

## 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)的全資附屬公司。因此，濱江餐飲為戚先生的聯繫人。
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，濱江房產為戚先生的聯繫人。
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	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
餐飲協議	濱江餐飲	298	318	376	169	320	352
主租賃協議	濱江房產	81	127	2,465	1,701	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	18,812	17,863	7,818	15,000	16,000
主顧問協議	濱江房產	4,112	3,431	8,929	2,189	7,500	10,000
<b>非豁免持續關連交易</b>							
交付前管理服務主協議	濱江房產	20,230	23,469	32,142	26,164	100,500	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相關許可證屆滿日期(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體有利於我們的股東。商標許可協議的期限與上述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授權使用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。考慮到該性質的商標許可協議的期限較長，(a)就此類協議而言其期限屬於正常商業慣例；(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，商標許可協議約定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有關表明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特許權使用費為人民幣零元、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遵守上市規則第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，本集團按特定費率向僱員提供就餐服務。由於空間不足，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2018年12月20日，濱江餐飲(為其本身及代表其附屬公司)與濱江物業(為其本身及代表其附屬公司)就於濱江餐飲及其附屬公司(「**濱江餐飲集團**」)經營的食堂向濱江物業及其附屬公司(「**濱江物業集團**」)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，濱江餐飲集團同意按協定的每餐費率向濱江物業集團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獨立就餐服務供應商取得的市價一致。

#### 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169,000元。

#### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，濱江物業集團應付濱江餐飲集團的就餐服務費的最高金額分別不會超過人民幣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)計及雜貨採購成本上漲、人工成本上漲及通貨膨脹上升後預計價格每年上漲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。

### 主租賃協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間，本集團自濱江房產集團租賃若干物業作為辦公地點及停車位以分租予其他用戶。分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2018年12月20日，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)已就租賃物業作為辦公地點及停車位以分租予其他用戶而訂立一份主租賃協議(「主租賃協議」)。

主租賃協議的年期自[編纂]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。訂約方將根據主租賃協議的條款就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2019年及2020年12月31日止兩個年度，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，主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)條項下的所有申報、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，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。根據中國的相關法規及條例，物業開發商負責承擔尚未交付的未售出物業單位之物業管理費。因此，相關物業單位售出之前，濱江房產集團將繼續負責承擔管理費。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2018年12月20日，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]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)待售物業的面積、位置及定位；(ii)預算的經營成本(包括但不限於人工成本、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。該等費用與中國提供類似的物業管理服務的獨立物業管理公司的市場價格一致。

## 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18,812,000元、人民幣17,863,000元及人民幣7,818,000元。

### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，濱江房產集團應付我們的有關物業管理服務費的最高金額分別不會超過人民幣15,000,000元及人民幣16,000,000元。

於得出以上年度上限時，我們已計及本集團將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委聘為物業管理服務提供商的當前住宅及非住宅物業單位；及(ii) 截至2020年12月31日止兩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。年度上限乃經參考我們過往的管理服務費及相關住宅及非住宅物業單位的預期建築面積而釐定。

### 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)條項下的獨立股東批准規定。

### 主顧問協議

#### 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。顧問服務包括在早期階段(如規劃及設計階段、營銷階段及建設階段)向濱江房產集團提供項目規劃、設計管理、施工管理及物業管理方面的建議。由於濱江房產集團主要從事物業開發，而我們有能力提供顧問服務，因此該安排將為濱江房產集團與本集團創造協同效應。尤其是，該安排已執行多年。

於2018年12月20日，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)訂立主顧問協議(「主顧問協議」)，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。

## 關 連 交 易

主顧問協議的年期自[編纂]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。訂約方將根據主顧問協議的條款就各顧問項目單獨訂立顧問服務協議。

### 定價政策

就各交易所收取的顧問服務預計實際費用計及多項因素，包括待售物業的面積、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4,112,000元、人民幣3,431,000元、人民幣8,929,000元及人民幣2,189,000元。

### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，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7,500,000元及人民幣10,000,000元。

估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)可資比較顧問公司的當前市況，且按不遜於可自獨立第三方獲得的條款訂立；及(iii)顧問服務需求的預期增加。

於達致以上年度上限時，我們亦已考慮本集團將就以下各項收取的估計顧問費總額：(i)我們已獲濱江房產集團委任為顧問的現有顧問項目；及(ii)截至2020年12月31日止兩個年度我們預期將獲濱江房產集團委託的新顧問項目。截至2018年8月31日，現有顧問項目於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度預期產生的收益分別約為人民幣4.5百萬元及人民幣3.8百萬元。由濱江房產集團於2018年8月31日後委託或預期於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度委託的新顧問項目預期產生的收益分別約為人民幣3.0百萬元及人民幣6.2百萬元。

### 上市規則涵義

由於主顧問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%，故主顧問協議項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下的獨立股東批准規定。

## 關 連 交 易

### 非豁免持續關連交易

#### 交付前管理服務主協議

##### 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。由於濱江房產集團專注於房地產開發，而我們專注於物業管理，因此該安排已執行多年。該安排將為我們雙方創造協同效應。

於2018年12月20日，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）訂立交付前管理服務主協議（「交付前管理服務主協議」），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。

交付前管理服務主協議的年期自[編纂]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。訂約方將根據交付前管理服務主協議的條款就各交付前管理項目單獨訂立交付前管理服務協議。

##### 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)待售物業的面積、位置及定位；(ii)預算經營成本（包括但不限於人工成本、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20,230,000元、人民幣23,469,000元、人民幣32,142,000元及人民幣26,164,000元。

##### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，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日止兩個年度，我們預計濱江房產集團將委聘的新項目。年度上限大幅增加乃基於濱江

## 關 連 交 易

房產集團的最新開發計劃及我們對濱江房產集團委聘我們作為交付前管理服務提供商的預期及對交付前管理服務需求之預期增加。因此，預期截至2020年12月31日止兩個年度的交付前項目總數會增加。我們估計，濱江房產集團委聘的交付前項目總數將由截至2018年8月31日止八個月的17個逐步增至截至2020年12月31日止年度的約43個。截至2018年8月31日，現有交付前項目將於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度預期產生的收益分別約為人民幣65.4百萬元及人民幣54.8百萬元。截至2019年及2020年12月31日止兩個年度預計濱江房產集團將委聘的交付前新項目預期產生的收益分別約為人民幣39.6百萬元及人民幣80.2百萬元。

### 上市規則涵義

由於管理服務主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，故管理服務主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。

### 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於及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於及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2019年及2020年12月31日止兩個年度各年，物業管理服務協議及主顧問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

## 關 連 交 易

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主顧問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，且會產生額外的行政成本。

截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年，交付前管理服務主協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率預期超過5%且預期總代價亦超過10,000,000港元。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隨[編纂]後就此方面遵守公告、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、主顧問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交付前管理服務主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、主顧問協議及交付前管理服務主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。