

關連交易

我們已與關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於[編纂]後，本節披露的交易將構成上市規則第14A章下的持續關連交易。

(A) 須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

主購買協議

於2019年6月11日，我們與藍光投資訂立主購買協議（「主購買協議」），據此，本公司同意或促使其附屬公司自藍光集團成員公司及／或其任何聯繫人（統稱「藍光投資集團」）購買若干產品，包括但不限於瓶裝水、一家都江堰主題公園的門票及加工食品，期限自[編纂]起至2021年12月31日止。我們將該等產品的主要部分向我們所管理物業的住戶（其可通過「嘉寶生活家」移動應用或通過電話或其他方式向我們下單）進行轉售。我們亦會向僱員贈送少量該等產品，作為本集團僱員福利的一部分。

藍光投資集團從事瓶裝水、加工食品的製造，並在成都附近著名的旅遊景點都江堰經營一家主題公園。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們自藍光投資集團採購的上述產品的總額分別約為人民幣0.04百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.3百萬元。

就購買應付的購買價須參考藍光投資集團向獨立第三方提供的批發價後經公平磋商釐定。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們根據主購買協議應付的最高年度購買價將分別不超過人民幣7.1百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣11.8百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 我們根據往績記錄期間我們所管理的物業總量對我們將管理的物業數量的估計，以及我們對我們所管理的物業住戶對有關產品需求增長的估計；
- 僱員及客戶對產品需求的預計增長；及
- 於往績記錄期間，我們移動應用「嘉寶生活家」上的預計註冊用戶數增長。

藍光投資為我們的控股股東之一，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根

關連交易

據上市規則第14A章，主購買協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關年度上限的規定，購買所涉及的各適用比率預期均低於5%，因此主購買協議項下的交易將豁免遵守上市規則第14A章下的獨立股東批准規定，但須遵守有關申報、年度審核及公告規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 主物業管理相關服務協議

於2019年6月11日，我們與藍光投資訂立一項主物業管理相關服務協議（「主物業管理相關服務協議」），據此，我們同意向藍光投資集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)交房前服務，包括(a)房屋檢查；及(b)展示單位及現場銷售辦公室管理服務；(ii)藍光投資集團擁有的物業的物業管理服務；(iii)物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)售後維修服務及客戶關係維護服務（「物業管理相關服務」），期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，藍光投資集團就本集團提供的物業管理相關服務應付的費用總額分別約為人民幣214.0百萬元、人民幣269.8百萬元、人民幣322.9百萬元及人民幣203.1百萬元。

就物業管理相關服務收取的費用將經公平磋商並計及(i)銷售中心將出售的物業的規模、位置及定位；及(ii)預計經營成本（包括人工成本、材料成本及行政成本），經參考市場上類似服務及項目類型的收費後釐定。該服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用（倘適用），或低於將自獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，藍光投資集團就本集團根據主物業管理相關服務協議將提供的物業管理相關服務應付的年度最高費用分別不超過人民幣514.2百萬元、人民幣609.1百萬元及人民幣678.3百萬元。

於釐定上述物業管理相關服務年度上限時，董事已考慮下列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增長趨勢；
- 根據藍光投資集團於往績記錄期間交付的所有項目對我們將管理項目的估計；

關連交易

- 就售樓處的服務而言，我們經參考藍光投資集團的現有土地儲備、歷史銷售建築面積及歷史合約銷售建築面積增長率，對藍光投資集團的合約銷售建築面積的估計；及
- 根據我們於往績記錄期間管理的物業總面積估計的藍光投資集團截至2021年12月31日止三個年度擁有及使用的物業的預期總面積。

藍光投資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]後主物業管理相關服務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。

由於根據上市規則有關年度上限的規定，主物業管理相關服務協議所涉及各適用比率預期均超過每年5%，主物業管理相關服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

2. 主停車場租賃協議

於2019年6月11日，我們與藍光發展訂立一項主停車場租賃協議（「主停車場租賃協議」），據此，我們將自藍光發展及其附屬公司（不包括本集團）及／或其任何聯繫人（統稱「藍光發展集團」）租賃位於我們管理的住宅社區的若干停車場以供分租予該等社區的住戶。主停車場租賃協議的期限自[編纂]起直至2021年12月31日止。雙方的相關成員公司將訂立獨立租賃協議，並根據主停車場租賃協議所載的原則列明具體條款及條件。

於往績記錄期間，藍光發展集團將停車場出租予我們進行後續轉租而非直接出租予居民，原因如下：(i)租賃停車場位於我們管理的住宅社區停車場區域，且我們擁有豐富的人力資源及分租專業知識；(ii)由於我們管理停車場區域並有業主的聯繫方式，居民習慣向我們租用停車場；及(iii)將其大量停車場出租予我們有助於降低藍光發展集團的行政開支及人工成本。過往，本集團已向居民轉租該等停車場，其價格高於本集團向藍光發展集團支付的租金。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，本集團就我們租賃的停車場應付藍光發展集團的租金總額分別約為人民幣15.3百萬元、人民幣21.6百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣10.4百萬元。

本集團將根據主停車場租賃協議支付的租金將參考（其中包括）(i)類似地點的停車場現行市場租金；(ii)本集團自藍光發展集團租賃的停車場的租用率；(iii)停車場的位置；及

關連交易

(iv) 我們管理的同一住宅社區的停車場數量後，按公平原則釐定。

董事估計，根據主停車場租賃協議，我們截至2021年12月31日止三個年度各年應付的年度最高費用分別不超過人民幣34.9百萬元、人民幣42.9百萬元及人民幣50.1百萬元。

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：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢以及從藍光發展集團租賃的停車場總數佔藍光發展集團擁有的停車場總數的百分比；
- 現有租賃協議項下的條款及條件，尤其是租金；及
- 根據本集團未來業務發展計劃作出的本集團需求增長估計，本集團擬租賃場所的預期租金增長、地段及預期租賃區域擴大。

藍光發展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]後主停車場租賃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。

由於根據上市規則有關年度上限的規定，主停車場租賃協議所涉及的其中一項適用百分比率預期超過5%，因此，主停車場租賃協議項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章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

(C) 申請豁免

本節「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，該等交易豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定，但須遵守有關申報、年度審核及公告規定。

本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述交易構成上市規則下本公司的持續關連交易，該等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，我們已向聯交所申請，且聯交所已授出相關豁免：(i)就有關本節「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守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，豁免嚴格遵守上市規則第14A

關連交易

章項下的公告規定；及(ii)就本節「一(B)須遵守申報、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，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限（見上文）中載列的相關金額。

(D) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、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；(ii)按一般商業條款或更優條款；及(iii)按照公平合理的相應條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述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。

(E) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的持續關連交易已經並將在我們的日常及一般業務過程中，依據一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；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，且符合本公司及我們股東的整體利益。