

關連交易

關連交易

根據上市規則，下列交易將構成本公司的一次過及持續關連交易：

關連人士

我們附屬公司與之訂立持續關連交易的相關關連人士如下：

(i) 荷仕蘭(香港)乳業有限公司(「荷仕蘭(香港)乳業」)

荷仕蘭(香港)乳業有限公司由我們的非執行董事、董事會主席兼控股股東倫瑞祥先生擁有58%，因此於[編纂]後根據上市規則為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。荷仕蘭(香港)乳業主要從事分銷奶粉。

(ii) 東莞市瑞豐商業管理有限公司(「東莞瑞豐」)

東莞瑞豐由倫瑞祥先生實益擁有。因此，於[編纂]後根據上市規則，東莞瑞豐為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。東莞瑞豐主要從事提供購物中心營運服務。

(iii) 東莞市滙景物業服務有限公司(「東莞物業服務」)

東莞物業服務由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生擁有40%。因此，於[編纂]後根據上市規則，東莞物業服務為倫瑞祥先生及陳女士的聯繫人及我們的關連人士。東莞物業服務主要從事提供物業管理服務。

(iv) 合肥市滙景物業服務有限公司(「合肥物業服務」)

合肥物業服務由東莞物業服務全資擁有，該公司由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生實際擁有40%。因此，於[編纂]後根據上市規則，合肥物業服務為陳女士及倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。合肥物業服務主要從事提供物業管理服務。

關連交易

(v) 衡陽滙景物業服務有限公司(「衡陽物業服務」)

衡陽物業服務由東莞物業服務全資擁有，該公司由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生實際擁有40%。因此，於[編纂]後根據上市規則，衡陽物業服務為陳女士及倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。衡陽物業服務主要從事提供物業管理服務。

(vi) 東莞市滙豐建築工程有限公司(「東莞滙豐」)

東莞滙豐由倫瑞祥先生實益擁有。因此，於[編纂]後根據上市規則，東莞滙豐為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。東莞滙豐主要從事提供建築裝修服務。

一次過關連交易

下文所載為本公司一次過關連交易的概要，該等交易均豁免遵守上市規則第十四A章項下的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公空間

背景

本集團與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公室

於往績記錄期間，荷仕蘭(香港)乳業並無本身的辦公室，而與本集團共享辦公室，而荷仕蘭(香港)乳業則向本集團支付租金作為回報(「荷仕蘭辦公室共享」)。董事認為，與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公室對本集團及股東整體有利。於2019年●，我們與荷仕蘭(香港)乳業訂立辦公空間共享協議(「荷仕蘭辦公室共享協議」)，內容有關共享我們向獨立第三方租賃的物業(「共享單位」)，詳情如下：

荷仕蘭辦公室

共享協議日期	訂約方	共享單位	期限	物業用途	每月費用
2019年●	荷仕蘭 (香港)乳業	香港灣仔港灣道 6-8號瑞安中心 24樓2403-2408室	2019年●至 2021年 12月31日	辦公單位	40,000港元

關連交易

歷史交易金額

荷仕蘭辦公室共享及河源滙景辦公室共享於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的歷史交易金額載列於下表：

就荷仕蘭辦公室共享所收取的金額

	截至12月31日止年度			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	6月30日
就荷仕蘭辦公室共享所收取的金額	410,783	414,754	420,576	止六個月 人民幣元 210,288

上市規則之涵義

鑒於荷仕蘭辦公室共享項下擬進行的交易乃由本集團與關連人士(即荷仕蘭(香港)乳業)訂立，根據上市規則第十四A章，荷仕蘭辦公室共享協議構成本公司的持續關連交易。

本集團已採納於2019年1月1日生效的香港財務報告準則第16號「租賃」。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團於其資產負債表確認與荷仕蘭辦公室共享協議有關的使用權資產及租賃負債，其先前分類為香港會計準則第17號「租賃」原則下的經營租賃。由於與荷仕蘭辦公室共享協議有關的最高適用百分比率低於5%，且年度行政管理服務費將不超過3,000,000港元，於[編纂]後，荷仕蘭辦公室共享協議下擬進行的一次過交易根據上市規則第14A.76(1)條將構成本公司的最低關連交易，其將完全豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。我們董事認為，荷仕蘭辦公室共享協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

豁免持續關連交易

下文所載為本公司持續關連交易的概要，該等交易均豁免遵守上市規則第十四A章項下的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

東莞瑞豐提供的購物中心管理服務

背景

滙景城由滙景城集團開發為定位於時尚購物中心的購物中心。有關滙景城的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業 — 我們於東莞的物業開發項目 — 7. 滙景城」分節。該購物中心於2018年6月1日投入運作。於籌備購物中心開業及直至2018年12月31日，滙景集團委聘東莞瑞豐提供(a)品牌創建、市場推廣及租戶管理服務，及(b)清潔及安全服務等物業管理。

於2019年1月1日，滙景集團與東莞瑞豐訂立一份管理服務協議（「**管理服務協議**」），據此，東莞瑞豐同意向滙景集團提供管理服務（包括但不限於與滙景城的各類租戶進行聯絡），自2019年1月1日起至2021年12月31日止為期三年，年度費用約為人民幣2.4百萬元。由於滙景城的租賃表現從2018年6月1日至2018年12月31日並不令人滿意，以及鑒於本集團正在尋求為穩定及經常性收入來源建立投資物業組合，董事認為，積累品牌創建、市場推廣及租戶管理服務的經驗及專業知識從長遠而言符合本集團的利益。因此，經與本集團協定，東莞瑞豐從2019年1月1日起僅負責清潔及安全服務等物業管理服務。

歷史交易金額

由於管理服務協議於2019年1月1日訂立，本集團向東莞瑞豐支付的管理及營運費用將僅於截至2019年12月31日止年度開始記錄。於截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，所產生的管理服務費總金額分別為零、零、零及人民幣1.2百萬元。

上市規則之涵義

鑒於管理服務協議項下擬進行的交易乃由本集團與其關連人士（即東莞瑞豐）訂立，根據上市規則第十四A章，管理服務協議構成本公司的持續關連交易。

參考管理服務協議於截至2021年12月31日止三個年度各年所涉及的最高年租金總額計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於5%，而該等年度管理及營運服務費將不超過3,000,000港元。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A.76(1)條，管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司的最低持續關連交易，並將完全豁免遵守上

關連交易

市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。我們董事認為，管理服務乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

非豁免持續關連交易

(i) 東莞物業服務提供的物業管理服務

背景

於新開發物業交付給我們客戶(即未來的業主)之前，物業開發商通常會通過訂立交付前物業管理協議尋求委聘物業管理公司。其目的主要是確保物業管理服務的可用性，然後才能依法建立業主協會並直接與物業管理公司訂立合同。交付前物業管理服務協議通常會有效至相關物業項目的業主協會成立。於往績記錄期間，我們在向其後業主交付物業之前，已經聘請東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務就我們總計七個物業發展項目的交付前物業提供管理服務。合肥物業服務及衡陽物業服務分別為東莞物業服務全資擁有，東莞物業服務進而由陳女士及倫先生實益擁有60%及40%。

於2019年●，我們與東莞物業服務及其附屬公司訂立一份框架協議，以規管我們與東莞物業服務及其附屬公司的多項交易，內容有關僅(i)於竣工前；(ii)於竣工後及相關物業的業主協會之註冊成立完成時；及(iii)於初步期限屆滿後我們委聘的所提供之初步物業管理服務已續期時就未售出物業提供交付前物業管理服務(「**框架管理服務協議**」)。框架管理服務協議將自[編纂]起至2021年12月31日(包括該日)止生效，且該期間可由訂約各方經共同協議而續訂，惟須遵守上市規則第十四A章的規定及所有其他適用法律法規。框架管理服務協議的主要條款載列如下：

- (a) 東莞物業服務或其附屬公司應(倘於相關招標流程後選定)根據招標文件及東莞物業服務與本集團成員公司不時訂立的最終管理服務協議，向本集團物業提供管理及相關服務；
- (b) 本集團就未售出物業應付的管理費應以東莞物業服務根據相關招標競價提交的費用報價為基礎，其將須遵守本節內「非豁免持續關連交易—[編纂]後相關管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序」分節所載的選擇程序；及

關連交易

- (c) 東莞物業服務與本集團成員公司就物業擬訂立的最終管理服務協議，須僅載有在所有重大方面均與框架管理服務協議所載的約束原則、指引、條款及條件相一致的條文。

歷史交易金額

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，就提供物業管理服務產生的管理費總金額分別為零、零、零及人民幣3.8百萬元。

建議年度上限

我們預計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們向東莞物業服務就物業管理服務擬支付的最高年度物業管理費總額分別將約為人民幣2.9百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣8.1百萬元。我們預期，截至2021年12月31日止兩個年度，建議年度上限將有所增加，此乃由於截至2021年12月31日止兩個年度各年將有更多物業竣工，因此，將由東莞物業服務提供物業管理服務的建築面積將有所增加且我們將支付的物業管理費用有所增加。

上述年度上限乃根據下列各項得出：(i)截至2021年12月31日止三個年度已竣工物業的現有未售物業數目；(ii)截至2021年12月31日止三個年度本集團擬開發的預期總計建築面積；(iii)截至2021年12月31日止三個年度未售單位的預期數目（經參考我們物業的相關過往未售比率）；(iv)適用中國法律下已訂明的物業管理費指引；及(v)就可比物業收取的物業管理費。

上市規則之涵義

東莞物業服務提供的物業管理服務乃根據上市規則第14A.81條進行合併，以供分類關連交易。截至2021年12月31日止三個年度，由於框架管理服務協議項下的相關管理及相關服務之建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計超過0.1%但均低於5%，框架管理服務協議項下的管理服務及截至2021年12月31日止三個年度各年的建議年度上限均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

(ii) 關連人士提供室內裝飾服務

背景

於往績記錄期間，本集團已委聘東莞滙豐為我們的五個物業項目提供室內裝飾服務。

於2019年●，我們與東莞滙豐訂立框架室內裝飾服務協議，以規管本集團與東莞滙豐就向本集團提供室內裝飾服務有關的交易之條款及條件（「**框架裝飾服務協議**」）。根據框架裝飾服務協議，倘於相關遴選程序後選擇東莞滙豐，則根據本集團與東莞滙豐擬不時簽訂的最終樓宇裝飾服務協議為本集團提供室內裝飾服務。框架裝飾服務協議將於[編纂]生效，及將有效期至2021年12月31日，惟須遵守上市規則第十四A章的規定及所有其他適用法律及法規。

根據框架裝飾服務協議，東莞滙豐提供的室內裝飾服務將由我們的審閱小組監督遴選程序。有關定價條款及招標程序，請參閱本節內「一非豁免持續關連交易」[編纂]後相關管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序」一段。

歷史交易金額

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，我們就由東莞滙豐提供室內裝飾服務所產生的室內裝飾服務費用總金額分別約為人民幣78.1百萬元、人民幣17.9百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣13.5百萬元。

建議年度上限

我們預計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們就提供室內裝飾服務向東莞滙豐擬支付的最高年度室內裝飾服務費總額分別約為人民幣33.0百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣33.0百萬元。我們預期截至2020年12月31日止年度的建議年度上限將大幅減少，乃主要由於我們計劃將供應商基礎多元化，這將導致東莞滙豐將提供的室內裝飾服務所佔比例下降，連同截至2020年12月31日止年度的內部裝飾服務需求預期下降，繼而將導致我們預期將支付的室內裝飾服務費減少。預期截至2021年12月31日止年度東莞滙豐將提供的室內裝飾服務所佔比例將繼續呈下降趨勢，但由於內部裝飾服務的需求預期增加（其將超過供應商多元化的程度），故絕對金額將會增加。

關連交易

截至2021年12月31日止三個年度的建議年度上限(即本集團如上所述應付的估計總金額)乃參考下列各項釐定：(a)我們對相關室內裝飾服務需求的估計，並參考我們現有物業項目的開發中總建築面積所作預測；(b)本集團於往績記錄期間就樓宇裝飾服務向東莞滙豐支付的歷史金額；及(c)我們就分散樓宇裝飾服務的供應商基礎所付出的努力。

上市規則之涵義

由於截至2021年12月31日止三個年度，框架裝飾服務協議項下的相關室內裝飾服務之建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計超過0.1%但均低於5%，截至2021年12月31日止三個年度各年，框架裝飾服務協議項下的樓宇裝飾服務及建議年度上限均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

[編纂]後相關物業管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序

我們並不從事上文所述的提供相關物業管理服務及室內裝飾服務，因此該等相關服務已由關連人士提供。

為確保我們的關連人士(統稱「**關連供應商**」)提供的服務之價格及條款合理且不遜於獨立第三方提供的服務，我們將成立評估委員會，監督我們採購服務時進行的供應商遴選。

評估委員會將由三名成員組成，包括我們的採購部門主管、一名執行董事及一名獨立非執行董事。

關連供應商所提交的費用報價將遵守下文所載的招標程序。

於[編纂]後，我們將採用具有以下特徵的獨立機制來規管及監督我們潛在投標人的招標過程及選擇機制：

- (a) 我們將在主管當局指定的報紙及／或資訊網絡上發佈招標公告，邀請非特定的潛在投標人或向潛在投標人發出招標邀請，其中至少三人須為獨立第三方；
- (b) 倘關連供應商屬於潛在投標人，我們的採購部門將對所有潛在供應商進行深入評估，該等供應商將各自被從多個方面(包括但不限於服務費、服務質量及質量控制)進行評估；及

關連交易

- (c) 評估報告將提交至我們的評估委員會進行最終審閱。關連供應商將僅於彼等被視為在提供相關服務時具有競爭力方會獲選。

儘管上文所述，鑑於潛在服務提供商在市場上參與我們的合約商談，預計倘關連供應商不再向我們提供該等相關服務，則市場上亦會有其他隨時可選用的可資比較服務提供商為本集團提供管理及室內裝飾服務。

我們董事的意見

我們的董事(包括我們的非執行董事及獨立非執行董事)認為(i)上述各項持續關連交易乃於一般及日常業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立及執行；(ii)各項持續關連交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合我們股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人經審閱有關非豁免持續關連交易的相關資料及歷史數據，並對本公司的該等交易進行盡職調查後，認為(i)非豁免持續關連交易已經並將於本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)非豁免持續關連交易(包括相關建議年度上限)乃按正常商業條款訂立；及(iii)非豁免持續關連交易的條款(包括相關年度上限)屬公平合理並符合我們股東的整體利益。

豁免申請

我們預期上文所披露的非豁免持續關連交易將持續進行並將延續一段時間，且我們董事認為，嚴格遵守上市規則項下的公告規定將不切實際、對本公司構成繁重負擔及會給本公司帶來不必要的行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已授予我們在股份於聯交所[編纂]後就有關非豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35條的公告規定之豁免。然而，就該等非豁免持續關連交易而言，我們將一直遵守上市規則第十四A章之其他適用條文。