

## 關連交易

本集團已與[編纂]完成後將成為我們關連人士的訂約方訂立多項協議，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，本節所披露的交易將構成本公司的持續關連交易。

### (A) 全面獲豁免遵守申報、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. 商標許可協議及契約

於2022年[●]，本公司與魯商集團訂立商標許可協議（「中國商標許可協議」），據此，魯商集團同意不可撤銷及無條件向我們授予不可轉讓及非獨家權利，可自中國商標許可協議日期起永久無償使用魯商集團於中國擁有的若干商標（「中國商標」），惟獲許可商標須續新。詳情請參閱本文件附錄七「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」。

於2022年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與魯商集團訂立商標許可契約（「香港商標許可契約」），據此，魯商集團同意不可撤銷及無條件向本集團授予獨家權利，可自香港商標註冊日期起永久無償使用商標  （「香港商標」），該商標於香港註冊（註冊編號：305705947）。有關香港商標的進一步詳情，請參閱本文件附錄七「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」。

我們認為，訂立為期超過三年的中國商標許可協議及香港商標許可契約可確保我們的營運穩定性，並對我們有利及符合股東的整體利益。獨家保薦人認為，訂立期限超過三年的此類協議或契約符合正常業務慣例。

魯商集團由山東商業擁有約68.2%。山東商業為我們的控股股東之一，故就上市規則而言，魯商集團為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，中國商標許可協議及香港商標許可契約項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

## 關連交易

由於中國商標及香港商標使用權乃無償授予我們，故中國商標許可協議及香港商標許可契約項下的交易將符合上市規則第14A.76條項下的最低豁免水平及將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### (B) 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. 工程服務總協議

於2022年[●]，本公司與山東商業訂立工程服務總協議（「工程服務總協議」），據此，我們同意向魯商發展集團及其聯繫人（「魯商發展聯繫人」）以及山東商業及其聯繫人（不包括魯商發展聯繫人）（「山東商業聯繫人」）提供若干工程服務，包括但不限於(i)園林建設工程服務；(ii)保養工程服務；及(iii)園林科技工程服務（「工程服務」）。工程服務總協議自[編纂]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據工程服務總協議規定的原則訂立單獨工程協議，當中列明具體條款及條件。

本集團向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供工程服務的歷史金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
魯商發展聯繫人 .....	7.8	31.6	48.2
山東商業聯繫人 .....	0.2	0.5	17.6
<b>總計 .....</b>	<b>8.0</b>	<b>32.1</b>	<b>65.8</b>

就工程服務收取的費用將經參考(i)項目規模、位置及定位；(ii)服務性質、複雜程度及範圍；(iii)預計營運成本（包括但不限於有關提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本）；(iv)相似服務和相似項目類型的市場收費；及(v)我們向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後公平磋商釐定。提供工程服務的收費乃按需要我們工程

## 關連交易

服務的項目總數乘以每個項目的平均服務費用，並考慮項目的位置、性質和總建築面積以及服務的範圍和複雜程度計算。

魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人根據工程服務總協議於截至2023年12月31日止兩個年度各年應付本集團的估計最高年度金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣百萬元) (人民幣百萬元)	
魯商發展聯繫人 .....	64.4	72.0
山東商業聯繫人 .....	7.6	8.0
<b>總計 .....</b>	<b>72.0</b>	<b>80.0</b>

工程服務年度上限相較歷史交易金額的估計增長乃主要由於截至2023年12月31日止兩個年度工程服務需求的預期增長所致，其中已考慮以下因素：

- (i) 我們自2020年4月以來已向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人開發或擁有的若干項目提供多種園林工程服務，而於2020年之前本集團並無提供該等園林建設工程服務。截至2021年12月31日止年度，我們已分別為魯商發展聯繫人開發的七個項目及為山東商業聯繫人擁有的四個項目提供園林工程服務，每個項目的平均服務費約為人民幣5.4百萬元。截至2023年12月31日止兩個年度各年，預期我們可能將獲聘分別為魯商發展聯繫人開發的13個及15個項目以及山東商業聯繫人擁有的一個及三個項目提供園林建設工程服務，每個項目的平均服務費約為人民幣5.1百萬元；及
- (ii) 與截至2020年12月31日止年度的工程服務交易金額約為人民幣32.1百萬元相比，截至2021年12月31日止年度的工程服務交易金額增加約為人民幣65.8百萬元。

---

## 關連交易

---

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據與魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約就我們提供的工程服務將予確認的估計收入。截至2021年12月31日，與魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人就工程服務訂立的現有合約於截至2022年12月31日止年度的合約金額估計將分別約為人民幣20.6百萬元及人民幣1.9百萬元；
- 基於往績記錄期間收取的歷史服務費以及與工程服務有關的營運成本（包括但不限於有關提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本）的預期增長，就工程服務將收取的估計服務費用；及
- 根據魯商發展聯繫人的開發計劃，將由魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人開發或擁有而我們預期將提供工程服務的項目的估計數量。截至2023年12月31日止兩個年度各年，預期我們可能將獲聘分別為魯商發展聯繫人開發及擁有的10個及12個項目提供保養工程或園林科技工程服務，為魯商發展聯繫人開發的13個及15個項目及為山東商業聯繫人所擁有的一個及三個項目提供園林建設工程服務。

山東商業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，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，工程服務總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工程服務總協議的年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將超過5%，故工程服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 關連交易

### 2. 設計服務總協議

於2022年[●]，本公司與山東商業訂立設計服務總協議（「設計服務總協議」），據此，我們同意向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供若干設計服務，包括但不限於(i)建築設計服務；(ii)景觀設計服務；(iii)裝飾設計服務；及(iv)裝飾管理服務（「設計服務」）。設計服務總協議自[編纂]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據設計服務總協議規定的原則訂立單獨設計協議，當中列明具體條款及條件。

本集團向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供設計服務的歷史金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
魯商發展聯繫人 .....	16.9	20.2	50.2
山東商業聯繫人 .....	4.3	3.5	12.0
<b>總計 .....</b>	<b>21.2</b>	<b>23.7</b>	<b>62.2</b>

就設計服務收取的費用將經參考(i)服務性質、複雜程度及範圍；(ii)預計營運成本（包括但不限於有關提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本）；(iii)相似服務和相似項目類型的市場收費；及(iv)我們向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後公平磋商釐定。提供設計服務的收費乃按需要我們設計服務的項目總數乘以每個項目的平均服務費用，並考慮項目的性質和規模以及服務的複雜程度和設計要求計算。

## 關連交易

魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人根據設計服務總協議於截至2023年12月31日止兩個年度各年應付本集團的估計最高年度金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
魯商發展聯繫人 .....	53.9	70.0
山東商業聯繫人 .....	14.5	19.3
<b>總計 .....</b>	<b>68.4</b>	<b>89.3</b>

設計服務年度上限相較歷史交易金額的估計增長乃主要由於截至2023年12月31日止兩個年度設計服務需求的預期增長所致，其中已考慮以下因素：

- (i) 我們於2021年4月開始向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人開發或擁有的若干項目提供裝飾管理服務，而於2021年4月之前本集團並無提供該等服務。截至2023年12月31日止兩個年度各年，預期我們可能將獲聘分別為魯商發展聯繫人的40個及52個項目以及山東商業聯繫人的兩個及三個項目提供裝飾管理服務，每個項目的平均服務費約為人民幣0.2百萬元；
- (ii) 由魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人開發或擁有且預期由我們提供設計服務的項目數量的預期增長。截至2021年12月31日止年度，我們為魯商發展聯繫人開發及擁有的118個項目以及山東商業聯繫人擁有的19個項目提供設計服務。截至2023年12月31日止兩個年度各年，預期我們可能將獲聘分別為魯商發展聯繫人開發及擁有的140個及183個項目以及山東商業聯繫人擁有的16個及21個項目提供設計服務；及
- (iii) 截至2021年12月31日止年度的設計服務交易金額增加約為人民幣62.2百萬元，而截至2020年12月31日止年度的設計服務交易金額約為人民幣23.7百萬元。

---

## 關連交易

---

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人的現有合約就我們提供的設計服務將予確認的估計收入。截至2021年12月31日，與魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人就設計服務訂立的現有合約於截至2022年12月31日止年度的合約金額估計將分別約為人民幣16.9百萬元及人民幣2.3百萬元；
- 基於往績記錄期間收取的歷史服務費以及與設計服務有關的營運成本（包括但不限於有關提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本）的預期增長，就設計服務將收取的估計服務費用；
- 截至2023年12月31日止兩個年度魯商發展聯繫人將開發及擁有而我們預期可能獲聘提供設計服務的項目的估計數量。截至2023年12月31日止兩個年度各年，預期我們可能將獲魯商發展聯繫人委聘分別為35個及46個項目提供建築設計服務，為21個及27個項目提供景觀設計服務，為44個及58個項目提供裝飾設計服務，及為40個及52個項目提供裝飾管理服務；
- 截至2023年12月31日止兩個年度我們預期可能獲委聘提供設計服務的項目的估計數量。截至2023年12月31日止兩個年度各年，預期我們可能將獲山東商業聯繫人委聘分別為五個及六個項目提供建築設計服務，為三個及五個項目提供景觀設計服務，為六個及七個項目提供裝飾設計服務，及為兩個及三個項目提供裝飾管理服務；及
- 經計及往績記錄期間的歷史成本增長，設計服務將涉及的成本估計增長。

山東商業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，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，設計服務總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設計服務總協議的年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將超過5%，故設計服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 3. 物業代理服務總協議

於2022年[●]，本公司與魯商發展訂立物業代理服務總協議（「物業代理服務總協議」），據此我們同意就銷售未售出物業及停車位向魯商發展聯繫人提供銷售協助服務（「物業代理服務」）。物業代理服務總協議自[編纂]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據物業代理服務總協議規定的原則訂立單獨的物業代理服務協議，當中列明具體條款及條件。

我們於2018年開始向魯商發展聯繫人提供物業代理服務。截至2021年12月31日止三個年度各年，魯商發展聯繫人就物業代理服務應付的服務費總額分別約為人民幣20,000元、人民幣5.3百萬元及人民幣7.7百萬元。

就物業代理服務收取的費用為未售出物業及停車位銷售價格的一定比例，並將經參考(i)考慮未售出物業及停車位的規模、類型和位置後，項目附近相似服務的現行市價；(ii)魯商發展聯繫人就相似服務向獨立第三方提供的條款後公平磋商釐定。向本集團提供的條款應不遜於向獨立第三方提供的條款。

董事估計，魯商發展聯繫人於截至2023年12月31日止兩個年度各年就物業代理服務應付的年度最高費用將分別不超過人民幣13.0百萬元及人民幣15.0百萬元。相較於歷史交易金額，物業代理服務的年度上限的估計增加主要是由於以下原因：

- (i) 我們於2021年8月開始為魯商發展聯繫人開發的未售出物業提供代理服務，而於2021年8月之前本集團概無提供有關服務。於2021年8月至2021年12月，魯商發展聯繫人應付本集團有關銷售未售出物業的代理服務的服務費總金額約為人民幣2.4百萬元；

---

## 關連交易

---

- (ii) 魯商發展聯繫人可能聘請我們提供物業代理服務的未售出物業及停車位數量的預計增加，其乃參考魯商發展聯繫人的開發計劃及交付時間表進行估計；
- (iii) 通過我們物業代理服務將予售出的位於由魯商發展聯繫人開發的物業的停車位數目預計增加，於截至2023年12月31日止兩個年度各年估計將分別約為380個及430個；及
- (iv) 通過擴大本集團服務團隊及在銷售未售出物業及停車位方面積累經驗，我們提供物業代理服務能力的預計提升。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與魯商發展聯繫人訂立的現有合約，就我們提供的物業代理服務將予確認的預計收入；
- 截至2023年12月31日止兩個年度，基於魯商發展聯繫人於2021年12月31日的現有可供銷售項目及開發中項目以及土地儲備將需要我們提供代理服務的物業的估計數量及物業價值。截至2021年12月31日，根據物業代理服務總協議已銷售的物業的總價值約為人民幣61.5百萬元；
- 提供類似物業代理服務的現行市場價格；及
- 我們於截至2023年12月31日止兩個年度提供物業代理服務的能力。

魯商發展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，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，物業代理服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

## 關連交易

### 4. 停車場委託管理服務總協議

於2022年[●]，本公司與魯商發展訂立停車場委託管理服務總協議（「停車場委託管理服務總協議」），據此，我們同意向魯商發展聯繫人所擁有的若干停車場提供運營管理服務（「停車場委託管理服務」）。根據該安排，我們獲全權委託運營及管理停車場並有權收取自停車場委託管理服務產生的收入，以及將向魯商發展聯繫人支付相等於停車場委託管理服務所產生收入（經扣除運營成本）的預先議定比例的金額。停車場委託管理服務總協議自[編纂]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據停車場委託管理服務總協議規定的原則訂立單獨的停車場委託管理服務協議，當中列明具體條款及條件。

截至2021年12月31日止三個年度各年，本集團就停車場委託管理服務應付魯商發展聯繫人的費用金額分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.5百萬元。

本集團根據停車場委託管理服務總協議將予支付的費用將參考(i)項目周邊類似服務的現行市價（經計及停車場的位置及類型）；(ii)我們運營管理預計產生的運營成本；及(iii)停車場委託管理服務產生的估計總收入後按公平基準釐定。

董事估計，截至2023年12月31日止兩個年度各年，就停車場委託管理服務應付魯商發展聯繫人的年度最高費用將分別不超過人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。

相較於歷史交易金額，停車場委託管理服務的年度上限的估計增加主要是由於以下原因：

- (i) 我們將受委託提供停車場委託管理服務的停車場項目數量估計有所增加，估計將由截至2021年12月31日止年度的14個（在管停車位共計6,931個）增加至截至2023年12月31日止兩個年度各年的分別約16個及18個（在管停車

---

## 關連交易

---

位分別共計7,620個及8,370個) (經計及魯商發展聯繫人的發展規劃及交付進度)；

- (ii) 截至2023年12月31日止兩個年度，我們停車場委託管理服務所產生收入的估計增加(經計及我們將受委託提供停車場委託管理服務的停車場項目數量的估計增加)；及
- (iii) 通過擴大我們的團隊及在管理停車場方面積累的經驗，我們運營及管理停車場能力的預計提升。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據就我們已受委託提供停車場委託管理服務的停車場項目與魯商發展聯繫人訂立的現有合約，將自停車場委託管理服務產生的估計收入；
- 停車場項目周邊類似服務的現行市價(經計及停車場的位置及類型)；及
- 我們於截至2023年12月31日止兩個年度提供停車場委託管理服務的能力。

魯商發展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，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，停車場委託管理服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

### 5. 物業管理及相關服務總協議

於[●]，本公司與山東商業訂立物業管理及相關服務總協議(「物業管理及相關服務總協議」)，據此，我們同意向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供若干物業管理及相關服務，包括但不限於(i)物業交付前服務，包括但不限於(a)銷售案場及樣板間的管理服務；(b)驗房服務；(c)交付前保潔服務；及(d)交付前籌備工作；(ii)魯商發展

## 關連交易

聯繫人及山東商業聯繫人所擁有或使用的物業（包括但不限於未售出住宅物業單位、寫字樓、學校及商業物業）的物業管理服務；及(iii)其他相關服務（「物業管理及相關服務」）。物業管理及相關服務總協議自[編纂]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據物業管理及相關服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

本集團向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供的物業管理及相關服務的歷史金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
魯商發展聯繫人 .....	46.5	60.3	66.6
山東商業聯繫人 .....	4.5	8.3	15.4
<b>總計 .....</b>	<b>51.0</b>	<b>68.6</b>	<b>82.0</b>

就物業管理及相關服務收取的費用將經參考(i)物業的規模、位置及定位；(ii)將予提供的服務範圍；(iii)預計營運成本（包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本）；(iv)相似服務和相似項目類型的市場收費；及(v)我們向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後公平磋商釐定。向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供物業管理服務的服務費主要按我們在管的魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人擁有或使用的物業總建築面積乘以每平方米服務費計算，其將不會高於相關監管部門指定的標準費用（如適用）或低於獨立第三方收取的標準費用。

## 關連交易

魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人根據物業管理及相關服務總協議於截至2023年12月31日止兩個年度各年應付本集團的估計最高年度金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
魯商發展聯繫人 .....	78.0	82.4
山東商業聯繫人 .....	14.0	16.0
<b>總計 .....</b>	<b>92.0</b>	<b>98.4</b>

相較歷史交易金額，截至2022年12月31日止年度的物業管理及相關服務的年度上限較高為人民幣92.0百萬元，乃根據以下作出的估計：(i)截至2021年12月31日止年度，物業管理及相關服務的交易金額約為人民幣82.0百萬元；及(ii)截至2022年12月31日止年度，魯商發展聯繫人將予交付物業的建築面積及空置率約6%。物業管理及相關服務於截至2023年12月31日止兩個年度的估計交易金額預期將每年增加約7%-8%，此乃考慮到(a)魯商發展聯繫人於截至2023年12月31日止兩個年度的待交付物業的建築面積估計增加；及(b)由於提供物業管理及相關服務的營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）預期增加，我們收取的相關費用估計增加。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據與魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約，就我們提供的物業管理及相關服務將予確認的估計收入。截至2021年12月31日，與魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人就物業管理及相關服務訂立的現有合約於截至2022年12月31日止年度的合約金額估計分別約為人民幣20.0百萬元及人民幣12.7百萬元；

---

## 關連交易

---

- 魯商發展聯繫人於截至2023年12月31日止兩個年度開發中物業建築面積及已簽約銷售建築面積的估計增加，有關增加乃根據魯商發展聯繫人的開發計劃及交付時間表估算得出；
- 就物業交付前服務而言，(i)根據截至2021年12月31日魯商發展聯繫人的開發計劃及土地儲備以及彼等於往績記錄期間的歷史銷售建築面積及相關增長率，魯商發展聯繫人於截至2023年12月31日止兩個年度將出售的估計建築面積及項目數目，以及於相關期間將建立的銷售案場及樣板間的估計數量；(ii)於往績記錄期間的中標率以及我們於截至2023年12月31日止兩個年度的估計能力；及(iii)根據歷史服務費以及與提供物業交付前服務有關的營運成本(包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長估算的服務費；
- 就將為未售出住宅物業提供的物業管理服務而言，(i)魯商發展聯繫人於截至2023年12月31日止兩個年度已開發或將開發的未售出住宅物業的估計建築面積，乃根據截至2021年12月31日魯商發展聯繫人的土地儲備、開發中總建築面積以及彼等的開發計劃及交付時間表估算得出；及(ii)根據歷史服務費以及與提供有關服務有關的營運成本的預期增長估計將收取的每平方米管理服務費；及
- 就將為商業物業提供的物業管理服務而言，本集團於截至2023年12月31日止兩個年度將管理的魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人開發或使用的商業物業的估計建築面積及數量，乃根據截至2021年12月31日與魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約及魯商發展聯繫人的土地儲備估算得出。

山東商業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，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，物業管理及相關服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

## 關連交易

### 6. 存款服務總協議

於2022年[●]，本公司與山東省商業集團財務有限公司（「商業財務」）訂立存款服務總協議（「存款服務總協議」），據此，我們同意使用商業財務提供的存款服務。存款服務總協議自[編纂]起至(i)[編纂]後一年；或(ii)[編纂]後首次股東週年大會日期（以較早者為準）止期間（「存款豁免期」）有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。

商業財務是1996年5月成立的非銀行金融機構，信用等級為2A級（由中國銀行保險監督管理委員會（「銀保監會」）所提供）。根據中國法律，非銀行金融機構的成立須經銀保監會批准且其營運須持續受銀保監會監督。非銀行金融機構須遵守中國人民銀行頒佈的有關利率的適用法規。在中國，財務公司通常指向集團成員公司實體提供財務管理服務以加強企業集團資金集中管理及提高資金利用率的非銀行金融機構。作為一家非銀行金融機構，商業財務須遵守多項監管及資本充足性規定，包括資本充足比率、存貸比率、銀行同業貸款限制及存款儲備金上限。銀保監會於2004年7月印發（並於2006年12月修訂）《企業集團財務公司管理辦法》，內容有關該等非銀行金融機構的成立及持續監管。商業財務已採納與其他中國商業銀行相同的標準以保障客戶存款本金。於最後可行日期，基於公開記錄，商業財務持有的金融許可證有效，且並無遭撤回或撤銷。

於2021年12月31日，商業財務的資產總值約為人民幣8,761.1百萬元，註冊資本為人民幣20億元，資本充足比率為27.1%。於往績記錄期間，我們存放於商業財務的存款佔其存款總額的規模很小，因此我們並非其主要客戶。

我們採納與現金管理相關的內部政策和措施。具體而言，我們的財務部門將負責密切監督我們向商業財務存置的現有及持續現金存款。我們的管理層將定期審閱向商業財務存置的每日存款最高結餘等資料。此外，我們的獨立非執行董事將單獨審查與商業財務進行該等交易的實施及執行情況，以便我們採取適當措施及時調整於商業財務的存款水平。

---

## 關連交易

---

根據存款服務總協議，我們可不時將資金存放於商業財務。商業財務提供的條款（包括利率及其他主要條款）應與中國的銀行或其他金融機構就相同類型及年期／利息期所提供者相若。本集團及商業財務將不時監管本集團的存款。

為免生疑問，存款服務總協議不會限制我們使用中國其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據業務需求以及相關服務的費用及質量酌情作出選擇。本集團可（但無義務）利用商業財務提供的存款服務，以更靈活及高效的方式部署及管理其財務資源。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，本集團存放於商業財務的歷史每日存款最高結餘（包括已支付利息）分別約為人民幣82.3百萬元、人民幣48.7百萬元及人民幣247.2百萬元。於2021年的每日存款最高結餘的大幅增加主要由於本集團於2021年3月從關聯方收取應收款項以減少應收關聯方應付款項所致。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，我們存放於商業財務的存款產生的利息收入分別約為人民幣46,610元、人民幣0.2百萬元及人民幣1.8百萬元，利率分別為三個月定期存款年利率1.485%、活期存款（存款金額人民幣0.5百萬元以下）年利率0.35%及活期存款（存款金額人民幣0.5百萬元或以上）年利率1.38%。於往績記錄期間，商業財務提供的條款（包括利率及其他重要條款）與中國銀行或其他金融機構提供的條款相若。

董事估計，截至2022年12月31日止年度及自2022年1月1日起至存款豁免期屆滿止期間，我們根據存款服務總協議擬存放於商業財務的每日存款最高結餘（包括已支付利息）將分別不超過人民幣250.0百萬元及人民幣250.0百萬元。

上述存款結餘的每日上限（包括已支付利息）乃參考以下釐定：(i)往績記錄期間每日存款最高結餘（包括已支付利息）；(ii)我們截至2021年12月31日的現金及現金等價物約人民幣275.5百萬元；及(iii)我們截至2021年12月31日存放於商業財務的存款結餘約人民幣201.9百萬元，及其被認為屬合適及合理。

商業財務是山東商業（我們的控股股東之一）的全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，存款服務總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存款服務總協議項下每日存款最高結餘的各適用百分比率預計將超過5%，故存款服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### (C) 申請豁免

由於物業代理服務總協議、停車場委託管理服務總協議以及物業管理及相關服務總協議乃由本公司與彼此關連的各方訂立，且該等交易性質相似，根據上市規則第14A.82(1)條及第14A.83條，此三項協議項下的交易應合併並視作一項交易進行處理。因此，物業代理服務總協議、停車場委託管理服務總協議以及物業管理及相關服務總協議項下交易的年度上限合併計算，且根據上市規則計算相關百分比率時將會使用該等合計金額。由於上市規則項下有關物業代理服務總協議、停車場委託管理服務總協議以及物業管理及相關服務總協議項下之年度上限（按年度基準及合併計算）的一項或多項適用百分比率預期將超過5%，因此其項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

本節「(B)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」中所述的交易根據上市規則構成持續關連交易，須遵守上市規則的申報、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，我們已根據上市規則第14A.105條的規定申請，而聯交所亦[已向本集團授出]，豁免嚴格遵守有關本節「(B)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」中所披露持續關連交易的公告、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得超過相關年度上限（見上文所述）所載相關金額的條件達成與否而定。除上述已尋求豁免嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定外，我們將遵守上市規則第14A章的相關規定。

---

## 關連交易

---

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

### **(D) 董事意見**

董事（包括獨立非執行董事）認為本節「(B)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)按正常商業條款或更佳條款及符合本公司及股東整體利益各條款；及(iii)有關建議年度上限或建議每日存款最高結餘根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的方式訂立。

### **(E) 獨家保薦人意見**

獨家保薦人認為(i)本節「(B)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」中所述的持續關連交易已經及將會(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款或更佳條款及根據公平合理且符合本公司及股東整體利益各條款；及(iii)該等持續關連交易的建議年度上限或建議每日存款最高結餘根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的方式訂立。