

持續關連交易

我們已根據《上市規則》與將於[編纂]後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。本節披露的交易將於[編纂]後延續，因此，根據《上市規則》第十四A章，該等交易將於[編纂]後構成我們的持續關連交易。

(A) 關連人士

我們已與將於[編纂]後成為我們關連人士的以下各方訂立若干交易：

1. 曾先生控制的公司

曾先生為控股股東兼董事以及持有下列若干公司的股本權益（「曾先生控制的公司」）：

公司名稱	曾先生於該公司的 持股比例
(i) 弘陽集團	100.0%
(ii) 南京弘陽家居有限公司（「南京弘陽家居」）	100.0%
(iii) 南京弘陽物業管理有限公司（「南京弘陽物業管理」）	100.0%
(iv) 南京弘陽電子商務有限公司（「弘陽電子商務」）	100.0%
(v) 南京弘生活信息科技有限公司（「南京弘生活信息科技」）	100.0%
(vi) 紅太陽工業原料城	100.0%

因此，曾先生控制的公司為曾先生的聯繫人，因而於[編纂]後為我們的關連人士。

2. 曾素清女士控制的公司

曾素清女士為曾先生的姊妹，其於下文所載若干公司（「曾素清女士控制的公司」）持有股本權益：

公司名稱	曾素清女士 於該公司的 持股比例
(i) 南京廣德建築工程有限公司（「南京廣德」）	99%
(ii) 弘陽集團	90%
(iii) 南京紅太陽商業大世界有限公司（「南京紅太陽商業大世界」，弘陽集團的全資附屬公司）	90%

持續關連交易

因此，曾素清女士控制的公司為曾先生的聯繫人，因而於[編纂]後為我們的關連人士。

3. 曾煥東先生控制的公司

曾煥東先生為曾先生的兄弟，且曾煥東先生於以下所載的若干公司中擁有股本權益（「曾煥東先生控制的公司」）：

公司名稱	曾煥東先生於該公司的持股比例
(i) 南京厚寧建築材料有限公司	70.0%
(ii) 南京冉東貿易有限公司	90.0%

因此，曾煥東先生控制的公司為曾先生的聯繫人，因而於[編纂]後為我們的關連人士。

4. 陳寶山先生控制的一家公司

陳寶山先生是曾先生的外甥。南京寶弘建材有限公司（「南京寶弘」）由陳寶山先生擁有100.0%的權益。

鑒於陳寶山先生及南京寶弘與曾先生的關係，南京寶弘應於[編纂]後被視為本公司的關連人士。

持續關連交易

(B) 獲全面豁免的持續關連交易

1. 曾先生及其聯繫人以及曾素清女士控制的公司所提供的擔保及抵押

曾先生及其聯繫人以及曾素清女士控制的公司其中兩家已就本集團訂立的若干融資安排（「關連擔保貸款」）以本集團為受益人提供擔保及／或抵押（「關連擔保」）。下表載列截至2018年4月30日仍存續且於[編纂]後將持續的關連擔保貸款詳情：

借款人	擔保人	未償還 貸款金額 (人民幣千元)	還款日期	利率	抵押
南京紅太陽...	紅太陽工業原料城、南京紅太陽商業大世界及弘陽集團	1,500,000	自2018年6月20日至2025年12月13日 分期還款	5.88%	南京紅太陽
南京紅太陽...	紅太陽工業原料城、南京紅太陽商業大世界、弘陽集團、曾先生及陳思紅女士	370,000	自2018年3月15日至2020年9月15日 分期還款	4.75%	南京紅太陽
蘇州弘陽置業	南京紅太陽	325,000	自2019年2月18日至2021年8月18日 分期還款	4.75%	蘇州弘陽置業及紅太陽工業原料城
蘇州弘陽置業	南京紅太陽	315,000	自2019年2月18日至2021年8月18日 分期還款	4.4175%	蘇州弘陽置業及紅太陽工業原料城
合計.....		2,510,000			

交易的理由及裨益

為就全部或部分關連擔保貸款進行再融資，本集團可能須承擔昂貴且不必要的再次融資繁重的工作，故我們認為，即時解除關連擔保並不符合本集團的商業利益。於關連擔保貸款各自的還款日期前償還貸款亦可能引致罰款，且在當前市場利率下置換貸款可能會增加我們的融資成本。任何新貸款的條款未必如關連擔保貸款一樣有利。

持續關連交易

《上市規則》的涵義

董事認為，關連擔保乃由本集團按正常商業條款訂立。此外，關連擔保並無以本集團的任何資產作抵押。因此，根據《上市規則》第14A.90條，關連擔保構成關連人士以本集團為受益人而提供的財務資助，故獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

2. 商標許可協議

本公司與弘陽集團訂立了日期為2018年1月19日有關在香港註冊的若干商標的商標許可協議(經日期為2018年6月25日的補充協議修訂)及訂立日期為6月25日有關在中國註冊的若干商標的商標許可協議(統稱「商標許可協議」)。根據商標許可協議，弘陽集團同意不可撤銷地分別以1港元及零的對價授權我們非獨家使用與我們業務相關的若干於香港註冊的商標及若干於中國註冊的商標，期限自商標許可協議的相關日期起為期10年。有關許可商標的詳情，請參閱「附錄五—法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權」及「業務—知識產權」。多年來，我們一直就所開展的業務使用許可商標。因此，為維持我們市場形象的一致性，我們將在[編纂]後繼續使用許可商標。董事認為，(i)鑒於我們的業務在很大程度上建立於品牌知名度上，故許可商標對我們的業務而言至關重要，以及較長的許可期限可為我們的業務提供更大的穩定性及延續性；及(ii)此類許可協議為期十年乃屬常規商業慣例。聯席保薦人贊同董事的意見。

由於弘陽集團乃按免特許權使用費基準授權本集團於中國使用該等商標及按1港元的對價授權本集團於香港使用該等商標，故根據《上市規則》第十四A章就商標許可協議項下的交易計算的各項適用百分比率(盈利比率除外)預計將低於0.1%(按年計)。因此，商標許可協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

3. 物業租賃協議

物業租賃協議甲

於2016年8月31日，全資附屬公司南京弘陽房地產與紅太陽工業原料城訂立一份物業租

持續關連交易

賃協議(「物業租賃協議甲」)。根據物業租賃協議甲，紅太陽工業原料城同意向南京弘陽房地產出租其擁有的一項物業。下表載列物業租賃協議甲的主要條款：

訂約方：	(a) 紅太陽工業原料城(出租方)；及 (b) 南京弘陽房地產(承租方)。
期限：	2016年8月31日至2020年12月31日(包括首尾兩日)。
物業：	南京雨花經濟技術開發區龍藏大道12號弘陽裝飾城C區1樓1室
建築面積：	44.85平方米
年度租金	無
物業用途	辦公場所

物業租賃協議乙

於2018年2月6日，全資附屬公司南京泓澈房地產與紅太陽工業原料城訂立一份物業租賃協議(「物業租賃協議乙」)。根據物業租賃協議乙，紅太陽工業原料城同意向南京泓澈房地產出租其擁有的一項物業。下表載列物業租賃協議乙的主要條款：

訂約方：	(a) 紅太陽工業原料城(出租方)；及 (b) 南京泓澈房地產(承租方)。
期限：	2018年2月6日至2020年12月31日(包括首尾兩日)。
物業：	南京雨花經濟技術開發區龍藏大道12號弘陽裝飾城C區1樓1室
建築面積：	44.85平方米
年度租金	無
物業用途	辦公場所

物業租賃協議丙

於2017年6月1日，全資附屬公司江蘇茂弘企業管理與紅太陽工業原料城訂立一份物業

持續關連交易

租賃協議，（「物業租賃協議丙」）。根據物業租賃協議丙，紅太陽工業原料城同意向江蘇茂弘企業管理出租其擁有的一項物業。下表載列物業租賃協議丙的主要條款：

訂約方：	(a) 紅太陽工業原料城(出租方)；及 (b) 江蘇茂弘企業管理(承租方)。
期限：	2017年6月1日至2020年12月31日(包括首尾兩日)。
物業：	南京雨花經濟技術開發區龍藏大道12號弘陽裝飾城C區1樓1室
建築面積：	44.85平方米
年度租金	無
物業用途	辦公場所

交易的理由及裨益

過往我們的附屬公司向紅太陽工業原料城租賃上述物業以用作在中國相關政府機構登記的地址，據中國法律顧問告知，其屬正常市場慣例及符合中國法律。因此，倘終止任何該等租賃，將產生不必要的成本並且導致我們的營運出現不必要的中斷。根據紅太陽工業原料城與本集團之間建立的長期合作關係，紅太陽工業原料城已作出戰略決策，以零對價向本集團出租該等物業。董事認為，該等租賃符合本公司及股東的整體利益。

過往交易金額及年度上限

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無向紅太陽工業原料城支付租金，且於截至2020年12月31日止三個年度各年，根據物業租賃協議甲、物業租賃協議乙及物業租賃協議丙，我們無需支付租金。

《上市規則》的涵義

就建議合計年度上限按年計算的各項適用百分比率(利潤比率除外)預計將低於0.1%，因此根據物業租賃協議甲、物業租賃協議乙及物業租賃協議丙擬進行的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低限額，可豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

持續關連交易

4. 網絡營銷服務和廣告及軟件開發服務

網絡營銷服務

我們於2014年開始聘請弘陽電子商務提供網絡營銷服務，作為我們日常及一般業務過程的一部分。弘陽電子商務擁有一個家居客戶的O2O平台。我們在弘陽電子商務的O2O平台上推廣我們的物業項目及購物商場並提升我們的品牌，作為我們傳統營銷媒介的補充。此外，弘陽電子商務亦通過營銷及推廣活動向我們轉介其家居客戶。

2018年6月25日，我們與弘陽電子商務就向本集團提供網絡營銷服務訂立了網絡營銷服務框架協議（「網絡營銷服務框架協議」），以規定本集團與弘陽電子商務之間的交易條款及條件。根據網絡營銷服務框架協議，弘陽電子商務同意將向本集團提供網絡營銷服務，包括向本集團提供O2O平台以推廣我們的物業項目及購物商場。此外，弘陽電子商務須允許我們將無限廣告投放於O2O平台，並須按需求向我們提供無限推廣活動。網絡營銷服務框架協議將於[編纂]後生效，有效期至2020年12月31日，可由雙方共同協商予以續期，惟須符合《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據網絡營銷服務框架協議，本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年應付的服務費分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.5百萬元，乃參考於業績記錄期的過往交易金額、日後於O2O平台註冊的家居客戶的預期增加數目及類似服務的現行市價釐定。

交易的理由及裨益

根據弘陽電子商務與本集團建立的長期合作關係，弘陽電子商務一直為本集團提供可靠、高效及滿意的營銷服務並提高 **rsun** 和 **弘陽** 的品牌效應。與其他獨立第三方服務供應商相比，其向我們提供更優惠的定價條款及通常與本集團擁有更好及更高效的溝通，對我們的物業項目狀況及我們所需服務要求的了解更為透徹。該合作預計為訂約雙方帶來協同作用。

過往交易金額及年度上限

下表載列我們於業績記錄期支付予弘陽電子商務的營銷服務費用總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
1,590	3,408	3,412

持續關連交易

我們預計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們根據網絡營銷服務框架協議需向弘陽電子商務支付的最高年度營銷服務費用將分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.5百萬元。

上述年度上限乃根據網絡營銷服務框架協議下協定的服務費用金額得出。

廣告及軟件開發服務

我們於2016年開始聘請南京宏生活信息技術提供廣告及軟件開發服務，作為我們日常及一般業務過程的一部分。我們在移動社交應用程序弘生活(Hong Life)上刊登物業項目廣告，該程序由南京弘生活信息科技為我們所開發的物業業主運營。為提升我們的客戶服務，我們亦聘請南京弘生活信息科技開發及升級軟件。

2018年6月25日，我們與南京弘生活信息科技就提供廣告及軟件開發服務訂立廣告及軟件開發服務框架協議（「廣告及軟件開發服務框架協議」），以規定本集團與南京弘生活信息科技之間的交易條款及條件。根據廣告及軟件開發服務框架協議，南京弘生活信息科技已同意向我們提供無限廣告服務。其亦應向本集團提供軟件開發及升級服務。廣告及軟件開發服務框架協議將於[編纂]後生效，有效期至2020年12月31日，可由雙方共同協商予以續期，惟須符合《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據廣告及軟件開發服務框架協議，本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年就無限廣告服務應付的服務費將分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。我們就軟件開發及升級服務應付的服務費將由訂約方經公平磋商及參考所需軟件的複雜性、維護要求、現行市價以及軟件升級需求協定。於釐定現行市價中，本公司的貿易採購部將收集相關市場信息，包括但不限於至少三家軟件服務供應商（均為獨立第三方）所報的協同或類似類型的服務價格，並編製市價報告以供貿易採購部主管查閱或向本公司評估委員會進一步呈交市價報告以供查閱（視乎實際情況而定（例如交易金額及規模））。

交易的理由及裨益

根據南京弘生活信息科技與本集團建立的長期合作關係，南京弘生活信息科技一直為本集團提供可靠、高效及滿意的廣告及軟件開發服務並提高 **rsun** 和 **弘陽** 的品牌效應。與其他

持續關連交易

獨立第三方服務供應商相比，其通常與本集團擁有更好及更高效的溝通，對我們的物業項目狀況及所需服務要求的了解更為透徹。

過往交易金額及年度上限

下表載列我們於業績記錄期支付予南京弘生活信息科技的廣告及軟件開發服務費總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
—	20	255

我們預計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們根據廣告及軟件開發服務框架協議需向南京弘生活信息科技支付的最高年度廣告及軟件開發服務費總額將分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.5百萬元。

上述年度上限乃基於以下各項得出：(i)本集團於業績記錄期向南京弘生活信息科技支付的過往服務費金額；(ii)就廣告及軟件開發服務框架協議項下已訂約廣告服務而應付的議定服務費(每年人民幣0.1百萬元)；及(iii)我們對軟件開發及升級服務需求的估計，該估計乃經參考開發中物業項目及未來三年的未來物業項目(已考慮客戶對更智能服務的偏好預期及我們對軟件升級的需求)。

《上市規則》的涵義

由於網絡營銷服務框架協議和廣告及軟件開發服務協議均由本集團與曾先生的聯繫人弘陽電子商務和南京弘生活信息科技訂立，旨在為本集團提供影營銷相關服務，故其項下擬進行的持續關連交易須根據《上市規則》第14A.81條的規定合併計算。截至2010年12月31日止三個年度各年，網絡營銷服務框架協議和廣告及軟件開發服務協議項下的合計年度上限載列如下：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元		
4,300	4,600	5,000

持續關連交易

就建議年度上限總額計算的各項適用百分比率(利潤比率除外)預計將低於0.1%(按年計)，因此根據網絡營銷服務框架協議和廣告及軟件開發服務協議擬進行的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低限額，可豁免遵守《上市規則》第十四A章項下年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

(C) 不獲豁免持續關連交易

下文概述本集團的持續關連交易，該等持續關連交易須遵守《上市規則》下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的獨立股東批准規定。

1. 出租物業予曾先生控制的公司之一

作為業主，本集團與曾先生控制的公司之一訂立以下租約(「租約」)：

租賃協議日期	租約期限	業主	租戶	物業用途	物業位置及面積	月租金 每平方米
2017年10月1日 (經日期為 2017年12月 30日的補充 協議修訂)....	10年	南京紅太陽	南京弘陽家居	家居商場	南京弘陽廣場A區，地址是南京市浦口區大橋北路48號(「該物業」)，可出租建築面積合共158,750.61平方米	自2017年10月1日至2017年12月31日期間：人民幣31.5元； 自2018年1月1日至2020年9月30日期間：人民幣108元； 自2020年10月1日至2023年9月30日期間：人民幣124.2元； 自2023年10月1日至2026年9月30日期間：人民幣142.83元；及 自2026年10月1日至2027年9月30日期間：人民幣157.11元。

持續關連交易

過往交易金額

下表載列於業績記錄期就上述物業出租予南京弘陽家居而向我們支付的租金總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
—	—	13,584

年度上限

估計截至2020年12月31日止三個年度各年南京弘陽家居就租賃物業而應付予我們的最髙年租金金額分別約為人民幣205,741,791元、人民幣205,741,791元及人民幣213,456,070元。

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上文所載應付本集團的估計總金額)是基於南京弘陽家居根據租約協定應付的租金而釐定。截至2018年12月31日止年度的建議年度上限相較於截至2017年12月31日止年度已付租金總額出現大幅增長，主要歸因於：(i)租約從2017年10月才開始生效，故2017年支付的租金總額僅為三個月的租金；及(ii)本集團將月租金從2017年10月1日至2017年12月31日期間的每平方米人民幣31.5元(「初始租金」)大幅增至2018年1月1日至2020年9月30日期間的每平方米人民幣108元，因初始租金遠低於相關現行市價。

交易的理由及裨益

鑒於過往給本集團帶來的經營便利及利益，以及本集團與南京弘陽家居之間建立的深化業務關係，該等持續性關係預期為各方帶來協同效應並提高客戶滿意度。

根據《上市規則》第14A.52條，租約期限不得超過三年，惟交易性質要求租約期限超過三年等特殊情況除外。本公司的物業估值師第一太平戴維斯確認，就該類協議而言，有關期限乃屬常規商業慣例。

於得出意見的過程中，第一太平戴維斯曾倚賴日期為2017年12月30日的補充租賃協議(「補充租賃協議」)及本集團與獨立第三方訂立的現有租賃協議所載的資料。於審議性質與補充租賃協議類似的協議具有該等年期是否屬常規商業慣例時，第一太平戴維斯確定及審閱了涉及南京弘陽廣場物業租賃或有關可供比較的紅星美凱龍家居集團股份有限公司(股

持續關連交易

份代號：1528)家居裝飾及傢俱商場的租賃資料的可資比較交易(統稱「可資比較交易」)。第一太平戴維斯乃基於以下標準甄選可資比較交易：(i)南京弘陽廣場的租賃面積超過1,000平方米；(ii)紅星美凱龍家居集團股份有限公司招股章程所披露的租賃資料；及(iii)該等交易涉及作為零售商店或家居裝飾及傢俱商場的物業租賃，該等租賃於本文件日期仍有效。第一太平戴維斯強調，可資比較交易的年期介乎6至20年，逾82%的該等租賃面積具有超過10年的租期。因此，租約的年期介乎可資比較交易的年期範圍內。根據上文所述及考慮到本集團成員公司(作為承租人)與第三方(作為出租人)所訂立現有租賃協議的年期(為10年)，第一太平戴維斯認為，家居裝飾及傢俱商場運營商與業主訂立長期租約以確保順利平穩運營屬正常且符合常規，可令本集團得以最大程度地提升投資(包括初始開設成本及室內裝修)的潛在回報。第一太平戴維斯認為，補充租賃協議項下10年的年期屬此類性質交易的常規商業期限，具有該年期的此類合約符合常規商業慣例。聯席保薦人已與第一太平戴維斯就可資比較交易的方法及選擇進行討論、審核可資比較交易的相關資料並與本公司討論該等交易。根據上述情況，聯席保薦人認為，補充租賃協議項下10年的年期屬此類性質交易的常規商業期限，具有該年期的此類合約符合常規商業慣例。

第一太平戴維斯亦已確認，根據與南京弘陽廣場的補充租賃協議應付租金反映現行市場費率。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，租約乃經公平磋商並於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其項下擬訂的交易及年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於有關租約的建議年度上限的一個或多個適用百分比率(利潤比率除外)按年計算超過0.1%但低於5%，租約項下交易將須遵守《上市規則》第十四A章項下申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守其項下獨立股東批准的規定。

2. 向本集團提供管理服務

我們不從事物業管理服務，因此，我們的物業項目一直由南京弘陽物業管理提供物業管理服務，該公司於[編纂]後為我們的關連人士之一，詳情載列如下。

(i) 向我們的住宅物業項目提供交付前物業管理服務

於業績記錄期，南京弘陽物業管理由我們根據有關交付前物業管理法律法規通過招標方式委聘。截至最後可行日期，我們的所有物業項目均由南京弘陽物業管理提供物業管理服務。

持續關連交易

於向未來業主交付新開發的物業之前，房地產開發商通常會以訂立交付前物業管理協議的方式委聘物業管理公司。目的主要是確保在業主協會合法成立並能直接與物業管理公司簽約之前有可用的物業管理服務。交付前物業管理服務協議通常直至相關物業項目的業主協會成立時方會生效。於業績記錄期，在向後續業主交付物業之前，我們與南京弘陽物業管理就我們的各項物業項目訂立了多份交付前物業管理服務協議。我們於2018年6月25日與南京弘陽物業管理（為其本身及代表其附屬公司）訂立框架協議，以規管我們就提供交付前物業管理服務與南京弘陽物業管理訂立的交易（「交付前物業管理服務框架協議」）。交付前管理服務框架協議自[編纂]起直至2020年12月31日（含該日）止期間生效，期限可經由訂約方一致同意予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律法規項下的規定。交付前物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

訂約方：

- (a) 南京弘陽物業管理（作為服務供應商）；及
- (b) 本公司（為其本身及本集團成員公司並代表本集團成員公司）。

服務範圍：

根據南京弘陽物業管理與本集團有關成員公司訂立的最終交付前物業管理服務協議（「最終協議」），將由南京弘陽物業管理提供的主要物業管理服務主要包括公共區域及共用設施的安保、清潔、園藝、維修和保養。最終協議將僅包括於所有重大方面與交付前物業管理服務框架協議所載條款及條件一致的條文。

物業管理費：

應付的交付前物業管理服務費應以南京弘陽物業管理在相關投標過程中提交的報價為基準。投標審查應評估(i)潛在投標人的資格；(ii)投標人在物業管理服務行業的相關經驗；(iii)投標人的報價，該報價不得高於有關政府部門設定的指導價；(iv)將提供的物業管理服務的質量；(v)提交的服務提案如何能滿足我們對相關物業項目的具體需求；及(vi)服務提案是否符合我們的企業文化。評標標準和該等標準的相關比重已在招標前預先確定。中標者及其提出的服務費率將在有關政府部門的網站上公佈。

持續關連交易

物業管理費應於各最終協議簽署後開始計算。將有關物業交付業主之前期間所產生的物業管理費應由本集團支付，而有關物業交付後產生的費用將由相關的物業業主而非本集團支付。

交易的理由及裨益

根據南京弘陽物業管理與本集團建立的長期合作關係，南京弘陽物業管理一直為本集團提供可靠、高效及滿意的交付前物業管理服務。與其他獨立第三方服務供應商相比，其通常與本集團擁有更好及更高效的溝通，對我們的物業項目狀況及我們所需服務要求的了解更為透徹。

與此同時，儘管南京弘陽物業管理於業績記錄期為我們的所有物業項目提供物業管理服務，其他多家獨立第三方服務供應商亦參與了我們的招標程序。根據過往參與投標過程的潛在投標人名單，若南京弘陽物業管理未投標競爭提供交付前管理服務或因其他原因不再為我們提供服務，亦會存在其他可資比較的服務供應商可隨時為本集團提供交付前物業管理服務。因此，聯席保薦人與董事（包括獨立非執行董事）認為，南京弘陽物業管理提供的交付前管理服務不會對我們獨立於控股股東的營運造成任何負面影響。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 營運獨立 — 與控股股東的關連交易」一節。

過往交易金額及年度上限

下表載列我們於業績記錄期就交付前物業管理服務向南京弘陽物業管理支付的物業管理費總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
1,600	1,800	2,010

我們預計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們將就交付前物業管理服務向南京弘陽物業管理支付的最高年度物業管理費總額將分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣10.5百萬元。

持續關連交易

上述年度上限乃基於以下各項得出：(i)現有交付前物業管理協議項下的未提供服務的未付合約費用，及(ii)我們對未訂約服務需求的估計，該估計乃經參考逾40個物業開發項目（根據我們的開發時間表，我們可能於2018年至2020年需要交付前物業管理服務）的開發中總建築面積及未來開發的規劃建築面積。

(ii) 在銷售期間及物業交付前向我們的住宅物業項目提供管理服務

本公司（為其本身及本集團成員公司並代表本集團成員公司，作為服務接受者）於2018年6月25日與南京弘陽物業管理訂立管理服務框架協議（「物業項目管理服務協議」），據此，南京弘陽物業管理同意在物業項目的銷售期內和向買家交付物業之前向本集團提供關於我們的物業項目的專櫃及銷售辦事處的管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、維護公共秩序和安保服務。物業項目管理服務協議自[編纂]起直至2020年12月31日止期間生效，可經訂約方一致同意後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律法規項下的規定。以下載列物業項目管理服務協議的主要條款：

- (a) 南京弘陽物業管理（在通過相關招標程序後被選擇的情況下）根據招標文件和南京弘陽物業管理與本集團成員公司之間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基於南京弘陽物業管理根據相關投標競標提交的報價而得出，而報價將須受下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.[編纂]後的招標程序」分節所載的遴選程序所規限；及
- (c) 南京弘陽物業管理與本集團成員公司之間將簽署的最終管理服務協議僅包含在所有重大方面符合物業項目管理服務協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

交易的原因及裨益

鑒於專櫃及銷售辦事處在物業項目銷售期間及在向買家交付房產之前的人流量，房地產開發商通常會聘請物業管理公司提供持續性管理服務，如清潔、安保和維護。我們不提供相關管理服務，因此在物業項目銷售期間及在向買家交付房產之前對我們物業項目的專櫃及銷售辦事處的管理及相關服務也由南京弘陽物業管理提供。考慮到資質證書、費用報

持續關連交易

價、服務質量及品牌效應等各種因素，經公平磋商及參考就同類物業提供物業服務的現行市價後，於業績記錄期及直至最後可行日期，南京弘陽物業管理由我們委聘作為在物業項目銷售期間及在向買家交付房產之前我們所有物業項目的專櫃及銷售辦事處的管理服務供應商。我們擬於[編纂]後採納及制定一套有關管理服務供應商聘用的招標程序，其詳情載於下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.[編纂]後招標程序」分節。

儘管存在上述情況，但由於過去曾有多家其他獨立管理服務提供商就提供有關管理及相關服務而與我們接洽，故預期在南京弘陽物業管理不再向我們提供該等管理服務的情況下，市場上亦會隨時有可聘用的其他可資比較管理服務供應商向本集團提供管理及相關服務。

價格條款

本集團應付的管理費應基於南京弘陽物業管理根據相關投標競標提交的報價，同時考慮到相關物業項目的性質、樓齡和基礎設施、地理位置和鄰里情況等諸多因素而得出。南京弘陽物業管理提交的報價將須受下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.[編纂]後招標程序」分節所載的招標程序所規限。

過往交易金額

下表載列業績記錄期我們就南京弘陽物業管理於物業項目銷售期間及向買家交付房產之前提供關於我們物業項目的專櫃及銷售辦事處的管理及相關服務所支付的管理費總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
7,910	6,685	12,429

年度上限

南京弘陽物業管理在向我們的專櫃及銷售辦事處提供管理和相關服務方面的服務期間通常在設施不再使用時終止且物業交付給後續業主。

持續關連交易

南京弘陽物業管理截至最後可行日期已向我們未交付物業項目的專櫃及銷售辦事處提供，並將於[編纂]後繼續向其提供該等管理及相關服務。由於[編纂]後本集團的付款責任將存續，且我們可能於[編纂]後委聘南京弘陽物業管理向我們的新物業項目提供該等服務，該等交易構成本集團的持續關連交易。

我們預計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們在物業項目的專櫃及銷售辦事處所享受的服務方面將向南京弘陽物業管理支付的年度物業管理費最高總額分別約為人民幣28.0百萬元、人民幣62.6百萬元及人民幣68.0百萬元。

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上文所載本集團應付估計管理費總額)乃參考下列各項確定：(i)南京弘陽物業管理已為其提供有關管理服務的項目數目和應付與該等項目相關的管理費；(ii)本集團可能聘請南京弘陽物業管理提供該等管理服務的新物業項目(「新住宅物業項目」)的估計數目；(iii)本集團就新住宅物業項目應付的估計管理費，乃參考相關專櫃及銷售辦事處的總建築面積、地理位置、設施及人力資源分配而確定，並假設人力成本在未來三年會穩步增長。2019年建議年度上限與2018年建議年度上限相比大幅增加，主要由於開始銷售期間的物業項目數目從2018年的38個項目大幅增至2019年的62個項目，導致合約建築面積相應增加，因此我們的專櫃及銷售辦事處的管理服務需求增加。於最後可行日期，在本應於2019年開始銷售期的上述62個項目中，八個項目已開始預售、兩個項目已開始施工及五個項目已獲取相關土地但尚未開始施工，而剩餘項目仍處於投資階段並在選址中。

(iii) 向我們的辦公區、酒店及購物商場提供管理服務

本公司(為其本身及本集團成員公司並代表本集團成員公司，作為服務接受者)於2018年6月25日與南京弘陽物業管理訂立管理服務框架協議(「商業物業管理服務協議」)，據此，南京弘陽物業管理同意向本集團提供關於我們的辦公區、酒店及購物商場的管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、維護公共秩序和安保服務。商業物業管理服務協議自[編纂]起直至2020年12月31日止期間生效，可經訂約方一致同意後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律法規項下的規定。以下載列商業物業管理服務協議的主要條款：

- (a) 南京弘陽物業管理須(在相關招標程序後被選擇的情況下)根據招標文件和南京弘陽物業管理與本集團成員公司之間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；

持續關連交易

- (b) 本集團應付的管理費須基於南京弘陽物業管理根據相關投標競標提交的報價而得出，而報價將須受下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.[編纂]後的招標程序」分節所載的遴選程序所規限；及
- (c) 南京弘陽物業管理與本集團成員公司之間將簽署的最終管理服務協議僅包含在所有重大方面符合商業物業管理服務協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

交易的原因及裨益

鑒於辦公區、酒店及購物商場的人流量，業主通常會聘請物業管理公司提供持續性管理服務，如清潔、安保和維護。我們不提供相關管理服務，因此對我們辦公區、酒店及購物商場的管理及相關服務也由南京弘陽物業管理提供。考慮到資質證書、費用報價、服務質量及品牌效應等各種因素，經公平磋商及參考現行市價，於業績記錄期及直至最後可行日期，南京弘陽物業管理由我們委聘作為我們所有辦公區、酒店及購物商場的管理服務供應商。我們擬於[編纂]後採納及制定一套有關管理服務供應商聘用的招標程序，其詳情載於下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.[編纂]後招標程序」分節。

儘管存在上述情況，但由於過去曾有多家其他獨立管理服務提供商就提供有關管理服務而與我們接洽，故預期在南京弘陽物業管理不再向我們提供該等管理服務的情況下，市場上亦會隨時有可聘用的其他可資比較管理服務供應商向本集團提供管理及相關服務。

[編纂]後價格條款及招標程序

本集團應付的管理費應基於南京弘陽物業管理根據相關投標競標提交的報價，同時考慮到相關辦公區、酒店及購物商場的性質、樓齡和基礎設施、地理位置和鄰里情況等諸多因素而得出。南京弘陽物業管理提交的報價將須受下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.[編纂]後招標程序」分節所載的招標程序所規限。

持續關連交易

過往交易金額

下表載列業績記錄期我們就南京弘陽物業管理為我們辦公區、酒店及購物商場提供管理服務而支付的管理費總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
19,919	36,541	46,366

年度上限

南京弘陽物業管理截至最後可行日期已提供，並將於[編纂]後向我們的辦公區、酒店及購物商場提供管理及相關服務。由於預期南京弘陽物業管理將於[編纂]後繼續為我們的辦公區、酒店及購物商場提供該等管理服務，該等交易構成本集團的持續關連交易。截至2020年12月31日止三個年度各年，我們就辦公區、酒店及購物商場應付南京弘陽物業管理之估計管理費金額如下：

編號	物業名稱	我們應付南京弘陽物業管理的 估計管理費金額		
		截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
				(人民幣千元)
1.	弘陽百貨.....	21,600	21,600	21,600
2.	無錫弘陽洛克菲花園酒店....	1,440	1,440	1,440
3.	南京弘陽酒店	72	72	72
4.	常州弘陽廣場	4,656	4,656	4,656
5.	合肥弘陽廣場	9,720	12,960	12,960
6.	辦公區.....	6,120	6,732	7,405
	合計.....	43,618	47,470	48,143

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上述本集團應付估計管理費總額)乃參考下列各項確定：(i)南京弘陽物業管理已為其提供相關管理服務的辦公區、酒店及購物商場數目以及與該項目相關的應付管理費；(ii)本集團可能聘請南京弘陽物業管理提供該等管理服務的新辦公區、酒店及購物商場(「新商業物業項目」)的估計數目；及(iii)本集團就新商業物業項目應付的估計管理費，乃參考相關辦公區、酒店及購物商場的總建築面積、地理位置、設施及人力資源配置而確定，並假設人力成本將於未來三年穩步增長。

持續關連交易

《上市規則》的涵義

由於本集團與南京弘陽物業管理就向本集團提供物業管理服務訂立所有交付前物業管理服務框架協議、住宅物業管理服務協議及商業物業管理服務協議，故其項下擬訂的持續關連交易根據《上市規則》第14A.81條的規定須合併計算。截至2020年12月31日止三個年度各年，交付前物業管理服務框架協議、住宅物業管理服務協議及商業物業管理服務協議項下的年度上限總額載列如下：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	
80,124	119,184	126,658

由於交付前物業管理服務框架協議、住宅物業管理服務協議及商業物業管理服務協議項下有關管理及相關服務的建議合併年度上限的一個或多個適用百分比率(利潤比率除外)按年計算超過0.1%，但均低於5%，故其項下擬訂的交易須遵守《上市規則》第十四A章項下申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守其項下獨立股東批准的規定。

3. 關連人士提供原材料及服務

於業績記錄期，我們自關連人士採購若干原材料，亦於日常業務過程中聘請關連人士為我們的物業項目提供若干建築服務(下文所載關連人士均指「關連家族供應商」)。

(i) 南京廣德提供的建築服務

作為我們日常及一般業務過程中的一部分，本集團開始於2012年委任南京廣德主要為我們的物業項目的外部工程提供建築服務。

持續關連交易

過往交易金額

下表載列我們於業績記錄期就南京廣德提供建築服務產生的開支總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
42,093	46,404	18,909

框架採購協議

於2018年6月25日，我們與南京廣德訂立了一份框架採購協議，以管理本集團與南京廣德就向本集團提供建築服務所訂立交易的條款及條件（「曾素清框架採購協議」）。根據曾素清框架採購協議，南京廣德已同意，倘經過相關遴選程序後被選取，其將根據本集團與南京廣德不時訂立的採購協議向本集團提供建築服務。曾素清框架採購協議將於[編纂]後生效，有效期至2020年12月31日，可經雙方共同協定後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章的規定及其他所有適用法律法規。

根據曾素清框架採購協議，聘請南京廣德提供建築服務須通過評估委員會監督的遴選程序，且最終採購價格／服務費不得超過本公司釐定的價格上限。有關遴選程序及價格上限釐定的詳情，請參閱下文「(C)不獲豁免持續關連交易—5.[編纂]後的招標程序」分節。

年度上限

下表載列我們截至2020年12月31日止三個年度各年就南京廣德向本集團提供建築服務應向其支付的估計最高款項：

供應商名稱	我們於截至12月31日止年度的估計最高應付款項		
	2018年	2019年	2020年
(人民幣千元)			
南京廣德.....	45,000	40,000	30,000

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限（即上文所載本集團應付的估計款項總額）乃參考下列各項釐定：

- (a) 我們對相關建築服務需求的估計，參照開發中的總建築面積及未來開發的規劃建

持續關連交易

築面積以及我們的現有物業開發項目的5個新項目，為此我們在2018年至2020年根據開發時間表及按照我們減少與關連家族供應商的交易金額目標可能需要南京廣德的建設服務；

- (b) 於業績記錄期本集團就物業項目向南京廣德支付的過往購買款項，建築費用介乎每平方米人民幣53.0元至人民幣67.5元，取決於物業類型和特定項目所需的建設。南京廣德於2017年提供建築服務的相關開支與2016年相關開支相比大幅減少，因為南京廣德於2017年提供服務的大部分物業開發項目均由我們的聯營公司開發，因此本集團於2017年向南京廣德支付的開支相對較低。預計2018年本集團應付南京廣德的款項將大幅增加，因為我們估計於2018年至2020年期間對將由南京廣德提供的建築服務的需求將主要來自我們的附屬公司正在開發或待開發的項目；及
- (c) 考慮到截至2020年12月31日止三個年度的預期通貨膨脹率和成本上漲，合理上調應付南京廣德的購買價格。

(ii) 曾煥東先生控制的公司提供建築石材、衛生潔具及磚塊以及建築服務

下文概述就向本集團提供原材料或服務與部分曾煥東先生控制的公司訂立的交易，該等交易為我們於日常及一般業務過程中開展的部分交易：

公司名稱	向本集團提供的原材料或服務	本集團與該公司開始交易的年份
(1) 南京厚寧建築材料有限公司	建築石材、衛生潔具及磚塊以及相關配套安裝服務	2017年
(2) 南京冉東貿易有限公司	建築石材、衛生潔具及磚塊以及相關配套安裝服務	2013年

持續關連交易

過往交易金額

下表載列我們於業績記錄期就曾煥東先生控股公司提供原材料及建築服務產生的開支總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
19,985	34,313	9,151

框架採購協議

於2018年6月25日，我們與上述曾煥東先生控制的公司訂立了一份框架採購協議，以管理本集團與曾煥東先生控制的公司就向本集團提供原材料及建築服務所訂立交易的條款及條件（「曾煥東框架採購協議」）。根據曾煥東框架採購協議，曾煥東先生控制的各公司（協議的一方）已同意，倘其經過相關遴選程序後被選取，根據本集團與曾煥東先生控制的公司不時訂立的採購協議向本集團提供建築石材、衛生潔具及磚塊以及／或相關配套安裝服務。曾煥東框架採購協議將於[編纂]後生效，有效期至2020年12月31日，可經雙方共同協定後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章的規定及其他所有適用法律法規。

根據曾煥東框架採購協議，自曾煥東先生控制的公司採購建築石材、衛生潔具及磚塊，以及聘請曾煥東先生控制的公司提供相關配套安裝服務及建築服務須通過評估委員會監督的遴選程序，且最終採購價格／服務費不得超過本公司釐定的價格上限。有關遴選程序及價格上限釐定的詳情，請參閱下文「(C)不獲豁免持續關連交易—5.[編纂]後的招標程序」分節。

年度上限

下表載列我們於截至2020年12月31日止三個年度各年就下文所載的各曾煥東先生控制的公司向本集團提供建築石材、衛生潔具及磚塊及／或相關配套安裝服務應向其支付的估計最高款項：

編號	供應商名稱	我們於截至12月31日止年度的 估計最高應付款項		
		2018年	2019年	2020年
(人民幣千元)				
(1)	南京厚寧建築材料有限公司	7,000	—	—
(2)	南京冉東貿易有限公司	2,000	—	—
	合計	9,000	—	—

持續關連交易

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上文所載本集團應付的估計款項總額)乃參考下列各項釐定：

- (a) 我們對相關建築服務需求的估計，參照現有物業開發項目的6個新期的開發中的總建築面積，為此我們在2018年根據開發時間表及按照我們減少與關連家族供應商的交易金額目標可能需要曾煥東控制的公司的原材料及建設服務；
- (b) 於業績記錄期本集團就物業項目向曾煥東控制的公司支付的過往購買款項；及
- (c) 考慮到截至2018年12月31日止年度的預期通貨膨脹率和成本上漲，合理上調應付曾煥東控制的公司的購買價格。

(iii) 由陳寶山先生控制的公司提供建築石材、衛生潔具及磚塊施工服務

作為日常業務的一部分，我們於2016年開始為物業項目向南京寶弘採購原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務。

過往交易金額

下表載列於業績記錄期我們就南京寶弘提供原材料及／或服務而產生的總開支：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	
—	951	1,451

框架採購協議

於2018年6月25日，我們與南京寶弘訂立框架採購協議，以規範本集團(一方)與南京寶弘(另一方)之間在提供原料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關的配套安裝服務方面交易條款及條件(「陳寶山框架採購協議」)。根據陳寶山框架採購協議，南京寶弘已同意，倘其經過相關遴選程序後被選擇，其將根據本集團與南京寶弘不時簽立的採購協議向

持續關連交易

本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務。陳寶山框架採購協議將於[編纂]後生效，有效期至2020年12月31日，可經雙方共同協定後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章的規定及其他所有適用法律法規。

根據陳寶山框架採購協議，向南京寶弘採購原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務將須進入由我們的評估委員會監督的遴選程序及最終購買價格／服務費不得超過本公司釐定的價格上限。有關遴選程序及釐定價格上限的詳情，請參閱下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.[編纂]後的招標程序」分節。

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三個年度各年，我們就南京寶弘向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務而應付南京寶弘的估計最高款項：

編號	供應商名稱	我們於截至12月31日止年度的 估計最高應付款項		
		2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)		
(1)	南京寶弘	1,315	—	—

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上文所載本集團應付的估計款項總額)經參考下列各項釐定：

- (a) 我們對相關建築服務需求的估計，參照現有物業開發項目的新期的開發中的總建築面積，為此我們於2018年根據開發時間表及按照我們減少與關連家族供應商的交易金額目標可能需要南京寶弘原材料及建設服務；
- (b) 於業績記錄期本集團就物業項目向南京寶弘支付的過往採購款項；及
- (c) 考慮到截至2018年12月31日止年度的預期通貨膨脹率及成本上漲，合理上調應付南京寶弘的購買價格。

《上市規則》的涵義

由於南京廣德、曾煥東先生控制的公司及南京寶弘均為曾先生的聯繫人，曾素清框架採購協議、曾煥東框架採購協議及陳寶山框架採購協議(統稱「關連家族供應商協議」)項下

持續關連交易

的交易已根據《上市規則》第14A.81條予以合併計算，於截至2010年12月31日止三個年度各年關連家族供應商協議項下之合併年度上限載列如下：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元		
55,315	40,000	30,000

由於根據關連家族供應商協議就採購原材料及聘請提供建築服務計算的建議合併年度上限的適用百分比率(盈利比率除外)中的一項或多項超過0.1%但均低於5%(按年計)，關連家族供應商協議項下的交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的獨立股東批准規定。

與關連家族供應商交易的理由及裨益

我們於業績記錄期開始前已聘請大部分關連家族供應商提供上文所載的原材料及服務。曾素清女士、曾煥東先生及陳寶山先生均為曾先生的親屬，且我們與該等關連家族供應商之間的採購關係之所以持續，主要由於家族關係可加強互信，亦出於與其有較長久的業務關係。經考慮下列因素，我們認為[編纂]後與關連家族供應商持續進行關連交易符合本公司及股東整體利益：(1)各關連家族供應商具有成熟的質量控制體制及研發能力以符合我們的要求；(2)各關連家族供應商的供應渠道允許其在我們計劃擴大項目組合的情況下滿足我們增加的需求；(3)各關連家族供應商向我們提供高質量售後及維護服務以確保提供予我們的產品質量；(4)我們已與各關連家族供應商建立起穩定的關係，在此過程中，相關關連家族供應商按我們的規格向我們穩定可靠地供應高質量產品及／或服務；及(5)關連家族供應商所提供的服務價格及條款並不遜於獨立第三方所提供者。

除關連家族供應商外，我們亦已於業績記錄期聘請替代第三方供應商提供類似原材料／服務。儘管於業績記錄期我們自關連家族供應商所採購的該等原材逾50%，但採購該等原材料並無亦不會因關連家族供應商的可得性而受到重大影響，因為建築石材、衛生潔具及磚塊屬常見原材料，其他可資比較供應商亦可輕易從市場上獲得。根據我們確定替代供應商的經驗以及與除關連家族供應商之外的供應商的現有關係，我們現在及將來能夠在相似時限內按相似的價格、質量及數量從替代供應商採購原材料／服務。

持續關連交易

為確保[編纂]後我們將不會依賴關連家族供應商，我們一致決定減少與關連家族供應商的交易及自2018年以來已開始降低與關連家族供應商的交易量。我們已就降低對關連家族供應商的採購金額與關連家族供應商溝通。我們並非關連家族供應商的唯一客戶，且我們了解關連家族供應商將會通過尋找新客戶及／或開始從事其他業務，努力分散其客戶群。

5. [編纂]後的招標程序

為確保關連家族供應商及南京弘陽物業管理(統稱「關連供應商」)提供的服務價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，我們將成立評估委員會，於採購原材料及服務時監督供應商遴選。

評估委員會將由5至7名成員組成，包括我們的財務管理部主管、審計法務部主管、招標採購部主管、成本管理部門主管、設計管理部主管及一名獨立非執行董事。

關連供應商提交的費用報價須符合下文所載招標程序。

[編纂]後，本集團將採納具有下列特點的獨立機制，以規範並監控潛在競標者的招標程序及遴選機制：

- 視乎實際情況(如交易金額及規模)而定，採購原材料或服務之前，我們將在主管機關指定的報紙及信息網絡上發佈招標公告，邀請非指定潛在競標者或向潛在競標者發出投標邀請或項目公司的管理層將基於我們建設需求和設計管理部門及招標採購部門列出的標準向至少三名潛在供應商獲取供應提議，供應商中至少有三名應為獨立第三方；
- 當關連供應商為潛在供應商時，我們的設計管理部門及招標採購部門將使用評分系統對所有潛在供應商(包括獨立第三方供應商)進行深度評估，在產品價格、組織結構、產品質量、質量控制系統、維護及售後服務、按時交付的能力、成本控制及相關人員的技術知識等方面對各供應商進行評估。
- 隨後，評估報告將呈交我們的評估委員會審閱。供應商的分數必須超過若干下限方可有資格參加遴選，得分最高者將獲選取。因此，關連供應商僅可在被視為於提供相關原材料及服務方面具有競爭優勢時被選取。

持續關連交易

因我們評估委員會組成的綜合性及獨立非執行董事的加入，我們認為該委員會的成員掌握的知識及技能可全面審議所有提議，並恰當評估我們潛在供應者，以確保關連供應商提供的價格及服務條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，所有與關連供應商的交易均在日常及一般業務過程中根據相關框架協議按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

(D) 申請豁免

上文「(C)不獲豁免持續關連交易」分節所述交易根據《上市規則》構成我們的持續關連交易，須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守《上市規則》第十四A章的獨立股東批准規定。由於該等不獲豁免持續關連交易預期將持續進行，並將持續一段時間，董事認為，嚴格遵守《上市規則》的公告規定並不切實可行且會帶來過重負擔，將增加本集團不必要的行政成本。

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，且聯交所已授出有關豁免，豁免我們嚴格遵守《上市規則》的公告規定，惟受限於各財政年度的持續關連交易總值不得超過上述各年度上限所載相關金額。我們將遵守《上市規則》的適用規定，倘不獲豁免持續關連交易出現任何變動，我們將即時知會聯交所。

(E) 聯席保薦人及董事的意見

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所述不獲豁免持續關連交易已及應於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，均屬公平合理且符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文所述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

有利益衝突的董事須放棄參加董事會會議(將於該等會議上討論有關上述持續關連交易的決議案)及放棄於會上投票。

持續關連交易

聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為，上文所述不獲豁免持續關連交易已及應於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，均屬公平合理且符合股東的整體利益，建議年度上限(如適用)亦屬公平合理且符合股東的整體利益。