

關連交易

本集團與屬於分拆上市完成後會成為我們關連人士的訂約方訂立若干交易，而若干該等交易將於上市日期後繼續進行，因而構成上市規則下的關連交易。

與中國海外發展訂立的持續關連交易

我們與餘下中國海外發展集團的成員公司訂立多項交易。由於中國海外發展為我們的控股股東中國海外的附屬公司，於上市後，餘下中國海外發展集團的成員公司將成為本集團的關連人士。

中國海外發展物業管理服務總協議

(a) 交易詳情

餘下中國海外發展集團預期將繼續委聘本集團為餘下中國海外發展集團於中國、香港和澳門的住宅社區及商用物業提供物業管理服務。二零一五年[十月九日]，本公司與中國海外發展訂立一項框架協議(「中國海外發展物業管理服務總協議」)，據此，訂約方同意及確認本集團向餘下中國海外發展集團提供物業管理服務已經及將於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間繼續按當中所載的條款進行。

根據中國海外發展物業管理服務總協議，有關提供物業管理服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於提供予屬獨立第三方的本集團客戶。

本集團於獲選擇及委任為餘下中國海外發展集團的服務供應商前須經過投標過程。本集團向餘下中國海外發展集團入標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向餘下中國海外發展集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，餘下中國海外發展集團過往已付本集團的金額分別約為港幣188.1百萬元、港幣244.6百萬元、港幣298.2百萬元及港幣92.5百萬元。

關連交易

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，餘下中國海外發展集團根據中國海外發展物業管理服務總協議已付及將可能支付本集團的最高總金額不得超過港幣**264.4**百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣**405.0**百萬元及港幣**462.5**百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣**210.0**百萬元。

計算該等上限時已參考(i)餘下中國海外發展集團過往就提供物業管理服務向本集團支付的金額(包括於往績記錄期間按年度基準計算的過往數字的平均增長率約**24%**)；及(ii)餘下中國海外發展集團於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間對物業管理服務的預期需求，當中已參考餘下中國海外發展集團預期發展的新物業項目(包括處於交付前階段的物業開發項目)的估計建築面積之**12%**至**15%**年增量、處於交付前階段的物業發展項目的估計數目、估計勞工成本之**5%**年增量及公用服務成本，以及預期相對穩定的未出售單位的估計數目。上限按年度基準計算的平均增長率約**12%**為合理保守預測，並已計及上述因素，特別是往績記錄期間過往數字的平均增長率及餘下中國海外發展集團於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間對物業管理服務的預期需求的年增量。

中國海外發展物業管理服務總協議項下各上限由(其中包括)以下組成部分組成：(i) 示範單位的物業管理服務；(ii) 交付查驗服務；(iii) 住宅及商用物業的物業管理服務；(iv) 交付前服務；及(v) 顧問服務。

預期住宅物業的物業管理服務的金額及顧問服務的金額將於二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日期間維持相對穩定。

二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間的上限乃經計及二零一五年六月的交易金額約港幣**52.0**百萬元釐定。此外，截至二零一五年十二月三十一日止年度之預期交易金額增加約港幣**59**百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的過往金額，主要由於以下組成部分的金額增加：

- (i) 示範單位的物業管理服務增加：由於餘下中國海外發展集團將繼續增加其新物業發展項目的銷售，我們預期新銷售的示範單位將相應增加對我們的物業管理服務的需求。按餘下中國海外發展集團的銷售計劃、相關過往增長率及市場環境，示範單位的數量預期按約**12%**的年率增長。同時，勞工成本預期按

關連交易

約**5%**的年率增長。因此，示範單位的物業管理服務的金額預期錄得約**17%**的整體增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，示範單位的物業管理服務的金額預期為約港幣**160.2**百萬元。經計及上述整體增長率，示範單位的物業管理服務的金額預期增加約港幣**26.3**百萬元，並將於截至二零一五年十二月三十一日止年度達到約港幣**186.5**百萬元；

- (ii) 交付查驗服務增加：由於餘下中國海外發展集團將繼續增加其新物業發展項目，我們預期新項目將相應增加對我們的交付查驗服務的需求。按餘下中國海外發展集團的業務發展計劃、相關過往增長率及市場環境，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。同時，勞工成本預期按約**5%**的年率增長。因此，交付查驗服務的金額預期錄得約**20%**的整體增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，交付查驗服務的金額為約港幣**45.0**百萬元。經計及上述整體增長率，交付查驗服務的金額預期增加約港幣**8.8**百萬元，並將於截至二零一五年十二月三十一日止年度達到約港幣**53.8**百萬元；
- (iii) 交付前服務增加：上述餘下中國海外發展集團的將新物業發展項目增加將推動對我們提供的交付前服務的需求。誠如上文所述，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。因此，交付前服務的金額預期錄得約**15%**的整體增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，交付前服務的金額為約港幣**26.9**百萬元。經計及上述整體增長率，交付前服務預期增加約港幣**3.9**百萬元，並將於截至二零一五年十二月三十一日止年度達到約港幣**30.8**百萬元；及
- (iv) 商用物業的物業管理服務增加：若干位於北京、成都、吉林、上海、瀋陽及西安的商用物業的新物業管理服務增加約港幣**18**百萬元。

與截至二零一五年十二月三十一日止年度的預期交易金額比較，截至二零一六年十二月三十一日止年度的上限增加約港幣**48**百萬元主要由以下組成部分導致：

- (i) 示範單位的物業管理服務增加：按餘下中國海外發展集團的銷售計劃、相關過往增長率及市場環境，示範單位的數量預期按約**12%**的年率增長。同時，勞工成本預期按約**5%**的年率增長。因此，示範單位的物業管理服務的金額預期錄得約**17%**的整體增長。截至二零一五年十二月三十一日止年度，示範單位

關連交易

的物業管理服務的金額預期為約港幣**186.5**百萬元。經計及上述整體增長率，示範單位的物業管理服務的金額預期增加約港幣**32.3**百萬元，並將於截至二零一六年十二月三十一日止年度達到約港幣**218.8**百萬元；

- (ii) 交付查驗服務增加：按餘下中國海外發展集團的業務發展計劃、相關過往增長率及市場環境，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。同時，勞工成本預期按約**5%**的年率增長。因此，交付查驗服務的金額預期錄得約**20%**的整體增長。截至二零一五年十二月三十一日止年度，交付查驗服務的金額預期為約港幣**53.8**百萬元。經計及上述整體增長率，交付查驗服務的金額預期增加約港幣**11.0**百萬元，並將於截至二零一六年十二月三十一日止年度達到約港幣**64.8**百萬元；及
- (iii) 交付前服務增加：誠如上文所述，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。因此，交付前服務的金額預期錄得約**15%**的整體增長。截至二零一五年十二月三十一日止年度，交付前服務的金額預期為約港幣**30.8**百萬元。經計及上述整體增長率，交付前服務預期增加約港幣**4.3**百萬元，並將於截至二零一六年十二月三十一日止年度達到約港幣**35.2**百萬元。

與截至二零一六年十二月三十一日止年度的上限比較，截至二零一七年十二月三十一日止年度的上限增加約港幣**58**百萬元主要由以下組成部分導致：

- (i) 示範單位的物業管理服務增加：按餘下中國海外發展集團的銷售計劃、相關過往增長率及市場環境，示範單位的數量預期按約**12%**的年率增長。同時，勞工成本預期按約**5%**的年率增長。因此，示範單位的物業管理服務的金額預期錄得約**17%**的整體增長。截至二零一六年十二月三十一日止年度，示範單位的物業管理服務的金額預期為約港幣**218.8**百萬元。經計及上述整體增長率，示範單位的物業管理服務的金額預期增加約港幣**38.5**百萬元，並將於截至二零一七年十二月三十一日止年度達到約港幣**257.3**百萬元；

關連交易

- (ii) 交付查驗服務增加：按餘下中國海外發展集團的業務發展計劃、相關過往增長率及市場環境，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。同時，勞工成本預期按約**5%**的年率增長。因此，交付查驗服務的金額預期錄得約**20%**的整體增長。截至二零一六年十二月三十一日止年度，交付查驗服務的金額預期為約港幣**64.8**百萬元。經計及上述整體增長率，交付查驗服務的金額預期增加約港幣**13.4**百萬元，並將於截至二零一七年十二月三十一日止年度達到約港幣**78.3**百萬元；及
- (iii) 交付前服務增加：誠如上文所述，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。因此，交付前服務的金額預期錄得約**15%**的整體增長。截至二零一六年十二月三十一日止年度，交付前服務的金額預期為約港幣**35.2**百萬元。經計及上述整體增長率，交付前服務預期增加約港幣**5.3**百萬元，並將於截至二零一七年十二月三十一日止年度達到約港幣**40.4**百萬元。

截至二零一八年五月三十一日止五個月的上限乃以與上述者相同之基準及增長率按比例預測。

(d) 上市規則之規定

由於有關中國海外發展物業管理服務總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為**5%**或以上，故於上市後，中國海外發展物業管理服務總協議項下擬進行的交易須按照下文「**關連交易 — 持續關連交易匯總**」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

工程服務總協議

(a) 交易詳情

餘下中國海外發展集團預期將委聘本集團作為分包商不時為餘下中國海外發展集團於中國的住宅社區及商用物業提供工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程。於二零一五年[十月九日]，本公司與中國海外發展訂立一項框架協議(「**工程服務總協議**」)，訂約方同意及確認本集團向餘下中國海外

關連交易

發展集團提供工程服務已經及將於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間繼續按當中所載的條款進行。

根據工程服務總協議，有關工程服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於提供予屬獨立第三方的本集團客戶。

本集團於獲選擇及委任為餘下中國海外發展集團的服務供應商前須經過投標過程。本集團向餘下中國海外發展集團入標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向餘下中國海外發展集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，餘下中國海外發展集團過往已付本集團的金額分別約為港幣7.9百萬元、港幣16.2百萬元、港幣24.3百萬元及港幣2.4百萬元。

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，餘下中國海外發展集團根據工程服務總協議已付及將可能支付本集團的最高總金額不得超過港幣25.5百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年不得超過港幣29.8百萬元及港幣31.6百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣14.0百萬元。

計算該等上限時已參考(i)餘下中國海外發展集團過往就提供工程服務已付本集團的金額(包括於往績記錄期間按年度基準計算的過往數字的平均增長率約57%)；及(ii)餘下中國海外發展集團於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間對工程服務的預期需求之6%年增量，當中已參考餘下中國海外發展集團預期發展的新物業項目的估計數目、自動化項目的估計數目及餘下中國海外發展集團對維修及保養與升級工程的需求。

一般而言，工程服務合約的投標於第二季期間進行，並於該年的第三季或之後履行有關合約。該季節性週期一般與物業發展的時間表吻合，當中工程通常於該年的春夏開始。因此，儘管截至二零一五年五月三十一日止五個月的過往數字僅代表截至二零一五年十二月三十一日止年度的預期總交易金額約8%(即(1)截至二零一五年五月三十一日止五個月的過往數字及(2)二零一五年六月一日起至二零一五年十二月

關連交易

三十一日止期間的上限的總數)，截至二零一五年十二月三十一日止年度的預期總交易金額與工程服務交易的整體趨勢一致。

上限按年度基準計算的平均增長率約**6%**為合理保守預測，並已計及上述因素，特別是往績記錄期間過往數字平均增長率及餘下中國海外發展集團於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間對工程服務的預期需求的年增量。

(d) 上市規則之規定

由於有關工程服務總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為**0.1%**或以上但少於**5%**，故於上市後，工程服務總協議項下擬進行的交易須按照下文「**關連交易 — 持續關連交易匯總**」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

租賃總協議

(a) 交易詳情

本集團預期將繼續在日常業務過程中不時租賃由餘下中國海外發展集團擁有的物業。於二零一五年[十月九日]，本公司與中國海外發展訂立一項框架協議(「**租賃總協議**」)，據此，訂約方同意及確認本集團向餘下中國海外發展集團租用物業已經及將於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間繼續按當中所載的條款進行。

本集團的成員公司可根據租賃總協議的條款自餘下中國海外發展集團的成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行。

有關物業的租金將由餘下中國海外發展集團與本集團經參考租賃物業鄰近地區相似物業的當前市場租金水平釐定。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，本集團過往已付餘下中國海外發展集團的租金總額分別約為港幣**4.0**百萬元、港幣**3.7**百萬元、港幣**4.5**百萬元及港幣**2.4**百萬元。

關連交易

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，根據租賃總協議租賃物業的最高租金總額不得超過港幣3.9百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣6.6百萬元及港幣6.7百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣2.9百萬元。

計算該等上限時已參考(i)餘下中國海外發展集團與本集團間現時訂立的租約數目(包括就租賃位於瀋陽、西安及濟南的辦公室於二零一四年及二零一五年訂立的新租約)；及(ii)通脹率(參考相關消費者物價指數)及本集團未來業務對租賃物業的預期需要。

(d) 上市規則之規定

由於有關租賃總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為0.1%或以上但少於5%，故於上市後，租賃總協議項下擬進行的交易須按照下文「關連交易 — 持續關連交易匯總」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

過渡性商標特許安排

(a) 交易詳情

「附錄六一般資料 — B.有關本公司業務的進一步資料 — 2.本集團的知識產權」中所載本集團所使用的商標乃由餘下中國海外發展集團的成員公司中國海外發展商標及中海地產集團擁有。於二零一五年六月九日，本集團成員公司中海物業商標與中國海外發展商標訂立中國海外發展商標之商標轉讓及與中海地產集團訂立中海地產集團之商標轉讓，據此，中國海外發展商標及中海地產集團各自同意以象徵式代價向中海物業商標轉讓商標。

根據過渡性商標特許安排，中國海外發展商標及中海地產集團(各自作為特許授予人)同意根據商標轉讓以零代價向本集團(作為特許持有人)批予商標的獨家使用權。過渡性商標特許安排的期限將於中海物業商標註冊為商標的持有人完成時屆滿。

關連交易

(b) 上市規則之規定

由於本集團根據過渡性商標許安排已付的代價為零，而有關該等安排的適用百分比率(定義見上市規則)按年率計將少於0.1%，因此，過渡性商標特許安排將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

與中國建築國際訂立的持續關連交易

我們與中國建築國際集團的成員公司訂立多項交易。由於中國建築國際為我們的控股股東中國海外的附屬公司，於上市後，中國建築國際集團成員公司將成為本集團的關連人士。

保安服務總協議

(a) 交易詳情

中國建築國際集團預期將委聘本集團為中國建築國際集團於香港的工程地盤提供保安服務。於二零一五年六月二十六日，本公司與中國建築國際訂立一項框架協議(經二零一五年[十月九日]補充)(「保安服務總協議」)，規管本集團向中國建築國際集團提供保安服務，由二零一五年七月一日起至二零一八年六月三十日止。

本集團旗下持有相關牌照的成員公司可為中國建築國際集團於香港的工程地盤提供保安服務(「保安服務」)。倘本集團任何成員公司因標準及中國建築國際集團的獨立投標過程獲授任何合約，本集團有關成員公司可根據成功中標標書的條款出任中國建築國際集團於香港的工程地盤的保安服務供應商。

根據保安服務總協議，有關保安服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於提供予屬獨立第三方的本集團客戶。

本集團於獲選擇及委任為中國建築國際集團的保安服務供應商前須經過投標過程。本集團就保安服務向中國建築國際集團入標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國建築國際集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

關連交易

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，中國建築國際集團過往給予本集團的合約金額分別約為港幣**21.8**百萬元、港幣**16.2**百萬元、港幣**3.2**百萬元及港幣**2.2**百萬元。

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年七月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中國建築國際集團根據保安服務總協議可能給予本集團的最高合約總額不得超過港幣**10.0**百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣**20.0**百萬元及港幣**20.0**百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期間則不得超過港幣**10.0**百萬元。

計算該等上限時已參考(i)我們於二零一五年七月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間就保安服務已提交及預期將提交中國建築國際集團的相關合約總額約港幣**10**百萬元，當中約港幣**5**百萬元預期於二零一五年九月三十日前獲給予；(ii)中國建築國際集團過往給予本集團的合約總額(特別是二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的平均金額)；及(iii)於二零一六年一月一日起至二零一八年六月三十日止三年期間於香港為中國建築國際集團提供的保安服務合約估計總金額，其乃參考相同期間中國建築國際集團的未來增長及香港建設工程的擴展估計。

我們的董事認為截至二零一四年十二月三十一日止年度的交易額下跌並非一般交易水平的指標，主要由於期內一次性投標的成功率下跌。考慮到截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年的合約金額及截至二零一五年十二月三十一日止年度的預期合約金額以及自二零一四年十二月三十一日起交易水平的上升趨勢，上限的計量方法與過往數字及我們對未來合約金額的合理估計一致。

(d) 上市規則之規定

由於有關保安服務總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為**0.1%**或以上但少於**5%**，故於上市後，保安服務總協議項下擬進行的交易須按照下文「關連交易—持續關連交易匯總」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

保險及履約保證服務

(a) 交易詳情

本集團預期將不時繼續(i)於香港購買由中國建築國際集團提供的保險服務(包括(但不限於)財產全險及公眾責任保險)，並就此支付保費；及(ii)委聘中國建築國際集團提供履約保證，以向本集團的客戶(香港政府或公共機構)提供本集團於香港的物業管理服務合約的履約保證，當中會收取履約保證金的若干百分比作為服務費(統稱「**保險及履約保證服務**」)。本集團成員公司可不時與中國建築國際集團訂立進一步特定合約，以載列有關保險及履約保證服務的詳細條款。

本集團因以下理由已委聘中國建築國際集團提供於香港的履約保證服務：

- (i) 一如正常普通做法，若干客戶(香港政府或公共機構)要求本集團提供由銀行或保險公司作出的履約保證，以向本集團客戶保障及保證本集團於香港的物業管理服務合約能妥善和及時履約；
- (ii) 中國建築國際其中一間附屬公司獲授權從事在香港的保險業務，並已獲香港政府或公共機構接納作出該等履約保證；
- (iii) 考慮到中國建築國際集團的財務實力、專業、與本集團的悠久合作關係及具競爭力的定價及條款，中國建築國際集團作為一間履約保證服務供應商已滿足本集團基本要求。

作為回報，本集團將向中國建築國際集團支付若干百分比的履約保證金額作為服務費(即上述「**保險及履約保證服務—(a) 交易詳情**」中說明的持續關連交易)，該項交易符合日常業務及正常商業條款。

中國建築國際集團提供的擔保按正常商業條款進行，並無受到本集團資產保障。根據上市規則第14A.90條，該等擔保將完全獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

中國建築國際集團以對本集團而言屬吸引的定價及條款提供履約保證，以向本集團的客戶(香港政府或公共機構)提供本集團於香港的物業管理服務合約的履約保證，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日涉及的金額約為港幣23.7百萬元、港幣23.7百萬元、港幣37.1百萬元及港幣29.8百萬元。

關連交易

於往績記錄期內，除了委聘中國建築國際集團外，本集團亦委聘一間第三方銀行向我們的客戶(香港政府或公共機構)提供於香港的履約保證服務，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日涉及的金額約為港幣3.3百萬元、港幣7.8百萬元、港幣6.4百萬元及港幣9.6百萬元。於二零一五年五月三十一日，第三方銀行作出履約保證的最高信貸融資額為港幣100百萬元，故此，於二零一五年五月三十一日，未經動用的保證融資達港幣90.4百萬元。此為經證實的往績記錄，本集團能夠獨自獲得履約保證，而不需控股股東及同系聯營公司支援。鑒於本集團於往績記錄期已向第三方銀行投購履約保證，故董事認為本集團將能夠在將來有需要時獨自從第三方獲得履約保證。

當中的大原則為，保險及履約保證服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於向屬於獨立第三方的本集團保險公司所支付者。

本集團成員公司將向獨立保險機構(直接或間接透過獨立保險經紀)或銀行及中國建築國際集團索取報價。倘中國建築國際集團成員公司所提供的價格及條款相當於或優於獨立保險機構所提供之價格及條款，且在該保險公司亦符合所有其他必要規定(包括(但不限於)付款能力、財務實力、專業能力、過往關係及拒絕索償記錄)的情況下，有關本集團成員公司很有可能接受中國建築國際集團有關成員公司的報價。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，本集團過往向中國建築國際集團支付的服務費分別約為港幣2.35百萬元、港幣781,000元、港幣315,000元及港幣97,000元。

(c) 估計未來交易金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，保險及履約保證服務的估計費用不會超過港幣472,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不會超過港幣752,000元及港幣650,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則應不會超過港幣550,000元。上述金額乃經參考過往交易金額及我們對保險及履約保證服務(特別是董事及高級職員責任保險)的預期未來需要而估計。

(d) 上市規則之規定

由於有關保險及履約保證服務的估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)按年率計將少於0.1%，又或少於5%及少於港幣3.0百萬元，保險及履約保證服務

關連交易

將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

租賃中國建築國際物業

(a) 交易詳情

本集團預期將繼續在日常及一般業務過程中不時租賃由中國建築國際集團擁有的物業（「中國建築國際物業」）。

本集團的成員公司可自中國建築國際集團的成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按與提供予其他獨立第三方相同的一般商業條款進行。中國建築國際物業的租金將由中國建築國際集團與本集團經參考租賃中國建築國際物業鄰近地區相似物業的當前市場租金水平釐定。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，本集團過往向中國建築國際集團支付的租金總額分別約為港幣47,000元、港幣47,000元、港幣47,000元及港幣19,000元。

(c) 未來交易的上限金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，租賃中國建築國際物業的估計租金總額不會超過港幣28,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不會超過港幣48,000元及港幣50,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則應不會超過港幣50,000元。上述金額乃經參考中國建築國際集團與本集團現時已訂立的租約數目加上因通漲所導致的輕微增幅而估計。

(d) 上市規則之規定

由於有關租賃中國建築國際物業的估計未來交易金額的適用百分比率（定義見上市規則）本身及按年率計將少於0.1%，又或少於5%及少於港幣3.0百萬元，租賃中國建築國際物業將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，按照下文「關連交易—持續關連交易匯總」所載之匯總方式，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

向中國建築國際集團提供物業管理服務

(a) 交易詳情

本集團預期將繼續在日常及一般業務過程中不時向中國建築國際集團於香港租賃的若干辦公室物業提供物業管理服務，其價格及條款乃根據規管的大廈公契及租賃協議為該等物業而規定的一般條款、條件及物業管理費以及根據與提供予其他獨立第三方相同的一段商業條款釐定。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，中國建築國際集團過往向本集團支付的費用分別約為港幣117,000元、港幣125,000元、港幣125,000元及港幣52,000元。

(c) 估計未來交易金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，向中國建築國際集團提供物業管理服務的估計費用總額不會超過港幣81,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不會超過港幣141,000元及港幣141,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則應不會超過港幣59,000元。上述金額乃經參考過往交易金額加上因通漲所導致的輕微增幅而估計。

(d) 上市規則之規定

由於有關向中國建築國際集團提供物業管理服務的估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計將少於0.1%，又或少於5%及少於港幣3.0百萬元，向中國建築國際集團提供物業管理服務將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，按照下文「關連交易 — 持續關連交易匯總」所載之匯總方式，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

與中海宏洋訂立的持續關連交易

我們與中海宏洋的成員公司訂立多項交易。由於中海宏洋為我們的控股股東中國海外的聯營公司，於上市後，中海宏洋集團的成員公司將成為本集團的關連人士。

中海宏洋物業管理服務總協議

(a) 交易詳情

於二零一五年六月一日，本公司與中海宏洋訂立一項框架協議（「中海宏洋物業管理服務總協議」），規管本集團向中海宏洋集團提供物業管理服務，由二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止。

本集團的成員公司可能就以下各項向中海宏洋集團的成員公司提供物業管理服務，(i) 於向買家交付前為中海宏洋集團開發的物業發展項目提供服務；(ii) 為中海宏洋集團所開發的物業發展項目的未售出部分或其持作投資的物業發展項目提供服務；及(iii) 為中海宏洋集團開發的物業發展項目的示範單位提供服務。倘本集團任何成員公司因標準及中海宏洋集團的獨立投標過程獲授任何合約，本集團有關成員公司可根據指定標書或物業管理服務合約的條款出任中海宏洋集團的物業管理服務供應商。

根據中海宏洋物業管理服務總協議，有關提供物業管理服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於提供予屬於獨立第三方的本集團客戶。

本集團於獲選擇及委任為中海宏洋集團的物業管理服務供應商前須經過投標過程或甄選過程。本集團向中海宏洋集團入標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性入標程序或提交報價程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書或報價，以確保本集團向中海宏洋集團提交的建議標書或報價內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，中海宏洋集團過往向本集團已付的金額分別約為人民幣8,494,000元、人民幣6,041,000元、人民幣5,042,000元及人民幣14,208,000元。

關連交易

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中海宏洋集團根據中海宏洋物業管理服務總協議已付及將可能支付本集團的金額不得超過人民幣**30.0**百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過人民幣**50.0**百萬元及人民幣**60.0**百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過人民幣**35.0**百萬元。

計算該等上限時已參考(i)中海宏洋集團過往已付本集團的金額，特別是截至二零一五年五月三十一日止五個月的過往數字，作為上限預測，並已年化作二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日的估計；(ii)根據中海宏洋集團的未來物業發展計劃得出的約**20%**增長增量，當中已計及中海宏洋集團發展的物業主要為位於預期具重大增長潛力的中國新興三線城市的中高檔物業；及(iii)於二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日期間中海宏洋集團對物業管理服務的估計需求。

(d) 上市規則之規定

由於有關中海宏洋物業管理服務總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為**0.1%**或以上但少於**5%**，故於上市後，中海宏洋物業管理服務總協議項下擬進行的交易須按照下文「**關連交易 — 持續關連交易匯總**」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

與中建股份訂立的持續關連交易

我們與中建股份集團的成員公司訂立多項交易。由於中建股份為我們的控股股東，於上市後，中建股份集團成員公司將成為本集團的關連人士。

向中建股份集團提供物業管理服務

(a) 交易詳情

本集團預期將繼續在日常及一般業務過程中不時向中建股份集團於中國擁有或租賃的若干辦公室物業提供物業管理服務，其價格及條款乃按根據規管的物業管理服務合約為該等物業而規定的一般條款、條件及物業管理費及根據與提供予獨立第三方相同的一般商業條款釐定。

關連交易

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，中建股份集團過往向本集團支付的費用分別約為港幣1,159,000元、港幣1,884,000元、港幣1,855,000元及港幣762,000元。

(c) 估計未來交易金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，向中建股份集團提供物業管理服務的估計費用總額應不會超過港幣2,124,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止年度兩個年度各年分別不會超過港幣2,611,000元及港幣2,340,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則應不會超過港幣975,000元。上述金額乃參考過往交易金額及中建股份集團與本集團訂立之現有物業管理合約估計，而接下來數年的估計未來交易金額的增幅主要是由於分別於二零一四年及二零一五年在深圳及成都訂立的兩項新物業管理合約。

(d) 上市規則之規定

由於有關向中建股份集團提供物業管理服務的估計未來交易金額的適用百分比率（定義見上市規則）本身及按年率計將少於0.1%，又或少於5%及少於港幣3.0百萬元，向中建股份集團提供物業管理服務將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，按照下文「關連交易—持續關連交易匯總」所載之匯總方式，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

與董事及其他個別人士進行的交易

我們已與董事及其他於上市後會成為本集團關連人士的個別人士訂立多項交易。

住宅服務

預期本集團將繼續於其日常及一般業務過程中按一般商業條款向住宅物業的業主、住戶或租戶（彼等為個人及於上市後為本集團的關連人士）提供物業管理服務（「住宅服務」）。該等個人包括（a）本集團董事及行政總裁；（b）本集團旗下中國附屬公司的監事、上文（a）及（b）段所述人士的聯繫人，以及上市規則第14A.21(1)及(2)條所述本集團的視作關連人士（「個別人士」）。

關連交易

由於住宅服務：

- (i) 一般由本集團就本身所需及個別人士的私人用途而提供；
- (ii) 並非由個別人士用於彼等的業務或擬進行的業務；
- (iii) 將由個別人士於其進行購買的相同國家中耗用或使用；及
- (iv) 乃按不優於向獨立第三方的條款向個別人士提供，

有關住宅服務將符合上市規則第14A.97條下的豁免，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

已終止關連交易

行政及管理服務

於往績記錄期，餘下中國海外發展集團曾向本集團提供公司管理、辦公室及其他行政功能及服務。於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度，本集團向餘下中國海外發展集團支付的過往金額分別約為港幣1.4百萬元、港幣1.9百萬元及港幣3.1百萬元。有關行政及管理服務已自二零一五年六月一日起終止，不再由餘下中國海外發展集團向本集團提供。

持續關連交易匯總

由於有關(i)租賃總協議；及(ii)上文「*關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 租賃中國建築國際物業*」項下所述交易的上限／估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)合計將按年率計為超過0.1%但少於5%，故於上市後，該等持續關連交易將須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。我們的董事認為上述持續關連交易具相同性質，並由本集團與另一方有關連的當事人進行，因此應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。

由於有關(i)中國海外發展物業管理服務總協議；(ii)工程服務總協議；(iii)保安服務總協議；(iv)上文「*關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 向中國建築國際集團提供物業管理服務*」項下所述交易；(v)中海宏洋物業管理服務總協議的上限／估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)合計將按年率計為5%或以上，故於上市後，該等持續關連交易將須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、

關連交易

公告及獨立股東批准規定。我們的董事認為上述持續關連交易具相同性質，並由本集團與另一方有關連的當事人進行，因此應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。

就不獲豁免持續關連交易申請豁免

就須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的(i)租賃總協議；及(ii)「關連交易—與中國建築國際訂立的持續關連交易—租賃中國建築國際物業」項下所述的交易而言，我們預期上述各項將按持續基準進行，並將繼續一段時間。董事因此認為嚴格遵守上市規則項下的公告規定不切實際，且將造成不必要的繁重負擔，並會導致我們產生不必要的行政成本。我們已就(i)租賃總協議；及(ii)「關連交易—與中國建築國際訂立的持續關連交易—租賃中國建築國際物業」項下所述的交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條有關持續關連交易的公告規定，[且聯交所已授出有關豁免]。

就須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的(i)中國海外發展物業管理服務總協議；(ii)工程服務總協議；(iii)保安服務總協議；(iv)「關連交易—與中國建築國際訂立的持續關連交易—向中國建築國際集團提供物業管理服務」項下所述交易；(v)中海宏洋物業管理服務總協議；及(vi)「關連交易—與中建股份訂立的持續關連交易—向中建股份集團提供物業管理服務」項下所述交易而言，我們預期上述各項將按持續基準進行，並將繼續一段時間。董事因此認為嚴格遵守上市規則項下的公告及獨立股東批准規定不切實際，且將造成不必要的繁重負擔，並會導致我們產生不必要的行政成本。我們已就(i)中國海外發展物業管理服務總協議；(ii)工程服務總協議；(iii)保安服務總協議；(iv)「關連交易—與中國建築國際訂立的持續關連交易—向中國建築國際集團提供物業管理服務」項下所述交易；(v)中海宏洋物業管理服務總協議；及(vi)「關連交易—與中建股份訂立的持續關連交易—向中建股份集團提供物業管理服務」項下所述交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，[且聯交所已授出有關豁免]。

然而，我們將於所有時間就該等不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第十四A章的其他適用條文。

關連交易

倘上市規則日後作出任何修訂對本節所述的持續關連交易實施較本上市文件日期更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保遵守該等新規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節所述的持續關連交易乃於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。董事(包括獨立非執行董事)認為，本節所述的不獲豁免持續關連交易乃於及將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳的條款進行、屬公平合理，並符合股東的整體利益，而本節所述的不獲豁免持續關連交易建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人已審閱本公司就不獲豁免持續關連交易所編製及提供的相關資料及過往數字，並已透過與本公司討論不獲豁免持續關連交易進行盡職審查，以及已自本公司及本集團旗下其他成員公司取得的多項聲明。根據聯席保薦人的盡職審查，聯席保薦人認為，有關本節所述的不獲豁免持續關連交易乃於及將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳的條款進行、屬公平合理，並符合股東的整體利益，而本節所述的不獲豁免持續關連交易建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。