

關連交易

概覽

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情載於下文。本節所披露交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 香港商標許可

於[●]，我們與廣州越秀訂立一份香港商標許可協議（「香港商標許可協議」），據此，廣州越秀同意不可撤回且無條件地向本集團授予使用若干在香港註冊的商標（「香港許可商標」）的權利，名義代價為1港元，為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。有關香港許可商標的詳情，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.重大知識產權」。根據香港商標許可協議，廣州越秀已承諾在到期時將重續及維持香港許可商標的註冊。

於最後實際可行日期，廣州越秀為我們的控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，香港商標許可協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

由於按名義代價1港元向本集團授予使用香港許可商標的權利，[編纂]以後，香港商標許可協議項下擬進行的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平內，將獲豁免遵守上市規則第十四A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. 中國商標許可

於[●]，我們與廣州越秀訂立一份中國商標許可協議（「中國商標許可協議」），據此，廣州越秀同意不可撤回且無條件地向本集團授予使用若干在中國註冊的商標（「中國許可商標」）的權利，名義代價為人民幣1元，為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。有關中國許可商標的詳情，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.重大知識產權」。根據中國商標許可協議，廣州越秀已承諾在到期時將重續及維持中國許可商標的註冊。

於最後實際可行日期，廣州越秀為我們的控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，中國商標許可協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

由於按名義代價人民幣1元向本集團授予使用中國許可商標的權利，[編纂]以後，中國商標許可協議項下擬進行的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平內，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

3. 軟件許可

於[●]，我們與越秀地產訂立一份軟件許可協議（「軟件許可協議」），據此，越秀地產同意不可撤回且無條件地向本集團授予使用保留集團所擁有的若干軟件（「軟件」）的權利，名義代價為人民幣1元，為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。有關軟件的詳情，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.重大知識產權」。根據軟件許可協議，越秀地產已承諾在到期時將重續及維持軟件的註冊。

於最後實際可行日期，越秀地產為我們的控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，軟件許可協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

關連交易

由於按名義代價人民幣1元向本集團授予使用軟件的權利，[編纂]以後，軟件許可協議項下擬進行的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平內，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

4. 共享服務

於[●]，我們與越秀地產訂立一份共享服務框架協議（「**共享服務框架協議**」），據此，保留集團將向本集團提供若干行政服務，例如人力資源，按分攤成本基準對於由保留集團採購的若干行政及財務軟件及信息技術硬件的使用及／或保養（統稱「**共享服務**」），為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

共享服務在越秀地產及其附屬公司之間共享，包括本集團的成員公司，以優化整體行政成本架構。於往績記錄期，由於我們於關鍵時間並非獨立[編纂]，我們與越秀地產並無任何共享服務安排，因此並無錄得任何相關過往交易金額。

於最後實際可行日期，越秀地產為我們的控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，共享服務框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

由於共享服務由本集團與保留集團之間按分攤成本基準共享，並且為可予識別以及按公平平等基準在本集團與保留集團之間分配，共享服務框架協議下擬進行的交易被視為屬於上市規則第14A.98條項下獲全面豁免的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

5. 廣州地鐵物業租賃

交易的說明及原因

於往績記錄期，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理（我們於二〇二〇年十一月收購的附屬公司）已向廣州地鐵及其聯繫人租賃若干物業，概述如下：

	總租賃面積		
	截至十二月三十一日		截至
	止年度		九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
作自用的辦公室及其他配套場所	2,240	2,240	2,240
作提供車位服務的車位	31,072	31,072	22,842
其他	15,560	15,560	15,560
總計	48,872	48,872	40,642

截至最後實際可行日期，本集團（包括廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理）（作為租戶）與廣州地鐵及其聯繫人（作為業主）之間全部現有租約（「廣州地鐵現有租賃」）均在(i)本集團正常及一般業務過程中；及(ii)按正常商業條款訂立，租金乃參考鄰近類似物業現有市場費率按公平原則釐定。

廣州地鐵現有租賃的會計涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，我們確認了與某些廣州地鐵現有租賃有關的使用權資產，其總租賃面積約為24,686平方米，以供自用以及提供車位服務（「廣州地鐵非豁免租賃」），截至二〇二〇年九月三十日，在廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的未經審核資產負債表的總金額約為人民幣2.7百萬元。就上市規則第十四A章而言，根據香港財務報告準則第16號將廣州地鐵非豁免租賃入賬為一次性收購資本資產。因此，上市規則第十四A章有關持續關連交易的報告、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定將不適用於廣州地鐵非豁免租賃。

關連交易

除廣州地鐵非豁免租賃外，所有其他廣州地鐵現有租賃（「廣州地鐵豁免租賃」）根據香港財務報告準則第16號均獲豁免在我們的資產負債表中確認為使用權資產，因為其被視為(i)短期租賃（即12個月或以下的租賃）或(ii)低價值資產的租賃。因此，廣州地鐵豁免租賃項下的租金付款已經並將在相關租賃期內於我們的損益賬內記錄為費用。

本集團將廣州地鐵豁免租賃項下的物業作為自用。為避免干擾本集團的持續經營，[編纂]後，我們將繼續根據廣州地鐵豁免租賃向廣州地鐵及其聯繫人租用物業。此外，為迎合我們業務的發展，我們亦預期於[編纂]後就該等用途向廣州地鐵及其聯繫人租用及／或獲得許可使用額外建築面積。

廣州地鐵物業租賃框架協議

於[●]，我們與廣州地鐵訂立一份物業租賃框架協議（「廣州地鐵物業租賃框架協議」），為期[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日，規管我們向廣州地鐵及其聯繫人短期租賃物業，而這根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。根據廣州地鐵物業租賃框架協議，本集團將從廣州地鐵及其聯繫人租用若干物業，以供辦公室及其他配套用途。有關特定租金及其他相關事宜將由訂約雙方的相關附屬公司參考當時通行的市場費率，經真誠協商釐定，並將按照廣州地鐵物業租賃框架協議所載原則載於特定的租賃協議內。

於往績記錄期，除我們已於二〇二〇年十一月收購的廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理外，本集團成員公司概無向廣州地鐵或其聯繫人租賃任何物業，因此，我們並無記錄任何歷史交易金額。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理錄得的歷史交易金額分別約為人民幣44,540元、人民幣46,265元及人民幣1,236,113元。截至二〇二〇年九月三十日止九個月，過往交易金額增加乃主要由於有關若干物業租賃的會計處理方式由香港財務報告準則第16號（有關物業租賃入賬為一次性收購資本資產）變更為非香港財務報告準則第16號（有關物業租賃入賬為持續關連交易）所致。有關收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

關連交易

我們的董事估計，根據廣州地鐵物業租賃框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年我們應付的最高年度租金將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租金總額 ^(附註)	1,978	2,373	2,848

附註：指我們（包括廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理）應付的最高年度租金。

根據廣州地鐵物業租賃框架協議將支付的租金將參照(i)廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理於往績記錄期錄得的過往交易金額；以及(ii)由獨立第三方所提供位於類似地區的類似物業的通行市場租金，經公平磋商釐定。

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮：

- (i) 由廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理於往績記錄期錄得的過往租金金額；
- (ii) 現有租賃協議的條款，如租金；
- (iii) 根據現有租賃協議，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理截至二〇二〇年十二月三十一日止年度已付的年度租金總額；
- (iv) 附近類似物業市場租金的預期增幅；及
- (v) 根據我們擴展業務據點的業務發展計劃，我們對租賃物業的需求預期增加。

於最後實際可行日期，廣州地鐵為我們附屬公司的主要股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，廣州地鐵物業租賃框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於(i)廣州地鐵於附屬公司的層面為本公司的關連人士；及(ii)預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準低於1%，[編纂]以後，廣州地鐵租賃框架協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平內，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 須遵守報告、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

6. 物業租賃

交易的說明及原因

於往績記錄期，我們已向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人租賃若干物業，概述如下：

	總租賃面積		
	截至十二月三十一日 止年度	截至 九月三十日 止九個月	截至 二〇二〇年 九月三十日 止九個月
	二〇一八年 (平方米)	二〇一九年 (平方米)	二〇二〇年 (平方米)
提供車位管理及運營服務的車位	178,921	196,585	196,585
提供商業營運及管理服務的商業物業	11,656	12,151	12,151
作自用的辦公室及其他配套場所	2,926	2,926	2,926
總計	193,503	211,661	211,661

截至最後實際可行日期，本集團（作為租戶）與廣州越秀、越秀地產及其相關聯繫人（作為業主）（視情況而定）之間全部現有租約（「現有租賃」）均在(i)本集團正常及一般業務過程中；及(ii)按正常商業條款訂立，租金乃參考鄰近類似物業現有市場費率按公平原則釐定。

現有租賃的會計涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，我們確認了與某些現有租賃有關的使用權資產，其總租賃面積為130,283平方米，以提供車位管理及運營服務、商業營運及管理服務及自用（「非豁免租賃」），截至二〇二〇年九月三十日，我們的資產負債表的金額約為人民幣16.8百萬元（作為使用權資產）。就上市規則第十四A章而言，根據香港財務報告準則第16號將非豁免租賃入賬為一次性收購資本資產。因此，上市規則第十四A章項下有關持續關連交易的報告、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定將不適用於非豁免租賃。

關連交易

除非豁免租賃外，所有其他現有租賃（「豁免租賃」）根據香港財務報告準則第16號均獲豁免在我們的資產負債表中確認為使用權資產，因為其被視為(i)短期租賃（即12個月或以下的租賃）或(ii)低價值資產的租賃。因此，豁免租賃項下的租金付款已經並將在相關租賃期內於我們的損益賬內記錄為費用。

本集團將豁免租賃項下的物業用於提供車位管理及運營業務及作自用。為避免干擾本集團的持續經營，[編纂]後，我們將繼續根據豁免租賃向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人租用物業。此外，為配合我們業務的發展，我們亦預期於[編纂]後就該等用途向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人租用及／或獲得許可使用額外建築面積。

物業租賃框架協議

於[●]，我們與廣州越秀及越秀地產訂立一份物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日，以規管我們向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人短期租賃物業，而這根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。根據物業租賃框架協議，本集團將從廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人租用作提供車位管理及運營服務的若干車位及作自用的其他辦公場所。有關特定租金及其他相關事宜將由特定交易的相關訂約方參考當時通行的市場費率，經真誠協商釐定，並將按照物業租賃框架協議所載原則載於特定的租賃協議內。

於往績記錄期，我們支付的租金總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
			止九個月
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租金總額.....	19,417	22,314	15,253

我們的董事估計，根據物業租賃框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三年度各年我們應付的最高年度租金將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租金總額.....	[22,314]	[24,545]	[27,000]

關連交易

根據物業租賃框架協議將支付的租金將參照(i)物業位置、類型、質量及規模；及(ii)位於類似地區由獨立第三方提供的類似物業的通行市場租金，經公平磋商釐定。

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往租金金額；
- (ii) 現有租賃協議條款，如租金；
- (iii) 根據現有租賃協議，我們截至二〇二〇年十二月三十一日止年度已支付的年度租金總額；
- (iv) 附近類似物業市場租金的預期增幅；及
- (v) 根據我們擴展業務據點的業務發展計劃，我們對租賃物業的需求預期增加。

於最後實際可行日期，廣州越秀及越秀地產為我們的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準高於0.1%但低於5%，故物業租賃框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守報告、年度審核及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

7. 物業管理服務

於[●]，我們與越秀地產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，本集團同意向越秀地產及其聯繫人提供非商業物業的物業管理服務（「物業管理服務」），為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

於往績記錄期，就物業管理服務向本集團支付的租金總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	止九個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	二〇二〇年
			(人民幣千元)
物業管理服務的服務費總額.....	16,150	12,867	7,617

關連交易

我們的董事估計，根據物業管理服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年應付我們的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業管理服務的服務費總額.....	[12,889]	[15,703]	[18,833]

我們將收取物業管理服務的服務費將經公平磋商釐定，並考慮到(i)物業位置、類型、質量及規模；(ii)將予提供服務範圍及標準；(iii)提供有關服務的預測營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)我們就類似服務向獨立第三方一般提供的現行費率。

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往交易金額；
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日，現有項目／服務合同數目、在管面積及條款(包括服務費)；
- (iii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止三個月，以我們的管理賬目為基準，從越秀地產及其聯繫人收取的相關服務費；
- (iv) 於往績記錄期，就越秀物業開發的物業項目的物業管理服務合同的高保留率為100.0%；
- (v) 參考越秀地產的過往簽約銷售建築面積及未來擬建項目後，預期對我們的服務需求將增加。根據越秀地產的年報，截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，越秀地產的簽約銷售建築面積按約25.5%的複合年增長率持續增長，簽約銷售建築面積分別約為2.22百萬平方米、2.77百萬平方米及3.49百萬平方米。根據越秀地產的中期報告，截至二〇二〇年六月三十日，越秀地產的土地儲備遍及中國19個城市，合共約為23.63百萬平方米及合計76個項目，這可滿足其未來三至五年的發展。

關連交易

- (vi) 越秀地產及其聯繫人收取的估計服務費(截至二〇二一年十二月三十一日止年度，越秀地產交付的估計額外總在管面積、將會收取類似服務的每平方米估計費用以及越秀地產及其聯繫人應佔物業管理服務費的過往百分比)；及
- (vii) 我們考慮到預期通脹及我們產生的營運成本增幅後所收取的服務費用預期增幅。

於最後實際可行日期，越秀地產為我們控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準高於0.1%但低於5%，故物業管理服務框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守報告、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定。

8. 商業營運及管理服務

於[●]，我們與廣州越秀及越秀地產訂立一份商業營運及管理服務框架協議(「商業營運及管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供商業物業的商業營運及管理服務，包括但不限於(i)商業物業管理服務；及(ii)車位管理及營運服務(「商業營運及管理服務」)，為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

於往績記錄期，就商業營運及管理服務向本集團支付的費用總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	止九個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	二〇二〇年 (人民幣千元)
商業營運及管理服務的			
服務費總額.....	3,388	4,193	3,006

關連交易

我們的董事估計，根據商業營運及管理服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年應付我們的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
商業營運及管理服務的			
服務費總額.....	5,652	6,817	8,521

我們將收取商業營運及管理服務的服務費將經公平磋商釐定，並參考(i)物業位置、類型、質量及規模；(ii)將予提供服務範圍及標準；(iii)提供有關服務的預測營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)我們就類似服務向獨立第三方一般提供的現行費率。

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往交易金額以及有關服務的增長趨勢；
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日，現有項目／服務合同數目、在管面積及條款(包括服務費)；
- (iii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止三個月，以我們的管理賬目為基準，從廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人收取的相關服務費；
- (iv) 經參考以下因素後預期對我們服務的需求增加：
 - (a) 越秀地產所開發的兩座新商業綜合體，分別位於武漢(前者包括寫字樓、步行街及購物商場，估計總在管面積約350,079平方米)及廣州(包括寫字樓及裙樓商業，估計總在管面積約127,704平方米)，將於二〇二二年或前後開業，需要我們提供商業運營及管理服務、車位管理及運營服務；

關連交易

(b) 越秀地產的未來擬建項目，預期對我們的服務需求將增加。根據越秀地產的年報，截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，越秀地產的簽約銷售建築面積按約25.5%的複合年增長率持續增長，簽約銷售建築面積分別約為2.22百萬平方米、2.77百萬平方米及3.49百萬平方米。根據越秀地產的中期報告，截至二〇二〇年六月三十日，越秀地產的土地儲備遍及中國19個城市，合共約為23.63百萬平方米及合計76個項目，這可滿足其未來三至五年的發展；及

(v) 我們考慮到預期通脹及我們產生的營運成本增幅後所收取的服務費用預期增幅。

於最後實際可行日期，廣州越秀及越秀地產為我們的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，商業營運及管理服務框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準高於0.1%但低於5%，故商業營運及管理服務框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守報告、年度審核及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

9. 廣州地鐵物業管理及相關服務

於[●]，我們與廣州地鐵訂立一份物業管理及相關服務框架協議（「廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」），據此，我們同意向廣州地鐵及其聯繫人所擁有、營運及使用物業提供以下服務，包括(i)列車站、列車停放處、住宅物業及商業物業的物業管理服務（包括衛生服務）；(ii)列車停放處及其他商業物業綠化設施養護和租擺服務；(iii)其他配套服務；及(iv)其他增值服務（「廣州地鐵物業管理及相關服務」），為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

關連交易

於往績記錄期，就廣州地鐵物業管理及相關服務支付我們的費用總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
			止九個月
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
廣州地鐵物業管理及相關服務的			
服務費總額 ^(附註)	-	1,917	1,555

附註：過往金額不包括廣州地鐵環境工程或廣州地鐵物業管理提供的服務的交易金額，因其賬目並未合併入本文件附錄一所載的會計師報告中。根據廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的管理賬目，截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，該等服務的過往交易金額分別約為人民幣130.0百萬元、人民幣151.0百萬元及約人民幣131.0百萬元。有關收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

我們的董事估計，根據廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年應付的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
廣州地鐵物業管理及相關服務的			
服務費總額 ^(附註)	261,642	313,988	392,486

附註：指應付我們（包括廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理）的最高年度費用。

我們將收取廣州地鐵物業管理及相關服務的服務費將經公平磋商釐定，並參考(i)所提供服務範圍；(ii) (如適用) 招標過程的結果；及(iii)對獨立第三方的收費。

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 建議年度上限大幅增加乃主要由於收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理所致，其賬目（包括廣州地鐵及其聯繫人的估計交易金額）於二〇二〇年十一月收購完成後合併至本集團；

關連交易

- (ii) 於往績記錄期的過往交易金額（包括廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理）及有關增長趨勢；
- (iii) 已經訂立將繼續生效直至二〇二三年十二月三十一日的各別服務協議；及
- (iv) 向廣州地鐵及其聯繫人提供服務的業務量於截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度的預期增長。

於最後實際可行日期，廣州地鐵為我們附屬公司的主要股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於(i)廣州地鐵為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議及其項下擬進行的交易；及(iii)所有獨立非執行董事已確認，廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的條款公平合理，乃按正常或更佳商業條款訂立且符合本公司及股東整體利益，故其項下擬進行的交易須遵守報告、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條的獨立股東批准規定。

(C) 須遵守報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

10. 增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務）

於[●]，我們與廣州越秀及越秀地產訂立一份增值服務框架協議（「增值服務框架協議」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供增值服務，包括(i)非業主增值服務（如前期規劃及設計諮詢服務，案場及示範單位管理及交付前支持服務、車位銷售協助服務以及配套物業租賃服務等）；及(ii)社區增值服務（如家居生活服務）（「增值服務」），為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

關連交易

於往績記錄期，就增值服務向本集團支付的費用總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
			止九個月
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
增值服務的服務費總額	126,606	215,701	212,794

我們的董事估計，根據增值服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年應付我們的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
增值服務的服務費總額	461,125	569,599	711,999

我們將收取增值服務的服務費將經公平磋商釐定，並參考(i)物業位置、質量及規模；(ii)將予提供服務範圍及標準；(iii)提供有關服務的預測營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)我們就類似服務向獨立第三方一般提供的現行費率。

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往交易金額以及有關服務的增長趨勢；
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日，現有服務合同數目及條款(包括服務費)；
- (iii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止三個月，以我們的管理賬目為基準，從廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人收取的相關服務費；

關連交易

- (iv) 經參考越秀物業實現的過往簽約銷售建築面積及未來擬建項目後，預期對我們的服務需求將增加。根據越秀地產的年報，截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，越秀地產的簽約銷售建築面積按約25.5%的複合年增長率持續增長，簽約銷售建築面積分別約為2.22百萬平方米、2.77百萬平方米及3.49百萬平方米。根據越秀地產的中期報告，截至二〇二〇年六月三十日，越秀地產的土地儲備遍及中國19個城市，合共約為23.63百萬平方米及合計76個項目，這可滿足其未來三至五年的發展；
- (v) 預期車位銷售協助服務的營業收入增加，原因是我們繼續增加相關服務的滲透率。於往績記錄期，我們來自從廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人的車位銷售協助服務營業收入錄得持續增長，複合年增長率約132.1%，由截至二〇一八年十二月三十一日止年度約人民幣15.3百萬元增至截至二〇一九年十二月三十一日止年度的人民幣32.3百萬元，及其後增至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣82.4百萬元；
- (vi) 預期前期規劃及設計諮詢服務的營業收入將增加，因我們自二〇一九年起逐步將服務費提高至市場水平；及
- (vii) 我們考慮到預期通脹及我們產生的營運成本增幅後所收取的服務費用預期增幅。

於最後實際可行日期，廣州越秀及越秀地產為我們的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，增值服務框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期上市規則項下有關年度上限的最高適用百分比率按年度基準計算超過5%，故增值服務框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守報告、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

關連交易

11. 市場定位諮詢及租戶招攬服務

於[●]，我們與廣州越秀及越秀地產訂立一份市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議（「市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供商業物業的市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括但不限於市場研究及定位、租戶招攬、租戶管理及收取租金服務（「市場定位諮詢及租戶招攬服務」），為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

於往績記錄期，就市場定位諮詢及租戶招攬服務向本集團支付的費用總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
			止九個月
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
市場定位諮詢及租戶招攬服務的			
服務費總額.....	42,138	40,873	33,801

我們的董事估計，根據市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年應付我們的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
市場定位諮詢及租戶招攬服務的			
服務費總額.....	116,880	166,379	207,973

我們將收取市場定位諮詢及租戶招攬服務的服務費將經公平磋商釐定，並參考(i)物業位置、質量及規模；(ii)將予提供服務範圍及標準；(iii)提供有關服務的預測營運成本（包括（其中包括）勞工成本、材料成本及行政成本）；及(iv)我們就類似服務向獨立第三方一般提供的現行費率。

關連交易

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往交易金額以及有關服務的增長趨勢；
- (ii) 截至二〇二〇年九月三十日，現有項目／服務合同數目、在管面積及條款（包括服務費）；
- (iii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止三個月，以我們的管理賬目為基準，從越秀地產及其聯繫人收取的相關服務費；
- (iv) 經參考以下因素後預期對我們服務的需求增加：
 - (a) 越秀地產所開發的兩座新商業綜合體，分別位於廣州（包括寫字樓及購物商場，估計總在管面積約154,233平方米），將於二〇二一年或前後開業及位於武漢（包括寫字樓、步行街及購物商場，估計總在管面積約350,079平方米），將於二〇二二年或前後開業，需要我們提供市場研究及定位、租戶招攬、租戶管理及收租服務；
 - (b) 越秀地產所開發位於廣州的一座新商業綜合體（包括寫字樓、步行街及購物商場）於二〇二四年或前後開業，估計總在管面積約207,941平方米，需要我們於其開業前提供市場研究及定位服務；及
 - (c) 越秀地產的未來擬建項目。根據越秀地產的年報，截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，越秀地產的簽約銷售建築面積按約25.5%的複合年增長率持續增長，簽約銷售建築面積分別約為2.22百萬平方米、2.77百萬平方米及3.49百萬平方米。根據越秀地產的中期報告，截至二〇二〇年六月三十日，越秀地產的土地儲備遍及中國19個城市，合共約為23.63百萬平方米及合計76個項目，這可滿足其未來三至五年的發展；
- (v) 已／將提供有關服務的商業物業的預期租金，因我們的租戶招攬、租戶管理及租金收取的服務費乃參考相關商業物業的租金而釐定；及
- (vi) 我們考慮到預期通脹及我們產生的營運成本增幅後所收取的服務費用預期增幅。

關連交易

於最後實際可行日期，廣州越秀及越秀地產為我們控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準高於5%，故市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將遵守報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

12. 銀行存款協議

於[●]，我們與創興銀行訂立一份銀行存款協議（「**銀行存款協議**」），據此，我們可以於日常及一般業務過程中按正常商業條款不時向創興銀行集團蓄積銀行存款（「**銀行存款**」），為期由[編纂]起直至及包括二〇二三年十二月三十一日，而蓄積任何有關銀行存款須受創興銀行集團對於類似於本集團規模的獨立客戶不時適用的條款及條件所規限。

我們主要從事提供物業管理服務。我們必須不時向主要在香港及中國的銀行結存存款，作為我們財資活動的一環，以及應付日常及一般業務過程中的業務需要。創興銀行作為香港一家具有信譽及具有歷史的認可機構，能夠提供不同的銀行及相關服務，支持我們的業務及財資活動。我們認為，在不限於一家基礎上，依循內部控制程序及受適用年度上限約束，而使用創興銀行集團的服務，即存放銀行存款於創興銀行集團，將符合本集團的利益。

銀行存款協議規定，適用於任何有關銀行存款的利率及其他條款須根據(i)就香港的存款而言，創興銀行集團及最少兩間香港其他獨立銀行向本集團提供的利率及其他條款；及(ii)就中國的存款而言，參考中國人民銀行公佈的標準利率設定的中國存款利率，以及創興銀行集團及最少兩間中國其他獨立銀行向本集團提供的利率及其他條款不時釐定。為確保銀行存款的利率及其他條款乃按照一般商業條款及不遜於我們可獲得的條款，我們將創興銀行集團提供的報價與至少兩間其他獨立銀行所提供的報價作比較。我們決定在任何銀行存款時會考慮多個因素，包括（其中包括）服務質素、存款安全、銀行聲譽及過往合作情況。標準文件可按創興銀行集團及本集團接受的形式簽立，以促成該等交易。

關連交易

於往績記錄期任何特定日期，本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的過往每日最高餘額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	止九個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	二〇二〇年
	(概約)	(概約)	(概約)
年內／期內任何特定日期銀行存款的每日最高餘額	3,555	11,721	17,211

我們的董事估計，截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年任何特定日期，本集團於創興銀行集團將會存放銀行存款的每日最高餘額將不會超過以下載列的每日上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內任何特定日期銀行存款的每日最高餘額	2,500,000	2,500,000	2,500,000

於達致以上銀行存款協議項下每日上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期任何特定日期，本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的過往每日最高餘額；
- (ii) 於二〇二〇年九月三十日，我們的現金及現金等價物約為人民幣958百萬元；
- (iii) 隨著我們的業務及營運持續增長，我們資產總值的預期增長以及現金及現金等價物的水平以及我們不時持有或結存的押記存款；及
- (iv) [編纂][編纂]約為[編纂]百萬港元(相等於人民幣[編纂]百萬元)(假設每股份[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]範圍上限，並假設[編纂]獲悉數行使)。

關連交易

於最後實際可行日期，創興銀行為本公司一名控股股東越秀企業的附屬公司，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，銀行存款協議項下擬進行的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期上市規則項下有關年度上限的最高適用百分比率按年度基準計算超過5%，故銀行存款協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守報告、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

申請豁免

「(B)須遵守報告、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易，根據上市規則構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章項下的報告、年度審核及公告規定。

「(C)須遵守報告、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，根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的報告、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，就「(B)須遵守報告、年度審核及公告規定惟獲豁免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章項下的公告規定；及就「(C)須遵守報告、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章項下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。除以上所獲得對於嚴格遵守公告及獨立股東批准規定的豁免外，我們將遵守上市規則第十四A章項下相關規定。

關連交易

倘若以上所述協議項下擬進行交易的任何條款有改動或倘若本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，除非我們從聯交所另行申請並取得豁免，否則我們將全面遵守上市規則第十四A章項下的相關規定。

董事意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，「一(B)須遵守報告、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」以及「一(C)須遵守報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的所有持續關連交易，已經且將會：(i) 於我們的日常及一般業務過程中進行；(ii) 按正常商業條款或更佳條款進行；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。

我們的董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(B)須遵守報告、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」以及「一(C)須遵守報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的年度上限為公平合理，且符合我們股東的整體利益。

聯席保薦人意見

經管理層對本節所述訂立各不獲豁免持續關連交易的建議年度上限及理由的討論後，聯席保薦人認為，(i) 「一(B)須遵守報告、年度審核及公告規定惟獲豁免遵守股東批准規定的持續關連交易」以及「一(C)須遵守報告、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中，按正常商業條款或更佳條款進行，且屬公平合理並符合本公司及股東整體利益；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。

關連交易

保障股東權益的內部控制措施

為了進一步保障股東（包括少數股東）的整體利益，本集團已實施以下與持續關連交易有關的內部控制措施：

1. 本集團將採納內部指引，規定倘任何建議關連交易的價值預期會超出若干界限，有關員工須向相關業務部門主管報告該建議交易，以便本公司開展必要的評估及審批程序，確保符合上市規則規定；
2. 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，以供其對本集團的持續關連交易進行年度審核；
3. 正如上市規則的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程訂立、是否按正常商務條款訂立、是否遵照其規管協議按公平合理條款的進行以及是否符合股東整體利益，向董事會作出確認；及
4. 正如上市規則的規定，本公司核數師將每年就其是否注意到，任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜，向董事會作出確認。