

關連交易

概覽

我們已與於[編纂]後將成為我們的關連人士(定義見上市規則第14A章)的人士訂立下列交易。有關本公司[編纂]後該等持續關連交易及一次性關連交易之詳情載於本節如下。

關連人士

[編纂]後，下列各方(已與本集團訂立下列交易)將成為本集團的關連人士：

- 張漢泉先生、梅先生及張先生各自將成為本公司關連人士，因彼等各自均為我們的其中一名控股股東及董事；及
- 廣州房地產、番禺房產及廣東迎賓各自將成為本公司關連人士，因彼等各自均由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有。

A. 全面豁免持續關連交易

供應框架協議

於二零一九年七月二十五日及二零一九年九月二十六日，廣州信基達境與廣州房地產分別訂立供應框架協議及補充協議(「供應框架協議」)，據此(其中包括)(i)廣州信基達境同意向廣州房地產供應羽絨被，年期為自該協議日期起計為期三年；(ii)廣州房地產應向廣州信基達境單獨下訂單，同時指明相關細節如產品名稱、規格、型號、數量、交貨日期及交貨地點；以及(iii)羽絨被的價格應由廣州信基達境及廣州房地產根據現行市場利率(即獨立第三方應付同類及同品牌的羽絨被之價格)公平磋商後釐定。

關連交易

過往交易金額、年度上限及基準

就供應框架協議項下擬進行交易(及其先前協議(如有))而言，於往績記錄期間的過往交易金額及截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限如下：

過往交易金額				建議年度上限			
				截至			
				四月三十日			
截至十二月三十一日止年度				止四個月	截至十二月三十一日止年度		
二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
—	—	—	148	500	500	500	

上述建議年度上限乃為本公司經考慮(i)廣州信基達境與廣州房地產之間的歷史交易金額及(ii)廣州房地產對羽絨被的估計需求(即每年約400張羽絨被)後釐定。

上市規則的涵義

經計及供應框架協議乃於我們日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，我們董事(包括獨立非執行董事)認為供應框架協議及據此擬進行交易及建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

由於供應框架協議項下擬進行的交易的所有適用百分比率(不包括溢利率)均少於5%，而建議年度上限少於3百萬港元，故據此擬進行交易構成上市規則第14A章項下的最低限額持續關連交易，獲豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

關 連 交 易

B. 一 次 性 關 連 交 易

租 賃 協 議

於最後實際可行日期，本集團根據多項租賃協議（「租賃協議」）向關連人士租用若干物業。根據香港財務報告準則第16號，該等交易計為一次性性質。有關該等一次性關連交易之詳情如下：

協議日期	訂約方	物業地址	概約總樓 面面積 (平方米)	月租	租期	物業用途
1. 二零一五年 一月一日 (「辦公室租賃 協議」)	業主： 廣東迎賓 租戶： 信基華展	廣州市番禺區 洛浦街廈滘村 信基沙溪酒店 用品城(廈滘 區)市場附樓二 樓北面	516	二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日： 人民幣12,900元	二零一五年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日	辦公室
				二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日： 人民幣12,900元		
				二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日： 人民幣13,545元		
				二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日： 人民幣13,545元		
				二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日： 人民幣14,222元		
2. 二零一八年 十二月一日 (「家居市場 租賃協議」)	業主： 番禺房產 租戶： 廣東信基家居	廣州市番禺區 105國道富麗廣 場3-5座首、夾 層(「家居市場」)	24,893.95	二零一八年十二月一日至 二零一九年十一月三十日： 人民幣460,181元	二零一八年 十二月一日至 二零二一年 十一月三十日	家居用品 市場
				二零一九年十二月一日至 二零二零年十一月三十日： 人民幣483,190元		
				二零二零年十二月一日至 二零二一年十一月三十日： 人民幣507,350元		

關連交易

協議日期	訂約方	物業地址	概約總樓面面積 (平方米)	月租	租期	物業用途
3. 二零一九年一月一日 (「總部租賃協議」)	業主： 廣州房地產 租戶： 廣州沙溪酒店	廣州市番禺區 大石街南大路 口250	712.53	二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日： 人民幣40元/平方米 二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日： 人民幣42元/平方米 二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日： 人民幣44.1元/平方米	二零一九年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	辦公室及 總部

就據租賃協議(及其先前協議(如有))擬進行的一次性關連交易而言，於往績記錄期間的過往交易金額分別約為人民幣149,000元、人民幣155,000元、人民幣615,000元及人民幣5,864,188.4元。

進行交易的理由

本集團自二零一五年起一直將辦公室租賃協議及總部租賃協議項下的物業用作辦公室及總部。經考慮該租金不遜於鄰近可比較物業的當前市值租金，以及我們如若搬離辦公室租賃協議及總部租賃協議項下的物業並遷往其他場所而可能招致的額外翻新及相關成本後，董事認為繼續將辦公室租賃協議及總部租賃協議項下的物業用作辦公室及總部屬恰當之舉，並符合本公司和股東的整體利益。

此外，於家居市場租賃協議的年期內，本集團將有權自家居市場的租戶收取租賃收入。據此，我們的董事相信，訂立家居市場租賃協議將為本集團提供穩定的收入來源，因此，訂立家居市場租賃協議符合本集團及其股東的整體利益。

關連交易

基於以下因素我們的董事認為與控股股東的關係不大可能終止：

- (i) 本集團希望與我們的控股股東保持此關係，由於(a)倘辦公室租賃協議及總部租賃協議終止，本集團將要搬遷我們的辦公室及總部，並招致額外翻新及相關成本；以及(b)倘家居市場租賃協議終止，則以家居市場租戶的租賃收入形式之本集團收益將受重大影響；
- (ii) 我們的控股股東亦希望與本集團保持此關係，因信基大石家俤城的業主番禺房產已轉移其業務重點至物業發展業務，且無意或無足夠人手經營信基大石家俤城；
- (iii) 根據不競爭契據，我們的控股股東已承諾(其中包括)不從事經營及管理商城，因此不大可能終止家居市場租賃協議而將該物業作自用；及
- (iv) 我們的控股股東已同意及承諾(a)他們將於有關租賃協議到期後以一般商業條款或更佳條款繼續向本集團租賃相關物業；及(b)本集團有權在向第三方出售任何該等物業前先拒絕購入該等物業。

儘管本集團已考量以現行市價收購自控股股東控制的實體租賃之物業，本集團估計有關交易所產生的稅項，包括但不限於增值稅、土地增值稅以及企業稅將不會少於人民幣80.0百萬元。故此，董事認為購買有關物業對本集團為不可行並造成過份沉重的負擔。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」(自二零一九年一月一日起生效)，租賃協議下的租賃於我們的資產負債表中確認為使用權資產。因此，即將訂立的租賃協議將視為收購股本資產及一次性關連交易，而非持續關連交易。故此上市規則第14A章所規定的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准將不適用。