

---

## 關連交易

---

### 概覽

本集團已與將於[編纂]完成後成為我們關連人士的各方訂立多項協議，而根據上市規則，本節所披露交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

### 關連人士

我們已與以下於[編纂]後將成為我們關連人士的各方訂立若干交易：

#### 1. 新希望控股有限公司（「新希望控股」）

新希望控股為一間於2019年12月17日在中國成立的有限公司，由最終控股股東之一劉先生間接全資擁有。因此，新希望控股為劉先生的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。

#### 2. 新希望房地產

新希望房地產為一間於1997年5月7日在中國成立的有限公司，並由最終控股股東之一劉先生間接控制。因此，新希望房地產為劉先生的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。

#### 3. 新希望集團公司

新希望集團公司為一間於1997年1月9日在中國成立的有限公司，由最終控股股東之一劉先生間接控制。因此，新希望集團公司為劉先生的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。

#### 4. 新希望乳業

新希望乳業為一間於2006年7月5日在中國成立的股份有限公司，並由最終控股股東之一劉暢女士間接控制。因此，新希望乳業為劉暢女士的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。

---

## 關連交易

---

### (A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 中國商標許可協議

於[●]，新希望集團公司及新希望地產各自與新希望服務簽署商標許可協議（「中國商標許可協議」），據此，新希望集團公司及新希望地產同意授予我們許可，自中國商標許可協議日期起使用由彼等於中國擁有的若干商標（「中國商標」），毋須繳付特許權使用費，直至受許可商標到期之日止。有關中國商標詳情，請參閱本文件附錄四「B. 有關我們業務的進一步資料－2. 本集團知識產權」。

我們相信訂立年期逾三年的中國商標許可協議可確保營運穩定，並對我們及股東整體有利。獨家保薦人認為為此類協議設定上述年期屬正常商業慣例。

由於中國商標的使用權乃以毋須繳付特許權使用費方式授予我們，故中國商標許可協議所載交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平並將獲豁免遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### (B) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 奶類產品採購總協議

於[●]，新希望服務與新希望乳業訂立奶類產品採購總協議（「奶類產品採購總協議」），據此，我們同意自新希望乳業及其附屬公司及／或聯繫人（「新希望乳業集團」）採購奶類產品，年期由[編纂]起至2023年12月31日止。我們向我們所管理物業的居民轉售大部分彼等經「漫生活」手機應用程式或我們的在管線下便利店訂購的該等產品。我們亦將該等產品送贈予僱員，作為本集團僱員福利的一部分。

新希望乳業集團從事奶類產品製造業務。我們於2020年1月開始採購奶類產品。截至2020年9月30日止九個月，我們採購上述該等產品的總額約為人民幣0.4百萬元。

## 關連交易

新希望乳業集團收取的採購價須經公平磋商後參考現行市價及其給予獨立第三方的批發價釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，我們根據奶類產品採購總協議的最高年度應付採購價估計分別不會超過人民幣5.2百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣5.7百萬元。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 根據本集團管理賬目，本集團截至2020年12月31日止年度應付費用約人民幣5.0百萬元；
- 根據我們於往績記錄期內所管理物業總數對將由我們管理的物業數目的估計及我們所管理物業內住戶對奶類產品的持續增長需求的估計；及
- 僱員及客戶對奶類產品的需求預期增加。

由於上市規則所載與奶類採購總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據奶類採購總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 2. 採購總協議

於[●]，新希望服務與新希望控股訂立採購總協議（「採購總協議」），據此，本集團同意自新希望控股、其附屬公司及聯營公司（「新希望控股集團」）採購肉類產品及調料，年期由[編纂]起至2023年12月31日止。我們向我們所管理物業的居民轉售大部分彼等經「漫生活」手機應用程序或我們的在管線下便利店訂購的該等產品。我們亦將少量該等產品送贈予僱員，作為本集團僱員福利的一部分，而若干量的調味品亦於我們管理的食堂使用。

新希望控股集團從事肉類產品及調料生產業務。我們於2020年3月開始採購該等產品。截至2020年9月30日止九個月，我們自新希望控股集團採購上述該等產品的總額約為人民幣0.5百萬元。採購應付採購價須經公平磋商後參考新希望控股集團給予獨立第三方的批發價而釐定。

---

## 關連交易

---

新希望控股集團收取的採購價須經公平磋商後參考現行市價及其給予獨立第三方的批發價釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，我們根據加工食品採購總協議的最高年度應付採購價估計分別不會超過人民幣2.2百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.7百萬元。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 根據本集團管理賬目，本集團截至2020年12月31日止年度應付費用約人民幣1.1百萬元；
- 我們於2021年開始採購調料；
- 根據我們於往績記錄期內所管理物業總數對將由我們管理的物業數目的估計及我們所管理物業內住戶對相關加工食品及調料的持續增長需求的估計；及
- 僱員及客戶對加工食品的需求預期增加。

由於上市規則所載與採購總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據採購總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 3. 銷售總協議

於2021年[●]，新希望服務與新希望控股訂立銷售總協議（「**銷售總協議**」），據此，新希望控股集團同意自本集團採購若干產品，包括但不限於加工食品（「**該等產品**」），將提供予其僱員作為僱員福利或將用於新希望控股集團的營銷推廣活動，年期由[編纂]起至2023年12月31日止。

我們為社區零售及商業採購服務的業務營運自獨立第三方採購該等產品。鑑於我們多年來一直與中國若干獨立供應商合作，我們能夠以優惠價格採購該等產品。基於我們與新希望控股集團的討論，其將於2020年第四季度開始採購若干該等產品作為贈予其僱員的春節禮品。該等產品的應付採購價須經公平磋商後，參考現行市價、我們提供予獨立第三方客戶的批發價以及我們從獨立第三方供應商採購該等產品的成本釐定。

---

## 關連交易

---

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年，銷售總協議項下的最高年度採購額分別不會超過人民幣5.9百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣7.9百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下文所述於相關情形下應屬合理有據的因素：

- 根據本集團管理賬目，新希望控股集團及其聯繫人截至2020年12月31日止年度根據銷售總協議應付費用約人民幣5.0百萬元；
- 截至2023年12月31日止三個年度，新希望控股集團因僱員人數增加而對該等產品的預期需求；及
- 截至2023年12月31日止三個年度該等產品的估計採購成本，已計及人力成本增幅。

由於上市規則所載與銷售總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故銷售總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

#### 4. 廣告及活動組織服務框架總協議

於2021年[●]，新希望服務與新希望房地產訂立廣告及活動組織服務框架總協議（「廣告及活動組織服務框架總協議」），據此，本集團同意向新希望房地產集團提供服務，如廣告設計及活動組織服務（「廣告及活動組織服務」），年期由[編纂]起至2023年12月31日止。

由於我們自2020年4月開始提供廣告及活動組織服務，故截至2020年9月30日止九個月新希望房地產集團就廣告及活動組織服務應付的費用約為人民幣1.3百萬元。

就廣告及活動組織服務收取的服務費須經公平協商後，參考預計運營成本（包括人力成本及材料成本）及公開市場上向企業客戶提供類似服務的現行市價釐定。

---

## 關連交易

---

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望房地產集團根據廣告及活動組織服務框架總協議應付的最高年度費用分別不會超過人民幣5.6百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣8.2百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下文所述於相關情形下應屬合理有據的因素：

- 根據本集團管理賬目，新希望房地產集團及其聯繫人截至2020年12月31日止年度應付費用約人民幣4.7百萬元；
- 擬就本集團根據現有合約提供的廣告及活動組織服務確認的估計收益；及
- 新希望房地產集團未來三年有關業務開發及營銷活動的廣告服務需求，乃基於我們與新希望房地產集團於廣告及活動組織服務框架協議條款協商期間的討論內容而定。

由於上市規則所載與廣告及活動組織服務框架總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故廣告及活動組織服務框架總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### (C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 物業管理及相關服務總協議

於[●]，新希望服務與新希望控股訂立物業管理及相關服務總協議（「物業管理相關服務總協議」），據此，本集團同意向新希望控股集團提供物業管理及相關服務，包括惟不限於(i)交付前服務（包括但不限於(a)前期規劃及設計諮詢服務；(b)銷售辦事處及示範單位管理服務；(c)驗房；(d)交付前清潔服務；及(e)交付前準備）；(ii)交付後房屋及附屬設施維修及保養服務；(iii)新希望控股集團所擁有或使用物業（包括惟不限於未售住宅業單位、停車場、辦公樓及商務物業）的物業管理服務；及(iv)其他增值服

---

## 關連交易

---

務，如提供予新希望控股集團僱員的餐飲服務（「物業管理及相關服務」）。物業管理及相關服務總協議年期由[編纂]起直至2023年12月31日止。

截至2019年12月31日止兩個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，本集團就物業管理及相關服務應收服務費總額分別約為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣120.7百萬元。

就物業管理及相關服務收取的費用將經公平磋商後參考(i)物業規模、地點及定位；(ii)服務範疇；(iii)預計經營成本（包括惟不限於勞工成本、行政成本及材料成本）；及(iv)我們就提供可比較服務予獨立第三方收取的價格釐定。服務費不得高於相關監管機關指定的標準費用或低於獨立第三方徵收的標準費用。

截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望控股集團及其聯繫人就物業管理及相關服務的應付服務費最高金額估計分別不會超過人民幣280.8百萬元、人民幣406.6百萬元及人民幣486.9百萬元。截至2021年12月31日止年度，與物業管理及相關服務有關的服務費最高金額的大幅增加是由於新希望控股集團將予交付的物業（其將由本集團管理）的估計合約樓面面積增加約3.12百萬平方米所致，其中物業管理合約的約2.44百萬平方米已於截至最後實際可行日期簽訂。

在釐定上述年度上限時，董事曾考慮下列合理因素：

- 根據本集團管理賬目，新希望控股集團及其聯繫人截至2020年12月31日止年度應付費用約人民幣185.1百萬元；
- 往績記錄期內有關物業管理及相關服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據2020年8月簽訂的三項戰略合作協議，我們管理的醫療設施的估計樓面面積以及為醫療設施提供物業管理及相關服務將產生的估計收益。截至最後實際可行日期，我們已為三處醫療設施提供物業管理及相關服務；
- 根據現有已簽訂合約估計就截至2023年12月31日止三個年度將予確認的物業管理及相關服務收益；

## 關連交易

- 往績記錄期內就相關服務產生的成本；
- 就交付前階段將予提供管理服務的年度上限而言，(i)預期新希望控股集團及其聯繫人將於相關期間出售的估計物業樓面面積及將於截至2023年12月31日止三個年度設立的銷售辦事處數目（根據截至2020年12月31日新希望控股集團及其聯繫人的開發計劃及土地儲備計算），以及彼等於往績記錄期的歷史銷售樓面面積及相關增長率；(ii)於往績記錄期的中標率及我們就截至2023年12月31日止三個年度的估計能力；及(iii)根據往績記錄期內收取的平均服務費計算的估計服務費；及
- 就新希望控股集團及其聯繫人所擁有或使用物業將予提供管理服務的年度上限而言，(i)新希望控股集團及其聯繫人於未來三年所持有物業的未售物業估計樓面面積（根據截至2020年12月31日新希望控股集團及其聯繫人的土地儲備計算），(ii)歷史平均空置率；及(iii)將收取管理費（根據截至2019年12月31日止年度收取的平均每月管理費計算）的估計每平方米每月服務費。

由於上市規則所載與物業管理及相關服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故根據物業管理及相關服務總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 商業營運及相關服務總協議

於[●]，新希望服務與新希望房地產訂立商業營運及相關服務總協議（「**商業營運及相關服務總協議**」），據此，本集團同意就新希望房地產集團及其聯繫人所開發／擁有／出租商務物業（包括辦公樓、購物中心、商業綜合樓及住宅社區內或附近的運營空間）向新希望房地產集團及其聯繫人提供商業營運服務，包括惟不限於前期規劃及設計諮詢服務、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務及其他相關服務（「**商業營運及相關服務**」）。商業營運及相關服務總協議年期由[編纂]起直至2023年12月31日止。

---

## 關連交易

---

我們於2020年1月開始為新希望房地產集團提供商業營運及相關服務。截至2020年9月30日止九個月，本集團就商業營運及相關服務應收服務費總額約為人民幣18.1百萬元。

就商業營運及相關服務收取的費用將經公平磋商後參考(i)物業規模、地點及定位；(ii)服務範疇；(iii)預計經營成本(包括惟不限於勞工成本、行政成本及材料成本)；及(iv)我們就市場上同類服務及物業類型一般給予獨立第三方的收費率及費用釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望房地產集團及其聯繫人就商業營運及相關服務的應付服務費最高金額估計分別不會超過人民幣48.6百萬元、人民幣53.0百萬元及人民幣76.3百萬元。截至2021年12月31日止年度，與商業營運及相關服務有關的服務最高金額大幅增加是由於向新希望房地產集團開發的三個新購物中心提供前期規劃及諮詢以及租戶招攬服務預期產生的收益所致，其中兩個購物中心將於2021年下半年開業。

在釐定上述年度上限時，董事曾考慮下列合理因素：

- 根據本集團管理賬目，新希望房地產集團及其聯繫人截至2020年12月31日止年度應付費用約人民幣35.5百萬元；
- 根據現有已簽訂合約估計就截至2023年12月31日止三個年度將予確認的商業營運及相關服務收益；
- 往績記錄期內就相關服務產生的成本；及
- 就新希望房地產集團及其聯繫人所開發商務物業而我們預計可能為其提供商業營運及相關服務的估計樓面面積(根據新希望房地產集團及其聯繫人所開發並由本集團提供商業營運及相關服務的商務物業截至2020年9月30日的樓面面積，以及新希望房地產集團及其聯繫人的物業開發計劃計算)。

## 關連交易

由於上市規則所載與物業管理及相關服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故根據物業管理及相關服務總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 3. 物業經紀服務總協議

於[●]，新希望服務與新希望房地產訂立物業經紀服務總協議（「物業經紀服務總協議」），據此，本集團同意就新希望房地產集團擁有／開發的未售商務物業（包括車位）提供物業經紀服務（「物業經紀服務」）。物業經紀服務總協議年期由[編纂]起直至2023年12月31日止。

我們於2020年1月開始為新希望房地產集團提供物業經紀服務。截至2020年9月30日止九個月，本集團就物業經紀服務應付服務費總額約為人民幣0.5百萬元。第四季度的物業經紀服務交易金額遠高於前三個季度乃業內常態。

就物業經紀服務收取的費用將經公平磋商後參考(i)透過物業經紀服務將予出售物業的總售價或租金；及(ii)與當時市場費率（由新希望房地產集團及其聯繫人就同類服務給予其他獨立提供商）可比較的若干佣金率釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望房地產集團及其聯繫人就物業經紀服務的應付服務費最高金額估計分別不會超過人民幣11.2百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣14.9百萬元。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 根據本集團管理賬目，新希望房地產集團及其聯繫人截至2020年12月31日止年度應付費用約人民幣8.8百萬元；
- 根據新希望房地產集團及其聯繫人的現有已簽訂合約估計就截至2023年12月31日止三個年度將予確認的收益；

---

## 關連交易

---

- 按新希望房地產集團及其聯繫人截至2020年6月30日就現有可供銷售及租賃項目、土地儲備及開發中項目所計算新希望房地產集團及其聯繫人於截至2023年12月31日止三個年度將予出售或租賃並需要物業中介服務的商務物業估計數目，以及根據歷史成功率估計的本集團預期成功推薦率；及
- 經計及中國房地產行業在未來三年的前景後確定的未來三年的商務物業需求。

由於上市規則所載與物業經紀服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故根據物業經紀服務總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### (D) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則所載我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本節「(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則所載我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，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第十四A章所載的公告規定；及針對本節「(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，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第十四A章所載的公告及獨立股東批准規定，但條件是各

---

## 關連交易

---

財政年度的持續關連交易總額不得超過相應年度上限（如上文所載）中所載列的相關金額。除上文就嚴格遵守公告及獨立股東批准規定尋求豁免外，我們將會遵守上市規則第十四A章的相關規定。

倘根據上述協議擬進行交易的任何條款有所更改或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，除非我們向聯交所申請獨立豁免並獲得有關豁免，否則我們將會全面遵守上市規則第十四A章的相關規定。

### (E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按正常商業條款或更優厚條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，並符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

### (F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更優厚條款訂立；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（如適用）屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。