

持續關連交易

我們已與將於上市後根據上市規則成為我們關連人士的若干人士進行若干交易，有關詳情載列如下。本節所披露的交易於上市後將會持續進行，因此於上市後根據上市規則第14A章屬於持續關連交易。

(A) 關連人士

我們已與將於上市後成為我們關連人士的以下各方進行交易：

1. 何先生的聯繫人

何先生為一致行動契據的訂約方，亦是控股股東，持有下列公司股權：

| 公司名稱 | 何先生 於該公司 的股權 |
|---------------------------------------|-----------------------|
| (i) 美的控股公司(連同其附屬公司統稱「美的控股集團」)..... | 94.55% |
| (ii) 美的集團股份有限公司(連同其附屬公司統稱「美的集團」)..... | 33.29% ⁽¹⁾ |
| (iii) 美的發展(香港)..... | 100% ⁽²⁾ |
| (iv) 美的控股(國際)有限公司(「美的控股(國際)」)..... | 100% ⁽³⁾ |

附註：

- (1) 截至最後可行日期，美的集團股份有限公司由美的控股公司持有33.29%權益。
- (2) 截至最後可行日期，美的發展(香港)由佛山美的全資擁有，而佛山美的由美的控股公司全資擁有。
- (3) 截至最後可行日期，美的控股(國際)由美的控股公司全資擁有。

上述公司為何先生的聯繫人，因此於上市後屬於我們的關連人士。

2. 佛山市順德區盈海投資有限公司(「盈海投資」)

何劍鋒先生為我們的非執行董事，持有盈海投資27.27%股權。由於盈海投資的唯一董事由何劍鋒先生透過盈峰投資控股集團有限公司⁽¹⁾(何劍鋒先生持有100%股權)委任，一直按照何劍鋒先生的指示履行盈海投資組織章程細則所載作為唯一董事的職責，何劍鋒先生對盈海投資的董事會有控制權，故盈海投資為何劍鋒先生的聯繫人，因此上市後屬於我們的關連人士。

附註：

- (1) 截至最後可行日期，盈峰投資控股集團有限公司由何劍鋒先生及佛山市盈峰貿易有限公司分別持有98%及2%股權，而佛山市盈峰貿易有限公司由何劍鋒先生持有99.50%股權。

持續關連交易

(B) 持續關連交易概要

| 交易 | 豁免適用的 上市規則 | 所申請豁免 |
|----------------------------|---------------|-------|
| 全面豁免持續關連交易 | | |
| 1. 與美的集團股份有限公司的商標許可協議..... | 14A.76(1)(a) | 不適用 |
| 2. 與盈海投資的盈峰物業租約 | 14A.76(1)(a) | 不適用 |
| 3. 與美的控股(國際)共享辦公空間..... | 14A.76(1)(a) | 不適用 |
| 4. 美的集團提供資訊科技支援服務..... | 14A.76(1)(a) | 不適用 |
| 5. 本集團提供物業管理服務..... | 14A.76(1)(a) | 不適用 |
| 6. 何先生的緊密聯繫人提供擔保..... | 14A.90 | 不適用 |
| 部分獲豁免持續關連交易 | | |
| 1. 美的集團提供家居科技產品..... | 14A.76(2)(a) | 公告 |

(C) 全面豁免持續關連交易

下文概述本公司的持續關連交易，有關交易將為本公司獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。







1. 與美的集團股份有限公司的商標許可協議

交易詳情

我們曾使用以美的集團股份有限公司名義註冊的商標(定義見下文)。由於預期進行全球發售，為確保本集團可繼續使用商標，美的集團股份有限公司與美的建業(香港)於2018年1月18日訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，美的集團股份有限公司同意就我們的業務營運向美的建業(香港)及本集團其他成員公司(包括本公司)授出(i)以美的集團股份有限公司名義在中國註冊的三項商標；及(ii)以美的集團股份有限公司名義在香港註冊的兩項商標(連同上文(i)的三項商標稱「商標」)(倘成功申請且有關商標獲正式註冊)的非獨家使用權，總對價為每年10百萬港元(統稱「商標許可」)。在上市規則及相關法律法規允許的情況下，商標許可協議自2018年1月1日起初步為期10年，並將自首次屆滿日起每10年自動續期。

持續關連交易

商標許可詳情如下：

| 編號 | 商標 | 註冊／ 申請地點 | 註冊編號／ 申請編號 | 註冊 擁有人／ 申請人 | 獲許可人 | 類別 | 許可期限有效期 |
|----|--|-------------|--------------------------------|--------------------|--------------|-----------------|---------------------------|
| 1. |  | 中國 | 10428047 | 美的集團 股份 有限公司 | 美的建業 (香港) | 36 | 2018年1月1日至 2027年12月31日 |
| 2. |  | 中國 | 1475479 | 美的集團 股份 有限公司 | 美的建業 (香港) | 37 | 2018年1月1日至 2027年12月31日 |
| 3. |  | 中國 | 9344981 | 美的集團 股份 有限公司 | 美的建業 (香港) | 43 | 2018年1月1日至 2027年12月31日 |
| 4. |  | 香港 | 304378988 AA ⁽¹⁾ | 美的集團 股份 有限公司 | 美的建業 (香港) | 37、43、44 | 2018年1月1日至 2027年12月31日 |
| 5. |  | 香港 | 304378988 AB ⁽²⁾ | 美的集團 股份 有限公司 | 美的建業 (香港) | 36 | 2018年1月1日至 2027年12月31日 |
| 6. |  | 香港 | 304378979 ⁽³⁾ | 美的集團 股份 有限公司 | 美的建業 (香港) | 36、37、 43、44 | 2018年1月1日至 2027年12月31日 |

附註：

- (1) 截至最後可行日期，商標申請已通過審查程序，須經過三個月的法定期限(自2018年6月15日發表之日起第三方提出異議的時限)。
- (2) 於最後可行日期，美的集團股份有限公司正申請在香港註冊該等商標。2018年2月1日，美的集團股份有限公司收到香港知識產權署商標註冊處(「商標註冊處」)有關與部分現有商標(美的集團股份有限公司確認其中大部分為其先前所註冊商標)類似的若干反對意見，美的集團股份有限公司一直與商標註冊處保持聯繫並於2018年5月23日提交回覆。由於我們絕大部分業務均位於中國，故董事相信，即使美的集團股份有限公司未能在香港註冊該等商標或取得該等商標在香港的任何權益，對本集團的營運亦無重大影響。
- (3) 截至最後可行日期，商標申請已通過審查程序，並於2018年7月6日在香港知識產權期刊上發表。預期該商標將根據香港法例第559章商標條例經過三個月的法定期限(自發表之日起第三方提出異議的時限)後進行註冊。

持續關連交易

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就商標產生的許可費總額：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2018年3月31日 止三個月 |
|-------------|-------|----------------------|----------------------|
| 2015年 | 2016年 | 2017年 | |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 無 | 無 | 6,838 ⁽¹⁾ | 2,500 |

附註：

- (1) 該數字為我們於2017年就截至2017年12月31日止五年度使用商標向美的集團股份有限公司支付的許可費總額。

對價

許可費由本公司與美的集團股份有限公司參考(其中包括)品牌價值及商標的擬定用途而公平磋商釐定。根據獨立第三方估值師BrandZ™的資料,「美的」是中國家電及電子產品市場家喻戶曉的知名品牌,估計品牌價值為3,896百萬美元。鑑於「美的」於中國的品牌價值,董事認為許可費按有利於本集團的條款釐定。

交易的理由及裨益

我們過往一直使用商標開展房地產項目及營運。終止商標許可會對營運造成不必要的麻煩。我們認為「美的」品牌代表我們持續穩定的產品質量及幫助客戶達致高標準的願景,現有品牌形象可讓我們與客戶達成共識,推動市場及業務擴張。因此,董事認為本集團業務使用該等商標,可以發揮及提升我們在中國的房地產項目形象。董事認為商標許可協議乃經公平協商並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立,且符合本公司與股東的整體利益。

相關上市規則

由於根據上市規則第14A章所計算的商標許可協議所涉交易的各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%,因此商標許可符合上市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平,獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

2. 與盈海投資的盈峰物業租約

交易詳情

於業績紀錄期及截至最後可行日期，本集團(承租人)就若干物業(「盈峰物業」)與盈海投資訂立物業租約(「盈峰物業租約」)，載列如下：

| 編號 | 盈峰物業租約日期 | 出租人 | 承租人 | 盈峰物業 | 租期 | 物業用途 | 物業面積/ 建築面積 | 月租 |
|----|----------------|------|--------------|--|-----------------------------------|------|---------------|--|
| 1. | 2018年 3月28日 | 盈海投資 | 美的置業 集團公司 | 中國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 怡興路8號盈峰 商務中心13樓 (「盈峰商務中心」) | 2018年 4月1日 至2021年 5月31日 | 辦公物業 | 600平方米 | 2018年6月1日至 2020年5月31日 間月租為人民幣 42,000元；2018年 4月1日至2018年 5月31日間免租； 2020年6月1日至 2021年5月31日 間月租人民幣 46,200元 |
| 2. | 2018年 3月28日 | 盈海投資 | 美的置業 集團公司 | 盈峰商務中心15樓 | 2018年 4月1日至 2020年 3月31日 | 辦公物業 | 760平方米 | 人民幣 41,800元 |
| 3. | 2018年 1月2日 | 盈海投資 | 美的置業 集團公司 | 盈峰商務中心3樓 | 2018年 1月1日至 2019年 12月31日 | 辦公物業 | 1,521平方米 | 人民幣83,655元 (於2018年 4月1日生效)； 2018年1月1日至 2018年3月31日 間免租 |
| 4. | 2018年 1月1日 | 盈海投資 | 美的置業 集團公司 | 盈峰商務中心6樓 | 2018年 1月1日至 2019年 12月31日 | 辦公物業 | 1,521平方米 | 人民幣 91,260元 |
| 5. | 2017年 7月1日 | 盈海投資 | 美的置業 集團公司 | 盈峰商務中心10樓 | 2017年 7月1日至 2019年 12月31日 | 辦公物業 | 1,520平方米 | 人民幣 83,600元 |

持續關連交易

| 編號 | 盈峰物業 租約日期 | 出租人 | 承租人 | 盈峰物業 | 租期 | 物業用途 | 物業面積/ 建築面積 | 月租 |
|----|---------------|------|--------------|-----------|-----------------------------------|------|---------------|----------------|
| 6. | 2017年 7月1日 | 盈海投資 | 美的置業 集團公司 | 盈峰商務中心11樓 | 2017年 7月1日 至2019年 12月31日 | 辦公物業 | 1,520平方米 | 人民幣 83,600元 |
| 7. | 2016年 4月1日 | 盈海投資 | 美的置業 集團公司 | 盈峰商務中心20樓 | 2016年 4月1日至 2019年 3月31日 | 辦公物業 | 1,521平方米 | 人民幣 91,260元 |

盈峰物業租約於2019年3月31日、2019年12月31日、2020年3月31日及2021年5月31日(視情況而定)到期，我們計劃於相關到期日前與盈海投資重新商訂租金。倘若我們同意新租金，將按照上市規則及適用法律法規一切相關的要求，與盈海投資就盈峰物業訂立新的物業租約。

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就盈峰物業向盈海投資支付的租金總額：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2018年3月31日 止三個月 |
|-------------|-------|-------|----------------------|
| 2015年 | 2016年 | 2017年 | |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 無 | 821 | 2,061 | 738 |

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年我們就盈峰物業應付盈海投資的最高年租：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-------|-------|
| 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 5,800 | 6,300 | 6,900 |

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 根據盈峰物業租約協定的月租；及

持續關連交易

- 我們根據盈峰物業所在地點的大小及性質相若之物業過往租金與盈海投資重新協商租金(如適用)，當時估計2019年至2020年的年租增幅約為10%。

對價

年租乃訂約方參考盈峰物業所在地點的相若物業當時的市場租金水平而公平磋商釐定。

交易理由及裨益

我們過往曾租用盈海投資的盈峰物業作為辦公物業。鑑於我們滿意盈海投資向我們提供的辦公樓質量維護工作且租期穩定，我們擬於上市後繼續租用盈峰物業。此外，終止盈峰物業租約會產生不必要的成本並導致不必要的業務中斷。此外，為了提高區域組織效率，我們粵中地區總部的人員均已遷至盈峰商務中心總部。董事認為盈峰物業租約乃經公平協商並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

相關上市規則

由於盈峰物業租約均由美的置業集團公司與盈海投資訂立，故此盈峰物業租約已根據上市規則第14A.81條及第14A.82條合併計算。由於根據上市規則第14A章所計算的盈峰物業租約各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%，因此盈峰物業租約符合上市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

3. 與美的控股(國際)共享辦公空間

交易詳情

2018年5月1日，本集團就共享美的控股(國際)自獨立第三方租用的一項物業(「共享場所」)與美的控股(國際)訂立辦公空間共享協議(「辦公室共享協議」)，載列如下。

| 辦公室共享協議日期 | 訂約方 | 共享場所 | 租期 | 物業用途 | 月費 |
|-----------|---------------------------|---|-----------------------------------|------|-------------|
| 2018年5月1日 | 美的控股(國際) 及美的建業 (香港) | 香港九龍尖沙咀 廣東道9號 海港城港威大廈 第6座39樓 3906-10室 | 2018年 5月1日至 2018年 12月31日 | 辦公場所 | 71,697.33港元 |

根據辦公室共享協議，美的控股(國際)亦同意向我們提供接待服務、清潔服務及辦公用品等一般辦公行政支援和其他各項支援服務。

辦公室共享協議於2018年12月31日到期，我們計劃於2018年底前與美的控股(國際)重新商議月費。倘若我們同意新月費，將按照上市規則及適用法律法規一切相關的要求，與美的控股(國際)就共享場所訂立新的辦公空間共享協議。

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就共享場所產生的月費總額：

| 2015年 | 截至12月31日止年度 | | 截至2018年3月31日 止三個月 |
|-------|-------------|-------|----------------------|
| | 2016年 | 2017年 | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 無 | 297 | 389 | 186 |

持續關連交易

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年我們就共享場所應付美的控股(國際)的最高年費：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-------|-------|
| 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 1,100 | 1,200 | 1,300 |

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 根據辦公室共享協議協定的月費；及
- 我們考慮(i)共享場所所在地點的大小及性質相若之物業過往租金；及(ii)美的控股(國際)提供的接待服務、清潔服務及辦公用品等一般辦公行政支援和其他各項支援服務而與美的控股(國際)重新協商費用(如適用)，當時估計年費增幅約為10%。

對價

年費已並將由訂約方參考共享場所所在地點的類似物業當時市價及我們所需辦公行政支援而公平磋商釐定。

交易理由及裨益

我們過往曾使用美的控股(國際)的共享場所作為辦公場所。鑑於共享場所處於黃金地段，加上我們滿意美的控股(國際)向我們提供的維護工作且條款合理，我們擬於上市後繼續使用共享場所。此外，終止辦公室共享協議會產生不必要的成本並導致不必要的業務麻煩。董事認為辦公室共享協議乃經公平協商並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

相關上市規則

由於根據上市規則第14A章所計算的辦公室共享協議各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%，因此辦公室共享協議所涉交易符合上

持續關連交易

市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 美的集團提供資訊科技支援服務

於業績紀錄期，美的集團向本集團提供資訊科技支援服務(「資訊科技支援服務」)，包括：

- (i) 資訊科技相關的技術支援，包括資訊科技相關的基礎設施規劃；
- (ii) 資訊科技系統的建設、操作及維護，包括應用系統設計、開發、測試、操作及維護支援並提供數據中心設施以及軟硬件維護；及
- (iii) 軟硬件採購，包括伺服器、存儲器及網絡設備等硬件與數據庫、中介軟件及防毒軟件等軟件。

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就資訊科技支援服務產生的服務費用：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2018年3月31日 |
|-------------|-------|-------|--------------|
| 2015年 | 2016年 | 2017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 |
| 1,311 | 1,226 | 1,800 | 450 |

資訊科技支援服務框架協議

本公司與美的集團股份有限公司於2018年9月12日訂立框架協議(「資訊科技支援服務框架協議」)，以規範本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司間有關向本集團提供資訊科技支援服務交易的條款及條件。

根據資訊科技支援服務框架協議，美的集團股份有限公司已同意，倘美的集團任何成員公司通過相關篩選程序獲選為供應商，其將根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供資訊科技支援服務。資訊科技支援服務框架協議將於上市時生效，有效

持續關連交易

期至2020年12月31日，可經訂約雙方同意後續期，惟須遵守上市規則及適用法律及法規一切相關規定。

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年我們就資訊科技支援服務應付美的集團的最高服務費用：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-------|-------|
| 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 2,000 | 2,200 | 2,400 |

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們過往向美的集團支付的服務費；及
- 基於本集團的估計業務增長及經營需求，預期對美的集團根據資訊科技支援服務框架協議所提供之資訊科技支援服務需求的增幅。

對價

對價乃訂約方參考(其中包括)美的集團基於過往為我們安裝有關系統與設備及提供相關資訊科技支援服務經驗而估計的人力及相關電腦硬件、系統與設備的實際成本進行公平磋商，並根據其他合資格第三方供應商就同等質量的類似商品所提供的報價釐定。概無就資訊科技支援服務設定最低認購額，但有關金額於不時另行訂立的協議釐定。

有關供應商挑選程序的詳情，請參閱下文「(E)內部控制措施」。

交易理由及裨益

鑑於本集團與美的集團已建立的關係，本集團自美的集團購入資訊科技支援服務較尋找新的服務供應商更符合經濟效益，亦可更有效管理。董事認為資訊科技支援服務框架協議乃經公平協商後並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

持續關連交易

為確保持續關連交易根據相關規管協議按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，我們採用若干內部控制措施。詳情請參閱下文「(E)內部控制措施」。

相關上市規則

由於根據上市規則第14A章所計算的資訊科技支援服務框架協議各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%，因此資訊科技支援服務符合上市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

5. 本集團提供物業管理服務

交易詳情

我們曾於日常及一般業務過程中向美的控股集團提供房地產項目、辦公室、藝術博物館及酒店管理服務(「物業管理服務」)。

物業管理服務框架協議

美的控股公司與本公司於2018年9月12日訂立框架協議(「物業管理服務框架協議」)，本公司同意，倘本集團成員公司通過相關篩選流程獲選為供應商，將根據本集團相關成員公司與美的控股集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向美的控股集團提供物業管理服務。物業管理服務框架協議將於上市時生效，有效期至2020年12月31日，可經訂約雙方同意後續期，惟須遵守上市規則及適用法律及法規一切相關規定。

過往交易金額

下表載列業績紀錄期美的控股集團就物業管理服務產生的費用：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2018年3月31日 |
|-------------|-------|-------|--------------|
| 2015年 | 2016年 | 2017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 |
| 零 | 零 | 895 | 1,136 |

持續關連交易

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年美的控股集團就物業管理服務應付我們的最高年度費用：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-------|-------|
| 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 6,000 | 6,000 | 6,000 |

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 各項物業管理服務過往交易金額；
- 美的控股集團已授予我們的合約數目及可能授予我們的估計合約數目，經計及美的控股集團旗下酒店、藝術博物館及醫院數目、大小及將提供的特定服務與該等服務的經營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及
- 我們向獨立第三方提供範疇及質素相若的服務而收取的物業管理費。

對價

費用將由訂約方參考當時我們就類似服務收取的物業管理費並考慮所需物業管理服務範圍與人員數目而公平磋商釐定，且不優於本集團向獨立第三方提供的類似服務範圍之報價。

交易理由及裨益

由於我們的服務優質，我們被選為美的控股集團的物業管理服務供應商，於一般業務過程向美的控股集團提供有關服務。董事認為物業管理服務框架協議乃經公平協商並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

為確保持續關連交易根據相關規管協議按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，我們已採取若干內部控制措施。詳情請參閱下文「(E)內部控制措施」。

相關上市規則

由於根據上市規則第14A章所計算的物業管理服務框架協議各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%，因此物業管理服務符合上市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

6. 何先生的緊密聯繫人提供擔保

何先生的若干緊密聯繫人以本集團為受益人就本集團訂立的若干融資安排提供擔保(「**關連擔保**」)。由於董事認為關連擔保符合本集團及股東整體的最佳利益，因此我們目前並無計劃在上市完成前解除所有未到期的關連擔保。有關關連擔保詳情及訂立關連擔保的理由及裨益，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」。

相關上市規則

根據上市規則第14A.90條，關連擔保屬於本集團自我們的關連人士就本集團利益所收取的財務資助。由於關連擔保乃按正常商業條款或對本集團更佳的條款訂立，且並無以本集團資產作抵押，因此關連擔保獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 部分獲豁免持續關連交易

1. 美的集團提供家居科技產品

我們曾在日常一般業務過程中自美的集團購買廚房電器、熱水器、濾水器、洗衣機及空調等家電與智慧家居科技產品(包括廚房電器及盥洗設備等)、保安監視產品及智能娛樂產品(統稱「**家居科技產品**」)。

持續關連交易

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就自美的集團購買家居科技產品所產生的總額：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2018年3月31日 止三個月 |
|-------------|-------|-------|----------------------|
| 2015年 | 2016年 | 2017年 | |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 1,071 | 零 | 1,576 | 106 |

家居科技產品框架購買協議

本集團與美的集團股份有限公司於2018年9月12日訂立框架購買協議(「家居科技產品框架購買協議」)，以規範本集團與美的集團之間有關向本集團提供家居科技產品的交易條款及條件。根據家居科技產品框架購買協議，美的集團股份有限公司同意根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供家居科技產品。家居科技產品框架購買協議將於上市時生效，有效期至2020年12月31日，可經訂約雙方同意後續期，惟須遵守上市規則及適用法律及法規一切相關規定。

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年我們就本集團購買家居科技產品應付美的集團的最高年度金額：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|---------|---------|
| 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 12,000 | 145,000 | 471,000 |

截至2020年12月31日止三年度的建議年度上限(即上述本集團應付的估計金額總額)乃參考以下各項釐定：

- 業績紀錄期內家居科技產品的過往單價；
- 截至2018年7月31日止七個月家居科技產品的過往交易額(即約人民幣7.3百萬元)；

- 預期本集團對家居科技產品的需求於2019年至2020年急速增長
 - (i) 為實施應用5M智慧健康社區概念的策略，自2017年10月起，預售住宅物業項目通常提供智慧家居解決方案。考慮到物業開發需時，配備智慧家居解決方案的住宅開發項目及單位會於2019年逐步交付，家居科技產品購買量會明顯高於2018年。具體而言，我們預計先後於2016年及2017年預售、2018年及2019年交付的超過2,100個(在4個現有項目)及13,300個(在22個項目)物業單位將裝備智慧家居解決方案。考慮到2016年及2017年預售紀錄，我們預期超過43,700個(在39個現有項目及18個將來項目)裝備智慧家居解決方案的物業單位將於2018年底前預售並於2020年交付。這是建議年度上限較業績紀錄期歷史交易金額大幅增加的主要原因。有關智慧家居解決方案的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業開發及銷售 — 概覽 — 智慧家居」；
 - (ii) 截至2018年末，預期我們預售的大部分住宅物業將配備智慧家居解決方案。家居科技產品預期需求增長亦符合我們將更多智慧家居產品融合至智慧家居系統並完善5M智慧健康社區以逐漸成為第三方客戶的智慧家居解決方案供應商的計劃。有關我們策略的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 戰略 — 繼續完善一站式智慧家居生活解決方案」；及
- 10%緩衝，以計及未來三年家居科技產品單價及將交付物業數量的潛在增幅。

對價

購買價將由訂約方參考(其中包括)美的集團將向我們提供的智慧家居科技產品的成本、規模、質素及可靠性進行公平磋商，並根據其他合資格第三方供應商就同等質量的類似商品所提供的報價釐定。

有關供應商挑選程序的詳情，請參閱下文「(E)內部控制措施」。

交易理由及裨益

我們委聘美的集團(根據行業報告，彼為中國家居電器行業的領先企業)提供家居科技產品，主要是由於(i)美的集團的產能足以滿足我們計劃擴展業務的需求增長；(ii)美的集團聲譽良好，在相關行業有一定的品牌影響力，而根據行業報告，美的集團在若干方面具有相對優勢，包括產品質素、服務品質、產品種類齊全；(iii)我們認為，美的集團按我們的規格向我們提供穩定、可靠及優質的產品及服務，期間我們與彼等建立了穩定的關係；及(iv)我們認為，美的集團所提供服務的價格及條款乃基於一般或更佳商業條款。董事認為，家居科技產品框架購買協議符合本公司及股東整體利益。

為確保持續關連交易根據相關規管協議按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，我們採用若干內部控制措施。詳情請參閱下文「(一)內部控制措施」。

相關上市規則

由於美的集團根據家居科技產品框架購買協議提供家居科技產品的建議年度上限總額的一項或多項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準超過0.1%但所有適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準不足5%，因此家居科技產品框架購買協議所涉交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定。

(E) 內部控制措施

資本運營中心有五名成員，包括曾超明先生(本公司資本運營中心總經理兼聯席公司秘書)、陳寶珊女士(聯席公司秘書)、一位資本運營高級經理、一位信息披露經理及一位項目管理經理，將負責管理關連交易並實施內部控制措施，確保關連交易符合相關規則及法規並根據相關規管協議按公平合理的一般或更佳商業條款訂立。資本運營中心將設立中央數據庫以跟進有關關連人士、本集團經批准年度上限及實際持續關連交易的資料。此外，資本運營中心將不時更新關連人士名單，向本集團成員公司發出該等名單。為確保本集團各成員公司知悉關連人士名單，各成員公司須就此確認。倘本集團成員公司不能確定交易是否為本公司關連交易，須向資本運營中心提交相關資料，由資本運營中心作出決定。本集團相關成員公司將與資本運營中心合作實施必要措施，以遵守上市規則相關申報、年度審閱、公告、股東批准及其他規定(倘適用)和適用法律法規。

此外，倘關連人士為我們所採購產品及／或服務的潛在供應商，我們將於上市後採取以下節選程序：

- (i) 對於市場常見的產品及／或服務，我們會基於需求及相關部門所列標準自至少三名潛在供應商(包括至少兩名獨立第三方)獲取供應報價；
- (ii) 對於市場不常見的產品及／或服務，資本運營中心每半年評估一次有否供應商提供該等產品及／或服務後基於需求及相關部門所列標準按以下方式獲取報價：(a)倘僅有一名供應商，自其獲取報價；(b)倘有兩名供應商，自該等供應商獲取報價；及(c)倘有三名或以上供應商，自至少三名該等供應商(包括至少兩名獨立第三方)獲取報價；及
- (iii) 資本運營中心將採用評分系統深入評估所有潛在供應商，內容包括價格、質素及能否滿足我們規格要求。供應商得分須超出特定最低門檻分數方合資格進入甄選，得分最高的供應商將獲選。因此，屬關連人士的供應商僅於我們認為其提供有關產品及／或服務有競爭優勢時方會獲選。

(F) 申請豁免

上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述的交易屬於上市規則界定的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定。由於預計該等交易會繼續進行並會持續一段時間，故此董事認為嚴格遵守上市規則的公告規定並不實際且負擔過重，會令本集團產生不必要的行政成本。

針對該等持續關連交易，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所已同意豁免我們嚴格遵守上市規則的公告規定，惟持續關連交易於財政年度的總金額不得超過上述相關年度上限所列相關金額。我們會遵守上市規則的相關規定，如該等持續關連交易有任何變更，會即時知會聯交所。

(G) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述持續關連交易於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款及相關規管協議條款訂立及進行，條款公平合理，且符合本公司與股東整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述持續關連交易的年度上限公平合理且符合本公司與股東整體利益。

(H) 聯席保薦人意見

根據盡職調查結果及本集團所作聲明和確認，聯席保薦人認為上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述持續關連交易乃(i)於我們日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理且符合本公司與股東整體利益的條款訂立及進行。聯席保薦人亦認為上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述部分獲豁免持續關連交易的建議年度上限公平合理且符合本公司與股東整體利益。