

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分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)

與物業管理服務有關的持續關連交易

於二零二五年十二月三十日，本集團與華僑城物業合肥分公司就於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，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的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立新框架協議及其項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

由於新框架協議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%，訂立新框架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。

新框架協議

茲提述本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函，內容有關(其中包括)就向本集團的合肥華僑城國際小鎮項目(前稱合肥空港國際小鎮項目)提供物業服務訂立的現有框架協議，該協議將於2025年底到期。鑑於現有框架協議即將屆滿，本集團訂立了新框架協議。

以下概述新框架協議的主要條款：

日期：

二零二五年十二月三十日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司

接受方： 合肥華僑城實業(本公司附屬公司)

標的事項：

根據新框架協議，服務供應商同意於合同期內向合肥華僑城國際小鎮項目(包含辦公樓)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) 公共綠化養護服務；
- (e) 維護公共秩序；
- (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) 銷售區域及送貨區域的日常管理服務；及
- (i) 提供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，載明物業服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據該等個別協議進行管理的實際面積、服務供應商提供服務所需的人力計算。管理服務費不得高於本集團可能從獨立第三方獲取的管理服務費。

本公告「內部控制政策」一段載列本集團管理服務費定價政策的進一步信息。

新框架協議項下的年度上限

下文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		
二零二六年 (人民幣千元)	二零二七年 (人民幣千元)	二零二八年 (人民幣千元)
5,110	5,940	5,780

以下概述於所示期間本集團就現有框架協議項下的交易與服務供應商及／或其聯繫人簽訂的歷史年度上限及實際交易金額：

截至 二零二三年 十二月三十一日止年度 年度上限 (人民幣千元)	截至 二零二四年 十二月三十一日止年度 年度上限 (人民幣千元)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度的 年度上限 (人民幣千元)	截至 二零二五年 十一月三十日 止十一個月的 年度上限 (人民幣千元)	截至 二零二五年 十一月三十日 止十一個月的 年度上限 (人民幣千元)
19,100	5,373	29,860	1,422	28,460

* 未經審計的初步數據供參考，可能會進行調整及最終審計

現有框架協議項下二零二三年、二零二四年及二零二五年的年度上限使用率分別約為28.1%、4.8%及16.8%（直至二零二五年十一月三十日）。

年度上限的釐定基準

合肥華僑城國際小鎮項目位於中國合肥新橋科技創新示範區，包括住宅社區、商業區域、微型度假設施及工業辦公室。本集團一直參與該項目的一期及二期。合肥華僑城國際小鎮項目已開始營銷及銷售，物業交付正在進行中。截至二零二五年六月三十日，本集團在該項目下累計銷售面積超過50萬平方米。

釐定新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(包括過去所管理的面積，及預期於合同期內完工及／或交付的額外區域)；(ii)服務供應商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200,000元)；(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(例如空置管理費)；(v)提供類似服務的市場價格；(vi)提供類似服務的歷史交易金額；及(vii)新竣工樓棟增加的管理面積。

新框架協議的理由及裨益

合肥華僑城實業在其日常業務過程中需要合肥華僑城國際小鎮項目有關的物業管理服務。有關項目的階段、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。

服務供應商已在合肥從事物業服務多年。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。新框架協議可為合肥華僑城國際小鎮項目有關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)認為新框架協議的條款(包括年度上限及確定其項下管理服務費的基準)符合一般商務條款或更佳條款，屬公平合理，以及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。合肥華僑城實業乃為開發合肥華僑城國際小鎮項目而成立，截至本公告日期，本公司的一家間接全資附屬公司持有其51%的股權，合肥華興空港投資有限公司(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)持有其49%的股權。

有關服務供應商的資料

服務供應商乃華僑城物業的分公司，主要從事物業管理。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截至本公告日期全資擁有Pacific Climax(持有本公司已發行總股份約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。

為確保管理服務費不高於獨立第三方向本集團提出的費用，本公司會不時從市場收集市場及定價信息。例如，本公司會定期(及至少每年)就類似服務(如有)向不少於三名獨立第三方尋求報價，並將通過行業新聞資訊及網站等公開渠道更新市場價格走勢。該等資料連同本集團內部的其他相關資料，顯示定價的趨勢(例如類似服務的歷史定價、本集團其他項目的定價及報價)，後續將轉達財務部相關人員及本集團相關高級管理人員，由其審閱及比較，並確保管理服務費不會高於獨立第三方向本集團提供的費用。

本公司負責內部控制的相關部門將於訂立任何單獨協議之前，不時以不少於每三個月一次的頻次對新框架協議項下年度上限的實際使用金額進行複核。倘根據新框架協議訂立的任何個別物業服務協議的總價值將超過年度上限，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將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

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，訂立新框架協議及其項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

由於新框架協議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%，訂立新框架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。

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。

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：

「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 二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
「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
「現有框架協議」	指 合肥華僑城實業與服務供應商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，內容有關服務供應商就合肥華僑城國際小鎮項目(包含辦公樓)的物業提供物業服務
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「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
「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獨立第三方
「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服務供應商之管理服務費
「新框架協議」	指 合肥華僑城實業與服務供應商之間所訂立日期為二零二五年十二月三十日的長期物業服務框架協議，內容有關就合肥華僑城國際小鎮項目(包含辦公樓)的物業提供物業服務
「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
「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(集團)有限公司合肥分公司，本公司的關連人士
「股份」	指 本公司股份
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	指 百分比

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
劉宇

香港，二零二五年十二月三十日

於本公告發出之日，董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，包括劉宇女士、王建文先生及祁建榮女士，一名非執行董事為楊國彬先生，三名獨立非執行董事為黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。

本公告所載若干數字已經約整。若干機構、自然人或其他實體或詞彙的中文名稱已經翻譯為英文，並作為非官方譯文載於本公告中，僅供參考。如有任何歧義，應以中文名稱為準。本公告載有若干前瞻性陳述，反映本公司對未來的信念、計劃或期望。陳述基於多項假設、當前估算及預測而作出，可能存在內在風險、不確定或不可控因素。實際結果或與之有別。陳述內容不得或不應被視為任何保障、聲明或保證或加以依賴。本公司、其董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士、顧問或代表不就更新、補充、更正陳述，或因應未來事件修改陳述承擔任何責任。