

## 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11月20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)因一般及日常業務過程中及其他業務(「授權範圍」)產生的必要需要，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.有關我們業務的進一步資料—2.本集團知識產權」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就授權範圍適用類別註冊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相同的條款訂立許可協議。

董事相信，訂立為期超過三年的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，並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11月20日訂立了一份商標許可協議(「**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)因授權範圍產生的必要需要，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.有關我們業務的進一步資料—2.本集團知識產權」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就授權範圍適用類別註冊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。佳兆業集團(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相同的條款訂立許可協議。

董事相信，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，而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，並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

#### 助銷服務框架協議

我們與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份助銷服務框架協議（「**助銷服務框架協議**」），據此，本集團同意自[編纂]起至2020年12月31日止期間提供助銷服務，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，以銷售我們所管理的住宅社區內的未售物業（「**助銷服務**」）。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，餘下佳兆業集團就助銷服務應付的佣金費總額分別約為人民幣90,000元、人民幣770,000元、人民幣2,480,000元及人民幣557,000元。餘下佳兆業集團就助銷服務應付的佣金費總額大幅上升，主要是由於我們於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。

就助銷服務收取的佣金費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。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，根據助銷服務框架協議，餘下佳兆業集團就助銷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。

於釐定助銷服務上述年度上限時，董事已考慮下列在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：

- 於往績記錄期的過往交易金額及截至2018年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- 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助銷服務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。

## 關連交易

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]後助銷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助銷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，助銷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11月20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[編纂]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)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、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，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、人民幣324,121,000元及人民幣190,657,000元。

就物業管理服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(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)，經公平磋商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，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405,000,000元、人民幣440,000,000元及人民幣485,000,000元。

## 關連交易

於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：

- 於往績記錄期的過往交易金額及增長趨勢以及截至2018年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- 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，我們對餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的合同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同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總額的各項適用百分比率預期每年將超過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11月20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[編纂]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安裝(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、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，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、人民幣28,345,000元及人民幣18,379,000元。

## 關連交易

餘下佳兆業集團就本集團提供的設備安裝服務應付的費用總額大幅上升，主要是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售上升所致。

就設備安裝服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(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)，經公平磋商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，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52,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣80,000,000元。

於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：

- 於往績記錄期的過往交易金額及截至2018年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- 根據現有合約就本集團所提供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日止三個年度的合同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總額的各項適用百分比率預期每年將超過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，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。

## 關連交易

### 3. 物業租賃框架協議

我們與佳兆業控股於2018年11月20日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[**編纂**]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將分別訂立租賃協議，當中根據物業租賃框架協議規定的原則載列具體條款及條件。

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的若干物業以作辦公室之用。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，本集團向餘下佳兆業集團就我們所租賃作辦公室用途的物業應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元及人民幣2,009,000元。截至2018年6月30日止六個月的租賃費用快速增長，此乃由於2018年租賃物業及各物業每月租金費用增加。

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租金。

此外，我們於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日分別向餘下佳兆業集團租賃約44,000個、42,000個、38,000個及60,000個停車場。本集團從餘下佳兆業集團租賃的該等停車場，由我們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，並於截至2018年6月30日止六個月向餘下佳兆業集團租賃更多停車場。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，本集團向餘下佳兆業集團就所租賃停車場應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元及人民幣22,000,000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)

## 關連交易

爭取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)中國類似地點的停車場的現行市場租金；(ii)本集團從餘下佳兆業集團租賃的停車場的使用率；(iii)停車場的地點；及(iv)我們所管理的相同住宅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。

董事估計我們截至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年度最高費用如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
作辦公室用途的租賃物業.....	人民幣 3,650,000元	人民幣 4,200,000元	人民幣 4,600,000元
停車場.....	人民幣 40,000,000元	人民幣 50,000,000元	人民幣 60,000,000元
總計.....	人民幣 43,650,000元	人民幣 54,200,000元	人民幣 64,600,000元

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在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：

- 於往績記錄期的過往交易金額及增長趨勢以及截至2018年9月30日止九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
- 參照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。



## 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其中一項適用比率預期超過5%，因此，物業租賃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。

### (D) 申請豁免

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」分節所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。

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」分節所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，而聯交所已分別授出相關豁免，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(見上文)中載列的相關金額。

### (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」分節所述的所有持續關連交易已經且將會：(i)在我們的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)按照公平合理的相應條款，且符合本公司及股東整體利益的方式進行。

## 關連交易

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。

### (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」分節所述的持續關連交易已經並將會在我們的一般及日常業務過程中，按照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。