

### 概覽

根據上市規則第十四A章，繼全球發售及資本化發行完成後，我們的董事、主要股東及在上市日期前十二個月內曾擔任我們的董事或我們附屬公司的董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人將成為本公司的關連人士。於我們的股份在聯交所上市後，根據上市規則第十四A章，我們與該等關連人士進行的交易將構成關連交易或持續關連交易。

### 獲豁免持續關連交易

#### 財務資助

截至2010年12月31日止年度，北京當代城市房地產開發有限公司（「北京當代城市房地產」）贈予本集團一名僱員一項物業，該物業的所有權將於該僱員達致10年服務期時轉讓予彼。北京當代城市房地產乃一家由我們的控股股東張雷先生控制的公司，因此為本公司的關連人士。我們已將該項交易確認為員工成本，且截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，來自北京當代城市房地產的供款分別約為人民幣68,000元、人民幣407,000元及人民幣407,000元。

上述交易構成關連人士向本公司提供財務資助，且將於上市後構成本公司的持續關連交易。由於北京當代城市房地產乃按一般商業條款（或更有利於本公司的條款）為本公司的利益提供財務資助，且概無就財務資助授出以本公司的資產作出的抵押，故根據上市規則第十四A章，上述交易獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

### 須遵守申報、年度審核及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

我們的董事確認以下交易根據上市規則第十四A章在上市後將構成我們的持續關連交易。

#### (i) 物業管理服務

於往績記錄期間，第一摩碼資產的若干附屬公司（即湖南第一物業、第一物業服務、山西第一物業、江西第一物業、湖北第一物業、北京通正設施及摩碼會俱樂部）已向本集團提供物業管理服務。第一摩碼資產由我們的董事兼控股股

## 關連交易

東張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。湖南第一物業、第一物業服務、山西第一物業、江西第一物業、湖北第一物業、北京通正設施及摩碼會俱樂部與本集團之間的交易在上市後將構成本公司的持續關連交易。於往績記錄期間提供的物業管理服務詳情載列如下：

關連方	涉及的本公司 附屬公司	服務地點	計算基準
湖南第一物業	湖南當代置業	湖南省	(i) 管理銷售辦事處及辦公區域的勞工成本；(ii)銷售辦事處及辦公區域的物業管理費；(iii)買方物業管理費減少所產生的成本；及(iv)管理及租賃空置物業及停車場的物業管理費
第一物業服務	當代節能	北京	(i) 在辦公區域提供清潔、維護及安全服務的勞工成本；(ii)管理及租賃停車場及空置物業的物業管理費；(iii)設立樣板間的成本；(iv)供暖成本；(v)新鮮空氣置換通風費用；(vi)買方物業管理費減少所產生的成本；及(vii)維護成本
	北京東君	北京	(i) 會所、銷售辦事處及空置物業的物業管理費；(ii)物業管理服務的勞工成本；(iii)供暖成本；(iv)新鮮空氣置換通風費用；及(v)買方物業管理費減少所產生的成本
	北京當代	北京	(i) 停車場及空置物業的物業管理費；(ii)供暖成本；(iii)新鮮空氣置換通風費用；及(iv)買方物業管理費減少所產生的成本
	湖北萬星	湖北省	管理及租賃空置停車場及物業的物業管理費

## 關連交易

關連方	涉及的本公司 附屬公司	服務地點	計算基準
山西第一物業	山西紅華置業	山西省	(i) 管理銷售辦事處的勞工成本； (ii) 銷售辦事處的物業管理費； (iii) 買方物業管理費減少所產生的成本；(iv) 供暖成本；(v) 新鮮空氣置換通風費用；及(vi) 空置停車場及物業的物業管理費
江西第一物業	江西當代節能	江西省	(i) 管理銷售辦事處的勞工成本； (ii) 買方物業管理費減少所產生的成本；及(iii) 管理及租賃空置停車場及物業的物業管理費
	九江摩碼	江西省	(i) 管理銷售辦事處的勞工成本； (ii) 買方物業管理費減少所產生的成本；及(iii) 空置停車場及物業的物業管理費
湖北第一物業	湖北萬星	湖北省	(i) 管理銷售辦事處的勞工成本； (ii) 買方物業管理費減少所產生的成本；及(iii) 空置停車場及物業的物業管理費
北京通正設施	北京東君	北京	電梯維修成本
	北京當代	北京	電梯安裝及維修服務的成本
	湖北萬星	湖北省	電梯安裝及維修服務的成本
	湖南當代置業	湖南省	電梯安裝及維修服務的成本
	江西當代節能	江西省	電梯安裝及維修服務的成本

## 關連交易

關連方	涉及的本公司 附屬公司	服務地點	計算基準
	九江摩碼	江西省	電梯安裝及維修服務的成本
	當代節能	北京	電梯維修的成本
	山西紅華置業	山西省	電梯安裝及維修服務的成本
摩碼會俱樂部	當代節能	北京	經營及提供員工餐飲服務的成本

於往績記錄期間，除關連方外，我們概無委任其他第三方提供物業管理服務。上市後，我們將在與關連方訂立的有關協議的期限內繼續委任彼等提供物業管理服務。我們並未就此與我們的任何關連方訂立獨家安排。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們支付的物業管理費總金額分別約為人民幣19.3百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣37.9百萬元。

於2013年6月14日，第一摩碼資產與本公司就自上市日期起至2015年12月31日止向本集團提供物業管理服務訂立總協議（「總物業管理協議」）。預期本集團的成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團的成員公司訂立個別物業管理服務協議。預期該等個別物業管理服務協議會載列物業管理服務的詳細條款及條文，其中可能包括總物業管理協議的具約束力原則、指引、條款及條件。

基於當前的市價水平，預期截至2015年12月31日止三個年度我們根據總物業管理協議應付予第一摩碼資產集團的年度物業管理費總金額分別不會超過人民幣56百萬元、人民幣59百萬元及人民幣62百萬元。由於有關物業管理費乃由第一摩碼資產集團就預期將竣工之物業而收取，上述上限乃由我們的董事經參考與我們將竣工項目的預期面積相關的成本（包括我們就會所、辦公區域、銷售辦事處

---

## 關連交易

---

以及空置停車場及物業應付的物業管理費、提供清潔、維護及安全服務的勞工成本、設立樣板間的成本、供暖成本、新鮮空氣置換通風費用、小業主的物業管理費減少所產生的成本、電梯安裝及維修服務的成本、經營及提供員工餐飲服務的成本)而釐定。除管理已竣工項目的物業外，我們的關連方提供的物業管理服務包括(其中包括)設立及管理銷售辦事處，以及在銷售我們發展中項目前管理及維護空置物業。

我們於2012年支付的物業管理費增加主要乃由於2011年下半年及2012年若干項目(包括長沙滿庭春MOMA、萬國城MOMA(太原)一期、MOMA萬萬樹四期及南昌滿庭春MOMA)竣工，導致此等項目已竣工部分的管理及維護費用增加所致。

在估計截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的年度上限時，董事已考慮於往績記錄期間支付的物業管理費的上升趨勢。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度估計年度上限較往績記錄期間過往金額的增加主要反映(其中包括)(a)目前發展中項目(包括萬國城MOMA(太原)三期、九江滿庭春MOMA、仙桃滿庭春MOMA及長沙開福滿庭春MOMA，此等項目計劃於2013年至2015年竣工，概約規劃建築面積分別為108,012平方米、241,193平方米、852,473平方米及529,620平方米)逐步竣工，產生應付管理及維護費用；(b)就將開始預售的項目設立及管理銷售辦事處的成本；(c)電梯的安裝及維護費用；及(d)向我們員工提供餐飲服務的成本。

我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為總物業管理協議項下的交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。由於按年度基準計算的資產比率、收益比率及代價比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，總物業管理協議項下的交易須遵守申報、年度審核及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

(ii) 房地產代理服務

於往績記錄期間，第一摩碼房地產經紀及第一摩碼商業向本集團提供有關商業物業的房地產代理及相關諮詢及管理服務。第一摩碼房地產經紀及第一摩碼商業均為第一摩碼資產的附屬公司，而第一摩碼資產則由我們的董事兼控股股東張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。第一摩碼房地產經紀及第一摩碼商業各自與本集團之間的交易在上市後將構成本公司的持續關連交易。於往績記錄期間提供的房地產代理服務詳情載列如下：

關連方	涉及的公司		計算基準
	附屬公司	服務地點	
第一摩碼 房地產經紀	當代節能	北京	就商業物業的物業代理服務應付的佣金
第一摩碼 商業	當代節能	北京	就商業物業的物業代理服務應付的佣金

於往績記錄期間，佣金乃參照本集團應收的租金收入釐定。本集團就商業物業所獲提供物業代理服務而應向第一摩碼資產支付的佣金為(i)本集團應收的一個月租金收入及(ii)相關諮詢及管理服務費(租期在一年以上者，每月租金5%至10%)之和。

於往績記錄期間，除我們的關連方外，我們概無委任其他第三方提供房地產代理服務。上市後，我們將在與我們的關連方訂立的有關協議的期限內繼續委任彼等提供房地產代理服務。我們並未就此與我們的任何關連方訂立獨家安排。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們支付的房地產代理服務費總金額分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣5.3百萬元。

---

## 關連交易

---

於2013年6月14日，第一摩碼資產與本公司就第一摩碼資產集團自上市日期起至2015年12月31日止向本集團提供有關商業物業的房地產代理及相關諮詢及管理服務訂立總協議（「總房地產代理協議」）。預期本集團的成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團的成員公司訂立個別房地產服務協議。預期該等個別房地產服務協議會載列房地產代理服務的詳細條款及條文，其中可能包括總房地產代理協議的具約束力原則、指引、條款及條件。

基於當前的市價水平，預期截至2015年12月31日止三個年度我們根據總房地產代理協議就提供有關商業物業的房地產代理及相關諮詢及管理服務應付予第一摩碼資產集團的年度房地產代理服務費及佣金總額分別不會超過人民幣5.2百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣5.8百萬元。上述上限乃我們的董事經參考商業物業的物業代理服務應付的佣金而釐定。

於截至2011年12月31日止年度應支付予我們的房地產代理服務費的減少乃由於當代MOMA及萬國城MOMA可供租賃的商業物業數量下降。於截至2012年12月31日止年度的過往金額及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的估計年度上限增加主要由於(i)2012年若干商業物業的免租期屆滿；(ii)2012年新增投資物業（即萬國城MOMA（長沙）一期及長沙滿庭春MOMA的若干零售單位、MOMA萬萬樹一期會所、iMOMA地庫1層及南昌滿庭春MOMA會所）；及(iii)預期新租戶人數增加及預期現有租戶租金增加所致。

我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為總房地產代理協議項下的交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。由於按年度基準計算的資產比率、收益比率及代價比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，總房地產代理協議項下的交易須遵守申報、年度審核及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

**(iii) 租賃物業**

我們已訂立以下租約（「租約」），內容有關向本公司若干關連人士租賃我們的物業（將於上市後繼續租賃）：

*租賃北京萬國城MOMA 8棟3樓若干部分*

第一物業服務由張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。當代節能已與第一物業服務於2013年3月28日訂立租賃協議，據此，我們同意將我們中國北京萬國城MOMA 8棟3樓租賃面積約457.52平方米的物業出租予第一物業服務，租期自2013年3月28日起至2016年3月27日止，為期三年，每月租金為人民幣66,722元。

*租賃北京海淀區清河安寧莊西路iMOMA綜合樓1樓106至109號舖*

北京摩碼幼教由張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。北京當代已與北京摩碼幼教於2011年4月12日訂立租賃協議（「iMOMA幼教租賃協議」），據此，我們同意將我們中國北京海淀區清河安寧莊西路iMOMA綜合樓1樓租賃面積約580.18平方米的106至109號舖出租予北京摩碼幼教，租期自2011年4月1日起至2016年3月31日止，為期五年，每月租金為人民幣21,176.57元，而自2011年4月1日起至2011年6月30日止三個月期間為免租期。該物業乃用於經營幼兒園。

*租賃北京海淀區清河南庫上第MOMA 4棟（「上第MOMA北京物業」）*

北京摩碼幼教由張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。北京當代已與北京摩碼幼教於2013年5月30日訂立租賃協議（「上第MOMA幼教租賃協議」），據此，我們同意將我們中國北京海淀區清河南庫上第MOMA 4棟租賃面積約2,120.10平方米的物業出租予北京摩碼幼教，租期為期15年，自2013年6月1日起至2029年8月31日止。該物業乃用於經營幼兒園。上第MOMA北京租賃協議規定821日的免租期（至2015年8月31日止），及按2015年9月1日的現行市場租金釐定租金。上第MOMA幼教物業的租金將須符合包括上市規則第十四A章在內的適用條文的規定。

---

## 關連交易

---

iMOMA 幼教租賃協議及上第MOMA 幼教租賃協議分別規定三個月及821日的免租期。董事認為，在我們的物業內設立幼兒園符合我們的商業利益，作為為我們物業居民提供全面輔助設施的一部分，因此，我們有必要提供免租期以吸引北京摩碼幼教在我們物業內經營幼兒園。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們就租約獲支付的租金總額分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.5百萬元。於往績記錄期間，北京摩碼幼教因上第MOMA 幼教租賃協議的相關免租條文規定無須向我們支付租金。

iMOMA 幼教租賃協議及上第MOMA 幼教租賃協議均於上市前訂立，期限均超過三年。我們董事知悉，幼兒園在營運初期通常可能無法營利，而為吸引幼兒園在我們物業內經營，我們有必要提供三年以上的租期以便幼兒園可在更長的租期內產生溢利。經參考上市規則第14A.35(1)條，我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）、戴德梁行（我們的獨立物業估值師）及獨家保薦人認為(i)此種性質租賃安排的年期超過三年為正常商業行為；及(ii)該等協議屬公平合理，並符合本公司及我們股東的整體利益。

於2013年6月14日，第一摩碼資產與本公司就自上市日期起至2015年12月31日止將本集團若干物業租賃予第一摩碼資產集團的成員公司訂立總協議（「總租賃協議」）。預期本集團的成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團的成員公司訂立個別租賃協議，預期當中會載列有關租約的詳細條款及條文，其中可能包括總租賃協議的具約束力原則、指引、條款及條件。

---

## 關連交易

---

基於當前的市價水平，預期截至2015年12月31日止三個年度根據總租賃協議應付予我們的年度租金總額分別不會超過人民幣2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣2.3百萬元，此乃經參考當前市價水平後釐定。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度估計年度上限較往績記錄期間過往金額的增加已計及（其中包括）(i)有關於2013年3月將萬國城MOMA 8棟3樓若干部分租賃予第一物業服務的新租賃協議；及(ii)預期於2013年下半年開始租賃萬國城MOMA（長沙）、南昌滿庭春MOMA及九江滿庭春MOMA的若干物業用作有關項目幼教營運。

我們的獨立物業估值師戴德梁行已審閱各租約，並已對北京的租賃市場進行市場調查及已收集在北京該地點及類似地點的可比較物業的若干租金證據。戴德梁行認為租約項下的租金價值及提供免租期（如適用）屬公平合理，並與類似地點的類似物業於最後可行日期的當時市場水平一致。

由於按年度基準計算的資產比率、收益比率及代價比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，總租賃協議項下的交易須遵守申報、年度審核及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 董事的確認

我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）確認不獲豁免持續關連交易（須遵守申報、年度審核及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定）乃在本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且對本公司公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）進一步確認，所有不獲豁免持續關連交易的建議年度上限乃公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為：

- (i) 上述持續關連交易乃在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合我們股東的整體利益；及
- (ii) 上述持續關連交易的年度上限金額屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

### 聯交所授予的豁免

由於上述不獲豁免持續關連交易預期於上市後會繼續進行，我們已根據上市規則第14A.42(3)條向聯交所申請一項豁免，以就本公司於截至2015年12月31日止各期間各項不獲豁免持續關連交易豁免嚴格遵守公佈的規定（在有關規定適用的情況下）。此外，我們將就延長至2015年12月31日後的持續關連交易繼續遵守上市規則有關章節。

倘上述協議或安排的任何重大條款出現改動（根據有關協議或安排的條款所規定者除外），或倘本公司於未來與任何關連人士訂立任何新協議或安排而根據該等協議或安排各年我們已付或應付及／或已收或應收的總代價超過上市規則所述獲豁免關連交易或獲豁免持續關連交易的限額時，我們將遵守上市規則第十四A章的條文規定。