
關連交易

概覽

根據上市規則第14A章，本公司及附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（並不重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、於[編纂]前12個月內擔任本公司或附屬公司董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人將為本公司於[編纂]後的關連人士。

本集團已於日常及正常業務過程中與我們的關連人士訂立多項持續交易。於[編纂]完成後，本章節所披露的交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

A 全面獲豁免遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可

於二零二零年[●]，本公司與祥生實業訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，祥生實業同意不可撤銷及無條件地授予(i)本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司權利以使用；及／或(ii)本公司及其附屬公司權利向第三方（因本集團正常及日常業務過程及其他活動產生的營運需要）分許可，在中國註冊的商標「SHINSUN祥生」（「許可商標」）（註冊號：34163093A），自商標許可協議日期起計永久有效且免收專利費。有關詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。商標許可協議不可由祥生實業單方面終止，而祥生實業已承諾會於屆滿後續期及維持許可商標之登記。

交易理由

自二零一九年以來，本集團一直使用許可商標。董事相信，訂立期限超過三年的商標許可協議可確保我們經營的穩定，並且對我們股東的整體利益有利。

關連交易

上市規則項下的涵義

祥生實業由控股股東兼執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生實業為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於使用及／或分許可許可商標的權利乃按免專利費基準授予本公司及其附屬公司、合營企業及／或聯營公司，於[編纂]後，商標許可協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條所規定的最低限值範圍內，而將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 物業租賃

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生實業（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業租賃總協議（「物業租賃總協議」），據此，本集團向祥生實業集團租賃若干辦公室物業，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，每月租金總額分別約為人民幣122,000元、人民幣125,000元及人民幣127,000元，乃由本公司及祥生實業經計及本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司評估的現行市場租金，按公平原則磋商達致。物業租賃總協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

以下載列物業租賃總協議的主要條款：

(i) 本集團向祥生實業集團租賃以下辦公室物業：

地址	建築面積 (平方米) (概約)	每月租金 截至十二月三十一日止年度		
		二零二零年 (人民幣元)	二零二一年 (人民幣元)	二零二二年 (人民幣元)
浙江省杭州市 新塘路58號 杭州新傳媒產業大廈 18樓A室 (「新傳媒產業大廈」)	344	27,167	27,750	28,333
新傳媒產業大廈 18樓B室	1,031	81,583	83,250	84,917
浙江省諸暨市 東羅路195號 祥生新世紀廣場 商貿大廈16樓 (「祥生新世紀廣場」)	262	9,583	9,750	9,917
祥生新世紀廣場17樓	91	3,333	3,417	3,500

(ii) 祥生實業集團（作為承租人）須就租賃物業承擔所有水電費用及物業管理費；及

(iii) 本集團成員公司與祥生實業集團成員公司訂立的個別物業租賃協議將僅載列於所有重大方面均與物業租賃總協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

關連交易

交易理由

鑑於有關辦公室物業的租金與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司評估的現行市場租金相符，故本集團將於[編纂]後將向祥生實業集團租賃該等辦公室物業。

歷史交易金額

下表載列有關祥生實業集團就租賃辦公室物業向我們支付的租金的歷史交易金額：

地址	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	四月三十日 止四個月 (人民幣元)
祥生新世紀廣場16樓	100,000	100,000	100,000	-

鑑於本集團於往績記錄期間並無租賃其他辦公室物業予祥生實業集團，故並無有關租賃其他辦公室物業的歷史交易金額。

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，祥生實業集團就物業租賃總協議項下擬租賃的辦公室物業應付予我們的最高租金將分別不超過人民幣1.5百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.6百萬元。有關最高估計金額乃根據物業租賃總協議所載的辦公室物業固定租金得出。

關連交易

本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱物業租賃總協議的主要條款並確認祥生實業集團根據物業租賃總協議應支付的租金乃參考於類似地段及用途之類似物業的現行市場價格作出，屬公平合理及符合市場費率。董事（包括獨立非執行董事）認為，物業租賃總協議下的租賃條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則項下的涵義

祥生實業由控股股東兼執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生實業為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，物業租賃總協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業租賃總協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將低於0.1%，故物業租賃總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

B 須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生物業服務（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團成員公司可委聘祥生物業服務集團提供物業管理服務，包括（但不限於）(i)於向物業擁有人交付物業前的交付前服務，例如保安、停車場管理、清潔、綠化及公共區域及共享設施的維修、保養及運作；及(ii)我們所持有未售物業單元的物業管理服務（「物業管理服務」）。物業管理服務框架協議的有效有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

以下載列物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘祥生物業服務集團成員公司獲本集團根據有關中國法律法規按照招標程序選定，本集團將根據招標文件及本集團成員公司與祥生物業服務集團成員公司不時訂立的個別物業管理協議委聘祥生物業服務集團成員公司為我們所持有的未售物業單元提供物業管理服務。倘若祥生物業服務集團成員公司透過上述招標程序獲選就我們所持有的未售物業單元提供物業管理服務，則其亦須向我們提供交付前服務；
- (ii) 未售物業單元的物業管理服務的管理費根據未售物業單元的建築面積收取，有關費用將根據祥生物業服務集團成員公司根據有關招標書提交的費用報價確定。費用報價將計及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍以及預計營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本），並參考獨立第三方一般就相若服務向我們提供的費用水平、市場類似項目服務及類別的費用以及有關政府部門建議的定價條款（如有）。就未售物業單元收取的管理費的費率與相同物業項目中向其他獨立物業擁有人所收取的費用相同（如個別物業管理協議所規定）；
- (iii) 交付前服務的服務費乃經公平磋商後，根據物業單元的預期交付建築面積、祥生物業服務集團成員公司將產生的勞工及行政成本、以及獨立第三方就類似服務一般給予我們的費率、市場上同類服務及項目類型的費用以及相關政府機構所建議的定價條款（如有）收取；及
- (iv) 本集團成員公司與祥生物業服務集團成員公司訂立的個別物業管理協議將僅載列於所有重大方面均與物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

關連交易

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們已根據有關中國法律法規或報價比較並計及各項因素（例如其資歷、費用報價及服務質素），以招標的方式委聘祥生物業服務集團為我們的物業項目提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們僅委聘除祥生物業服務集團以外的一家服務提供商（一名獨立第三方）提供物業管理服務。據仲量聯行觀察，若干物業開發商委聘與彼等控股股東有關係的物業管理服務提供商。董事認為該類委聘乃源自物業開發商與其控股股東之間的相互依賴。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生物業服務集團分別管理29家、42家、76家及78家物業項目，約佔我們於同期物業項目（就物業管理服務產生服務費）總數的96.7%、97.7%、98.7%及98.7%。與祥生物業服務集團進行的交易的條款，包括定價及信貸條款，與其他獨立服務供應商進行的同類交易的條款相若。

物業管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

歷史交易金額

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生物業服務集團向本集團所提供物業管理服務的交易金額分別約為人民幣7.6百萬元、人民幣13.6百萬元、人民幣31.8百萬元及人民幣12.1百萬元。

歷史交易金額由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度有所增加，主要由於本集團開發及竣工的物業項目數量增加，導致對我們的物業項目的物業管理服務的需求及物業管理服務的合約建築面積增加。

關連交易

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度我們就物業管理服務應付予祥生物業服務集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣54.7百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣64.0百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之估計交付建築面積約為17.4百萬平方米，其中約4.8百萬平方米、5.9百萬平方米及6.7百萬平方米預期將分別於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度內交付。有關交付建築面積乃參考本集團現有物業項目、我們現有物業項目的交付時間表及我們的未來物業開發計劃估計；
- (ii) 本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的預計未售物業單位的估計建築面積分別約為0.5百萬平方米、0.6百萬平方米及0.7百萬平方米，乃根據本集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的估計交付建築面積估計；及

關連交易

- (iii) 參考(a)本集團與祥生物業服務集團成員公司所訂立的現有物業管理服務合約所載服務費及管理費的費率；及(b)祥生物業服務集團成員公司根據本集團與祥生物業服務集團成員公司於二零二零年訂立的物業管理服務合約就現有物業項目收取的平均服務費及管理費，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度就物業管理服務應付予祥生物業服務集團之服務費及管理費之估計費率。

相關建議年度上限增加主要由於經參考我們的未來物業開發計劃及新物業項目的交付時間表，本集團預期交付建築面積持續增長（由截至二零二零年十二月三十一日止年度約4.8百萬平方米增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約5.9百萬平方米及6.7百萬平方米）及未售物業單位的估計建築面積持續增長（由截至二零二零年十二月三十一日止年度約0.5百萬平方米增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約0.6百萬平方米及0.7百萬平方米）所致，為此，我們可委聘祥生物業服務集團相關成員公司作為物業管理服務供應商。

上市規則項下的涵義

祥生物業服務由祥生實業擁有98%及朱國玲女士（控股股東兼執行董事陳先生之配偶）擁有2%。祥生實業由陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生物業服務為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，物業管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業管理服務框架協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將超過0.1%惟低於5%，故物業管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

2. 銷售管理服務

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生物業服務（為其本身及代表其附屬公司）訂立銷售管理服務框架協議（「銷售管理服務框架協議」），據此，本集團成員公司可委聘祥生物業服務集團成員公司提供銷售管理及其他服務，包括（但不限於）物業項目以及我們佔用或運營的商業物業的展廳、展示單位及銷售辦公室的接待服務、清潔、停車場管理、保安及維護服務（「銷售管理服務」）。銷

關連交易

售管理服務框架協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

以下載列銷售管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘祥生物業服務集團成員公司獲本集團根據不同獨立服務供應商提供的費用報價比較後選定，本集團將根據本集團成員公司與祥生物業服務集團成員公司不時訂立的個別管理協議委聘祥生物業服務集團成員公司提供銷售管理服務；
- (ii) 本集團應付銷售管理服務的服務費，將根據祥生物業服務集團成員公司提交的費用報價確定。費用報價將計及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍以及預計營運成本（包括勞工成本及行政成本），並參考獨立第三方一般就相若服務向我們提供的費用水平、市場類似項目服務及類別的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生物業服務集團成員公司訂立的個別管理協議將僅載列於所有重大方面均與銷售管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們計及各項因素（例如其資歷、費用報價及服務質素）後委聘祥生物業服務集團為我們的物業項目提供銷售管理服務。

銷售管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

關連交易

歷史交易金額

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生物業服務集團向本集團所提供銷售管理服務的交易金額分別約為人民幣27.3百萬元、人民幣86.2百萬元、人民幣124.5百萬元及人民幣14.8百萬元。

歷史交易金額由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度有所增加，主要由於(i)開發中的物業項目數量大幅增加及本集團的新物業開始銷售，導致對銷售管理服務的需求增加；及(ii)中國勞工成本上漲。

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度我們就銷售管理服務應付予祥生物業服務集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣134.9百萬元、人民幣177.9百萬元及人民幣216.2百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，祥生物業服務集團已向或將向本集團提供銷售管理服務之現有80個物業項目及相關物業項目之預售期時長；
- (ii) 根據我們的新物業項目歷史數量及未來物業開發計劃，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之估計新物業項目數量，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計為43個、54個及60個；及
- (iii) 參考(a)本集團與祥生物業服務集團成員公司訂立的現有銷售管理服務合約所載服務費費率；及(b)祥生物業服務集團成員公司根據本集團與祥生物業服務集團成員公司於二零二零年所訂立的銷售管理服務合約就我們的現有物業項目收取的平均服務費，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度就銷售管理服務應付祥生物業服務集團之估計服務費率。

關連交易

相關建議年度上限增加主要由於(i)經計及我們積極拓展至發展潛力巨大的城市的業務拓展計劃並參考我們的未來物業開發計劃後估計本集團於未來三年開發中物業項目數量持續增加。我們可能委聘祥生物業服務集團作為銷售管理服務供應商所涉及的物業項目總數估計為109個、140個及148個，此乃根據祥生物業服務集團已提供或將提供銷售管理服務予本集團現有物業項目的數量及估計本集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的新物業項目的數量計算得出；及(ii)銷售管理服務的估計服務費費率增幅（就(a)現有項目而言，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度按月基準每個項目平均分別約為人民幣170,000元、人民幣190,000元及人民幣200,000元；及(b)就預期新項目而言），乃與上述現有項目的平均服務費增加一致，主要由於中國勞工成本上漲)上調。

上市規則項下的涵義

祥生物業服務由祥生實業擁有98%及朱國玲女士（控股股東兼執行董事陳先生之配偶）擁有2%。祥生實業由陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生物業服務為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，銷售管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關銷售管理服務框架協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將超過0.1%惟低於5%，故銷售管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

3. 酒店租賃

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生酒店管理訂立酒店租賃總協議（「酒店租賃總協議」），據此，本集團向祥生酒店管理租賃若干酒店，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，每月租金總額分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.4百萬元，乃由本公司與祥生酒店管理經計及本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司評估的現行市場租金，按公平原則磋商達致。酒店租賃總協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

以下載列酒店租賃總協議的主要條款：

(i) 本集團向祥生酒店管理租賃以下酒店：

酒店	地點	建築面積 (平方米) (概約)	每月租金 截至十二月三十一日止年度		
			二零二零年 (人民幣元)	二零二一年 (人民幣元)	二零二二年 (人民幣元)
祥生世紀酒店	浙江省諸暨市 東羅路195號 酒店區域	43,000	1,798,333	1,834,500	1,871,250
湖北祥生仙苑 國際大酒店	湖北省仙桃市 泵站路特1號 酒店區域	69,000	1,446,750	1,475,667	1,505,167

- (ii) 祥生酒店管理（作為承租人）須就租賃酒店的營運承擔所有水電費用及其他費用；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生酒店管理訂立的個別酒店租賃協議將僅載列於所有重大方面均與酒店租賃總協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

交易理由

本集團的主營業務專注於物業開發及投資。為於本集團與本集團以外的控股股東之間業務建立清晰的界限，及將我們的資源集中於物業開發及投資，我們將旗下擁有的酒店租予祥生酒店管理進行管理及營運，而我們並無在中國經營或管理任何酒店。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－業務劃分」。

關連交易

歷史交易金額

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司（「祥生仙苑酒店管理」）（於二零二零年三月我們根據重組向祥生酒店管理出售前為我們的附屬公司）就租賃湖北祥生仙苑國際大酒店支付的租金分別約為人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣5.2百萬元及零。有關出售祥生仙苑酒店管理的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司」。鑑於本集團於往績記錄期間並無租賃祥生世紀酒店，故並無有關租賃祥生世紀酒店的歷史交易金額。

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，祥生酒店管理就酒店租賃總協議項下擬租賃的酒店應付予我們的最高租金將分別不超過人民幣39.0百萬元、人民幣39.8百萬元及人民幣40.6百萬元。有關最高估計金額乃根據酒店租賃總協議所載的酒店固定租金得出。

本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱酒店租賃總協議的主要條款並確認祥生酒店管理根據酒店租賃總協議應支付的租金乃參考於類似地段及用途之類似物業的現行市場價格作出，屬公平合理及符合市場費率。董事（包括獨立非執行董事）認為，酒店租賃總協議下的租賃條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則項下的涵義

祥生酒店管理由祥生實業全資擁有，而祥生實業由控股股東兼執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生酒店管理為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，酒店租賃總協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關酒店租賃協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將超過0.1%惟低於5%，故酒店租賃協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

關連交易

4. 園林綠化工程服務

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生園林綠化訂立園林綠化工程服務框架協議（「園林綠化工程服務框架協議」），據此，本集團成員公司可委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務，包括（但不限於）綠化服務、園林綠化服務及戶外道路及渠務工程服務（「園林綠化工程服務」）。園林綠化工程服務框架協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

以下載列園林綠化工程服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘祥生園林綠化由本集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選定，本集團將根據本集團成員公司與祥生園林綠化不時訂立的個別服務協議委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務；
- (ii) 本集團應付的服務費將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並計及項目的各個方面（例如項目規模及定位、服務範圍、服務期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度），按公平原則磋商後確定；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生園林綠化訂立的個別服務協議將僅載列於所有重大方面與園林綠化工程服務框架協議所載列的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

我們通常獲取至少三家園林綠化服務供應商的費用報價並根據各項因素（包括園林綠化工程能力、定價及信貸條款、服務期限及質素）甄選園林綠化服務供應商。於往績記錄期間，我們已委聘66家園林綠化服務供應商（包括祥生園林綠化）。

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，經計及各項因素（例如其資歷、費用報價、服務質素及園林綠化工程能力），我們已委聘祥生園林綠化為我們的物業項目提供園林綠化工程服務。考慮到祥生園林綠化熟悉我們的標準及要求，因此能夠滿足我們物業項目的具體需求，我們認為繼續委聘祥生園林綠化提

關連交易

供園林綠化工程服務符合我們的利益。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們向祥生園林綠化支付的服務費於相應期間分別約佔祥生園林綠化總收益的96.6%、95.1%、95.0%及74.4%。

園林綠化工程服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

關連交易

歷史交易金額

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生園林綠化的成員公司向本集團所提供園林綠化工程服務的交易金額分別約為人民幣77.5百萬元、人民幣209.8百萬元、人民幣453.9百萬元及人民幣69.6百萬元。

歷史交易金額由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度有所增加，主要由於(i)在建物業項目數量大幅增加，導致對園林綠化工程服務的需求增加；及(ii)中國材料及勞工成本上漲。

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度我們就園林綠化工程服務應付予祥生園林綠化的最高服務費金額將分別不超過人民幣414.9百萬元、人民幣496.6百萬元及人民幣619.2百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 本集團與祥生園林綠化就祥生園林綠化向我們現有物業項目提供園林綠化工程服務訂立的現有園林綠化工程服務協議的未償還合約價值，於二零二零年一月一日為人民幣257.1百萬元。該等物業項目將於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度內不同的時間段竣工；及
- (ii) 有關我們將委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務涉及的新物業項目截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預計合約價值，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計為人民幣196.0百萬元、人民幣472.4百萬元及人民幣605.2百萬元。有關預計合約價值乃根據以下估算得出：(a)參考我們的在建歷史建築面積及未來物業開發計劃所釐定截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之在建估計建築面積；及(b)參考祥生園林綠化根據本集團與祥生園林綠化於二零二零年訂立的園林綠化工程服務協議就我們的物業項目收取的平均服務費所釐定的估計服務費率並計及材料及勞工成本的預計上漲，複合年增長率為5%。

關連交易

相關建議年度上限增加主要由於(i)經計及我們積極拓展至發展潛力巨大的城市的業務拓展計劃並參考我們的未來物業開發計劃，預計本集團未來三年在建的新物業項目建築面積會持續增加（估計由截至二零二零年十二月三十一日止年度約7.4百萬平方米增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約8.2百萬平方米及9.0百萬平方米）；及(ii)園林綠化工程服務的服務費估計持續增加（估計由截至二零二零年十二月三十一日止年度的每平方米約人民幣200元增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別為每平方米約人民幣210元及每平方米人民幣221元），乃參考預計中國的材料及勞工成本持續上漲，複合年增長率為5%，並計及授予祥生園林綠化的物業項目的園林綠化工程服務預計合約價值比例略有下降（截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計約為44%、41%及38%）。

上市規則項下的涵義

祥生園林綠化由陳國清先生（陳先生的胞兄弟）及陳芝萍女士（陳先生的胞姊妹）各自擁有50%，因此，祥生園林綠化為控股股東兼執行董事陳先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，園林綠化工程服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關園林綠化工程服務框架協議的年度上限的各適用百分比比率按年基準預期將超過0.1%惟低於5%，故園林綠化工程服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

C 須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 建築服務

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生建設訂立建築服務框架協議（「**建築服務框架協議**」），據此，本集團成員公司可委聘祥生建設提供建築及相關服務，作為我們物業開發項目的主要承建商（（「**建築服務**」）。建築服務框架協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

以下載列建築服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘祥生建設由本集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選定，本集團將根據本集團成員公司與祥生建設不時訂立的個別服務協議委聘祥生建設提供建築服務；
- (ii) 本集團應付的建築費用將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並計及項目的各個方面（例如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度）經公平磋商後確定；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生建設訂立的個別服務協議將僅載列於所有重大方面均與建築服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

我們保存一份合資格建築服務供應商的內部名單，該等建築服務供應商在我們內部評估後可滿足我們的技術實力、資歷及服務質素等多項標準。我們通常邀請至少三家合資格建築服務供應商進行投標並在考慮各項因素（包括建築服務供應商的專業資質、技術能力、往績記錄、項目團隊要求及定價條款）下甄選建築服務供應商。祥生建設一直及將作為三家合資格建築服務供應商之一獲邀參加招標流程。於往績記錄期間，我們已委聘28家服務提供商（包括祥生建設）提供建築服務及祥生建設承接的所有物業項目均透過招標方式獲取。倘建築服務供應商提交的投標費用報價較下列價格低10%：(i)提交予本集團的投標中第二低的費用報價；(ii)我們發出的招標文件中所載列的參考價格；及(iii)提交予本集團的投標平均費用報價，我們將開展內部程序及根據成本分析考慮該費用報價是否過低並在適當情況下視該投標無效。

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們已透過招標委聘祥生建設為我們的物業項目提供建築服務。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生建設分別進行49個、86個、93個及59個物業項目，約佔我們於同期物業項目（就建築服務

關連交易

產生服務費) 總數的89.1%、81.9%、71.5%及59.0%，而我們向祥生建設支付的服務費於相應期間分別約佔祥生建設總收益的98.0%、93.0%、92.1%及84.0%。於往績記錄期間，祥生建設擁有44名客戶(包括本集團)。經計及各項因素(包括其資歷、投標中的費用報價、服務質素及處理我們物業項目的經驗)，祥生建設為我們合資格建築服務供應商之一。考慮到祥生建設熟悉我們的標準及要求，因此能夠滿足我們物業項目的具體需求，我們認為繼續委聘祥生建設提供建築服務符合我們的利益。根據審閱本集團與祥生建設及其他獨立建築服務供應商訂立的建築服務協議的條款，董事及聯席保薦人認為與祥生建設進行的交易的條款，包括定價及信貸條款，與其他獨立建築服務供應商進行交易的條款相若。

建築服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

歷史交易金額

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生建設向本集團所提供建築服務的交易金額分別約為人民幣4,386.3百萬元、人民幣9,610.1百萬元、人民幣9,832.4百萬元及人民幣1,770.7百萬元。

歷史交易金額由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度有所增加，主要由於(i)在建中的物業項目數量大幅增加，導致對建築服務的需求增加；及(ii)中國材料及勞工成本上漲。

關連交易

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度我們就建築服務應付予祥生建設的最高服務費金額將分別不超過人民幣9,077.5百萬元、人民幣11,324.4百萬元及人民幣13,401.7百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 本集團與祥生建設就祥生建設向我們現有物業項目提供建築服務訂立的現有建築服務協議的未償還合約價值，於二零二零年一月一日為人民幣8,125.5百萬元，其中人民幣4,038.8百萬元已於最後實際可行日期結付。該等物業項目將於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度內不同的時間段竣工；
- (ii) 本集團與祥生建設於二零二零年一月一日直至最後實際可行日期止期間就祥生建設向我們的現有物業項目提供建築服務訂立的建築服務協議的合約價值，其中人民幣6,566.1百萬元將於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度內結付；及
- (iii) 有關我們將委聘祥生建設提供建築服務所涉及新物業項目於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預計合約價值，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計為人民幣1,154.2百萬元、人民幣6,789.8百萬元及人民幣11,168.1百萬元。有關預計合約價值乃根據以下估算得出：(a)參考我們的在建歷史建築面積及未來物業開發計劃所釐定截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之在建估計建築面積；及(b)參考祥生建設根據本集團與祥生建設於二零二零年訂立的建築服務協議就我們的物業項目收取的平均服務費所釐定的估計服務費率並計及材料及勞工成本的預計上漲。

相關建議年度上限增加主要由於(i)經計及我們積極拓展至發展潛力巨大的城市的業務拓展計劃並參考我們的未來物業開發計劃，預計本集團現時／未來三年在建的新物業項目建築面積會持續增加（估計由截至二零二零年十二月三十一日止年度約7.4百萬平方米增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約8.2百萬平方米及9.0百萬平方米）；及(ii)建築服務的服務費估計持續增加（估計由截至二零二零年十二月三十一日止年度的每平方米約人民幣

關連交易

2,200元增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別為每平方米約人民幣2,310元及每平方米人民幣2,426元)，乃參考預計中國的材料及勞工成本持續上漲，複合年增長率為5%，並計及授予祥生建設的物業項目建築服務的預計合約價值比例略有下降（截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計約為72%、70%及68%）。

上市規則項下的涵義

祥生建設由祥生實業全資擁有，而祥生實業由控股股東兼執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生建設為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，建築服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

關連交易

由於上市規則項下有關建築服務框架協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將超過5%，故建築服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

於上文「－B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

於上文「－C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請，而聯交所亦已向我們授出，(i)就上文「－B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下公告規定及(ii)就上文「－C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不超過相關年度上限（見上文所載者）所載相關數額的條件達成與否而定。

我們將就持續關連交易全面遵守上市規則第14A章項下的規定（獲豁免者除外）。於二零二二年十二月三十一日聯交所授出的上述豁免屆滿後，我們將就非豁免持續關連交易遵守屆時適用之上市規則。

關連交易

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為上文「－ B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－ C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及將會(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款或更優條款；及(iii)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。此外，董事認為，訂立期限為三年以上的商標許可協議（其詳情概述於「－ A.全面獲豁免遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」）可確保我們營運的穩定性，及對股東整體利益有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，於上文「－ B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－ C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下的持續關連交易的年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

聯席保薦人意見

根據本集團提供的相關文件及資料、與我們管理層及中國法律顧問共同進行的盡職調查及討論以及本公司與董事的必要陳述及確認，聯席保薦人認為(i)上文「－ B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－ C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的已尋求豁免的持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中按一般商業條款或更優條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，及(ii)該等持續關連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。