

## 關連交易

於往績記錄期內，本集團於日常及一般業務過程中與本公司若干關連人士訂立若干協議。**[編纂]**後，本集團與相關關連人士將繼續進行下列交易，根據上市規則，下列交易將構成本公司的持續關連交易。該等交易詳情載列如下：

### (A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

下列持續關連交易獲全面豁免遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定：

#### 1. 個人物業管理總框架協議

##### *背景及主要條款*

於二零二零年二月十八日，我們分別與朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及各自訂立個人物業管理總框架協議（統稱「**個人物業管理總框架協議**」），據此，我們同意向朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人提供物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養等）及增值服務（包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理及中介租賃服務等）（「**物業管理及增值服務**」），期限為自**[編纂]**起至二零二二年十二月三十一日。朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生皆為我們的董事，故此，朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人根據上市規則第14A.07條均為本公司關連人士。因此，個人物業管理總框架協議項下的交易將於**[編纂]**後根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

##### *訂立個人物業管理總框架協議的理由*

朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人擁有我們管理的正商博雅廣場、正商木華廣場、建正東方中心、正商華鑽匯景2號院、正商城禧園2號院、正商城和園廣場、正商華祥國際大廈、正商書香銘築的若干單位。作為上述物業的業主，朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生各自與本集團訂立個人物業管理總框架協議，而本集團就我們將向朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人提供的物業管理及增值服務，管控整體各方關係。

## 關連交易

### 定價政策

就物業管理及增值服務收取的費用將於考慮以下後釐定：(i)物業性質及地點；(ii)所需服務範圍及質量；(iii)預期經營成本(包括員工成本、分包成本、材料成本及運營管理開支)；(iv)地方政府對物業管理費的定價指引(如有)；及(v)潛在競爭對手定價。

### 歷史數據

下表載列朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人於往績記錄期就本集團所提供的物業管理及增值服務支付的服務費：

物業管理及增值服務費	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
朱杰先生及／或其聯繫人.....	零	零	零	1,282
王金虎先生及／或其聯繫人.....	零	22,011	52,826	58,211
劉振強先生及／或其聯繫人.....	31,326	31,326	31,326	77,976

### 估計交易金額

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年根據個人物業管理總框架協議由朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人支付的物業管理及增值服務的年度服務費載列如下：

物業管理及增值服務費	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
朱杰先生及／或其聯繫人.....	6,000	7,000	7,000
王金虎先生及／或其聯繫人.....	125,000	125,000	125,000
劉振強先生及／或其聯繫人.....	105,000	105,000	105,000

於達致上述年度服務費時，董事已考慮(i)往績記錄期的過往物業管理費；(ii)物業性質及地點；(iii)所需服務範圍及質量；(iv)預期經營成本(包括員工成本、分包成本、材料成本及經營管理開支)；(v)地方政府對物業管理費的定價指引(如有)；及(vi)潛在競爭對手定價。

## 關連交易

由於預期上市規則項下個人物業管理總框架協議各適用百分比率每年將低於0.1%，故個人物業管理總框架協議項下進行的交易將構成符合最低豁免水平的持續關連交易，可獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 2. 許可協議

#### 背景及主要條款

於二零二零年二月十八日，我們與河南正商置業有限公司訂立一份商標許可協議（「許可協議」），據此，河南正商置業有限公司授予本公司及其附屬公司非獨家權利使用由河南正商置業有限公司擁有的商標（中國註冊第36類）（「商標」），代價為零，期限為自[編纂]至二零二二年十二月三十一日，除非按照上市規則第14A章的規定終止或河南正商置業有限公司獲授的商標到期，否則永久自動重續額外三年。有關商標的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－2.我們的知識產權」一節。張女士為我們的非執行董事及控股股東之一，因此為本公司關連人士。於最後實際可行日期，河南正商置業有限公司全部已發行股份由張女士的母親黃燕萍女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，河南正商置業有限公司被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，許可協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

董事認為，訂立年期超過三年的商標許可協議能夠確保我們營運的穩定性，並對股東整體利益有利。獨家保薦人認為，該年期為此類協議的正常商業慣例。

#### 訂立許可協議的理由

商標乃為河南正商置業有限公司所用而申請，河南正商置業有限公司為商標的註冊人。最終擁有河南正商置業有限公司的全權信託亦持有多間附屬公司，其業務範圍包括（其中包括）中國的物業發展、物業投資以及證券交易及投資。商標涵蓋多種商品及服務。涉及本集團主要業務的商品及服務僅構成商標的一小部分。儘管存在許可協議，河南正商置業有限公司將繼續使用商標用於其業務營運。基於上述原因，商標並無注入本集團，但根據許可協議授予我們使用。

## 關連交易

### 歷史數據

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，概無任何歷史交易金額。

### 估計交易金額

根據許可協議的條款及條件，許可協議項下將無交易金額。

鑒於預期就許可協議項下交易而言的上市規則項下各適用百分比率按年計算低於0.1%，許可協議項下的交易將構成獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的符合最低豁免水平的關連交易。

### 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「(A)獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款以及符合本公司及股東整體利益的方式進行。

### (B) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

以下持續關連交易須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定：

#### 1. 物業管理總框架協議

##### 背景及主要條款

於二零二零年二月十八日，我們分別與永鑽環球有限公司（「永鑽物業管理總框架協議」）、正商發展（「正商發展物業管理總框架協議」）及正商實業有限公司（「正商實業物業管理總框架協議」）訂立物業管理總框架協議（統稱「物業管理總框架協議」），據此，我們同意向永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務，期限為自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日。張女

## 關連交易

士為我們的非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鑽環球有限公司已發行股份數目的100%及正商實業有限公司已發行股份數目的74.77%乃由張女士的母親黃燕萍女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。此外，正商發展為一間由張女士間接持有30%的受控制公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業管理總框架協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

### 訂立物業管理總框架協議的原因

永鑽環球及正商實業集團於中國從事物業開發業務，而本集團將於成功中標後不時向彼等開發的物業提供物業管理及增值服務。正商發展集團在中國從事（其中包括）物業投資業務，因其購買了本集團管理的數個建正東方中心單位，故本集團將向正商發展集團提供物業管理及增值服務。

於二零二零年二月十八日，本公司（為本身及代表其附屬公司）訂立永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，該等協議規管與物業管理及增值服務有關的各訂約方整體關係，而我們將向永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務。

### 定價政策

就物業管理及增值服務所收取的費用而言，我們將會考慮以下後釐定(i)物業性質及位置；(ii)所需服務範圍及質量；(iii)預期經營成本（包括員工成本、分包成本、材料成本及經營管理開支）；(iv)地方政府物業管理費定價指引（如有）；(v)我們通常就未出售物業提供50%的物業管理費折扣；及(vi)潛在競爭對手的定價。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用）及／或不遜於自獨立第三方所收取的標準費用。

### 歷史數據

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，以下各方就本集團提供的物業管理服務及增值服務已付及應付的費用總額分別為：

- 永鑽環球：約人民幣6.0百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣12.1百萬元；
- 正商發展集團：約人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.4百萬元；及
- 正商實業集團：零、零、約人民幣5.3百萬元及人民幣6.3百萬元。

## 關連交易

### 年度上限

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，根據物業管理總框架協議就本集團將提供的物業管理及增值服務的年度上限總額將分別不會超過人民幣32.0百萬元、人民幣47.0百萬元及人民幣55.0百萬元，包括：

- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，永鑽環球根據永鑽物業管理總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣19.5百萬元、人民幣24.5百萬元及人民幣28.5百萬元；
- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，正商發展集團根據正商發展物業管理總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.5百萬元；及
- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，正商實業集團根據正商實業物業管理總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣9.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣23.0百萬元。

物業管理總框架協議的年度上限由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣32.0百萬元增加人民幣15.0百萬元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣47.0百萬元。該增加主要是由於(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度永鑽環球根據永鑽環球物業管理總框架協議應付的最高年度費用增加約人民幣5.0百萬元；及(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度正商實業集團根據正商實業集團物業管理總框架協議應付的最高年度費用增加約人民幣10.0百萬元。

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度永鑽環球根據永鑽環球物業管理總框架協議應付本集團的最高年度費用增加約人民幣5.0百萬元，主要歸因於永鑽環球將予支付的預計停車場管理費增加約人民幣4.5百萬元。該等費用主要來自永鑽環球所持位於四項儲備物業（即正商紫辰園、正商美譽銘築、正商濱河銘築及正商城和園2號院）的停車場；及
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度正商實業集團根據正商實業集團物業管理總框架協議應付本集團的最高年度費用增加約人民幣10.0百萬元，主要歸因於：
  - (i) 正商實業集團將予支付的預計停車場管理費增加約人民幣4.7百萬元。根據正商集團最近期的開發規劃，由於正商國際大廈提早竣工，該物業的交付日期及開始日期將於二零二一年內，因此該等費用主要來自正商實業集團所持位於兩項儲備物業（即正商匯航銘築及正商國際大廈）的停車場；及

## 關連交易

- (ii) 正商實業集團應付本集團的未出售物業預計物業管理費增加約人民幣5.5百萬元。根據正商集團最近期的開發規劃，由於正商國際大廈提早竣工，該物業的交付日期及開始日期將於二零二一年內，因此該等費用主要來自本集團兩項儲備物業（即正商匯航銘築及正商國際大廈）。

於達致上述物業管理及增值服務的年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 往績記錄期的過往交易金額；
- 永鑽環球及正商實業集團基於其二零二零年至二零二二年的發展計劃將交付的儲備物業及預期交付日期（已計及儲備物業交付日期及開始日期可能提前），其中估計截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年將予交付總建築面積分別約為0.6百萬平方米、0.8百萬平方米及0.2百萬平方米；及
- 永鑽環球及正商實業集團已交付或將交付物業過往及預計未出售出建築面積的百分比。

鑒於就有關物業管理總框架協議（按合併及年度基準）的年度上限而言，預期上市規則項下各適用百分比率截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年超過5%且總代價超過10,000,000港元，物業管理總框架協議項下的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章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 2. 物業工程總框架協議

### 背景及主要條款

於二零二零年二月十八日，我們分別與永鑽環球有限公司（「永鑽物業工程總框架協議」）、正商發展（「正商發展工程總框架協議」）及正商實業有限公司（「正商實業物業工程總框架協議」）各自訂立物業工程總框架協議（統稱「物業工程總框架協議」），據此，我們同意永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業工程服務（包括保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統的規劃、設計及安裝）（「物業工程服務」），期限為自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日。張女士為我們的非執行董事及其中一名控股股東，因此為

## 關連交易

本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鑽環球有限公司已發行股份數目的100%及正商實業有限公司已發行股份數目的74.77%乃由張女士的母親黃燕萍女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。此外，正商發展為一間由張女士間接持有的30%控股公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽環球、正商發展及正商實業集團被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業工程總框架協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

### 訂立物業工程總框架協議的原因

永鑽環球及正商實業集團於中國從事物業開發業務，且將不時於中國開發物業，而本集團於成功中標後將向彼等提供物業工程服務。正商發展集團在中國從事（其中包括）建築及裝修工程業務，且本集團將於業主就裝修工程委聘其後向其提供物業工程服務。

於二零二零年二月十八日，本公司（為本身及代表其附屬公司）訂立永鑽物業工程總框架協議、正商發展工程總框架協議及正商實業物業工程總框架協議，該等協議規管與物業工程服務有關的訂約方整體關係，而我們將向永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業工程服務。

### 定價政策

物業工程服務所收取費用而言，我們將會考慮客戶所要求服務複雜性及範圍後釐定。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用）及／或遜於自獨立第三方所收取標準費用。

### 歷史數據

截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，以下各方就本集團提供的物業工程服務已付及應付費用總額分別為：

- 永鑽環球：零、零、約人民幣14.1百萬元及人民幣20.7百萬元；
- 正商發展集團：零、零、零及約人民幣27,000元；及
- 正商實業集團：零、零、約人民幣4.2百萬元及人民幣13.3百萬元。

## 關連交易

### 年度上限

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，根據物業工程總框架協議就本集團將提供的物業工程服務年度上限總額將分別不會超過人民幣63.0百萬元、人民幣70.0百萬元及人民幣77.5百萬元(按合計基準)，包括：

- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，永鑽環球根據永鑽物業工程總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣22.5百萬元、人民幣21.5百萬元及人民幣22.5百萬元；
- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，正商發展集團根據正商發展集團工程總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣22.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣21.0百萬元；及
- 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，正商實業集團根據正商實業物業工程總框架協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣18.5百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣34.0百萬元。

於達致上述物業工程服務的年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 往績記錄期的過往交易金額；
- 我們獲永鑽環球及正商實業集團委聘以提供物業工程服務的項目數目於二零一九年九月三十日分別為18項和18項，當中根據物業工程協議將提供服務的餘下合約價值於二零一九年九月三十日分別約人民幣30.7百萬元及人民幣25.1百萬元；
- 於最後實際可行日期，正商發展集團委聘我們提供物業工程服務的物業數目為1個，當中根據物業工程協議將予提供服務餘下合約價值約人民幣17.9百萬元；
- 於最後實際可行日期，預期正商發展集團獲委聘在中國進行要求我們物業工程服務的建築及裝修工程的物業數目為三個，預期交易金額約人民幣46.2百萬元；
- 要求物業工程服務的本集團儲備發展中物業以及永鑽環球及正商實業集團計劃予以發展的物業數目於二零一九年九月三十日分別為13項及21項；

## 關連交易

- 我們透過報價或投標取得物業工程項目：(i)截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月對永鑽環球所開發物業的物業工程項目過往平均成功率分別為100.0%、約54.5%及91.7%；及(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月對正商實業集團所開發物業的物業工程項目過往平均成功率分別約88.9%及45.5%；及
- 根據第一太平戴維斯報告，經考慮其他系統開發商及解決方案供應商收取的服務費、河南省經濟增長及預期通脹率，我們就物業工程服務收取的服務費將每年增加4%至10%。

正商實業工程總框架協議的年度上限由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣18.5百萬元增加人民幣8.0百萬元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣26.5百萬元，並由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣26.5百萬元增加人民幣7.5百萬元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣34.0百萬元。該增加是由於(i)合約價值預期每年增加比率由截至二零二零年十二月三十一日止年度至截至二零二一年十二月三十一日止年度約36%，而由截至二零二一年十二月三十一日止年度至截至二零二二年十二月三十一日止年度約21%（主要由於正商實業集團所委聘提供物業工程服務的項目數目增加及正商實業集團需要物業工程服務的發展中物業數目增加，經參考透過報價或投標取得物業工程項目的過往平均成功率）；及(ii)第一太平戴維斯估計的物業工程服務費預期年均增長率為7%（考慮到其他系統開發商及解決方案提供商收取的服務費以及河南省經濟增長及預期通脹率）。

鑒於就有關物業工程總框架協議（按合併及年度基準）的年度上限而言，上市規則項下各適用百分比率截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年超過5%及總代價超過10,000,000港元，物業工程總框架協議項下交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 豁免申請

(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事認為，倘(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下的持續關連交易須嚴格遵守上市規則第14A.35條、第14A.36條及第14A.46條項下的公告、通函及獨立股東批准規定，會造成繁重負擔且並不切實可行，並會令本公司增加不必要的行政成本。

---

## 關連交易

---

就(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下的持續關連交易而言，我們已申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、第14A.36條及第14A.46條的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須達成截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自總額不得超過各自年度上限的條件。

### 董事意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下的持續關連交易已經並將會(a)於我們的一般及日常業務過程中；(b)按正常商業條款或更佳條款；及(c)根據各自屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

董事(包括我們的獨立非執行董事)亦認為，(i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自的年度上限乃公平合理並符合本公司及股東整體利益。

### 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(a) (i)物業管理總框架協議；及(ii)物業工程總框架協議各自項下的持續關連交易已經並將會在我們的一般及日常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整體利益；及(b)該等持續關連交易的年度上限乃公平合理並符合本公司及股東整體利益。