

關連交易

我們已於日常及一般業務過程中與我們的關連人士訂立若干協議或交易。[編纂]後，披露於本節的交易將構成《上市規則》第十四A章項下本公司的持續關連交易。

關連人士

根據《上市規則》第十四A章，主要股東（包括控股股東）及其各自的任何聯繫人及其他人士為本公司[編纂]後的關連人士。

萬科企業為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市。[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），萬科企業將直接或間接擁有我們經擴大股本總額約[編纂]%的權益，並仍為我們的控股股東，因此成為本公司的關連人士。

持續關連交易概要

| 交易性質 | 交易對手 | 適用《上市規則》 | 尋求的豁免 |
|---|--------------------|--------------------------------|-------------|
| 全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易 | | | |
| 商標許可 | 萬科企業 | 《上市規則》第14A.76(1)(a)條及第14A.105條 | 不適用 |
| 技術系統使用及維護服務 | 餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人 | 《上市規則》第14A.76(1)(a)條及第14A.105條 | 不適用 |
| 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易 | | | |
| 物業租賃 | 餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人 | 《上市規則》第14A.76(2)(a)條及第14A.105條 | 公告規定 |
| 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易 | | | |
| 物業服務 | 餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人 | 《上市規則》第14A.105條 | 公告及獨立股東批准規定 |

關連交易

| 交易性質 | 交易對手 | 適用《上市規則》 | 尋求的豁免 |
|------------------|--------------------|-----------------|-------------|
| 增值服務 | 餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人 | 《上市規則》第14A.105條 | 公告及獨立股東批准規定 |
| AIoT及BPaaS解決方案服務 | 餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人 | 《上市規則》第14A.105條 | 公告及獨立股東批准規定 |
| 物業代理服務 | 餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人 | 《上市規則》第14A.105條 | 公告及獨立股東批准規定 |

全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

(A) 商標許可

於[●]，本公司與萬科企業訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，萬科企業同意不可撤銷及無條件向本公司授予不可轉讓及獨家許可，以永久使用於中國註冊的若干商標（「許可商標」），由商標許可協議日期起計，免收特許權使用費（只要萬科企業仍是本公司的單一最大股東）。有關對我們業務至關重要的許可商標的詳情，請參閱本文件附錄六「法定及一般資料－2.有關我們業務的進一步資料－B.我們的重大知識產權」。除非事先取得本公司同意，否則不得向他人轉讓許可商標或授予他人許可商標使用權，萬科企業亦承諾在商標許可協議生效期間續期及維持許可商標的註冊。

我們認為，簽訂超過三年的商標許可協議可確保我們經營的穩定性，並對我們及股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議期限屬正常商業慣例。

由於使用許可商標的權利在免收特許權使用費的基礎上授予我們，因此商標許可協議下的交易屬於《上市規則》第14A.76條規定的最低限度範圍，將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審閱、公告規定及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 技術系統使用及維護服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人）訂立技術系統使用及維護服務框架協議（「**技術系統使用及維護服務框架協議**」），據此，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人同意向本公司提供技術系統使用及維護服務。該技術系統使用及維護服務包括(i)購買網絡基礎設施資源；及(ii)授予使用若干非必要信息系統及軟件（如電子簽名合同軟件）的權利及提供與之相關的維護服務（統稱「**技術系統使用及維護服務**」）。該技術系統使用及維護服務框架協議自[編纂]至2024年12月31日期間內有效，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人將訂立的最終技術系統使用及維護服務協議應僅載有於所有重大方面均與技術系統使用及維護服務框架協議所載具約束性的原則、指引、條款及條件一致的條文。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月，本集團就技術系統使用及維護服務向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人支付的費用總額分別約為人民幣3.8百萬元、人民幣7.8百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣2.4百萬元。截至2020年12月31日止年度的交易金額較截至2019年12月31日止年度有所增加，主要是因為我們投入更多資源到技術研發中，使我們在技術系統使用及維護服務項下購買網絡基礎設施資源的需求不斷增加。

技術系統使用及維護服務應收費用將參照現行市場價格以及獨立第三方提供的類似服務的價格後按公平基準釐定。董事估計截至2024年12月31日止三個年度各年本集團就技術系統使用及維護服務應付予餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人的年度費用分別將不超過人民幣9.8百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣10.8百萬元。

訂立該等交易能使我們利用餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人提供的網絡基礎設施資源及信息技術支持作為我們現有信息技術系統及軟件的補充，以提高我們業務經營及技術研發的效率。董事認為訂立技術系統使用及維護服務框架協議及其條款屬公平合理，且符合我們股東的整體利益。

關連交易

由於《上市規則》項下有關技術系統使用及維護服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準均低於0.1%，技術系統使用及維護服務框架協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76條項下的最低限額且將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審閱、公告規定及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

物業租賃

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本集團將從餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）租賃若干物業作辦公用途（「物業租賃」）。物業租賃框架協議的期限自[編纂]起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自的聯繫人）將訂立的最終物業租賃協議，應僅載列在所有重大方面均符合物業租賃框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間本集團就物業租賃產生及應付餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的費用總額：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2022年3月31日 |
|-------------|--------|--------|--------------|
| 2019年 | 2020年 | 2021年 | 止三個月 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 16,063 | 20,649 | 23,797 | 6,702 |

上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月總行政開支的1.5%、1.5%、1.3%及1.4%。

關連交易

定價條款

物業租賃將予收取的費用將參考往績記錄期間的歷史交易金額及獨立第三方提供的位於類似地區的類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年本集團就物業租賃每年應付餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的預期最高費用：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|--------|--------|
| 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 28,000 | 48,000 | 68,000 |

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間物業租賃的歷史租賃金額；
- 現有租賃協議項下的條款及條件，如租賃面積及租金；及
- 由於本集團業務擴張，截至2023年及2024年12月31日止兩個年度本集團辦公空間規模預期擴大。

與往績記錄期間的歷史金額相比，物業租賃項下的建議年度上限增加，以及截至2024年12月31日止三個年度的建議年度上限逐年增加，主要由於經計及截至2024年12月31日止三個年度，我們業務規模的預期擴大，我們對辦公空間需求的不斷增加，本集團擴大辦公空間。

交易理由及益處

憑藉我們與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的長期合作關係，其在先前的交易中以公平合理的價格盡職履行相關合約義務。我們認為，繼續從餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人租賃物業將會節省我們尋找新地點的成本，

關連交易

避免租用新辦公室的任何額外費用，以及提高本集團業務經營的穩定性。董事認為，物業租賃框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關物業租賃框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準超過0.1%但低於5%，故物業租賃框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

(A) 物業服務

本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）於[●]訂立了物業服務框架協議（「物業服務框架協議」），據此，本集團同意提供物業服務，包括(i)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發及將開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務；及(ii)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務（「物業服務」）。物業服務框架協議的期限自[編纂]起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團的成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）將訂立的最終物業服務協議，應僅載列在所有重大方面均符合物業服務框架協議中所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

關連交易

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業服務產生及應付予本集團的費用總額：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2022年3月31日 |
|-------------|---------|---------|--------------|
| 2019年 | 2020年 | 2021年 | 止三個月 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 469,877 | 661,402 | 823,020 | 154,187 |

上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月收入的3.4%、3.6%、3.5%及2.3%。

2019年至2020年歷史交易金額的增加主要是由於物業服務相關新交付項目數量增加以及我們於2020年整合了戴德梁行物業及設施管理服務業務使物業服務的服務範圍與類型擴大，推動2020年物業服務所產生收入的增長。

定價條款

物業服務的收費將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(i)相關政府機構發佈的指導價(如適用)；(ii)當前的市場費率(考慮到物業的位置和條件)；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就物業服務每年應向本集團支付的預期最高費用：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 936,000 | 1,078,000 | 1,244,000 |

關連交易

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 截至2022年12月31日止年度，就我們根據現有合同待提供的物業服務將予確認的估計收入；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，以下各項的規模和數量的估計年增長率：(i)餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就住宅物業服務開發的未交付住宅物業；及(ii)餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業及設施管理服務擁有及／或使用的商企物業，乃經參照(i)於往績記錄期間的相關交易金額的歷史增長趨勢；及(ii)由於(其中包括)近期監管及政府政策變化，中國房地產市場整體的銷售週期延長。

於往績記錄期間，物業服務框架協議項下的建議年度上限較歷史金額有所增加，主要是由於(i)由餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人開發的住宅物業的數量；及(ii)截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在物業服務項下擁有及／或使用的商企物業數目預期將會增加。

交易的原因及益處

憑藉我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人在先前的交易中嚴格按照公平合理的價格履行了相關合約義務。鑒於餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，通過訂立物業服務框架協議，本集團能與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人保持戰略合作關係，向其提供優質物業服務。這使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高我們向本集團其他客戶提供穩定和高質量的物業服務的競爭力。董事認為，物業服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

關連交易

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關物業服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準超過5%，故物業服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 增值服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人）簽訂增值服務框架協議（「增值服務框架協議」），據此，本集團同意向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務，包括但不限於(i)案場及樣板房管理服務；(ii)交付前支持服務；及(iii)就餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人開發的物業的樓宇修繕服務（「增值服務」）。增值服務框架協議的期限自[編纂]起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司及餘下萬科集團成員公司（包括其各自的聯繫人）將簽訂的最終增值服務協議應僅載有於所有重大方面均符合增值服務框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就增值服務產生及應付予本集團的費用總額：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至2022年3月31日 |
|--|-------------|-----------|-----------|--------------|
| | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 止三個月 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | 1,121,721 | 1,974,290 | 2,635,669 | 620,507 |

上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月收入的8.1%、10.9%、11.1%及9.1%。

關連交易

2019年至2020年歷史交易金額增加主要是由於以下原因：我們自2019年底開始提供增值服務項下的樓宇修繕服務（包括住宅物業保修期內售後物業維修和保養服務），該服務量於2020年期間大幅增加，引致2020年的相應交易金額增加。

2020年至2021年歷史交易金額增加主要是由於2021年增值服務項下的樓宇修繕服務的物業規模及數量增加。

定價條款

增值服務收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(i)類似增值服務的現行市場價格；(ii)預計運營成本（包括但不限於將予提供特定服務的範圍和標準、人工成本、管理成本及材料成本）；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就增值服務每年應向本集團支付的預期最高費用：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 2,729,000 | 2,706,000 | 2,703,000 |

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 截至2022年12月31日止年度，就我們根據現有合同待提供的增值服務將予確認的估計收入；及

關連交易

- 本公司預計截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人開發或使用的物業的增值服務交易金額將保持平穩，乃經計及(i)由於住宅物業銷售週期延長，預計本集團案場服務的業務量將略有下降；(ii)由於在該行業與第三方服務供應商的競爭日益激烈，預計本集團交付前支持服務的業務量將略有下降；及(iii)鑒於我們日後計劃繼續發展該商業領域，本集團截至2024年12月31日止三個年度的樓宇修繕服務業務量預期將適度增長。

截至2024年12月31日止三個年度的增值服務協議項下的建議年度上限保持穩定乃由於未來三年增值服務的整體交易額預計趨於穩定。

交易的原因及益處

憑藉我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合約義務。鑒於餘下萬科集團於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，我們通過簽訂增值服務框架協議與餘下萬科集團的合作，可以使(i)餘下萬科集團及其各自聯繫人的房地產開發業務產生令人滿意的協同效應；及(ii)本集團溝通和交易成本降低，並使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高我們向本集團其他客戶提供穩定和高質量的增值服務的競爭力。董事認為，增值服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關增值服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準超過5%，增值服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

關連交易

(C) AIoT及BPaaS解決方案服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人）簽訂AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議（「AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議」），據此，我們同意向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人提供(i)智慧物業設備及系統的設計、建築、運營及維護以及相關服務（如智慧物業諮詢服務及綜合智慧空間解決方案）；及(ii)遠程空間運營服務（如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務）的AIoT及BPaaS解決方案服務（「AIoT及BPaaS解決方案服務」）。AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的期限自[編纂]起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團的成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自的聯繫人）之間將訂立的最終AIoT及BPaaS解決方案服務協議，應僅載列在所有重大方面均符合AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就AIoT及BPaaS解決方案服務產生及應付予本集團的費用總額：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2022年3月31日 |
|-------------|---------|---------|--------------|
| 2019年 | 2020年 | 2021年 | 止三個月 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 481,086 | 566,336 | 874,506 | 194,994 |

上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月收入的3.5%、3.1%、3.7%及2.8%。

於往績記錄期間內，歷史交易金額有所增長主要是由於於2020年及2021年期間我們持續發展我們的AIoT解決方案服務，令AIoT解決方案服務業務量增加。

關連交易

定價條款

AIoT及BPaaS解決方案服務收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(i)現行市場價格(考慮到提供服務的範圍)；(ii)我們就向獨立第三方提供的同類服務收取的價格；(iii)估計運營成本(包括但不限於材料成本)；及(iv)需要經招標程序的項目的招標條款及價格。

建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就AIoT及BPaaS解決方案服務每年應向本集團支付的預期最高費用：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1,029,000 | 1,237,000 | 1,373,000 |

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據現有合約就我們待提供的AIoT及BPaaS解決方案服務將予確認的估計收入以及截至2022年12月31日止年度有關項目的預計交付時間表；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，與餘下萬科集團就AIoT及BPaaS解決方案服務簽訂的現有合約和將予簽訂的新合約收益的估計年增長率乃經參照(i)於往績記錄期間的相關交易金額的歷史增長趨勢及(ii)現有合約及新合約下項目的預計交付時間表。

經計及(i)餘下萬科集團正在實施建立智慧社區的戰略，從而令其現有及新開發物業對我們AIoT及BPaaS解決方案服務的需求有所增加；(ii)我們持續發展AIoT及BPaaS解決方案服務；及(iii)未來我們AIoT及BPaaS解決方案服務業務量

關連交易

的估計增長，我們預計AIoT及BPaaS解決方案服務項下的建議年度上限將高於往績記錄期間的歷史金額，且截至2024年12月31日止三個年度每年均有所增長。

交易的原因及益處

憑藉我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在先前交易中一直以公平合理的價格盡職履行相關合約義務。鑒於餘下萬科集團未來建立智慧社區的戰略及其對本集團的AIoT及BPaaS解決方案服務的需求預期會不斷增加，我們通過簽訂AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議與餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人的合作，可以使餘下萬科集團及其各自的聯繫人的業務產生令人滿意的協同效應，還能使我們獲得穩定的收入來源。董事認為，AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準超過5%，AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 物業代理服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人）訂立物業代理服務框架協議（「物業代理服務框架協議」），據此，本集團同意向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人提供物業代理服務，並收取服務費作為對價。物業代理服務主要包括開展營銷及銷售活動、挖掘潛在的客戶以就由餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人開發及將予開發的(i)住宅及商企物業單位；及(ii)停車位及其他物業簽訂物業買賣協議（「物業代理服務」）。物業代理服務框架協議的期限為自[編纂]起至2024年12月31日，可經雙方同意後予以重

關連交易

續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自的聯繫人）之間將訂立的最終物業代理服務協議應僅載列在所有重大方面與物業代理服務框架協議所載的具約束性的原則、指引、條款及條件一致的條文。

此外，就有關車位的物業代理服務而言，本集團可能須向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人支付可退還按金（「按金」），其詳情載列如下。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在物業代理服務方面產生及應付予本集團的服務費總額：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2022年3月31日 |
|-------------|---------|---------|--------------|
| 2019年 | 2020年 | 2021年 | 止三個月 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 69,989 | 153,591 | 215,565 | 69,753 |

於往績記錄期間，本集團在物業代理服務方面就住宅及商企物業收取的服務費約佔已售物業相關售價的1.1%至3.0%。上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月收入的0.5%、0.8%、0.9%及1.0%。自2019年至2020年的歷史交易金額的大幅增加主要是由於我們在2020年重點發展和推廣未售出新房相關的物業代理服務，而由此導致2020年的相應交易金額增加。此外，於2021年，我們持續發展及優化我們提供未售出新房相關的物業代理服務的能力，錄得2021年的相應交易額較2020年有所增加。

於往績記錄期間，我們已於就停車位提供物業代理服務的日常及一般過程中向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人支付預付按金，並且不時收回退還按金。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們支付予餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人的按金結餘分別約為人民幣2,245百萬元、人民幣1,763百萬元、人民幣1,643百萬元及人民幣1,619百萬元，分別約佔

關連交易

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日資產總值的13.9%、9.3%、5.7%及5.7%。2020年末按金的歷史結餘較2019年末有所減少，主要由於2020年的停車位銷量增加，使餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人退還予本集團的按金金額增加。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，於相關年度退還予本集團的按金總額佔相關年度年初及年末的平均按金結餘的比例分別約為23.7%、20.7%及17.9%。

定價條款

就物業單位、停車位及其他物業的物業代理服務所收取的服務費將參考下列各項後經公平磋商釐定(i)現行市價(經考慮將予出售的物業單位、停車位及其他物業的規模、位置及定位)；及(ii)本集團向獨立第三方提供的同類物業代理服務所收取的服務費率。除上述因素外，就停車位的物業代理服務所收取的服務費通常應根據最終購買者支付的實際售價與餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人參考現行市價(經考慮可供出售的停車位的規模、位置、市場狀況及定位)而設定的預先釐定的最低售價(「**預定最低售價**」)之間的差額而釐定。

如上文所披露，本集團收取所售出停車位的實際售價與預定最低售價之間的差額，作為我們的停車位代理服務的服務費，該等服務費並非按固定或預定佣金率收取。就說明用途而言，基於本集團於往績記錄期間收取服務費的歷史金額，我們就停車位收取的物業代理服務的服務費一般約佔相關已售出停車位實際售價範圍的8%至59%，且該佔比因相關停車位的位置、銷售週期及市場季節性以及向相關停車位的最終購買者提供的配套服務等因素而有所差異。

在停車位出售完成後一個月內，有關該等停車位已收取的按金金額將全額退還予本集團，而本集團將收取服務費，金額為最終購買者支付的實際售價與有關停車位的預定最低售價之間的差額。如果本集團未能於根據相關最終物業代理服務協議所規定的服務期限到期後出售停車位，除協議雙方另行約定外，則該等未售出停車位的未退還按金將在服務期限到期後一個月內全額退還給本集團。停

關連交易

車位的物業代理服務的服務期限將由最終物業代理服務協議雙方參考將予出售的停車位的規模、位置、市場狀況及定位後經公平磋商釐定。於往績記錄期間，本集團就停車位支付的按金一般約佔有關項目下可供出售的停車位的預定最低售價的40%至60%。該百分比視乎相關停車位的規模及位置，以及當地當時的市場狀況而變化及釐定。對於位於極具市場價值的黃金地段的停車位，我們有時可能會支付相當於預定最低售價約90%至100%的可退還按金。

建議年度上限與釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，(i)餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就物業代理服務每年應向本集團支付的預期最高服務費；及(ii)按金的每日最高結餘：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-----------------|-------------|-----------|-----------|
| | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 服務費年度上限 | 410,000 | 447,000 | 496,000 |
| 按金的每日最高結餘 | 1,643,056 | 1,643,056 | 1,643,056 |

在釐定上述服務費建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 於截至2024年12月31日止三個年度，本集團就住宅及商企物業單位的物業代理服務收取的預期服務費率乃經參考當前市場費率；
- 截至2024年12月31日止三個年度各年，物業代理服務項下預期將予出售的所有停車位的預期預定最低售價及預期現行市場價格，乃經參考該停車位的規模、位置、市場狀況及定位；及

關連交易

- 截至2024年12月31日止三個年度，物業代理服務項下未售出新房代理服務業務量的預期年增長率乃經參考(i)於往績記錄期間的相關交易金額的歷史增長趨勢；(ii)本集團計劃於短期內就未售出新房持續發展代理服務；及(iii)由於(其中包括)近期監管及政府政策變化，中國住宅房地產市場整體銷售週期延長。

經計及(i)我們持續發展和推廣物業代理服務項下的未售出新房代理服務；及(ii)未來與物業代理服務項下未售出新房有關的代理服務業務量的估計增長，物業代理服務項下服務費建議年度上限預期將高於往績記錄期間的歷史金額，且截至2024年12月31日止三個年度逐年增加。

在得出上述建議按金每日最高結餘時，由於本集團目前計劃將更多資源專注於物業代理服務項下的未售出新房代理服務，且短期內不會主動擴展有關停車位的代理服務，我們預期維持按金每日最高結餘的規模在可預見的未來不超過其截至2021年12月31日的結餘。經考慮上述情況，截至2024年12月31日止三個年度的按金每日最高結餘年度上限擬與截至2021年12月31日的按金結餘保持一致。

交易的原因及利益

憑藉我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合約義務。鑒於餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在中國房地產開發行業的可觀市場份額及聲譽，我們通過訂立物業代理服務框架協議與餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人合作可減少我們物業代理服務的銷售成本，亦使我們能夠在日後確保穩定的收入來源。此外，支付按金使本集團獲得向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人已開發或擬開發的停車位提供物業代理服務的專有權，且該按金為可退還性質。

關連交易

據弗若斯特沙利文所告知，物業代理服務提供商根據物業代理服務支付預付按金（金額等於相關停車位的預定最低售價的約40%至100%）並不罕見，且我們物業代理服務的定價條款符合行業慣例並按公平基準釐定。在達致上述觀點時，弗若斯特沙利文主要考慮(i)若干其他上市主要市場參與者對類似性質的交易的公眾披露，其中包括釐定服務費、支付不超過物業預定最低售價的預付款項作為按金以獲得停車位的獨家銷售權以及有關按金的退還期；及(ii)與非黃金地段相比較，一線及二線城市的停車位的市值通常增值較快，這可能導致在停車位代理銷售方面支付按金的比例相對較高。

經考慮上述弗若斯特沙利文的意見及分析以及聯席保薦人開展的盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到會導致其不同意弗若斯特沙利文觀點（即物業代理服務的定價條款符合行業慣例並按公平基準釐定）的任何重大事項。

鑒於以上因素，董事認為，訂立物業代理服務框架協議及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關物業代理服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率按年度基準預期超過5%，物業代理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

本節「一 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述交易構成我們在《上市規則》項下的持續關連交易，該等交易豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》下的申報、年度審閱及公告規定。

關連交易

本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述交易構成我們在《上市規則》項下的持續關連交易，該等交易須遵守《上市規則》的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

我們已根據《上市規則》第14A.105條的規定就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所[已批准]本集團豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下有關本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，以及本節就「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的有關持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定的公告規定，惟各財政年度的持續關連交易總額不超過各自建議年度上限(如上文所述)所規定的相關金額。除上述就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定而尋求的豁免外，我們將遵守《上市規則》第十四A章下的相關規定。

如果上述協議項下擬定的任何交易條款有所變更或如果日後本公司與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守《上市規則》第十四A章項下的相關規定，除非我們向聯交所申請並取得單獨豁免。此外，如果日後對《上市規則》作出任何修訂，對上述持續關連交易施加較截至最後實際可行日期適用的規定更為嚴格的規定，我們將於合理時間內立即採取措施以確保遵守該等新規定。

董事意見

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通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的所有持續關連交易已經且將(i)在我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

關連交易

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

聯席保薦人意見

聯席保薦人認為(i)本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的持續關連交易已經且將在我們的日常及一般業務過程中，按照正常商業條款訂立，並屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及我們股東的整體利益。

內部控制措施

為進一步保障股東（包括少數股東）的整體利益，本集團已實施與持續關連交易有關的以下內部控制措施：

- 本集團已批准內部指引，規定有關人員應向相關業務部門的負責人報告建議交易，以便本公司展開必要的額外評估及審批程序，同時確保我們遵守《上市規則》第十四A章的適用規定；及
- 本公司將向獨立非執行董事及審計師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據《上市規則》的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中進行、是否按一般商業條款訂立、是否遵照規管交易的協議、是否按公平合理的條款及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，審計師則將每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。