
持續關連交易

我們已與將於[編纂]後成為我們關連人士的若干人士訂立若干交易，詳情載列如下。本節披露的交易將於[編纂]後延續，因此，根據上市規則第14A章，該等交易將於[編纂]後構成我們的持續關連交易。

(A) 關連人士

宋先生的聯繫人

宋先生為我們的最終控股股東兼董事會主席並將於[編纂]後擁有已發行股份數目[編纂]的實益權益（假設[編纂]並無獲行使）。彼持有河南博遠全景企業管理諮詢有限公司100%實益權益（其中0.1%的股權由其侄子宋書行先生代表其持有），該公司持有深圳康橋產業有限公司（「深圳康橋」）100%股權。深圳康橋間接持有北京同道的100%股權，北京同道的主營業務為房地產物業開發。另外，深圳康橋持有康橋教育科技的94.9001%股權，康橋教育科技的主營業務為教育及教育科技。因此，北京同道、康橋教育科技及彼等的附屬公司為宋先生的聯繫人，因而根據上市規則於[編纂]後為我們的關連人士。

(B) 持續關連交易概要

全面獲豁免持續關連交易

編號	交易性質	有關上市規則	已尋求豁免
1.	向康橋教育科技及其聯繫人 提供物業管理及增值服務	第14A.76條	不適用

持續關連交易

不獲豁免持續關連交易

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定

編號	交易性質	有關上市規則	已尋求豁免
2.	向北京同道及其聯繫人 提供前期物業管理服務	第14A.35條、 第14A.36條、 第14A.53條	公告、通函及獨立股東 批准規定
3.	向北京同道及其聯繫人 提供增值服務	第14A.35條、 第14A.36條、 第14A.53條	公告、通函及獨立股東 批准規定
4.	向北京同道及其聯繫人 提供銷售代理服務	第14A.35條、 第14A.36條、 第14A.53條	公告、通函及獨立股東 批准規定

(C) 全面獲豁免持續關連交易

我們於下文載列本公司全面獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易詳情。

於2021年6月17日，本公司（為其本身及代表我們的附屬公司）與康橋教育科技（為其本身及代表其聯繫人）訂立物業管理服務框架協議（「**教育機構物業管理服務框架協議**」），據此，我們同意為康橋教育科技及其聯繫人運營的教育機構提供物業管理及增值服務，包括但不限於秩序維護、清潔、園藝、設施維修及保養服務等（「**教育機構物業管理服務**」）。教育機構物業管理服務協議自[編纂]後生效，有效期至2023年12月31日，可經訂約雙方相互協定續期，惟須遵守上市規則項下及其他適用法律法規的所有相關規定。預期本集團與康橋教育科技及其聯繫人可按需要不時就教育機構物業管理服務訂立個別協議，而該等個別協議只須載有在所有重大方面與教育機構物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

持續關連交易

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，就教育機構物業管理服務向我們支付的物業管理及增值服務費總額分別約為人民幣0.24百萬元、人民幣0.41百萬元及人民幣0.60百萬元。

截至2023年12月31日止三個年度各年，根據教育機構物業管理服務框架協議，康橋教育科技及其聯繫人應付予我們的每年最高金額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.7百萬元。上述年度上限是參照我們已獲委聘及預期將獲委聘提供教育機構物業管理服務的現有及未來教育機構的有關物業管理服務的現有及未來服務費釐定。

就教育機構物業管理服務收取的服務費將按公平基準釐定，並參考(i)提供類似物業管理及增值服務的現行市場價格；及(ii)預期營運成本（包括但不限於人力成本及材料成本）。於達致上述年度上限時，董事已考慮現有的交易金額及康橋教育科技及其聯繫人日後將運營的教育機構估計數量。

由於根據上市規則有關教育機構物業管理服務框架協議項下年度上限的各項適用百分比率預將低於5%，且每年總代價少於3百萬港元，故教育機構物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

我們於下文載列本公司的持續關連交易詳情，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

1. 向北京同道及其聯繫人提供前期物業管理服務

於往績記錄期間，本集團通過招標方式受聘於北京同道及其聯繫人，根據中國相關前期物業管理法律法規就尚未出售或已出售但尚未交付予業主的物業提供若干前期管理服務（定義見下文）。

持續關連交易

前期物業管理服務框架協議

於2021年6月17日，本公司（為其本身及代表我們的附屬公司）與北京同道（為其本身及代表其聯繫人）訂立框架協議（「前期物業管理服務框架協議」），內容有關向其及其聯繫人的物業項目提供基礎物業管理服務及空置物業維修服務（涉及維護尚未售出的空置物業），包括但不限於清潔、園藝、公共區域及公用設施的維修及維護（統稱「前期物業管理服務」）。前期物業管理服務框架協議將於[編纂]後生效，有效期至2023年12月31日，經各方共同同意可予續期，惟須遵守上市規則及其他適用法律法規的所有相關規定。

前期物業管理服務框架協議為框架協議，為其中所述的關連交易提供運作機制。預期本集團與北京同道及其聯繫人可按需要不時就前期物業管理服務訂立個別協議，而該等個別協議只須載有在所有重大方面與前期物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。前期物業管理服務框架協議的主要條款如下：

- 訂約方： 本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）；及北京同道（為其本身及代表其聯繫人）。
- 服務範圍： 本集團根據本公司（或本集團相關成員公司）與北京同道相關成員公司已經及／或將簽訂的個別協議提供的前期物業管理服務，包括但不限於北京同道及其聯繫人物業項目的清潔、園藝、公共區域及公用設施的維修及維護。
- 物業管理費： 應付的前期物業管理費應以本集團在相關招標過程中按照中國法律法規提交的標書中訂明的參照人力成本、設備成本及管理費釐定的價格為基礎，並參照(i)城鄉建設部制定的相關指導價格；(ii)提供類似服務的現行市場價格；及(iii)我們就可資比較服務向其他獨立第三方收取的前期物業管理費。

持續關連交易

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間來自本集團向北京同道及其聯繫人提供前期物業管理服務的總收入。

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6,997	14,102	16,159

我們預計，截至2023年12月31日止三個年度，北京同道及其聯繫人根據前期物業管理服務框架協議就前期物業管理服務向本集團支付的最高年度服務費總額如下：

截至12月31日止年度		
2021年	2022年	2023年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
17,775	20,441	23,712

上述前期物業管理服務框架協議項下的年度上限基於下列各項釐定：(i)本集團於往績記錄期間自北京同道及其聯繫人獲得的32份合同，以及根據現有前期物業管理服務協議，截至2023年12月31日止三個年度各年未來待提供但未提供的服務的尚未支付物業管理費人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣2.6百萬元；及(ii)過往成本金額及預期北京同道及其聯繫人開發的物業項目的品質日益上升，因此前期物業管理服務的成本預期會增加10%至16%，主要因預計勞工成本增加而產生。

根據北京同道及其聯繫人所開發的物業項目（其中33個為在建項目）的預期交付時間表，預計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，我們將受聘向北京同道及其聯繫人提供合共12個、16個及19個物業項目的前期物業管理服務，總合同建築面積分別約為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米及3.5百萬平方米。

持續關連交易

上市規則的涵義

由於截至2023年12月31日止三個年度前期物業管理服務框架協議項下的前期物業管理服務的建議年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 向北京同道及其聯繫人提供增值服務

於往績記錄期間，本集團受聘於北京同道及其聯繫人，為其住宅物業項目、展廳及營銷案場提供增值服務。我們亦向北京同道及其聯繫人提供若干其他增值服務，如工地管理服務及前介服務（並無基礎物業管理服務，包括但不限於清潔、園藝、公共區域及公用設施的維修及維護）（統稱「增值服務」）。

為精簡日後本集團向北京同道及其聯繫人提供增值服務相關關連交易的管理，我們決定將所有增值服務合併為一份總框架協議。於2021年6月17日，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與北京同道（為其本身及代表其聯繫人）訂立增值服務總框架協議，據此，我們同意向北京同道及其聯繫人提供多項增值服務，範圍涵蓋（其中包括）當前提供的服務範圍項下擬提供的所有增值服務（「增值服務總框架協議」）。增值服務總框架協議須於[編纂]後生效，有效期至2023年12月31日，可由雙方相互協定續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。增值服務總框架協議的條款載列如下：

- 訂約方：
- (a) 本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）；及
 - (b) 北京同道（為其本身及代表其聯繫人）。

持續關連交易

服務範圍：

(a) 前介服務

本集團成員公司應(i)在項目建設開發期間提供前介顧問服務，包括但不限於提供有關設計規劃階段、施工階段、銷售階段、驗收階段和交付階段的顧問服務；及(ii)向北京同道及其聯繫人提供新建物業的驗收服務。

(b) 案場管理服務

本集團成員公司應向北京同道及其聯繫人有關物業項目的銷售及推廣的案場提供整體管理服務，包括但不限於對上述場所的運營及行政服務、秩序維護、智能技術、維修服務、清潔、園林服務及其他配套服務。

(c) 向北京同道及其聯繫人的自有物業提供物業管理服務

本集團成員公司應向北京同道及其聯繫人所擁有供其運營的辦公室及其他物業提供物業管理服務。

(d) 工地管理服務

本集團成員公司應向北京同道及其聯繫人提供物業項目的建築工地的視頻監控、危機管理、車輛及訪客管理服務。

持續關連交易

增值服務總框架協議為框架協議，為本節所述關連交易提供運作機制。預計本集團與北京同道及其聯繫人可能會不時按要求就增值服務訂立個別協議，且該等個別協議僅載有在所有重大方面與增值服務總框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策：

本集團有關成員公司倘在進行甄選服務供應商的有關報價程序後獲選，則應根據報價文件及將由本集團有關成員公司與北京同道及其聯繫人不時訂立的最終管理服務協議向北京同道及其聯繫人提供增值服務。

北京同道及其聯繫人應付增值服務費將由北京同道及其聯繫人與本集團成員公司經公平磋商釐定，當中經參考各項不同因素，包括但不限於(i)有關增值服務的成本分析，尤其是勞工及材料成本；(ii)相關物業的性質、樓齡、基礎設施狀況、地理位置和鄰里情況；及(iii)其他獨立第三方服務供應商就相若服務及位置向北京同道及其聯繫人收取的現行市價。

增值服務總框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於向獨立第三方服務供應商就相若服務提供者，須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

持續關連交易

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間來自本集團向北京同道及其聯繫人提供增值服務（包括前介服務、工地管理服務及案場服務）的總收入。

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
51,266	82,200	82,936

我們預計，截至2023年12月31日止三個年度，北京同道及其聯繫人根據增值服務總框架協議就增值服務向本集團支付的最高年度服務費總額如下：

截至12月31日止年度		
2021年	2022年	2023年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
115,732	179,137	238,947

上述增值服務總框架協議項下的年度上限是根據本集團於截至2023年12月31日止三個年度各年向北京同道及其聯繫人提供增值服務的估計交易金額釐定，而該等金額參考以下各項釐定：(i)除本集團已簽約向北京同道及其聯繫人提供服務的33個總規劃建築面積約5.3百萬平方米的在建物業項目外，由於估計北京同道及其聯繫人開發的物業項目數目增加，預期北京同道及其聯繫人對增值服務的需求將會平均增加約40%；(ii)北京同道及其聯繫人與本集團訂立的現有多項增值服務合同的價值。截至最後實際可行日期，我們已簽署99份合約向北京同道及其聯繫人所開發的物業項目（其中96份合同來自前述的33個在建物業項目）提供增值服務，而於2021年將自該等現有合同確認約人民幣77.6百萬元；(iii)根據於往績記錄期間案場的歷史增長以及日後根據北京同道及其聯繫人所開發物業的交付時間表將執行的現有合同，預計案場數量由2020年的26個增加至截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年分別約37個、52個及69個；(iv)根據日

持續關連交易

後會予以執行的現有合同以及北京同道及其聯繫人將開發的物業的建築面積，預計提供前介服務的建築面積將由2020年的2.0百萬平方米增加至截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年分別約4.7百萬平方米、4.5百萬平方米及4.9百萬平方米；(v)工地管理服務的工人數量估計增加13.9%至36.9%；(vi)由於人力成本及原材料的通脹，估計不同增值服務的合同價增加約3-10%；及(vii)價格根據本集團與北京同道及其聯繫人經參考現行市價公平磋商後釐定，當中經考慮獨立第三方服務供應商就相若服務及位置收取的價格及費率。

上市規則的涵義

由於截至2023年12月31日止三個年度增值服務總框架協議項下的增值服務的建議年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 向北京同道及其聯繫人提供銷售代理服務

於2021年6月17日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與北京同道（為其本身及代表其聯繫人）訂立銷售代理服務框架協議，據此，我們同意就北京同道及其聯繫人開發的部分物業項目，按獨家及唯一基準提供有關一手物業及未售出車位的銷售代理服務（「**銷售代理服務**」）（包括但不限於顧問服務及銷售活動組織服務）（「**銷售代理服務框架協議**」）。銷售代理服務框架協議須於[編纂]後生效，有效期至2023年12月31日，可由雙方相互協定續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

銷售代理服務框架協議為框架協議，為本節所述關連交易提供運作機制。預計本集團與北京同道及其聯繫人可能會不時按要求就銷售代理服務訂立個別協議，且該等個別協議僅載有在所有重大方面與銷售代理服務框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

持續關連交易

定價政策

就有關一手物業提供銷售代理服務所收取的佣金費率應參考各有關物業項目的受歡迎情況及位置以及房地產市場情況，根據現行市場佣金費率計算。

就尚未售出的車位提供銷售代理服務的代理費應計算如下：

銷售代理費 = 標的車位的合同價與標的車位的銷售底價之間的差額

標的車位的底價應參考其他獨立第三方服務供應商通過投標向北京同道及其聯繫人收取的現行市價釐定。未售出車位的銷售代理費為標的車位的合同價與標的車位銷售底價的差額，乃參考(i)未售出車位的受歡迎情況；(ii)房地產市場情況及所提供服務的範圍；及(iii)未售出車位的位置。

就各個特定項目的一手物業及未售出車位的佣金及代理費以本集團相關成員公司與北京同道及其聯繫人將訂立的相關最終協議為準，並由相關方參考上述定價政策後公平協商釐定。

銷售代理服務框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於獨立第三方服務供應商就相若服務所提供者，須屬公平合理，並符合我們及股東的整體利益。

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間來自本集團向北京同道及其聯繫人提供的有關一手物業及未售出車位的佣金及代理服務的總收入：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3,070	25,080	116,545

持續關連交易

截至2020年12月31日止年度，本集團已簽約的一手物業的歷史價值約為人民幣122億元，而截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，本集團已簽約的未售出車位的歷史價值分別約人民幣876百萬元、人民幣806百萬元及人民幣788百萬元。一手物業截至2020年12月31日止最後一個季度的歷史週轉率約為56.1%。

同時，截至2020年12月31日止三個年度各年，未售出車位的歷史週轉率分別約為13.1%、21.5%及22.6%。

我們預計，截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據銷售代理服務框架協議向北京同道及其聯繫人收取的最高佣金及代理費總額如下：

截至12月31日止年度		
2021年	2022年	2023年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
133,386	193,809	277,281

上述銷售代理服務框架協議項下的年度上限是根據本集團於截至2023年12月31日止三個年度各年向北京同道及其聯繫人提供銷售代理服務的估計交易額釐定，當中經參考以下各項釐定：(i)北京同道及其聯繫人於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度已簽約及預計將簽訂的一手物業總價值，估計分別約為人民幣129億元、人民幣165億元及人民幣206億元。截至2021年4月30日，北京同道及其聯營公司已向本集團簽約總價值為人民幣122億元，佔截至2023年12月31日三個年度內預計一手物業總價值的25.7%；(ii)北京同道及其聯繫人於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度與本集團已簽訂及預計將簽訂的未售出車位的總價值，估計分別約為人民幣12億元、人民幣17億元及人民幣25億元。截至2021年4月30日，北京同道及其聯營公司已向本集團簽約總價值為人民幣15億

持續關連交易

元，佔截至2023年12月31日止三個年度內預計未售出車位總價值的27.8%；(iii)一手物業及未售出車位的估計週轉率，截至2023年12月31日止三個年度估計平均分別約為70%及21%，估計分別與往績記錄期間的估計週轉率相若；及(iv)按現行市場費率收取一手物業的佣金介於1%至8%及收取未售車位的費率為40%以下，並參考各有關物業項目的受歡迎情況及位置以及房地產市場情況。

估計截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年，北京同道及其聯繫人將逐步承包予本集團代理的鄭州以外可供銷售的一手物業及新開發一手物業的總價值將會增加及未售出車位總價值亦會增加。根據北京同道及其聯繫人的物業開發計劃，估計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，北京同道及其聯繫人將分別有約19個、27個及39個物業項目進行開發，以及約10,583個、14,605個及21,615個車位進行銷售。經參考康橋地產集團物業開發的預計年度百分比的增長，上述估計日後合同金額增加是由於本集團的銷售實力上升以及銷售及營銷能力提升所致。截至2023年12月31日止三個年度，未售出車位的預期平均週轉率(21%)與往績記錄期間內的平均週轉率(19.1%)一致。此外，截至2020年12月31日止年度的最後季度平均一手物業的預期週轉率(56.1%)低於截至2023年12月31日止三個年度的平均一手物業平均週轉率(70%)，原因如下：(i)COVID-19的影響，因人群控制措施而減少案場的人流量；(ii)首次推出新服務的適應期；及(iii)房地產行業的季節性因素。

上市規則的涵義

由於銷售代理服務框架協議項下的管理及相關服務的建議年度上限總額所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%（按年計），故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(E) 申請豁免

上文「(D)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項

持續關連交易

下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。由於該等交易預期將持續進行，並將持續一段時間，董事認為，嚴格遵守上市規則的公告規定並不切實可行且會帶來過重負擔，將增加本集團不必要的行政成本。

根據上市規則第14A.105條，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所[已授出]有關豁免，就「(D)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易豁免我們嚴格遵守上市規則的公告、通函及獨立股東批准規定，惟受限於各財政年度的持續關連交易價值不得超過上述各年度上限所載相關金額。除已尋求豁免的規定外，我們將遵守上市規則第14A章項下的所有適用規定，倘該等持續關連交易出現任何變動，我們將即時知會聯交所。

(F) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，上文「(D)須遵守申報、年度審閱、公告、通函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及將於我們的日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款及根據相關規管協議訂立及進行，有關條款均屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

有利益衝突的董事須放棄參加將討論有關上述持續關連交易的決議案的董事會會議並於會上放棄投票。

(G) 獨家保薦人意見

根據盡職調查結果及本集團所作聲明及確認，獨家保薦人認為，上述不獲豁免持續關連交易是(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)按屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益的條款訂立及進行。獨家保薦人亦認為，不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。