

關連交易

概覽

本集團的若干成員公司已與身為本公司關連人士的訂約方訂立若干交易，而該等交易於[編纂]後預期將按持續基準繼續進行，因此根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

關連人士

於最後可行日期，下列本公司關連人士將與本集團進行持續關連交易：

- (i) 宋都股份主要從事房地產開發及房地產銷售。其由宋都控股(由俞先生全資擁有)、俞先生及俞先生配偶郭女士分別擁有約35.01%、約9.74%及約4.51%權益。因此，宋都股份為俞先生的聯繫人，並因此為我們的關連人士。宋都地產為宋都股份的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係—控股股東—宋都股份集團」一段。
- (ii) 致中和實業主要從事食品及飲料(特別是酒、龜苓膏及涼茶)的生產及銷售。其由和業投資全資擁有，而和業投資為一間由宋都控股(由俞先生全資擁有)，及浙江盈通科技發展有限公司(「浙江盈通」)(由宋都控股及俞先生配偶郭女士分別擁有90%及10%權益)分別擁有90%及10%權益的公司。因此，致中和實業為俞先生的聯繫人，並因此為我們的關連人士。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係—控股股東—致中和集團」一段。
- (iii) 宋都陽光幼兒園主要從事提供學前教育服務。其由和業投資間接擁有40%權益，而和業投資為一間由宋都控股及浙江盈通(由宋都控股及俞先生配偶郭女士分別擁有90%及10%權益)分別擁有90%及10%權益的公司。因此，宋都陽光幼兒園為俞先生的聯繫人，並因此為我們的關連人士。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係—控股股東—宋都陽光幼兒園」一段。

獲全面豁免持續關連交易

1. 與宋都地產的商標許可協議

主要條款

於二零二零年十二月九日，宋都物業(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都地產訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，宋都地產授予本集團由宋都地產所擁有的商標使用權，有關商標載於本文件附錄四「法

關 連 交 易

定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權—(b)許可商標」各段。

根據商標許可協議，許可按免特許權使用費基準授予本集團，期限自二零二一年一月一日起直至二零二三年十二月三十一日。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，由宋都物業向宋都地產支付的特許權使用費分別為零、零、零、零及零。

上市規則的涵義

由於所有適用百分比率低於0.1%，故商標許可協議項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 與致中和集團的主採購協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與致中和實業(為其本身及作為代表致中和集團其他成員公司利益的受託人)訂立主採購協議(「主採購協議」)，據此，本集團同意向致中和集團採購食品及飲料(包括但不限於酒、龜苓膏及涼茶)，期限自[編纂]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止主採購協議。

有關採購金額將由雙方的相關附屬公司參考(i)當地社區的同樣或同類食品及飲料的現行市價；及(ii)將在當地社區購買的食品或飲料(倘適用)的獨特性及供應情況進行真誠磋商，並將根據主採購協議所載條款載入個別採購協議。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，由我們向致中和集團支付的採購金額總額分別約為人民幣57,000元、人民幣147,000元、人民幣197,000元、人民幣144,000元及人民幣45,000元。

年度上限及基準

董事估計，就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，我們根據主採購協議應付致中和集團的最高採購金額將分別不超過人民幣250,000元、人民幣300,000元及人民幣350,000元。

關連交易

為釐定上述年度上限，董事已考慮(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的食品及飲料預算；及(iii)計及中國預期通貨膨脹後的採購價年度增幅。

上市規則的涵義

由於主採購協議項下交易的最高相關百分比率低於5%及最高年度上限少於3百萬港元，故主採購協議項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

獲豁免獨立股東批准的持續關連交易

1. 與宋都股份集團的主租賃協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立主物業租賃協議(「主租賃協議」)，據此，本集團須向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途，期限自[編纂]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止主租賃協議。

有關具體租金費用及其他相關事宜將由訂約雙方的相關附屬公司參考當時的現行市價進行真誠磋商，並將根據主租賃協議所載條款載入個別租賃協議。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們就向宋都股份集團租賃酒店場所而產生的租金費用總額分別為零、約人民幣0.92百萬元、人民幣3.84百萬元、人民幣1.74百萬元及人民幣0.63百萬元。

年度上限及基準

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，根據主租賃協議應付的最高年租將分別不超過人民幣4.45百萬元、人民幣4.70百萬元及人民幣4.90百萬元。

為釐定上述年度上限，董事已考慮(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)當地社區可相比較場所的現行市價；(iii)本集團截至二零二零年、二零二一年及

關連交易

二零二二年十二月三十一日止年度各年的酒店業務及擴張計劃；(iv)根據本集團業務發展計劃的估計需求，宋都股份集團將向我們出租的物業總建築面積的預期增長；及(v)經計及(其中包括)入住率及酒店房費，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的酒店業務收益預測。

上市規則的涵義

由於主租賃協議項下交易的最高相關百分比率高於5%但低於25%及最高年度上限少於10百萬港元，故主租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告規定。

不獲豁免持續關連交易

1. 與宋都陽光幼兒園、致中和集團及宋都股份集團的物業管理協議

於二零二零年十二月二十一日，本集團與宋都陽光幼兒園、致中和集團及宋都股份集團分別訂立陽光主協議(定義見下文)、致中和主協議(定義見下文)及主物業管理協議(定義見下文)(統稱「物業管理協議」)。有關各物業管理協議的詳情載列如下：

(a) 與宋都股份集團的主物業管理協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立主物業管理協議(「主物業管理協議」)，據此，本集團同意為宋都股份集團開發或擁有的物業提供物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務)，期限自[編纂]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止主物業管理協議。

有關服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引/法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商，並將根據主物業管理協議所載條款載入個別物業管理協議。

關連交易

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，由宋都股份集團向我們支付的物業管理服務費總額分別約為人民幣9.25百萬元、人民幣10.48百萬元、人民幣23.18百萬元、人民幣9.37百萬元及人民幣9.87百萬元。

(b) 與致中和集團的主物業管理協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與致中和實業(為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人)訂立主物業管理協議(「致中和主協議」)，據此，本集團同意向致中和集團所擁有或營運的物業提供物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務)，期限自[編纂]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止致中和主協議。

有關服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引/法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商，並將根據致中和主協議所載條款載入個別物業管理協議。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，致中和集團向我們支付的服務費總額分別約為人民幣130,000元、人民幣540,000元、人民幣1.63百萬元、人民幣816,000元及人民幣804,000元。

(c) 與宋都陽光幼兒園的主物業管理協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都陽光幼兒園訂立主物業管理協議(「陽光主協議」)，據此，本集團同意向宋都陽光幼兒園所營運的物業提供物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養

關 連 交 易

護以及配套服務)，期限自[編纂]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止陽光主協議。

有關服務費將由宋都陽光幼兒園與我們的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引／法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商，並將根據陽光主協議所載條款載入個別物業管理協議。

歷史交易金額

本集團與宋都陽光幼兒園之間於二零一七財年及二零一八財年概無進行交易。於二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，宋都陽光幼兒園向我們支付的服務費總額分別約為人民幣72,000元、人民幣36,000元及零。由於營運因新冠肺炎爆發而暫停，故二零二零年首六個月並無交易金額。

年度上限及基準

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的物業管理協議年度上限總額如下：

	截至以下日期止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主物業管理協議	22,000	22,800	24,800
致中和主協議	1,670	1,800	2,000
陽光主協議	70	70	70
年度上限總額	23,740	24,670	26,870

為釐定上述年度上限，董事已考慮(其中包括)(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園(視情況而定)當前已委聘我們擔任物業管理服務供應商的物業單位數目及相應建築面積；(iii)經計及(其中包括)規劃中物業的數目及預期交付日期(有關詳情載於「業務－物業管理服務－概覽」一段)以及該等規劃中物業的預期銷售額(如適用)後，預期截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園(視情況而定)將分別委聘我們擔任物業管理服務供應商的

關連交易

項目數目及相應建築面積；及(iv)本集團經計及(其中包括)中國預期通脹及預期勞工成本增長後將收取服務費的年度增幅。

於宋都股份集團向個別業主出售在管物業及業主委員會成立後，將與業主委員會訂立一份新的物業管理協議，且有關交易將不再視為宋都股份集團的關連交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，宋都股份集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的規劃中物業的銷售速度預期比二零一九財年在管物業的銷售速度快，因此，二零一九財年的歷史交易金額高於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的年度上限。

上市規則的涵義

物業管理協議基於其均與我們向俞先生的聯繫人宋都陽光幼兒園、致中和集團及宋都股份集團提供的物業管理服務有關，已就上市規則而言進行合併計算。

由於物業管理協議項下交易的最高相關百分比率合併計算高於25%，故物業管理協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

2. 與宋都股份集團的主服務協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立主服務協議(「主服務協議」)，據此，本集團同意提供(i)非業主增值服務(包括但不限於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務)；(ii)社區增值服務(包括但不限於物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務)；及(iii)其他服務(包括但不限於向宋都股份集團開發或擁有的物業的公司客戶提供會議空間租賃或向宋都股份集團成員公司的僱員提供住宿(如適用))，期限自[編纂]起直至二零二二年十二月三十一日，且任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止主服務協議。

關 連 交 易

有關服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考以下各項進行真誠磋商：

- (a) 就非業主增值服務而言，(i)我們的預算開支，如我們所部署人員的人數和職位；(ii)物業的類型及地點；(iii)物業的在管建築面積；及(iv)市場中類似服務的現行市價；
- (b) 就社區增值服務而言，(i)物業的規模及地點；(ii)預算開支，包括但不限於勞工、行政、分包及其他開支；(iii)建議服務的範圍及質量；及(iv)市場中類似服務的現行市價；及
- (c) 就其他服務而言，(i)預算開支，包括但不限於勞工及行政開支；(ii)建議服務的性質、範圍及質量；及(iii)市場中類似服務的現行市價；

並將根據主服務協議所載原則載入個別服務協議。

歷史交易金額

下表載列非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的歷史交易金額明細：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
非業主增值服務	8,971	30,201	40,171	18,517	26,748
社區增值服務	2,261	3,796	14,121	5,482	11,338
其他服務	-	-	270	140	48
總計	11,232	33,997	54,562	24,139	38,134

關 連 交 易

年度上限及基準

董事估計，就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，宋都股份集團根據主服務協議應付我們的最高服務費將分別不超過人民幣70.30百萬元、人民幣71.00百萬元及人民幣79.50百萬元。下表載列按主服務協議服務類型劃分的年度上限明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務	49,036	57,386	64,722
社區增值服務	21,084	13,404	14,549
其他服務	180	210	229
年度上限總額	70,300	71,000	79,500

為釐定上述年度上限，董事已考慮(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)宋都股份集團當前已委聘我們擔任增值服務供應商的物業單位數目及相應建築面積；(iii)經計及(其中包括)基於宋都股份日期為二零二零年十月二十九日的截至二零二零年九月三十日止九個月的第三季度報告(「宋都股份集團二零二零年第三季度報告」)所得的宋都股份集團在建開發項目及規劃中開發項目的數目、物業管理服務的規劃中物業數目及預期交付日期(有關詳情載於本文件「業務—物業管理服務—概覽」一段)以及該等規劃中物業的預期銷售額後(其與增值服務大致重疊)，預期截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，宋都股份集團將委聘我們擔任增值服務供應商的項目數目及相應建築面積；(iv)我們現時已獲宋都股份集團委聘提供其他服務的類型；(v)預期宋都股份集團將委聘我們擔任其他服務的服務供應商的項目數目；及(vi)計及中國預期通貨膨脹後本集團將收取服務費的年度增幅。

非業主增值服務的年度上限較往績記錄期間的歷史交易金額有所增加，主要受宋都股份集團對該等服務的需求預期增加所推動，當中計及(i)於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們獲宋都股份集團委聘的非業主增值服務項目(不包括並非宋都股份集團全資擁有及控制的項目公司所開發者)數目為15個、24個、28個及29個；及(ii)根據宋都股份二零二零年第三季度報告，估計總建築面積約5.5百萬平方米的34個物業項目已或擬開始建設，而基於我們的歷史中標率和與宋都股份集團的長期業務合作，我們預期竣工後將獲宋都股份集團委聘為該等物業提供非業主增值服務。

關連交易

在得悉毛坯物業單位的買家聘請第三方服務供應商提供標準化裝修裝飾服務的需求後，我們於二零一七年末開始提供標準化裝修裝飾服務並與宋都股份集團訂立合作協議。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。由於上述合作協議項下的標的物業於二零一九財年及二零二零年首六個月進入交付階段，故標準化裝修裝飾服務的大部分收益於二零一九財年確認，並預期將於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度社區增值服務所需的年度上限相對較高。

然而，於二零一八年初，我們注意到浙江省住房和城鄉建設廳發布的浙江省商品房買賣合同通知，當中載列(其中包括)全面落實住宅物業「全裝修工作」的要求，從而鼓勵房地產開發商出售全裝修物業單位。根據與宋都股份集團的討論，我們瞭解到，因應所述政策，宋都股份集團已決定提高待開發及待出售全裝修物業單位的比例以取代毛坯物業單位。因此，董事認為毛坯物業單位的標準化裝修裝飾服務需求可能由於上述通知而減少，自此，我們一直密切監控最新市場發展，而尚未與宋都股份集團就標準化裝修裝飾服務訂立任何新合作協議。因此，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，預期來自宋都股份集團的社區增值服務收益將減少。故此，截至二零二零年十二月三十一日止年度的相關年度上限高於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的相關年度上限。

上市規則的涵義

由於主服務協議項下交易的最高相關百分比率高於25%，故主服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)確認，上述所有獲豁免獨立股東批准的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易均在本集團的日常及一般業務過程按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。獲豁免獨立股東批准的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易的建議年度上限總額屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

關連交易

獨家保薦人確認

獨家保薦人已審閱由本公司就上述獲豁免獨立股東批准的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易編製及提供的相關資料及歷史交易金額，並通過與本公司討論該等交易進行盡職審查，且已自本公司及董事獲取各項陳述及確認。基於獨家保薦人的盡職審查，獨家保薦人認為：(a)上述獲豁免獨立股東批准的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易均在本公司的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益；及(b)上述該等關連交易的建議年度上限總額屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

豁免申請

就本節「一獲豁免獨立股東批准的持續關連交易」一段所述交易而言，由於最高相關百分比率高於5%但低於25%及最高年度上限少於10百萬港元，故根據上市規則第十四A章，有關交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告規定。

就本節「一不獲豁免持續關連交易」一段所述交易而言，由於有關交易的最高相關百分比率高於25%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

鑒於上文所述，我們預計持續關連交易將繼續進行並持續一段時間。因此，董事認為嚴格遵守上市規則項下公告、通函及／或獨立股東批准規定(視情況而定)實屬不切實際亦造成過重負擔，且會給我們造成不必要的行政開支。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已根據上市規則第14A.105條批准我們(i)就主租賃協議項下的持續關連交易豁免嚴格遵守公告規定；及(ii)就物業管理協議及主服務協議項下的持續關連交易豁免嚴格遵守公告及獨立股東批准規定，惟該等持續關連交易各自於各財政年度的總值不得超過本節所載的相關年度上限金額。

我們於超過任何相關年度上限或建議對主租賃協議、物業管理協議及主服務協議各自的條款及條件作出重大變動之前，將重新遵守上市規則第十四A章項下的適用規定。