

關 連 交 易

概 覽

我們已與關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於[編纂]後，本節披露的交易將構成GEM上市規則第20章項下持續關連交易。

關連人士

於[編纂]後，下列實體將成為我們的關連人士：

浙江龐隆及其聯繫人 (「浙江龐隆關連人士」)	浙江龐隆為我們的控股股東之一，因此，根據GEM上市規則第20章，浙江龐隆及其聯繫人為本公司的關連人士。
---------------------------	---

持續關連交易概要

交易性質	適用GEM上市規則	尋求的豁免
(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易		
物業租賃	20.32、20.50、20.74	不適用
商品及服務採購	20.32、20.50、20.74	不適用
(B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易		
提供物業管理及增值服務	20.32、20.33、20.34、 20.47、20.50、20.51、 20.69、20.103	申報、年度審閱、公告及獨立股東批准

持續關連交易

獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

物業租賃

我們已就(i)按年租金每平方米人民幣90元用作辦公室用途的物業(建築面積為756.1平方米)於2026年3月20日與浙江吉成訂立租賃協議(「辦公室租賃」)，為期三年；及(ii)按年租金人民幣87,707.6元租賃一處建築面積為756.1平方米的物業用作員工宿舍於2026年1月1日與浙江吉成訂立租賃協議(「員工宿舍租賃」，連同辦公室租賃，統稱「該等租賃協議」)，為期一年。我們亦曾於在管項目租賃浙江龐隆關連人士擁有的物業並將其分租予租戶。自2025年起，我們已就我們營運的大部分物業採納委托管理服務模式，據此，業主(包括浙江龐隆關連人士)將權力委託予我們管理其物業，因此，我們已停止

關 連 交 易

向業主租賃物業。有關委託管理服務模式的詳情，請參閱「業務—我們的業務模式—物業管理及增值服務—增值服務—運營支持服務—商業運營服務」。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們根據有關租賃協議就物業租賃應付浙江龐隆關連人士的租金總額分別為約人民幣13.0百萬元、人民幣156,000元及人民幣156,000元。我們支付予浙江龐隆關連人士的租金總額大幅減少乃主要由於上述我們商業運營服務業務模式的變化。董事確認，有關交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於GEM上市規則第20章項下租賃協議的適用百分比率（按年度基準）低於5%且代價少於3百萬港元，故該等交易符合GEM上市規則第20.74(1)(c)條項下的最低豁免水平，並獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下的申報、年度審閱及公告規定、通函及獨立股東批准規定。

商品及服務採購

於往績記錄期間，我們向浙江興馳新能源科技有限公司（「浙江興馳」），浙江龐隆關連人士其中之一採購維修及安裝服務。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們向浙江興馳採購的商品及服務總額分別為約人民幣92,000元、人民幣24,000元及零。董事確認，有關交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於GEM上市規則第20章項下商品及服務採購的適用百分比率（按年度基準）低於5%且代價少於3百萬港元，故該等交易符合GEM上市規則第20.74(1)(c)條項下的最低豁免水平，並獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下的申報、年度審閱及公告規定、通函及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

業務框架協議

背景

據董事所深知，作為相關土地批授合約的條件，浙江龐隆關連人士須持有彼等開發的若干項目建築面積的約20%，且該等物業不得出售。此外，根據項目開發進程，浙江龐隆關聯人士所開發項目中尚有待售及／或待交付物業。因此，我們於日常業務過程中就在管項目為浙江龐隆關聯人士的未售出物業及／或待售及／或待交付物業提供下文所述的物業管理服務。

關 連 交 易

於往績記錄期間，我們向浙江龐隆關連人士提供物業管理服務。

於2026年[●]，我們與浙江龐隆訂立業務框架協議，據此，本集團同意向浙江龐隆關連人士提供若干服務。

業務框架協議的主要條款

下表概述業務框架協議的主要條款：

日期：2026年[●]

訂約方：(i) 浙江龐隆
(ii) 本公司

期限：自[編纂]至2028年12月31日

我們所提供的服務範圍：

- 物業管理服務（「物業管理服務」）：提供(a)基礎物業管理服務；及(b)增值服務

(a) 基礎物業管理服務：向浙江龐隆關連人士提供基礎物業管理服務，服務範圍涵蓋(i)浙江龐隆關連人士擁有所有權或享有使用權的物業；及(ii)由浙江龐隆關連人士已開發但未售出、或由浙江龐隆關連人士已開發並售出但尚未交付的物業，同時包括為新項目交付前提供的交付前服務，包括驗收查驗服務及基礎管理服務（「基礎物業管理服務」）

(b) 增值服務：提供(i)運營支持服務，包括(a)對浙江龐隆關連人士擁有或有使用權的物業提供的商業運營服務及(b)對浙江龐隆關連人士未售出物業銷售的物業銷售支持服務（統稱「運營支持服務」）；(ii)園區配套服務，如對浙江龐隆關連人士擁有或有使用權的物業按次收費提供的室內清潔服務及維修服務（「園區配套服務」）；及(iii)就湖州星馳新能源科技有限公司（「湖州星馳」，浙江龐隆關連人士之一）在我們其中一項在管物業內提供太陽能發電提供服務（「能源相關服務」，連同運營支持服務及園區配套服務統稱「增值服務」）

關 連 交 易

業務框架協議將於[編纂]生效，並對業務框架協議的訂約方具有約束力。訂約雙方的相關實體將另行訂立協議，其中將載列在所有重大方面與業務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的具體條文。

歷史交易金額

於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們向浙江龐隆關連人士收取的服務費歷史總額分別為人民幣7.4百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣11.6百萬元，分別佔本集團收益約10.4%、26.8%及28.8%。

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的歷史交易金額明細：

	2024財年 人民幣千元	2025財年 人民幣千元	2026年上半年 人民幣千元
物業管理服務	7,448	21,369	11,604
— 基礎物業管理服務	7,059	11,416	5,308
— 增值服務	389	9,952	6,296
● 園區配套服務	—	404	57
● 能源相關服務	77	786	548
● 運營支持服務	312	8,762	5,691

定價條款

● 物業管理服務

(a) 基礎物業管理服務

我們根據業務框架協議就基礎物業管理服務向浙江龐隆關連人士收取的服務費乃計及(其中包括)(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供物業管理服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。有關基礎物業管理服務定價方法的詳情，請參閱「業務—我們的收入模式—物業管理及增值服務—基礎物業管理服務—定價政策」一節。本集團收取的費用不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及服務範圍，本集團向浙江龐隆關連人士提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

關 連 交 易

(b) 增值服務

就商業運營服務而言，我們曾以分租模式向在管物業的業主（包括浙江龐隆關連人士）提供相關服務，據此，我們向業主租賃物業，並將物業內的單位分租予分租人。自2025年1月起，大部分物業均由我們根據委託管理服務模式運營，藉此包括浙江龐隆關連人士在內的業主委託我們管理其物業，而我們則收取服務費（指租戶實際支付租金超出由業主保留的指定底價的部分）作為我們的收益。

就物業銷售支持服務而言，我們向浙江龐隆關連人士提供物業銷售支持服務，主要包括提供協助，包括初步商業規劃、市場推廣與宣傳、物業參觀後勤支援，並協助辦理物業交接手續，並按銷售價格的百分比收取服務費。

我們根據業務框架協議就運營支持服務向浙江龐隆關連人士收取的服務費乃計及（其中包括）(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供運營支持服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；及(iv)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。對本集團而言，就相同或類似類別及服務範圍，本集團向浙江龐隆關連人士提供的條款（包括所收取的費用）不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

我們根據業務框架協議就園區配套服務向浙江龐隆關連人士收取的服務費乃計及（其中包括）(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供園區配套服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方所收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本集團收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），及對本集團而言，就相同或類似類別及服務範圍，本集團向浙江龐隆關連人士提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

於往績記錄期間，湖州星馳向我們其中一個在管項目（即南潯雙林吉成產業園）提供太陽能發電服務。就能源相關服務而言，湖州星馳於我們在管物業的樓頂安裝光伏電站，並向在管物業的住戶銷售由此產生的電力。我們分佔湖州星馳在太陽能項目中的溢利，該溢利指根據服務協議計算的電費與預定單位成本之間的差額。我們亦就使用屋頂

關 連 交 易

空間安裝太陽能發電站從湖州星馳收取費用。詳情請參閱「業務—我們的業務模式—物業管理及增值服務—增值服務—能源相關服務」。

我們根據業務框架協議就能源相關服務向湖州星馳收取的服務費乃計及(其中包括)(i)與提供能源相關服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(ii)國家電網公佈的電力價格及(iii)其他服務提供商就市場上相似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。對本集團而言，就相同或類似類別及服務範圍，本集團向浙江龐隆關連人士提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

建議年度上限及年度上限基準

於2026財年、2027財年及2028財年，預期我們根據業務框架協議應收收益的年度上限總額將分別為人民幣27.4百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣23.2百萬元。下表載列於所示年度我們將向浙江龐隆關連人士所提供服務按類型劃分的年度上限明細：

	2026財年 人民幣千元	2027財年 人民幣千元	2028財年 人民幣千元
物業管理服務	27,371	24,760	23,188
— 基礎物業管理服務	12,790	13,040	12,760
— 增值服務	14,581	11,720	10,428

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間不同類型服務的歷史交易金額。與往績記錄期間的歷史金額相比，建議年度上限的波動主要是由於：
 - (i) 建議年度上限較基礎物業管理服務的歷史金額增加，主要乃由於母公司集團於現有及預期新管理項目估計持有的建築面積增加(包括自持建築面積及待售建築面積)。於2026財年、2027財年及2028財年，母公司集團將於現有及新管理項目持有的總建築面積估計分別約為596,746.2平方米、759,875.7平方米及514,935.0平方米，而於2024財年及2025財年，母公司集團於在管項目持有的總建築面積分別約為465,911.5平方米及457,577.9平方米；及
 - (ii) 建議年度上限較增值服務的歷史金額增加，主要乃由於就新項目向我們的母公司集團提供物業銷售支持服務的估計交易金額及一個現有在管項目的未售面積所致。估計上述項目於2026財年、2027財年及2028財年的待售總建築面積將分別約為134,000.0平方米、59,000.0平方米及22,000.0平方米，銷售單價介乎每平方米人民幣2,100元至人民幣3,000元。

關 連 交 易

- 就基礎物業管理服務而言，交易金額與我們所管理浙江龐隆關連人士物業的建築面積直接相關，而該建築面積與浙江龐隆關連人士的自持建築面積（就浙江龐隆關連人士擁有或擁有使用權的物業而言）及浙江龐隆關連人士所開發物業的銷售進度（就浙江龐隆關連人士於交付前持有的建築面積以及預期將交付予我們管理的新項目而言）有關。董事於釐定上述基礎物業管理服務之年度上限時已考慮下列因素，並認為在相關情況下該等因素屬合理且有充分理據：
 - (i) 根據現有合約，我們獲聘為浙江龐隆關連人士所開發物業提供基礎物業管理服務的預計交易金額；
 - (ii) 根據浙江龐隆關連人士的物業開發計劃及交付時間表，我們預期可能獲聘為浙江龐隆關連人士所開發物業提供基礎物業管理服務的預計建築面積及預計交易金額。根據與浙江龐隆關連人士簽署的新項目合約及我們對浙江龐隆關連人士業務計劃的了解，估計未來三年將有三個新增項目（即臨湘吉成國際戶外休閒產業城（「**臨湘項目**」）、廣東陽江吉成智能家居產業園（「**陽江項目**」）及新昌吉成創新製造產業園（「**新昌項目**」），連同臨湘項目及陽江項目統稱「**新項目**」）交付予我們管理。
 - (iii) 新項目交付前服務的一次性服務費用。
- 就增值服務而言，商業運營服務的交易金額與委託我們租賃的浙江龐隆關連人士物業的建築面積以及委託物業的出租情況直接相關，而物業銷售支持服務的交易金額主要與浙江龐隆關連人士已開發物業的銷售進度以及物業的銷售條件相關。董事於釐定上述增值服務之年度上限時已考慮下列因素，並認為在相關情況下該等因素屬合理且有充分理據：
 - (i) 就商業運營服務而言，(a)根據現有合約，浙江龐隆關連人士向我們委託物業有關的預計交易金額；及(b)根據浙江龐隆關連人士的物業開發計劃及交付時間表，我們預期可能獲委託為浙江龐隆關連人士所開發物業提供商業運營服務的預計建築面積及預計交易金額。
 - (ii) 就物業銷售支持服務而言，根據浙江龐隆關連人士的物業開發計劃及交付時間表，我們預期可能獲聘為浙江龐隆關連人士所開發物業提供物業銷售

關 連 交 易

支持服務的預計建築面積及預計交易金額，主要涉及新項目及一個現有管理項目中未售區域，即江山吉成智能製造產業園。

- (iii) 就園區配套服務而言，與基礎物業管理服務類似，交易金額與我們所管理浙江龐隆關連人士物業的建築面積直接相關，而該建築面積與浙江龐隆關連人士的自持建築面積（就浙江龐隆關連人士擁有或擁有使用權的物業而言）及浙江龐隆關連人士所開發物業的銷售進度（就浙江龐隆關連人士於交付前持有的建築面積以及預期將交付予我們管理的新項目而言）有關。
- (iv) 就能源相關服務而言，交易金額與湖州星馳就太陽能發電服務安裝的太陽能電站的發電量及湖州星馳用於安裝太陽能發電站的屋頂空間面積直接相關。

上市規則的涵義

浙江龐隆為我們控股股東之一，因此根據GEM上市規則，浙江龐隆及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，業務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

由於預期根據GEM上市規則有關業務框架協議的年度上限總額的適用百分比率將高於5%，業務框架協議項下交易須遵守GEM上市規則第20章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

申請豁免

業務框架協議所述交易構成持續關連交易，須遵守GEM上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定（「非豁免持續關連交易」）。就非豁免持續關連交易而言，根據GEM上市規則第20.103條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守GEM上市規則第20章項下的公告、通函及獨立股東批准規定，惟前提條件為各財政年度的非豁免持續關連交易總額不得超過各年度上限所載列的相關金額（詳見上文）。

如上述協議項下擬進行交易的任何條款有變，或如本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守GEM上市規則第20章的有關規定，除非我們申請並向聯交所取得單獨豁免。

關 連 交 易

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司之全部持續關連交易(包括非豁免持續關連交易)已一直並將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行，(ii)按正常商業條款或更佳條款進行，及(iii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，非豁免持續關連交易的年度上限或每日上限(如適用)屬公平合理且符合股東的整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人認為(i)本公司之持續關連交易(包括非豁免持續關連交易)已一直並將會在我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，其各自條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。