

關連交易

我們已與關連人士訂立多項交易，詳情載於下文。於本節披露的交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

(A) 全面獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

提供消費品及服務

我們一直不時向和泓置地及其附屬公司提供消費品及服務，如酒店住宿及餐飲服務。由於和泓置地的全部股權最終由劉先生（我們的最終控股股東）擁有，而和泓置地及其附屬公司為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。預期我們將於[編纂]後繼續向和泓置地及其附屬公司提供消費品及服務及根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。就此，我們於2019年2月17日與和泓置地訂立框架協議，期限為2019年2月17日至2021年12月31日。

我們向和泓置地及其附屬公司提供消費品及服務乃按與在公開市場向獨立第三方消費者所提供者相若的條款作出且將根據上市規則第14A.97條獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

過渡商標許可協議

本集團使用的載於「附錄五－法定及一般資料－B.有關本公司業務的進一步資料－2.我們的重大知識產權－(a)商標」的中國商標乃由和泓投資擁有。於2018年11月30日，我們的間接全資附屬公司北京泓升與和泓投資訂立一項協議，據此，和泓投資同意將商標轉讓予北京泓升，代價為零（「商標轉讓協議」）。

根據商標轉讓協議，待北京泓升在中國完成新的商標註冊擁有人註冊前，和泓投資授予本集團按免授權費基準使用商標的獨家許可（「過渡商標許可安排」）。該等獨家許可有效期至北京泓升在中國完成商標註冊擁有人註冊時止。

由於和泓投資的全部股權由劉先生（我們的最終控股股東）最終擁有，故和泓投資為劉先生的聯繫人及本公司的關連人士。過渡商標許可安排項下的交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

關連交易

由於根據商標轉讓協議，我們獲授按免授權費基準使用許可商標的權利，故有關交易將於上市規則第14A.76條項下的最低限額範圍內及將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

有關交大嘉園的租賃協議

於往績記錄期間，北京和泓及和泓置地就(i)位於交大嘉園（為和泓置地集團開發並由我們管理的一處住宅物業）內的一間會所，及(ii)一間鍋爐房內的供暖設施，於每年11月15日至次年3月15日期間作為交大嘉園集體供暖系統的供暖裝置，訂立若干營運及管理協議。

根據該等協議，和泓置地授予北京和泓佔用、運營及管理會所及供暖設施的權利。北京和泓有權獲得該等物業產生的所有收入，包括自住戶收取的取暖費用，根據當地法規及政策收到政府就供暖設施給予的補助，以及就使用會所設施向住戶收取的服務費。反過來，北京和泓應向和泓置地支付年費。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，北京和泓向和泓置地支付的總費用分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。會所及供暖設施的營運及管理協議將分別於2018年11月30日及2018年6月30日屆滿。

於2019年1月29日，北京和泓及和泓置地訂立兩份租賃協議，一份為會所租賃協議（「會所租賃協議」），另一份為供暖設施租賃協議（「供暖設施租賃協議」），據此，和泓置地分別以年租金人民幣294,000元及人民幣432,000元向北京和泓出租會所及供暖設施。雙方的權利及義務與上述營運及管理協議項下權利及義務相似。會所租賃協議的有效期為自2018年12月1日起至2021年11月30日止，供暖設施租賃協議的有效期為自2018年7月1日起至2021年6月30日止。

由於和泓置地為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，會所租賃協議及供暖設施租賃協議項下的交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

關連交易

由於會所租賃協議及供暖設施租賃協議下相關交易的性質相似，且訂約方相同，董事認為於計算該等協議下應付最高年租時將該等協議下款項合併乃屬適當。董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們根據會所租賃協議及供暖設施租賃協議應付的最高年費總額將不超過人民幣726,000元。為達致上述年度上限總額，董事已計及(i)獨立估值師分別就會所及加熱設備發出的公平租金函件；及(ii)該等協議的條款及條件以及往績記錄期間的歷史交易額。

由於就會所租賃協議及供暖設施租賃協議的年度上限總額按上市規則計算的各適用百分比率低於5%及總代價為3,000,000港元以下，該等協議項下的交易將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

合約物業權益

根據北京和泓與福發房地產、東和偉業及和泓置地各自訂立的安排，我們有權享有物業權益（其中包括投資物業帶來的享有、佔用、使用及收取收入及資本收益（或虧損）的權利）。有關該等安排的詳情，請參閱本文件「業務－物業－合約物業權益」一節。

福發房地產及東和偉業為和泓置地的全資附屬公司。因此福發房地產及東和偉業為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，根據有關安排與和泓置地、東和偉業及福發房地產進行的交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。由於我們已悉數支付擁有投資物業的實益權益之代價且有權享有該等物業權益而無須支付後續經常性費用，故該等交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

與物業管理軟件有關的採購協議

北京社區半徑信息技術有限公司（「社區半徑有限公司」）與北京和泓於2017年5月22日訂立一份買賣協議及於2019年1月29日簽訂一份補充協議（統稱「物業管理軟件協議」），據此，社區半徑有限公司向北京和泓授出使用「社區半徑」應用程序（均為軟件即服務版本及移動應用程序版本）的許可，代價為人民幣59,400元。北京和泓已支付有關代價。物業管理軟件協議生效期直至2022年5月20日。

關連交易

社區半徑有限公司由我們的最終控股股東劉先生持有51%權益，故其為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，[編纂]後，物業管理軟件協議項下的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於北京和泓已根據物業管理軟件協議就享有產品、功能及服務的權利支付一次過代價且其後使用不會產生任何後續經常性費用，故有關交易將於上市規則第14A.76條規定的最低限額範圍內及將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

總服務協議

於往績記錄期間及之前，我們與和泓置地集團附屬公司就彼等開發的物業訂立若干前期物業管理服務協議。根據該等協議，我們提供的物業管理服務主要包括(i)安保服務；(ii)維修保養服務；及(iii)保潔及園林景觀維護服務（「和泓物業管理服務」）。我們亦向和泓置地集團提供若干物業開發商相關服務，主要包括銷售協助服務，如示範單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務（「和泓開發商相關服務」）。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，和泓置地集團就和泓物業管理服務已付的費用總額分別約為人民幣13.4百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣13.6百萬元，而和泓置地集團就和泓開發商相關服務已付的費用分別約為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，和泓置地集團向本集團支付的和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務的總服務費分別為人民幣25.6百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣27.5百萬元。

於2019年6月24日，我們與和泓置地訂立一份總服務協議（「總服務協議」），以為和泓置地集團持續提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務。雙方的相關附屬公司將分別訂立服務協議，其中根據總服務協議條款載列具體條款及條件。

關連交易

總服務協議的主要條款概述如下：

期限	2019年6月24日至2021年12月31日
服務範圍	<ul style="list-style-type: none">和泓物業管理服務，主要包括安保服務、公共設施維修保養服務以及保潔及園林景觀維護服務和泓開發商相關服務，主要包括示範單位管理服務、市場規劃服務、訪客接待服務及諮詢服務
服務費	服務費乃經公平磋商後計及下列因素而釐定：(i)預計經營成本（包括員工成本）；(ii)獨立第三方就提供市場上類似類型項目的類似服務收取的市場費率；及(iii)倘向獨立第三方提供該等服務，於任何情況下，不低於我們所收取的服務費。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度，和泓置地集團就本集團根據總服務協議提供的和泓物業管理服務應付的最高年費將分別不超過人民幣8.7百萬元、人民幣13.3百萬元及人民幣15.0百萬元；而相同三個年度就和泓開發商相關服務應付的最高年費將分別不超過人民幣26.0百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣22.4百萬元。因此，截至2021年12月31日止三個年度各年根據總服務協議應付本集團的費用總額將分別不超過人民幣34.7百萬元、人民幣39.8百萬元及人民幣37.4百萬元。

為達致和泓物業管理服務的上述年度上限，董事已計及下列彼等認為於以下情況下屬合理且正當的因素：

- 於往績記錄期間的歷史服務費；

關連交易

- 我們根據現有合約提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務將予確認的估計收益及現有物業管理項目的預期交付時間及交付量；及
- 按和泓置地集團所交付的物業及於2018年12月31日和泓置地集團持有的開發中物業總建築面積以及估計預售及交付時間計，和泓置地集團的預計銷量以及將由本集團管理的物業項目的面積及數目。

和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，總服務協議下的交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於就總服務協議的年度上限按上市規則計算之適用比率預期高於5%，和泓物業管理服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露交易根據上市規則構成持續關連交易，須遵守上市規則有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已授予豁免就本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章有關公告及獨立股東批准規定，前提條件是截至2021年12月31日止三個年度持續關連交易的總額不超過各年度上限(如上所述)。

關連交易

(D) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為「一 (B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露所有持續關連交易均已及將(i)於一般及日常業務過程；(ii)按正常商業條款或更佳條款；(iii)年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益；及(iv)根據公平合理及符合本公司及股東整體利益的各條款進行。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為「一 (B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露持續關連交易已及將(i)於一般及日常業務過程中按公平合理及符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更佳條款進行，及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（倘適用）為公平合理及符合本公司及股東的整體利益。