

## 關 連 交 易

### 概覽

我們於一般及日常業務過程中與關連人士訂立多項協議或交易。於上市後，本節所披露的交易根據上市規則將構成持續關連交易。

下文概述我們的持續關連交易及所尋求的相關豁免：

交易	適用的 上市規則	已尋求的豁免	截至12月31日止年度 的建議年度上限		
			2020年	2021年	2022年
人民幣千元					
<b>全面豁免持續關連交易</b>					
1. 自當代投資集團購買餐飲及其他 行政服務	14A.76(1)	不適用	不適用	不適用	不適用
2. 向當代投資集團出租物業	14A.76(1)	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>非豁免持續關連交易</b>					
<b>須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易</b>					
<b>自第一人居集團購買能源運維服務</b>					
1. 與第一人居訂立的 總能源運維服務協議	14A.76(2)、 14A.35	豁免公告規定	14,000	22,000	30,000
<b>自當代投資集團購買維保服務</b>					
1. 與當代投資訂立的 總維保服務協議	14A.76(2)、 14A.35	豁免公告規定	10,000	10,000	10,000
<b>自當代投資集團租賃物業</b>					
1. 與當代投資集團訂立的 總租賃協議	14A.76(2)、 14A.35	豁免公告規定	5,000	5,000	5,000

## 關 連 交 易

交易	適用的 上市規則	已尋求的豁免	截至12月31日止年度 的建議年度上限		
			2020年	2021年	2022年
人民幣千元					
<i>向當代投資集團及第一人居集團提供軟件及服務</i>					
1. 與當代投資訂立的 總軟件及服務協議	14A.76(2)、 14A.35	豁免公告規定	4,000	4,000	4,000
2. 與第一人居訂立的總軟件及服務 協議	14A.76(2)、 14A.35	豁免公告規定	1,000	1,000	1,000
<b>須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易</b>					
<i>向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供物業管理服務</i>					
1. 與當代置業訂立的總物業管理 協議	14A.35、 14A.36及 14A.46	豁免公告及獨 立股東批准 規定	115,000	120,000	125,000
2. 與當代投資訂立的總物業管理 協議	14A.35、 14A.36及 14A.46	豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定	20,000	23,000	26,000
3. 與極地控股訂立的總物業管理 協議	14A.35、 14A.36及 14A.46	豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定	44,000	50,000	54,000

## 關 連 交 易

交易	適用的 上市規則	已尋求的豁免	截至12月31日止年度 的建議年度上限		
			2020年	2021年	2022年
向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供承包服務					
1. 與當代置業訂立的總承包服務協議	14A.35、 14A.36及 14A.46	豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定	30,000	31,000	32,000
2. 與當代投資訂立的總承包服務協議	14A.35、 14A.36及 14A.46	豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定	500	500	500
3. 與極地控股訂立的總承包服務協議	14A.35、 14A.36及 14A.46	豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定	5,000	31,000	33,000
向當代置業集團及極地控股集團提供節能諮詢服務					
1. 與當代置業訂立的總節能諮詢協議	14A.35、 14A.36及 14A.46	豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定	30,000	31,000	32,000
2. 與極地控股訂立的總節能諮詢協議	14A.35、 14A.36及 14A.46	豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定	12,000	14,000	15,000

人民幣千元

---

## 關 連 交 易

---

### 關連人士

根據上市規則第14A章，董事、主要股東及行政人員、於上市日期前十二個月內擔任董事的任何人士以及彼等各自的任何聯繫人士均為本公司的關連人士。

上市後，我們的關連人士將包括以下人士：

- 當代置業(中國)有限公司(「**當代置業**」)，一間於開曼群島註冊成立且於聯交所上市(股份代號：1107)的有限公司，由張雷先生間接擁有65.95%，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，
- 當代置業的附屬公司(連同當代置業統稱「**當代置業集團**」)，
- 當代投資集團有限公司(「**當代投資**」)，最終由張雷先生及其女兒張心雨女士全資擁有，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，
- 當代投資的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)(連同當代投資統稱「**當代投資集團**」)，
- 極地控股有限公司(「**極地控股**」)，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，最終由一項全權家族信託全資擁有，而張雷先生、其家族成員及若干其他個人為該信託的受益人，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，及
- 極地控股的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)(連同極地控股統稱「**極地控股集團**」)。
- 我們的非全資附屬公司第一人居由(i)本公司擁有72.1%，(ii)新動力(北京)建築科技有限公司(「**新動力**」)及智慧鴻業投資(北京)有限公司(「**智慧鴻業**」)擁有8.1%，及(iii)張雷先生擁有3.8%。新動力及智慧鴻業由張雷先生最終擁有，故第一人居根據上市規則第14A.16(1)條為關連附屬公司。
- 第一人居的附屬公司包括(i)第一摩碼人居建設工程有限公司，(ii)安徽摩碼人居環境科技有限公司及(iii)北京摩碼人居環境科技有限公司(連同當代投資統稱「**第一人居集團**」)。

---

## 關 連 交 易

---

因此，下列交易將於上市後持續，根據上市規則第14A章將構成本集團的持續關連交易。

### 全面豁免持續關連交易

我們於下文載列所有豁免遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易的詳情。

#### 自當代投資集團購買餐飲及其他行政服務

於一般業務過程中，本集團不時自當代投資集團的成員公司購買餐飲及其他行政服務，包括但不限於根據具體情況購買餐食服務及會議設施的使用。有關交易按正常商業條款訂立。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團向當代投資集團支付的過往服務費分別為零、零及零。董事預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的有關購買金額將不超過人民幣200,000元。

#### 租賃物業予當代投資集團

於2019年，本集團購買若干投資物業。參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－投資物業」。於日常業務過程中，我們向當代投資集團的成員公司租賃我們的投資物業，主要由學校場地組成。租金費用以公平合理的方式及基於鄰近地區的類似或可資比較物業的現行市場租金（根據可得可資比較物業租賃市場、各租賃物業的實際建築面積及其升值空間計算）釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團自當代投資集團收取的過往租金分別為零、零及人民幣0.4百萬元。董事預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的有關租金費用金額將不超過人民幣1.0百萬元。

由於董事目前預期按上市規則第14A章計算的相關最高「百分比率」（溢利比率除外）按年度基準將低於5%且總代價低於3,000,000港元。根據上市規則第14A.76(1)條，上文所述的自當代投資集團購買維保服務以及向當代投資集團出租物業全面豁免遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

---

## 關 連 交 易

---

### 非豁免持續關連交易

#### 須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易

我們於下文載列豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定但須遵守上市規則第14A.76(2)條的年度申報及公告規定的持續關連交易的詳情。

#### 自第一人居集團購買能源運維服務

##### 與第一人居訂立的總能源運維服務協議

##### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與第一人居訂立日期為2020年[●]的總能源運維服務協議(「第一人居總能源運維服務協議」)。我們將自第一人居集團購買能源運維服務，第一人居集團運營能源站以提供中央供熱及中央製冷。第一人居總能源運維服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與第一人居集團的成員公司單獨訂立能源運維服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

第一人居總能源運維服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮第一人居集團提供的能源運維服務規模、公平市價及當地機關的能源單價、能源站運維成本及合理利潤後以公平合理的方式釐定。第一人居集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類能源運維服務提供的條款及條件。

##### (ii) 交易的理由及裨益

第一人居集團為本集團的一份子及第一人居集團的相關成員公司具有提供所需要的能源運維服務的必要資質及專業知識。

##### (iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，向第一人居集團支付的過往服務費分別為零、人民幣0.2百萬元及人民幣4.5百萬元。

---

## 關 連 交 易

---

### (iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，第一人居總能源運維服務協議的年度上限分別為人民幣14.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣30.0百萬元。

於考慮第一人居總能源運維服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)臨近地點提供類似能源運維服務的現行市場費率，(iii)基於已訂立合約的估計服務費及(iv)預期透過第一人居集團提供的能源運維服務水平。

### 自當代投資集團購買維保服務

#### 與當代投資訂立的總維保服務協議

##### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年[●]的總維保服務協議（「當代投資總維保服務協議」）。我們將自當代投資集團購買維保服務，主要包括電梯系統及其他特別維保服務。當代投資總維保服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立維保服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代投資總維保服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮當代投資集團提供的服務類型、公平市價、材料成本、員工成本及承包服務的合理利潤後以公平合理的方式釐定。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類維保服務提供的條款及條件。

##### (ii) 交易的理由及裨益

當代投資集團的相關成員公司具有向本集團提供規定維護服務的必要資質及專業知識。本集團已長期獲提供該等優質服務。

---

## 關 連 交 易

---

### (iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，向當代投資集團支付的過往服務費分別為人民幣2.9百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣4.3百萬元。

### (iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總維保服務協議的年度上限分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元。

於考慮當代投資總維保服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費及(ii)類似維保服務的現行市場費率。具體而言，就電梯維保服務而言，董事計及基於已訂立合約的服務費及基於我們現有及預期在管物業，需要維保的電梯系統估計數目。就一般維保服務而言，董事亦計及基於現有在管物業的類型、樓齡及建築面積，所需其他維保服務的估計金額。

## 自當代投資集團租賃物業

### 與當代投資集團訂立的總租賃協議

#### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們於當代投資訂立日期為2020年[●]的總租賃協議（「當代投資總租賃協議」）。當代投資總租賃協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立租賃協議，當中將載明相關物業、租金及租期等具體條款及條件。

當代投資總租賃協議按正常商業條款訂立。租金將以公平合理方式釐定及反映鄰近地區的類似或可資比較物業的現行市場租金（根據可得可資比較物業租賃市場、各租賃物業的實際建築面積及其升值空間計算）。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按公平基準及正常商業條款訂立，且將不遜於就類似或相若物業向獨立第三方提供的條款及條件。



---

## 關 連 交 易

---

### (ii) 交易的理由及裨益

當代投資集團已於本集團建立良好合作關係及相關物業符合我們的業務需求。

### (iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團向當代投資集團支付的過往租金分別為零、人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。

### (iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總租賃協議的年度上限分別為人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要因為租賃兩處新辦公場所。本集團需要租賃該等新辦公場所的主要因為擴充綠色人家解決方案業務。

於考慮當代投資總租賃協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往租金，(ii)我們與當代投資集團已訂立的租賃協議，(iii)預期將與當代投資集團訂立的預期新租賃協議及(iv)包括中國物業市場租金的預期增長在內的其他因素。

## 向當代投資集團及第一人居集團提供軟件及服務

### 與當代投資訂立的總軟件及服務協議

#### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年[●]的總軟件及服務協議（「當代投資總軟件及服務協議」）。本集團已開發專有辦公管理軟件系統，包含文件管理、郵件系統、人力資源管理及財務與會計管理等多個功能。預計當代投資集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用軟件系統不同模塊的許可。本集團亦將通過收取年費向當代投資集團的成員公司提供支援服務。當代投資總軟件及服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立軟件及服務協議，當中將載明具體條款及條件。

---

## 關 連 交 易

---

當代投資總軟件及服務協議按正常商業條款訂立。授權及支援服務費將以公平合理方式釐定及反映類似系統及服務的現行市場費率。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按公平及正常商業條款訂立，且將不遜於獨立第三方就類似或相若系統及服務提供的條款及條件。

### (ii) 交易的理由及裨益

隨著當代投資集團的成員公司的業務增長，彼等可能需要就使用更多模塊購買許可，以獲得更多的高級功能。彼等亦需要軟件系統的常規支援服務。

### (iii) 過往交易金額

由於辦公管理軟件系統仍在開發中及正在商業化，於往績記錄期間當代投資集團概無向本集團支付任何服務費，及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的過往交易金額為零。預期開發及商業化將於2020年底完成。

### (iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總軟件及服務協議的年度上限分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣4.0百萬元。

於考慮當代投資總軟件及服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)當代投資集團對辦公管理軟件系統的需求，(ii)提供相關支援服務的估計成本及(iii)提供類似軟件系統及支援服務的現行市場費率。

## 與第一人居訂立的總軟件及服務協議

### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與第一人居訂立日期為2020年[●]的總軟件及服務協議（「第一人居總軟件及服務協議」）。預計第一人居集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用我們的辦公管理軟件系統不同模塊的許可。本集團亦將通過收取年費向第一人居集團的成員公司提供支援服務。第一人居總軟件及服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與第一人居集團的成員公司單獨訂立軟件及服務協議，當中將載明具體條款及條件。

---

## 關 連 交 易

---

第一人居總軟件及服務協議按正常商業條款訂立。授權及支援服務費將以公平合理方式釐定及反映類似系統及服務的現行市場費率。第一人居集團提供的條款及條件將按公平及正常商業條款訂立，且將不遜於獨立第三方就類似或相若系統及服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

第一人居集團為本集團的一份子及本集團使用相同的軟件系統。

(iii) 過往交易金額

由於辦公管理軟件系統仍在開發中及正在商業化，於往績記錄期間第一人居集團並無向本集團支付任何服務費，及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的過往交易金額為零。預期開發及商業化將於2020年底完成。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，第一人居總軟件及服務協議的年度上限分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。

於考慮第一人居總軟件及服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)第一人居集團對辦公管理軟件系統的需求，(ii)提供相關支援服務的估計成本及(iii)提供類似軟件系統及支援服務的現行市場費率。

董事認為，當代投資總軟件及服務協議及第一人居服務協議項下擬進行的持續關連交易具有相同性質及由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的各方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。

### 上市規則規定

如上文所述，根據上市規則，第一人居集團及當代投資集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，第一人居總能源運維協議、當代投資總維保服務協議、當代投資總租賃協議、當代投資總軟件及服務協議及第一人居總軟件及服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

---

## 關 連 交 易

---

由於預期按上市規則第14A章計算第一人居總能源運維服務協議、當代投資總維保服務協議、當代投資總租賃協議、當代投資總軟件及服務協議以及第一人居總軟件及服務協議項下服務的年度上限涉及的相關最高「百分比率」（溢利比率除外）將高於0.1%但低於5%，故有關交易將豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定。

### 須遵守第一人居總軟件及服務協議的持續關連交易

我們於下文載列須遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易的詳情。

#### (A) 向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供物業管理服務

##### (1) 與當代置業訂立的總物業管理協議

###### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總物業管理協議（「當代置業總物業管理協議」）。我們同意向當代置業集團提供物業管理服務及增值服務，包括停車位管理服務及協銷服務。當代置業總物業管理協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代置業集團的成員公司單獨訂立物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總物業管理協議按正常商業條款訂立。管理費將由訂約各方經考慮所服務物業的面積、公平市價及過往管理費後釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及當代置業集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

---

## 關 連 交 易

---

### (ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務及增值服務為我們的主要業務。當代置業總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

### (iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，當代置業集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣53.0百萬元、人民幣82.0百萬元及人民幣83.0百萬元。於2017年至2018年，管理費大幅增加反映在管建築面積由2017年12月31日9.0百萬平方米增加至2018年12月31日17.0百萬平方米。

### (iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總物業管理協議的年度上限分別為人民幣115.0百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣125.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要原因為預期基於其開發計劃向當代置業集團提供物業管理服務增加。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間物業管理及增值服務的過往交易金額，(ii)目前我們為當代置業集團管理的建築面積，目前每月管理費及已訂立的物業管理服務合約，(iii)基於當代置業集團的開發計劃、已訂立的物業管理服務合約及當代置業集團已竣工但未授出的物業單元及停車場的預期增長，我們將獲當代置業集團委聘管理的預期建築面積，(iv)當代置業集團新開發項目對交付前、協銷服務、能源運維服務及其他增值服務的預期需求及(v)交易金額預期增長的合理緩衝。

---

## 關 連 交 易

---

### (2) 與當代投資訂立的總物業管理協議

#### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年[●]的總物業管理協議（「當代投資總物業管理協議」）。我們同意向當代投資集團提供物業管理服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。當代投資總物業管理協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

當代投資總物業管理協議按正常商業條款訂立。管理費將由訂約各方經考慮所服務物業的面積、公平市價、過往管理費及管理服務成本後釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

#### (ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務及增值服務為我們的主要業務。當代投資總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

#### (iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，當代投資集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣16.4百萬元。於往績記錄期間，管理費大幅增加反映在管建築面積的增加。

---

## 關 連 交 易

---

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總物業管理協議的年度上限分別為人民幣20.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣26.0百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往交易金額，(ii)目前我們為當代投資集團管理的建築面積、目前每月管理費及已訂立物業管理服務合約，(iii)當代投資集團基於其業務計劃將委聘我們管理的物業的預期建築面積，以及當代投資集團因其業務增長及擴張而使用的物業單元數目的預期增加，及(iv)公共區域租賃服務及其他增值服務的預期需求。

(3) 與極地控股訂立的總物業管理協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年[●]的總物業管理協議（「極地控股總物業管理協議」）。我們同意向極地控股集團提供物業管理服務及增值服務，包括停車位管理服務及協銷服務。極地控股總物業管理協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與極地控股集團的成員公司單獨訂立物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

極地控股總物業管理協議按正常商業條款訂立。管理費將由訂約各方經考慮所服務物業的面積、公平市價、過往管理費及管理服務成本後釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及極地控股集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

---

## 關 連 交 易

---

(ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務及增值服務為我們的主要業務。極地控股總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，極地控股集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣18.9百萬元、人民幣22.9百萬元及人民幣34.4百萬元。於往績記錄期間，管理費大幅增加反映在管建築面積因極地控股集團的物業開發項目增多而增加。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總物業管理協議的年度上限分別為人民幣44.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣54.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要原因為基於極地控股集團的開發計劃預計未來交易將增加。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)過往交易金額，(ii)目前我們為極地控股集團管理的建築面積、目前管理費及已訂立的合約，(iii)極地控股集團基於其開發計劃、已訂立的合約及極地控股集團已竣工但未授出的物業單元及停車場減少，將委聘我們管理的預期建築面積，(iv)極地控股集團新開發項目對停車位管理服務及協銷服務以及其他增值服務的預期需求及(v)交易金額預期增長的合理緩衝。



---

## 關 連 交 易

---

### 上市規則規定

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總物業管理協議，(ii)當代投資總物業管理協議及(iii)極地控股總物業管理協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。由於預期按上市規則第14A章計算(i)當代置業總物業管理協議、(ii)當代投資總物業管理協議、(iii)極地控股總物業管理協議項下交易涉及的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將高於5%或以上，故有關持續關連交易將於上市後須遵守上市規則第14A章的年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

### (B) 向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供承包服務

#### (1) 與當代置業訂立的總承包服務協議

##### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總承包服務協議（「當代置業總承包服務協議」）。我們將向當代置業集團提供系統安裝服務。當代置業總承包服務協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代置業集團的成員公司單獨訂立承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總承包服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮要求的承包服務及系統、公平市價、材料成本及員工成本後釐定。服務費應以公平合理的方式釐定且當代置業集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

---

## 關 連 交 易

---

(ii) 交易的理由及裨益

當代置業總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，當代置業集團向本集團支付的過往服務費分別為零、人民幣4.6百萬元及人民幣13.2百萬元。於往績記錄期間交易金額產生波動的主要原因為系統安裝服務按項目基準提供。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總承包服務協議的年度上限分別為人民幣30.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.0百萬元。年度上限遠高於過往交易金額，原因為基於當代置業集團的發展計劃預期系統安裝服務的需求將會增加。

於考慮當代置業總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)已訂立的合約，(iii)基於當代置業集團將開發需要系統安裝服務的物業預期數目、規模及類型的估計需求，及(iv)系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

(2) 與當代投資訂立的總承包服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年[●]的總承包服務協議（「當代投資總承包服務協議」）。我們將向當代投資集團提供系統安裝服務。該總承包服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

---

## 關 連 交 易

---

當代投資總承包服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮要求的服務及系統類型、公平市價、材料成本及員工成本後以公平合理的方式釐定。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代投資總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，當代投資集團支付的過往服務費分別為人民幣3.4百萬元、人民幣0.8百萬元及零。承包服務按特定基準提供。截至2017年12月31日止年度服務費金額相對較高，主要由於一次性，恐龍系列系統安裝項目。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總承包服務協議的年度上限分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

於考慮當代投資總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)基於將獲提供服務的物業的估計規模及類型的預期需求，及(iii)系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

(3) 與極地控股訂立的總承包服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年[●]的總承包服務協議（「極地控股總承包服務協議」）。我們將向當極地控股集團提供系統安裝服務。極地控股總承包服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與極地控股集團的成員公司單獨訂立承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

---

## 關 連 交 易

---

極地控股總承包服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮需要的系統安裝服務、公平市價、材料成本及員工成本後釐定。服務費應以公平合理的方式釐定且極地控股集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

極地控股總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，極地控股集團向本集團支付的過往已確認的服務費分別為人民幣0.6百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.3百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總承包服務協議的年度上限分別為人民幣5.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣33.0百萬元。2021年及2022年的年度上限大幅增加，主要由於極地控股集團的兩個主要項目需要系統安裝服務。

於考慮極地控股總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)已訂立的合約，(iii)基於極地控股集團將竣工需要系統安裝服務的物業的估計規模及數目的服務需求及(iv)系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

### 上市規則規定

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總承包服務協議，(ii)當代投資總承包服務協議及(iii)極地控股總承包服務協議根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

---

## 關 連 交 易

---

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。由於預期按上市規則第14A章計算上述(i)當代置業總承包服務協議、(ii)當代投資總承包服務協議及(iii)極地控股總承包服務協議項下交易的年度上限涉及的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將高於5%，故有關持續關連交易將於上市後須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### (C) 向當代置業集團及極地控股集團提供節能諮詢服務

#### (1) 與當代置業訂立的總節能諮詢協議

##### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總節能諮詢協議(「當代置業總節能諮詢協議」)。該總節能諮詢協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。本集團將向當代置業集團供應恐龍系列產品及提供綠色科技諮詢服務。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代置業集團的成員公司單獨訂立協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總節能諮詢協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮當代置業集團開發的物業類型、與類似服務現行市價對應的策略定價及利用服務的實際面積、材料成本及員工成本後釐定。服務費應以公平合理的方式釐定且當代置業集團向本集團提供的條款及條件將不遜於就同類節能諮詢服務向獨立第三方提供的條款及條件。

##### (ii) 交易的理由及裨益

當代置業總節能諮詢協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

---

## 關 連 交 易

---

### (iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，當代置業集團向本集團支付的過往服務費分別為人民幣3.8百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣16.5百萬元。於往績記錄期間服務費波動的主要原因為恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務按項目基準提供及項目委聘數目增加。

### (iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總節能諮詢協議的年度上限分別為人民幣30.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要原因為預計交易因當代置業集團的開發計劃而增加。

於考慮當代置業總節能諮詢協議的年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往服務費，(ii)已與當代置業集團訂立的合約，(iii)當代置業集團基於其開發計劃及將開發的物業類型及面積對恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務的預期需求，及(iv)與提供類似諮詢服務的現行市價對應的策略定價及估計設備成本等其他因素。

## (2) 與極地控股訂立的總節能諮詢協議

### (i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年[●]的總節能諮詢協議（「**極地控股總節能諮詢協議**」）。極地控股總節能諮詢協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。本集團將向極地控股集團供應恐龍系列產品及提供綠色科技諮詢服務。預期本集團的成員公司將不時按需要與極地控股集團的成員公司單獨訂立協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

極地控股總節能諮詢協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各

---

## 關 連 交 易

---

方經考慮極地控股集團開發的物業類型、與類似服務現行市價對應的策略定價及利用節能諮詢服務的實際面積後釐定。服務費應以公平合理的方式釐定且極地控股集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類節能諮詢服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

極地控股總節能諮詢協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，極地控股集團向本集團支付的過往服務費分別為人民幣9.8百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣6.0百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總節能諮詢協議的年度上限分別為人民幣12.0百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

於考慮極地控股總節能諮詢協議的年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往服務費，(ii)已與極地控股集團訂立的現有合約，(iii)極地控股集團基於開發計劃及將開發的物業類型及面積對恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務的預期需求，及(iv)與提供類似諮詢服務的現行市價對應的策略定價及估計設備成本等其他因素。

---

## 關 連 交 易

---

### 上市規則規定

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總節能諮詢協議及(ii)極地控股總節能諮詢協議根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。由於預期按上市規則第14A章計算上述(i)當代置業總節能諮詢協議及(ii)極地控股總節能諮詢協議項下擬進行的交易的年度上限涉及的相關最高「百分比率」（溢利比率除外）將合計高於5%，故有關協議將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 申請豁免

就上文「一非豁免持續關連交易一須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易」所述交易而言，由於(i)預期按上市規則第14A章計算的相關最高「百分比率」將高於0.1%但低於5%及(ii)預期每年的總代價不超過3,000,000港元，該等交易豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A.49條及14A.35條所載的年度審閱及公告規定以及上市規則第14A.55至14A.59條及第14A.71(6)條所載的年度審閱規定。



---

## 關 連 交 易

---

就上文「一非豁免持續關連交易一須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易而言，由於預期每年按上市規則第14A章計算的其中至少一項相關「百分比率」（溢利比率除外）將高於5%，該等交易須遵守上市規則第14A.49條及14A.35條所載的年度審閱及公告規定、上市規則第14A.55至14A.59條及第14A.71(6)條所載的年度審閱規定以及上市規則第14A.36、14A.46及14A.53(3)條所載的獨立股東批准及相關規定。

如上文所述，我們預期該等非豁免持續關連交易將繼續進行並持續一段時間。因此，董事認為嚴格遵守上市規則所載的公告、通函及獨立股東批准規定（如適用）將不切實際且過分繁重，並將給我們帶來不必要的行政成本。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已批准「一非豁免持續關連交易一須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易」所述交易豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條有關持續關連交易的公告規定以及批准「一非豁免持續關連交易一須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易豁免嚴格遵守上市規則第14A.35、14A.36、14A.46及14A.53(3)條有關持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定。

然而，我們將就非豁免持續關連交易始終遵守上市規則第14A.34、14A.49、14A.51至14A.59及14A.71條的適用規定。

倘上市規則的任何未來修訂對本節所述持續關連交易施加較截至本文件日期所載者更為嚴格的規定，我們將即時採取措施以確保遵守有關新規定。

---

## 關 連 交 易

---

### 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述非豁免持續關連交易已於且將於本公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

有利益衝突的董事須放棄參加對上述持續關連交易相關決議案進行討論的董事會會議並放棄於會上投票表決。

### 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，「一非豁免持續關連交易」所述持續關連交易已於且將於本公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益，並認為建議年度上限屬公平合理及符合股東的整體利益。