
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項協議，而本節所披露的交易將於[編纂]後根據上市規則構成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[●]，本公司與廈門中駿集團有限公司（「廈門中駿」）訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，廈門中駿同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司一項不可轉讓非獨家許可，自商標許可協議日期起在中國永久使用若干商標而毋須支付特許權費。商標許可協議將於中駿集團控股不再為控股股東時終止。有關許可商標的完整清單及詳情，請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本集團的知識產權」。此外，廈門中駿承諾於商標許可協議期內，於屆滿時重續及維持許可商標註冊。

我們認為，訂立年期超過三年的商標許可協議可確保運營穩定性，並對我們及我們的股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議年期超過三年屬正常商業慣例。

截至最後實際可行日期，廈門中駿（作為許可商標的登記所有人）為控股股東之一中駿集團控股的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則，廈門中駿及中駿集團控股均為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商標許可協議項下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。

由於許可商標的使用權按免特許權費基準授出，商標許可協議下交易將符合上市規則第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章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(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. 停車位及公共區域租賃

於[●]，本公司與中駿集團控股訂立停車位及公共區域租賃總協議（「**停車位及公共區域租賃總協議**」），據此，本集團將向中駿集團控股及／或其附屬公司及聯營公司租用位於中駿集團擁有及我們管理的商業物業的多個停車位及公共區域，以分租予該等商業物業的客戶及租戶（「**停車位及公共區域租賃**」）。停車位及公共區域租賃總協議的年期自[編纂]起直至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，中駿集團（作為多個停車位及公共區域的所有人）向本集團支付來自該等停車位及公共區域最終用戶的收入的若干百分比，作為本集團為相關停車位及公共區域提供物業管理服務的費用。根據該模式，本集團收取的淨收入構成來自關聯方（即中駿集團）的收入，此乃由於停車位及公共區域由中駿集團擁有。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團就管理有關停車位及公共區域收取的費用總額分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣21.5百萬元及人民幣21.4百萬元，分別佔我們同期總收益的約3.8%、3.7%及2.7%。

為減少[編纂]後本集團與中駿集團進行關聯／關連交易的數量（特別是來自中駿集團的關聯／關連收入），本集團與中駿集團自2021年1月1日起就中駿集團擁有的停車位及公共區域採納一項新安排，據此，本集團向中駿集團租用停車位及公共區域，並分租有關停車位及公共區域予最終用戶。根據該項安排，本集團將向中駿集團支付若干租金，此將構成本集團的持續關連交易，而來自最終用戶（即本集團的獨立第三方客戶）的收入不會構成本公司的持續關連交易。此外，經考慮以下因素，董事認為本集團無法向最終客戶分租的可能性不大，並認為新模式符合本集團利益：

- (i) 截至2021年12月31日止年度，停車位及公共區域租賃的租賃開支估計約為人民幣7.3百萬元，因此，即使在不大可能的情況下，即若干停車位及／或公共區域無法完全分租予最終用戶，對我們財務的負面影響仍將甚微；及

關連交易

- (ii) 截至2021年12月31日止年度自分租該等停車位及公共區域產生的估計收益預計超過租賃開支、勞工成本及其他運營成本等預期成本，有關收益乃基於以下各項估計得出：(a)於2020年我們就各停車位收費的歷史平均每日佔用時數約3.3小時；(b)中駿集團就出租有關停車位予最終用戶所收取的歷史平均費用；(c)位於我們的在管商業物業的公共區域的歷史平均年度租金；(d)將由中駿集團控股及／或其附屬公司及聯營公司開發並由我們管理的估計項目規模，其中我們將為分租用途而租賃停車位及公共區域；及(e)於2021年對商業物業內停車位及公共區域的需求預期增加。

本集團根據停車位及公共區域租賃總協議將會支付的租金將參照(其中包括)(i)位於可比地點及可比物業的停車位及公共區域的當前市場租金；(ii)本集團自中駿集團租用的停車位的佔用率；及(iii)租賃的停車位數目及公共區域建築面積，按公平基準釐定。估計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度本集團就停車位及公共區域租賃應付最高租金分別將不超過人民幣7.4百萬元、人民幣13.5百萬元及人民幣21.0百萬元。

於得出上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 最終用戶就使用相關停車位及公共區域向中駿集團支付的歷史租金；
- 截至2020年12月31日在管停車位及公共區域現有數目，以及計及本集團所管理商業物業數目不斷增加的預期租賃停車位及公用區域增幅；
- 類似地點內可比類別及面積的停車位及公共區域的估計租金。

中駿集團控股為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，停車位及公共區域租賃總協議下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。

關連交易

由於上市規則所載與停車位及公共區域租賃總協議年度上限有關的各項適用百分比按年計算預期將超過0.1%但低於5%，停車位及公共區域租賃總協議下交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、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. 停車場銷售服務

於[●]，本公司與中駿集團控股訂立停車場銷售服務總協議（「停車場銷售服務總協議」），據此，本集團同意向中駿集團及其聯營公司的未售停車位提供營銷及銷售服務（「停車場銷售服務」）。停車場銷售服務總協議的年期自[編纂]直至2023年12月31日止。

由於我們自2021年1月起才開始向中駿集團及其聯營公司提供有關服務，因此並無有關停車場銷售服務的過往交易。我們評估商業可行性及我們的能力後方開始提供該等服務，考慮因素如下：(i)未售的停車位位於我們的在管物業內以及住戶及租戶習慣通過我們解決彼等的購買需求；(ii)我們正與中駿集團及其聯營公司進行交易並一直向彼等開發的項目提供物業管理服務，尤其是考慮到我們對有關物業項目的狀況及所需服務的要求的熟悉程度，這將在提供該等服務的過程中實現更好、更有效的溝通；(iii)我們隨時有人手及足夠資源為有關在管物業項目的未售停車位進行營銷及銷售；及(iv)未售停車位營銷及銷售並非中駿集團及其聯營公司的業務焦點，於物業銷售大致完成後，彼等並無就有關營銷及銷售服務預留任何駐點人手或資源。

估計截至2023年12月31日止三個年度本集團就停車場銷售服務應收的服務費用最高金額將分別不多於人民幣42.0百萬元、人民幣46.5百萬元及人民幣48.2百萬元。就停車場銷售服務將收取的費用指連同停車場銷售服務出售的每個停車位的固定金額，該金額乃經參考相關未售停車位的位置、狀況、可銷售性以及包括勞工成本在內的預計運營成本後經公平磋商後釐定。於得出上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 按現有已簽定合約予以確認的估計收益；

關連交易

- 截至2023年12月31日止三個年度中駿集團及其聯營公司所擁有需要停車場銷售服務的未售停車位估計數目，乃按中駿集團所開發物業的過往未售停車位百分比作出估計。有關估計亦已計及提供停車位的中駿集團在建項目及物業數量的預計增幅，此將會帶動停車場銷售服務的需求上升；
- 每個已售停車位的服務費預計金額；及
- 將投放於停車場銷售服務業務資源的估計增幅及通過增聘具經驗的銷售人員擴充銷售團隊，預期此舉將可提升提供停車場銷售服務的能力。

中駿集團控股為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，停車場銷售服務總協議下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停車場銷售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%，停車場銷售服務總協議下交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、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。

(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. 商業物業管理及運營服務

於[●]，本公司與黃先生訂立商業物業管理及運營服務總協議（「商業物業管理及運營服務總協議」），據此，本集團同意向黃先生及其聯繫人（主要包括但不限於中駿集團控股及／或其附屬公司及中駿集團控股的聯營公司）提供商業物業管理及運營服務，包括但不限於(i)開業前階段商業運營服務，包括(a)市場研究及定位、(b)有關建築設計的意見、及(c)租戶獲取及開業準備服務；及(ii)運營階段的商業運營及物業管理服務，如租戶指導、基本安保、清潔、租戶維修保養服務，以及營銷及推廣服務、租戶

關連交易

管理及收租服務（「商業物業管理及運營服務」）。商業物業管理及運營服務總協議的年期自[編纂]起直至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，本集團就商業物業管理及運營服務應收的服務費總額分別約為人民幣42.4百萬元、人民幣114.2百萬元及人民幣247.5百萬元，分別佔我們同期總收益的約10.7%、19.9%及30.7%。

就商業物業管理及運營服務將收取的費用經參考(i)商業物業的面積、地點及周邊環境；(ii)將會提供的服務範圍；(iii)預計運營成本（包括但不限於勞工成本、材料成本及行政費用）；(iv)我們就可比服務通常向獨立第三方所報費用；及(v)市場上類似服務及項目類型的費用後公平磋商釐定。

估計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度就商業物業管理及運營服務應付本集團的服務費用最高金額分別將不超過人民幣441.5百萬元、人民幣522.2百萬元及人民幣642.1百萬元。商業物業管理及運營服務年度上限較往績記錄期的歷史交易金額有所增加，主要由於預期商業物業管理及運營服務的需求增加，當中已考慮(i)中駿集團的近期運營表現；及(ii)截至2023年12月31日止三個年度中駿集團及其聯營公司預期交付的建築面積，此乃經我們瞭解其未來物業發展方案後作出的估計。

於得出上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 往績記錄期內的歷史交易金額及增長趨勢；
- 我們根據現有合約提供商業物業管理及運營服務將予確認的估計收益；及
- 就向中駿集團擁有的商業物業提供管理服務的年度上限而言，對預期中駿集團於有關期間開發的商業物業的建築面積作出估計，有關估計乃基於截至2020年6月30日中駿集團的土地儲備以及中駿集團過往已開發商業物業建築面積及相關增長率得出。

關連交易

黃先生為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商業物業管理及運營服務總協議下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商業物業管理及運營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%，商業物業管理及運營服務總協議下交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 住宅物業管理服務

於[●]，本公司與中駿集團控股訂立住宅物業管理服務總協議（「住宅物業管理服務總協議」），據此，本集團同意向中駿集團控股及／或其附屬公司及／或聯營公司提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)待售住宅物業單位物業管理服務、(ii)交付前服務，包括(a)樣板房及售樓處管理服務，及(b)清潔、園藝及安保服務；及(iii)交付前驗收（「住宅物業管理服務」）。住宅物業管理服務總協議的年期自[編纂]起直至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，本集團就住宅物業管理服務應收服務費總額約為人民幣29.6百萬元、人民幣85.4百萬元及人民幣128.6百萬元，分別佔同期約7.5%、14.9%及16.0%。

就住宅物業管理服務將收取的費用將經參考(i)相關服務的當前市價（計及物業地點、面積及狀況、服務範圍及預計運營成本（包括但不限於勞工成本、行政費用及材料成本））；(ii)歷史交易金額；及(iii)本集團向獨立第三方提供可比服務收取或原應收取的價格後公平磋商釐定。

估計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度就住宅物業管理服務應付本集團的服務費最高金額分別將不會超過人民幣181.7百萬元、人民幣257.8百萬元及人民幣312.4百萬元。物業管理及相關服務年度上限較往績記錄期的歷史交易金額有

關連交易

所增加，主要由於預期住宅物業管理服務的需求增加，當中已考慮(i)中駿集團及其聯營公司的近期運營表現；及(ii)截至2023年12月31日止三個年度中駿集團及其聯營公司預期交付的建築面積，此乃經我們瞭解其未來物業發展方案後作出的估計。

於得出上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 往績記錄期內的歷史交易金額及增長趨勢；
- 我們根據現有合約提供住宅物業管理服務將予確認的估計收益；
- 預期中駿集團及其聯營公司於有關期間開發及出售的住宅物業的估計建築面積，有關估計乃基於截至2020年6月30日保留集團及其聯營公司的土地儲備以及其過往所售建築面積及相關增長率得出；及
- 就向待售住宅物業單位提供管理服務的年度上限而言，(i)有關期間待售物業單位的總面積，此乃經參考(a)歷史平均空置率及(b)預期在管總建築面積作出估計；及(ii)將收取的每平方米估計管理費。

中駿集團控股為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，住宅物業管理服務總協議項下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住宅物業管理服務總協議年度上限有關的各個適用百分比率按年計算預期將超過5%，住宅物業管理服務總協議下交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審核、公告、通函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。

關連交易

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。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請而聯交所亦已[授出]豁免，豁免嚴格遵守上市規則第十四A章下有關「(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」所披露持續關連交易的公告規定以及上市規則第十四A章下有關本節「(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」所披露持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，條件為每個財政年度的持續關連交易總金額不得超過有關年度上限所列相關金額（見上文所述）。除獲豁免嚴格遵守相關規定外，我們將遵守上市規則第十四A章的有關規定。

倘上述協議項下擬進行交易的任何條款有所更改，或本公司與任何關連人士日後訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第十四A章的有關規定，除非我們向聯交所申請並獲另行豁免，則另作別論。

(E) 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「(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乃及將：(i)於我們的一般及日常業務過程中執行；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的相關條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，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」及「(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股東整體利益。

關連交易

(F) 聯席保薦人意見

根據聯席保薦人的盡職調查結果、我們提供的資料、董事（包括獨立非執行董事）的確認、與仲量聯行就相關服務當前市價（如有）的討論，以及對相關框架協議條款的審閱，聯席保薦人認為，(i)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」及「(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」所述持續關連交易乃及將於一般及日常業務過程中按公平合理及符合本公司及股東整體利益的一般商業條款訂立，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。