

關連交易

於往績記錄期內，本集團於日常及一般業務過程中與本公司若干關連人士訂立若干協議。[編纂]後，本集團與相關關連人士將繼續進行下列交易，根據上市規則，下列交易將構成本公司的持續關連交易。該等交易詳情載列如下：

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

下列持續關連交易獲完全豁免遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定：

1. 主要個人物業管理框架協議

背景及主要條款

於二零一九年[●]，我們分別與朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人各自訂立主要個人物業管理框架協議（統稱「**主要個人物業管理框架協議**」），據此，我們同意向朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人提供物業管理服務（其中包括安全、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修及維護等）及增值服務（包括專用區域的維修及維護、裝修廢料清理及中介租賃服務等）（「**物業管理及增值服務**」），期限為自[編纂]起至二零二一年十二月三十一日。朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生皆為我們的董事，故此，朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人皆為本公司於上市規則第14A.07條下的關連人士。因此，主要個人物業管理框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司於上市規則第十四A章下的持續關連交易。

訂立主要個人物業管理框架協議的理由

朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等聯繫人擁有我們管理的正商博雅廣場、正商木華廣場、建正東方中心、正商華鑽匯景2號院、正商城禧園2號院、正商城和園廣場、正商華祥國際大廈、正商書香銘築的若干單元。作為上述物業的業主，朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或其聯繫人各自與本集團訂立主要個人物業管理框架協議，而本集團就我們將向朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等聯繫人提供的物業管理及增值服務，控制整體各方關係。

關連交易

定價政策

就物業管理及增值服務收取的費用將於考慮以下項目後釐定：(i)物業的性質及地點；(ii)所需服務的範圍及質量；(iii)預期經營成本（包括員工成本、分包成本、物料成本及營運行政開支）；(iv)地方政府對物業管理費的定價指引（如有）；及(v)潛在競爭對手的定價。

歷史數據

下表載列朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等聯繫人於往績記錄期就本集團所提供的物業管理及增值服務支付的服务費：

物業管理及增值服務費	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
朱杰先生及／或其聯繫人	零	零	零	855
王金虎先生及／或其聯繫人	零	22,011	52,826	27,181
劉振強先生及／或其聯繫人	31,326	31,326	31,326	51,984

估計交易金額

董事預計，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年根據主要個人物業管理框架協議由朱杰先生、王金虎先生及劉振強先生及／或彼等的聯繫人支付的物業管理及增值服務的年度服務費裁列如下：

物業管理及增值服務費	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
朱杰先生及／或其聯繫人	2,000	6,000	7,000
王金虎先生及／或其聯繫人	90,000	125,000	125,000
劉振強先生及／或其聯繫人	105,000	105,000	105,000

在計算上述年度服務費時，董事已考慮(i)往績記錄期的過往物業管理費；(ii)已訂立買賣協議但房地產開發商尚未交付的物業；(iii)物業的性質及所在地；(iv)規定的服務範圍及質量；(v)預計營運成本（包括員工成本、分包成本、材料成本及經營行政開支）；(vi)當地政府有關物業管理費的價格指引（如有）；及(vii)潛在競爭者的定價。

由於上市規則項下主要個人物業管理框架協議各相關適用百分比率（按總額基準）預計每年將低於0.1%，故主要個人物業管理框架協議項下進行的交易將構成最低限額持續關連交易，可獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

關連交易

歷史數據

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，河南正商置業有限公司產生的租金開支總額分別為人民幣137,799元、人民幣236,226元、人民幣327,332元及人民幣180,453元（按合計基準）。

估計交易金額

董事估計，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，租賃協議下的年度租金將分別不會超過人民幣400,000元、人民幣400,000元及人民幣400,000元（按合計基準）。於達致上述年度租金時，董事已考慮(i)往績記錄期的過往租金金額；及(ii)類似地區相若物業的現行市場租金，且應不遜於獨立第三方所提供者。

鑒於就有關租賃協議（按合併及年度基準）項下交易而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%及最高年租低於3,000,000港元，租賃協議項下的交易構成獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准規定的最低持續關連交易。

3. 許可協議

背景及主要條款

於二零一九年〔●〕，我們與河南正商置業有限公司訂立一份商標許可協議（「許可協議」），據此，河南正商置業有限公司授予本公司及其附屬公司非獨家權利使用由河南正商置業有限公司擁有的商標（中國註冊第36類）（「商標」），代價為零，協議年期由〔編纂〕至二零二一年十二月三十一日，始終自動續期三年，除非被終止或河南正商置業有限公司獲授的商標到期。有關商標的詳情，請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料－B.有關本集團的其他資料－2.知識產權」各段。張女士為我們的非執行董事及控股股東之一，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，河南正商置業有限公司的全部已發行股份由張女士的母親黃燕萍女士（作為授出人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte Limited（作為信託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，河南正商置業有限公司被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，許可協議項下的交易將於〔編纂〕後構成本公司的持續關連交易。

關連交易

董事認為，訂立年期超過三年的商標許可協議能夠確保我們營運的穩定性，並符合股東的整體利益。獨家保薦人認為，該年期為此類協議的正常商業慣例。

訂立許可協議的理由

商標乃為河南正商置業有限公司所用而申請，河南正商置業有限公司為商標的註冊人。最終擁有河南正商置業有限公司的全權信託亦持有多間附屬公司，其業務範圍包括中國的物業發展、物業投資以及證券交易及投資。商標涵蓋多種商品及服務，而涉及本集團主要業務的商品及服務僅構成商標的一小部分。儘管存在許可協議，河南正商置業有限公司將繼續使用商標用於其業務經營。基於上述原因，商標並無注入本集團，但根據許可協議授權我們使用。

歷史數據

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，概無任何歷史交易金額。

估計交易金額

根據許可協議的條款及條件，許可協議項下將無交易金額。

鑒於就許可協議項下的交易而言的上市規則項下各適用百分比率按年計算預期低於0.1%，許可協議項下的交易將構成獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准規定的最低持續關連交易。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段下所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

關連交易

(B) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

以下持續關連交易須遵守上市規則項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

1. 物業管理總框架協議

背景及主要條款

於二零一九年〔●〕月，我們分別與永鑽環球有限公司（「永鈦物業管理總框架協議」）、正商發展（「正商發展物業管理總框架協議」）及正商實業有限公司（「正商實業物業管理總框架協議」）訂立物業管理總框架協議（統稱「物業管理總框架協議」），據此，我們同意向永鈦環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務，期限為自〔編纂〕起至二零二一年十二月三十一日。張女士為我們的非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鈦環球有限公司已發行股份的100%及正商實業有限公司已發行股份的74.77%乃由張女士的母親黃燕萍女士（作為授出人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte Limited（作為信託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。此外，正商發展為一間由張女士間接持有的30%控股公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鈦環球、正商發展集團及正商實業集團被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業管理總協議項下的交易於〔編纂〕後將構成本公司的持續關連交易。

訂立物業管理總框架協議的原因

永鑽環球及正商實業集團於中國從事物業開發業務，而本集團將於中標後不時向彼等開發的物業提供物業管理及增值服務。正商發展集團在中國從事物業投資業務，因彼購買了數套本集團管理的建正東方中心的單位，故本集團將向正商發展集團提供物業管理及增值服務。

於〔●〕，本公司（為本身及代表附屬公司）訂立永鈦物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，該等協議規管與物業管理及增值服務有關各方的整體關係，而我們將向永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理服務。

關連交易

定價政策

就物業管理及增值服務所收取的費用，將會考慮(i)物業的性質及位置；(ii)所需服務的範圍及質量；(iii)預期運營成本(包括員工成本、分包成本、材料成本及運營管理開支)；(iv)地方政府物業管理費定價指引(如有)；(v)我們通常就未售物業提供50%的物業管理費折扣；及(vi)潛在競爭對手的定價後釐定。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)及／或不遜於自獨立第三方所收取的標準費用。

歷史數據

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，就本集團提供的物業管理服務及增值服務已付及應付費用總額分別為：

- 永鈷環球約人民幣5.9百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣7.3百萬元；
- 正商發展集團約人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.2百萬元；及
- 正商實業集團約零、零、約人民幣5.3百萬元及人民幣3.7百萬元。

年度上限

董事估計，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，根據物業管理總框架協議就本集團將提供的物業管理及增值服務應付的年度上限總額將分別不會超過人民幣26.5百萬元、人民幣29.5百萬元及人民幣44.0百萬元，包括：

- 截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，根據永鈷物業管理總框架協議永鈷環球應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣15.5百萬元、人民幣17.0百萬元及人民幣22.0百萬元；
- 截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，根據正商發展物業管理總框架協議正商發展集團應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.0百萬元；及
- 截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，根據正商實業物業管理總框架協議正商實業集團應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣8.0百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣19.0百萬元。

關連交易

於達致上述物業管理及增值服務的年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 往績記錄期的過往交易金額；及
- 永鈺環球及正商實業集團基於其二零一九年至二零二一年的發展計劃將交付的儲備物業及預計交付日期；及
- 永鑽環球集團及正商實業集團已交付或將交付物業過往及預計未售出建築面積的比例。

鑒於就有關物業管理總協議（按合併及年度基準）的年度上限而言，上市規則項下各適用百分比率截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年預期超過5%且總代價超過10,000,000港元，物業管理總框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 智能化工程總協議

背景及主要條款

於二零一九年〔●〕月，我們分別與永鈺環球有限公司（「永鈺智能化工程總框架協議」）及正商實業有限公司（「正商實業智能化工程總框架協議」）訂立智能化工程總框架協議（統稱「智能化工程總框架協議」），據此，我們同意提供智能化工程服務（保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統的規劃、設計及安裝）（「智能化工程服務」），協議年期由〔編纂〕至二零二一年十二月三十一日。張女士為我們的非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鈺環球有限公司已發行股份的100%及正商實業有限公司已發行股份的74.77%乃由張女士的母親黃燕萍女士（作為授出人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte Limited（作為信託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鈺環球及正商實業集團被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，智能化工程總框架協議項下的交易於〔編纂〕後將構成本公司的持續關連交易。

關連交易

訂立智能化工程總框架協議的原因

永鑽環球及正商實業集團於中國從事物業開發業務，且將不時於中國開發物業，本集團於中標後將向彼等提供智能化工程服務。

於[●]，本公司(為本身及代表附屬公司)訂立永鑽智能化工程總框架協議及正商實業智能化工程總框架協議，該等協議規管與智能化工程服務有關各方的整體關係，而我們將向永鑽環球及正商實業集團提供智能化工程服務。

定價政策

就智能化工程服務所收取的費用，將會考慮客戶所要求的複雜性及服務範圍後釐定。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)及／或遜於獨立第三方所收取的標準費用。

歷史數據

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，就本集團提供的智能化工程服務已付及應付費用總額分別為：

- 永鑽環球零、零、約人民幣14.1百萬元及人民幣2.6百萬元；及
- 正商實業集團零、零、約人民幣4.2百萬元及人民幣4.9百萬元。

年度上限

董事估計，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，根據智能化工程總框架協議就本集團將提供的智能化工程服務應付的年度上限總額將分別不會超過人民幣30.5百萬元、人民幣36.0百萬元及人民幣42.0百萬元(按合計基準)，包括：

- 截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，根據永鑽智能化工程總框架協議永鑽環球應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣10.0百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣14.0百萬元；及
- 截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，根據正商實業智能化工程總框架協議正商實業集團應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣20.5百萬元、人民幣24.0百萬元及人民幣28.0百萬元。

關連交易

於達致上述智能化工程服務的年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 往績記錄期的過往交易金額；
- 我們獲永鈷環球及正商實業集團委聘以提供智能化工程服務的進行中項目的數目；
- 要求智能化工程服務的永鈷環球及正商實業集團開發中的物業數目；
- 我們過往：(i)於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月對永鑽環球所開發物業的智能化工程項目的平均中標率分別為100.0%、54.5%及100.0%；及(ii)於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月對正商實業集團所開發物業的智能化工程的平均中標率分別為88.9%及約41.2%；及
- 根據第一太平戴維斯報告，經考慮其他系統開發商及解決方案供應商收取的服務費、河南省的經濟增長及預計通脹率，我們就智能化工程服務收取的服務費將每年增加4%至10%。

鑒於就有關智能化工程總框架協議（按合併及年度基準）的年度上限而言，上市規則項下各適用百分比率截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年預期超過5%及總代價超過10,000,000港元，智能化工程總框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

(i)物業管理總框架協議；及(ii)智能化工程總框架協議各自項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事認為，根據上市規則第14A.35、14A.36及14A.46條，倘(i)物業管理總框架協議；及(ii)智能化工程總框架協議各自項下擬進行的持續關連交易須嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定，會給本公司造成繁重負擔且並不切實可行，將增加本公司不必要的行政成本。

關連交易

就(i)物業管理總框架協議；及(ii)智能化工程總框架協議各自項下擬進行的持續關連交易而言，我們已申請[而聯交所已批准]豁免嚴格遵守上市規則第14A.35、14A.36及14A.46條的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須達成截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年(i)物業管理總框架協議；及(ii)智能化工程總框架協議各自總額不得超過各自年度上限的條件。

董事意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，(i)物業管理總框架協議；及(ii)智能化工程總框架協議各自項下的持續關連交易已經並將會(a)於本公司一般及日常業務過程中；(b)按正常條款或更佳條款；及(c)根據各自屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

董事(包括我們的獨立非執行董事)亦認為，(i)物業管理總框架協議；及(ii)智能化工程總框架協議各自的年度上限乃公平合理並符合本公司及股東整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(a) (i)物業管理總框架協議；及(ii)智能化工程總框架協議各自項下的持續關連交易已經並將會在本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益；及(b)該等持續關連交易的年度上限乃公平合理並符合本公司及股東整體利益。