
關連交易

概覽

我們已與關連人士(即由董事兼控股股東胡先生控制的各間實體)訂立多項協議。於上市後，本節所披露交易預期將繼續進行並構成上市規則第14A章下本集團的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免持續關連交易

共享行政服務框架協議

我們過往於普通及日常業務過程中與餘下集團共享若干支持性行政服務，如人員、辦公室及行政管理以及信息技術(「共享行政服務」)。我們擬於分拆及上市後繼續與餘下集團作出有關安排。於[編纂]，本公司與建業地產訂立共享行政服務框架協議(「共享行政服務框架協議」，期限自上市起直至2023年12月31日止)，據此，餘下集團將向我們提供共享行政服務。共享行政服務將按成本基準向我們收取費用及有關成本須為可予識別並根據我們產生的實際開支分配予我們。

建業地產由董事及控股股東胡先生間接持有72.31%的權益。因此，建業地產為胡先生於上市規則項下的聯繫人及我們的關連人士。

由於共享行政服務構成按成本基準共享行政服務且成本將可予識別並將按公平公正基準分配予各訂約方，根據上市規則第14A.98條，共享行政服務框架協議項下之交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下的所有報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

物業管理服務協議

河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)過往已於我們的一般及日常業務過程中於我們於鄭州的業務地點及總部向我們提供如禮賓、保潔及安保等物業管理服務(「物業管理服務」)。於上市後，我們擬與建業物業管理繼續該安排。於2020年8月26日，我們(透過中原建業)與建業物業管理訂立物業管理服務協議(「物業管理服務協議」)，期限為一年，直至2021年8月25日止，據此，建業物業管理須向我們提供物業管理服務，費用為人民幣565,000元。物業管理服務協議乃經公平磋商後按一般商業條款協定，及物業管理服務費乃基於(i)可資比較服務的現行市場價格及(ii)派遣員工的預期工資、社保及住房公積金供款釐定。

關連交易

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們就物業管理服務支付的費用分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.4百萬元。

董事估計於截至2021年12月31日止年度我們根據物業管理服務協議將支付的最高年度費用將不超過人民幣1.0百萬元。

建業新生活為一間於聯交所上市的公司(股份代號：9983)，由我們的董事及控股股東胡先生間接持有68.09%的權益。建業物業管理為建業新生活的附屬公司，因此將為上市規則項下胡先生的聯繫人及我們的關連人士。

由於上市規則下有關物業管理服務協議項下擬進行的交易的各项適用百分比率(盈利比率除外)預期按年度基準將低於0.1%及其乃按一般商業條款進行，故根據上市規則第14A.76條，物業管理服務協議項下的交易豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告，通函及獨立股東批准的規定。

(B) 部分獲豁免持續關連交易

商標許可協議

我們過往使用以餘下集團多家附屬公司名義註冊的許可商標(定義見下文)。為籌備分拆並確保本集團能夠繼續使用許可商標，建業地產與本公司於[編纂]訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，建業地產同意授予本集團就其業務經營及投資活動而使用餘下集團於中國及香港註冊的若干商標(「許可商標」)的權利，以及在經餘下集團同意後僅就本集團的業務經營而將許可商標轉租予第三方的權利。商標許可協議之年期自上市起計為期十年，惟經雙方以其他方式終止者除外。許可商標的詳情載於本上市文件「附錄五 — B.有關我們業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權」。

於往績記錄期間，由於我們為建業地產的全資附屬公司，故本公司概無向建業地產支付許可費用。根據商標許可協議，我們自上市後應付建業地產之許可費用將為：(1)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(2)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(3)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。若不滿一個完整曆年，有關許可費將按比例計算。

許可費用已由本公司及建業地產經計及(其中包括)以下各項後經公平磋商釐定：(1)許可商標的擬定用途，特別是為進一步擴展我們的房地產代建業務；(2)進一步擴展我們將持

關連交易

續使用許可商標的房地產代建業務的潛力；及(3)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。我們亦認為，逐漸增加許可費符合我們日後期間的預期增長及發展，亦為應付金額提供保證。

自開展房地產代建業務起，我們在本集團業務中一直使用許可商標。我們擬上市後繼續在此方面使用許可商標。董事認為，為確保我們經營的穩定性而訂立為期超過三年的商標許可協議屬合情合理。董事認為，因有關物業開發項目之優質房地產代建服務，「建業」品牌為華中地區獲得高度認可的品牌，代表我們向客戶交付優質物業的一貫願望，且其現有品牌形象使我們與客戶產生共鳴，從而促進我們的市場及業務擴張。商標許可協議之十年年期可確保我們的持續經營不會中斷，屬正常商業慣例。董事認為，商標許可協議有利於本公司及股東的整體利益。董事及聯席保薦人認為，該類協議採用三年以上的期限符合一般商業慣例。

建業地產由董事及控股股東胡先生間接持有72.31%的權益。因此，建業地產為胡先生於上市規則項下的聯繫人及我們的關連人士。

由於上市規則下有關商標許可協議年度上限的一項／各項適用百分比率預期為至少為0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，商標許可協議下的交易構成本公司部分獲豁免最低限額持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函(包括獨立財務意見)規定。

房地產代建服務協議

於2016年5月26日，中原建業與三門峽森林半島置業有限公司訂立房地產代建服務協議(「房地產代建服務協議」)。根據房地產代建服務協議，我們將就位於河南三門峽的住宅物業向餘下集團的有關成員公司提供房地產代建服務，包括前期管理、規劃及設計管理、成本管理、施工管理、營銷管理、竣工檢查及交付管理、客戶服務及協調物業維修管理工程、前期物業服務監督、檔案管理、人力資源管理及行政管理(「房地產代建服務」)。有關項目預期於2022年12月前完成。

關連交易

房地產代建服務費乃經參考以下因素後按公平原則釐定：(a)所涉估計成本(主要包括本集團向此項目之項目公司指派之人員之薪金、差旅及住宿開支、福利及獎金)外加計及所涉及物業類別及規模以及項目複雜性的加價；及(b)本集團就有關房地產代建服務向獨立第三方提供的可比市場價格。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，為此項目提供房地產代建服務所得收益分別為人民幣4.0百萬元、人民幣11.4百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣4.0百萬元。

董事估計，根據房地產代建服務協議，本集團於截至2021年及2022年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣5.4百萬元及人民幣2.0百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間及此項目直至預期於2022年12月完工前之餘下階段就此項目提供房地產代建服務之歷史交易金額；及
- 根據此項目之當前計劃參考預先協定之付款項目節點時限估計之預期於截至2021年及2022年12月31日止年度各年將就房地產代建服務確認之分期付款。

建業地產由我們的董事及控股股東胡先生間接持有72.31%的權益。三門峽森林半島置業有限公司為建業地產的附屬公司，因此將為胡先生於上市規則項下的聯繫人及我們的關連人士。

由於上市規則下有關房地產代建服務協議年度上限的一項／各項適用百分比率預期為至少0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，房地產代建服務協議下的交易構成本公司部分獲豁免最低限額持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函(包括獨立財務意見)規定。

關連交易

(C) 申請豁免

本節「— (B)部分獲豁免持續關連交易」一段所述的交易構成我們於上市規則項下的持續關連交易，故根據上市規則第14A.76(2)條，須遵守書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准及通函(包括獨立財務意見)規定。

由於上文「— (B)部分獲豁免持續關連交易」一段所述交易乃於並將繼續於本集團日常及一般業務過程中按持續及經常性基準訂立且預期將持續一段時間，故董事認為，遵守上市規則第14A.35條的公告規定將令本集團招致不必要的行政費用及負擔，有時亦不切實際。

因此，根據上市規則第14A.102條及第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條的公告規定。該豁免有效的前提是我們根據該等部分獲豁免持續關連交易已收的總額不得超過上文所載相關期間各自的年度上限。於該等部分獲豁免持續關連交易各自期限屆滿後，我們將遵守上市規則(經不時修訂)第14A章的適用條文或申請新豁免。

(D) 董事及聯席保薦人意見

董事(包括獨立非執行董事)及聯席保薦人認為：(i)上述部分獲豁免持續關連交易已於並將於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立；(ii)有關部分獲豁免持續關連交易的條款屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益；及(iii)有關部分獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

關 連 交 易

(E) 獨立非執行董事的其他意見

獨立非執行董事認為：(1)上述商標許可協議及房地產代建服務協議及其項下擬進行的任何交易之各自定價機制及條款均明確而具體；(2)上述有關部分獲豁免持續關連交易的建議年度上限經考慮過往交易及管理層預測後屬合理；(3)我們制定的方法及程序足以確保有關部分獲豁免持續關連交易將按一般商業條款進行且不會損害本公司及少數股東的權益；(4)已制定適當內部控制程序且我們的內部核數將審核該等交易；及(5)彼等已獲本公司管理層提供充足資料以履行彼等的職責。