
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、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標許可

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12月3日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，符合我們及股東的整體利益。獨家保薦人認為，該類協議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。岑先生為控股股東之一，故就《上市規則》而言，時代發展集團為本公司的關連人士。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、年度審核、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. 總物業管理及相關服務

於2019年12月3日，本公司與豐亞企業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，本集團同意向豐亞企業及其聯營公司提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)豐亞企業及其聯營公司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)交付前階段的前期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自[編纂]起至2021年12月31日止。

於往績記錄期間，物業管理及相關服務項下的歷史交易金額載於下表。

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
非業主增值服務				
— 施工現場管理服務	18,837	20,638	41,242	20,410
— 協銷服務	56,263	64,615	114,480	77,105
— 開荒清潔服務	15,030	10,487	31,830	11,979
— 交付前階段的前期規劃及 設計諮詢服務 ^(附註)	—	—	—	—
	90,130	95,740	187,552	109,494
物業管理服務	15,575	23,983	30,569	25,737
停車場租賃管理服務	2,465	3,037	4,102	3,219
合計	108,170	122,760	222,223	138,450

附註：該服務開始於2019年10月。

關連交易

就物業管理及相關服務收取的費用將參考現行市價（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。

據估計，截至2021年12月31日止三個年度，豐亞企業及其聯營公司就物業管理及相關服務應付的最高服務費金額將分別不超過人民幣316.2百萬元、人民幣435.1百萬元及人民幣650.0百萬元。有關該等預計年度上限的明細請參閱下表。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)		
非業主增值服務			
— 施工現場管理服務	58,807	94,064	121,155
— 協銷服務	169,677	187,358	302,656
— 開荒清潔服務	37,369	51,802	79,844
— 交付前階段的前期規劃及 設計諮詢服務 ^(附註)	3,000	34,200	48,000
	<u>268,851</u>	<u>367,424</u>	<u>551,655</u>
物業管理服務	41,428	58,530	83,740
停車場租賃管理服務	<u>5,867</u>	<u>9,130</u>	<u>14,590</u>
合計	<u><u>316,148</u></u>	<u><u>435,084</u></u>	<u><u>649,985</u></u>

附註：該服務開始於2019年10月。

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；

關連交易

- 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；
- 有關服務於往績記錄期間產生的員工成本；
- 根據時代中國集團截至2019年6月30日所持有的開發中物業及土地儲備，預計將為時代中國集團所擁有及使用的停車場數量；
- 時代中國集團將交付物業的估計規模及數量（基於時代中國集團截至2019年6月30日所持有的開發中物業及土地儲備計算得出）；
- 估計就時代中國集團所擁有住宅物業、商舖或商店及時代中國集團所使用的商業物業而按月收取的管理費，該費用乃基於截至2018年12月31日止年度按月收取的平均管理費計算得出；
- 本集團自2019年10月起開始就其於交付前階段提供的前期規劃及設計諮詢服務所收取的服務費（基於時代中國集團截至2019年6月30日所持有開發中物業及土地儲備計算得出）；及
- 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、截至2019年6月30日由時代中國集團持有的開發中物業及基於公開資料得知的估計預售及交付時間所得出的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。

豐亞企業及其聯營公司就物業管理及相關服務應付服務費的信貸期為30天，與向獨立第三方提供的信貸期一致。

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。

關 連 交 易

由於《上市規則》下與物業管理及相關服務總協議年度上限有關的各項適用百分比按年度基準預期將超過5%，故物業管理及相關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》第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 總設備銷售、安裝及維護服務

於2019年12月3日，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，並提供該等電梯的配套安裝、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所開發的物業於交付予業主前的門禁系統、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期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

本集團自2019年9月起按上文(a)項所載向時代中國集團銷售電梯。截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度各年及截至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。詳情請參閱下表。

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
電梯安裝及維護	–	233	9,681	1,529
互聯網服務分期付款	–	–	789	177
智能化工程服務	1,435	4,505	5,694	899
合計	1,435	4,738	16,164	2,605

關連交易

就設備銷售、安裝及維護服務收取的費用將參考現行市價（經考慮物業的位置及條件、電梯的購買成本及預期運營成本（包括人工成本及材料成本））及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

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、安裝及維護服務應付的最高服務費金額將分別不超過人民幣30.7百萬元、人民幣66.2百萬元及人民幣95.7百萬元。有關該等預計年度上限的明細請參閱下表。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)		
電梯銷售、安裝及維護	22,315	31,053	43,690
互聯網服務分期付款	4,869	10,045	14,863
智能化工程服務	3,470	25,049	37,064
合計	<u>30,654</u>	<u>66,147</u>	<u>95,617</u>

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；
- 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；
- 電梯銷售收入（自2019年9月開始）及我們的預計承接／接受率（基於截至2018年12月31日止年度的比率計算得出）；
- 時代中國集團將購買電梯的估計數量（基於其截至2019年6月30日的土地儲備及開發中項目計算得出）；
- 每部電梯的估計售價、估計安裝費及估計裝修費（假設與截至2018年12月31日止兩個年度的價格相同）；

關連交易

- 估計時代中國集團待開發物業對設備銷售、安裝及維護服務需求的增長（基於公開可用資料及根據於往績記錄期間的比率計算的估計承接／接受率計算得出）；及
- 互聯網服務及智能化工程服務分期付款的估計合約價格（每單元），該價格乃基於截至2018年12月31日止年度的價格計算得出。

時代中國及其聯營公司就設備銷售、安裝及維護服務應付服務費的信貸期為30天，與向獨立第三方提供的信貸期一致。

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按年度基準預期將超過5%，設備銷售、安裝及維護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》第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節「(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「(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」中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章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（詳見上文）中所載列的相關金額。

關連交易

(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。