

## 關連交易

### 概覽

我們與各方關連人士訂立若干交易，而該等交易將於上市日期後繼續進行，因此將構成上市規則第14A章項下本集團的持續關連交易。

### 不獲豁免持續關連交易

#### 1. 深圳市開元同濟向保留集團提供工程服務

##### (a) 交易詳情

於2014年6月11日，深圳市開元同濟與花樣年集團(中國)及深圳市花樣年地產集團有限公司(「深圳市花樣年」)(各為保留集團的間接全資附屬公司)訂立工程服務框架協議(「工程服務協議」)，據此，深圳市開元同濟同意向保留集團就彼等各方發展的若干物業提供工程服務(「工程服務」)(包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務)，年期自上市日期起至2016年12月31日止。

##### (b) 歷史交易金額

於2011年、2012年及2013年，本集團向保留集團提供工程服務的交易總額分別約為人民幣19,358,000元、人民幣24,601,000元及人民幣14,983,000元。本集團於往績記錄期向保留集團提供工程服務所收取的費用總額乃參考各有關合約項下的服務範圍及各有關合約項下的收費及經考慮深圳市開元同濟向獨立第三方提供的類近服務的當前市價按要求提供工程服務的合約總數而釐定。工程服務協議乃按正常商業條款訂立。

##### (c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，截至2016年12月31日止三個年度各年，本集團按工程服務協議將向保留集團提供工程服務的最高年度費用分別將不會超過人民幣15,500,000元、人民幣16,000,000元及人民幣16,500,000元。

截至2014年12月31日止年度就提供工程服務的年度上限乃按下列各項而釐定：(i)本集團計及截至2014年12月31日止年度的預期通脹率而收取的工程服務費的合理升幅；及(ii)截至2014年12月31日止年度，與保留集團訂立的工程服務合約相比2013年的預期完成時間表。

截至2016年12月31日止兩個年度就提供工程服務的年度上限乃按下列各項而釐定：(i)根據工程服務協議截至2014年12月31日止年度估計已確認收益金額；(ii)根據保留集團的發展計劃，保留集團預期於2015年及2016年與2014年相比所興建的物業的估計總建築面積；及(iii)經考慮截至2016年12月31日止兩個年度的預期通脹率合理上調本集團需要收取的工程服務費。保留集

## 關連交易

團的發展計劃及其主要營運決策，如就公司業務擴展及發展策略購買土地及審批發展項目等，須待保留集團的業務發展部門決定，該部門由保留集團的高級管理層成員組成。保留集團的發展計劃首先由其業務發展部門提出建議，其後送交各項目公司作審閱及提供意見。經修訂的發展計劃會首先提交保留集團的高級管理層團隊(由其行政總裁及數名副總裁組成)，再提交其董事會做最後審批。保留集團每年根據對各種因素的分析，如整體經濟狀況及增長率、住宅及商業物業的預測需求、消費者的可支配收入及購買力及土地儲備等，制訂未來三年的發展計劃。

### **(d) 上市規則的涵義及豁免**

花樣年集團(中國)及深圳市花樣年均為本公司的主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司，並就上市規則而言為本公司的關連人士。工程服務協議項下的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。由於工程服務協議項下交易的各項百分比率(溢利比率除外)按年度基準計算預計將超過5%，故工程服務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14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

我們已就工程服務協議項下擬進行的交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准的規定，且聯交所已授出該項豁免，惟該等不獲豁免持續關連交易於每個財政年度的總值不得超過上文所載的相關年度上限。

### **(e) 董事的意見**

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，並於我們一般及日常業務過程內訂立。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述該等不獲豁免持續關連交易的年度上限均屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## **2. 深圳市彩生活物業管理向保留集團提供交付前物業管理服務**

### **(a) 交易詳情**

於2014年6月11日，深圳市彩生活物業管理與花樣年集團(中國)及深圳市花樣年(各為保留集團的間接全資附屬公司)訂立交付前物業管理服務框架協議(「交付前物業管理服務協議」)。據此，深圳市彩生活物業管理同意向保留集團就其發展的若干物業提供交付前物業管理服務(「交付前物業管理服務」)，該等服務可劃分為將於預售前及交付前階段提供的服務，包括但不限於(i)於

## 關連交易

預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務以及將向保留集團物業銷售中心提供的客戶服務，例如禮賓服務、客戶泊車指導；及(ii)於交付前階段為物業發展項目中未售部分提供營運及管理服務，年期自上市日期起至2016年12月31日止。

### (b) 過往交易金額

於2011年、2012年及2013年，本集團向保留集團提供交付前物業管理服務的交易總額分別約為人民幣6,538,000元、人民幣16,015,000元及人民幣12,615,000元。本集團向保留集團提供交付前物業管理服務所收取的費用乃按所要求管理服務的物業項目的總建築面積及參考有關服務當前市價而釐定。交付前物業管理服務協議乃按正常商業條款訂立。

### (c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，截至2016年12月31日止三個年度各年，保留集團根據交付前物業管理服務協議向本集團提供交付前物業管理服務的最高年度費用分別將不會超過人民幣18,980,000元、人民幣19,600,000元及人民幣21,000,000元。

截至2014年12月31日止年度就提供交付前物業管理服務的年度上限乃按下列各項而釐定：  
(i)由保留集團發展及本集團管理的物業的預計預售時間表；(ii)按市價釐定的預計預售服務費；  
(iii)由保留集團發展及我們所管理的該等物業的預計交付時間表及於交付前階段未售單位數目；  
及(iv)按市價釐定的預計交付前服務費。

截至2016年12月31日止兩個年度就提供交付前物業管理服務的年度上限乃按下列各項而釐定：  
(i)截至2014年12月31日止年度，就該等由保留集團發展及本集團管理的項目的預售服務及交付前服務所確認的預計收益；  
(ii)根據保留集團的發展計劃，於2015年至2016年由保留集團發展及我們所管理的物業與2014年相比的估計預售建築面積；  
(iii)根據保留集團的發展計劃，於2015年至2016年由保留集團發展及我們所管理的物業及潛在未售部分與2014年相比的估計交付建築面積；  
及(iv)經考慮截至2016年12月31日止三個年度的預期通脹率後合理上調的管理費。

### (d) 上市規則的涵義及豁免

花樣年集團(中國)及深圳市花樣年均為本公司的主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司，並就上市規則而言為本公司的關連人士。交付前物業管理服務協議項下的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。由於交付前物業管理服務協議的各項百分比率

## 關連交易

(溢利比率除外)按年度基準計算預計將超過5%，故交付前物業管理服務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14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

我們已就交付前物業管理服務協議項下擬進行的交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准的規定，且聯交所已授出該項豁免，惟該等不獲豁免持續關連交易於每個財政年度的總值不得超過上文所載的相關年度上限。

### **(e) 董事的意見**

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，並於我們一般及日常業務過程內訂立。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述該等不獲豁免持續關連交易的年度上限均屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### **3. 架構合約**

#### **(a) 交易詳情**

誠如「歷史、重組及集團架構」一節所披露，深圳市彩之雲網絡持有提供一般增值電信服務的執照，礙於根據國務院於2001年12月11日頒佈及於2008年9月10日修訂的外資電信企業管理法規，提供增值電信服務被分類為限制外國投資者投資的行業，因此我們目前並無獲准收購其股本權益。有關相關政策的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。為將深圳市彩之雲網絡業務併入本集團，架構合約已告訂立，目的為令深圳市彩生活網絡服務獲得對深圳市彩之雲網絡的實際管理、經營及經濟控制權，並擁有獨家選擇權，於及限於中國法律許可的情況下購買深圳市彩之雲網絡的所有或部分股本權益。

架構合約包括五份協議，即(i)獨家管理及經營協議；(ii)認購期權協議；(iii)股東權利委託協議；(iv)股權質押協議；及(v)授權書，全部均由深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡、潘軍先生及唐學斌先生訂立。潘軍先生及唐學斌先生均為我們的董事，因此，根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，架構合約項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第14A章將構成持續關連交易。除股權質押協議外，各份其他架構合約的年期為10年，在深圳市彩生活網絡服務於首十年期間屆滿前提出要求下，可重續十年約期。

## 關連交易

### **(b) 交易理由**

誠如上文所述，架構合約整體而言允許深圳市彩之雲網絡的業績及財務運作在本集團綜合入賬，猶如我們的附屬公司，使其業務的所有經濟利益流向我們的附屬公司、深圳市彩生活網絡服務及我們。我們相信，透過深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡的所有董事及高級管理層，深圳市彩生活網絡服務可有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡的業務運作、拓展計劃及財務政策，同時確保架構合約得以妥善實行。

根據架構合約的條款，架構合約項下的安排亦讓我們能夠以中國法律項下的最低可能許可金額收購深圳市彩之雲網絡的股本權益。此外，董事認為，儘管我們與深圳市彩之雲網絡之間缺乏股權擁有權，但根據架構合約，我們實質上亦有權控制深圳市彩之雲網絡的業務。

### **(c) 董事的意見**

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，架構合約及其項下擬進行的交易對本集團的法律架構及業務營運而言非常重要，已經及應當於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且按一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事亦相信我們的架構容許深圳市彩之雲網絡的財務業績在我們的財務報表內綜合入賬，猶如其為我們的全資附屬公司，且其業務的經濟利益流向我們，這使本集團在關連交易規則方面處於特殊位置。因此，儘管根據架構合約項下擬進行的交易根據上市規則第14A章於技術上構成持續關連交易，惟董事認為就該等持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下所載的規定將會構成不必要的繁重負擔及並不可行，且會為我們帶來不必要的行政成本。

董事進一步確認，架構合約的年期超過三年乃合乎正常業務慣例，且符合本公司及股東的最佳利益。

### **(d) 上市規則的涵義及豁免申請**

架構合約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14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

因此，根據上市規則第14A.42(3)條，我們已就架構合約項下的持續關連交易向聯交所申請於股份在聯交所上市期間豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准、年

## 關連交易

度上限及協議固定年期不得超過三年的規定，且聯交所已同意授出該項豁免，惟須達成下列條件後方告落實：

- (a) 未取得獨立非執行董事批准不得作出更改：除下文所述者外，在未取得獨立非執行董事批准下，不得更改架構合約；
- (b) 未取得獨立股東批准不得作出更改：在未取得獨立股東批准下，不得更改架構合約；
- (c) 經濟利益的靈活性：架構合約繼續確保本集團可通過以下途徑獲得深圳市彩之雲網絡帶來的相關經濟利益：**(i)**我們在中國法律許可的情況下有權隨時選擇按中國法律的最低允許價格收購深圳市彩之雲網絡的全部或部分股本權益；**(ii)**在業務架構下，本集團與深圳市彩之雲網絡合作產生的收益主要由本集團保留；及**(iii)**我們有權管治深圳市彩之雲網絡的財政及經營政策，且實質上擁有其全部投票權；
- (d) 續期及複製應用：於現行安排屆滿時或就本集團可能有意成立的任何現有或新增外商獨資企業或營運公司而言，架構合約的框架可按與架構合約大致相同的條款及條件予以續期及／或複製應用，而毋須取得股東批准。本集團於續期及／或複製應用架構合約時可能成立的任何現有或新增外商獨資企業或營運公司的董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)將被視為我們的關連人士，而該等關連人士與我們的交易(相同架構合約項下的交易除外)須遵守上市規則第**14A**章。本條件受相關中國法律、規例及批准所限；及
- (e) 持續申報及批准：我們將持續披露下列有關架構合約的詳情：
  - 將根據上市規則的有關係文在年報及賬目披露架構合約的詳情；
  - 獨立非執行董事將每年審閱架構合約，並於相關年度的年報及賬目中確認：**(i)**該年內進行的交易乃遵照架構合約相關條文訂立，故深圳市彩之雲網絡及我們的附屬公司所產生的收益主要由本集團保留；**(ii)**深圳市彩之雲網絡並無向其股東派發股息或作出其他分派；及**(iii)**於相關財政期間，深圳市彩之雲網絡與我們訂立、重續或複製應用的任何新架構合約對本公司而言屬公平合理或為有利，且符合股東的整體利益；

## 關連交易

- 我們的核數師將就架構合約項下進行的交易每年進行審閱程序，並將向董事呈交函件，並於本公司年報大量付印前最少10個營業日向聯交所提交副本，確認交易已取得董事的批准，並已根據相關架構合約訂立，而深圳市彩之雲網絡並無向其股東派發股息或作出其他分派；
- 就上市規則第14A章而言，深圳市彩之雲網絡將被視為本公司的全資附屬公司，而深圳市彩之雲網絡之各董事、主要行政人員或主要股東及其各自的聯繫人士均將為關連人士，而該等關連人士與我們的交易(架構合約項下的交易除外)將須受上市規則第14A章的規定所限；及
- 深圳市彩之雲網絡將承諾，其將會讓我們的管理層及核數師全權查閱其相關記錄，以供我們的核數師審閱關連交易之用。

### 聯席保薦人的確認

聯席保薦人已向本公司確認，聯席保薦人認為不獲豁免持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，對本公司而言屬公平合理並符合本公司及本公司股東的整體利益。聯席保薦人進一步確認，工程服務協議及交付前物業管理服務協議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。就構成架構合約的有關協議的年期超過三年而言，確保(i)深圳市彩生活網絡服務能夠實際控制深圳市彩之雲網絡的財務及經營政策；(ii)深圳市彩生活網絡服務可獲得深圳市彩之雲網絡營運所得的經濟利益；及(iii)能夠避免深圳市彩之雲網絡流失任何資產及價值的可能性，乃為合理並屬正常的業務慣例。