概覽

上市前，我們於一般及日常業務過程中與本公司的關連人士及彼等各自的聯繫人訂立若干交易，該等交易於上市後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於美國存託股份在紐交所上市，只要美國存託股份仍在紐交所上市，我們將繼續受紐交所的上市規則及其他適用美國證券法律及法規的約束及規管。上市規則對關連交易的規定與美國證券法律及法規以及紐交所的上市規則所規定者不盡相同。尤其是，上市規則對「關連人士」的定義與相關美國證券法律及法規對「關聯方」的定義有所不同。因此，上市規則所指關連交易未必構成相關美國證券法律及法規所指的關聯方交易，反之亦然。

關連人士概要

下表載列於上市後將成為本公司關連人士並與我們訂立若干交易的若干實體，該等交易於上市後將構成我們於上市規則第十四A章下的持續關連交易。

名稱	關連關係
Ziroom Inc.（「**自如**」，連同其附屬公司及合併聯屬實體，「**自如集團**」）	左夫人，本公司的控股股東，截至最後實際可行日期於自如持有約35.5%的股權。
相關騰訊集團[1]	截至最後實際可行日期，騰訊為我們的主要股東之一。

附註：

(1) 「**相關騰訊集團**」指騰訊的集團成員公司，不包括閱文集团、Tencent Music Entertainment Group及彼等各自的附屬公司。

持續關連交易概要

編號	交易性質	交易對方	相關上市規則	尋求豁免	截至12月31日止年度的建議年度上限（人民幣百萬元） 2022年	2023年	2024年
不獲完全豁免持續關連交易							
1	提供在線營銷服務	自如集團	14A.35、14A.76(2)、14A.105	豁免嚴格遵守公告規定	158.0	237.0	355.5
2	採購雲服務及技術服務	深圳市騰訊計算機系統有限公司（「**騰訊計算機**」）	14A.35、14A.76(2)、14A.105	豁免嚴格遵守公告規定	230.0	280.0	340.0
不獲豁免持續關連交易							
3	合約安排	可變利益實體及彼等各自的登記股東	14A.35 14A.36 14A.52 14A.53 14A.105	豁免遵守公告、獨立股東批准、通函、年度上限及限制期限為三年	不適用	不適用	不適用

不獲完全豁免持續關連交易（須遵守公告、申報及年度審核規定）

下文所載交易乃於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，如董事目前預期，該等交易就上市規則第十四A章而言，最高適用百分比率按年計將不低於0.1%，但低於5%。因此，該等交易將須遵守上市規則第十四A章項下的公告、申報及年度審核規定，惟將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的通函及獨立股東批准規定。

1. 提供在線營銷服務

於2022年4月28日，本公司與自如訂立在線營銷服務框架協議(「**在線營銷服務框架協議**」)，據此，本集團同意向自如集團提供在線營銷服務，包括但不限於(i)房源及客源分析和匹配服務，(ii)房源展示服務及(iii)其他技術服務，並收取相關服務費。

在線營銷服務框架協議的初始期限將自上市日期起至2024年12月31日屆滿。在線營銷服務框架協議將在雙方同意並符合上市規則要求的情況下協商續期。

根據在線營銷服務框架協議的條款，本集團將與自如集團訂立具體協議，就在線營銷服務制定具體條款及條件。

進行交易的理由及裨益

我們在日常業務過程中為客戶的多元化需求提供服務。自如集團主要從事優質長期公寓租賃產品及增值物業管理服務的提供，並對房源及客源分析和匹配服務以及房源展示服務有持續需求。我們相信，向自如集團提供該等在線營銷服務將對我們的業務產生協同效應，通過增加自如集團的長租公寓租賃產品及增值物業管理服務，將豐富我們*貝殼*平台的服務組合及滿足客戶的多元化需求。

定價基準

在線營銷服務框架協議項下擬進行的在線營銷服務的服務費由本集團與自如集團按公平原則釐定。具體而言，分析和匹配服務(已貢獻在線營銷服務產生的大部分收入)方面的服務費根據租賃物業的租金再乘以一定的費率計算。費率由自如集團與我們根據多項因素釐定，包括該等租賃物業的位置及區域以及租賃類型。

歷史數字、年度上限及年度上限基準

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，本集團向自如集團提供在線營銷服務產生的服務費的歷史金額分別約為人民幣19.3百萬元、人民幣72.3百萬元及人民幣104.9百萬元。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，在線營銷服務框架協議項下的服務費的建議年度上限分別為人民幣158.0百萬元、人民幣237.0百萬元及人民幣355.5百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮(其中包括)，

(i) 本集團於往績記錄期間向自如集團提供在線營銷服務的歷史交易金額。於往績記錄期間從自如集團收取的在線營銷服務費由2019年的人民幣19.3百萬元大幅增至2020年的人民幣72.3百萬元，並進一步增至2021年的人民幣104.9百萬元；

(ii) 本集團與自如集團之間的現有在線營銷服務協議的數量及條款；及

(iii) 基於我們目前與自如集團的討論，自如集團的預期業務快速擴張及未來三年其對在線營銷服務需求的預期平均年增長率不低於50%。

2. 採購雲服務及技術服務

於2022年4月28日，本公司與騰訊計算機訂立雲服務及技術服務框架協議(「**雲服務及技術服務框架協議**」)，據此，騰訊計算機(為其本身及代表相關騰訊集團)同意向本集團提供雲服務及其他技術服務，包括但不限於提供雲服務器、對象存儲、負載均衡、雲數據庫、直播、點播、雲通信、雲安全、域名解析服務以及其他產品及服務。

雲服務及技術服務框架協議的初始期限將自上市日期起至2024年12月31日屆滿。雲服務及技術服務框架協議將在雙方同意並符合上市規則要求的情況下協商續期。

根據雲服務及技術服務框架協議的條款，我們將與相關騰訊集團訂立具體協議或下達具體訂單，就雲服務及技術服務制定具體條款及條件。

進行交易的理由及裨益

相關騰訊集團為中國領先的綜合服務提供商，提供廣泛的優質、可靠及具成本效益的雲服務及技術服務。通過於相關騰訊集團的雲主機上部署我們的若干業務，我們能夠利用雲計算帶來的彈性能力，支持我們業務流量的增長。本集團於其日常業務過

程中對雲服務及技術服務有強烈的需求，且我們認為自綜合服務提供商獲取有關服務相較於內部構建所有配套技術基礎設施為更具有成本效益的替代方案。此外，我們於2017年與騰訊計算機就雲服務及其他技術服務建立戰略合作關係，且此後一直使用相關騰訊集團提供的有關資源及服務。通過訂立雲服務及技術服務框架協議，我們相信我們將能夠(i)提高我們的IT效率、安全性及可靠性，以及(ii)減少因採購額外技術硬件及工具以及招聘額外信息技術及維護人員而產生的不必要資源及成本。

定價基準

雲服務及技術服務框架協議項下擬進行的雲服務及技術服務的服務費由本集團與相關騰訊集團基於在相關騰訊集團相關官方平台或網站上披露的費率並參考現行市價按公平原則釐定。於根據雲服務及技術服務框架協議訂立任何特定技術服務協議之前，我們的業務部門將評估我們的業務需求，收集相關騰訊集團提出的服務費率及其他可比服務者提供的費率並進行比較。此外，我們將考慮多項因素，包括但不限於(i)所涉及服務的確切類型；(ii)不同服務者的雲服務及技術服務的質量、可靠性及穩定性；及(iii)服務費率。費用報價及比較結果將提交業務部門相關負責人、若干高級管理層及審計委員會（如適用）進行審批。惟於以下情況下，我們方自相關騰訊集團購買雲服務及技術服務：(i)條款及條件屬公平合理，且基於正常或不遜於其他能提供可比服務的服務者提供的商業條款；及(ii)符合本公司及股東的整體最佳利益。

歷史數字、年度上限及年度上限基準

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，就雲服務及技術服務向相關騰訊集團支付的服務費的歷史金額分別約為人民幣66.6百萬元、人民幣126.6百萬元及人民幣183.6百萬元。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，雲服務及技術服務項下的服務費的建議年度上限分別為人民幣230.0百萬元、人民幣280.0百萬元及人民幣340.0百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮(其中包括)，

(i) 於往績記錄期間就雲服務及技術服務向相關騰訊集團支付的服務費的歷史金額以及本集團與相關騰訊集團之間的現有協議。於往績記錄期間就相關騰訊集團提供的雲服務及技術服務收取的服務費由2019年的人民幣66.6百萬元大幅增加至2020年的人民幣126.6百萬元並進一步增加至2021年的人民幣183.6百萬元。服務費增加主要是由於我們對高效、安全及穩定的IT系統及服務器的需求不斷增長以支持我們業務的整體增長(依賴海量的計算資源及存儲資源)，以及自2018年本公司及*貝殼*平台成立以來新業務及技術的不斷擴展；

(ii) 由於相關騰訊集團穩定且具有成本效益的服務而與其持續合作；及

(iii) 預計未來三年本集團將產生有關雲服務及技術服務的費用增加，以維持及進一步提高我們IT系統的效率、安全性及穩定性。因我們業務的整體增長、新業務的擴張及新技術的開發，尤其是對我們快速發展的VR服務的需求，導致對雲服務及技術服務的需求不斷增長。

不獲豁免持續關連交易(須遵守公告、申報、年度審核、通函及獨立股東批准規定)

合約安排

概覽

如本文件「合約安排」一節所披露，由於中國對外資所有權的監管限制，我們通過中國的合併聯屬實體開展部分業務。有關構成合約安排的協議詳情，請參閱本文件「合約安排」一節。

上市規則涵義

由於合約安排的若干訂約方將為本集團的關連人士，故根據上市規則，合約安排項下擬進行的交易於上市後構成本公司的持續關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為，及根據本公司提供的文件、資料及數據、本公司及董事向聯席保薦人提供的聲明及確認以及參與本公司管理層與本公司中國法律顧問之間的盡職調查討論，聯席保薦人有合理理由認為，合約安排及其項下擬進行的交易對本集團的法律架構及業務至關重要，且該等交易一直並將在本集團的一般及日常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股東的整體利益。因此，儘管根據合約安排擬進行的交易以及(其中包括)任何合併聯屬實體及本集團的任何成員公司將訂立的任何新交易、合約及協議或現有交易、合約及協議的續新在技術上構成上市規則第十四A章下的持續關連交易，但董事認為，鑒於本集團處於與合約安排下的關連交易規則相關的特殊狀況，倘該等交易須嚴格遵守上市規則第十四A章載列的規定(其中包括公告、獨立股東批准、通函、年度上限及限制期限為三年的規定)，將帶來不必要的負擔且不切實際，並將為本公司增添不必要的行政成本。

豁免

不獲完全豁免持續關連交易

上述不獲完全豁免持續關連交易將於上市後構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的公告、申報及年度審核規定(視情況而定)。

由於該等不獲完全豁免持續關連交易預期將繼續經常進行，且已於本文件中披露，董事認為遵守公告規定將令我們產生不必要的行政成本，並對我們造成不必要的負擔。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所根據上市規則第14A.105條已授予我們就上述不獲完全豁免持續關連交易遵守公告規定的豁免。

倘日後對上市規則作出任何修訂，對上述不獲完全豁免持續關連交易實施較截至最後實際可行日期適用的規定更為嚴格的規定，我們將立即採取措施以確保於合理時限內符合有關新規定。

不獲豁免持續關連交易

我們已向聯交所申請且聯交所已授出，於A類普通股在聯交所上市期間，豁免(i)根據上市規則第14A.105條就合約安排項下擬進行的交易嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定；(ii)嚴格遵守根據上市規則第14A.53條就合約安排項下的交易設定年度上限的規定；及(iii)嚴格遵守根據上市規則第14A.52條限制合約安排期限為三年或以內的規定，但前提是須符合下列條件：

(a) 未經獨立非執行董事批准，不得變動

除下文所披露者外，未經獨立非執行董事批准，不得對合約安排作出變動（包括據此應付本集團相關成員公司的任何費用）。

(b) 未經獨立股東批准，不得變動

除下文所披露者外，未經獨立股東批准，不得對規管合約安排的協議作出變動。一經取得獨立股東對任何變動的批准，則無需根據上市規則第十四A章另行作出公告或取得獨立股東批准（除上文所披露者外），直至建議作出進一步變動。然而，於本公司年報內有關合約安排的定期申報規定將繼續適用。

(c) 經濟效益與靈活性

合約安排將繼續令本集團可通過以下途徑，收取來自合併聯屬實體的經濟利益：(i)本集團以獨家購買權協議所述的對價收購合併聯屬實體的全部或部分股權的選擇權（倘適用中國法律允許及於其允許時）；(ii)將合併聯屬實體所產生利潤的絕大部分由本集團保留的業務架構，以致無須就合併聯屬實體根據合約安排應付予本集團相關成員公司的服務費金額設定年度上限；及(iii)本集團控制合併聯屬實體的管理和運營以及實質上全部投票權的權利。

重續與複製

在合約安排對本公司及其附屬公司(本公司擁有股權)與合併聯屬實體之間的關係規定了一個可接受的框架的基礎之上，該框架可於以下情況予以重續及／或複製而無須取得股東批准：(i)現有安排期滿後；(ii)就合併聯屬實體登記股東或董事的任何變動；或(iii)就所從事業務與本集團業務類似或相關的任何現有、新成立或收購的外商獨資企業或經營公司(包括分公司)。有關重續及／或複製乃於業務上可行之時予以進行。任何業務與本集團可能設立者相同的現有或新設立全資企業或經營公司(包括分公司)的董事、最高行政人員或主要股東於重續及／或複製合約安排後將被視為本集團的關連人士，而該等關連人士與本集團之間的交易(根據類似合約安排而進行的交易除外)須遵守上市規則第十四A章的規定。該條件須受相關中國法律、法規及批准的規限。

任何重續或複製框架將與現有合約安排的條款及條件大致相同。

持續申報及批准

我們將持續披露有關合約安排的詳情：

- 於各財政期間已訂有的合約安排將按照上市規則相關條文於本公司年報及賬目內披露；

- 我們的獨立非執行董事將每年審閱合約安排，並於有關年度的本公司年報中確認：(i)於該年度進行的交易乃根據合約安排的條文訂立；(ii)合併聯屬實體並無向其股權的登記持有人作出其後未以其他方式轉讓或轉撥予本集團的股息或其他分派；及(iii)以上本集團與合併聯屬實體於相關財政期間訂立、重續或複製的任何新合約屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；

- 本公司審計師將每年按照香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」並參考香港會計師公會頒佈的實務説明第740號「關於上市規則所述持續關連交易的核數師函件」對根據合約安排進行的交

易開展審閱程序，並將向董事提供函件(向聯交所提供副本)，以確認有關交易已取得董事批准、已根據相關合約安排訂立以及概無合併聯屬實體向其股權持有人作出其後未以其他方式轉讓或轉撥予本集團的股息或其他分派；

- 就上市規則第十四A章而言，尤其就「關連人士」的定義而言，合併聯屬實體將被視為本公司的附屬公司，與此同時，合併聯屬實體的董事、最高行政人員或主要股東及其各自的聯繫人，根據適用上市規則均會被視為本公司的關連人士(就此而言不包括合併聯屬實體)且該等關連人士與本集團(就此而言包括合併聯屬實體)之間的交易(合約安排項下的交易除外)將須遵守上市規則第十四A章項下的規定；及

- 合併聯屬實體將承諾，在A類普通股於聯交所上市期間，合併聯屬實體將容許本集團管理層及本公司審計師全面查閱其相關記錄，以便本公司審計師審核關連交易。

保障股東利益的措施

為保障本公司及股東(包括少數股東)的整體利益，本公司已就根據上述協議擬進行的關連交易實施若干內部審批及監控程序，包括：

- 我們已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，審計委員會負責就持續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審查。此外，本公司的審計委員會、董事會及多個內部部門(包括但不限於財務部門及法律部門)共同負責評估持續關連交易框架協議項下的條款，特別是各協議項下的定價政策及年度上限的公平性；

- 本公司審計委員會、董事會及多個其他內部部門(包括但不限於財務部門及法律部門)亦會定期監控框架協議的履行情況及交易進度。此外，本公司管理層亦會定期審閱根據框架協議訂立的具體業務協議的定價政策；

- 獨立非執行董事及本公司審計師將根據上市規則對上述不獲完全豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易進行年度審核及提供年度確認書，確認該等交易乃根據相關協議的條款進行，符合正常商業條款，根據相關定價政策執行，且並未超出建議的適用年度上限；

- 於考慮關連人士向本集團提供服務的服務費或本集團向關連人士提供服務的服務費時，本集團將會定期研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方進行可比交易的定價及條款，以確保關連人士通過雙方商業談判(視情況而定)提供／獲得的條款及條件屬公平合理，且基於正常或不遜於其他可比獨立第三方提供／獲得的商業條款；

- 於考慮框架協議於上市後的任何續新或修訂時，我們的獨立非執行董事及獨立股東有權考慮不獲豁免持續關連交易的條款(包括建議年度上限(如適用))是否屬公平合理、按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益；及

- 對於金額超出或即將超出建議年度上限的交易，我們將遵守上市規則並尋求批准提高年度上限，並酌情作出額外披露。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)上文所載不獲完全豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易已於我們的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，(ii)該等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的整體利益，及(iii)合約安排的期限超過三年屬正常商業慣例。

聯席保薦人確認

聯席保薦人已(i)審閱本公司就上述持續關連交易提供的相關文件及資料，(ii)自本公司及董事取得必要聲明及確認，及(iii)參與盡職調查並與本公司管理層討論。基於上文所述，聯席保薦人認為，上述持續關連交易（對此已尋求豁免）已經且將於本公司的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，且該等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的整體利益。

就合約安排所涉相關協議的期限（期限長於三年）而言，根據上述盡職調查，聯席保薦人有合理理由認為其屬合理正常的商業慣例，乃為確保(i)外商獨資企業可有效控制合併聯屬實體的政策，(ii)外商獨資企業可取得合併聯屬實體產生的絕大部分經濟利益，(iii)可無間斷防止合併聯屬實體的任何資產及價值的可能流失，及(iv)合約安排的期限超過三年屬正常商業慣例。