

關 連 交 易

概 覽

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情載於下文。於上市後，本節所披露交易預期將繼續進行並構成《上市規則》第十四A章下本集團的持續關連交易。建業地產由控股股東之一胡先生間接持有74.35%的權益，故其為《上市規則》下本公司的聯繫人。因此，本集團與建業集團成員公司之間的交易將於上市後構成本集團的關連交易。

我們將於上市後構成持續關連交易的交易概要載列如下：

交易	尋求豁免	截至12月31日止年度的 最高年費	
		2020年	2021年
人民幣千元			
獲全面豁免持續關連交易			
1. 商標許可協議.....	不適用	不適用	不適用
2. 線上支付平台服務協議.....	不適用	不適用	不適用
非獲豁免持續關連交易			
1. 物業諮詢及管理服務框架協議 (附註1)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	195,000	240,000
2. 房產營銷代理服務框架協議 (附註2)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	285,000	330,000
3. 智能化科技服務框架協議(附註3) ...	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	180,000	235,000
4. 商業資產管理服務框架協議 (附註4)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	54,000	56,000
5. 田園綜合體項目管理服務 框架協議(附註5)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	48,000	60,000
6. 社群營運管理服務框架協議 (附註6)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	60,000	70,000

關 連 交 易

交易	尋求豁免	截至12月31日止年度的 最高年費	
		2020年	2021年
		人民幣千元	
7. 旅遊服務框架協議 ^(附註7)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	48,000	67,500

附註1：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年1月31日及2019年10月28日的公告中。

附註2：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年6月24日的公告中。

附註3：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年3月29日及2019年10月28日的公告中。

附註4：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年6月26日的公告中。

附註5：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年3月29日及2019年10月28日的公告中。

附註6：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年3月29日的公告中。

附註7：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年1月30日的公告中。

(A) 獲全面豁免持續關連交易

1. 商標許可

我們過往使用以建業地產多家附屬公司名義註冊的許可商標(定義見下文)。為籌備全球發售並確保本集團能夠繼續使用許可商標，建業地產與本公司於2019年10月28日訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，建業地產同意無條件授予本集團就其業務經營及投資活動而使用建業集團於中國(包括若干在中國正在申請的商標(倘該等申請成功且正式註冊))及香港註冊的若干商標(「許可商標」)的權利，以及在經建業集團同意後僅就本集團的業務經營而將許可商標轉租予第三方的權利。該商標許可協議為無期限，自該協議日期起非獨家及免特許使用費永久使用，惟於一個月通知期內按建業地產要求以其他方式終止者除外。許可商標的詳情載於本招股章程「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團知識產權」一節。

多年來，就本集團所營銷及提供的服務而言，我們在本集團業務中一直使用許可商標。我們擬在上市後繼續在此方面使用許可商標。董事認為，為確保我們經營的穩定性而訂立為期超過三年的商標許可協議屬合情合理。由於許可商標廣泛用於本集團所管理及經營業務的各種營銷活動及宣傳材料，故其已為公眾所熟知及認可。董事認為，因優質住宅開發物業，「建業」品牌為中部地區獲得高度認可的品牌，代表我們幫助客戶達到高質量標準的一貫願望，且其現有品牌形象使我們與客戶產生共鳴，從而促進我們的市場及業務擴張。商標許可協議無限期可確保我們的持續經營不會中斷，屬正常商業慣例。董事認為，

關 連 交 易

商標許可協議有利於本公司及股東的整體利益。獨家保薦人認為，該類協議採用三年以上的期限符合一般商業慣例。

由於使用許可商標的權利乃免特許使用費授予本集團，因此，上市後商標許可協議下的交易將符合《上市規則》第14A.76條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 線上支付平台服務

建業集團已開發及運營一個通過預付卡(即建業通寶)運營的成熟的線上支付平台。建業集團通常於業主從建業集團購買住宅物業單位時向其出售該等預付卡。業主可使用該等預付卡在其住宅社區內(包括建業+平台)購買商品及服務。業主可不時向建業集團充值預付卡。

我們過往在向建業+平台的客戶銷售商品及服務時使用建業集團運營的該線上支付平台服務(「線上支付平台服務」)。上市後，我們擬將在這方面繼續使用線上支付服務。為籌備全球發售及確保本集團能夠繼續使用線上支付平台服務，於2020年4月29日，建業地產及本公司訂立線上支付平台服務協議(「線上支付平台服務協議」)，據此，建業地產同意以零對價向本集團提供線上支付平台服務，自2020年4月29日起，為期三年。鑒於建業集團認為該安排將為使用建業+平台提供便利並鼓勵用戶繼續使用，且最終將提高建業品牌知名度、建立客戶對建業品牌的忠誠度，故建業集團並未就向本集團提供在線支付平台服務收取任何服務費。考慮到建業集團通過建業通寶運營的在線支付平台現有註冊用戶數量龐大，董事亦認為，使用該在線支付平台服務將有利於建業+平台的長期增長及發展。

由於使用線上支付平台服務的權利乃以零對價提供，上市後，線上支付平台服務協議下的交易將符合《上市規則》第14A.76條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 非獲豁免持續關連交易

1. 物業諮詢及管理服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年1月31日訂立物業諮詢及管理服務框架協議(「物業諮詢及管理服務框架協議」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日

關 連 交 易

止，其年度上限已根據日期為2019年10月28日的補充協議修訂。根據物業諮詢及管理服務框架協議，我們須向建業集團及其聯營公司提供以下服務（「物業諮詢及管理服務」）：

- (a) **諮詢服務**：包括(i)交付前諮詢服務，包括但不限於從物業開發和終端用戶的角度在規劃設計階段、工程建設階段、營銷階段、驗收階段及交付階段的整個項目開發過程中提供意見；及(ii)早期啟動服務，包括但不限於交付物業前提供員工培訓及物業項目竣工前的啟動服務；
- (b) **營銷中心管理服務**：為物業項目的銷售及推廣設立有關建業集團及其聯營公司各類營銷中心的整體管理服務，包括營運、行政及管理、安保及維護、貼心管家、清潔、園藝及其他輔助服務；
- (c) **空置物業管理服務**：建業集團及其聯營公司可供出售的空置物業（包括住宅單位及停車場）的管理服務（包括巡邏）；
- (d) **自有物業管理服務**：為建業集團及其聯營公司所擁有的用於其業務運營的辦公樓及其他物業提供物業管理服務；及
- (e) **交付前驗房服務**：為建業集團及其聯營公司的新竣工物業提供竣工後及交付前物業檢驗及檢查服務。

我們就提供物業諮詢及管理服務所收取的費用乃經參考以下因素後按公平原則釐定：(i)物業的性質、類別及位置；(ii)物業建築面積；(iii)預期營運成本（主要包括員工成本及管理成本）；及(iv)同類服務的現行市價。

就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就提供物業諮詢及管理服務所產生的收入分別為人民幣51.2百萬元、人民幣54.9百萬元及人民幣159.8百萬元。

董事估計，根據物業諮詢及管理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣195,000,000元及人民幣240,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們於往績記錄期間所提供物業諮詢及管理服務的歷史交易金額及交易量；
- 截至2019年12月31日，約69.5百萬平方米的合約總建築面積及約200個合約項目乃來自建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業；

關 連 交 易

- 經計及多個城市日後將發佈物業項目數量的預期增長，預計截至2021年12月31日止三個年度，物業諮詢及管理服務的估計交易金額預計將大幅增加；
- 就諮詢服務、交付前驗房服務及自有物業管理服務而言，已考慮我們對可能需要該等服務的未來物業項目或自有物業總建築面積的估計，有關服務將按每平方米指定費用收費；
- 就營銷中心管理服務而言，已考慮為促進未來物業的銷售而預計將啟動的營銷中心的預計數量，有關服務將按每個營銷中心的指定費用收費；
- 就空置物業管理服務而言，已考慮可能需要該等服務的空置物業的預計總建築面積，有關服務將於整個估計空置期間內每月按每平方米指定費用收費；及
- 根據物業諮詢及管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下物業諮詢及管理服務年度上限的一項／各項適用百分比率預期將超過5%，故物業諮詢及管理服務框架協議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章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

2. 房產營銷代理服務

於2019年6月24日，建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產訂立房產營銷代理服務框架協議(「房產營銷代理服務框架協議」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據房產營銷代理服務框架協議，我們須就一手物業銷售及準備服務(包括但不限於諮詢服務及活動組織服務)向建業集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務(「房產營銷代理服務」)。

我們就房產營銷代理服務所收取的服務費乃參考以下因素並經公平磋商後釐定：(i)基於建業集團物業的合約銷售額收取的代理費(作為佣金及獎勵)，取決於整體物業市場環境、項目位置、營銷難度、服務範圍等因素；及(ii)本集團通常就可資比較代理服務向獨立第三方提供的費率。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

我們自2018年11月起開始向建業集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務。截至2018年及2019年12月31日止年度，提供房產營銷代理服務所產生的收入分別約為人民幣42.8百萬元及人民幣238.5百萬元。

關連交易

董事估計，根據房產營銷代理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣285,000,000元及人民幣330,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們於往績記錄期間所提供房產營銷代理服務的歷史交易金額及交易量；
- 截至2021年12月31日止三個年度，房產營銷代理服務的估計交易金額預計將有所增長，有關金額按佣金率(介乎0.8%至2.0%)乘以截至2019年12月31日所訂立所有現有協議的估計銷售總額人民幣742.5億元計算；
- 我們估計將獲得的佣金收入(按佣金率乘以在售及預期將予出售的一手物業的估計銷售總額計算)以及有關物業的暫定銷售時間表；及
- 根據房產營銷代理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下房產營銷代理服務年度上限的一項／各項適用百分比率預期將超過5%，故房產營銷代理服務框架協議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章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

3. 智能化科技服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年3月29日訂立智能化科技服務框架協議(「**智能化科技服務框架協議**」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止，其年度上限已根據日期為2019年10月28日的補充協議修訂。

根據智能化科技服務框架協議，我們須向建業集團及其聯營公司提供以下服務(「**智能化科技服務**」)：

- (a) **智能產品工程安裝服務及產品銷售服務**：建立智慧社區視頻監控系統、室內新風系統、智能家居系統、外牆保溫及地暖系統所需的安裝、維修及保養服務；
- (b) **軟件開發服務**：根據客戶需求定制化的系統集成及開發服務，如可視化管理平台、運營管理平台及數據分析平台，在決策程序及日常運營中協助客戶；及
- (c) **諮詢服務**：為住宅物業及商業資產等物業提供定制的諮詢服務。

我們就提供智能化科技服務所收取的費用乃經參考以下因素後按公平原則釐定：(i)智能科技產品的價格；(ii)計及(其中包括)設備材料、安裝成本及企業管理費等因素後的預期

關 連 交 易

運營成本；(iii)特定軟件要求；(iv)物業項目的建築面積及性質；及(v)同類服務的現行市價。鑒於上述因素，有關費用乃按固定費用一次性收取，且應按照各協議項下規定的完工階段分期支付。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

我們自2019年1月起開始為建業集團及其聯營公司提供智能化科技服務。截至2019年12月31日止年度，提供智能化科技服務產生的收入約為人民幣140.7百萬元。

董事估計，根據智能化科技服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣180,000,000元及人民幣235,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額約為人民幣179.9百萬元，當時智能化科技服務仍處於初期經營階段；而當有關業務可提供全面服務時，交易金額預計每年將增加逾25%；
- 根據相關協議項下規定的完工階段，我們將就本集團根據截至2019年12月31日所訂立總合約價值為人民幣248.4百萬元的現有協議所提供智能化科技服務而確認的估計收入；
- 根據智能化科技服務框架協議已訂立及預期將予訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下智能化科技服務年度上限的一項／各項適用百分比率預期將超過5%，故智能化科技服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

4. 商業資產管理服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年6月26日訂立商業資產管理服務框架協議(「**商業資產管理服務框架協議**」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止。

根據商業資產管理服務框架協議，我們須就商業資產(包括(i)酒店；及(ii)其他商業資產，例如寫字樓、商場等)向建業集團及其聯營公司提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務(「**商業資產管理服務**」)。

關 連 交 易

就酒店所提供商業資產管理服務的應付費用包括：(i)基本費用(就自營酒店項目而言，按總收入的一定百分比收取；就委託酒店項目而言，按每間客房收取固定年費)；(ii)服務費(就自營酒店項目而言，按總收入的一定百分比收取)；(iii)預訂費(就自營酒店項目而言，按每間可用客房總收入的一定百分比收取)；(iv)獎勵費((a)就酒店運營而言，根據超出目標經營淨利潤的金額支付；或(b)就溫泉運營而言，按每月收入的一定百分比支付)；及(v)與指定類別諮詢服務有關的一次性諮詢費。

就商業資產(不包括酒店)所提供商業資產管理服務的應付費用包括：(i)基本管理服務費(每月一次性收取)；(ii)業務招攬佣金(按相關品牌適用標準月租的乘數收取)；(iii)獎勵管理服務費(根據超出目標經營淨利潤的金額或按總收入及利潤的一定百分比支付)；及(iv)開業獎勵(按每平方米支付固定費用)。

上述服務費乃經考慮以下因素後按公平原則釐定：(i)就酒店而言，酒店項目的性質(自營酒店項目或委託酒店項目)；(ii)就商業資產而言，項目階段(籌備或運營階段)及商業資產的位置；(iii)服務範圍；(iv)酒店及商業資產的預期運營及管理費；及(v)酒店及商業資產的同類服務現行市價。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

我們自2017年1月起開始向建業集團及其聯營公司提供酒店相關商業資產管理服務，自2019年3月起開始就其他商業資產向其提供商業資產管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，提供商業資產管理服務所得收入分別約為人民幣15.2百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣31.4百萬元。

董事估計，根據商業資產管理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣54,000,000元及人民幣56,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們於往績記錄期間所提供商業資產管理服務的歷史交易金額及交易量；
- 考慮到商業資產管理服務的範圍自2019年3月起已擴展至包括酒店及其他商業資產，故較截至2019年12月31日止年度而言，截至2020年12月31日止年度將以約50%以上的速度實現更快增長；
- 建業地產與建業新生活(我們的附屬公司)訂立了戰略合作框架協議，據此，建業地產將致力於聘請我們為多個城市將於截至2021年12月31日止三個年度所發佈的14家商場及8個酒店項目提供商業資產管理服務；
- 我們將就商業資產管理服務所收取的估計費用，按包含上文所披露各項的公式計算；

關 連 交 易

- 本集團根據酒店和商業資產管理單獨協議的條款而可能收取的獎勵管理服務費（按經營淨利潤、收入或利潤(如適用)的最佳估計值計算)；及
- 根據商業資產管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下商業資產管理服務年度上限的一項／各項適用比率預期將超過5%，故商業資產管理服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

5. 田園綜合體項目管理服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年3月29日訂立田園綜合體項目管理服務框架協議(「田園綜合體項目管理服務框架協議」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止，其年度上限已根據日期為2019年10月28日的補充協議修訂。

根據田園綜合體項目管理服務框架協議，我們須向建業集團及其聯營公司提供下列服務(「田園綜合體項目管理服務」)：

- (a) **項目宣傳、品牌推廣及經營管理服務**：就農業項目提供業務招攬、品牌推廣、活動策劃等經營管理服務；
- (b) **就農業設施項目提供技術支持服務**：就農業項目項下農業設施項目(如智能連棟大棚、植物工廠)的研發、推出及推廣全程提供技術管理服務；
- (c) **農業產品銷售管理**：管理及銷售農業產品(包括花卉、苗木及蔬菜)；
- (d) **農業產品種植服務**：農業產品的日常經營及種植以及相關諮詢服務；及
- (e) **大食堂經營管理服務**：向建業大食堂提供經營管理服務，包括業務招攬、日常運營、營銷規劃及為建業大食堂經營的若干商店提供的其他服務。

上述服務費乃經參考以下因素後按公平原則釐定：(i)項目管理規模及種植面積；(ii)河南大食堂的建築面積；(iii)服務範圍(包括種植服務類型)；(iv)預期運營及管理成本；(v)農產品估計銷售額；及(vi)河南大建堂的每月營業收入。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

關 連 交 易

我們自2019年3月起開始向建業集團及其聯營公司提供田園綜合體項目管理服務。截至2019年12月31日止年度，提供田園綜合體項目管理服務所得收入約為人民幣23.7百萬元。

董事估計，根據田園綜合體項目管理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣48,000,000元及人民幣60,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們自2019年3月起方始提供田園綜合體項目管理服務這一情況，以及自截至2020年12月31日止年度開始對估計交易金額產生的全年影響；
- 我們將就上述田園綜合體項目管理服務(a)、(b)及(d)項而收取的估計費用，而考慮到項目規模、種植面積及服務範圍，有關費用乃按固定費用一次性收取；
- 我們將就上述田園綜合體項目管理服務(c)項收取的估計費用，即按10%的佣金率自農產品估計銷售額中計提佣金；
- 我們將就上述田園綜合體項目管理服務(e)項收取的估計費用，按以下各項總和計算：(i)固定一次性管理費；及(ii)額外獎勵金(按運營中及預期將開始運營的建業大食堂項目所產生收入的固定百分比支付)；
- 建業地產與建業新生活(我們的附屬公司)訂立了戰略合作框架協議，據此，建業地產將致力於聘請我們為多個城市將於截至2021年12月31日止三個年度發佈的7個文化旅遊綜合體及11個建業大食堂提供田園綜合體項目管理服務；及
- 根據田園綜合體項目管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下田園綜合體項目管理服務年度上限的一項／各項適用比率預期將超過5%，故田園綜合體項目管理服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

6. 社群營運管理服務

於2019年3月29日，建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產訂立社群營運管理服務框架協議(「**社群營運管理服務框架協議**」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據社群營運管理服務框架協議，就建業集團已開發及擬開發住宅物業項目的住宅社區而

關 連 交 易

言，我們須向建業集團及其聯營公司提供建業君鄰會(建業集團為其高淨值客戶設立的會員計劃)會員社群營運管理服務，包括但不限於(i)建業君鄰會事務的日常運營及管理；及(ii)為建業君鄰會會員組織活動(「**社群營運管理服務**」)。

我們自2018年9月起開始向建業集團及其聯營公司提供社群營運管理服務。截至2018年及2019年12月31日止年度，提供社群營運管理服務所得收入分別約為人民幣6.8百萬元及人民幣47.2百萬元。

就社群營運管理服務所收取的費用須計及預計經營成本(包括人工成本)並參照市場上類似服務及類似項目類型的費用後，經公平協商而釐定。就會員的日常運營及管理服務而言，服務費為每人每年人民幣4,500元。就建業君鄰會會員的活動組織及策劃而言，每場活動的服務費介乎約人民幣1百萬元至人民幣4百萬元不等。

董事估計，根據社群營運管理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣60,000,000元及人民幣70,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 由於社群營運管理服務的範圍自2019年初起已擴大至不僅包括建業君鄰會事務的日常運營及管理，同時亦包括為建業君鄰會組織會員活動，故截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額增長有所加快；
- 建業君鄰會未來會員活動的估計數量，有關費用將按每場活動的規定費用收取；
- 我們將收取的估計費用(根據我們針對建業君鄰會的營銷計劃及會員招收政策，按每人每年的費用乘以建業君鄰會會員的估計數量(截至2019年12月31日，會員人數超過10,000人)而計算)；及
- 根據社群營運管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下社群營運管理服務年度上限的一項／各項適用比率預期將超過5%，故社群營運管理服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

7. 旅遊服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年1月30日訂立旅遊服務框架協議(「旅遊服務框架協議」),期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據旅遊服務框架協議,我們應向建業集團及其聯營公司提供商務旅遊定制解決方案服務,以促進建業集團的業務及其他相關配套服務(「旅遊服務」)。於往績記錄期間,我們提供的旅遊服務包括為新開發物業的潛在購房者提供定制旅遊及團隊建設旅遊。

旅遊服務費乃經參考以下因素後按公平原則釐定:(i)所涉估計成本(包括但不限於交通、住宿、餐飲、門票成本及其他旅遊相關開支)外加計及所提供旅遊服務的性質、範圍及複雜性後的加價;及(ii)本集團向獨立第三方提供的可比市場價格。就各項目而言,建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議,訂明各項目的具體條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度,提供旅遊服務所得收入分別約為人民幣5.3百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣38.7百萬元。

董事估計,根據旅遊服務框架協議,本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣48,000,000元及人民幣67,500,000元。

在釐定上述年度上限時,董事已考慮下列因素:

- 於往績記錄期間旅遊服務的歷史交易金額及交易量的增長;
- 我們將收取的估計費用(按每位遊客平均收費乘以估計遊客人數計算);
- 考慮到多個城市日後將發佈物業項目數量的預期增長,而該等項目預計將需開展定制旅遊等相應大型商業活動以促進物業銷售,故預計截至2021年12月31日止三個年度旅遊服務的估計交易金額將有所增長;及
- 根據旅遊服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下旅遊服務年度上限的一項/各項適用比率預期將超過5%,故旅遊服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易,須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

(C) 申請豁免

本節「(B)非獲豁免持續關連交易」一段所述交易構成我們在《上市規則》下須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定的持續關連交易。

由於該等非獲豁免持續關連交易乃於並將繼續於本集團日常及一般業務過程中按持續及經常性基準訂立且預期將持續一段時間，故董事認為，遵守《上市規則》第14A.35條的公告規定、《上市規則》第14A.36條至第14A.45條的股東批准規定及《上市規則》第14A.46條至第14A.48條的通函(包括獨立財務意見)規定將令本集團招致不必要的行政費用及負擔，有時亦不切實際。

因此，根據《上市規則》第14A.102條及第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們自上市日期起至2021年12月31日豁免嚴格遵守《上市規則》第14A.35條的公告規定及《上市規則》第14A.36條至第14A.45條的股東批准規定。該豁免有效的前提是我們根據該等非獲豁免持續關連交易已收的總額不得超過上文所載相關期間各自的年度上限。於2021年12月31日豁免屆滿後，我們將遵守《上市規則》(經不時修訂)第十四A章的適用條文或申請新豁免。

(D) 董事及獨家保薦人意見

董事(包括獨立非執行董事)及獨家保薦人認為：(i)上述所有非獲豁免持續關連交易乃於並將繼續於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立；(ii)該等各項非獲豁免持續關連交易的條款屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益；及(iii)該等各項非獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

(E) 獨立非執行董事的其他意見

獨立非執行董事認為：(1)上述各項框架協議及其項下擬進行的任何交易之各自定價機制及條款均明確而具體；(2)上述各項非獲豁免持續關連交易的建議年度上限經考慮過往交易及管理層預測後屬合理；(3)我們制定的方法及程序足以確保該等各項非獲豁免持續關連交易將按一般商業條款進行且不會損害本公司及少數股東的權益；(4)已制定適當內部控制程序且我們的內部核數將審核該等交易；及(5)彼等已獲本公司管理層提供充足資料以履行彼等的職責。