
關 連 交 易

本集團已與完成[編纂]後將成為本公司關連人士的各方訂立大量協議，而本節所批露交易將於我們股份於聯交所[編纂]後根據上市規則組成本公司持續關連交易。

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

商標授權協議

本公司與旭輝(中國)於2018年11月22日訂立了一份商標授權協議(「商標授權協議」)，據此，旭輝(中國)同意不可撤回及無條件授予我們不可轉讓許可，從而可於中國自商標授權協議日期起免特許權使用費永久於中國使用由旭輝(中國)註冊的若干商標。有關商標授權的詳情，見本文件「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的資料—2.本集團的知識產權」。

商標授權協議並非由旭輝(中國)單方面終止。我們全權酌情決定是否要求旭輝(中國)於到期後續新並維持授權商標之登記。本集團於決定是否終止商標授權協議時，將尋求我們的獨立董事會成員，即三名獨立非執行董事的批准。任何根據商標授權協議對交易有實際利益的董事或可能對是否終止商標授權協議的決定產生影響的董事，應放棄參加及投票，並且不得計入就考慮該決定而召開的任何會議的法定人數。

我們相信，訂立為期超過三年的商標授權協議能確保我們經營的穩定性，符合我們及股東之整體利益。獨家保薦人認為，該類合約採用該期限屬一般商業慣例。

旭輝(中國)(作為許可商標的註冊所有人)，為旭輝控股的間接全資附屬公司。旭輝控股為我們控股股東之一，故旭輝(中國)為上市規則下本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商標授權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。

由於許可商標的使用權均按免特許權授予我們，商標授權協議項下的交易將在上市規則第14A.76條規定的最低限度內及該交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

(B) 須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 旭輝物業管理服務總協議

於2016年12月30日及2018年11月22日，永升物業與旭輝(中國)訂立物業管理服務總協議及一份補充協議(統稱為「旭輝物業管理服務總協議」)，據此，永升物業及其附屬公司同意向旭輝集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)未出售物業、停車場及旭輝集團持有之物業的物業管理服務；(ii)現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)於建築完工後及將相同物業交予業主前向旭輝集團開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務(「旭輝物業管理服務」)。旭輝物業管理服務總協議期限為自2017年1月1日起至2019年12月31日止。

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，旭輝物業管理服務項下之交易額分別約為人民幣118.9百萬元、人民幣128.0百萬元、人民幣121.8百萬元及人民幣60.6百萬元。

旭輝物業管理服務收取之費用乃參考過市場費率(經考慮物業項目之位置及條件及物業管理服務之範圍)及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取之價格經公平協商後釐定。

預計旭輝集團於截至2018年12月31日止兩個月及截至2019年12月31日止年度支付之有關旭輝物業管理服務的最高服務費金額將分別不超過人民幣42.0百萬元及人民幣200.0百萬元。

於釐定上述年度上限時需考慮下列因素：

- 於往績記錄期的歷史交易金額；
- 於往績記錄期各年度的下半年交易額遠高於上半年的交易額；
- 根據現有簽訂合同將確認的預計收益；
- 根據我們於往績記錄期在管由旭輝集團開發的總物業建築面積，預計將由本集團管理之旭輝集團物業之銷售量、銷售辦事處數量、大小及物業數量，截至2018年6月30日由旭輝集團持有之正在開發的物業及根據公開可用資料預估預售及交付的時間；及

關 連 交 易

- 永升物業建議之物業管理服務及標準。

旭輝(中國)為我們控股股東之一(旭輝控股)之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，旭輝(中國)為本公司之關連人士。因此，旭輝物業管理服務總協議下之交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則下有關旭輝物業管理服務總協議的年度上限的各項適用百分比率預期將超過全年基準5%，旭輝物業管理服務總協議項下之交易構成本公司持續關連交易，該等交易須符合上市規則第14A章所提之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 林氏兄弟物業管理服務總協議

於2018年11月22日，我們的最終控股股東與本公司訂立物業管理服務總協議(「林氏兄弟物業管理服務總協議」)，據此，本集團同意提供物業管理服務，包括但不限於(i)未出售物業、停車場及我們的最終控股股東及彼等之聯繫人(旭輝集團除外)持有之物業的物業管理服務；(ii)現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)建築完工後及將相同物業(「林氏兄弟物業管理服務」)交予業主前，向我們的最終控股股東之聯繫人(旭輝集團除外)開發之物業項目及我們的最終控股股東所擁有的物業提供的清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務，期限為自[編纂]起至2020年12月31日止。

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，林氏兄弟物業管理服務之交易額分別約為人民幣8.9百萬元、人民幣25.6百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣19.9百萬元。

就林氏兄弟物業管理服務收取之費用乃參考市場費率(經考慮物業項目之位置及條件及物業管理服務之範圍)及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取之價格經公平協商後釐定。

預計由我們的最終控股股東之聯繫人控制之公司(旭輝集團除外)於截至2018年12月31日止兩個月及截至2020年12月31日止兩個年度支付之有關林氏兄弟物業管理服務的最高服務費金額將分別不超過人民幣20.0百萬元、人民幣80.0百萬元及人民幣90.0百萬元。

關 連 交 易

於釐定上述年度上限時需考慮下列因素：

- 於往績記錄期的歷史交易金額；
- 於往績記錄期各年度的下半年交易額遠高於上半年的交易額；
- 確認有關已簽物業管理服務合同的估計收益；
- 根據我們於往績記錄期在管由我們的最終控股股東的聯繫人(旭輝集團除外)交付之總物業建築面積，預計將由本集團管理之物業項目的銷售量、銷售辦事處數量、大小及物業項目數量，截至2018年6月30日由我們的最終控股股東的聯繫人(旭輝集團除外)持有之正在開發的物業及根據公開可用資料預估預售及交付的時間；及
- 永升物業建議之物業管理服務及標準。

根據上市規則第14A章，林氏兄弟物業管理服務總協議項下的交易將構成本公司於[編纂]後的持續關連交易。

由於上市規則下有關林氏兄弟物業管理服務總協議所涉及總年度上限各項適用比率預期將超過全年基準5%，林氏兄弟物業管理服務總協議項下之交易構成本公司持續關連交易，該等交易須符合上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節中「一(B)須遵守有關申報、年度審核、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持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審核、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「一(B)須遵守有關申報、年度審核、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本公司豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，且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相應的協議(詳見上文)中所載列的相關金額。

關 連 交 易

(D) 董事意見

我們的董事認為，「一(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下所述之持續關連交易已且將會：(i)於我們的一般及正常業務過程中進行，(ii)按正常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。

我們的董事亦認為，本節「一(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下之持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)「一(B)須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下所述之持續關連交易已且將會於一般及正常業務過程中按公平合理且符合本公司及股東整體利益的一般商業條款或更優條款訂立，及(ii)該等持續關連交易之建議年度上限(如適用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。