
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[編纂]後，本節所披露交易預期將於上市後繼續進行並構成[編纂]規則第14A章下本集團的一次性關連交易或持續關連交易。

(A) 一次性關連交易

房地產代建服務協議

我們先前與餘下集團進行一次性關連交易，該交易將於[編纂]後完成。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(餘下集團的成員公司)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該餘下集團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。

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。該費用已定為每平方米人民幣200.0元，相等於我們與獨立第三方訂立時各項目的費率。此外，我們於往績記錄期間並無支付商標許可費用，乃因我們仍為建業地產的全資附屬公司。我們因「建業」品牌而獲益的任何溢價對本集團的任何利益，將自[編纂]起由商標許可協議正式反映。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們與所有我們客戶(無論作為餘下集團(及其聯繫人)或獨立第三方)進行交易時採用的定價基準相同。換言之，我們並無向餘下集團提供任何優惠的定價條款。董事已確認，有關房地產代建服務的費用乃根據向我們獨立第三方客戶收取的費用的相同基準釐定。

關連交易

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，為此項目提供房地產代建服務所得收入分別為人民幣11.4百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣9.3百萬元。我們預期將分期收取餘下費用，即於2021年9月30日前收取人民幣3.4百萬元、於2021年12月31日前收取人民幣2.0百萬元及於2022年3月31日前收取人民幣2.0百萬元。

建業地產由我們的董事及控股股東胡先生間接持有69.21%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。

就上市規則而言，我們提供房地產代建服務將被視為本公司的一次性關連交易。因此，上市規則第14A章下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定將不適用。

(B) 獲全面豁免持續關連交易

共享行政服務框架協議

我們過往於一般及日常業務過程中與餘下集團共享若干支持性行政服務，如信息技術（「共享行政服務」）。我們擬於分拆及[編纂]後繼續與餘下集團作出有關安排。於2021年[5]月[12]日，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[編纂]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。

於往績記錄期間，鑒於我們為建業地產的全資附屬公司，故共享行政服務等成本乃由其承擔。因此，我們於往績記錄期間產生的過往金額為零。

於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，董事估計我們根據共享行政服務框架協議將產生的最高金額分別不會超過人民幣240,000元、人民幣240,000元及人民幣240,000元。儘管相關共享行政服務的成本過往由建業地產承擔，惟我們根據共享行政服務框架協議將產生的相關最高金額對我們的財務業績將不會產生任何重大影響，原因為該等數額並不重大。例如，有關年度上限於截至2020年12月31日止年度僅佔我們利潤的0.04%。

建業地產由董事及控股股東胡先生間接持有69.21%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。

關連交易

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。

(C) 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2021年5月12日訂立商標許可協議(「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[編纂]起計為期十年，惟經雙方以其他方式終止者除外。建業地產或我們均無權單方面終止商標許可協議。此外，根據商標許可協議：(1)建業地產與我們將於該十年期屆滿前至少兩年就該協議的重續啟動真誠的討論及磋商；及(2)倘在任何時間建業地產可合理確定其將不會重續有關協議，建業地產必須於切實可行情況下儘快告知我們。許可商標的詳情載於本文件「附錄四 — B.有關我們業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權」。

董事認為，商標許可協議提前終止或我們未能重續該協議的可能性極低，此乃經計及以下各項之後所達致之意見：(1)我們與餘下集團的關係良好，而建業地產與我們均無權利單方面終止商標許可協議，加上有關協議的10年期限，表明雙方均有意維持長期安排；(2)許可安排對建業地產與我們均非常有利，本集團獲允許就我們的房地產代建業務繼續使用許可商標，而餘下集團能夠就餘下集團將並不涉及的業務(即房地產代建)收取許可費用。此外，誠如「與控股股東的關係」所詳述，我們的房地產代建業務與餘下集團的業務並不存在競爭。換言之，該許可費用為餘下集團不會另行收取費用的一個收入來源，且不會對餘下集團的業務產生不利影響。此外，鑒於上文所述以及我們以「建業」品牌提供優質房地產代建服務的往績記錄，在使用許可商標的同時，我們的房地產代建業務持續取得成功，實質上提升許可商標(尤其是，「建業」品牌)在房地產行業的品牌認可度、形象及價值，從而將最終對建業地產(作為註冊所有人)非常有利；及(3)誠如「業務 — 我們的房地產代建業務 — 「建業」品牌的使用」所載，我們已執行為加強保護「建業」品牌而設的若干監控措施，防止項目擁有人未經授權使用。我們於商標許可協議十年年期屆滿後未能重續訂有關協議的

關連交易

可能性極低，屆時本集團應已從事房地產代建行業約**15**年，甚至擁有更為強大的客戶群。我們將在獨立於餘下集團的公司架構下擁有十年的經營往績記錄。我們將評估當時的適當品牌選擇，包括探討利用有關豐富經驗及客戶關係開發我們自身房地產代建品牌的可行性。

若我們確實認為我們需開發自有房地產代建品牌，董事將與我們的專職品牌管理部以及營銷管理部緊密合作，並在必要時與公共關係顧問及其他顧問合作。我們將利用在房地產代建行業中**15**年的往績記錄(已在我們獨立公司架構下運營**10**年)，以打造合適的品牌，例如「中原」。如上文所述，根據商標許可協議，建業地產及我們將至少於協議到期前兩年就有關協議的重續進行真誠的討論及磋商，無論如何，若在任何時間可合理確定不會重續有關協議，則建業地產須告知我們。董事相信，該等條款確保我們將有足夠的時間來制定符合本公司及股東最佳利益的適當品牌策略。此外，董事認為，考慮到我們絕大多數客戶為獨立第三方，且屆時我們將獨立於餘下集團運營長達**10**年，就本公司而言，在此時限內制定合適的品牌策略將屬可行。

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[編纂]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。

許可費乃經考慮以下各項後由本公司與建業地產公平磋商釐定：**(1)**許可商標的品牌價值及擬定用途，尤其是為了進一步拓展我們的房地產代建業務。尤其是，根據中指研究院編製的品牌估值，其亦估計整體「建業」品牌可能產生的總淨收入(即「品牌應佔總淨收入」)，**(a)**與**2021**年及**2022**年品牌應佔總淨收入相比，商標許可費用的平均百分比接近**(b)**與往績記錄期間建業地產集團總收入相比，本集團的平均收入百分比。有關該品牌價值的更多詳情，請參閱下段；**(2)**進一步拓展我們將繼續使用許可商標的房地產代建業務的潛力；**(3)**該許可安排對建業地產及我們雙方的上述共同益處(包括我們在利用許可商標的同時繼續提供優質的房地產代建服務將內在提高許可商標在房地產行業的品牌知名度、形象

關連交易

及價值，而有關許可費用為餘下集團帶來的額外收入來源)；及(4)我們應支付的許可費佔我們總收入的百分比(即1.3%至2.2%，按許可費的下限(即人民幣15百萬元)及許可費的上限(即人民幣25百萬元)除以我們截至2020年12月31日止年度的總收入計算)，此與若干其他聯交所上市公司的總收入百分比相若，我們亦考慮許可費的逐步增加符合我們在未來一段時間內的預期增長及發展，同時亦為我們確定應付金額。

中指研究院已對許可商標的品牌(即整體「建業」品牌)進行獨立估值。其根據每年可能因品牌名稱效應而產生的估計永久性收入貼現至現值，並採用適當的增長率、風險因素、貼現率及中指研究院認為適當的其他因素而編製。聯席保薦人從中指研究院獲悉：(1)其亦在中國從事有關房地產開發商的品牌估值研究長達十多年；(2)2020年「建業」的品牌價值由中指研究院採用其貫徹應用長達十多年的相同方法進行編製；(3)中指研究院使用的方法及假設不可避免存在其自身的局限性，涉及中指研究院的主觀評估；及(4)並無國際標準化的品牌估值方法。本集團商標許可費及服務費的釐定已計及多項定性及定量因素。雖然品牌價值只是考慮的因素之一，但被認為更具有定性意義的是，由於我們所開發物業的市場聲譽以及「建業」品牌所隱含往績記錄及僱員的專業經驗而吸引客戶與我們合作，但商標許可費及服務費的釐定並非直接按品牌價值計算。

經考慮中指研究院使用的假設、方法及參數，董事認為，聯席保薦人亦認同：(1)中指研究院的品牌估值印證商標許可協議項下的許可費用屬公平合理；及(2)雖然品牌聲譽確實吸引客戶委聘我們提供管理服務，但服務費在頗大程度上取決於本集團實際提供的服務，而並非實質上或僅僅由品牌的影響力決定。

關連交易

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[編纂]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，因有關房地產開發項目之優質房地產代建服務，「建業」品牌為中原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。基於(i)商標許可協議對我們的業務而言必不可少，其可調整品牌形象及提升我們的服務；及(ii)延長許可期限將會令我們的業務具備更高的穩定性及持續性，故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。

於該十年期屆滿後，將需更新商標許可協議。未來任何有關更新須經我們與建業地產協商後，方可實施，並須遵守上市規則等相關法律法規，並可能因此須遵守獨立股東批准規定。建業地產利益可能與我們的利益並不相符，故我們無法保證我們將來一定能夠及時或以優惠條件更新該協議，甚至可能完全無法更新。倘我們未能更新該協議或於更新時遭遇重大延誤，則我們可能無法承接部分房地產代建項目，或作為我們房地產代建服務的一部分允許項目擁有人使用或繼續使用「建業」品牌，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

建業地產由我們的董事及控股股東胡先生間接持有69.21%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。

關連交易

物業管理服務框架協議

建業新生活過往於我們的一般及日常業務過程中向我們位於鄭州的總部以及其他分公司提供物業管理服務（「物業管理服務」）。我們擬於[編纂]後與建業新生活繼續進行該等安排。於2021年5月12日，本公司與建業新生活訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），期限自[編纂]起至2023年12月31日，據此，建業新生活將向我們提供物業管理服務。物業管理服務框架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)物業的數量、性質、類別及位置；(ii)物業建築面積；(iii)建業新生活一般向獨立第三方提供的同類服務的費率；(iv)建業新生活的預期僱員成本；及(v)從提供類似服務的至少兩名獨立第三方獲得報價的可比服務的現行市價，以釐定建業新生活提供的條款是否屬公平合理及是否與獨立第三方提供的條款相當。據我們的董事所知及所信，物業管理服務的費用並不比建業新生活向其獨立第三方客戶收取者優惠。就各項物業而言，建業新生活的相關成員公司與本集團將進一步訂立個別單獨協議，說明各項物業的具體條款及條件。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，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1.1百萬元及人民幣2.4百萬元。

董事估計於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度我們根據物業管理服務框架協議將支付的最高年度費用將分別不超過人民幣3.0百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.0百萬元。

在達成上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間提供物業管理服務的歷史交易金額；
- 因預期建業新生活運營成本（主要為僱員成本及行政成本）逐步增加而應付目前需要物業管理服務的物業（即總部及七家分公司）的費用預計增加，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年增加約人民幣300,000元；及

關連交易

- 因分公司的預計擴張及開設而將需要的額外物業管理服務於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年之金額約為人民幣200,000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67.46%的權益。因此，建業新生活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框架協議年度上限項下的一項／各項適用百分比率預期將為至少0.1%但低於5%。故物業管理服務框架協議項下之交易構成本公司部分最低獲豁免持續關連交易，根據上市規則第14A.76(2)條，須遵守上市規則第14A章項下書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、協議的上限或條款變更及年度審閱規定，惟獲豁免股東批准及通函(包括獨立財務建議)規定。

(D) 申請豁免

本節「(C)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「(C)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。該豁免生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。

關連交易

(E) 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。

(F) 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、物業管理服務框架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閱該等交易；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。