

持續關連交易

我們已與我們的關連人士訂立若干交易，其詳情載列如下。根據上市規則第14A章，本節所披露的交易將於[編纂]後構成我們的持續關連交易。

關連人士

涿州天保建築體系為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供建築材料。截至最後實際可行日期，涿州天保建築體系由李先生擁有70%的權益及由保鑫實業擁有30%的權益。因此，涿州天保建築體系為李先生(即我們的控股股東、董事長、行政總裁及執行董事)之聯繫人，及因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。

涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務均為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務均由保鑫實業全資擁有。截至最後實際可行日期，保鑫實業由李先生的配偶周女士擁有80%權益及由李先生之子李亞睿先生擁有20%權益。因此，涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務均為李先生之聯繫人及因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。

涿州隆慧鑫裝飾裝璜為一家於中國成立的有限責任公司，從事生產及安裝塑鋼門窗。截至最後實際可行日期，涿州隆慧鑫裝飾裝璜由我們的執行董事王慧杰女士擁有10%的權益及由其配偶李軍先生擁有90%的權益。因此，涿州隆慧鑫裝飾裝璜為王慧杰女士(即我們的執行董事)的聯繫人，及因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。

全面獲豁免持續關連交易

1. 管理服務框架協議

管理服務框架協議

於2019年4月22日，本公司與涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務訂立物業管理服務框架協議(「**管理服務框架協議**」)，據此，涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務同意向本集團提供物業管理服務，包括但不限於向未出售物業、停車場及我們擁有的物業提供物業管理服務；售樓處的現場保安、清潔、綠化以及客戶服務；及在竣工後及在將房屋交付予終端買方前，我們開發的房地產項目的清潔及房屋檢查服務。

持續關連交易

截至2019年12月31日止年度，我們就物業管理服務應付涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務的最高年度金額預期為人民幣2,369,000元(相當於約2,628,168.60港元)。

上市規則涵義

由於根據上市規則就年度上限而言各項適用百分比率按年度基準預期低於5%，且年度上限低於3,000,000港元，因此管理服務主協議項下之交易符合上市規則第14A.76(1)(c)條所規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 廠房租賃協議

廠房租賃協議

於2019年1月1日，天保房地產開發已與涿州天保建築體系訂立一份廠房租賃協議(「廠房租賃協議」)，據此，天保房地產開發(作為業主)同意將位於冠雲路北側及創新路東側的面積為6,024.62平方米的涿州CL基地廠房(「涿州CL基地廠房」)租賃予涿州天保建築體系(作為租戶)，期限為三年，自2019年1月1日開始至2021年12月31日屆滿，年租金為人民幣1,099,493元(相當於約1,219,777.53港元)(稅項除外)，每半年支付。應由涿州天保建築體系支付的年度租金乃按每天每平方米人民幣0.5元的租金計算並由廠房租賃協議訂約方經參考向獨立租戶租賃的周邊樓宇的租金經公平磋商後釐定。涿州天保建築體系將涿州CL基地廠房用於製造及銷售新型建築體系材料及開發、推廣、諮詢及轉讓新技術。涿州天保建築體系無權部分或全部轉讓或分租涿州CL基地廠房。業主或租戶可發出三個月通知提前終止廠房租賃協議。

3. 停車場租賃協議

停車場租賃協議

於2019年1月1日，天保房地產開發與涿州天保物業服務訂立一份停車場租賃協議(「停車場租賃協議」)，據此，天保房地產開發(作為業主)同意將位於天保酈景住宅區及青花府住宅區的停車場(「天保停車場」)租賃予涿州天保物業服務(作為租戶)，為期三年，自2019年1月1日開始至2021年12月31日屆滿，年租金為人民幣500,000元(相當於約554,700港元)(稅項除外)，每半年支付。應付涿州天保物業服務

持續關連交易

的年度租金乃由停車場租賃協議訂約方經參考向獨立租戶租賃的周邊樓宇的租金經公平磋商後釐定。只要分租人按原始規劃用途使用天保停車場，則涿州天保物業服務可分租天保停車場予任何獨立第三方。業主或租戶可發出三個月通知提前終止停車場租賃協議。

上市規則涵義

由於廠房租賃協議及停車場租賃協議均於12個月期間內與李先生的聯繫人訂立及廠房租賃協議及停車場租賃協議項下擬進行的交易屬同一性質，因此根據上市規則第14A.81條，於計算適用百分比率時將廠房租賃協議及停車場租賃協議項下的年租進行總計。根據現時應付予我們的年度租金總額，上市規則項下的各適用百分比率按年度基準預期將低於5%且年度上限低於3,000,000港元。因此，廠房租賃協議及停車場租賃協議項下的交易符合上市規則第14A.76(1)(c)條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 承建商框架協議

承建商框架協議

於2019年4月22日，本公司與涿州隆慧鑫裝飾裝璜訂立一份承建商框架協議（「**承建商框架協議**」），據此，本集團同意委聘涿州隆慧鑫裝飾裝璜作為本集團的建築分包商，根據本集團各間相關成員公司與涿州隆慧鑫裝飾裝璜就各交易訂立的各份單獨協議向本集團提供生產及安裝塑鋼門窗服務。

截至2019年12月31日止年度，我們就生產及安裝塑鋼門窗應付涿州隆慧鑫裝飾裝璜的最高年度金額預期為人民幣967,009元（相當於約1,072,799.78港元）。

上市規則涵義

由於根據上市規則就年度上限而言各項適用百分比率按年度基準預期低於0.1%，因此承建商框架協議項下之交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條所規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

部分獲豁免持續關連交易

建築材料框架採購協議

過往交易

以往，我們在一般及日常業務過程中不時從涿州天保建築體系購買建築材料，如網架板及鋼焊接板。截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，我們自涿州天保建築體系購買建築材料產生的總金額分別為人民幣1,545,000.00元、人民幣8,200,000.00元、人民幣3,000,000.00元及人民幣1,800,000.00元。

建築材料框架採購協議

於2019年4月22日，本公司與涿州天保建築體系訂立了一份框架採購協議（「**建築材料框架採購協議**」），據此，涿州天保建築體系同意根據本集團相關成員公司與涿州天保建築體系不時就交易訂立的單獨協議向本集團提供建築材料，如網架板及鋼焊接板。

年度上限

截至2019年12月31日止年度，我們就採購建築材料應付涿州天保建築體系的最高年度金額不應超過人民幣5,750,000元（相當於約6,379,050港元）。截至2019年12月31日止年度之建議年度上限乃經參考下列各項後釐定，(i)天保建設集團根據天保建設集團與涿州天保建築體系於2018年9月1日訂立的現有CL網架板採購協議應付有關建築材料之預計代價人民幣5,000,000元，據此，天保建設集團同意從涿州天保建築體系購買CL網架板及鋼焊接板，總代價乃根據每類網架板及鋼焊接板的固定單價乘以天保建設集團將購買的網架板及鋼焊接板的總數計算；及(ii)額外金額人民幣750,000元，相當於截至2019年12月31日止年度年度上限增加15%以應對建築材料需求的意外增加。

定價基準

我們將與涿州天保建築體系就我們建築材料的特定需求訂立單獨協議。我們根據各單獨協議應付的款項應就我們對產品的特定需求（包括產品數量、種類、成本、質量及可靠性）經公平磋商後釐定，並經參考現行市價及基於與獨立第三方就類似數量產品進行的至少兩項其他同期交易所報價格，以釐定涿州天保建築體系所提供之價格及條款是否屬公平合理及是否與獨立第三方提供之價格及條款相若。涿州天保建築體系向我們所報的價格不得遜於其向獨立第三方就相同產品所報的價格。

持續關連交易

交易的理由

我們委聘涿州天保建築體系提供建築材料乃主要由於(i)倘我們計劃擴張我們的營運，涿州天保建築體系在本集團經營所在地區的產能足以滿足我們建築材料需求量的潛在增加；(ii)自2016年起，我們與涿州天保建築體系建立了穩固的關係，我們認為其根據我們不時的具體要求穩定而可靠地向我們提供高質量產品及服務；及(iii)董事認為，涿州天保建築體系根據建築材料框架採購協議向我們提供的價格及條款，乃於我們日常及一般業務過程中按一般或更優的商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

就年度上限而言，由於上市規則項下之最高適用百分比率預期高於0.1%但低於5%，因此建築材料框架採購協議項下之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

董事確認書

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為上文所載持續關連交易已經並將於我們的日常及一般業務過程中按一般或更優商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，且有關該等交易之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人的確認書

基於本公司提供的文件及數據、盡職參與及與我們的商討，聯席保薦人認為建築材料框架採購協議項下之持續關連交易已經並將於我們的日常及一般業務過程中按一般或更優商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，且有關該等交易之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

豁免嚴格遵守上市規則

我們已向聯交所提出申請，且聯交所[已批准我們]豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條有關上文所載列該等部分獲豁免的持續關連交易的公告規定，惟截至2019年12月31日止財政年度之持續關連交易值不得超過相關年度上限金額，方告作實。我們將遵守上市規則第14A章項下所列明之適用規定。

持續關連交易

內部控制措施

為保障本公司及股東的整體利益，我們已就持續關連交易實施內部審批及監管程序，包括以下措施：

- 我們將向所有材料供應商、服務供應商或租戶提供相同的定價條款及不得對屬我們關連人士的材料供應商、服務供應商或租戶提供優惠條款；及
- 我們已按照上市規則制定內部指引並將於[編纂]後實施，其規定了關連交易的審批程序，包括避免利益衝突的機制。

我們的獨立非執行董事及核數師會每年審閱我們的持續關連交易，並根據上市規則作出年度確認，確認相關協議的條款乃屬公平合理，並於本集團的日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，相關協議符合本公司及股東的整體利益。