
關 連 交 易

我們已與[編纂]後根據上市規則將成為我們關連人士的若干人士訂立若干交易，詳情載列如下。本節所披露的交易將於[編纂]後延續，因此[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下我們的持續關連交易。

(A) 關連人士

我們已與下列各方訂立交易，彼等將於[編纂]後成為我們的關連人士：

1. 融信(福建)物業管理有限公司(「融信福建物業管理」)

融信福建物業管理由歐先生(控股股東、執行董事兼行政總裁)擁有52%，故[編纂]後為歐先生的聯繫人及我們的關連人士。

2. 上海金元百利資產管理有限公司(「上海金元」)

由於下文「(C)不獲豁免的持續關連交易－2.存續第(iii)類安排產生的財務資助」分節所披露的融資安排，上海金元持有本公司附屬公司廈門房地產的49%股權，故於[編纂]後將成為我們的關連人士。

3. 深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安財富管理」)

由於下文「(C)不獲豁免的持續關連交易－2.存續第(iii)類安排產生的財務資助」分節所披露的融資安排，平安財富管理持有本公司附屬公司福州雙杭投資的70%股權，故於[編纂]後將成為我們的關連人士。

4. 天弘創新資產管理有限公司(「天弘資產管理」)

由於下文「(C)不獲豁免的持續關連交易－2.存續第(iii)類安排產生的財務資助」分節所披露的融資安排，天弘資產管理持有杭州愷築的90%股權及長樂融信投資的70%股權，杭州愷築及長樂融信投資各自為本公司的附屬公司，因而將於[編纂]後成為我們的關連人士。

關 連 交 易

5. 東方創富貳號(深圳)投資企業(有限合夥)(「東方創富貳號(深圳)有限合夥」)

由於下文「(C)不獲豁免的持續關連交易-2.存續第(iii)類安排產生的財務資助」分節所披露的融資安排，東方創富貳號(深圳)有限合夥持有本公司的附屬公司福州置業的40%股權，因而將於[編纂]後成為我們的關連人士。

(B) 獲全面豁免的持續關連交易

交付前物業管理協議

我們並無從事提供物業管理服務的業務，因此我們物業項目的物業管理服務一直由融信福建物業管理提供，該公司於[編纂]後為我們其中一名關連人士。我們於往績記錄期根據相關物業管理法律透過招標方式聘用融信福建物業管理。截至最後實際可行日期，融信福建物業管理為我們所有物業項目提供物業管理服務。

於新開發物業交付予未來物業擁有人前，物業開發商一般尋求通過訂立交付前物業管理協議委聘物業管理公司。目的主要為確保業主立案法團合法成立及與物業管理公司直接訂立合約前提供物業管理服務。於往績記錄期內，我們在將物業交付予日後的物業擁有人前就各個物業項目與融信福建物業管理訂立多份交付前物業管理服務協議(統稱為「交付前物業管理協議」及各份協議均為「交付前物業管理協議」)。交付前物業管理協議的條款大致相同，其主要條款載列如下：

訂約方： (a) 融信福建物業管理(作為服務供應商)；及

(b) 本集團的有關成員公司(作為服務接受方)。

年期： 交付前物業管理服務協議有效期至相關物業項目的業主立案法團成立為止。

服務範圍： 融信福建物業管理根據交付前物業管理協議提供的一般物業管理服務主要包括保安、清潔、園藝以及公共地方及共用設施的維修及維護。

關 連 交 易

物業管理費： 根據融信福建物業管理與融信集團(代其本身及本集團有關成員公司)(雙方均為交付前物業管理協議的訂約方)之間簽署的確認函(「確認函」)，融信福建物業管理已確認，各本集團成員公司(各自為有關交付前物業管理協議的訂約方)並無或毋須根據交付前物業管理協議支付物業管理費。

物業管理費將於有關物業交付予物業擁有人後開始應計，且應由逐名物業擁有人而非本集團支付。

過往交易金額及年度上限

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們概無根據交付前物業管理協議支付任何物業管理費予融信福建物業管理。

由於物業擁有人於有關物業交付後負責支付物業管理費，而且融信福建物業管理於確認函內確認，本集團有關成員公司毋須支付物業管理費，預期於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，我們將毋須支付物業管理費予融信福建物業管理。

上市規則涵義

由於所有交付前物業管理協議均由本集團與融信福建物業管理訂立，故交付前物業管理協議項下擬進行的持續關連交易已根據上市規則第14A.81條項下的規定合併計算。然而，由於融信福建物業管理提供的交付前物業管理服務為免費，所以預期就建議年度上限而言的各項適用百分比率(盈利比率除外)低於0.1%，故根據交付前物業管理協議擬進行的交易符合資格成為上市規則第14A.76(1)條所述的符合最低豁免水平的交易，可獲豁免遵守上市規則第十四A章所載的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

(C) 不獲豁免的持續關連交易

我們於下文概述本集團根據上市規則須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准(倘適用)規定的持續關連交易。

1. 管理服務協議

訂約方

(a) 融信福建物業管理(作為服務供應方)；及

關連交易

(b) 本公司(作為服務接受方)。

主要條款

我們於二零一五年[●]與融信福建物業管理訂立框架管理服務協議(「管理服務協議」)，據此，融信福建物業管理同意就我們的房地產項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所向本集團提供管理及相關服務，包括但不限於上述場所的清潔、園藝、維持公共秩序及安保服務。管理服務協議將自[編纂]起生效，直至二零一七年十二月三十一日為止，有關期限可經訂約方互相協定後續新，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律法規的規定。下文載列管理服務協議的若干主要條款：

- (a) 融信福建物業管理將(倘其於相關招標程序後被選中)根據招標文件及融信福建物業管理與本集團成員公司將不時訂立的最終管理服務協議向本集團提供管理及相關服務；
- (b) 本集團應付的管理費須按融信福建物業管理根據相關招標提交的報價釐定，有關招標須符合下文「(C)不獲豁免的持續關連交易－1.管理服務協議－[編纂]後的定價條款及招標程序」分節所載的篩選程序；及
- (c) 融信福建物業管理與本集團成員公司將予簽訂的最終管理服務協議僅須包含在所有重大方面與管理服務協議所載之約束性原則、指引、條款及條件一致的條文。

交易的理由及裨益

鑒於示範單位、銷售辦事處及社區會所的客流量，房地產開發商一般委聘物業管理公司提供清潔、保安、維修等穩定的管理服務。我們並無從事提供相關管理服務的業務，因此我們房地產項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所的管理及相關服務亦一直由融信福建物業管理提供。我們過往曾透過合約性磋商甄選管理服務供應商。經考慮資格證明、管理費報價及服務質素等多項因素後，我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期為止一直聘用融信福建物業管理擔任管理服務供應商，為我們所有示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理服務。我們擬於[編纂]後就委聘管理服務供應商採納及設立一套招標程序，更多詳情載於下文。

關 連 交 易

儘管上文所述，基於過往參與與我們進行合同磋商的潛在管理服務供應商名單，預期即使融信福建物業管理不再為我們提供有關管理服務，我們亦將能夠隨時從市場上物色到其他可資比較管理服務供應商，可向本集團提供管理及相關服務。

[編纂]後的定價條款及招標程序

(i) 定價條款

本集團應付的管理費須按融信福建物業管理根據相關招標提交的報價釐定，並須考慮多種因素，如相關物業項目的性質、樓齡及基礎設施特點、地理位置以及附近狀況。融信福建物業管理據此提交的報價須符合下文所載的招標程序。

(iii) 招標程序及篩選機制

[編纂]後，本集團將採納具有下列特點的獨立機制，以管理及監督篩選潛在競標人的招標程序：

- 我們須在主管機關指定的報章及資訊網絡刊登投標公告以邀請無指定的潛在競標人，或向最少三名屬獨立第三方的潛在競標人發出招標邀請；
- 內部招標審查委員會（「內部招標審查委員會」，由本集團區域公司的總經理和我們房地產開發項目的項目經理組成）將負責審查招標文件的條款及條件；及
- 內部招標審查委員會將制定一項評估機制，所依據者是委員會成員就所提供管理服務的報價、潛在競標人的證書情況及人力資源分配等多個方面對每名潛在競標人給出的打分。潛在競標人的平均得分將會被內部招標審查委員會用作篩選管理服務供應商的一項指標。

內部招標審查委員會僅會批准被認為在我們物業項目所處相關市場上具競爭優勢的潛在競標人的申請。

關連交易

過往交易金額

下表載列於往績記錄期內我們就融信福建物業管理提供管理服務而產生的管理費總額：

截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月
二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
(人民幣千元)			
8,727	13,047	24,745	7,322

年度上限

融信福建物業管理為我們的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務的服務年期通常會於設施不再使用時及物業交付予日後的物業擁有人時終止。

融信福建物業管理於最後實際可行日期已為及於[編纂]後將為我們未交付物業項目中的14個項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務。由於本集團的付款責任將於[編纂]後繼續，故該等交易構成本集團的持續關連交易。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，我們就有關項目應向融信福建物業管理支付的估計管理費金額如下：

編號	物業項目的名稱	銷售期的預期截止時間	我們應向融信福建物業管理 支付的估計管理費金額		
			截至十二月三十一日止年度		
			二零一五年	二零一六年	二零一七年
(人民幣千元)					
1.	融信後海	二零一六年十月	3,018	2,515	—
2.	福州平潭大衛城.....	二零一六年六月	3,420	1,710	—
3.	融信雙杭城	二零一七年一月	2,844	2,844	237
4.	長島	二零一七年七月	3,360	3,360	1,960
5.	海上城	二零一七年六月	2,088	2,088	1,044
6.	融信·未來城.....	二零一七年三月	1,800	1,800	450
7.	學院名築	二零一八年五月	3,360	3,360	3,360
8.	觀山海	二零一七年七月	1,200	1,200	700
9.	漳州港B8.....	二零一八年八月	3,360	3,360	3,360
10.	鉅灣	二零一六年六月	4,200	2,100	—

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

關連交易

號	階段名稱	預期截止時間	我們應向融信福建物業管理 支付的估計管理費金額		
			截至十二月三十一日止年度		
			二零一五年	二零一六年	二零一七年
			(人民幣千元)		
11.	杭州公館	二零一七年三月	3,720	3,720	930
12.	藍孔雀一期	二零一六年六月	1,860	930	—
13.	藍孔雀二期	二零一六年六月	1,860	930	—
14.	融信白宮	二零一六年二月	3,570	595	—
	總計		39,660	30,512	12,041

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(即上文所載本集團應付的管理費估計總額)乃經參考總建築面積、地理位置、設施以及示範單位、銷售辦事處及社區會所分配的人手而釐定且假設勞動力產生的成本將於未來三年穩定增加。建議年度上限較往績記錄期的歷史交易金額顯著增加，主要是由於開始銷售期的物業項目數目大幅增加，導致訂約建築面積相應增加及提供予我們示範單位、銷售辦事處及社區會所的管理服務需求相應增加所致。

上市規則的涵義

由於管理服務協議項下物業管理及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)按年度基準超過0.1%但均低於5%，因此管理服務協議項下的管理及相關服務以及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 存續第(III)類安排產生的財務資助

背景

我們在中國從事房地產開發，在業務營運中需要外部融資。除傳統的銀行貸款外，中國房地產開發商通常自非銀行金融機構(包括信託公司)取得替代融資為其房地產開發項目

關連交易

及其他融資需求提供資金。該等信託及其他融資安排的形式可分為第(i)類、第(ii)類或第(iii)類安排，該等安排均在中國房地產開發商的日常業務過程中訂立。有關第(i)類、第(ii)類及第(iii)類安排的更多詳情，請參閱本文件「財務資料－債務－信託及其他借款」。

儘管我們擁有自商業銀行取得銀行貸款所需的信用等級為我們的房地產開發業務融資，信託及其他融資安排通常為我們在資金可用程度、提取時間表和還款安排方面提供了更大靈活性。相比傳統銀行借貸的條款，信託及其他融資安排的條款往往可以多種業務方式進行磋商及利用，以適應各項目公司的不同特點，例如資本結構、風險回報情況及資金需求。董事認為，信託及其他融資安排構成我們業務經營的有效替代資金來源，並在中國房地產開發行業內被廣泛採用。

存續第(iii)類安排

於往績記錄期，我們已訂立34項信託及其他融資安排，其中的13項為第(iii)類安排，即涉及將我們於項目公司持有的股權轉讓予相關非銀行金融機構並將餘下股權抵押的融資安排。截至最後實際可行日期，我們的第(iii)類安排中有5項仍存續（統稱「存續第(iii)類安排」），[編纂]後，將構成本公司的關連交易。董事預期[編纂]時及其後存續第(iii)類安排仍將有效。

在各存續第(iii)類安排中，轉讓予相關非銀行金融機構（統稱「第(iii)類融資公司」）的項目公司（統稱「項目公司」）股權乃持作抵押品，以擔保項目公司的還款責任。同時，根據相關信託及其他融資安排協議的條款，於我們償還協定的款項（包括本金及固定收益回報）後，第(iii)類融資公司有責任將項目公司的有關股權轉回予我們。有關存續第(iii)類安排的更多詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本來源－債務－信託及其他借款」。

作為有抵押借款交易的存續第(iii)類安排

董事已確認：

- (i) 除下文所載與本集團的關係外，第(iii)類融資公司均為獨立第三方；
- (ii) 我們保留監管項目公司財務及經營政策的權力，以繼續從項目公司的日常經營活動中受益；及

關 連 交 易

(iii) 另一方面，第(iii)類融資公司對項目公司的管理及運營並無任何控制權，除根據相關信託及其他融資安排獲得的固定收益回報外，亦不會產生任何盈利。

我們的中國法律顧問亦已告知，所有存續第(iii)類安排均屬於有抵押借款交易。按照香港財務報告準則，我們於整段往績記錄期以及直至最後實際可行日期將項目公司視作我們的附屬公司及自存續第(iii)類安排收取的資金在我們的財務報表中列為有抵押借款。於是項目公司的股權乃僅通過抵押的方式轉讓予第(iii)類融資公司作為存續第(iii)類安排項下有抵押借款的抵押品。因此，第(iii)類融資公司並無被實際視為項目公司的「股東」。

被視為我們的關連人士的第(iii)類融資公司

儘管上文所述，但由於第(iii)類融資公司已獲得項目公司的10%或以上股權，故根據上市規則第十四A章的規定並僅就該等規定而言於[編纂]後被視為我們的關連人士。因此，我們與第(iii)類融資公司訂立的任何交易將構成本集團的關連交易，並將須遵守上市規則第十四A章的適用申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定(如適用)。董事預期於[編纂]後的一段時間內部分該等關連交易仍將繼續進行，故構成本集團的持續關連交易，其詳情載於下文。

(1) 上海金元第(iii)類安排

作為廈門房地產與上海金元訂立的第(iii)類安排(「上海金元第(iii)類安排」)的結果，上海金元於二零一四年七月七日向廈門房地產提供一筆人民幣800百萬元的信託貸款(「廈門房地產信託貸款」)。為確保廈門房地產履行廈門房地產信託貸款及其付款義務，我們亦已向上海金元提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團所提供於廈門房地產所持有51%的股權抵押；
- (ii) 融信集團所提供的一項連帶責任擔保；及
- (iii) 廈門房地產所提供所持有位於福建省廈門市的一幅土地的按揭。

我們預期上文所披露的上海金元第(iii)類安排項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續進行。

關 連 交 易

(2) 平安財富管理第(iii)類安排

作為福州雙杭與平安財富管理訂立的第(iii)類安排（「平安財富管理第(iii)類安排」）的結果，平安財富管理於二零一四年十月二十二日向福州雙杭提供一筆人民幣6,430百萬元的信託貸款（「福州雙杭信託貸款」）。為確保福州雙杭履行福州雙杭信託貸款及其付款義務，我們亦已向平安財富管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團所提供於福州雙杭的30%的股權抵押；
- (ii) 融信集團所提供的一項各自連帶責任擔保；及
- (iii) 福州雙杭所提供位於福建省福州市的兩幅土地的按揭。

我們預期上文所披露的平安財富管理第(iii)類安排項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續進行。

(3) 天弘第(iii)類安排

由於與天弘資產管理訂立的杭州愷築第(iii)類安排（「愷築天弘第(iii)類安排」），天弘資產管理於二零一五年四月二日向杭州愷築提供人民幣2,000百萬元的信託貸款（「愷築天弘信託貸款」）。為確保杭州愷築有關愷築天弘信託貸款的履約及付款義務，我們亦向天弘資產管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 和美上海房地產提供的杭州愷築的10%股權抵押；
- (ii) 融信集團提供的一項連帶責任擔保；及
- (iii) 杭州愷築提供的位於浙江省杭州市的一幅土地的按揭。

由於與天弘資產管理訂立的長樂融信投資第(iii)類安排（「長樂天弘第(iii)類安排」），連同愷築天弘第(iii)類安排稱為「天弘第(iii)類安排」，天弘資產管理於二零一五年十月十五日向

關連交易

長樂融信投資提供人民幣350百萬元的信託貸款（「長樂天弘信託貸款」）。為確保長樂融信投資有關長樂天弘信託貸款的履約及付款義務，我們亦向天弘資產管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團提供的長樂融信投資的30%股權抵押；
- (ii) 融信集團提供的一項連帶責任擔保；及
- (iii) 長樂融信投資提供的位於福建省長樂市的一幅土地的按揭。

我們預期上文披露的天弘第(iii)類安排項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續進行。

(4) 東方創富貳號(深圳)有限合夥第(iii)類安排

由於與東方創富貳號(深圳)有限合夥訂立的福州置業第(iii)類安排（「東方創富貳號(深圳)有限合夥第(iii)類安排」），東方創富貳號(深圳)有限合夥於二零一五年二月二十七日向福州置業提供總額為人民幣800百萬元的信託貸款（「東方創富貳號(深圳)有限合夥信託貸款」）。為確保福州置業有關東方創富貳號(深圳)有限合夥信託貸款的履約及付款義務，我們亦向東方創富貳號(深圳)有限合夥提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團提供的福州置業的60%股權抵押；
- (ii) 融信集團提供的一項連帶責任擔保；及
- (iii) 福州置業提供的位於福建省福州市的兩幅土地的按揭。

我們預期上文披露的東方創富貳號(深圳)有限合夥第(iii)類安排項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續進行。

上市規則的涵義

存續第(iii)類安排構成本集團的持續關連交易及我們就關連人士向我們提供的財務資助而向關連人士提供的抵押。由於第(iii)類融資公司根據存續第(iii)類安排向我們提供的信託貸款總額的一項或多項適用百分比率（利潤比率除外）超過5%，故存續第(iii)類安排構成本集團的不獲豁免持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定（倘適用）。

關 連 交 易

(D) 申請豁免

上文「(C)不獲豁免的持續關連交易」分節所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准(倘適用)的規定。由於該等不獲豁免持續交易預期將繼續進行乃將持續一段時間，故董事認為嚴格遵守上市規則項下有關公佈及獲獨立股東批准(倘適用)的規定乃不切實際且過於繁瑣，對本集團亦會產生不必要的行政成本。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請，[而聯交所已豁免] 我們嚴格遵守上市規則有關公告及獨立股東批准(倘適用)的規定，但前提是(i)各財政年度的持續關連交易總值不得超過上文所載的相關年度上限金額或信託貸款總額；及(ii)上述不獲豁免持續交易將進行，而本公司將遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的有關規定。

(E) 獨家保薦人及董事的意見

獨家保薦人及董事(包括獨立非執行董事)認為，上文「(C)不獲豁免的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易均(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款；及(iii)根據相關協議，按公平合理且符合股東整體利益的條款進行。獨家保薦人及董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文「(C)不獲豁免的持續關連交易－1.管理服務協議」分節所述的持續關連交易的建議年度上限及信託貸款總額屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。