
關 連 交 易

概覽

根據上市規則第14A章，我們或我們附屬公司的董事、主要股東及行政總裁、彼等的任何聯繫人及曾經為我們的董事或我們附屬公司的董事的任何人士、[編纂]前12個月內彼等的任何聯繫人將於[編纂]後成為本公司的關連人士。於[編纂]後，我們與該等人士的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

我們的董事確認，本集團與其關連人士在我們日常及一般業務過程中訂立的交易將於[編纂]後繼續，故將構成我們於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

關連人士

廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司（「番禺雅居樂」）主要從事在中國廣州市番禺區的物業發展業務。番禺雅居樂由雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號為3383）全資擁有。雅居樂控股由Full Choice Investments Limited（「富丰」，一家於香港註冊成立的有限公司）間接擁有約62.63%，富丰為家族信託的受託人，家族信託的受益人為陳卓賢先生（彼為陳思銘先生的父親）、陳卓林先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生（彼等為陳思銘先生的親屬）（「陳氏家族信託」）。富丰的董事會由陳氏家族信託的兩名受益人組成。

基於陳思銘先生與富丰的董事會、富丰、雅居樂控股及番禺雅居樂之間的聯繫，待本公司[編纂]後，番禺雅居樂將被視為本公司的關連人士。

關連及持續關連交易

交易性質

我們的全資附屬公司廣州舜邦與番禺雅居樂訂立日期為2016年9月27日的租賃協議、2018年10月10日的補充租賃協議及2019年5月20日的第二份補充租賃協議，據此，番禺雅居樂同意向廣州舜邦租賃商業物業（二樓的電房及存儲室、一樓的倉庫、地庫一層的文件室及倉庫除外），位於「中國廣東省廣州番禺區南村鎮觀景路198號景業名邦大廈」，建築面積為約5,208.6平方米，租期自2016年11月1日起至2026年10月31日止，作商業辦公室及商店之用（「該等租賃協議」）。

關 連 交 易

根據該等租賃協議，廣州舜邦須向番禺雅居樂支付(i)下表所載列的年度租金（「租金款項」），及(ii)物業管理費、政府稅項、其他收費（如水電費）（「服務費款項」）：

期間	年度租金款項 (含增值稅)
2016年11月1日至2017年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2017年11月1日至2018年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2018年11月1日至2019年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2019年11月1日至2020年10月30日	人民幣1,050,000元
2020年11月1日至2021年10月30日	人民幣1,102,500元
2021年11月1日至2022年10月30日	人民幣1,157,625元
2022年11月1日至2023年10月30日	人民幣1,215,506.25元
2023年11月1日至2024年10月30日	人民幣1,276,281.56元
2024年11月1日至2025年10月30日	人民幣1,340,095.64元
2025年11月1日至2026年10月30日	人民幣1,407,100.42元

租金款項乃由番禺雅居樂及廣州舜邦經考慮該等租賃協議開始時相若地點可資比較物業的市場租金後，經公平磋商而釐定。服務費款項乃根據廣州舜邦實際招致之開支而釐定。

該等租賃協議的會計涵義

根據適用於本集團的香港財務報告準則，本集團根據該等租賃協議擬作出的付款包括不同組成部分，因而將應用不同的會計處理方法。本集團根據該等租賃協議將作出的租金款項乃屬資本性質，並將於該等租賃協議開始日期確認為（其中包括）本集團的資產。本集團根據該等租賃協議將作出的服務費款項乃屬開支性質，並將確認為（其中包括）本集團於該等租賃協議租期內的開支。

適用於本集團的香港財務報告準則包括香港財務報告準則第16號「租賃」，其於2019年1月1日起生效並於往績記錄期由本集團提前採納。根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人須將租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產代表其於租期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債則代表其作出租賃付款（即租金款項）的責任。租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量，並以該等租賃協議項下的不可撤銷租賃付款貼現及採用增量借款利率作為貼現率計算。根據香港財務報告準則第16號，本集團須確認(i)使用權資產與可使用年期內的折舊費用，及(ii)利息開支乃根據租賃負債結餘使用實際利率法計算。

關 連 交 易

歷史交易價值

下表載列該等租賃協議於往績記錄期間的歷史交易價值：

	2016年11月1日 (該等租賃協議 開始日期)至			
	2016年12月31日	2017年1月1日至 2017年12月31日	2018年1月1日至 2018年12月31日	2019年1月1日至 2019年6月30日
總租金款項	人民幣167,000元	人民幣1百萬元	人民幣1百萬元	人民幣0.5百萬元
總服務費款項	人民幣0元	人民幣205,279元	人民幣291,639元	人民幣100,432元

就上市規則而言及經計及上文所述的新訂香港財務報告準則第16號的影響後，該等租賃協議項下的服務費款項不會被確認為使用權資產，仍應歸類為持續關連交易。

上市規則之涵義

就訂立其中包括租金款項的該等租賃協議而言，鑒於租金款項（作為香港財務報告準則第16號項下的使用權資產）的各項適用百分比率按合併計算均低於5%，故其構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該等租賃協議項下的交易為符合最低豁免水平的交易，並將獲豁免遵守上市規則有關通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

就訂立其中包括租金款項的該等租賃協議而言，鑒於各項適用百分比按年度計算均低於0.1%，故其構成本公司的持續關聯交易。根據上市規則第14A.76(1)(a)條，交易為符合最低豁免水平的交易，並將悉數獲豁免遵守上市規則有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

物業估值師確認

本公司的獨立物業估值師戴德梁行已審閱該等租賃協議並認為租金款項指該等租賃協議生效時類似地點的可資比較物業的現行市場租金，及該等租賃協議屬公平合理且按一般商業條款訂立。

董事確認

我們的董事經審閱該等租賃協議及考慮獨立物業估值師的意見後確認，該等租賃協議項下的條款均屬公平合理並符合本公司及股東的整理利益，且該等租賃協議乃於本集團的一般及日常業務過程中經參考現行市價及按一般商業條款後以公平基準訂立。

關 連 交 易

遵守上市規則

倘該等租賃協議的主要條款發生變動以至其不再為獲豁免持續關連交易或倘我們日後與任何關連人士訂立任何新協議或安排，且我們據此已付或應付的總代價超出上市規則所提述獲豁免持續關連交易的限額，則我們將遵守上市規則的相關規定。

關聯方交易

除上文所披露的關連及持續關連交易外，本集團於往績記錄期間亦訂立若干關連方交易，有關詳情載於本文件附錄一會計師報告。