
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

獲全面豁免的持續關連交易

我們於下文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2019年2月1日的商標許可協議（「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「附錄六一法定及一般資料－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（利潤率除外）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章項下年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

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（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。

關連交易

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9月30日止九個月，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156,000元及人民幣393,333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589,000元及人民幣315,000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收取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一般商業條款訂立，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未優厚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（利潤率除外）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章項下年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

不獲豁免持續關連交易

我們於下文載列本集團於《上市規則》項下須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核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。

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之一）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。截至最後實際可行日期，盛全物業服務為我們大部分物業項目提供物業管理服務。

關連交易

我們與盛全物業服務（為其本身及代表其附屬公司）於2019年2月1日訂立框架協議，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)於物業項目預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]起直至2021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) 倘盛全物業服務於經過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，盛全物業服務將根據招標文件及盛全物業服務與本集團成員公司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為基準且定價不得高於相關政府部門設定的指導費率；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。

(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) 倘盛全物業服務於相關招標程序後被選中，盛全物業服務將根據招標文件及盛全物業服務與本集團成員公司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；
- (2) 我們將力求招攬至少兩名獨立第三方參與招標程序；

關連交易

- (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服務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。該等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、報價及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。

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，對我們獨立於控股股東進行經營而言，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

(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、保養及前台接待服務等始終如一的管理服務。我們不提供相關管理服務，因此在物業項目預售期間及在向買家交付物業前亦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、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物業項目預售期間及向買家交付物業前作為我們於浙江省的物業項目的絕大部分樣板房、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，對我們獨立於控股股東進行經營而言，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」。

(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佈。

關連交易

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提供商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、地理位置及周邊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一般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。

(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物業項目預售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服務及(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 9月30日 止九個月
	2015年	2016年	2017年	
(i)交付前物業管理服務	7,661	7,940	3,677	6,478
(ii)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	19,549	10,280	20,535	12,045
總計	<u>27,210</u>	<u>18,220</u>	<u>24,212</u>	<u>18,523</u>

就交付前物業管理服務而言，於2016年及2017年竣工的物業項目數量保持穩定，其中一個於2015年年底竣工的物業項目的交付前物業管理服務已於2016年提供。同時，一個於2017年年底竣工的物業項目的交付前物業管理服務已於2018年提供。因此，2017年需要交付前物業管理服務的物業項目數量低於2016年，令

關連交易

我們於2017年支付的交付前物業管理服務費減少及我們於2018年前三個季度支付的交付前物業管理服務費增加。由於2018年第四季度接近完工的物業項目數量大幅增加，這將令我們物業項目的交付前物業管理服務的需求相應較高，故我們就2018年全年支付的未經審核的估計管理費總額約為人民幣12,612,000元。

由於部分物業項目已於2018年中期開始預售以及我們於2018年第四季度開始預售的物業項目數量不斷增加，這將令我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理及相關服務的需求相應較高，故我們就2018年全年支付的未經審核的估計管理費總額約為人民幣17,972,000元。

(e) 年度上限

下表載列截至2021年12月31日止三個年度各年我們就盛全物業服務於物業項目預售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服務及(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		
	2019年	2020年	2021年
		(人民幣千元)	
(i)交付前物業管理服務	18,200	23,650	35,500
(ii)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	27,000	27,350	30,400
總計	<u>45,200</u>	<u>51,000</u>	<u>65,900</u>

有關提供交付前物業管理服務的上述年度上限乃參考多項因素釐定，有關因素包括(i)物業項目的計劃交付時間表，據此，我們預計將於2019年、2020年及2021年交付的物業項目數目分別約為8個、11個及18個，且我們或會聘請盛全物業進行該等物業項目的交付前物業管理，2018年我們已聘請盛全物業作為8個物業項目的交付前物業管理服務提供商；(ii)根據開發進度，我們預期將於2019年至2021年期間完成開發的開發中總建築面積及持作未來開發的規劃建築面積將於2018年至2019年、2019年至2020年及2020年至2021年分別增加約49%、約21%及約50%的估計；(iii)物業項目的地理位置；及(iv)未來三年物業管理服務費的合理增加（考慮到（其中包括）中國勞工成本不斷增加）。

關連交易

上述有關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的年度上限乃參考多項因素釐定，有關因素包括(i)根據開發進度，我們預期將於2019年至2021年開始預售的現有物業項目及預計新物業項目數目；(ii)相關樣板房及銷售展示中心的總建築面積；(iii)物業項目的地理位置；(iv)物業項目預售期的預計時長；(v)對相關樣板房及銷售展示中心的人力資源分配；及(vi)預計將於未來三年穩定增長的中國勞工成本及材料成本。例如，根據2018年我們聘請盛全物業向其樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務的19個物業項目以及視乎開發計劃及相關許可證（如建築工程施工許可證、預售許可證等）頒發的情況，我們估計將於2019年、2020年及2021年開始預售的現有及預計新物業項目數目分別約為28個（其中3個將為預計新物業項目）、28個（其中10個將為預計新物業項目）及29個（其中14個將為預計新物業項目）。此外，我們估計2019年我們於浙江省需管理及相關服務的物業項目相關樣板房及銷售展示中心的總建築面積較2018年將增加約46%，2020年及2021年將保持微小增量。

(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服務以及截至2021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之一）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2019年2月1日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開展的交易，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2021年12月31日（包括該日）為止，訂約各方協定後可續期，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。

關連交易

(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) 我們將力求招攬至少兩名獨立第三方參與甄選程序；
- (3) 本集團應付的裝飾費須按浙江格雅裝飾根據甄選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須僅包含在所有重大方面與框架裝飾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) 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，因此我們物業的裝飾及相關服務乃由浙江格雅裝飾等第三方服務提供商提供。

經考慮資質、報價、資格、經驗及服務質量等多項因素後，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們一直聘用浙江格雅裝飾作為我們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。除本集團外，浙江格雅裝飾亦向其他第三方客戶提供裝飾及相關服務。

儘管上文所述，但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，亦可隨時從市場上獲得其他可資比較裝飾服務提供商向本集團提供裝飾及相關服務。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，對獨立於我們控股股東進行經營而言，將不會造成任何負面影響。

(c) 框架裝飾服務協議項下的定價條款

本集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅裝飾提交的報價，並考慮到相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務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。

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
2015年	2016年	2017年	9月30日止九個月
61,656	68,500	31,116	86,796

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，此乃由於浙江格雅在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。

有關浙江格雅裝飾於2018年提供裝飾及相關服務的開支增加，此乃由於浙江格雅在2018年完成的我們杭州、溫州和湖州物業項目的裝飾工程的數目有所增加。尤其是，我們就2018年全年支付的未經審核裝飾服務費總額約為人民幣110百萬元。

(e) 年度上限

下表載列截至2021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		
2019年	2020年	2021年
（人民幣千元）		
130,000	160,000	200,000

我們物業的裝飾及相關服務的期限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，(ii)截至2021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，(iii)需裝飾及相關服務的相關物業總建築面積及(iv)我們物業所需裝飾服務類型，尤其是裝飾服務是否屬精裝。例如，根據2018年我們聘請浙江格雅裝飾提供相關裝飾服務的20個物業項目，我們估計於2019年、

關連交易

2020年及2021年需裝飾及相關服務的現有及預計新物業項目數目將分別約為27個（其中3個將為預計新物業項目）、31個（其中7個將為預計新物業項目）及35個（其中14個將為預計新物業項目）。此外，我們估計2019年我們需裝飾及相關服務的物業總建築面積較2018年將增加約18%，2020年較2019年將增加約21%及2021年較2020年將增加約19%。年度上限乃參考我們物業項目於未來三年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，並假設中國勞工成本及材料成本將於未來三年穩定增加而釐定。由於我們預期將竣工用於銷售的物業項目數目將穩定增加，這將帶動我們物業對裝飾服務的需求，我們預期截至2021年12月31日止三個年度的年度上限較往績記錄期間內的歷史交易金額將穩定增加。

(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2021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)條項下申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

[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規管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）對各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定價及條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方所提供者，以及與盛全物業服務及浙江格雅裝飾的所有交易均按一般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一般商業條款訂立，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一般商業條款訂立，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「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%，因此根據《上市規則》第14A章該等交易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條及第14A.35條所載年度申報及公告規定以及《上市規則》第14A.55條至第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始終遵守《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。