
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訂約方訂立多項協議，本節所披露的交易將於[編纂]後構成上市規則項下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訂約方訂立若干交易：

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責任公司，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責任公司，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責任公司，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責任公司，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2021年2月9日及2021年2月22日，新希望集團公司及新希望房地產各自與新希望服務分別簽署商標許可協議（「**中國商標許可協議**」），據此，新希望集團公司及新希望房地產同意不可撤回及無條件授予我們使用彼等持有的中國若干商標（「**中國商標**」）的許可，按免納專利權使用費基準自中國商標許可協議日期起直至許可商標屆滿日期為止。有關中國商標詳情，請參閱本文件附錄五「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按免納專利權使用費基準授予我們，故中國商標許可協議項下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。

2. 香港商標許可契據

於2021年5月6日，新希望服務與新希望集團公司訂立商標許可契據（「**香港商標許可契據**」），據此，新希望集團公司同意不可撤回及無條件授予我們使用若干香港註冊商標（「**香港商標**」）的權利，按免納專利權使用費基準自香港商標許可契據日期起直至許可香港商標屆滿日期為止。有關香港商標的詳情，請參閱本文件附錄五「B. 有關我們業務的進一步資料－2. 本集團知識產權」。

董事相信，訂立年期逾三年的商標許可契據可確保營運穩定，並對整體股東權益有利。獨家保薦人認為，為此類契據設定上述年期屬正常商業慣例。

關連交易

由於香港商標的使用權乃按免納專利權使用費基準授予本集團，故[編纂]後香港商標許可契據項下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章項下的申報、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2021年5月6日，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／或聯營公司（「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日為止。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贈送予僱員，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12月31日止年度，我們採購上述產品的總額約為人民幣3.6百萬元。

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4.2百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.6百萬元。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 根據我們於往績記錄期內所管理物業總數估算由我們管理的物業數目與我們所管理物業內住戶對相關奶類產品的持續增長需求作出的估計；及
- 僱員及客戶對奶類產品的需求預期增加。

關連交易

由於上市規則所載與奶類產品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%，故奶類產品採購總協議項下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2021年5月6日，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」）採購肉類產品及調味料，年期由[編纂]起至2023年12月31日為止。我們向在管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。我們亦將少量該等產品贈送予僱員，作為本集團僱員福利的一部分，同時若干份量調味料在我們在管食堂使用。

新希望控股集團從事肉類產品及調味料製造業務。我們於2020年3月開始採購該等產品。截至2020年12月31日止年度，我們自新希望控股集團採購上述產品的總額約為人民幣2.3百萬元。應付採購的採購價須參考新希望控股集團給予獨立第三方的批發價後經公平磋商原則釐定。

新希望控股集團收取的採購價參考現行市價及其給予獨立第三方的批發價後經公平磋商原則釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，估計我們根據採購總協議應付的最高年度採購價分別不會超過人民幣3.0百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.9百萬元。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 我們於2021年開始採購調味料；
- 根據我們於往績記錄期內所管理物業總數估算由我們管理的物業數目與我們所管理物業內住戶對相關加工食品及調味料的持續增長需求作出的估計；及
- 僱員及客戶對加工食品的需求預期增加。

關連交易

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%，故採購總協議項下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5月6日，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日為止。

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後經公平磋商原則釐定。截至2020年12月31日止年度，該等產品的總銷售額約為人民幣5.4百萬元。

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：

- 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因勞工成本增加而估計的採購成本。

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%，故銷售總協議項下交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上

關連交易

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. 廣告及活動籌辦服務框架總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望房地產訂立廣告及活動籌辦服務框架總協議（「廣告及活動籌辦服務框架總協議」），據此，本集團同意向新希望房地產集團及其聯繫人提供如廣告設計及活動籌辦的服務（「廣告及活動籌辦服務」），年期由[編纂]起至2023年12月31日為止。

由於我們自2020年4月開始提供廣告及活動籌辦服務，故截至2020年12月31日止年度新希望房地產集團及其聯繫人就廣告及活動籌辦服務應付的費用約為人民幣5.3百萬元。

就廣告及活動籌辦服務收取的服務費須參考預計運營成本（包括勞工成本及材料成本）及公開市場上向企業客戶提供類似服務的現行市價後經公平磋商原則釐定。

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年，新希望房地產集團及其聯繫人根據廣告及活動籌辦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：

- 本集團根據現有合約提供廣告及活動籌辦服務確認的估計收入；及
- 新希望房地產集團及其聯繫人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及其聯繫人磋商廣告及活動籌辦服務框架協議條款的討論而定。

由於上市規則所載與廣告及活動籌辦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%，故廣告及活動籌辦服務框架總協議項下交

關連交易

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2021年5月6日，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（「物業管理及相關服務總協議」），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，包括但不限於(i)交付前服務（包括但不限於(a)初步規劃及設計諮詢服務；(b)售樓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)交付後房屋及配套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（包括但不限於未售住宅物業單位、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日為止。

截至2020年12月31日止三個年度各年，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190.7百萬元，複合年增長率為74.1%。

就物業管理及相關服務收取的費用將參考(i)物業規模、地點及定位；(ii)服務範疇；(iii)預計經營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本）；及(iv)我們向獨立第三方提供可比較服務收取的價格後經公平磋商原則釐定。服務費不得高於相關監管機構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，新希望控股集團就物業管理及相關服務應付的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，複合年增長率為31.7%。截至2021年12月31日止年度，與物業管

關連交易

理及相關服務有關的服務費最高金額大幅增加是由於新希望控股集團及其聯繫人將予交付的物業（其將由本集團管理）的估計合約樓面面積增加約3.1百萬平方米所致，其中物業管理合約的約2.4百萬平方米已於截至最後實際可行日期簽訂。預期由新希望控股集團及其聯繫人開發或擁有約3.1百萬平方米、4.0百萬平方米及4.1百萬平方米的物業將由本集團於截至2023年12月31日止三個年度交付及管理。

在釐定上述年度上限時，董事曾考慮下列合理因素：

- 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在管物業的估計樓面面積（於截至2023年12月31日止三個年度約為0.8百萬平方米、0.8百萬平方米及0.3百萬平方米）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，總合約樓面面積約為0.1百萬平方米；
- 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入。截至2020年12月31日，我們已訂約管理由新希望房地產集團及其聯繫人開發但尚未交付的合共26個項目，總合約樓面面積約為5.1百萬平方米；
- 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)預期新希望房地產集團及其聯繫人將於有關期間交付的估計物業樓面面積（分別約為2.3百萬平方米、3.2百萬平方米及3.9百萬平方米）及將於截至2023年12月31日止三個年度設立的售樓處數目（分別約為23個、26個及30個）（根據截至2020年12月31日新希望房地產集團及其聯營公司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。截至2020年12月31日，新希望房地產集團及其聯繫人擁有總計75個物業開發項目，估計總樓面面積約為14.6百萬平方米，總土地儲備約為4.9百萬平方米；(ii)於往績記錄期的中標率及我們於截至2023年12月31日止三個年度的估計中標能力；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

關連交易

- 就新希望房地產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)新希望房地產集團及其聯繫人於未來三年所持有住宅物業的未售物業估計樓面面積（分別約為0.4百萬平方米、0.5百萬平方米及0.5百萬平方米）（根據截至2020年12月31日新希望房地產集團及其聯繫人的土地儲備及開發中總樓面面積計算）。截至2020年12月31日，新希望房地產集團及其聯繫人擁有總計75個物業開發項目，估計總樓面面積約為14.6百萬平方米，總土地儲備約為4.9百萬平方米；(ii)歷史平均空置率；及(iii)管理服務將收取的估計每平方米每月服務費（根據截至2020年12月31日止年度收取的平均每月管理費計算）。

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%，故物業管理及相關服務總協議項下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2021年5月6日，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，包括但不限於初步規劃及諮詢、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日為止。

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12月31日止年度，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31.7百萬元。

就商業營運及相關服務收取的費用將參考(i)物業規模、地點及定位；(ii)服務範疇；(iii)預計經營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本）；及(iv)我們就

關連交易

市場上同類服務及物業類型一般給予獨立第三方的費率及費用後經公平磋商原則釐定。

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應付的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費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商務物業提供初步規劃及諮詢以及租戶招攬服務預期產生的收入所致，其中兩個商務物業預計將於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入；
- 往績記錄期內就相關服務產生的成本；
- 經計及新希望房地產集團及其聯繫人所開發商務物業的開發計劃及開業時間表，我們於2021年開始提供租戶招攬服務，截至2023年12月31日止三個年度各年，提供有關服務的估計服務費分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣21.6百萬元；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（約為37,000平方米、41,000平方米及100,000平方米）（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12月31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）。

由於上市規則所載與商業營運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%，故商業營運及相關服務總協議項下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。

關連交易

3. 物業經紀服務總協議

於2021年5月6日，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及其聯繫人擁有／開發的未售商務物業（包括停車位）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日為止。

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12月31日止年度，本集團就物業經紀服務應收服務費總額約為人民幣9.1百萬元。第四季度的物業經紀服務交易金額遠高於前三個季度屬業內常態。

就物業經紀服務收取的費用將參考(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支付予其他獨立服務提供商）相若的佣金率後經公平磋商原則釐定。

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應付的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：

- 根據新希望房地產集團及其聯繫人的現行合約估計就截至2023年12月31日止三個年度將予確認的收入；
- 按新希望房地產集團及其聯繫人截至2020年12月31日就現有可供出售及出租項目、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出租並將需要物業經紀服務的停車位估計數目分別約為14,300個、32,000個及40,100個，以及根據歷史中標準率估計的本集團預期中標準率；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商務物業需求。

關連交易

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%，故物業經紀服務總協議項下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「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」所述交易構成上市規則項下的持續關連交易，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「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」所述交易構成上市規則項下的持續關連交易，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，根據上市規則第14A.105條，針對本節「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」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「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」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。

關連交易

(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；(ii)按正常商業條款或更佳條款；及(iii)按照公平合理且符合本公司及股東整體利益的相應條款進行。

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正常商業條款或更佳條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益；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。