

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。



Datang Group Holdings Limited

大唐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2117)

**持續關連交易
修訂總物業管理服務協議的現有年度上限**

修訂總物業管理服務協議的現有年度上限

於2021年11月15日，廈門大唐與唐人嘉物業訂立總物業管理服務補充協議，以修訂總物業管理服務協議項下截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限。

上市規則之涵義

唐人嘉物業由廈門信地及廈門福信分別直接擁有75%及25%。廈門信地由福信集團擁有95.5%，而福信集團由黃女士擁有51.03%。廈門福信分別由廈門信地和Good First Group擁有51.26%及48.74%，而Good First Group由黃女士擁有90%。因此，唐人嘉物業由黃女士間接擁有約53.76%，故其由本公司控股股東黃女士間接控制。因而，根據上市規則，唐人嘉物業為本公司的關連人士。

就總物業管理服務補充協議項下經修訂的最高年度上限而言，由於上市規則所界定的最高適用百分比率(溢利比率除外)超過0.1%，但低於5%，因此總物業管理服務補充協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司日期為2020年11月27日的招股章程中「關連交易–B.須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易–2.物業管理服務」一節，內容有關廈門大唐與唐人嘉物業訂立的總物業管理服務協議，當中載列自上市日期起至2022年12月31日之期間唐人嘉集團向本集團提供物業管理服務的主要條款。

總物業管理服務補充協議

由於本集團物業開發業務擴大，董事發現總物業管理服務協議項下的交易金額已接近截至2021年12月31日止年度的現有年度上限。於2021年11月15日，廈門大唐與唐人嘉物業訂立總物業管理服務補充協議，以修訂總物業管理服務協議項下截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限。除上述者外，總物業管理服務協議項下所有其他現有主要條款及條件保持不變。

根據總物業管理服務補充協議，截至2022年12月31日止兩個年度，本集團根據總物業管理服務協議應付最高服務費經修訂如下：

	截至以下日期止年度	
	2021年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
原有年度上限	92,600	121,000
經修訂年度上限	116,864	156,200

總物業管理服務補充協議項下經修訂年度上限乃根據以下因素釐定：

- (i) 截至2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月，總物業管理服務協議項下的實際交易金額分別約人民幣62.1百萬元及人民幣87.6百萬元；
- (ii) 本集團委聘唐人嘉集團提供物業管理服務的現有物業項目的數量；

- (iii) 與2021年相比，2022年需要交付前服務的新物業的建築面積有所增加，其乃基於截至2021年6月30日由本集團交付並由唐人嘉集團管理的物業的建築面積估算所得。根據本集團的業務發展計劃，預計截至2022年12月31日止年度將完成40個項目；及
- (iv) 截至2022年12月31日止年度，本集團預售物業項目的數量以及本集團將聘請唐人嘉集團提供現場管理服務的樣版間及售樓處的相應數量增加。本集團計劃為截至2022年12月31日止年度已經或將會開發的有關項目共設40個售樓處。本集團通常為每個售樓處設立二至三個樣板間。

總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)的定價政策及內部控制措施

於總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)期間，本集團將不時與唐人嘉集團就根據總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)的條款提供相關物業管理服務而訂立具體協議。

本集團採用以下定價政策，確保唐人嘉集團根據總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)提供的條款為正常商業條款，且不遜於獨立第三方提供予本集團的條款：

- (1) 就物業管理服務收取的服務費應參考若干因素釐定，包括(i)需要物業管理服務的物業開發項目的總建築面積；(ii)預期運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)類似服務及同類項目的現行市價；及
- (2) 訂立任何單獨協議前，本集團的營銷及成本部門收集本集團與獨立第三方進行或由獨立第三方報價的類似服務(就物業性質、規模及位置以及服務範圍而言)的至少兩項其他同期交易。本集團的營銷及成本部門其後將釐定提供予唐人嘉集團的價格，不得超過獨立第三方就類似服務提供予本集團的價格。

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關負責人員及管理層監督及監察，以確保相關持續關連交易按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。本集團相關人員及管理層在訂立具體協議前，將審閱及評估有關條款，以確保其符合總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)所載原則及規定。

對總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)項下擬進行交易的定期檢查將按季度進行，以審查及評估其是否按照各自的協議條款進行，以及就特定交易所收取的價格是否公平合理及符合上述定價政策。

獨立非執行董事將繼續檢討總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)項下擬進行的交易，本公司核數師亦將就相關持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審閱。

綜上所述，董事認為內部控制機制可有效確保總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)項下擬進行的交易按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)項下交易的理由及裨益

董事會確認，截至本公告日期，根據總物業管理服務協議，物業管理服務的交易金額未超過截至2021年12月31日止年度的原有年度上限。

董事一直審慎監察總物業管理服務協議項下持續關連交易的過往交易金額及估計需求。預期截至2021年及2022年12月31日止兩個年度將有更多物業竣工及交付，因此將會產生更多未售物業交付前服務及物業管理服務以及驗房及清潔服務成本。

唐人嘉集團擁有充足的人力及資源向本集團提供物業管理服務。由於唐人嘉集團自2010年起一直為本集團提供物業管理服務，其(i)與本集團有更有效的溝通；及(ii)更透徹地了解本集團物業項目所需服務的條件及要求。通過進行總物業管理服務協議(經總物業管理

服務補充協議所補充)項下擬進行的交易，本集團將能夠利用唐人嘉集團的業務能力、經驗及專業知識為本集團的項目帶來價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為，總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)及其項下擬進行的交易乃經本公司與唐人嘉物業公平磋商後，於本公司的日常及一般業務過程中訂立，總物業管理服務協議(經總物業管理服務補充協議所補充)的條款為正常商業條款或更佳條款，且條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關廈門大唐及本集團之資料

廈門大唐主要於中國從事物業發展業務。本集團主要在中國從事物業發展業務。

有關唐人嘉物業之資料

唐人嘉物業為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。唐人嘉物業由廈門信地及廈門福信分別直接擁有75%及25%。廈門信地由福信集團及吳先生分別擁有95.5%及4.5%，而福信集團分別由黃女士、陳女士、Chan Tanyiu、吳先生、廈門合信、Chan Cheungming擁有51.03%、18.01%、18.01%、10%、1.96%及1%。廈門合信分別由吳先生及張女士擁有89%及11%。廈門福信分別由廈門信地及Good First Group擁有51.26%及48.74%，而Good First Group分別由黃女士及吳先生擁有90%及10%。

上市規則之涵義

唐人嘉物業由廈門信地及廈門福信分別直接擁有75%及25%。廈門信地由福信集團擁有95.5%，而福信集團由黃女士擁有51.03%。廈門福信分別由廈門信地及Good First Group擁有51.26%及48.74%，而Good First Group由黃女士擁有90%。因此，唐人嘉物業由黃女士間接擁有約53.76%，故其由本公司控股股東黃女士間接控制。因而，根據上市規則，唐人嘉物業為本公司的關連人士。

就總物業管理服務補充協議項下經修訂的最高年度上限而言，由於上市規則所界定的最高適用百分比率(溢利比率除外)超過0.1%，但低於5%，因此總物業管理服務補充協議項

下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

為批准總物業管理服務補充協議而舉行的董事會會議上，吳先生、陳女士及張女士被視為於總物業管理服務補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，吳先生、陳女士及張女士已就批准總物業管理服務補充協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	大唐集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2117)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「福信集團」	指	福信集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「建築面積」	指	建築面積
「Good First Group」	指	Good First Group Co., Ltd.(福信集團有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士及獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市日期」	指	股份於聯交所首次開始買賣的日期，即2020年12月11日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總物業管理服務協議」	指	廈門大唐與唐人嘉物業訂立的日期為2020年11月20日的總物業管理服務協議
「總物業管理服務補充協議」	指	廈門大唐與唐人嘉物業訂立的日期為2021年11月15日的總物業管理服務補充協議，其修訂及補充總物業管理服務協議
「陳女士」	指	陳天怡女士，本公司執行董事之一
「黃女士」	指	黃晞女士，本公司控股股東之一
「吳先生」	指	吳迪先生，本公司執行董事之一
「張女士」	指	張建華女士，本公司執行董事之一
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	總物業管理服務協議項下擬進行的物業管理服務，包括但不限於(i)為本集團擁有的未售物業提供交付前服務及物業管理服務；(ii)驗房及清潔服務；及(iii)樣版間及現場售樓處管理服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股份」	指 本公司股本中每股面值美金0.01元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「唐人嘉集團」	指 唐人嘉物業及其附屬公司
「唐人嘉物業」	指 廈門唐人嘉物業服務有限公司(前稱廈門唐人物業管理有限公司)，一間於中國成立的有限公司
「廈門大唐」	指 廈門大唐房地產集團有限公司，一間於1997年8月29日於中國成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「廈門福信」	指 廈門福信房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司
「廈門合信」	指 廈門合信諮詢服務有限公司，一間於中國成立的有限公司
「廈門信地」	指 廈門信地集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「%」	指 百分比

代表董事會
大唐集團控股有限公司
主席
吳迪

香港，2021年11月15日

於本公告日期，執行董事為吳迪先生、郝勝春先生、唐國鐘先生、張建華女士及陳天怡女士；非執行董事為陳曉筠女士；獨立非執行董事為屈文洲先生、辛珠女士及譚志才先生。