

持續關連交易

本集團已與完成[編纂]後將成為我們的關連人士的各方訂立大量協議，本節所披露交易將於我們的股份於聯交所[編纂]後根據上市規則構成持續關連交易。

持續關連交易概要

交易	關連人士	適用上市規則	尋求豁免	過往金額 (人民幣千元)			建議年度上限 (人民幣千元)		
				截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
				2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
<i>全面豁免持續關連交易</i>									
商標使用許可協議	河南鑫苑、 北京愛接力	14A.52、 14A.76	固定期限不得超過 三年之規定	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
軟件使用許可協議	北京巨洲雲	14A.76	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
物業租賃框架協議	鑫苑(中國)	14A.76	不適用	190	190	190	248	310	387
<i>非豁免持續關連交易</i>									
物業管理服務框架協議	鑫苑地產控股	14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.71	公告及獨立股東 批准規定	3,185	4,277	12,362	17,265	22,962	30,081
交付前及諮詢服務 框架協議	鑫苑地產控股	14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.71	公告及獨立股東 批准規定	36,777	41,076	45,532	82,573	111,194	156,080
增值服務框架協議	鑫苑地產控股	14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.71	公告及獨立股東 批准規定	4,172	3,859	12,446	21,978	29,385	41,140

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. 商標使用許可協議

於2019年9月16日，本公司已與河南鑫苑及北京愛接力(統稱「許可人」)訂立一份商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)，據此，許可人同意不可撤回及無條件授權我們不可轉讓許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國以許可人名義註冊的若干商標。商標使用許可協議不可由許可人單方面終止。有關許可商標的詳情，請參閱本文件附錄五「2.有關我們業務的其他資料—2.2.本集團的知識產權—(a)商標」分節。

多年來，就本集團所提供的服務及免特許權使用費基準下的相關營銷及推廣活動而言，我們一直於本集團業務中使用上述許可商標。董事相信，訂立為期超過三年的商標使用許可協議能確保我們經營的穩定性，且符合本公司及股東的整體利益。獨家保薦人認為，該類協議採用該期限屬一般業務慣例。

河南鑫苑及北京愛接力(作為許可商標的註冊所有人)分別為鑫苑地產控股(我們的控股股東)的間接全資附屬公司及張勇先生(我們的非執行董事)的聯繫人，因此，根據上市規則，彼等皆為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，商標使用許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權使用費基準授予我們，故商標使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易將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。

持續關連交易

2. 軟件使用許可協議

於2019年9月16日，本公司已與北京巨洲雲訂立一份軟件使用許可協議（「**軟件使用許可協議**」），據此，北京巨洲雲同意不可撤回及無條件授權我們自[**編纂**]起直至2021年12月31日，按免特許權使用費基準使用於中國以北京巨洲雲名義註冊的若干軟件（「**該軟件**」）。軟件詳情載列如下：

編號	軟件著作權	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	巨洲雲協同辦公系統V1.0	北京巨洲雲	2017SR605437	中國	2017年5月25日
2.	鑫一家智慧社區平臺V1.0	北京巨洲雲	2018SR1067050	中國	2018年11月15日

我們一直按免特許權使用費基準使用該軟件提升我們營運業務的效益及效率，並有意於[**編纂**]後繼續使用。軟件使用許可協議不可由北京巨洲雲單方面終止，且本公司有權（惟須遵守中國法律及上市規則）於該協議到期後以相同條件將軟件使用許可協議持續續新三年。

北京巨洲雲（作為該軟件的註冊所有人）為鑫苑地產控股的間接非全資附屬公司，因此，根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，軟件使用許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於該軟件的使用權按免特許權使用費基準授予我們，故軟件使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易將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。

持續關連交易

3. 物業租賃框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為租戶)已與鑫苑(中國)(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為房東)訂立一份物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，我們將自鑫苑(中國)或其附屬公司／聯繫人租賃物業以作辦公用途。物業租賃框架協議的期限為[編纂]起直至2021年12月31日。訂約雙方的相關附屬公司或聯營公司所訂立的個別租賃協議載列的特定條款及條件將須遵守物業租賃框架協議所規定的準則。

根據物業租賃框架協議，我們將於中國自鑫苑(中國)或其附屬公司／聯繫人租賃物業以作辦公用途。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，本集團與鑫苑(中國)及／或其附屬公司／聯繫人之間就我們租作辦公用途的物業產生的租賃開支總額分別約為人民幣190,000元、人民幣190,000元及人民幣190,000元。

就根據物業租賃框架協議自鑫苑(中國)或其附屬公司／聯繫人租作辦公用途的物業而言，本集團應付的租金將經參考位於相似地區的相似物業的現行市場租金按公平基準釐定，且應不遜於獨立第三方所提供的租金。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，根據物業租賃框架協議，我們分別應付的最高年度費用將不超過人民幣248,000元、人民幣310,000元及人民幣387,000元。於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下在有關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；
- 獨立物業估值師釐定的與本集團租賃的現有物業有關的公平租金估值；
- 現有租賃協議項下的條款及條件，尤其是租金；及
- 經參考本集團的未來業務發展計劃，租金率的預期增長及本集團的可能需求。

持續關連交易

鑫苑(中國)為鑫苑地產控股(我們的控股股東)的一間間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，物業租賃框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業租賃框架協議所涉及的年度上限的各適用百分比率預期將少於0.1%，故物業租賃框架協議項下的交易將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。

(B) 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

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)已與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立一份物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，我們同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由餘下鑫苑置業集團開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務(「鑫苑置業物業管理服務」)，期限為[編纂]起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團提供的鑫苑置業物業管理服務應付的費用總額分別約為人民幣3,185,000元、人民幣4,277,000元及人民幣12,362,000元。

鑫苑置業物業管理服務應收取的費用須根據中國政府頒佈的規例，並經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團根據物業管理服務框架協議所提供的鑫苑置業物業管理服務分別應付的最高年度費用將不超過人民幣17,265,000元、人民幣22,962,000元及人民幣30,081,000元。於釐定

持續關連交易

上述鑫苑置業物業管理服務的年度上限時，董事已考慮以下在有關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及截至2019年8月31日止八個月的未經審核交易金額；
- 於往績記錄期，就本集團經參考未售出物業總建築面積所提供的鑫苑置業物業管理服務將予確認的估計收益；
- 經計及(i)基於與餘下鑫苑置業集團訂立的現有物業管理服務合約，截至2021年12月31日止三個年度，餘下鑫苑置業集團預期將開發及交付的物業總建築面積的估計增長。於2019年3月31日，本集團已訂約管理23項餘下鑫苑置業集團正在開發中的物業，建築面積約為5.2百萬平方米。預期該等物業將自2019年至2021年交付予本集團進行管理；及(ii)往績記錄期之未售出物業單位比率(按將未售出物業單位總面積除以往績記錄期餘下鑫苑置業集團交付及我們在管的總建築面積計算)(於2016年、2017年及2018年12月31日，該比率分別約為1.1%、1.0%及2.0%)後將自我們購買物業管理服務的未售出物業單位之估計額外面積；及
- 於往績記錄期，本集團經參考我們就由餘下鑫苑置業集團開發的物業所收取的物業管理服務費的增長趨勢後將收取的物業管理服務費的預期增長。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，由餘下鑫苑置業集團開發及我們在管物業之平均每月每平方米物業管理費分別為人民幣1.74元、人民幣1.88元及人民幣1.98元。根據與餘下鑫苑置業集團訂立的現有物業服務合約，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度預期將交付的由餘下鑫苑置業集團所開發物業的平均每月每平方米物業管理費分別為人民幣2.04元、人民幣2.31元及人民幣2.33元。

持續關連交易

鑫苑地產控股為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議項下的擬定建議年度上限總額所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)預期每年將超過5%，且該等建議年度上限總額超過10百萬港元，故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14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 交付前及諮詢服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)已與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立一份交付前及諮詢服務框架協議(「交付前及諮詢服務框架協議」)，據此，我們同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於協銷服務、前期介入服務、未售出物業的轉介及管理服務及維修及智能工程服務(統稱「鑫苑置業交付前及諮詢服務」)，期限為[編纂]起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團所提供的鑫苑置業交付前及諮詢服務應付的服務費總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元 (概約)	2017年 人民幣千元 (概約)	2018年 人民幣千元 (概約)
(i) 協銷服務	24,727	22,637	29,830
(ii) 前期介入服務	9,978	11,139	10,796
(iii) 未售出物業的轉介及 管理服務	2,072	7,300	4,906
(iv) 維修及智能工程服務	零	零	零
總計：	36,777	41,076	45,532

持續關連交易

鑫苑置業交付前及諮詢服務將予收取的費用釐定如下：

- | | |
|---------------------|--|
| (i) 協銷服務 | 協銷服務費乃經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本及材料成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。 |
| (ii) 前期介入服務 | 前期介入服務費乃經計及所涉及的建築面積、預期服務成本及市場中類似服務的現行市場價格於公平磋商後釐定。 |
| (iii) 未售出物業的轉介及管理服務 | 將予收取的服務費須按售予我們所介紹售予買家的物業的售價乘以特定服務費率計算。服務費率須經參考估計運營成本(包括勞工成本及材料成本)及標的物業的類型於公平磋商後釐定。 |
| (iv) 維修及智能工程服務 | 該服務費乃經計及有關各項合約項下的服務範圍及經參考市場中相似服務及相似類別項目之費用的預期運營成本(包括勞工成本及材料成本)後經公平磋商釐定。 |

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團根據交付前及諮詢服務框架協議所提供的鑫苑置業交付前及諮詢服務分別應付的最高年度費用將不超過人民幣82,573,000元、人民幣111,194,000元及人民幣156,080,000元。餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就鑫苑置業交付前及諮詢服務應付的最高年度費用的顯著增長乃主要由於(i)鑫苑置業交付前及諮詢服務的範圍及規模的擴大(包括下文所述我們的協銷服務的類別增加及我們的維修及智能工程服務的增加)及(ii)將由餘下鑫苑置業集團開發及交付的建築面積的預期增長，其將促成餘下鑫苑置業集團對我們的交付前及諮詢

持續關連交易

服務需求增加。截至2018年12月31日止年度，本集團分別向餘下鑫苑置業集團所開發的22項及23項物業提供協銷服務及前期介入服務。經參考餘下鑫苑置業集團的現有合約、內部發展及銷售計劃。截至2021年12月31日止三個年度，我們將分別向34項及48項物業提供協銷服務及前期介入服務。

於釐定上述鑫苑置業交付前及諮詢服務的年度上限時，董事已考慮以下在有關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及截至2019年8月31日止八個月的未經審核交易金額；
- 就本集團根據現有合約所提供的鑫苑置業交付前及諮詢服務將予確認的估計收益；
- 就協銷服務而言，我們預期餘下鑫苑置業集團對我們的協銷服務之需求增長乃由於(i)餘下鑫苑置業集團開發的物業估計的預售時間；及(ii)我們的協銷服務的規模從基本服務(例如展廳的清潔及安保)擴張至各種「暖場」活動(例如案場及展廳的開業儀式、聲樂表演及嘉年華)；
- 就前期介入服務而言，(i)經參考餘下鑫苑置業集團的現有土地儲備並基於其開發計劃，餘下鑫苑置業集團截至2021年12月31日止三個年度將交付的估計合約建築面積；及(ii)經計及現行市價的預期增長及預期通脹率後，估計本集團截至2021年12月31日止三個年度將收取的前期介入服務費平均增長約28%；
- 就未售出物業的轉介及管理服務而言，(i)我們對截至2021年12月31日止三個年度由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有的未售出物業(處於我們管理的住宅社區且對該等服務有需求)數目的估計，以及向潛在買家推薦該等未售出物業的成功率；及(ii)中國房地產行業於未來三年的前景；及

持續關連交易

- 就維修及智能工程服務而言，(i)有關餘下鑫苑置業集團對該等服務的預期需求乃經參考截至2021年12月31日止三個年度的發展計劃，及基於在交付前及諮詢服務框架協議條款磋商期間我們與餘下鑫苑置業集團的商議；(ii)有關正由本集團按現有合約提供的維修及智能工程服務的待確認預期收益；及(iii)我們估計截至2021年12月31日止三個年度提供維修及智能工程服務的能力提升。我們的維修及智能工程服務包括代表物業開發商向業主提供開發項目保修期內的維護服務、建築質量改善服務及智能系統安裝服務。鑒於我們預期餘下鑫苑置業集團將開發及交付的建築面積不斷增長，且中國智能住宅社區的持續增長的需求，我們預計對維修及智能工程服務的需求於未來三年將大幅增長。經參考餘下鑫苑置業集團的現有合約、內部發展及銷售計劃，我們預計截至2021年12月31日止三個年度，我們將至少向23項新物業提供維修及智能工程服務。

鑫苑地產控股為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，交付前及諮詢服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於交付前及諮詢服務框架協議項下的擬定建議年度上限總額所涉及的所有適用百分比率(溢利比率除外)預期每年將超過5%，且該等建議年度上限總額超過10百萬港元，故交付前及諮詢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14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 增值服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)已與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立一份增值服務框架協議(「增值服務框架協議」)，據此，我們同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於提供交付前階段的現場清潔、經營及其他相關服務及物業開發

持續關連交易

項目的交付事項、公用事業費收取服務、「400 CS中心」服務及其他增值服務(統稱「**鑫苑置業增值服務**」)，期限為[編纂]起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團提供的鑫苑置業增值服務應付的費用總額分別約為人民幣4,172,000元、人民幣3,859,000元及人民幣12,446,000元。由於本集團的業務線乃相互關連且相輔相成，餘下鑫苑置業集團對我們增值服務的需求將隨其對其他服務的需求增加而增加，導致餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人應付鑫苑置業增值服務的最高年度費用增加。特別是，在建物業將為我們的交付前及諮詢服務帶來新的委聘；及該等曾經由餘下鑫苑置業集團開發的物業將由本集團管理，有鑒於此，餘下鑫苑置業集團於交付前階段、於交付事項發生時或其後聘用我們的增值服務亦屬權宜可行辦法。因此，截至2021年12月31日止三個年度，將由餘下鑫苑置業集團交付的合約建築面積的預期增加亦將使餘下鑫苑置業集團對我們的增值服務的需求增加。例如，截至2018年12月31日止年度，我們向餘下鑫苑置業集團所開發的19項物業的逾44,000個住宅單元提供公用事業費收取服務以收取相關公用事業費；及我們預期於2019年提供公用事業費收取服務將進一步涵蓋額外7項物業。

就鑫苑置業增值服務收取的費用將經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團將根據增值服務框架協議提供的鑫苑置業增值服務應付的最高年度費用分別將不會超過人民幣21,978,000元、人民幣29,385,000元及人民幣41,140,000元。於釐定上述鑫苑置業增值服務年度上限時，董事已考慮以下在有關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整體增長趨勢以及截至2019年8月31日止八個月的未經審核交易金額；

持續關連交易

- 就本集團根據現有合約所提供的鑫苑置業增值服務將予確認的估計收益及餘下鑫苑置業集團的內部發展及銷售計劃；及
- 我們預期餘下鑫苑置業集團對鑫苑置業增值服務需求的增長乃由(i)經參考餘下鑫苑置業集團的現有土地儲備並基於其發展及銷售計劃，截至2021年12月31日止三個年度，餘下鑫苑置業集團將交付之估計合約建築面積及(ii)我們的增值服務的種類及規模增加所致。截至2018年12月31日止年度，於交付前階段及交付事項發生時，本集團開始積極向餘下鑫苑置業集團提供現場清潔、營運及其他相關服務。鑒於餘下鑫苑置業集團於交付前階段及交付事項發生時對有關服務的強勁需求，我們一直致力於擴大我們的規模並提升我們的能力，並按照本集團的內部發展及銷售計劃，計劃向截至2021年12月31日止三個年度預期將由餘下鑫苑置業集團交付的全部物業提供有關服務。額外增值服務，如「400 CS中心」服務，亦獲添加以進一步迎合餘下鑫苑置業集團的需求。鑒於上文所述，我們相信我們的增值服務擴大後，交易量將由最初的大幅變動到按每年逾30%的比率逐漸穩定地增長。

鑫苑地產控股為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，增值服務框架協議下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於增值服務框架協議項下的擬定建議年度上限總額所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)預期每年將超過5%，且該等建議年度上限總額超過10百萬港元，故增值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14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節「(B)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」分節所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，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。

持續關連交易

對於該等持續關連交易，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請及聯交所已授出就「(B)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」一節所披露的相關持續關連交易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，惟(其中包括)各財政年度的持續關連交易之總額不得超過各自年度上限(如上文所呈列)所載列的相關金額後方可作實。

就商標使用許可協議而言，我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.52條設定不超過三年期限的規定。

(D) 董事意見

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，「(B)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」分節所述的全部持續關連交易已經並將(i)於我們的正常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)根據公平合理的相關條款，且符合本公司及股東整體的利益進行。

我們的董事(包括獨立非執行董事)亦認為本節「(B)須遵守申報、年度審閱、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屬公平合理且符合股東的整體利益。

商標使用許可協議擁有超過三年的期限，乃由於商標使用許可協議項下擬定交易的性質。我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，擁有超過三年期限的商標使用許可協議於正常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款(其屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益)訂立，且該協議擁有相對較長的期限乃屬正常商業慣例。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為(i)「(B)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於我們的正常及一般業務過程中訂立，並按正常或更佳商業條款進行，其屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；(ii)該持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)就商標使用許可協議期限而言，該等類協議擁有此類期限屬正常商業慣例。