

關連交易

於[編纂]完成後，我們與關連人士之間的若干交易將構成上市規則第14A章下的關連交易。為免除疑慮，本節所提及的上市規則乃指於二零一四年七月一日起生效的經修訂上市規則第十四A章。該等關連交易的詳情載於下文。

本集團的關連人士

本公司已與將於[編纂]完成時成為本公司關連人士的實體訂立若干協議或交易，有關協議或交易將於[編纂]完成時構成上市規則下本公司的持續關連交易。該等實體包括：

- (i) 汕頭市花園賓館管理有限公司（「汕頭花園賓館」）：汕頭花園賓館由張主席最終控制。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，汕頭花園賓館為本公司的關連人士；及
- (ii) 國瑞商業管理：國瑞商業管理由張瑾女士及北京銀和國瑞商業投資有限公司分別擁有0.07%及99.93%權益。北京銀和國瑞商業投資有限公司為張瑾女士的聯繫人。張瑾女士為執行董事及張主席的女兒。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，國瑞商業管理為本公司的關連人士。

獲豁免持續關連交易

與汕頭花園賓館訂立的土地租賃協議

本公司附屬公司國瑞管理與汕頭花園賓館於二零一三年七月一日訂立土地租賃協議（「土地租賃協議」），據此，國瑞管理將向汕頭花園賓館出租一塊交通用地。該地塊位於汕頭花園賓館營運的酒店及酒店停車場之間。汕頭花園賓館就該土地應付的年度租金將為人民幣30,000元，有關金額乃參考該土地於二零一二年十二月三十一日的賬面值及土地使用權的餘下年期計算的土地年度攤銷後釐定。董事認為，土地租賃協議乃根據一般商業條款訂立，屬公平合理。根據上市規則第14A章，鑒於所有適用的規模測試百分比率均低於0.1%，土地租賃協議下進行的交易屬於符合最低豁免水平的關連交易，因此獲豁免遵守上市規則第14A章下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

獨立物業估值公司世邦魏理仕已確認上文所述租賃條款公平合理且土地租賃協議下的年度租金與租賃起始日該等物業附近的現行市價相一致。

非豁免持續關連交易

與國瑞商業管理訂立的商業管理服務協議

主要條款

國瑞商業管理的主要業務為提供商業物業管理服務以及幼兒園等教育及社會福利業務。

關 連 交 易

於二零一三年六月一日前，國瑞商業管理一直以零代價向原北京國瑞及國瑞實業所擁有的若干物業提供商業物業管理服務。

為監管上述提供的服務，原北京國瑞及國瑞實業已各自於二零一三年五月三十日與國瑞商業管理訂立商業管理服務協議（「原商業管理服務協議」）。該兩份原商業管理服務協議的主要條款大致相同，概述如下：

- 原商業管理服務協議所覆蓋的物業

國瑞商業管理將(i)就北京國瑞城的購物中心、寫字樓、公寓、四合院及零售地鋪，以及於北京國瑞中心完成後，就商業物業向原北京國瑞提供商業管理服務；及(ii)就北京富貴園的購物中心及零售地鋪（統稱「相關物業」）向國瑞實業提供商業管理服務；

- 將由國瑞商業管理提供的服務

商業管理服務範圍包括（其中包括）編製及實施業務計劃；編製租賃計劃；進行業務定位設計及整體規劃；負責業主與承租人之間的協調工作，例如代表業主與承租人就租賃協議進行磋商、監督及管理承租人對物業的裝修以及向承租人收取逾期租金。

- 將收取的管理服務費

原北京國瑞及國瑞實業須按月向國瑞商業管理支付管理服務費，費用相當於其自相關物業承租人收取的實際租金的12%。管理服務費的金額乃根據現行市價而釐定。

- 原商業管理服務協議的年期

原商業管理服務協議的年期由二零一三年六月一日開始，並將於二零一六年五月三十一日到期，屆時可自動重續，惟有關重續須遵守相關法律、法規及上市規則。

於分立完成時，之前由原北京國瑞擁有的全部物業由北京國瑞繼承。因此，北京國瑞承擔及享有原北京國瑞於原商業管理服務協議下的所有義務及權利。

鑒於本集團與國瑞商業管理之間的長期合作關係及為了支持本集團的業務拓展，於二零一四年三月二十六日，北京國瑞及國瑞實業分別與國瑞商業管理簽訂了補充協議（「補充協議」，與原商業管理服務協議並稱為「商業管理服務協議」），以修訂原商業管理服務協議下的定價條款。根據補充協議，向國瑞商業管理支付的管理服務費率由本集團就相關物業租賃收取的實際租金的12%降至6%，並於二零一四年一月一日生效。原商業管理服務協議所有其他主要條款均保持不變。

關連交易

年度上限

於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，來自相關物業的過往實際年度租金收入分別約為人民幣180.20百萬元、人民幣195.44百萬元及人民幣229.57百萬元。考慮到：(i)預期相關物業租金水平上升；及(ii)預期可供出租面積增加，我們估計，於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，來自相關物業的年度租金收入將約為人民幣266.30百萬元及人民幣338.20百萬元。根據原商業管理服務協議，本集團截至二零一三年十二月三十一日止七個月應付過往管理服務費用總額約為人民幣19.73百萬元。基於預期來自相關物業的租金收入及補充管理服務協議下的修正管理服務費率，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的建議相關年度上限載列如下：

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	(人民幣百萬元)	
開支		
北京國瑞及國瑞實業應付的管理服務費	15.98	20.29

上市規則的涵義

根據上市規則，土地租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的獲豁免持續關連交易。

於[編纂]完成時，上文所述商業管理服務協議項下的交易將構成上市規則下本公司的非豁免持續關連交易。根據上市規則，按年率化計算，所有適用於商業管理服務協議項下擬進行的持續關連交易的規模測試百分比率均低於5%，但最高適用規模測試百分比率則高於0.1%。因此，根據上市規則，有關持續關連交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守申報、公告及年度審核的規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，於[編纂]後繼續進行上述所有持續關連交易乃符合本公司及股東的整體利益。此外，由於(i)原北京國瑞及國瑞實業於往績記錄期間一直使用國瑞商業管理提供的商業管理服務；(ii)相比其他獨立服務供應商，國瑞商業管理對相關物業以及原北京國瑞及國瑞實業的商業需要較為熟悉；及(iii)將收取的管理服務費優於其他獨立服務供應商所收取的費用，故董事(包括獨立非執行董事)認為，商業管理服務協議項下擬進行的非豁免持續關連交易乃於一般及日常業務過程中，按一般商業條款訂立，乃屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，並認為上文載列的建議年度上限就全體股東而言屬公平合理。

我們已就根據商業管理服務協議進行的非豁免持續關連交易向聯交所遞交申請，以豁免遵守上市規則下的公告規定，而聯交所亦已授出有關豁免。我們須就上述非豁免持續關連交易遵守規則第14A.68條訂明的申報規定，以及規則第14A.71條及第14A.72條訂明的年度審核規定。

關 連 交 易

獨家保薦人的確認

於進行審慎周詳的查詢後，考慮到本公司所提供的聲明及資料，獨家保薦人認為，本節所述本公司的非豁免持續關連交易乃於本公司的一般及日常業務過程中，按一般商業條款進行，乃屬公平合理及符合股東的整體利益，而上文所述的該等非豁免持續關連交易的建議年度上限(如適用)亦屬公平合理，且符合股東的整體利益。