

## 關 連 交 易

本集團與將於[編纂]完成後成為我們關連人士的交易方訂立若干交易，而若干該等交易將於[編纂]後繼續進行，因而[編纂]後構成上市規則第十四A章項下的關連交易。

### (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

本公司於2019年5月30日已與保利發展控股訂立商標許可協議，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，於商標許可協議日期起至該等註冊商標有效期(含該等商標的續展期)屆滿或雙方書面同意終止商標許可協議之日，以人民幣20元為整個期間特許權總使用費，許可我們使用於中國註冊的商標(i) 保利物業(商標編號:10017412, 類別: 36)；及(ii) 保利物業(商標編號:10018517, 類別: 37)。

於2016年10月31日，本公司與保利發展控股訂立商標許可協議，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，自2016年10月31日起至2025年5月20日止，以人民幣10元為特許權使用費，許可我們使用於中國註冊的商標**保利**(商標編號：3475707，類別：37)。

有關許可商標的詳情，請參閱本文件「附錄六 — 法定及一般資料 — 2.有關本公司業務的進一步資料 — (B)我們的知識產權」分節。

董事認為，訂立期限超過三年的上述商標許可協議可確保我們營運的穩定性，並整體上有利於股東。聯席保薦人認為，該類協議採用該期限乃屬一般商業慣例。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為上市規則項下本公司之關連人士。因此，[編纂]後上述商標許可協議項下之交易將構成上市規則第十四A章項下本公司之關連交易。

由於使用上述許可商標之權利乃按合共人民幣30元的特許權使用費授予我們，上述商標許可協議項下之交易將符合上市規則第14A.76條規定的符合最低豁免水平的交易規定及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) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

本公司於2019年●已與保利發展控股訂立關連交易框架協議(「關連交易框架協議」)，期限自[編纂]起至2021年12月31日，據此，我們將與保利發展控股及其聯繫人進行須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易。為免生疑問，除下文所述的交易外，關連交易框架協議還包括本節「(C) 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」分節所述的若干交易。

1. 物業租賃；
2. 採購硬件及硬件維護服務；及
3. 採購技術開發及支援服務。

#### 1. 物業租賃

##### (a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將從保利發展控股及其聯繫人租賃其擁有的物業。根據關連交易框架協議規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。

我們根據關連交易框架協議應支付的租金將參考往績記錄期間內的歷史交易金額及位於類似地區的類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

##### (b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們向保利發展控股及其聯繫人支付的歷史租金總額分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣4.5百萬元。

##### (c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，本集團根據關連交易框架協議就截至2021年12月31日止三個年度各年度將產生的租金年度上限將分別不超過人民幣21.0百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣30.2百萬元。

## 關連交易

上述年度上限經計及(i)我們與保利發展控股及其聯繫人所訂立租賃協議的歷史金額；(ii)本集團租賃物業的預期未來不斷增長的業務需求；(iii)我們辦公區域的預期擴充；及(iv)於所租賃物業臨近地區的類似物業的預期不斷上漲的市場租金水平後釐定。

### (d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則所指本公司之關連人士。因此，[編纂]後關連交易框架協議項下之物業租賃將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的物業租賃之年度上限之各適用百分比率預期超過0.1%但低於5%，故物業租賃將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱及公告規定。

## 2. 採購硬件及硬件維護服務

### (a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將自保利發展控股及其聯繫人採購硬件及硬件維護服務，即(i)採購硬件設備；及(ii)採購硬件的維護服務(統稱為「**硬件採購及維護服務**」)，期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

### (b) 歷史交易金額

於2019年6月，本集團就硬件採購及維護服務已向保利發展控股及其聯繫人支付服務費人民幣0.5百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無就該事項向保利發展控股及其聯繫人支付任何服務費。

### (c) 未來交易金額的年度上限

按預期本集團對硬件採購及維護服務的需求，董事估計，本集團根據關連交易框架協議於截至2021年12月31日止三個年度各年度就硬件採購及維護服務將產生的最高年度費用將分別不超過人民幣3.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.0百萬元。

上述年度上限經參考以下各項後釐定：(i)截至2021年12月31日止三個年度，我們對保利發展控股的硬件採購及維護服務的預期需求；及(ii)相關硬件及維護服務的市場價格。

## 關 連 交 易

### (d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則項下本公司之關連人士。因此，[編纂]後硬件採購及維護服務將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關硬件採購及維護服務之年度上限之各適用百分比率預期超過0.1%但低於5%，故硬件採購及維護服務將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱及公告規定。

### 3. 採購技術開發及支援服務

#### (a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將自保利發展控股及其聯繫人採購技術開發及支援服務，用以提升我們的數字平台、系統及產品應用體驗，即(i)技術開發服務；(ii)支援服務；及(iii)保養服務(統稱為「技術開發及支援服務」)，期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

#### (b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，就技術開發及支援服務向保利發展控股及其聯繫人支付的歷史服務費分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣0.9百萬元。

#### (c) 未來交易金額的年度上限

按本集團預期對技術開發及支援服務的需求，及往績記錄期間的歷史交易金額，董事估計，本集團於截至2021年12月31日止三個年度各年度就技術開發及支援服務將產生的最高年度費用將分別不超過人民幣5.4百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.8百萬元。

上述年度上限經參考以下各項後釐定：(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)截至2021年12月31日止三個年度，我們對保利發展控股的技術開發及支援服務的預期需求；及(iii)相關技術開發及支援服務的市場價格。

## 關連交易

### (d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則項下本公司之關連人士。因此，[編纂]後技術開發及支援服務將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關技術開發及支援服務之年度上限之各適用百分比率預期超過0.1%但低於5%，故技術開發及支援服務將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱及公告規定。

### (C) 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. 提供物業管理服務

##### (a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將向與保利發展控股及其聯繫人有關的如下類型的物業提供物業管理服務，期限自[編纂]起至2021年12月31日止：

- (i) 保利發展控股及其聯繫人使用的物業單位；
- (ii) 保利發展控股及其聯繫人已竣工但未售出的物業單位及／或於保利發展控股／其聯繫人與有關物業單位買家協定的交付日期前已竣工及售出的物業單位；及
- (iii) 保利發展控股及其聯繫人已交付的物業單位，而就該等物業單位而言將採取減免、贈送或其他促銷手段減少業主需要支付的物業管理費，並將按照為業主安排及業主可獲得的優惠由保利發展控股及／或其聯繫人向我們全額支付相關物業管理費。

本公司於2019年●月●日已分別與保利南方、廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司簽訂物業管理服務框架協議(統稱「其他物業管理服務框架協議」)，據此，本公司將分別向保利南方、廣東保利拍賣有限公司(及其附屬公司)及保利長大海外工程有限公司(及其附屬公司)提供物業管理服務。

## 關 連 交 易

根據關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議將收取的物業管理費，乃經參考市場上類似服務及類似項目類型之物業管理費，計及項目地點、預計營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款及按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

### **(b) 歷史交易金額**

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，保利發展控股及其聯繫人、保利南方及廣東保利拍賣有限公司向我們支付的物業管理費分別約為人民幣239.9百萬元、人民幣180.3百萬元、人民幣145.1百萬元及人民幣38.5百萬元。

於往績記錄期間，保利長大海外工程有限公司並無向我們支付任何物業管理費。

### **(c) 未來交易金額的年度上限**

董事估計，根據關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，將產生的物業管理費之年度上限分別不超過人民幣339.2百萬元、人民幣407.5百萬元及人民幣488.3百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮於有關情況下被視為合理及公正的以下因素：(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)我們對保利發展控股及其聯繫人截至2021年12月31日止三個年度開發的建築面積的估計；(iii)我們對本集團截至2021年12月31日止三個年度將向保利發展控股及其聯繫人提供物業管理服務的建築面積的估計；(iv)我們的物業管理服務的費率；及(v)其他物業管理服務框架協議的條款及條件及釐定未來本集團業務發展計劃估計需求的基準。

### **(d) 上市規則涵義**

如上文所述，保利發展控股為上市規則所指本公司之關連人士，保利南方為我們的控股股東之一，而廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司均為中國保利集團的附屬公司，因此，保利南方、廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司均為上市規則所指本公司之關連人士。因此，[編纂]後根據關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議提供物業管理服務將構成上市規則第十四A章所指本公司的持續關連交易。



## 關 連 交 易

根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議項下之物業管理服務的年度上限總額之適用百分比率預期超過5%，故關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 提供案場協銷服務及其他增值服務

根據關連交易框架協議，我們將與保利發展控股及其聯繫人進行如下屬於須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易：

1. 提供案場協銷服務；及
2. 提供其他增值服務。

#### (i) 提供案場協銷服務

##### (a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將向保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、安保檢查、維修及其他客戶相關服務(統稱「案場協銷服務」)，期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

就案場協銷服務收取的費用，乃經計及公開市場類似服務的現行市場價格及往績記錄期間的歷史費率後，經公平磋商釐定。案場協銷服務費須按一般商業條款及按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

##### (b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，保利發展控股及其聯繫人向我們支付的歷史案場協銷服務費分別約為人民幣288.4百萬元、人民幣385.9百萬元、人民幣509.5百萬元及人民幣158.2百萬元。

## 關 連 交 易

### (c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，根據關連交易框架協議將產生的案場協銷服務費年度上限將分別不超過人民幣688.5百萬元、人民幣826.2百萬元及人民幣991.5百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮於有關情況下被視為合理及公正的以下因素：(i) 於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii) 保利發展控股根據其截至2021年12月31日止未來三年的業務發展規劃對案場協銷服務的需求；及(iii) 我們案場協銷服務的收費。

### (d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則項下本公司之關連人士。因此，[編纂]後案場協銷服務將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的案場協銷服務之年度上限之各適用百分比率預期超過5%，故有關案場協銷服務的交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### (ii) 提供其他增值服務

#### (a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將向保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)社區增值服務(統稱「其他增值服務」)，期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

就其他增值服務將收取的服務費經計及公開市場類似服務的現行市場價格及往績記錄期間的歷史費率後，經公平磋商釐定。提供其他增值服務須按一般商業條款及按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。



## 關連交易

### (b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，保利發展控股及其聯繫人就其他增值服務支付的歷史服務費分別約為人民幣78.8百萬元、人民幣58.6百萬元、人民幣119.3百萬元及人民幣49.6百萬元。

### (c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，本集團所提供的其他增值服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣248.5百萬元、人民幣298.2百萬元及人民幣357.9百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮於有關情況下被視為合理及公正的以下因素：(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)保利發展控股根據其截至2021年12月31日止未來三年的業務發展規劃對其他增值服務的需求；及(iii)我們其他增值服務的收費。

### (d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股因而為上市規則項下本公司之關連人士。因此，[編纂]後根據關連交易框架協議提供其他增值服務將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的其他增值服務之年度上限之各適用百分比率預期超過5%，故有關其他增值服務的交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## 3. 存款服務框架協議

### (a) 交易描述

於2019年●，本公司與保利財務有限公司訂立存款服務框架協議（「存款服務框架協議」），期限自[編纂]起至2021年12月31日止，據此，我們將使用保利財務有限公司提供的存款服務。

保利財務有限公司於2007年由中國銀行業監督管理委員會批准成立，是為中國保利集團內部成員提供財務管理服務的中外合資非銀行金融機構。

## 關 連 交 易

根據存款服務框架協議，我們可不時將存款存放於保利財務有限公司，而保利財務有限公司就我們的存款將提供的利率與獨立第三方就同期於中國取得的類似服務所提供的利率是可供比較的。本集團及保利財務有限公司將不時監管本集團的存款。

為免生疑問，存款服務框架協議不會限制我們使用中國其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據業務需求以及相關服務的費用及質量酌情作出選擇。本集團可(但無義務)利用保利財務有限公司提供的存款服務，以更靈活及高效的方式部署及管理其財務資源。

### (b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，本集團存放於保利財務有限公司的存款的歷史每日最高餘額(包括應計利息)分別約為人民幣26.5百萬元、零、人民幣1,130.0百萬元及人民幣1,170.0百萬元。

### (c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，我們根據存款服務框架協議就截至2021年12月31日止三個年度各年度存放於保利財務有限公司的存款建議每日最高餘額(包括應計利息)將不超過人民幣2,030.0百萬元。

上述存款餘額每日上限(包括應計利息)乃經參考往績記錄期間的每日最高餘額(包括應計利息)後釐定，被視為屬正當合理。

### (d) 上市規則涵義

由於保利財務有限公司為中國保利集團的聯繫人，而中國保利集團為上市規則項下本公司之關連人士。因此，[編纂]後存款服務框架協議項下之交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關存款服務框架協議項下之存款結餘之每日上限之各適用百分比率預期超過5%，故存款服務框架協議項下之交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## (D) 申請豁免

根據上市規則，本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述交易構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守獨立股東批准規定但須遵守上市規則之申報、年度審閱及公告規定。

## 關連交易

根據上市規則，本節「一 (C)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」分節所述交易構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請，且香港聯交所[已批准]我們就(i)本節「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易豁免遵守上市規則第十四A章下的公告規定；及(ii)本節「一 (C)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」所述的持續關連交易豁免遵守上市規則第十四A章下的公告及獨立股東批准規定，條件為於各財政年度持續關連交易之總額不得超過相關年度上限(上文所示)所載相關金額。

### (E) 董事意見

董事認為，「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C)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」分節所述的各持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)按照公平合理的相關條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。董事亦認為，本節「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C)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乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### (F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節及「一 (C)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」分節所述的各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，且符合本公司及股東的整體利益。