

關連交易

我們[已]與關連人士訂立多項協議，詳情載列如下。本節所披露交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 香港商標許可契據

本公司與佳兆業控股於2018年●月●日訂立了一份商標許可契據(「**香港商標許可契據**」)，據此，佳兆業控股同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司權利以(i)使用或(ii)(按一般及日常業務及其他業務過程中(「**授權範圍**」)的需要)就於香港註冊的若干商標(「**佳兆業香港商標**」)按免特許權使用費基準向第三方分授許可，年期由香港商標許可契據日期起永久有效。有關佳兆業香港商標的詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一節。

佳兆業控股已向本集團承諾，由其本身及其附屬公司於所有地區註冊的有關授權範圍的適用類別的所有商標一經註冊，即可在我們的要求下免特許權使用費授予本集團使用。佳兆業控股將促使註冊商標的相關合法擁有人與本集團按與香港商標許可契據一致的條款訂立授權協議。

董事相信，訂立為期超過三年的香港商標許可契據能確保經營的穩定性，有利股東整體利益。聯席保薦人認為，該類契據採用的該等年期屬一般商業慣例。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此，[編纂]後香港商標許可契據下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於佳兆業香港商標的使用權乃免特許權使用費授予本集團，故[編纂]後香港商標許可契據項下交易將屬於第14A.76條所規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

2. 中國商標許可協議

本公司與佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業集團(深圳)有限公司(前稱佳兆業地產(深圳)有限公司)於2018年●月●日訂立了一份商標許可契據(「**中國商標許可協議**」)，據此，佳兆業集團(深圳)有限公司同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司權利以(i)使用或(ii)(按授權範圍內的需要)就於中國註冊的若干商標(「**佳兆業中國商標**」)按免特許權使用費基準向第三方分授許可，年期由中國商標許可協議日期起永久有效。有關佳兆業中國商標的詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一節。

佳兆業集團(深圳)有限公司已向本集團承諾，由其本身、其控股股東及其附屬公司於所有地區註冊的有關授權範圍的適用類別的所有商標一經註冊，即可在我們的要求下免特許權使用費授予本集團使用。佳兆業地產(深圳)有限公司將促使註冊商標的相關合法擁有人與本集團按與中國商標許可協議一致的條款訂立授權協議。

董事相信，訂立為期超過三年的中國商標許可協議能確保經營的穩定性，有利股東整體利益。聯席保薦人認為，該類協議採用的該等年期屬一般商業慣例。

佳兆業集團(深圳)有限公司為佳兆業控股的附屬公司，其為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此，[**編纂**]後中國商標許可協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於佳兆業中國商標的使用權乃免特許權使用費授予本集團，故[**編纂**]後中國商標許可協議項下交易將屬於第14A.76條所規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

銷售協助服務框架協議

我們與佳兆業控股於2018年●月●日訂立了一份銷售協助服務框架協議（「**銷售協助服務框架協議**」），據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間提供銷售協助服務，包括但不限於向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人轉介潛在買家，以促銷我們所管理的住宅社區內的未售物業（「**銷售協助服務**」）。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下佳兆業集團就銷售協助服務應付的佣金總額分別約為人民幣90,000元、人民幣770,000元及人民幣2,480,000元。餘下佳兆業集團就銷售協助服務支付的佣金總額大幅上升，是主要由於我們於2016年及2017年轉介予餘下佳兆業集團的住宅物業銷售上升所致。

就銷售協助服務收取的佣金將以售予我們轉介的買家的物業售價乘以若干佣金率計算得出。佣金率參考餘下佳兆業集團就類似服務向其他獨立銷售代理支付的佣金率，經公平磋商後釐定。

董事預計，截至2020年12月31日止三個年度各年，根據銷售協助服務框架協議，餘下佳兆業集團就銷售協助服務應付的年度最高費用將分別不會超過人民幣4,000,000元、人民幣5,000,000元及人民幣6,000,000元。

於釐定銷售協助服務上述年度上限時，董事已考慮下列於釐定上述年度上限時在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及截至2018年4月30日止四個月的未經審核交易金額；
- 預期於截至2020年12月31日止三個年度本集團所管理的住宅社區內需要銷售協助並由餘下佳兆業集團所擁有的未售物業預期數目以及預期為該等未售物業轉介潛在買家的成功率；及
- 中國房地產行業未來三年的前景。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此**[編纂]**後銷售協助服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

關連交易

由於上市規則下有關銷售協助服務框架協議所涉年度上限的各項適用百分比率預期將超過0.1%但低於5%，因此，銷售協助服務框架協議下的交易將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章下的申報、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. 物業管理服務框架協議

本集團與佳兆業控股於2018年●月●日訂立了一份物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間，向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)提供的交付前服務，包括(a)建築地盤管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)餘下佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務(「物業管理服務」)。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團所提供物業管理服務應付的費用總額分別約為人民幣257,375,000元、人民幣271,912,000元及人民幣324,121,000元。

就物業管理服務收取的費用將參考(i)銷售中心所售物業的面積、地點及定位；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)及市場上就類似服務及類似項目種類的費用，經公平協商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，或低於獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團將根據物業管理服務框架協議提供的物業管理服務應付的年度最高費用分別將不得超過人民幣385,000,000元、人民幣440,000,000元及人民幣485,000,000元。

關連交易

在釐定物業管理服務上述年度上限時，董事已考慮下列在釐定上述年度的相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢以及截至2018年4月30日止四個月未經審核交易金額；
- 根據現有合約就本集團所提供物業管理服務確認的估計收益；
- 就物業銷售場地的物業管理服務而言，我們就餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的合約銷售建築面積的估計，當中經參考餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的現有土地儲備、過往銷售建築面積及過往合約銷售建築面積增長率；及
- 截至2020年12月31日止三個年度內餘下佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有或使用的物業預期總面積（根據我們於往績記錄期內所管理的物業的總面積估算）。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此[編纂]後物業管理服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關物業管理服務框架協議所涉年度上限的各項適用百分比率預期將超過每年5%，因此，物業管理服務框架協議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章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 設備安裝服務框架協議

本集團與佳兆業控股於2018年●月●日訂立了一份設備安裝服務框架協議（「設備安裝服務框架協議」），據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間，向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人提供設備安裝服務（「設備安裝服務」）。設備安裝服務主要包括(i)門禁系統；(ii)對講機系統；(iii)監察系統；(iv)停車場管理系統；及(v)向業主交付該等物業前的住宅物業的其他智能工程。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團所提供設備安裝服務應付的費用總額分別約為人民幣4,793,000元、人民幣19,743,000元及人民幣28,345,000元。餘下佳兆業集團就本集團提供的設備安裝服務支付的費用總額大幅上升，是主要由於餘下佳兆業集團及／或其聯繫人於往績記錄期所開發的物業銷量上升所致。

關連交易

就設備安裝服務收取的費用將參考(i)項目地點；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)及市場上就類似服務及類似項目種類的費用，經公平協商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，或低於獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團將根據設備安裝服務框架協議提供的設備安裝服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣45,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣80,000,000元。

在釐定設備安裝服務上述年度上限時，董事已考慮下列在釐定上述年度的相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額；
- 根據現有合約就本集團設備安裝服務確認的估計收益；及
- 我們就餘下佳兆業集團及／或其聯繫人截至2020年12月31日止三個年度的合約銷售建築面積的估計，當中經參考餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的現有土地儲備及佳兆業控股物業開發計劃的公開資料。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士，因此[編纂]後設備安裝服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關設備安裝服務框架協議所涉年度上限的各項適用百分比率預期將超過每年5%，因此，設備安裝服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 物業租賃框架協議

於2018年●月●日，我們與佳兆業控股訂立了一份物業租賃框架協議(「**物業租賃框架協議**」)，據此，我們將向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人(i)租賃若干物業作辦公室用途；及(ii)租賃停車場作分租用途。物業租賃框架協議年期為自上市日期起至2020年12月31日止，除非任何一方根據物業租賃框架協議提早終止。雙方的有關附屬公司或聯營公司均將分別訂立租賃協議，協議根據物業租賃框架協議的原則載列具體條款及條件。

關連交易

根據物業租賃框架協議，我們將從餘下佳兆業集團租賃廣東省深圳及東莞若干物業以作辦公室之用。就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團向餘下佳兆業集團就所租賃作辦公室用途的物業支付的租金總額分別約為人民幣263,000元、人民幣1,208,000元、人民幣2,069,000元。

本集團根據物業租賃框架協議就從餘下佳兆業集團租賃物業以作辦公室用途所支付的租金，將參考位於類似地區的類似物業的現行市場租金，按公平基準釐定，且不應遜於獨立第三方提供的待遇。

此外，我們於2015年、2016年及2017年12月31日，分別向餘下佳兆業集團租賃44,216個，42,037個及38,296個停車場。本集團從餘下佳兆業集團租賃的停車場，按高於本集團向餘下佳兆業集團支付的租金的溢價，分租予我們所管理的住宅社區的住戶。

就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團向餘下佳兆業集團就所租賃停車場支付的租金總額分別約為人民幣18,806,000元、人民幣23,885,000元、人民幣26,430,000元。

由於(i)餘下佳兆業集團擁有的停車場數目預期隨著其開發的物業數目增加而上升；及(ii)本集團於往績記錄期內一直就其租賃停車場向餘下佳兆業集團提供服務，皆因我們在此方面擁有充足資源及專長，故此我們將繼續從餘下佳兆業集團租賃停車場。另一方面，訂立物業租賃框架協議將(i)減低餘下佳兆業集團的行政負擔及成本；及(ii)保證長期租戶及提供穩定收入予餘下佳兆業集團。因此，本集團及佳兆業集團將於[編纂]後按照物業租賃框架協議繼續有關停車場的租賃安排。

本集團根據物業租賃框架協議就從餘下佳兆業集團租賃停車場所支付的租金，將參考(其中包括)(i)中國的類似地區內停車場的現行市場租金；(ii)本集團從餘下佳兆業集團租賃停車場的使用率；(iii)停車場的地點；及(iv)我們所管理的相同社區內的停車場數目。董事認為，經考慮由獨立專業測量師行編製的公平租金報告後，本集團於往績記錄期內就停車場向餘下佳兆業集團支付的租金乃公平合理，並與相關租賃協議的各租賃年度中國的類似地點的停車場的市場租金一致。

我們於物業租賃框架協議年期內，有權租賃餘下佳兆業集團所擁有可用物業的額外建築面積作為辦公室及停車場。

關連交易

董事估計我們就截至2020年12月31日止三個年度根據物業租賃框架協議應支付的最高年度費用如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣
作辦公室用途的租賃物業.....	3,000,000元	3,500,000元	4,000,000元
	人民幣	人民幣	人民幣
停車場.....	40,000,000元	50,000,000元	60,000,000元
	人民幣	人民幣	人民幣
總計.....	43,000,000元	53,500,000元	64,000,000元

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素，我們認為在相關情況下屬合理及有所依據：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢及截至2018年4月30日止四個月的未經審核交易金額；
- 現有租賃協議項下的條款及條件(尤其是租金)；及
- 根據本集團的未來業務發展計劃作出的本集團需求增長估計，本集團將租賃物業的預計租金增長、地點及預期租賃面積的增加。

佳兆業控股為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，[編纂]後物業租賃框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關物業租賃框架協議所涉年度上限的一項適用比率預期超過5%，因此物業租賃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14A章的申報、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、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所描述的交易在上市規則下構成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。

關連交易

本節中「(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」分節下所描述的交易在上市規則下構成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。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及本節「(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14A章的公告規定；及(ii)上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免，但條件是每個財政年度的持續關連交易總額不得超過各自的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(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」分節中所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更優條款進行；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(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(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，並且符合股東的整體利益。

關連交易

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節及「(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本公司的日常業務過程中，依據一般商業條款或更優條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司和股東的整體利益；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，且符合本公司及股東的整體利益。