

## 關連交易

### 概覽

我們與各方關連人士訂立若干交易，而該等交易將於上市日期後繼續進行，根據上市規則第14A章構成持續關連交易。

### 不獲豁免持續關連交易

#### 1. 深圳市開元同濟向保留集團提供工程服務

##### (a) 交易詳情

於[●]，深圳市開元同濟與花樣年集團(中國)及深圳市花樣年地產集團有限公司(「深圳市花樣年」)(各為保留集團的間接全資附屬公司)訂立工程服務框架協議(「工程服務協議」)，據此，深圳市開元同濟同意向保留集團就其發展的若干物業提供工程服務(「工程服務」)(包括不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務)，期限自上市日期起至2016年12月31日。

##### (b) 歷史交易金額

截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度，本集團向保留集團就本集團向保留集團提供的工程服務支付的總金額分別約為人民幣19,358,000元、人民幣25,394,000元及人民幣14,982,000元。本集團於往績記錄期向保留集團所提供的工程服務所收取的費用總額乃按要求工程服務的合約總數，並參考各有關合約項下的服務範圍及各有關合約項下的收費及深圳市開元同濟向其他獨立第三方提供的類近服務的當前市價而釐定。工程服務協議乃按正常商業條款訂立。

##### (c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，截至2016年12月31日止三個年度各年，本集團按工程服務協議將向保留集團所提供工程服務的最高年度費用分別將不會超過人民幣38,500,000元、人民幣68,900,000元及人民幣72,300,000元。

截至2014年12月31日止年度就提供工程服務的年度上限乃按下列各項而釐訂：(i)於最後實際可行日期，我們手頭上與保留集團訂立的合約；及(ii)截至2014年度12月31日止年度，與保留集團訂立的工程服務合約的預期完成時間表。

截至2016年12月31日止兩個年度就提供工程服務的年度上限乃按下列各項而釐訂：(i)截至2014年12月31日止年度，工程服務協議項下估計已確認收益金額；(ii)與2014年相比，保留集團預期於2015年及2016年所興建物業的總建築面積的預測增長；及(iii)經考慮截至2016年12月31日止兩個年度的預期通脹後合理上調本集團需要支付的工程服務費用。

## 關連交易

截至2015年12月31日止兩個年度的建議年度上限顯著上升，其乃參照保留集團所興建物業的總建築面積估計同比增長將達到約70.3%而釐定。鑒於上文所述，截至2015年12月31日止兩個年度工程服務協議項下的年度上限顯著上升與保留集團將與所興建物業的總建築面積估計年度增長相符。

### (d) 上市規則的涵義及豁免

花樣年集團(中國)及深圳市花樣年均為本公司的主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司，並就上市規則而言為本公司的關連人士。工程服務協議項下的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。由於工程服務協議項下交易各項百分比率(利潤比率除外)按年度基準計算預計超過5%，故工程服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

我們已申請並[已]獲聯交所批准就工程服務協議項下擬進行的交易豁免嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准規定，惟該等不獲豁免持續關連交易於每個財政年度的總價值不得超過上文所載的有關年度上限。

### (e) 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，並於我們一般及日常業務過程內訂立。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述不獲豁免持續關連交易的年度上限均屬公平合理。

## 2. 深圳市彩生活物業管理向保留集團提供交付前物業管理服務

### (a) 交易詳情

於[●]，深圳市彩生活物業管理與花樣年集團(中國)及深圳市花樣年(各為保留集團的間接全資附屬公司)訂立交付前物業管理服務框架協議(「交付前物業管理服務協議」)。據此，深圳市彩生活物業管理同意向保留集團就其發展的若干物業提供交付前物業管理服務(「交付前物業管理服務」)，該等服務可劃分為將於預售及交付前階段提供的服務，包括但不限於：(i)於預售期提供駐場保安、清潔及其他相關服務以及將向保留集團物業銷售中心提供的客戶服務，例如禮賓服務、顧客停車指導及(ii)於交付前為物業發展項目中未出售部份提供營運及管理服務，期限自上市日期起至2016年12月31日。

## 關連交易

### **(b) 歷史交易金額**

截至2011年、2012年及2013年止三個年度，保留集團向本集團就本集團向保留集團提供交付前物業管理服務所支付的總金額分別約為人民幣6,538,000元、人民幣16,015,000元及人民幣13,337,000元。本集團向保留集團所提供的交付前物業管理服務的費用乃按所要求管理服務的物業項目的總建築面積及參考該等服務當前市價後而釐定。交付前物業管理服務協議乃按正常商業條款訂立。

### **(c) 未來交易金額的年度上限**

董事估計，截至2016年12月31日止三個年度各年，保留集團根據交付前物業管理服務協議向本集團所提供交付前物業管理服務的最高年度收費分別將不會超過人民幣18,980,000元、人民幣35,000,000元及人民幣37,900,000元。

截至2014年12月31日止年度就提供交付前物業管理服務的年度上限乃按下列各項而釐訂：  
(i)由保留集團發展及本集團管理的物業的預測預售時間表；(ii)按市價釐定的預測預售服務費；  
(iii)該等由保留集團發展及我們管理的物業的預計交付時間表及於交付前未出售單位的數目；及  
(iv)按市價釐定的預計交付前服務費。

截至2016年12月31日止兩個年度就提供交付前物業管理服務的年度上限乃按下列各項而釐訂：  
(i)截至2014年12月31日止年度，就該等由保留集團發展及本集團管理的項目的預售服務及交付前服務所確認的預測收益；(ii)與2014年相比，於2015至2016年由保留集團發展及我們管理的物業的預售建築面積的預測增長；(iii)與2014年相比，於2015至2016年由保留集團發展及我們管理的物業及潛在未出售部份的交付建築面積的預測增長；及(iv)經考慮截至2016年12月31日止三個年度的預期通脹後合理上調的管理費用。

截至2015年12月31日止兩個年度的建議年度上限顯著上升，其乃參照保留集團可供預售物業的總建築面積估計同比增長將達到約70.3%而釐定，而保留集團將予交付的物業總建築面積將同比上升約70.0%。鑒於上文所述，交付前物業管理服務協議項下的年度上限顯著上升與保留集團可供預售物業及將予交付的總建築面積的估計年度增長相符。

### **(d) 上市規則的涵義及豁免**

花樣年集團(中國)及深圳市花樣年均為本公司的主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司，並就上市規則而言為本公司的關連人士。交付前物業管理服務協議項下的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。由於交付前物業管理服務協議各項百分比率

## 關連交易

(利潤比率除外)按年度基準計算預計超過5%，故交付前物業管理服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

我們已申請並[已]獲聯交所批准就交付前物業管理服務協議項下擬進行的交易豁免嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准規定，惟該等不獲豁免持續關連交易於每個財政年度的總價值不得超過上文所載的有關年度上限。

### (e) 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，並於我們一般及日常業務過程內進行。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述不獲豁免持續關連交易的年度上限均屬公平合理。

## 3. 架構合約

### (a) 交易描述

如本文件「歷史、重組及集團架構」一節所披露，深圳市彩之雲網絡持有提供一般增值電信服務的牌照，礙於根據國務院於2001年12月11日頒佈及於2008年9月10日修訂的外資電信企業管理法規，提供增值電信服務被分類為限制外國投資者投資的行業，因此我們目前並無獲准收購其股權。有關相關政策的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。為將深圳市彩之雲網絡業務合併至本集團，訂立架構合約的目的為令深圳市彩生活網絡服務獲得對深圳市彩之雲網絡的實際管理、經營及經濟控制，並擁有獨家認股期權，於及限於中國法律許可下購買深圳市彩之雲網絡的所有或部分股權。

架構合約包括四份協議，即(i)獨家管理及經營協議；(ii)認股期權協議；(iii)股東權益信託協議；及(iv)股權抵押協議，全部均由深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡、潘軍先生及唐學斌先生訂立。潘軍先生及唐學斌先生均為我們的董事，因此，就上市規則第14A章而言為本公司的關連人士。因此，架構合約項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成持續關

## 關連交易

連交易。除股權抵押協議外，各其他架構合約的年期為10年，在深圳市彩生活網絡服務於首十年期間屆滿前提出要求下，可重續十年約期。

### (b) 交易理由

一如上述，架構合約整體而言允許深圳市彩之雲網絡的業績及財務運作合併至本集團，猶如我們的附屬公司，使其業務的所有經濟利益流向我們的附屬公司深圳市彩生活網絡服務及我們。我們相信，透過深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡的所有董事及高級管理層，深圳市彩生活網絡服務可有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡的業務運作、拓展計劃及財務政策，同時確保架構合約得以妥善實行。

根據架構合約的條款，架構合約項下的安排亦讓我們能夠以符合中國法律允許的最低可能金額收購深圳市彩之雲網絡的股權。此外，董事認為儘管我們與深圳市彩之雲網絡之間缺乏股權擁有權，但根據架構合約，我們實質上亦能控制深圳市彩之雲網絡的業務。

### (c) 董事的意見

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，架構合約及其項下擬進行的交易對本集團的法律架構及業務營運而言非常重要，已經及應當為於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事亦相信我們的架構即深圳市彩之雲網絡的財務業績將於我們的財務報表內合併入賬，猶如其為我們的全資附屬公司，且其業務的經濟收益流向我們，使本集團處於關連交易規則的特殊位置。因此，儘管根據架構合約擬進行的交易技術上構成上市規則第14A章項下的持續關連交易，惟董事認為就該等持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章所載的規定會構成不必要的繁重負擔及不可行，並會為我們帶來不必要的行政費用。

董事進一步確認，架構合同的年期長於三年乃合乎正常業務慣例，且符合本公司及股東的最佳利益。

### (d) 上市規則的涵義及豁免申請

架構合約項下的交易構成本公司的持續關連交易，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的規定。

因此，根據上市規則第14A.42(3)條，我們已就架構合約項下的持續關連交易向聯交所申請於股份在聯交所[編纂]期間豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准、

## 關連交易

年度上限及協議固定年期不得超過三年的規定，並[已獲聯交所同意批准]，惟須達成下列條件後方告落實：

- (a) 未取得獨立非執行董事批准不得作出更改：除下文所述者外，在未取得獨立非執行董事批准下，不得更改架構合約；
- (b) 未取得獨立股東批准不得作出更改：在未取得獨立股東批准下，不得更改架構合約；
- (c) 經濟利益的靈活性：架構合約繼續確保本集團可通過以下途徑獲得深圳市彩之雲網絡帶來的有關經濟利益：**(i)**我們在中國法律許可的情況下有權隨時選擇按中國法律允許的最低價格收購深圳市彩之雲網絡的全部或部分股權；**(ii)**在有關業務架構下，本集團與深圳市彩之雲網絡合作產生的收益主要撥歸本集團；及**(iii)**我們有權管治深圳市彩之雲網絡的財政及經營政策，且實質上擁有其全部投票權；
- (d) 續期及複製應用：於現行安排屆滿時或就本集團可能有意成立的任何現有或新增外資企業或營運公司而言，架構合約的結構可按與架構合約大致相同的條款及條件予以續期及／或複製應用，而毋須取得股東批准。本集團於續期及／或複製應用架構合約時可能成立的任何現有或新增外資企業或營運公司的董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)將被視為我們的關連人士，而該等關連人士與我們訂立的交易(根據相同架構合約訂立的交易除外)須遵守上市規則第**14A**章的規定。本條件受相關中國法律、規例及批准所限；及
- (e) 持續申報及批准：我們將持續披露下列有關架構合約的詳情：
  - 將根據上市規則有關條文在年報及賬目披露架構合約的詳情；
  - 獨立非執行董事將每年審閱架構合約，並於有關年度的年報及賬目中確認：**(i)**該年內進行的交易乃遵照架構合約有關條文訂立，故深圳市彩之雲網絡及我們的附屬公司產生的收益主要撥歸本集團；**(ii)**深圳市彩之雲網絡並無向其股東派發股息或作出其他分派；及**(iii)**於相關財政期間，深圳市彩之雲網絡與我們訂立、續期或重複應用的任何新架構合約對本公司而言屬公平合理或有利，且符合股東的整體利益；
  - 我們的核數師將就根據架構合約進行的交易每年進行審閱程序，並將向董事呈交函件，並於本公司年報大量付印前最少十個營業日向聯交所提交副本，確認交易

## 關連交易

已取得本公司董事的批准，並已根據有關架構合約訂立，而深圳市彩之雲網絡並無向其股東派發股息或作出其他分派；

- 就上市規則第14A章而言，深圳市彩之雲網絡將被視為本公司的全資附屬公司，而深圳市彩之雲網絡各董事、最高行政人員或主要股東及其各自的聯繫人士均將為關連人士，而該等關連人士與我們進行的交易(根據架構合約進行的交易除外)將須受上市規則第14A章的規定所限；及
- 深圳市彩之雲網絡將承諾，其將會讓我們的管理層及核數師全權查閱其相關記錄，以供我們的核數師審閱關連交易。

### 聯席保薦人的確認

聯席保薦人已向本公司確認，聯席保薦人認為不獲豁免持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或對本公司而言不遜於獨立第三方可提供的條款訂立，該等條款對本公司而言屬公平合理並符合本公司及本公司股東的整體利益。聯席保薦人進一步確認，工程服務協議及交付前物業管理服務協議的建議年度上限屬公平合理。就構成架構合約的有關協議長於三年而言，合理而正常的業務慣例乃確保(i)深圳市彩生活網絡服務能夠有效控制深圳市彩之雲網絡的財務及營運政策；(ii)深圳市彩生活網絡服務可獲得深圳市彩之雲網絡營運所得的經濟利益；及(iii)能夠避免深圳市彩之雲網絡流失任何資產及價值的可能性。