

持續關連交易

持續關連交易

我們已與關連人士訂立若干將於上市後繼續且將會構成持續關連交易(定義見上市規則)的交易。

關連人士

1. 錦江有限公司

錦江有限公司為於2013年11月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

錦江有限公司為沈先生直接全資擁有的公司，因此為本公司關連人士。

2. 浙江佳源集團

浙江佳源集團為於2004年3月29日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業開發及物業投資。

浙江佳源集團為沈先生間接全資擁有的公司，因此為本公司關連人士。

3. 常州天宇

常州天宇為於2010年3月3日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業開發。

常州天宇為由執行董事黃福清先生擁有30%的公司，因此為本公司關連人士。

4. 浙江西谷數字技術有限公司(「浙江西谷」)

浙江西谷為於2006年8月15日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

浙江西谷為由嘉興東源投資有限公司(為沈先生的配偶王新妹女士及沈先生之子沈曉東先生分別直接擁有75%及25%的公司)、王新妹女士及沈建興先生(為獨立第三方)直接擁有90%、9.6%及0.4%的公司，因此浙江西谷為本公司關連人士。

5. 嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)

嘉興德宇為於2005年9月1日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

嘉興德宇為浙江西谷的全資附屬公司，因此為本公司關連人士。

持續關連交易

6. 嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)

嘉興博源(前稱浙江佳源建築設計有限公司)為於2010年1月29日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事項目設計及裝潢。

嘉興博源為沈先生間接全資擁有的公司，因此為本公司關連人士。

7. 佳源物業

佳源物業為於2004年4月26日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業管理。

佳源物業為沈先生間接全資擁有的公司，因此為本公司關連人士。

獲完全豁免的持續關連交易

上市後，下列交易將構成本公司在上市規則項下獲完全豁免的持續關連交易：

商標特許協議

2015年7月27日，本公司與錦江有限公司及浙江佳源集團(統稱「特許人」)訂立商標特許協議(「商標特許協議」)，據此，特許人同意向我們授出非獨家特許，藉以在中國、香港及澳門的或與之有關的房地產業務及任何其他協定業務板塊使用本文件附錄六「法定及一般資料—有關本公司業務的進一步資料—9.本集團的知識產權」一節所載的所有商標(「特許商標」)，並向我們授出權利以向附屬公司授出分特許權使有關商標，而毋須支付任何專利權費或成本。商標特許協議自2015年7月27日起為期10年。

多年來，我們一直就所經營的業務使用特許商標。因此，為了保持我們的市場形象貫徹一致，我們在上市後將會繼續使用特許商標。董事認為，(i)特許商標對我們的業務而言至為關鍵，我們的業務相當程度建立於品牌知名度之上，特許年期越長越可為我們的業務提供更大的穩定性和延續性；及(ii)此類特許協議為期十年乃屬正常商業慣例，獨家保薦人贊同董事的意見。

由於我們並無就商標特許協議應付任何代價，因此其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，可獲豁免遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及獨立股東批准規定。

持續關連交易

租賃協議

自2014年起，常州金源一直租賃中國常州市新北區時代商務廣場中創大廈15樓（「常州物業」）作辦公室之用，建築面積約291平方米。訂立租賃協議的原因是，我們多年來一直使用常州物業，搬遷將會造成不必要的中斷。

2015年12月31日，常州天宇（作為出租人）與常州金源（作為承租人）訂立租賃協議（「租賃協議」），據此，常州天宇同意向常州金源出租常州物業作為辦公室，自2016年1月1日起至2016年12月31日止為期一年，年租為人民幣100,000元，不含常州金源應付的水電費及其他支出。根據租賃協議，若常州天宇有意轉讓常州物業，常州天宇須向常州金源授出優先權。

董事經參考附近類似物業租金的市場數據後認為，常州物業的租金與附近類似物業的市場水平相若，屬公平合理。董事確認，租賃協議項下的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於租賃協議的年租的所有適用百分比率（盈利比率除外）低於0.1%，因此其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，可獲豁免遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及獨立股東批准規定。

不獲豁免持續關連交易

上市後，下列交易將構成本公司在上市規則項下的不獲豁免持續關連交易：

智慧系統設備採購框架協議

背景

於往績記錄期內，我們訂立智慧系統設備採購協議並向浙江西谷及嘉興德宇（統稱「智慧系統設備供應商」）購買部分物業開發項目的各種智慧系統設備，包括保安監控設備、視像內部通訊系統、門禁監控設備及警鐘系統（「智慧系統設備」）。於最後實際可行日期，有關我們開發中物業項目的若干智慧系統設備採購協議尚未完成，並將於上市後持續。除本集團外，智慧系統設備供應商亦向其他第三方客戶提供服務。

重要條款

2016年2月12日，本公司與浙江西谷及嘉興德宇訂立智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團為其中國物業開發項目向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備（「智慧系統設備採購框架協議」）。

持續關連交易

根據智慧系統設備採購框架協議，智慧系統設備供應商(i)確認彼等將繼續按照現有採購協議供應智慧系統設備及向我們提供安裝及調試服務；及(ii)同意彼等將不時就本集團成員公司的新物業開發項目或現有項目的新階段，向本集團成員公司提供該等產品及服務。

訂約方將根據智慧系統設備採購框架協議，在公平磋商後就採購智慧系統設備而訂立具體實施協議，當中會載列智慧系統設備的產品價格、數量、標準、規格及交付時間等具體條款，惟智慧系統設備每年的採購總額不得超過本節下文「年度上限及上限基準」一段所載的相應年度上限。

智慧系統設備採購框架協議將於上市日期起至2018年12月31日止期間生效。

定價政策

採購金額將參考類似智慧系統設備的當前市價，考慮智慧系統設備供應商將提供的預計品質及服務，按照本集團獲提供的類似付款及交付條款而釐定。為確定當前市價及確保智慧系統設備供應商提供的購買條款不遜於獨立第三方向本集團提供者，本集團將向其他經我們甄選及核准的獨立供應商索取相若產品的報價，藉以釐定是否能及時取得品質相若的其他可行選擇。

過往交易金額

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年8月31日止八個月，我們向智慧系統設備供應商支付的採購總額分別約為人民幣19.2百萬元、人民幣24.9百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣8.3百萬元。

年度上限及上限基準

我們預期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年將予支付的年度採購總額將分別約為人民幣26.3百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣13.3百萬元。

上述年度上限乃參考以下各項後達致：(i)現有採購協議項下未提供服務的尚未清償合約費用，於截至2016年12月31日止年度估計約為人民幣4.0百萬元；(ii)我們對未訂約智慧系統設備需求作出的估計，其乃經參考按照開發時間表的現有物業開發項目(我們可能會就該等項目於2016年至2018年向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備)九個新階段的開發中總建築面積及未來開發規劃建築面積約1.65百萬平方米；及經參考相應物業開發項目的已竣工階段過往單位採購費按三年期攤分的估計平均單位採購費每平方米約人民幣41.5元後預測所得；(iii)本集團於往績記錄期就已竣工階段向智慧系統設備供應商支付的過往採購金額，其單位採購費介乎每平方米約人民幣22元至人民幣61元，並視乎物業類型及於特定項目所需的智慧系統設備；及(iv)計及截至2018年12月31日止三個年度的預期通脹率及成本增加後，應付智慧系統設備供應商的購買價的合理加幅。截至2016年及2017年12月31日止年度的建議年度上限比過往交易金額高，乃由於我們預期該等年度為竣工的高峰時期，屆時我們大量物業開發項目的新階段將會竣工。

持續關連交易

建築設計服務框架協議

背景

於往績記錄期內，我們委聘嘉興博源為我們的部分物業開發項目提供建築設計服務，包括：(i) 制訂方案、初步設計計劃及施工圖；及(ii) 監督在建項目的相關設計圖及施工圖的落實情況（「建築設計服務」）。於最後實際可行日期，有關我們開發中物業項目的若干建築設計服務協議尚未完成，並將於上市後持續。除本集團外，嘉興博源亦向其他第三方客戶提供服務。

重要條款

2016年2月12日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源為本集團的物業開發項目向本集團提供建築設計服務（「建築設計服務框架協議」）。

根據建築設計服務框架協議，嘉興博源(i) 確認彼將繼續按照現有服務協議向我們提供建築設計服務；及(ii) 同意彼將不時就本集團成員公司的新物業開發項目或現有項目的新階段，向本集團成員公司提供該等服務。

訂約方將根據建築設計服務框架協議，在公平磋商後就提供建築設計服務而訂立具體實施協議，當中會載列單位服務費、項目規模、設計要求、標準及規格等具體條款，惟每年提供建築設計服務的服務費不得超過本節「年度上限及上限基準」一段所載的相應年度上限。

建築設計服務框架協議將於上市日期起至2018年12月31日止期間生效。

定價政策

服務費將參考類似建築設計服務的當前市價，考慮嘉興博源的資質、經驗、將向本集團提供的預期品質及服務而釐定。為確定當前市價及確保嘉興博源提供的服務條款不遜於獨立第三方向本集團提供者，本集團將向其他經我們甄選及核准的獨立服務供應商索取相若服務的報價，藉以釐定是否能及時取得品質相若的其他可行選擇。

過往交易金額

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年以及截至2015年8月31日止八個月，我們向嘉興博源支付的服務費總額分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣53.0百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣32.0百萬元。

年度上限及上限基準

我們預期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年將予支付的服務費總額將分別約為人民幣59.1百萬元、人民幣39.7百萬元及人民幣31.4百萬元。

持續關連交易

上述年度上限乃參考以下各項後達致：(i)現有服務協議項下未提供服務的尚未清償合約金額，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度估計分別約為人民幣32.4百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣8.1百萬元；(ii)我們對未訂約建築設計服務需求作出的估計，其乃經參考按照開發時間表的現有物業開發項目(我們可能會於2016年至2018年委聘嘉興博源提供建築設計服務)新階段的未來開發規劃總建築面積約1.6百萬平方米；及相應物業開發項目的已竣工階段的平均單位服務費後預測所得；(iii)本集團於往績記錄期就已竣工項目向嘉興博源支付的過往服務費，其單位服務費介乎每平方米約人民幣42元至人民幣123元，並視乎物業類型及於特定項目所需的建築設計服務；及(iv)計及截至2018年12月31日止三個年度的預期通脹率及成本增加後，應付嘉興博源的服務費的合理加幅。

物業管理服務框架協議

背景

於往績記錄期內，我們委聘佳源物業在我們所開發的相關樓宇的業主委員會成立前，為我們的所有物業開發項目提供交付前物業管理服務，包括物業維護、地盤保安、園藝、清潔及其他配套服務(「物業管理服務」)。於最後實際可行日期，有關我們物業項目的若干物業管理服務協議尚未完成，並將於上市後持續。除本集團外，佳源物業亦向其他第三方客戶提供服務。

重要條款

2016年2月12日，本公司與佳源物業訂立物業管理服務框架協議，藉以規管佳源物業為本集團的物業開發項目向本集團提供物業管理服務(「物業管理服務框架協議」)。

根據物業管理服務框架協議，佳源物業(i)確認其將繼續按照現有服務協議提供物業管理服務；及(ii)同意其將不時就新物業開發項目或現有項目的新階段，向本集團成員公司提供該等服務。

訂約方將根據物業管理服務框架協議，就提供物業管理服務而訂立具體實施協議，當中會載列單位管理費、相關物業建築面積及服務範圍等具體條款，惟每年提供物業管理服務的管理費總額不得超過本節「年度上限及上限基準」一段所載的相應年度上限。

物業管理服務框架協議將於上市日期起至2018年12月31日止期間生效。

持續關連交易

定價及招標政策

管理費乃參考相關政府機關設定的指導費率及相關物業開發項目的建築面積而釐定。根據中國的相關物業管理法律及法規，本集團進行招標程序，以甄選及委任專業的物業管理公司向我們提供物業管理服務。我們設有標準和系統化的投標程序，同時適用於關連人士及獨立第三方。根據有關招標程序，由我們的代表及獨立物業管理專家組成的評標委員會將會按照一套準則評估及評價所提交的每份標書，包括有關物業管理公司的投標價格、聲譽、管理政策及程序，而本集團將會緊遵評標委員會的建議甄選及委任候選人。

過往交易金額

截至2014年12月31日止三個財政年度各年，佳源物業並無要求我們就提供予我們的物業管理服務向佳源物業支付而我們亦未有支付任何管理費。自2015年起，我們開始向佳源物業就其所提供的物業管理服務支付費用。截至2015年8月31日止八個月，我們向佳源物業支付的管理費約為人民幣2.0百萬元。

年度上限及上限基準

我們預期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年將予支付的年度管理費總額將分別約為人民幣17.0百萬元、人民幣18.3百萬元及人民幣20.7百萬元。

上述年度上限乃基於以下各項後達致：(i)已簽訂管理協議項下訂約物業管理服務的應付管理費，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別約為人民幣17.0百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣19.7百萬元；(ii)我們對未訂約物業管理服務需求作出的估計，其乃經參考現有物業開發項目(我們預期將竣工的開發項目，並可能會於2017年至2018年委聘佳源物業提供物業管理服務)開發中總建築面積及未來開發規劃建築面積約0.4百萬平方米後預測所得；(iii)已簽訂管理協議項下平均單位服務費每平方米人民幣2元；及(iv)計及過往加幅的指導費率合理加幅。

上市規則的涵義

智慧系統設備採購框架協議：由於此項不獲豁免持續關連交易的年度上限的所有適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算均低於5%，因此智慧系統設備採購框架協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

持續關連交易

建築設計服務框架協議：由於此項不獲豁免持續關連交易的年度上限的所有適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算均低於5%，因此建築設計服務框架協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

物業管理服務框架協議：由於此項不獲豁免持續關連交易的年度上限的所有適用百分比率(盈利比率除外)按年度計算均低於5%，因此物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

申請豁免

由於根據智慧系統設備採購框架協議、建築設計服務框架協議及物業管理服務框架協議各自擬進行的持續關連交易將於上市後繼續經常進行，故董事認為於每次進行該等交易時均嚴格遵守上市規則項下的公告規定將對本公司造成過份沉重的負擔且會產生不必要的行政成本。就上述持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條，向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A條項下的相關規定，而聯交所已同意授出有關豁免。

我們已經並將會遵守上市規則第14A.34條項下的書面協議規定、上市規則第14A.49條項下的年度申報規定及上市規則第14A章項下適用的其他規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)確認上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，而智慧系統設備採購框架協議、建築設計服務框架協議及物業管理服務框架協議各自的條款以及其各自的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，而智慧系統設備採購框架協議、建築設計服務框架協議及物業管理服務框架協議各自的條款以及其各自的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

關聯方交易

於往績記錄期，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易（「關聯方交易」），關聯方交易的詳情載於本文件附錄一會計師報告附註39。

除持續關連交易預期於上市後持續外，所有其他關聯方交易已終止或結清或預期於上市時或上市前終止或結清。