
持續關連交易

本集團已與[編纂]完成後將成為我們關連人士的訂約方訂立多份協議，於[編纂]後，根據上市規則，本節所披露的交易將構成本公司的持續關連交易。

(A) 全面獲豁免遵守申報、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

於2020年12月25日，本公司與東原房地產訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，東原房地產同意不可撤回及無條件地向本公司授予不可轉讓非獨家許可，可自商標許可協議日起至商標屆滿日期（包括有關商標的重續期）按免版權費基準使用若干於中國註冊的商標。遵照協議訂約方的協商，商標許可協議將於相關商標屆滿、相關商標的註冊被撤銷、商標許可協議任何訂約方嚴重違約並且未在一個月內進行補救，或者任何法院或仲裁組織宣佈該協議在法律上無效時終止。有關許可商標的詳盡列表及詳情，請參閱本文件附錄六「有關本公司業務之進一步資料－8. 本集團的知識產權」一節。

我們認為，訂立為期超過三年的商標許可協議可確保我們的營運穩定性，並對我們及股東整體有利。獨家保薦人認為，訂立有關期限的此類協議符合正常業務慣例。

於最後實際可行日期，東原房地產作為許可商標的註冊擁有人，為我們控股股東之一迪馬的非全資附屬公司。就上市規則而言，東原房地產及迪馬均為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，商標許可協議項下擬進行交易將構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於許可商標使用權乃按免版權費基準授予本集團，故商標許可協議項下擬進行交易將於上市規則第14A.76條項下的最低限額範圍內及將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、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、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，本集團同意自[編纂]起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供物業管理服務。

根據物業管理服務總協議收取的物業管理費須參考現行市價（計及物業項目所在位置、預計營運成本（其中包括）勞工成本、材料成本及行政成本）、過往交易金額及本集團向獨立第三方提供可比服務的收費價格後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款及不優於我們獨立第三方獲提供的價格收取。由於物業管理服務總協議為框架協議，該協議並無明確規定任何償還條款。一般而言，迪馬集團及聯屬公司需於每月第10日至第15日之前結算物業管理服務費（按個別具體情況釐定）。一般而言，迪馬集團及聯屬公司按月結算物業管理費，上個月的物業管理費於下個月結算。有關詳情，請參閱本文件「業務－客戶及供應商－客戶」一節。

於往績記錄期間，迪馬集團及聯屬公司應付本集團的物業管理費總額分別約為人民幣16.9百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣43.5百萬元。

估計截至2023年12月31日止兩個年度各年就物業管理服務總協議項下擬進行交易應付本集團的物業管理費最高金額將分別不超過人民幣65.5百萬元及人民幣87.1百萬元。該等年度上限乃根據（其中包括）對未出售或空置物業單位估計收取的物業管理費、其按未出售或空置物業單位面積、每平方米物業管理費用及空置時長計算。估計在管建築面積約為10百萬平方米的共約65個物業項目將於截至2023年12月31日止兩個年度由迪馬集團交付，考慮到截至2023年12月31日止兩個年度由迪馬集團所交付物業項目數量之增加，向迪馬集團所收取未出售或空置物業單元之物業管理費亦有望增加。連同來自往年訂立之物業管理項目所貢獻的累計收益，截至2023年12月31日止兩個年度，該等年度上限的同比增長約為26%及33%，而經考慮以下因素後，這符合向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供物業管理服務

持續關連交易

的預期增長。截至2021年12月31日止年度迪馬及聯屬公司就物業管理服務總協議項下擬進行交易應付本集團的原物業管理費最高金額為人民幣52.1百萬元。迪馬集團及聯屬公司應付本公司的物業管理費總額最終約為人民幣43.5百萬元。該差額約人民幣8.6百萬元（即2021年度上限約人民幣52.1百萬元及實際金額約人民幣43.5百萬元的差額）作為緩衝金額，為本公司就我們對於自迪馬集團及聯屬公司收取物業管理費的管理留有空間及靈活性，因此，若干緩衝金額已計入截至2022年及2023年12月31日止年度的年度上限。

預計向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供物業管理服務的年度上限較往績記錄期間的過往交易金額增加主要是由於考慮到迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的最新經營表現及其彼等發展計劃，與迪馬集團及聯屬公司於往績記錄期間訂立的物業管理服務協議數目增加及預期迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）對物業管理服務的需求增加所致。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下於相關情況下被視為屬合理公平的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額；
- 基於我們與迪馬集團現時簽署的物業管理服務協議計算的截至2023年12月31日止兩個年度的估計交易金額。於2021年12月31日，我們訂約管理源自迪馬集團及聯屬公司的總合約建築面積約為20.7百萬平方米的123項物業項目；
- 於往績記錄期間的相關服務產生的成本；

持續關連交易

- 迪馬集團截至2023年12月31日止兩個年度將交付物業項目的估計規模及數量，乃基於迪馬集團於2020年12月31日總建築面積及土地儲備。根據迪馬集團截至2020年12月31日止年度的年度報告，於2020年12月31日，迪馬集團擁有分別約為3.8百萬平方米及17.6百萬平方米的土地儲備及總規劃建築面積。於2021年9月30日，迪馬集團擁有分別約為3.2百萬平方米及20.9百萬平方米的土地儲備及總規劃建築面積；
- 我們管理的迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）所開發物業項目的比例以及我們截至2023年12月31日止兩個年度的估計營運能力；及
- 就源自迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的住宅及非住宅物業收取的估計月度物業管理費，並假設與截至2020年12月31日止年度收取的月均物業管理費相同。

2. 提供協銷服務及其他增值服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立協銷及其他增值服務總協議（「**增值服務總協議**」），據此，本集團同意自[**編纂**]起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供增值服務，包括（其中包括）協銷服務（「**協銷服務**」）、前介諮詢及檢驗服務（「**前期規劃服務**」）。

持續關連交易

下表載列增值服務總協議所載各項服務的交易描述、過往交易金額、日後交易金額的年度上限及上市規則涵義詳情：

	協銷服務	前期規劃服務	
交易描述	協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務。	提供整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務。	
付款條款	由於增值服務總協議為框架協議，該協議並無明確規定任何償還條款。一般而言，迪馬集團及聯屬公司需於每月第10日至第15日之前結算物業管理服務費（按個別具體情況釐定）。一般而言，迪馬集團及聯屬公司根據相關服務的具體工作進度及完成時間結算相關服務費用。有關詳情，請參閱本文件「業務－客戶及供應商－客戶」一節。		
日後年度上限的釐定基準	考慮公開市場相若服務的現行市價及往績記錄期間的過往收費標準後公平磋商釐定。相關服務費須按一般商業條款及不優於我們獨立第三方客戶獲提供的價格收取。		
過往交易金額	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
	122,136	194,331	217,798
日後交易的年度上限	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元		2023年 人民幣千元
	245,700		298,200

持續關連交易

協銷服務

前期規劃服務

釐定上述年度上限 考慮的因素

- 往績記錄期間的過往交易金額；
- 2018年至2020年，迪馬集團的總建築面積按複合年增長率約16.0%增加。於2020年12月31日，迪馬集團總規劃建築面積約為17.6百萬平方米；及
- 截至2023年12月31日止兩個年度，物業項目數目預期增長乃參考(a)過往交易金額增長率；及(b)迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)業務發展計劃以及本集團對迪馬集團新物業項目的數目估計。

截至2023年12月31日止兩個年度，有關該等年度上限的同比百分比變動約為13%及21%。2022年及2023年的相關增幅符合與迪馬集團及聯屬公司於往績記錄期間就前期規劃服務及協銷服務訂立的服務協議總數的增長及將訂立的服務協議預期增長。

協銷服務之年度上限由我們提供協銷服務的現有物業項目數量、迪馬集團的新物業項目預期數量以及經參考關於提供協銷服務的現有協議的預計新物業項目協銷服務合約總數計算所得。前期規劃服務的年度上限由迪馬集團及聯屬公司所開發及交付的物業項目數量、預計由迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)開發及交付的預期物業項目數量及經參考關於提供前期規劃服務的現有協議的前期規劃服務的預計合約金額計算所得。估計在管建築面積約為10百萬平方米的共約65個物業項目將於截至2023年12月31日止兩個年度由迪馬集團交付。因為將由迪馬集團交付之物業項目數量增加，截至2023年12月31日止兩個年度協銷服務及前期規劃服務之年度上限增加。

持續關連交易

3. 提供社區增值服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立社區增值服務總協議（「社區增值服務總協議」），據此，本集團同意自[編纂]起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供社區增值服務，包括停車位管理及停車位及物業銷售服務（「管理及代理服務」）、社區活動策劃服務（「社區活動策劃服務」）及其他社區增值服務。

下表載列社區增值服務總協議所載各項服務的交易描述、過往交易金額、日後交易金額的年度上限及上市規則涵義詳情：

	管理及代理服務	社區活動策劃服務及 其他社區增值服務
交易描述	提供(i)停車位管理服務（包括但不限於進出管控、清潔、監控及收取停車費）；及(ii)停車位及物業銷售服務（包括但不限於為位於源自迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的物業項目的停車位及物業提供營銷及銷售服務）。	為住戶及物業開發商籌辦活動。
付款條款	由於社區增值服務總協議為框架協議，並無明確規定任何償還條款。一般而言，迪馬集團及聯屬公司須於發票日期起計十至三十個工作日內結算相關服務費用（按個別具體情況釐定）。一般而言，迪馬集團及聯屬公司按一個月或一個季度結算相關服務費用。有關詳情，請參閱本文件「業務－客戶及供應商－客戶」一節。	

持續關連交易

	管理及代理服務	社區活動策劃服務及 其他社區增值服務	
日後年度上限的 釐定基準	考慮公開市場相若服務的現行市價(計及停車位的位置及條件以及人力成本等預計營運成本)及往績記錄期間的過往收費標準後公平磋商釐定。相關服務費須按一般商業條款及不優於我們獨立第三方客戶獲提供的價格收取。	考慮公開市場相若服務的現行市價及往績記錄期間的過往收費標準後公平磋商釐定。相關服務費須按一般商業條款及不優於我們獨立第三方客戶獲提供的價格收取。	
過往交易金額	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
	72,032	85,658	113,651
日後交易的 年度上限	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
	122,130	132,770	
釐定上述年度上 限考慮的因素	<ul style="list-style-type: none"> 往績記錄期間的過往交易金額；及 	<ul style="list-style-type: none"> 往績記錄期間的過往交易金額；及 	

持續關連交易

管理及代理服務	社區活動策劃服務及 其他社區增值服務
<ul style="list-style-type: none">截至2023年12月31日止兩個年度，迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)將予開發並由本集團管理及協銷的停車位數目預期增長乃基於迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)的未來發展計劃。	<ul style="list-style-type: none">參考我們於往績記錄期間的收費標準預計每年就社區活動策劃服務及其他社區增值服務收費標準增加以及考慮(其中包括)往後年度相關服務的人力成本增加，預計有關服務的相關成本及市場價格增加。

截至2023年12月31日止兩個年度，有關該等年度上限的同比百分比變動約為7%及9%。相關增幅符合與迪馬集團及聯屬公司於往績記錄期間就管理及代理服務訂立的服務協議總數的增長及將訂立的服務協議預期增長。

車位管理服務的年度上限乃按空置車位數、單位車位管理費及空置期長短計算。預計合共有約65個在管建築面積約10百萬平方米的物業項目將由迪馬集團於截至2023年12月31日止兩個年度交付。截至2023年12月31日止兩個年度的車位管理服務年度上限的增加與待迪馬集團交付的物業項目數目的增加一致。

持續關連交易

車位及物業銷售服務的年度上限乃根據預期銷量及佣金率計算。預計截至2023年12月31日止兩個年度，我們將獲委聘就位於源自迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的物業項目的合共79個新停車位提供銷售服務。截至2023年12月31日止兩個年度車位及物業銷售服務的年度上限增加與來自迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的物業項目中的車位及物業數目的增加一致。

社區活動策劃服務及其他社區增值服務的年度上限根據迪馬集團及聯屬公司開發的物業項目數、迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）擬開發的預計物業項目數及社區活動策劃服務及其他社區增值服務的預計合約金額，參考與相同服務相關的現有合約計算。預計合共有約65個在管建築面積約10百萬平方米的物業項目將由迪馬集團於截至2023年12月31日止兩個年度交付。截至2023年12月31日止兩個年度的社區活動策劃服務及其他社區增值服務年度上限的增加與待由迪馬集團交付的物業項目數目的增加一致。

物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議的上市規則涵義

迪馬為我們控股股東之一，因此，就上市規則而言，迪馬為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議各自項下擬進行交易將構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

按個別基準而言，有關物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議各自項下的最高年度上限的上市規則項下各項適用百分比率各自均超過5%。

持續關連交易

此外，由於(i)物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議各自項下訂約方均為同一人士；(ii)所有有關該等協議項下擬進行交易的標的事宜涵蓋(其中包括)我們提供予迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)的物業管理服務；及(iii)該等協議乃於相同的12個月期間內訂立，因此該等協議項下交易應根據上市規則第14A.81至14A.83條予以合計。因此，截至2023年12月31日止兩個年度，上述交易的合計年度上限分別為約人民幣433.3百萬元及人民幣518.1百萬元。由於合計交易的最高年度上限的上市規則項下各項適用百分比率(利潤率除外)各自均將超過5%，物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

申請豁免

根據上市規則，本節上文「(B)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持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、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條的規定申請，而聯交所亦已向我們授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關本節上文「(B)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」一段所述持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不得超過相關年度上限(見上文所述)所載相關數額的條件達成與否而定。

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘本公司日後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14A章項下的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

持續關連交易

董事的意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，於[編纂]後繼續進行本節所述的所有持續關連交易符合本集團的利益，該等交易均按一般商業條款或更佳條款進行，且於本集團日常及一般業務過程中訂立，而其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，上述持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為(i)本節上文「(B)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已於一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，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股東的整體利益。