
關連交易

關連人士

中天控股為一家於中國成立的有限公司並為投資控股公司。中天控股於緊接重組前持有中天建設約74.97%的股本，為中天建設的控股公司。ZT (A)的股東按照緊接重組前彼等各自於中天控股的股份比例持有其股份。自重組完成起及直至最後可行日期，ZT (A)及中天控股之股權維持不變。由於(i)作為重組的一環並為了明確劃分其他業務與本集團施工承包業務，ZT (A)在英屬維爾京群島註冊成立，以作為79名個人股東的投資工具取代中天控股持有本公司股份，重組完成後，中天控股不再直接或間接持有中天建設的任何股份；及(ii) ZT (A)股權分散，共有79名股東，而中天控股既非本公司任何關連人士的30%控股公司(具有上市規則賦予之含義)，亦非多數控股公司(具有上市規則賦予之含義)，中天控股不屬於上市規則所界定的關連人士。為確保於上市後我們與中天控股及其聯繫人進行交易時考慮股東的整體利益，我們將自願將中天控股及其聯繫人(包括以下實體)視為我們的關連人士並於上市時及上市後遵守上市規則第14A章，直至ZT (A)不再為本公司主要股東當日為止：

名稱	與本公司的關係
湖南恒基地產	湖南恒基地產為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。於最後可行日期，中天控股持有湖南恒基地產約85.82%的股權。如上所述，我們將自願視湖南恒基地產為關連人士。
武廣投資	武廣投資為一家於中國成立的有限公司，主要從事房產開發。於最後可行日期，武廣投資由湖南恒基地產全資擁有。如上所述，我們將自願視武廣投資為關連人士。

關連交易

名稱	與本公司的關係
方格智能	方格智能為一家於中國成立的股份有限公司，主要從事提供輔助建築服務及計算機軟件。於最後可行日期，中天控股持有方格智能70.00%的股權。如上所述，我們將自願視方格智能為關連人士。
杭蕭科技	杭蕭科技為一家於中國成立的股份有限公司，主要從事鋼結構設計及製造。於最後可行日期，中天控股持有杭蕭科技68.29%的股權。如上所述，我們將自願視杭蕭科技為關連人士。
普惠商業	普惠商業為於一家中國成立的股份有限公司，主要從事物業租賃。於最後可行日期，中天控股持有普惠商業約74.97%的股權。如上所述，我們將自願視普惠商業為關連人士。

我們的持續關連交易概要

上市前，我們已與上市後我們將自願視為關連人士的各方進行了若干交易。其中部分交易將在上市後繼續進行，構成上市規則項下與本公司之間的持續關連交易。

交易	關連人士	適用上市規則	尋求豁免
非豁免持續關連交易			
建築服務框架協議	湖南恒基地產、武廣投資、杭蕭科技	14A.34、14A.35、 14A.36、14A.49、 14A.51-59、 14A.71、14A.105	公告及獨立股東批准規定
採購框架協議	方格智能、杭蕭科技	14A.34、14A.35、 14A.36、14A.49、 14A.51-59、 14A.71、14A.105	公告及獨立股東批准規定

非豁免持續關連交易

1. 根據建築服務框架協議提供建築服務

訂約方

委託方：

- (i) 湖南恒基地產(作為房地產開發商)
- (ii) 武廣投資(作為房地產開發商)
- (iii) 杭蕭科技(作為業主)

承包商：中天建設

主要條款

2023年3月10日，中天建設與湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技分別訂立建築服務框架協議(統稱「**建築服務框架協議**」)，根據該等協議，中天建設同意向湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技提供一般樓宇建築服務及裝修裝飾建築服務。建築服務框架協議的期限自上市日期起至2025年12月31日止。中天建設將與湖南恒基地產、武廣投資或杭蕭科技(視情況而定)單獨簽訂建築合同，當中將根據建築服務框架協議的原則及條款於所有重大方面詳細說明並記錄將予實施的具體項目的條款及規定。

關連交易

交易理由

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中一直為湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技提供建築服務。董事認為，為湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技提供建築服務有利於本集團，原因如下：

- 本集團與湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技建立了穩定業務關係，了解彼此的業務運營、施工要求、質量控制等要求，因此，雙方合作經營順利，有利於節約成本；及
- 為湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技提供建築服務的價格及條款不遜於我們向獨立第三方開出的價格及條款。

定價政策

根據建築服務框架協議，釐定建築服務費時應參考地方住房和城鄉建設局發佈的估價指引中規定的定價指引和方法。我們亦考慮項目進度、建設項目的複雜性和規模、工程範圍的潛在變更、項目現場的地理位置和環境條件等因素，以確保價格和條款不遜於我們向獨立第三方開出的價格和條款。

關連交易

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間及2022財年湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技就本集團提供的建築服務支付的建築服務費：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年	2022財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	前三季度	人民幣千元
				人民幣千元	(未經審核)
湖南恒基地產	14,641	32,443	31,904	51,185	51,653
武廣投資	251,187	254,367	325,089	170,660	212,372
杭蕭科技	62,650	25,321	10,746	1,482	1,482
總計	<u>328,478</u>	<u>312,131</u>	<u>367,739</u>	<u>223,327</u>	<u>265,507</u>

建議年度上限

截至2025年12月31日止三個年度各年，湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技就建築服務框架協議項下建築服務應付的建築服務費的年度上限載列如下：

	2023財年	2024財年	2025財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
湖南恒基地產	50,000	30,000	50,000
武廣投資	330,000	330,000	330,000
杭蕭科技	10,500	6,000	6,000
總計	<u>390,500</u>	<u>366,000</u>	<u>386,000</u>

在得出上述建築服務框架協議的年度上限時，董事考慮了以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額。由於許多武廣投資的建設項目於2020財年及2021財年已竣工，而中天·麓台項目於2020財年開工，因此武廣投資於2022財年的交易金額低於2019財年、2020財年及2021財年的交易金額；

關連交易

- 於2022年9月30日與湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技簽訂的現有建築合同項下將予確認的估計收入，經參考於2022年9月30日該等建築合同項下所提供服務的剩餘合同額，包括(i)湖南恒基地產於2020年3月授予的建築合同(預計合同額約人民幣87.9百萬元，於2020年6月動工)；及(ii)武廣投資授予的中天·麓台項目項下將予確認的估計收入；
- 就配套及／或額外建築工程預計將從上述建築合同中確認的額外收入，以及因施工延誤預計將產生的成本(基於我們對以往類似項目的經驗、項目進度及施工時間安排，該成本預計約為估計合同金額的10%)；
- 預計擬與湖南恒基地產及武廣投資簽訂的建築合同中將予確認的估計收入，經參考(i)根據往績記錄期間本集團的收入增長情況確定的我們施工承包業務的業務發展計劃和潛在增長趨勢；(ii)於往績記錄期間，湖南恒基地產及武廣投資新項目動工的頻次；(iii)於往績記錄期間及之前，我們所承建的湖南恒基地產及武廣投資的項目的性質及規模；(iv)於2020財年，取得湖南恒基地產建設項目的歷史中標率約為50.0%，以及於2019財年及2020財年取得武廣投資建設項目的歷史中標率分別約為60.0%及56.0%；及(v)我們於湖南恒基地產及武廣投資了解到的湖南恒基地產及武廣投資的業務計劃。尤其是，我們從武廣投資了解到，其計劃開發一個住宅及商業物業開發項目，該項目整體規模預計約為中天·麓台項目規模的四倍；
- 就杭蕭科技規劃中的廠房二期工程擬與杭蕭科技訂立的建築合同將予確認的估計收入；
- 材料成本、勞動力成本等預期成本；及

- 有關部門的定價指引。

上市規則涵義

上市後，建築服務框架協議將構成本公司上市規則項下的持續關連交易且須遵循上市規則第14A章申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

2. 根據採購框架協議採購原材料及服務

訂約方

供方：

- (i) 方格智能
- (ii) 杭蕭科技

購方：中天建設

主要條款

於2023年3月10日，中天建設與方格智能及杭蕭科技分別訂立採購框架協議（「**採購框架協議**」），根據該等協議，(i)方格智能同意向中天建設提供有關保溫、監控系統及智能系統安裝等的輔助建築服務；及(ii)杭蕭科技同意向中天建設提供裝配式鋼結構產品及裝配式鋼結構產品加工服務。採購框架協議的期限自上市日期起至2025年12月31日止。中天建設將與方格智能或杭蕭科技（視情況而定）單獨簽訂合同，當中將根據採購框架協議的原則及條款於所有重大方面詳細說明並記錄將予實施的具體採購交易的條款及規定。

交易理由

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中一直向方格智能及杭蕭科技採購原材料及服務。董事認為，向方格智能及杭蕭科技採購原材料及服務有利於本集團，原因如下：

- 本集團與方格智能及杭蕭科技建立了穩定業務關係，了解彼此的業務運營、施工要求、質量控制等要求，因此，雙方合作經營順利，有利於節約成本；
- 方格智能在提供輔助建築服務方面具有多年經驗，杭蕭科技則具備設計及製造裝配式鋼結構產品的專長，再加上彼等成熟的團隊，方格智能及杭蕭科技能夠及時充分地為本集團提供質量過硬的原材料及服務，從而保證本集團業務的順利開展；
- 中天建設與杭蕭科技及湖南設計院簽訂了EPC三方框架協議，以就在EPC模式下開發裝配式鋼結構住宅物業建築系統組建商業聯盟，據此，湖南設計院將提供綜合設計服務，杭蕭科技將負責提供裝配式鋼結構產品，而本集團將負責裝配式鋼結構工程的實施及提供保修服務。有關EPC三方框架協議的主要條款概要，請參閱本招股章程「業務—我們的業務運營—承包模式」一節；及
- 本集團向方格智能及杭蕭科技採購原材料及服務的價格及條款不遜於獨立第三方供應商向本公司開出的價格及條款。

定價政策

根據我們的採購政策及供應商審批制度，我們的原材料採購通常(i)在採購金額超過人民幣2,000,000元的情況下通過招標程序進行；或(ii)在採購金額低於人民幣2,000,000元的情況下直接從主要原材料的合格供應商名單中選擇供應商。合格供應商的選擇基於多項標準，包括價格、質量、交貨安排、售後服務、地點、供應能力、信譽、客戶基礎及基於過往體驗的客戶服務。

根據採購框架協議，本集團應付的費用應按如下方式釐定：

就方格智能提供的有關保溫、監控系統及智能系統安裝等的輔助建築服務而言：

- 地方住房和城鄉建設局發佈的估價指引中規定的定價指引和方法；及
- 價格將考慮項目進度、建設項目的複雜性和規模、工程範圍的潛在變更、項目現場的地理位置和環境條件等因素，以確保價格和條款不遜於獨立第三方供應商提供的價格和條款。

就杭蕭科技提供的裝配式鋼結構產品及裝配式鋼結構產品加工服務而言：

- 其價格應與獨立第三方供應商按正常商業條款向我們提供的同類原材料及加工服務的相關市場價格基本一致。我們將進行市場調研，定期聯繫供應商(包括杭蕭科技及獨立第三方)以了解市況，確定相關類型原材料及加工服務的現行市價；及
- 如採購相關原材料及加工服務需進行招標，則價格應根據招標結果，依照適用於同類原材料所有供應商的內部規章制度釐定。根據相關規章制度，

關連交易

倘杭蕭科技中標，其開出的條件(包括報價)應不低於參與投標的獨立第三方供應商開出的條件。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間及2022財年與方格智能和杭蕭科技進行原材料和服務交易之金額：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年 前三季度	2022財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
方格智能	8,787	8,008	642	6,571	6,571
杭蕭科技	16,261	22,172	92,270	55,720	64,682
總計	<u>25,048</u>	<u>30,180</u>	<u>92,912</u>	<u>62,291</u>	<u>71,253</u>

建議年度上限

截至2025年12月31日止三個年度各年，採購框架協議項下自方格智能及杭蕭科技採購原材料及服務的年度上限載列如下：

	2023財年	2024財年	2025財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
方格智能	10,000	10,000	10,000
杭蕭科技	150,000	150,000	150,000
總計	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

在得出上述採購框架協議的年度上限時，董事考慮了以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 於2022年9月30日與方格智能及杭蕭科技分別簽訂的現有合同，以及於2022年9月30日根據該等合同提供原材料或服務的剩餘合同額；

關連交易

- 基於我們於採用裝配式鋼結構建築體系項目中的過往經驗，上述項目的估計建築面積及預製鋼結構產品的平均市價，湖南省兩個需要採購預製鋼結構產品的建築項目的估計採購需求，估計合同總金額約為人民幣650.1百萬元(不含增值稅)；
- 於最後可行日期需要方格智能及杭蕭科技提供原材料或服務的即將開展項目的預期採購需求；
- 經考慮方格智能的業務計劃(包括我們從方格智能了解到方格智能於2021財年將其業務重點轉向軟件開發)，以及我們建築項目中對此類服務的需求，本集團可能聘請方格智能或杭蕭科技進行的潛在項目的預期採購需求，以及方格智能或杭蕭科技的歷史中標率(如適用)；
- 預期估計採購需求乃參考(i)基於往績記錄期間本集團的收入增長的本集團業務潛在增長；(ii)本集團與方格智能和杭蕭科技之間的長期良好合作，特別是：(i)方格智能擁有豐富的房屋智能解決方案開發經驗；及(ii)杭蕭科技獲許可使用杭蕭鋼構擁有的與「鋼結構住宅體系」有關的一系列專利，可生產裝配式鋼結構原材料，從而可向我們穩定充足地供應該材料；及(iii)我們發展裝配式鋼結構建築體系並將研發項目成果應用到裝配式鋼結構建築項目當中的業務策略，其預計將因此提高我們對裝配式鋼結構產品和加工服務的需求。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務策略」一節；及
- 成本提高或市場增長等來自行業顧問的市場信息。

關連交易

上市規則涵義

上市後，採購框架協議將構成本公司上市規則項下的持續關連交易且須遵循上市規則第14A章申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

內部控制措施

為確保建築服務框架協議及採購框架協議中有關持續關連交易的條款公平合理或不遜於獨立第三方可獲得或提供的條款，並在正常商業條款下執行，我們採用了以下內部控制程序：

- 我們採用並實施了關連交易管理系統。在該系統下，本公司審核委員會負責審查持續關連交易是否遵守相關的法律、法規、我們的政策及上市規則。此外，本公司審核委員會、董事會及本公司內部各部門(包括但不限於財務部及法務部)共同負責對持續關連交易框架協議條款進行評估，尤其是每筆交易下定價政策及年度上限的公平性。
- 本公司審核委員會、董事會及本公司內部各部門還定期對建築服務框架協議及採購框架協議項下的交易進行監督。此外，本公司管理層亦定期審查建築服務框架協議及採購框架協議的定價政策。
- 獨立非執行董事及核數師將對建築服務框架協議及採購框架協議項下的持續關連交易進行年度審查並出具年度確認書，以確保根據上市規則，交易按照協議條款、正常商業條款及定價政策進行。
- 在考慮與關連人士進行交易的價格時，我們將繼續定期研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方之間類似交易的定價及條款，以確保關連人士提

關連交易

供的定價及條款(無論是通過招標程序還是通過雙方商業談判提供(視情況而定))均公平合理，且不遜於其向獨立第三方提供的條款。

我們的獨立非執行董事亦將進行年度審閱，以確保我們於上市時及上市後直至ZT(A)不再為主要股東當日為止繼續視中天控股及其聯繫人為我們的關連人士。

申請豁免

我們已向聯交所申請，且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則中有關(i)建築服務框架協議及(ii)採購框架協議項下持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，但前提條件是截至2025年12月31日止三個年度各年，(i)建築服務框架協議及(ii)採購框架協議各自的總額不得超過各自的年度上限。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，建築服務框架協議、採購框架協議及上述其各自的年度上限均公平合理，乃於日常業務過程中按公平合理的正常商業條款簽訂，符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，建築服務框架協議、採購框架協議及上述其各自的年度上限均公平合理，乃於日常業務過程中按公平合理的正常商業條款簽訂，符合本公司及股東的整體利益。

於上市前訂立否則將構成關連交易的交易

我們與普惠商業訂立了若干交易。與普惠商業之間的該等交易乃於上市前訂立，根據香港財務報告準則第16號的規定，屬於一次性交易。倘該等交易於上市後訂立，則將構成本集團的關連交易。該等交易的詳情載於下文，以便潛在投資者了解，本公司於上市前已進行交易，如本公司於相關交易的時間在聯交所上市，則該等交易將被視為關連交易。

關連交易

租賃協議

於最後可行日期，本集團已就租賃若干物業（統稱「物業」）與普惠商業訂立租賃協議（「租賃協議」），詳情載列如下：

租賃協議日期	物業地址	協議雙方	現行租賃協議下的建築面積 (平方米)	每年租金總額 (人民幣元)	期限	物業用途
1. 2022年11月20日（「租賃協議1」）	中國湖南省株洲市 荷塘區新華東路1197號東方明園10棟 一樓辦公區	房東： 普惠商業 租戶： 中天建設	78.54	45,240	2023年1月1日至 2023年12月31日	辦公室
2. 2022年11月20日（「租賃協議2」）	中國湖南省株洲市 荷塘區新華東路1197號東方明園10棟 二樓部分區域	房東： 普惠商業 租戶： 中天建設	37.29	8,052	2023年1月1日至 2023年12月31日	辦公室
3. 2022年11月20日（「租賃協議3」）	中國湖南省株洲市 荷塘區新華東路1197號東方明園10棟 二樓部分區域	房東： 普惠商業 租戶： 中天建設	72.64	15,696	2023年1月1日至 2023年12月31日	辦公室
4. 2022年11月20日（「租賃協議4」）	中國湖南省株洲市 荷塘區新華東路1197號東方明園10棟 二樓部分區域	房東： 普惠商業 租戶： 中天建設	197.69	42,696	2023年1月1日至 2023年12月31日	辦公室
5. 2022年11月20日（「租賃協議5」）	中國湖南省株洲市 荷塘區新華東路1197號東方明園10棟 二樓部分區域	房東： 普惠商業 租戶： 中天建設	200	43,200	2023年1月1日至 2023年12月31日	辦公室
6. 2022年11月20日（「租賃協議6」）	中國湖南省株洲市 荷塘區新華東路1197號東方明園10棟 二樓部分區域及三樓辦公區	房東： 普惠商業 租戶： 中天建設	1,372.78	296,520	2023年1月1日至 2023年12月31日	辦公室

釐定應付租金的依據

租金根據當前市場租金水平按正常商業條款經公平協商後釐定，且不低於獨立第三方就類似地點的可比物業提供的租金。獨立估值師審查了租賃協議，參照市場上可資比較物業的租金叫價，並比較物業與所選可資比較物業的各項因素的差異，例如位置、質量、面積、租金叫價及時間等。租賃協議1項下可資比較物業的租金介乎每平方米人民幣47.7元至每平方米人民幣54.0元之間，而租賃協議2至6項下可資比較物業的租金介乎每平方米人民幣17.0元至每平方米人民幣23.1元。租賃協議1項下的租金為每平方米人民幣48元，而租賃協議2至6項下的租金為每平方米人民幣18元。獨立估值師認為，租賃協議下的租金在其各自可資比較物業的範圍內。因此，租賃協議下的物業租金公平合理，與可資比較物業的市面租金一致，並且租賃協議之條款乃符合現行市況之一般商業條款，被視為公平合理。經考慮獨立估值師的意見，董事認為租賃協議的條款符合一般商業條款。

交易理由

我們歷來將租賃協議項下的物業用作我們的辦公室。考慮到租賃協議項下物業的租金與類似地點可比物業的現行市場租金相當，且租賃協議乃於日常業務過程中訂立，其條款對本公司而言不遜於獨立第三方可獲得的條款，因此，董事認為租賃協議的條款公平合理，繼續使用物業作為我們的辦公室符合本公司及股東的整體利益。

租賃協議的會計處理

自2017年1月1日開始的會計期間，本集團已採用香港財務報告準則第16號，據此，自2017年1月1日開始的會計期間，本集團作為承租人應於租賃期將作出租賃付款確認為負債及將代表可使用相關資產的權利確認為資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下的租賃交易將視為租戶購置資產。

上市規則涵義

由於物業租賃乃於12個月內訂立，且房東均為普惠商業，根據上市規則第14.22及14A.81條，租賃協議項下擬進行的交易須合併計算。由於就上市規則第14A章目的計算的物業使用權總值的各項相關百分比率均低於5%，且使用權總值低於3.0百萬港元，因此，倘本公司於相關交易的時間在聯交所上市，相關交易將構成上市規則第14A.76條項下符合最低豁免水平的關連交易，並完全豁免遵守上市規則第14A章下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准之規定。