
關連交易

概覽

根據《上市規則》第14A章，本公司及其附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（非重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、於[編纂]前12個月內身為本公司或其附屬公司董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人，將於[編纂]後成為本公司的關連人士。

本集團已與[編纂]完成後將成為我們關連人士的各方訂立若干持續交易，本節所披露的交易將於[編纂]後構成《上市規則》第14A章下本公司的持續關連交易。

(A) 獲完全豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 會所服務

於2021年[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與胡先生（為及代表其聯繫人）訂立會所服務總協議（「會所服務總協議」），據此，本集團同意為胡先生聯繫人的僱員及業務合作夥伴提供包括餐飲服務和會議服務的會所服務（「會所服務」）。會所服務總協議的期限為自[編纂]起至2023年12月31日止且經雙方相互同意後，該期限可予以重續，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。本集團成員公司與胡先生的聯繫人將訂立的會所服務單獨協議僅應包含與會所服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，本集團向胡先生的聯繫人提供會所服務的交易金額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，胡先生的聯繫人就會所服務應付的最高年費將分別不超過人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

會所服務將收取的服務費應按公平原則釐定，並參考(i)我們就可比服務一般向獨立第三方提供的費率；及(ii)預期的經營成本，包括但不限於人工成本和材料成本。在

關連交易

達致上述年度上限時，董事已考慮歷史交易金額以及截至2023年12月31日止三個年度胡先生的聯繫人對會所服務的估計需求。

胡先生是我們的控股股東之一，因而於[編纂]後，其聯繫人為本公司的關連人士。因此，會所服務總協議項下的交易將構成[編纂]後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於《上市規則》項下有關會所服務總協議年度上限的各項適用百分比率按年度基準計算預期將低於5%且總代價低於3百萬港元，故會所服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，其將豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 房產協銷服務

於2021年5月3日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與德信中國（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項房產協銷服務總協議（「房產協銷服務總協議」），據此，本集團同意通過潛在買家推薦就德信集團開發或持有的服務式公寓向德信集團提供協銷服務（「房產協銷服務」）。房產協銷服務總協議的期限為自[編纂]起至2023年12月31日止且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，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。本集團成員公司與德信集團成員公司將訂立的房產協銷服務單獨協議僅應包含與房產協銷服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

自2020年下半年起，我們提供協銷服務。於2021年3月，我們開始向德信集團提供房產協銷服務。於我們獲委聘提供房產協銷服務前，德信集團委聘獨立房產銷售代理向其所開發或持有的服務式公寓提供類似服務。經計及：我們於向德信集團及其他物業開發商聯合開發的物業提供房產協銷服務方面的經驗及能力、我們獲委聘向有關服務式公寓的案場提供物業管理服務後對德信集團服務式公寓的熟悉程度、本集團的未來業務計劃（於有關計劃中，我們將持續加強提供房產協銷服務的工作並投入更多資

關連交易

源)、我們相對豐富且穩定的客戶群、我們與在管物業的業主或住戶的聯繫、我們對有關業主或住戶的住房需求更好的了解，於德信集團與本集團進行商業磋商後，德信集團決定自2021年起委聘我們提供房產協銷服務。房產代理服務的收費乃按公平基準及參考(i)物業位置；(ii)預期運營成本；(iii)通過房產協銷服務出售的服務式公寓的平均售價；及(iv)我們所收取的佣金費率(其與德信集團就類似服務提供予獨立第三方的費率相若)釐定。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，德信集團就房產協銷服務應付的最高年費將分別不超過人民幣16.4百萬元、人民幣17.2百萬元及人民幣18.1百萬元。

在達致上述年度上限時董事已考慮以下因素：

- 根據服務式公寓的開發計劃及出售時間安排，估計截至2023年12月31日止三個年度德信集團將予出售需提供房產協銷服務的服務式公寓項目數量約為2個、2個及3個；
- 通過擴大本集團的銷售團隊提供房產協銷服務的估計能力，考慮到截至2020年12月31日止年度，我們提供物業協銷服務的歷史交易金額及截至2023年12月31日止三個年度我們預期提供物業協銷服務並從德信集團收取服務費的服務式公寓總數量，分別約為200個、210個及220個；及
- 就截至2023年12月31日止各年度預期由德信集團售出的服務式公寓而言的房產協銷服務預計需求。

德信中国為我們的控股股東之一胡先生的30%受控公司(定義見《上市規則》)，因此，德信中国及其附屬公司為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，房產協銷服務總協議項下的交易將構成[編纂]後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

關連交易

由於《上市規則》項下有關房產協銷服務總協議年度上限的各項適用百分比率按年度基準計算預期將超過0.1%但低於5%，故房產協銷服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告規定，但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

2. 德信中国商業諮詢及相關服務

於2021年5月3日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與德信中国（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項商業諮詢服務總協議（「德信中国商業諮詢及相關服務總協議」），據此，本集團同意向德信集團提供商業諮詢服務，包括但不限於為由德信集團開發及擁有的商業綜合體提供市場研究及分析、租戶招攬及管理以及開業籌備服務（「德信中国商業諮詢及相關服務」）。德信中国商業諮詢及相關服務總協議的期限為自[編纂]起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，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。本集團成員公司與德信集團成員公司將訂立的德信中国商業諮詢及相關服務單獨協議僅應包含與德信中国商業諮詢及相關服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

我們於2020年下半年開始向德信集團提供德信中国商業諮詢及相關服務。於我們受聘提供德信中国商業諮詢及相關服務之前，德信中国若干附屬公司獲委聘為德信集團所開發的商業綜合體提供類似服務。我們獲委聘為德信集團開發及擁有的四個商業綜合體提供物業管理服務及／或相關服務。考慮到德信集團開發及擁有的四個商業綜合體的運營需求及其專注於中國物業開發的運營策略，我們經提供物業管理服務而對德信集團有關該四個商業綜合體的要求以及租戶喜好的熟悉程度，我們成為綜合的輕資產服務提供商的業務策略，我們自2020年起受聘為德信集團提供德信中国商業諮詢及相關服務。截至2020年12月31日止年度，本集團向德信集團提供德信中国商業諮詢及相關服務的交易金額約為人民幣1.1百萬元。

關連交易

德信中国商業諮詢及相關服務的收費應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本）；及(iv)市場上類似服務及物業類型的收費，按公平基準釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，德信集團就德信中国商業諮詢及相關服務應付的最高年費估計將分別不超過人民幣6.8百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.8百萬元。

於最後實際可行日期，我們獲委聘向德信集團所開發的四個商業物業項目提供德信中国商業諮詢及相關服務。上述年度上限乃基於本集團與德信集團所訂立的現有合約估計。

德信中国為我們的控股股東之一胡先生的30%受控公司（定義見《上市規則》），因此，德信中国及其附屬公司為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，德信中国商業諮詢及相關服務總協議項下的交易將構成[編纂]後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於《上市規則》項下有關德信中国商業諮詢及相關服務總協議年度上限的各項適用百分比率按年度基準計算預期將超過0.1%但低於5%，故德信中国商業諮詢及相關服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告規定，但可豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

關連交易

(C) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理及相關服務

a. 德信中国物業管理及相關服務

於2021年5月3日，盛全物業（為其本身及代表其附屬公司）與德信中国（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項物業管理及相關服務總協議（「德信中国物業管理及相關服務總協議」），據此，盛全物業同意向德信集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為案場及樣板間提供管理服務；(iii)(a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前籌備服務；及(d)交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為德信集團所開發及擁有的物業（包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、寫字樓宇及商業物業）提供清潔及秩序維護等物業管理服務（「德信中国物業管理及相關服務」）。德信中国物業管理及相關服務總協議的條款及生效日期須待若干先決條件獲達成後方可作實，包括德信中国獨立股東於將召開的股東特別大會（「股東特別大會」）上批准德信中国物業管理及相關服務總協議。德信中国物業管理及相關服務總協議的期限為自德信中国獨立股東於股東特別大會批准日期起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，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。盛全物業成員公司與德信集團成員公司將訂立的德信中国物業管理及相關服務單獨協議僅應包含與德信中国物業管理及相關服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，有關本集團向德信集團提供德信中国物業管理及相關服務的交易金額分別約人民幣37.7百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣89.3百萬元。

德信中国物業管理及相關服務的收費應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本）；及(iv)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格，按公平基準釐定。向德信集團擁有或

關連交易

使用的物業提供德信中国物業管理服務的服務費主要根據我們管理的物業的總建築面積和每平方米的服務費收取，其不得高於相關監管機構（如適用）指定的標準費用或低於向獨立第三方收取的標準費用。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，德信集團就德信中国物業管理及相關服務應付的最高年費將分別不超過人民幣93.6百萬元、人民幣99.2百萬元及人民幣108.4百萬元。

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 於往績記錄期間德信中国物業管理及相關服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- 德信集團委聘我們提供德信中国物業管理相關服務的現有合約。截至2020年12月31日，我們已訂約管理由德信集團開發但尚未交付的合共32個項目，其合約總建築面積約為4.6百萬平方米；
- 於往績記錄期間相關服務產生的成本；及
- 截至2023年12月31日止各年度德信集團預計將予交付的物業對德信中国物業管理及相關服務的預計需求。截至2023年12月31日至三個年度，預計德信集團開發或擁有的估計總建築面積約3.7百萬平方米、4.8百萬平方米及6.0百萬平方米的25個、29個及32個項目將交付並由本集團管理。

德信中国為我們的控股股東之一胡先生的30%受控公司（定義見《上市規則》），因此，德信中国及其附屬公司為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，德信中国物業管理及相關服務總協議項下的交易將構成[編纂]後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

b. 胡先生物業管理及相關服務

於2021年[●]，本公司（為其本身及代表我們的附屬公司）與胡先生（為及代表胡先生的聯繫人（不包括德信集團但包括德信中国的聯繫人，「胡先生的公司」））訂立物業管理及相關服務總協議（「胡先生物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向胡先生的公司提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為案場及樣板間提供管理服務；(iii)(a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前籌備服務；及(d)

關連交易

交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為胡先生的公司所開發及擁有的物業（包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、寫字樓宇及商業物業）提供清潔、秩序維護等物業管理服務（「胡先生物業管理及相關服務」）。胡先生物業管理及相關服務總協議的期限為自[編纂]起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，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。本集團成員公司與胡先生的公司將訂立的胡先生物業管理及相關服務單獨協議僅應包含與胡先生物業管理及相關服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，有關本集團向胡先生的公司提供胡先生物業管理及相關服務的交易金額分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣36.3百萬元。

就胡先生物業管理及相關服務收取的費用應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本）；及(iv)我們向獨立第三方提供相若服務所收取的價格，按公平基準釐定。向胡先生之公司所開發及擁有的物業提供的胡先生物業管理服務的服務費主要基於在管物業總建築面積及每平方米的服務費收取，每平方米的服務費不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用）或低於向獨立第三方收取的標準費用。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，胡先生的公司就胡先生物業管理及相關服務應付的最高年費將分別不超過人民幣40.6百萬元、人民幣43.1百萬元及人民幣47.2百萬元。截至2021年12月31日止年度胡先生物業管理及相關服務的年度上限較截至2020年12月31日止年度歷史交易金額增加，主要是因為考慮到(i)我們受胡先生的公司委聘提供胡先生物業管理及相關服務的現有合約；及(ii)胡先生的公司開發物業（我們預期我們將受聘向胡先生提供物業管理及相關服務）的建築面積預計增加，因此，預計胡先生的公司對胡先生物業管理及相關服務的需求增加。

關連交易

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 於往績記錄期間胡先生物業管理及相關服務有關的歷史交易金額及增長趨勢；
- 胡先生的公司委聘我們提供胡先生物業管理及相關服務的現有合約。截至2020年12月31日，我們訂約管理胡先生的聯繫人已開發但尚未交付的項目合共20個，合約總建築面積約為3.6百萬平方米。
- 於往績記錄期間相關服務產生的成本；及
- 截至2023年12月31日止各年度胡先生之公司預計將予交付的物業對胡先生物業管理及相關服務的預計需求。截至2023年12月31日止三個年度，預期胡先生的公司所開發或擁有的預計總建築面積約為2.4百萬平方米、3.2百萬平方米及4.0百萬平方米的14個、18個及23個項目將交付並由本集團管理。

建議年度上限較歷史交易金額有所增加主要是由於胡先生的公司對胡先生物業管理及相關服務的需求增加。

胡先生為我們的控股股東之一，因此就《上市規則》而言，其聯繫人為本公司的關連人士。因此，胡先生物業管理及相關服務總協議項下的交易於[編纂]後將構成《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

關連交易

由於德信中国物業管理及相關服務及胡先生物業管理及相關服務（「物業管理及相關服務」）性質類似，故根據《上市規則》，德信中国物業管理及相關服務總協議及胡先生物業管理及相關服務總協議項下進行的交易應合併計算。有關物業管理及相關服務的合共年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限			
德信中国物業管理及相關服務	93.6	99.2	108.4
胡先生物業管理及相關服務	40.6	43.1	47.2
總計	134.2	142.3	155.6

由於《上市規則》項下有關物業管理及相關服務的合共年度上限的各項適用百分比率（溢利比率除外）按年度基準計預期將超過5%，故德信中国物業管理及相關服務總協議及胡先生物業管理及相關服務總協議項下的交易須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 智能社區解決方案服務

a. 德信中国智能社區解決方案服務

於2021年5月3日，本公司（為其本身及代表我們的其他附屬公司）與德信中国（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項智能社區解決方案服務總協議（「德信中国智能社區解決方案服務總協議」），據此，本集團同意向德信集團提供智能社區解決方案，該解決方案的硬件及軟件為德信集團開發的物業集成了（其中包括）訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防控制等功能（「德信中国智能社區解決方案服務」）。德信中国智能社區解決方案服務總協議的期限為自[編纂]至2023年12月31日，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守《上市規則》第14A章及

關連交易

所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與德信集團成員公司將訂立的德信中國智能社區解決方案服務單獨協議僅應包含與德信中國智能社區解決方案服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，本集團向德信集團提供德信中國智能社區解決方案服務的交易金額分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣6.0百萬元。於2021年之前，德信集團主要自我們購買硬件設備，以向其所開發的住戶物業提供該等設備。由於德信集團智能硬件需求減少，德信中國智能社區解決方案服務於2020年的交易金額有所減少。

德信中國智能社區解決方案服務收取的費用將參考(i)物業的位置和條件；(ii)研發成本；(iii)服務範圍；(iv)預期運營成本(包括勞工成本及物料成本)；(v)我們就可比服務向獨立第三方支付的費率；及(vi)市場上類似服務的費用，按公平基準釐定。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，德信集團就德信中國智能社區解決方案服務應付的最高年費將分別不超過人民幣17.7百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣20.6百萬元。截至2021年12月31日止年度德信中國智能社區解決方案服務的年度上限較截至2020年12月31日止年度歷史交易金額增加，主要是因為考慮到(i)我們受德信集團委聘提供德信中國智能社區解決方案服務的現有合約；及(ii)德信集團開發項目(根據德信集團的開發計劃，我們預期我們將受聘向由德信集團最新開發的住戶物業提供集合多個社區管理方面的綜合智能社區解決方案的項目)的數目預計增加，預計德信集團對德信中國智能社區解決方案服務的需求增加。

關連交易

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 於往績記錄期間有關德信中国智能社區解決方案服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- 德信集團委聘我們提供德信中国智能社區解決方案服務的現有合約。截至最後實際可行日期，我們訂約向德信集團所開發及擁有的7個項目提供德信中国智能社區解決方案服務（就智能硬件而言）及將於2021年自該等現有合約確認約人民幣3.4百萬元。
- 基於物業性質及項目複雜性，於往績記錄期間，提供綜合智能社區解決方案服務收取的費用；及
- 截至2023年12月31日止三個年度，德信集團將開發的物業對德信中国智能社區解決方案服務的預期需求。截至2023年12月31日止三個年度，我們預計分別為德信集團最新開發及擁有的17個、22個及25個項目提供德信中国智能社區解決方案服務。

與歷史交易金額相比，建議年度上限的增加主要是由於我們的智能社區解決方案服務業務快速擴張，以及德信集團對智能社區解決方案服務的需求不斷增加。

德信中国為我們的控股股東之一胡先生的30%受控公司（定義見《上市規則》），因此，德信中国及其附屬公司為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，德信中国智能社區解決方案服務總協議項下的交易將構成[編纂]後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

b. 胡先生智能社區解決方案服務

於2021年[●]，本公司（為其本身及代表我們的其他附屬公司）與胡先生（為及代表胡先生的聯繫人（不包括德信集團但包括德信中国的聯繫人））訂立智能社區解決方案服務總協議（「胡先生智能社區解決方案服務總協議」），據此，本集團同意向胡先生的公司提供智能社區解決方案，該解決方案的硬件及軟件為胡先生的公司開發的物業集成了（其中包括）訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防控制等功能（「胡先生智能社區解決方案服務」）。胡先生智能社區解決方案服務總

關連交易

協議的期限由[編纂]起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守《上市規則》第14A章以及所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與胡先生的公司將訂立的胡先生智能社區解決方案服務單獨協議應僅包含與胡先生智能社區解決方案服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，本集團向胡先生的公司提供胡先生智能社區解決方案服務的交易金額分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣14.4百萬元。由於胡先生的公司開發的商業綜合體對綜合智能社區解決方案的需求不斷增加，該等商業綜合體需要覆蓋多個社區管理方面的自動化、智能化及技術驅動型的項目，以及於2020年我們向胡先生的公司銷售該等綜合智能社區解決方案增加，導致2020年的交易金額大幅增加。

胡先生智能社區解決方案服務收取的費用應參考(i)物業的位置和條件；(ii)研發成本；(iii)服務範圍；(iv)預期運營成本（包括勞工成本和材料成本）；(v)我們就可比服務一般向獨立第三方提供的費率；及(vi)市場上類似服務的費用，按公平基準釐定。

預計於截至2023年12月31日止三個年度各年，胡先生的公司就胡先生智能社區解決方案服務應付的最高年費將分別不超過人民幣26.5百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣28.0百萬元。截至2021年12月31日止年度胡先生智能社區解決方案服務的年度上限較截至2020年12月31日止年度歷史交易金額增加，主要是因為考慮到(i)我們受胡先生的公司委聘提供胡先生智能社區解決方案服務的現有合約；及(ii)胡先生的公司開發的項目數目預計增加（根據胡先生的公司開發計劃，我們預期我們受聘提供胡先生智能社區解決方案服務項目數目於2021年將增至21個），預計胡先生的公司對胡先生智能社區解決方案服務的需求進一步增加。

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列合理因素：

- 於往績記錄期間有關胡先生智能社區解決方案服務的歷史交易金額及增長趨勢；

關連交易

- 我們獲胡先生的公司委聘提供胡先生智能社區解決方案服務的現有合約。截至最後實際可行日期，我們訂約向胡先生的公司所開發及擁有的7個項目提供胡先生智能社區解決方案服務（就智能硬件而言）及將於2021年自該等現有合約確認約人民幣3.8百萬元。
- 基於物業性質及項目複雜性，提供智能社區解決方案服務收取的費用；及
- 截至2023年12月31日止三個年度，胡先生的公司將開發或擁有的物業對胡先生智能社區解決方案服務的預期需求。截至2023年12月31日止三個年度，我們預計分別為胡先生的聯繫人最新開發及擁有的21個、22個及25個項目提供胡先生智能社區解決方案服務。

與歷史交易金額相比，建議年度上限的增加主要是由於我們的智能社區解決方案服務業務快速擴張，以及德信中国的聯繫人對智能社區解決方案服務的需求不斷增加。

胡先生為我們控股股東之一，因此，其聯繫人為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，胡先生智能社區解決方案服務總協議項下的交易將於[編纂]後構成《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於德信中国智能社區解決方案服務及胡先生智能社區解決方案服務（「智能社區解決方案服務」）性質類似，故根據《上市規則》，德信中国智能社區解決方案服務總協議及胡先生智能社區解決方案服務總協議項下的交易應合併計算。有關智能社區解決方案服務的合共年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限			
德信中国智能社區解決方案服務	17.7	19.7	20.6
胡先生智能社區解決方案服務	26.5	26.7	28.0
總計	44.2	46.4	48.6

關連交易

由於《上市規則》項下有關智能社區解決方案服務的合共年度上限的各項適用百分比率（溢利比率除外）按年度基準計預期將超過5%，故德信中国智能社區解決方案服務協議及胡先生智能社區解決方案服務協議項下的交易須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 德信控股服務式公寓運營服務

於2021年[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與德信控股（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項服務式公寓運營總協議（「德信控股服務式公寓運營服務總協議」），據此，本集團同意向德信控股及其附屬公司（「德信控股集團」）提供服務式公寓運營服務，包括但不限於為德信控股集團所開發的服務式公寓制定營銷策略、提供室內裝修設計服務及制定標準化管理程序（「德信控股服務式公寓運營服務」）。德信控股服務式公寓運營服務總協議的期限為自[編纂]起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，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。本集團成員公司與德信控股集團成員公司將訂立的德信控股服務式公寓運營服務單獨協議僅應包含與德信控股服務式公寓運營服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

我們於2020年9月開始提供德信控股服務式公寓運營服務，在提供此項服務之前，德信控股的若干附屬公司獲委聘為德信控股集團開發的服務式公寓提供類似服務。考慮到本集團未來的業務計劃（我們將繼續加強努力並在德信控股服務式公寓運營服務投入更多資源），我們成為綜合輕資產服務提供商的業務策略，我們相對龐大且穩定的客戶群以及我們對我們在管物業的業主及住戶的需求的熟悉程度，我們在提供德信控股服務式公寓運營服務方面所擁有的資源，數年積累的管理經驗將提高服務式公寓項目的入住率，經德信控股集團與本集團業務協商後，德信控股集團決定委聘我們自2020年9月起為德信控股集團提供德信控股服務式公寓運營服務。截至2020年12月31日止年度，本集團向德信控股集團提供德信控股服務式公寓運營服務的交易額約為人民幣6.6百萬元。

關連交易

德信控股服務式公寓運營服務的收費應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本）；及(iv)市場上類似服務及物業類型的收費，按公平基準釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，德信控股集團就德信控股服務式公寓運營服務應付的最高年費估計將分別不超過人民幣20.9百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣23.1百萬元。

於最後實際可行日期，我們已與德信控股集團訂立合約，向由德信控股集團開發及擁有的35個服務式公寓項目提供德信控股服務式公寓運營服務。上述年度上限乃基於本集團與德信控股集團訂立的現有合約估計。

德信控股由胡先生及魏女士（均為控股股東）分別約擁有91.61%及8.39%，就《上市規則》而言，德信控股及其附屬公司因此成為本公司的關連人士。因此，德信控股服務式公寓運營服務總協議項下的交易於[編纂]後將構成《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於《上市規則》項下有關德信控股服務式公寓運營服務總協議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預期高於5%，故德信控股服務式公寓運營服務總協議項下的交易將構成本公司持續關連交易，將須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成《上市規則》項下的持續關連交易，須遵守《上市規則》有關申報、年度審核及公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

本節「(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成《上市規則》項下的持續關連交易，須遵守《上市規則》有關申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

關連交易

就該等持續關連交易而言，根據《上市規則》第14A.105條，我們已申請並[已獲]聯交所[批准]，豁免我們就本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易嚴格遵守《上市規則》第14A章項下的公告規定；及「(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易嚴格遵守《上市規則》第14A章項下公告及獨立股東批准的規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過上述相關年度上限。除就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定已尋求的上述豁免外，我們將遵守《上市規則》第14A章項下的相關規定。

倘更改上述協議項下擬進行交易的任何條款或倘本公司今後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守《上市規則》第14A章下的相關規定，除非我們申請並獲取聯交所單獨豁免。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述所有持續關連交易已經及將於以下各項條件下訂立：(i)於我們的一般及日常業務過程；(ii)各自按照公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常或更佳商業條款；及(iii)建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

(F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已經並將繼續於以下各項條件下訂立：(i)於我們的一般及日常業務過程；(ii)各自按照公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常或更佳商業條款；及(iii)建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。