

關連交易

我們與關連人士訂立一系列協議，詳情載於下文。本節披露的交易於上市後將構成上市規則第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

於二零一八年八月十三日，奧園商業物業管理（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與奧園集團有限公司訂立商標許可協議（「商標許可協議」）。據此，奧園集團有限公司授予本集團使用奧園集團有限公司所擁有本文件「附錄五－法定及一般資料－5. 有關我們業務的進一步資料－B. 我們的知識產權－(a) 商標－(i) 授權商標」一段所載商標的權利。

根據商標許可協議，許可按名義代價人民幣1.0元授予本集團，有效期為自商標許可協議日期起至二零二零年十二月三十一日，除非協議經(i)本集團發出三個月事先書面通知；或(ii)雙方同意予以終止，否則自動續期三年。

董事認為訂立期限為三年以上的商標許可協議能夠確保營運的穩定，有利於股東的整體利益。聯席保薦人認為該類型協議期限為三年以上屬正常商業慣例。

奧園集團有限公司（中國奧園的間接全資附屬公司）為我們的控股股東之一，因此，亦為上市規則項下本公司的關連人士。鑒於商標許可協議項下本集團支付之名義代價，商標許可協議項下之交易將構成符合最低豁免規定之持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱及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. 總租賃協議

於二零一九年二月二十二日，本公司（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與中國奧園（為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人）訂立總物業租賃協議（「總租賃協議」）。據此，本集團將向母公司集團租賃若干辦公物業，期限自[編纂]起至二零二零年十二月三十一日，而任一方均可隨時向另一方提前發出不少於三個月的書面通知終止協議。有關具體租金及其他相關事宜則由雙方的相關附屬公司參照現行市價公平公正協定，並根據總租賃協議所載原則載於各自租賃協議內。

關連交易

自二零一七年四月起，本集團佔用母公司集團擁有的若干物業作營運用途，租金由原先的免費調整為自二零一七年七月起的合共約人民幣128,016元月租（不包含水電及服務費）。於最後實際可行日期，本集團向母公司集團租賃物業的總建築面積約為7,147.5平方米。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團應付母公司集團的總租金分別約為零、零、人民幣768,096元及人民幣1,529,000元。

根據總租賃協議，我們支付的租金將按公平基準釐定，並經參考於往績記錄期間的過往交易金額以及同地段類似物業的現行市場租金，惟租金最起碼須與獨立第三方提出的租金同等優惠。

據董事估計，我們根據總租賃協議應付截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的年租分別至多不得超過人民幣12百萬元及人民幣17百萬元。上述年度上限結論的得出乃經董事慮及(i)本集團將總部搬遷至母公司集團於中國廣州番禺中央商務區開發的甲級商業樓宇的計劃將導致估計租金費率增加；(ii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的業務及拓展計劃；(iii)基於本集團業務發展計劃的估計需求，母公司集團將向我們出租物業的總建築面積預期增加；及(iv)預期母公司集團平均每年將漲租約11%（計及預期通脹水平）。

中國奧園為我們的控股股東之一，因此，亦為本公司上市規則項下的關連人士。故此，總租賃協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司上市規則第14A章項下的關連交易。鑒於總租賃協議的年度上限於上市規則項下的各適用百分比比率（利潤率除外）按年度基準計預計高於0.1%但低於5%，因此總租賃協議項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. 總物業管理協議

於二零一九年二月二十二日，本公司（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與中國奧園（為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人）訂立總物業管理服務協議（「總物業管理協議」）。據此，本集團同意為母公司集團發展的物業提供預售銷售輔助服務及交付前階段的物業管理服務，期限自[編纂]起至二零二零年十二月三十一日，而任一方均可隨時向另一方提前發出不少於三個月的書面通知終止協議。有關服務費、所需服務範圍及其他相關事宜將由雙方的相關附屬公司參照現行市價公平公正協定，並根據總物業管理協議所載原則載於各自服務協議內。

關連交易

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月，母公司集團就(a)本集團向母公司集團提供的銷售輔助服務支付的服務費總額分別約為人民幣18.6百萬元、人民幣23.4百萬元、人民幣39.3百萬元及人民幣63.9百萬元；及(b)就本集團提供予母公司集團的交付前物業管理服務支付的服務費總額分別約為人民幣45.2百萬元、人民幣60.2百萬元、人民幣61.6百萬元及人民幣51.2百萬元。同期母公司集團就本集團提供的物業管理服務支付的服務費總額分別約為人民幣63.8百萬元、人民幣83.9百萬元、人民幣101.0百萬元及人民幣115.1百萬元。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團分別自母公司集團獲授24個、26個、62個及87個輔助服務項目。同期，母公司集團向本集團授出的交付前物業管理項目的交付前在管建築面積分別約為1.3百萬平方米、1.7百萬平方米、1.2百萬平方米及1.7百萬平方米。

所收取的服務費將按公平基準釐定，並經計及項目地點、預期營運成本及參考同類服務及項目的市價，惟服務費不得優惠於向類似合約的獨立第三方收取的費用。母公司集團根據總物業管理協議應向本集團支付的服務費須於為期不超過90天的信貸期內結清。就銷售輔助及交付前物業管理服務而言，獨立第三方客戶一般須於30天至90天內結算服務費。其不遜於根據總物業管理協議向母公司集團授出者。詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－付款及信貸期」一段。

據董事估計，母公司集團根據總物業管理協議就本集團提供的服務而應付截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的年度服務費分別至多不得超過人民幣245百萬元及人民幣380百萬元。上述年度上限結論的得出乃經董事考慮以下被認為屬合理公正的因素：

- (a) 於往績記錄期間的過往交易金額；
- (b) 本集團預期參與服務供應商甄選／競標流程；
- (c) 根據母公司集團向本集團提供於二零一八年至二零二零年的發展計劃及母公司集團於往績記錄期間授予本集團銷售輔助服務項目的平均比率約為86%，母公司集團授予本集團的銷售輔助服務項目預期將自截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的24個、26個及62個增至截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的113個、145個及188個；

關連交易

- (d) 根據母公司集團向本集團提供於二零一八年至二零二零年的發展計劃及母公司集團於往績記錄期間授予本集團交付前物業管理項目的平均比率約為96%，母公司集團授予本集團的交付前物業管理項目的交付前建築面積預期將分別自截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的約1.3百萬平方米、1.7百萬平方米及1.2百萬平方米增至截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的約2.5百萬平方米、3.0百萬平方米及6.2百萬平方米；及
- (e) 計及預期通貨膨脹，預計本集團將收取的服務費每年將上漲10%。

中國奧園為我們的控股股東之一，因此，亦為本公司上市規則項下的關連人士。故此，總物業管理協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司上市規則第14A章項下的持續關連交易。鑒於總物業管理協議的年度上限於上市規則項下的一項或多項適用百分比比率（利潤率除外）按年度基準計預計高於5%，因此總物業管理協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

2. 商業運營總協議

於二零一九年二月二十二日，本公司（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與中國奧園（為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人）訂立商業運營服務總協議（「商業運營總協議」）。據此，本集團同意為母公司集團發展或擁有的物業提供商業運營服務，期限自[編纂]起至二零二零年十二月三十一日，而任一方均可隨時向另一方提前發出不少於三個月的書面通知終止協議。有關服務費、所需服務範圍及其他相關事宜將由雙方的相關附屬公司參照現行市價公平公正協定，並根據商業運營總協議所載原則載於各自服務協議內。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年九月三十日止九個月，母公司集團就本集團提供的商業運營服務而應付的服務費總額分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣62.4百萬元，在管建築面積合共約80,000平方米、101,000平方米、185,000平方米及377,000平方米。

關連交易

所收取的服務費將按公平基準釐定，並經計及項目地點、預期營運成本及參考同類服務及項目的市價，惟服務費不得優惠於向類似合約的獨立第三方收取的費用。母公司集團根據商業運營總協議應向本集團支付的服務費須於為期不超過90天的信貸期內結清。就按收益分成基準就向獨立第三方客戶提供的商業運營服務收取的服務費而言，(i) 服務費一般按月度或季度基準由租戶直接向我們支付；(ii) 租賃佣金費一般每半年向我們支付，方式為直接從由我們收取的租戶應付租金扣除我們的佣金；及(iii) 停車場佣金費一般每半年向我們支付，方式為直接從停車場收入扣除我們的佣金，其不遜於根據總商業運營協議向母公司集團授出者。詳情請參閱本文件「業務－商業運營服務－商業運營服務費」一段。

據董事估計，母公司集團根據商業運營總協議就本集團提供的服務而應付截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的年度服務費分別至多不得超過人民幣75百萬元及人民幣75百萬元。上述年度上限結論的得出乃經董事慮及以下被認為屬合理正確的因素：

- (a) 於往績記錄期間的過往交易金額；
- (b) 本集團預期參與服務供應商甄選流程；
- (c) 母公司集團授出的現有商業經營項目的預期業務開始日期及產生的收益；
- (d) 根據母公司集團向本集團提供於二零一八年至二零二零年的發展計劃，母公司集團授出的商業經營項目建築面積預期每年累計增加30,000平方米；及
- (e) 預期有關收租服務及預計租金通貨膨脹的服務費將每年上漲5%。

中國奧園為我們的控股股東之一，因此，亦為本公司上市規則項下的關連人士。故此，商業運營總協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司上市規則第14A章項下的持續關連交易。鑒於商業運營總協議的年度上限於上市規則項下的一項或多項適用百分比比率（利潤率除外）按年度基準計預計高於5%，因此商業運營總協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

關連交易

(D) 申請豁免

於本節「(B)須遵守申報、年度審閱及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」次節詳述的交易構成我們上市規則項下的持續關連交易，而該等持續關連交易獲豁免遵守獨立股東批准的規定但須遵守上市規則申報、年度審閱及公告的規定。

於本節「(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」次節詳述的交易構成我們上市規則項下的持續關連交易，而該等持續關連交易須遵守上市規則申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條的規定申請，而聯交所亦已向我們授出，豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章有關本節「(B)須遵守申報、年度審閱及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」所披露持續關連交易的公告規定；及(ii)上市規則第14A章有關本節「(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」所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定的權利，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不超過相關年度上限（見上文所載者）所載相關數額這一條件達成與否而定。

(E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為(i)所有上述持續關連交易乃於日常及一般業務過程中以正常或較優商業條款訂立，屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)「(B)須遵守申報、年度審閱及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「(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」次節所述非獲豁免持續關連交易的建議年度上限（倘適用）屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益。

(F) 聯席保薦人意見

根據我們提供的文件及資料，以及聯席保薦人參與的盡職調查及與我們進行討論的結果，聯席保薦人認為(i)「(B)須遵守申報、年度審閱及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「(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」次節所述非獲豁免持續關連交易乃且將於日常及一般業務過程中以正常或較優商業條款訂立，屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等非獲豁免持續關連交易的建議年度上限（倘適用）屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益。