

關連交易

概覽

根據上市規則第14A章，本公司及附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（我們非主要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、[編纂]前12個月內曾任本集團董事的任何人士以及彼等各自任何聯繫人於[編纂]後將成為本公司的關連人士。

本集團已與我們關連人士在日常及一般業務過程中訂立若干持續交易。[編纂]後，本節所披露交易將構成上市規則第14A章下持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守有關申報、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

2020年11月21日，本公司（為其本身及代表我們的附屬公司）與浙江佳源房地產簽訂了商標許可協議（「商標許可協議」），據此，浙江佳源房地產同意不可撤銷、無條件及免版稅授予本公司及本公司附屬公司使用浙江佳源房地產在中國擁有之若干商標（「中國許可商標」）的非專屬權利，由商標許可協議日期起永久有效，惟以中國許可商標的續期為準。有關中國許可商標的詳情，請參閱「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。浙江佳源房地產不得單方面終止商標許可協議，且浙江佳源房地產承諾在中國許可商標到期時重續並維持其註冊。

我們認為，簽訂為期三年以上的商標許可協議，可以保證我們經營的穩定性，並且對本公司及本公司股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議的有關期限符合正常商業慣例。

浙江佳源房地產由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有，因此，浙江佳源房地產為沈先生的聯繫人且為本公司[編纂]後的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，[編纂]後，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

關連交易

由於中國許可商標的使用權是免版稅的，因此，商標許可協議下的交易將符合上市規則第14A.76條所規定的最低豁免門檻，並將豁免上市規則第14A章項下的申報、年度審查、公告及獨立股東批准規定。

2. 本公司與佳源國際的共用行政服務

2020年11月21日，本公司與佳源國際訂立共用行政服務協議（「**共用行政服務協議**」），期限自[編纂]起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據共用行政服務協議，佳源國際將在其與我們共用的位於香港皇后大道中9號1403室的辦公室及主要業務場所向本公司提供若干行政支持服務，包括設備支持、辦公行政支持、信息系統支持及辦公室清潔服務（統稱為「**行政服務**」）。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，本公司向佳源國際支付的最高服務年費將分別不會超過人民幣103,000元、人民幣108,000元及人民幣113,000元。共用行政服務的服務年費按成本基準，參考所花費的概約時間及人力釐定，且相關成本按公平公正基準由本公司及佳源國際分攤。於業績紀錄期，概無過往交易金額。

佳源國際為我們的控股股東之一，故[編纂]後，其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，[編纂]後，共用行政服務協議項下擬進行之交易將構成本公司的持續關連交易。

由於本公司與佳源國際之間共用的行政服務乃以成本為基準、可識別且按公平公正基準由本公司及佳源國際分攤，故[編纂]後，共用行政服務協議項下的交易將屬於上市規則第14A.98條規定的共用行政管理服務豁免，且將獲全面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

3. 信息技術(「IT」)服務

2020年5月1日，我們的全資附屬公司佳源服務與佳源創盛訂立IT服務協議(「IT服務協議」)，期限自2020年5月1日至2022年12月31日，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律法規項下的要求。根據IT服務協議，佳源創盛應(i)向佳源服務提供若干IT服務，包括但不限於數據庫管理服務及IT系統檢查及維護服務；及(ii)與佳源服務共用若干IT系統，包括但不限於辦公自動化系統及財務系統(「IT服務」)。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源服務就IT服務向佳源創盛應付的最高服務費金額將分別不會超過人民幣175,000元、人民幣300,000元及人民幣300,000元。在達至上述IT服務的年度上限時，董事已考慮佳源創盛根據IT服務協議就IT服務收取的年度服務費。於業績紀錄期，概無過往交易金額。

佳源創盛由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有。因此佳源創盛為沈先生的聯繫人，繼而為本公司於[編纂]後的關連人士。因此，IT服務協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，IT服務協議年度上限的各項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計不超過0.1%，因此，IT服務協議項下的交易將豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

4. 佳源創盛增值服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與佳源創盛(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「佳源創盛集團」)訂立增值服務框架協議(「佳源創盛增值服務框架協議」)，期限自[編纂]起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源創盛增值服務框架協議，本集團將為佳源創盛集團僱員提供餐飲服務(「佳源創盛增值服務」)。

關連交易

以下為佳源創盛增值服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘佳源創盛集團聘用本集團，則本集團應根據本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司不時訂立的單獨服務協議提供佳源創盛增值服務；
- (ii) 佳源創盛集團應付的服務費將參考我們一般就可資比較的服務向獨立第三方提供的費率、市場上同類服務及項目的收費經公平磋商後釐定；
及
- (iii) 本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司訂立的單獨服務協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際增值服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

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，本集團向佳源創盛集團提供之佳源創盛增值服務的交易金額分別為零、約人民幣14,000元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.3百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛集團就佳源創盛增值服務向我們應付的最高服務費金額將分別不會超過人民幣1.1百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.3百萬元。

在達至上述佳源創盛增值服務的年度上限時，董事主要考慮所涉及的餐廳數目（包括將在新區域開業的新餐廳）及每間餐廳的過往交易金額。

相關建議年度上限的增加乃主要由於預期新餐館將向佳源創盛集團位於新區域的僱員提供餐飲服務。

關連交易

上市規則涵義

佳源創盛由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有。因此佳源創盛及其附屬公司為沈先生的聯繫人，繼而為本公司於[編纂]後的關連人士。因此，佳源創盛增值服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源創盛增值服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率（不包括利潤比率）按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%且各年度上限均低於3百萬港元，因此，佳源創盛增值服務框架協議項下擬進行之交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

5. 湖南建鴻達銷售管理及其他服務

2020年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與湖南建鴻達（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「湖南建鴻達集團」）訂立銷售管理及其他服務框架協議（「湖南建鴻達銷售管理及其他服務框架協議」），期限自[編纂]起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據湖南建鴻達銷售管理及其他服務框架協議，本集團將(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；及(b)為湖南建鴻達集團開發的物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務（「湖南建鴻達銷售管理及其他服務」）。

以下為湖南建鴻達銷售管理及其他服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘湖南建鴻達集團在比較不同獨立服務提供商提供的費用報價後選擇本集團，則本集團應根據費用報價以及本集團成員公司與湖南建鴻達集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供湖南建鴻達銷售管理及其他服務；

關連交易

- (ii) 湖南建鴻達集團應付的管理費將根據本集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、年限、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與湖南建鴻達集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與湖南建鴻達銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

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，湖南華冠向湖南建鴻達集團提供之前期規劃及設計諮詢服務的交易金額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。於業績紀錄期，湖南華冠未向湖南建鴻達集團提供銷售管理服務。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，湖南建鴻達集團就湖南建鴻達銷售管理及其他服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣1.2百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.2百萬元。

在達至上述湖南建鴻達銷售管理及其他服務的年度上限時，董事主要考慮：就以下方面(a)銷售管理服務而言，(i)預期項目的估算數量；(ii)預期項目估算的服務期限；(iii)預期項目所需的估算員工數目；(iv)預期項目估算的服務費；及(v)湖南建鴻達截至2022年12月31日止三個年度交付物業的估計時間表；及(b)就前期規劃及設計諮詢服務而言，員工人數及基於現有合約下按人收取的服務費。

上市規則涵義

湖南建鴻達擁有我們的非全資附屬公司湖南華冠35%的股權，因此，為本公司附屬公司的主要股東。因此，湖南建鴻達、其附屬公司及聯營公司為本公司

關連交易

[編纂]後的關連人士。因此，湖南建鴻達物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，湖南建鴻達物業管理服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率（不包括利潤比率）按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%且各年度上限均低於3百萬港元，因此，湖南建鴻達物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、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豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 佳源國際物業管理服務

2020年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱為「佳源國際集團」）訂立物業管理服務框架協議（「佳源國際物業管理服務框架協議」），期限自[編纂]起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源國際物業管理服務框架協議，本集團將就佳源國際集團開發的物業項目(a)提供未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)提供未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務（「佳源國際物業管理服務」）。

以下為佳源國際物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘佳源國際集團根據有關中國法律法規經相關招標流程或其他程序後選擇我們，則本集團應根據招標文件以及本集團成員公司與佳源國際

關連交易

集團成員公司不時訂立的單獨物業管理協議提供佳源國際物業管理服務；

- (ii) 佳源國際集團應付的管理費將按本集團根據有關招標提交的費用報價釐定。費用報價應考慮相關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用以及相關政府機關建議的適用比率(如有)；及
- (iii) 本集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨物業管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際物業管理服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，本集團向佳源國際集團提供之已竣工物業單位物業管理服務的交易金額分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.1百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，我們未向佳源國際集團提供已竣工停車位物業管理服務。截至2020年6月30日止六個月，本集團向佳源國際集團提供的佳源國際物業管理服務的交易金額約為人民幣2.7百萬元。

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，佳源國際集團就佳源國際物業管理服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣7.4百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣10.3百萬元。按物業單位及停車位計算的管理費年度上限明細如下：

	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			
物業單位	2.8	3.7	4.5
停車位	4.6	5.5	5.8
總計	7.4	9.2	10.3

在達至上述佳源國際物業管理服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)物業單位而言，(i)過往交易金額；及(ii)基於手頭上佳源國際集團與本集團訂立的物業管理合約及佳源國際集團截至2022年12月31日止三個年度未來物業開發計劃計算的佳源國際集團之預計交付建築面積；及(b)就停車位而言，(i)根據本集團管理的現有停車位數估算的停車位數；及(ii)基於現有合約項下由我們收取的平均管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加主要由於經參考手頭上佳源國際集團與本集團訂立的物業管理合約及佳源國際集團未來物業開發計劃，估計截至2022年12月31日止三個年度的預期交付建築面積持續增長。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，將由佳源國際集團交付並由本集團管理之物業項目的估計建築面積分別約為1.8百萬平方米、2.0百萬平方米及2.2百萬平方米，乃基於截至2020年6月30日的現有手頭合約及佳源國際集團的交付時間表以及佳源國際集團截至2022年12月31日止年度

關連交易

的未來物業開發計劃估計得出。相關建議年度上限的增長與業績紀錄期佳源國際集團開發並由我們在管的物業建築面積增加一致，從截至2017年12月31日止年度的5.7百萬平方米增加約28.5%至截至2018年12月31日止年度的7.4百萬平方米，並進一步增加約17.5%至截至2019年12月31日止年度的8.7百萬平方米。鑒於上述佳源國際集團的預期交付建築面積增長並根據佳源國際集團停車位的銷售業績，預期由佳源國際集團開發並由本集團管理的停車位數目亦將由截至2020年12月31日止年度約9,000個分別同比增加5%至截至2021年及2022年12月31日止年度約9,400個及9,900個。

與過往交易金額相比，建議年度上限大幅增加，主要是由於我們僅於截至2020年12月31日止年度開始向佳源國際集團開發的已竣工停車位提供物業管理服務。

上市規則涵義

佳源國際為我們控股股東之一。因此佳源國際、其附屬公司及聯營公司為本公司於[編纂]後的關連人士。因此，佳源國際物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源國際物業管理服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率（不包括利潤比率）按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%，因此，佳源國際物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

2. 佳源國際增值服務

2020年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立增值服務框架協議（「佳源國際增值服務框架協議」），期限自[編纂]起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源

關連交易

國際增值服務框架協議，本集團將(a)向佳源國際集團僱員提供餐飲服務；及(b)提供停車場協銷服務，包括向佳源國際集團提供營銷廣告服務（「佳源國際增值服務」）。

以下為佳源國際增值服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘佳源國際集團聘用本集團，則本集團應根據本集團成員公司與佳源國際集團成員公司不時訂立的單獨服務協議提供佳源國際增值服務；
- (ii) 佳源國際集團應付的服務費將參考我們一般就可資比較的服務向獨立第三方提供的費率、同類服務的費用以及市場上項目的類型經公平磋商後釐定；及
- (iii) 本集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨服務協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際增值服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

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，本集團向佳源國際集團提供之停車場協銷服務的交易金額分別為零、零、約人民幣0.6百萬元及人民幣27,000元。截至2020年6月30日止六個月，佳源國際集團就停車場協銷服務所付服務費總金額減少，主要是因為佳源國際集團停車位銷售下降。截至2019年12月31日止三個年度，我們並無向佳源國際集團的僱員提供餐飲服務。我們的餐廳於2020年5月開始運營，而截至2020年6月30日止六個月，佳源國際集團就我們向其僱員提供餐飲服務而向我們支付的服務費約為人民幣33,000元。

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，佳源國際集團就佳源國際增值服務向我們應付的最高服務費金額將分別不會超過人民幣1.6百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.1百萬元。按餐飲服務及停車場協銷服務劃分的服務費年度上限明細如下：

	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			
餐飲服務	0.8	1.1	2.1
停車場協銷服務	0.8	0.8	1.0
總計	1.6	1.9	3.1

在達至上述佳源國際增值服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)餐飲服務而言，(i)兩家餐廳(包括2020年5月開業的現有餐廳以及將於截至2022年12月31日止年度在新區域開業的新餐廳)及(ii)我們運營的一家餐廳因向佳源創盛集團僱員提供餐飲服務而產生的月均收入(截至2019年12月31日止年度約為人民幣81,000元)；及(b)就停車場協銷服務而言，(i)基於通過本集團協助出售之停車位的過往數量(截至2019年12月31日止年度為89個)估算的停車位數量；及(ii)基於現有合約項下由我們收取的服務費估算的服務費。

相關建議年度上限增長，乃主要由於(a)預期於截至2022年12月31日止年度新開餐館將在新區域向佳源國際集團僱員提供餐飲服務；(b)經計及佳源國際集團因業務擴張引致的僱員人數預計增加，向佳源國際集團僱員提供餐飲服務所產生的餐館預期每月收入預期由截至2020年12月31日止年度的人民幣80,000元增加至截至2021年及2022年12月31日止年度各年的人民幣87,500元；及(c)基於未來發展計劃，佳源國

關連交易

際集團截至2022年12月31日止三個年度開發並由本集團協助銷售的停車位數目預期將持續增加，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，該等停車位數目將分別增至100個、110個及120個，相關增幅與截至2022年12月31日止三個年度佳源國際集團預計交付的總建築面積增幅一致。

與過往交易金額相比，建議年度上限大幅增加，主要是由於我們僅於截至2019年12月31日止下半年開始向佳源國際集團提供停車場協銷服務，而於2020年3月在餐館開業後開始向佳源國際集團僱員提供餐飲服務。

上市規則涵義

佳源國際為我們控股股東之一。因此佳源國際集團、其附屬公司及聯營公司為本公司於[編纂]後的關連人士。因此，佳源國際物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源國際增值服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率（不包括利潤比率）按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%，因此，佳源國際增值服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

3. 佳源創盛物業管理服務

2020年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立物業管理服務框架協議（「佳源創盛物業管理服務框架協議」），期限自[編纂]起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源創盛物業管理服務框架協議，本集團將就佳源創盛集團開發的物業項目(a)提供未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工物業單位的物

關連交易

業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)提供未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務（「佳源創盛物業管理服務」）。

以下為佳源創盛物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘佳源創盛集團根據有關中國法律法規經相關招標流程或其他程序後選擇我們，則本集團應根據招標文件以及本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司不時訂立的單獨物業管理協議提供佳源創盛物業管理服務；
- (ii) 佳源創盛集團應付的管理費將按本集團根據有關招標提交的費用報價釐定。費用報價應考慮相關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用以及相關政府機關建議的適用比率（如有）；及
- (iii) 本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司訂立的單獨物業管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源創盛物業管理服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，本集團向佳源創盛集團提供之已竣工物業單位物業管理服務的交易金額分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.5百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，我們未向佳源創盛集團提供已竣工停車位物業管理服務。截至2020年6月30日止六個月，本集團向佳源創盛集團提供的佳源創盛物業管理服務的交易金額約為人民幣4.3百萬元。

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，佳源創盛集團就佳源創盛物業管理服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣5.5百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.2百萬元。按物業單位及停車位計算的管理費年度上限明細如下：

	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			
物業單位	2.8	3.4	4.0
停車位	2.7	3.1	3.2
總計	5.5	6.5	7.2

在達至上述佳源創盛物業管理服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)物業單位而言，(i)過往交易金額；及(ii)基於手頭上佳源創盛集團與本集團訂立的物業管理合約及佳源創盛集團截至2022年12月31日止三個年度未來物業開發計劃計算的佳源創盛集團之預計交付建築面積；及就(b)停車位而言，(i)根據本集團管理的現有停車位數估算的停車位數；及(ii)基於現有合約項下由我們收取的平均管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加主要由於經參考手頭上佳源創盛集團與本集團訂立的物業管理合約及未來物業開發計劃，估計截至2022年12月31日止三個年度的預期交付建築面積持續增長。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，將由佳源創盛集團交付並由本集團管理的物業項目的估計建築面積分別約為1.8百萬平方米、1.9百萬平方米及2.1百萬平方米，乃基於截至2020年6月30日的現有手頭合約及佳源創盛集團的交付時間表以及佳源創盛集團截至2022年12月31日止年度的未來物業開發計劃估計得出。相關建議年度上限的增長與業績紀錄期佳源創盛集團開發並由我

關連交易

們在管的物業建築面積增加一致，從截至2017年12月31日止年度的7.4百萬平方米增加約18.2%至截至2018年12月31日止年度的8.8百萬平方米，並進一步增加約10.0%至截至2019年12月31日止年度的9.6百萬平方米。鑒於上述佳源創盛集團的預期交付建築面積增長並根據佳源創盛集團停車位的銷售業績，預期由佳源創盛集團開發並由本集團管理的停車位數目亦將由截至2020年12月31日止年度約4,500個分別同比增加5%至截至2021年及2022年12月31日止年度約4,700個及4,900個。

與過往交易金額相比，建議年度上限大幅增加，主要是由於我們僅於截至2020年12月31日止年度開始向佳源創盛集團開發的已竣工停車位提供物業管理服務。

上市規則涵義

佳源創盛由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有。因此佳源創盛、其附屬公司及聯營公司為沈先生的聯繫人，繼而為本公司於[編纂]後的關連人士。因此，佳源創盛物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源創盛物業管理服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率（不包括利潤比率）按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%，因此，佳源創盛物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

4. 湖南建鴻達物業管理服務

2020年11月21日，本公司（為其本身及代表我們的附屬公司）與湖南建鴻達（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）簽訂了物業管理服務框架協議（即「湖南建鴻達物業管理服務框架協議」）。該協議有效期自[編纂]起至2022年12月31日，在遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律法規的前提下，其期限經雙方一致同意後可予延長。根據湖南建鴻達物業管理服務框架協議，本集團將就湖

關連交易

南建鴻達集團所開發的物業提供未售或已售但於交付日期前經湖南建鴻達集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修和維護服務（「湖南建鴻達物業管理服務」）。

以下為湖南建鴻達物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘湖南建鴻達集團根據有關中國法律法規經相關招標流程或其他程序後選擇本集團，則本集團應根據招標文件以及本集團成員公司與湖南建鴻達集團成員公司不時訂立的單獨物業管理協議提供湖南建鴻達物業管理服務；
- (ii) 湖南建鴻達集團應付的管理費將按本集團根據有關招標提交的費用報價釐定。費用報價應考慮相關物業的性質、年限、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用以及相關政府機關建議的適用比率（如有）；及
- (iii) 本集團成員公司與湖南建鴻達集團成員公司訂立的單獨物業管理協議應僅載有在所有重大方面與湖南建鴻達物業管理服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

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，湖南華冠向湖南建鴻達集團提供之湖南建鴻達物業管理服務的交易金額分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣1.4百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，湖南建鴻達集團就湖南建鴻達物業管理服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣2.8百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.4百萬元。

關連交易

在達至上述湖南建鴻達物業管理服務的年度上限時，董事主要考慮(i)過往交易金額；及(ii)湖南建鴻達集團之預計交付建築面積分別約為0.2百萬平方米、0.1百萬平方米及0.3百萬平方米，乃基於手頭上湖南建鴻達集團與本集團截至2020年6月30日訂立的物業管理合約及湖南建鴻達集團截至2022年12月31日止年度未來物業開發計劃估計得出。

上市規則涵義

湖南建鴻達擁有我們的非全資附屬公司湖南華冠35%的股權，因此，為本公司附屬公司的主要股東。因此，湖南建鴻達、其附屬公司及聯營公司為本公司[編纂]後的關連人士。因此，湖南建鴻達物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，湖南建鴻達物業管理服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率（不包括利潤比率）按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%，因此，湖南建鴻達物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

(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. 佳源國際銷售管理及其他服務

2020年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立銷售管理及其他服務框架協議（「佳源國際銷售管理及其他服務框架協議」），期限自[編纂]起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源國際銷售管理及其他服務框架協議，本集團將(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的

關連交易

規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)為佳源國際集團開發的物業項目在交付予業主前提供一次性清潔服務（「佳源國際銷售管理及其他服務」）。

以下為佳源國際銷售管理及其他服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘佳源國際集團根據不同獨立服務提供商提供的費用報價比較選定本集團，則本集團應根據費用報價以及本集團成員公司與佳源國際集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供佳源國際銷售管理及其他服務；
- (ii) 佳源國際集團應付的管理費將根據本集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

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，本集團向佳源國際集團提供之佳源國際銷售管理及其他服務的交易金額分別約為人民幣14.0百萬元、人民幣26.5百萬元、人民幣30.7百萬元及人民幣14.5百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源國際集團就佳源國際銷售管理及其他服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣34.2百萬元、人民幣36.8百萬元及人民幣39.8百萬元。

關連交易

在達至上述佳源國際銷售管理及其他服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)銷售管理服務而言，(i)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，預期項目數量估計為39個。截至2020年12月31日止年度之預期物業項目數量乃參考(aa)已訂立銷售管理合約的34個物業項目；及(bb)佳源國際集團物業開發計劃項下的五個新物業項目估算得出。截至最後實際可行日期，我們已與佳源國際集團就該五項新物業項目訂立銷售管理合約；(ii)根據現有項目的平均工期估算的預期項目服務期限；(iii)根據分配至各現有項目的平均員工數目估算的員工數目；及(iv)根據所收取的現有項目每名員工平均服務費估算的服務費；(v)截至2022年12月31日止年度，佳源國際交付物業的估計時間表；及就(b)其他服務而言，(i)根據現有已簽訂合約、佳源國際交付時間表及過往已交付建築面積估算的將予交付之物業的建築面積；及(ii)基於現有合約下收取的管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加乃主要由於(a)截至2021年及2022年12月31日止年度，提供銷售管理服務的員工成本預計分別同比增加約5%(此增幅與中指院所告知於2018年中國國民之平均收入增幅約6.5%一致)；及(b)截至2022年12月31日止三個年度，由佳源國際集團完成物業的預期交付建築面積的持續增長。

與過往交易金額相比，建議年度上限增加主要是由於(i)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，佳源國際集團預期項目的數量增加至39個，而截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度佳源國際集團由我們提供銷售管理服務的項目數量分別為18個、28個及35個；及(ii)每年的員工成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣87,000元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣101,000元。

關連交易

上市規則涵義

佳源國際為我們的控股股東之一。因此佳源國際、其附屬公司及聯營公司為本公司於[編纂]後的關連人士。因此，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過5%，因此，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告規定及獨立股東批准規定。

2. 佳源創盛銷售管理及其他服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與佳源創盛(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立銷售管理及其他服務框架協議(「佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議」)，期限自[編纂]起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議，本集團將(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)為佳源創盛集團開發的物業項目在交付予業主前提供一次性清潔服務(「佳源創盛物業管理服務」)。

以下為佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘佳源創盛集團根據不同獨立服務提供商提供的費用報價比較選定本集團，則本集團應根據費用報價以及本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供佳源創盛銷售管理及其他服務；

關連交易

- (ii) 佳源創盛集團應付的管理費將根據本集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、年限、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

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，本集團向佳源創盛集團提供之佳源創盛銷售管理及其他服務的交易金額分別約為人民幣13.8百萬元、人民幣27.1百萬元、人民幣34.5百萬元及人民幣15.4百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛集團就佳源創盛銷售管理及其他服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣38.2百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣44.2百萬元。

在達至上述佳源創盛銷售管理及其他服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)銷售管理服務而言，(i)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，預期項目數量估計為40個。截至2020年12月31日止年度之預期物業項目數量乃參考(aa)已訂立銷售管理合約的33個物業項目；及(bb)佳源創盛集團物業開發計劃項下的七個新物業項目估算得出。截至最後實際可行日期，我們已與佳源創盛集團就五個新物業項目訂立銷售管理合約；(ii)根據現有項目的平均工期估算的預期項目服務期限；(iii)根據分配至各現有項目的平均員工數目估算的員工數目；及(iv)根據所收取的現有項目每名員工平均服務費估算的服務費；(v)截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛交付物業的估計時間表；及就(b)其他服務

關連交易

而言，(i)根據現有已簽訂合約、佳源創盛交付時間表及過往已交付建築面積估算的將予交付之物業的建築面積；及(ii)基於現有合約下收取的管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加乃主要由於(a)截至2021年及2022年12月31日止年度，提供銷售管理服務的員工成本預計分別同比增加約5%(此增幅與中指院所告知於2018年中國國民之平均收入增幅約6.5%一致)；及(b)截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛集團完成物業預期交付建築面積的持續增長。

與過往交易金額相比，建議年度上限增加主要是由於(i)每年的員工成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣90,000元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣105,000元；及(ii)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，佳源創盛集團預期項目的數量為40個，較截至2017年及2018年12月31日止年度佳源創盛集團由我們提供銷售管理服務的項目數量分別為27個及28個有所增加。佳源創盛集團截至2020年12月31日止年度的預期項目維持穩定，數量為40個，與截至2019年12月31日止年度佳源創盛集團由我們提供銷售管理服務的41個項目持平。

上市規則涵義

佳源創盛由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有。因此佳源創盛、其附屬公司及聯營公司為沈先生的聯繫人，繼而為本公司於[編纂]後的關連人士。因此，佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過5%，因此，佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告規定及獨立股東批准規定。

關連交易

申請豁免

上文「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則有關申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定。

上文「(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」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則有關申報、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向我們授出豁免，豁免我們嚴格遵守(i)就上文「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守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上市規則第14A章項下的公告規定及(ii)就上文「(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」所披露的持續關連交易而言上市規則第14A章項下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之總額不得超過各自年度上限(如上文所呈列)所載列的相關金額。

董事意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為上文「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「(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」所述的所有持續關連交易已經並將(i)於我們的正常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)根據公平合理的相關條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

董事（包括我們的獨立非執行董事）認為上文「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「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」所述的持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

聯席保薦人意見

聯席保薦人認為(i)上文「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「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」所述的持續關連交易已經並將於我們的正常及一般業務過程中訂立，並按正常或更佳商業條款進行，其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。