

持續關連交易

概覽

根據上市規則第十四A章，本公司及附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員(非主要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外)、上市日期前12個月內曾任本公司或附屬公司董事的任何人士以及彼等各自的任何聯繫人將於[編纂]後成為本公司的關連人士。

本集團已在日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。於[編纂]完成後，本節所披露交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

(1) 商標許可協議

於二零二一年●，我們與朗詩集團公司訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，朗詩集團公司同意不可撤銷及無條件地以免特許權使用費形式向我們授予獨家及不可轉讓的許可，以使用朗詩集團公司在中國註冊的若干商標(「中國商標」)，自商標許可協議日期起永久有效。有關註冊商標的詳情，見本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。

進行交易的理由

本集團自二零一零年起使用中國商標。董事認為，訂立為期三年以上的商標許可協議可以確保營運的穩定性，且讓我們及股東整體得益。獨家保薦人認為，此類協議的有關期限符合一般商業慣例。

上市規則涵義

朗詩集團公司為被許可商標的註冊擁有人，並由我們的控股股東之一兼非執行董事田先生實益持有50%權益，故根據上市規則，朗詩集團公司為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第十四A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

持續關連交易

由於我們以免特許權使用費形式獲授被許可商標的使用權，因此商標許可協議項下的交易將符合上市規則第14A.76條所規定的最低豁免水平限額，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

(1) 朗詩綠色地產及諮詢協議

於往績記錄期間，本集團獲朗詩綠色地產集團委聘以提供物業管理服務及增值服務，包括物業交付業主前的前期物業管理服務、停車位及朗詩綠色地產集團的未售、自用或投資物業的物業管理服務、房屋維修服務、物業代理服務、前期規劃及設計顧問服務以及案場服務（「朗詩綠色地產及諮詢服務」）。

於二零二零年十二月二十八日，朗詩物業管理（為其本身及代表其附屬公司）與朗詩綠色地產（為其本身及代表其附屬公司）訂立框架服務協議（「朗詩綠色地產及諮詢協議」），據此，我們同意向朗詩綠色地產集團提供朗詩綠色地產及諮詢服務。朗詩綠色地產及諮詢協議自二零二一年一月一日起計至二零二三年十二月三十一日止為期三年，經雙方互相同意後可予重續，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規項下的規定。

以下載列朗詩綠色地產及諮詢協議的主要條款：

- (i) 倘我們獲朗詩綠色地產集團根據相關中國法律及法規要求的招標程序選出，則本集團須根據投標文件及本集團成員公司與朗詩綠色地產集團不時訂立的正式管理協議提供朗詩綠色地產及諮詢服務；
- (ii) 朗詩綠色地產集團應付的服務費根據本集團於投標期間提交的報價釐定，須計及現行市價、參考獨立第三方通常向朗詩綠色地產集團提供的價格及我們通常向獨立第三方提供的價格，以及包括但不限於物業項目的性質、規模及位置、服務範圍、經營成本及有關政府機關建議的任何定價條款等因素（如有）；及

持續關連交易

- (iii) 本集團成員公司與朗詩綠色地產集團將訂立的正式管理協議應僅載列在所有重大方面與朗詩綠色地產及諮詢協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由

於往績記錄期間及直至最後可行日期，朗詩綠色地產集團根據相關中國法律及法規通過招標及／或取得報價選擇我們提供朗詩綠色地產及諮詢服務，當中計及我們的資質、報價及服務質量。通過我們過往的合作歷史，我們與朗詩綠色地產集團建立互信互諒，使朗詩綠色地產集團減少日常業務往來中的溝通及有關監督成本。朗詩綠色地產及諮詢協議項下擬進行的交易將按一般或更佳商業條款並根據屬公平合理的條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，朗詩綠色地產集團就朗詩綠色地產及諮詢服務支付的費用分別為人民幣31.4百萬元、人民幣29.0百萬元及人民幣24.1百萬元。

年度上限

董事估計，於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年，朗詩綠色地產集團就朗詩綠色地產及諮詢服務應付我們的最高服務費金額將分別不會超過人民幣75.0百萬元、人民幣78.0百萬元及人民幣82.0百萬元。

二零二一財年的年度上限較二零二零年首九個月的歷史交易金額大幅增加，主要歸因於朗詩綠色地產集團將於其物業項目預售期間透過本集團協助出售的二零二一財年合約銷售估計交易金額，有關金額經參考朗詩綠色地產集團項目儲備的可售面積及預計可售貨值以及該等項目的估計預售時間計算。本集團將自二零二一財年起擴大物業代理服務，以涵蓋物業項目的預售期，原因為過往我們僅就項目預售期後仍未售出的物業向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務。

持續關連交易

於達致上述朗詩綠色地產及諮詢服務的年度上限時，董事已考慮以下在有關情況下被視為屬合理及有理據支持的因素：

- 朗詩綠色地產及諮詢服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 有關本集團與朗詩綠色地產集團所訂立現有合約的估計收益（於二零二零年九月三十日，涵蓋19個物業項目，總建築面積為1.9百萬平方米）；
- 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，朗詩綠色地產集團根據發展計劃在中國將予開發的項目的估計數目及建築面積。於二零二零年六月三十日，朗詩綠色地產集團應佔項目儲備總建築面積為15.9百萬平方米、可售面積為5.1百萬平方米及預計可售貨值為人民幣1,017億元。於二零二零年上半年，朗詩綠色地產集團錄得新項目建築面積為0.7百萬平方米（新項目可售面積為0.5百萬平方米）以及預計新項目可售貨值為人民幣75億元；
- 根據朗詩綠色地產及諮詢協議，本集團將向朗詩綠色地產集團提供的朗詩綠色地產及諮詢服務的範圍（經參考可供銷售及待交付的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍，包括物業管理服務、案場服務、前期規劃及設計顧問服務以及物業代理服務）及朗詩綠色地產集團對朗詩綠色地產及諮詢服務的預期需求（已計及朗詩綠色地產集團於往績記錄期間所開發物業中的在管總建築面積，於二零二零年九月三十日為1.5百萬平方米）及我們對預售及交付時間的估計（經參考其歷史預售及交付時間表）；及
- 就提供朗詩綠色地產及諮詢服務將收取的估計每月管理費及服務費（根據二零一九財年所收取的相同平均每月管理費及服務費釐定）。中指院認為，該估計費用符合預期現行市價趨勢。

持續關連交易

(2) 田先生物業及諮詢協議

於往績記錄期間，本集團獲田先生的聯營公司(不包括朗詩綠色地產及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司) (「該等聯繫人」) 委聘，以提供物業管理服務及增值服務，包括物業交付業主前的前期物業管理服務、停車位及該等聯繫人的未售、自用或投資物業的物業管理服務、房屋維修服務、物業代理服務、前期規劃及設計顧問服務以及案場服務(「田先生物業及諮詢服務」)。

於二零二一年●，我們與田先生訂立框架服務協議(「田先生物業及諮詢協議」)，據此，我們同意向該等聯繫人提供田先生物業及諮詢服務。田先生物業及諮詢協議期限為自[編纂]起計至二零二三年十二月三十一日止，經雙方互相同意後可予重續，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律及法規項下的規定。

以下載列田先生物業及諮詢協議的主要條款：

- (i) 倘我們獲該等聯繫人根據相關中國法律及法規要求的招標程序選出，則本集團須根據投標文件及本集團成員公司將與相關該等聯繫人不時訂立的正式管理協議提供田先生物業及諮詢服務；
- (ii) 該等聯繫人應付的服務費根據本集團於投標期間提交的報價釐定，須計及現行市價、參考獨立第三方通常向該等聯繫人提供的價格及我們通常向獨立第三方提供的價格，以及包括但不限於物業項目的性質、規模及位置、服務範圍、經營成本及有關政府機關建議的定價條款(如有)等因素；及
- (iii) 本集團成員公司與相關該等聯繫人將訂立的正式管理協議應僅載列在所有重大方面與田先生物業及諮詢協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

持續關連交易

進行交易的理由

於往績記錄期間及直至最後可行日期，該等聯繫人根據相關中國法律及法規通過招標及／或取得報價選擇我們提供田先生物業及諮詢服務，當中計及我們的資質、報價及服務質量。通過我們過往的合作歷史，我們與該等聯繫人建立互信互諒，使該等聯繫人減少日常業務往來中的溝通及有關監督成本。田先生物業及諮詢協議項下擬進行的交易將按一般或更佳商業條款並根據屬公平合理的條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，該等聯繫人就田先生物業及諮詢服務的已付費用分別為人民幣47.8百萬元、人民幣61.4百萬元及人民幣53.3百萬元。

年度上限

董事估計，於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年，該等聯繫人就田先生物業及諮詢服務應付我們的最高服務費金額將分別不會超過人民幣155.0百萬元、人民幣155.0百萬元及人民幣156.0百萬元。

二零二一財年的年度上限較二零二零年首九個月的歷史交易金額大幅增加，主要因為該等聯繫人於二零二一財年本集團物業項目預售期間經本集團協助及參考該等聯繫人項目儲備的可售面積及預計可售貨值以及該等項目的估計預售時間後，進行合約銷售的估計交易金額。本集團將自二零二一財年起擴大物業代理服務，以涵蓋物業項目的預售期，原因為過往我們僅就項目預售期後仍未出售的物業向該等聯繫人提供物業代理服務。

於達致上述田先生物業及諮詢服務的年度上限時，董事已考慮以下在有關情況下被視為屬合理及有理據支持的因素：

- 田先生物業及諮詢服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 有關本集團與相關該等聯繫人所訂立現有合約的估計收益(於二零二零年九月三十日，涵蓋82個物業項目，總建築面積為12.4百萬平方米)；

持續關連交易

- 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，該等聯繫人根據發展計劃在中國將予開發的項目的估計數目及建築面積。於二零二零年六月三十日，該等聯繫人應佔項目儲備總建築面積為0.4百萬平方米、可售面積為0.2百萬平方米及預計可售貨值為人民幣40億元。於二零二零年上半年，該等聯繫人錄得新項目建築面積為0.3百萬平方米(新項目可售面積為0.2百萬平方米)以及預計新項目可售貨值為人民幣36億元；
- 根據田先生物業及諮詢協議，本集團將向該等聯繫人提供的田先生物業及諮詢服務的範圍(經參考可供銷售及待交付的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍，包括物業管理服務、案場服務、前期規劃及設計顧問服務以及物業代理服務)、該等聯繫人對田先生物業及諮詢服務的預期需求(已計及該等聯繫人於往績記錄期間所開發物業中的在管總建築面積，於二零二零年九月三十日為7.8百萬平方米)以及我們對預售及交付時間的估計(經參考該等聯繫人的歷史預售及交付時間表)；及
- 就提供田先生物業及諮詢服務將收取的估計每月管理費及服務費(根據二零一九財年所收取的相同平均每月管理費及服務費釐定)。中指院認為，該估計費用符合預期現行市價趨勢。

上市規則涵義

由於我們的控股股東之一兼非執行董事田先生實益擁有朗詩集團公司的50%權益，而朗詩集團公司則於朗詩綠色地產已發行股份總數中擁有50%以上的權益，故根據上市規則，朗詩集團公司、朗詩綠色地產及該等聯繫人均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於[編纂]後，朗詩綠色地產及諮詢協議以及田先生物業及諮詢協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於朗詩綠色地產及諮詢服務與田先生物業及諮詢服務(「物業及諮詢服務」)的性質相似，因此朗詩綠色地產及諮詢協議以及田先生物業及諮詢服務項下的交易根據上市規則須匯總計算。

持續關連交易

由於根據上市規則，有關上述年度上限的各項適用百分比率按年度基準計算預計超過5%，因此朗詩綠色地產及諮詢協議以及田先生物業及諮詢協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准的規定。

(C) 申請豁免

根據上市規則，本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易構成持續關連交易，須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所[已]向我們[授出]豁免本公司嚴格遵守(i)上市規則第十四A章項下就本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟各財政年度的持續關連交易總金額不得超過有關協議(如上文所呈列)所載的相關金額。

(D) 董事意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已並將：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更佳商業條款；及(iii)根據屬公平合理的條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括我們的獨立非執行董事)亦認為，本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下持續關連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。

持續關連交易

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，本節「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已並將：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更佳商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。