

關 連 交 易

概 覽

本集團已與關連人士訂立以下於[編纂]完成後將構成上市規則第14A章項下本公司一次性或持續關連交易的交易。

關連人士

與我們的附屬公司訂立關連交易的有關關連人士如下：

(i) 成都高投置業

成都高投置業為成都高投集團(控股股東之一)的間接全資附屬公司，因此，於[編纂]後，根據上市規則，其為成都高投集團的聯繫人及我們的關連人士。

(ii) 成都高投長島置業

成都高投長島置業為成都高投集團(控股股東之一)的間接全資附屬公司，因此，於[編纂]後，根據上市規則，其為成都高投集團的聯繫人及我們的關連人士。

(iii) 成都高投世紀物業服務有限公司(「成都高投世紀物業服務」)

成都高投世紀物業服務為成都高投集團(控股股東之一)的間接全資附屬公司，因此，於[編纂]後，根據上市規則，其為成都高投集團的聯繫人及我們的關連人士。

(iv) 成都高新新興產業

成都高新新興產業為我們的控股股東之一，因此，於[編纂]後，根據上市規則，其為我們的關連人士。

(v) 成都星創

成都星創為於中國成立的有限合夥企業及其普通合夥人為王先生(執行董事及本集團控股股東之一)，因此，於[編纂]後，根據上市規則，其為王先生的聯繫人及我們的關連人士。

關連交易

(vi) 成都星文

成都星文為於中國成立的有限合夥企業及其普通合夥人為楊女士(執行董事及本集團控股股東之一)，因此，於[編纂]後，根據上市規則，其為楊女士的聯繫人及我們的關連人士。

一次性關連交易

下文載列本公司一次性關連交易的概要，該交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

物業租賃協議

背景

於最後可行日期，(i)成都高投置業與(其中包括)成都星閱辰石訂立物業租賃協議(「成都星閱辰石租賃協議」)；及(ii)成都高投長島置業與(其中包括)星辰原力網絡訂立物業租賃協議(「星辰原力網絡租賃協議」)。根據成都星閱辰石租賃協議，本集團於2022年11月至2024年10月期間向成都高投置業租用辦公及研究處所，月租為人民幣88,938元(2022年11月至2023年12月)及人民幣103,761元(2024年1月至2024年10月)。根據星辰原力網絡租賃協議，本集團於2021年12月至2026年12月期間向成都高投長島置業租用辦公及研究處所，月租為人民幣209,907.2元(2022年2月至2024年12月)，而2024年12月以後的金額則有待成都高投長島置業與星辰原力網絡進一步議定。

上市規則的涵義

鑑於成都星閱辰石租賃協議及星辰原力網絡租賃協議各自項下擬進行的交易乃本集團與其關連人士(即成都高投置業及成都高投長島置業)之間所訂立，故各項租賃構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」(自2019年1月1日起生效)，成都星閱辰石租賃協議及星辰原力網絡租賃協議項下的租賃於綜合財務狀況表確認為使用權資產。因此，訂立成都星閱辰石租賃協議及星辰原力網絡租賃協議將被視為資本資產

關 連 交 易

收購及一次性關連交易，而非持續關連交易。因此，上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定將不適用。

董事認為，星辰原力網絡租賃協議及成都星閱辰石租賃協議各自乃於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獲全面豁免持續關連交易

下文載列本公司持續關連交易的概要，該交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

成都星閱辰石租賃協議及物業管理協議項下的管理費付款

背景

根據成都星閱辰石租賃協議及成都星閱辰石與成都高投世紀物業服務訂立的收費協議（統稱為「成都星閱辰石物業管理協議」）以及星辰原力網絡與成都高投世紀物業服務訂立的物業管理協議（「星辰原力網絡物業管理協議」），成都星閱辰石及星辰原力網絡各自須就管理租賃物業所在建築物內公共區域及公共設施向成都高投世紀物業服務支付管理費。根據成都星閱辰石物業管理協議，成都星閱辰石每月應付成都高投世紀物業服務的租賃物業管理費為每平方米人民幣8元。根據星辰原力網絡物業管理協議，2021年12月至2023年3月星辰原力網絡每月應付的物業管理費為每平方米租賃物業人民幣10元，2023年4月至2026年12月為每平方米租賃物業人民幣12.5元。於最後可行日期，成都星閱辰石物業管理協議及星辰原力網絡物業管理協議仍然有效。

歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，我們於成都星閱辰石物業管理協議及星辰原力網絡物業管理協議項下產生的物業管理費總額分別約為人民幣134,000元、人民幣427,000元及人民幣384,000元。

關連交易

上市規則的涵義

鑑於其項下擬進行的交易乃本集團與其關連人士（即成都高投世紀物業服務）之間所訂立，故應付管理費構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於成都星閱辰石物業管理協議及星辰原力網絡物業管理協議項下各項交易（有關管理費）根據上市規則第14A章計算的適用百分比率（按年計）低於5%，且總代價少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76條，該等交易構成符合最低豁免水平的關連交易及持續關連交易，可獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

根據上市規則第14A.52條規定，持續關連交易的協議期限不得超過三年，惟交易性質要求協議的期限長於三年除外。誠如上文所披露，星辰原力網絡物業管理協議自2021年12月起至2026年12月止為期5年。董事認為，由於本集團需要持續租賃辦公及研究處所，訂立為期三年以上的星辰原力網絡物業管理協議對本集團運作極為重要，且對股東整體有利。經考慮上述情況後，董事認為而聯席保薦人亦認同，此類協議超過三年屬正常商業慣例。

董事認為，管理費已於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款支付，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

非豁免持續關連交易

合約安排

背景

誠如本文件「合約安排」一節所披露，由於中國對外資擁有權實施監管限制，我們須透過於中國的綜合聯屬實體開展部分業務。我們並無持有成都星閱辰石的任何股權。成都星閱辰石由登記股東（包括我們的關連人士成都星創及成都星文）持有。星閱外商獨資企業、成都星閱辰石及登記股東訂立的合約安排使我們能夠(i)收取來自綜合聯屬實體的絕大部分經濟利益，作為星閱外商獨資企業提供服務的代價；(ii)

關 連 交 易

透過成都星閱辰石對綜合聯屬實體行使有效控制；及(iii)在中國法律允許的情況下，持有購買綜合聯屬實體全部或部分股權及資產的獨家選擇權。有關合約安排的詳細條款，請參閱本文件「合約安排」一節。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A.35、14A.36、14A.49及14A.55條，合約安排項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)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屬重要，且該等交易已經及將於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，儘管合約安排項下擬進行的交易及(其中包括)任何綜合聯屬實體與本集團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(「該等新集團間協議」，及各自為「新集團間協議」)的重續技術上構成上市規則第14A章項下的持續關連交易，董事認為，鑑於本集團處於合約安排項下關連交易規則的特殊情況，倘該等交易須嚴格遵守上市規則第14A章所載的規定，其中包括年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定，其將構成不必要的負擔及不切實際，並將為本公司增加不必要的行政成本。

關 連 交 易

就非豁免持續關連交易申請豁免

就合約安排而言，我們已向聯交所申請而聯交所已批准我們於股份在聯交所[編纂]期間，(i)根據上市規則第14A.105條就合約安排項下擬進行的交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定；(ii)豁免嚴格遵守上市規則第14A.53條項下就合約安排項下交易設定年度上限的規定；及(iii)豁免嚴格遵守根據上市規則第14A.52條將合約安排的期限限制為固定期限的規定，惟須遵守以下條件：

(a) 未經獨立非執行董事批准不得變更

未經獨立非執行董事批准，合約安排不得作出任何變更(包括有關據此應付星閱外商獨資企業的任何費用)。

(b) 未經獨立股東批准不得變更

除下文(d)段所述者外，未經獨立股東批准，規管合約安排的協議不得作出任何變更。任何變更一經獨立股東批准，將毋須根據上市規則第14A章作出進一步公告、通函或取得獨立股東批准，除非及直至建議作出進一步變更。然而，在本公司年報中就合約安排作出定期申報的規定(如下文(e)段所載)將繼續適用。

(c) 經濟利益靈活性

合約安排將繼續讓本集團通過以下方式收取來自綜合聯屬實體的經濟利益：(i)本集團(在適用中國法律允許的範圍內)按(a)名義價格或(b)適用中國法律允許的最低價格(以較高者為準)的代價收購全部或部分股權及資產的選擇權；(ii)將綜合聯屬實體產生的絕大部分利潤轉歸本集團所有的業務架構，致使毋須就綜合聯屬實體根據合約安排應付星閱外商獨資企業的服務費金額設定年度上限；及(iii)本集團控制綜合聯屬實體所有投票權的管理及運營以及實質內容的權利。

關連交易

(d) 重續及複製

在合約安排為本公司及其直接控股附屬公司(作為一方)與綜合聯屬實體(作為另一方)之間的關係提供可接受框架的前提下，可於現有安排屆滿時或就本集團認為可提供業務便利時可能有意成立從事與本集團相同業務的任何現有或新外商獨資企業或運營公司(包括分公司)按照與現有合約安排大致相同的條款及條件重續及／或複製該框架，而毋須取得股東批准。然而，本集團可能成立從事與本集團相同業務的任何現有或新外商獨資企業或運營公司(包括分公司)的董事、主要行政人員或主要股東將於重續及／或複製合約安排後被視為本公司的關連人士，而該等關連人士與本公司之間的交易(根據類似合約安排進行者除外)須遵守上市規則第14A章的規定。是項條件以符合中國相關法律、法規及批准為前提。

(e) 持續申報及批准

本集團將持續披露有關合約安排的詳情如下：

- 於各財政期間實施的合約安排將根據上市規則的相關條文於本公司的年報及賬目中披露；
- 獨立非執行董事將每年審閱合約安排，並於本公司相關年度的年報中確認(i)於該年度進行的交易乃根據合約安排的相關條文訂立；(ii)綜合聯屬實體並未向其股權持有人派發且其後亦未向本集團另行轉撥或轉讓任何股息或其他分派；及(iii)本集團與綜合聯屬實體於相關財政期間根據上文(d)段訂立、重續或複製的任何新合約就本集團而言屬公平合理或對股東有利，且符合本公司及股東的整體利益；
- 就上市規則第14A章而言，尤其是「關連人士」的定義，綜合聯屬實體將被視為本公司的附屬公司，同時，綜合聯屬實體的董事、主要行政人員或主要股東及彼等各自的聯繫人將被視為本公司(就此而言不包括綜合聯屬實體)的關連人士，而該等關連人士與本集團(就此而言包括

關 連 交 易

綜合聯屬實體)之間的交易(根據合約安排進行者除外)將須遵守上市規則第14A章的規定；及

- 綜合聯屬實體將承諾，於股份在聯交所[編纂]期間，綜合聯屬實體將容許本集團管理層及本公司核數師全面查閱其相關記錄，以供本公司核數師審閱關連交易。

此外，我們亦向聯交所申請而聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守以下有關規定：(i)根據上市規則第14A.105條，就任何該等新集團間協議(定義見上文)項下擬進行的交易作出公告、通函及獨立股東批准，(ii)根據上市規則第14A.53條，就任何新集團間協議項下擬進行的交易設定年度上限，及(iii)根據上市規則第14A.52條，只要我們的股份在聯交所[編纂]，將任何新集團間協議的期限限制在三年或更短。豁免須符合以下條件：合約安排存續且我們的綜合聯屬實體將繼續被視為我們的附屬公司，但同時，我們的綜合聯屬實體的董事、高級管理人員或主要股東及彼等各自的聯繫人將被視為本公司的關連人士(就此而言，不包括我們的綜合聯屬實體)，及該等關連人士與本集團(就此而言，包括我們的綜合聯屬實體)之間的交易(根據合約安排進行者除外)將受上市規則第14A章的規定規限。

倘上市規則日後有任何修訂，對本節所述持續關連交易施加較截至最後可行日期適用規定更為嚴格的規定，本公司將立即採取措施以確保在合理時間內遵守該等新規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)確認，上文所載的非獲豁免持續關連交易已經及將會於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事認為，就合約安排項下相關協議的期限(期限超過三年)而言，確保(i)綜合聯屬實體的財務及運營政策可由星閱外商獨資企業有效及全面控制；(ii)星閱外商獨

關 連 交 易

資企業可取得綜合聯屬實體所產生的全部經濟利益；及(iii)可在不受干擾的情況下防止綜合聯屬實體的任何可能資產及價值流失乃屬合理及正常的商業慣例。

聯席保薦人的確認

聯席保薦人已審閱本集團提供的相關文件及資料，參與盡職調查及與管理層的討論，並從本公司及董事處獲得必要的陳述及確認。根據上文所述，聯席保薦人同意董事的意見，認為截至本文件日期，上述合約安排及其項下擬進行的交易(已就此尋求豁免)對本集團的法律架構及業務運營至關重要、已經並將會於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

此外，就合約安排相關協議的期限(期限超過三年)而言，聯席保薦人認為，該類合約安排的期限屬合理並符合正常商業慣例。