
持續關連交易

概覽及關連人士

我們與關連人士訂有若干持續協議。[編纂]後，本節所披露的交易根據[編纂]第14A章將構成我們的持續關連交易。

王庭聰先生為主席、非執行董事及控股股東之一，完成[編纂]後於庭槐信託的實益權益而個別及共同擁有本公司全部[編纂]的權益。根據[編纂]規則第14A.07(1)及14A.07(4)條，王庭聰先生及其聯繫人均為我們的關連人士。

庭槐信託由王庭聰先生作為財產授予人及以王氏家族利益創立，其間接於本公司[編纂]總額擁有[編纂]權益。

劉偉韜先生於完成[編纂]後持有附屬公司惠州萬城24.5%權益。敏華投資有限公司的控股股東，該公司於[編纂]完成後持有我們附屬公司中國大地投資有限公司45%權益。根據[編纂]規則第14A.06(9)條，劉偉韜先生及敏華投資有限公司為我們於附屬公司層面的關連人士。劉偉韜先生、敏華投資有限公司及彼等各自的聯繫人為我們於[編纂]規則第14A.07(1)及14A.07(4)條下的關連人士。

范元新女士為附屬公司層面的關連人士劉偉韜先生的配偶。根據[編纂]規則第14A.07(1)及14A.07(4)條，范元新女士為我們的關連人士。

敏華(駐馬店)有限公司於[編纂]完成後間接持有河南聚龍30%股權。敏華(駐馬店)有限公司為附屬公司層面的關連人士敏華投資有限公司的全資附屬公司。故此，根據[編纂]規則第14A.07(1)、14A.07(4)、14A.13(1)及14A.13(3)條，河南聚龍為我們的關連人士。

持續關連交易

下表載列我們在[編纂]後將與彼等進行持續交易的關連人士，以及彼等與本集團的關連性質：

名稱	於最後可行日期的關連關係
惠州皇冠酒店 (附註1)	惠州皇冠酒店是一間由惠州港升全資擁有的分公司，而惠州港升則由港昇(香港)有限公司及惠州悅富分別擁有99.5%及0.5%。港昇(香港)有限公司由[庭槐信託]間接全資擁有
惠州南旋毛織廠有限公司 (「惠州南旋毛織」)	惠州南旋毛織是一間由庭槐信託及由王庭聰先生分別間接擁有65.81%擁有8.77%的公司
惠州立信科技有限公司 (「惠州立信」)	惠州立信為由王庭聰先生之女Wong Lai Ying女士間接全資擁有的公司
劉偉韜先生	劉偉韜先生於[編纂]完成後持有我們附屬公司惠州萬城24.5%權益
范元新女士	范元新女士為附屬公司層面的關連人士劉偉韜先生的配偶
敏華投資有限公司	敏華投資有限公司於完成[編纂]後持有我們附屬公司中國大地投資有限公司的45%權益
河南聚龍	敏華(駐馬店)有限公司於[編纂]完成後間接持有河南聚龍30%股權。敏華(駐馬店)有限公司為附屬公司層面的關連人士敏華投資有限公司的全資附屬公司

附註1：為確保我們的公司架構有清晰的分野，惠州皇冠酒店為本集團就[編纂]而言的除外業務(定義見「與控股股東的關係」一節)之一。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節下的「除外業務」一段。

持續關連交易

因此，(i)上文所列關連人士；與(ii)本集團訂立的持續交易將構成[編纂]規則第14A章下的持續關連交易。

獲豁免持續關連交易

[編纂]後，下文所載的交易將構成本集團就[編纂]規則第14A章而言的獲豁免持續關連交易。

酒店服務

於二零一八年六月二十八日，我們與惠州皇冠酒店訂立總酒店服務協議（「**總酒店服務協議**」），詳情載於下文。

- **訂約方**：惠州皇冠酒店為酒店服務供應商，而本公司（代表其附屬公司）作為酒店服務接受人。
- **交易性質**：我們同意委聘惠州皇冠酒店為本集團提供酒店住宿及設施服務。
- **交易理由**：由於我們多年來一直向惠州皇冠酒店大宗採購住宅及設施服務，惠州皇冠酒店同意按向其他客戶徵收的零售價格的折扣價向我們提供酒店住宿及設施服務。相較於獨立第三方所提供者，惠州皇冠酒店為我們提供有關服務的收費率頗具競爭力。此外，惠州皇冠酒店鄰近我們的惠州總部，縮短了於惠州出差的僱員和造訪我們惠州總部的客人的往返時間。因此，董事認為委聘惠州皇冠酒店提供酒店住宅及設施服務對本集團而言有利。
- **主要條款**：總酒店服務協議的主要條款如下：

期限

由二零一八年六月二十八日起及於二零一九年六月二十七日截止，為期一年（「**期限**」），倘訂約方於期限屆滿後並無提出任何異議，可自動續期一年

持續關連交易

主體事宜 惠州皇冠酒店同意按預先釐定的折扣較向其他客戶收取的零售價的折價向我們提供酒店住宿服務及租賃宴會大廳及會議室。折扣視乎酒店房間、宴會大廳及會議室的類型及大小不同而不同，且可由惠州皇冠酒店全權酌情調整

上述折扣不適用於我們批量租賃10間或更多酒店房間的情況，在此等情況下，有關批量租賃的價格將由訂約方參考客人數目及所要求的服務類型而釐定。

最大交易額 人民幣1.2百萬元

結付費用及租金 酒店住宿費及宴會大廳及會議室租金按月結付

終止 各訂約方可發出不少於兩個月的書面通知終止總酒店服務協議

- **定價政策：**總酒店服務協議的收費率乃由相關訂約方參考鄰近地區類似規模及質素的當地酒店的當前市場收費率，經公平磋商並計及折扣後釐定，其須遵守我們的內部監控措施，例如通過內部審閱及批核程序。就惠州皇冠酒店及我們附屬公司根據總酒店服務協議新訂或重續個別酒店服務協議而言，本集團將要求獨立第三方旅行社提供獨立第三方在鄰近地區所擁有的三間或以上類似可資比較酒店的報價。本集團將比較有關資料，以決定惠州皇冠酒店所提供的報價是否不遜於獨立第三方旅行社所給予者，以及有關條款是否公平合理。

持續關連交易

- **歷史交易價值及年度上限：**截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，上述交易的歷史價值分別約為人民幣1,037,000元、人民幣375,000元及人民幣763,000元。

按總酒店服務協議於期限屆滿後將自動續期一年計算，董事估計，於截至二零一八年十二月三十一日止六個月、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的總酒店服務協議下的最大交易額將分別不超過人民幣600,000元、人民幣1,200,000元及人民幣600,000元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，概不會提高最高交易額，因為於期限及續期內，均會應用相同的租金。

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 本集團於往績期間向惠州皇冠酒店採購的酒店服務的歷史金額；及
- (ii) 公司實體於地方市場就該酒店服務的當前市價以及有關期間惠州皇冠酒店的預測客人數量。

租賃辦公室物業

於二零一八年六月二十一日，我們訂立租賃協議，內容有關租賃位於中國廣東省惠州的若干辦公室物業（「租賃協議一」），其將於二零一九年六月三十日屆滿。為了提前規劃我們於租賃協議一屆滿後於惠州辦公室物業的未來用途，於二零一八年六月二十一日，我們訂立另一份租賃協議，其性質為租賃前協議，內容有關惠州的若干辦公室物業（「租賃協議二」），連同租賃協議一統稱為「租賃協議」。

租賃協議的詳情如下：

- **訂約方：**(i)租賃協議一：惠州南旋毛織（為出租人）及萬城外商獨資企業（為承租人）；(ii)租賃協議二：惠州立信（為出租人）及萬城外商獨資企業（為承租人）。
- **交易性質：**我們已同意租賃(i)位於中國廣東省惠州惠城區水口惠澤大道南旋工業中心辦公大樓6樓的辦公室物業，建築面積為458.03平方米（「惠州物業一」）；及(ii)位於中國廣東省惠州惠城區水口鎮荔枝城工業區Bao Li Xin科技園（一期）二號工廠大樓11樓的辦公室物業，建築面積為3,594.00平方米（「惠州物業二」），連同惠州物業一統稱為「惠州物業」，全部用作辦公用途。

持續關連交易

我們已決定租出惠州物業二，作為辦公室物業，其建築面積遠遠大於惠州物業一，此乃考慮到我們的增長潛力及為僱員提供更佳的工作環境等因素。

- **交易理由：**除我們的附屬公司惠州漢基擁有建築面積為267.1平方米的若干辦公室物業外，我們並無擁有任何作為辦公用途的惠州物業。惠州物業位於惠州發達地區，方便僱員使用周邊地區的便捷交通工具及其他設施。此外，我們就租賃惠州物業應付的租金較獨立第三方所提供的租金更具優勢。因此，董事認為訂立租賃協議對本集團有利。
- **主要條款：**租賃協議的主要條款如下：

	租賃協議一	租賃協議二
租期	一年，由二零一八年七月一日開始及於二零一九年六月三十日截止	三年，由二零一九年七月一日開始及於二零二二年六月三十日截止
租金	月租人民幣5,954.39元	月租人民幣46,722.00元
支付租金	按月支付	按月支付
免租期	不適用	六個月，由二零一九年七月一日起至二零一九年十二月三十一日
保證金	無	無
物業管理費	租金包括物業管理費	租金包括物業管理費
續期	倘有意重續租約，萬城外商獨資企業將向惠州南旋毛織發出一個月的事先通知而惠州南旋毛織須於收到通知後七日內確認是否重續租約。萬城外商獨資企業可優先選擇根據相同條件租賃惠州物業一	倘有意重續租約，萬城外商獨資企業將向惠州立信發出一個月的事先通知而惠州立信須於收到通知後七日內確認是否重續租約。萬城外商獨資企業可優先選擇根據相同條件租賃惠州物業二

持續關連交易

- **定價政策：**本集團根據租賃協議應付的租金乃由相關訂約方參考鄰近地區類似辦公室場所的當前市值租金，根據可得的物業租賃市場可資比較例子公平磋商後釐定，其須遵守我們的內部監控措施。如進行內部審閱及批准程序。

根據租賃協議應付的月租乃按惠州物業的建築面積及月租每平方米人民幣13元釐定。應付月租適用於整個租期及不會按年增加租金，董事認為這對本集團有益。

- **交易價值及年度上限彙總計算：**由於租賃協議一及租賃協議二下的交易（即惠州南旋毛織及惠州立信向我們的附屬公司萬城外商獨資企業租賃辦公室物業）性質類似，故該等交易應彙總計算及處理，猶如彼等根據[編纂]第14A.82(1)及14A.83條為一宗交易。

董事估計，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，租賃協議下的交易金額合共最多將分別不超過人民幣36,000元、人民幣317,000元及人民幣561,000元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，租賃協議二下的最大交易額將分別不超過人民幣561,000元及人民幣281,000元。該估計乃根據租賃協議下每月應付固定租金作出。

釐定上述年度上限時，董事已考慮於本地市場租賃該辦公室場所的當前市價及租賃條款。

- **歷史交易價值：**截至二零一七年十二月三十一日止三個年度概無歷史交易金額。

財務援助

於往績期間，(i)劉偉韜先生及其配偶范元新女士提供股東貸款予（其中包括）惠州萬城及惠州怡展，用於我們的該等附屬公司營運的發展項目；及(ii)敏華投資有限公司提供股東貸款予中國大地投資有限公司，用於中國大地投資有限公司營運的發展項目。結欠劉偉韜先生及范元新女士的款項總額以及結欠敏華投資有限公司的款項不計息，預期結欠款項將根據下述時間表悉數結付。

持續關連交易

於往績期間，萬城外商獨資企業為河南聚龍營運的發展項目向河南聚龍提供貸款。應收河南聚龍的款項不計息，應收河南聚龍的款項預期將根據下述時間表悉數結付。

來自劉偉韜先生及范元新女士的貸款

於二零一八年[•]，劉偉韜先生及范元新女士與(其中包括)惠州萬城及惠州怡展訂立一份貸款協議(「**貸款協議一**」)，據此，訂約方同意(其中包括)惠州萬城及惠州怡展分別結欠劉偉韜先生及范元新女士的款項應為不計息貸款，並須於(其中包括)惠州萬城及惠州怡展現有發展項目各自完成後償還。於二零一八年五月三十一日，來自劉偉韜先生及范元新女士的貸款總額約達人民幣136,453,630元。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，結欠劉偉韜先生及范元新女士的款項總額分別為約人民幣30,660,000元、人民幣79,545,000元及人民幣129,964,000元。

由於來自劉偉韜先生及范元新女士的貸款為免息及毋須抵押本集團資產，故董事認為貸款協議一乃按正常或更優的商業條款訂立、誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

來自敏華投資有限公司的貸款

於二零一八年[•]，敏華投資有限公司與中國大地投資有限公司訂立一份貸款協議(「**貸款協議二**」)，據此，訂約方同意結欠敏華投資有限公司的款項應為不計息貸款，並須於中國大地投資有限公司附屬公司天津建基的現有發展項目完成後，由中國大地投資有限公司償還。截至二零一八年五月三十一日，來自敏華投資有限公司的貸款金額達人民幣212,733,784元。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，結欠敏華投資有限公司的款項總額分別為約人民幣185,598,000元、人民幣228,348,000元及人民幣213,389,000元。

由於來自敏華投資有限公司的貸款為免息及毋須抵押本集團資產，故董事認為貸款協議二乃按正常或更優的商業條款訂立、誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

向河南聚龍貸款

於二零一八年[•]，萬城外商獨資企業與河南聚龍訂立一份貸款協議（「貸款協議三」，連同貸款協議一及貸款協議二統稱為「貸款協議」），據此，訂約方同意河南聚龍結欠的款項應為不計息貸款，並須河南聚龍的現有發展項目完成償還。於二零一八年五月三十一日，河南聚龍的貸款金額約達人民幣87,000,000元。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應收河南聚龍的款項分別為零、零及約人民幣87,000,000元。

向河南聚龍提供的貸款為免息。董事認為貸款協議三乃由訂約雙方公平磋商並按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

[編纂]規則的涵義

由於總酒店服務協議及租賃協議各自項下交易的各個百分比率（溢利比率除外）按年度基準計算為低於5%，且各個年度上限少於3,000,000港元，總酒店服務協議及租賃協議各自項下交易獲豁免遵守[編纂]規則第14A條項下適用申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定，因為其屬於[編纂]規則第14A.76(1)條的最低限度之內。

由於劉偉韜先生、范元新女士及敏華投資有限公司根據貸款協議一及貸款協議二提供的貸款乃以本集團為受益人及符合一般商業條款或較佳條款，且概無就貸款授出本集團資產的抵押，貸款協議一及貸款協議二項下交易獲豁免遵守[編纂]規則第14A.90條的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據貸款協議三向河南聚龍提供的貸款屬注資性質，按我們所持有的河南聚龍的股權比例進行，亦符合一般商業條款，故貸款協議三項下交易獲豁免遵守[編纂]規則第14A.89條的申報、公告及獨立股東批准規定。

持續關連交易

[編纂]及董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為及[編纂]同意(i)有關總酒店服務協議及租賃協議的持續關連交易已經及將繼續在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)有關貸款協議的持續關連交易已經及將繼續按一般商業條款或更佳條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為及[編纂]同意總酒店服務協議及租賃協議項下的持續關連交易及貸款協議項下的持續關連交易的條款及建議年度上限均誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

遵守[編纂]規則

倘總酒店服務協議、租賃協議及貸款協議的重大條款被更改，致使其項下進行之交易不再是獲豁免持續關連交易或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議或安排，而我們已付或應付的總代價超出[編纂]規則所指就獲豁免持續關連交易的限額，則本公司將遵守[編纂]規則的相關規定。

就本節所提述的持續關連交易而言，倘[編纂]規則任何未來修訂引入較本文件日期所適用者更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保符合有關新規定。