

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，概不就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。



CHINA BRILLIANT GLOBAL LIMITED

朗華國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8026)

**有關(I)截至二零二四年三月三十一日止年度之年度報告；
(II)截至二零二五年三月三十一日止年度之年度報告；
及(III)須予披露及持續關連交易
的補充公告**

朗華國際集團有限公司董事會謹此提供有關關連交易的進一步資料。

茲提述該通函、日期為二零二三年十月五日的公告、二零二四年年報及二零二五年年報。除另行界定或文義另有指明外，本公告所用詞彙與該通函、日期為二零二三年十月五日的公告、二零二四年年報及二零二五年年報所界定者具有相同涵義。

(I) 二零二四年年報

本公司謹此根據GEM上市規則第20.69條的披露規定，在董事會報告「主要客戶及供應商」一節後補充有關關連交易的額外資料，詳情如下：

誠如該通函所披露，朗華國際服務控股有限公司與張先生所簽訂及訂立日期為二零二三年六月二十一日的主服務協議，內容有關深圳朗華物業服務有限公司向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供該等服務。服務期限由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止生效，為期三年。

交易的訂約方及對彼等關連關係的描述包括：

- a. 賣方：深圳朗華物業服務有限公司；及
- b. 服務買方：張先生及其聯繫人。

服務買方須於接獲賣方發出的相關發票後每月或按賣方協定的期間向賣方支付物業管理及增值服務費，當中包括勞工成本、其他員工成本及分包服務費及物業管理酬金。截至二零二四年三月三十一日止年度，來自服務買方的物業管理服務收益為11.3百萬港元，詳情如下：

交易對手方名稱	交易性質	港元
深圳市朗華供應鏈服務有限公司	物業管理服務、增值服務及停車場營運定額租賃付款	3,509,000
惠州朗華供應鏈服務有限公司	物業管理服務及增值服務	3,249,000
惠州朗華置業有限公司	物業管理服務及增值服務	3,557,000
佛山朗華供應鏈服務有限公司	物業管理服務及增值服務	559,000
華際國際有限公司	物業管理服務	394,000
		<u>11,268,000</u>

截至二零二四年三月三十一日止年度，物業管理及增值服務費乃相關訂約方經考慮以下各項後公平磋商達致：(i)相關處所的面積；(ii)物業項目的類型；(iii)服務及標準的訂約範圍；(iv)提供服務所需的員工數目；(v)勞工成本，包括工資、超時付款及福利開支；(vi)其他員工成本、分包服務費、

一次性物料投入費、清潔費及物業管理酬金；(vii)當前市價水平及於可資比較地區就可資比較物業類型提供可資比較質量及範圍之該等服務的市價；及(viii)當地政府頒佈類似類型物業項目相關服務的指引價格(如有)。

政府指引價格僅適用於住宅物業項目。現時，概無賣方管理的物業項目為住宅性質，因此，賣方收取的物業管理費及增值服務費主要採用獨立物業管理公司管理的1至3項其他類似物業項目的市場價格作為定價參考。

本公司已委聘開元信德就截至二零二四年三月三十一日止年度的持續關連交易作出報告。開元信德已向董事會提供函件，確認彼等並無注意到任何事宜，令彼等相信截至二零二四年三月三十一日止年度的持續關連交易：

- (1) 未經上市發行人董事會批准；
- (2) 倘交易涉及上市發行人集團提供貨品或服務，在所有重大方面並非根據上市發行人集團的定價政策進行；
- (3) 在所有重大方面並非根據監管交易的相關協議訂立；及
- (4) 已超出上限。

(II) 二零二五年年報

除董事會報告「關連交易」一節所披露者外，本公司謹此根據GEM上市規則第20.69條的披露規定，補充有關關連交易的額外資料，詳情如下：

誠如該通函所披露，朗華國際服務控股有限公司與張先生所簽訂及訂立日期為二零二三年六月二十一日的主服務協議，內容有關深圳朗華物業服務有限公司向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供該等服務。服務期限由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止生效，為期三年。

交易的訂約方及對彼等關連關係的描述包括：

- a. 賣方：深圳朗華物業服務有限公司；及
- b. 服務買方：張先生及其聯繫人。

服務買方須於接獲賣方發出的相關發票後每月或按賣方協定的期間向賣方支付物業管理及增值服務費，當中包括勞工成本、其他員工成本及分包服務費及物業管理酬金。截至二零二五年三月三十一日止年度，來自服務買方的物業管理服務收益為13.7百萬港元。詳情載於財務報表附註38，詳情如下：

交易對手方名稱	交易性質	港元
深圳市朗華供應鏈服務有限公司	物業管理服務、增值服務及停車場營運定額租賃付款	1,376,000
惠州朗華供應鏈服務有限公司	物業管理服務及增值服務	777,000
惠州朗華置業有限公司	物業管理服務及增值服務	4,479,000
深圳市鵬遠智能科技有限公司	物業管理服務及增值服務	6,698,000
華際國際有限公司	物業管理服務	<u>387,000</u>
		<u><u>13,717,000</u></u>

截至二零二五年三月三十一日止年度，物業管理及增值服務費乃相關訂約方經考慮以下各項後公平磋商達致：(i)相關處所的面積；(ii)物業項目的類型；(iii)服務及標準的訂約範圍；(iv)提供服務所需的員工數目；(v)勞工成本，包括工資、超時付款及福利開支；(vi)其他員工成本、分包服務費、一次性物料投入費、清潔費及物業管理酬金；(vii)當前市價水平及於可資

比較地區就可資比較物業類型提供可資比較質量及範圍之該等服務的市價；及(viii)當地政府頒佈類似類型物業項目相關服務的指引價格(如有)。

政府指引價格僅適用於住宅物業項目。現時，概無賣方管理的物業項目為住宅性質，因此，賣方收取的物業管理費及增值服務費主要採用獨立物業管理公司管理的1至3項其他類似物業項目的市場價格作為定價參考。

本公司已委聘致寶信勤就截至二零二五年三月三十一日止年度的持續關連交易作出報告。致寶信勤已向董事會提供函件，確認彼等並無注意到任何事宜，令彼等相信截至二零二五年三月三十一日止年度的持續關連交易：

- (1) 未經上市發行人董事會批准；
- (2) 倘交易涉及上市發行人集團提供貨品或服務，在所有重大方面並非根據上市發行人集團的定價政策進行；
- (3) 在所有重大方面並非根據監管交易的相關協議訂立；及
- (4) 已超出上限。

(III) 須予披露及持續關連交易

誠如該通函所披露，朗華國際服務控股有限公司與張先生所簽訂及訂立日期為二零二三年六月二十一日的主服務協議，內容有關深圳朗華物業服務有限公司向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供該等服務。服務期限由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止生效，為期三年。

本公司欣然宣佈，於二零二五年六月二十七日簽訂二零二五年主服務協議以及二零二五年主服務協議項下擬進行持續關連交易的期限直至二零二八年十二月三十一日止。

每項具體服務的條款於或將個別於協議(可由接納報價書、銷售訂單或任何其他書面文件構成)中進一步詳述，而該等條款已由或將由各訂約方參考現行市價，經公平協商後釐定。

就賣方現時向服務買方提供的服務而言，除非另有指明，否則現有書面協議內由各訂約方協定的所有條款及條件將維持十足效力及生效，並受限於二零二五年主服務協議的條款。有關更多詳情，請參閱下文「歷史交易」一節。根據二零二五年主服務協議條款將予訂立的額外協議(如有)應以書面形式按不超過三年的固定年期訂立。

交易上限： 截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度各年，服務買方於期限內就服務應向賣方支付的賬單總額上限應為9,999,999港元。

(III) 歷史交易

根據於二零二三年訂立的主服務協議，賣方同意向服務買方提供服務。服務買方與賣方亦已就所釐定服務訂立若干附屬協議，有關服務範圍及費用的詳情乃由服務買方的相關成員公司與賣方的相關成員公司參考現行市價及按照正常商業條款，經公平磋商後釐定。服務買方與賣方訂立的若干現有服務安排將繼續根據主服務協議執行。

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年三月三十一日止三個月，服務買方就服務向賣方支付的歷史費用分別約為10.1百萬港元、9.8百萬港元及2.6百萬港元。

(IV) 年度上限

二零二五年主服務協議項下擬進行交易於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限均為9,999,999港元。

服務買方與賣方已訂立及可能會繼續訂立協議，有關服務範圍及費用的詳情乃由服務買方的相關成員公司與賣方參考現行市價及按照正常商業條款，經公平磋商後釐定／將予釐定。

二零二五年主服務協議的年度上限乃經參考以下各項釐定(其中包括)：(i)服務買方就截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年三月三十一日止三個月的服務向賣方支付的歷史費用；(ii)有關場所的面積；(iii)物業項目類型；(iv)服務及標準的訂約範圍；(v)提供服務所需員工數量；(vi)勞工成本包括工資、超時付款及福利開支；(vii)其他員工成本、分包服務費、一次性物料投入費、清潔費及物業管理酬金；(viii)當前市價水平及於可資比較地區就可資比較物業類型提供可資比較質量及範圍之該等服務的市價；及(ix)當地政府頒佈類似類型物業項目相關服務的指引價格(如有)。

(V) 訂立二零二五年主服務協議的理由及裨益

賣方為一間從事提供物業管理服務的公司，業務涵蓋中國不同城市及地區合共22個物業管理項目，涉及大型工業倉儲、住宅小區、產業園區、商業廣場及其他類型的物業以及物聯網科技應用平台。

根據市場調查，鑒於預期政府就擴展並整合物業管理行業提供持續支持導致穩定投資房地產市場的影響，預期中國物業管理行業將於未來數年持續穩定增長。中國政府一直積極透過削減成本鼓勵行業進一步發展，例如為生活服務行業(物業管理行業為其中一部分)提供額外增值稅減免，或透過制定行業標準、提升透明度、擴大行業範圍及規模，以及促進業內廣泛採納技術及可持續發展。

為本公司的長遠發展奠下穩健基礎、進一步整合本公司在物業管理服務的市場定位以及提升競爭優勢，董事會已批准二零二五年主服務協議。

二零二五年主服務協議的條款由相關訂約方經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二五年主服務協議乃於張先生一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(VI) 付款及定價政策

張先生及／或其聯繫人須於接獲賣方發出的相關發票後每月或按賣方協定的期間向賣方支付物業管理及增值服務費，包括勞工成本、其他員工成本及分包服務費(如有)以及物業管理酬勞。

物業管理及增值服務費由相關訂約方經公平磋商並計及以下各項後釐定：
(i)有關場所的面積；(ii)物業項目類型；(iii)服務及標準的訂約範圍；(iv)提供服務所需員工數量；(v)勞工成本包括工資、超時付款及福利開支；(vi)其他員工成本、分包服務費、一次性物料投入費、清潔費及物業管理酬金；(vii)當前市價水平及於可資比較地區就可資比較物業類型提供可資比較質量及範圍之該等服務的市價；及(viii)當地政府頒佈類似類型物業項目相關服務的指引價格(如有)。

政府指引價格僅適用於住宅物業項目。現時，概無賣方管理的物業項目為住宅性質，因此，賣方收取的物業管理費及增值服務費主要採用獨立物業管理公司管理的1至3項其他類似物業項目的市場價格作為定價參考。

於釐定所收取服務費是否合理時，本集團將取得及評估(其中包括)：(a)通過房產中介及公開可得市場調查獲取的其他類似規模物業管理公司就1至3項可資比較物業提供類似範圍物業管理服務收取的價格；及(b)本集團就相同地區類似規模的其他項目收取的費用水平。

基於以上評估，相關人員將繼續規劃及編製特定附屬服務協議的預算，並根據適用定價政策提出費用建議，以供批准。

據董事所確認，賣方向張先生及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供的條款不應優於向其他客戶就類似服務提供的條款。

(VII) GEM上市規則的涵義

張先生為主席及持有本公司58.74%股份的執行董事，因而為本公司的關連人士。張先生為服務買方的最終實益擁有人，持有服務買方超過50%的股權，故服務買方為張先生的聯繫人，亦為本公司的關連人士。因此，根據GEM上市規則，二零二五年主服務協議項下擬進行交易將構成本公司的持續關連交易。

由於建議年度上限超過每年10,000,000港元，而參考建議年度上限計算得出的適用百分比率超過5%，故該協議項下擬進行持續關連交易須遵守GEM上市規則項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。本公司將按照GEM上市規則於年度報告及賬目內作出適當披露。

(VIII) 有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：8026.HK)。

深圳朗華物業服務有限公司

深圳朗華物業服務有限公司為一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。深圳朗華物業服務有限公司從事提供物業管理服務，業務涵蓋中國不同城市及地區合共22個物業管理項目，涉及大型工業倉儲、住宅小區、產業園區、商業廣場及其他類型的物業以及物聯網科技應用平台。

張春華先生

張春華先生，為賣方的最終實益擁有人及本公司執行董事，於二零二五年年報日期持有本公司58.74%股權。張先生為服務買方的最終實益擁有人，持有該等服務買方超過50%股權。

(IX) 一般事項

鑒於張先生於服務買方的權益(如上所述)，彼被視為於二零二五年主服務協議擁有重大權益。張先生因而已就涉及二零二五年主服務協議的相關董事會決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於上述二零二五年主服務協議項下的任何持續關連交易擁有重大權益。

(X) 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二四年年報」	指	本公司於二零二四年七月二十九日所刊發截至二零二四年三月三十一日止年度的年度報告
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會

「該通函」	指	本公司日期為二零二三年九月十二日的通函
「本公司」	指	朗華國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8026)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予的涵義
「開元信德」	指	開元信德會計師事務所有限公司
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所創業板
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「致寶信勤」	指	致寶信勤會計師事務所有限公司
「主服務協議」	指	收購事項買家與張先生所訂立日期為二零二三年六月二十一日的主服務協議，內容有關賣方向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供服務
「二零二五年主服務協議」	指	服務買方與賣方所訂立日期為二零二五年六月二十七日的經重續主服務協議
「張先生」	指	張春華先生，為賣方的最終實益擁有人及本公司執行董事，於二零二四年年報日期持有本公司61.21%股權。張先生為持有該等服務買方超過50%股權的最終實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「服務」	指	賣方向張先生及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)於中國提供或將予提供之物業管理及增值服務(包括但不限於提供用於管理物業的智能管理系統、硬件及收費平台軟件、監督翻修項目及檢查有關項目)
「服務買方」	指	張先生及張先生的聯繫人，包括但不限於深圳市朗華供應鏈服務有限公司、惠州朗華供應鏈服務有限公司、惠州朗華置業有限公司、佛山朗華供應鏈服務有限公司及華際國際有限公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	深圳朗華物業服務有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
朗華國際集團有限公司
主席兼執行董事
張春華

香港，二零二五年九月十九日

於本公告日期，董事會包括以下董事：

張春華先生(執行董事(主席))
張春萍女士(執行董事兼首席執行官)
陳美恩女士(獨立非執行董事)
黃敬舒女士(獨立非執行董事)
彭銀先生(獨立非執行董事)

本公告乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成分，且本公告並無遺漏其他事項，以致本公告內任何聲明或本公告產生誤導。

本公告將登載於聯交所網站www.hkexnews.hk及GEM網站www.hkgem.com，而本公告將登載於「最新上市公司公告」頁內，自登載日期起計至少保留七天。本公告亦將於本公司網站www.cbg.com.hk登載。