

持續關連交易

概覽

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情如下。根據上市規則第14A章，[編纂]後，本節所披露的交易將構成我們的持續關連交易。

關連人士

[編纂]後，以下實體將成為我們的關連人士：

城發集團公司及其聯繫人 城發集團公司是我們的控股股東之一，因此，根據上市規則第14A章，城發集團公司及其聯繫人是本公司的關連人士。

持續關連交易概要

交易性質	對手方	適用上市規則	所尋求的豁免
(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易			
1 商標許可 性質為收益的交易	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(1)(a)條及14A.105條	不適用
2 湖南長燃股權委託	燃氣集團 (城發集團公司的聯繫人)	上市規則第14A.76(1)(c)條及14A.105條	不適用
3 長沙興水股權委託 性質為開支的交易	中南華韻 (城發集團公司的聯繫人)	上市規則第14A.76(1)(c)條及14A.105條	不適用
4 汽車租賃	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(1)(a)條及14A.105條	不適用
5 測量及廣告服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(1)(c)條及14A.105條	不適用

持續關連交易

交易性質	對手方	適用上市規則	所尋求的豁免
(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易			
性質為開支的交易			
1 委託停車場運營	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
2 技術系統與設備使用及維護服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
3 資源購買	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
4 物業租賃	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
(C) 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			
性質為收入的交易			
1 物業管理服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定
2 商業運營服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定

持續關連交易

	交易性質	對手方	適用上市規則	所尋求的豁免
3	園林綠化及工程服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定
4	停車服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定
5	照明系統運營服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定

持續關連交易

(A) 獲全面豁免遵守申報、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

於2023年7月20日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，城發集團公司同意不可撤銷地授予本集團按免版權費基準使用若干在中國註冊之商標（「許可商標」）的不可轉讓且非專屬的權利，年期由[編纂]日期起計十年。有關許可商標的詳情，請參閱本文件「附錄六－法定及一般資料－B.有關本集團的進一步資料－2.本集團的知識產權」。城發集團公司承諾在商標許可協議有效期間續簽並維持許可商標的註冊。

持續關連交易

我們認為，訂立商標許可協議將使本集團在使用許可商標進行業務營銷時進一步推廣城發集團的品牌，使用許可商標預計將進一步促進本集團的市場及業務擴張，對本集團及我們的股東以及城發集團整體而言均為互惠互利。

我們認為，訂立為期三年以上的商標許可協議，可以保證我們經營的穩定性，並且對我們及股東整體有利。獨家保薦人認為，此類協議的有關期限符合正常商業慣例。

由於許可商標的使用權利乃以免版權費基準授予我們，商標許可協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並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的規定。

2. 湖南長燃股權委託協議

2023年6月8日，本公司與城發集團公司的聯繫人燃氣集團及湖南長燃訂立湖南長燃股權委託協議，據此，燃氣集團通過股權委託的方式委託我們管理及運營其全資子公司湖南長燃。湖南長燃主要從事物業管理服務及園林綠化工程及建築業務，這亦是本集團的一部分主要業務。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。該等管理及運營服務主要包括決定與現有重疊業務有關的事項、調整或終止相關業務運營、業務政策及投資計劃、以及湖南長燃股權委託（「湖南長燃股權委託服務」）。根據湖南長燃股權委託協議，本公司每年將可收取人民幣50,000元的年度服務費，且不共享湖南長燃產生的任何利潤或虧損。湖南長燃股權委託協議自2023年5月30日起有效期為三年，到期後經訂約方同意及協商可續簽。

定價條款

本集團根據湖南長燃股權委託協議收取的服務費為每年人民幣50,000元，及已經公平磋商後釐定，且須慮及（其中包括）(i)與提供湖南長燃股權委託服務有關的預期運營成本（包括人工成本及行政成本）；(ii)委託目標的規模相對較小，有關詳情請參閱本文件「與控股股東的關係－業務劃分」；及(iii)市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

持續關連交易

交易的原因

湖南長燃保留若干物業管理服務以及園林綠化工程及建築業務。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。為避免與城發集團的潛在競爭及保護本集團與股東的權益，本集團將通過湖南長燃股權委託服務及行使與之有關的權利及權力，更好地調整定位以監督湖南長燃的運營及管理。此外，燃氣集團承諾於簽署湖南長燃股權委託協議後的三年內出售其於湖南長燃的股權或其他方式來解決湖南長燃與本集團之間的競爭。因此，董事認為委託安排將為本集團提供優越機會，以整合湖南長燃及本集團的業務，並在適當時機出現時促進城發集團公司在湖南長燃中的股權向本集團順利轉讓。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據湖南長燃股權委託協議應收的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團應收的服務費總額	50	50	50

根據湖南長燃股權委託協議，本公司將收取人民幣50,000元的服務費。於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 與提供湖南長燃股權委託服務有關的預期運營成本(包括人工成本及行政成本)；
- 委託目標的規模；及
- 市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

持續關連交易

上市規則的涵義

由於(i)湖南長燃股權委託協議及長沙興水股權委託協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的股權委託服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條與湖南長燃股權委託協議及長沙興水股權委託協議項下擬進行的交易合計後，有關協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並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的規定。

3. 長沙興水股權委託協議

於2023年6月19日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司的聯繫人中南華韻及長沙興水訂立長沙興水股權委託協議，據此，中南華韻通過股權委託的方式向我們委託其全資子公司長沙興水的管理及運營權。該等管理及運營服務主要包括決定與現有重疊業務有關的事項、調整或終止相關業務運營、業務政策及投資計劃(「長沙興水股權委託服務」)。根據長沙興水股權委託協議，本公司將每年收取人民幣1,000,000元的年度服務費，且不共享委託目標產生的任何利潤或虧損。長沙興水股權委託協議自簽訂協議之日起有效期為三年，到期後經訂約方同意及協商可續簽。

定價條款

本集團根據長沙興水股權委託協議收取的服務費為每年人民幣1,000,000元，及已經公平磋商後釐定，且須慮及(其中包括)(i)與提供長沙興水股權委託服務有關的預期運營成本(包括人工成本及行政成本)；(ii)與湖南長燃相比，委託目標的規模相對較大，有關詳情請參閱本文件「與控股股東的關係－業務劃分」；及(iii)市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

持續關連交易

交易的原因

長沙興水保留若干物業管理服務以及園林綠化工程及建築業務。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。為避免與城發集團的潛在競爭及保護本集團與股東的權益，本集團將通過長沙興水股權委託服務及行使與之有關的權利及權力，更好地調整定位以監督長沙興水的運營及管理。此外，中南華韻承諾於簽署長沙興水股權委託協議後的三年內出售其於長沙興水的股權或其他方式來解決長沙興水與本集團之間的競爭。因此，董事認為委託安排將為本集團提供一個良好機會，以整合委託目標及本集團的業務，並在適當時機出現時促進城發集團公司在委託目標中的股權向本集團順利轉讓。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據長沙興水股權委託協議應收的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團應收的服務費總額	1,000	1,000	1,000

根據長沙興水股權委託協議，本公司將收取人民幣1,000,000元的服務費。於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 與提供長沙興水股權委託服務有關的預期運營成本(包括人工成本及行政成本)；
- 委託目標的規模；及
- 市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

持續關連交易

上市規則的涵義

由於(i)長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的股權委託服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條與長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議項下擬進行的交易合計後，有關協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並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的規定。

4. 汽車租賃

於[●]，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立汽車租賃框架協議(「**汽車租賃框架協議**」)，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團出租城發集團公司及其聯繫人擁有的汽車，年期由[編纂]起至2026年12月31日止(包括該日)。

於往績記錄期間，本集團向城發集團公司及其聯繫人租賃一些車輛供我們自用(「**現有車輛租賃**」)。根據國際財務報告準則第16號，現有車輛租賃可豁免在我們的財務狀況表中確認為使用權資產，原因為該等租賃被視為短期租賃(即租期為12個月或以下)。根據汽車租賃框架協議，本公司與城發集團公司及其聯繫人將予訂立的最終汽車租賃的期限為12個月或以內。因此，現有車輛租賃規定的租賃付款已經並將在現有車輛租賃期限內在我們的損益及其他全面收益表中入賬列作開支。

為避免擾亂本集團的持續經營，我們將於[編纂]後繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃汽車。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終汽車租賃僅包含在所有重要方面與汽車租賃框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

持續關連交易

歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就有關車輛向城發集團公司及其聯繫人支付的租金總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的租金總額	–	68	87

定價條款

我們按照我們的定價政策及指引進行交易，我們的定價政策及指引適用於與獨立第三方以及關連人士進行的交易。我們已經向至少三家其他第三方服務商徵求品牌、狀況及數量類似的車輛，以釐定城發集團公司及其聯繫人提供的價格及條款是否屬公平合理，與獨立第三方提供的價格及條款是否具有可比性。城發集團公司及其聯繫人根據汽車租賃框架協議將收取的租金是參考（其中包括）(i) 汽車的性質、品牌及狀況；(ii) 服務範圍；(iii) 城發集團公司及其聯繫人就類似租賃服務向獨立第三方收取的租金；及(iv) 其他汽車租賃供應商就市場上類似類型汽車收取的租金，經公平磋商後釐定。對本集團而言，就相同或類似類型租賃服務，城發集團公司及其聯繫人向我們提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

交易的原因

我們歷來向城發集團公司及其聯繫人租賃車輛，供業務運營使用，例如，我們的僱員使用有關車輛驅車前往不同地點檢查和監督我們的項目。截至最後實際可行日期，我們已向城發集團公司的聯繫人（從事汽車租賃業務）租賃4輛汽車，且已簽訂2份租賃，有效期為一年。鑒於性能令人滿意及城發集團公司及其聯繫人提供的條款及價格合理，我們打算在[編纂]後繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃車輛。我們相信，繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃車輛將節省我們物色新出租人的成本，並避免租賃新車的任何不必要額外費用，並避免對我們的運營造成不必要的干擾，同時提高本集團業務運營的穩定性。董事認為，汽車租賃框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據汽車租賃框架協議將支付的最高年度租金將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的租金總額 ^{附註(1)}	200	200	200

附註：

- (1) 年度上限指估計租金付款，乃由於租賃預計為短期租賃，並且根據國際財務報告準則第16號於我們的財務狀況表上獲豁免確認為使用權資產。

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額。尤其是，由於本集團的業務擴張，我們於2023年向城發集團公司及其聯繫人額外租用一輛車輛供我們自用；及
- 截至最後實際可行日期，所需車輛數目及現有租賃的條款(包括租金)。

上市規則的涵義

汽車租賃框架協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並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的規定。

5. 測量及廣告服務

於[●]，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立測量及廣告服務框架協議(「測量及廣告服務框架協議」)，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供測量及廣告服務，包括但不限於(i)測量及廣告服務(測量服務包括但不限於水下地形測量、市政工程測量及現場地形數據採集與測繪，廣告服務包括資產運營推廣服務)；及(ii)其他增值服務(統稱「測量及廣告服務」)，年

持續關連交易

期由[編纂]起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與測量及廣告服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就測量及廣告服務向城發集團公司及其聯繫人支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的服務費總額	823	1,589	190

本集團於2023年向城發集團公司及其聯繫人支付的服務費總額大幅減少乃主要由於其中一位服務商於同年停止提供測量及廣告服務的事實。展望未來，我們將物色其他測量及廣告服務提供商，且本集團的業務運營將不會受到不利影響。

定價條款

我們按照我們的定價政策及指引進行交易，我們的定價政策及指引適用於與獨立第三方以及關連人士進行的交易。我們已經向至少三家其他第三方服務商徵求數量及服務範圍類似的測量及廣告服務，以釐定城發集團公司及其聯繫人提供的價格及條款是否屬公平合理，與獨立第三方提供的價格及條款是否具有可比性。城發集團公司及其聯繫人根據測量及廣告服務框架協議收取的服務費乃參考(其中包括)(i)服務範圍；(ii)與提供測量及廣告服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)城發集團公司及其聯繫人就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(iv)其他服務提供商就市場上類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。城發集團公司及其聯繫人收取的費用不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

持續關連交易

交易的原因

截至2021年及2022年12月31日止年度，我們分別與城發集團公司及其聯繫人訂立2份及1份測量及廣告服務協議。於提供商業運營服務的過程中，我們需要對在管物業的區域進行測量並對在管物業進行廣告宣傳。有關交易的訂立有助我們利用城發集團公司及其聯繫人的測量及廣告資源以及專業支援，以提高我們的營銷能力及業務運營效率。此外，城發集團公司及其聯繫人的能力足以滿足我們計劃擴展業務所增加的需求，而我們與城發集團公司及其聯繫人已建立穩定的關係，期間我們認為其已根據我們的規格，向我們提供穩定可靠的優質測量及廣告服務。董事認為，測量及廣告服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據測量及廣告服務框架協議將支付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的服務費總額	300	300	300

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；及
- 截至最後實際可行日期，本集團與城發集團公司及其聯繫人於2022年簽訂的服務協議已屆滿，我們將於2024年重續該協議。

上市規則的涵義

測量及廣告服務框架協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並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的規定。

持續關連交易

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 委託停車場運營

於[●]，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立委託停車場運營框架協議（「委託停車場運營框架協議」），據此，城發集團公司及其聯繫人將有關停車場的使用權轉讓給本集團，年期由[編纂]起至2026年12月31日止（包括該日）。委託停車場運營框架協議實質上屬國際財務報告準則第16號界定的租賃。我們向停車場的最終用戶（即公眾）提供停車服務。為取得城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的停車場的使用及管理權，本集團須將提供停車服務產生的收入（即最終用戶支付的停車服務費）抽取一定比例作為停車資源使用費（即可變租賃款項）支付給城發集團公司及其聯繫人。根據國際財務報告準則第16號，停車資源使用費將不會於我們的財務狀況表中確認為使用權資產（因委託停車場運營框架協議僅包含可變租賃付款條款，而並無最低租賃付款）。我們提供停車服務產生的收入將歸屬於本集團。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與委託停車場運營服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就委託停車場運營向城發集團公司及其聯繫人支付的停車資源使用費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的停車資源使用費總額	9,677	10,695	11,243

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團銷售成本的3.0%、2.6%及2.2%。

持續關連交易

定價條款

城發集團公司及其聯繫人收取的停車資源使用費按停車場的位置分為不同類別。停車資源使用費通常按我們向最終用戶（即公眾）提供停車服務產生的收入的固定百分比設定。城發集團公司及其聯繫人按委託停車場運營框架協議收取的停車資源使用費乃經公平磋商後釐定，並計及（其中包括）(i)停車場的性質、規模及位置以及停車位數量；(ii)城發集團公司及其聯繫人就位置及規模類似的停車場向獨立第三方收取的停車資源使用費；及(iii)其他停車場擁有人就位置及規模類似的停車場所收取的停車資源使用費，經公平磋商後釐定。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，根據城發集團公司及其聯繫人與本集團所訂立協議訂約的停車位數量分別為19,414個、19,525個及19,830個。城發集團公司及其聯繫人收取的停車資源使用費不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似停車場，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

交易的原因

鑒於城發集團公司及其聯繫人在長沙市擁有相當數量的停車場，通過訂立委託停車場運營框架協議，本集團可取得大量停車場，令我們可維持停車場資源，為客戶提供停車服務，作為我們的主要業務運營之一。董事認為，委託停車場運營框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據委託停車場運營服務框架協議應付的最高年度停車資源使用費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的停車資源			
使用費總額	12,000	12,600	13,700

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 截至最後實際可行日期，現有合同的數目及條款(包括停車資源使用費)。截至最後實際可行日期，我們與城發集團公司及其聯繫人訂立16份持續合同，涉及19,314個停車場車位。我們希望於有關合同到期時續簽合同，以確保我們的停車場資源；及
- 經參考城發集團公司及其聯繫人所擁有、使用或開發的停車場(可能委託給我們)數目估計增加後，本集團對委託停車場的需求預計增加。截至最後實際可行日期，據我們的董事諮詢城發集團後所深知，估計城發集團公司及其聯繫人將開發一個擁有約2,600個停車位的停車場。我們預計，我們於2024年可進一步獲委聘委託管理有關停車場。

上市規則的涵義

由於有關委託停車場運營框架協議的所有最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，委託停車場運營框架協議須遵守上市規則第14A章的公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

2. 技術系統與設備使用及維護服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立技術系統與設備使用及維護服務框架協議（「**技術系統與設備使用及維護服務框架協議**」），據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供技術系統與設備使用及維護服務，包括但不限於(i)在線平台、軟件及電子設備資源的購買及開發；及(ii)提供與設備、軟件及其他資源有關的維護服務（統稱「**技術系統與設備使用及維護服務**」），年期由[編纂]起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與技術系統與設備使用及維護服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就技術系統與設備使用及維護服務向城發集團公司及其聯繫人支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本集團支付的服務費總額	734	798	3,512

2023年的大幅增加主要是由於於2022年11月啟動照明系統運營項目。城發集團公司及其聯繫人向該項目提供網絡系統維護及改進服務，及截至2023年12月31日止年度，本集團支付的服務費總額約為人民幣3.2百萬元。

定價條款

我們按照我們的定價政策及指引進行交易，這些定價政策及指引適用於與獨立第三方以及關連人士進行的交易。我們已經向三家其他第三方服務商徵求質量及服務範圍類似的技術系統與設備使用及維護服務，以釐定城發集團公司及其聯繫人提供的價格及條款是否屬公平合理，與獨立第三方提供的價格及條款是否具有可比性。城發集團公司及其聯繫人根據技術系統與設備使用及維護服務框架

持續關連交易

協議將收取的服務費須計及(i)服務範圍；(ii)與提供技術系統與設備使用及維護服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)城發集團公司及其聯繫人就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(iv)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

交易的原因

自我們成立以來，我們一直與城發集團公司及其聯繫人保持聯繫，並利用彼等的技術系統及設備。有關交易的訂立有助我們利用城發集團公司及其聯繫人的網絡基礎設施資源及信息技術支援(補充我們現有信息技術系統及軟件，以提高我們業務運作的效率)，以及技術研發。我們相信繼續使用城發集團公司及其聯繫人的技術系統及設備將節省我們物色新服務提供商的成本，並避免變更我們的信息及技術軟件以及提升本集團業務運營的穩定性。董事認為，技術系統與設備使用及維護服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據技術系統與設備使用及維護服務框架協議將支付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的服務費總額	10,500	5,600	5,000

持續關連交易

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；及
- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目及條款(包括服務費)。截至最後實際可行日期，由於我們一直開發網絡平台及信息系統以簡化管理程序、加強合約管理及財務運營的系統功能，並促進運營數據的一致及整合，我們與城發集團公司及其聯繫人就與停車場運營管理及整體運營管理有關的兩個重大技術系統開發項目訂立2份持續服務合同。截至最後實際可行日期，該等項目未能如期完成(因預期於2023年年底前完成的項目延期)。我們估計，該等項目將於2024年年底前竣工，及截至2024年12月31日止年度，本集團將予支付的項目服務費總額將約為人民幣6.0百萬元。

上市規則的涵義

由於有關技術系統與設備使用及維護服務框架協議的所有最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，技術系統與設備使用及維護服務框架協議須遵守上市規則第14A章的公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

3. 資源購買

於[●]，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立資源購買框架協議(「資源購買框架協議」)，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供資源供應服務，包括但不限於提供燃油、天然氣、瀝青、供暖製冷及水資源(統稱「資源供應服務」)，年期由[編纂]起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終協議僅包含在所有重要方面與資源購買框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

持續關連交易

歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就資源供應服務向城發集團公司及其聯繫人支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的服務費總額	11,951	15,145	19,371

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團銷售成本總額的3.7%、3.7%及3.9%。

定價條款

燃油及水資源等資源的供應價格，按固定單價執行市政府有關部門不時公佈的針對不同類型用戶的政府指導標準。城發集團公司及其聯繫人根據資源購買框架協議收取的服務費乃計及（其中包括）(i)資源類型；(ii)與提供相關資源有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iii)城發集團公司及其聯繫人就類似服務向獨立第三方收取的費用；(iv)其他資源提供商就市場上類似類型資源的類似服務所收取的費用；及(v)相關監管部門（如適用）規定的標準費用，經公平磋商後釐定。城發集團公司及其聯繫人收取的費用不得高於市政府相關部門規定的政府指導標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

交易的原因

城發集團公司的若干聯繫人乃國有資源供應公司，為長沙市居民及企業提供水資源及燃油等資源，長沙市本土企業向該等公司購買資源屬常見。自我們成立以來，我們一直從城發集團公司及其聯繫人購買資源（如我們車輛及設備使用的燃油、我們提供園林綠化及工程服務使用的瀝青，以及我們提供物業管理服務使用的天然氣）。我們在提供服務過程中已使用從城發集團公司及其聯繫人購買的絕大部分資源。董事認為，資源購買框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據資源購買框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的服務費總額	22,300	22,700	23,300

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額。2023年大幅增長乃主要由於本集團的業務增長及擴張導致在向客戶提供服務的過程中資源消耗增加；
- 截至最後實際可行日期，現有服務合同的數目及條款(包括服務費)。截至最後實際可行日期，我們已分別訂立16份(就水資源採購而言)、2份(就燃油資源採購而言)、1份(就瀝青資源採購而言)、2份(就天然氣資源採購而言)及3份(就供暖製冷資源採購而言)服務合同；
- 截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，根據我們的歷史消費及需求，估計：(i)本集團的水資源需求將分別約為160萬噸、170萬噸及180萬噸；(ii)本集團的燃油資源需求將約為每年30萬升；(iii)本集團的瀝青資源需求將約為每年200.0百萬噸；(iv)本集團的天然氣資源需求將約為每年2.8百萬升；及(v)本集團的供暖製冷資源需求將為每年10.5百萬個單位；及
- 截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，本集團對城發集團公司及其聯繫人提供的資源供應服務的運營規模及需求預計增加。

持續關連交易

上市規則的涵義

由於有關資源購買框架協議的所有最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，資源購買框架協議須遵守上市規則第14A章的公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

4. 物業租賃

於[●]，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人租賃若干物業，包括辦公樓及員工宿舍，年期由[編纂]起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）將訂立的最終物業租賃協議僅包含在所有重要方面與物業租賃框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

截至最後實際可行日期，本集團向城發集團公司及其聯繫人租賃總建築面積約為840平方米的2個物業，供我們用作辦公室（「現有物業租賃」）。根據國際財務報告準則第16號，現有物業租賃可豁免在我們的財務狀況表中確認為使用權資產，原因為該等租賃被視為短期租賃（即租期為12個月或以下）。根據物業租賃框架協議，本公司與城發集團公司及其聯繫人將予訂立的最終物業租賃為期12個月或以下。因此，現有物業租賃規定的租賃付款已經並將在現有物業租賃期限內在我們的損益及其他全面收益表中入賬列作開支。

除現有物業租賃項下的物業外，為避免擾亂本集團的持續經營，我們將於[編纂]後繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃物業。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終租賃僅包含在所有重要方面與物業租賃框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

持續關連交易

歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團向城發集團公司及其聯繫人租賃物業支付的租金總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的總租金	2,079	642	576

2021年至2022年的歷史交易金額大幅下降乃主要由於我們辦公場所的規模有所減少（因我們開始將位於不同位置的辦公場所重組及整合為一個集中的辦公場所，且停車場公司於2022年終止與城發集團公司及其聯繫人訂立的租賃協議）。

定價條款

我們按照我們的定價政策及指引進行交易，我們的定價政策及指引適用於與獨立第三方以及關連人士進行的交易。我們已經比較同一辦公樓的至少三家其他租戶的價格及條款，以釐定城發集團公司及其聯繫人提供的價格及條款是否屬公平合理，與獨立第三方提供的價格及條款是否具有可比性。本集團應付城發集團公司及其聯繫人的相關租金須參考（其中包括）(i)物業的位置、質量、規模及面積；(ii)城發集團公司及其聯繫人（視乎情況而定）就同類物業向獨立第三方收取的租金；及(iii)市場上其他獨立第三方就位於類似地區的同類物業收取的租金，經公平磋商後釐定。城發集團公司及其聯繫人收取的租金不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的租賃，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。截至最後實際可行日期，有關我們主要辦公場所的現有物業租賃的租金定為每月每平方米人民幣53元。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的租賃的租金須根據位於類似位置的類似類型物業的市場價格進一步商定。

持續關連交易

交易的原因

為避免影響本集團的持續運營，[編纂]後，我們將繼續向城發集團公司及其聯繫人租用物業。鑒於城發集團公司及其聯繫人向我們提供的地理位置優越、樓宇狀況令人滿意、維護工作表現優質及租期穩定，我們相信，繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃物業將節省我們物色新位置的成本，並避免租賃新辦公室的任何額外費用，同時提高本集團業務運營的穩定性。董事認為，物業租賃框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，物業租賃框架協議項下的最高年度金額將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的總租金 ^{附註(1)}	3,100	3,600	3,600

附註：

- (1) 年度上限指估計租金付款，乃由於租賃預計為短期租賃，並且根據國際財務報告準則第16號於我們的資產負債表上獲豁免確認為使用權資產。

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間有關物業租賃的歷史租金；
- 現有租賃協議的條款及條件，如租賃面積規模及租金；
- 預期於2024年與獨立第三方的租賃期限屆滿後，本集團將向城發集團公司及其聯繫人租用物業作為員工宿舍(總建築面積約2,000平方米)，截至2026年12月31日止三個年度，本集團將予支付的估計租金分別為約人民幣0.5百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。與

持續關連交易

城發集團公司及其聯繫人訂立租賃協議將降低本集團的租金成本。根據物業租賃框架協，租金成本估計約為每人每年人民幣6,900元，與從該獨立第三方租賃物業產生的租金成本相比，每人每年減少人民幣600元；

- 由於我們開始將位於不同位置的辦公場所重組及整合為一個集中的辦公場所，以更好地提高員工的效率及方便員工之間的溝通，預期截至2024年12月31日止年度本集團自城發集團公司及其聯繫人租賃的辦公場所面積有所增加（建築面積約為2,000平方米）。由於我們辦公場所的總建築面積減少，每位僱員的平均辦公面積由截至2021年12月31日的每人36.2平方米減少至截至最後實際可行日期的每人17.5平方米。於我們完成辦公場所整合後，預計每位僱員的平均辦公面積將為每人14.4平方米。截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團向城發集團公司及其聯繫人支付的租金預期分別約為人民幣2.0百萬元；及
- 考慮到預期通貨膨脹和同類租賃物業的市場價格上漲，預期城發集團公司及其聯繫人收取的租金將會增加。

截至最後實際可行日期，本集團向城發集團公司及其聯繫人租用兩幢物業，總建築面積約為840平方米，作為本集團自用辦公室。截至2024年及2025年12月31日止年度，物業租賃框架協議項下的建議年度上限增加，主要是由於向城發集團公司及其聯繫人租用更多物業作為員工宿舍，及經考慮截至2026年12月31日止三個年度業務規模的預期擴張後，我們對辦公場所的需求不斷增加，導致辦公室的預期擴大或地點變更。

上市規則的涵義

由於有關物業租賃框架協議的所有最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，租賃框架協議須遵守上市規則第14A章的公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

(C) 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. 物業管理服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於有關(i)城發集團公司及其聯繫人開發的已完工、未售出或已售出但尚未向買家交付的物業單位；及(ii)城發集團公司及其聯繫人擁有、使用或營運的住宅小區、辦公樓及其他物業的清潔及整體綠化服務、安保服務、維修和維護服務以及客戶服務，年期由[編纂]起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與物業管理服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就物業管理服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	59,263	78,900	83,329

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團收入的13.7%、14.9%及12.8%。

定價條款

我們根據物業管理服務框架協議收取的服務費乃計及（其中包括）(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供物業管理服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的

持續關連交易

費用，經公平磋商後釐定。有關我們物業管理服務定價方法的詳情，請參閱「業務－園林綠化及工程－我們的定價政策」一節。本集團收取的費用不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

交易的原因

鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量市政、商業及住宅物業，通過訂立物業管理服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質物業管理服務。我們於日常業務過程中按正常商業條款向城發集團公司及其聯繫人提供有關服務。其有助我們確保穩定的收入來源，並提高我們為本集團其他客戶提供一致及優質物業管理服務的競爭力。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，經考慮到我們的資質、收費報價及服務質量，城發集團公司及其聯繫人根據中國相關法律法規選擇本公司通過招投標及／或獲取報價的方式提供物業管理服務。通過過去的合作，我們與城發集團公司及其聯繫人建立了互信和了解，使城發集團公司及其聯繫人在日常業務往來中減少了溝通及相關監管成本。董事認為，物業管理服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據物業管理服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
將支付的服務費總額	101,500	95,600	90,900

持續關連交易

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 我們對於城發集團公司及其聯繫人的物業管理項目中標率於整個往績記錄期間達到100%，而截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們對於城發集團公司及其聯繫人的物業項目的物業管理服務合同的保留率分別為87.2%、86.3%及92.3%；
- 城發集團公司及其聯繫人開發的公共、住宅及商業物業的估計建築面積以及經參考城發集團公司及其聯繫人因業務增長及擴張而開發的物業建築面積預計增長後對我們服務的需求預計增加。截至2023年12月31日，我們有48個物業管理項目來自城發集團公司及其聯繫人，在管建築面積合共約為4.3百萬平方米。根據城發集團的未來發展計劃及其各自的物業項目交付時間表，我們預計截至2024年12月31日止年度來自城發集團公司及其聯繫人的物業管理項目數量將為並至少維持在54個，在管建築面積合共約為5.4百萬平方米；
- 2024年物業管理服務框架協議的年度上限有所增加乃計及(i)於2024年，預期將從月亮島物業管理項目產生的服務費增加約人民幣3.3百萬元(因為我們將提供項目內可供公眾使用的區域更多(與2023年項目相比)導致的服務範圍擴大所必需的補充服務並增加人手，例如保安及清潔人員)；(ii)於2024年，預期將從高速服務區物業管理項目(因為該項目於2023年6月開始運營)產生的服務費增加約人民幣3.5百萬元(與2023年較短的服務期相比，該項目預期於2024年全年將就提供服務產生較高的服務費)；及(iii)於2024年，預期將從我們新獲的君越洋湖物業管理項目產生的服務費估計約人民幣3.0百萬元；

持續關連交易

- 2025年及2026年物業管理服務框架協議的年度上限有所減少（乃計及與銷售中心（業主／開發商主要為城發集團公司及其聯繫人）有關的物業管理項目，在該等項目相關的物業售罄後，無需維持銷售中心的運作，從而消除對我們物業管理服務的需求）；
- 經考慮城發集團的大量土地儲備及在建項目，截至2026年12月31日止三個年度，城發集團公司及其聯繫人對我們向其施工現場提供物業管理服務的估計新服務需求。截至最後實際可行日期，據我們的董事諮詢城發集團後所深知，城發集團擁有約18.3百萬平方米的土地儲備及10個在建或開發房地產項目，總建築面積為2.7百萬平方米；及
- 考慮到預期通貨膨脹和我們發生的運營成本（特別是勞工成本）增加，預期我們收取的服務費將會增加。

上市規則的涵義

由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 商業運營服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立商業運營服務框架協議（「**商業運營服務框架協議**」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供商業運營服務，包括但不限於(i)物業租賃服務；及(ii)綜合運營及管理服務，如市場商業定位、諮詢、招商服務、安全管理及日常維護，年期由[編纂]起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與商業運營服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

持續關連交易

歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就商業運營服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	47,020	43,115	57,366

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團收入的10.9%、8.2%及8.8%。2022年的歷史交易金額減少乃主要由於我們受委託的物業數量有所減少。2023年的歷史交易金額增長乃主要由於2023年推出若干新商業運營項目。城發集團公司及其聯繫人同年就該等項目支付的服務費為人民幣10.8百萬元。

定價條款

按委託管理服務模式，服務費包括管理團隊的薪酬、推廣費用、安保費用及管理過程中產生的其他相關費用。有關我們商業營運管理服務的定價條款的詳情，請參閱「業務－商業運營服務－我們的定價政策」一節。我們根據商業運營服務框架協議收取的服務費乃參考(其中包括)(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供商業運營服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本集團收取的費用不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

持續關連交易

交易的原因

鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量商業及住宅物業，通過訂立商業運營服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質商業運營服務及在長沙商業運營市場佔據相當大的市場份額。其有助我們確保穩定的收入來源，並提高我們為本集團其他客戶提供一致及優質商業運營服務的競爭力及市場形象。通過過去的合作，我們與城發集團公司及其聯繫人建立了互信和了解，使城發集團公司及其聯繫人在日常業務往來中減少了溝通及相關監管成本。董事認為，商業運營服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據商業運營服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
將支付的服務費總額	68,500	71,700	74,000

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目、在管建築面積及條款(包括服務費)。截至最後實際可行日期，我們有45個商業運營項目，總建築面積約為0.8百萬平方米；
- 我們有關商業運營服務合同的續約率及我們有關城發集團公司及其聯繫人所開發或擁有的物業項目的商業運營服務合同的保留率於整個往績記錄期間為100%；

持續關連交易

- 經計及(i)於2024年，預期將從兩個新增商業運營項目產生的服務費約人民幣0.8百萬元；(ii)服務費估計增加約人民幣2.7百萬元(由於有關若干在管物業的現有租賃於2023年終止或期滿後向新租戶授出租金折扣(我們通常向新租戶提供一定時期的租金折扣，以為其完成室內裝修提供減免)導致新租戶人數增加所致)；及(iii)服務費估計增加約人民幣1.7百萬元(因推廣及廣告力度預期將降低我們在管物業的空置率，故我們為十個現有商業運營項目加大推廣及廣告力度)，2024年的建議年度上限較2023年的歷史金額預期有所增加；
- 經參考城發集團公司及其聯繫人所擁有、使用或運營的商業及其他物業(可能需要我們提供商業運營服務)數目估計增加後城發集團公司及其聯繫人對我們服務的需求預計增加。根據城發集團的未來發展計劃及其各自的物業項目交付時間表，我們預計截至2024年、2025年及2026年12月31日止各年來自城發集團公司及其聯繫人(作為客戶)的商業運營項目數量將為並至少維持在47個，各相關年度的在管建築面積合共約為0.8百萬平方米。同時，2023年推出的若干新商業運營項目的高空置率預期將於隨後數年逐漸減少，因而該等項目產生的服務費將逐漸增加；及
- 考慮到預期通貨膨脹和我們於往績記錄期間產生的運營成本(特別是勞工成本)增加，我們將產生的估計成本。

上市規則的涵義

由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，商業運營服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

3. 園林綠化及工程服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立園林綠化及工程服務框架協議（「園林綠化及工程服務框架協議」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供園林綠化及工程服務，包括但不限於(i)園林綠化及工程服務，主要包括環境改善、綠地改造與維護、樹、草、花種植和樹木的形態和雕刻；及(ii)物業工程施工服務，主要包括建築構件和系統的施工、安裝及維護服務、室內裝修及建築裝飾，年期由[編纂]起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與園林綠化及工程服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就園林綠化及工程服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	75,596	109,677	141,202

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團收入的17.5%、20.7%及21.7%。2022年的歷史交易金額大幅增加乃主要由於在獲得相關資質後，我們在園林綠化及工程的擴張方面取得重大突破，及我們為客戶提供園林綠化及工程服務的能力顯著提高，因此我們在2022年及2023年成功承接數量可觀的園林綠化工程。

定價條款

我們根據園林綠化及工程服務框架協議收取的服務費乃參考（其中包括）(i)項目的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供園林綠化及工程服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務

持續關連交易

所收取的費用，經公平磋商後釐定。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的具體服務協議項下的服務費用將參考上述因素按逐個案例基準確定。園林綠化及工程服務的定價政策，包括固定單價和浮動單價。有關詳情，請參閱「業務－城市服務－服務範圍－園林綠化及工程－我們的定價政策」一節。本集團收取的費用不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

交易的原因

鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量市政、商業及住宅物業，城發集團公司及其聯繫人對園林綠化及工程服務的需求將十分可觀。通過訂立園林綠化及工程服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質園林綠化及工程服務。其有助我們確保穩定的收入來源，並提高技能及提升品牌形象，這可能會導致拓寬本集團的客戶群。董事認為，園林綠化及工程服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據園林綠化及工程服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
將支付的服務費總額	171,900	199,800	264,400

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；

持續關連交易

- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目及條款（包括服務費）；
- 經參考城發集團公司及其聯繫人所擁有或開發的市政、住宅及商業物業（可能需要我們提供園林綠化及工程服務）數目估計增加後城發集團公司及其聯繫人對我們服務的需求預計增加。根據城發集團的未來發展計劃及其各自的物業項目交付時間表，我們預計截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度來自城發集團公司及其聯繫人的重大園林綠化及工程項目數量將分別增加30個、7個及13個，同年將由城發集團公司及其聯繫人支付的估計服務費分別為人民幣130.5百萬元、人民幣82.6百萬元及人民幣151.0百萬元；及
- 考慮到預期通貨膨脹和我們於往績記錄期間產生的運營成本（特別是勞工成本）增加，我們將產生的估計成本。

上市規則的涵義

由於(i)停車服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及園林綠化及工程服務框架協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的城市服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條，與停車服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及園林綠化及工程服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後，由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，上述協議項下交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 停車服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立停車服務框架協議（「**停車服務框架協議**」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供停車服務，供其僱員使用，包括但不限於提供停車服務、停車場租賃及其他相關增值服務，年期由[編纂]起至2026年12月31日止（包括該日）。本公

持續關連交易

司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與停車服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就停車服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	1,037	1,096	1,651

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團收入的0.2%、0.2%及0.3%。2023年，歷史交易金額增長乃主要由於城發集團公司及其聯繫人就我們的兩個現有停車場支付的服務費增加約人民幣0.3百萬元。

定價條款

我們的停車服務收費實行政府指導價格，而不論我們的服務模式為何。我們遵循《長沙市機動車停放服務收費實施細則》（長發改價費[2021]69號）。有關詳情，請參閱「業務－城市服務－服務範圍－停車場運營－我們的定價政策」一節。我們根據停車服務框架協議收取的服務費乃參考（其中包括）(i)停車場的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供停車服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型停車場的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本集團收取的費用不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類型及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

持續關連交易

交易的原因

鑒於根據城發集團的規模，城發集團公司及其聯繫人需要大量的停車服務，通過訂立停車服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質停車服務。此外，我們自開始從事停車服務以來，已向城發集團公司及其聯繫人採購大量停車場以取得城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的停車場的使用及管理權。通過過去的合作，我們與城發集團公司及其聯繫人建立了互信和了解，使城發集團公司及其聯繫人在日常業務往來中減少了溝通及相關監管成本，並使我們能夠取得穩定的收入來源，並在競爭激烈的市場中擴大我們的市場份額。董事認為，停車服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據停車服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
將支付的服務費總額	1,600	1,600	1,600

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與城發集團公司及其聯繫人的現有服務協議預計的交易金額；及
- 截至最後實際可行日期，在管停車位數量以及現有租賃／服務協議的預計交易金額。預計截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，根據停車場運營服務框架協議簽約的停車場車位數量將分別至少為513個、513個及597個。截至最後實際可行日期，我們已與城發集團公司及其聯繫人訂立4份停車服務協議(已簽約停車位513個)，並預期協議到期時將續簽。

持續關連交易

上市規則的涵義

由於(i)停車服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及園林綠化及工程服務框架協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的城市服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條，與園林綠化及工程服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及停車服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後，由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，上述協議項下交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

5. 照明系統運營服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立照明系統運營服務框架協議（「**照明系統運營服務框架協議**」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供景觀照明運營及功能照明運營服務，包括但不限於(i)夜景照明控制系統的運行及維護管理；及(ii)路燈及輔助設施及設備的運行及維護（統稱「**照明系統運營服務**」），年期由[編纂]起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與照明系統運營服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就照明系統運營服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人 支付的服務費總額	–	1,938	5,944

持續關連交易

於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團總收入的零、0.4%及0.9%。2023年的歷史交易金額大幅增長乃主要由於我們於2022年11月啟動照明系統運營項目，該項目截至2022年及2023年12月31日止年度的服務費分別約為人民幣1.9百萬元及人民幣4.8百萬元。

定價條款

本集團根據照明系統運營服務框架協議收取的服務費乃參考(其中包括)(i)服務範圍；(ii)與提供照明系統運營服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(iv)其他服務提供商就市場上類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的具體服務協議項下的服務費用將參考上述因素按逐個案例基準確定。有關詳情，請參閱「業務－城市服務－服務範圍－照明系統運營－我們的定價政策」一節。本公司收取的費用不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

交易的原因

截至2023年12月31日止年度，我們已與城發集團公司及其聯繫人訂立2份照明系統運營服務協議。截至最後實際可行日期，城發集團公司及其聯繫人擁有及管理大量房地產物業及城市基礎設施物業，導致對我們照明系統運營服務的需求。訂立照明系統運營服務框架協議使我們能夠取得優質照明系統運營項目，並提高我們在向第三方客戶提供優質照明系統運營服務時的競爭力。董事認為，照明系統運營服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據照明系統運營服務框架協議將支付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人將			
支付的服務費總額	14,700	14,700	14,700

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；及
- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目及條款以及根據與城發集團公司及其聯繫人的現有服務合同預計的交易金額。截至最後實際可行日期，我們與城發集團公司及其聯繫人就現有項目訂立2份持續服務合同，截至2026年12月31日止三個年度各年，將由城發集團公司及其聯繫人支付的估計服務費分別為人民幣13.9百萬元。該等服務合同的有效期限將為三年。

上市規則的涵義

由於(i)停車服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及園林綠化及工程服務框架協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的城市服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條，與停車服務框架協議、園林綠化及工程服務框架協議以及照明系統運營服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後，由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，上述協議項下交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

內部控制措施

我們已採納下列內部控制及企業管治措施，以確保我們與城發集團公司及其聯繫人的交易條款公平合理且不會損害本公司及少數股東的權益：

- (i) 董事會（包括獨立非執行董事）將負責審閱及評估持續關連交易框架協議（包括任何續訂協議）的條款，尤其是定價原則及年度上限，以確保相關條款對本集團而言屬公平合理且遵守相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；
- (ii) 本公司的若干內部部門（包括但不限於財務部門及法務部門）將定期監察持續關連交易的執行情況及記錄相關框架協議下的交易總額以確保其定價政策及年度上限合規；
- (iii) 在承接任何特定項目前，本集團將獨立評估由城發集團公司及其聯繫人開發的項目，包括相關項目的規模及位置、所需服務的範圍及標準以及提供該等服務的預期運營成本；
- (iv) 於釐定城發集團公司及其聯營人士根據框架協議應付本集團的費用時，本集團將定期研究現行市況及慣例，並參考本集團向獨立第三方就類似交易提供的定價及條款，以確保向城發集團公司及其聯營人士提供的條款及條件屬公平合理，且對本集團不遜於向其他可資比較獨立第三方提供的條款及條件；及
- (v) 我們的獨立非執行董事及核數師將根據上市規則第14A.55條及第14A.56條對框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認。

申請豁免

於本節「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則的通函及獨立股東批准規定但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

持續關連交易

於「(C)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，須遵守上市規則第14A章的申報、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，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守有關「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露上市規則第14A章項下有關於持續關連交易的公告規定；及「(C)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」所披露上市規則第14A章項下有關於持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，惟條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各年度上限所載列的相關金額（詳見上文）。除上述就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定尋求的豁免外，我們將遵守上市規則第14A章的相關規定。

如上文所提及協議項下擬進行交易的任何條款更改，或如本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守上市規則第14A章的有關規定，除非我們申請並向聯交所取得單獨豁免。

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，於「(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」、「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)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」披露的全部持續關連交易已一直並將會(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)以正常商業條款或更佳條款進行；及(iii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

於往績記錄期間，儘管我們對城發集團公司及其聯繫人的貿易應收款項週轉天數一般長於為獨立第三方所提供者，我們並未向城發集團公司及其聯繫人授出比獨立第三方更久的信貸期。城發集團公司及其聯繫人與本公司訂立的協議的信貸期通常為30

持續關連交易

天，而針對獨立第三方的信貸期一般為60天。於往績記錄期間，我們對城發集團公司及其聯繫人的貿易應收款項週轉天數長於對獨立第三方的貿易應收款項週轉天數，主要是由於我們擴大的園林綠化及工程項目主要由城發集團直接委託取得的事實。有關項目屬於城發集團的政府財政土地開發項目（由財政性資金撥付所需資金，通常具有較長的內部審查和批准程序）。考慮到我們與關聯方長期密切的業務關係及其信譽，我們認為關聯方的信用風險較低。除了應收城發集團及其聯繫人的應收款項外，我們也有應付城發集團及其聯繫人的應付款項。因此，催收應收城發集團及其聯繫人的應收款項不存在明顯風險，且我們在2021年、2022年及2023年對該等應收款項的催收力度較小，導致關聯方貿易應收款項週轉天數長於第三方。然而，於截至2023年12月31日止年度，我們關聯方貿易應收款項週轉天數減少至[80]天，主要是由於我們加大對應收城發集團及其聯繫人的應收款項的催收力度。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，持續關連交易已經並將按正常商業條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」、「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)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的年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人與管理層討論本節所述訂立各項持續關連交易的建議年度上限及理由後，認為(i)持續關連交易已一直並將會在我們的日常及一般業務過程中以正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。