

持續關連交易

我們已與將於[編纂]後成為我們關連人士的若干人士訂立若干交易，詳情載列如下。本節披露的交易將於[編纂]後延續，因此，根據上市規則第14A章，該等交易將於[編纂]後構成我們的持續關連交易。

(A) 關連人士

1. 曾先生的聯繫人

曾先生為我們的最終控股股東並將於[編纂]後(假設[編纂]並無獲行使)擁有已發行股份數目[編纂]%的實益權益。彼於以下公司持有直接或間接實益權益：

公司名稱	主營業務的性質	曾先生 於該公司的 直接或間接 實益權益
(1) 弘陽集團	投資控股	100%
(2) 弘陽地產	物業開發與銷售、商業物業投資與經營及酒店業務	72.29%
(3) 紅太陽工業原料城	專業家居裝飾及建築材料中心的運營	100%
(4) 上海弘陽信息科技發展有限公司 ([上海弘陽信息科技])	提供信息科技支持服務	100%

上述公司為曾先生的聯繫人，因而根據上市規則於[編纂]後為我們的關連人士。

2. 南京紅太陽商業大世界有限公司([紅太陽商業大世界])

紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。因此，紅太陽商業大世界為曾先生的聯繫人，因而根據上市規則於[編纂]後為我們的關連人士。紅太陽商業大世界主要從事商業物業租賃。

持續關連交易

3. 江蘇亞東建設發展集團有限公司(「江蘇亞東」)

江蘇亞東(連同其附屬公司「江蘇亞東集團」)為南京亞東國際實業有限公司的唯一股東，持有我們的間接非全資附屬公司南京亞東物業管理49%的股權。因此，江蘇亞東為我們附屬公司的主要股東，因而根據上市規則於[編纂]後為我們附屬公司層面的關連人士。江蘇亞東集團主要從事房地產、旅遊、商業、教育及資本運營業務。

(B) 持續關連交易概要

編號	交易性質	相關上市規則	尋求豁免
獲全面豁免持續關連交易			
1.	商標許可協議	第14A.76條	不適用
2.	物業租賃	第14A.76條	不適用
3.	由上海弘陽信息科技提供信息科技支持服務	第14A.76條	不適用
4.	向江蘇亞東集團提供物業管理服務	第14A.76條	不適用
不獲豁免持續關連交易			
<i>須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定</i>			
1.	向弘陽地產及其聯繫人提供車位銷售及租賃代理服務	第14A.35條	公告規定
<i>須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定</i>			
1.	向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務	14A.35、 14A.36、 14A.53	公告、通函及獨立股東批准規定
2.	向紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界提供物業管理服務	14A.35、 14A.36、 14A.53、 14A.81	公告、通函及獨立股東批准規定

持續關連交易

(C) 獲全面豁免持續關連交易

下文載列本公司的持續關連交易詳情，該等持續關連交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

1. 商標許可協議

本公司與弘陽集團訂立兩份日期為2020年3月1日及2020年6月5日有關在香港註冊的若干商標的商標許可協議及訂立日期為2020年6月16日有關在中國註冊的若干商標的商標許可協議（統稱「商標許可協議」）。根據商標許可協議，弘陽集團同意不可撤銷地分別以1港元及零的代價授權我們非獨家使用與我們業務相關的若干於香港註冊的商標及若干於中國註冊的商標，自相關商標許可協議日期起為期10年。有關獲許可商標的詳情，請參閱「附錄四 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權 — (a)商標 — (ii)獲許可商標」及「業務 — 知識產權」。多年來，我們一直就所開展的業務使用獲許可商標。因此，為維持我們市場形象的一致性，我們將在[編纂]後繼續使用獲許可商標。董事認為，(i)鑑於我們的業務在很大程度上建立於品牌知名度上，故獲許可商標對我們的業務而言至關重要，且較長的許可期限可為我們的業務提供更好的穩定性及延續性；及(ii)此類牌照的有關期限乃屬一般商業慣例。獨家保薦人同意董事的觀點。

由於弘陽集團乃按免特許權使用費基準授權本集團於中國使用該等商標及按1港元的代價授權本集團於香港使用該等商標，故根據上市規則第14A章就商標許可協議項下的交易計算的各項適用百分比率均低於0.1%（按年計）。因此，商標許可協議項下的交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

2. 物業租賃

於往績記錄期間，我們已以零代價租賃或被允許使用關連人士(包括弘陽集團、江蘇亞東及彼等各自的聯繫人)的若干物業。該等物業由本集團有關成員公司租賃或用作辦公物業或作其他經營用途。預期我們將繼續以零代價不時租賃或被允許使用有關物業。該等物業曾或將繼續由我們以零代價租用，因為該等物業主要由我們用作(i)根據適用的中國法律法規僅作註冊用途的辦事處，由於我們並無佔用該等物業，因此並未限制相關關連人士使用該等物業；及／或(ii)行政辦事處，其總建築面積僅佔相關關連人士物業很小一部分。因此，董事認為，倘我們決定不再租賃或使用該等物業，該等物業可容易替換，就本集團及關連人士而言均並非重大經營資產。根據獨立第三方就可資比較物業的初步費用報價，董事估計，倘根據現行市場費率租賃物業，則截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年的名義租金分別將不超過本集團於相關年度總運營成本(包括銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支)的0.05%，就本集團而言並不重大。

由於根據上市規則第14A章就有關租賃匯總計算的各項適用百分比率低於0.1%，因此，租賃或使用關連人士的有關物業符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 上海弘陽信息科技提供信息系統支持服務

於2020年3月13日，南京弘陽物業管理與上海弘陽信息科技訂立信息系統支持服務協議(「信息系統支持服務協議」)，據此，上海弘陽信息科技同意向本集團提供信息系統支持服務，包括但不限於硬件維護及維修、互聯網及軟件系統管理、互聯網安全管理及其他輔助技術諮詢服務。信息系統支持服務協議有效期至2020年12月31日。

持續關連交易

信息系統支持服務協議項下的服務由上海弘陽信息科技以零代價向本集團提供，原因是我們曾為上海弘陽信息科技的聯屬公司，且該等服務並非對本集團至關重要的服務。信息系統支持服務協議乃作為過渡性安排訂立，以確保順利建立我們的自身信息。我們無意於2020年12月31日到期時續簽信息系統支持服務協議。董事認為，該服務於協議屆滿後可容易替換，且基於提供類似服務的獨立第三方的初步費用報價，董事估計，倘根據現行市場費率提供服務，則截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年有關信息系統支持服務的名義服務費將不超過本集團於相關年度總運營成本(包括銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支)的0.07%，就本集團而言並不重大。

由於根據上市規則第14A章就信息系統支持服務協議項下的交易計算的各項適用百分比率低於0.1%，因此，信息系統支持服務協議項下擬進行的交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 向江蘇亞東集團提供物業管理服務

於2020年6月16日，本公司與江蘇亞東訂立物業管理服務框架協議(「江蘇亞東物業管理服務協議」)，據此，我們同意就未出售物業(包括車位)向江蘇亞東集團成員公司提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、維修及保養。江蘇亞東物業管理服務協議將於[編纂]後生效，有效期至2022年12月31日，可由雙方相互協商重續。

截至2022年12月31日止三個年度各年，我們根據江蘇亞東物業管理服務協議應付江蘇亞東集團的最高年度金額分別為人民幣835,000元、人民幣793,000元及人民幣754,000元。上述年度上限乃參考未售物業的交付前物業管理服務的現有服務費及我們已獲委聘提供物業管理服務的現有物業的預期入住率釐定。

持續關連交易

江蘇亞東物業管理服務協議項下進行之交易僅屬關連交易，因為涉及附屬公司(江蘇亞東)層面的關連人士。由於江蘇亞東物業管理服務協議項下有關建議年度上限之一項或多項適用百分比率不超過1%(按年計)，故江蘇亞東物業管理服務協議項下進行之交易符合上市規則第14A.76(1)(b)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

下文載列本公司的持續關連交易詳情，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

1. 向弘陽地產及其聯繫人提供車位銷售及租賃代理服務

於2020年3月11日，我們的間接全資附屬公司南京弘陽物業管理(連同其附屬公司，「南京弘陽物業管理集團」)與弘陽地產訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，據此，我們同意就弘陽地產及其聯繫人尚未出售的車位向弘陽地產及其聯繫人提供銷售及租賃代理服務(「車位銷售及租賃代理服務框架協議」)。車位銷售及租賃代理服務框架協議於2020年3月11日生效，有效期至2022年12月31日，可由雙方相互協商重續，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規的規定。

南京弘陽物業管理集團有關成員公司將與弘陽地產及其聯繫人就弘陽地產及其聯繫人擁有的尚未出售的車位提供銷售及租賃代理服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列南京弘陽物業管理集團有關成員公司將向弘陽地產及其聯繫人提供的有關服務及服務費。最終服務協議或僅載有在所有重大方面與車位銷售及租賃代理服務框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

持續關連交易

定價政策

就尚未出售的車位提供銷售及租賃代理服務的代理費應計算如下：

$$\text{銷售／租賃代理費} = \text{銷售／租賃標的車位的合同價} \times \text{協定代理費率}$$

銷售／租賃標的車位的合同價應參考其他獨立第三方服務供應商就相若區域向弘陽地產及其聯繫人收取的現行市價釐定。有關各具體項目車位的銷售／租賃代理費率須視乎將由南京弘陽物業管理集團有關成員公司與弘陽地產及其聯繫人訂立的有關最終協議而定，並將由有關訂約方經參考現行市價公平磋商後釐定，當中經考慮獨立第三方服務供應商就相若服務及區域收取的價格。

車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於就相若服務向獨立第三方服務供應商提供者，須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間弘陽地產及其聯繫人向南京弘陽物業管理集團支付的代理費總額：

截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	
75	1,998	2,297

我們預計，截至2022年12月31日止三個年度各年，南京弘陽物業管理集團根據車位銷售及租賃代理服務框架協議向弘陽地產及其聯繫人收取的最高代理費總額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
10,747	12,892	15,142

持續關連交易

上述車位銷售及租賃代理服務框架協議項下的年度上限乃根據南京弘陽物業管理集團於截至2022年12月31日止三個年度各年向弘陽地產及其聯繫人提供銷售及租賃代理服務的估計交易額釐定，當中經參考：(i)弘陽地產及其聯繫人於2019年12月31日所擁有預期經南京弘陽物業管理集團與弘陽地產及其聯繫人公平磋商後委聘我們提供車位銷售及租賃代理服務的車位的預計數目；(ii)銷售／租賃弘陽地產及其聯繫人所持有或將持有的車位的估計合同價；及(iii)根據南京弘陽物業管理集團與弘陽地產及其聯繫人經參考現行市價公平磋商後釐定的代理費率，當中經考慮獨立第三方服務供應商就相若服務及區域收取的價格及費率。

截至2020年12月31日止年度的建議年度上限大幅增加，原因為(i)本集團於往績記錄期間僅按臨時基準向弘陽地產及其聯繫人提供車位銷售及租賃代理服務，而該等服務不屬於我們的核心業務部分；及(ii)本集團決定定期提供該等服務，以多元化本集團於未來三年的收益來源。

上市規則的涵義

由於車位銷售及租賃代理服務框架協議項下的建議年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5% (按年計)，故車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(E) 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

下文載列本公司的持續關連交易詳情，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

1. 向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務

於往績記錄期間，我們向弘陽地產及其聯繫人提供廣泛的物業管理服務。根據南京弘陽物業管理(為其本身及代表其附屬公司)與弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司)於2018年6月25日訂立的三份獨立框架協議，南京弘陽物業管理同意於2018年7月12日至2020年

持續關連交易

12月31日期間向弘陽地產集團(i)為其物業項目提供交付前管理服務；(ii)於銷售期間及於物業交付予買主前為其物業項目的展廳及物業銷售場所提供管理及相關服務；及(iii)為其辦公區、酒店及購物商場提供管理及相關服務(「**2018年物業管理服務框架協議**」)。

為梳理今後本集團向弘陽地產及其聯繫人提供管理服務相關關連交易的管理，並考慮到弘陽地產及其聯繫人可能需要的預期新增管理服務範圍(包括與物業規劃及設計有關的服務)，我們決定將所有**2018年物業管理服務框架協議**匯併為一份總框架協議。於**2020年3月11日**，南京弘陽物業管理與弘陽地產訂立物業管理服務總框架協議，據此，我們同意向弘陽地產及其聯繫人提供多項不同物業管理服務，範圍涵蓋(其中包括)**2018年物業管理服務框架協議**項下擬提供的所有服務(「**物業管理服務總框架協議**」)。物業管理服務總框架協議於**2020年3月11日**生效，有效期至**2022年12月31日**，可由雙方相互協商重續，惟須遵守上市規則第**14A**章及所有其他適用法律法規的規定。於物業管理服務總框架協議生效後，**2018年物業管理服務框架協議**已告終止且被完全取替。

物業管理服務總框架協議的條款載列如下：

訂約方： (a) 南京弘陽物業管理(作為服務供應商)；及

(b) 弘陽地產(作為服務接受方)。

服務範圍： (a) **交付前物業管理及相關服務**

南京弘陽物業管理集團成員公司應就弘陽地產及其聯繫人的物業項目於物業準備階段、整體佈局階段、施工圖設計階段、施工建設階段、竣工階段及交付期間向弘陽地產及其聯繫人提供交付前物業管理及相關服務，包括但不限於規劃設計、設備選型、一戶一驗、清潔、園藝、公共秩序維護及安保等服務。

持續關連交易

(b) 展廳及物業銷售處管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應於弘陽地產及其聯繫人的物業項目銷售期內，向物業項目的展廳及物業銷售處提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。

(c) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應就尚未出售的物業（包括車位）向弘陽地產及其聯繫人提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、維修及保養服務。

(d) 商業物業管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應就弘陽地產及其聯繫人自有或運營的辦公區、酒店及購物商場等商業物業以及有關公用區提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。

（統稱「物業管理服務」）

持續關連交易

南京弘陽物業管理集團有關成員公司將與弘陽地產及其聯繫人就提供物業管理服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列南京弘陽物業管理集團有關成員公司將向弘陽地產及其聯繫人提供的有關服務及服務費。最終服務協議或僅載有在所有重大方面與物業管理服務總框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策：

南京弘陽物業管理集團有關成員公司倘在進行有關招標及其他報價程序等服務供應商甄選程序後獲選，則應根據標書及報價文件及將由南京弘陽物業管理集團有關成員公司與弘陽地產及其聯繫人不時訂立的最終管理服務協議向弘陽地產及其聯繫人提供管理及相關服務。

弘陽地產及其聯繫人應付管理費將由弘陽地產及其聯繫人與南京弘陽物業管理集團成員公司經公平磋商釐定，當中經參考各項不同因素，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施狀況、地理位置和鄰裏情況；(ii)其他獨立第三方服務供應商就相若服務向弘陽地產及其聯繫人收取的現行市價；及(iii)相關政府部門設定的任何適用指導價。

物業管理服務總框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於向獨立第三方服務供應商就相若服務提供者，須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

持續關連交易

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間弘陽地產及其聯繫人就物業管理服務向南京弘陽物業管理集團支付的服務費總額：

截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	
67,181	75,528	155,636

我們預計，截至2022年12月31日止三個年度，弘陽地產及其聯繫人根據物業管理服務總框架協議就物業管理服務向南京弘陽物業管理集團支付的最高年度服務費總額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
226,933	284,171	325,973

截至2022年12月31日止三個年度，物業管理服務總框架協議項下的年度上限大幅增加乃主要由於考慮到弘陽地產集團的最新營運表現及其發展計劃，弘陽地產及其聯繫人對物業管理服務，尤其是有關交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售場地管理服務及商業物業管理服務的需求預期增加所致。

下表顯示弘陽地產集團2018年年報及2019年年報中披露可能與本集團有關的弘陽地產集團的財務及經營業績：

	2018年	2019年	變動
合同銷售額(人民幣十億元)	47.3	65.2	37.6%
合同銷售建築面積(平方米)	3,528,500	4,905,000	39.0%
截至12月31日的在建項目數量	75	124	65.3%
截至12月31日的在建項目總規劃建築面積(平方米)	9,691,324	15,707,915	62.1%

於往績記錄期間，根據本公司自弘陽地產獲得的確認，弘陽地產集團委聘本集團就其所有單獨開發及交付的物業提供物業管理服務，及本集團獲委聘就大部分由弘陽地產集團與第三方開發商共同開發的物業提供物業管理服務。得益於近年來弘陽地產集團的擴張，於往績記錄期間，本集團向弘陽地產集團提供的物業管理服務的歷史交易額亦出現相應增長趨勢。尤其是，截至2019年12月31日止年度，弘陽地產及其聯繫人就物業管理服務向本集團支付的服務費總額由截至2018年12月31日止年度的人民

持續關連交易

幣75,528,000元增加至人民幣155,636,000元，增長約106%，主要歸因於我們提供展廳及物業銷售場地管理服務的項目數目有所增加，以及委聘我們提供物業管理服務的若干商業物業於2019年底開業。此外，誠如弘陽地產的2019年年報所披露，就房地產開發及商業地產分部而言，弘陽地產集團將於2020年繼續通過「做透大江蘇、深耕長三角，佈局都市圈」實現其全國化擴張。房地產開發分部方面，弘陽地產集團繼續加強其在收購土地方面的戰略合作，截至2019年12月31日的總土地儲備約為16.9百萬平方米（其中約9.3百萬平方米虧屬於弘陽地產集團），為其未來房地產開發提供支持。商業物業投資及運營分部方面，其正準備以「弘陽廣場」品牌在中國多個城市額外開設11處商業物業。

鑑於弘陽地產集團基於其擴張計劃及由上述最新營運資料支持的預期增長趨勢（包括在建項目的數目、規劃建築面積及建築面積交付時間表以及若干商業物業預期開業），董事預期對本集團向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務，尤其是有關交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售場地管理服務及商業物業管理服務的需求將不斷增加，因此，截至2020年12月31日止年度的年度上限顯著增加，主要參考我們獲弘陽地產及其聯繫人委聘提供物業管理服務的現有合同。

根據我們與弘陽地產集團的溝通，由於COVID-19疫情，根據中國政府的強制性檢疫要求，自2020年1月底起，弘陽地產集團的物業項目暫停建設。所有位於湖北省境外及湖北省的弘陽地產集團在建物業項目均分別於2020年3月中旬及2020年4月中旬恢復正常運作。自此，弘陽地產集團調整其現有施工時間表，以匹配施工進度及達致有關在建項目的相關預定竣工日期。因此，弘陽地產集團預期將按原計劃完成截至2019年12月31日的大多數在建項目的建設。就弘陽地產集團開發的簽約項目交付時

持續關連交易

間表而言，截至2019年12月31日止年度並無交付延遲，且自2020年1月1日起及截至最後可行日期，僅發生一起因中國政府就COVID-19實施的風險控制措施而導致一個由弘陽地產集團與另一名房地產開發商共同開發的物業項目出現延遲交付一個月的事件。經計及上文所述及基於我們從弘陽地產集團獲得的意見，預計COVID-19大流行病將不會導致弘陽地產集團於截至2020年12月31日止年度開發的簽約物業項目的交付時間表出現任何重大延誤。

於達致物業管理服務總框架協議項下的年度上限時，董事已考慮在下列情況下被認為屬合理及正當的因素：

- (i) 有關弘陽地產及其聯繫人與南京弘陽物業管理集團之間的物業管理服務的過往交易金額；
- (ii) 弘陽地產及其聯繫人可能需要獲南京弘陽物業管理集團提供的管理服務新增範圍，包括與物業規劃及設計有關的管理服務；
- (iii) 根據於2019年12月31日的現有服務合同，弘陽地產及其聯繫人所開發由南京弘陽物業管理集團管理的物業及弘陽地產及其聯繫人所持有將由南京弘陽物業管理集團管理的發展中物業的總建築面積。截至2019年12月31日，我們共有60個由弘陽地產及其聯繫人開發的已訂約管理但尚未交付的項目，總建築面積約為9百萬平方米。此外，截至2019年12月31日，弘陽地產集團擁有124個總規劃建築面積為15,707,915平方米的在建項目。根據弘陽地產及其聯繫人持有的歷史土地儲備以及在建項目的數量及規劃建築面積，考慮到在獲得相關土地使用權後通常需要24至26個月才能完成房地產項目的開發及建設進度，就弘陽地產及其聯繫人開發的物業已訂約管理但尚未交付的總建築面積預計將增加，從而導致截至2022年12月31日止三個年度有關交付前物業管理及相關服務以及展廳及物業銷售場地管理服務的年度上限預期增加；
- (iv) 弘陽地產及其聯繫人於2019年12月31日持有的土地儲備以及其根據公開可得資料預計未來三年的增幅；

持續關連交易

- (v) 南京弘陽物業管理集團將根據過往金額及現有合同就交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售處管理服務以及就尚未出售物業的交付前物業管理服務收取的估計服務費；
- (vi) 根據過往金額預期由南京弘陽物業管理集團管理的物業單位及車位的空置率；及
- (vii) 預期弘陽地產及其聯繫人於2019年12月31日所持有直接或預期委聘南京弘陽物業管理集團提供物業管理服務的商業物業的預期合同數目，經計及2019年末及2020年初若干商業物業的開業。

上市規則的涵義

由於有關截至2022年12月31日止三個年度物業管理服務總框架協議項下有關物業管理服務的建議年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 向紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界提供管理服務

(i) 向紅太陽工業原料城集團的商業物業提供管理服務

於2020年6月16日，本公司(作為服務供應商)與紅太陽工業原料城(作為服務接受方)訂立管理服務框架協議(「紅太陽工業原料城管理服務協議」)，據此，我們同意向紅太陽工業原料城集團的專業家居裝飾及建築材料中心以及購物商場提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。紅太陽工業原料城管理服務協議將於[編纂]後生效，有效期至2022年12月31日，可由雙方共同協商予以續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

持續關連交易

根據紅太陽工業原料城管理服務協議將收取的服務費應經公平磋商釐定，並參考(i)預計運營成本(包括勞工成本)；及(ii)類似服務的現行市價，經計及本集團將予管理的商業物業的規模及位置，且不得優於向獨立第三方提供者。

本集團有關成員公司將與紅太陽工業原料城集團有關成員公司就根據紅太陽工業原料城管理服務協議提供服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列本集團有關成員公司將向紅太陽工業原料城集團有關成員公司提供的有關服務及服務費。最終服務協議或僅載有在所有重大方面與紅太陽工業原料城管理服務協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間紅太陽工業原料城集團就向其商業物業提供管理服務向我們支付的服務費總額：

截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	
74,834	91,650	114,236

本集團截至最後可行日期已向紅太陽工業原料城集團的商業物業提供，並將於[編纂]後提供管理及相關服務。截至2022年12月31日止三個年度各年，紅太陽工業原料城集團就其商業物業應付我們的估計服務費金額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
125,855	143,111	155,160

上述年度上限乃參考以下各項得出：

- (i) 於往績記錄期間本集團向紅太陽工業原料城集團提供的管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 根據本集團與紅太陽商業大世界訂立的現有合同計算的服務費；

持續關連交易

- (iii) 本集團已經或將獲委聘為其提供物業管理服務的紅太陽工業原料城集團持有或經營的商業物業數目的預期增加。截至2019年12月31日，本集團已獲委聘就紅太陽工業原料城集團於截至2020年12月31日止年度持有或經營的11項商業物業提供物業管理服務。根據紅太陽工業原料城集團的擴張計劃，預期截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團將獲委聘分別就其持有或經營的14項及17項商業物業提供物業管理服務；及
- (iv) 經計及截至2022年12月31日止三個年度各項商業物業的開發階段、通脹率及預期薪資增長，有關各項商業物業運營的運營成本(包括但不限於勞工成本及維護成本)預期同比增長不超過10%。

(ii) 向紅太陽商業大世界商業綜合體提供物業管理服務

於2020年6月16日，本公司(作為服務供應商)與紅太陽商業大世界(作為服務接受方)訂立管理服務協議(「紅太陽商業大世界管理服務協議」)，據此，我們同意向南京紅太陽商業大世界(一個專業家居裝飾及建築材料的商業綜合體)提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護和安保服務。紅太陽商業大世界管理服務協議將於[編纂]後生效，有效期至2022年12月31日，可由雙方共同協商予以續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據紅太陽商業大世界管理服務協議收取的服務費應經公平磋商釐定，並參考(i) 預計運營成本(包括勞工成本)；及(ii)就類似物業提供類似服務的現行市價，且不得優於向獨立第三方所提供者。

持續關連交易

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間紅太陽商業大世界就提供管理服務向我們支付的服务費總額：

截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	
7,453	7,447	11,064

我們預期於[編纂]後將繼續向紅太陽商業大世界提供管理及相關服務。截至2022年12月31日止三個年度各年，紅太陽商業大世界應付予我們的估計服務費金額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
12,341	13,235	14,270

上述年度上限乃參考以下各項得出：

- (i) 於往績記錄期間本集團向紅太陽商業大世界提供的管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 根據本集團與紅太陽商業大世界訂立的現有合同計算的服務費；及
- (iii) 經計及截至2022年12月31日止三個年度的通脹率及預期薪資增長，有關商業物業運營的運營成本(包括但不限於勞工成本及維護成本)預期同比增長不超過10%。

上市規則的涵義

由於紅太陽工業原料城管理服務協議及紅太陽商業大世界管理服務協議均由本集團與曾先生的聯繫人(即紅太陽工業原料城及紅太陽商業大世界)就提供商業物業管理服務訂立，故根據上市規則第14A.81條，其項下的交易須匯總計算。

持續關連交易

截至2022年12月31日止三個年度各年，紅太陽工業原料城管理服務協議及紅太陽商業大世界管理服務協議項下的年度上限總額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
138,196	156,346	169,439

由於有關紅太陽工業原料城管理服務協議及紅太陽商業大世界管理服務協議項下的管理及相關服務的建議年度上限總額的一項或多項適用百分比率按年計算超過5%，其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(F) 申請豁免

上文「 — (D)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。上文「 — (E)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」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。由於該等交易預期將持續進行，並將持續一段時間，董事認為，嚴格遵守上市規則的公告規定並不切實可行且會帶來過重負擔，將增加本集團不必要的行政成本。

根據上市規則第14A.105條，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所[已授出]有關豁免，就「 — (D)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易豁免我們嚴格遵守上市規則的公告規定，就「 — (E)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」所述交易豁免我們嚴格遵守上市規則的公告、通函及獨立股東批准規定，惟受限於各財政年度的持續關連交易總值不得超過上述各年度上限所載相關金額。除已尋求豁免的規定外，我們將遵守上市規則第14A章項下的所有適用規定，倘該等持續關連交易出現任何變動，我們將即時知會聯交所。

持續關連交易

(G) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文「 — (D)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「 — (E)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」所述持續關連交易(統稱「不獲豁免持續關連交易」)已及將於我們的日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款及根據相關規管協議訂立及進行，有關條款均屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，不獲豁免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股東的整體利益。

有利益衝突的董事須放棄參加董事會會議(將於該等會議上討論有關上述持續關連交易的決議案)及放棄於會上投票。

(H) 獨家保薦人意見

根據盡職調查結果及本集團所作聲明及確認，獨家保薦人認為，不獲豁免持續關連交易乃(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)按屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益的條款訂立及進行。獨家保薦人亦認為，不獲豁免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股東的整體利益。