
關連交易

概覽

根據上市規則第十四A章，我們的董事、主要股東及行政總裁或我們附屬公司的董事、主要股東及行政總裁、其任何聯繫人及[編纂]前十二個月內為我們董事或我們附屬公司董事的任何人士將於[編纂]後成為本公司的關連人士。[編纂]後，根據上市規則第十四A章，我們與該等關連人士的交易將構成關連交易。

持續關連交易

獲豁免申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

財務援助

交易背景

於往績記錄期內，就開發我們的項目御景灣，陳懷美已按其於咸陽力高的股權比例向咸陽力高提供股東貸款。應付陳懷美的款項不計任何利息，預期到期款項將以二零一四年年底前後銷售御景灣項目所得款項的盈餘現金流量悉數支付。

關聯方貸款協議

於二零一四年一月●日，咸陽力高與陳懷美訂立一份貸款協議（「關聯方貸款協議」），年期直至二零一四年十二月三十一日，據此，訂約各方同意，應付陳懷美的款項人民幣32,000,000元應為不計息貸款，並須於二零一四年十二月三十一日或之前由咸陽力高向陳懷美支付。

過往交易金額

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十日以及二零一三年九月三十日，應付陳懷美的款項分別為零、零、人民幣14,000,000元及人民幣32,000,000元。

鑒於陳懷美的墊款乃按其於咸陽力高的股權比例計算及有關貸款不計利息，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為關聯方貸款協議乃按更優惠的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

上市規則涵義

陳懷美為持有我們的非全資附屬公司咸陽力高30%權益的股東，故為咸陽力高的主要股東及本公司的關連人士。因此，[編纂]後，咸陽力高欠付陳懷美款項構成本公司的一項關連交易。

由於該筆貸款乃按正常商業條款(或更有利的條款)提供予本集團，且並無就該筆貸款授出本集團的資產抵押，故根據上市規則第14A.65條，關聯方貸款協議下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章所載申報、公告及獨立股東批准規定。

租賃物業

交易背景

於往績記錄期內，我們已自黃先生租賃香港九龍宏照道39號企業廣場3期20樓面積約4,650平方呎的1單元及2單元(「辦公物業」)及3樓第35、36、54及69號停車位(統稱「香港物業」)。辦公物業用作我們於香港的辦事處。

租賃協議

於二零一三年十一月八日，本公司與黃先生就向本集團租賃香港物業訂立一份租賃協議(「租賃協議」，於二零一四年一月二日經修訂及修改)，每月租金為125,000港元(不包括管理費及差餉)，由二零一四年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，任何一方可選擇發出不少於三個月的書面通知予以終止。

過往交易金額

於往績記錄期內，我們並無向黃先生支付租金。

未來交易金額的建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們根據租賃協議應付的年度租金將分別為零、1.5百萬港元及1.5百萬港元，有關金額乃訂約各方參考現行市場租金公平磋商釐定。

獨立物業估值師第一太平戴維斯已審閱租賃協議，並對香港的租賃市場進行市場研究。第一太平戴維斯確認，該租金乃按現行市場水平計算，且該租約的其他商業條款乃按現行市況下的正常商業條款訂立，被視為公平合理。

關連交易

上市規則涵義

由於黃先生為我們的控股股東並因此為本公司的關連人士，故租賃協議於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第十四章，由於以上交易的每項適用百分比比率(利潤比率除外)按年計算均低於0.1%，故根據上市規則第十四A章，租賃協議項下的交易將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

煙台中泰提供的物業管理服務

交易背景

於往績記錄期內，我們已委聘煙台中泰物業管理有限公司(「煙台中泰」)為我們於濟南的物業項目力高國際及假日麗景提供物業管理服務。煙台中泰於往績記錄期內提供的物業管理服務詳情載列如下：

關連人士	涉及的本公司 附屬公司	物業項目	計算基準
煙台中泰	山東力高	力高國際 假日麗景	我們應付的物業管理費乃按(i)銷售辦事處的管理費；及(ii)於交付有關物業前提供清潔、維護及安全服務的勞工成本釐定。

煙台中泰物業管理總協議

於二零一四年一月●日，本公司與煙台中泰訂立一份物業管理總協議(「煙台中泰物業管理總協議」)，據此，煙台中泰同意就力高國際向本集團提供物業管理服務，年期由[編纂]起至二零一五年十二月三十一日屆滿。

煙台中泰應收取的物業管理費將包括(i)就銷售辦事處及仍未售出的物業空置單位的物業管理服務應付的費用；及／或(ii)我們向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)產生的成本。

關連交易

過往交易金額

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，煙台中泰向我們提供的物業管理服務的金額分別為零、約人民幣251,000元、人民幣452,000元及人民幣295,000元。我們於二零一二年支付的物業管理費較二零一一年有所增加，主要是由於(其中包括)力高國際因其於二零一二年下半年開始銷售而設立銷售辦事處所致。

未來交易金額的建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，預期煙台中泰物業管理總協議內的交易金額分別不會超過人民幣350,000元、人民幣450,000元及人民幣530,000元。上述上限乃由董事參考(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位有關的管理費；及／或(ii)我們向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本釐定。

二零一三年的估計年度上限較二零一二年產生的金額有所減少，乃主要由於(其中包括)假日麗景的餘下倉庫空間、泊車位及住宅與商業單位於二零一二年交付，因而空置單位的管理費減少所致。

由於預期力高國際於二零一四年交付，我們因向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本預期會增加，故二零一五年估計年度上限較二零一四年有所增加。

委任煙台中泰提供以上物業管理服務乃透過公開招標的投標程序釐定，而煙台中泰收取的物業管理費乃參考現行市價釐定。

上市規則涵義

煙台中泰主要從事物業管理，並由黃恆政及黃鵬(均為黃先生及黃若青先生以及曾煥明先生(黃若青先生配偶的堂／表兄弟)的堂／表兄弟)持有。由於煙台中泰為控股股東黃先生及黃若青先生的聯繫人並因此為本公司的關連人士，故煙台中泰與本集團的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第十四章，由於以上交易的每項適用百分比比率(利潤比率除外)按年計算均低於0.1%，故根據上市規則第十四A章，煙台中泰物業管理總協議項下擬進行的交易將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

關連交易

須遵守申報及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

江西恒豐行提供的物業管理服務

交易背景

於往績記錄期內，我們已委聘江西恒豐行物業管理有限公司（「江西恒豐行」）為我們的物業項目（即南昌的力高國際城及濱江國際）提供物業管理服務。江西恒豐行於往績記錄期提供的物業管理服務詳情載列如下：

關連人士	涉及的本公司 附屬公司	物業項目	計算基準
江西恒豐行	江西萬和	力高國際城	我們應付的物業管理費乃按(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位的管理費；(ii)於交付有關物業前及／或後初期管理費的補助；(iii)於交付有關物業前提供清潔、維護及保安服務的勞工成本及裝修銷售辦事處的成本；及(iv)我們因向客戶提供短期免費管理服務（作為我們銷售及推廣策略一部分）而產生的成本釐定。
	江西力高 房地產開發	濱江國際	

江西恒豐行物業管理總協議

於二零一四年一月●日，本公司與江西恒豐行訂立一份物業管理總協議（「江西恒豐行物業管理總協議」），據此，江西恒豐行（為其本身及代表其天津及咸陽分公司）同意就濱江國際、力高國際城、瀾湖郡、濱湖國際、天津的陽光海岸、御景灣及煙台的陽光海岸向本集團提供物業管理服務，年期由[編纂]起至二零一五年十二月三十一日屆滿。

關連交易

江西恒豐行應收取的物業管理費將包括(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位的管理費；(ii)於交付有關物業後初期管理費的補助；(iii)於交付有關物業前提供清潔、維護及安全服務的勞工成本；及／或(iv)我們因向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本。

過往交易金額

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，江西恒豐行向我們提供的物業管理服務的金額分別約為人民幣383,000元、人民幣1,224,000元、人民幣2,637,000元及人民幣1,030,000元。我們於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度支付的物業管理費呈增長趨勢，主要是由於(其中包括)(i)力高國際城三期於二零一一年年底完工前增加提供清潔、維護及保安服務；(ii)於二零一一年五月或前後設立有關濱江國際的銷售辦事處；及(iii)力高國際城一期、二期及三期分別於二零一零年第三季、二零一零年年底及二零一一年年底竣工後我們應付的短期管理服務費增加所致。

未來交易金額的建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，預期江西恒豐行物業管理總協議下的交易金額分別不會超過人民幣1,900,000元、人民幣11,000,000元及人民幣15,000,000元。上限乃參考(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位的管理費；(ii)於交付有關物業後初期管理費的補助；(iii)於交付有關物業前提供清潔、維護及保安服務的勞工成本；(iv)我們因向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本；及／或(v)預期於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年將完成的有關物業項目的總建築面積釐定。

二零一三年估計年度上限較二零一二年產生的金額有所減少，主要是由於(i)相關物業交付前就提供清潔、維護及保安服務的勞工成本減少及自力高國際城三期於二零一一年年底交付以來裝修銷售辦事處的成本減少，且該等費用已於二零一二年結清；及(ii)我們應付的短期管理服務費減少所致。

二零一四年估計年度上限較二零一三年的金額有所增加，主要是由於(i)天津的陽光海岸一期部分竣工(預期於二零一四年上半年竣工)後，交付物業後初期管理費補助金額及銷售辦事處的管理費共計約人民幣5,000,000元以及空置單位的管理費；(ii)預期濱江國際於二零一四年竣工後，交付物業後初期管理費補助及由我們應付短期管理服務費合共金額約人民幣1,200,000元以及空置單位的管理費增加；及(iii)有關煙台陽光海岸、御景灣、濱湖國際

關連交易

及瀾湖郡銷售辦事處的管理費總額約人民幣2,100,000元所致。預期二零一四年天津陽光海岸一期空置單位的建築面積將約為7,200平方米，而二零一四年濱江國際空置單位的建築面積將約為7,600平方米。

二零一五年估計年度上限較二零一四年的金額有所增加，主要是由於(i)預期力高國際城五期及御景灣於二零一四年年底及二零一五年以及瀾湖郡於二零一五年竣工後，二零一五年我們將提供的短期管理服務及空置單位的管理費增加；(ii)有關瀾湖郡及濱湖國際及煙台陽光海岸(預期將於二零一四年第三季開幕)銷售辦事處的管理費增加；及(iii)預期天津陽光海岸一期於二零一四年部分竣工後，二零一五年交付物業後初期管理費補助金額及由我們支付的短期管理服務費及／或空置單位的管理費增加所致。預計二零一五年力高國際城五期、御景灣、濱江國際及瀾湖郡的空置單位的建築面積將約為30,000平方米，而二零一五年天津的陽光海岸一期的空置單位建築面積將約為18,000平方米。

就上述物業委任江西恒豐行提供物業管理服務乃透過公開招標的投標程序釐定，而江西恒豐行收取的物業管理費乃參考現行市價釐定。

上市規則涵義

江西恒豐行為由黃鵬(黃先生及黃若青的堂／表兄弟)及陳毓鵬(一名獨立第三方)擁有的公司。由於江西恒豐行為控股股東黃先生及黃若青的聯繫人並因此為本公司的關連人士，故江西恒豐行與本集團的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第十四章，由於以上交易的每項適用百分比比率(利潤比率除外)按年計算均高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，江西恒豐行物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易已經或將會於本公司的日常業務過程中按正常商業條款進行，條款屬公平合理並符合股東的整體利益，而上文所載建議年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

關 連 交 易

[編纂]確認

[編纂]認為，(i)申請豁免的有關江西恒豐行物業管理總協議的持續關連交易已經或將會於本公司的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及(ii)有關交易及其建議年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

申請豁免

我們已根據上市規則第14A.42(3)條要求聯交所而聯交所已同意豁免我們就江西恒豐行物業管理總協議項下的持續關連交易嚴格遵守上市規則的公告規定。此外，我們確認，我們將會遵守上市規則的適用規定。