

關 連 交 易

本集團與將於分拆完成後成為我們的關連人士的交易方訂立若干交易，而若干交易將於上市日期後繼續進行，從而構成上市規則項下的關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可協議

於2018年[●]，本公司與順碧物業[訂立]商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，順碧物業同意不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於上市日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標。許可商標的詳情載於本上市文件「附錄六 — 一般資料 — B. 關於本公司業務的進一步資料 — 2. 本集團知識產權」一節。

董事認為，訂立為期超過三年的商標許可協議能確保經營的穩定性，有利本公司及股東整體利益。聯席保薦人認為，該類協議採用的久期符合一般商業慣例。

順碧物業(許可商標的註冊所有人)為碧桂園的間接全資附屬公司。碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此順碧物業就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後商標許可協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司符合最低豁免水平的持續關連交易。

鑑於使用許可商標的權利按免特許權使用費基準授予我們，該商標許可協議項下交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低門檻及獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 物業租賃總協議

於2018年[●]，我們與碧桂園[訂立]物業租賃總協議(「物業租賃總協議」)，據此，我們可租賃餘下碧桂園集團的辦公室、社區服務中心等。物業租賃總協議年期由上市日期起至2020年12月31日止。雙方的有關附屬公司或聯營公司將訂立獨立租賃協議，該等協議將根據物業租賃總協議規定的原則，載有特定條款及條件。

根據我們與餘下碧桂園集團訂立的物業租賃協議，截至2017年12月31日，我們向餘下碧桂園集團租賃數項物業的總建築面積約為3,847.5平方米。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，我們應向餘下碧桂園集團支付的租賃費分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

我們根據物業租賃總協議支付的租金將按公平基準參考業績記錄期的歷史交易金額及位於同類地區類似物業的現行市場租金釐定，且不會遜於獨立第三方所提供者。

關 連 交 易

董事估計我們於截至2020年12月31日止三個年度各年根據物業租賃總協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣1.1百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.2百萬元。於達致上述年度上限時，董事已考慮業績記錄期的歷史交易金額、現有租賃協議的條款及條件(尤其是租金)以及根據本集團未來業務發展計劃，尤其是我們房地產經紀服務的擴張計劃。

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。故此，物業租賃總協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關物業租賃總協議的年度上限而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%，且總代價低於每年3,000,000港元，物業租賃總協議項下的交易將獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱、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

1. 酒店服務總協議

於2018年[●]，我們與碧桂園[訂立]酒店服務總協議(「酒店服務總協議」)，據此，本公司同意聘請餘下碧桂園集團向本集團提供酒店住宿服務(「酒店服務」)，年期由上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，我們就酒店服務向餘下碧桂園集團支付的費用分別約為人民幣5.9百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣3.4百萬元。我們應向餘下碧桂園集團支付的費用由截至2015年12月31日止年度的約人民幣5.9百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，此乃由於僱員福利政策從向僱員提供在餘下碧桂園集團經營酒店的定限免費酒店住宿調整為對在該等酒店已產生酒店住宿費進行報銷，導致我們僱員的需求減少。就酒店服務的服務費將經公平原則磋商，並參考公開市場企業客戶同類標準酒店同類酒店服務的現行市價釐定。

董事估計我們於截至2020年12月31日止三個年度各年根據酒店服務總協議就酒店服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣4.1百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.8百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 本集團於業績記錄期從餘下碧桂園集團購買酒店服務產生的歷史交易金額；
- 於截至2020年12月31日止三個年度本集團對差旅的估計需求；及
- 在我們的僱員福利政策下，僱員對餘下碧桂園集團所經營酒店的估計住宿需求。

關 連 交 易

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。故此，酒店服務總協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關酒店服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於25%，且總代價低於每年10,000,000港元，酒店服務總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

2. 工程及運輸服務總協議

於2018年[●]，我們與碧桂園[訂立]工程及運輸服務總協議（「**工程及運輸服務總協議**」），據此，餘下碧桂園集團同意提供工程及運輸服務，包括但不限於為本集團管理的物業提供公共設施維護及穿梭巴士運輸服務（「**工程及運輸服務**」），年期由上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團就工程及運輸服務應付款項總額分別約為人民幣34.6百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣31.3百萬元。

就工程及運輸服務所收取的服務費將經公平原則磋商，並參考公開市場獨立服務供應商提供的同類服務的現行市價釐定。

董事估計本集團於截至2020年12月31日止三個年度各年根據工程及運輸服務框架協議就工程及運輸服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣35.7百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣48.3百萬元。於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 於業績記錄期的歷史交易金額；
- 我們對於截至2020年12月31日止三個年度將由本集團管理的物業的建築面積的預估；及
- 我們預計於截至2020年12月31日止三個年度內預期將由本集團管理的物業對穿梭巴士運輸服務的需求將減少。

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。故此，工程及運輸服務框架協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關工程及運輸服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%，工程及運輸服務框架協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

關 連 交 易

3. 供水服務協議

於2018年[●]，我們與增城市清源自來水廠有限公司（「增城清源」）[訂立]供水服務協議（「供水服務協議」），據此，增城清源同意向本集團於廣東省增城所管理的俱樂部會所及物業公共設施供水（「供水服務」），年期由上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本公司應向增城清源支付的總額分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣2.5百萬元。就供水服務所收取的服務費將參考市場上同類服務的費用以及政府指引比率釐定，且不高於向獨立第三方收取的費用。截至2017年12月31日止年度，我們應向增城清源支付的費用由約人民幣4.3百萬元減少至人民幣2.5百萬元，此乃由於定價方式由實際用水量基準更變為固定限量基準。

董事估計我們於截至2020年12月31日止三個年度各年就供水服務協議項下的供水服務應付的年度費用將分別不會超過人民幣3.6百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.2百萬元，此乃計及每月供水費人民幣0.3百萬元，乃參考業績記錄期供水服務之歷史交易金額及政府指引比率的預估。

增城清源由西藏聖達投資中心（有限合夥）間接擁有99%，西藏聖達投資中心（有限合夥）由楊美容女士控制。楊美容女士為我們的控股股東楊惠妍女士之姑姑，因此根據上市規則為本公司的關連人士。故此，供水協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關供水服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於25%，且總代價低於每年10,000,000港元，供水服務協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 碧桂園物業管理服務總協議

於2018年[●]，我們與碧桂園[訂立]物業管理服務總協議（「碧桂園物業管理服務總協議」），針對餘下碧桂園集團向本集團就碧桂園集團開發且已由我們管理的未售物業單位及已售但尚未到交付日期的物業單位支付物業管理服務費事宜進行了約定，年期由上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下碧桂園集團就碧桂園物業管理總服務的應付款項總額分別約為人民幣91.3百萬元、人民幣201.3百萬元及人民幣211.5百萬元。

關 連 交 易

就碧桂園物業管理服務所收取的費用於計及項目地點、預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，並參考市場上同類服務及同類項目的費用後經公平原則磋商釐定。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用或低於獨立第三方所收取的標準費用。於業績記錄期，我們就餘下碧桂園集團所開發的若干未售出單元收取的服務費提供折扣。

董事估計餘下碧桂園集團於截至2020年12月31日止三個年度各年就碧桂園物業管理服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣294.1百萬元、人民幣360.0百萬元及人民幣511.8百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 於業績記錄期的歷史交易金額；
- 就本集團根據現有合約所提供的碧桂園物業管理服務將予確認的估計收入；
- 我們對物業管理服務收入相比較從餘下碧桂園集團所開發物業之物業管理服務產生收入的比例的預估(參照其於業績記錄期的歷史百分比率)；
- 自2018年1月起，本集團不會提供服務費折扣；及
- 如若調整業務計劃，餘下碧桂園集團應支付的年度估計總額之適當緩衝區間。

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。故此，碧桂園物業管理服務框架協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就碧桂園物業管理服務總協議的年度上限總額而言，上市規則項下一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，碧桂園物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 諮詢及其他服務總協議

於2018年[●]，我們與碧桂園[訂立]諮詢及其他服務總協議(「**諮詢及其他服務總協議**」)，據此，本集團同意提供諮詢及其他服務，包括但不限於向餘下碧桂園集團的現場銷售辦事處提供諮詢服務(「**諮詢及其他**」)，以及於向業主交付前就由餘下碧桂園集團開發的物業進行清潔服務(「**清潔服務**」)。(諮詢服務及清潔服務，統稱為「**諮詢及其他服務**」)，年期由上市日期起至2020年12月31日止。

關 連 交 易

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下碧桂園集團就諮詢及其他服務應支付的總金額分別約為人民幣104.5百萬元、人民幣162.0百萬元及人民幣228.1百萬元。

就諮詢服務收取的服務費應在計及餘下碧桂園集團銷售辦事處所出售物業的規模、位置及定位、預計營運成本及收取諮詢服務的銷售代表數目後，經公平磋商後釐定。

就清潔服務收取的服務費應在計及公開市場類似服務的現行市價經公平磋商後釐定。

董事估計餘下碧桂園集團於截至2020年12月31日止三個年度各年就本集團根據諮詢及其他服務總協議提供的服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣406.4百萬元、人民幣623.6百萬元及人民幣956.9百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 業績記錄期內的歷史交易金額；
- 就諮詢服務而言，(1)我們參照餘下碧桂園集團現有的土地儲備、歷史合約銷售總建築面積及歷史合約銷售總建築面積增長率對餘下碧桂園集團的合約銷售總建築面積的預估。於2017年，餘下碧桂園集團的合約銷售總建築面積為60.66百萬平方米；(2)我們對向餘下碧桂園集團提供諮詢服務收入相比較餘下碧桂園集團預計合約銷售金額的比例的預估(參照其於業績記錄期的歷史百分比率)；
- 就清潔服務而言，我們對就我們提供清潔服務的餘下碧桂園集團新開發物業的總建築面積的預估，及我們按每平方米基準對清潔服務費率(參照其於業績記錄期的歷史費率)的預估；及
- 若調整業務計劃，餘下碧桂園集團應付的年度估計總額之適當緩衝區間。

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。故此，諮詢及其他服務總協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於諮詢及其他服務總協議的一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，諮詢及其他服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節中「(B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持

關 連 交 易

續關連交易」分節下所述的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，可豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

本節中「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，針對本節「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」及本節「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所[已授出]相關豁免，但條件是各個財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

(E) 董事意見

董事認為，「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」及「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的所有持續關連交易已且將會：(i) 在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii) 按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii) 按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事亦認為，本節「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」及「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下的持續關連交易的年度上限乃屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i) 「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」及「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的持續關連交易已經並將在我們的日常及一般業務過程中，依據一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。