
關連交易

概覽

根據上市規則第14A章，我們或我們的附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（非重要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、[編纂]日期前12個月內身為我們或我們的附屬公司董事的任何人士以及彼等的任何聯繫人於[編纂]後均為本公司的關連人士。[編纂]後，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

董事確認，[編纂]後，本集團與相關關連人士的以下交易將持續，並將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

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. 領地控股集團物業管理服務框架協議

於2020年11月16日，領悅物業服務（為其本身及代表其附屬公司）與領地控股集團（為其本身及代表其附屬公司）簽訂物業管理服務框架協議（「領地控股集團物業管理服務框架協議」），據此，我們同意向領地控股集團提供工地、樣板間及銷售處現場的現場管理服務（「現場管理服務」）及其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為領地控股集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務（統稱「物業管理服務」）。領地控股集團物業管理服務框架協議的期限為自2020年12月10日起至2022年12月31日，經訂約方互相同意後可重續，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，領地控股集團就物業管理服務向本集團支付的服務費總額分別約為人民幣54.7百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣60.4百萬元。截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們獲領地控股集團委聘分別為35個、46個及45個物業項目提供現場管理服務。截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們獲領地控股集團委聘提供物業管理服務（現場管理服務除外）的物業的總建築面積分別約為5百萬平方米、6百萬平方米及8百萬平方米。

關連交易

就物業管理服務收取的服務費參考多種因素釐定，包括(i)服務範圍及需要該等物業管理服務的物業開發項目的種類、規模及位置以及總建築面積；(ii)預計提供該等服務的營運成本（包括勞動成本、材料成本及行政成本）；及(iii)相若服務及相若項目種類的現行市價，且不遜於向獨立第三方所提供者。

據董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度，領地控股集團物業管理服務框架協議的最高交易金額將分別不超過人民幣128.0百萬元及人民幣151.9百萬元。該估計乃基於以下各項作出：(i)相若服務及相若項目種類的過往交易金額；(ii)我們獲領地控股集團委聘提供物業管理服務的現有物業項目數量；及(iii)於有關年度預期出售及由領地控股集團交付且需要物業管理服務的物業的預計建築面積，並參考領地控股集團於過去幾年內交付的物業增長趨勢。

截至2021年及2022年12月31日止年度，領地控股集團將向我們支付的服務費較業績記錄期間有所增加，主要是由於下列因素：

- 領地控股集團計劃交付且需要現場管理服務的物業數量增加。截至2021年及2022年12月31日止年度，預期本集團將獲領地控股集團委聘分別為66個及79個物業項目提供現場管理服務，該等項目數量乃參考現有合同數量並基於領地控股集團過往增長及在建項目數量的預期增長估算；
- 需要其他種類物業管理服務（現場管理服務除外）的未售物業建築面積預期增加，是基於領地控股集團已交付及計劃交付而可交由本集團管理的物業建築面積估算。截至2021年及2022年12月31日止年度，參考領地控股集團的交付時間表而估算，預期領地控股集團將委聘本集團為總建築面積分別約12.5百萬平方米及16.3百萬平方米提供物業管理服務（現場管理服務除外）。

關連交易

領地控股集團物業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團與領地控股集團或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列本集團向領地控股集團提供的物業管理服務、領地控股集團將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同或僅載列在所有重大方面符合領地控股集團物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件的條文。

領地控股為最終控股股東的30%受控公司（定義見上市規則）。因此，就上市規則而言，領地控股及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，領地控股集團物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

2. 劉先生物業管理服務框架協議

於2021年[●]月[●]日，領悅物業服務（為其本身及代表其附屬公司）與劉玉輝先生簽訂物業管理服務框架協議（「劉先生物業管理服務框架協議」），據此，我們同意向劉玉輝先生的聯營公司（不包括領地控股集團）（「有關聯營公司」）提供物業管理服務（定義見上文）。劉先生物業管理服務框架協議的期限為自[編纂]起至2022年12月31日，經訂約方互相同意後可重續，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，就向有關聯營公司提供的物業管理服務產生的交易費分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣25.5百萬元。2019年的交易金額增加主要是由於我們向領地控股集團的合營企業和聯營公司提供現場管理服務的項目數量由截至2018年12月31日的三個增加至2019年12月31日的九個。2020年的交易金額增加，主要由於我們向成都領地中心（已於2018年12月竣工的項目）的未出售單位提供物業管理服務。

關連交易

物業管理服務收取的服務費參考多種因素釐定，包括(i)服務範圍及需要該等物業管理服務的物業開發項目的種類、規模及位置以及總建築面積；(ii)預計提供該等服務的營運成本（包括勞動成本、材料成本及行政成本）；及(iii)相若服務及相若項目種類的現行市價，且不遜於向獨立第三方所提供者。

據董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度，劉先生物業管理服務框架協議的最高交易金額將分別不超過人民幣36.9百萬元及人民幣47.7百萬元。該估計乃基於以下各項作出：(i)截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，相若服務及相若項目種類的過往交易金額；(ii)我們獲有關聯營公司委聘提供物業管理服務的現有物業項目數量；及(iii)於有關年度預期出售及由有關聯營公司交付且需要物業管理服務的物業的預計建築面積，並參考有關聯營公司於截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月交付的物業歷史數量及增長趨勢。

截至2021年及2022年12月31日止年度，有關聯營公司將向我們支付的服務費較業績記錄期間有所增加，主要是由於：

- 有關聯營公司計劃交付且需要現場管理服務的物業數量增加。截至2021年及2022年12月31日止年度，預期本集團將獲有關聯營公司委聘分別為九個及11個物業項目提供現場管理服務，該等項目數量乃參考九份現有合同並基於過往增長及在建項目數量的預期增長估算；
- 需要其他種類物業管理服務（現場管理服務除外）的未售物業建築面積預期增加，是基於領地控股集團的聯營公司及合營企業已交付及計劃交付而可交由本集團管理的物業建築面積估算。截至2021年及2022年12月31日止年度，參考領地控股集團的聯營公司及合營企業的交付時間表而估算，預期領地控股集團的聯營公司及合營企業將委聘本集團為總建築面積分別約0.7百萬平方米及1.6百萬平方米提供物業管理服務（現場管理服務除外）。

關連交易

劉先生物業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團與有關聯營公司或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列本集團向有關聯營公司提供的物業管理服務、有關聯營公司將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同或僅載列在所有重大方面符合劉先生物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件的條文。

劉玉輝先生是我們的執行董事及控股股東之一，故根據上市規則，有關聯營公司為本公司的關連人士。因此，劉先生物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議項下擬進行的交易性質相似，因此應根據上市規則合併計算，且合併年度上限應為如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	(人民幣百萬元) (人民幣百萬元)	
領地控股集團物業管理服務框架協議	128.0	151.9
劉先生物業管理服務框架協議	36.9	47.7
合併計算	<u>164.9</u>	<u>199.6</u>

由於上市規則有關領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議的一項或多項適用百分比率按年計預期將高於5%，領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

關連交易

申請豁免

根據上市規則，上文「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」一段所述的交易構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.105條，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章關於「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」一段所披露的持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，惟各個財政年度的持續關連交易總額不得超過各自的年度上限（如詳見上文所述）所載列的相關金額。

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為上文「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」一段所述的所有持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更優惠商業條款及根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的相關條款簽訂；及(iii)相關條款及其建議年度上限公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，上文「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」一段所述的持續關連交易已經且將會於(i)本公司的日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更優惠商業條款及根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的相關條款簽訂；及(iii)該等持續關連交易的相關條款及建議年度上限公平合理，且符合本公司及股東整體利益。