

關連交易

概覽

以下交易已經及將由本集團與其關連人士在正常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方向本公司提供的條款進行，並預期會於[編纂]後持續進行。因此，該等交易將構成上市規則涵義下的持續關連交易。

關連人士

1. 許昌二建

根據許昌二建的營業執照，許昌二建主要從事的業務包括（其中包括）提供有關房屋建築工程、市政工程、混凝土預製構件、地基及基礎工程、金屬門窗工程、起重設備安裝工程、鋼結構工程的項目總承包服務以及建材加工及銷售及建築機具租賃。許昌二建於最後可行日期的所有權組成載列如下：

股東	注資額 ^(附註6)	股權佔比
許鵬 ^(附註1及7)	人民幣67,996,538元	61.82%
許鵬 ^(附註2及7)	人民幣2,720,079元	2.47%
許鵬 ^(附註3及7)	人民幣2,389,862元	2.17%
五名個人 ^(附註4)	人民幣36,792,421元	33.45%
若干獨立第三方 ^(附註5)	人民幣101,100元	0.09%
總計	人民幣110,000,000元	100.00%

附註：

- 根據許鵬與李東法於2014年2月19日簽訂的股權代持協議書，雙方確認(i)於許昌二建的約61.82%股權由許鵬（作為李東法的代理股東）按零代價以信託形式持有及(ii)相應的注資額人民幣67,996,538元由李東法（作為上述股權的實益擁有人）認繳。於上述認繳出資額中，人民幣12,499,000元經確認已以現金結算，而餘下款項於最後可行日期仍未繳付。於最後可行日期，李東法為本公司執行董事及主席李先生的父親，因此根據上市規則屬關連人士。

關連交易

- (2) 根據許鵬與齊春風於2014年2月19日簽訂的股權代持協議書，雙方確認(i)於許昌二建的約2.47%股權由許鵬（作為齊春風的代理股東）按零代價以信託形式持有及(ii)相應的注資額人民幣2,720,079元由齊春風（作為上述股權的實益擁有人）認繳。於上述認繳出資額中，人民幣500,000元經確認已以現金結算，而餘下款項於最後可行日期仍未繳付。於最後可行日期，齊春風為執行董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (3) 根據許鵬與春曉軍於2014年2月19日簽訂的股權代持協議書，雙方確認(i)於許昌二建的約2.17%股權由許鵬（作為春曉軍的代理股東）按零代價以信託形式持有及(ii)相應的注資額人民幣2,389,862元由春曉軍（作為上述股權的實益擁有人）認繳及繳付。於上述認繳出資額中，人民幣439,000元經確認已以現金結算，而餘下款項於最後可行日期仍未繳付。於最後可行日期，春曉軍為我們的中國經營附屬公司許昌恒達的董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (4) 所有該等人士均為獨立第三方。
- (5) 該等於許昌二建的股權指由若干獨立第三方擁有的集體股。
- (6) 指有關股東認繳及繳付的金額。
- (7) 許鵬於最後可行日期為獨立第三方。

鑑於上文所載的所有權組成，於最後可行日期，許昌二建約66.46%由三名關連人士（即李東法、齊春風及春曉軍）實益擁有，故為彼等的聯繫人。因此，根據上市規則第14A.07條，許昌二建被視為本集團的關連人士。

關連交易

2. 恒達物業管理

根據恒達物業管理的營業執照，恒達物業管理主要從事的業務包括（其中包括）物業管理、安防技術防範工程施工及停車場管理。於最後可行日期，恒達物業管理的全部註冊股本人民幣3,000,000元由河南恒達投資擁有，其中所有權組成進一步載列如下：

股東	注資額 ^(附註6)	股權佔比
李先生 ^(附註1)	人民幣40,310,000元	67.18%
齊春風 ^(附註2)	人民幣11,190,000元	18.65%
王振峰 ^(附註3)	人民幣2,030,000元	3.38%
李世勳 ^(附註4)	人民幣1,430,000元	2.38%
春曉軍 ^(附註5)	人民幣690,000元	1.15%
兩名獨立第三方	人民幣4,350,000元	7.25%
總計	人民幣60,000,000元	99.99% ^(附註7)

附註：

- (1) 於最後可行日期，李先生為本集團執行董事及主席，因此根據上市規則屬關連人士。
- (2) 於最後可行日期，齊春風為執行董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (3) 於最後可行日期，王振峰為執行董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (4) 於最後可行日期，李世勳為我們的中國經營附屬公司許昌恒達及禹州恒達的董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (5) 於最後可行日期，春曉軍為我們的中國經營附屬公司許昌恒達的董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (6) 指有關股東認繳及繳付的金額。
- (7) 該百分比乃由於對各股東的總股權比例進行數字約整而得出。

關連交易

鑑於上文所載的所有權組成，於最後可行日期，河南恒達投資共計約92.75%由五名關連人士（即李先生、齊春風、王振峰、李世勳及春曉軍）擁有，故為彼等的聯繫人。因此，根據上市規則第14A.07條，作為河南恒達投資的全資附屬公司，恒達物業管理被視為本集團的關連人士。

關連交易

許昌二建及恒達物業管理各自（作為一方）與本集團（作為另一方）簽訂的以下交易預期將於[編纂]後繼續，根據上市規則第14A章將構成本集團的持續關連交易。

下文載列我們的持續關連交易概要：

交易性質	適用上市規則	尋求的豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限		
			2018年	2019年	2020年
不獲豁免持續關連交易					
物業管理服務總協議	第14A.76(2)條	獲豁免遵守公告規定	5,436	6,430	6,946
二建許昌總承包服務協議	第14A.82、83及105條	獲豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	10,302	—	—
二建禹州總承包服務協議	第14A.82、83及105條	獲豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	14,953	—	—
二建長葛總承包服務協議	第14A.82、83及105條	獲豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	16,596	—	—

關連交易

不獲豁免持續關連交易

[編纂]後，就上市規則第14A章而言，下列交易將構成本公司的不獲豁免持續關連交易（「不獲豁免持續關連交易」）：

須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 恒達物業管理為本集團提供物業管理服務

交易性質

於2018年10月10日，恒達物業管理與本公司簽訂一項物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），其期限由[編纂]起至2020年12月31日止期間。根據該協議，恒達物業管理須就本集團的(i)物業開發項目的樓盤銷售中心（有關需求因相關項目的竣工狀況／銷售情況而有所不同）；及(ii)自用物業（有關需求或多或少維持不變）繼續提供（其中包括）保安及清潔服務。我們應付恒達物業管理的服務費於相關訂約方參考國內可比較規模的類似服務的現行市價經公平磋商後共同議定。特定曆月的付款已於該月15日以銀行轉賬方式支付予恒達物業管理。

進行該交易的原因

由於我們的主要業務將繼續集中於物業開發，恒達物業管理須為本集團開發中或將開發住宅及商業物業的樓盤銷售／預售中心以及本集團的自用物業提供管理服務（其中包括保安及清潔），以使本集團能夠更好地將資源集中於長期物業開發業務。此外，物業管理所需的技能及專長與物業開發所需者不同，因此，將物業管理相關工作外判予恒達物業管理對本集團而言更具成本效益。

關連交易

恒達物業管理於2016年12月15日獲住房和城鄉建設部授予「中華人民共和國物業服務企業二級資質證書」。就董事所了解，於恒達物業管理開始營業之日起直至最後可行日期止的整個期間內，恒達物業管理(i)有能力一如既往地提供優質、安全及快速交付的物業管理服務；及(ii)自身概無出現任何重大違約或違反合同責任的事件。

歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，本集團向恒達物業管理提供的物業管理服務費總額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣1.7百萬元，有關明細如下：

自恒達物業管理接 獲物業管理服務的 集團附屬公司名稱	截至12月31日止年度			截至2018年 4月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	止四個月 (人民幣千元)
許昌恒達	1,280	565	1,102	721
假日寶呈	0 ^(附註1)	0 ^(附註1)	1,632	627
禹州恒達	299	233	875	372
總計	1,579	798	3,609	1,720

附註：

(1) 根據相關合同，並無交易。

建議年度上限

由於本集團與恒達物業管理之間訂立的長期合同安排持續生效，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，我們就物業管理服務總協議項下的物業管理服務支付的服務費的建議年度上限金額如下：

自恒達物業管理接獲物業 管理服務的集團附屬公司名稱	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
許昌恒達	2,043	2,247	2,573
假日寶呈	2,217	2,439	2,454
禹州恒達	1,176	1,744	1,919
總計	5,436	6,430	6,946

關連交易

儘管多年來本集團的自用辦公場所持續獲提供若干物業管理服務（分別為許昌恒達、假日寶呈及禹州恒達），然而建議年度上限的變動可歸因於我們承接的住宅／商業項目的開發進度及／或銷售情況以及需要恒達物業管理提供物業管理服務的相關樓盤銷售／預售中心數目。於達致建議年度上限時，我們亦倚賴下列假設：(i)截至2020年12月31日止三個年度逐年通脹率（涉及勞工及材料成本）約為10%，(ii)通過於上述三年期間內由恒達物業管理平均每年增聘約10%的員工不斷加強人力資源以應對本集團對其服務的增加需求，及(iii)於整個期間的當時適用稅率概無變動。

為便於說明，我們於本節下文載列截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度恒達物業管理為向本集團(i)相關開發中／將開發以作銷售的物業項目及(ii)自用辦公室物業提供物業管理服務而已聘或預計待聘的概約僱員數目：

	相關集團旗下		截至12月31日止年度		
	附屬公司	地點	2018年 已聘	2019年 預計待聘	2020年 僱員數目
<i>開發中／ 將開發以作銷售 的物業項目</i>					
金匯廣場	許昌恒達	許昌	33 ^(附註1)	33 ^(附註2)	35 ^(附註3)
長城家園	許昌恒達	許昌			
NAPA溪地	許昌恒達	許昌			
名門西郡	許昌恒達	許昌			
恒達魏源	許昌恒達	許昌			
北海龍城	假日寶呈	建安區	37	37	33
禹州陽光城	禹州恒達	禹州	14	22	22
總計			84	92	90

關連交易

	相關集團旗下 附屬公司	地點	截至12月31日止年度		
			2018年	2019年	2020年
<i>自用物業性質</i>			<i>預計待聘僱員數目</i>		
辦公室物業	許昌恒達	許昌	16	16	16
辦公室物業	假日寶呈	許昌	10	10	10
辦公室物業	禹州恒達	禹州	9	9	9
總計			35	35	35

附註：

- (1) 預計該等待聘僱員將由許昌恒達在五個開發中／將開發以作銷售的物業項目（即金匯廣場、長城家園、NAPA溪地、名門西郡及恒達魏源）中進行分配。
- (2) 預計該等待聘僱員將由許昌恒達在五個開發中／將開發以作銷售的物業項目（即金匯廣場、長城家園、NAPA溪地、名門西郡及恒達魏源）中進行分配。
- (3) 預計該等待聘僱員將由許昌恒達在五個開發中／將開發以作銷售的物業項目（即金匯廣場、長城家園、NAPA溪地、名門西郡及恒達魏源）中進行分配。

年度上限的基準

該等建議上限金額乃根據本集團與恒達物業管理訂立的長期安排基於(i)於2018年至2020年期間我們所承接住宅及商業物業開發項目（需自恒達物業管理獲得物業管理服務）的開發進度及／或銷售情況；(ii)參考上述三年期間的估計逐年通脹率對勞工及材料成本作出的可能調整；及(iii)於上述三年期間恒達物業管理就向本集團提供物業管理服務將聘請的員工人數的預期增加釐定。

上市規則的涵義

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度物業管理服務總協議項下交易的建議年度上限金額分別為人民幣5,436,249元、人民幣6,429,978元及人民幣6,945,553元，及上市規則第14章項下物業管理服務總協議的各項百分比比率（盈利比率除外）（如適用）按年度計算均低於5%。因此，根據上市規則第14A章的規定，該等交易將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

關連交易

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

2. 許昌二建為本集團提供有關結構、地基及樁基工程、裝飾安裝工程及／或配套雜項工程的承包服務

概覽

於往績記錄期間，本集團的若干附屬公司分別外包多類工程項目予許昌二建，以支持其住宅及／或商業物業開發項目。經董事確認，該等持續交易將於[編纂]後繼續進行，直至該等訂約方完全履行所有合同責任及於到期時無須續約或延期止。董事確認，自2017年1月起，本集團的任何附屬公司並無與許昌二建簽訂任何新交易或承包安排。基於上述原因，各相關集團附屬公司與許昌二建簽訂總承包服務協議，以落實彼等就自[編纂]起至各合同期限到期止期間許昌二建根據長期承包安排為有關集團附屬公司提供承包服務而應付許昌二建的服務費的預計金額。

進行該交易的原因

自1997年11月成立以來，許昌二建一直在許昌市所在省份河南省就廣泛的工程項目提供總承包服務，並於2015年11月12日獲住房和城鄉建設部授予「建築工程施工總承包貳級」資質，有效期為五年。許昌二建有能力一如既往地提供優質、安全及快速交付的項目承包服務，且直至最後可行日期，並無在過往與本集團（包括其附屬公司）進行的任何持續有效的交易中發生任何違約事件或違反其項下的合同責任。考慮到多年來其在處理當地的工程、採購及建築工程方面的經驗，加上其一貫熟悉我們項目的技術及運營要求，董事認為，在其物業開發項目中繼續聘用許昌二建作為本集團的總承包商符合本集團及股東的最佳利益。

關連交易

服務採購及定價機制

關於以本集團的相關成員公司為受益人委聘許昌二建提供總承包服務，實際上並無邀請其他服務供應商投標。董事認為此乃符合建築工程項目總承包行業的市場慣例，並符合現行中國法律及法規。根據住房和城鄉建設部於2014年7月1日頒佈的關於推進建築業發展和改革的若干意見，非國有資金投資項目開發商應根據項目具體情況自行決定是否就總承包服務公開招標。因此，我們過去在未進行任何公開招標及通過甄選程序的情況下直接委聘許昌二建。儘管如此，我們將許昌二建收取的服務費與其他總承包服務供應商（均為獨立第三方）就類似性質及規模的項目收取的服務費進行比較，並於其後參考單方造價指標（作為主要參數）進行市場可資比較分析。董事認為，該機制被證明可有效確保許昌二建根據覆蓋不同類別工程工作的獨立承包安排收取的服務費的公平性及合理性。

許昌二建與各相關集團附屬公司（即許昌恒達、長葛恒達及禹州恒達）簽訂的總承包服務協議的進一步詳情載列如下：

a. 二建許昌總承包服務協議

交易性質

於2018年10月10日，許昌二建與許昌恒達簽訂總承包服務協議（「二建許昌總承包服務協議」），其期限由[編纂]起至2018年12月31日止期間且不再續期。根據上述協議，許昌二建須自[編纂]起直至協議到期止期間繼續履行其於長期承包安排項下的義務，即向許昌恒達提供涵蓋（其中包括）(i) 主體結構工程，(ii) 地基及樁基工程，及(iii) 配套雜項工程的承包服務。許昌恒達應付許昌二建的服務費乃由訂約方參考當地可比較規模的類似服務的當時市價經公平磋商後共同議定。付款已及將於[編纂]後繼續根據項目的進度及計劃以及相關工程項目的完工百分比，以分期付款形式作出。

關連交易

歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，關於未竣工工程項目，許昌二建向許昌恒達提供建築服務的總額分別約為人民幣371.4百萬元、人民幣44.2百萬元、人民幣55.6百萬元及人民幣8.3百萬元，有關明細載列如下：

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	4月30日 止四個月 (人民幣千元)
1	NAPA溪地	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	13	-	-	-
2	NAPA溪地	主體結構工程	許昌	70,384	-	-	-
3	NAPA溪地	主體結構工程	許昌	21,645	-	-	-
4	NAPA溪地	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	248	-	-	-
5	NAPA溪地	裝飾安裝工程	許昌	-	377	-	-
6	新北家園	地基及樁基工程	許昌	4,773	3,905	-	-
7	新北家園	主體結構工程	許昌	9,366	9,366	15,557	2,426
8	新北家園	主體結構工程	許昌	-	10,758	18,514	5,870
9	新北家園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	839	-	-	-
10	新北家園	地基及樁基工程	許昌	0 ^(附註2)	1,627	407	-

關連交易

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年	2016年	2017年	4月30日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止四個月 (人民幣千元)
11	相府游園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	270	-	-	-
12	相府游園	裝飾安裝工程	許昌	292	-	-	-
13	金匯廣場	地基及樁基工程	許昌	2,014	503	-	-
14	金匯廣場	地基及樁基工程	許昌	-	0 ^(附註2)	3,060	0 ^(附註2)
15	金匯廣場	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	820	205	-	-
16	金匯廣場	地基及樁基工程	許昌	-	0 ^(附註2)	1,500	-
17	長城家園	地基及樁基工程	許昌	3,043	-	-	-
18	長城家園	地基及樁基工程	許昌	587	-	-	-
19	長城家園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	690	-	-	-
20	長城家園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	-	490	26	-
21	長城家園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	-	205	-	-
22	長城家園	地基及樁基工程	許昌	0 ^(附註2)	191	34	-

關連交易

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年	2016年	2017年	4月30日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止四個月 (人民幣千元)
23	景福瑞苑	主體結構工程	許昌	21,496	-	-	-
24	黃龍項目	主體結構工程	鄢陵	180,972	-	-	-
25	黃龍項目	主體結構工程	鄢陵	53,982	-	-	-
26	鄢陵陽光城	主體結構工程	鄢陵	0 ^(附註2)	16,527	16,527	-
			總計	371,434	44,154	55,625	8,296

附註：

- (1) 配套雜項工程由（其中包括）道路鋪設、水管鋪設及供電系統鋪設組成。
- (2) 根據相關合同，並無交易。

上表所列歷史交易數字指於2017年12月31日許昌二建為許昌恒達進行的未竣工工程項目，而本文件附錄一所載歷史財務資料附註39所述的關連方交易數字則指於截至2015年至2017年12月31日止三個年度各年許昌二建為本集團進行的已竣工及未竣工工程項目。由於兩組數字代表兩個不同的概念及根據單獨的參數達致，故董事認為在該等情況下對賬乃屬不可行及不必要。

關連交易

建議年度上限

作為許昌二建與許昌恒達簽訂的長期承包安排的延續，預計所有該等承包安排均將於2018年年底到期，且將不予續期，截至2018年12月31日止一個年度，許昌恒達將就二建許昌總承包服務協議項下的項目承包服務支付的服務費的建議年度上限金額載列如下：

合同編號	房地產開發項目	工程性質	項目地點	截至2018年
				12月31日止年度 (人民幣千元)
1	新北家園	主體結構工程	許昌	3,175
2	新北家園	主體結構工程	許昌	6,587
3	金匯廣場	地基及樁基工程	許昌	540
			總計	10,302

年度上限的基準

該等建議上限金額乃根據許昌二建與許昌恒達簽訂的長期承包安排，並基於(i)項目的議定施工計劃，(ii)項目施工難度及實際進度，(iii)就所提供承包服務向許昌二建支付的相應服務費金額，(iv)於餘下合同期限待完工的工程百分比，及(v)於質保期結束後返還質保金（如適用）而釐定。

b. 二建禹州總承包服務協議

交易性質

於2018年10月10日，許昌二建與禹州恒達簽訂總承包服務協議（「二建禹州總承包服務協議」），其期限由[編纂]起至2018年12月31日止期間且不再續期。根據上述協議，許昌二建須自[編纂]起直至協議到期止期間繼續履行其於長期承包安排項下的義務，即向禹州恒達提供涵蓋（其中包括）(i)主體結構工程，(ii)裝飾安裝工程及(iii)配套雜項工程的承包服務。禹州恒

關連交易

達應付許昌二建的服務費乃由訂約方參考當地可比較規模的類似服務的當時市價經公平磋商後共同議定。付款已及將於[編纂]後繼續根據項目的進度及計劃，以及相關工程項目的完工百分比，以分期付款形式作出。

歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，關於未竣工工程項目，許昌二建向禹州恒達提供建築服務的總額分別約為人民幣529.9百萬元、人民幣325.0百萬元、人民幣37.2百萬元及零，有關明細載列如下：

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年	2016年	2017年	4月30日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止四個月 (人民幣千元)
1	禹州陽光城	主體結構工程 (附註2)	禹州	518,977	322,713	33,560	0 (附註5)
2	禹州陽光城	配套雜項工程 (附註1及3)	禹州	9,208	1,524	3,270	-
3	禹州陽光城	裝飾安裝工程 (附註4)	禹州	1,745	794	396	-
			總計	529,930	325,031	37,226	0

附註：

- (1) 配套雜項工程由（其中包括）道路鋪設、水管鋪設及供電系統鋪設組成。
- (2) 於該類別下，禹州恒達與許昌二建於截至2015年、2016年及2017年止年度以及截至2018年4月30日止四個月簽訂46份、26份、11份及0份合同。
- (3) 於該類別下，禹州恒達與許昌二建於截至2015年、2016年及2017年止年度以及截至2018年4月30日止四個月簽訂6份、1份、1份及0份合同。
- (4) 於該類別下，禹州恒達與許昌二建於截至2015年、2016年及2017年止年度以及截至2018年4月30日止四個月簽訂3份、3份、2份及0份合同。
- (5) 根據相關合同，並無交易。

關連交易

上表所列歷史交易數字指於2017年12月31日許昌二建為禹州恒達進行的未竣工工程項目，而本文件附錄一所載歷史財務資料附註39所述的關連方交易數字則指於截至2015年至2017年12月31日止三個年度各年許昌二建為本集團進行的已竣工及未竣工工程項目。由於兩組數字代表兩個不同的概念及根據單獨的參數達致，故董事認為在該等情況下對賬乃屬不可行及不必要。

建議年度上限

作為許昌二建與禹州恒達簽訂的長期承包安排的延續，預計所有該等安排均將於2018年年底到期，且不再續期，截至2018年12月31日止一個年度，禹州恒達將就二建禹州總承包服務協議項下的項目承包服務支付的服務費的建議年度上限金額載列如下：

合同編號	房地產開發項目	工程性質	項目地點	截至2018年
				12月31日止年度 (人民幣千元)
1	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	876
2	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	3,513
3	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	3,529
4	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	1,894
5	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	3,348
6	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	1,793
			總計	14,953

關連交易

年度上限的基準

該等建議上限金額乃根據許昌二建與禹州恒達簽訂的長期承包安排，並基於(i)項目的議定施工計劃，(ii)項目施工難度及實際進度，(iii)就所提供承包服務向許昌二建支付的相應服務費，(iv)於餘下合同期限待完工的工程百分比，以及(v)於質保期結束後返還質保金（倘適用）而釐定。

c. 二建長葛總承包服務協議

交易性質

於2018年10月10日，許昌二建與長葛恒達簽訂總承包服務協議（「二建長葛總承包服務協議」），其期限由[編纂]起至2018年12月31日止期間且不再續期。根據上述協議，許昌二建須自[編纂]起直至協議到期止期間繼續履行其於長期承包安排項下的義務，即向長葛恒達提供涵蓋（其中包括）主體結構工程的承包服務。長葛恒達應付許昌二建的服務費乃由訂約方參考當地可比較規模的類似服務的當時市價經公平磋商後共同議定。付款已及將於[編纂]後繼續根據項目的進度及計劃以及相關工程項目的完成百分比，以分期付款形式作出。

關連交易

歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年4月30日止四個月，關於未竣工工程項目，長葛恒達獲許昌二建提供建築服務總額分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣37.9百萬元、人民幣53.7百萬元及人民幣7.4百萬元，有關明細如下：

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	4月30日 止四個月 (人民幣千元)
1	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	-	10,602	1,711
2	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	-	5,692	813
3	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	-	16,494	2,062
4	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	-	20,862	2,782
5	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	3,341	-	-	-
6	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	17,943	-	-
7	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	17,871	-	-
8	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	20,500	-	-
			<i>總計</i>	<u>3,341</u>	<u>37,864</u>	<u>53,650</u>	<u>7,368</u>

關連交易

建議年度上限

作為許昌二建與長葛恒達簽訂的長期承包安排的延續，預計所有該等承包安排均將於2018年年底到期，且將不予續期，截至2018年12月31日止一個年度，長葛恒達將就二建長葛總承包服務協議項下的項目承包服務支付的服務費的建議年度上限金額載列如下：

合同編號	房地產開發項目	工程性質	項目地點	截至2018年
				12月31日止年度 (人民幣千元)
1	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	3,079
2	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	2,439
3	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	4,124
4	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	6,954
			總計	16,596

年度上限的基準

該等建議上限金額乃根據許昌二建與長葛恒達簽訂的長期承包安排，並基於(i)項目的議定施工計劃，(ii)項目施工難度及實際進度，(iii)就所提供承包服務向許昌二建支付的相應服務費，(iv)於餘下合同期限待完工的工程百分比，及(v)於質保期結束後返還質保金（倘適用）而釐定。

本集團為減少對許昌二建的依賴而正在實施的措施

於往績記錄期間，我們依賴許昌二建提供一系列工程承包服務，以支持本公司的若干附屬公司所進行的多個住宅及商業物業開發項目。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，向許昌二建作出的採購額約佔我們向供應商作出的總採購額的37.9%、39.4%及26.0%。隨著與許昌

關連交易

二建簽訂的長期承包安排到期終止，我們亦採取積極措施多元化其承包商基礎，以進一步降低對許昌二建的依賴程度，同時不會導致我們的長期總體業務無法順利進行。該等正在實施的措施包括開展行業盡職調查、在公開市場物色合資格承包商、參考所選承包商的專長及資質對其進行評估、改善我們的內部控制框架以及持續評估項目承包商的表現，並經證明卓有成效。

上市規則的涵義

二建許昌總承包服務協議項下交易於截至2018年12月31日止一個年度的建議年度上限金額為約人民幣10.3百萬元。二建禹州總承包服務協議項下交易於截至2018年12月31日止一個年度的建議年度上限金額為約人民幣15.0百萬元。二建長葛總承包服務協議項下交易於截至2018年12月31日止一個年度的建議年度上限金額為約人民幣16.6百萬元。

根據上市規則第14A.81及14A.82條的規定，二建許昌總承包服務協議、二建禹州總承包服務協議及二建長葛總承包服務協議（合稱「**總承包服務協議**」）項下該等交易已合併。預計按年計，總承包服務協議項下截至2018年12月31日止一個年度的總年度上限約為人民幣41.9百萬元，預期約佔相應一個年度我們總銷售成本的1.99%。根據上市規則第14章的規定，總承包服務協議的各項適用百分比比率（盈利比率除外）按年度計均超過5%。因此，上述交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

由於不獲豁免持續關連交易將於[編纂]後持續進行，尤其是物業管理服務總協議將於[編纂]後按經常性基準維持有效，故董事認為嚴格遵守上市規則的公告、通函及獨立股東批准規定將帶來繁重負擔，且每當進行該等交易時均將使本公司增加不必要的行政成本。各項協議下的交易均須遵守上市規則第14A章的公告及／或通函以及獨立

關連交易

股東批准規定，而本公司已申請豁免遵守上市規則第14A.105條，以使不獲豁免持續關連交易免於嚴格遵守相關適用規定，且聯交所〔已同意〕授予有關豁免，〔惟各項不獲豁免持續關連交易於各財政年度的總金額不得超過本節上述相關年度上限金額，以及須遵守由聯交所施加的其他相關條件（如有）規限。

董事／獨家保薦人確認

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）確認，以上不獲豁免持續關連交易已經及將在本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款簽訂或與其有連帶關係，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，且各項不獲豁免持續關連交易項下該等交易的建議年度上限均屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

經考慮以上資料，獨家保薦人同意董事的觀點，認為以上不獲豁免持續關連交易已經及將在本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款或更佳條款簽訂或與其有連帶關係，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，且各項不獲豁免持續關連交易項下該等交易的建議年度上限均屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。