

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Kaisa Property Holdings Limited
佳兆業物業集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2168)

獲豁免持續關連交易

於2019年5月29日，本公司與佳兆業訂立該協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供軟件開發服務。

佳兆業為本公司的關連人士。因此，該協議項下交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於該協議的適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，故該協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

該協議

於2019年5月29日，本公司與佳兆業訂立該協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供軟件開發服務。該協議的主要條款載列如下。

標的事宜：

本集團向佳兆業集團提供軟件開發服務，其中包括開發營運管理軟件、佳兆業集團顧客會員制管理平台及按佳兆業集團不時要求為應對佳兆業集團營運需求的軟件，以及提供相關技術維護服務。

年期：

自2019年5月29日起至2021年12月31日。

定價：

服務費將由經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，並經參考實際生產成本，其中包括(1)軟件開發及維護人員的勞工成本，其將視乎所需服務的複雜程度而定；(2)開發軟件所耗費的實際時間；(3)開發軟件時使用的任何基礎軟件及硬件的成本；及(4)提供類似軟件開發服務的現行市場價格，而向佳兆業集團提供的條款不優於向獨立第三方所提供者，並將於個別服務協議中指明。

年度上限及
年度上限的基準：

建議年度上限載列如下：

截至 2019年 12月31日 止年度* (人民幣元)	截至 2020年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2021年 12月31日 止年度 (人民幣元)
27,000,000	27,500,000	28,000,000

* 截至2019年12月31日止年度的年度上限包括截至2019年4月30日止四個月的實際交易金額。進一步詳情請參閱下文第(iv)段。

上述年度上限乃經參考下列各項而釐定：

- (i) 根據於該協議的年期內手頭上的物業開發項目數目及計劃開始施工的項目數目，佳兆業集團的軟件服務估計需求量；
- (ii) 該協議年期內，為滿足有關需求所需的人員估計數目及為滿足有關需求有關人員的估計勞工成本；
- (iii) 本集團向其他獨立第三方提供的相關產品的現行市場價格；
- (iv) 截至2019年4月30日止四個月，實際歷史交易金額為人民幣2,300,000元。由於軟件仍在開發中，交易金額人民幣2,300,000元佔本集團於軟件全面開發後應收服務費不多於30%。
- (v) 刊發本公告後隨即將予訂立的個別服務協議的總服務費為人民幣6,500,000元。預期服務將於2019年年底前提供。

內部監控措施

為確保該協議的條款乃按正常商業條款訂立，並就本公司及其股東而言屬公平合理，且個別服務協議的條款並不優於向獨立第三方所提供者，本集團將遵守下列內部監控措施：

- (i) 本公司的運營部將就相同或可資比較產品或服務收集相關市場資料、審閱及比較自至少兩名獨立供應商取得的報價以及本集團向獨立第三方就相同或可資比較產品或服務提供的現行報價，定期審查相關定價條款，並準備報價以提交本公司技術研發部進行審閱，確保向佳兆業集團提供的報價條款不優於向獨立第三方所提供者(如有)，並將於個別服務協議中指明。
- (ii) 財務部將妥善記錄本集團與佳兆業集團之間的實際交易金額，並於每月對總交易金額進行審閱。為確保不超過年度上限，於總交易金額達至年度上限的75%時，財務部將提醒管理層及運營部。
- (iii) 本公司的內部監控部將於每個季度定期進行內部檢查，透過隨機檢查獨立供應商的報價、定價條款、付款安排、實際交易金額及定期編製報告，確保關連交易的程序乃符合本公司的內部監控系統、遵守年度上限及訂單的定價符合該協議的條款及條件。
- (iv) 本公司的獨立非執行董事將每年對該協議作出的內部監控的落實及執行情況進行審閱。

訂約方的資料

(1) 本集團

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。

(2) 佳兆業集團

佳兆業集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理、酒店及餐飲業務，電影院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務。

訂立該協議的理由及裨益

訂立該協議將合理運用本集團的現有能力及資源，且本集團向佳兆業集團提供軟件開發服務將為本集團產生更多收益，並進一步鞏固本集團與佳兆業集團之間的關係。此外，在K生活平台與佳兆業集團的顧客會員制管理平台之間建立聯繫將加強住戶的忠誠度，並擴大本集團的客戶基礎。此外，憑藉佳兆業集團的成熟客戶基礎，本集團將能夠向其他中國潛在客戶進一步推廣其產品及服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議已經及個別服務協議將會於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立。經計及上文「該協議」一節所述的定價機制，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款(包括年度上限)乃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，佳兆業擁有本公司103,530,000股股份的權益，即本公司已發行股本約73.95%。因此，佳兆業為本公司的關連人士。故該協議項下交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於該協議的適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，故該協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於翁昊先生為佳兆業及本公司的共同董事，故彼已就批准訂立該協議的決議案放棄投票。除翁先生外，其他董事概無於該協議項下擬進行交易中擁有權益。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「該協議」	指	本公司與佳兆業於2019年5月29日訂立的框架協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供軟件開發服務
「本公司」	指	佳兆業物業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「K生活平台」	指	本集團開發的一款移動應用程式，旨在向在管項目的業主及住戶提供一站式線上服務
「佳兆業」	指	佳兆業集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「佳兆業集團」	指	佳兆業及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
佳兆業物業集團有限公司
主席兼執行董事
廖傳強

香港，2019年5月29日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事廖傳強先生、郭麗女士、翁昊先生及吳建新先生；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。