

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)、[編纂]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

於二零二一年六月十六日，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財年，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49.9百萬元，當中包括朗詩綠色地產集團同期就物業代理服務支付的費用，分別為零、人民幣1.0百萬元及人民幣13.9百萬元。物業代理服務收益增加主要由於在二零一九財年底新推出的就朗詩綠色地產集團的未售出物業提供的物業代理服務。

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財年的歷史交易金額大幅增加，主要歸因於向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務將予產生的收益的估計增幅。具體而言，預測向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務將予產生的收益將於二零二一財年、二零二二財年及二零

持續關連交易

二三財年分別進一步增加至人民幣29.4百萬元、人民幣32.4百萬元及人民幣36.4百萬元。與往績記錄期間的歷史交易金額相比，來自向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務的收益的估計增幅主要由於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。因此，銷售新物業將產生的估計收益於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年分別為人民幣23.9百萬元、人民幣26.9百萬元及人民幣30.9百萬元，將令物業代理服務以及朗詩綠色地產及諮詢服務將予產生的估計收益較二零二零財年相同服務的歷史交易金額大幅增加。本公司進一步估計，隨著我們在出售新物業方面累積經驗及擴大客戶網絡，來自向朗詩綠色地產集團提供物業代理服務的收益將因年銷售率日益上升而逐步增加。我們計算物業代理服務估計收益時，已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二三財年止三個財政年度各年，將透過本集團協助出售的朗詩綠色地產集團新物業及未售出物業的估計可售物業總貨值分別人民幣180億元及人民幣208.3百萬元，其經參考朗詩綠色地產集團根據其物業開發計劃及交付時間表預期委聘我們為新物業及未售出物業提供物業代理服務的項目數目，朗詩綠色地產集團於二零二零年十二月三十一日將開發項目的預期可售貨值人民幣627億元，及於二零二零財年預期新項目可售貨值的增幅人民幣184億元後計算；
- (ii) 於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年，新物業的估計年銷售率分別5.3%、6.0%及6.8%（為審慎估計，原因為我們就新物業的物業代理服務於二零二一財年才開始），及於截至二零二三財年止三個年度各年，未售出物業的估計年銷售率33.0%，其經參考(a)根據由中指院所收集的行業數據，朗詩綠色地產集團主要開發物業所在不同地區內其他獨立第三方物業代理的歷史年銷售率介乎33.5%至100.0%；及(b)有關我們於二零二零財年能夠出售的未售出物業相對我們受委託出售的未售出物業總數的歷史年銷售率。隨著我們在出售物業方面累積經驗及擴大客戶網絡，預期我們的年銷售率將逐漸上升；及

持續關連交易

- (iii) 估計佣金率，其參考中指院所告知物業代理行業內收取的佣金率，介乎(a) 1%至3% (就新物業而言)；及(b)低於40% (就未售出物業而言，因銷售未售出物業相對較難，故通常較銷售新物業為高)，以及朗詩綠色地產集團向其所委聘及將委聘為新物業及未售出物業提供物業代理服務的其他獨立第三方提供的比率。

二零二一財年的年度上限較二零二零財年的歷史交易金額大幅增加，部分亦歸因於我們可能獲委聘提供案場以及前期規劃及設計服務的項目數目預期增加。就我們的案場服務而言，我們預期將由二零二零財年的18個項目增加至截至二零二三財年止三個財政年度各年的至少23個項目。我們亦預期就截至二零二三財年止三個財政年度各年為至少1.3百萬平方米的建築面積、九個項目(相對二零二零財年0.3百萬平方米的建築面積、兩個項目)提供前期規劃及設計服務。

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(於二零二零年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，朗詩綠色地產集團應佔項目儲備總建築面積為8.9百萬平方米、可售面積為3.1百萬平方米及預計可售貨值為人民幣627億元。於二零二零財年，朗詩綠色地產集團錄得新項目建築面積為1.7百萬平方米(新項目可售面積為1.1百萬平方米)以及預計新項目可售貨值為人民幣184億元；

持續關連交易

- 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，於二零二零年十二月三十一日為1.8百萬平方米)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(根據二零二零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。

(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」)。

於二零二一年六月十六日，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。

持續關連交易

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以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。

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財年，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100.4百萬元，當中包括該等聯繫人同期就物業代理服務支付的費用，分別為零、人民幣5.7百萬元及人民幣46.7百萬元。物業代理服務收益增加主要由於就該等聯繫人的未售出物業提供的物業代理服務在二零一九財年底新推出。

持續關連交易

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財年的歷史交易金額大幅增加，主要歸因於向該等聯繫人提供物業代理服務將予產生的收益的估計增幅。具體而言，預測向該等聯繫人提供物業代理服務將予產生的收益將於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年分別進一步增加至人民幣101.6百萬元、人民幣101.6百萬元及人民幣102.6百萬元。與往績記錄期間的歷史交易金額相比，來自向該等聯繫人提供物業代理服務的收益的估計增幅主要由於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。因此，銷售新物業將產生的估計收益於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年分別為人民幣41.0百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣42.0百萬元，將令物業代理服務以及田先生物業及諮詢服務將予產生的估計收益較二零二零財年相同服務的歷史交易金額大幅增加。我們計算物業代理服務估計收益時，已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二三財年止三個財政年度各年，將透過本集團協助出售的該等聯繫人新物業及未售出物業的估計可售總貨值分別人民幣324億元及人民幣23億元，其經參考該等聯繫人根據其物業開發計劃及交付時間表預期委聘我們為新物業及未售出物業提供物業代理服務的項目數目，該等聯繫人於二零二零年十二月三十一日將開發項目的預期可售貨值人民幣302億元，及於二零二零財年預期新項目可售貨值的增幅人民幣71億元後計算；
- (ii) 於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年，新物業的估計年銷售率分別5.1%、5.1%及5.2%（為審慎估計，原因為我們就新物業的物業代理服務於二零二一財年才開始），及於截至二零二三財年止三個年度各年，未售出物業的估計年銷售率33.0%，其經參考(a)根據由中指院所收集的行業數據，該等聯繫人主要開發物業所在不同地區內其他獨立第三方物業代理的歷史年銷售率介乎33.5%至100.0%；及(b)有關我們於二零二零財年能夠出售的未

持續關連交易

售出物業相對我們受委託出售的未售出物業總數的歷史年銷售率。隨著我們在出售物業方面累積經驗及擴大客戶網絡，預期我們的年銷售率將逐漸上升；及

- (iii) 估計佣金率，其參考中指院所告知物業代理行業內收取的佣金率，介乎(a) 1%至3% (就新物業而言)；及(b)低於40% (就未售出物業而言，因銷售未售出物業相對較難，故通常較銷售新物業為高)，以及該等聯繫人向其所委聘及將委聘為新物業及未售出物業提供物業代理服務的其他獨立第三方提供的比率。

此外，根據與該等聯繫人協定的交付時間表，我們預期向該等聯繫人提供未售出物業的物業代理服務所產生的收益將由二零二零財年的人民幣46.7百萬元增加至截至二零二三財年止三個年度各年的人民幣60.6百萬元。這是由於該等聯繫人將委聘我們提供物業代理服務的未售出物業的可售總貨值估計會由二零二零財年的人民幣787.5百萬元上升至截至二零二三財年止三個年度各年的人民幣23億元。

二零二一財年的年度上限較二零二零財年的歷史交易金額大幅增加，部分亦歸因於我們可能獲委聘為未售出物業提供物業代理服務的項目數目預期將由二零二零財年的22個項目增加至截至二零二三財年止三個財政年度各年的至少31個項目。

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(於二零二零年十二月三十一日，涵蓋84個物業項目，總建築面積為12.8百萬平方米)；

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。於二零二零年十二月三十一日，該等聯繫人應佔項目儲備總建築面積為10.4百萬平方米、可售面積為1.5百萬平方米及預計可售貨值為人民幣302億元。於二零二零財年，該等聯繫人錄得新項目建築面積為0.6百萬平方米(新項目可售面積為0.4百萬平方米)以及預計新項目可售貨值為人民幣71億元；
- 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，於二零二零年十二月三十一日為8.2百萬平方米)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(根據二零二零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已發行股份總數的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合併計算。

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。