
關連交易

本集團已與將於[編纂]完成後成為我們關連人士的各方訂立若干協議，且本節所披露的交易將於[編纂]後構成《上市規則》項下本公司的持續關連交易。

(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

商標許可協議

本公司與廣州市時代發展企業集團有限公司（「時代發展集團」）於2019年〔●〕訂立了一份商標許可協議（「商標許可協議」），據此，時代發展集團同意不可撤回及無條件授予我們不可轉讓許可，從而可自商標許可協議日期起免特許權使用費永久於中國使用由時代發展集團於中國擁有的若干商標。有關許可商標的詳情，請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料－B.有關本公司業務的資料－2.本集團的知識產權」。

我們認為，訂立為期超過三年的商標許可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。

截至最後實際可行日期，時代發展集團由岑先生的親屬全資擁有，岑先生為我們的控股股東之一，故時代發展集團為《上市規則》下本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商標許可協議下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權乃按免特許權使用費授予我們，商標許可協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76條規定的最低豁免水平並將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、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. 物業管理及相關服務總協議

於2019年〔●〕，本公司與時代中國訂立一份物業管理及相關服務總協議（「物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向時代中國及其聯繫人提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)豐亞企業及其聯繫人擁有或使用的物業的物業管理服務；(ii)交付前服務，包括(a)施工現場管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii)停車場管理及租賃服務；及(iv)預售階段的初步規劃及設計諮詢服務（「物業管理及相關服務」）。物業管理及相關服務總協議期限為自[編纂]起至2021年12月31日止。

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，物業管理及相關服務項下的交易金額分別為人民幣122.2百萬元、人民幣124.2百萬元、人民幣223.2百萬元及人民幣138.6百萬元。

就物業管理及相關服務收取的費用乃參考市場價格（經考慮物業的位置及條件、服務範圍及預期運營成本，包括但不限於人工成本、管理成本及材料成本）及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

預計截至2021年12月31日止三個年度，豐亞企業及其聯繫人就物業管理及相關服務應付的最高服務費金額分別不會超過人民幣316.1百萬元、人民幣435.1百萬元及人民幣650.0百萬元。

於釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 於往績記錄期間各年度的下半年交易額高於上半年的交易額；
- 將根據現有已簽訂合同確認的預計收益；及

關連交易

- 根據我們於往績記錄期間管理的由時代中國集團開發的物業總建築面積，預計將由本集團管理的時代中國集團物業的銷售量、銷售辦事處數量、規模及數量、截至2019年6月30日由時代中國集團持有的開發中物業及根據公開資料得知的估計預售及交付時間。

截至最後實際可行日期，時代中國由豐亞企業擁有61.54%的股權。豐亞企業為我們控股股東之一，因此，根據《上市規則》，時代中國為本公司的關連人士。因此，物業管理及相關服務總協議下的交易將於[編纂]後構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

鑒於就有關物業管理及相關服務總協議的年度上限而言，《上市規則》項下各適用百分比率預期每年高於5%，根據物業管理及相關服務總協議進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 設備銷售、安裝及維護服務總協議

於2019年〔●〕，本公司與時代中國訂立設備銷售、安裝及維護服務總協議（「設備銷售、安裝及維護服務總協議」）。本集團為第三方電梯製造商的電梯分銷商。根據設備銷售、安裝及維護服務總協議，本集團同意(a)向時代中國集團出售電梯，並提供該等電梯的輔助安裝、維護及維修服務；及(b)提供智能化工程服務，包括但不限於時代中國集團於向業主交付物業前所開發的物業的門禁系統、對講系統、監控系統及寬頻網絡設施的安裝及維修以及與該等安裝及維修相關的諮詢服務（「設備銷售、安裝及維護服務」）。設備銷售、安裝及維護服務總協議的有效期由[編纂]起至2021年12月31日止。

本集團自2019年9月起向時代中國集團銷售上述(a)所載列的電梯。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，設備銷售、安裝及維護服務項下的交易金額分別為人民幣1.4百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣2.6百萬元。

就設備銷售、安裝及維護服務所收取的費用將經公平原則磋商，並參考市場價格（計及物業的位置及條件、電梯的購買成本以及預期的運營成本，包括人工成本及材料成本）及本集團向獨立第三方提供的同類服務的價格釐定。

關連交易

據估計，截至2021年12月31日止三個年度，時代中國集團就設備銷售、安裝及維修服務應付的最高服務費金額將分別不逾人民幣30.7百萬元、人民幣66.1百萬元及人民幣95.6百萬元。

於釐定上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 依據現有已簽署合約確認的估計收入；及
- 根據公開可用資料，物業（待時代中國集團開發）設備銷售、安裝及維護服務的預計需求增長。

截至最後實際可行日期，時代中國由豐亞企業擁有61.54%。豐亞企業為我們的控股股東之一，因此，就《上市規則》而言，時代中國為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，設備銷售、安裝及維護服務總協議下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

由於《上市規則》下有關設備銷售、安裝及維護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%，設備銷售、安裝及維護服務總協議項下之交易構成本公司的持續關連交易，該等交易須符合《上市規則》第十四A章項下之有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

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」所述交易構成《上市規則》項下的持續關連交易，須遵守《上市規則》項下之有關申報、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

關連交易

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》第十四A章的公告及獨立股東批准規定的持續關連交易，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年度上限（詳見上文）中所載列的相關金額。

(D) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，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」所述全部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。

董事（包括獨立非執行董事）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」所載持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)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」所述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正常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。