
持續關連交易

持續關連交易

於[編纂]後，以下交易將構成[編纂]第14A章項下本公司的持續關連交易(定義見[編纂])：

- (i) 本集團向杭州多瑙河出租辦公室物業；
- (ii) 眾安服務向本集團提供隱龍灣項目的物業管理服務；
- (iii) 開業前管理協議，內容有關本集團向安徽眾安房地產提供溫哥華城大酒店持續建設及發展的管理及監督；及
- (iv) 合作協議，內容有關余姚眾安置業向本集團提供時代廣場住宅部分持續建設、發展及銷售的管理及監督。

本集團與關連人士的關係

杭州多瑙河為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要參與物業開發，由眾安的間接非全資附屬公司擁有。

眾安服務為根據中國法律成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。其為眾安的間接非全資附屬公司。

安徽眾安房地產為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要參與物業開發，由眾安的直接全資附屬公司眾安置業所全資擁有。

余姚眾安置業為根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發，乃眾安的間接非全資附屬公司。

由於眾安為本公司控股股東之一，根據[編纂]，杭州多瑙河、眾安服務、安徽眾安房地產及余姚眾安置業各為本公司的關連人士。

根據[編纂]，只要以上公司及人士仍為本公司關連人士，[編纂]後，以下交易構成本公司於[編纂]下的持續關連交易。

持續關連交易

(A) 豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

(i) 本集團向杭州多瑙河出租辦公物業的租賃協議

根據恒隆商廈(業主)與杭州多瑙河(租戶)訂立的租賃協議(「持續關連交易租賃協議」)，杭州多瑙河已同意根據下列主要條款及條件向恒隆商廈租賃以下辦公室物業：

地址	(i) 概約建築面積 (ii) 用途	(i) 協議日期 (ii) 租期	持續關連交易租賃協議下應付的概約總年租(附註)	應付租金及付款方法	往績記錄期租金
杭州蕭山區山陰路恒隆廣場2座15樓	(i) 1,027.15平方米 (ii) 辦公室	(i) 2014年3月12日 (ii) 2014年3月16日至2016年12月31日	2014年：人民幣618,601元 2015年：人民幣618,601元 2016年：人民幣493,186元 全部不包括管理費及水電費	2014年至2016年：租金：人民幣1.65元/平方米/日 杭州多瑙河須於簽訂租賃協議後向本集團預先繳交首六個月租金，並須於不遲於接續六個月期間開始前5天繳交該六個月期間的租金及管理費。	截至2014年12月31日止年度 (i) 2011年：無 (ii) 2012年：無 (iii) 2013年：無

附註：租金於雙方公平磋商及參考物業的現行市租後達成。

本公司董事估計根據持續關連交易租賃協議，於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度杭州多瑙河應付本集團的總租金將分別不超過約人民幣620,000元、人民幣620,000元及人民幣500,000元。該等年度上限指根據持續關連交易租賃協議杭州多瑙河應付本集團的實際租金。

本公司的物業估值公司世邦魏理仕有限公司已檢討根據持續關連交易租賃協議的應付租金，並認為持續關連交易租賃協議下的年租金屬公平合理，並與於中國類似地點的類似物業當時市值租金一致。

持續關連交易

(ii) 眾安服務向本集團提供隱龍灣項目的物業管理服務的物業管理協議

根據浙江省物業管理條例，於2010年9月25日，杭州正江與眾安服務訂立初步物業管理協議(經日期為2013年12月5日的補充物業管理協議所補充)(「物業管理協議」)，據此，眾安服務已獲指派提供隱龍灣的前期物業管理服務，其中包括保養、清潔、維修、保安及其他配套服務，並尚待業主委員會(代表所有業主)與有關物業服務供應商訂立物業服務合約。

根據浙江省物業管理條例，於取得物業發展的預售許可前，物業發展商應委任物業管理服務供應商，以提供初步物業管理服務，並於成立業主委員會(代表所有業主)前，必須符合若干條件(如已售、已交付及已入住的總建築面積必須達到最低百分比；或首項已售、已交付及已入住物業必須達若干年期以及已售、已交付及已入住的總建築面積必須達到最低百分比)。由於尚未符合該等條件，尚未成立業主委員會(代表所有業主)，因此，將需要挽留眾安服務(即之前就此委任的物業管理人)，直至其被另一名於業主委員會(代表所有業主)成立後而委任的物業服務供應商所取代為止。

下文載列物業管理協議的主要條款及條件：

- (1) 眾安服務將協助本集團就隱龍灣的公共區域及公共設施建立物業管理程序及籌備維修及翻新計劃；

持續關連交易

- (2) 物業業主須根據其擁有的物業建築面積，按季（於每季首月的二十日內）預付以下物業服務管理費予眾安服務，前提為於根據物業管理協議將予管理的區域及設施的建設竣工後，本集團須就任何未售出物業或售出但本集團未能向有關買家或其承讓人準時交付的物業，負責支付有關物業管理費：
- | | |
|-----------|---|
| (a) 服務式住宅 | 人民幣 1.8 元／平方米／月 |
| (b) 休閒大樓 | 人民幣 5.0 元／平方米／月 |
| (c) 零售單位 | 人民幣 3.5 元／平方米／月（不包括提供有關店舖正門區域的一般衛生、綠化及秩序維持服務） |
- (3) 物業業主或用家須根據其擁有或使用的物業建築面積，按季（於每季首月的二十日內）預付以下物業水電費予眾安服務：
- | | |
|-----------|-----------------|
| (a) 服務式住宅 | 人民幣 0.5 元／平方米／月 |
| (b) 休閒大樓 | 人民幣 0.2 元／平方米／月 |
- (4) 30%的折扣將應用於物業業主就無翻新及空置物業而須支付的服務費；
- (5) 停車位業主或用家須就其使用的每個停車位按月預先於各月的 5 日內向眾安服務支付每月牌照費人民幣 60 元；
- (6) 本集團須就隱龍灣公共區域及公共設施的檢查與眾安服務合作，而眾安服務須於物業交付予眾安服務前三個月驗收及接管該等區域及設施。於眾安服務開展實地工作前，本集團須向眾安服務支付總額人民幣 874,716 元；
- (7) 本集團須於物業交付予眾安服務前三個月內向眾安服務提供經翻新及可用的處所以供其用作物業管理處，並須就設立該物業管理處向眾安服務支付總額人民幣 405,421 元；及

持續關連交易

- (8) 於自施工日期(即2010年10月1日)起至隱龍灣項目交付予眾安服務當日(即2013年4月30日)，本集團將向眾安服務支付每月初步物業管理顧問費人民幣18,000元。

物業管理協議的期限自2010年10月1日開始，並將於業主委員會(代表所有業主)與有關物業服務公司就提供物業管理服務訂立物業服務合約後終止。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，根據物業管理協議，本集團向眾安服務的已付或應付費用及收費總額分別為人民幣216,000元、人民幣216,000元及約人民幣2,400,000元。

董事預計，根據物業管理協議，本集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度向眾安服務的已付或應付總額將不會分別超過人民幣2,700,000元、人民幣1,300,000元及人民幣520,000元。有關年度上限乃經我們參考以下各項而釐定：(i)本公司擁有的隱龍灣未售出服務式住宅、休閒大樓、零售單位及停車位的總建築面積(不包括所有不可予以出售/租出面積)；(ii)根據物業管理協議，本集團截至最後實際可行日期向眾安服務的實付或應付費用及收費總額及(iii)隱龍灣若干現有物業的可能出售事項。

本公司物業估值公司世邦魏理仕有限公司已檢討根據物業管理協議的應付物業服務費、物業水電費及停車位牌照費，並認為物業管理協議項下各年度物業服務費、物業水電費及停車位牌照費屬公平合理，並與中國類似地點的類似物業的當時市場物業服務費、物業水電費及停車位牌照費一致。

根據以上提及的(i)持續關連交易租賃協議及(ii)物業管理協議下進行的交易各自的年度上限，預期參考[編纂]第14.07條計算的各個百分比率(溢利比率除外)(倘適用)按年度基準將低於0.1%。因此，持續關連交易租賃協議及物業管理協議下的各交易將獲豁免遵守[編纂]第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

持續關連交易

(iii) 開業前管理協議

誠如「歷史、重組及公司架構」一節下「重組」一段披露，合肥假日酒店已與安徽眾安房地產訂立開業前管理協議，據此合肥假日酒店已獲委任為獨家項目管理人，根據以下主要條款及條件承擔溫哥華城大酒店持續建設及發展的整體管理及監督：

- (i) 合肥假日酒店將負責有關溫哥華城大酒店持續建設及發展的整體管理及監督；
- (ii) 合肥假日酒店將負責(其中包括)提供開業前服務，包括釐定溫哥華城大酒店的管理架構以及組織不同的部門，制定溫哥華城大酒店的管理控制程序及會計系統，招募員工、實行員工培訓計劃、開發營銷策略、廣告宣傳及公共關係計劃以及實施促銷活動；及
- (iii) 開業前管理協議的期限將自簽署開業前管理協議日期起計直至完成或提前終止土地收購協議為止，除非由於(其中包括)違反開業前管理協議而提早終止。

根據開業前管理協議，安徽眾安房地產將不會向本集團支付費用。由於開業前管理協議下的交易將作為一項過渡安排進行，以待完成土地收購協議，而作為重組的一部分，本公司董事認為開業前管理協議的條款及條件為一般商業條款。開業前管理協議下的交易將獲豁免遵守[編纂]第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

持續關連交易

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告但豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

合作協議

誠如「歷史、重組及公司架構」一節下「重組」一段披露，本集團已與余姚眾安置業訂立合作協議，據此，余姚眾安置業已獲委任為獨家項目管理人，根據以下主要條款及條件承擔時代廣場住宅部分持續建設、發展及銷售的整體管理及監督：

- (i) 余姚眾安置業須全權負責時代廣場住宅部分的建設、開發及銷售的管理及監督，並有權取得自時代廣場住宅部分產生的淨經濟利益；
- (ii) 於合作協議於2014年3月16日生效後，余姚眾安置業將承擔時代廣場住宅部分開發及銷售有關的一切成本、開支及稅項，並且須賠償及補償我們因時代廣場住宅部分的銷售及預售，以及如下文(vi)分段所述的擔保安排而招致或蒙受的任何有關成本、開支、稅項及其他負債；
- (iii) 雖然相關土地使用權及（於完成開發後）房屋所有權的合法業權及所有權仍將歸屬本集團，惟於完成開發時代廣場住宅部分後及應餘下眾安集團的要求，本集團將代表及以餘下眾安集團的利益持有該等業權及所有權，協助其買家取得所購物業的物業所有權證書或（視情況而定）轉讓或協助餘下眾安集團取得任何未出售物業的物業所有權證書；
- (iv) 余姚眾安置業須負責時代廣場住宅部分的開發、建設及銷售的管理及監督，而我們須以時代廣場住宅部分合法業主身份採取相關必要行動（費用由余姚眾安置業承擔）以促進時代廣場住宅部分的開發、預售及銷售，包括協助余姚眾安置業申請必要的預售許可證、與物業買家按余姚眾安置業釐定的有關售價及按有關條款及條件訂立預售及／或銷售協議以及協助買家及／或余姚眾安置業取得有關物業的物業所有權證書；

持續關連交易

- (v) 來自預售及銷售時代廣場住宅部分的所得款項將會存入由銀行所監管的本集團銀行賬戶，並用於建設持續項目，惟受有關預售所得款項的相關法定規定所限。於扣除本集團或代表本集團於合作協議生效前就時代廣場住宅部分所招致的一切未償還開發的成本及開支（早前並未向余姚眾安置業償還）以及余姚眾安置業根據合作協議須向我們支付之其他款項後，時代廣場住宅部分的銷售所得款項淨額須支付予余姚眾安置業；
- (vi) 我們以業主身份將就時代廣場住宅部分預售買家的按揭貸款提供以銀行為受益人的擔保。余姚眾安置業將悉數向我們賠償因該等擔保安排而可能蒙受的一切索賠、負債、成本、開支及／或虧損；及
- (vii) 合作協議須於整個時代廣場住宅部分的銷售、轉讓及交付予其買家或（視情況而定）余姚眾安置業完成後終止。倘時代廣場住宅部分的任何公寓於截至2016年6月30日仍未售出，則我們承諾於該日將按賬面成本將該等未售出公寓轉讓予余姚眾安置業，有關成本將通過其他已售出公寓的銷售所得款項總額予以補償及支付。本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的銷售所得款項淨額將於2016年6月30日支付。

根據上述合作協議項下的條款及安排，本集團只就時代廣場住宅部分的銷售擔任餘下眾安集團的代理。

由於本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的銷售所得款項淨額將於2016年6月30日支付，本公司董事預期於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的款項將分別為零元、零元及不多於人民幣104,000,000元。此等年度上限為本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的時代廣場住宅部分估計銷售所得款項淨額。本公司董事根據(a)時代廣場住宅部分於合作日期前產生的開發成本及開支；(b)余姚眾安置業就時代廣場住宅部分持續發展的預算及本集團以往就開發及出售類似住宅物業發展的成本、開

持續關連交易

支及稅費；(c)時代廣場住宅部分的住宅物業目前向預售買家提供的估計售價；(d)時代廣場住宅部分的估計預售、銷售及交付的預計時間表；及(e)向余姚眾安置業支付時代廣場住宅部分銷售所得款項淨額的協定時間表，估計上述年度上限。

尋求的豁免

根據上述合作協議項下交易的年度上限，預期參考[編纂]第14.07條計算的合作協議百分比率(溢利比率除外)(如適用)按年將少於5%。因此，合作協議須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守[編纂]第14A章項下獨立股東批准之規定。

我們已就合作協議項下擬進行的交易向聯交所申請及聯交所已授出豁免嚴格遵守[編纂]第14A章下的適用公告規定：

- 合作協議項下的安排為重組的一部分，旨在於[編纂]後通過向餘下眾安集團分配時代廣場住宅部分持續發展及銷售的責任及回報，達致清楚界定本集團與餘下眾安集團之業務。
- 由於合作協議已於[編纂]日期前訂立，並已於本文件披露，而本公司的潛在投資者將以該等披露為基礎參與[編纂]，本公司董事認為，於[編纂]後立即遵守相關公告規定對本公司而言過份繁瑣，且增加不必要的行政時間及費用。

遵守[編纂]第14A章的適用規則

本公司將就合作協議項下交易遵守[編纂]的適用規定。倘[編纂]將來任何修訂施加較於本文件日期[編纂]第14A章下與交易相關的適用規則更嚴格的規定，本公司將立即採取措施，確保於合理時間內符合該等規定。

持續關連交易

董事確認

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議項下擬進行的持續關連交易於一般正常業務運作過程中已經並將按一般商業條款訂立，而上文所述的合作協議條款及相關年度上限屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，合作協議項下擬進行的持續關連交易於一般正常業務運作過程中已經及將按一般商業條款訂立，而上文所述的合作協議條款及相關年度上限屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。