

## 關連交易

### 概覽

黃先生、Go Great International Limited、中國綠景、Evergreen Holdings及Kinson Group為控股股東。於完成後，經重組目標集團的成員公司將成為經擴大集團的組成部分。經擴大集團與控股股東及彼等各自的聯繫人的任何交易，將根據上市規則構成本公司的關連交易或持續關連交易。預期經擴大集團與控股股東及彼等各自聯繫人的以下交易，於完成後將繼續於正常業務過程中進行（「完成後交易」），並將構成本公司持續關連交易。完成後交易詳情如下：

### 非豁免持續關連交易

下列完成後交易構成本公司非豁免持續關連交易，且須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免取得獨立股東批准。

#### (a) 安保服務協議

日期：二零一五年十月二十六日

訂約方：本公司

深圳市賦安安全系統有限公司（「賦安」）  
賦安為由黃先生及其聯繫人全資擁有之公司

標的事項：賦安將向本公司及／或其附屬公司提供安保產品、智能安保系統設計、工程及安裝服務（「服務」），包括火災報警系統及弱電智能系統

上限金額：服務截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年的上限金額如下：

|        | 截至十二月三十一日止財政年度 |        |        |
|--------|----------------|--------|--------|
|        | 二零一五年          | 二零一六年  | 二零一七年  |
|        | 人民幣百萬元         | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 服務上限金額 | 10.0           | 30.0   | 30.0   |

## 關連交易

二零一五年度年度上限降低乃由於賦安於過往僅向經重組目標集團提供安保產品。其並不具備提供智能安保系統設計、工程及安裝服務之許可證。鑑於預計賦安將於二零一五年底／二零一六年初方能取得提供智能安保系統設計、工程及安裝服務之許可證及服務將僅於收購事項完成時(預計為二零一五年底)方會成為經擴大集團之持續關連交易，故二零一五年持續關連交易之年度上限乃低於二零一六年及二零一七年之年度上限。

經重組目標集團與賦安及／或其聯繫人於往績記錄期間就購買安保產品的過往交易金額如下：

|      | 截至十二月三十一日止財政年度 |            |            | 截至二零一五         |
|------|----------------|------------|------------|----------------|
|      | 二零一二年          | 二零一三年      | 二零一四年      | 年四月三十日         |
|      | 人民幣百萬元         | 人民幣百萬元     | 人民幣百萬元     | 止四個月<br>人民幣百萬元 |
| 購買金額 | <u>4.8</u>     | <u>4.1</u> | <u>0.7</u> | <u>0.0</u>     |

於二零一五年五月一日至最後實際可行日期，賦安向經重組目標集團供應之安保產品約為人民幣19,800,000元。

釐定二零一六年及二零一七年之年度上限時，本公司已考慮過往交易金額及賦安於安保服務協議年期內提供服務的預計增幅。預計賦安於二零一五年底／二零一六年初取得工程及安裝服務許可證並可提供相關設計、工程及安裝服務，年度上限乃定於較過往交易金額為高之水平。於釐定二零一六年及二零一七年之年度上限時，本公司已參考獨立承包商過往就經重組目標集團之項目提供之設計、工程及安裝服務成本及於安保服務協議年期內擬使用賦安之智能安保系統設計、工程及安裝服務之經擴大集團之預計項目數量(包括經重組目標集團總建築面積約為526,000平方米之兩個開發中項目

---

## 關連交易

---

虹灣花園及紅樹華府)。由於賦安過往並無提供智能安保系統設計、工程及安裝服務，董事認為，隨著服務範圍擴大，二零一六年及二零一七年之額外年度上限(乃經參考將為經重組目標集團預期項目而提供之服務後釐定)屬公平合理。

年期： 安保服務協議的固定年期為截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度。

條件： 安保服務協議須待收購事項完成、上市委員會批准因收購事項產生的反收購行動及聯交所已授出有關安保服務協議項下擬進行交易的豁免後，方告落實。

價格： 根據安保服務協議釐定應付服務費的基礎，將參考相同或實質類似服務的現時市價，並考慮由其他供應商提供具有同等質量的相同或實質類似服務的市價及按對經擴大集團而言不遜於現時市場慣例的條款釐定。釐定服務現時市價時，經擴大集團將引入至少三名獨立供應商(如有)的報價，作為將予提供之相關服務的現時市價參考。有關報價將由經擴大集團的合資格人員從技術及商業角度進行審查及評價，以確保將由關連人士或其聯繫人提供的服務與於市場上提供的有關服務的價格相若。

為確保經擴大集團持續關連交易的實際價格按一般商業條款及按對經擴大集團而言不遜於與獨立第三方的交易中取得的條款釐定，經擴大集團將定期進行檢查，以審查及評估已提供的服務是否根據有關協議的條款進行。此外，我們將委聘其核數師對經擴大集團的持續關連交易進行年度審閱。

付款條款： 服務費付款將根據有關項目之進度分階段作出。

---

## 關連交易

---

### 訂立安保服務協議的理由

經重組目標集團從事房地產開發業務，且於其項目開發過程中將需要服務。經重組目標集團於往績記錄期間於其日常及一般業務過程中向賦安採購服務。預期經擴大集團將於完成後就開發經擴大集團的項目繼續需要服務，而安保服務協議已予訂立以方便賦安持續向經擴大集團提供服務。

董事認為，安保服務協議將對經擴大集團有利，原因如下：

- (a) 經擴大集團將就服務擁有可靠及經驗豐富的服務供應商；
- (b) 服務將於經擴大集團的日常及一般業務過程中進行；及
- (c) 服務將根據公平原則基準按一般商業條款及不遜於經擴大集團與獨立第三方進行交易而獲提供的具競爭力的價格進行。

由於上市規則項下有關安保服務協議的年度上限的適用比率預期將高於0.1%但低於5%，故安保服務協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

### 豁免持續關連交易

由於毋須支付代價及年度上限將低於3,000,000港元，及就年度上限而言，上市規則項下的適用比率低於5%，根據上市規則，下列完成後交易構成本公司的豁免持續關連交易。該交易將獲豁免遵守上市規則第14A章有關關連交易的規定。

#### (b) 商標特許協議

日期： 二零一五年十月二十六日

訂約方： 本公司

綠景管理集團，為一間由黃先生及其聯繫人全資擁有之公司

---

## 關連交易

---

- 標的事項： 綠景管理集團將向經擴大集團授予一項非獨家及不可轉讓的特許權，以於經擴大集團日常業務中使用若干商標（「**授權商標**」）。
- 年期： 授出授權商標的使用權免徵專利權費。商標特許協議為期三年，於二零一七年十二月三十一日屆滿，而本公司有權選擇於屆滿時重續。綠景管理集團已向本公司承諾，將於授權商標各自現有期限屆滿時更新註冊。

### 訂立商標特許協議的理由

特許權將讓經擴大集團於其日常業務中使用授權商標。由於特許權的授出免徵專利權費，故董事認為商標特許協議的條款優於一般商業條款。基於並無應付代價且就商標特許協議而言，上市規則項下的各適用比率因而將低於5%及代價將少於3,000,000港元，故商標特許協議將獲豁免遵守上市規則第14A章有關關連交易的規定。

### 豁免

我們已申請及聯交所已批准豁免我們就安保服務協議項下的持續關連交易嚴格遵守公告規定。

### 董事確認

董事認為，(i)完成後交易已於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)上述所有協議及據此擬進行的交易根據公平原則按一般商業條款公平協定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及(iii)安保服務協議項下的非豁免持續關連交易的年度上限，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 保薦人意見

保薦人認為，(i)安保服務協議已於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)安保服務協議及據此擬進行的交易按一般商業條款協定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及(iii)安保服務協議項下的非豁免持續關連交易的年度上限，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。