

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)

持續關連交易

本公司之獨立財務顧問



1. 背景

茲提述2023年持續關連交易協議，該等協議為框架協議，載列本集團成員與中國恒大(清盤中)集團成員之間的持續關連交易的主要條款及年度上限。儘管該等框架協議已於2025年12月31日到期，本集團成員與中國恒大(清盤中)集團成員根據框架協議訂立的尚在履行的個別協議仍然有效。

根據2023年持續關連交易協議所訂立的尚在履行的個別協議項下的交易，本集團已於及將於其日常及一般業務過程中進行。經考慮以下理由，尚在履行的個別協議項下的服務將於2025年12月31日後繼續履行。

- (a) 就物業管理服務而言，本集團管理的物業涉及由個別業主持有的已售單位及由中國恒大(清盤中)集團持有的未售單位。由於基礎物業服務主要針對物業的共有部分，其作為一個整體具有物理和管理上的不可分割性。本集團將無法從其管理項目中剔除未售單位。此外，本集團在管理各物業時，將不會為未售單位承擔額外成本。

- (b) 就車位租賃而言，該等車位位於本集團提供物業管理服務的物業內。車位的供應對持續提升住戶體驗至關重要，亦為本集團整體收入作出積極貢獻。本集團遵循以收定支的結算原則，嚴格按照個別協議約定，僅在車位成功出租予住戶後，才會就該等已出租車位向中國恒大(清盤中)集團成員支付相關租賃成本，不涉及任何預先墊付成本的情形。
- (c) 就交付前服務、清潔服務、驗收服務以及維修及保養服務而言，本集團將恪守審慎管理原則，僅對收款保障明確且尚在履行的個別協議，按照個別協議條款提供上述服務，並嚴格遵守風險管理要求。

為確保符合上市規則第14A章的規定，本公司原本擬與中國恒大(清盤中)訂立新框架協議，條款與2023年持續關連交易協議大致相若，載列本集團成員與中國恒大(清盤中)集團成員之間的持續關連交易的主要條款及2026年度上限。

本公司與中國恒大(清盤中)的共同及個別清盤人就訂立新框架協議進行多次溝通，基於其法定職責與清盤程序的當前狀況，清盤人認為其不適宜代表中國恒大(清盤中)作出長期商業安排。因此，新框架協議的訂立無法繼續推進。

由於未能與中國恒大(清盤中)訂立新框架協議，為遵守上市規則第14A章的規定，及讓股東知悉本集團成員與中國恒大(清盤中)集團成員之間的持續關連交易，作為替代披露方式，本公司透過本公告披露本集團成員與中國恒大(清盤中)集團成員之間提供服務的主要條款及尚在履行的個別協議項下2026年估計最高交易總額，有關金額即為倘訂立新框架協議下的年度上限。

2. 向中國恒大(清盤中)集團成員提供物業管理及相關服務

服務範圍

本集團成員曾向並將向中國恒大(清盤中)集團成員提供下列(1)至(5)項服務。

(1) 物業管理服務

於本公告日，351家本集團成員(「A組公司」)與1,110家中國恒大(清盤中)集團成員(「B組公司」)之間有1,609份尚在履行的個別協議。服務的主要條款載列如下：

服務範圍： A組公司向B組公司就其未出售物業及自有物業提供物業管理服務。

期限： 自個別協議生效日期起一年或以上，惟業主委員會聘用其他物業管理服務供應商且有關聘用生效後可予終止。

定價政策及付款： 物業管理服務所收取的費用，乃參考訂立個別協議時的市場價格(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。

一般而言，固定單位費用乃參考建築物性質而定，金額介乎每月每平方米人民幣0.6元至每月每平方米人民幣9.8元。該固定費用可包含或不包含公共水費及電費。固定費用乃根據提供物業管理服務的預計成本、相關稅項以及本集團可享有的利潤率釐定。對手方按個別協議所訂的付款周期向本集團支付服務費，本集團將據此開具發票並收取相關款項。

以上費用應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價及調節價，且不低於本集團向獨立第三方徵收的標準費用。

(2) 交付前服務

於本公告日，8家本集團成員（「C組公司」）與10家中國恒大（清盤中）集團成員（「D組公司」）之間有10份尚在履行的個別協議。服務的主要條款載列如下：

服務範圍： C組公司向D組公司就其開發物業提供交付前服務。

期限： 由個別協議生效日期起至項目開發、銷售完畢時止。

定價政策及付款： 交付前服務收取的費用，乃參考訂立個別協議時的市場價格（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，在實際運營成本基礎上加收17%的利潤，經公平磋商後釐定。以上服務費用價格均不低於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的標準費用。本集團須按月向對手方開具發票，款項須於收到發票後的次月結清。

(3) 清潔服務

於本公告日，1家本集團成員（「E組公司」）與2家中國恒大（清盤中）集團成員（「F組公司」）之間有2份尚在履行的個別協議。服務的主要條款載列如下：

服務範圍： E組公司為F組公司的交付前階段物業提供清潔服務。

期限： 由進場之日起30天至90天之間。

定價政策及付款： 清潔服務所收取的費用，乃參考訂立個別協議時的市場價格(已考慮物業的位置及狀況、提供的清潔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。

清潔服務個別協議項下的固定費用以包幹制方式收取，介乎人民幣0.8百萬元至人民幣3.0百萬元，可分期結算費用。本集團每月開具載明費用(根據所提供服務進度而定)的發票。每月發票所列金額的95%須於收到發票後結清，其餘款項須於服務完成並驗收合格後30日曆天結清。

(4) 驗收服務

於本公告日，3家本集團成員(「G組公司」)與3家中國恒大(清盤中)集團成員(「H組公司」)之間有3份尚在履行的個別協議。服務的主要條款載列如下：

服務範圍： G組公司為H組公司的交付前階段物業提供驗收服務。

期限： 由個別協議生效日期起2年至3年。

定價政策及付款： 驗收服務所收取的費用，乃參考訂立個別協議時的市場價格(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。

本集團收取的固定費用須視乎擬進行的驗收工作量及類型而定。個別協議項下的固定費用以包幹制方式收取，介乎人民幣0.06百萬元至人民幣1.01百萬元。以上服務費用均不低於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的標準費用。本集團將根據服務進度分批結算，並據此開具發票及收取款項。

(5) 維修及保養服務

於本公告日，5家本集團成員(「**I組公司**」)與11家中國恒大(清盤中)集團成員(「**J組公司**」)之間有11份尚在履行的個別協議。服務的主要條款載列如下：

服務範圍： I組公司向J組公司就其物業(無論已售或未售)提供維修及保養服務。

期限： 由個別協議生效日期起1年。

定價政策及付款： 於建設工程質保期內提供維修及保養服務所收取的費用，乃參考訂立個別協議時的市場價格(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。

本集團收取的固定費用須視乎擬進行的維修工程量及類型而定。維修及保養服務個別協議項下的固定費用以包幹制方式收取，介乎人民幣0.1百萬元至人民幣3.3百萬元。以上服務費用價格均不低於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的標準費用。費用須於訂立相關個別協議後十天內結清，或根據服務進度分批進行結算。

物業管理及相關服務的過往交易金額

下表載列2023年、2024年及2025年物業管理及相關服務的年度上限以及過往交易金額：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
年度上限	478.5	457.5	487.1
實際交易金額	109.2	80.9	30.5

2026年物業管理及相關服務估計最高交易總額

	截至12月31日止年度	
	2026年	
	人民幣百萬元	
估計最高交易總額	83.8	

估計最高交易總額乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 本集團遵循審慎的會計核算原則，對於與中國恒大(清盤中)集團交易形成的應收款項，在實際收到款項後方予以確認收入。據此，本集團預計上述各業務2026年度最高交易總額分別為：
- (i) 物業管理服務約人民幣56.1百萬元；
 - (ii) 交付前服務約人民幣9.0百萬元；
 - (iii) 清潔服務約人民幣2.6百萬元；
 - (iv) 驗收服務約人民幣6.1百萬元；及
 - (v) 維修及保養服務約人民幣10.0百萬元；
- (b) 有關物業管理及相關服務之尚在履行的個別協議的數目；
- (c) 中國恒大(清盤中)集團未出售物業及自有物業的預計規模及數目；

- (d) 根據截至2025年12月31日止年度平均每月收取的物業服務費，物業管理服務尚在履行的個別協議項下就中國恒大(清盤中)集團未出售及自有的住宅及商用物業將收取的每月估計服務費；
- (e) 截至2025年12月31日止年度就中國恒大(清盤中)集團將交付的住宅及商業物業提供交付前服務，本集團所收取的預計服務費；
- (f) 就中國恒大(清盤中)集團於建設工程質保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；
- (g) 2023年持續關連交易協議項下物業管理及相關服務的過往交易金額；
- (h) 物業管理及相關服務之上文詳述的定價政策及付款；及
- (i) 於2026年，中國恒大(清盤中)仍然為本公司的關連人士。

3. 向中國恒大(清盤中)集團成員租賃車位

於本公告日，83家本集團成員(「K組公司」)與165家中國恒大(清盤中)集團成員(「L組公司」)之間有179份尚在履行的個別協議。租賃車位的主要條款載列如下：

服務範圍： K組公司將租賃位於L組公司開發且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。

期限： 由個別協議生效日期起5個月至20年。

定價政策及付款： 本集團就租賃車位支付的租金參考(其中包括)類似地點及類似物業的車位現行市場租金以及本集團向對手方租賃的車位數目及出租率，經公平磋商後釐定。

一般而言，本集團將向個別協議的相關對手方支付從分租戶收取租金的47%至70%。上述應付款項不高於本集團在相若條款下向獨立第三方租賃可資比較車位所須支付的金額。出租人須按支付週期向本集團開具發票，本集團須於收到發票後的次月結清租金款項。

租賃車位過往交易金額

下表載列2023年、2024年及2025年租賃車位的年度上限以及過往交易金額：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣 百萬元	2024年 人民幣 百萬元	2025年 人民幣 百萬元
年度上限	477.8	488.4	493.7
實際交易金額	108.3	182.7	167.7

2026年租賃車位估計最高交易金額

	截至12月31日止年度	
	2026年 人民幣百萬元	
估計最高交易金額	190.7	

估計最高交易金額乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 車位租賃相關尚在履行的個別協議的數目；
- (b) 截至2026年12月31日止年度，本集團向中國恒大(清盤中)集團租賃的車位的估計數目及出租率；
- (c) 上文詳述的定價政策及付款；
- (d) 個別協議於其相應期限內產生的過往交易金額；及
- (e) 於2026年，中國恒大(清盤中)仍然為本公司的關連人士。

4. 內部控制措施

於訂立本公告第2及第3部分所述各項個別協議時，本公司已遵守本公司日期為2022年12月30日的公告內「持續關連交易的內部控制措施」一節所載的內部控制措施。

為確保尚在履行的個別協議項下擬進行的交易持續符合正常商業條款，且對本集團而言條款不遜於獨立第三方可獲得或所提供的條款，本公司已建立並採取以下之內部控制措施，以監督尚在履行的個別協議的履行情況，包括：

- (i) 本公司財務部管理人員將每月檢查尚在履行的個別協議的履行情況是否符合其條款，並監督尚在履行的個別協議的累計交易總額，評估是否可能超出年度上限；
- (ii) 獨立非執行董事將對尚在履行的個別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，是否符合尚在履行的個別協議的公平合理條款，以及是否符合本公司及股東的整體利益；及
- (iii) 本公司的外部核數師將根據上市規則對尚在履行的個別協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

5. 獨立財務顧問之意見

以下三類服務的部分尚在履行的個別協議的期限超過三年，分別為：(i)物業管理服務(最長期限為協議生效日期起至業主委員會聘用其他物業管理服務供應商且有關聘用生效)；(ii)交付前服務(最長期限為協議生效日期起至項目開發及銷售完畢)；及(iii)車位租賃(最長期限為20年)，本公司已委任獨立財務顧問，就該等協議須訂立超過三年期限的原因作出說明，並確認此類期限屬正常商業慣例。

在評估上述三類協議的期限超過三年的原因時，獨立財務顧問乃依據本公告所載資料，並已考慮下列因素：

- (a) 考慮到房地產項目本身具備較長的開發及銷售／交付周期，倘強行要求該等協議嚴格遵守三年期限規定，將對本集團構成過度負擔，且該等安排終止可能對業務運營造成干擾。倘將上述協議的期限限制為三年或更短，本公司重續該協議將產生不必要的行政成本，而各方於重續協議過程中進行進一步磋商，亦可能導致上述協議的重續出現延遲；
- (b) 有關長期安排可將協議期內合作安排中斷的風險及本集團經濟利益蒙受損失的風險降至最低，藉以保障本集團的利益；及
- (c) 考慮到物業管理服務、交付前服務及車位租賃的性質與特點，有關長期安排預期能為本集團帶來裨益，提升物業運營及管理方面的經營連續性與穩定性。

在評估類似性質的協議訂立如此期限是否屬於正常商業慣例時，獨立財務顧問已：

- (a) 審閱本集團成員就物業管理服務及車位租賃訂立的上述服務協議的期限摘要，並注意到本集團與獨立第三方訂立的若干協議期限一般超過三年；
- (b) 了解到房地產項目開發周期相對較長為行業慣例，因此與之交付前服務具備長期性質；我們亦審閱協議期限摘要，該等協議期限亦一般超過三年；
- (c) 獲悉鑒於清盤人在清盤過程中的法定職責及當前情況，清盤人不宜代表中國恒大(清盤中)訂立長期商業安排，故此清盤人無法繼續簽署新框架協議；並進一步獲知，本公司曾於2022年12月30日就車位租賃及物業管理及相關服務訂立框架協議。獨立財務顧問亦發現，於本公告日期前約三年內，聯交所上市的至少10家其他物業管理公司，亦曾訂立有關提供物業管理服務、交付前服務及／或車位租賃的框架協議，為期三年，並於相關框架協議到期後進行續簽。

基於上述內容，獨立財務顧問認為：(i) 本公告第2及第3部分所述的個別協議，一般訂立較長期限，而清盤人無法繼續簽署新框架協議，致使若干個別協議的條款無法獲得持續覆蓋；及(ii) 上述協議訂立如此期限，屬正常商業慣例。

6. 有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公司。本集團主要從事綜合物業管理服務業務。

中國恒大(清盤中)集團

中國恒大(清盤中)集團為一間企業集團，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、酒店運營及健康產業等業務。各份個別協議的對手方為中國恒大(清盤中)集團成員。

7. 繼續維持個別協議的理由

根據2023年持續關連交易協議訂立的尚在履行個別協議項下交易，曾由並將由本集團於日常及一般業務過程中進行。

經考慮獨立財務顧問的意見及上述內部控制措施後，董事(包括獨立非執行董事但不包括非執行董事)認為，本公告第2及第3部分所述的尚在履行的個別協議均於本集團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，並符合本公司及股東的整體利益。

非執行董事桑權先生及林五昌先生於中國恒大(清盤中)集團任職。除桑權先生及林五昌先生外，概無董事於本公告第2及第3部分所述的尚在履行的個別協議項下擬進行的交易中擁有權益，亦無其他董事須就批准繼續履行尚在履行的個別協議的相關董事會決議案放棄投票。

8. 上市規則的涵義

於本公告日期，中國恒大(清盤中)擁有本公司已發行股本約51.016%的權益，為本公司控股股東，因此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。本公告第2及第3部分所載各項尚在履行的個別協議的對手方均為本公司的關連人士，而各項該等協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於尚在履行的個別協議的估計最高交易金額的合計適用百分比率(利潤比率除外)超過0.1%但均低於5%，因此尚在履行的個別協議須遵守申報、年度審閱及公告規定，豁免於遵守上市規則第14A章的獨立股東批准的規定。

9. 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：

「2023年持續 關連交易協議」	指	本公司與中國恒大(清盤中)訂立(i)日期為2022年12月30日的框架協議，內容有關本集團向中國恒大(清盤中)集團成員提供物業管理及相關服務；及(ii)日期為2022年12月30日的框架協議，內容有關本集團向中國恒大(清盤中)集團成員租賃車位，兩份協議均已於2022年12月30日作出公告；
「驗收服務」	指	於交付前階段的物業提供的驗收服務，驗收範圍包括但 不限於以下各項的質量檢查：(i)樓地面、牆面及天棚裝飾；(ii)門窗；(iii)欄杆及護欄；(iv)防水工程；(v)室內 給水排水系統安裝；(vi)室內電氣工程及智能系統產品 安裝；(vii)室內廚房及衛生間安裝裝飾工程；及(viii)室 內建築節能工程以及採暖、通風與空調工程；

「中國恒大(清盤中)」	指	中國恒大集團(清盤中)，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司；
「中國恒大(清盤中)集團」	指	中國恒大(清盤中)及其直接或間接持有30%以上股權的公司，但不包括本集團；
「清潔服務」	指	於交付前階段物業提供清潔服務，包括但不限於(i)樓棟室內清潔；(ii)地下室區域開荒清潔；(iii)交樓園區開荒清潔；及(iv)開荒清潔垃圾清運；
「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責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：6666)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立財務顧問」	指	豐盛融資有限公司，一間獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「交付前服務」	指	交付前服務，包括但不限於(i)銷售區域的接待服務；(ii)銷售區域設施及設備的管理服務；(iii)銷售區域的環境衛生及園林綠化保養服務；(iv)物業管理前期介入服務；及(v)其他服務，例如培訓及諮詢服務；

「物業管理服務」	指	物業管理服務，包括但不限於(i)公共區域的維修、保養及管理；(ii)公共設施及設備的運營、維修、保養及管理；(iii)公共區域的清潔衛生、廢棄物收集及處理、雨水及污水管道疏通；(iv)公共園林及綠化的保養及管理；(v)車輛停放管理；(vi)協助管理安全及防範事項；(vii)室內裝修及翻新工程的管理服務；及(viii)物業管理檔案及記錄的管理；
「維修及保養服務」	指	於項目質保期內提供的維修及保養服務，包括但不限於(i)業主戶內維修及保養問題的收集、核實並實施維修；及(ii)公區維修及保養；
「人民幣」	指	人民幣(中華人民共和國的法定貨幣)；
「股東」	指	本公司的股份持有人；
「%」	指	百分比。

承董事會命
恒大物業集團有限公司
 董事長
段勝利

香港，2026年3月27日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事段勝利先生、韓超先生及胡旭先生；非執行董事桑權先生及林五昌先生；及獨立非執行董事彭燎原先生、文豔紅女士、董心怡先生、林懷漢先生及孔祥達先生。