
關連交易

概覽

與母集團訂立一次性交易

於[編纂]前，本集團已與母集團成員公司或彼等的聯繫人訂立若干協議。儘管有關協議的有關對手方將於[編纂]後成為本公司關連人士（定義見上市規則第14A章），有關協議項下的交易於最後可行日期乃有關特定及既有項目的一次性交易。鑒於有關協議乃於[編纂]前訂立且其項下有關特定既有項目的交易為一次性性質，根據上市規則第14A章，有關交易（包括（如有）提供服務及支付其項下的安排費用）將不會被分類為本公司的關連交易或持續關連交易。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節

與母集團訂立持續關連交易

於[編纂]前，本公司已與綠城中國訂立商標許可協議。鑒於綠城中國將於[編纂]後成為本公司的關連人士，且商標許可協議為持續進行性質，根據上市規則第14A章，該等安排將於[編纂]後構成本公司持續關連交易。

持續關連交易

商標許可協議

交易背景

我們一直使用以若干母集團成員公司名義註冊的若干商標。鑑於[編纂]即將進行，為確保本集團能夠繼續使用該等商標，於2020年2月24日，本公司與綠城中國訂立一項商標許可協議（「商標許可協議」），據此，綠城中國許可本公司及我們直接或間接持有股權的公司（統稱「被許可人」）使用在中國及香港註冊之有關代建業務的若干「綠城」系列商標。

關連交易

主要條款

商標特許權

根據商標許可協議，若干商標（主要為若干於中國註冊為本文件附錄四中所載「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.知識產權－(a)商標－(i)已獲註冊的商標」的「綠城」(Greentown) 文字及圖像商標) 的許可乃按獨家基準授予本公司，以供被許可人用於代建業務（定義見本文件）（除於本文件另行規定外），而若干其他商標乃按非獨家基準授予被許可人用於代建業務及其他特定業務。

其他商標

於簽署商標許可協議後，有關母集團透過商標註冊或許可取得可供母集團使用之商標（「往後商標」），被許可人通常需向母集團單獨取得使用權的書面同意。然而，只要我們仍為綠城中國的附屬公司，母集團同意就若干於中國註冊為子類別的往後商標向本公司授出非獨家許可，以供被許可人用於代建業務及其他特定業務。

本集團商標註冊

於許可期限內並受商標許可協議的條款所限，母集團同意提供予我們以有關「綠城管理」(Greentown management) 及「綠城代建」(Greentown project management) 系列文字或圖像商標就代建業務或其他特定業務註冊為若干子類別的商標（「綠城代建商標」）的必要協助。

未使用商標及條款

倘被許可人就代建業務不再使用一項特定許可商標，則母集團有權終止任何有關該特定未使用商標的許可合約關係，且以被許可人名義註冊之未使用綠城代建商標將以零代價轉讓予母集團（或其特定實體）。據我們的中國法律顧問告知，除上述權利及中國法律法規規定的法定情況（據此合約的一方可單方面終止合約）外，母集團於商標許可協議下並無單方面終止許可安排的其他權利。

關連交易

商標許可協議項下的許可初步期限為自協議日期起至[編纂]10年後止，可自屆滿日期起每10年由本公司發出書面通知續期（須遵守相關法律法規，包括上市規則）。於許可期間，倘發生未註冊或無法註冊許可商標的情況，該商標的許可將因此終止。

過往交易金額

於往績記錄期間，由於我們為綠城中國的全資附屬公司，故本公司概無向母集團支付許可費用。

費用

根據商標許可協議，本公司自[編纂]後可通過下列方式向綠城中國支付許可費用：(i)第1年：人民幣30百萬元；(ii)第2年：人民幣40百萬元；(iii)第3年：人民幣50百萬元；(iv)第4年至第10年各年：人民幣60百萬元；及(iv)（如適用）第11年至第20年各年：人民幣60百萬元，以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用亦須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。

許可費用已由本公司及綠城參考（其中包括）：(i)「綠城」品牌價值及其對本公司輕資產代建業務成功的相對重要性。綠城集團已使用「綠城」品牌逾20年，並於過去數年在中國累積良好商譽及市場知名度；(ii)許可商標的應用及擬定用途，特別是為進一步擴展我們的商業代建業務；(iii)進一步擴展我們將持續使用「綠城」商標的商業代建業務的潛力；及(iv)由若干其他於聯交所上市的公司支付的商標許可費用所佔該等公司收入的百分比，經公平磋商後釐定。我們亦認為，自第四年起逐漸增加許可費並設立高平費用上限，一方面整體符合我們未來數年的預期增長及發展，另一方面則就應付金額提供我們保障以及自高平費用上限受益。

交易的理由及益處

我們在代建業務營運過程中一直使用以母集團成員公司名義註冊的商標。我們認為「綠城」品牌體現了我們的企業形象，代表我們一貫的服務質量及幫助客戶達致更高水平的願望，且該現有的品牌形象使我們能夠與客戶產生共鳴，並有利於我們的市場和業務擴展。董事認為，得利於知名的「綠城」品牌，我們的商業項目擁有人能夠透過

關連交易

我們的代建在其有關項目實現強勁的銷售表現並取得定價溢價。因此，董事認為，在本集團業務中使用該等商標可發揮槓桿作用，提升我們中國項目的形象，並為項目擁有人（尤其是商業項目擁有人）於代建項目委聘我們的關鍵原因之一。根據商標許可協議，綠城中國亦同意，本公司亦將有權管理其他被許可人的許可商標之使用，包括向該等其他被許可人收取使用商標的費用。

上市規則的涵義

於[編纂]後，綠城中國（為我們的控股股東）將成為本公司的關連人士。由於商標許可協議項下最高年度許可費用上限（即人民幣60百萬元）的最高適用百分比率預計每年將超過0.1%但低於5%，因此於[編纂]後商標許可協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。有鑑於該等交易預期將按持續基礎進行，且將會持續一段時間，故董事認為，嚴格遵守上市規則項下的公告規定將不切實際及過分繁瑣並將為本集團帶來不必要的行政成本。我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則項下的公告規定，而聯交所[已授出]有關豁免，惟條件是於各年度該等持續關連交易項下的總額不得超過相關年度上限。

獨立非執行董事將每年審核商標許可協議項下持續關連交易及於本公司年報中確認該等交易是否(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常或更佳的商業條款訂立；及(iii)按公平合理且符合我們的股東整體利益的條款根據商標許可協議訂立。我們亦將委聘核數師每年報告該等持續關連交易，據此核數師將向董事會出具函件確認有無注意到任何事項，使彼等相信該等交易(i)並未由董事會批准；(ii)在所有重大方面並未根據商標許可協議訂立；及(iii)已超過上限。有關上述確認的資料以及上市規則第14A.71條項下適用的其他資料將於我們的年報中披露。本公司將就超逾初步為期10年期限的商標許可協議之任何建議重續或根據上市規則第14A.54條就商標許可協議之條款及條件的任何建議重大更動遵守上市規則項下當時適用的規定（包括（倘必要）公告及獨立股東批准）。

關連交易

董事的意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，以上商標許可協議所載的非豁免持續關連交易已經及將會按照正常或更優惠的商業條款於日常業務過程中進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，而建議許可費用及其年度上限亦屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

董事認為商標許可協議的費用安排乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並經計及下列各項：

- (i) 「綠城」(Greentown)品牌價值及其對本公司代建業務成功的相對重要性；
- (ii) 許可商標的應用及擬定用途；
- (iii) 未來進一步擴展商業代建業務（此業務將繼續使用「綠城」(Greentown)商標）的潛力；
- (iv) 待售項目的歷史總合約銷售量；
- (v) 項目之潛在代建費用總額；及
- (vi) 就屬許可協議性質的協議而言，具有較長協議期限並為本公司業務帶來穩定性乃屬正常業務慣例。

商標許可協議的期限初步為期10年（可予重續，如有），即超過三年。於上市規則第14A.52條項下，有關持續關連交易的協議不得超過三年，惟因特別狀況導致交易性質更長的期間除外。我們的董事認為，一般商標許可協議的期限與商標許可協議的期限相似或更長乃屬正常業務慣例，而期限較長的許可安排將提升我們營運的穩定性。

聯席保薦人的意見

根據本公司提供的資料，以及對盡職調查的參與及與我們的討論，聯合保薦人認為，商標許可協議及其項下進行的上述非豁免持續關連交易已經且將會按一般商業條款於本公司的日常業務過程中進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，而建議許可費用及其年度上限亦屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

關連交易

就商標許可協議初步為期10年的期限（可予重續，如有）而言，鑑於(i)本集團在代建業務中使用該等商標具有戰略重要意義；及(ii)鑑於該等商標的性質，初步10年的期限（可予重續，如有）將為本集團提供較好的保障，聯席保薦人認同我們董事的意見，認為商標許可協議擁有上述期限為正常業務慣例。