
關 連 交 易

我們已與關連人士訂立若干協議，詳情載於下文。於[編纂]後，本節披露的交易將構成上市規則第14A章下我們的持續關連交易。

須遵守申報、年度審閱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

物業管理服務

本公司與安徽三巽物業管理有限公司（「三巽物業管理」）於2021年6月23日訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本公司可（為其本身及代表我們的附屬公司）委聘三巽物業管理提供物業管理服務，包括(i)未售物業、停車場及我們自有物業的物業管理服務；及(ii)現場安保、清潔、綠化以及物業銷售辦公室的客戶服務（「物業管理服務」），期限自[編纂]起至2023年12月31日止。於2017年，我們開始委聘三巽物業管理就物業開發項目提供該等服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團就物業管理服務向三巽物業管理支付的服務費總額分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣6.2百萬元。

就物業管理服務收取的服務費用須計及相關物業開發項目的建築面積、項目位置、預計經營成本（包括人工成本、材料成本及行政開支），經參考市場上類似服務及類似類型項目的收費，經公平磋商後釐定。服務費用不得高於有關監管部門規定的標準費用或獨立第三方收取的服務費用。

董事估計，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，物業管理服務框架協議下的最高服務費用分別將不會超過人民幣7.5百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣8.5百萬元。該等估計基於(i)我們委聘三巽物業管理提供物業管理服務的物業開發項目現有數目；(ii)於往績記錄期間的過往交易金額；及(iii)截至2023年12月31日止三個年度我們可能委聘三巽物業管理提供物業管理服務的預計新物業開發項目而作出。

關 連 交 易

截至2023年12月31日止三個年度，預期我們向三巽物業管理支付的服務費增加，主要由於：

- 截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，就規劃物業項目的數量而言，現場安保、清潔、綠化及客戶服務的需求增加，及截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本集團估計分別交付三個、十個及八個新物業項目，我們將委聘三巽物業管理為該等物業項目提供現場管理服務。預期於2021年應付予三巽物業管理的相應服務費將較2020年增加約18%；2022年的服務費較2021年增加約7%；及2023年的服務費較2022年增加約6%；
- 現場管理服務的估計費用經參考三巽物業管理於往績記錄期間收取的過往費用。我們基於項目類型及預計涉及的經營成本，估計截至2023年12月31日止三個年度，現場管理服務的費用將維持相若水平，即平均每個項目為約人民幣800,000元（視乎項目類型及預計涉及的經營成本而定）；及
- 截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們將委聘三巽物業管理就預期未出售住宅物業及商業物業的建築面積連同少量車庫提供物業管理服務。於釐定年度上限時可供三巽物業管理管理的建築面積經參考我們現有物業項目的交付計劃後估算得出，一旦物業出售及交付予買方，年度上限將會減少。

物業管理服務框架協議為一項框架協議，規定其中所述關連交易的運行機制。預計本集團與三巽物業管理或須不時及按要求訂立單份服務合約。每份個別服務合約將載列三巽物業管理將向本集團提供的物業管理服務範圍、本集團應付的服務費用及可能與該等工作有關的詳細規格。個別服務合約可能僅載有在所有重大方面與物業管理服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條款。

關 連 交 易

三巽物業管理由安徽三巽投資及執行董事兼錢先生的配偶安女士擁有95%及5%權益。安徽三巽投資由執行董事錢先生、安女士及錢先生的父親錢冰先生分別擁有84%、8%及8%權益。因此，就上市規則而言，三巽物業管理為本公司的關連人士。因此，物業管理服務框架協議下的交易於[編纂]後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準預期超過0.1%但所有適用百分比率少於5%，該等交易將構成本公司的持續關連交易，可獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定。

景觀設計服務

於2021年6月23日，本公司與安徽喬藝園林景觀建設有限公司(「安徽喬藝」)訂立景觀設計服務框架協議(「景觀設計服務框架協議」)，據此，本公司可(為我們本身及代表我們的附屬公司)委聘安徽喬藝為我們的物業開發項目提供景觀設計服務，包括景觀設計及規劃、建設、園藝及維護(「景觀設計服務」)，期限為自[編纂]起至2023年12月31日。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團就景觀設計服務應向安徽喬藝支付的服務費分別約人民幣21.3百萬元、人民幣74.9百萬元及人民幣78.7百萬元。

就景觀設計服務收取的服務費須計及景觀設計服務覆蓋的總面積、項目位置、預計經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經參考市場上第三方就類似服務及類似類型項目收取的費用，經公平磋商釐定。服務費用不得高於獨立第三方收取的服務費用。

關 連 交 易

董事估計，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，景觀設計服務框架協議下的最高服務費分別將不會超過人民幣103.9百萬元、人民幣119.6百萬元及人民幣131.3百萬元。該等估計基於(i)我們委聘安徽喬藝提供景觀設計服務的物業開發項目現有數目；(ii)於往績記錄期間的過往交易金額；及(iii)截至2023年12月31日止三個年度我們可能委聘安徽喬藝提供景觀設計服務的預計新物業開發項目而作出。

截至2022年12月31日止三個年度，預期我們將向安徽喬藝支付的服務費將增加，主要由於：

- 我們根據交付時間表並經考慮本集團的業務擴充計劃，預期委聘安徽喬藝提供景觀設計服務的新物業(包括截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度分別為十項、八項及九項不同面積及規模的物業項目)的數目增加。需要景觀設計服務的物業的預期建築面積來自計及每個項目地塊的物業密度後在建物業的淨建築面積，預期截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度分別為約240,000平方米、238,000平方米及248,000平方米；及
- 預期2021年景觀設計服務的估計費用較2020年增加約8%；2022年較2021年增加約11%；及2023年較2022年增加約5%。該等增幅經參考於往績記錄期間類似類型服務的過往交易金額並計及根據截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的業務計劃預期將推出的物業項目的面積、規模、特徵及地點後估算得出。

景觀設計服務框架協議為一項框架協議，規定其中所述關連交易的運行機制。預計本集團與安徽喬藝或須不時及按要求訂立個別服務合約。每份個別服務合約將載列安徽喬藝將向本集團提供的景觀設計服務範圍、本集團應付的服務費及可能與該等工作有關的任何詳細規格。個別服務合約可能僅載有在所有重大方面與景觀設計服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條款。

關 連 交 易

安徽喬藝由路震先生及石曉麗女士以信託方式為錢先生的利益分別持有60%及40%權益。錢先生確認，彼因無時間管理安徽喬藝的業務及事務而訂立有關信託安排。因此，安徽喬藝的法定所有權委託予路震先生及石曉麗女士，以將安徽喬藝的日常管理權力委託予彼等。因此，就上市規則而言，安徽喬藝為本公司的關連人士。因此，景觀設計服務框架協議下的交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於景觀設計服務框架協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準預期超過0.1%，但所有其他適用百分比率低於5%，該等交易將構成本公司的持續關連交易，豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告規定。

豁免

本節「一須遵守申報、年度審閱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」所述的交易在上市規則下構成本公司的持續關連交易，可獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定(就本節「一須遵守申報、年度審閱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」中所披露的持續關連交易而言)，但前提是截至2023年12月31日止三個年度各年該等持續關連交易總額不得超過上述有關年度金額。

關 連 交 易

倘若條款有任何重大變動，或本集團與本公司關連人士將訂立任何其他協議，或於該等豁免屆滿後，我們將遵守上市規則之適用規定，並可申請相關豁免（倘適用）。上述持續關連交易將遵照上市規則的規定進行，而本公司須根據上市規則第14A章遵守有關關連交易的相關規定。

董事的意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「一須遵守申報、年度審閱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」所述的所有持續關連交易已經及應：(i)在我們的日常及一般業務過程中；及(ii)按屬公平合理的正常商業條款或更佳條款，且符合股東整體利益，及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的方式進行。

除本節所披露者外，我們的董事現時預期於緊隨[編纂]後，概無任何其他交易將構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，本節「一須遵守申報、年度審閱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」所述的所有持續關連交易已經及應於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益，而本節所述交易的建議年度上限乃屬公平合理，符合股東的整體利益。