

---

## 關連交易

---

### 概覽

於[編纂]前，本集團已與[編纂]後將成為本公司關連人士的以下人士訂立多項交易。本公司於[編纂]後的有關一次性關連交易及持續關連交易的詳情載於下文。

### 相關關連人士

瀚豐聯合擁有北京華鷹飛騰99%股權，而瀚豐聯合由我們單一最大股東組別成員李女士全資擁有。因此，根據香港上市規則第十四A章，北京華鷹飛騰將於[編纂]後成為本公司關連人士。

### 一次性關連交易

#### 物業租賃協議

#### 交易說明

#### 主要條款

本公司於2022年1月1日與北京華鷹飛騰訂立2022年至2024年物業租賃協議，據此，北京華鷹飛騰同意向我們出租位於中國北京市豐台區萬豐路小井甲7號院總樓面面積約2,226平方米的租賃物業，作為我們中國總部的辦公大樓，租期自2022年1月1日起至2024年12月31日，為期三年。2024年8月20日，本公司與北京華鷹飛騰就出租租賃物業訂立2025年至2026年物業租賃協議，自2025年1月1日起至2026年12月31日止，為期兩年。根據2025年至2026年物業租賃協議，本公司擁有優先權，可於租約屆滿前60天內向北京華鷹飛騰發出續租要求通知後續租。

物業租賃協議乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按公平原則；及(iii)按一般商業條款訂立，租金乃參考(其中包括)租賃面積、地理位置、租賃物業狀況及周邊地區類似物業的現行市場價格釐定。

---

## 關連交易

---

截至2024年9月30日，本集團根據國際財務報告準則第16號確認2022年至2024年物業租賃協議項下有關租賃物業的租賃負債結餘（即租賃付款的現值）約為人民幣2,271,000元。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年9月30日止九個月，我們從北京華鷹飛騰獲得的使用權資產的價值分別約為零、人民幣13,988,000元、零及零。

根據2025年至2026年物業租賃協議，截至協議日期，我們根據國際財務報告準則第16號從北京華鷹飛騰獲得的租賃負債結餘及使用權資產價值分別約為人民幣7,985,812元。

### 交易理由及裨益

於往績記錄期間，我們一直使用租賃物業。遷移總部可能對我們的行政管理造成不必要的干擾並招致額外成本。繼續維持該租約具有成本效益，有益於我們的業務運營。

綜上所述，董事認為，物業租賃協議項下的交易屬公平合理，符合本集團及股東的整體最佳利益。

### 香港上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司就自北京華鷹飛騰租賃物業於其資產負債表中確認使用權資產。因此，根據物業租賃協議自北京華鷹飛騰租賃租賃物業將根據香港上市規則被視為本公司的一項資本資產收購及一次性關連交易。據此，上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定將不適用。

### 獲全面豁免持續關連交易

我們已訂立下列將獲豁免遵守香港上市規則第十四A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

---

## 關連交易

---

### 物業管理服務協議

#### 交易說明

#### 主要條款

於2024年8月20日，本公司與北京華鷹飛騰訂立物業管理服務協議，據此，北京華鷹飛騰同意就我們使用租賃物業向本公司提供物業管理服務，以滿足總部僱員的日常需求。北京華鷹飛騰提供的服務範圍包括以下各項：

- (i) 物業相關服務，包括為租賃物業提供公用設施（用電）、消防、保潔和安保服務；
- (ii) 會議服務，包括為本公司舉行會議提供會議室維護、接待及餐飲服務；
- (iii) 汽車租賃，包括提供車輛租賃供本公司僱員用作商務用途；及
- (iv) 其他配套服務，包括提供員工宿舍、維護員工食堂及準備會議餐宴。

物業管理服務協議自2024年1月1日起直至2025年12月31日，為期兩年。

#### 定價政策

物業管理服務協議項下物業管理服務的定價根據以下原則釐定：

- (i) 中國國家或當地物價管理部門規定的價格（及就公用設施（用電）而言，根據北京市發展和改革委員會不時在其網站上發佈的北京售電電價標準收費）；若無相關規定價格，則
- (ii) 雙方協商確定的市場價格。於釐定市場價格時，雙方應考慮（其中包括）以下關鍵因素：
  - (a) 在參考獨立第三方服務供應商就類似服務提供的至少兩項報價後，任何第三方就類似服務所收取的現行市價；及

## 關連交易

- (b) 若北京華鷹飛騰向第三方提供相同或類似服務，北京華鷹飛騰提供的最低報價。

### 交易理由及裨益

於往績記錄期間，北京華鷹飛騰一直向我們提供物業管理服務，作為使用總部辦公樓的配套服務。改變現有安排可能對我們的行政管理造成不必要的干擾並招致額外成本。繼續維持該安排具有成本效益，有益於我們的業務運營。有關詳情，亦請參閱本節「— 一次性關連交易 — 物業租賃協議 — 交易理由及裨益」一段。

### 歷史交易金額

下表載列本公司於往績記錄期間因北京華鷹飛騰提供物業管理服務產生的歷史交易金額：

截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月
2021年	2022年	2023年	2024年
(人民幣元)			
376,000	908,000	2,147,000	833,000

交易金額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣0.38百萬元增至截至2022年12月31日止年度的約人民幣0.91百萬元，主要由於本集團於2022年開始向北京華鷹飛騰採購汽車租賃服務，以用於本集團的商務出行。截至2023年12月31日止年度，交易金額進一步增至約人民幣2.15百萬元，主要由於本公司為業務拓展從北京華鷹飛騰採購本公司民宿的會議及餐飲服務，以及基於員工需求增加了對員工宿舍服務的採購。截至2024年9月30日止九個月的交易金額約為人民幣0.83百萬元，略低於截至2023年12月31日止年度的交易金額，主要由於期間部分員工自行安排了住宿和飲食，導致員工宿舍和餐飲服務的採購量減少。此外，本集團通常會在冬季期間產生較多公用事業（如供熱）採購費用，並在接近年末時產生較多客戶招待服務費用。

## 關連交易

### 年度上限

下表載列有關提供物業管理服務的建議年度上限：

截至12月31日止年度	
2024年	2025年
(人民幣元)	
3,000,000	3,000,000

建議年度上限乃基於(其中包括)以下因素釐定：(i)提供類似物業管理服務(包括提供汽車租賃及宿舍)的供應商收取的相若市場價格；及(ii)參照我們過往的消耗量，估計公用設施(用電)成本。董事認為，鑒於計及(其中包括)可能擴大員工隊伍帶來對宿舍和餐飲服務的相應需求，以及本集團將於未來數年加強業務拓展和市場營銷工作，導致對汽車租賃、會議及相關客戶接待服務的需求增加，對物業管理服務的預期需求；同時，本集團於2023年已為採購物業管理服務支付超過人民幣2百萬元的費用，前述建議年度上限並非過高。

### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)物業管理服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中，按公平原則及一般商業條款或對我們而言更佳的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)物業管理服務協議項下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。

### 香港上市規則涵義

由於各項適用百分比率(利潤比率除外)按年計預期均低於0.1%，因此物業管理服務協議項下的交易獲豁免遵守香港上市規則第十四A章的年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。