

## 關連交易

### 關連人士

我們已訂立根據上市規則第14A.31條於上市後將構成持續關連交易的若干交易。該等交易乃與下列關連人士及彼等聯繫人訂立：

姓名	與關連人士的關係
蒲先生	控股股東兼執行董事

### 持續關連交易概要

交易	適用上市規則	豁免	截至12月31日止年度的建議年度上限 (人民幣千元)		
			2020年	2021年	2022年
<b>部分豁免持續關連交易</b>					
租賃框架協議	第14A.35條 第14A.76(2)條 第14A.105條	公告規定	16,000	16,000	16,000
<b>非豁免持續關連交易</b>					
契約安排	第14A.35條 第14A.36條 第14A.52條 第14A.53條 第14A.105條	公告、獨立股東 批准、年度上 限及三年期規 定	不適用	不適用	不適用

#### 1. 租賃框架協議

於2020年6月23日，我們（為我們本身及聯繫人）與蒲先生（為其本身及其聯繫人）訂立租賃框架協議，據此，我們將向蒲先生及其聯繫人租賃若干辦公室。租賃框架協議的期限自上市日期起至2022年12月31日。截至最後實際可行日期，我們現時租賃的物業如下：

- (a) 1263.69平方米，位於中國北京市朝陽區建國路93號萬達廣場12座22樓2201、2202、2203、2205、2207、2208及2209室的辦公室；及
- (b) 97.81平方米，位於中國北京市朝陽區建國路93號萬達廣場12座22樓2206室的辦公室。

根據香港財務報告準則，租賃確認為使用權資產並於租賃物業可供本集團使用之日確認為相應負債。此外，根據聯交所頒佈的指引，確認為使用權資產的租賃被視為收購資產且須就本公司每年按框架協議訂立的租賃所牽涉的使用權資產的總值設定年度上限。

## 關連交易

### 過往金額、年度上限及年度上限基準

過往金額(人民幣千元)			年度上限(人民幣千元)		
截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
23,218	19,348	15,478	16,000	16,000	16,000

於估算年度上限時，董事已計及(i)過往金額，(ii)現有合約項下產生的使用權資產價值，(iii)我們將租用的預期總建築面積，及(iv)對物業市場租金(包括租金及管理費)的估計。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已確認，其認為租賃框架協議項下擬進行租賃的條款及條件(包括租金)屬公平合理，且與同類物業的當前市場租金一致。

### 進行交易的理由

本公司向蒲先生租賃辦公室作辦公用途，我們預期於上市後將繼續租賃該等物業。我們認為，此舉可節省本集團用於與第三方出租人磋商及訂立合同的行政費用及時間。

### 定價政策

租賃框架協議項下的租金將參照按一般商業條款向獨立第三方租賃同區或鄰近地區相似物業的當前市場租金經公平磋商釐定。

### 上市規則涵義

租賃框架協議項下的交易乃按屬公平合理的一般或更佳的商業條款於日常及一般業務過程中進行，且上市規則第14A章項下按年計算的一項或多項適用百分比比例將超過0.1%但將低於5%。根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該等交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函及股東批准的規定，但將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定。

## 2. 契約安排

### 背景

誠如「契約安排」一節所披露，由於中國對外資擁有權的監管限制，我們於中國通過綜合聯屬實體進行部分業務。我們並無持有綜合聯屬實體的任何股權。相反，我們通過

---

## 關連交易

---

契約安排有效控制該等綜合聯屬實體，並可取得彼等絕大部分經濟利益，且預期將持續如此。有關詳情，請參閱「契約安排」。

### 上市規則涵義

蒲先生為契約安排的訂約方，且亦為我們的控股股東兼執行董事。因此，契約安排項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。根據上市規則，預期契約安排相關交易的最高適用百分比率（利潤率除外）將超過5%。因此，該交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### 進行交易的理由及豁免申請

董事（包括獨立非執行董事）認為，契約安排及其項下擬進行的交易對我們的法律架構及業務營運至關重要。董事亦認為，根據我們的架構，綜合聯屬實體的財務業績並入我們的財務報表，猶如該等公司為本公司全資子公司，其業務的全部經濟利益均流入本集團，使本集團處於與關連交易規則相關的特殊狀況。因此，儘管契約安排項下擬進行的交易及（其中包括）綜合聯屬實體與本集團不時的任何成員公司（包括綜合聯屬實體）之間將訂立的任何新交易、合同及協議或現有交易、合同及協議重續（「**新集團間協議**」）技術上而言均構成上市規則第14A章項下的持續關連交易，但董事認為，我們就所有交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的規定（包括（其中包括）公告及獨立股東批准的規定）對於本公司而言負擔將過分沉重、難以實際執行且將產生不必要的行政費用。

## 豁免

### 1. 租賃框架協議

就上述部分豁免持續關連交易而言，我們已申請而聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則項下的公告規定。

### 2. 契約安排

就契約安排及新集團間協議而言，我們已申請而聯交所已批准我們在股份於聯交所上市期間豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A.105條項下的公告、通函及獨立股東批准規定，(ii)根據上市規則第14A.52條設定三年或以下期限的規定，及(iii)根據上市規則第14A.53條設定年度上限的規定，惟須受以下條件規限。

---

## 關連交易

---

### **未經獨立非執行董事批准，不得作出修訂**

除下文所述者外，未經獨立非執行董事批准，不得修訂契約安排（包括與據此應付外商獨資企業的任何費用相關者）。

### **未經獨立股東批准，不得作出修訂**

除下文所述者外，未經獨立股東批准，不得修訂規管契約安排的協議。倘已獲獨立股東批准作出任何修訂，則毋須根據上市規則第14A章另行刊發公告或取得獨立股東批准，除非及直至提出其他修訂，惟於本公司年報中就契約安排作出定期申報的規定將繼續適用。

### **經濟利益及靈活性**

契約安排將繼續讓本集團通過以下途徑收取源於綜合聯屬實體的經濟利益：(i)本集團（倘及當適用中國法律允許時）以零代價或適用中國法律法規允許的最低代價金額收購綜合聯屬實體全部或部分股權的選擇權；(ii)將綜合聯屬實體所賺取利潤絕大部分轉歸本集團所有的業務結構，以致毋須就綜合聯屬實體根據契約安排應付外商獨資企業的服務費金額訂立年度上限；及(iii)本集團對綜合聯屬實體管理營運的控制權，以及對其絕大部分表決權的實際控制權。

### **重續及重訂**

在契約安排就本公司及本公司擁有直接股權的子公司（安排的一方）與綜合聯屬實體（安排的另一方）之間的關係提供可接受框架的前提下，可於(i)現有安排到期後；(ii)就股東或綜合聯屬實體董事或其於綜合聯屬實體股權的任何變動；或(iii)就所從事業務與本集團業務相似或有關的任何現有、新成立或收購的外商獨資企業或營運公司（包括分公司），重續及／或重訂該框架，而無須刊發公告、通函或取得股東批准。

所從事業務與本集團業務相似或有關的任何現有、新成立或收購的外商獨資企業或營運公司（包括分公司）的董事、最高行政人員或主要股東，將於重續及／或重訂契約安排時被視為本集團關連人士，而該等關連人士與本集團之間的交易（根據類似契約安排進行者除外）須遵守上市規則第14A章。

---

## 關連交易

---

此項條件須遵守相關中國法律、法規及批准。重續或重訂的協議將與現有契約安排的條款與條件大致相同。

### 持續申報及批准

我們將持續披露與契約安排有關的以下詳情：

- 根據上市規則的有關條文，在本公司年報和賬目中披露各財政期間的現行契約安排；
- 獨立非執行董事將每年審閱契約安排，並在本公司有關年度的年報中確認：(i) 該年度內進行的交易乃按照契約安排的有關條文達成；(ii) 綜合聯屬實體並無向其股權持有人派發任何其後不會以其他方式轉撥或轉讓予本集團的股息或其他分派；及(iii) 本集團與綜合聯屬實體訂立、續期或重訂的任何新合約均屬公平合理，或就本集團而言有利且符合股東的整體利益；
- 本公司核數師將每年對根據契約安排作出的交易開展審核程序，並向董事提交一份函件(同時抄送聯交所)，確認交易已獲董事會批准、已按照有關契約安排訂立，以及綜合聯屬實體未向其股權持有人派發任何其後不會以其他方式轉撥或轉讓予本集團的股息或其他分派；
- 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子公司，而綜合聯屬實體的董事、最高行政人員或主要股東及其聯繫人，將同時被視為本公司(就此而言，不包括綜合聯屬實體)的關連人士(按上市規則所適用者)，因此，該等關連人士與本集團(就此而言，包括綜合聯屬實體)之間的交易(根據契約安排進行者除外)將須遵守上市規則第14A章的規定；及
- 在股份於聯交所上市期間，綜合聯屬實體將向本集團的管理層及本公司的核數師提供查閱相關記錄的一切便利，以便申報關連交易。

---

## 關連交易

---

### 董事確認

董事（包括獨立非執行董事）認為：(i)上述所載持續關連交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立或將訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益；(ii)持續關連交易的建議年度上限（如有）乃公平合理，符合本公司及股東的整體利益；及(iii)契約安排年期超過三年屬正常商業慣例。

### 聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為：(i)上述所載持續關連交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立或將訂立，屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益；(ii)持續關連交易的建議年度上限（如有）乃公平合理，符合本公司及股東的整體利益；及(iii)契約安排年期超過三年屬正常商業慣例。