
關連交易

概覽

根據上市規則第十四A章，本公司及其附屬公司的董事、主要股東及行政總裁（非重大附屬公司的董事、主要股東及行政總裁除外），於[編纂]前12個月內為本公司或其附屬公司的董事及彼等各自聯繫人的任何人士，將於[編纂]後成為本公司的關連人士。

本集團已於一般及日常業務過程中與我們的關連人士訂立多項持續交易。[編纂]完成後，本節所披露的交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

A. 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

1. 正榮地產交付前物業管理服務

於往績記錄期，正榮地產集團已根據有關中國法律及法規以招標方式委聘本集團，以於向業主交付正榮地產集團所開發的住宅物業項目前為該等物業提供交付前物業管理服務。正榮地產集團亦就其住宅物業項目中仍未售出的單位向我們支付前期管理服務協議中所列的物業管理費。

於2019年12月31日，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與正榮地產（為其本身及代表其附屬公司）訂立交付前物業管理服務框架協議（「正榮地產交付前物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意在有關物業交付予業主前，就正榮地產集團開發的住宅物業項目提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養（「正榮地產交付前物業管理服務」），自2020年1月1日起至2022年12月31日為期三年，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

關連交易

以下載明正榮地產交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘正榮地產集團根據有關中國法律及法規以招標方式選擇我們，本集團應根據招標文件及本集團成員公司與正榮地產集團不時訂立的最終管理協議提供正榮地產交付前物業管理服務；
- (ii) 正榮地產集團應付的管理費應根據有關招標文件中本集團所提交的費用報價而定。費用報價應考慮物業項目的性質、規模和位置、服務範圍及預期運營成本（包括人工成本、材料成本和行政成本），並參考我們通常向獨立第三方提供的可比較服務的價格、市場中類似服務及各類物業的費用以及相關政府機構建議的定價條款；及
- (iii) 本集團成員公司與正榮地產集團訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合正榮地產交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

在向未來的業主交付新開發物業之前，物業開發商通常會尋求透過訂立初步物業管理服務協議聘請一家物業管理公司。其主要目的是為確保在合法成立業主委員會（相關業主委員會及選定物業管理服務供應商可直接訂立新物業管理服務協議）前能提供物業管理服務。該等物業管理服務通常包括安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養。該物業開發商亦通常負責就仍未售出物業單位支付物業管理費。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，正榮地產集團根據有關中國法律及法規以招標方式委聘我們就其住宅物業項目提供正榮地產交付前物業管理服務，並經考慮包括我們的證明文件、費用報價及服務質量在內等多項因素。倘仍有其住宅物業項目相關的未售出物業單位，正榮地產集團亦負責就未售出物業單位支付相關前期物業管理服務協議中載明的適用物業管理費。

關連交易

正榮地產交付前物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。倘仍有其住宅物業項目相關的未售出物業單位，正榮地產集團應付的費用須按較同類住宅物業項目相關其他第三方業主的相同基準釐定。

歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團向正榮地產集團提供的正榮地產交付前物業管理服務的交易金額分別約為人民幣14.5百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣8.9百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，正榮地產集團就正榮地產交付前物業管理服務應付我們的最高服務費金額分別不會超過人民幣20.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣24.0百萬元。

董事於達至上述年度上限時已考慮以下因素，而該等因素在有關情況下屬合理正當：

- (i) 往績記錄期間正榮地產交付前物業管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 往績記錄期間正榮地產集團所開發住宅物業項目的合同銷售建築面積佔可供出售總建築面積的歷史比例；
- (iii) 截至2020年12月31日止年度，本集團於向業主交付物業前已獲委聘就正榮地產集團所開發的住宅物業項目提供正榮地產交付前物業管理服務相關的預計收益；
- (iv) 根據截至2019年12月31日正榮地產集團的開發中總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供正榮地產交付前物業管理服務的住宅物業項目數量；及

關連交易

- (v) 截至2022年12月31日止三個年度因正榮地產集團住宅物業項目數量預計增加導致對正榮地產交付前物業管理服務的需求預計增加，並經參考其開發中物業的總建築面積及持作未來發展的物業的總建築面積。

上市規則的涵義

正榮地產由我們其中一名控股股東歐宗榮先生間接擁有約54.6%，因此為歐宗榮先生的聯繫人，故[編纂]後為本公司關連人士。因此，正榮地產交付前物業管理服務協議項下的交易[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關正榮地產交付前物業管理服務框架協議年度上限的各適用百分比率預期每年將超過0.1%但低於5%，故正榮地產交付前物業管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 歐宗榮先生交付前物業管理服務

於2020年[●]，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與歐宗榮先生訂立交付前物業管理服務框架協議（「歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意在有關物業交付予業主前，就聯繫人開發的住宅物業項目向歐宗榮先生的聯繫人（不包括正榮地產集團但包括其聯繫人）（「聯繫人」）提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養（「歐宗榮先生交付前物業管理服務」），期限為自[編纂]起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘聯繫人根據有關中國法律及法規以招標方式選擇我們，本集團應根據招標文件及本集團與相關聯繫人不時訂立的最終管理協議向聯繫人提供歐宗榮先生交付前物業管理服務；

關連交易

- (ii) 聯繫人應付的管理費應根據有關招標文件中本集團所提交的費用報價而定。費用報價應考慮物業項目的性質、規模和位置、服務範圍及預期運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)，並參考我們通常向獨立第三方提供的可比較服務的價格、市場中類似服務及各類物業的費用以及相關政府機構建議的定價條款；及
- (iii) 本集團成員公司與相關聯繫人訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

在向未來的業主交付新開發物業之前，物業開發商通常會尋求透過訂立初步物業管理服務協議聘請一家物業管理公司。其主要目的是為確保在合法成立業主委員會(相關業主委員會及選定物業管理服務供應商可直接訂立新物業管理服務協議)前能提供物業管理服務。該等物業管理服務通常包括安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養。該物業開發商亦通常負責就仍未售出物業單位支付物業管理費。

預期聯繫人(特別是正榮地產的聯繫人)可能根據有關中國法律及法規以招標方式委聘我們就其住宅物業項目提供交付前物業管理服務，並經考慮包括我們的證明文件、費用報價及服務質量在內等多項因素。倘仍有其住宅物業項目相關的未售出物業單位，聯繫人(尤其是正榮地產的聯繫人)亦將負責就未售出物業單位支付相關前期物業管理服務協議中載明的適用物業管理費。

歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。倘仍有其住宅物業項目相關的未售出物業單位，聯繫人應付的費用須按較同類住宅物業項目相關其他第三方業主的相同基準釐定。

關連交易

歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團並無向聯繫人提供歐宗榮先生交付前物業管理服務。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，聯繫人就歐宗榮先生交付前物業管理服務應付我們的最高服務費金額分別不會超過約人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣3.1百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下因素，而該等因素在有關情況下屬合理正當：

- (i) 本集團於向業主交付物業前已獲聯繫人委聘就其開發中住宅物業項目提供歐宗榮先生交付前物業管理服務相關的截至2020年12月31日止年度的預計收益；
- (ii) 截至2022年12月31日止三個年度聯繫人所開發住宅物業項目的合同銷售建築面積佔可供出售總建築面積的估計比例，並經參考所處位置、性質及規模相似的住宅物業項目的比例；
- (iii) 根據截至2019年12月31日聯繫人的開發中總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供歐宗榮先生交付前物業管理服務的住宅物業項目數量；及
- (iv) 由於截至2022年12月31日止三個年度聯繫人住宅物業項目數量預計增加，對歐宗榮先生交付前物業管理服務需求預計增加。

上市規則的涵義

歐宗榮先生為我們的控股股東之一，因此[編纂]後歐宗榮先生及其聯繫人為本公司關連人士。因此，歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下的交易[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議年度上限的各適用百分比率預期每年將超過0.1%但低於5%，故歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協

關連交易

議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

B. 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. 正榮地產管理服務

於往績記錄期，本集團已獲正榮地產集團委聘，為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及正榮地產集團所經營的商業物業提供管理及相關服務。我們亦向正榮地產集團提供若干增值服務，比如協銷服務、房修服務、前期規劃及設計諮詢服務以及交付前檢驗服務。

於2019年12月31日，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與正榮地產（為其本身及代表其附屬公司）訂立管理服務框架協議（「正榮地產管理服務框架協議」），據此，本集團同意向正榮地產集團提供管理及相關服務，包括但不限於為正榮地產集團的住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及正榮地產集團經營的商業物業提供清潔、景觀美化、禮賓、公共秩序維護、安保服務以及其他相關增值服務（「正榮地產管理服務」），自2020年1月1日起至2022年12月31日為期三年，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明正榮地產管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 根據本集團成員公司與正榮地產集團不時訂立的最終管理協議，本集團應向正榮地產集團提供正榮地產管理服務；
- (ii) 根據正榮地產管理服務協議收取的費用應經公平磋商後釐定，並須考慮商業或住宅物業項目的性質、年齡及基礎設施特徵、規模、位置及鄰里概

關連交易

況、將提供的服務範圍及預計運營成本（包括人工成本、材料成本和行政成本），並參考我們通常向獨立第三方提供的可比較服務的價格、市場中類似服務及各類物業的費用；及

- (iii) 本集團成員公司與正榮地產集團訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合正榮地產管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

考慮到物業項目的展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的人流量，物業開發商通常委聘物業管理公司提供持續管理服務，包括清潔、安保、維修及禮賓服務。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已獲正榮地產集團委聘為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及正榮地產集團所經營的商業物業相關的管理服務提供商，並經考慮包括我們的證明文件、費用報價及服務質量在內等多項因素。

正榮地產管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團向正榮地產集團提供的正榮地產管理服務的交易金額分別約為人民幣82.5百萬元、人民幣105.9百萬元及人民幣135.6百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，正榮地產集團就正榮地產管理服務應付我們的最高服務費金額分別不會超過人民幣250.0百萬元、人民幣280.0百萬元及人民幣310.0百萬元。

董事於達至上述年度上限時已考慮以下因素，而該等因素在有關情況下屬合理正當：

- (i) 往績記錄期間正榮地產管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；

關連交易

- (ii) 就截至2019年12月31日本集團獲委聘就正榮地產集團所經營的商業物業提供正榮地產管理服務相關的預計收益；
- (iii) 關於截至2020年12月31日止年度正榮地產集團的開發中住宅物業項目相關預計收益，截至2019年12月31日本集團已獲委聘提供正榮地產管理服務，並經參考可供出售的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍；
- (iv) 根據截至2019年12月31日正榮地產集團的開發中總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供正榮地產管理服務的物業項目數量；及
- (v) 由於截至2022年12月31日止三個年度正榮地產集團住宅物業項目數量預計增加，對正榮地產管理服務需求預計增加，並經參考其開發中物業的總建築面積及持作未來發展的物業的總建築面積。

上市規則的涵義

正榮地產由我們其中一名控股股東歐宗榮先生間接擁有約54.6%，因此為歐宗榮先生的聯繫人，故[編纂]後為本公司關連人士。因此，正榮地產管理服務協議項下的交易[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關正榮地產管理服務框架協議年度上限的各適用百分比率預期每年將超過5%，故正榮地產管理服務框架協議項下的交易將須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。

2. 歐宗榮先生管理服務

於往績記錄期，聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）已委聘本集團為其物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供管理及相關服務。我們亦為聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）提供若干增值服務，例如協銷服務、房屋維修服務、前期規劃及設計諮詢服務及交付前檢查服務。

關連交易

於2020年〔●〕，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與歐宗榮先生訂立管理服務框架協議（「歐宗榮先生管理服務框架協議」），據此，本集團同意向聯繫人提供管理及相關服務，包括但不限於為聯繫人的住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供清潔、景觀美化、禮賓、公共秩序維護、安保服務以及其他相關增值服務（「歐宗榮先生管理服務」），期限為自〔編纂〕起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

交易理由

考慮到物業項目的展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的人流量，物業開發商通常委聘物業管理公司提供持續的管理服務，例如清潔、安保、維護及禮賓服務。此外，為確保物業運營商所管理物業的日常事務獲管理服務供應商悉心照管，彼等亦需要該等管理服務。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，經考慮包括我們的證明文件、費用報價及服務質量在內等多項因素，本集團已獲聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）委聘為其物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的管理服務供應商。

歐宗榮先生管理服務框架協議項下擬進行的交易應按一般商業條款或更佳條款及根據公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團向聯繫人提供的歐宗榮先生管理服務的交易金額分別約為人民幣35.1百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣66.1百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，聯繫人就歐宗榮先生管理服務應付我們的最高服務費金額分別不會超過人民幣125.0百萬元、人民幣135.0百萬元及人民幣150.0百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下因素，而該等因素在有關情況下屬合理正當：

關連交易

- (i) 於往績記錄期歐宗榮先生管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 關於截至2020年12月31日止年度聯繫人開發中的物業項目的預計收益，截至2019年12月31日本集團已被委聘提供歐宗榮先生管理服務，並經參考可供出售的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍；
- (iii) 根據聯繫人截至2019年12月31日開發中的總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供歐宗榮先生管理服務的物業項目的數量；及
- (iv) 由於截至2022年12月31日止三個年度聯繫人的物業項目的數量的預計增長，對歐宗榮先生管理服務的需求的預計增加。

上市規則的涵義

歐宗榮先生為我們的控股股東之一，因此[編纂]後歐宗榮先生及其聯繫人為本公司關連人士。因此，歐宗榮先生管理服務協議項下的交易[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關歐宗榮先生管理服務框架協議年度上限的各適用百分比率預期每年將超過5%，故歐宗榮先生管理服務框架協議項下的交易將須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。

豁免申請

上文「A.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」項下所述交易構成上市規則項下持續關連交易，有關交易須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

上文「B.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」項下所述交易構成上市規則項下持續關連交易，有關交易須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且已獲聯交所授出豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章有關上文「A.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」所述持續關連交易的公告規定及(ii)上市規則第十四A章項下有關上文「B.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」所披露的持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟各財政年度的持續關連交易總金額不得超過相應年度上限中規定的相關金額(如上所述)。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文「A.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」及上文「B.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」所述所有持續關連交易已及將(i)於我們的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)按照屬公平合理的各項條款進行，且符合本公司及我們股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文「A.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」及上文「B.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」所述持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合我們股東的整體利益。

獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，(i)上文「A.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」及上文「B.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」所述持續關連交易已及將於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益，及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。