
關連交易

概覽

我們在日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。股份於聯交所[編纂]後，本節所披露的交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

關連人士

根據上市規則第十四A章，本公司或其附屬公司的董事、主要股東及行政總裁（不包括我們不重要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員）、[編纂]前12個月內本公司或其附屬公司的董事和彼等各自的聯繫人於[編纂]後均為本公司的關連人士。歐宗榮及歐國強於緊隨[編纂]完成後將為本公司的主要股東，及根據上市規則第14A.07條，於[編纂]後將成為本公司的關連人士。正榮集團公司分別由歐宗榮及歐國強擁有91.90%及8.10%，因此於[編纂]後將成為本公司主要股東的聯繫人及本公司的關連人士。因此，以下交易將於[編纂]後繼續進行，而根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

不獲豁免持續關連交易

須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

下文載列獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審閱及公告規定的持續關連交易詳情。

1. 交付前物業管理服務協議

- 訂約方： (a) 正榮集團公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務供應商）；及
- (b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）。

我們並無從事為我們住宅物業項目提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護，故我們住宅物業項目的有關服務已由其他服務供應商提供。於往績記錄期，我們已根據相關交付前物業管理法律及法規通過招標方式委聘正榮集團。截至最後實際可行日期，正榮集團為我們大部分住宅物業項目提供交付前物業管理服務。

關 連 交 易

我們於[●]與正榮集團公司(為其本身及代表其附屬公司)訂立框架協議，以規管我們與正榮集團就提供交付前物業管理服務進行的交易(「交付前物業管理服務協議」)。交付前物業管理服務協議將自[編纂]起生效，直至二零一九年十二月三十一日(包括該日)為止，訂約方互相協定後可續期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律法規的規定。

下文載列交付前物業管理服務協議的主要條款：

- (i) 正榮集團將(倘其於根據相關交付前物業管理法律及法規進行的招標程序後被選中)根據招標文件及正榮集團與本集團成員公司將不時訂立的最終管理服務協議向本集團提供管理及相關服務；及
- (ii) 我們將努力招攬至少兩名獨立第三方參與招標程序；及
- (iii) 本集團應付的管理費須按正榮集團根據相關招標提交的報價及相關政府部門建議的定價條款釐定；及
- (iv) 正榮集團與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議僅須包含在所有重大方面與交付前物業管理服務協議所載約束原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由及裨益

於新開發物業交付予未來的業主前，房地產開發商一般尋求通過訂立交付前物業管理服務協議委聘物業管理公司。目的主要為確保業主委員會合法成立及與物業管理公司直接訂立合約前提供物業管理服務。此等物業管理服務一般包括安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護。

經考慮資質、管理費報價及服務質素等多項因素後，我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期一直根據相關交付前物業管理法律及法規透過招標方式聘用正榮集團就我們的大多數有住宅物業項目提供交付前物業管理服務。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

關 連 交 易

由於正榮集團與本集團已建立長期的合作關係，正榮集團向本集團提供穩定、高效及令人滿意的交付前物業管理服務的往績良好。與其他獨立第三方服務供應商相比，其與本集團保持一般較佳及更高效的溝通，且對我們住宅物業項目的狀況及對我們所需服務的要求了解更透徹。

儘管上文所述，基於市場中交付前物業管理服務供應商數目，預期即使正榮集團不再為我們提供有關管理服務，亦可隨時從市場上找到向本集團提供交付前物業管理服務的其他相若交付前管理服務供應商。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，倘正榮集團不再向本集團提供交付前物業管理服務，這對我們獨立於控股股東的經營獨立性而言並無任何負面影響。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立性」。

交付前物業管理服務協議的定價條款

本集團應付的交付前物業管理服務費須按正榮集團根據相關招標提交的報價釐定，並須考慮多種因素，如相關政府機關設定的過往、指引費率及相關住宅物業項目各物業的建築面積。

過往交易金額

下表載列於往績記錄期內我們就正榮集團提供交付前物業管理服務而產生的管理服務費總額：

過往交易金額(人民幣千元)			
截至十二月三十一日止年度			截至二零一七年 六月三十日 止六個月
二零一四年	二零一五年	二零一六年	
6,692	16,378	28,005	9,015

關連交易

由二零一四年至二零一六年的過往金額有所增加主要是由於我們所開發及竣工的住宅物業項目的數目增加，使得合約建築面積相應增加，並因而使得我們已竣工但尚未交付予物業擁有人的住宅物業對交付前物業管理服務的需求增加。由於我們預期於二零一七年下半年接近完成的住宅物業項目數量會不斷增加，故截至二零一七年六月三十日止六個月的歷史數據並非我們就二零一七年全年將予支付的估計管理服務費總額的參照。

年度上限

下表載列截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年我們就正榮集團提供交付前管理服務而將支付的估計最高管理服務費總額：

截至十二月三十一日止年度的年度上限		
二零一七年	二零一八年	二零一九年
(人民幣千元)		
43,440	52,128	62,554

交付前物業管理服務的年期於住宅物業項目的相關業主委員會成立時終止，乃由於交付相關物業後業主負責支付物業管理費。

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計管理費總額：(i)我們已聘請正榮集團作為交付前物業管理服務供應商的現有18個住宅物業項目及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止三個年度我們可能聘請正榮集團進行交付前物業管理服務的預計新住宅物業項目。年度上限乃經參考過往交付前管理服務費佔我們過往年度銷售的百分比、相關政府機關設定的指引費率、相關住宅物業項目各物業的建築面積，以及我們住宅物業項目數目的預期增長使得後期對交付前物業管理服務的需求預計增加而釐定，並假設中國勞工成本將於未來三年穩定增加。

上市規則的涵義

由於交付前物業管理服務協議項下管理及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)按年計超過0.1%但均低於5%，因此交付前物業管理服務協議項下的管理及相關服務以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關 連 交 易

2. 管理服務協議

訂約方： (a) 正榮集團公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)；及

(b) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)。

我們於[●]與正榮集團公司訂立框架管理服務協議(「管理服務協議」)，以規管我們與正榮集團就我們的開發中商業及住宅物業的樣板間、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務)的交易，包括但不限於上述場所的清潔、園藝、門房、維持公共秩序及安保服務。管理服務協議將自[編纂]起生效，直至二零一九年十二月三十一日(包括該日)為止，訂約方互相協定後可續期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律法規的規定。

管理服務協議為框架協議，規定其中所載的關連交易操作機制。預計正榮集團與本集團成員公司之間須按不時所需訂立個別協議，且有關個別協議僅應包含在所有重大方面與管理服務協議所載約束原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由及裨益

由於物業項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所的人流量，房地產開發商一般委聘物業管理公司提供清潔、安保、保養及門房服務等穩定的管理服務。我們曾主要透過比較由數家管理服務供應商在各項開發中住宅及商業物業項目中提供的費用報價甄選我們的管理服務供應商。經考慮資質、管理費報價及服務質素等多項因素後，我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期一直聘用正榮集團作為我們所有開發中住宅及商業物業項目示範單位、銷售辦事處及社區會所的管理服務供應商。我們將繼續於[編纂]後就委聘管理服務供應商採取相同方法。

儘管上文所述，基於參與我們過往項目的其他獨立管理服務供應商數目，預期即使正榮集團公司不再為我們提供有關管理服務，亦可隨時從市場上找到向本集團提供管理及相關服務的其他相若管理服務供應商。因此，獨家保薦人及董事(包括獨立非執行董事)認為，倘正榮集團不再向本集團提供管理及相關服務，這對我們獨立於控股股東的經營獨立性而言並無任何負面影響。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立性」。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

關 連 交 易

管理服務協議的定價條款

正榮集團所收取的管理費須考慮多種因素，如相關住宅物業項目的性質、樓齡及基礎設施特點、地理位置、附近狀況以及將提供的服務範圍。正榮集團亦參考其他第三方及可資比較管理服務供應商在日常業務過程中根據正常商業條款向本集團的報價釐定費用。

本集團將力求獲取由至少兩家提供相同或可資比較服務的獨立管理服務供應商提交報價，並僅會在管理服務的價格及質量與由獨立管理服務供應商提供者可比或更有利於本集團情況下委聘正榮集團為管理服務供應商。

過往交易金額

下表載列於往績記錄期內我們就正榮集團向我們開發中商用及住宅物業的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理服務而產生的管理費總額：

過往交易金額(人民幣千元)			
截至十二月三十一日止年度			截至二零一七年 六月三十日
二零一四年	二零一五年	二零一六年	止六個月
30,268	73,111	94,746	36,269

由二零一四年至二零一六年的過往金額有所增加主要是由於開發中且進入銷售期的住宅及商業物業項目的數目增加，使得合約建築面積相應增加，並因而使得我們示範單位、銷售辦事處及社區會所對管理服務的需求增加。由於我們預期於二零一七年下半年開始銷售的住宅及商業物業數目會不斷增加，故截至二零一七年六月三十日止六個月的歷史數據並非我們就二零一七年全年將予支付的估計管理服務費總額的參照。

年度上限

下表載列截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年我們將向正榮集團支付的估計最高管理費總額：

截至十二月三十一日止年度的年度上限		
二零一七年	二零一八年	二零一九年
(人民幣千元)		
130,320	156,384	187,661

關 連 交 易

我們的示範單位、銷售辦事處及社區會所的管理及相關服務的年期通常會於設施不再使用時及物業交付予日後的業主時終止。

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計管理費總額：(i)我們已聘請正榮集團作為管理服務供應商的現有24個開發中住宅及商業物業項目及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止三個年度我們可能聘請正榮集團提供管理服務的預計新住宅及商業物業項目。年度上限乃經參考相關示範單位、銷售辦事處及社區會所的總建築面積、地理位置、設施及人力資源配置、過往管理服務費佔過往年度銷售的百分比，以及我們住宅物業項目數目的預期增長使得後期示範單位、銷售辦事處及社區會所對管理服務的需求預計增加而釐定，並假設中國勞工成本將於未來三年穩定增加。

上市規則的涵義

由於管理服務協議項下管理及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)按年計超過0.1%但均低於5%，因此管理服務協議項下的管理及相關服務以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文所述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

對於討論上述持續關連交易的決議案的董事會會議，該有利益衝突的董事不得參加亦不得投票表決。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，對屬公平合理且符合股東的整體利益，及建議年度上限(倘適用)屬公平合理且符合股東的整體利益。

關 連 交 易

就不獲豁免持續關連交易申請豁免

根據上市規則，由於上文所述「不獲豁免持續關連交易一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易的一項或多項相關年度百分比率預期超過0.1%但低於5%，因此該等交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.49及第14A.35條所載年度申報及公告規定以及上市規則第14A.55至第14A.59條與第14A.71(6)條所載年度審核規定。

按上文所述，我們預期該等不獲豁免持續關連交易將繼續進行並預計會延續一段時間，故董事認為嚴格遵守上市規則的公告規定不切實際且過於繁重，亦使我們承擔不必要的行政成本。

因此，我們已申請且已獲聯交所豁免我們就上文「關連交易一不獲豁免持續關連交易一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易嚴格遵守上市規則第14A.35條有關持續關連交易的公告規定。

然而，我們仍須就該等不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A.34、第14A.49、第14A.51至第14A.59條及第14A.71條相關條文。

倘日後上市規則有任何修訂，對本節所述持續關連交易實施較本文件日期之條文更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保遵守有關新規定。