

---

## 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、主要股東及最高行政人員（非重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外），於[編纂]前12個月內身為本公司或其附屬公司的董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人，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。

### 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 交付前物業管理服務

##### (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或未交付的單位向我們支付前期物業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的附屬公司）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。

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：

---

## 關連交易

---

- (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釐定。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），並參考我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類項目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前期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提供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或未交付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，經考慮我們的證明文件、費用報價及服務質量等多項因素，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。倘其住宅物業項目仍有未售出或未交付單位，正榮地產集團亦負責就未售出或未交付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

---

根據正榮地產交付前物業管理服務框架協議，預期本集團將繼續為正榮地產集團的住宅物業項目及該等項目的未售出或未交付單位提供正榮地產交付前物業管理服務。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訂立及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。倘其住宅物業項目仍有未售出或未交付單位，正榮地產集團應付的費用須按與該同類住宅物業項目的其他第三方業主相同的基準釐定。

### 歷史交易金額

於2017年、2018年及2019年，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（包括增值稅）分別約為人民幣14.5百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣10.5百萬元。正榮地產交付前物業管理服務的交易金額由2018年的人民幣24.4百萬元減至2019年的人民幣10.5百萬元主要是由於正榮地產集團於2019年向業主交付竣工物業增加，其減少了正榮地產集團餘下未售出的已竣工物業數量。

### 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（含增值稅）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。

正榮地產交付前物業管理服務的2020年年度上限較2019年的歷史交易金額大幅增加主要是由於正榮地產交付前物業管理服務需求預期增加，此經計及(a)我們已就正榮地產集團截至2019年12月31日的56個未交付住宅物業項目（總簽約建築面積約為8.7百萬平方米）與正榮地產集團訂約，而截至2019年1月1日正榮地產集團僅有41個未交付住宅物業項目（總簽約建築面積約為7.0百萬平方米）；(b) 2019年正榮地產集團開發中物業增加亦將導致正榮地產交付前物業管理服務的需求預期增加。根據正榮地產2019年年報，截至2019年12月31日，正榮地產集團擁有開發中物業人民幣86,379.4百萬元，較2018年12月31日的人民幣63,588.0百萬元增加35.8%。

---

## 關連交易

---

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期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) 於往績記錄期正榮地產集團的住宅物業項目的簽約銷售建築面積佔可供出售總建築面積的歷史比例；
- (iii) 關於正榮地產集團開發中的住宅物業項目的預計收益，截至2019年12月31日本集團已獲委聘於向業主交付該等物業前提供正榮地產交付前物業管理服務；
- (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，我們預計我們可能獲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
- (v) 由於截至2022年12月31日止三個年度因正榮地產集團的住宅物業項目數量預計增加，預計對正榮地產交付前物業管理服務的需求將會增加，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。

### (2) 歐宗榮先生交付前物業管理服務

於2020年6月18日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）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，就彼等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。

---

## 關連交易

---

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；
- (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釐定。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），並參考我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類項目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前期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提供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或未交付的單位支付物業管理費。

根據歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議，經考慮我們的證明文件、費用報價及服務質量等多項因素，預期聯繫人（特別是正榮地產的聯繫人）將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。我們亦將會為聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）的住宅物業項目的未售出或未交付單位提供物業管理服務，而彼等亦將負責就未售出或未交付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

---

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訂立及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。倘其住宅物業項目仍有未售出或未交付單位，聯繫人應付的費用須按與該同類住宅物業項目的其他第三方業主相同的基準釐定。

### 歷史交易金額

於2017年、2018年及2019年，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(含增值稅)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在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 關於聯繫人的開發中住宅物業項目的預計收益，截至2019年12月31日本集團已就該等項目獲委聘於向業主交付該等物業前提供歐宗榮先生交付前物業管理服務；
- (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簽約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，我們預計我們可能獲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的預計增加，預計對歐宗榮先生交付前物業管理服務的需求將會增加。

### 上市規則的涵義

正榮地產由我們的控股股東之一歐宗榮先生間接擁有約54.6%，因而為歐宗榮先生的聯繫人。因此，歐宗榮先生及其聯繫人因此於[編纂]後為本公司關連人士。故此，正榮地產交付前物業管理服務框架協議及歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

## 關連交易

由於正榮地產交付前物業管理服務及歐宗榮先生交付前物業管理服務（「交付前物業管理服務」）的性質相似，根據上市規則，正榮地產交付前物業管理服務框架協議及歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下的交易應予以合計。有關交付前物業管理服務的合計年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限			
正榮地產交付前物業管理服務	20.0	22.0	24.0
歐宗榮先生交付前物業管理服務	1.2	2.8	3.1
總計	<b>21.2</b>	<b>24.8</b>	<b>27.1</b>

由於上市規則項下有關交付前物業管理服務合計年度上限的一個或多個適用百分比率預期每年將超過5%，故正榮地產交付前物業管理服務框架協議及歐宗榮先生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、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

## 2. 管理服務

### (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提供增值服務，比如協銷服務、額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計服務以及交付前檢驗服務。我們亦向正榮地產集團所經營的商業物業提供物業管理服務。

## 關連交易

於2019年12月31日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）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日止為期三年，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框架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、樓齡及基礎設施特徵、規模、位置及鄰里概況、將提供的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），並參考我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率以及市場中類似服務及各類項目的費用；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

考慮到住宅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，經考慮我們的證明文件、費用報價及服務質量等多項因素，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的管理服務提供商。此外，由於商業物業營運商需要物業管理服務，以確保其所管理物業的日常事務獲物業管理服務提供商悉心照管，我們亦為正榮地產集團所經營的商業物業提供物業管理服務。

## 關連交易

預期根據正榮地產管理服務框架協議，本集團將繼續向正榮地產集團提供增值服務，包括為其住宅物業項目及展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供協銷服務、額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計服務以及交付前檢驗服務。我們亦會繼續為正榮地產集團所經營的商業物業提供物業管理服務。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訂立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

於2017年、2018年及2019年，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(含增值稅)分別約為人民幣82.5百萬元、人民幣105.9百萬元及人民幣157.1百萬元。下表載列按服務類型劃分的正榮地產管理服務交易金額明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務			
— 協銷服務	57,387	70,851	89,092
— 額外定制服務	12,340	12,079	22,182
— 房屋維修服務	7,989	14,263	23,051
— 前期規劃及設計服務	904	4,260	6,815
— 交付前檢驗服務	1,610	2,177	3,357
小計	80,230	103,630	144,497
商業物業管理服務	2,270	2,270	12,587
<b>總計</b>	<b>82,500</b>	<b>105,900</b>	<b>157,084</b>

## 關連交易

### 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（含增值稅）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。下表載列按服務類型劃分的正榮地產管理服務的估計年度上限明細：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務			
— 協銷服務	164,500	185,000	208,000
— 額外定制服務	32,000	36,000	39,500
— 房屋維修服務	27,000	30,500	33,000
— 前期規劃及設計服務	8,000	9,500	10,000
— 交付前檢驗服務	5,500	6,000	6,500
小計	237,000	267,000	297,000
商業物業管理服務	13,000	13,000	13,000
<b>總計</b>	<b>250,000</b>	<b>280,000</b>	<b>310,000</b>

正榮地產管理服務的年度上限與往績記錄期的歷史交易金額相比大幅增加，主要是由於對提供予正榮地產集團的正榮地產管理服務需求的預期增加，當中考慮到(a)截至2019年12月31日，我們已獲正榮地產集團訂約的61個未交付物業項目，其總簽約建築面積約為9.5百萬平方米，及覆蓋中國四個地區的25座城市；(b)根據正榮地產2019年年報，預期正榮地產集團的覆蓋中國六個地區內27座城市的99個開發中物業項目將於2020年至2022年期間竣工，其總佔地面積為5.0百萬平方米，總建築面積為23.7百萬平方米，及預期於期間內開始預售及／或交付；(c)根據正榮地產2019年年報，正榮地產集團於2019年收購了合共38幅新地塊，其總佔地面積約為1.8百萬平方米及估計總建築面積約為5.1百萬平方米；及(d)預計截至2022年12月31日止三個年度各年正榮地產管理服務將按約10%的年增長率增加，乃參考規模、地理位置、設施、人力資源分配及我們期望獲聘的服務範圍釐定。

---

## 關連交易

---

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期正榮地產管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 關於正榮地產集團所開發的商業物業的預計收益，截至2019年12月31日本集團已就該等物業獲委聘提供正榮地產管理服務；
- (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的預計收益，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，截至2019年12月31日本集團已就該等項目獲委聘提供正榮地產管理服務；
- (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的預計增加，預計對正榮地產管理服務的需求將會增加，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。

### (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增值服務，例如協銷服務、額外定制服務、前期規劃及設計服務及交付前檢驗服務。我們亦為正榮集團佔用的辦公室及正榮集團聯繫人為潛在土地平整而持有的其他物業（其中正榮集團持有其49.5%的股權）提供物業管理服務。

於2020年6月18日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）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以及彼等經營或佔用的商業物業（包括辦公室）及彼等為潛在項目持有的其他物業提供清潔、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（「**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。

---

## 關連交易

---

以下載明歐宗榮先生管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 根據本集團成員公司與相關聯繫人不時訂立的最終管理協議，本集團應向聯繫人提供歐宗榮先生管理服務；
- (ii) 根據歐宗榮先生管理服務框架協議收取的費用應經公平磋商後釐定，並須考慮物業或物業項目的性質、樓齡及基礎設施特徵、規模、位置及鄰里概況、將提供的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），並參考我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類物業或物業項目的費用；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

考慮到住宅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。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，經考慮我們的證明文件、費用報價及服務質量等多項因素，本集團已獲聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）委聘為其住宅物業項目及展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的管理服務提供商。此外，由於商業物業營運商及業主需要管理服務，以確保其所管理或佔用物業的日常事務獲管理服務提供商悉心照管，我們亦為聯繫人佔用的辦公室及彼等為潛在項目而持有的其他物業提供物業管理服務。

根據歐宗榮先生物業管理服務框架協議，預計本集團將繼續向聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）提供增值服務，包括為其住宅物業項目及展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供協銷服務、額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計服務以及交付前檢驗服務。我們亦會繼續為聯繫人經營或佔用的商業物業（包括辦公室）及彼等為潛在項目持有的其他物業提供物業管理服務。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或更佳商業條款訂立及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。

## 關連交易

### 歷史交易金額

於2017年、2018年及2019年，本集團向聯繫人提供的歐宗榮先生管理服務的交易金額(含增值稅)分別約為人民幣35.1百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣121.8百萬元。下表載列按服務類型劃分的歐宗榮先生管理服務交易金額明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非業主增值服務			
– 協銷服務	35,131	47,820	98,929
– 額外定制服務	–	548	17,366
– 房屋維修服務	–	–	–
– 前期規劃及設計服務	–	678	1,061
– 交付前檢驗服務	–	–	955
小計	35,131	49,046	118,311
商業及其他物業管理服務	–	6,060	3,443
<b>總計</b>	<b>35,131</b>	<b>55,106</b>	<b>121,754</b>

### 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(含增值稅)分別不會超過人民幣145.0百萬元、人民幣160.0百萬元及人民幣176.0百萬元。下表載列按服務類型劃分的歐宗榮先生管理服務的估計年度上限明細：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非業主增值服務			
– 協銷服務	112,900	125,700	140,000
– 額外定制服務	22,000	23,000	24,200
– 房屋維修服務	800	1,300	1,500
– 前期規劃及設計服務	1,300	1,500	1,600
– 交付前檢驗服務	1,500	1,500	1,500
小計	138,500	153,000	168,800
商業及其他物業管理服務	6,500	7,000	7,200
<b>總計</b>	<b>145,000</b>	<b>160,000</b>	<b>176,000</b>

## 關連交易

歐宗榮先生管理服務的年度上限相對往績記錄期的歷史交易金額有所增加，主要是由於對歐宗榮先生管理服務需求的預期增加，當中考慮到(a)截至2019年12月31日，我們已獲聯繫人訂約的14個未交付物業項目，其總簽約建築面積約為1.9百萬平方米，及覆蓋中國三個地區的8個城市；(b)根據正榮地產2019年年報，預計聯繫人的覆蓋中國五個地區內19個城市的53個物業項目將於2020年至2022年期間竣工，其總佔地面積約為3.9百萬平方米，總建築面積約為42.4百萬平方米（其中約10.2百萬平方米歸屬正榮地產集團），及預期於期間內開始預售及／或交付；(c)根據正榮地產2019年年報，聯繫人於2019年收購了合共3幅新地塊，其總佔地面積約為0.2百萬平方米及估計總建築面積約為0.5百萬平方米；及(d)預計截至2022年12月31日止三個年度各年歐宗榮先生管理服務將按約10%的年增長率增加，乃參考規模、地理位置、設施、人力資源分配及我們期望獲聘的服務範圍釐定。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (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) 關於聯繫人的開發中住宅物業項目及彼等經營或佔用的商業物業以及彼等為潛在項目持有的其他物業的預計收益，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，截至2019年12月31日本集團已就該等項目獲委聘提供歐宗榮先生管理服務；
- (iii) 根據聯繫人截至2019年12月31日開發中的總建築面積，我們預計我們可能獲委聘提供歐宗榮先生管理服務的物業項目數量；及
- (iv) 由於截至2022年12月31日止三個年度聯繫人的物業項目數量的預計增長，預計對歐宗榮先生管理服務的需求將會增加。

### 上市規則的涵義

正榮地產由我們的控股股東之一歐宗榮先生間接擁有約54.6%，因而為歐宗榮先生的聯繫人。因此，歐宗榮先生及其聯繫人於[編纂]後為本公司關連人士。故此，正榮地產管理服務框架協議及歐宗榮先生管理服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

## 關連交易

由於正榮地產管理服務及歐宗榮先生管理服務（「管理服務」）的性質相似，根據上市規則，正榮地產管理服務框架協議及歐宗榮先生管理服務框架協議項下的交易應予以合計。有關管理服務的合計年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限			
正榮地產管理服務	250.0	280.0	310.0
歐宗榮先生管理服務	145.0	160.0	176.0
<b>總計</b>	<b>395.0</b>	<b>440.0</b>	<b>486.0</b>

由於上市規則項下有關管理服務的合計年度上限的一個或多個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及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、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 豁免申請

本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」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、年度審核、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章項下的公告及獨立股東批准規定（就本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言），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）。

---

## 關連交易

---

### 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有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或更佳的商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。

### 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，(i)本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的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或更佳的商業條款訂立，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屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。