

持續關連交易

1. 概覽

於買賣完成時，潘先生及通達將成為控股股東，而彼等及彼等各自之聯繫人將構成本公司之關連人士。由於本節「2.2不獲豁免持續關連交易」一段所披露之融資安排，大業信託於湖南福晟超過10%股權中持有法定所有權，故於買賣完成後將成為本公司在附屬公司層面之關連人士。於買賣完成時，經重組集團與潘先生、通達、大業信託或彼等各自之聯繫人所進行之任何交易將構成關連交易或持續關連交易。於買賣完成時，預期以下交易將構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

2. 持續關連交易之詳情

2.1 獲豁免持續關連交易

2.1.1 商標使用許可協議

福建福晟集團為若干附有「福晟」及「錢隆」品牌商標之註冊擁有人。湖南福晟集團所發展或經營之物業項目以及湖南福晟集團所擁有之若干其他物業發展項目現時及將會繼續以「福晟」及「錢隆」品牌發展及營銷。

於二零一五年三月二十六日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立商標使用許可協議，據此，福建福晟集團向湖南福晟集團授出使用許可，以於商標使用許可協議日期至有關商標各自之屆滿日期(分別為二零二一年八月六日及二零二零年九月十三日)以免特許費方式使用若干附有「福晟」及「錢隆」品牌之商標。根據商標使用許可協議，於商標登記屆滿前，福建福晟集團須申請重續商標登記，訂約雙方須就重續商標使用許可協議進行磋商。訂約雙方均有意於獲得福建福晟集團批准重續商標登記時，就商標登記之經更新有效期重續商標使用許可協議。保薦人及董事各自認為，訂立為期超過三年之商標使用許可協議有助業務穩定，且對股東有利，並相信經參考各商標為期超過三年之預計屆滿日期後所釐定之商標使用許可協議期限會被視為與中國物業發展行業一般業務慣例一致。商標使用許可協議可於擬定終止日期前由訂約雙方透過書面互相協定予以終止。有關福建福晟集團根據商標使用許可協議向經重組集團授出商標使用許可之進一步詳情，請參閱本通函附錄九「法定及一般資料」內「B.有關經重組集團之其他資料—6.經重組集團之知識產權—(b)目標集團之知識產權—福建福晟集團所特許商標」一段。

持續關連交易

福建福晟集團由買賣完成時其中一名控股股東潘先生間接擁有其90%權益，故其將於買賣完成後透過作為潘先生聯繫人之方式成為本公司之關連人士。因此，於買賣完成後，商標使用許可協議項下之交易將構成本公司之持續關連交易。

根據商標使用許可協議之條款，其項下擬進行交易將構成上市規則第14A.76(1)(a)條所界定最低豁免水平之持續關連交易，可獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

2.1.2 租賃協議

於二零一五年五月十三日，福建閩長與福州福晟集團訂立協議（「租賃協議」），據此，訂約各方同意終止涉及位於中國福州鼓樓區楊橋東路19號衣錦華庭第5座1樓之物業之過往租賃安排，而福建閩長同意永久以免租方式向福州福晟集團出租該物業其中一部分。保薦人及董事各自認為，訂立為期超過三年之租賃協議有助福州福晟集團業務穩定，且對股東有利。有關租賃協議項下租賃物業之資料如下：

物業：	中國福州鼓樓區楊橋東路19號衣錦華庭第5座1樓之其中一部分
租賃面積：	20平方米
用途：	辦公室物業

福建閩長由買賣完成時其中一名控股股東潘先生間接擁有其85%權益，故其將於買賣完成後透過作為潘先生聯繫人之方式成為本公司之關連人士。因此，於買賣完成後，租賃協議項下之交易將構成本公司之持續關連交易。

根據租賃協議之條款，其項下擬進行交易將構成上市規則第14A.76(1)(a)條所界定最低豁免水平之持續關連交易，可獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

持續關連交易

2.2 不獲豁免持續關連交易

來自其他融資安排之財務援助

背景

目標集團主要於中國從事物業發展，其業務營運需要外部資金。除銀行貸款外，目標集團已自一般為中國信託公司或其他金融機構之貸款人取得附帶購回責任之其他融資。該等附帶購回責任之其他融資為中國物業發展商之另類資金來源，可以各種形式提供予借款人，包括股權轉讓、注資、股權收購、股東貸款或有抵押委託貸款（「其他融資安排」）。有關其他融資安排之更多詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料 — 10.綜合財務狀況表各個項目之分析 — 10.8 附帶購回責任之其他融資」一節。

於往績記錄期內，目標集團有七項附帶購回責任之其他融資安排，當中涉及向相關金融機構轉讓目標集團若干成員公司之股權及質押餘下股權，以為其若干物業發展項目提供資金。於最後可行日期，有一項與大業信託訂立之其他融資安排仍然維持生效（「二零一六年大業信託融資安排」）。董事及候任董事預期，二零一六年大業信託融資安排於買賣完成後將繼續進行，並將於買賣完成後構成本公司之持續關連交易。

二零一六年大業信託融資安排

由於二零一六年大業信託融資安排，湖南福晟於二零一六年十二月二十二日獲大業信託提供最多人民幣500,000,000元之融資（「大業信託貸款」），以償還結欠渤海銀行股份有限公司大連分行之貸款。大業信託貸款年期為24個月，可在大業信託同意下重續。首年年利率為9厘，第二年年利率為10厘。為擔保湖南福晟履行有關大業信託貸款之付款責任，已向大業信託提供以下抵押，包括：

- (i) 湖南福晟集團所提供於湖南福晟51%股權之押記；及
- (ii) 湖南福晟所提供位於湖南省四幅地塊之土地使用權連同上蓋樓宇及建築物之按揭。

持續關連交易

根據二零一六年大業信託融資安排，轉讓予大業信託之湖南福晟股權持作抵押品，以為湖南福晟之償還責任提供擔保。同時，根據附帶購回責任之融資安排之條款，大業信託有責任於湖南福晟償還協定金額(包括本金及固定收入回報)時將該等於湖南福晟之股權轉讓回目標集團。

候任董事已確認：

- (i) 除上述與目標集團之關係外，大業信託及其最終實益擁有人均為獨立第三方；
- (ii) 目標集團保留權力管理湖南福晟之財務及營運政策，以持續從其日常業務營運中獲益；及
- (iii) 另一方面，根據二零一六年大業信託融資安排之條款，大業信託對湖南福晟之管理及營運並無控制權，且除固定收入回報外不會取得任何盈利。

根據香港財務報告準則，目標集團於往績記錄期內及直至最後可行日期將湖南福晟作為其擁有100%實際股權之附屬公司處理，而自二零一六年大業信託融資安排收取之資金則於目標集團財務報表內入賬列為有抵押借貸。於湖南福晟之股權故此僅以作為二零一六年大業信託融資安排項下有抵押借貸之抵押品之方式轉讓予大業信託。因此，從會計角度出發，大業信託實際上不被視為湖南福晟之「股權持有人」。

據候任董事所深知，大業信託主要從事信託及金融管理服務。

大業信託被視為目標集團之關連人士

儘管如此，由於大業信託持有湖南福晟10%以上股權之法定所有權，根據及僅因上市規則第14A章之規定，該公司於買賣完成後被視為本公司在附屬公司層面之關連人士。因此，於買賣完成後，經重組集團與大業信託間進行之任何交易將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之適用申報、公告、年度審閱及獨立股東批准(如適用)之規定。董事及候任董事預期，二零一六年大業信託融資安排項下擬進行交易會於買賣完成後持續進行一段時間，故構成經重組集團之持續關連交易。

持續關連交易

上市規則之涵義

儘管上述附帶購回責任之融資乃由大業信託一次性授出，目標集團之還款責任及目標集團就大業信託根據二零一六年大業信託融資安排提供予目標集團之財務援助而向大業信託(該公司亦為關連人士)提供之抵押將於買賣完成後持續一段時間。因此，二零一六年大業信託融資安排將構成經重組集團之持續關連交易。由於大業信託為本公司在附屬公司層面之關連人士，且鑑於本節「3.董事及保薦人之意見」一段所述董事(包括獨立非執行董事)及候任董事之意見，二零一六年大業信託融資安排須遵守申報、年度審閱及公告之規定，惟根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。本公司將於買賣完成後遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定。

3. 董事及保薦人之意見

董事(包括獨立非執行董事)及候任董事認為，商標使用許可協議、租賃協議及二零一六年大業信託融資安排均於經重組集團之一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東整體利益，而商標使用許可協議項下之許可費、租賃協議項下之租金及二零一六年大業信託融資安排屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

保薦人認為，二零一六年大業信託融資安排乃(i)於經重組集團之一般日常業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據其條款屬公平合理且符合股東整體利益之相關協議訂立及進行。保薦人亦認為，本節「2.2不獲豁免持續關連交易」一段所述二零一六年大業信託融資安排屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。