

關連交易

概覽

我們已與將被視為我們關連人士（定義見《上市規則》第十四A章）的各方訂立若干協議。**[編纂]**後，該等協議項下擬進行的交易將構成《上市規則》項下的持續關連交易。

關連人士概要

[編纂]後，以下已與本公司訂立若干書面協議的締約方將成為本公司的關連人士：

關連人士名稱	關連關係
奕斯偉集團.....	我們的單一最大股東之一

持續關連交易概要

序號	交易	適用 《上市規則》	尋求豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限		
				2026年	2027年	2028年
(人民幣百萬元)						
全面獲豁免持續關連交易						
1.....	商標使用許可協議	14A.52及14A.76(1)(a)	不適用	不適用	不適用	不適用
部分獲豁免的持續關連交易						
2.....	物業管理服務框架協議	14A.76(2) 及14A.105	公告規定	8.0	8.4	8.8

全面獲豁免持續關連交易

商標使用許可協議

訂約方： 本公司（作為被許可方）；及
奕斯偉集團（作為許可方）。

關連交易

主要條款

本公司於2025年4月24日及2025年4月28日與奕斯偉集團訂立自該日起生效的兩份商標使用許可協議（「商標使用許可協議」），根據商標使用許可協議，奕斯偉集團同意授予本公司非獨家權利在十年期限（「許可期」）內免特許權使用費使用奕斯偉集團擁有的多個註冊商標（「許可商標」）。我們有權在各有效期內（包括續訂許可商標的有效期），並在商標使用許可協議規定的範圍內使用許可商標。有關我們認為對我們的業務而言屬或可能屬重大的許可商標的詳情，請參閱「附錄四－法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－知識產權－商標」一節。

許可商標為本公司日常經營所用商標的一部分，且與我們的業務具有互補性。本公司認為，考慮到與奕斯偉集團的長期合作關係及行政程序的便利性，許可商標的重續不存在法律障礙。待商標使用許可協議於許可期後重續或延長，本公司將審閱預期年度上限，並遵守《上市規則》第十四A章的相關規定。

歷史金額

於往績記錄期間，我們按免特許權使用費的方式使用許可商標。因此，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，奕斯偉集團授予本集團的許可商標有關的交易金額分別為零、零、零及零。

交易的理由及裨益

奕斯偉集團為我們的單一最大股東之一，且本公司於往績記錄期間的業務營運一直使用許可商標。我們認為，於[編纂]完成後繼續使用許可商標符合本公司及股東的整體最佳利益。

《上市規則》的涵義

根據《上市規則》第14A.52條的規定，持續關連交易的協議期限不得超過三年，除非交易的性質要求協議的期限超過三年。董事認為，商標使用許可協議乃按正常商業條款訂立，協議期限較長將避免任何不必要的業務中斷，並有助確保長期穩定的業務發展及市場認可度的連續性，以及訂立此類期限的類似類型商標使用許可協議屬正常商業慣例。聯席保薦人認為訂立超過三年期的協議符合正常業務慣例。

關連交易

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，因此商標使用許可協議下的交易符合《上市規則》第14A.76(1)條項下的最低限額，且將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

部分獲豁免的持續關連交易

物業管理服務框架協議

訂約方： 本公司及我們的子公司（作為客戶）；及

奕斯偉集團及子公司（作為服務提供商）。

主要條款

本公司與奕斯偉集團於2026年[●]訂立一份物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），期限自[編纂]起至2028年12月31日止。根據物業管理服務框架協議，奕斯偉集團的若干子公司應向我們及我們的子公司提供若干物業管理服務，包括但不限於辦公樓宇及住宅區的日常管理、水電供應、垃圾清理及空調服務。

歷史金額、年度上限及年度上限依據

截至2022年12月31日止年度，本公司及我們的子公司就奕斯偉集團的子公司所提供的物業管理服務所產生的歷史交易金額為零，而截至2023年及2024年12月31日以及截至2025年9月30止九個月止年度則分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣5.0百萬元。

物業管理服務框架協議項下擬議的交易費用年度上限為：截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣8.4百萬元及人民幣8.8百萬元。

上述交易費用的建議年度上限乃參考以下因素釐定：(i)現有合同中根據不同服務類型所規定的預定費率；(ii)歷史交易金額；(iii)預期租賃面積；(iv)預期水電費率及用量。

關連交易

交易的理由及裨益

於2022年，我們作為奕斯偉集團的子公司（主要從事工業園區物業管理服務）運營的工業園區承租人之一，租賃該工業園區內若干物業，以在西安開展若干業務運營。物業租賃協議於[編纂]前簽訂，租賃物業根據《國際財務報告準則》第16號作為使用權資產入賬，因此，該等物業租賃協議根據《上市規則》第十四A章被視為本公司的一次性關連交易。該工業園區所有物業管理服務均由奕斯偉集團的一家子公司提供。因此，基於奕斯偉集團對所有承租人採取的相關租賃政策，我們委聘奕斯偉集團的子公司作為物業管理服務提供商，其條款與其他承租人（包括獨立第三方）基本相同。除前述情形外，奕斯偉集團與本公司在北京租用獨立第三方辦公園區的辦公場所時，涉及由奕斯偉集團子公司提供物業管理服務。服務費參照獨立第三方提供同類服務的市場報價確定。考慮到(i)服務提供商的資質，(ii)對本集團的優惠程度不低於可從獨立第三方獲得的條款的收費報價，(iii)所提供相關服務的質量，及(iv)奕斯偉集團及其子公司基於我們的長期業務關係而對業務及運營需求的全面了解，我們認為，[編纂]後繼續採用該物業管理服務符合本公司及股東的整體最佳利益。

定價基礎

就物業管理服務收取的費用乃由本公司與奕斯偉集團子公司按公平磋商基準釐定，並參考多項因素，包括(i)奕斯偉集團子公司為提供物業管理服務所發生的成本，及(ii)市場中獨立第三方就類似物業管理服務所收取的費用。

《上市規則》的涵義

就上述持續關連交易而言，就物業管理服務框架協議項下的持續關連交易根據《上市規則》第十四A章計算的最高適用百分比率預期為每年0.1%以上但不超過5%。因此，物業管理服務框架協議項下的持續關連交易獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章項下的年度申報、年度審閱及公告規定。

關連交易

豁免的申請和條件

就物業管理服務框架協議而言，我們已向聯交所申請，而聯交所[已]根據《上市規則》第14A.105條向我們[授出]豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章項下的公告規定，惟該等持續關連交易截至2028年12月31日止三個年度的總值不得超過上述相關年度金額。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述物業管理服務框架協議項下擬進行的所有持續關連交易均已並將：(i)於我們的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)有關條款及其建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人意見

根據本公司提供的文件、資料及數據以及參與盡職調查及與本公司的討論，聯席保薦人認為：(i)已尋求豁免的物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易已經及將會在本集團的日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更佳條款訂立，而該等交易屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及(ii)物業管理服務框架協議項下的持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。