

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



Leading Holdings Group Limited

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

重續持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為2020年11月26日的招股章程，內容有關(其中包括)物業管理服務框架協議。

基於「對違反上市規則的整改」一節所載原因，董事會獲悉物業管理服務框架協議已於2022年12月31日屆滿，而本集團繼續委聘領悅服務集團向本集團提供物業管理服務。因此，本公司與領悅服務訂立2023年物業管理服務框架協議，以重續物業管理服務框架協議，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩天)。

上市規則的涵義

於本公告日期，領悅服務為最終控股股東(即上市規則第14A章項下本公司的控股股東)的30%受控公司。因此，根據上市規則第14A.13(3)條，領悅服務為最終控股股東的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，領悅服務集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，與領悅服務訂立2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2023年物業管理服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，故2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

自2023年1月1日起至2023年5月31日止，早期交易服務費金額(不含稅)約為人民幣34.3百萬元。由於早期交易服務費的最高適用百分比率超過5%，故早期交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於本公司於進行早期交易前並無遵守該等適用規定，故構成違反上市規則第14A章。

誠如本公告「未能識別持續關連交易的原因」一節所披露，董事會謹此強調，上述違反上市規則的情況乃因無心之失所致，董事會重申其以持續遵守上市規則及其他適用監管規定為第一要務的理念。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易及追認早期交易。

載有(其中包括)(i)2023年物業管理服務框架協議條款及其項下擬進行交易以及追認早期交易的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關其就2023年物業管理服務框架協議條款及其項下擬進行交易以及追認早期交易提供的意見；(iii)獨立董事委員會向獨立股東提出的推薦建議；及(iv)將召開及舉行以批准(其中包括)2023年物業管理服務框架協議條款及其項下擬進行交易及追認早期交易的股東特別大會通告的通函，將於2023年9月30日或之前根據上市規則寄發予股東，原因是需要額外時間以落實將載入通函的資料。

緒言

茲提述本公司日期為2020年11月26日的招股章程，內容有關(其中包括)物業管理服務框架協議。

基於「對違反上市規則的整改」一節所載原因，董事會獲悉物業管理服務框架協議已於2022年12月31日屆滿，而本集團繼續委聘領悅服務集團向本集團提供物業管理服務。因此，本公司與領悅服務訂立2023年物業管理服務框架協議，以重續物業管理服務框架協議，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩天)。

重續持續關連交易

2023年物業管理服務框架協議

以下為2023年物業管理服務框架協議的主要條款：

日期 2023年7月28日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 領悅服務

標的事項： 根據2023年物業管理服務框架協議，領悅服務集團將提供施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務和其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為本集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務。

年期： 2023年物業管理服務框架協議有固定年期，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。

定價： 應付服務費乃經參考以下各項後經公平磋商釐定：(i)需要該等物業管理服務的物業開發項目服務範圍及種類、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，且不優於獨立第三方給予我們的報價。

2023年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。預期本集團與領悅服務集團應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領悅服務集團向本集團提供的物業管理服務、本集團將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同將僅載列在所有重大方面符合2023年物業管理服務框架協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

歷史交易金額

領悅服務集團向本集團提供物業管理服務的歷史交易金額(不含稅)如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元
領悅服務集團向本集團提供 物業管理服務	95,500,000	127,300,000	111,570,000

自2023年1月1日起至本公告日期，領悅服務集團繼續向本集團提供物業管理服務，詳情於下文「對違反上市規則的整改」一節披露。

年度上限及釐定基準

根據2023年物業管理服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度，領悅服務集團向本集團提供物業管理服務的建議年度上限(不含稅)將分別為人民幣129,000,000元、人民幣152,000,000元及人民幣182,000,000元。

2023年物業管理服務框架協議項下擬提供的物業管理服務的建議年度上限乃參考以下各項釐定：(i)截至2022年12月31日止三個年度的歷史交易金額及早期交易的金額；(ii)我們已委聘領悅服務集團提供物業管理服務的現有物業項目數目；及(iii)經考慮本集團交付物業增加的歷史趨勢及本集團的銷售及業務計劃，預期由我們出售及交付且於有關年度將需要物業管理服務的物業的估計建築面積。

定價政策

作為一般原則，本集團根據2023年物業管理服務框架協議將支付的價格將根據以下定價原則釐定：

- (i) 就物業交付前及售後服務(展示單位及現場銷售辦事處的管理服務除外)而言，本集團將按參考以下各項釐定的價格向領悅服務集團付款：
 - (a) 本集團與獨立第三方進行的其他同期類似服務交易(服務範圍及要求、項目規模及條件、規劃設計難度及其他與定價有關的方面)；及
 - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方的可資比較交易收取的價格(如有)；

- (ii) 就示範單位及現場銷售辦事處的管理服務而言，本集團將按參考以下各項釐定的價格向領悅服務集團付款：
- (a) 根據2023年物業管理服務框架協議訂立個別服務合約時預期領悅服務集團提供該等管理服務而將產生的營運成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本)，另加按照領悅服務集團設立的現行標準定價清單釐定的合理利潤率。採購部門將參考領悅服務集團與獨立第三方之間進行的兩個可資比較交易編製標準定價條款清單，該清單將至少每季度或在市場出現任何重大變化時更頻繁地進行審查和更新；及
 - (b) 本集團與獨立第三方進行類似管理服務的其他同期交易；
- (iii) 就本集團擁有或所用物業的物業管理服務而言，本集團將向領悅服務集團支付參考以下各項釐定的每平方米固定單價或單位數目固定金額：
- (a) 本集團與獨立第三方進行的其他同期類似服務交易(服務範圍及要求、物業位置及條件、管理難度及其他與定價有關的方面)；
 - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方的可資比較交易收取的價格；及
 - (c) 中國政府頒佈的政府定價或指導價(如有)。

於本公告日期，就董事所深知、盡悉及確信，本集團於若干城市擁有或所用物業的物業管理服務可能須以中國政府頒佈的政府定價或指導價為準，而該等政府定價或指導價標準的範圍及適用性可能因城市而異。倘領悅服務集團認為政府定價或指導價標準與上文第(iii)(a)及(iii)(b)段所述的市價不一致，領悅服務集團可向相關地方政府機關登記後收取有關市價。

於釐定個別服務合約項下的可收取服務費及條款時，領悅服務集團提供的價格及條款將由本集團相關運營部門及管理層的相關人員審閱及評估，並將與本集團根據與獨立第三方的過往交易進行的每季度定期價格調查所得的價格進行比較。倘領悅服務集團提供的價格及條款對本集團而言不遜於其他獨立第三方提供的價格及條款，本集團可就領悅服務集團提供的相關服務訂立該等個別服務合約。

為此，本集團業務部門將取得本集團與獨立第三方之間進行的可資比較交易作為參考，而相關營運部門主管、本集團首席財務官、執行董事及董事會主席將審閱及批准領悅服務集團的報價，確保報價條款反映當時市況。

於訂立各個別服務合約前，本集團將與領悅服務集團持續磋商，以確保領悅服務集團向本集團報出的價格及條款不遜於獨立第三方所提供的價格及條款。

董事認為，本集團就釐定個別服務合約項下應付服務費及條款所進行的上述相關程序可確保2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的利益。

內部監控措施

鑑於下文「對違反上市規則的整改」一節所述的事件，本集團設有以下一般內部監控程序，以確保2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的所有持續關連交易均根據上市規則第14A章的規定進行：

- (i) 本集團的財務部設有一名指定僱員監察(其中包括)根據2023年物業管理服務框架協議進行的交易，而彼將每月向本集團首席財務官報告2023年物業管理服務框架協議項下年度上限的動用情況。當交易限額達到2023年物業管理服務框架協議所定年度上限的80%時，彼將立即通知本集團業務部門及首席財務官，以便本集團可在適當情況下安排修訂年度上限，以遵守上市規則第14A章的所有相關規定。不會進行超過年度上限的進一步交易，而交易將於本集團已遵守第14A章有關修訂年度上限的所有相關上市規則規定後方會恢復；
- (ii) 本集團內部審計部門將每年進行一次定期檢查，以檢討及評估2023年物業管理服務框架協議項下的交易是否已根據相關協議的條款及按一般商業條款或更佳條款進行；
- (iii) 獨立非執行董事將對2023年物業管理服務框架協議項下的交易進行年度審閱，以確保本集團已遵守其內部批准程序、各協議的條款及相關上市規則；及
- (iv) 本公司將委聘外聘核數師對2023年物業管理服務框架協議項下進行的持續關連交易進行年度審閱。

鑒於2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易須嚴格遵守本集團的定價政策及內部監控程序，董事會認為該等程序及政策可有效確保建議交易將按一般商業條款或更佳條款進行，且不會損害本公司及少數股東的利益。

訂立2023年物業管理服務框架協議的理由及裨益

領悅服務集團於施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理以及物業及停車場的物業管理方面擁有豐富經驗。本集團與領悅服務集團擁有長期穩定的合作關係。其熟悉本集團的規定及標準，可向本集團提供具競爭力的價格。

由於物業管理服務框架協議已屆滿，而本集團已繼續委聘領悅服務集團提供物業管理服務，故董事會(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於取得獨立財務顧問意見後發表)認為2023年物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，於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，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，領悅服務為最終控股股東(即上市規則第14A章項下本公司的控股股東)的30%受控公司。因此，根據上市規則第14A.13(3)條，領悅服務為最終控股股東的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，領悅服務集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，與領悅服務訂立2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2023年物業管理服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，故2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

對違反上市規則的整改

未能識別持續關連交易的原因

由於物業管理服務框架協議於2022年12月31日屆滿，而本集團繼續委聘領悅服務集團向本集團提供物業管理服務，自2023年1月1日至本公告日期，領悅服務集團向本集團提供物業管理服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

自2023年1月1日起至2023年5月31日止，早期交易服務費金額(不含稅)約為人民幣34.3百萬元。由於早期交易服務費的最高適用百分比率超過5%，故早期交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於本公司於進行早期交易前並無遵守該等適用規定，故構成違反上市規則第14A章。

於編製本集團即將刊發的截至2023年6月30日止六個月的中期業績過程中，本集團財務部及業務部已重新審視物業管理服務框架協議及其項下擬進行的個別服務合約，發現物業管理服務框架協議已經屆滿。由於監控關連交易的本集團若干人員的無心之失，本公司未能在物業管理服務框架協議屆滿前重續協議。董事會謹此強調，有關違規情況乃因無心之失所致，董事會重申其以持續遵守上市規則及其他適用監管規定為第一要務的理念。

為保障本集團的利益，本集團已就其與領悅服務集團的持續關連交易採納並將繼續遵守以下內部監控程序：

- (i) 存置一份關連人士名單，並將該名單連同上市規則的相關摘錄副本傳閱予本集團的相關人員及高級管理人員，而有關附屬公司的人員／高級管理人員須不時更新該等關連人士名單；
- (ii) 事先向本公司相關人員及高級管理層報告任何潛在關連交易，以確定其是否存在上市規則項下任何涵義；及

- (iii) 定期檢查持續關連交易的定價，以確保相關框架協議項下的該等交易按照其定價條款進行。本公司相關運營部門將按季度審閱來自或提供予獨立第三方的價格及同類服務的現行市價(視情況而定)，並將該等價格與框架協議項下持續關連交易的價格進行比較。交易條款對本集團而言不遜於提供予或來自獨立第三方的價格及同類產品或服務的現行市價。如需修訂持續關連交易項下的價格，本公司相關運營部門應召開會議，而建議修訂的價格應交由本公司管理層審議批准。持續關連交易須符合市場定價原則，並須按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

此外，為防止日後再次發生類似違反上市規則的情況，本集團已／將實施以下內部監控措施：

- (i) 定期向本集團所有業務部門的所有相關人員、會計人員、內部核數師及高級管理人員提供有關上市規則第14A章項下關連交易相關規定的內部培訓，以強調遵守上市規則的重要性；
- (ii) 定期審閱、監控及核實與持續關連交易有關的現有數據庫(包括關連人士身份、年度上限金額、每月交易金額及累計金額等)，以確保準確性。特別是，本公司已採納限額報告制度，以及時監控建議年度上限的使用情況。本公司財務部將指派額外人員密切監控根據框架協議發生的關連交易的實際金額，並每月向本公司管理層提交建議年度上限的使用情況，以確保不會超出年度上限。倘實際交易額達到相關年度上限的80%，則將進行重新評估。倘經重新評估後釐定可能超出年度上限，本公司管理層將根據經修訂年度上限啟動重新遵守上市規則第14A章相關規定的程序；及

(iii) 就任何可能構成本集團新關連交易的潛在交易而言，於開展該等交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如需要)。

董事相信，實施上述強化內部監控措施將加強及強化負責人員、管理層及董事對上市規則項下關連交易的認識，提高本公司的合規能力，並有助於防止類似違規事件再次發生。

2023年物業管理服務框架協議訂約方資料

本公司及本集團

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事住宅及商業物業的開發和銷售。此外，本集團持有部分自主開發的商業物業作進一步投資用途，並從事酒店管理業務。

領悅服務

領悅服務主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及住宅及非住宅物業的社區增值服務。於本公告日期，根據上市規則第14A章，領悅服務為最終控股股東的30%受控公司。

一般資料

由於根據上市規則第14A章，領悅服務為執行董事兼控股股東劉玉輝先生的30%受控公司，劉玉輝先生因利益衝突而就批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易以及追認早期交易的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易以及追認早期交易中擁有重大權益，因此須就批准訂立2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易以及追認早期交易的董事會決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易及追認早期交易。股東特別大會上的表決將以投票方式進行。

於2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易及追認早期交易中擁有重大權益的任何股東或彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。於本公告日期，最終控股股東(即劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士)透過彼等所控制的投資控股公司根據一致行動契據將有權行使股份總數74.63%的投票權。因此，最終控股股東須於股東特別大會上就批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易及追認早期交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就2023年物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行交易及追認早期交易向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任就2023年物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行交易及追認早期交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)2023年物業管理服務框架協議條款及其項下擬進行交易以及追認早期交易的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關其就2023年物業管理服務框架協議條款及其項下擬進行交易以及追認早期交易提供的意見；(iii)獨立董事委員會向獨立股東提出的推薦建議；及(iv)將召開及舉行以批准(其中包括)2023年物業管理服務框架協議條款及其項下擬進行交易及追認早期交易的股東特別大會通告的通函，將於2023年9月30日或之前根據上市規則寄發予股東，原因是需要額外時間以落實將載入通函的資料。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「2023年物業管理服務 框架協議」	指	本公司與領悅服務於2023年7月28日就重續物業管理服務框架協議訂立的協議，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)
「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「一致行動契據」	指	最終控股股東於2020年2月18日訂立的一致行動契據，詳情載於本公司日期為2020年11月26日的招股章程中「與控股股東的關係—一致行動契據」
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	領地控股集團有限公司(前稱領地中國控股有限公司)，一間於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6999)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「早期交易」	指	領悅服務集團於2023年1月1日直至本公告日期期間向本集團提供物業管理服務

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮並酌情批准2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事金旭女士、梁運星女士及方敏先生組成，以就2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的年度上限)及追認早期交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，就2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的年度上限)及追認早期交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於2023年物業管理服務框架協議中擁有權益或涉及該協議的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方

「領悅服務」	指	領悅服務集團有限公司(前稱領悅集團有限公司)，一間於2020年8月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2165)
「領悅服務集團」	指	領悅服務及其附屬公司
「領悅物業」	指	領悅物業服務集團有限公司(前稱四川滙豐物業服務有限公司)，於2002年1月21日在中國成立的有限公司，為領悅服務的間接全資附屬公司
「領悅物業集團」	指	領悅物業及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	定義見本公告「標的事項」一段
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與領悅物業於2020年11月16日就領悅物業集團向本集團提供物業管理服務訂立的協議，年期自2020年12月10日起至2022年12月31日止
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「最終控股股東」	指	劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士的統稱
「%」	指	百分比

承董事會命
領地控股集團有限公司
董事長
劉玉輝

香港，2023年7月28日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉輝先生及羅昌林先生，以及獨立非執行董事金旭女士、梁運星女士及方敏先生。