

---

## 關連交易

---

### 概覽

本集團已與上市後將成為我們的關連人士(定義見香港上市規則第14A章)的人士及實體進行多項關連交易，而該等交易將於上市後繼續並將因此而構成香港上市規則項下本公司的持續關連交易。

### 獲豁免持續關連交易

#### 1. 在日常及一般業務過程中提供的經紀與財富管理、及投資管理服務

我們在日常及一般業務過程中按一般費用及收費(包括但不限於管理費及服務費)及按正常商業條款向中國公眾人士提供兩大類服務，即(i)經紀與財富管理；及(ii)投資管理，其中亦包括我們的關連人士(包括本公司及附屬公司的董事、監事及最高行政人員及／或彼等各自的聯繫人)。於上市後該等人士可能會繼續使用上述服務，這將構成我們根據香港上市規則的持續關連交易。

我們在日常及一般業務過程中按可媲美或不遜於提供予獨立第三方的正常商業條款向我們的關連人士提供的經紀與財富管理、及投資管理服務。由於董事現時預期各相關百分比率(盈利比率除外)將低於0.1%(按年計)，故關連人士於經紀與財富管理、及投資管理服務下的交易乃屬香港上市規則第14A.76條項下的獲豁免持續關連交易，即符合最低標準的交易，故將獲豁免遵守香港上市規則第14A.68至14A.71條所載有關申報、年度審核、披露及獨立股東批准的規定。

#### 2. 發行永續次級債

上市後，西城區國資委將透過金融街集團持有我們約[編纂]%的已發行股本，故其將成為本公司主要股東。根據香港上市規則第14A.07條，金融街集團及其聯繫人均為本公司關連人士。北京金融街資本運營中心(「金融街資本」)乃華融基礎設施的控股公司，故為金融街集團的聯繫人。因此，金融街資本為本公司關連人士，而我們與金融街資本及其聯繫人進行的交易於上市後將構成香港上市規則第14A章所載的關連交易或持續關連交易。

---

## 關 連 交 易

---

於2015年6月29日，我們以相同條款向機構投資者（包括金融街資本）發行本金總額人民幣15億元的永續次級債。有關發行永續次級債的詳情載於本文件「財務資料－債務－次級債券」。根據香港上市規則第14A.90條，向金融街資本發行本金額人民幣200百萬元之永續次級債構成我們自關連人士取得的財務資助，因其乃按正常商業條款進行而屬於完全獲豁免持續關連交易，且並非以本集團的資產抵押。因此，其獲豁免遵守香港上市規則第14A.68至14A.71條所載的申報、年度審閱、披露及獨立股東批准的規定。

### 非豁免持續關連交易

下文載列本集團關連人士與本集團若干成員公司進行的非豁免持續關連交易（「非豁免持續關連交易」）的詳情。

#### 物業租賃及相關服務框架協議

上市後，西城區國資委將透過金融街集團持有我們約[編纂]%的已發行股本，故其將成為本公司主要股東。根據香港上市規則第14A.07條，金融街集團及其聯繫人均為本公司關連人士。北京華融綜合投資有限公司（「華融投資」）乃金融街西環物業的控股公司，故為金融街集團的聯繫人。因此，華融投資為本公司關連人士，而我們與華融投資及其聯繫人進行的交易於上市後將構成香港上市規則第14A章下的關連交易或持續關連交易。

#### 交易的理由

過往，我們的成員公司曾向金融街集團及其聯繫人租賃位於北京的若干物業及停車場作為我們的辦公室及／或作業用途，並委聘金融街集團及其聯繫人就我們所佔用物業提供物業管理服務。

為遵守香港上市規則的規定，我們與華融投資將於上市時或之前訂立一份物業租賃及相關服務框架協議（「物業租賃及相關服務框架協議」），以規管我們的物業租賃關係及物業管理服務。物業租賃及相關服務框架協議將自上市日期起生效，並於2017年12月31日屆滿，可予續期。

---

## 關連交易

---

### 主要條款及定價基準

物業租賃及相關服務框架協議的主要條款如下：

- 租賃須由有關方參考與相關物業位置及面積相似的物業的現行市價，經公平磋商後釐定；管理費應參考由華融投資及／或其聯繫人提供予租賃位置及面積相似的物業的獨立第三方的價格釐定。
- 本集團成員公司與華融投資或其相關聯繫人須訂立單獨協議，載列按照物業租賃及相關服務框架協議規定的原則及在其規定的參數內的相關物業的具體條款及條件；
- 我們有權於物業租賃及相關服務框架協議期內從華融投資及／或其聯繫人所擁有物業中租賃額外建築面積；及
- 任何一方可於物業租賃及相關服務框架協議屆滿前任何時間發出不少於30日通知，終止租賃根據該協議及其項下擬進行的任何租賃，而租金將相應減少。

### 現有交易

截至最後實際可行日期，本集團從華融投資及／或其聯繫人租賃以下物業及停車位，並委聘其提供有關管理服務，且該等交易預期將於上市後繼續進行：

- 位於中國北京西城區金融街33號通泰大廈5至7層用於本公司、恒泰長財及恒泰先鋒辦事處的總建築面積約1,998平方米的若干物業(包括B605、C506-512、C515-517、C519、C615及C719室)；及
- 位於中國北京西城區金融街33號通泰大廈供本公司及恒泰先鋒使用的五個停車位。

## 關 連 交 易

### 歷史數據

於往績記錄期內已付華融投資及其聯繫人的租金及物業管理費用的概約歷史交易數據明細如下：

物業租賃及管理	歷史數據			
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣百萬元)			
自華融投資及其 聯繫人獲租賃物業 及管理服務產生的租賃 及物業管理開支 .....	無	6.1	8.1	2.3

### 年度上限

董事估計，截至2017年12月31日止三個財政年度，我們根據物業租賃及相關服務框架協議應付華融投資及／或其聯繫人的租賃及物業管理費用的總年度上限載於下表。該等上限已包含有關相關租賃物業的管理費用(如有)，並可按照當時現行市價每三年作出一次調整：

物業租賃及管理	年度上限 截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣百萬元)		
自華融投資及其聯繫人租賃物業 將產生的租賃及物業管理開支 .....	9.4	21.6	21.6

估計我們擬產生的租賃及物業管理開支的年度上限時，董事已參考上述歷史數據(尤其於往績記錄期內的最高交易金額)，亦已考慮(其中包括)下列主要因素：

- 由於我們的業務增長及員工人數增加(尤其是最近成立新附屬公司)致估計對額外辦公室及業務處所的需求增加；

---

## 關 連 交 易

---

- 與華融投資及／或其聯繫人的現有租賃下支付的現有租金，一般較北京同區辦公室的現行市場租金為低；
- 由於我們的業務增長，估計可能租用較高級辦公室的應付租金增加；
- 於往績記錄期，中國的通脹及生活水平改善；及
- 經參考現行市場租金及可能租用較高級辦公室，估計物業管理費用增加。

根據獨立第三方物業估值師發出的報告，物業租賃及相關服務框架協議項下應付的預計年度租金屬公平合理且低於截至2015年6月類似地段類似物業的現行市場價格。

### 香港上市規則的涵義

上市規則第14A章項下的每項適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算少於5%。根據香港上市規則第14A.76(2)條，物業租賃及相關服務框架協議項下擬進行的交易將構成本集團的持續關連交易，須遵守香港上市規則規定的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

### 非豁免持續關連交易的豁免申請

由於非豁免持續關連交易將於上市後經常性持續進行，故董事認為嚴格遵守上市規則的公告規定將會過於繁複及不切實際。

因此，我們已根據香港上市規則第14A.105條就非豁免持續關連交易向香港聯交所申請並已獲香港聯交所批准豁免遵守香港上市規則第14A章所載的公告規定，條件為年度交易金額不得超過上述相關建議年度上限。

---

## 關 連 交 易

---

此外，我們將遵守香港上市規則第14A章所載的適用規定，包括有關非豁免持續關連交易的香港上市規則第14A.34條、第14A.51條至14A.59條以及第14A.71(6)條，且截至2017年12月31日止三個年度各年每項非豁免持續關連交易的最高年度總價值預期不會超過各自的年度上限，而倘超過上述任何各自的年度上限，或於重續相關協議或相關協議條款出現任何重大變動時，我們將會再次遵守相關香港上市規則的規定。

倘香港上市規則的任何未來修訂對非豁免持續關連交易施加較截至最後實際可行日期的適用規定嚴格的規定，則本公司將於合理時間內採取即時措施以確保符合該等新規定。

### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述非豁免持續關連交易將於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，且該等交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 聯席保薦人確認

聯席保薦人認為，非豁免持續關連交易(i)一向並將會於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款進行；(ii)屬公平合理並符合股東的整體利益；及(iii)該等交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。