

關 連 交 易

本集團已與將於[編纂]完成後成為我們關連人士的各方訂立多項協議，而本節所披露交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理及相關服務

於二零二二年三月十四日，本公司與力高地產訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，我們同意自[編纂]起至二零二三年十二月三十一日止期間向力高地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司提供多項物業管理及相關服務，包括(i)初步規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售辦事處及展示單位管理服務；(iii)交付前質量檢查及清潔服務；(iv)向力高集團使用或擁有的物業（包括但不限於力高集團的未銷售及空置物業）提供物業管理服務；及(v)於物業保證期期間向力高集團所交付物業提供維修及維護服務（「物業管理及相關服務」），該等服務可經訂約方互相協定予以續期，惟須遵守上市規則第十四A章項下及所有其他適用法律及法規的規定。

由於物業管理服務框架協議為一項框架協議，力高地產的相關附屬公司將與本集團的相關成員公司訂立獨立協議，當中將根據物業管理服務框架協議所規定主要條款載列具體條款及條件。

歷史交易金額

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司就提供物業管理及相關服務支付予我們的總服務費分別約為人民幣27.8百萬元、人民幣57.8百萬元、人民幣65.2百萬元及人民幣61.7百萬元。

年度上限

董事估計，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，與根據物業管理服務框架協議將予提供的物業管理及相關服務相關的年度服務費將分別不超過人民幣92.2百萬元及人民幣101.7百萬元。就物業管理及相關服務將予收取的服務費將參考多項因素釐定，包括(i)現行市場價格（經計及相關物業的地點及狀況）；(ii)服務範圍；(iii)預測經營成本，包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本；及(iv)歷史交易金額。

關 連 交 易

於達致上述年度上限時已考慮以下因素：

- 於往績記錄期就物業管理及相關服務與力高地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司的歷史交易金額，尤其是截至二零二一年九月三十日止九個月的交易金額人民幣61.7百萬元；
- 根據與力高地產及其附屬公司、合營企業以及聯營公司的現有合同，我們獲委聘提供物業管理及相關服務的預計交易金額；
- 我們預計我們將獲委聘提供前期規劃及設計諮詢服務、交付前質量檢查及清潔服務、物業管理服務以及維修保養服務的力高地產及其附屬公司、合營企業以及聯營公司將開發的物業建築面積的預計增加，其乃基於力高地產的土地儲備、力高地產及其附屬公司、合營企業以及聯營公司的預計開發及交付時間表及訂約銷售作出估計；
- 我們預計我們將獲委聘為其提供銷售辦事處及展示單位管理服務的銷售辦事處及展示單位數量的預計增加，其乃基於力高地產的土地儲備、力高地產及其合營企業以及聯營公司的預計開發時間表作出估計；及
- 截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度就物業管理及相關服務收取的預計費率預計將保持不變。

上市規則之涵義

力高地產為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於[編纂]後，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年，由於與物業管理服務框架協議有關的年度上限的一個或多個適用百分比率預計每年將超過5%，該等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、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

2. 停車場銷售代理服務

於二零二二年三月十四日，本公司與力高地產訂立停車場銷售代理服務框架協議（「停車場銷售代理服務框架協議」），據此，我們同意向力高集團提供停車場銷售代理服務（「停車場銷售代理服務」），包括但不限於作為力高集團停車場的銷售及租賃代理行事，期限自[編纂]起至二零二三年十二月三十一日止，可按訂約方彼此協定者續期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規規定。

由於停車場銷售代理服務框架協議為框架協議，力高地產的相關附屬公司與本集團的相關成員公司將會根據停車場銷售代理服務框架協議所訂明的主要條款訂立單獨協議，當中將載有具體條款及條件。

歷史交易金額

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高集團就提供停車場銷售代理服務向我們支付的總服務費分別為約人民幣1.9百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣1.9百萬元。

年度上限

董事估計，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，與根據停車場銷售代理服務框架協議將予提供的停車場銷售代理服務相關的年度服務費將分別不超過人民幣12.4百萬元及人民幣12.4百萬元。就停車場銷售代理服務將予收取的服務費將參考多項因素釐定，包括(i)現行市場價格；及(ii)提供有關服務的預期運營成本，包括但不限於勞工成本及行政成本。

於達致上述年度上限時已考慮以下因素：

- 經參考我們與力高集團就停車場銷售代理服務現有已簽訂合約及我們對力高集團交付計劃的估計，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度將予出售的停車位的預期數量；
- 力高集團開發的停車位的估計售價；及
- 就各停車位經參考本集團過往收取的代理費而收取的估計代理費用。

關 連 交 易

上市規則之涵義

力高地產為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於[編纂]後，停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於有關停車場銷售代理服務框架協議於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年年度上限的一個或多個年度適用百分比率預計將超過5%，相關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、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 康養服務

於二零二二年三月十四日，本公司與力高地產訂立康養服務框架協議（「**康養服務框架協議**」），期限為自[編纂]起至二零二三年十二月三十一日止，可經訂約方互相協定予以續期，惟須遵守上市規則第十四A章項下及所有其他適用法律及法規的規定。根據康養服務框架協議，力高地產同意自我們採購，及我們同意向力高地產及其附屬公司開發的若干住宅物業的業主、租戶或居民提供康養服務，包括但不限於康養諮詢、營養、健康評估及健康管理服務（「**康養服務**」）。根據本集團與力高集團於訂立康養服務框架協議前的現有安排之條款，力高集團以每戶人民幣3,000元的價格從本集團購買康養服務卡，由力高集團贈予其置業客戶，作為置業優惠（即力高集團的營銷活動）。每張康養服務卡均屬不可轉讓且使置業客戶的住戶於三年期限內有權使用本集團提供的康養服務。為力高集團置業客戶提供康養服務的協議僅由力高集團與本集團訂立；且力高集團與其置業客戶之間並無有關提供康養服務的單獨協議。然而，力高集團將會於贈予康養服務卡時口頭告知置業客戶服務期限及其他詳情。

由於康養服務框架協議為一項框架協議，力高地產的相關附屬公司與本集團的相關成員公司訂立獨立協議，當中將根據康養服務框架協議所規定主要條款載列具體條款及條件。

歷史交易金額

我們於二零二一年上半年開始向力高集團提供康養服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高集團就提供康養服務向我們支付的總服務費分別為零、零、零及約人民幣

關 連 交 易

11.2百萬元。從二零一八年至二零二零年，本集團並無歷史交易金額，原因是本集團現時提供康養服務的公司乃收購自TGI，且基於本集團業務合併入賬所使用的收購會計法，僅自二零二零年十二月三十日收購彼等的離岸控股公司當日起納入本集團的財務報表。

年度上限

董事估計，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，與根據康養服務框架協議將予支付的康養服務有關的年度服務費用將分別不超過人民幣22.8百萬元及人民幣27.4百萬元。將就康養服務收取的服務費用應參考(其中包括)(i)現行市場價格(經計及由其他供應商提供的服務)；(ii)服務範圍；及(iii)預測經營成本，包括但不限於勞工成本及行政成本。

於達致上述年度上限時已考慮以下因素：

- 根據深圳力高健康於往績記錄期間的未經審核管理賬目，來自深圳力高健康(本集團提供康養服務業務的中國控股公司)及其附屬公司提供康養服務所得歷史收益；
- 力高集團預期向其物業買家客戶提供康養服務作為購房優惠的住戶數量增加，此乃根據(i)現有合約(我們將根據該等合約向收到力高集團購房優惠的住戶提供康養服務)；及(ii)預期我們將就力高集團所開發物業項目提供購房優惠相關康養服務的估計住戶數量而估算；及
- 將成立的新怡鄰健康中心的估計數量，我們可透過其向更多住戶提供康養服務。我們計劃分別於二零二二年及二零二三年開設十家及11家怡鄰健康中心。

上市規則之涵義

力高地產為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於[編纂]後，康養服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

關 連 交 易

根據上市規則，由於有關康養服務框架協議於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年年度上限的一個或多個年度適用百分比率預計將超過5%，相關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、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 資訊科技服務

於二零二二年三月十四日，本公司與力高地產訂立資訊科技框架協議（「**資訊科技服務框架協議**」），據此，我們同意自[編纂]起至二零二三年十二月三十一日止期間向力高地產及其附屬公司提供資訊科技服務，包括但不限於為力高集團所開發不同項目設計及開發主要應用於物業開發的智能軟件及硬件（「**資訊科技服務**」），該等服務可經訂約方互相協定予以續期，惟須遵守上市規則第十四A章項下及所有其他適用法律及法規的規定。

由於資訊科技服務框架協議為一項框架協議，力高地產的相關附屬公司與本集團的相關成員公司訂立獨立協議，當中將根據資訊科技服務框架協議所規定主要條款載列具體條款及條件。

歷史金額

我們於二零二一年上半年開始向力高集團提供資訊科技服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高集團就提供資訊科技服務向我們支付的總服務費分別為零、零、零及約人民幣11.9百萬元。從二零一八年至二零二零年，本集團並無歷史交易金額，原因是從事提供資訊科技服務的公司乃收購自香港富達置業有限公司，且基於本集團業務合併入賬所使用的收購會計法，僅自收購日期二零二零年十二月十七日起納入本集團的財務報表。

年度上限

董事估計，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，與根據資訊科技服務框架協議將予提供的資訊科技服務有關的年度服務費用將分別不超過人民幣16.0百萬元及人民幣19.3百萬元。將就資訊科技服務收取的服務費用應參考多項因素，包括(i)就提供資訊科技服務的營運成本(包括勞務成本及硬件採購成本)，及(ii)類似資訊科技服務的現行市場費率。

關 連 交 易

於達致上述增加年度上限時已考慮以下因素：

- 根據中天雲聯於往績記錄期間的未經審核管理賬目，我們現時通過中天雲聯開展資訊科技業務產生的歷史收益；
- 截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度，提供資訊科技服務的營運成本預期增加；及
- 預期需要資訊科技服務的項目數量增加，此乃根據(i)現有合約(我們將根據該等合約向力高集團所開發項目提供資訊科技服務)的數量；及(ii)將由力高集團開發，且預期將由我們提供資訊科技服務的項目而估算。

上市規則之涵義

力高集團為我們的控股股東，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於[編纂]後，資訊科技服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於有關資訊科技服務服務框架協議於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年年度上限的一個或多個年度適用百分比率(溢利比率除外)預計將超過5%，相關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、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易構成上市規則項下我們的持續關連交易，須遵守上市規則項下的申報、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，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所亦已向我們授出就本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定，惟各財政年度的持續關連交易總額不得超過各自年度上限(如上文所述)所載相關金額後，才可作實。

關 連 交 易

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及將會：(i)於我們日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理並符合本公司及股東整體利益的相關條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中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。

獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為(i)本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並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(倘適用)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。