

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，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	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	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
	性質為收入的交易			
4	停車場運營服務	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
	性質為開支的交易			
5	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
6	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
7	物業租賃	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

(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

	性質為收入的交易			
1	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.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
	性質為開支的交易			
2	委託停車場運營服務	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	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
4	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

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
(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
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

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[●]，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，年期由本公司[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－3.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

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，到期後經雙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乃經公平磋商後釐定，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；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2025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		
	2023年	2024年	2025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	29	50	50

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

根據上市規則第14A.81條與湖南長燃股權委託協議項下擬進行的交易合計後，湖南長燃股權委託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

於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，到期後經雙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乃經公平磋商後釐定，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)委託目標的規模；及(iii)市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

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

持續關連交易

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2025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		
	2023年	2024年	2025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	583	1,000	1,000

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：

- 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。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A.81條與長沙興水股權委託協議項下擬進行的交易合計後，長沙興水股權委託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. 停車場運營服務

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)訂立停車場運營服務框架協議(「停車場運營服務框架協議」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供停車場運營服務，包括但不限於提供停車場運營服務、停車場租賃及其他相關增值服務，年期由[編纂]起至2025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。

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		
	2020年	2021年	2022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	209	1,037	1,096

截至2020年、2021年及2022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0.1%、0.2%及0.2%。

定價條款

我們根據停車場運營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。

交易的原因

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。鑒於城發集團公司及其聯繫人在湖南省擁有或開發的相當數量的停車場，通過訂立停車場運營服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質停車場運營服務。其有助我們獲得穩定的收入來源，並提高我們為本集團其他客戶提供一致及優質停車場運營服務的競爭力。董事認為，停車場運營服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

持續關連交易

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2025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場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		
	2023年	2024年	2025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	1,500	1,200	1,200

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；
- 參考現行市價，本集團就停車場運營服務將收取的預期服務費；及
- 截至最後實際可行日期，在管停車位數量以及現有租賃／服務合同的條款（包括服務費）。

上市規則的涵義

停車場運營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。

5. 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2025年12月31日止（包括該日）。

持續關連交易

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為期12個月或以下。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。

歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就汽車租賃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		
	2020年	2021年	2022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

定價條款

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，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

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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額外費用，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2025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應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		
	2023年	2024年	2025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：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；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。

6. 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；及(ii)其他增值服務(統稱「測量及廣告服務」)，年期由[編纂]起至2025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。

持續關連交易

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		
	2020年	2021年	2022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	2	823	1,589

定價條款

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。

交易的原因

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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。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2025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		
	2023年	2024年	2025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	700	500	500

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，現有服務合同的數目及條款（包括服務費）；及
- 預期本集團於2023年及2024年對將由城發集團公司及其聯繫人提供的測量及廣告服務的需求有所減少。

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。

7. 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，年期由[編纂]起至2025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。

持續關連交易

於往績記錄期間，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。

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。

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		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團向城發集團公司及其			
聯繫人支付的租金	6,286	2,079	642

2020年至2021年歷史交易金額大幅減少，主要是由於商業運營服務的商業模式發生改變。在2021年度前，本集團通過城發集團公司及其聯繫人租賃物業，並將該等租賃物業轉租給其他第三方的方式從事商業運營業務。我們於2020年停止採用這種商業模式進行商業運營服務。自2021年至2022年歷史交易金額下降乃主要由於我們辦公空間的規模下降。

持續關連交易

定價條款

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各自收取的租金；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。

交易的原因

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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，並符合股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2025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		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團向城發集團公司及其 聯繫人支付的租金 ^{(附註(1))}	700	2,600	2,600

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。

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；
- 由於本集團業務擴張，預期截至2024年12月31日止年度本集團的辦公場所面積有所增加；及
- 考慮到預期通貨膨脹和運營成本增加，預期城發集團公司及其聯繫人收取的租金將會增加。

與2022年的歷史金額相比，物業租賃框架協議項下的建議年度上限增加以及截至2024年12月31日止年度的建議年度上限的年度增加，主要是由於經考慮截至2025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，導致本集團的辦公室擴大。

上市規則的涵義

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。

(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. 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)夜景照明綜合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2025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。

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		
	2020年	2021年	2022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	4,083	—	1,938

於截至2020年、2021年及2022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1.5%、零及0.4%。2020年至2021年歷史交易金額大幅減少，主要是由於有關照明系統運營項目的服務協議於2020年屆滿及與同一項目有關的服務協議屆滿後由本集團與獨立第三方重新訂立。

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

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。通過訂立照明系統運營服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質照明系統運營服務。其有助我們確保穩定的收入來源，並提高我們為本集團

持續關連交易

其他客戶提供一致及優質照明系統運營服務的競爭力。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，並符合股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2025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		
	2023年	2024年	2025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	12,300	12,300	12,300

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；
- 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）；及
- 城發集團公司及其聯繫人對本集團提供的照明系統運營服務的需求預計增加。

上市規則的涵義

由於有關照明系統運營服務框架協議的最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，照明系統運營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。

持續關連交易

2. 委託停車場運營服務

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）訂立委託停車場運營服務框架協議（「**委託停車場運營服務框架協議**」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供停車場運營服務，包括但不限於(i)停車場管理及運營服務；及(ii)其他增值服務，如停車場服務系統升級、場地質量改善、安全管理及日常維護，年期由[編纂]起至2025年12月31日止（包括該日）。為取得城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的停車位的管理權，本集團需向城發集團公司及其聯繫人支付資產使用費，而提供停車場運營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服務向城發集團公司及其聯繫人支付的資產使用費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的資產使用費總額	7,137	9,677	10,695

截至2020年、2021年及2022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3.6%、3.0%及2.6%。

定價條款

城發集團公司及其聯繫人根據委託停車場運營服務框架協議收取的資產使用費乃參考（其中包括）(i)停車場的性質、規模及位置以及停車位的數目；(ii)服務範圍；(iii)與提供停車場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）；(iv)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資產使用費；及(v)其他停車場擁有人就市場上類似類型停車場的類似服務所收

持續關連交易

取的資產使用費，經公平磋商後釐定。城發集團公司及其聯繫人收取的資產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

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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服務的競爭力。董事認為，委託停車場運營服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2025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資產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		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的資產使用費總額	11,500	11,800	12,400

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；
- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目及條款（包括資產使用費）；

持續關連交易

- 我們預計可進一步獲委聘為城發集團公司及其聯繫人所擁有或開發的其他兩個停車場提供委託停車場運營服務，及經參考城發集團公司及其聯繫人因業務增長及擴張而擁有或開發的停車場數目預期增長後對我們服務的需求預計增加；
- 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（可能需要我們提供委託停車場運營服務）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；及
- 考慮到預期通貨膨脹和我們產生的運營成本（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

由於有關委託停車場運營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%，委託停車場運營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. 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)購買在線平台、軟件及電子設備資源；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2025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。

持續關連交易

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		
	2020年	2021年	2022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	6	734	798

定價條款

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

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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。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2025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		
	2023年	2024年	2025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	11,100	5,200	4,600

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；
- 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）；
- 預期2024年及2025年本集團對將由城發集團公司及其聯繫人提供的技術系統與設備使用及維護服務的需求有所減少；及
- 與2022年的歷史金額相比，2023年的建議年度上限將大幅增加，主要是由於我們對網絡平台及信息技術的投資增加，包括委聘城發集團公司的一間聯繫人為本集團提供與停車場運營管理有關的網絡平台開發服務。

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。

持續關連交易

4. 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，包括但不限於提供電、氣、水資源（統稱「資源供應服務」），年期由[編纂]起至2025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。

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		
	2020年	2021年	2022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	11,113	10,109	12,424

截至2020年、2021年及2022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5.7%、3.1%及3.1%。

定價條款

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

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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自然資源，為我們的業務提供輔助供應，並提高我們業務運作的效率。董事認為，資源購買框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2025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		
	2023年	2024年	2025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	16,800	17,600	18,200

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，現有服務合同的數目及條款（包括服務費）；及
- 截至2023年、2024年及2025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。

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。

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2025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		
	2020年	2021年	2022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	44,608	59,263	78,900

截至2020年、2021年及2022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16.0%、13.7%及14.9%。

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

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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。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。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，並符合股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2025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		
	2023年	2024年	2025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	76,700	84,300	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）；
- 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高企，於整個往績記錄期間達到100%，而截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，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100%、87.2%及86.3%；

持續關連交易

- 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以及所使用的物業單位數目預計增長後對我們服務的需求預計增加；
- 經考慮城發集團的大量土地儲備及在建項目，截至2025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；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。

於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，建議年度上限波動主要是由於物業管理服務的性質導致閒置物業規模波動所致。倘若干物業於相對較長一段期間內未被佔用，我們將按協定服務費的百分比向客戶收取空置物業費。我們估計，城發集團公司及其聯繫人所開發的若干項目預計將交付，這些項目通常會空置一段時間（通常少於一年），而我們將在業主出售該等物業前，通過提供物業管理服務來收取有關項目的空置物業費。於出售該等物業後，業主可能不再是城發集團公司或其聯繫人。

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2025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		
	2020年	2021年	2022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	27,911	47,020	43,115

截至2020年、2021年及2022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10.0%、10.9%及8.2%。2020年至2021年的歷史交易金額大幅增加乃主要由於商業運營服務的商業模式改變所致。2021年至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。

定價條款

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）；(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。

交易的原因

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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

持續關連交易

營服務。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商業運營服務的競爭力。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，並符合股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2025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		
	2023年	2024年	2025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	63,900	72,200	78,100

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)；
- 我們有關商業運營服務合同的續約率高企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高企，於整個往績記錄期間為100%；
- 與2022年的歷史金額相比，2023年的建議年度上限預期將大幅增加，主要是由於我們參與額外三個項目，建築面積約0.15百萬平方米；
- 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；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。

持續關連交易

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。

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、花種植和形態改變；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2025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		
	2020年	2021年	2022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	15,345	75,596	109,677

截至2020年、2021年及2022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5.5%、17.5%及20.8%。2020年至2021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2021年成功承接數量可觀的園林綠化工程。

持續關連交易

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。

交易的原因

憑藉我們與城發集團公司及其聯繫人的長期合作關係，彼等在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合同義務。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，並提高我們為本集團其他客戶提供一致及優質園林綠化及工程服務的競爭力。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，並符合股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2025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		
	2023年	2024年	2025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	116,800	131,800	152,800

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；
- 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；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%，園林綠化及工程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。

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；

持續關連交易

- (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。

於「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「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公告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。

持續關連交易

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「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」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。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，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」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不獲豁免持續關連交易的建議年度上限及理由後，認為(i)「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)有關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。