
關連交易

根據上市規則第十四A章，我們或我們附屬公司的董事、監事、主要股東及總經理、於[編纂]前12個月曾擔任董事或我們任何附屬公司董事的任何人士及前述人士之任何聯繫人將於[編纂]後成為本公司的關連人士。[編纂]後，根據上市規則第十四A章，我們與該等關連人士進行的交易將構成關連交易。我們已與該等關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於[編纂]後，本節披露的交易將構成上市規則第十四A章下我們的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

品牌授權協議

於2017年6月19日，金融街集團（作為授權人）分別與本公司、金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯訂立獨立的品牌授權協議（「品牌授權協議」），據此，金融街集團同意分別授予本公司、金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯（作為獲授權人）獨立的非獨家、不可分發許可及不可轉讓授權在物業管理及相關業務中使用「金融街」及「Financial Street」品牌，惟須遵守使用指引及限制，授權費分別為每年人民幣10,000元、每年人民幣10,000元及每年人民幣30,000元，期限為一年，可按年自動續期。兩個品牌均為於中國註冊的商標。於最後實際可行日期，品牌授權協議仍存續。

我們的董事認為，由於本集團在日常業務經營中需要持續不間斷地使用與「金融街」及／或「Financial Street」相關的品牌，訂立為期超過三年的品牌授權協議對本集團的業務營運至關重要，有利股東整體利益。我們的董事認為，該類協議採用超過三年的期限屬一般商業慣例。

金融街集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則其為本公司的關連人士，因此，[編纂]後品牌授權協議下的交易將構成上市規則第十四A章下本公司符合最低豁免水平的交易。

由於上市規則第十四章項下有關品牌授權協議項下交易的適用百分比率（按年度基準）低於0.1%，根據上市規則第14A.76(1)(a)條，該交易構成符合最低豁免水平的關連交易及持續關連交易，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下有關股東批准、年度審核及所有披露的規定。

關連交易

(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

(a) 交易概述

於〔●〕年〔●〕月〔●〕日，本公司與金融街集團訂立物業服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），期限為〔編纂〕至2022年12月31日，據此，本公司直接或透過附屬公司同意向金融街集團及其聯繫人的如下類型物業提供物業管理服務及物業運營服務（「物業管理服務」）：

- (i) 金融街集團及其聯繫人所有或有權使用的物業單位；及
- (ii) 金融街集團及其聯繫人已竣工但未售出的物業單位，或金融街集團及其聯繫人已竣工及售出但未交付的物業單位。

根據物業管理服務框架協議收取的物業管理費須考慮項目地點、預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本等），經參考市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款，且價格不優於向獨立第三方客戶提供的價格。

(b) 歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年9月30日止九個月，金融街集團及其聯繫人向本集團支付的物業管理服務費用總額分別約為人民幣118,276,000元、人民幣130,166,000元及人民幣73,281,000元。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計截至2022年12月31日止三個年度各年金融街集團及其聯繫人就本集團根據物業管理服務框架協議向本集團提供的物業管理服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣180,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣230,000,000元。

關連交易

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- (i) 基於物業管理服務框架協議條款磋商期間我們與金融街集團的討論，金融街集團及其聯繫人對物業管理服務需求的估計，我們預計，經考慮金融街集團及其聯繫人推出及推廣物業項目及數目，該需求將保持以往的步伐而增加；及
- (ii) 源自金融街集團及其聯繫人的本集團物業管理服務總收益的比例將維持穩定。

(d) 上市規則涵義

金融街集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則金融街集團及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，[編纂]後物業管理服務框架協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則預計上市規則項下有關物業管理服務框架協議項下之物業管理服務的年度上限總額的適用百分比率將超過5%，故物業管理服務框架協議項下交易須遵守上市規則第十四A章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 存款服務框架協議

(a) 交易概述

於〔●〕，本公司與北京金融街集團財務有限公司（「金融街財務」）訂立存款服務框架協議（「存款服務框架協議」），期限為[編纂]至2022年12月31日，據此，我們可使用金融街財務提供的存款管理服務。

金融街財務經中國銀行業監督管理委員會北京監管局批准於2015年7月成立，為一家非銀行金融機構，向母公司集團成員公司提供存款管理服務。

關連交易

根據存款服務框架協議，我們可不時將資金存放在金融街財務，而金融街財務將提供存款利息，利率與同期中國就類似服務向獨立第三方提供的利率相若。本集團與金融街財務將不時監察本集團的存款。

為避免生疑問，存款服務框架協議並不限制我們使用中國的其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據業務需要及有關服務的成本及質素自行選擇。為更靈活及有效地部署及管理財務資源，本集團可（但並無義務）使用金融街財務提供的存款服務。

(b) 歷史交易金額

截至2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，本集團存放在金融街財務的歷史最高每日存款結餘（包括應計利息）分別約為人民幣304,452,610.97元及人民幣432,338,386.44元。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度各年我們建議根據存款服務框架協議存放在金融街財務的最高每日存款結餘（包括應計利息）將分別不超過人民幣1,000,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元。

存款結餘（包括應計利息）的上述每日上限乃經參考往績紀錄期間最高每日存款結餘（包括應計利息）的年增長率（假設該增長率維持不變），加上每年在扣除[編纂]金額後的[編纂]所得款項釐定。上述每日上限被認為屬適當及合理。

(d) 上市規則涵義

作為控股股東金融街集團的全資附屬公司，金融街財務為金融街集團的聯繫人，故根據上市規則其為本公司的關連人士。因此，[編纂]後存款服務框架協議項下交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則預計上市規則項下有關存款服務框架協議的存款結餘每日上限的適用百分比率將超過5%，故存款服務框架協議項下交易須遵守上市規則第十四A章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

3. 租賃框架協議

(a) 交易概述

於〔●〕，本公司與金融街集團訂立租賃框架協議（「租賃框架協議」），期限為〔編纂〕至2022年12月31日，據此，我們可租賃金融街集團及其聯繫人持有的房地產（現時包括辦公室物業、零售物業和停車場）。根據租賃框架協議，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。

我們根據租賃框架協議應支付的租金將參考往績記錄期間內的歷史交易金額及位於類似地區的類似性質物業的現行市場租金後公平磋商釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

(b) 歷史交易金額

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月，本集團向金融街集團及其聯繫人就物業租賃應付的歷史租金總額分別約為人民幣5,210,000元、人民幣13,577,200元及人民幣11,783,400元，詳情載於以下表格：

	以下期間的歷史租金總額（人民幣千元）		
	截至2017年 12月31日止年度	截至2018年 12月31日止年度	截至2019年 9月30日止九個月
辦公室物業	300.0	2,253.2	2,612.5
零售物業	3,240.0	3,687.6	3,218.6
停車場	1,670.0	7,636.4	5,952.3
總計	5,210.0	13,577.2	11,783.4

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，本集團根據租賃框架協議截至2022年12月31日止三個年度各年度將產生的租金年度上限將分別不超過人民幣30,000,000元、人民幣35,000,000元和人民幣42,000,000元。

上述年度上限經計及(i)根據租賃應付的租金付款以及於2019年底已簽訂的租賃數量較我們與金融街集團及其聯繫人訂立的租賃項下的歷史付款以及租賃數量為高；(ii)預計未來本集團因商業原因租賃物業的需求增加；(iii)金融街集團及其聯繫人項目的規模及數目預計將保持其歷史增長速度；(iv)於所租賃物業臨近

關連交易

地區的類似物業的市場租金預期不斷上漲及(v)我們對截至2020年12月31日止年度應付予金融街集團及其聯繫人的總租金開支的預測取決於以年度租金開支約人民幣7,000,000元簽署停車場租約，以及基於我們與金融街集團及其聯繫人的現時討論合理預計將簽署的以年度租金開支約人民幣1,600,000元的多個零售商舖的租約後釐定。

(d) 上市規則涵義

如上文所述，金融街集團為上市規則所指的本公司的關連人士。因此，[編纂]後交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於預期租賃框架協議項下總年度上限之上市規則項下的一個或以上適用百分比率超過5%，故租賃框架協議項下的1租賃將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節中「須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對本節「須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所[已授出]相關豁免，但條件是每個財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限或每日上限（倘適用）（詳見上文）中所載列的相關金額。

關連交易

(D) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，「須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更優條款進行；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。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段下的持續關連交易的年度上限或每日上限(倘適用)乃屬公平合理，且符合股東的整體利益。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)「須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段及「須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段下所述的持續關連交易已經並將在本公司的日常業務過程中，依據一般商業條款或更優條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限或每日上限(倘適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。