

## 持續關連交易

本集團與將於分拆完成後成為我們的關連人士的交易方訂立若干交易，而若干交易將於上市日期後繼續進行，從而構成上市規則項下的關連交易。

### (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

#### 商標許可安排

##### 背景

於●，我們與廈門建發訂立商標許可安排（「商標許可安排」）。據此，廈門建發同意不可撤回及無條件地向本公司（包括其現有或未來本公司持有超過50%股權或有控股權益的附屬公司）授予不可轉讓許可，以於商標許可協議日期起免特許權使用費永久使用於中國註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。許可商標的詳情載於本上市文件附錄四「一般資料 — B.關於本公司業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權 — (b)獲許可商標」一段。

董事認為，訂立為期超過三年的商標許可安排能確保經營的穩定性，有利本公司及股東整體利益。鑑於商標許可協議下的多項商標許可對本集團的業務營運至關重要，因此商標許可協議的期限超過三年符合我們的利益。考慮到(a)其在此類協議有關期限的一般商業慣例內；(b)本集團使用該等商標的戰略重要性；及(c)考慮到我們許可商標的性質，有關期限足夠長以為本集團提供更佳保障，董事認為，商標許可協議具有此類期限屬一般商業慣例。

##### 上市規則之涵義

廈門建發（許可商標的註冊所有人）為本公司控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後商標許可安排項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於使用許可商標的權利按免特許權使用費基準授予我們，該商標許可安排項下交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低門檻及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。

## 持續關連交易

### (B) 須遵守申報、年度審閱、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

#### 框架租賃協議

##### 背景

於業績記錄期間，我們向廈門建發出租我們位於中國廈門市環島東路1699號建發國際大廈的總辦事處及停車位。於2020年6月30日，我們向廈門建發出租我們的總辦事處，總建築面積為2,115平方米作營運用途，以及總面積為51,334平方米的停車位作營運用途作業務用途。

為了確保我們的營運及業務一致及穩定，因此我們擬繼續向廈門建發出租我們於中國建發國際大廈的上述物業。

於●，本公司與廈門建發訂立框架租賃協議（「**框架租賃協議**」），據此廈門建發、其聯營公司（本集團（不包括關連附屬公司）除外）同意自上市日期起至2022年12月31日將出租(i)若干物業作營運用途；及(ii)於建發國際大廈的停車位作業務用途。雙方的相關附屬公司或關連公司將另行簽訂租賃協議，並根據框架租賃協議規定的原則載列具體條款和條件。有關交易將按一般商業條款或更佳條款及經公平磋商後訂立框架租賃協議。

##### 過往交易金額

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，我們向廈門建發支付的歷史租金金額分別為人民幣1.7百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣2.0百萬元。

##### 建議年度上限及年度上限計算基準

截至2022年12月31日止三個年度各年，預期我們根據框架租賃協議應付租金的年度上限分別為人民幣4.75百萬元、人民幣5.50百萬元及人民幣6.25百萬元。在估算上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團過往訂立的租賃協議及過往支付予廈門建發的租金金額；(ii)本集團的租賃物業單位租金及同類辦公室單位租金的市場水平；(iii)本集團未來擴展對租賃地區的預期需求；及(iv)辦公室單位租金的預期市場租金。年度上限根據本公司預測的與適用租賃相關的新確認使用權資產的估計總價值確定。實際租賃的會計處理將符合香港財務報告準則第16號的適用標準。

## 持續關連交易

### 定價基準

租金、物業管理費、公維金、水電及空調費的計算方式及支付原則如下：

- (i) 租金按標的物業建築面積乘以單位面積租金計算，應參考相近區域內類似物業的租金及當地市場租金水準釐定，並可由租賃雙方根據標的物業的實際情況協商調整。
- (ii) 本集團自行交納標的物業的物業管理費、公維金、水電及空調費。
- (iii) 本集團按季度支付租金，具體支付結算可由租賃雙方協商安排。

### 上市規則之涵義

廈門建發為我們的控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後框架租賃協議項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。

由於就框架租賃協議項下擬進行交易的年度上限而言，上市規則項下一個或以上適用年度百分比率預期將超過0.1%但低於5%，故框架租賃協議項下擬進行的交易將須遵守申報、年度審閱及公告的規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

## (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

### 業務框架協議

#### 背景

於業績紀錄期間，我們向(i)建發房地產、其聯營公司、附屬公司及合營公司(不包括餘下建發集團及本集團)；及(ii)餘下廈門建發集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。

於●，我們與廈門建發及建發國際訂立業務框架協議(「業務框架協議」)，據此，我們(包括我們的附屬公司及合營公司)同意向(i)建發房地產、其聯營公司、附屬公司及合營公司(不包括餘下建發集團及本集團)；及(ii)餘下廈門建發集團提供若干服務(「母公司服務」)。

## 持續關連交易

### 業務框架協議主要條款

下表概述業務框架協議主要條款：

日期： 2020年●

協議方： (i) 廈門建發

(ii) 建發國際

(iii) 本公司

期限： 自上市日期至2022年12月31日

由我們提供的  
服務範圍： 母集團服務，其包括：

- 物業管理服務，主要包括向未出售及已出售但未交付的商品房屋及辦公室物業提供家政、綠化及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、物業裝修及擺設、公共設施維修保養服務等（「物業管理服務」）
- 社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共區域增值服務；(v)護老及健康增值服務；及(vi)智能社區服務（「社區增值及協同服務」）
- 非業主增值服務，主要包括向物業開發商提供(i)諮詢服務及(ii)接待、秩序維持及清潔服務如為將交付物業單位提供探訪接待、客戶查詢、保安及維持秩序、日常水電及維護服務及於售前中心的售前活動協助、現場接待、維持秩序及清潔服務（「非業主增值服務」）

## 持續關連交易

### 過往交易金額

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，我們過往收取的服務費總額分別為人民幣141.7百萬元、人民幣187.0百萬元、人民幣254.7百萬元及人民幣137.4百萬元。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，我們過往從餘下建發國際集團收取的服務費金額分別為人民幣26.5百萬元、人民幣73.5百萬元、人民幣129.4百萬元及人民幣94.8百萬元。

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，我們過往從建發房地產、其聯營公司、附屬公司及合營公司(餘下建發國際集團及本集團除外)收取的服務費總額分別為人民幣115.2百萬元、人民幣113.5百萬元、人民幣125.3百萬元及人民幣42.6百萬元。

### 建議年度上限及年度上限計算基準

截至2022年12月31日止三個年度各年，預期根據業務框架協議我們應收收益的年度上限總額分別為人民幣330百萬元、人民幣440百萬元及人民幣550百萬元。截至2022年12月31日止三個年度各年，預期根據業務框架協議我們從餘下建發國際集團應收收益的年度上限分別為人民幣210百萬元、人民幣320百萬元及人民幣430百萬元。截至2022年12月31日止三個年度各年，預期根據業務框架協議我們從建發房地產、其聯營公司、附屬公司及合營公司(餘下建發國際集團及本集團除外)應收收益的年度上限分別為人民幣120百萬元、人民幣120百萬元及人民幣120百萬元。

在估算上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團就該等服務過往分別從(a)建發房地產、其聯營公司、附屬公司及合營公司(不包括餘下建發集團及本集團)及(b)餘下建發國際集團收取的金額；(ii)將分別提供(a)建發房地產、其聯營公司、附屬公司及合營公司(不包括餘下建發集團及本集團)(b)餘下建發國際集團的預期服務範圍；(iii)我們參考過往及可資比較市場水平將收取的預期費用；(iv)我們以及(a)建發房地產、其聯營公司、附屬公司及合營公司(不包括餘下建發集團及本集團)(b)餘下建發國際集團的預期地域覆蓋擴張；及(v)日後提供予(a)建發房地產、其聯營公司、附屬公司及合營公司(不包括餘下建發集團及本集團)及(b)餘下建發國際集團服務需求的任何潛在增加。

### 定價基準

### 物業管理費用

計算物業管理費用應由雙方公平磋商後釐定，並應參考市場上類似服務及類似專案類型之物業管理費，計及項目地點、預計營運成本(包括(其中包括)員工成

## 持續關連交易

本、材料成本及行政成本)。根據物業管理服務合同，物業管理費按照「面積乘以單價」結算。具體單價按所在地市價及經當地有關部門備案通過的計算。

### 社區增值及協同服務

服務費用應由雙方公平磋商後，並參考公開市場類似服務的現行市場價格及往績記錄期間的歷史收費後釐定。

### 非業主增值服務

服務費用應由雙方公平磋商後，根據「成本(根據實際發生的成本(如材料成本及勞工成本)計算)+間接管理費(按成本x 10-15%計算)+税金」計算而釐定。根據上述原則，服務費的實際水平須由與發生業務往來的各方根據項目的實際情況經磋商而釐定。

### 上市規則之涵義

建發房地產為我們控股股東。於最後實際可行日期，建發國際由我們控股股東益能持有[編纂]%，因此為益能的聯營公司。因此，根據上市規則建發房地產及建發國際為本公司的關連人士。因此，業務框架協議項下的交易於上市後將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就業務框架協議項下擬進行交易的年度上限總額而言，上市規則項下一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，業務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## (D) 申請豁免

上述本節中「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」一段所述的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，可豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

上述本節中「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」一段所述的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## 持續關連交易

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，針對上述本節「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」一段；及上述本節「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」一段中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章的公告規定；及(ii)上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免，但條件是各個財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

### (E) 董事意見

董事認為，上述本節「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」一段及上述本節「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」一段所述的所有持續關連交易已且將會：(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佳條款進行；及(iii) 按照公平合理的相應條款，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，上述本節「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」一段及上述本節「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」一段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。

### (F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i) 上述本節「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、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」一段及上述本節「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」一段所述的持續關連交易將在我們的日常及一般業務過程中，依據一般商業條款或更佳條款訂立，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屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。