
關連交易

本集團與上市完成後將成為我們關連人士的訂約方訂立多項協議，本節所披露的交易將於上市後根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

(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

1. 商標許可協議

(a) 商標許可契約

於[●]，本公司（為其本身及代表我們的其他附屬公司）與卓越置業訂立商標許可契約（「商標許可契約」），據此，卓越置業同意不可撤銷及無條件地向我們授予不可轉讓許可，可使用於香港註冊的「 Excellence」商標，自商標許可契約日期起永久有效（惟受限於卓越商標的更新期限），並且免繳授權使用費。請參閱「附錄四－法定及一般資料－B.有關業務的資料－2.本集團的知識產權」。

我們認為，訂立為期三年以上的商標許可契約可確保我們運營的穩定性，這符合我們及股東的整體利益。聯席保薦人認為，按該期限訂立此類協議符合一般商業慣例。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後商標許可契約項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於卓越商標的使用權乃按免繳授權使用費的基準授予我們，故商標許可契約項下的交易將符合上市規則第14A.76條所指最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(b) 商標許可協議

於2020年5月27日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業訂立一項商標許可協議（「**商標許可協議**」），據此，卓越置業同意不可撤銷及無條件授予我們在中國使用卓越置業擁有的若干商標的不可轉讓許可，自商標許可協議日期起永久有效（惟受限於許可商標的更新期限），並且免繳授權使用費。請參閱「附錄四－法定及一般資料－B.與我們的業務有關的資料－2. 本集團的知識產權」。

我們認為訂立為期三年以上的商標許可協議可確保我們運營的穩定性，這符合我們及股東的整體利益。聯席保薦人認為，按該期限訂立此類協議符合一般商業慣例。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後商標許可協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於經許可商標的使用權乃按免繳授權使用費的基準授予我們，故商標許可協議項下的交易將符合上市規則第14A.76條所指最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 物業經紀服務框架協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業（為其本身及代表卓越集團及其聯營公司的其他成員公司）訂立物業經紀服務框架協議（「**物業經紀服務框架協議**」），據此，本集團同意為(i)卓越集團及其聯營公司所開發住宅及商務物業的銷售，(ii)卓越集團及其聯營公司擁有且由我們管理的寫字樓的未租出單位及住宅區的未租出附屬商業單位提供物業經紀服務（「**物業經紀服務**」）。物業經紀服務框架協議的協議期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司就物業經紀服務應付的佣金費用總額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.0百萬元。於2018年就物業經紀服務應付的佣金費用總額減少，主要是由於物業需求減少，與市場低迷相符。

物業經紀服務佣金費用將按公平基準並參考(i)將通過我們的物業經紀服務出租或銷售的該等物業的租金或售價及面積；及(ii)可與卓越集團在市場上就提供類似服務向其他獨立物業經紀服務提供商收取的價格比較的若干佣金費率釐定。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，卓越集團及／或其聯營公司就根據物業經紀服務框架協議的物業經紀服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣1.1百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.5百萬元。

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 往績記錄期的歷史交易金額；
- 截至2022年12月31日止三個年度將由卓越集團租賃的寫字樓單位及附屬商業單位及將由卓越集團開發並要求提供物業經紀服務的物業的估計面積及基於過往成功率估計的本集團的預期轉介成功率；
- 預期通過擴大本集團銷售團隊提高提供物業經紀服務的能力；及
- 未來三年對物業的需求，經計及中國房地產行業未來三年的前景。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後物業經紀服務框架協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就物業經紀服務框架協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將低於0.1%，故物業經紀服務框架協議項下的交易將符合上市規則第14A.76條所指最低豁免水平，將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

1. 商務物業租賃協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立商務物業租賃總協議（「**商務物業租賃總協議**」），據此，我們將自卓越集團及其聯營公司租賃(i)我們所管理住宅及商務物業內的若干停車位（「**停車位**」）以供轉租予該等住宅及商務物業的住戶及租戶；及(ii)由卓越集團及其聯營公司持有且由我們管理的商務物業的若干公共面積（「**公共面積**」，連同停車位統稱「**商務物業**」）作商業用途，包括但不限於廣告及提供洗車服務。商務物業租賃總協議的期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。訂約雙方的相關成員將訂立個別租賃協議，並按照商務物業租賃總協議規定的原則制定具體條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，本集團應向卓越集團支付的商務物業租賃租金總額分別約為人民幣29.8百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣35.3百萬元。

於往績記錄期，卓越集團及其聯營公司向我們租賃部分商務物業，我們隨後轉租商務物業予若干住戶及租戶。鑑於(i)停車位位於我們所管理住宅區及商務物業停車區內，且因為我們在管理停車區並可聯絡業主所以住戶及租戶習慣於接洽我們來滿足其停車位租賃需要；(ii)本集團於往績記錄期一直憑借相關的豐富資源及專業知識向卓越集團及其聯營公司提供停車場租賃服務；及(iii)公共區域的租賃將會提升卓越集團及其聯營公司所擁有及使用的物業的閒置區域的利用率，繼而能更好服務相關物業的租戶，並實現我們的收益來源多元化，我們將繼續根據商務物業租賃總協議從卓越集團及其聯營公司租賃商務物業。

本集團根據商務物業租賃總協議應付的租金乃按公平基準並參考（其中包括）(i)有關地方監管部門頒佈的住宅物業停車場的政府指導租金；(ii)中國類似位置商務物業現行租金市價；(iii)本集團從卓越集團租賃的停車場的佔用率；及(iv)我們管理的住宅社區及商務物業的停車場數目而釐定。

關連交易

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，我們根據商務物業租賃總協議應付的最高年度費用分別不超過人民幣49.4百萬元、人民幣49.9百萬元及人民幣51.3百萬元。

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 於往績記錄期租賃停車位的歷史交易金額；
- 住宅物業停車位的政府指導租金及截至2022年12月31日止三個年度的估計增加；
- 住宅及商務物業的估計入住率；
- 現有租賃協議的條款及條件，尤其是租金；
- 計及本集團日後管理的住宅及商務物業數量、估計可用停車場數量後達致的本集團將會租賃的場所的租賃面積預期租金、位置及預期增幅；
- 租賃公共區域的歷史交易金額。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後商務物業租賃總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就商務物業租賃總協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將高於0.1%但低於5%，故商務物業租賃總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 採購及維護服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與盛恒達電梯訂立採購及維護服務總協議（「採購及維護服務總協議」），據此，本集團同意(i)從盛恒達電梯採購電梯配

關連交易

件；及(ii)委聘盛恒達電梯就該等電梯提供配件安裝、維護及維修服務（「採購及維護服務」）。採購及維護服務總協議的期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。

於往績記錄期，本集團向盛恒達電梯採購電梯配件並委聘其為我們部分在管住宅及商務物業的電梯提供配件安裝、維護及維修服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，就採購及維護服務應付盛恒達電梯的費用總額分別約為人民幣17.8百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣27.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，本集團應付的費用總額增加，主要是由於本集團所管住宅及商務物業的數目增加導致由盛恒達電梯提供的採購及維護服務增加。

採購及維護服務費將按公平基準並參考電梯維護費的政府指導價及當時市價（考慮到物業位置及狀況以及預計營運成本（包括人力成本及材料成本））釐定。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，本集團就盛恒達電梯提供的採購及維護服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣31.1百萬元、人民幣37.3百萬元及人民幣40.2百萬元。

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 往績記錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 基於現有已簽約合同將確認的估計收益；
- 在管電梯的估計數目，此乃基於截至2022年12月31日止三個年度的發展計劃所估計我們將會管理的住宅及商務物業估計數目釐定；及
- 各電梯的估計維護及維修費以及配件價格。

關連交易

於最後實際可行日期，盛恒達電梯由李新女士擁有98.5%。由於過去12個月李新女士為我們的全資附屬公司盛恒達機電設備的董事，故盛恒達電梯根據上市規則為本公司的關連人士。因此，上市後採購及維護服務總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於(i)盛恒達電梯為附屬公司層面的本公司關連人士；(ii)董事會（包括全體獨立非執行董事）已批准採購及維護服務總協議及據此擬進行的交易；及(iii)全體獨立非執行董事已確認採購及維護服務總協議的條款屬公平合理及按一般或更佳的商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，故採購及維護服務總協議項下的交易，根據上市規則第14A.101條須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 信息技術系統支援服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與正聯浩東訂立信息技術系統支援服務總協議（「信息技術系統支援服務總協議」），據此，正聯浩東同意為本集團提供信息系統支援服務，包括但不限於(i)物業管理在線智能平台的開發、運營、維護及升級；及(ii)在線辦公系統、業務流程管理系統及內部控制管理系統的維護及升級（「信息技術系統支援服務」）。信息技術系統支援服務總協議的協議期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。

由於正聯浩東於重組前為本集團的全資附屬公司，故於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度正聯浩東並無就正聯浩東向本集團提供的服務收費。作為重組的一部分，正聯浩東被本集團剝離，而正聯浩東將就正聯浩東向本集團提供的服務收費。

信息技術系統支援服務費將按公平基準並參考人力成本、行政成本及正聯浩東就提供類似服務而向獨立第三方收取的價格釐定。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，本集團就正聯浩東提供的信息技術系統支援服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣5.8百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣11.8百萬元。

關連交易

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 截至2022年12月31日止三個年度在線智能平台開發計劃及本集團所用信息技術系統的維護及升級計劃的估計費用；及
- 本集團對信息技術系統支援服務的估計需求。

截至最後實際可行日期，正聯浩東由卓越置業間接控制，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則正聯浩東乃本公司的關連人士。因此，上市後信息技術系統支援服務總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就信息技術系統支援服務總協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將高於0.1%但低於5%，故信息技術系統支援服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(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. 物業管理服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業（為其本身及代表卓越集團其他成員公司及其聯營公司）訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，我們同意向卓越集團及其聯營公司提供物業管理服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；以及(ii)為卓越集團及其聯營公司擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務（「物業管理服務」），協議期限自[編纂]起至2022年12月31日為止。

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司就本集團提供的物業管理服務應付的費用總額分別約為人民幣93.9百萬元、人民幣117.7百萬元及人民幣193.4百萬元。

物業管理服務費將按公平基準並參考(i)物業面積、位置及定位；(ii)預計營運成本（包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本）；(iii)為本集團管理物業周邊物業提供可資比較服務的其他服務提供商所收取的價格；(iv)有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理費；及(v)我們向獨立第三方提供相若服務的收費釐定。服務費不得高於相關監管機關指定的標準價或低於對獨立第三方的收費標準。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司就物業管理服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣204.8百萬元、人民幣291.7百萬元及人民幣370.3百萬元。

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 往績記錄期的歷史交易金額及增長趨勢；
- 就我們根據現有合同提供的物業管理服務而將會確認的估計收益；
- 就交付前階段將提供管理服務的年度上限而言，考慮我們預期卓越集團及其聯營公司於有關期間將出售住宅物業的估計建築面積（按卓越集團及其聯營公司於2019年12月31日的土地儲備以及其歷史銷售建築面積及相關增長率預估）；
- 就提供未售住宅物業單位管理服務的年度上限而言，考慮(i)有關期間未售物業單位的總面積，預期在管總面積，及(ii)每平方米將收取的估計管理費；及
- 就向卓越集團及其聯營公司擁有的商務物業提供管理服務的年度上限而言，考慮我們估計卓越集團及其聯營公司於有關期間將會開發的商務物業的預期建築面積（按卓越集團及其聯營公司於2019年12月31日的土地儲備及其歷史開發建築面積及相關增長率作出估計）。

關連交易

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後物業管理服務總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就物業管理服務總協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將高於5%，故物業管理服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 供應安裝總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與卓越置業（為其本身及代表卓越集團的其他成員公司及其聯營公司）訂立供應安裝總協議（「供應安裝總協議」），據此，本集團同意(i)向卓越集團及其聯營公司供應(a)通風及空調系統；(b)地暖及水暖系統；及(c)智能家居系統，包括但不限於門禁及監控系統（「系統」）；並(ii)提供相關安裝服務（「系統供應安裝服務」）。供應安裝總協議的期限自[編纂]起至2022年12月31日止。

由於本集團自2020年起方開始向卓越集團及其聯營公司供應空調系統、供暖系統及通風系統，截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司應付的系統供應安裝服務費分別為零、零及零。

收取的系統供應安裝服務費將按公平基準並參考當時市價（計及物業位置及條件、系統的購買成本及預期運營成本（包括勞工成本及材料成本））釐定。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年，卓越集團及其聯營公司就系統供應安裝服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣73.5百萬元、人民幣122.4百萬元及人民幣183.7百萬元。卓越置業集團及其聯營公司就系統供應安裝服務應付的費用總額大幅增加，主要是由於(i)自2020年起提供供暖系統及通風系統及計劃自2021年開始向卓越集團及其聯營公司提供智能家居系統；及(ii)卓越集團及其聯營公司在未來三年內開發需要系統供應安裝服務的住宅物業數量估計增加。

關連交易

為確定上述年度上限，董事已考慮下述在相關情形下被認為正當合理的因素：

- 根據現有已簽合同將會確認的估計收益；
- 系統的估計價格及相關安裝費用；
- 由於中國有利的國家政策，將由卓越集團及其聯營公司開發需要系統供應安裝服務的住宅物業中的精裝修公寓數量估計增加；及
- 基於截至2022年12月31日止三個年度卓越集團日後所開發住宅物業的估計數量確定的系統供應安裝服務需求的估計增長，而有關估計增長又根據截至2022年12月31日止三個年度我們獲提供的開發計劃確定。

截至最後實際可行日期，卓越置業由李華先生擁有95.0%。由於李華先生為我們的控股股東之一，故根據上市規則卓越置業乃本公司的關連人士。因此，上市後供應安裝總協議項下的交易將根據上市規則第十四A章構成持續關連交易。

由於根據上市規則就供應安裝總協議的年度上限計算的各項適用年度百分比率預期將高於5%，故供應安裝總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

「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」分節所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

關連交易

「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」分節所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則項下的申報、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，我們已申請且聯交所已批准豁免本集團就「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」分節所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告規定；以及就本節「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」分節所披露的持續關連交易嚴格遵守公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度持續關連交易的總額不得超過相關年度上限（如上文所述）所載金額。除按上文所述獲豁免嚴格遵守公告及獨立股東批准規定外，我們將遵守上市規則第十四A章項下的相關規定。

倘更改上述協議項下擬進行交易的任何條款或倘本公司今後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守上市規則第十四A章下的相關規定，除非我們申請並獲得聯交所單獨豁免。

(E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）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」分節所述所有持續關連交易已經並將會(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優條款進行；及(iii)按照公平合理的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，「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，並且符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)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」及「－(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」分節所述的持續關連交易已經並將繼續在我們的日常及一般業務過程中依據一般商業條款或更優條款訂立，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。