

## 關連交易

### 概覽

根據上市規則第14A章，本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(包括在[編纂]前12個月內曾擔任本公司或其任何附屬公司董事的任何人士)或上述人士的任何聯繫人將於[編纂]後成為本公司的關連人士。[編纂]時，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章下的關連交易。

### 關連人士

下表載列將與本集團進行持續關連交易的本公司關連人士及其與本集團的關連性質：

關連人士	關連關係
濱江餐飲	濱江餐飲為濱江控股(一家由戚先生擁有64%的公司)全資擁有的附屬公司，因此其為戚先生的聯營公司。
濱江房產	濱江房產由戚先生直接擁有11.06%及由濱江控股(一家由戚先生持有64%的公司)擁有42.95%，因此其為戚先生的聯營公司。
戚先生	控股股東之一

### 我們的持續關連交易概要

下文載列有關交易將於[編纂]後構成持續關連交易的概要：

交易	關連人士	歷史數據 (人民幣千元)				年度上限 (人民幣千元)		
		截至 12月31日止年度		截至 8月31日止 八個月		截至 12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年	2020年
<b>完全獲豁免持續關連交易</b>								
商標許可協議	濱江房產	0	0	0	0	0	0	0
餐飲協議	濱江餐飲	298	318	376	169	290	320	352
總租賃協議	濱江房產	81	127	2,465	1,701	2,500	2,500	2,500
<b>豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易</b>								
物業管理服務協議	濱江房產	18,843	19,670	18,590	7,543	13,000	15,000	16,000
總諮詢協議	濱江房產	4,502	3,969	9,708	2,377	6,500	7,500	10,000
<b>非豁免持續關連交易</b>								
總交付前管理協議	濱江房產	22,718	26,730	36,777	27,372	60,000	10,500	135,000

## 關 連 交 易

### 完全獲豁免持續關連交易

#### 商標許可協議

##### 交易之背景及理由

我們已使用濱江房產的商標數年。因此，為繼續利用我們的品牌知名度，[編纂]後我們將繼續使用濱江房產的若干商標。

於2018年8月28日，濱江房產與本公司訂立2份商標許可協議(統稱為「商標許可協議」)，據此，濱江房產同意向本集團授出於中國使用若干商標(毋須支付特許權使用費)的權利。各商標許可協議的年期為自各有關商標許可協議日期起至許可證屆滿日期(介乎2020年4月6日至2028年5月13日)止期間，倘有關許可證期限獲延長，則可自動續期。

我們的董事認為，訂立期限超過3年的商標許可協議可提升營運的穩定性及持續性且整理有利於我們的股東。商標許可協議的期限與商標許可協議的期限相當或更長乃屬正常商業慣例。鑒於根據商標許可協議許可各種商標對本集團的業務營運乃屬重要，商標許可協議的期限超過三年符合我們的利益。考慮到該性質的期限較長的商標許可協議(a)屬於有關期限的此類協議的正常商業慣例；(b)對本集團使用有關商標具有戰略重要性；及(c)有關年期足夠長，從而可為本集團提供更好的保護(考慮到我們獲許可的商標的性質)，我們的董事認為，總商標許可協議有此期限乃屬正常商業慣例。有關該等許可商標的進一步詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料」。

經考慮以上所述，獨家保薦人並不知悉意味著根據商標許可協議規定較長年期乃屬不合理的任何事項。基於以上資料及推理，獨家保薦人認為，此類協議有此期限乃屬正常商業慣例。

##### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們向濱江房產支付的專利權費為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

##### 上市規則涵義

由於所有適用的百分比率均低於5%且總代價不足3,000,000港元，商標許可協議項下擬

## 關 連 交 易

進行之交易完全獲豁免上市規則第14A.76(1)條項下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 餐飲協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間內，本集團按特定價格向僱員提供就餐服務。由於空間不夠，本集團於中國若干地區為僱員建立食堂設施乃屬不切實際。就此而言，濱江餐飲於若干地區與本集團共享其食堂設施。

於[●]，濱江餐飲與濱江物業就於濱江餐飲經營的食堂向濱江物業的僱員提供就餐服務訂立一份餐飲協議（「**餐飲協議**」）。

餐飲協議的年期自[編纂]日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。

#### 定價政策

根據餐飲協議，濱江餐飲同意按協定利率每餐向濱江物業的僱員提供就餐服務。該等費率與從中國鄰近位置提供類似就餐服務的就餐服務供應商取得的報價。

#### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們向濱江餐飲支付的就餐服務費分別約為人民幣298,000元、人民幣318,000元、人民幣376,000元及人民幣196,000元。

#### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，我們應付濱江餐飲的就餐服務費的最高金額分別不會超過人民幣290,000元、人民幣320,000元及人民幣352,000元。

提供就餐服務的預估費用乃由各方經參考以下各項而進行公平磋商後得出：(i)往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)因僱員數目的預期增加而預測交易金額會有所增加；及(iii)計及成本增加及通貨膨脹情況預測食品的食材採購價格及勞工成本會有所增加（每年10%）。

## 關 連 交 易

### 上市規則涵義

由於所有適用百分比率均低於5%且總代價不足3,000,000港元，餐飲協議項下擬進行之交易完全獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 總租賃協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間內，本集團向濱江房產及其附屬公司（「濱江房產集團」）租賃若干物業作為辦公地點及停車位轉租給其他用戶。轉租停車位將為本集團產生額外收入。為避免對我們業務造成不必要干擾，我們將於[編纂]後繼續租賃該等物業及停車位。

於[●]，本公司（為其自身及代表其附屬公司）與濱江房產（為其自身及代表其附屬公司）已就租賃作為辦公地點的物業及用於分租予其他用戶的停車位訂立一份總租賃協議（「總租賃協議」）。

總租賃協議的年期自[編纂]日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。訂約方將根據總租賃協議的條款就各物業單位及停車位單獨訂立租賃協議。

#### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，本集團向濱江房產集團支付的租金費用分別約為人民幣81,000元、人民幣127,000元、人民幣2,465,000元及人民幣1,701,000元。

#### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，本集團應付濱江房產集團的租金費用的最高金額分別不會超過人民幣2,500,000元、人民幣2,500,000元及人民幣2,500,000元。

就物業及停車位而應付濱江房產集團的預計租金費用乃由訂約方經參考以下各項而進行公平磋商後得出：(i)往績記錄期間的歷史交易金額；及(ii)當地社區可資比較物業單位及停車位的當時市場費率。

## 關 連 交 易

### 上市規則涵義

由於所有適用百分比率均低於5%且總代價不足3,000,000港元，總租賃協議項下擬進行之交易完全獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 物業管理服務協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間內，本集團向濱江房產集團提供其未售住宅及非住宅物業單位的物業管理服務。根據中國的相關規章制度，物業開發商負責已交付物業中未售出單位的物業管理服務費。因此，相關物業單位售出之前，濱江房產集團將繼續負責管理費。物業管理服務的年期於相關物業單位售出時結束，因為新的業主將於相關物業交付之後負責支付物業管理費。

於[●]，本公司（為其自身及代表其附屬公司）與濱江房產（為其自身及代表其附屬公司）已訂立一份物業管理服務協議（「物業管理服務協議」），以規範就提供物業管理服務與濱江房產集團進行的交易。

物業管理服務協議的年期自[編纂]日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。訂約方將根據物業管理服務協議的條款就各住宅及非住宅物業單位單獨訂立物業管理服務協議。

#### 定價政策

就各項交易收取的物業管理服務的實際費用計及多項因素，包括(i)將予銷售物業的面積、位置及定位；(ii)預算的經營成本（包括但不限於勞工成本、材料成本及行政成本）；(iii)擬提供服務的範圍及品質；(iv)收入模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指導／規範（倘適用）；及(vi)競爭對手的定價評估。該等費用與自中國提供類似的交付前物業管理服務的獨立物業管理公司取得的報價。

## 關 連 交 易

### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，濱江房產集團向本集團支付的物業管理費分別約為人民幣18,843,000元、人民幣19,670,000元、人民幣18,590,000元及人民幣7,543,000元。

### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，濱江房產集團應付本集團的有關物業管理服務費的最高金額分別不會超過人民幣13,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣16,000,000元。

於得出以上年度上限時，我們已計及本集團就以下各項收取的管理費估計總額：(i)我們已獲濱江房產集團獲委聘為物業管理服務提供商的當前住宅物業及非住宅物業項目；及(ii)截至2020年12月31日止三個年度我們可能就物業管理服務獲濱江房產集團委聘的預計新住宅及非住宅物業項目。年度上限乃經參考以下各項而釐定：我們過往的管理服務費及相關住宅及非住宅物業單位的建築面積。

### 上市規則涵義

由於物業管理服務協議項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，物業管理服務協議項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條下的獨立股東批准規定。

### 總諮詢協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間，本集團向濱江房產集團提供有關其住宅物業項目的顧問服務。由於濱江房產主要從事物業開發，而我們有能力提供物業管理服務，因此該合作將為濱江房產集團與本集團創造協同效應。尤其是，該安排已被執行多年。因此，我們將於[編纂]後繼續提供該等物業管理服務。

於[●]，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與濱江房產(為其自身及代表其附屬公司)訂立總諮詢協議(「總諮詢協議」)，以規範就提供物業管理顧問服務與濱江房產集團進行的交易。

總諮詢協議的年期自[編纂]日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互

## 關 連 交 易

同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。訂約方將根據總諮詢協議的條款就各諮詢項目單獨訂立諮詢服務協議。

### 定價政策

就各交易所收取的諮詢服務預計實際費用計及多項因素，包括將予銷售物業的面積、位置及定位。

### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，濱江房產集團向本集團支付的管理費分別約為人民幣4,502,000元、人民幣3,969,000元、人民幣9,708,000元及人民幣2,337,000元。

### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，濱江房產集團應付本集團的管理費最高金額將分別不會超過人民幣6,500,000元、人民幣7,500,000元及人民幣10,000,000元。

預計諮詢費乃由訂約方經參考以下各項而進行公平磋商後得出：(i)往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)可資比較諮詢公司的當前市況，且按不遜於可自獨立第三方獲得的條款訂立；(iii)對諮詢服務需求的預期增加。

### 上市規則涵義

由於總諮詢協議項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故總諮詢協議項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條下的獨立股東批准規定。

### 非豁免持續關連交易

#### 總交付前管理服務協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間，本集團向濱江房產集團提供交付前管理服務。由於濱江房產專注於從事物業開發，而我們專注於提供物業管理服務，因此，該安排已被執行多年。該安排將為我們雙方創造協同效應。因此，我們將於[編纂]後繼續提供交付前管理服務。

## 關 連 交 易

於[●]，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與濱江房產(為其自身及代表其附屬公司)訂立總交付前管理服務協議(「總交付前管理服務協議」)，以規範就提供交付前管理服務與濱江房產集團進行的交易。

總交付前管理服務協議的年期自[編纂]日期起計並於2020年12月31日屆滿，年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規。訂約方將根據總交付前管理服務協議的條款就交付前管理項目單獨訂立管理服務協議。

### 定價政策

就各項目所收取的管理服務實際費用計及多項因素，包括(i)將予銷售物業的面積、位置及定位；(ii)預算經營成本(包括但不限於勞工成本、材料成本及行政成本)及(iii)擬提供服務的範圍及品質。

### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，濱江房產集團向本集團支付的管理費分別約為人民幣22,718,000元、人民幣26,730,000元、人民幣36,777,000元及人民幣27,372,000元。

### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，濱江房產集團應付本集團的管理費最高金額將分別不會超過人民幣60,000,000元、人民幣105,000,000元及人民幣135,000,000元。

於達致以上年度上限時，我們已考慮本集團將就以下各項收取的估計管理費總額：(i)我們已獲濱江房產集團委聘作為管理服務提供商的現有交付前項目；及(ii)截至2020年12月31日止三個年度，我們預計獲濱江房產集團委聘的新項目。年度上限大幅增加乃基於濱江房產的開發計劃及我們對濱江房產委聘我們作為交付前服務提供商的預期。

### 上市規則涵義

由於總管理服務協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率高於5%且總代價超過10,000,000港元，故總管理服務協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下之公告、通函及獨立股東批准規定。



## 關 連 交 易

### 董事及獨家保薦人的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)上述獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易已並將於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益；及(ii)有關獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易及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。

經考慮以上所述，獨家保薦人認為：(i)上述獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易已並將於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益；及(ii)有關獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易及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。

### 申請豁免

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，物業管理服務協議及總諮詢協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率預期超過0.1%但低於5.0%。因此，該等交易須遵守上市規則第14A.35條的公告規定及上市規則第14A.49條及第14A.71條的年度申報規定。由於物業管理服務協議及總諮詢協議項下擬進行之交易目前及將會繼續於我們業務的一般及日常過程中按持續或經常基準訂立，我們的董事認為，嚴格遵守公告規定對本公司而言將過於繁重，並不得不產生額外的行政成本。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，總交付前管理服務協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率預期超過5%。因此，該等交易須遵守上市規則第14A.35條項下之公告規定、上市規則第14A.36條項下之獨立股東批准規定及上市規則第14A.49條及14A.71條項下之年度申報規定。由於持續關連交易於[編纂]之前訂立，並於本文件中獲披露，本公司有意投資者將基於該等披露參與[編纂]，故我們的董事認為於緊接[編纂]後遵守上市規則之公告、通函及獨立股東批准規定會增加本公司不必要的行政成本。

根據上市規則第14A.105條，我們已申請且[聯交所已授予我們]對嚴格遵守有關物業管理服務協議、總諮詢協議項下持續關連交易的公告規定的豁免以及對嚴格遵守有關總交付

## 關 連 交 易

---

前管理服務協議項下持續關連交易的公告及獨立股東批准規定的豁免，惟各財政年度有關各項該等持續關連交易的總價值不得超過本節所載的相關年度上限金額。

我們將在超過任何相關年度上限或建議對物業管理服務協議、總諮詢協議及總交付前管理服務協議的條款及條件作重大更改前重新遵守上市規則第14A章的適用規定。