

持續關連交易

概覽

本集團已與[編纂]後將成為我們關連人士的各方訂立以下交易，且該等交易預期於[編纂]後將繼續進行。因此，根據上市規則第14A章，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

關連人士

於[編纂]後，以下各方(已與本集團訂立以下交易)將為本集團的關連人士：

- 銀城國際—銀城國際(股份代號：1902)為一間於主板上市的公司，於最後可行日期由黃先生(為我們的控股股東之一兼非執行董事)實益擁有約37.26%權益，並因此將於[編纂]後成為本公司的關連人士；
- 銀城地產—銀城地產為一間於最後可行日期由黃先生(為我們的控股股東之一兼非執行董事)直接及間接擁有約53.11%權益的公司，故為控股股東的聯繫人，因此，於[編纂]後將成為本公司的關連人士；及
- 錦城佳業—錦城佳業為一間從事銷售及營銷一手及二手物業的公司，於最後可行日期由銀城地產全資擁有，因此，於[編纂]後將成為本公司的關連人士。

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

中國商標使用許可合同

於二零一九年六月一日，銀城物業服務與銀城地產訂立商標使用許可合同(「中國商標使用許可合同」)，據此，銀城地產同意授予銀城物業服務不可轉讓的許可，按個別協定的專利費於中國使用註冊商標，期限為自二零一九年六月一日至二零二三年七月二十六日(即緊接商標註冊屆滿日期前的日期)且不收取特許權費。有關許可商標的詳情載於本文件「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權」一節。

董事相信，中國商標使用許可合同期限超過三年，可確保我們營運的穩定性，並讓本公司及股東整體獲益。獨家保薦人認為，為此類協議設定此期限屬正常的商業慣例。

持續關連交易

由於使用許可商標的權利以不收取特許權費的方式授予我們，中國商標使用許可合同項下的交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

香港商標使用許可契據

於二零一九年六月二十六日，本公司與銀城地產訂立商標使用許可契據（「香港商標使用許可契據」），據此，銀城地產同意不可撤回地向本集團授出不可轉讓及非事有的許可，以在香港使用註冊商標，期限自二零一九年六月二十六日至商標註冊屆滿日期（包括銀城地產商標註冊的任何後續重續）且不收取特許權費。有關許可商標的詳情載於本文件「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權」一節。

董事認為，為期多於三年的香港商標使用許可契據可確保業務穩定，對本公司及股東整體有利。獨家保薦人認為，此類協議的期限屬正常商標慣例。

由於使用許可商標的權利按免收特許權費基準向我們授出，故香港商標使用許可契據項下的交易將屬於上市規則第14A.76條項下規定的符合最低豁免水平的交易，根據上市規則第14A章，將獲豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

社區維修及保養服務總協議

於二零一九年十月二十一日，為了我們的品牌知名度及提升企業形象，本公司（為其自身及代表其附屬公司）與銀城地產（為其自身及代表其附屬公司）訂立社區維修及保養總協議（「社區維修及保養服務總協議」），據此，本集團同意向由銀城地產集團所開發自建造完成以來飽受歲月磨損的物業提供維修及保養服務（「維修及保養服務」），期限為自[編纂]起至二零二一年十二月三十一日止。本集團及銀城地產集團的相關附屬公司或聯營公司（定義見國際財務報告準則）將訂立獨立協議，當中將根據社區維修及保養服務總協議規定的原則列明具體條款及條件。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團就向銀城地產集團提供維護及保養服務所產生的總收益分別約為零、零、人民幣6.9百萬元及零。

持續關連交易

為確保我們所收取的費用乃於本公司的日常業務過程中產生，並按正常商業條款或對本公司而言不遜於獨立第三方所提供者的條款進行，就維修及保養服務將收取的費用應參考以下因素後公平磋商釐定：銀城物業服務就提供維修及保養服務所設定的預算、可能需要維修及保養服務的相關社區的總建築面積及就提供維修及保養服務預計所需的資源水平以及營運及時間成本。

董事估計截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據社區維修及保養服務總協議將提供的服務所收取的最高年費將分別不會超過人民幣5.6百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣10.0百萬元。

於得出上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 參考提供類似範圍及質素的服務有關服務費的現行市場價格；
- (iii) 可能需要維護及保養服務的銀城地產集團所開發物業估計數目；及
- (iv) 我們向獨立第三方客戶提供類似範圍及質素的維護及保養服務所收取的服務費。

由於社區維修及保養服務總協議的各項適用百分比率按年計預期將低於5%，社區維修及保養服務總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章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

一般而言，我們根據以下各項提供物業管理服務：(i) 在新開發物業交付予業主之前由房地產開發商(代表業主)與我們所訂立的前期物業管理協議；或(ii) 在落成物業交付予業主且根據中國法律成立業委會後由業委會(代表業主)與我們所訂立的物業服務協議。儘管業委會及獨立業主均非前期物業管理協議的訂約方，(i) 該等協議在相關中國法律及法規下仍屬有效並對隨後的業主具有法律約束力；(ii) 我們有責任直接向業

持續關連交易

主提供物業管理服務；及(iii)業主有責任根據該等協議直接向本集團支付物業管理費。由於本集團與業主(作為獨立第三方)之間在前期物業管理協議及物業管理協議下存有實際合約關係及責任，因此，根據上市規則第14A章，銀城地產集團及／或銀城國際控股集團所開發的任何物業的該等協議所產生的任何收益將不構成本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—物業管理協議」。

儘管如此，物業交付予業主及任何業委會成立或已識別業主之前，我們一般亦會向房地產開發商(包括但不限於銀城地產集團及／或銀城國際控股集團)的(i)相關物業銷售處；及(ii)未售出物業單位及／或已售出物業單位(於相關物業銷售合約所載的協定交付日期前)提供物業管理服務。由於[編纂]後銀城地產集團及銀城國際控股集團各自將成為本集團的關連人士，故根據上市規則第14A章，向彼等各自提供的有關物業管理服務所產生的收益部分將構成持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本節「第一份物業管理總協議」及「第二份物業管理總協議」各段。

第一份物業管理總協議

於二零一九年十月二十一日，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與銀城地產(為其自身及代表其附屬公司)訂立物業管理服務總協議(「第一份物業管理總協議」)，據此，本集團同意向銀城地產集團的成員公司提供物業管理服務，包括但不限於現場保安、清潔、園林施工及客戶服務，提供予(i)錦城佳業集團(作為銀城地產的附屬公司)為其銷售及營銷中國一手及二手物業的物業銷售處；及(ii)銀城地產集團開發的未售物業單位(「銀城地產物業管理服務」)，期限為自[編纂]起至二零二一年十二月三十一日止。本集團及銀城地產集團的相關附屬公司或聯營公司(定義見國際財務報告準則)將訂立獨立協議，當中將根據第一份物業管理總協議規定的原則列明具體條款及條件。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團就向銀城地產集團提供銀城地產物業管理服務產生的收益分別約為人民幣7.7百萬元、人民幣7.8百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣0.7百萬元。

為確保我們所收取的費用乃於日常業務過程中產生，並按正常商業條款或對本公司而言不遜於獨立第三方可提供者的條款進行，就銀城地產物業管理服務將收取的費用應參考以下因素後公平磋商釐定：預計所需資源水平及時間成本(參考市場上類似服務及類似項目類型的費用)以及我們於向獨立第三方提供類似服務時所收取的費用。

持續關連交易

董事估計截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據第一份物業管理總協議將提供的服務所收取的最高年費將分別不會超過人民幣5.8百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣20.5百萬元。

於得出上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 參考提供銀城地產物業管理服務有關服務費的現行市場價格；及
- (iii) 銀城佳業集團於業務擴展中的估計增長，因此為透過銀城佳業集團出售物業項目數目的估計增長。

由於第一份物業管理總協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年計預期將高於5%，因此，第一份物業管理總協議項下擬進行的交易於[編纂]後將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、通函及獨立股東批准的規定。

第二份物業管理總協議

於二零一九年十月二十一日，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與銀城國際(為其自身及代表其附屬公司)訂立一份物業管理服務總協議(「第二份物業管理總協議」)，據此，本集團同意就下列項目提供物業管理服務：(i)向由銀城國際控股集團所開發項目的購房合約中所載協定交付日期前未售物業單位及已售物業單位；及(ii)銀城國際控股集團所開發物業項目的銷售辦事處(「銀城國際物業管理服務」)，期限為自[編纂]起至二零二一年十二月三十一日止。本集團及銀城國際控股集團的相關附屬公司或聯營公司(定義見國際財務報告準則)將訂立獨立的協議，當中將根據第二份物業管理服務總協議規定的原則列明具體條款及條件。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團就向銀城國際控股集團提供銀城國際物業管理服務所產生的總收益分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣7.4百萬元。二零一七財年銀城國際控股集團向我們支付的服務費較二零一六財年大幅增加，主要是由於可供出售的未售物業單位數目以及可予交付的已售物業單位數目增加。

持續關連交易

就銀城國際物業管理服務將收取的費用應考慮項目地點以及參考市場上類似服務及類似項目類型的費用所得的預計運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)後公平磋商釐定。服務費不得高於有關監管部門指定的標準費用或低於獨立第三方將收取的標準費用。

董事估計截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年本集團就銀城國際物業管理服務所收取的最高年費將分別不會超過人民幣45.9百萬元、人民幣75.1百萬元及人民幣76.8百萬元。

於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，我們將向銀城國際集團收取的服務費增加，主要由於：

- (i) 可予交付建築面積大幅增加，即預期(a)截至二零二零年十二月三十一日止年度較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加約100%，原因是預期若干項目(包括雲台天境(二、三期)、江山禦及致享城)將竣工；及(b)截至二零二一年十二月三十一日止年度較截至二零二零年十二月三十一日止年度有相對穩定的增加，原因為銀城國際控股集團於二零二零年的預期業務及策略性擴展；
- (ii) 銀城國際控股集團將交付的物業項目數目於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度大幅增加；及
- (iii) 營運銀城國際集團物業項目銷售辦事處的勞工成本預期將會增加，原因是銀城國際控股集團將交付的物業項目預期有所增加。

於得出上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 該等服務費(營運相關物業項目的銷售辦事處除外)的市場價格為每平方米人民幣15元。因此，誠如上文所述，由於可予交付建築面積增加，故於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的服務費增加，而該等服務費參照已考慮到項目地點及基於相關中國法律及法規的預期運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)的現行市場價格釐定；
- (iii) 根據銀城國際控股集團的業務計劃，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度將可予交付的已售物業單位估計數目；
- (iv) 根據銀城國際控股集團的業務計劃，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度將可供出售的未售物業單位估計數目；

持續關連交易

- (v) 於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度營運銀城國際控股集團物業項目銷售辦事處的勞工成本，已參考將可供出售的物業項目數目、營運該等銷售辦事處估計所需月數(此乃視乎物業項目規模及可供出售的物業數目)、派駐各物業銷售辦事處的最少人手及截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的中國估計勞工成本計算。

由於第二份物業管理總協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年計預期將高於5%，因此，第二份物業管理總協議項下擬進行的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

豁免申請

於[編纂]後，社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理總協議項下擬進行的不獲豁免持續關連交易預期將按經常性基準繼續進行。由於社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理總協議各自均於[編纂]前訂立，其詳情已於本文件內全面披露且有意投資者將按此披露參與[編纂]，故董事認為遵守上市規則第14A章項下適用規定對我們而言實屬不切實際、過份沉重的負擔並會平添不必要的行政成本及工作負荷。

因此，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關上述部分獲豁免持續關連交易的公告規定，及上市規則第14A章項下與上述不獲豁免持續關連交易有關的公告、通函及獨立股東批准規定。

然而，我們將於任何時候就該等部分獲豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的其他適用規定，並將在該等持續關連交易出現任何變動時立即知會聯交所。

持續關連交易

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理服務總協議項下擬進行的所有不獲豁免持續關連交易已經並將(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理服務總協議項下擬進行的不獲豁免持續關連交易年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為：(i)社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理總協議項下擬進行的不獲豁免持續關連交易已經並將於日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，且屬公平合理並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均屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。