

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華南城控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**持續關連交易  
提供物業管理服務  
及  
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問**



---

華南城控股有限公司謹訂於2025年8月15日(星期五)上午11時30分假座香港中環干諾道中十三至十四號歐陸貿易中心二十二樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40至41頁。無論閣下是否有意出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並儘快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會或任何續會，並在會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

2025年7月22日

---

## 目 錄

---

|                  | 頁次 |
|------------------|----|
| 釋義 .....         | 1  |
| 董事會函件.....       | 4  |
| 獨立董事委員會函件 .....  | 15 |
| 獨立財務顧問函件 .....   | 17 |
| 附錄一 — 一般資料 ..... | 35 |
| 股東特別大會通告 .....   | 40 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|           |   |                                                           |
|-----------|---|-----------------------------------------------------------|
| 「聯繫人」     | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                                             |
| 「董事會」     | 指 | 董事會                                                       |
| 「工作日」     | 指 | 中國法定工作日(星期六或星期日及中國公眾假期除外)                                 |
| 「本公司」     | 指 | 華南城控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市                          |
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                                             |
| 「關連交易」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                                             |
| 「董事」      | 指 | 本公司的董事                                                    |
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司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」    | 指 | 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」  | 指 | 第一亞太及其子公司                                                 |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其子公司                                                  |
| 「港元」      | 指 | 港元                                                        |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區                                                 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 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 |

---

## 釋 義

---

|              |   |                                                                                                              |
|--------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立財務顧問」     | 指 | 瓏盛資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括其年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」       | 指 | 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其項下擬進行的交易的決議案投棄權票的股東                                                         |
| 「獨立第三方」      | 指 | 並非本公司關連人士且獨立於本公司及與本公司或其任何子公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人概無關連的獨立第三方                                          |
| 「最後實際可行日期」   | 指 | 2025年7月16日，即本通函付印前確定若干資料供載入之最後實際可行日期                                                                         |
| 「上市規則」       | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)                                                                                     |
| 「中國」         | 指 | 中華人民共和國                                                                                                      |
| 「物業管理服務」     | 指 | 第一亞太集團向本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」 | 指 | 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」        | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣                                                                                                  |

---

## 釋 義

---

|          |   |                                                        |
|----------|---|--------------------------------------------------------|
| 「股份」     | 指 | 本公司普通股                                                 |
| 「股東」     | 指 | 股份的登記持有人                                               |
| 「特定協議」   | 指 | 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」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                            |
| 「子公司」    | 指 | 具有上市規則賦予其涵義                                            |
| 「主要股東」   | 指 | 具有上市規則賦予其涵義                                            |
| 「特區建發集團」 | 指 | 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                             |
| 「%」      | 指 | 百分比                                                    |

  
**China South City Holdings Limited**  
**華南城控股有限公司**  
(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1668)

**董事會**

**聯席主席：**

李文雄先生(非執行董事)  
鄭松興先生(執行董事)

**執行董事：**

萬鴻濤先生(運營總裁)  
方玲女士(集團財務總監)  
許洪霞女士  
劉恆先生(集團副總裁)

**非執行董事：**

馮星航先生  
申麗鳳女士  
李愛花女士  
鄧津女士

**獨立非執行董事：**

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  
李煦博士

**註冊辦事處**

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道9號  
港威大廈第六座  
35樓3508室

敬啟者：

**持續關連交易  
提供物業管理服務  
及  
股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述本公司日期為2025年5月16日之公告，內容有關(其中包括)物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在(其中包括)：

- (a) 提供物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；
- (b) 提供獨立董事委員會就物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的建議函件；
- (c) 提供獨立財務顧問就物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及
- (d) 向閣下發出股東特別大會通告，以考慮及酌情通過決議案批准(其中包括)物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)。

## II. 物業管理服務框架協議

### 物業管理服務框架協議

於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，第一亞太集團向本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的主要條款如下：

**日期：** 2025年5月16日(交易時段後)

**訂約方：** (i) 本公司；及  
(ii) 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：** 第一亞太集團向本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、園藝及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將按公平基準磋商，以確保相關定價條款屬正常商業條款，且不遜於與獨立第三方就相若交易協定的條款。

尤其是

- (a) 本集團使用或租賃的每項物業的物業管理費將為相關物業面積(平方米)乘以相關物業項目每平方米的物業管理費；
- (b) 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、日常營運成本、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(主要根據物業類型、相關物業的規模、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)於相同地點內為類似物業類型提供類似服務的市價及(y)通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)；



- (c) 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、園區道路維護和專職消防人員，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、前期介入諮詢、銷售案場配合)的現行市場價格計算，至少基於本公司考慮的三筆近期可比交易；及
- (d) 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，並將其與第一亞太集團向本集團提供服務之收費及條款進行比較，以作為內部監控措施，確保本集團向第一亞太集團支付的費用不遜於就提供類似性質和類似條款之服務向獨立第三方支付的费用，並且基於正常的商業條款及為公平合理。鑑於物業管理服務屬行業內常見的服務，本公司認為容易獲得獨立第三方的報價並通常會從三間服務供應商取得報價以作比較。然而，倘無獨立第三方提供報價，本公司將參考鄰近物業的物業管理費水平，亦將要求第一亞太集團提供證據，證明向本集團收取的費用與第一亞太集團向其他外部客戶收取的費用可比較。

**付款：**

付款的時間和方式應由相關訂約方在特定協議中協定。物業管理服務費主要按月結算，其他如廣告、園區亮化、園區道路和專職消防隊等服務則按季結算。

## 董事會函件

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年度上限、交易金額及使用率：

|        | 自2022年<br>7月15日 <sup>(2)</sup> |                   |                   |
|--------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | 至2023年<br>3月31日                | 截至2023年<br>12月31日 | 截至2024年<br>12月31日 |
|        | 止期間                            | 止九個月              | 止年度               |
|        | 千港元                            | 千港元               | 千港元               |
| 歷史年度上限 | 309,100                        | 299,550           | 394,825           |
| 歷史交易金額 | 84,489                         | 277,505           | 388,306           |
| 使用率    | 27%                            | 93%               | 98%               |

附註：

- (1) 人民幣1.00元=1.1395港元、人民幣1.00元=1.1006港元及人民幣1.00元=1.0956港元的匯率分別用作說明上表三個期間的歷史交易金額。
- (2) 代表本集團向特區建發集團出售第一亞太50%股權的股權轉讓協議簽訂日期。

自2025年4月1日起至最後實際可行日期，第一亞太集團向本集團提供物業管理服務的交易金額約為5.5百萬港元。由於該等交易的一個或多個適用百分比比率高於0.1%但全部低於5%，故該等交易僅須遵守上市規則第14A章所載的年度檢討、報告及公告(本公司已於2025年5月16日遵守)規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

下表列出物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限：

| 截至2025年<br>12月31日 | 截至2026年<br>12月31日 | 截至2027年<br>12月31日 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 止九個月              | 止年度               | 止年度               |
| 千港元               | 千港元               | 千港元               |
| 370,000           | 540,000           | 610,000           |

---

## 董事會函件

---

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：

- (i) 工作範圍的變化所需服務的範圍將影響成本(例如勞工成本)，進而影響管理費。本公司預計物業管理服務框架協議項下提供的服務範圍不會有重大變動；
- (ii) 於物業管理服務框架協議日期，(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，在管合約總面積及在管收費面積分別為23.57百萬平方米及18.86百萬平方米；
- (iii) 預計相關員工成本以及行政和日常運營成本的增加。本公司預計該成本按目前市況保持穩定；
- (iv) 所需服務可能增加，視乎實際情況而定。本公司預計物業管理服務框架協議項下提供的物業管理服務不會有重大變動；
- (v) 本集團擁有及開發的預期交付物業項目。根據本集團預計交付時間表，已訂約範圍將增加約10%至15%，與物業管理服務框架協議的年度上限增加相若；
- (vi) 估計在管面積的空置率預計將保持穩定；
- (vii) 向第一亞太集團支付就向本集團提供物業管理服務的歷史交易金額。特別是注意到截至2023年12月31日止年度九個月及截至2024年12月31日止年度的年度上限的使用率分別為93%及98%；
- (viii) 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；
- (ix) 潛在的通脹率每年增加約2%和貨幣匯率波動；及
- (x) 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序

為確保物業管理服務框架協議及特定協議項下擬進行的交易(i)按正常商業條款進行、屬公平合理且不遜於就提供類似性質及類似條款的服務與獨立第三方協定的條款；及(ii)遵守物業管理服務項下的年度上限及定價政策，本公司應實施以下內部控制程序：

- (i) 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，本公司管理層亦每年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，以確保遵守物業管理服務框架協議項下的年度上限，並且任何特定協議均應由本公司在財務部門事先批准的情況下簽訂；本集團已成立(i)經營管理部，負責推動物業交付及租賃工作，並及時向招商運營部門及財務資金部門匯報物業最新情況；(ii)招商運營部，負責審核租賃計劃及進行市場調查，並不時與第一亞太團隊就租賃策略進行實時溝通；(iii)內部審計法務部，負責審核物業管理公司與我們及第三方租戶之間的服務協議，以確保交易條款的公平性與合規性；(iv)財務資金部，負責審核租金結算及量化分析等；及(v)上述部門皆參與月度、季度及年度的業務簡報會，並向管理階層提出重要報告。
- (ii) 在考慮第一亞太集團向本集團提供的物業管理服務及附加服務的費用時，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)，以確保經公平磋商後第一亞太集團所提供的定價及條款不遜於獨立第三方所提供者；

- (iii) 獨立非執行董事及本公司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提供年度確認函，以確保物業管理服務按照物業管理服務框架協議(包括相關定價政策)的條款、按正常商業條款及根據上市規則第14A.55及14A.56條於本集團日常及一般業務過程中進行。本公司審核委員會將審閱本公司的財務控制、風險管理及內部控制系統；且於考慮重續或修訂物業管理服務框架協議時，本公司屆時將遵守上市規則(如適用)；及
- (iv) 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重續，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)，並確保相關業務部門就持續關連交易的重續定期更新。

### 理由及裨益

第一亞太集團自2004年起一直為本集團提供物業管理服務。通過訂立物業管理服務框架協議，本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、劉恆先生、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載於本通函獨立董事會函件中，董事認為物業管理服務框架協議的條款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。

### 本關於集團和第一亞太的資料

#### 本集團

本集團在中國從事開發及營運大型綜合物流及貿易中心。本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，以幫助中小企業以現代化的方式開展業務。在物業租賃及管理方面，本集團管理住宅、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。本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項目，包括多用途商業物業及配套設施。此外，本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，以實現項目用地的數據化和互聯網化管理。

憑藉本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，本集團已在深圳、南寧、南昌、西安（通過本公司的聯營公司）、哈爾濱、鄭州、合肥及重慶等全國不同省會及直轄市開展八個項目，建立起廣泛網絡。

#### 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。於最後實際可行日期，特區建發集團與第一亞太集團有限公司（本公司的間接全資附屬公司）各自持有第一亞太的50%股權。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，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，因此也是本公司的關連人士。因此，根據物業管理服務框架協議項下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。由於物業管理服務年度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。

### III. 股東特別大會

為釐定有權出席將於2025年8月15日(星期五)將予舉行之股東特別大會並於會上投票之股東，本公司將於2025年8月12日(星期二)至2025年8月15日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應將所有股份過戶文件連同相關股票於2025年8月11日(星期一)下午4時30分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

謹訂於2025年8月15日(星期五)上午11時30分假座香港中環干諾道中十三至十四號歐陸貿易中心二十二樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40至41頁。股東特別大會將以投票方式進行表決。無論閣下是否有意出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並儘快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會或任何續會並在會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視作撤回。

於最後實際可行日期，第一亞太為特區建發集團之聯繫人，而特區建發集團持有約29.28%已發行股份。因此，特區建發集團將放棄就有關物業管理服務框架協議之決議案投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上就物業管理服務框架協議之決議案放棄投票。



---

## 董事會函件

---

有關股東特別大會結果的公告將由本公司根據上市規則於股東特別大會後作出。

物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實，而交易不一定會進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。如有疑問，股東及有意投資者宜諮詢其專業顧問的意見。

#### IV. 推薦建議

敬請閣下垂注(i)載於本通函第15至第16頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；及(ii)載於本通函第17至第34頁的獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為，物業管理服務框架協議(包括其項下擬進行的交易的年度上限)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

經考慮獨立財務顧問的意見，董事(包括獨立非執行董事)認為物業管理服務框架協議的條款(包括其項下擬進行的交易的年度上限)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
華南城控股有限公司  
聯席主席  
李文雄先生及鄭松興先生  
謹啟

2025年7月22日





敬啟者：

**持續關連交易  
提供物業管理服務**

吾等提述本公司日期為2025年7月22日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，就吾等認為物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並建議獨立股東在股東特別大會上應如何就相關提呈決議案進行投票。

瓏盛資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關意見的詳情連同達致有關意見所考慮的主要因素及理由，載於本通函第17至34頁的獨立財務顧問函件。

吾等謹此提請閣下垂注載於本通函第4至14頁的董事會函件及載於本通函附錄的額外資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮物業管理服務框架協議的條款、獨立財務顧問函件所載瓏盛資本有限公司的意見以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由，吾等認為，物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的條款乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，就獨立股東而言屬公平合理，按正常商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

**獨立董事委員會**

**獨立非執行董事**

**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**太平紳士及李煦博士

謹啟

2025年7月22日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為瓏盛資本有限公司函件全文，當中載述彼等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，乃為載入本通函而編製。



香港上環  
干諾道西35號  
康諾維港大廈4樓

敬啟者：

### 持續關連交易 提供物業管理服務

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就訂立物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2025年7月22日向股東刊發的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2025年5月16日之公告，內容有關（其中包括）物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易。

#### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，特區建發集團持有約29.28%的已發行股份，因此是 貴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項下擬進行的交易構成 貴公司根據上市規則第14A章進行的持續關連交易。由於物業管理服務年度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。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會已成立，由獨立非執行董事梁君彥先生、李偉強先生、許照中先生及李煦博士組成，以就物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。根據上市規則第13.39(6)條，吾等(瓏盛資本有限公司)已獲委任就物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

在緊接獨立財務顧問責任開始時間(定義見上市規則第13.84條)前的過去兩年內，貴公司或特區建發集團與吾等之間並無任何委聘。除貴公司應付吾等有關此委任之一般專業費用外，概無任何安排使吾等可從貴集團或董事、主要行政人員及主要股東或特區建發集團或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人及與彼等一致行動人士收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，(a) 貴集團、特區建發集團及彼等各自之附屬公司及聯繫人；及(b)吾等之間並無任何關係或利益可合理地被視為妨礙吾等根據上市規則第13.84條所界定擔任獨立財務顧問之獨立性。因此，吾等認為根據上市規則之規定，吾等合資格擔任貴公司之獨立財務顧問。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及貴集團管理層(「管理層」)所發表之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。

吾等已假設，通函所提供之所有資料及向吾等表達或載有或提述之陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可予以依賴，且直至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已假設，通函所載之所有陳述及作出或提述之聲明於作出時屬真實，於最後實際可行日期仍屬真實，且直至股東特別大會日期仍屬真實，而董事及管理層之所有該等信念、意見及意向之聲明以及通函所載或提述者乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及管理層

---

## 獨立財務顧問函件

---

向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲彼等確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，董事及管理層向吾等提供的所有資料或陳述於作出時在各方面均屬真實、準確、完整及並無誤導成分，並一直維持至股東特別大會日期為止。獨立股東將儘快得知通函所載資料及作出或提述聲明的任何重大變更，直至股東特別大會舉行日期為止。

吾等認為吾等已審閱目前可取得之相關資訊，以達成知情意見，並證明吾等信賴通函所載資訊之準確性，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。在制訂有關物業管理服務框架協議的推薦建議時，根據上市規則第13.80(2)條，吾等已取得及審閱有關物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易之相關資料(其中包括)：(i)物業管理服務框架協議；(ii) 貴公司截至2024年12月31日止年度之年報(「**2024年年報**」)；(iii) 貴公司於2023年1月1日至物業管理服務框架協議日期止期間之近期公告；及(iv)通函所載資料。

吾等(作為獨立財務顧問)除本函件外對通函任何部分之內容概不負責。吾等認為吾等已審閱足夠之現有資料以達致知情意見，並證明吾等信賴通函所載資料之準確性，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及管理層所提供之資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或其任何主要股東、附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)而發出，以供彼等參考，除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

### 已考慮的主要因素及理由

於達致吾等向獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論乃基於所有分析結果之整體考慮。

## 1 物業管理服務框架協議各訂約方的背景資料

### 1.1 貴集團的資料

貴集團在中國從事開發及營運大型綜合物流及貿易中心。貴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，以幫助中小企業以現代化的方式開展業務。在物業租賃及管理方面，貴集團管理住宅、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。貴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(通過貴公司的聯營公司)、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項目，包括多用途商業物業及配套設施。此外，貴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，以實現項目用地的數據化和互聯網化管理。

憑藉貴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，貴集團已在深圳、南寧、南昌、西安(通過貴公司的聯營公司)、哈爾濱、鄭州、合肥及重慶等全國不同省會及直轄市開展八個項目，建立起廣泛網絡。

### 1.2 貴集團的財務表現

參考貴公司截至2024年12月31日止年度(「**2024財政年度**」)的年報，於2023年底將其財政年度年結日由3月31日更改為12月31日。因此，上一個財政期間涵蓋截至2023年12月31日止九個月(「**2023財政年度**」)，而本財政年度則涵蓋截至2024年12月31日止的十二個月。因此相關顯示的數字不可直接比較。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團的財務管理目標主要是通過堅實穩定的資本基礎，確保其長遠可持續發展，並同時達至財務穩健。

貴集團通過境內外銀行貸款和銀行間及資本市場不同融資渠道積極管理融資結構，以實現最佳資本架構及債務到期組合。截至2024年12月31日，貴集團總計息債務為302.204億港元(2023年12月31日：317.523億港元)；資本負債比率為110.9%(2023年12月31日：84.0%)。此外，於2024年12月31日，現金及銀行存款為7.177億港元(2023年12月31日：11.436億港元)。

與去年財政年度比較，貴集團的收入增加16.4%至40.834億港元(2023財政年度：35.089億港元)。母公司擁有人應佔淨虧損為89.758億港元(2023財政年度：43.175億港元)。每股基本虧損為78.45港仙(2023財政年度：37.73港仙)。母公司擁有人應佔虧損及每股基本虧損是主要由於(i)存貨減值撥備增加；(ii)遞延稅資產撥回；(iii)融資成本因在建物業的資本化利息減少而有所增加；以及(iv)投資物業公平值虧損。

與去年財政年度比較，2024財政年度的收入增加16.4%至40.834億港元(2023財政年度：35.089億港元)，主要是由於2024財政年度內物業銷售及持續性收入增加所致。

銷售物業收入增加18.7%至29.951億港元(2023財政年度：25.227億港元)。增加主要原因是由於2024財政年度內有較多的在之前期間已經完成合同銷售的物業在2024財政年度內完成物業交付。由於整體物業市場非常疲軟，2024財政年度內物業合同銷售比對去年同期錄得深度調整。

貴集團規劃保留若干貿易中心商舖作為自營和出租用途。與此同時，貴集團亦為已交付及投入使用的貿易中心、商舖及住宅的項目提供物業管理服務。由於貴集團項目的物業類型及產業具有多樣化性，貴集團業務管理部門於2024財政年度期間繼續提供多樣化的租賃及物業管理服務，以支持各地項目內的不同物業類型及產業的所需。長遠而言，物業租賃收入將是貴集團持續性收入的重要組成部分。深圳華南城是貴集團項目組合中較成熟的項目，也是物業租賃收入的主要貢獻單位。於2024財政年度內，因租賃需求下降，貴集團的物業租賃收入5.431億港元，較上個財政期(2023財政年度：4.569億港元)年化後減少10.9%。



其他持續性收入增加3.0%至5.452億港元(2023財政年度：5.294億港元)。因第三方物流服務收入減少，物流及倉儲服務收入於2024財政年度內減少至1.235億港元(2023財政年度：1.790億港元)，及奧特萊斯營業收入增加至3.268億港元(2023財政年度：2.615億港元)，主要因為2024財政年度內 貴集團加大推廣力度吸引客人。

毛利下跌5.3%至7.659億港元(2023財政年度：8.087億港元)。於2024財政年度內，毛利率下降至18.8%(2023財政年度：23.0%)，主要是來源於前期已預售物業平均銷售單價較低所致。

貴集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他借貸、在境內和境外市場發行各種債券及票據，包括但不限於優先票據、短期融資券、中期票據、企業債券和境內公司債券等融資撥付其業務發展及運營所需資金。 貴集團將一如既往不斷探討不同的融資方式，並拓展其融資渠道。

於2024年12月31日， 貴集團持有現金及銀行存款為7.177億港元(2023年12月31日：11.436億港元)，其中受限制現金為6.766億港元(2023年12月31日：9.136億港元)。 貴集團持有的現金及銀行存款主要以人民幣、港元及美元為單位。

### **1.3 第一亞太的資料**

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。於最後實際可行日期，特區建發集團與第一亞太集團有限公司( 貴公司的間接全資附屬公司)各自持有第一亞太的50%股權。

## **2 物業管理服務框架協議的主要條款**

2025年5月16日(交易時段後)， 貴公司與第一亞太(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。

### **日期**

2025年5月16日(聯交所交易時段後)

### **訂約方**

1. 貴公司；及
2. 第一亞太。



### 物業管理服務框架協議的期限及標的事項

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。

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、園藝及園區道路維護和亮化等服務。

### 定價及其他條款

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按公平基準磋商，以確保相關定價條款屬正常商業條款，且不遜於與獨立第三方就相若交易協定的條款。

尤其是

- (a) 貴集團使用或租賃的每項物業的物業管理費將為相關物業面積(平方米)乘以相關物業項目每平方米的物業管理費；
- (b) 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、日常營運成本、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(主要根據物業類型、相關物業的規模、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)於相同地點內為類似物業類型提供類似服務的市價及(y)通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)；

- (c) 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、園區道路維護和專職消防人員，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、前期介入諮詢、銷售案場配合)的現行市場價格計算，至少基於 貴公司考慮的三筆近期可比交易；及
- (d) 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， 貴公司將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，並將其與第一亞太集團向 貴集團提供服務之收費及條款進行比較，以作為內部監控措施，確保 貴集團向第一亞太集團支付的費用不遜於就提供類似性質和類似條款之服務向獨立第三方支付的费用，並且基於正常的商業條款及為公平合理。鑑於物業管理服務屬行業內常見的服務， 貴公司認為容易獲得獨立第三方的報價並通常會從三間服務供應商取得報價以作比較。然而，倘無獨立第三方提供報價， 貴公司將參考鄰近物業的物業管理費水平，亦將要求第一亞太集團提供證據，證明向 貴集團收取的費用與第一亞太集團向其他外部客戶收取的費用可比較。

### 付款

付款的時間和方式應由相關訂約方在特定協議中協定。物業管理服務費主要按月結算，其他如廣告、園區亮化、園區道路和專職消防隊等服務則按季結算。

### 吾等的評估

吾等已與管理層討論並注意到，為確保物業管理服務框架協議項下擬進行交易的條款及定價為正常商業條款，且不遜於獨立第三方於有關時間提供相同(或類似)服務的條款及定價，管理層在釐定物業管理服務框架協議項下擬進行交易的定價時，將參考最少三項可資比較的交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就吾等的盡職審查而言，吾等已取得及審閱(i) 貴集團與第一亞太集團就第一亞太集團為 貴集團所使用或租賃的物業提供物業管理服務所訂立的10份合約樣本(「**貴集團物業管理合約**」)；及(ii)第一亞太集團與獨立第三方就第一亞太集團為獨立第三方所使用或租賃的物業提供物業管理服務所訂立的6份合約樣本(「**獨立第三方物業管理合約**」)。該等合約乃於2022年或之前訂立但於2022年7月15日至2024年12月31日的回顧期間內仍然生效，確保涵蓋所考慮2022年7月15日至2024年12月31日的期間。該等(a) 10份 貴集團與第一亞太集團之間的合約樣本；及(b) 6份第一亞太集團與獨立第三方之間的合約樣本乃隨機抽取，當中所有樣本乃於審閱期間各年中抽取，且有關合約均參照同一模板。其包括審閱期間所有與物業管理服務有關的交易，確保抽取樣本的總量是鉅細無遺。隨機抽選的過程中並無預先選擇的偏見，因此可將挑選或偏態代表的風險降至最低。所有樣本均為隨機抽取，所審閱的記錄包含有關服務類型、服務收費計算及付款條款的足夠詳情。

貴集團物業管理合約及獨立第三方物業管理合約的選定樣本均與可資比較的物業管理服務有關，定義見物業管理服務框架協議。吾等觀察到，獨立第三方物業管理合約代表第一亞太集團向 貴集團租戶提供的物業管理服務。因此，第一亞太集團向 貴集團及各獨立第三方提供各自的物業管理服務代表位於類似地點的物業。吾等進一步觀察到， 貴集團物業管理合約所採用的服務範圍及定價政策與獨立第三方物業管理合約項下的服務範圍及定價政策一致或不遜於獨立第三方物業管理合約項下的服務範圍及定價政策。

鑑於(i)物業管理服務框架協議項下擬進行交易的程序(包括相應的內部監控程序)在吾等審閱的整個期間內是一致的；(ii)上述樣本為隨機抽取；及(iii)吾等所抽取的樣本為一致，且並無顯示吾等對物業管理服務的安排(包括相應的內部監控程序)的理解有任何差異，吾等認為該等樣本足以讓吾等評估物業管理服務的安排(包括相應的內部監控程序)。

根據吾等的審閱，吾等注意到(i)吾等所審閱的物業管理服務條款與 貴集團與其他獨立第三方類似服務供應商之間的交易條款一致；(ii)物業管理服務的定價不遜於獨立第三方提供的類似服務；(iii)第一亞太集團提供的付款條款不遜於獨立第三方提供的條款；(iv)

與獨立第三方提供的類似服務所適用的條款比較，物業管理服務乃按正常商業條款提供；及(v) 貴公司各自的內部監控程序均有系統及完善的文件記錄，並能有效確保物業管理服務的定價乃按正常商業條款及不遜於向獨立第三方提供的定價。因此，吾等認為物業管理服務框架協議之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且並無損害 貴公司及獨立股東之利益，屬公平合理。

### 3 物業管理服務框架協議的歷史交易金額及建議年度上限

#### 歷史金額

下表列出第一亞太集團向 貴集團提供的物業管理服務的歷史年度上限、交易金額及使用率：

|        | 自2022年<br>7月15日 <sup>(2)</sup><br>至2023年<br>3月31日<br>止期間<br>千港元 | 截至2023年<br>12月31日<br>止九個月<br>千港元 | 截至2024年<br>12月31日<br>止年度<br>千港元 |
|--------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 歷史年度上限 | 309,100                                                         | 299,550                          | 394,825                         |
| 歷史交易金額 | 84,489                                                          | 277,505                          | 388,306                         |
| 使用率    | 27%                                                             | 93%                              | 98%                             |

附註：

(1) 人民幣1.00元=1.1395港元、人民幣1.00元=1.1006港元及人民幣1.00元=1.0956港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 貴集團向特區建發集團出售第一亞太50%股權的股權轉讓協議簽訂日期。

自2025年4月1日起至最後實際可行日期，第一亞太集團向 貴集團提供物業管理服務的交易金額約為5.5百萬港元。由於該等交易的一個或多個適用百分比比率高於0.1%但全部低於5%，故該等交易僅須遵守上市規則第14A章所載的年度檢討、報告及公告（貴公

---

## 獨立財務顧問函件

---

司已於2025年5月16日遵守)規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

### 建議年度上限

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<br>12月31日<br>止九個月<br>千港元 | 截至2026年<br>12月31日<br>止年度<br>千港元 | 截至2027年<br>12月31日<br>止年度<br>千港元 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 370,000                          | 540,000                         | 610,000                         |

### 吾等的意見

在評估物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限(「**建議年度上限**」)的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論，並注意到建議年度上限乃參考多項因素而釐定(其中包括)：

- (i) 工作範圍的變化所需服務的範圍將影響成本(例如勞工成本)，進而影響管理費。根據吾等與管理層的討論，貴公司預計物業管理服務框架協議項下提供的服務範圍不會有重大變動；
- (ii) 於物業管理服務框架協議日期，(i) 貴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，在管合約總面積及在管收費面積分別為23.57百萬平方米及18.86百萬平方米；
- (iii) 預計相關員工成本以及行政和日常運營成本的增加。根據吾等與管理層的討論，貴公司預計該成本按目前市況保持穩定；
- (iv) 所需服務可能增加，視乎實際情況而定。根據吾等與管理層的討論，貴公司預計物業管理服務框架協議項下提供的物業管理服務不會有重大變動；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (v) 貴集團擁有及開發的預期交付物業項目。根據 貴集團預計交付時間表，已訂約範圍將增加約10%至15%，與物業管理服務協議的年度上限增加相若；
- (vi) 據管理層表示，估計在管面積的空置率預計將保持穩定；
- (vii) 向第一亞太集團支付就向 貴集團提供物業管理服務的歷史交易金額。誠如董事會函件所述，吾等注意到截至2023年12月31日止年度九個月及截至2024年12月31日止年度的年度上限的使用率分別為93%及98%；
- (viii) 獨立第三方就向 貴集團提供的類似範圍和質量的服務收取的管理費；
- (ix) 潛在的通脹率每年增加約2%和貨幣匯率波動；及
- (x) 為管理費的意外增加提供合理的緩衝。

為評估建議年度上限的合理性，吾等審閱了過往年度上限，其中2022年7月15日至2023年3月31日期間為309,100,000港元（約8.5個月，按年計算為436,376,471港元），截至2023年12月31日止九個月為299,550,000港元（按年計算為399,400,000港元），及截至2024年12月31日止年度為394,825,000港元。截至2025年12月31日止九個月的建議年度上限為九個月370,000,000港元（按年計算約為493,333,333港元），較2024年的數字稍為增加，反映 貴公司物業組合及營運成本的預期增長。截至2026年及2027年12月31日止兩個年度的建議年度上限分別為540,000,000港元及610,000,000港元，進一步計及2024年年報中詳述的預期組合擴展，當中突顯深圳華南城（2.71百萬平方米）及南寧華南城（4.88百萬平方米）等項目的龐大總樓面面積，以及成本上漲。

截至2025年12月31日止九個月的建議年度上限為370,000,000港元（按年計算為493,333,333港元），較截至2024年12月31日止年度的實際金額（即388,306,000港元）增加27.0%，而截至2026年及2027年12月31日止兩個年度的建議年度上限分別較2024年的實際金額增加39.0%及57.1%。2023年(93%)及2024年(98%)的高使用率反映過往上限與實際服務

需求十分脛合，而2025年的溫和增加反映服務需求的預期增長，而2026年及2027年的較大增加則與2024年年報中詳述的預期組合擴展一致，該年報強調了龐大規劃總樓面面積。

與此同時，吾等亦已審閱 貴公司之內部預測，並與管理層進行討論，以了解驅使緩衝規模及每年增加的因素。管理層表示，在現有物業不變的情況下，新可交付物業的規模被視為按年增加15%。

與此同時，根據我們進一步獨立研究，中國的物業管理行業在快速城市化和對優質服務需求不斷增加的推動下正經歷增長。行業報告顯示，中國物業管理行業正向增值服務模式轉移，這支持了提高管理費以覆蓋增強服務和營運複雜性的需求（資料來源：「中國物業管理業：新冠肺炎的主要受害者」，瀚亞投資公司）。

吾等亦與外部數據進行了交叉比較，注意到中國2024年的通脹率為0.2%，但預計2025年的通脹率將達到1.7%（資料來源：「世界經濟展望數據庫，2025年4月」，國際貨幣基金組織，2025年4月）。

此外，根據ISI Emerging Markets Group旗下公司CEIC Data的資料，於2025年1月，中國36個城市普通住宅的平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.23元，相當於每年人民幣14.76元（資料來源：「中國服務收費：36個城市平均：物業管理費：普通住宅：月費」，中華人民共和國國家發展和改革委員會價格監測中心，於2025年1月更新）。以 貴集團18.86百萬平方米的應收費面積計算，每年成本約為人民幣278.8百萬元，或按人民幣1.00元兌1.0956港元的匯率計算為305.3百萬港元。鑑於 貴集團的物業組合包括商業及物流物業，而該等物業因其複雜性及服務要求而通常收取較高費用，故建議上限適當地定於該住宅基準之上。

此外，CEIC Data的歷史數據顯示，普通住宅的物業管理費已顯著上升，從2003年2月的每月每平方米人民幣0.38元上升至2025年1月的每月每平方米人民幣1.23元，複合年增長率約為5.57%，反映了成本上升的長期趨勢。此行業背景支持建議年度上限，該上限包含審慎緩衝，以應對服務需求的潛在增加，例如新項目交付或不可預見的營運需求。

經考慮上述因素，吾等認為，就購買交易的物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限乃公平釐定，屬公平合理。



#### 4 訂立物業管理服務框架協議的理由及裨益

##### **理由及裨益**

第一亞太集團自2004年起一直為 貴集團提供物業管理服務。通過訂立物業管理服務框架協議， 貴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 貴集團提供物業管理服務對 貴集團的業務有利，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。

##### **吾等的意見**

參照 貴公司日期為2022年8月25日之通函， 貴公司透過日期為2022年7月15日之股權轉讓協議向特區建發集團出售第一亞太50%的股權。根據當時之股權轉讓協議，於完成有關股權轉讓後， 貴公司須委聘第一亞太管理 貴集團擁有之所有現有及未來物業項目，並盡最大努力委聘第一亞太管理 貴集團現時及未來發展之物業項目。基於已建立的關係， 貴公司與第一亞太訂立物業管理服務框架協議，由2025年4月1日至2027年12月31日繼續為 貴集團項目提供全面物業管理服務。

根據吾等與管理層的討論，物業管理服務框架協議可確保優質、高效及可靠的物業管理服務的持續性，充分利用第一亞太於管理商業及物流園區的豐富經驗，以配合 貴集團的營運需要及策略目標。

吾等注意到， 貴集團主要在中國從事大型綜合物流及貿易中心的發展及營運，在深圳、南寧、南昌等八個主要城市管理商業、住宅及物流物業等多元化物業組合。物業管理服務是 貴集團營運不可或缺的一環，可確保貿易中心、商業綜合體及附加設施的維修保養、安保及營運效率，直接提升租戶滿意度、物業增值及 貴集團從租賃及相關服務所得的持續性收入。物業管理服務框架協議的有效期由2025年4月1日至2027年12月31日，



讓 貴集團可繼續利用第一亞太的專業知識，提供度身訂造的物業管理服務，包括保安、清潔、客戶服務、停車場管理、設備維修及前期介入諮詢服務等。

第一亞太自2004年起一直為 貴集團提供物業管理服務，建立了穩健可靠的合作關係。多年來，第一亞太對 貴集團的營運要求、物業類型及策略目標均有深入了解，使其能提供優質服務，配合 貴集團專注於為中小型企業提供現代化物流及貿易平台。根據吾等與管理層的討論， 貴公司強調第一亞太在價格、效率、質量及可靠性方面的競爭優勢，以及其在管理商業及物流園區方面的豐富經驗，這是行業內的獨有能力。

如 貴公司2024年年報所述，反映了中國房地產行業所面對的挑戰。在此背景下，根據物業管理服務框架協議聘用第一亞太提供多項策略性優勢。首先，此舉可確保專業物業管理服務的持續性，而毋須 貴集團投資發展內部能力，從而在財務緊絀時期節省資金。其次，第一亞太熟悉 貴集團的項目，可盡量減少運作中斷及提高服務效率，這對維持租戶及吸引新商戶租用 貴集團的貿易中心至為重要。第三，委聘第一亞太可確保設施得到妥善保養，以提升其物業的吸引力，從而支持 貴集團專注於商戶招募及穩定園區營運的營運策略。

根據吾等與管理層的討論，在城市化及對優質物業服務需求增加的帶動下，預期中國物業管理行業將穩步增長。 貴集團的項目位於策略性位置，與國家的舉措如大灣區及一帶一路一致，具備優越條件受惠於此增長。透過取得第一亞太的服務， 貴集團可提升其物業的營運質素，潛在地增加租賃收入，並支持其從物業租賃賺取穩定持續性收入的長遠目標。

經考慮上述因素後，吾等認為訂立物業管理服務框架協議之理由充分，且該協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立。包括成本效益、營運穩定性及提升物業價值等好處與 貴集團的策略目標一致，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

## 5 物業管理服務框架協議的內部監控措施

吾等注意到為確保物業管理服務框架協議及特定協議項下擬進行的交易(i)按正常商業條款

進行、屬公平合理，且不遜於就提供類似性質及類似條款的服務與獨立第三方協定的條款；及(ii)遵守物業管理服務項下的年度上限及定價政策公司應實施以下監控程序：

- (a) 貴公司已採納並實施關連交易管理制度。董事會及 貴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， 貴公司管理層亦每年檢討物業管理服務的定價政策框架協議。此外， 貴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，以確保遵守物業管理服務框架協議項下的年度上限，並且任何特定協議均應由 貴公司在財務部門事先批准的情況下簽訂。 貴集團已成立(i)經營管理部，負責推動物業交付及租賃工作，並及時向招商運營部門及財務資金部門匯報物業最新情況；(ii)招商運營部，負責審核租賃計劃及進行市場調查，並不時與第一亞太團隊就租賃策略進行實時溝通；(iii)內部審計法務部，負責審核物業管理公司與吾等及第三方租戶之間的服務協議，以確保交易條款的公平性與合規性；(iv)財務資金部，負責審核租金結算及量化分析等；及(v)上述部門皆參與月度、季度及年度的業務簡報會，並向管理層提出重要報告；
- (b) 在考慮第一亞太集團向 貴集團提供的物業管理服務及附加服務的費用時， 貴集團將不斷研究當前的市場狀況和慣例，並參考 貴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)，以確保經公平磋商後第一亞太集團所提供的定價及條款不遜於獨立第三方所提供者；

- (c) 獨立非執行董事及 貴公司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提供年度確認函，以確保物業管理服務按照物業管理服務框架協議（包括相關定價政策）的條款、按正常商業條款及根據上市規則第14A.55及14A.56條於 貴集團日常及一般業務過程中進行。 貴公司審核委員會將審閱 貴公司的財務控制、風險管理及內部控制系統；且於考慮重續或修訂物業管理服務框架協議時， 貴公司屆時將遵守上市規則（如適用）；及
- (d) 貴公司設有系統以監察 貴集團的關連交易及持續關連交易的重續，包括維持及定期更新 貴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），並確保相關業務部門就持續關連交易的重續定期更新。

吾等已考慮並注意到：

- (i) 貴公司已就上述物業管理服務框架協議訂立足夠的內部監控程序；
- (ii) 吾等所審閱的文件與上述相關內部監控措施一致；
- (iii) 吾等已取得並審閱 貴公司核數師就2023財政年度及2024財政年度發出的報告，並注意到 貴公司核數師已作出結論，認為並無發現任何事項令其相信(1) 貴集團的過往持續關連交易未經董事會批准；(2) 貴集團的過往持續關連交易在所有重大方面未符合 貴集團就涉及 貴集團提供貨品或服務的交易定價政策；(3) 貴集團的過往持續關連交易在所有重大方面未根據規管 貴集團的過往持續關連交易的相關協議訂立；及(4)於2023財政年度及2024財政年度， 貴集團的過往持續關連交易已超出相關上限金額；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iv) 已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就該等交易向獨立股東提供意見。

鑑於上文所述，吾等認為 貴集團規管持續關連交易的內部監控程序已足夠及有效地執行 貴集團的持續關連交易，並可按物業管理服務框架協議所協定及遵守上市規則第14A章的規定進行。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為物業管理服務框架協議乃按一般商業條款訂立，於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為物業管理服務框架協議之條款及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦並由吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)之相關決議案。

此 致

華南城控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

瓏盛資本有限公司

董事

董事

趙昌盛

歐陽偉健

謹啟

2025年7月22日

趙昌盛先生及歐陽偉健先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，被視為瓏盛資本有限公司之負責人員。趙昌盛先生及歐陽偉健先生於企業融資行業分別擁有逾11年及11年經驗。

## 1. 責任聲明

董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則所提供的詳情，以提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 董事及主要行政人員的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

| 董事姓名 | 股份類別 | 公司權益                         | 個人權益    | 家族權益 | 購股權 | 總計            | 估本公司<br>已發行股份總數      |
|------|------|------------------------------|---------|------|-----|---------------|----------------------|
|      |      |                              |         |      |     |               | 概約百分比 <sup>(2)</sup> |
| 鄭松興  | 普通股  | 2,306,553,791 <sup>(1)</sup> | -       | -    | -   | 2,306,553,791 | 20.16%               |
| 馮星航  | 普通股  | -                            | 200,000 | -    | -   | 200,000       | 0.0017%              |

附註：

- (1) 鄭先生擁有 Accurate Gain Developments Limited 已發行股本的 100% 股份權益，而該公司持有 2,306,553,791 股股份，故鄭先生被視為於上述 2,306,553,791 股股份中擁有權益。
- (2) 股本百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之 11,441,892,848 股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例相關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；(ii)本公司根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東的權益及／或淡倉

| 名稱／姓名                                 | 好倉／淡倉 | 權益性質       | 所持股份或<br>相關股份數目                 | 佔本公司<br>已發行股份總數<br>概約百分比 <sup>(5)</sup> |
|---------------------------------------|-------|------------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| 特區建發集團                                | 好倉    | 被視作受控制法團權益 | 3,350,000,000 <sup>(1)</sup>    | 29.28%                                  |
| 特區建設發展國際(香港)<br>有限公司                  | 好倉    | 被視作受控制法團權益 | 3,350,000,000 <sup>(1)(2)</sup> | 29.28%                                  |
| 特區建設發展投資控股<br>有限公司                    | 好倉    | 實益擁有人      | 3,350,000,000 <sup>(2)</sup>    | 29.28%                                  |
| Accurate Gain<br>Developments Limited | 好倉    | 實益擁有人      | 2,306,553,791 <sup>(3)</sup>    | 20.16%                                  |
| 騰訊控股有限公司                              | 好倉    | 被視作受控制法團權益 | 955,936,666 <sup>(4)</sup>      | 8.35%                                   |
| THL H Limited                         | 好倉    | 實益擁有人      | 955,936,666 <sup>(4)</sup>      | 8.35%                                   |

附註：

- (1) 特區建設發展國際(香港)有限公司由特區建發集團全資擁有。
- (2) 特區建設發展投資控股有限公司由特區建設發展國際(香港)有限公司全資擁有。
- (3) 鄭松興先生擁有Accurate Gain Developments Limited已發行股本的100%股份權益。
- (4) THL H Limited由騰訊控股有限公司全資擁有。

- (5) 股本百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之11,441,892,848股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本公司任何附屬公司或聯營公司訂立任何(a)於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度內訂立或修訂的服務合約（包括連續及定期合約）；(b)通知期為12個月或以上的連續合約；或(c)期限超過12個月的固定年期合約（不論通知期）。

於最後實際可行日期，概無董事已經或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或相關僱主可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約）。

#### 5. 競爭利益

於最後實際可行日期，本公司認為概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

#### 6. 董事於本集團資產或就本集團屬重大的合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於自2024年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。



於最後實際可行日期，概無任何董事於就本集團業務而言屬重大的存續合約或安排中擁有權益。

## 7. 重大不利變動

誠如本公司日期為2025年1月28日之公告所披露，花旗國際有限公司(「呈請人」)於2025年1月27日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的對本公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關本公司發行於2024年4月到期的288,840,000美元9.0%優先票據之306,170,400美元欠款，詳情載於本公司日期為2024年2月9日的公告。在2025年5月19日的高等法院聆訊上，高等法院下令將呈請聆訊延期至2025年8月11日。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 8. 專家及同意書

- (1) 發表本通函所載意見或建議的專家的資格如下：

| 名稱       | 資格                                            |
|----------|-----------------------------------------------|
| 瓏盛資本有限公司 | 根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |

- (2) 於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可依法執行)。
- (3) 於最後實際可行日期自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，專家並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (4) 上述專家已就刊發本通函發出其同意書，同意按當中所載形式及內容載入其函件及提述其名稱，且並無撤回其同意書。



**9. 其他事項**

- (1) 本公司的註冊地址位於香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈第六座35樓3508室。
- (2) 本公司的公司秘書為陳慶疇先生，彼為香港會計師公會會員。
- (3) 本公司的證券登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (4) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

**10. 展示文件**

以下文件副本將自本通函日期起計14日內在本公司網站([www.chinasouthcity.com](http://www.chinasouthcity.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱：

- (1) 本附錄「8.專家及同意書」一節所述同意書；
- (2) 獨立財務顧問瓏盛資本有限公司函件，其全文載於本通函第17至34頁；
- (3) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第15至16頁；及
- (4) 物業管理服務框架協議。



股東特別大會通告

茲通告華南城控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年8月15日(星期五)上午11時30分假座香港中環干諾道中十三至十四號歐陸貿易中心二十二樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下普通決議案。

除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2025年7月22日的通函所界定者具有相同涵義，本通告構成該通函的一部分。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認物業管理服務框架協議項下的交易(包括物業管理服務的年度上限)；及
- (b) 授權董事作出其可能全權酌情認為就實施或落實或完成有關物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易的任何事項屬必要、適當、合宜或權宜的一切有關行動及事宜，以及簽立一切有關其他文件或契據，並同意及作出有關或與此有關的任何事項的更改、修訂或豁免。」

代表董事會  
華南城控股有限公司  
聯席主席  
李文雄先生及鄭松興先生

2025年7月22日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

為釐定有權出席將於2025年8月15日(星期五)舉行之股東特別大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2025年8月12日(星期二)至2025年8月15日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應將所有股份過戶文件於2025年8月11日(星期一)下午4時30分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

- (2) 凡有權出席上述通告所召開的上述大會並於會上投票的股東可委任一名或多名授權代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 隨附大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，否則代表委任表格將被視為無效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依意願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，有關代表委任表格將被視為撤回論。
- (5) 倘為任何股份的聯名持有人，名列首位者親身或由受委代表代其作出的投票將被接納，而其他聯名持有人所作投票則不獲接納。就此而言，排名次序將按本公司股東名冊內所示名字的排序釐定。