

關 連 交 易

持續關連交易

本公司在一般及日常業務過程中與本公司的關連人士訂立若干持續協議及安排。於上市後，本節所披露之交易將根據上市規則構成持續關連交易。

交易性質	適用上市規則	尋求豁免	截至九月三十日止年度的 建議年度上限(千新加坡元)		
			二零一八年	二零一九年	二零二零年
獲豁免持續 關連交易					
物業租賃	14A.34、14A.52、 14A.53至59、 14A.76	不適用	200	0	0
物業管理及 設施管理 服務	14A.34、14A.52、 14A.53至59、 14A.76	不適用	6	6	6

獲豁免持續關連交易

物業租賃

於最後實際可行日期，我們的其中兩間附屬公司分別向Cafe @ Phoenix出租一間物業及向9 Plus Cafe出租一間物業，以作餐飲業務營運。有關租賃於上市後仍然持續，下文載列相關附屬公司與Cafe @ Phoenix或9 Plus Cafe所訂立的兩份租賃協議(統稱「咖啡廳租賃協議」，各自為「咖啡廳租賃協議」)之詳情。

關 連 交 易

承租人	出租人 (附屬公司 名稱)	租賃期限	租賃物業 描述及用途	租金 (每年)	歷史金額(千新加坡元)				建議年度上限(千新加坡元)			
					截至 二零一四年 九月三十日 止年度	截至 二零一五年 九月三十日 止年度	截至 二零一六年 九月三十日 止年度	截至 二零一七年 六月三十日 止九個月	截至 二零一七年 九月三十日 止年度	截至 二零一八年 九月三十日 止年度	截至 二零一九年 九月三十日 止年度	截至 二零二零年 九月三十日 止年度
1.	9 Plus Cafe	12個月(由二零一七年三月三十一日起至二零一八年三月三十日止)	No. 2 Soon Wing Road #01-02 Soon Wing Industrial Building, Singapore 347893, 可出租面積為5,000平方呎, 作飯堂營運用途	132,000新加坡元, 另加適用商品及服務稅、設施費用、及有關電力、水、煤氣及電訊使用的費用	189.6 ⁽¹⁾	189.6 ⁽¹⁾	185.4 ⁽¹⁾	133.3 ⁽¹⁾	172.4 ⁽¹⁾	100	0	0
2.	Cafe@Phoenix	24個月及5日(由二零一六年一月二十七日起至二零一八年一月三十一日止)	260 Upper Bukit Timah Road #01-01, Singapore 588190, 可出租面積為3,474平方呎, 作餐飲及後勤管理辦公室用途	243,874.8新加坡元, 另加適用商品及服務稅、設施費用及有關電力、水、煤氣及電訊使用的費用	269.9 ⁽¹⁾	290.9 ⁽¹⁾	220.4 ⁽¹⁾	185.1	246.8	100	0	0

附註:

(1) 包括有關各方之間訂立以現時存續的咖啡廳租賃協議條款相似的若干已屆滿租賃協議項下的租金付款。

關 連 交 易

主要條款

每份咖啡廳租賃協議的期限不超過三年，到期日於相關附屬公司持有的總租賃中反映。每年應付租金乃參照獨立會計師及／或估值師根據適用法例及法規及上市規則而釐定的市價而決定。根據咖啡廳租賃協議，9 Plus Cafe及Cafe@Phoenix須每月向彼等各自出租人（即附屬公司）支付租金、設施費用及有關電力、水、煤氣及電訊使用的費用。倘附屬公司持有的總租賃於到期日前被終止，附屬公司則有權終止有關咖啡廳租賃協議。根據咖啡廳租賃協議，9 Plus Cafe及Cafe@Phoenix並不允許指讓或分租租賃物業。

上市規則的影響

馮裕祥先生擁有Cafe@Phoenix 100%的權益。由於馮裕祥先生為林美珠女士的配偶，故根據第14A.12(1)(a)條為林美珠女士的直系親屬。林美珠女士為董事，因此根據第14A.07(1)條為本公司的關連人士。根據第14A.12(1)(c)條，Cafe@Phoenix為林美珠女士的聯繫人，故根據第14A.07(4)條為本公司的關連人士。

馮裕國先生擁有9 Plus Cafe 50%的權益。馮裕國先生為林美珠女士的大伯，因此根據第14A.21(1)(a)條為林美珠女士的親屬。林美珠女士為董事，故根據第14A.07(1)條為本公司的關連人士。根據第14A.07(6)條及第14A.21(1)(b)條，9 Plus Cafe被視為本公司的關連人士。

我們已根據上市規則第14A.77條規定於計算百分比率時按照存續咖啡廳租賃協議條款的適用租金估計截至二零一八年、二零一九年及二零二零年九月三十日止年度預期自Cafe@Phoenix及9 Plus Cafe收取的年度租金。就Cafe@Phoenix及9 Plus Cafe各自而言，所計算的有關預期租金的各個適用百分比率（盈利比率除外）將低於5%，而估計的總代價將少於3百萬港元。因此，根據咖啡廳租賃協議擬進行的租賃交易構成上市規則第14A.76條項下本公司的最低豁免關連交易。本公司獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及獨立股東批准的規定。倘相關訂約方於日後重續任何咖啡廳租賃協議或訂立新租約，則本公司將會確保遵守相關上市規則。

年度上限基準

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年九月三十日止年度的咖啡廳租賃協議的年度上限建議分別為200,000新加坡元、零及零。年度上限乃根據參照存續咖啡廳租賃協議條款項下的適用租金所釐定的預期應收租金估計。

關 連 交 易

獨家保薦人及董事意見

獨家保薦人及董事（包括獨立非執行董事）認為，(i) 咖啡廳租賃協議項下擬進行的交易已經且將於日常業務過程中按一般商業條款或較優惠的條款訂立，屬公平合理，並符合股東的整體利益；及(ii) 咖啡廳租賃協議項下擬進行的交易的建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

物業管理及設施管理服務

為向Cafe @ Phoenix提供物業管理及設施管理服務，本公司與Cafe @ Phoenix訂立日期為二零一七年十二月六日的物業管理及設施管理協議（「物業管理及設施管理協議」）。

主要條款

根據物業管理及設施管理協議，本公司同意自上市日期起就Cafe @ Phoenix現時自我們承租的物業或Cafe @ Phoenix可能於日後在該處營運的任何其他物業（不論由我們或其他第三方承租）不時提供或促使本集團提供有關物業管理及設施管理之服務，包括但不限於樓宇維護工程、加建工程、清潔服務、安裝保安裝置及提供保安服務。

有關協議自上市日期起計初步為期三年，其後每連續三年期間自動重續，惟須遵守上市規則相關規定，除非本公司或Cafe @ Phoenix發出不少於30日的書面通知予以終止為止。由於我們可能會向Cafe @ Phoenix可能於日後營運的其他地點（可能會或可能不會由我們承租）提供物業管理及設施管理服務，我們與Cafe @ Phoenix訂立的物業管理及設施管理協議中的條款將不能反映與Cafe @ Phoenix訂立的咖啡廳租賃協議中的條款。

上市規則的涵義

Cafe @ Phoenix根據第13A.07(4)條為本公司之關連人士。進一步詳情請參閱「關連交易—獲豁免持續關連交易—物業租賃—上市規則的影響」。

我們已根據上市規則第14A.77條規定於計算百分比率時按照本集團及Cafe @ Phoenix之間之過往交易量及本集團向獨立第三方提供的服務收費估計截至二零一八年、二零一九年及二零二零年九月三十日止年度預期自Cafe @ Phoenix收取的年度費用。有關所計算

關 連 交 易

該等預期費用的各適用比率(除溢利比率外)將低於5%，且估計總代價將少於3百萬港元。因此，根據物業管理及設施管理協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A.76條項下本公司的最低關連交易，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

年度上限基準

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度、截至二零一七年六月三十日止九個月以及二零一七年九月三十日止年度，本集團就所提供的物業管理及設施管理服務自Cafe @ Phoenix收取的服務費總額分別為零、6,550新加坡元、5,590新加坡元、1,350新加坡元及1,550新加坡元。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年九月三十日止年度各年的物業管理及設施管理協議的年度上限建議分別為6,000新加坡元、6,000新加坡元及6,000新加坡元。此乃根據本集團與Cafe @ Phoenix之間之過往交易量及本集團向獨立第三方提供的服務收費估計。