

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 提供企業經營管理服務

於2023年9月6日(交易時段後)，本公司與特區建發集團(本公司的主要股東)就特區建發集團向本公司提供企業經營管理服務訂立企業經營管理服務協議，期限為自2023年6月16日至2025年6月15日止。

於本公告日期，特區建發集團持有已發行股份約29.28%。因此，特區建發集團為本公司的主要股東及關連人士。企業經營管理服務協議項下的交易構成本公司上市規則第十四A章項下的持續關連交易。由於有關企業經營管理服務的年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，企業經營管理服務須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟可獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### 企業經營管理服務協議

企業經營管理服務協議的主要條款(其中包括)載列如下：

日期： 2023年9月6日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司；及  
(ii) 特區建發集團

交易性質： 根據企業經營管理服務協議，特區建發集團須向本公司指派派駐人員為本公司提供企業經營管理服務(包括但不限於管理、決策、諮詢及財務服務)，其中第一位派駐人員擔任本公司執行董事兼本集團副總裁，第二位派駐人員擔任本公司執行董事兼本集團財務總監(「企業經營管理服務」)。派駐人員均與特區建發集團簽訂勞動合同，特區建發集團應承擔派駐人員的薪酬待遇，包括但不限於工資、社會保險費及其他福利。派駐人員與本公司之間不存在僱傭關係。特區建發集團有權根據需要向本公司發出書面通知，更換派駐人員。於本公告日期，第一位派駐人員為萬鴻濤先生(其已自2022年6月16日起擔任本公司執行董事兼本集團副總裁)，第二位派駐人員為覃

文忠先生(其已自 2022 年 6 月 16 日起擔任本公司執行董事兼本集團財務總監)。關於其履歷，請參見本公司於 2023 年 7 月 28 日發佈的關於截至 2023 年 3 月 31 日的年度報告。

**期限和終止：** 企業經營管理服務協議的期限為自 2023 年 6 月 16 日至 2025 年 6 月 15 日止。期限屆滿前，本公司或特區建發集團可提前三個月向另一方發出書面通知並徵得另一方書面同意後，終止企業經營管理服務協議。

**價格之確定：** 在期限內，本公司應向特區建發集團支付的服務費包括第一位派駐人員提供服務的費用(每年人民幣 4,170,000 元，不含所有稅費)，以及第二位派駐人員提供服務的費用(每年人民幣 3,870,000 元，不含所有稅費)。服務費其中包括特區建發集團因支付基本工資、加班費、福利補貼、社會保險費、住房公積金和年金等產生的費用。

服務費由訂約方參考以下各項因素後經公平磋商釐定：**(i)**派駐人員在向本公司提供服務期間的薪酬待遇以及特區建發集團可能產生的其他費用，並考慮薪酬的合理波動；**(ii)**由於本集團的業務規劃，對企業經營管理服務的需求增加，以及(倘特區建發集團未提供企業經營管理服務)本集團可能產生的運營成本；**(iii)**派駐人員的職位、資歷、工作經驗和專業知識；**(iv)**行業內企業的薪酬水平及國家和地方政府有關部門公佈的企業薪酬同比增長情況，以及本公司和特區建發集團薪酬水平的平均增長情況；**(v)**相關行業同行提供類似服務的管理費用；及**(vi)**預計需要派駐人員提供的服務(及服務範圍)。

服務費的費率屬公平合理，按一般商業條款訂立，且就本集團而言，不遜於獨立第三方就提供類似服務所收取的費率。在期限內，作為內部控制措施，本公司將定期參考獨立第三方提供類似性質及類似條款的企業經營管理服務(如有)的相關費用及條款，並與特區建發集團向本公司提供服務的費用和條款進行比較，以確保本公司應向特區建發集團支付的費用就本集團而言不遜於獨立第三方就提供類似性質及類似條款的服務所收取的費率，按一般商業條款訂立，且屬公平合理。詳情請參閱下文「集團持續關連交易的內部監控程序」一節。

**付款：** 本公司應向特區建發集團支付的服務費應每半年結算一次(以派駐人員的年服務費為基礎，根據在崗時間按比例計算)，並在每年 6 月底和 12 月底前通過銀行轉賬以人民幣支付。服務費由本公司的內部資金支付。

## 年度上限

下表載列企業經營管理服務的年度上限：

	2023 年 6 月 16 日起至 2024 年 3 月 31 日期間	截至 2025 年 3 月 31 日 年度	2025 年 4 月 1 日起至 2025 年 6 月 15 日期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度上限	6,365	8,040	1,675

企業經營管理服務在上述三個期間的年度上限乃按比例釐定，即將服務費年度金額(即人民幣 8,040,000 元，包括第一位派駐人員提供服務的費用(每年人民幣 4,170,000 元，不含所有稅費)以及第二位派駐人員提供服務的費用)每年人民幣 3,870,000 元，不含所有稅費))乘以該期間的月數，再除以十二。因此，在釐定年度上限時，已考慮上文「企業經營管理服務協議—價格之確定」一節所載的因素。

鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事，除特區建發集團推薦的董事李文雄先生、萬鴻濤先生、覃文忠先生、申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士之外)認為，企業經營管理服務的建議年度上限屬公平合理。

### 本集團持續關連交易的內部監控程序

為確保企業經營管理服務協議項下的交易(i)按一般商業條款進行、屬公平合理且不遜於就提供類似性質及類似條款的服務由獨立第三方提出的條款；及(ii)遵守企業經營管理服務協議項下的年度上限及定價政策，本公司應實施下列內部監控程序：

- (a) 本公司已採納並執行對關連交易的管理系統。董事會及本公司多個其他內部部門共同負責評估企業經營管理服務協議項下交易的條款，尤其是企業經營管理服務協議項下定價政策的公平性。本公司管理層亦每年審閱企業經營管理服務協議的定價政策。此外，本公司多個其他內部部門不時監督企業經營管理服務協議的執行情況，而財務部門負責監督企業經營管理服務協議項下持續關連交易的交易金額，確保遵守企業經營管理服務協議項下的年度上限；
- (b) 考慮有關本集團向特區建發集團提供的企業經營管理服務的費用時，本集團將會不斷研究現行市況及慣例，並參考由獨立第三方提出的至少三項可資比較交易(有關類似地區內就類似物業類型提供的類似服務)的定價及條款(如有)，以確保經公平磋商後特區建發集團所提供的定價及條款不遜於獨立第三方所提供者；
- (c) 獨立非執行董事及本公司核數師將對企業經營管理服務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，以確保企業經營管理服務按照企業經營管理服務協議的條款(包括相關定價政策)、按一般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；且於考慮任何重續或修訂企業經營管理服務協議時，本公司屆時將遵守上市規則(如適用)；及
- (d) 本公司已設立制度以監督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關連人士名單、維持包含有關其屆滿日期詳情的關連交易清單、檢查各項交易的訂約方以確認其是否為關連人士、監察根據上市規則項下觸發披露及股東批准規定的門檻已確定為關連交易的交易價值(按合計基準(如適用))及確保相關業務部門定期就持續關連交易的重續獲取最新資訊。

### 理由及裨益

本公司認為，企業經營管理服務協議將有助於：(i)充分利用特區建發集團在企業經營管理方面的人才優勢；(ii)依靠特區建發集團具有豐富管理經驗的雇員實現人力資源整合；及(iii)隨時獲取穩定的人事服務供應，降低本公司的勞動成本並提升本公司的日常經營。

董事(包括獨立非執行董事，除特區建發集團推薦的董事李文雄先生、萬鴻濤先生、覃文忠先生、申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士之外)認為，企業經營管理服務協議(包括其項下的年度上限)及其項下進行的交易在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，以及其條款屬公平合理。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，特區建發集團持有已發行股份約29.28%。因此，特區建發集團為本公司的主要股東及關連人士。企業經營管理服務協議項下的交易構成本公司上市規則第十四A章項下的持續關連交易。由於有關企業經營管理服務的年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，企業經營管理服務須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟可獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

除特區建發集團推薦的董事李文雄先生、萬鴻濤先生、覃文忠先生、申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士外(彼等已於相關董事會會議上就相關董事會決議案放棄投票)，董事確認，概無其他董事於企業經營管理服務中擁有重大權益或須就有關企業經營管理服務的董事會決議案放棄投票。

## 一般資料

### 本集團

本集團於中國從事大型綜合商貿物流交易中心的開發及運營。其提供專業的綜合物流及交易平台，具有全面的增值配套服務及設施，包括但不限於物流及倉庫服務、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。在物業租賃和管理方面，本集團管理住宅、商場、專業市場以及會展，兼具管理商品交易中心以及住宅物業能力。本集團項目具備多種經營收入，包括廣告收入、會展收入、臨時場地租賃及停車場收費等。本集團還專注於園區的投資開發建設，於多個項目發展各類商業綜合體，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、重慶等多地均開發有多功能商業及配套。此外，本集團還提供全面供應鏈綜合物流解決方案和智慧硬體基礎設施，以實現園區經營管理的資料化和線上化。

憑藉本集團獨特且靈活的業務模式、成熟的運營能力以及與地方政府合作以支持中國城鎮化及產業升級的廣泛經驗，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。

### 特區建發集團

特區建發集團是深圳市委市政府為加快投融資體制改革、推進特區一體化進程，於2011年9月成立的市屬國有企業。2016年2月，市政府進一步明確特區建發集團作為市基礎設施投資建設運營主體，主營業務包括基礎設施投資建設運營、產業園區開發建設運營、戰略性新興產業投資、區域經濟合作及PPP項目實施。特區建發集團成立十年來，有效發揮重大基礎設施建設、產業升級空間拓展、產業幫扶、合作等功能作用。

「十四五規劃」期間，特區建發集團將秉承「引領產城人融合，促進新型城市發展」企業使命，發揮基礎設施投資建設運營、科技園區開發運營、海洋產業發展和綠色環保產業「四大核心」功能作用，落實區域經濟協作任務，致力成為在全國具有示範作用的新型城市發展綜合運營商，支撐深圳建設全球海洋中心城市的國資戰略性載體、助力深圳建成現代化、國際化創新型城市的國資功能性載體，高質量邁入深圳「千億骨幹國企集團」行列，助力深圳建設具有全球影響力的創新創業之都和社會主義現代化強國的城市範例。

## 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」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	董事會
「企業經營管理服務協議」	特區建發集團與本公司之間就特區建發集團向本公司提供企業經營管理服務訂立的日期為 2023 年 9 月 6 日的協議
「本公司」	華南城控股有限公司，一家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」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	本公司董事
「第一位派駐人員」	特區建發集團指派將擔任本公司執行董事兼本集團副總裁的特區建發集團的僱員。於本公告日期，第一位派駐人員為萬鴻濤先生(其已自 2022 年 6 月 16 日起擔任本公司執行董事兼本集團副總裁)。關於其履歷，請參見本公司於 2022 年 12 月 23 日發佈的關於截至 2022 年 9 月 30 日的六個月的中期報告
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	並非本公司關連人士，且獨立於及與本公司和董事、本公司或其任何附屬公司的主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連的獨立第三方
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣

「第二位派駐人員」	特區建發集團指派將擔任本公司執行董事兼本集團財務總監的特區建發集團的僱員。於本公告日期，第二位派駐人員為覃文忠先生(其已自 2022 年 6 月 16 日起擔任本公司執行董事兼本集團財務總監)。關於其履歷，請參見本公司於 2022 年 12 月 23 日發佈的關於截至 2022 年 9 月 30 日的六個月的中期報告。
「派駐人員」	第一位派駐人員及第二位派駐人員
「股份」	本公司的普通股
「股東」	股份登記持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	就任何人士而言，該人士、其直接或間接控股公司、其附屬公司或同系附屬公司個別或共同有權享有其 50% 以上經濟利益的任何法團、協會或其他商業實體
「主要股東」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「特區建發集團」	深圳市特區建設發展集團有限公司，於中國成立的公司，為深圳市國有資產監督管理委員會的全資附屬公司
「%」	百分比

代表董事會  
華南城控股有限公司  
聯席主席  
李文雄及鄭松興

2023 年 9 月 6 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)；本公司執行董事為耿梅女士、萬鴻濤先生、覃文忠先生及鄭嘉汶女士；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。