

關連交易

根據上市規則第十四A章，[編纂]後，本集團成員公司與關連人士間的交易將構成關連交易或持續關連交易。

關連人士

下表載列將於[編纂]後成為我們關連人士的各方及彼等與本集團的關係性質。

姓名／名稱	關連關係
鄒康先生	控股股東
鄒健女士	控股股東
成都華誠信息產業有限公司 (「成都華誠」)	鄒康先生直接及／或間接持有合共 超過30%股權的公司

關連交易概要

下表載列構成一次性關連交易或於[編纂]後將構成持續關連交易的交易概要：

序號	關連交易	適用規定	已尋求豁免	截至2021年、 2022年及 2023年 12月31日止 三個年度的 年度上限 (人民幣千元)
一次性關連交易				
1.	物業租賃協議	第14A.34條	不適用	不適用
不獲豁免持續關連交易				
2.	物業服務框架協議	第14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.51、 14A.52、 14A.53、 14A.71及 14A.105條	公告及獨立股東 批准規定	2021年：115,000 2022年：147,500 2023年：192,500

關連交易

一次性關連交易

1. 物業租賃協議

於最後實際可行日期，本集團與成都華誠訂立物業租賃協議（「物業租賃協議」），據此，本集團向成都華誠租賃一項物業用作辦公用途，月租為人民幣20,735元。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」（自2019年1月1日起生效），物業租賃協議項下的租賃於我們的綜合財務狀況表確認為使用權資產。因此，訂立物業租賃協議將被視為收購資本資產及一次性關連交易（而非持續關連交易）。因此上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定將不適用。

不獲豁免持續關連交易

2. 物業服務框架協議

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團一直向德商集團提供若干物業管理服務。為籌備[編纂]，於2021年11月15日，本公司與鄒康先生及鄒健女士（均為控股股東，鄒康先生兼任非執行董事）訂立一份物業服務框架協議（「物業服務框架協議」），據此，我們同意向鄒康先生及／或鄒健女士可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司（「最終控股股東的關聯公司」）提供一系列物業管理服務及其他相關服務，自[編纂]起至2023年12月31日止為期三年。本集團可向最終控股股東的關聯公司提供的服務包括但不限於：

- **物業管理服務**：包括但不限於向最終控股股東的關聯公司的住宅物業及非住宅物業提供秩序維護、清潔、綠化及園藝服務以及維修保養服務。
- **前期及協銷服務**：包括(i)協銷服務；(ii)銷售代理服務；(iii)物業竣工後前期常規質量查驗；(iv)銷售案場裝修；及(v)銷售案場食堂服務。

關連交易

- **商業運營服務及資產管理服務**：包括提供(i)招商服務，如識別及吸引租戶進駐我們獲分配的商業物業及統籌簽訂租賃協議等；(ii)運營階段服務，如租戶管理及收租服務等；及(iii)未售車位及住宅物業的銷售代理服務。
- **其他增值服務**：包括但不限於食堂後勤保障服務、設備維修服務以及其他業主增值服務。

物業服務框架協議的初步年期將於[編纂]開始及於2023年12月31日截止。訂約方與其各自的附屬公司及聯營公司將在物業服務框架協議的原則基礎上，就相關服務另行訂立附屬協議，載明具體條款及條件（包括產品及／或服務費用及付款方式）。

進行交易的理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務，而要求我們提供服務的最終控股股東的關聯公司主要為物業開發公司，該等公司需要為其物業提供物業管理服務。通過最終控股股東的關聯公司與我們在提供物業管理服務及增值服務方面的持續合作，董事認為，我們已與最終控股股東的關聯公司建立長期、協同及持續關係，可支持雙方的發展。有關我們與最終控股股東的關聯公司的關係詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－互利互補關係」一段。

定價政策

本集團就提供服務收取的價格／費率將由相關訂約方公平磋商釐定，其中計及以下各項：

- **就物業管理服務而言**：(i)物業類型及位置；(ii)我們的服務範圍及質量；(iii)我們的預計成本及開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶情況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格（如適用）；及(vii)可比物業的定價；

關連交易

- **就前期及協銷服務而言：**(i)不同的服務及所需標準；(ii)就提供服務產生的預計成本，包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支；及(iii)提供類似服務的現行市價。
- **就商業運營服務及資產管理服務而言：**(i)預計成本，包括勞務成本及行政開支；及(ii)類似服務的現行市價。
- **就其他增值服務而言：**(i)物業的性質及位置；(ii)物業的品牌、規模及位置；(iii)物業的建築面積；(iv)運營成本，如原材料及勞務成本以及行政開支；及(v)類似服務的現行市價。

於釐定現行市價／費率時，本集團會考慮就相同或類似質量服務提供予獨立第三方的報價以供不時比較。

歷史交易金額

截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年5月31日止五個月，最終控股股東的關聯公司支付予本集團的歷史金額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止五個月
				2021年
				人民幣千元
最終控股股東的關聯公司就以下服務				
支付予本集團的費用總額：				
提供物業管理服務	4,596	4,593	5,495	1,666
提供前期及協銷服務	20,319	27,666	47,563	28,890
提供商業運營服務及資產管理服務	8,640	2,058	5,405	3,517
提供其他增值服務	584	913	1,988	448
	<u>34,139</u>	<u>35,230</u>	<u>60,451</u>	<u>34,521</u>
總計	<u>34,139</u>	<u>35,230</u>	<u>60,451</u>	<u>34,521</u>

關連交易

於往績記錄期，本集團源自最終控股股東的關聯公司的上述歷史交易金額分別佔我們截至2020年12月31日止三個年度各年度及截至2021年5月31日止五個月的總收益約53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。經董事確認，於往績記錄期交易金額增加主要是由於最終控股股東的關聯公司的業務增長，令對本集團物業管理服務及其他服務的需求增加。

就向最終控股股東提供的前期及協銷服務的主要部分而言，我們聘請獨立稅務顧問進行轉讓定價研究。在諮詢獨立稅務顧問後，董事認為向最終控股股東提供的前期及協銷服務的主要部分的轉讓定價安排屬公平合理。

年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度，最終控股股東的關聯公司應付予本集團的費用年度上限不得超過下表所載上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最終控股股東的關聯公司就以下服務			
應付予本集團的費用總額：			
提供物業管理服務	7,000	11,000	18,500
提供前期及協銷服務	94,500	121,500	157,500
提供商業運營服務及資產管理服務	11,000	12,500	14,000
提供其他增值服務	2,500	2,500	2,500
	<u>115,000</u>	<u>147,500</u>	<u>192,500</u>
總計	<u>115,000</u>	<u>147,500</u>	<u>192,500</u>

關連交易

應付予本集團的費用的上述年度上限經參考以下各項釐定：

- **就提供物業管理服務而言：**(i)提供予最終控股股東的關聯公司的住宅物業及非住宅物業的物業管理服務的歷史交易金額；(ii)勞務成本及行政開支的預期上漲；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘我們目前管理的住宅物業及非住宅物業數目；及(iv)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃、最終控股股東的關聯公司將出售及交付物業需要物業管理服務的預計總建築面積以及預售及交付的估計時間。
- **就前期及協銷服務而言：**(i)提供予最終控股股東的關聯公司的前期及協銷服務的歷史交易金額；及(ii)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃及物業預售及交付的估計時間。
- **就商業運營服務及資產管理服務而言：**(i)提供予最終控股股東的關聯公司的商業運營服務的歷史交易金額；(ii)根據歷史趨勢計算的物業估計入住率；(iii)我們受聘管理的物業的建築面積；(iv)有關我們獲委聘管理的物業的估計租金及管理費；及(v)需要資產委託經營管理服務的最終控股股東的關聯公司的物業組合。
- **就其他增值服務而言：**(i)提供予最終控股股東的關聯公司的各類增值服務的歷史交易金額；及(ii)原材料及勞務成本以及行政開支的預期上漲。

截至2023年12月31日止三個年度最終控股股東的關聯公司向本集團支付的服務費較往績記錄期預期增加主要是由於：

- (i) 將由本集團管理的銷售案場數目不斷增加。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，預期本集團將獲德商集團委聘於期內向合共22個、25個及33個銷售案場提供前期及協銷服務，其乃基於現有合同數量、德商集團在建項目數量、德商集團開發計劃估算得出；及

關連交易

- (ii) 德商集團所開發物業的在管建築面積預期增加，其乃基於德商集團已交付及計劃交付並可供本集團管理的物業建築面積估算得出。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，預期德商集團將委聘本集團提供物業管理服務，涉及的總建築面積分別約1.31百萬平方米、2.49百萬平方米及3.12百萬平方米，乃參考本集團目前管理的由德商集團開發的物業、德商集團的交付時間表及開發計劃估算得出。

鑒於就有關物業服務框架協議項下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%，物業服務框架協議項下的交易須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。

內部控制措施

為確保物業服務框架協議項下有關擬進行持續關連交易的條款屬公平合理，及關連交易按一般商業條款進行，我們已採用下列內部控制程序：

- 我們已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，董事會審核委員會負責就關連交易對相關法律、法規、本公司政策及上市規則的遵守情況進行檢討。此外，董事會審核委員會、董事會及本公司其他各內部部門（包括但不限於財務部門以及合規及法律部門）共同負責對關連交易框架協議項下的條款（特別是各協議下的定價政策及年度上限的公平性）進行評估；
- 董事會審核委員會、董事會及本公司其他各內部部門亦會定期監察物業服務框架協議的履行情況及交易更新情況。此外，本公司管理層亦會定期審閱物業服務框架協議的定價政策；

關連交易

- 在訂立任何個別附屬協議前，本公司法律部門、財務部門及營運部門等各部門人員將審閱及評估交易的具體條款及條件，以確保其與物業服務框架協議一致。在該內部審閱過程中，相關人員將審查（其中包括）(a)訂約方的資料；(b)協議期限；(c)本集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合上述定價政策，以確保本集團各部門的意見（如有）將得到妥善處理；
- 我們的獨立非執行董事及核數師將對物業服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱及提供年度確認書，以確保交易根據上市規則第14A.55及14A.56條按協議條款、以一般商業條款及根據相關定價政策進行；
- 我們的財務部門將保有及更新本集團的關連人士名單。該名單將按季度分發給本集團成員公司及相關部門；及
- 於考慮本集團提供予上述關連人士的服務的服務費時，本集團將持續研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方就類似交易訂立的定價及條款，以確保經雙方商業磋商後上述關連人士獲提供的定價及條款屬公平合理，且不遜於將提供予獨立第三方者。

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）認為，上文所載不獲豁免持續關連交易已經並將繼續於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及不獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

關連交易

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上文所載不獲豁免持續關連交易已經並將繼續於本公司的日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及不獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

聯交所授出的豁免

由於我們預期物業服務框架協議項下的該等不獲豁免持續關連交易將按經常性及持續基準持續進行，董事（包括獨立非執行董事）認為，嚴格遵守上述公告及獨立股東批准規定將增加不必要的行政成本並會負擔過重。因此，本公司已向聯交所申請，且聯交所已授予本公司上市規則第14A.105條下的豁免，而毋須嚴格遵守有關物業服務框架協議項下不獲豁免持續關連交易的公告及獨立股東批准規定。倘有超過上文所載任何建議上限的情況，或當該等交易的條款出現重大變更時，本公司將遵守上市規則的適用規定。除已尋求豁免的公告及獨立股東批准規定外，本集團將遵守上市規則第十四A章的相關規定。

倘上述協議項下擬進行交易的條款有所變更，或倘日後本公司與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第十四A章的相關規定，惟我們已向聯交所申請並自其另行獲得豁免除外。