

關連交易

根據上市規則第14A章，本公司及其附屬公司董事、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）、任何於[編纂]前12個月內身為本公司或其附屬公司董事的人士及彼等各自的任何聯繫人將於[編纂]後為本公司的關連人士。

本集團已與將於[編纂]完成後成為我們關連人士的各方訂立若干協議，且本節所披露的交易將於[編纂]後構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可

於[●]，本公司與融創房地產訂立一份有關若干中國註冊商標的商標許可協議及一份有關若干香港註冊商標的商標許可契據（統稱「商標許可協議」）。根據商標許可協議，融創房地產同意不可撤回及無條件授予我們不可轉讓及非獨家許可，從而我們可自商標許可協議日期起永久按免除特許權使用費基準使用若干於中國及香港註冊的商標。有關許可商標的詳情，請參閱本文件附錄四「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」。商標許可協議不可由融創房地產單方面終止，彼等亦承諾於商標許可協議生效期間續期及維持商標的註冊。

我們認為，訂立為期超過三年的商標許可協議能確保我們經營的穩定性，符合我們及股東的整體利益。聯席保薦人認為，該類協議採用該期限屬正常商業慣例。

於最後實際可行日期，融創房地產由我們的控股股東之一融創中國全資擁有，故根據上市規則，融創房地產為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商標許可協議下的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權乃按免除特許權使用費基準授予我們，商標許可協議項下的交易符合上市規則第14A.76(1)條項下的最低豁免水平並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

2. 共享服務

於[●]，本公司與融創中國訂立共享服務框架協議（「**共享服務框架協議**」），據此，融創集團將向本集團提供(i)若干非必要行政服務，包括人力資源管理（例如入職手續、社會保險及檔案管理）、信息技術支持及其他支持服務（例如處理結賬與核算及成本審核）；及(ii)使用及／或維護融創集團購買的若干軟件（統稱「**共享服務**」）。共享服務供融創集團旗下的所有實體（包括本集團的成員公司）共享，以優化整體行政成本架構。作為安排的一部分，融創集團自2020年起開始就成本分攤向本集團收取費用。於截至2020年6月30日止六個月，本集團就共享服務承擔的成本總額約為人民幣2.1百萬元。共享服務框架協議的期限自[編纂]開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有適用法律法規。

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，共享服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於本集團與融創集團之間共享服務乃以成本為基準，有關成本可識別並按公平公正的基準分配至本集團及融創中國集團，故根據上市規則第14A.98條，該等持續關連交易被視為完全豁免持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

於[●]，本公司與融創中國訂立一份物業管理服務框架協議（「**物業管理服務框架協議**」），據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位向融創集團及其聯繫人提供物業管理服務（「**物業管理服務**」）。物業管理服務框架協議期限自[編纂]起至2022年12月31日止，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，物業管理服務涉及的交易金額分別為人民幣74.8百萬元、人民幣118.7百萬元、人民幣200.4百萬元及人民幣153.6百萬元。

就物業管理服務收取的費用將參考(倘適用)現行市價(考慮物業項目的位置、服務範圍及預期運營成本(包括但不限於人工成本及行政成本))、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用經公平磋商後釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度，融創集團及其聯繫人就物業管理服務應付的最高服務費金額將分別不超過人民幣407.5百萬元、人民幣626.8百萬元及人民幣897.5百萬元。

物業管理服務的年度上限相較業績記錄期間的歷史交易金額提高主要是由於考慮到(i)截至最後實際可行日期我們獲融創集團及其聯繫人委聘提供物業管理服務的現有已簽訂合約；及(ii)融創集團的最近期經營表現及其發展計劃，預期對物業管理服務的需求將有所增長。

於達致上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於業績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；
- 融創集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止三個年度將開發及交付的物業之估計規模及數目以及擁有的未售車位的估計數目(考慮融創集團及其聯繫人截至2019年12月31日所擁有開發中物業及土地儲備以及其業務規劃)；
- 將就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業收取的預估月度管理費(參考業績記錄期間收取的月度管理費)；及
- 物業管理服務的估計收入佔融創集團及其聯繫人所開發物業的物業管理服務總收入的比例(分別參考截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度約13.1%、15.8%及17.5%的歷史百分比率)。

關連交易

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，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。

由於預期根據上市規則有關物業管理服務框架協議年度上限的各項適用百分比率將超過5%（按年度基準），物業管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，[編纂]後將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

2. 案場服務

於[●]，本公司與融創中國訂立一份案場服務框架協議（「案場服務框架協議」），據此，本集團同意向融創集團及其聯繫人提供案場服務，以協助彼等於售樓處及展廳的銷售及營銷活動（「案場服務」）。案場服務框架協議的期限自[編纂]開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，有關案場服務的交易金額分別為人民幣350.0百萬元、人民幣657.3百萬元、人民幣904.8百萬元及人民幣424.0百萬元。

就案場服務將收取的費用將參考現行市價（考慮物業位置、服務範圍及預期經營成本）、歷史交易金額以及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。

截至2022年12月31日止三個年度，融創中國集團及其聯繫人就案場服務應付服務費用的最高金額預計分別不會超過人民幣1,141.4百萬元、人民幣1,255.5百萬元及人民幣1,381.1百萬元。

案場服務的年度上限相較業績記錄期間的歷史交易金額提高主要是由於考慮到融創集團的最近期經營表現及其發展計劃，預期其對案場服務的需求將有所增長。

關連交易

於達致上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於業績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 預計對案場服務的需求將因截至2022年12月31日止三個年度融創集團及其聯繫人銷售活動的預期增長而增長（考慮截至2019年12月31日融創集團及其聯繫人所持開發中物業及土地儲備、預期預售時間及其業務規劃）；及
- 案場服務預計收入佔融創集團及其聯繫人預計合約銷售額的百分比（分別參考截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度約0.10%、0.15%及0.17%的歷史百分比率）。

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，案場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。

由於預期根據上市規則有關案場服務框架協議年度上限的各項適用百分比率將超過5%（按年度基準），案場服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，[編纂]後將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

3. 諮詢及其他增值服務

於[●]，本公司與融創中國訂立一份框架協議（「諮詢及其他增值服務框架協議」），據此，本集團同意向融創集團及其聯繫人提供若干增值服務，包括但不限於(i)就初步規劃及設計、工程及建設提供物業管理方面的諮詢服務（「諮詢服務」）；(ii)開辦服務，例如場地清理及協助籌備工作（「開辦服務」）；及(iii)就物業項目智能管理硬件升級提供的工程服務（「諮詢及其他增值服務」）。諮詢及其他增值服務框架協議的期限自[編纂]開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，有關諮詢及其他增值服務的交易金額分別為人民幣169.0百萬元、人民幣303.7百萬元、人民幣481.6百萬元及人民幣180.4百萬元。

就諮詢及其他增值服務將收取的費用將參考現行市價（考慮物業位置及包括人工成本在內的預期經營成本）、歷史交易金額以及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用經公平磋商後釐定。

預計截至2022年12月31日止三個年度，融創集團及其聯繫人就諮詢及其他增值服務應付服務費用的最高金額分別不會超過人民幣657.0百萬元、人民幣729.2百萬元及人民幣863.0百萬元。

諮詢及其他增值服務的年度上限相較業績記錄期間的歷史交易金額提高主要是由於考慮到融創集團的最近期經營表現及其發展計劃，預期其對諮詢及其他增值服務的需求將有所增長。

於達致上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於業績記錄期間歷史交易金額及增長趨勢；
- 將根據現有已簽訂合約確認的預計收入；
- 將就諮詢服務及開辦服務收取的估計服務費用（基於我們對融創集團所開發需要諮詢服務及開辦服務的新項目建築面積的估計以及我們參考截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的歷史費率對諮詢服務及開辦服務每平方米費率的估計計算）；及
- 預計對諮詢及其他增值服務的需求將因截至2022年12月31日止三個年度融創集團及其聯繫人物業項目數目的預期增長而增長（基於融創集團及其聯繫人截至2019年12月31日所持在建物業、土地儲備及其開發計劃）。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，融創集團分別實現合約銷售建築面積約22.3百萬平方米、30.6百萬平方米及38.3百萬平方米，呈現上升趨勢。

關連交易

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，諮詢及其他增值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。

由於預期根據上市規則有關諮詢及其他增值服務框架協議年度上限的各項適用百分比率將超過5%（按年度基準），諮詢及其他增值服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，[編纂]後將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

4. 房產中介服務

於[●]，本公司與融創中國訂立一份房產中介服務框架協議（「房產中介服務框架協議」），據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人開發的(i)旅遊度假項目及(ii)車位使用權提供房產中介服務，包括但不限於營銷及銷售服務（「房產中介服務」）。房產中介服務框架協議的期限自[編纂]開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有適用法律法規。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，有關房產中介服務的交易金額分別為人民幣2.8百萬元、人民幣49.5百萬元、人民幣154.1百萬元及人民幣53.8百萬元。於業績記錄期間，房產中介服務費用主要根據固定費率的佣金（按相關物業或車位使用權售價的百分比計算）釐定。

根據房產中介服務框架協議項下擬進行的交易就房產中介服務將收取的費用將參考現行市價（考慮物業及車位的位置以及預期經營成本）經公平磋商後釐定。就旅遊度假項目的房產中介服務而言，本集團將按相關物業售價的百分比計算的固定費率收取佣金。就車位使用權的房產中介服務而言，本集團通常收取買方支付的實際售價與預先釐定的最低售價之間的差額。最低售價通常基於可得市場數據（周邊項目相似類型車位的指示性價格範圍）釐定，本集團獲得的條款不遜於其他身為獨立第三方的銷售代理所獲得的條款（如有）。

關連交易

此外，就車位使用權代理銷售而言，本集團通常須向融創集團及其聯繫人支付金額最高為該項目下將出售車位使用權最低購買價總額的可退還押金（「押金」）。於項目完成或終止後，有關未售車位的押金的餘下金額（如有），將全數退還予本集團。

根據上市規則第14A章，由於僅須就我們提供的房產中介服務應付押金，我們認為本集團向融創集團及其聯繫人不時支付的押金不構成單獨持續關連交易。

預計截至2022年12月31日止三個年度，融創集團及其聯繫人就房產中介服務應付服務費用的最高金額分別不會超過人民幣300.8百萬元、人民幣416.8百萬元及人民幣475.4百萬元。

房產中介服務的年度上限相較業績記錄期間的歷史交易金額提高主要是由於考慮到融創集團的最近期經營表現及其發展計劃，預期對房產中介服務的需求增加，及我們加大且將繼續加大力度及投入更多資源提供旅遊度假項目及車位使用權房產中介服務，預期房產中介服務的服務數量將有所增長。於業績記錄期間，我們提供房產中介服務的項目數目大幅增長，且預期將於日後大幅擴充所提供的服務種類。

於達致上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於業績記錄期間的歷史交易金額；
- 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；
- 融創集團及其聯繫人於2019年12月31日基於現有可供出售項目、開發中項目及土地儲備以及未來開發項目將出售之旅遊度假項目及車位使用權的預計銷售量，該等項目於截至2022年12月31日止三個年度需要房產中介服務；並考慮到旅遊度假項目截至2022年12月31日止三個年度的佣金佔相關物業售價的估計百分比（參考截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度約3%的歷史佣金水平）以及本集團將根據車位實際購買價與預先釐定最低購買價的差價就車位收取佣金的安排；及

關連交易

- 預計通過增聘經驗豐富的銷售人員加大於銷售代理業務及本集團銷售團隊擴張投入的資源，預期將令我們提供房產中介服務的實力提升。

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，房產中介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。

由於預期根據上市規則有關房產中介服務框架協議年度上限的各項適用百分比率將超過5%（按年度基準），房產中介服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，於[編纂]後將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

(C) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則將構成我們的持續關連交易，於[編纂]後將須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章有關本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須達成持續關連交易於各財政年度的總金額不得超過各年度上限所載相關金額（載於上文）的條件。

(D) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函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乃及將會(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)根據各自屬公平合理且符合本公司及股東整體利益的條款進行。

關連交易

董事（包括獨立非執行董事）亦認為本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

(E) 聯席保薦人意見

聯席保薦人已審閱本公司編製及提供有關本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述非獲豁免持續關連交易的資料及歷史數據。基於聯席保薦人的盡職調查，聯席保薦人認為(i)本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易乃及將會於日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益；及(ii)有關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整體利益。