

## 關連交易

### 概覽

我們已與關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於[編纂]後，本節披露的交易將構成上市規則第十四A章下的持續關連交易。

#### (A) 獲豁免持續關連交易

##### 1. 商標許可協議

於2019年10月15日，本公司與新力科技訂立一份商標許可協議（「商標許可協議」），據此，新力科技同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司許可，使該等公司可自商標許可協議日期起免特許權使用費永久使用於中國註冊的幾項商標（「新力商標」），惟須遵守相關的新力商標的註冊有效期（包括通過註冊重續延長的有效期限）。根據商標許可協議，新力科技已同意於商標許可協議年內維持新力商標的註冊登記。新力商標的詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。

此外，新力科技已向我們承諾，其應當並應促使其附屬公司以免收特許權使用費的方式許可我們將其本身及其附屬公司在任何地區將註冊的所有商標在日後註冊後用於所需的業務。新力科技將或將促使註冊商標的相關合法擁有人與我們按與商標許可協議相同的條款訂立許可協議。

董事認為，訂立永久年期的商標許可協議對此類許可安排屬正常，能確保我們營運的穩定性，並對股東的整體利益有利。聯席保薦人認為，該類協議的有關年期屬一般商業慣例。

新力科技由我們的控股股東之一張先生擁有99%及由張先生的配偶吳承萍女士擁有1%，故新力科技就上市規則而言為本公司的關連人士，因此，[編纂]後商標許可協議下的交易將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於使用許可商標的權利乃根據商標許可協議免特許權使用費授出，故商標許可協議項下的交易將構成本公司符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

---

## 關連交易

---

### 2. 租賃物業

於2019年10月15日，本公司與新力科技訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此我們同意向新力科技及其附屬公司出租若干物業以供商業用途。物業租賃框架協議的期限為自[編纂]起直至2021年12月31日。

由於物業租賃框架協議為框架協議，雙方的相關附屬公司或聯營公司將訂立單獨的租賃協議，當中將載列基於物業租賃框架協議所定原則的具體條款及條件。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及截至2019年4月30日，我們分別向新力科技的附屬公司出租三處、六處、六處及六物業以供商業用途，截至2019年4月30日的總建築面積約為1,500平方米。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年4月30日止四個月，該等物業均由我們以免租方式出租予新力科技的該附屬公司。

[編纂]後，上述物業將繼續出租予新力科技的附屬公司。我們的董事估計，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度根據物業租賃框架協議應付予本集團的租金總額不會超過人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.9百萬元。根據物業租賃框架協議將支付的總租金將參考包括(i)類似地點物業的現行市場租金；(ii)於本公司與新力科技將訂立的物業租賃協議內預期穩定增加的新物業在內的因素經公平磋商釐定，且將不會較提供予獨立第三方的條款更優惠。

新力科技就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議項下的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下物業租賃框架協議有關年度上限的各適用百分比率預期低於0.1%，故該等交易將構成本公司符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

## 關連交易

### 3. 商業管理服務

於2019年10月15日，本公司與江西新力商業管理有限公司（「江西新力商業管理」）訂立商業管理服務框架協議（「商業管理服務框架協議」），據此我們同意聘請江西新力商業管理為我們所擁有的商業物業提供商業管理服務，包括但不限於零售調查及定位、投資推廣、營運團隊管理及品牌維護（「商業管理服務」）。商業管理服務框架協議的期限為自[編纂]起直至2021年12月31日。

我們於2017年末南昌愉景灣都薈四期在江西省南昌市推出時開始委聘江西新力商業管理提供商業管理服務。截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團就商業管理服務應付的總服務費分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.5百萬元。就商業管理服務將予繳付的服務費乃經考慮江西新力商業將管理的商業物業的規模及位置並參考類似服務的當前市場價格後經公平協商後釐定，且應不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的商業管理服務框架協議的最高服務費將分別不超過人民幣3.4百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.8百萬元。有關估計乃基於(i)江西新力商業管理管理的現有物業項目數目；(ii)於往績記錄期的過往交易額；及(iii)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請江西新力商業管理為其提供商業管理服務的預期新商業物業數目。

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向江西新力商業管理支付的服務費增加主要是由於：

- 商業物業項目的目前運營計劃以及新增一個大型商業綜合體物業項目（即南昌時代廣場），我們將於2019年開始委聘江西新力商業管理為該項目提供商業管理服務；
- 預計2021年下半年南昌時代廣場購物中心隆重開業，導致截至2021年止三個年度對商業管理服務（包括品牌及推廣）的需求不斷增長；及
- 南昌時代廣場的租賃水平及可供租賃的物業面積預期增加。

---

## 關連交易

---

商業管理服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與江西新力商業管理將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列江西新力商業管理將向本集團提供的服務範圍、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅須載列於各重大方面符合商業管理服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

江西新力商業管理由新力科技全資擁有。因此，江西新力商業管理根據上市規則為本公司的關連人士。因此，商業管理服務框架協議項下的交易於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下商業管理服務框架協議有關年度上符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

#### 4. 張先生及其緊密聯繫人為本集團利益提供的擔保

張先生及其若干緊密聯繫人就本集團訂立的若干融資安排為本集團利益提供擔保。請參閱本文件「與控股股東的關係－獨立於我們的控股股東－財務獨立性」。

張先生為我們的執行董事兼控股股東之一，故就上市規則而言，張先生及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，張先生及其若干緊密聯繫人提供的擔保於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於董事認為張先生及其若干緊密聯繫人提供的擔保乃按一般或更有利於本集團的商業條款訂立，且有關擔保並非以本集團資產作抵押，故有關擔保獲豁免遵守上市規則第14A.90條的由報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

---

## 關連交易

---

### (B) 須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 物業管理相關服務

於2019年10月15日，本公司與新力物業集團有限公司（「新力物業」）訂立物業管理相關服務框架協議（「物業管理相關服務框架協議」），據此，我們同意聘請新力物業提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為我們擁有的未售物業提供交付前服務及物業管理服務；(ii)房屋檢查及清潔服務；及(iii)展示單位及現場銷售辦公室管理服務（「物業管理相關服務」）。物業管理相關服務框架協議的期限為自[編纂]起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團就為我們物業項目提供的物業管理相關服務應付的總服務費分別約為人民幣17.9百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣122.7百萬元及人民幣49.8百萬元。截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度相比，我們向新力物業支付的服務費大幅增加，主要由於可供出售的未售出物業單位數量及可供交付的已售物業單位數量增加所致。就物業管理相關服務將予繳付的服務費乃經參考需要該等物業管理相關服務的物業發展項目的總建築面積、預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）及相關政府部門設定的指導價（如有）或類似服務及同類項目的現行市價後經公平協商後釐定，且不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的物業管理相關服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣187.7百萬元、人民幣226.5百萬元及人民幣268.6百萬元。有關估計乃基於(i)我們聘請新力物業提供物業管理相關服務的現有物業項目數量；(ii)於往績記錄期的過往交易額；(iii)我們預期於相關年度出售及交付並需要物業管理相關服務的物業的估計建築面積，乃經參考往績記錄期交付的物業增長趨勢估計得出。

---

## 關連交易

---

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向新力物業支付的服務費增加主要是由於：

- 2019年需要交付前服務的新物業建築面積較2018年增加，該等增加乃根據截至2019年12月31日止年度本集團已交付及計劃交付以及可供新力物業管理的物業建築面積估計得出。此外，我們估計截至2020年及2021年12月31日止年度需要該等服務的新物業建築面積將繼續穩步增加；及
- 截至2021年12月31日止三個年度各年本集團將予交付的物業項目數量及我們將聘請新力物業為其提供現場管理服務的展示單位及銷售辦公室的相應數目增加。

物業管理相關服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與新力物業將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列新力物業將向本集團提供的物業管理相關服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合物業管理相關服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

新力物業由新力科技全資擁有，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，物業管理相關服務框架協議項下的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下物業管理相關服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於0.1%但低於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定。

## 關連交易

### (C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 江西省第五建設提供的建築服務

於2019年10月15日，本公司與江西省第五建設集團有限公司（「江西省第五建設」）訂立建築服務框架協議（「江西省第五建設建築服務框架協議」），據此，本集團成員公司同意聘請江西省第五建設為我們的物業開發項目提供建築及相關服務，包括但不限於工程、建築及安裝及工程承包服務（「江西省第五建設建築服務」）。江西省第五建設建築服務框架協議的期限為自[編纂]起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團就江西省第五建設提供的江西省第五建設建築服務應付的總服務費分別約為人民幣382.5百萬元、人民幣410.5百萬元、人民幣800.1百萬元及人民幣159.7百萬元。就江西省第五建設提供的江西省第五建設建築服務將予繳付的服務費乃經考慮項目各方面如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術難度及風險因素並參考公開市場類似服務的現行市價後經公平協商後釐定，且應較獨立第三方提供予我們的報價更優惠。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的江西省第五建設建築服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣897.5百萬元、人民幣836.0百萬元及人民幣482.2百萬元。有關估計乃基於(i)我們聘請江西省第五建設為其提供江西省第五建設建築服務的現有物業項目數量，其中部份將於截至2021年12月31日止三個年度內分多次完成；(ii)於往績記錄期的過往交易額；及(iii)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請江西省第五建設為其提供江西省第五建設建築服務的預期新商業物業。

江西省第五建設建築服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與江西省第五建設將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列江西省第五建設將向本集團提供的江西省第五建設建築服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合江西省第五建設建築服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

---

## 關連交易

---

江西省第五建設由張先生的胞兄張國印先生與獨立第三方周華先生分別擁有約80.4%及19.6%。因此，江西省第五建設根據上市規則為本公司的關連人士，因此，江西省第五建設建築服務框架協議的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下江西省第五建設建築服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 廣西路港提供的建築服務

於2019年10月15日，本公司與廣西路港建設集團有限公司（「廣西路港」）訂立建築服務框架協議（「廣西路港建築服務框架協議」），據此，本集團成員公司可聘請廣西路港為我們的物業開發項目提供建築及相關服務，包括惟不限於防火設施、水、電供應設施及其他技術支持服務的工程、建築、建築外包服務及安裝服務（「廣西路港建築服務」）。廣西路港建築服務框架協議的期限為自[編纂]起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團就廣西路港提供的廣西路港建築服務應付的總服務費分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣187.6百萬元、人民幣263.6百萬元及人民幣136.6百萬元。就廣西路港提供的廣西路港建築服務將予繳付的服務費乃經考項目的若干方面（例如項目規模、建設期間、材料及勞工成本、技術難度及風險因素），並參考公開市場類似服務的現行市價後經公平協商後釐定，且不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度廣西路港建築服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣887.7百萬元、人民幣1,037.1百萬元及人民幣1,359.3百萬元。有關估計乃基於(i)廣西路港將提供的工作及服務範圍預期擴大，此乃由於本集團的業務發展需求增加；(ii)我們聘請廣西路港為其提供廣西路港建築服務

---

## 關連交易

---

的現有物業項目數量；(iii)於往績記錄期的過往交易額；及(iv)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請廣西路港為其提供廣西路港建築服務的預期新物業項目。

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向廣西路港支付的服務費增加主要是由於下列原因：

- 除我們2019年年初與廣西路港訂立的建築合約外，我們於往績記錄期後及直至最後實際可行日期亦與廣西路港訂立了15份新合約，合約總金額約為人民幣70.3百萬元，該等合約關於就八個物業開發項目提供多項廣西路港建築服務；
- 隨著我們的物業發展項目數量逐漸增加，預計我們對廣西路港建築服務的需求於截至2021年12月31日止三個年度將持續大幅上升，與我們預計的業務規模增長一致；及
- 除廣西路港於往績記錄期向我們提供防火設施、水電供應設施的安裝服務及其他技術支援服務外，我們計劃委聘廣西路港為我們提供建築及相關服務。

廣西路港建築服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與廣西路港將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列廣西路港將向本集團提供的廣西路港建築服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合廣西路港建築服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

廣西路港由張先生的胞兄／弟張國金先生與獨立第三方陳墨先生分別擁有約97.7%及2.4%。因此，廣西路港根據上市規則為本公司的關連人士，因此，廣西路港建築服務框架協議項下的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

---

## 關連交易

---

由於上市規則項下廣西路港建築服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### (D) 豁免

本節「一 (B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」下所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則下的獨立股東批准規定但須遵守申報、年度審核、公告規定。

本節「一 (C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」下所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，惟須遵守上市規則下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就上文所述的不獲豁免持續關連交易，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請而聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的適用規定的豁免，前提條件是該等不獲豁免持續關連交易於各財政年度的總額不得超過上文所載的相關年度金額。倘協議下的條款有任何重大變動，或倘本集團與本公司關連人士將訂立任何其他協議或於有關豁免屆滿時，我們將遵守上市規則項下的適用規定並可能申請相關豁免（倘適用）。

除尋求豁免的相關規定外，本公司將遵守上市規則第十四A章的相關規定。

### (E) 董事的意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，「一 (B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易已及將按以下情況進行：(i)在我們的日常及一般業務過程中；(ii)按屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更優條款；及(iii)其年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

---

## 關連交易

---

除本節所披露者外，董事現時預期於緊隨[編纂]後，將不會存在構成上市規則項下本公司的持續關連交易的任何其他交易。

### (F) 聯席保薦人的意見

聯席保薦人認為，「一 (B) 須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易已於我們的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股東的整體利益，而本節所述交易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。