

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。



持續關連交易 提供物業管理服務

物業管理服務框架協議

2025年5月16日(交易時段後)，本公司與第一亞太(特區建發集團的聯繫人)簽訂物業管理服務框架協議，第一亞太集團向集團提供物業管理服務，期間為2025年4月1日至2027年12月31日。

對《上市規則》的影響

於本公告日期，特區建發集團持有約29.28%的已發行股份，因此是本公司的主要股東及關連人士。由於第一亞太是特區建發集團的聯繫人(本公司與特區建發集團各自持有第一亞太的50%股權)，因此也是公司的關連人士。因此，根據物業管理服務框架協議擬進行的交易構成本公司根據上市規則第14A章進行的持續關連交易。由於物業管理服務每年上限的一個或多個適用百分比比率超過5%，物業管理服務須遵守上市規則第14A章下的報告、年度檢討、公告及獨立股東批准規定。

常規

目前預計，物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括物業管理服務的年度上限)將提交獨立股東考慮，並在認為合適時在公司即將舉行的股東特別大會上批准。於本公告日期，第一亞太是特區建發集團的聯繫人，特區建發集團持有約29.28%的已發行股份。因此，特區建發集團將對有關物業管理服務框架協議的決議案投棄權票。盡董事所知、所信，經作出所有合理查詢後，其他股東將無須在股東特別大會上就有關物業管理服務框架協議的決議案投棄權票。

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，就物業管理服務框架協議向獨立股東提供意見。我們將委任一名獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

因為需要額外的時間來最終確定要包含在通告中的某些資訊，預計將於2025年6月12日或之前向股東發送一份通函，其中包括(i)物業管理服務框架協議及其下擬議交易的更多詳細資訊，(ii)獨立董事委員會的信件，(iii)獨立財務顧問的信函，連同股東特別大會的通知和一份代表委任表格。

介紹

2025年5月16日(交易時段後)，本公司與第一亞太(特區建發集團的聯繫人)簽訂物業管理服務框架協議，第一亞太集團向集團提供物業管理服務，期間為2025年4月1日至2027年12月31日。

物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議的主要條款如下：

日期：2025年5月16日(交易時段後)

訂約方：(一) 公司；和
(二) 第一亞太。

期限：有效期為2025年4月1日至2027年12月31日(包括首尾兩天)，經雙方同意終止。

標的事項：第一亞太集團向集團提供物業管理服務，包括保安、清潔服務、客戶服務、秩序維護、停車場管理、設備及設施維修保養、前期介入諮詢、銷售案場配合、園區道路維護和亮化等服務。

定價基礎：物業管理服務框架協議的各方已同意，物業管理服務框架協議項下擬進行的每項交易都將在公平的基礎上進行談判，以確保相關定價條款符合正常的商業條款，且不低於與獨立第三方就可比交易達成的定價條款。

特別：

(一) 本集團使用或租賃的每宗物業之物業管理費為有關物業之面積(平方米)與有關物業項目每平方米之物業管理費之倍數；

(二) 每項物業項目每平方米的物業管理費將根據(a)第一亞太集團的合理成本確定，主要包括(x)參考相關物業項目規模的人工成本，以及(y)其他成本，例如水電費、分包成本、維護費用、行政成本、每日營運成本、專業服務費用及(b)每平方米標準單位價，由人民幣1元/月至人民幣20元/月不等(主要根據物業類別、相關物業的大小、相關物業的地理位置、對服務質量的預期及預期在該區域內的營運成本而有所不同)，並參考(x)同一物業內

同類物業類別的類似服務市場價格釐定根據通常的商業條款，位置和(y)通貨膨脹和成本波動的影響(一方面，每項物業的確切標準單位價格之間存在正相關，另一方面，現行的通貨膨脹率或成本波動之間存在正相關)；

(三) 對於附加服務，如廣告、公共場地等多種經營管理服務、園區亮化、園區道路和專職消防人員，均按照上述成本加約10%收費；該毛利率是參照中國同類配套服務(例如公用地方的維護及管理、保安服務、交付前顧問服務及銷售辦事處統籌)的現行市場價格計算，至少基於最低公司考慮的三筆近期可比交易；

(四) 空置單位的物業管理費將根據特定協議計算。

於物業管理服務框架協議有效期內，本公司將作為內部監控措施，定期參考獨立第三方(如有)提供類似性質及類似條款之管理服務之收費及條款，並將其與第一亞太提供服務之收費及條款進行比較集團向集團提供，以確保集團向第一亞太集團支付的費用不低於向獨立第三方支付提供的提供類似性質和類似條款的服務的費用，並且基於正常的商業條款和公平合理的服務。

付款： 付款的時間和方式應由相關訂約方在具體協議中約定。

下表列出第一亞太集團向本集團提供的物業管理服務的歷史交易金額：

自 2022 年 7 月 15 日 ⁽²⁾ 至 2023 年 3 月 31 日止期間	截至 2023 年 12 月 31 日止九個月	截至 2024 年 12 月 31 日止年度
港幣千元	港幣千元	港幣千元
309,100	299,550	394,825

注：

(1) 人民幣1.00元=港幣1.1395元、人民幣1.00元=港幣1.1006元及人民幣1.00元=港幣1.0956元的匯率分別用作說明上表三個期間的歷史交易金額。

(2) 代表本集團向深圳市深發展集團出售第一亞太50%股權的股權轉讓協議簽訂日期。

下表列出《物業管理服務框架協議》下擬進行的持續關連交易的年度上限：

截至 2025 年 12 月 31 日止九個月	截至 2026 年 12 月 31 日止年度	截至 2027 年 12 月 31 日止年度
港幣千元	港幣千元	港幣千元
370,000	540,000	610,000

物業管理服務的年度上限是根據多項因素釐定的，其中包括：

- (一) 所需服務的範圍；
- (二) 於本公告日期，(i)本集團擁有或開發的物業項目及(ii)由第一亞太集團管理的物業項目，其管理的總合約面積及應收費面積分別為23.57百萬平方米及18.86百萬平方米；
- (三) 預計相關員工成本以及行政和日常運營成本的增加；
- (四) 所需服務可能增加，視乎實際情況而定；
- (五) 本集團擁有及開發的房地產項目的預期交付；
- (六) 所管理地區的估計空置率；
- (七) 向第一亞太集團支付以向該集團提供物業管理服務的歷史交易金額；
- (八) 獨立第三方就向本集團提供的類似範圍和質量的服務收取的管理費；
- (九) 潛在的通貨膨脹和貨幣匯率波動；和
- (十) 為管理費的意外增加提供合理的緩衝。

本集團持續關連交易的內部監控程式

為確保物業管理服務框架協議及特別協議項下擬進行的交易(i)按正常商業條款進行、公平合理，且不低於與獨立第三方就提供類似性質及類似條款的服務所達成的交易；及(ii)遵守物業管理服務項下的年度上限及定價政策框架協議，公司應實施以下內部控制程式：

- (一) 本公司已採納並實施關連交易管理制度。董事會及本公司其他內部各部門共同負責評估物業管理服務框架協議及特定協議項下擬進行的交易條款，特別是各特定協議項下定價政策的公平性，本公司管理層亦檢討物業管理服務的定價政策框架協議。此外，本公司其他內部各部門不時監察物業管理服務框架協議的實施情況，而財務部門負責監察物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的交易金額，以確保物業管理服務項下的年度上限遵守框架協議，並且任何具體協議均應由公司在財務部門事先批准的情況下簽訂；
- (二) 在考慮第一亞太集團向本集團提供的物業管理服務及附屬服務的費用時，本集團將不斷研究當前的市場狀況和慣例，並參考本集團與獨立第三方之間至少三筆可比交易的定價和條款(視情況而定，針對相似地理區域內類似物業類型的類似服務)。確保第一亞太集團在公平談判後提供的定價和條款不低於獨立第三方提供的定價和條款；

- (三) 本公司獨立非執行董事及核數師將對物業管理服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱，並每年提供確認書，以確保物業管理服務按照物業管理服務條款進行根據上市規則第14A.55條及第14A.56條，按正常商業條款及於本集團的日常及正常業務過程中訂立框架協議(包括相關定價政策)；本公司審核委員會將檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統；及考慮物業管理服務的任何更新或修訂框架協議，公司將遵守適用的上市規則；和
- (四) 本公司設有系統以監察本集團的關連交易及持續關連交易的續期，包括維持及定期更新本公司的關連人士名單、維持關連交易名單(包括有關其到期日的詳情)、檢查每筆交易的訂約方以確認其是否關連人士、根據《上市規則》下觸發披露及股東審批規定的門檻，監察被識別為關連交易的交易價值(如適用，按合計基準計算)，並確保相關營業單位定期就持續關連交易的更新提供最新資訊。

原因和好處

第一亞太集團自2004年起一直為集團提供物業管理服務。通過簽訂物業管理服務框架協議，集團將繼續獲得第一亞太集團提供的優質物業管理服務。此外，第一亞太集團在為商業和物流園區以及貿易中心提供物業管理服務方面擁有豐富的經驗，這在業內具有不可多得的競爭優勢。董事相信，委聘第一亞太集團為本集團提供物業管理服務對本集團的業務有利，因為該集團在提供該等服務時在價格、效率、品質及可靠性方面均具競爭力。

除(i)李文雄先生、萬鴻濤先生、方玲女士、劉恒先生、申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士(即特區建發集團推薦的董事)在董事會相關會議上對相關董事會決議案投棄權票；及(ii)獨立非執行董事，其對物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的意見將載於獨立董事會函件中，該等獨立非執行董事承諾在考慮獨立財務顧問的意見後向股東寄發通函，董事認為物業管理服務的條款框架協議及其項下擬進行的交易(包括物業管理服務的年度上限)均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

除上述由特區建發集團推薦的董事外，各位董事確認其他董事均無參與有關物業管理服務的董事會決議案，亦無須在董事會決議案中享有重大權益或被要求棄權投票。

關於集團和第一亞太的資訊

集團

本集團在中國從事開發及營運大型綜合物流及貿易中心。集團提供專業的綜合物流及交易平台，提供全面的增值配套服務及設施，包括但不限於物流及倉儲服務、物業管理、奧特萊斯運營、電子商務服務、會議及展覽服務，協助中小企實現經營方式現代化。在物業租賃及管理方面，集團管理住宅、商場、批發市場、會議及展覽設施，並能夠管理貿易中心物業及住宅物業。項目提供額外的收入來源，包括廣告和展覽、臨時空間租賃和停車費。集團亦專注於項目用地的投資、開發及建設，在深圳、南寧、南昌、西安(通過本公司的聯營公司)、哈爾濱、鄭州、合肥及重慶等地開發了多種類型的商業綜合體，包括多用途商業物業及配套設施。此外，集團提供全面的供應鏈綜合物流解決方案和智慧硬體基礎設施，以實現項目現場的數據化和互聯網化管理。

憑藉集團獨特而靈活的業務模式、成熟的運營能力以及與地方政府合作支援中國城鎮化和工業升級的豐富經驗，集團在全國不同的省會城市和直轄市建立了廣泛的網路，包括深圳、南寧、南昌、西安(通過本公司的聯營公司)，哈爾濱、鄭州、合肥和重慶。

第一亞太

第一亞太是一家在中國成立的有限責任公司。該公司主要從事提供物業管理服務。於本公告日期，特區建發集團持有第一亞太的50%股權。

對《上市規則》的影響

於本公告日期，特區建發集團持有約29.28%的已發行股份，因此是本公司的主要股東及關連人士。由於第一亞太是特區建發集團的聯繫人，因此也是公司的關連人士。因此，根據物業管理服務框架協議擬進行的交易構成本公司根據上市規則第14A章進行的持續關連交易。由於物業管理服務每年上限的一個或多個適用百分比比率超過5%，物業管理服務須遵守上市規則第14A章下的報告、年度檢討、公告及獨立股東批准規定。

常規

目前預計，物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括物業管理服務的年度上限)將提交獨立股東考慮，並在認為合適時在公司即將舉行的股東特別大會上批准。於本公告日期，第一亞太是特區建發集團的聯繫人，特區建發集團持有約29.28%的已發行股份。因此，特區建發集團將對有關物業管理服務框架協議的決議案投棄權票。盡董事所知、所信，經作出所有合理查詢後，其他股東將無須在股東特別大會上就有關物業管理服務框架協議的決議案投棄權票。

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，就物業管理服務框架協議向獨立股東提供意見。我們將委任一名獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

因為需要額外的時間來最終確定要包含在通告中的某些資訊，預計將於 2025 年 6 月 12 日或之前向股東發送一份通函，其中包括(i)物業管理服務框架協議及其下擬議交易的更多詳細資訊，(ii)獨立董事委員會的信件，(iii)獨立財務顧問的信函，連同股東特別大會的通知和一份代表委任表格。

定義

在本公告中，除非上下文另有要求，否則以下表述應具有以下含義：

「聯繫人」	具有《上市規則》賦予其涵義
「董事會」	董事會
「公司」	華南城控股有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	具有《上市規則》賦予其涵義
「關連交易」	具有《上市規則》賦予其涵義
「董事」	本公司的董事
「股東特別大會」	本公司 2025 年股東特別大會將召開及舉行，以供(其中包括)審議及(如認為合適)批准物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易
「第一亞太」	深圳第一亞太物業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「第一亞太集團」	第一亞太及其子公司
「集團」	公司及其子公司
「HK\$」	港幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	本公司獨立董事委員會，其成員由獨立非執行董事組成，負責就物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	毋須就即將舉行的股東特別大會上擬提呈的有關物業管理服務框架協議及根據該協議擬進行的交易的決議案投棄權票的股東
「獨立第三方」	獨立第三方為本公司之非關連人士，且為本公司及本公司或其任何附屬公司或其各自聯繫人之董事、最高行政人員、控股股東及主要股東，且與本公司及本公司無關

「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	中華人民共和國
「物業管理服務」	第一亞太集團向集團提供物業管理服務，包括保安、清潔服務、客戶服務、秩序維護、停車場管理、設備及設施維修保養、前期介入諮詢、銷售案場配合、園區道路維護和亮化等服務。
「物業管理服務框架協議」	本公司與第一亞太於 2025 年 5 月 16 日就物業管理服務訂立的物業管理服務框架協議
「人民幣」	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「股東」	股份的登記持有人
「股份」	本公司普通股
「特定協議」。	本集團相關成員與第一亞太集團之間根據物業管理服務框架協議的原則及條款，就提供物業管理服務而訂立的特定個別協議
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	具有《上市規則》賦予其涵義
「主要股東」	具有《上市規則》賦予其涵義
「特區建發集團」	深圳市特區建設發展集團有限公司，一家在中國成立的公司
「%」	百分比

代表董事會
華南城控股有限公司
陳慶疇
 公司秘書

2025年5月16日

於本公告日期，本公司聯席主席為李文雄先生(非執行董事)及鄭松興先生(執行董事)；本公司執行董事為萬鴻濤先生、方玲女士、許洪霞女士及劉恆先生；本公司非執行董事為馮星航先生、申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士；以及本公司獨立非執行董事為梁君彥先生大紫荊勳章、金紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士、徐閔女士及李煦博士。