

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份協議，且本節所披露的交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

(A) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 供水總協議

於[●]，本公司與高新自來水訂立供水總協議（「供水總協議」），據此，本集團將向高新自來水購買自來水，以供我們運營及服務使用。高新自來水為一家持牌市政供水公司，負責供應蘇州虎丘區的自來水。供水總協議的期限由[編纂]起至2024年12月31日止，可按訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。

截至2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年4月30日止四個月，本集團向高新自來水購買用水應付的水費總額分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣0.9百萬元。

2020年水費交易金額減少主要是由於因COVID-19疫情爆發，蘇州政府於2020年免收每立方米人民幣0.22元的水費。截至2022年4月30日止四個月的水費交易金額減少主要是由於相應期間若干企業因COVID-19疫情而採取居家辦公安排導致供水需求下降。

本集團應付的購買價應參照當地相關監管部門所頒佈適用於蘇州虎丘區所有用戶的水費及調整（如有）釐定。本集團向高新自來水購買用水應付的水費按所需用水量乘以採購單價計算。

董事估計，截至2024年12月31日止三個年度各年，本集團根據供水總協議應付的年度最高金額將分別不超過人民幣6.3百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣6.4百萬元。

關連交易

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；及
- 考慮到(i)我們的城市服務或其他市政服務的供水預期需求（基於我們的業務發展規劃）；及(ii)截至2024年12月31日止三個年度本集團管理的物業預期數量，本集團對供水的估計需求。

高新自來水為蘇高新公司的附屬公司。蘇高新公司為我們的控股股東，故此就上市規則而言，高新自來水為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，供水總協議項下的交易將構成上市規則第14A章所規定本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下與供水總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故供水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、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務總協議

於[●]，本公司與蘇高新公司訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，本集團同意向蘇高新集團及其聯營公司提供物業管理服務，包括但不限於(i)城市服務（包括但不限於市政基礎設施服務及公建項目管理服務）；(ii)蘇高新集團及其聯營公司擁有或使用的商業及住宅物業的物業管理服務；(iii)增值服務，包括但不限於停車位管理服務、定制清潔、保養及秩序維護（「物業管理服務」）。物業管理服務總協議的期限由[編纂]起至2024年12月31日止，可按訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。

關連交易

截至2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年4月30日止四個月，本集團提供物業管理服務應收的費用總額分別約為人民幣31.6百萬元、人民幣33.1百萬元、人民幣46.4百萬元及人民幣14.9百萬元。

物業管理服務收取的費用應參照(i)物業的規模、位置及定位；(ii)服務的類型、範圍、標準及要求；(iii)預期運營成本（包括但不限於人工成本、行政成本及材料成本）；(iv)市場上同類服務及同類項目的收費；以及(v)我們向獨立第三方提供可比服務的價格按公平原則釐定。向蘇高新集團及其聯營公司提供城市服務及物業管理服務的服務費主要按我們在管的蘇高新集團及其聯營公司擁有或使用的物業總建築面積乘以每平方米服務費計算，不得高於政府指導價（倘適用）。

董事估計，截至2024年12月31日止三個年度各年，蘇高新集團及其聯營公司根據物業管理服務總協議就本集團將提供的物業管理服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣48.9百萬元、人民幣61.1百萬元及人民幣66.8百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與蘇高新集團及其聯營公司簽訂的現有合約，截至2024年12月31日止三個年度的物業管理服務估計交易金額。截至2022年4月30日，我們已向由蘇高新集團及其聯營公司開發的29個物業（在管建築面積約為3.0百萬平方米）提供物業管理服務。
- 截至2024年12月31日止三個年度蘇高新集團及其聯營公司將予交付物業（將需要物業管理服務）的估計建築面積及數目。我們已與蘇高新公司的一個聯營公司訂立物業管理協議，以向一個位於蘇州的城市廣場（估計總建築面積約0.8百萬平方米，其中截至2022年4月30日已交付約0.14百萬平方米，其餘預期將於2023年上半年交付）提供物業管理服務。預期於截至2024年12月31日止三個年度各年，我們可能會被蘇高新集團及其聯營公司委聘就29個、28個及28個項目（預期在管建築面積分別約為3.0百萬平方米、3.6百萬平方米及3.6百萬平方米）提供物業管理服務。

關連交易

- 就蘇高新集團及其聯營公司所擁有或使用的物業及設施收取的估計管理費；
- 就將向蘇高新集團及其聯營公司提供的增值服務收取的估計服務費；及
- 就物業管理服務所產生的成本估計同比增加約1-2%，包括人工成本、行政成本及材料成本。

截至2024年12月31日止三個年度的年度上限大幅增加主要是由於經計及可能將由我們提供物業管理服務的由蘇高新集團及其聯營公司正在開發的新公建項目、商業及住宅物業的交付時間表，預計物業管理服務的需求將增加。

蘇高新公司為我們的控股股東，故此就上市規則而言，蘇高新公司為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據物業管理服務總協議的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下與物業管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故物業管理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、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節「(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成持續關連交易，獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審核及公告規定。

本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述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、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

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已授出，豁免本集團嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下有關本節中「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定；及(ii)有關本節中「一(B)須遵守申報、年度審核、公告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的公告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)所載相關數額的條件達成與否而定。除上述已尋求豁免嚴格遵守公告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。

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘我們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「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

關連交易

(E) 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，(i)本節「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業或更優條款訂立；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。