

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited 華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

與物業服務有關的持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

於二零二二年十一月二十三日，本集團與服務供應商就於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，由服務供應商向本集團提供物業服務訂立新框架協議。

上市規則的涵義

服務供應商為本公司控股股東的聯繫人。因此，彼等為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立每份新框架協議均構成本公司的持續關連交易。

由於巢湖合肥框架協議及巢湖經濟開發區框架協議合計的最高適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，該等協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於空港小鎮框架協議及蘇河灣框架協議的最高適用百分比率均超過5%，因此兩者均須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准無豁免框架協議。一份載有(其中包括)有關無豁免框架協議的資料、上市規則規定的其他資料及召開股東特別大會通告的通函預期將於二零二二年十二月十三日前寄發予股東。

新框架協議

茲提述本公司日期分別為二零一九年十二月三十日、二零二零年七月八日及二零二一年七月七日的公告，內容有關本集團與其關連人士就向本集團的合肥巢湖半湯溫泉小鎮、合肥空港國際小鎮及上海蘇河灣項目提供物業服務訂立的若干框架協議。鑒於該等現有框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，本集團於二零二二年十一月二十三日與服務供應商訂立了新框架協議。

以下概述新框架協議的主要條款：

(1) 巢湖合肥框架協議

日期：

二零二二年十一月二十三日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業合肥分公司

接受方： 合肥華僑城環巢(本公司附屬公司)

標的事項：

根據巢湖合肥框架協議，華僑城物業合肥分公司同意於合同期內向合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及辦公區域的物業提供下列服務：

- (a) 維護物業的共用區域；
- (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；

- (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；
- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；及
- (h) 業主委託的其他物業管理服務。

訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業合肥分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向本集團提供的報價。

(2) 巢湖經濟開發區框架協議

日期：

二零二二年十一月二十三日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業經濟開發區分公司

接受方： 合肥華僑城環巢(本公司附屬公司)

標的事項：

根據巢湖經濟開發區框架協議，華僑城物業經濟開發區分公司同意於合同期內向合肥巢湖半湯溫泉的物業提供下列服務：

- (a) 維護物業的共用區域；
- (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
- (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；

- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；及
- (h) 業主委託的其他物業管理服務。

訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業經濟開發區分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向本集團提供的報價。

(3) 空港小鎮框架協議

日期：

二零二二年十一月二十三日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業合肥分公司

接受方： 合肥華僑城實業(本公司附屬公司)

標的事項：

根據空港小鎮框架協議，華僑城物業合肥分公司同意於合同期內向合肥空港國際小鎮項目及辦公區域的物業提供下列服務：

- (a) 維護物業的共用區域；
- (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
- (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；

- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；
- (h) 物業銷售區域及交付區域的日常管理服務；及
- (i) 業主委託的其他物業管理服務。

訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業合肥分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向本集團提供的報價。

(4) 蘇河灣框架協議

日期：

二零二二年十一月二十三日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業靜安分公司

接受方： 合肥華僑城實業(本公司附屬公司)

標的事項：

根據蘇河灣框架協議，華僑城物業靜安分公司同意於合同期內向上海蘇河灣項目的物業提供下列服務：

- (a) 維護物業的共用區域；
- (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
- (c) 物業的公共、辦公樓及美術館區域的清潔、衛生及安保服務；

- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；及
- (h) 業主委託的其他物業管理服務。

訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業靜安分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向本集團提供的報價。

新框架協議的先決條件

每份新框架協議均須待本公司取得獨立股東批准(如需要)後方可作實。

新框架協議項下的年度上限

下文分別概述了新框架協議項下的建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 (人民幣千元)	二零二四年 (人民幣千元)	二零二五年 (人民幣千元)
巢湖合肥框架協議	2,600	2,600	2,600
巢湖經濟開發區框架協議	3,880	2,650	3,770
空港小鎮框架協議	19,100	29,860	28,460
蘇河灣框架協議	38,040	43,160	44,180

以下概述於所示期間本集團就新框架協議項下擬進行的交易分別向華僑城物業及／或其聯繫人支付的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 實際交易 年度上限 (人民幣千元)		截至二零二一年 十二月三十一日止年度 實際交易 年度上限 (人民幣千元)		截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度的 年度上限 (人民幣千元)	截至 二零二二年 十月三十一日 止十個月 的實際交易 金額* (人民幣千元)
巢湖合肥框架協議 (自二零二零年七月八日開始)	5,000	149	10,000	4,901	20,000	5,337
巢湖經濟開發區框架協議	零	零	零	零	零	零
空港小鎮框架協議 (自二零二一年七月七日開始)	零	零	23,500	11,328	27,500	7,123
蘇河灣框架協議 (自二零二零年一月一日開始)	48,528	13,939	49,380	3,440	62,320	48,050

* 未經審計的初步數據，以最終審計為準

年度上限的釐定基準

(1)&(2) 巢湖合肥框架協議及巢湖經濟開發區框架協議

釐定巢湖合肥框架協議項下的年度上限及管理服務費時，本集團已考慮(其中包括)(i)合同期內需要管理服務的面積；(ii)華僑城物業合肥分公司在提供服務及勞工成本方面所需的人力(包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；(iii)提供類似服務的市場價格；及(iv)提供類似服務的歷史交易金額。

釐定巢湖經濟開發區框架協議項下的年度上限及管理服務費時，本集團已考慮(其中包括)(i)合同期內需要管理服務的面積(包括居民入住前的公共區域及空置區域)；(ii)入住前及初次清潔費(每平方米人民幣3元)；(iii)華僑城物業經濟開發區分公司在提供服務及勞工成本方面所需的人力(包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；及(iv)提供類似服務的市場價格。

合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目位於中國合肥市巢湖經開區金巢大道與北外環路交口西北側、鉅嶂山路以南。合肥巢湖半湯溫泉小鎮的物業營銷及銷售工作經已開始，且預計將於合同期內入住。釐定該等兩份框架協議項下的年度上限時，已分別計及於合同期內持續需要在預入住活動及行政職能有關區域(如銷售及營銷的區域)方面的物業服務以及合肥巢湖半湯溫泉小鎮在住戶入住後對物業管理及服務的新需求。

(3) 空港小鎮框架協議

釐定空港小鎮框架協議項下的年度上限及管理服務費時，本集團已考慮(其中包括)(i)合同期內需要管理服務的面積；(ii)華僑城物業合肥分公司在提供服務及勞工成本方面所需的人力(包括保安員、清潔人員、客戶服務、工程及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣50,000元至人民幣430,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；(iii)按直接成本的10%計算的管理服務酬金；(iv)項目交付時產生的配套費用(例如開荒保潔費、開辦費、空置管理費)；(v)提供類似服務的市場價格；及(vi)提供類似服務的歷史交易金額。

合肥空港國際小鎮項目位於中國合肥新橋科技創新示範區，計劃開發商業辦公、生態綠地、配套生活設施及綜合服務中心。本集團一直參與合肥空港國際小鎮項目的一期及二期。一期(包括住宅及商業物業)目前正在銷售中，而二期(擬開發高層、洋房別墅、商業街、商務寫字樓等)正在建設中，將在合同期內上市。此外，合肥空港國際小鎮項目的商業板塊包括商業街、寫字樓及文化建築，預計將在合同期內投入運營。交付工作亦已開始。基於該等計劃的營銷、銷售及入住工作計劃將於合同期內進行，以及根據物業開發時間表將原定二零二二年需要的部分物業服務已推遲至合同期內，本集團預計與截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的歷史交易金額相比，在合同期內將需要更多的物業服務。

(4) 蘇河灣框架協議

釐定蘇河灣框架協議項下的年度上限及管理服務費時，本集團已考慮(其中包括)(i)合同期內需要管理服務的面積；(ii)華僑城物業靜安分公司在提供服務及勞工成本方面所需的人力(包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；(iii)提供類似服務的市場價格；及(iv)提供類似服務的歷史交易金額。

上海蘇河灣項目位於中國上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處。上海蘇河灣項目包括購物區、服務式酒店、美術館及展覽館等公共及商業區域，致使於整個合同期內持續需要物業服務。年度上限乃經計及該等持續需要、預期將於合同期內交付的面積，連同合同期內涉及的水電費及能源消耗費、勞工數目及成本後釐定。

新框架協議的理由及裨益

本集團在其日常業務過程中需要物業服務，且可能不時需要就物業服務訂立具體的協議。有關各項目的不同階段、需要及要求的詳情，亦請參閱上文「新框架協議項下的年度上限」一節。

各服務供應商已在其各自地區從事物業管理服務多年。透過本集團與服務供應商過往期間的合作，本集團認為服務供應商具備提供所需物業服務所需的專業知識。本公司認為，繼續現有合作將有利於本集團，因為服務供應商已從過往合作經驗及本集團背景中熟悉本集團的需要，預期將促進溝通並降低風險及成本。新框架協議可為本集團成員公司與服務供應商之間的個別物業服務協議提供一致的框架，而此等一致性將對本集團有裨益。

董事(包括獨立非執行董事)認為巢湖合肥框架協議及巢湖經濟開發區框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限及其項下管理服務費)經公平協商及符合一般商務條款或更佳條款，並於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其條款公平合理，以及訂立巢湖合肥框架協議及巢湖經濟開發區框架協議符合本公司及股東的整體利益。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事)認為無豁免框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限及管理服務費)經公平協商及符合一般商務條款或更佳條款，並於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其條款公平合理，以及訂立無豁免框架協議符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本公司的主要業務活動為投資控股。本集團主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。股權投資及基金管理涉及一級市場的直接股權投資及私募股權基金投資。綜合開發涉及開發及銷售住宅物業、開發及管理商業物業以及開發及經營旅遊項目。

合肥華僑城環巢為一間為開發合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目而於中國成立的中外合資有限公司。本公司通過全資附屬公司間接持有其51%，而合肥興泰新型城鎮化發展基金合夥企業(有限合夥)(其最終實益擁有人為合肥市人民政府國有資產監督管理委員會)則持有49%。

合肥華僑城實業乃為開發合肥空港國際小鎮而成立，於本公告日期由本公司的間接全資附屬公司及華興投資(其最終實益擁有人為合肥市人民政府國有資產監督管理委員會)分別持有51%及49%權益。

華僑城上海置地為本公司的一間非全資附屬公司。本公司及深圳華僑城房地產分別間接擁有其50.5%及49.5%股權。其主要就位於上海的地塊從事商業物業、住宅物業、辦公室物業、文化娛樂項目的開發、經營、租賃及物業管理，以及配套停車場的管理。

有關服務供應商的資料

華僑城物業於一九九五年成立，提供物業管理服務已逾二十七年，具有豐富的物業管理經驗。華僑城物業在深圳、上海、北京、武漢及其他54個城市擁有80間分公司。華僑城物業入選二零二二年中國物業管理百強企業名單、二零二二年中國國有物業管理企業五十強名單及二零二二年中國領先物業管理企業名單。

華僑城物業為於深圳證券交易所上市的華僑城股份的間接全資附屬公司，主要從事文化旅遊及房地產業務。華僑城股份全資擁有香港華僑城有限公司，而香港華僑城有限公司於本公告日期全資擁有Pacific Climax(持有本公司已發行總股本約70.94%的本公司控股股東)。

內部控制政策

本公司財務部及相關高級管理人員負責對本公司的關連交易進行監控。

本公司相關內部控制部門不時及於任何情況下每三個月對新框架協議項下擬進行交易的年度上限的實際使用金額進行複核。倘預期根據各份新框架協議訂立的任何個別協議的總價值將超過其各自的年度上限，本公司將採取措施以遵守上市規則的相關規定。本公司負責內部控制的相關部門每年對內部控制程序進行審核，編製年度內部控制報告報董事會審議通過。獨立非執行董事將對新框架協議的執行情況進行年度檢討。核數師亦將進行年度審查。

上市規則的涵義

如上文「有關服務供應商的資料」一節所載，服務供應商為本公司控股股東的聯繫人。因此，彼等為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立每份新框架協議均構成本公司的持續關連交易。

由於巢湖合肥框架協議及巢湖經濟開發區框架協議合計的最高適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，該等協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於空港小鎮框架協議的最高適用百分比率超過5%，因此空港小鎮框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於蘇河灣框架協議的最高適用百分比率超過5%，因此蘇河灣框架協議須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事擁有重大權益並須就批准新框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

一般資料

本公司將召開股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准無豁免框架協議。Pacific Climax及其聯繫人將在股東特別大會上就有關無豁免框架協議的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就無豁免框架協議向獨立股東提供意見。浚博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此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)有關無豁免框架協議的資料、上市規則規定的其他資料及召開股東特別大會通告的通函預期將於二零二二年十二月十三日或之前寄發予股東。

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：

「空港小鎮框架協議」	指	合肥華僑城實業與華僑城物業合肥分公司之間所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的長期物業服務框架協議，內容有關華僑城物業合肥分公司就合肥空港國際小鎮項目及辦公區域的物業提供物業服務
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合同期」	指	二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開的股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准無豁免新框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥華僑城環巢」	指	合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「合肥華僑城實業」	指	合肥華僑城實業發展有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「巢湖經濟開發區框架協議」	指	合肥華僑城環巢與華僑城物業經濟開發區分公司之間所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的物業服務框架協議，內容有關華僑城物業經濟開發區分公司就合肥巢湖半湯溫泉的物業提供物業服務
「巢湖合肥框架協議」	指	合肥華僑城環巢與華僑城物業合肥分公司之間所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的長期物業服務框架協議，內容有關華僑城物業合肥分公司就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及辦公區域的物業提供物業服務
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事(即黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生)組成的董事會獨立委員會，成立的目的為就無豁免框架協議向獨立股東提出推薦建議
「獨立股東」	指	毋須就批准無豁免框架協議的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士以及獨立於本公司及其關連人士的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理服務費」	指	本集團根據新框架協議應支付予相應服務供應商之管理服務費
「新框架協議」	指	巢湖合肥框架協議、巢湖經濟開發區框架協議、空港小鎮框架協議及蘇河灣框架協議
「無豁免框架協議」	指	空港小鎮框架協議及蘇河灣框架協議

「一般商務條款或更佳條款」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司，一間於中國成立之公司，其股份在深圳證券交易所上市
「華僑城物業」	指	華僑城物業(集團)有限公司，本公司的關連人士
「華僑城物業經濟開發區分公司」	指	華僑城物業(集團)有限公司巢湖經濟開發區分公司，本公司的關連人士
「華僑城物業合肥分公司」	指	華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司，本公司的關連人士
「華僑城物業靜安分公司」	指	華僑城物業(集團)有限公司上海靜安分公司，本公司的關連人士
「華僑城上海置地」	指	華僑城(上海)置地有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務供應商」	指	華僑城物業經濟開發區分公司、華僑城物業合肥分公司及華僑城物業靜安分公司
「股東」	指	本公司股東

「深圳華僑城房地產」	指	深圳華僑城房地產有限公司，為華僑城集團公司(本公司關連人士)之聯繫人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇河灣框架協議」	指	華僑城上海置地與華僑城物業靜安分公司之間所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的物業服務框架協議，內容有關華僑城物業靜安分公司就上海蘇河灣項目的物業提供物業服務
「%」	指	百分比

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
 主席
張大帆

香港，二零二二年十一月二十三日

於本公告發出之日，董事會由七名董事組成，即：執行董事張大帆先生、謝梅女士及林開樺先生；非執行董事汪文進先生；獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。