
關連交易

概覽

我們已在日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。股份於聯交所[編纂]後，根據本節披露的交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

關連人士

我們已與以下將於[編纂]後成為我們關連人士的各方訂立若干交易。

1. 德信控股

德信控股由我們的執行董事兼控股股東胡一平先生及我們的非執行董事兼控股股東胡詩豪先生分別擁有91.61%及8.39%的股權。因此，德信控股為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司[編纂]後的關連人士。

2. 德清泛創投資管理有限公司（「德清泛創」）

德清泛創為一家於2017年3月1日根據中國法律成立的有限公司，其主要從事投資管理及諮詢服務。德清泛創由泛創投資有限公司（「泛創投資」）全資擁有。泛創投資由德信控股全資擁有。因此，德清泛創為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司[編纂]後的關連人士。

3. 盛全物業服務股份有限公司（「盛全物業服務」）

盛全物業服務為一家根據中國法律成立的公司，且在全國中小企業股份轉讓系統上市，證券代碼為834070，其主要從事物業管理業務。盛全物業服務由盛全控股有限公司（「盛全控股」）擁有74.8%的股權。盛全控股由德信控股全資擁有。因此，盛全物業服務為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司[編纂]後的關連人士。

4. 浙江格雅裝飾有限公司（「浙江格雅裝飾」）

浙江格雅裝飾為一家於2007年11月16日根據中國法律成立的有限公司，其主要從事為中國物業提供裝修及相關服務。浙江格雅裝飾由我們的執行董事兼控股股東胡一平先生之兄弟胡月根先生擁有91.43%的股權。因此，浙江格雅裝飾為胡一平先生的聯繫人，且為本公司[編纂]後的關連人士。

關連交易

5. 凱銀投資管理有限公司（「凱銀投資」）

凱銀投資於2010年12月16日根據中國法律成立為有限公司，其主要從事資產管理、財富管理及其他金融服務，包括投資於中國的物業開發及翻新項目。凱銀投資由浙江凱銀控股有限公司（「凱銀控股」）全資擁有。凱銀控股由德清博琛投資合夥企業（有限合夥）（「德清博琛」）擁有37.5%的股權，而凱銀控股餘下62.5%股權由四名獨立第三方持有，而彼等各持有不超過25%的股權。朱紅女士（於過去的12個月內為我們附屬公司德信地產的董事）作為其普通合夥人控制德清博琛。由於凱銀投資為凱銀控股的全資附屬公司，故其被視為由朱紅女士控制。因此，凱銀投資為朱紅女士的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。由於朱紅女士將即自其不再為我們附屬公司董事之日起計滿12個月之日不再為我們的關連人士，因此，凱銀投資將於2019年1月7日之後不再為我們的關連人士。

獲全面豁免的持續關連交易

以下載列本公司持續關連交易的概要，且相關交易將構成本公司獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定的持續關連交易。

商標許可協議

本公司（為其本身及代表其附屬公司）與德信控股就在中國註冊的若干商標訂立日期為[編纂]的商標許可協議（「商標許可協議」）。根據商標許可協議，德信控股同意不可撤銷地以零代價按獨家及不可轉讓基準向本集團授出若干中國商標，以供我們就經營業務而使用，期限自商標許可協議日期起為期10年，並可自首次屆滿日期起每三年通過雙方相互協議續約三年，惟須遵守上市規則及相關法律法規。有關我們許可商標的詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－2.我們重大的知識產權」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)鑑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持續性；及(ii)此類許可協議為期十年乃屬常規商業慣例。獨家保薦人贊同董事的意見。

由於德信控股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，故就商標許可協議下的交易根據上市規則第14A章計算的適用百分比率（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14A章項下年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

關連交易

物業租賃協議

於2017年4月24日，我們的全資附屬公司德清德藍置業有限公司（「德清德藍」）與德清泛創訂立物業租賃協議（經於2018年5月30日變更及修改）（「物業租賃協議」）。根據物業租賃協議，德清德藍同意將其擁有的總建築面積為989平方米的地處德清縣武康街道北湖東街957號德藍廣場6幢寫字樓14層的物業（「辦公物業」）及7號、8號、9號、42號、43號及44號停車位（統稱「德清德藍物業」）出租予德清泛創，租期為自2017年8月1日至2019年7月30日，年租金第一年為人民幣520,000元及第二年為人民幣540,000元。辦公物業乃由德清泛創用作辦公場所。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2018年6月30日止六個月，德清泛創就德清德藍物業應付我們的租金總額分別為零、零、人民幣15.6萬元及人民幣31.2萬元。截至2019年12月31日止兩個年度各年，根據物業租賃協議，德清泛創應付我們的年租金分別為人民幣58.9萬元及人民幣31.5萬元，且有關款項乃由各方通過公平磋商並參考德清德藍物業所處位置類似物業的現行市場費率釐定。我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已審閱物業租賃協議，並對德清的租賃市場進行市場研究。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已確認，本集團當前根據物業租賃協議從德清泛創應收的年租金乃按現行市場水平計算，而物業租賃協議的其他商業條款乃按現行市況下的正常商業條款訂立，被視為公平合理，亦未優厚於我們向獨立第三方提出的條款。董事確認，物業租賃協議項下的交易乃於我們業務一般過程中按一般商業條款或按不遜於向獨立第三方提供的條款進行，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

由於就物業租賃協議項下的交易根據上市規則第14A章計算的各適用百分比率（盈利比率除外）預計將低於0.1%（按年計），因此，物業租賃協議項下擬進行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14A章項下年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

不獲豁免持續關連交易

下文載列本集團於上市規則項下須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易概要。

關連交易

1. 向本集團提供物業管理服務

我們並不從事提供物業管理服務，因此，我們物業項目的物業管理服務一直由盛全物業服務（於[編纂]後為我們的關連人士）等第三方服務提供商提供，詳情載列如下。

訂約方： (a) 盛全物業服務（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務提供商）；
及

(b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）

於往績記錄期間，盛全物業服務由我們通過招標的方式委聘。於最後實際可行日期，盛全物業服務為我們大部分物業項目提供物業管理服務。

我們與盛全物業服務（為其本身及代表其附屬公司）於[編纂]訂立框架協議，以規管我們與盛全物業服務進行的有關以下各項的交易：(i)提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護；及(ii)於物業項目銷售期間及在向買方交付該等物業前向我們物業的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務，包括但不限於向上述場所提供清潔、園藝、門房、維持公共秩序及安保服務（「**框架物業管理服務協議**」）。框架物業管理服務協議將於[編纂]起及直至2020年12月31日（包括當日）生效，且可在訂約雙方同意的情況下續期，惟須符合上市規則第14A章及所有其他適用法律法規的規定。

(a) 框架物業管理服務協議的主要條款

(i) 我們物業項目的交付前物業管理服務

- (1) 盛全物業服務將（倘其於根據相關交付前物業管理法律法規進行的招標程序後被選中）根據招標文件及盛全物業服務與本集團成員公司將不時訂立的最終管理協議向本集團提供管理及相關服務；
- (2) 本集團應付的管理費用須以盛全物業服務根據相關招標提交的報價及相關政府部門設定的不得高於指導費率的定價條款為基準；及
- (3) 盛全物業服務與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議須僅載有在所有重大方面與框架物業管理服務協議所載的具法律約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

關連交易

(ii) 我們物業項目樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務

- (1) 盛全物業服務將（倘其於根據相關招標程序後被選中）根據招標文件及盛全物業服務與本集團成員公司將不時訂立的最終管理協議向本集團提供管理及相關服務；
- (2) 我們將力求招攬至少兩名獨立第三方參與招標程序；
- (3) 本集團應付的管理費用須以盛全物業服務根據相關招標提交的報價為基準，而相關招標將遵守下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節所載的甄選程序；及
- (4) 盛全物業服務與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議須僅載有在所有重大方面與框架物業管理服務協議所載的具法律約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

(b) 交易的理由及裨益

(i) 我們物業項目的交付前物業管理服務

在將新開發的物業交付予未來業主之前，物業開發商通常尋求通過訂立交付前物業管理服務協議的方式委聘物業管理公司。目的主要是確保可在業主委員會依法成立及直接與物業管理公司簽訂合同前獲得物業管理服務。這些物業管理服務通常包括安保、清潔、園藝、公共區域和共用設施的維修和維護。

考慮到資質、費用報價和服務質量等多項因素，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們根據相關交付前物業管理法律法規通過招標的方式聘請盛全物業服務為我們大部分物業項目提供交付前物業管理服務。除本集團外，盛全物業服務亦向其他第三方客戶提供交付前物業管理服務。

基於盛全物業服務與本集團已建立長期合作關係，盛全物業服務在向本集團提供可靠、高效及令人滿意的交付前物業管理服務方面擁有良好往績。與其他獨立第三方服務提供商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並對我們物業項目的狀況以及我們對所需服務的要求的了解更為透徹。

關連交易

儘管上文所述，但鑑於市場上交付前物業管理服務提供商的數量，預計如果盛全物業服務不再向我們提供有關管理服務，亦可隨時在市場上獲得其他可資比較的交付前物業管理服務提供商向本集團提供交付前物業管理服務。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘盛全物業服務不再向本集團提供交付前物業管理服務，對我們控股股東的經營獨立性而言，將不會造成任何負面影響。更多詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－經營獨立性」。

(ii) 我們物業項目樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務

由於物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的人流量，房地產開發商一般委聘物業管理公司提供清潔、安保、保養及門房服務等始終如一的管理服務。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物業前一直由盛全物業服務向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務。

考慮到資質、費用報價及服務質量等多項因素，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們一直委聘盛全物業服務為我們物業項目銷售期間及向買家交付物業前作為我們物業項目的幾乎所有樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務提供商。[編纂]後我們將繼續採用招標程序委聘管理服務提供商，有關詳情載於下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節。除本集團外，盛全物業服務亦向其他第三方客戶提供物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理及相關服務。

儘管上文所述，但鑑於曾參與我們過往項目的其他獨立管理服務提供商的數目，預計如果盛全物業服務不再向我們提供有關管理服務，亦可隨時在市場上獲得其他可資比較的管理服務提供商向本集團提供管理及相關服務。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘盛全物業服務不再向本集團提供管理及相關服務，對我們控股股東的經營獨立性而言，將不會造成任何負面影響。更多詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－經營獨立性」。

關連交易

(c) 框架物業管理服務協議項下的定價條款

(i) 我們物業項目的交付前物業管理服務

本集團應付的交付前物業管理服務費須以盛全物業服務根據相關招標程序提交的報價為基準。投標審查應評估(i)潛在競標者的資質；(ii)競標者在物業管理服務行業的相關經驗；(iii)競標者的報價，且有關報價不得高於有關政府部門設定的指導費率；(iv)將予提供的物業管理服務的質量；(v)提交的服務提案如何滿足我們對相關物業項目的特定需求；及(vi)服務提案是否與我們的企業文化一致。評標標準與該等標準的相關比重均在招標前預先釐定。中標者及其提供的服務費率將在相關政府部門的網站公布。

交付前物業管理服務的期限於物業項目的相關業主委員會成立時終止，原因是業主委員會負責選聘物業管理服務公司並代表所有業主與其簽署相關物業管理服務協議。

(ii) 我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務

本集團就我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務應付的管理費乃以盛全物業服務根據招標提供的報價為基準，並計及相關物業項目的性質、樓齡及基礎設施情況、地理位置及附近狀況以及將提供的服務範圍等多項因素。我們亦須參考其他獨立及可資比較管理服務提供商在其日常業務過程中按正常商業條款向本集團的報價釐定費用。向我們提供的報價將須遵守下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節所載的招標程序；

我們的物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理及相關服務的期限通常會於設施不再使用及物業交付予日後的業主時終止。

關連交易

(d) 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間我們就盛全物業服務於銷售物業項目期間及在向買方交付物業前向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域(i)提供交付前物業管理及(ii)提供管理及相關服務而支付予盛全物業服務的物業管理服務費總額：

歷史交易金額 (人民幣千元)			
截至12月31日止年度			截至2018年
2015年	2016年	2017年	6月30日止六個月
27,209	18,220	24,212	10,752

由於我們預期於2018年下半年接近完工及開始銷售的物業數目會不斷增加，故截至2018年6月30日止六個月的歷史數據並非我們就2018年全年將予支付的估計管理服務費總額的參照。

(e) 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盛全物業服務於銷售物業項目期間及在向買方交付物業前向我們的物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域(i)提供交付前物業管理及(ii)提供管理及相關服務而支付予盛全物業服務的估計最高管理服務費總額：

截至12月31日止年度的年度上限		
2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	
31,000	46,600	68,500

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計管理費總額：(i)我們已聘請盛全物業服務作為提供有關管理服務的管理服務提供商的現有物業項目及(ii)截至2020年12月31日止三個年度我們可能聘請盛全物業服務提供管理服務的預計新物業項目。年度上限乃經參考我們物業項目於未來三年的銷售的預期增長使得後期對有關管理服務的需求預計增加而釐定，並假設中國人工成本及材料成本將於未來三年穩定增加。由於我們預期我們預計將交付的物業項目數目以及開始銷售的物業項目數目將不斷增加，這將帶動物業項目對管理服務的需求。我們預期截至2020年12月31日止三個年度的年度上限相對往績記錄期內的歷史交易金額將不斷增加。

關連交易

(f) 上市規則的涵義

由於框架物業管理服務協議項下物業管理及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）按年計超過0.1%但均低於5%，因此框架物業管理服務協議項下的物業管理及服務以及截至2020年12月31日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 向本集團提供裝飾服務

我們並不從事提供裝飾服務，因而聘用浙江格雅裝飾等第三方服務提供商（於[編纂]後為我們的關連人士）向我們提供該等服務。

訂約方： (a) 浙江格雅裝飾（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務提供商）；
及

(b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）

我們於[編纂]與浙江格雅裝飾訂立框架裝飾服務協議（「**框架裝飾服務協議**」），以規管我們與浙江格雅裝飾就向我們物業提供裝飾及相關服務的交易，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。框架裝飾服務協議將自[編纂]起生效，直至2020年12月31日（包括該日）為止，訂約方互相協議後可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規的規定。

(a) 框架裝飾服務協議的主要條款

- (1) 浙江格雅裝飾應根據其與本集團成員公司不時訂立的最終裝飾服務協議向本集團提供裝飾及相關服務；
- (2) 我們將努力招攬至少兩名獨立第三方參與選拔程序；
- (3) 本集團應付的裝飾費須按浙江格雅裝飾根據選拔程序提交的報價釐定；
及
- (4) 浙江格雅裝飾與本集團成員公司將予訂立的最終裝飾服務協議僅須包含在所有重大方面與框架裝飾服務協議所載約束原則、指引、條款及條件一致的條文。

關連交易

(b) 進行交易的理由及裨益

我們並不從事提供相關裝飾服務的業務，因此浙江格雅裝飾等第三方服務提供商已向我們物業提供裝飾及相關服務。

經考慮資質、報價、資格、經驗及服務質素等多項因素後，我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期聘用浙江格雅裝飾作為我們的若干物業的裝飾服務提供商。我們將在[編纂]後繼續採用甄選程序聘用裝飾服務提供商，有關更多詳情載於下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節。浙江格雅裝飾向本集團以外的其他第三方客戶提供裝飾及相關服務。

儘管上文所述，鑑於參與我們過往項目的其他獨立裝飾服務提供商數目，預期即使浙江格雅裝飾不再為我們提供有關裝飾服務，亦可隨時從市場上找到向本集團提供裝飾及相關服務的其他相若裝飾服務提供商。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘浙江格雅裝飾不再向本集團提供裝飾及相關服務，對我們控股股東的經營獨立性而言，將不會造成任何負面影響。

(c) 框架裝飾服務協議的定價條款

本集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅裝飾提交的報價，並考慮到我們相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務的範圍等諸多因素後得出。我們亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中按一般商業條款向本集團的報價釐定費用。向我們提交的報價將須遵循下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節所載的甄選程序。

(d) 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間我們就浙江格雅裝飾向我們物業提供裝飾及相關服務產生的裝飾服務費總額：

歷史交易金額（人民幣千元）			
截至12月31日止年度			截至2018年 6月30日止六個月
2015年	2016年	2017年	
61,656	68,500	31,116	35,685

有關浙江格雅裝飾於2017年提供裝飾及相關服務的開支較2016年的有關開支大幅減少，乃由於浙江格雅在2017年完成我們杭州和湖州物業項目的裝飾工程的數目有所減少。

關連交易

(e) 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浙江格雅裝飾向我們物業提供裝飾及相關服務而支付予浙江格雅裝飾的估計最高裝飾服務費總額：

截至12月31日止年度的年度上限		
2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	
70,000	77,000	84,700

我們物業的裝飾及相關服務的年期通常會於裝飾工程竣工及交付予本集團時終止。

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計裝飾費總額：(i)我們已聘請浙江格雅裝飾作為提供有關裝飾服務的裝飾服務提供商的現有物業項目及(ii)截至2020年12月31日止三個年度我們可能聘請浙江格雅裝飾提供有關裝飾服務的預計新物業項目。年度上限乃經參考我們物業項目於未來三年的銷售的預期增長使得我們物業對裝飾服務的需求預計增加而釐定，並假設中國勞工成本及材料成本將於未來三年穩定增加。由於我們預期將竣工用於銷售的物業數目將不斷增加，將帶動我們物業對裝飾服務的需求，我們預期截至2020年12月31日止三個年度的年度上限相對往績記錄期內的歷史交易金額將不斷增加。

(f) 上市規則涵義

由於框架裝飾服務協議項下裝飾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）按年計超過0.1%但均低於5%，因此框架裝飾服務協議項下的裝飾及相關服務以及截至2020年12月31日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

3. 向本集團提供基金管理服務

- 訂約方： (a) 凱銀投資（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務供應方）；及
(b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）

於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們就我們在其中已經有所投資且凱銀投資或其附屬公司作為基金管理人及／或普通合夥人的投資基金及／或普通合夥人（統稱「凱銀基金」），並由凱銀投資或其附屬公司於該等凱銀基金提供的投資基金管理服務而與凱銀投資或其附屬公司訂立多項基金認購及基金管理服務協議（「**基金管理服務協議**」）。

(a) 交易的理由及裨益

凱銀投資主要從事資產管理、財富管理及提供其他金融服務，包括投資於中國的物業開發及翻新項目。於往績記錄期間，凱銀投資已設立61期凱銀基金，於確認合適的投資機會時，其應用基金中的資金投資於19個行業的投資目標，重點是房地產行業，體育及文化行業以及定量對沖基金。在61期中，18期凱銀基金已投資於我們的房地產開發項目。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月，凱銀基金投資於我們項目的總投資金額分別為人民幣454.0百萬元、人民幣1,717.5百萬元、人民幣1,081.2百萬元及人民幣1,219.7百萬元。

根據凱銀投資對於該等項目的業務表現及前景的獨立評估及投資判斷，凱銀基金投資於我們若干房地產開發項目，而且部份項目由凱銀投資介紹。同時，我們認為有凱銀投資作為該等項目的股東符合我們的最佳利益，因為該等項目於相關時間正在尋求合作股東，而凱銀基金擁有資本、第三方投資者及投資經驗去成為項目公司的股東。

另一方面，為更好利用我們的可用現金及現金等價物以提高我們的投資回報，我們不時抓住投資機會作出投資。於往績記錄期間，我們已對27期凱銀基金作出投資。截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年6月30日，我們對27期凱銀基金的投資餘額分別為人民幣75.0百萬元、人民幣429.8百萬元、人民幣878.0百萬元及人民幣1,143.3百萬元。

據我們的中國法律顧問告知，上述安排符合適用的中國法律法規。

由於朱紅女士將即自其不再為我們附屬公司董事之日起計滿12個月之日不再為我們的關連人士，因此，凱銀投資將於2019年1月8日之後不再為我們的關連人士。董事確認，我們將不會於2019年1月7日或之前向任何凱銀基金作出任何新的投資。經凱銀投資確認，其於2019年1月7日或之前並未對我們任何物業開發項目作出新的投資。

關連交易

(b) 基金管理服務協議項下的定價條款

就我們有所投資的凱銀基金所付予凱銀投資的投資基金管理服務費包括(i)固定管理費及(ii)業績分紅（視乎投資項目的財務表現而定）。該等服務費乃經相關凱銀基金的基金投資者（包括本集團）及凱銀投資（作為基金管理人及／或普通合夥人）公平磋商，並計及包括相關基金投資者對投資基金的出資、相關基金投資者作出的投資類別、投資關注的特定行業以及現行市場利率等因素而釐定。整個市場的市場利率通常透明可見。

凱銀投資確認，其就投資基金管理服務向我們提供的條款（包括定價條款）與其向其他第三方投資者於一般業務過程中按正常商業條款所提供的相若。

(c) 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間就我們有所投資的凱銀基金就投資基金管理服務支付的固定管理費：

歷史交易金額（人民幣千元）			
	截至12月31日止年度		截至2018年6月30日 止六個月
2015年	2016年	2017年	
4,067	19,098	39,417	16,155

下表載列於往績記錄期間就我們有所投資的凱銀基金就投資基金管理服務支付的業績分紅：

歷史交易金額（人民幣千元）			
	截至12月31日止年度		截至2018年6月30日 止六個月
2015年	2016年	2017年	
零	56,321	42,584	167,444

基於上文所述，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月，就我們有所投資的凱銀基金向凱銀投資支付的過往投資基金管理服務費總額分別為人民幣4.067百萬元、人民幣75.419百萬元、人民幣82.001百萬元及人民幣183.599百萬元。

當凱銀基金結算時，在先按投資者的投資類別依議定的次序向該等凱銀基金的所有投資者（包括我們）分配可分配收益後，凱銀基金收取預定的比例的可分配收益作為業績分紅。於2018年，多個一至兩年期我們有所投資的凱銀基金結算，且相較於2017年該等凱銀基金有所投資的項目所產生的利潤有明顯上升，因此，2018年由我們有所投資的凱銀基金支付予凱銀投資的業績分紅也較2017年的有明顯上升。

關連交易

(d) 年度上限

截至2019年12月31日止兩個年度各年，本集團在凱銀投資將不再是本集團的關連人士前就其投資的凱銀基金向凱銀投資應付的估計投資基金管理服務費總額最高分別為人民幣235.1百萬元及人民幣1百萬元。

在計算上述年度上限時，我們已考慮(i)我們現有投資的凱銀基金相關的截列於基金管理服務協議的固定管理費；及(ii)我們現有投資的凱銀基金有關的估計投資回報，並參考歷史業績分紅佔我們年度投資金額的百分比。

(e) 上市規則含義

由於基金管理服務協議項下投資基金管理服務有關的建議年度上限（包括固定管理費及業績分紅）的一項或多項年度適用百分比率（利潤率除外）超過0.1%但均少於5%，基金管理服務協議項下投資基金管理服務以及截至2019年12月31日止兩個年度的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)章的申報、年度審查、公告規定但豁免於獨立股東批准規定。

[編纂]後的招標程序及甄選程序

我們採用了具有以下特徵的獨立機制來管理及監控我們針對潛在投標方的招標程序及甄選機制：

- 根據實際情況（如交易金額及交易規模），我們將在主管部門指定的報章及信息網絡上刊發招標公告以邀請非特定的潛在投標方或向潛在投標方發出招標邀請，或我們的項目公司將根據我們的需求及運營部門提出的有關標準自至少三個潛在供應商獲得服務供應建議書，該等供應商中至少有兩名須為獨立第三方；
- 內部招標評審委員會（其包括本集團區域公司的總經理及有關項目的項目經理）將負責審閱招標文件的條款及條件；及
- 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面（如將予提供服務的報價、潛在投標方的資質證明、將予提供服務的質量及人力資源的分配）對每個潛在投標方給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用潛在投標方的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

內部招標評審委員會將僅在認為潛在投標方在我們的物業項目所在的相關市場具有競爭優勢時，方會批准潛在投標方的申請。

關連交易

我們相信內部招標評審委員會成員擁有詳盡考慮所有要約及正確評估潛在服務供應商的知識及技能，以確保盛全物業服務及浙江格雅裝飾所提供服務的價格及條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方提供該等服務的價格及條款，以及與盛全物業服務及浙江格雅裝飾的所有交易均按正常商業條款根據框架物業管理服務協議或框架裝飾服務協議（視情況而定）於日常業務過程中進行，並屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

董事的意見

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乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，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。

對於討論上述持續關連交易的決議案的董事會會議，有利益衝突的董事不得參加亦不得投票表決。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益，及建議年度上限（倘適用）屬公平合理且符合股東的整體利益。

就不獲豁免持續關連交易申請豁免

根據上市規則，由於上文所述「一不獲豁免持續關連交易」所述交易的一項或多項相關年度百分比率預期超過0.1%但低於5%，因此該等交易根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.49及第14A.35條所載年度申報及公告規定以及上市規則第14A.55至第14A.59條與第14A.71(6)條所載年度審核規定。

按上文所述，我們預期該等不獲豁免持續關連交易將繼續進行並預計會延續一段時間，故董事認為嚴格遵守上市規則的公告規定不切實際且過於繁重，亦使我們承擔不必要的行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且〔已獲〕聯交所豁免我們就上文「一不獲豁免持續關連交易」所述交易嚴格遵守上市規則第14A.35條有關持續關連交易的公告規定。

關連交易

然而，我們仍須就該等不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A.34條、第14A.49條、第14A.51條至第14A.59條及第14A.71條相關條文，且倘該等不獲豁免持續關連交易有任何變動，我們將立即告知聯交所。

倘日後上市規則有任何修訂，對本節所述持續關連交易實施較本文件日期之條文更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保遵守有關新規定。