

---

## 關連交易


---

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多份協議，且本節所披露的交易將於[編纂]後構成上市規則所載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

金碧物業與恒大地產於2020年8月12日訂立了一份商標許可協議（「中國商標許可協議」），據此，恒大地產同意以不可撤回方式及無條件授予金碧物業、其子分公司、其控股股東及其控股股東的子公司獨家許可，從而可免特許權使用費使用若干項商標（「中國商標」）。中國商標許可協議屬金碧物業與恒大地產之間一項過渡性安排，以允許本集團在訂約方正在根據日期為2020年8月12日的商標轉讓協議完成向金碧物業轉讓中國商標的期間使用中國商標，協議完成後金碧物業將為中國商標擁有人。中國商標許可協議的期限自中國商標許可協議訂立之日起直至中國商標轉讓完成之日為止。

於2020年[●]，本公司與中國恒大集團訂立了一份商標許可契據（「香港商標許可契據」），據此，中國恒大集團同意以不可撤回方式及無條件授予本公司及本集團旗下子公司一項不可轉讓及非獨家許可，自香港商標許可契據訂立之日起永久免特許權使用費使用於香港註冊的商標（「香港商標」）。中國恒大集團已於香港商標許可契據中承諾，於香港商標許可契據的整段期間內維持香港商標的註冊。

有關中國商標及香港商標的詳情，請參閱本文件附錄四「B.有關我們業務的資料－2.本集團的知識產權」。

我們相信，訂立屆滿期為中國商標轉讓完成日期的中國商標許可協議及訂立屆滿期為三年以上的香港商標許可契據，可確保我們運營穩定性，且整體上對我們及股東有利。聯席保薦人認為，此類協議期限多於三年屬正常商業慣例。

---

## 關連交易

---

中國恒大集團是我們的控股股東之一，故此就上市規則而言，為本公司的關連人士。截至最後實際可行日期，恒大地產由中國恒大集團間接擁有63.46%。就上市規則而言，恒大地產為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據中國商標許可協議及香港商標許可契據的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於中國商標及香港商標的使用權乃按免特許權使用費授出，中國商標許可協議及香港商標許可契據項下的交易符合上市規則第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章所載申報、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. 車位租賃**

於2020年[●]月[●]日，本公司與中國恒大集團訂立一份車位租賃總協議（「車位租賃總協議」），據此，本集團將向中國恒大集團子公司、合營企業及聯營公司（「恒大聯繫人」）租賃位於由恒大聯繫人發展並由我們管理的住宅及商業物業內的若干車位（「車位」），從而將有關車位分租予該等住宅及商業物業的住戶及租戶。車位租賃總協議年期自[編纂]起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，本集團就租賃車位應付恒大聯繫人的租金總額分別約為人民幣33.2百萬元、人民幣48.6百萬元、人民幣59.7百萬元及人民幣40.5百萬元。

本集團就租賃車位支付的租金將參考（其中包括）位於相似地點及類似物業的車位的現行市值租金及本集團向恒大聯繫人所租賃車位的數目及出租率經公平磋商釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，本集團就租賃車位應付的最高租金金額將分別不超過人民幣121.8百萬元、人民幣146.2百萬元及人民幣175.4百萬元。

---

## 關連交易

---

預期車位租賃的年度上限增加，主要由於估計車位需求上升，考慮到我們估計截至2022年12月31日止三個年度管理恒大聯繫人開發的物業建築面積增加，而這根據截至2020年6月30日與恒大聯繫人簽訂的現有合約估計及我們對恒大聯繫人的交付時間表及未來開發規劃的估計而定。此外，我們已考慮截至2022年12月31日止三個年度相關管理物業的擁有人及佔用人擁有的車輛預期升幅。

截至2022年12月31日止三個年度的建議年度上限較往績記錄期的歷史交易金額大幅上升，主要由於(i)於2019年於恒大聯繫人的若干物業引入用戶充電車位，激勵我們於未來三年就此分租目的向恒大聯繫人租賃有關車位類型；(ii)根據我們對恒大聯繫人預定交付計劃的估計，恒大聯繫人於2020年下半年交付的總估計建築面積及開發的物業交付時間；及(iii)估計車位分租業務容量上升，考慮到於2020年6月終止提供有關車位租賃的交易協助服務以將更多資源專注於車位分租業務。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關租賃車位的歷史交易金額；
- 現有租賃協議所載條款及條件，特別是租金，預期於截至2022年12月31日止三個年度保持穩定；
- 位於相似地點及類似物業的車位的現行市值租金及截至2022年12月31日止三個年度的估計升幅；
- 截至2022年12月31日止三個年度估計本集團向恒大聯繫人租賃的車位數目及出租率；及
- 考慮到將由恒大聯繫人開發及交付並由本集團管理的住宅及商業物業的估計建築面積（根據恒大聯繫人截至2020年6月30日的開發中物業及所持有土地儲備以及其截至2022年12月31日止三個年度的開發計劃），車位租金及需求的預計增長。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，其住宅土地儲備約240百萬平方米（包括在建總建築面積約123百

---

## 關連交易

---

萬平方米)，覆蓋位於中國229個城市的817個項目。其亦持有投資物業，包括建築面積約8.97百萬平方米的居住社區商業裙樓及寫字樓及約359,000個車位。

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據車位租賃總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與車位租賃總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據車位租賃總協議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章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### 2. 採購商品及服務

於2020年[●]月[●]日，本公司與中國恒大集團訂立一份採購總協議（「採購總協議」），據此，本集團同意向恒大聯繫人採購若干商品及服務，包括但不限於(i)維護用於運營的材料及零部件；(ii)辦公室及通訊設備；(iii)職員制服及其他消耗品；及(iv)園藝服務（「採購」）。採購總協議年期自[編纂]起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，本集團就採購應付恒大聯繫人的費用總額分別約為人民幣103.5百萬元、人民幣139.8百萬元、人民幣111.6百萬元及人民幣63.5百萬元。2019年就採購應付的費用總額減少，主要是由於因該年實施去庫存措施，令早期採購的消耗率提高，導致向恒大聯繫人採購消耗品減少。有關存貨已於2019年年底大致消耗，而採購消耗品需求於2020年上升。

本集團就採購支付的費用將參考(i)恒大聯繫人及其他獨立第三方供應商商品的目錄價格（如可提供）；及(ii)同類商品及服務的現行市價（經計及服務範疇及預期運營成本（包括惟不限於勞工成本及材料成本））後經公平磋商後釐定。

---

## 關連交易

---

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，本集團就採購應付的最高費用金額將分別不超過人民幣146.1百萬元、人民幣169.0百萬元及人民幣193.6百萬元。預期採購的年度上限較往績記錄期內的歷史交易金額增加，主要是由於估計採購需求上升，考慮到截至2020年6月30日有關採購的現有已簽訂合約，預期截至2022年12月31日止三個年度的預期在管物業總建築面積增加及我們的業務發展，而這根據截至2020年6月30日的在管物業現有建築面積、截至2020年6月30日恒大聯繫人所開發及尚未交付物業的現有簽約面積以及我們的業務發展規劃的估計而定。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關採購的歷史交易金額；
- 截至2022年12月31日止三個年度根據現有已簽訂合約有關採購的估計交易金額；
- 我們估計截至2022年12月31日止三個年度管理恒大聯繫開發的物業估計建築面積及截至2020年6月30日恒大聯繫人所持有土地儲備以及其截至2022年12月31日止三個年度的發展計劃。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，其住宅土地儲備約240百萬平方米（包括在建總建築面積約123百萬平方米），覆蓋位於中國229個城市的817個項目；
- 根據我們的業務發展計劃估計截至2022年12月31日止三個年度有關採購的需求。

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據採購總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與採購總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據採購總協議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章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 關連交易

### 3. 運動文娛綜合樓運營管理服務

於2020年[●]月[●]日，本公司與中國恒大集團訂立一份運動文娛綜合樓運營管理服務總協議（「**運動文娛綜合樓運營管理服務總協議**」），據此，本集團同意為位於由恒大聯繫人開發及擁有的住宅及商業物業的運動文娛綜合樓提供運營管理服務（「**運動文娛綜合樓運營管理服務**」）。運動文娛綜合樓運營管理服務總協議年期自[編纂]起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，就運動文娛綜合樓運營管理服務應付本集團的服務費總額約人民幣2.3百萬元、人民幣6.6百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣0.9百萬元。截至2020年6月30日止六個月，運動文娛綜合樓運營管理服務的服務費總額減少，主要是由於在相關期間許多運動文娛綜合樓因COVID-19疫情而停止運營及並無提供運營管理服務。

就運動文娛綜合樓運營管理服務收取的費用將參考現行市場費率（經考慮運動文娛綜合樓的位置及狀況、服務範圍及預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本））經公平磋商後釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，就運動文娛綜合樓運營管理服務應付本集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣4.2百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣26.2百萬元。

截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限較2020年的估計交易金額及往績記錄期的歷史交易金額大幅上升；主要由於(i)預計運動文娛綜合樓全面恢復營運；及(ii)參考截至2022年12月31日止兩個年度恒大聯繫人將予交付的物業估計數目，當中有關運動文娛綜合樓將位於我們估計恒大聯繫人未來發展計劃所在，本集團截至2022年12月31日止兩個年度管理的運動文娛綜合樓數目預期持續增長。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關運動文娛綜合樓運營管理服務的歷史交易金額；

---

## 關連交易

---

- 於往績記錄期內就運動文娛綜合樓運營管理服務產生的成本；
- 截至2022年12月31日止三個年度根據與恒大聯繫人現有已簽訂合約及截至2022年12月31日止三個年度運動文娛綜合樓預計營運及使用率提供運動文娛綜合樓運營管理服務的估計收入；及
- 截至2022年12月31日止三個年度恒大聯繫人將根據恒大聯繫人發展計劃發展且需要我們運營管理服務的運動文娛綜合樓的估計規模及數量，以及有關運動文娛綜合樓的開放時間。

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據運動文娛綜合樓運營管理服務總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與運動文娛綜合樓運營管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據運動文娛綜合樓運營管理服務總協議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章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

#### 4. 物業交易協助服務

於2020年[●]月[●]日，本公司與中國恒大集團訂立一份物業交易協助服務總協議（「物業交易協助服務總協議」），據此，本集團同意就(i)向第三方租賃由恒大聯繫人擁有的物業作商業用途（不包括車位）；及(ii)向第三方銷售位於由恒大聯繫人發展的住宅及商業物業內的車位提供物業交易協助服務（「物業交易協助服務」）。物業交易協助服務總協議年期自[編纂]起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，就物業交易協助服務應付本集團的服務費總額分別為零、約人民幣3.2百萬元、人民幣54.8百萬元及人民幣42.5百萬元。

---

## 關連交易

---

就物業交易協助服務收取的費用將參考(i)將通過物業交易協助服務租賃的物業的租金及建築面積；(ii)將通過物業交易協助服務銷售的車位的售價及數目；(iii)物業交易協助服務範圍；及(iv)按與恒大聯繫人向其他獨立物業交易協助服務提供商就類似服務支付的當時市場費率相若的若干服務費後經公平磋商後釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，就物業交易協助服務應付本集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣121.7百萬元、人民幣157.6百萬元及人民幣192.3百萬元。

年度上限預期增長主要由於截至2022年12月31日止三個年度，位於由恒大聯繫人開發物業的車位數目預計增加，並將透過本集團協助出售，其與根據我們對恒大聯繫人未來發展計劃的預計下截至2022年12月31日止三個年度由恒大聯繫人開發並由我們管理物業的預計建築面積增長一致。

預計年度上限將大幅上升，由於我們就出租由恒大聯繫人開發的未出售物業(車位除外)提供物業交易協助服務及我們就出售位於由恒大聯繫人開發物業的車位提供物業交易協助服務並無計入2018年及2019年各有關服務開始前的歷史金額。在營運開始年度後，所有物業交易協助服務已全面更有效率營運，由我們增加產量及效率所帶動的相關交易金額預計於往績記錄期以更高速度增長。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關物業交易協助服務的歷史交易金額；
- 截至2022年12月31日止三個年度根據與恒大聯繫人現有已簽訂合約提供物業交易協助服務的估計收入；
- 根據恒大聯繫人截至2020年6月30日的現有可供出售項目、開發中項目及土地儲備所得出的恒大集團於截至2022年12月31日止三個年度將出售且需要物業交易協助服務的估計單位及車位建築面積，經參考本集團所取得



## 關連交易

歷史銷售比例計算。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，其有住宅土地儲備約240百萬平方米（包括在建總建築面積約123百萬平方米），覆蓋位於中國229個城市的817個項目。其亦持有投資物業，包括建築面積約8.97百萬平方米的居住社區商業裙樓及寫字樓及約359,000個車位；及

- 估計我們提供物業交易協助服務的能力提高。

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據物業交易協助服務總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與物業交易協助服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據物業交易協助服務總協議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章所載申報、年度審核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、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 物業管理及相關服務

於2020年[●]月[●]日，本公司與中國恒大集團訂立一份物業管理及相關服務總協議（「物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向恒大聯繫人提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為未出售物業及恒大聯繫人擁有的物業提供物業管理服務；(ii)交付前服務，包括(a)施工現場、樣板間及物業售樓處的管理及維護服務以及

---

## 關連交易

---

交付前階段的前期規劃和設計諮詢服務、(b)交付前保潔服務及(c)交付前檢驗服務；及(iii)於恒大聯繫人發展的住宅及商業物業的質保期內提供維修和保養服務（「物業管理及相關服務」）。物業管理及相關服務總協議年期自[編纂]起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，就物業管理及相關服務應付本集團的服務費總額分別約為人民幣1,937.3百萬元、人民幣2,512.4百萬元、人民幣2,663.6百萬元及人民幣1,588.8百萬元。

就物業管理及相關服務收取的費用將參考現行市價（已考慮物業的位置及狀況、服務範圍及預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本））、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，就物業管理及相關服務應付本集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣3,945.3百萬元、人民幣5,305.7百萬元及人民幣6,534.3百萬元。

物業管理及相關服務的預計年度上限較往績記錄期的歷史交易金額增加，主要是由於(i)截至2022年12月31日止三個年度，我們管理由恒大聯繫人開發物業的建築面積預計增長，如參考我們與恒大聯繫人就物業管理及相關服務現有已簽訂合約及我們預期恒大聯繫人未來物業發展計劃的預計；(ii)截至2022年12月31日止三個年度恒大聯繫人開發中的項目數目預計增加導致員工數目預計上升，提供交付前服務以致員工成本預計增加，而我們收取相關費用因此而上升；及(iii)截至2022年12月31日止三個年度，預計需要我們服務的恒大聯繫人售樓處數量增加。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關物業管理及相關服務的歷史交易金額；

---

## 關連交易

---

- 截至2022年12月31日止三個年度根據與恒大聯繫人現有已簽訂合約估計交易金額。截至2020年6月30日，我們訂約管理由恒大聯繫人開發且尚未交付的物業，總簽約面積約259百萬平方米；
- 於往績記錄期內就相關服務產生的成本；
- 恒大聯繫人於截至2022年12月31日止三個年度將交付物業的估計規模及數量，其乃基於恒大聯繫人截至2020年6月30日所持有的開發中物業及土地儲備計算得出。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，其有住宅土地儲備約240百萬平方米（包括在建總建築面積約123百萬平方米），覆蓋位於中國229個城市的817個項目；
- 估計就恒大聯繫人所擁有住宅及商業物業而按月收取的管理費，該費用乃基於截至2019年12月31日止年度按月收取相同的平均管理費計算得出。中指研究院認為該估計費用與預期現行市場價格趨勢一致；
- 估計就恒大聯繫人將交付且需要我們的交付前服務的住宅及商業物業而收取的服務費。中指研究院認為該估計費用與預期現行市場價格趨勢一致；
- 估計就恒大聯繫人將出售且需要我們於質保期內提供維修和保養服務的住宅及商業物業而收取的服務費，該費用乃基於往績記錄期內所收取的平均服務費計算得出。中指研究院認為該估計費用與預期現行市場價格趨勢一致；及
- 估計對物業管理及相關服務的需求乃計及我們於往績記錄期管理由恒大聯繫人開發的物業的總建築面積及已參考其歷史預售及交付時間表的估計預售及交付時間而預計將需要我們的物業管理及相關服務的恒大聯繫人物業的銷售量、售樓處數量、恒大聯繫人物業規模及數量。

---

## 關連交易

---

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據物業管理及相關服務總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與物業管理及相關服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故根據物業管理及相關服務總協議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章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### (D) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核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」所述交易構成上市規則所載我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本節「(C)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」所述交易構成上市規則所載我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對本節「(B)須遵守申報、年度審核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」中披露的持續關連交易，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章所載的公告規定；及針對本節「(C)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」中披露的持續關連交易，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章所載的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應年度上限（如上文所載）中所載列的相關金額。

---

## 關連交易

---

### (E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核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、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，並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，本節「一(B)須遵守申報、年度審核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、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載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。

### (F) 聯席保薦人意見

根據聯席保薦人的盡職調查結果、我們所提供資料、董事（包括獨立非執行董事）所作確認、與中指研究院就相關服務的現行市價（如適用）進行的討論以及對相關框架協議條款進行的審閱，聯席保薦人認為，(i)本節「一(B)須遵守申報、年度審核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、年度審核、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經且將會於日常及一般業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款訂立；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（如適用）屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。