福信集團及吳先生分別擁有70%及30%，而福信集團由黃女士擁有61.03%。廈門福信分別由廈門信地及Good First Group擁有51.26%及48.74%，而Good First Group分別由黃女士及吳先生擁有90%及10%。因此，唐人嘉物業由本公司控股股東黃女士間接擁有30%以上。故此，根據上市規則，唐人嘉物業為本公司關連人士。由於2023年總物業管理服務協議項下上市規則所界定的最高適用百分比率(溢利比率除外)超過0.1%，但低於5%，因此2023年總物業管理服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批

准的規定。由於自2023年1月1日至2023年1月31日期間物業管理服務交易金額的所有百分比率(溢利比率除外)均低於0.1%，因此根據上市規則第14A.76(1)(a)條，該交易金額獲全面豁免。

## 緒言

茲提述本公司日期為2020年11月27日的招股章程，內容有關(其中包括)總物業管理服務協議，以及本公司日期為2021年12月15日的公告，內容有關修訂總物業管理服務協議的年度上限。鑑於總物業管理服務協議已於2022年12月31日屆滿，本集團預計將於其屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，廈門大唐與唐人嘉物業於2023年1月31日(交易時段後)訂立2023年總物業管理服務協議，以將總物業管理服務協議續期三年，追溯自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

## 2023年總物業管理服務協議

2023年總物業管理服務協議之主要條款載列如下：

- 日期：** 2023年1月31日
- 訂約方：** (1) 廈門大唐；及  
(2) 唐人嘉物業。
- 服務範圍：** 廈門大唐同意委聘唐人嘉集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為廈門大唐集團擁有的未售物業提供交付前服務及物業管理服務；(ii)驗房及清潔服務；及(iii)樣版間及現場售樓處管理服務(「物業管理服務」)。
- 期限：** 追溯自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

**定價及其他條款：**

2023年總物業管理服務協議為框架協議，其提供廈門大唐集團及唐人嘉集團之間持續關連交易的運行機制。預計廈門大唐集團及唐人嘉集團或需不時及按要求訂立單獨的服務協議。每份單獨的服務協議將載列唐人嘉集團向廈門大唐集團提供的物業管理服務範疇，廈門大唐集團將支付的服務費以及與該等業務或會相關的任何具體規定。單獨的服務協議或僅載列於所有重大方面與具約束力的準則、指引、2023年總物業管理服務協議所載條款及條件一致的條文。

**年度上限：**

截至2025年12月31日止三個年度2023年總物業管理服務協議項下擬進行的交易之建議年度上限預計不超過如下：

|                      | 截至12月31日止年度 |        |        |
|----------------------|-------------|--------|--------|
|                      | 2023年       | 2024年  | 2025年  |
|                      | 人民幣百萬元      | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 唐人嘉集團向廈門大唐集團提供物業管理服務 | 32.5        | 30.6   | 31     |

達致上述年度上限時，董事經考慮以下因素：

- (i) 截至2022年12月31日止三個年度，總物業管理服務協議項下的歷史交易金額分別為人民幣62百萬元、人民幣93百萬元及人民幣58百萬元；
- (ii) 廈門大唐集團委聘唐人嘉集團提供物業管理服務的現有物業項目的數量，即49個；

- (iii) 2023年需要交付前服務的物業的建築面積為940千平方米。根據其業務發展計劃，廈門大唐集團預計於截至2025年12月31日止三個年度各年將分別完成16個、10個及6個項目；及
- (iv) 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，廈門大唐集團預售物業項目的數量以及廈門大唐集團將聘請唐人嘉集團提供現場管理服務的樣版間及售樓處的相應數量。廈門大唐集團計劃為截至2025年12月31日止三個年度各年已經或將會開發的有關項目分別共設15個、6個及6個售樓處。廈門大唐通常為每個售樓處設立兩至三個樣板間。

對物業管理服務的需求乃由廈門大唐集團的物業開發及啟動計劃推動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素及不確定性，廈門大唐集團已調整其於未來三年的開發及啟動計劃，同時收緊售樓處擴張。因此，與總物業管理服務協議相比，2023年總物業管理服務協議項下的物業管理服務需求預期將減少。

## **2023年總物業管理服務協議的定價政策及內部控制措施**

於2023年總物業管理服務協議期間，廈門大唐集團將不時與唐人嘉集團就根據2023年總物業管理服務協議的條款提供物業管理服務而訂立具體協議。

本集團採用以下措施，確保唐人嘉集團根據2023年總物業管理服務協議提供的條款為正常商業條款，且不遜於獨立第三方提供予本集團的條款：

- (1) 就物業管理服務收取的服務費應參考若干因素釐定，包括(i)將會需要物業管理服務的物業開發項目的總建築面積；(ii)預期運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)類似服務及同類項目的現行市價；及

- (2) 訂立任何單獨協議前，本集團的營銷及成本部門收集本集團與獨立第三方進行或由獨立第三方報價的類似服務(就物業性質、規模及位置以及服務範圍而言)的至少兩項其他同期交易。本集團的營銷及成本部門其後將同意唐人嘉集團所報的服務費，該服務費應較獨立第三方就類似服務提供的條款對本集團更有利。

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關負責人員及管理層監督及監察，以確保相關持續關連交易按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。本集團相關負責人員及管理層在訂立具體協議前，將審閱及評估有關條款，以確保其符合2023年總物業管理服務協議所載原則及規定。

對2023年總物業管理服務協議項下擬進行交易的定期檢查將按季度進行，以審查及評估其是否按照彼等各自的協議條款進行，以及就特定交易所收取的費用是否公平合理及符合上述定價政策。

獨立非執行董事將繼續檢討2023年總物業管理服務協議項下擬進行的交易，本公司核數師亦將就相關持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審閱。

綜上所述，董事認為內部控制機制可有效確保2023年總物業管理服務協議項下擬進行的交易按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

### **訂立2023年總物業管理服務協議的理由及裨益**

唐人嘉集團擁有充足的人力及資源向本集團提供物業管理服務。由於唐人嘉集團自2010年起一直為本集團提供物業管理服務，其(i)與本集團有更有效的溝通；及(ii)更透徹地了解本集團物業項目所需服務的條件及要求。通過進行2023年總物業管理服務協議項下擬進行的交易，本集團將能夠利用唐人嘉集團的業務能力、經驗及專業知識為本集團的項目帶來價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2023年總物業管理服務協議及其項下擬進行的交易乃經本公司與唐人嘉物業公平磋商後，於本集團的日常及一般業務過程中訂立，2023年總物業管理服務協議的條款為正常商業條款或更佳條款，且條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關廈門大唐及本集團之資料

廈門大唐主要於中國從事物業發展業務且為本公司之間接全資附屬公司。本集團主要在中國從事物業發展業務。

## 有關唐人嘉物業之資料

唐人嘉物業為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事提供物業服務。唐人嘉物業由廈門信地及廈門福信透過上海唐人嘉生活服務有限公司間接擁有75%及25%。廈門信地由福信集團及吳先生分別擁有70%及30%，而福信集團分別由黃女士、Chan Tanyee女士、Chan Tinyiu女士、廈門合信及Chan Cheungming先生擁有61.03%、18.01%、18.01%、1.96%及1%。廈門合信分別由吳先生及張建華女士擁有1%及99%。廈門福信分別由廈門信地及Good First Group擁有51.26%及48.74%，而Good First Group分別由黃女士及吳先生擁有90%及10%。

## 上市規則之涵義

唐人嘉物業由廈門信地及廈門福信透過上海唐人嘉生活服務有限公司間接擁有75%及25%。廈門信地由福信集團及吳先生分別擁有70%及30%，而福信集團由黃女士擁有61.03%。廈門福信分別由廈門信地及Good First Group擁有51.26%及48.74%，而Good First Group分別由黃女士及吳先生擁有90%及10%。因此，唐人嘉物業由本公司控股股東黃女士間接擁有30%以上。故此，根據上市規則，唐人嘉物業為本公司關連人士。由於2023年總物業管理服務協議項下上市規則所界定的最高適用百分比率(溢利比率除外)超過0.1%，但低於5%，因此2023年總物業管理服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。由於自2023年1月1日至2023年1月31日期間物業管理服務交易金額的所有百分比率(溢利比率除外)均低於0.1%，因此根據上市規則第14A.76(1)(a)條，該交易金額獲全面豁免。

為批准2023年總物業管理服務協議而舉行的董事會會議上，吳先生被視為於2023年總物業管理服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，吳先生已就批准2023年總物業管理服務協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「2023年總物業管理服務協議」   | 指 | 廈門大唐與唐人嘉物業於2023年1月31日訂立的協議，內容有關將總物業管理服務協議續期，追溯自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日) |
| 「聯繫人」              | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義  |
| 「董事會」              | 指 | 董事會  |
| 「本公司」              | 指 | 大唐集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2117)                             |
| 「關連人士」             | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義  |
| 「控股股東」             | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義  |
| 「董事」               | 指 | 本公司董事  |
| 「福信集團」             | 指 | 福信集團有限公司，一間於中國成立的有限公司  |
| 「建築面積」             | 指 | 建築面積   |
| 「Good First Group」 | 指 | Good First Group Co., Ltd.* (福信集團有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司                          |
| 「本集團」              | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「香港」               | 指 | 中國香港特別行政區  |

|             |  |
|-------------|--|
| 「獨立第三方」     | 指 並非本公司關連人士及獨立於本公司及本公司或其關連人士的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東且與彼等概無關連的獨立第三方                               |
| 「上市規則」      | 指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則  |
| 「總物業管理服務協議」 | 指 廈門大唐與唐人嘉物業訂立的日期為2020年11月20日的協議，內容有關唐人嘉集團向廈門大唐集團提供物業管理服務，自2020年12月11日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日) |
| 「吳先生」       | 指 吳迪先生，本公司執行董事之一   |
| 「黃女士」       | 指 黃晞女士，本公司控股股東之一   |
| 「中國」        | 指 中華人民共和國  |
| 「人民幣」       | 指 中國法定貨幣人民幣  |
| 「股份」        | 指 本公司股本中每股面值美金0.01元之普通股  |
| 「股東」        | 指 股份持有人  |
| 「平方米」       | 指 平方米  |
| 「聯交所」       | 指 香港聯合交易所有限公司  |
| 「附屬公司」      | 指 具有上市規則賦予該詞的涵義  |
| 「主要股東」      | 指 具有上市規則賦予該詞的涵義  |
| 「唐人嘉集團」     | 指 唐人嘉物業及其附屬公司  |
| 「唐人嘉物業」     | 指 廈門唐人嘉物業服務有限公司(前稱廈門唐人物業管理有限公司)，一間於中國成立的有限公司   |



|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「美元」     | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元                            |
| 「廈門大唐」   | 指 | 廈門大唐房地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司 |
| 「廈門大唐集團」 | 指 | 廈門大唐及其附屬公司                              |
| 「廈門福信」   | 指 | 廈門福信房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司                |
| 「廈門合信」   | 指 | 廈門合信諮詢服務有限公司，一間於中國成立的有限公司               |
| 「廈門信地」   | 指 | 廈門信地集團有限公司，一間於中國成立的有限公司                 |
| 「%」      | 指 | 百分比                                     |

代表董事會  
**大唐集團控股有限公司**  
 主席  
**吳迪**

香港，2023年1月31日

於本公告日期，執行董事為吳迪先生、郝勝春先生及唐國鐘先生；非執行董事為陳曉筠女士；獨立非執行董事為張世澤先生、辛珠女士及駱昭塵先生。

\* 僅供識別