
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、主要股東及最高行政人員（非重要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、[編纂]前12個月內身為本公司或附屬公司董事的任何人士以及彼等各自的任何聯繫人於[編纂]後均為本公司的關連人士。[編纂]後我們與該等關連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，[編纂]後本集團與相關關連人士的以下交易將持續，並將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業租賃

於2020年11月16日，本公司（本身及代表我們的附屬公司）與融量集團（本身及代表其附屬公司及聯營公司）簽訂物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），我們同意將若干場所出租予融量集團、其附屬公司及／或聯營公司作商業用途。物業租賃框架協議的期限為自[編纂]起至2022年12月31日。

由於物業租賃框架協議為一項框架協議，本集團相關成員公司與融量集團、其附屬公司及／或聯營公司將不時根據需要簽訂單獨的租賃合同。各項單獨的租賃協議將根據物業租賃框架協議的主要條款載列具體條款及條件。

根據本集團相關成員公司與融量集團附屬公司簽訂的物業租賃協議，截至最後可行日期，我們向融量集團的附屬公司出租多處物業作商業用途，總建築面積約3,900平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，融量集團或其附屬公司就租賃物業支付予我們的租金總額分別為零、約人民幣0.4百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.3百萬元。截至2019年12月31日止年度已付租金較去年大增主要是由於融量集團一家附屬公司就成都領地中心若干單位租賃於2018年10月至2019年5月的免租期完結，加上融量集團或其附屬公司其後開始向本集團支付該等物業的租金。

關連交易

[編纂]後，我們將繼續向融量集團的附屬公司出租上述物業。據董事估計，融量集團及其附屬公司和聯營公司根據物業租賃框架協議應付予本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的最高年租分別不超過人民幣4.2百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.1百萬元。根據物業租賃框架協議支付的租金總額須經公平磋商後釐定，並參考(i)本集團就現存物業租賃安排的應收租金及其年度加幅；及(ii)相若地段規模及質量類似的物業的現行市場租金等因素。物業租賃框架協議須按不優於我們向獨立第三方提供的條款訂立。

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的應付租金預計會較業績紀錄期增加，是由於(i)融量集團附屬公司不再享有物業租賃框架協議的免租安排；及(ii)應付租金將參考地段規模及質量類似的物業的市場租金調整。

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱本集團與融量集團相關附屬公司及聯營公司訂立的物業租賃框架協議及現有租賃協議的條款，確認該等條款符合當前市況下的一般商業條款，已協定租金公平合理。

融量集團由我們的執行董事兼控股股東劉玉輝先生擁有約33.16%、控股股東劉策先生擁有約33.16%及控股股東劉浩威先生擁有約33.17%，故此融量集團為劉玉輝先生、劉策先生及劉浩威先生各自的聯繫人。因此，根據上市規則，融量集團、其附屬公司及聯營公司為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議的相關交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則有關物業租賃框架協議年度上限的各項適用百分比率預期將低於全年基準0.1%，該等交易將屬於本公司最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 採購及安裝服務

於2020年11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與眉山市明典門窗有限公司(「眉山明典」)及巴州宏典建築裝飾工程有限公司(「巴州宏典」)簽訂採購框架協議(「採購框架協議」)，我們同意從眉山明典及巴州宏典採購鋁合金門窗及相關材料，並委聘兩家公司各自為我們將會交付的物業提供相關安裝服務(「採購及安裝服務」)。採購框架協議有效期為[編纂]至2022年12月31日。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，本集團就採購及安裝服務向眉山明典及巴州宏典支付的總額分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣22.5百萬元。截至2019年12月31日止年度的費用大幅增加，是由於對採購及安裝服務的需求增加，尤其是眉山明典主要營運所在的樂山及眉山地區。

採購及安裝服務的應付服務費須經公平協商後釐定，並須考慮(i)物業選址、位置及規模；(ii)提供該等服務的預計營運成本(包括工資成本及材料成本)；及(iii)獨立第三方供應商的報價。為確保挑選服務供應商時並無給予眉山明典或巴州宏典任何優待，我們於進一步同意彼等各自的實際收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

關連交易

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，採購框架協議下的最高交易金額分別不超過人民幣24.3百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣2.2百萬元。該估計基於以下各項作出(i)業績紀錄期間類似範疇的服務的過往交易金額；及(ii)我們根據目前發展計劃就物業發展項目而已向眉山明典及巴州宏典發出的現有購買訂單。由於我們計劃進一步擴大採購及安裝服務的供應商基礎，預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度根據採購框架協議的交易金額將於相關項目開發完成後減少。

採購框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團相關成員公司與眉山明典或巴州宏典或會不時根據需要分別簽訂單獨的購買合同。各項單獨的購買訂單將載列本集團將採購的產品、本集團相關成員公司將支付的採購價及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的購買訂單或僅載列在所有重大方面符合採購框架協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

眉山明典由我們的執行董事兼控股股東劉玉輝先生的侄子劉檬愷先生擁有99%。巴州宏典由劉玉惠女士(劉玉輝先生的堂妹)全資擁有。因此，根據上市規則，眉山明典及巴州宏典均為本公司的關連人士。因此，採購框架協議下的交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於至少一項上市規則有關採購框架協議年度上限適用百分比率預期將高於全年基準0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

2. 商業管理服務

於2020年11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與成都寶瑞商業管理有限公司(「成都寶瑞」)(本身及代表其附屬公司)簽訂商業管理服務框架協議(「商業管理服務框架協議」)，據此我們同意委聘成都寶瑞及其附屬公司為我們擁有的商業物業提供商業管理服務，包括但不限於(i)物色租戶；(ii)營銷及活動策劃的諮詢及推廣服務；及(iii)租戶管理及收租等商業營運服務(「商業管理服務」)，期限為自[編纂]起至2022年12月31日。

我們為不同開發或營運階段的商業項目安排不同類型的商業管理服務，因此我們就各種服務須支付的服務費金額視乎商業物業的開發或營運階段而定。一般而言，我們(i)在商業物業準備階段及初始營運階段物色初始租戶及其後在營運階段物色新租戶支付佣金；(ii)為提升商業物業出租率及人流而通常於預備階段及首兩年營運展開商業物業營銷及推廣活動支付相關諮詢及推廣費；及(iii)商業項目營運階段的租戶管理及收租等商業營運支付服務費，與出租率、租金及服務範圍無關。

下表載列業績紀錄期間，本集團就成都寶瑞及其附屬公司(「成都寶瑞集團」)提供商業管理服務所支付服務費的明細(按服務類型劃分)：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止五個月 人民幣千元
物色租戶佣金	5,439	6,136	7,666	2,248
諮詢及推廣費	0	8,357	19,108	4,950
商業營運服務費	<u>1,500</u>	<u>9,677</u>	<u>7,201</u>	<u>6,225</u>
總計	<u>6,939</u>	<u>24,170</u>	<u>33,975</u>	<u>13,423</u>

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們已訂約聘請成都寶瑞集團為在管總建築面積分別為我們約136,000平方米、297,000平方米及297,000平方米的8個、16個及16個商業物業項目提供商業管理服務。2017年至2018年的諮詢及推廣費與商業營運服務費大幅增加，主要由於地標商業物業項目成都環球金融中心(成都寶瑞集團管理的建築面積35,000平方米)及吉林環球貿易中心(成都寶瑞集團管理的建築面積76,300平方米)分別於2017年7月及2017年10月建成後開業。諮詢及推廣費於2018年至2019年進一步增加，以支持我們商業物業開發業務擴張，包括於2018年12月開始營運的成都領地中心東塔(成都寶瑞集團管理的建築面積約73,100平方米)的營銷及推廣服務。

截至2020年6月30日止六個月，我們與成都寶瑞集團就向我們四個額外商業物業提供商業管理服務訂立服務合同，導致我們應付的服務費進一步增加。於2020年6月30日，我們20個商業物業項目由成都寶瑞集團管理以提供商業管理服務，合同總建築面積約394,000平方米。

商業管理服務收取的服務費須經公平磋商後釐定，並參考相若服務的現行市價，計及(i)成都寶瑞或其附屬公司將管理的商業物業的規模、位置及開發時間表；(ii)提供該等服務的預計營運成本(包括工資成本、材料成本及行政成本)；及(iii)獨立第三方供應商的報價。為確保挑選服務供應商時並無給予成都寶瑞或其附屬公司任何優待，我們於進一步同意成都寶瑞或其附屬公司的實際收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

關 連 交 易

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，商業管理服務框架協議下的最高服務費分別不超過人民幣56.5百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣25.5百萬元。該估計基於以下各項作出：(i)業績紀錄期間相若服務及相若項目種類的過往交易金額；(ii)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年我們聘請成都寶瑞集團提供商業管理服務的20個商業項目，所管理總建築面積約為394,000平方米；及(iii)我們計劃委聘成都寶瑞集團提供的服務類型，視乎商業物業的開發或營運階段而定。下表載列截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，有關提供商業管理服務的估計服務費明細(按服務類型劃分)：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物色租戶佣金	16,415.8	8,525.7	3,492.9
諮詢及推廣費	29,185.2	7,772.0	3,167.8
商業營運服務費	10,814.5	17,598.2	18,833.8
總計	56,415.5	33,895.9	25,494.5

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度我們向成都寶瑞集團支付的服務費經考慮以下因素釐定：

物色租戶佣金

- 應付物色租戶佣金預期由2019年約人民幣7.7百萬元增加約一倍至2020年約人民幣16.4百萬元，主要是由於成都領地中心西翼於2020年1月開始營運，導致與物色租戶有關的應付佣金大幅上升約人民幣7.9百萬元。此外，2020年，成都領地中心東翼預期由於推出營銷及推廣活動而令出租率上升，因而產生物色租戶佣金付款約人民幣4.8百萬元。預期目前由成都寶瑞集團管理的7個其他商業物業因租戶流轉及租戶組合變動而將於2020年產生物色租戶佣金；

關連交易

- 應付佣金預期由2020年約人民幣16.4百萬元減力近半至2021年約人民幣8.5百萬元，是由於由成都寶瑞集團管理的大部分商業物業已出租，已出租物業再無需租戶物色服務。2021年應付佣金主要包括(i)2021年成都一品中心、領地海月里及成都錦巷蘭台將進入預備階段，產生物色租戶佣金約人民幣5.0百萬元；及(ii)因目前由成都寶瑞管理的其他商業物業的租戶流轉而產生佣金約人民幣3.1百萬元；
- 隨著需要租戶物色服務的場所數目減少，預期2022年在領地海月里及成都錦巷蘭台的大部分物業出租後，物色租戶的應付佣金將主要來自成都一品中心及領地海月里等商業物業，故應付佣金金額預期進一步減少約59%至2022年的人民幣3.5百萬元；

諮詢及推廣費

- 應付諮詢及推廣費預期由2019年約人民幣19.1百萬元增加約53%至2020年約人民幣29.2百萬元，主要是由於成都領地中心西翼於2020年1月開始營運，以及為進一步提升出租率而推出營銷及推廣活動，因而對營銷及推廣活動需要增加，相關服務費由2019年約人民幣3.5百萬元增至2020年的人民幣8.5百萬元；及(ii)吉林環球貿易中心推出營銷及推廣活動，以吸引新租戶並提升出租率，因而對營銷及推廣活動需要增加，相關服務費由2019年約人民幣11.1百萬元增至2020年的人民幣13.1百萬元；
- 隨著我們商業物業對營銷及推廣活動的需求減少，應付諮詢及推廣費預期將由2020年約人民幣29.2百萬元減少約73%至2021年的人民幣7.8百萬元，再由2021年約人民幣7.8百萬元減少約59%至2022年的人民幣3.2百萬元。具體而言，預計成都領地中心及吉林環球貿易中心的營銷及推廣活動分別將於2021年及2022年逐漸完結；

關連交易

商業營運服務費

- 應付商業營運服務費預期由2019年約7.2百萬元增加約50%至2020年的人民幣10.8百萬元，再由2020年約人民幣10.8百萬元增加超過60%至2021年的人民幣17.6百萬元，是由於由成都寶瑞集團管理的各商業物業出租面積和相應的出租率上升，導致相關商業物業產生更多租金收入，繼而增加商業營運服務費。由於由成都寶瑞集團管理的大部分商業物業預期於2022年或之前達到最高出租率，故該服務費由預期會由2021年約17.6百萬元逐步增加約7%至2022年的人民幣18.8百萬元；
- 2020年至2022年大部分商業營運服務費來自成都領地中心對該服務的需求，預期在大部分物業出租後，相關費用將由2019年約人民幣2.3百萬元分別大幅增加至2020年的人民幣4.9百萬元、2021年的人民幣10.2百萬元及2022年的人民幣10.6百萬元；及
- 應付商業營運服務費的增加趨勢亦是由於地標商業物業項目成都環球金融中心及吉林環球貿易中心的租金預計上升。隨著租金上升，成都環球金融中心的商業營運服務費預期將由2019年約人民幣1.0百萬元分別增加至2020年的人民幣1.1百萬元、2021年的人民幣2.5百萬元及2022年的人民幣2.6百萬元；吉林環球貿易中心的商業營運服務費預期將由2019年約人民幣1.1百萬元分別增加至2020年的人民幣1.3百萬元、2021年的人民幣2.3百萬元及2022年的人民幣2.1百萬元。

商業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團相關成員公司與成都寶瑞或其附屬公司或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列成都寶瑞或其附屬公司向本集團相關成員公司提供的服務範圍、本集團相關成員公司將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同或僅載列在所有重大方面符合商業管理服務框架協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

關連交易

成都寶瑞由融量集團全資擁有。因此，就上市規則而言，成都寶瑞及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，商業管理服務框架協議下的交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則有關商業管理服務框架協議年度上限的至少一項適用百分比率預期將高於全年基準0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 物業管理服務

於2020年11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與領悅物業服務集團有限公司(「領悅物業」)(本身及代表其附屬公司)簽訂物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此我們同意委聘領悅物業及其附屬公司提供施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務(「現場管理服務」)和其他物業管理服務，包括但不於物業交付前諮詢服務及為我們擁有的物業及停車場提供物業管理服務(統稱「物業管理服務」)。物業管理服務框架協議的期限為自[編纂]起至2022年12月31日。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，本集團就物業管理服務應付領悅物業及其附屬公司的服務費總額分別約為人民幣34.8百萬元、人民幣54.7百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣36.9百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們已委聘領悅物業及其附屬公司分別為22個、35個、46個及45個物業項目提供現場管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們已委聘領悅物業及其附屬公司提供物業管理服務(除現場管理服務外)的總建築面積分別約4.9百萬平方米、5.3百萬平方米、6.5百萬平方米及7.7百萬平方米。

關連交易

物業管理服務收取的服務費須參考多種因素釐定，包括(i)需要該等物業管理服務的物業開發項目服務範圍及種類、規模及位置以及總建築面積；(ii)預計提供該等服務的營運成本(包括勞動成本、材料成本及行政成本)；及(iii)相若服務及相若項目種類的現行市價，且不遜於獨立第三方給予我們的報價。為確保挑選服務供應商時並無給予領悅物業任何優待，我們於進一步同意領悅物業或其附屬公司的實際收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，物業管理服務框架協議下的最高交易金額分別不超過人民幣95.7百萬元、人民幣128.0百萬元及人民幣151.9百萬元。該估計基於以下各項作出(i)業績紀錄期間相若服務及相若項目的過往交易金額；(ii)我們委聘領悅物業或其附屬公司提供物業管理服務的現有物業項目數量；及(iii)我們於有關年度出售及交付且需要物業管理服務的物業的預計建築面積，並參考業績紀錄期間本集團交付的物業增長趨勢。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度我們向領悅物業或其附屬公司支付的服務費較業績紀錄期間有所增加，主要是由於下列因素：

- 我們計劃交付的需要現場管理服務物業數量增加。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，預期本集團將委聘領悅物業及其附屬公司分別為55個、66個及79個物業項目提供現場管理服務該等項目乃根據現有合同數量及基於過往增長及在建項目數量的預期增長估算；

關連交易

- 需要除現場管理服務外其他種類物業管理服務的未售物業建築面積預期增加，是基於本集團已交付及計劃交付而可交由領悅物業或其附屬公司管理的物業建築面積計算。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，參考本集團的交付時間表而估算的預期本集團將委聘領悅物業及其附屬公司分別為總建築面積分別8.9百萬平方米、12.5百萬平方米及16.3百萬平方米提供物業管理服務(除現場管理服務外)。

物業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團與領悅物業或其附屬公司或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列領悅物業或其附屬公司向本集團提供的物業管理服務、本集團將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同或僅載列在所有重大方面符合物業管理服務框架協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

領悅物業由融量集團全資擁有。因此，就上市規則而言，領悅物業及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，物業管理服務框架協議下的交易將於[編纂]後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則有關物業管理服務框架協議年度上限的各項適用百分比率預期將高於全年基準0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

(C) 豁免

根據上市規則，「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載申報、年度審閱及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.105條，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章關於「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定，惟截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的持續關連交易總值不得超過上述相關年度金額。

(D) 董事意見

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般或更優惠商業條款訂立，相關條款公平合理，且符合本公司及股東整體利益；及(iii)相關條款及建議年度上限公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經且將會(i)於本公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，相關條款公平合理，且符合本公司及股東整體利益；及(iii)本節所述交易擬議的相關條款及建議年度上限公平合理且符合本公司及股東整體利益。