

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

濱



## 交易性質

須遵守申報、公告及年度審閱規定但豁免遵守獨立股東批准規定的部分豁免持續關連交易

截至...年  
...月...日  
止年度的  
建議年度上限  
(人民幣千元)

...年物業管理服務主協議  
...年銷售代理服務主協議  
...年顧問主協議  
...年停車位、儲藏室及商舖購買主協議

...  
...  
...  
...

須遵守申報、公告及年度審閱規定但豁免遵守獨立股東批准規定的重續持續關連交易

### 提供服務

...年物業管理服務主協議

### 背景

謹請參閱本公司日期為...年...月...日的公告，內容有關(其中包括)...年物業管理服務主協議的持續關連交易及年度上限。由於...年物業管理服務主協議將於...年...月...日屆滿，且本集團預期將於...年物業管理服務主協議屆滿後繼續進行所涉及交易，故本公司於...年...月...日與濱江房產訂立...年物業管理服務主協議。

#### 4 主要條款

日期： 2017 年 1 月 1 日

訂約方： 本公司及濱江房產

期限： 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 1 月 1 日，為期一年。

主要事項： 本集團將在已開發物業交付後，為未售出的住宅和非住宅物業單位向濱江房產集團提供物業管理服務，例如公共區域(如會所和游泳池)的維護服務和保安服務。

定價及其他條款：本集團根據 2017 年物業管理服務主協議收取的服務費將參考 2017 年所涉物業的建築面積、  
配臵

訂約方將基於 2017 年物業管理服務主協議條款就各住宅及非住宅物業管理區域訂立個別物業管理服務協議。在同一物業管理區域內的住宅及非住宅樓宇的開發商須根據中國法律通過招標方式(「招標程序」)委聘合資格的物業管理企業，而招標程序須由開發商或其代理人組織，並受地方政府房地產行政部門(「房地產部門」)監管。中標者將與濱江房產集團訂立物業管理服務協議。倘投標者不足三名或物業規模較小，則經房地產部門事先批准下，開發商可直接委聘合資格的物業管理企業。

### 過往金額

截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止兩個年度以及截至 2016 年 11 月 30 日止十一個月，就物業管理服務向本集團支付的服務費分別約為人民幣 1.4 百萬元、人民幣 1.4 百萬元及人民幣 1.4 百萬元。截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止兩個年度以及截至 2016 年 11 月 30 日止年度的年度上限分別為人民幣 1.4 百萬元、人民幣 1.4 百萬元及人民幣 1.4 百萬元。

### 年度上限及釐定基準

建議截至 2017 年 12 月 31 日止年度 2017 年物業管理服務主協議所涉及交易的年度上限預期不超過人民幣 1.4 百萬元。

以上年度上限基於 i) 2017 年物業管理服務協議的過往管理費；ii) 本集團目前為濱江房產集團提供物業管理服務的現有 1 個住宅及非住宅物業項目；及 iii) 截至 2016 年 12 月 31 日止年度濱江房產集團應向本集團交付物業管理服務的新住宅及非住宅物業項目。

年度上限亦基於本集團所知及所悉的現有及潛在項目預計的交易金額的基礎上增設 10% 緩衝額，以應對本集團控制範圍外的意外的情況變化。

## 訂立 年物業管理服務主協議的理由及裨益

本集團多年來一直向濱江房產集團提供物業管理服務。根據 年物業管理服務協議，本集團一直成功爭取為濱江房產集團開發的物業提供初始物業管理服務業務。此外，基於濱江房產集團的估計預售成績以及濱江房產集團發展計劃，預期本集團物業管理服務的需求持續。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為本集團更新 年物業管理服務協議是有利的， 年物業管理服務協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款或不遜於獨立第三方可獲得的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 年銷售代理服務主協議

### 背景

謹請參閱本公司日期為 年 月 日的公告，內容有關(其中包括) 年銷售代理服務主協議的持續關連交易及年度上限。由於 年銷售代理服務主協議將於 年 月 日屆滿，且本集團預期將於 年銷售代理服務主協議屆滿後繼續進行所涉及交易，故本公司於 年 月 日與濱江房產訂立 年銷售代理服務主協議。

#### 4 主要條款

日期： 年 月 日

訂約方： 本公司及濱江房產

代理期： 年 月 日至 年 月 日，為期一年

主要事項： 本集團須就濱江房產集團指定的項目(包括住宅、非住宅、停車位及儲藏室等)向濱江房產集團提供銷售代理服務，包括但不限於銷售及營銷服務。

定價及其他條款：本集團根據 年銷售代理服務主協議收取的服務費經訂約方公平磋商後釐定，為本集團在代理期內為處於大批量銷售階段的濱江房產集團指定項目簽訂協議總金額的 至 的佣金費率，視乎以下各項而定：i、物業項目的市場定位；ii、物業項目的地點；iii、物業項目的規模；iv、物業項目的業態；v、本集團就提供有關服務將產生的預期營運成本(包括人工成本及行政成本)；vi、濱江房產集團的品牌效應；及vii、針對項目開發商的類似銷售代理服務於公開市場的現行市價及基於一般市場慣例對佣金的調整。佣金率將考慮處於銷售階段的物業項目及濱江房產集團的品牌效應而釐定，是由於一般而言，位於濱江房產集團認知度較高的地區且處於大批量銷售階段的物業項目之銷售可更有效地推進。就不再處於大批量銷售階段的物業項目而言，佣金費率將根據公開市場市價及一般市場慣例釐定。濱江房產集團應付的費用及相關條件對本集團而言不得遜於任何獨立第三方可獲得的費用及條件。

付款：訂約方須於各季度最後一天釐定年內該季度應付本集團的服務費總額。

訂約方須基於 年銷售代理服務主協議的條款分別簽訂載列具體條款及條件的協議。

### **過往金額**

截至 年及 年 月 日止兩個年度以及截至 年 月 日止十一個月，濱江房產集團支付予本集團的銷售代理服務費分別約為人民幣 百萬元，人民幣 百萬元及人民幣 百萬元。截至 年及 年 月 日止兩個年度以及截至 年 月 日止年度的年度上限分別為人民幣 百萬元、人民幣 百萬元及人民幣 百萬元。

### **年度上限及釐定基準**

建議截至 年 月 日止年度 年銷售代理服務主協議所涉及交易的年度上限不會超過人民幣 百萬元。

上述年度上限基於以下因素釐定：i/ 本集團於 年度為濱江房產集團提供銷售代理服務的項目所產生的交易金額；ii/ 基於本集團的房地產行業經驗的估計銷售率，例如核心城市的物業項目一般預期銷售率更高；及 iii/ 根據上述定價因素釐定的提供銷售代理服務的估計佣金，例如市場需求較少的物業項目的佣金通常較高，而處於大批量銷售階段的物業項目及 或位於濱江房產集團認知度較高的地區的物業項目佣金通常較低。

## 訂立2020年銷售代理服務主協議的理由及裨益

濱江房產主要從事房地產開發，已於中國開發及 或獲得多個發展項目。本集團為濱江房產集團提供物業項目銷售期間交付前物業管理服務。鑑於濱江房產集團項目在中國需求量較大，本集團可憑藉自身物業管理及服務品質優勢協助濱江房產集團銷售物業以提高客戶體驗及滿意度。此外，本集團可憑藉開展此項業務的經驗，為後續業務開展提供助力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認 為 此 項 協 議 對 本 集 團 及 濱 江 房 產 集 團 均 具 有 裨 益。 此 項 協 議 的 訂 立 是 在 公 道 的 商 議 下 進 行 的， 且 符 合 本 集 團 及 濱 江 房 產 集 團 的 最 大 利 益。

年 關 肅 整 蠱 雀

#### 主要條款

日期： 年 月 日

訂約方： 本公司及濱江房產

期限： 年 月 日至 年 月 日，為期一年。

主要事項： 本集團將向濱江房產集團提供住宅物業項目顧問服務，包括於早期(例如規劃及設計階段、營銷階段及建設階段)就項目規劃、設計管理、建設管理及物業管理向濱江房產集團提供意見。

定價及其他條款： 本集團根據 年顧問主協議收取的服務費將參考待售物業的建築面積、地點及物業定位，按公平基準釐定。濱江房產集團應付本集團的服務費及相關條件不得遜於任何獨立第三方可獲得的費用及條件。

訂約方將基於 年顧問主協議的條款就各顧問項目訂立個別顧問服務協議。

#### 過往金額

截至 年及 年 月 日止兩個年度以及截至 年 月 日止十一個月，濱江房產集團向本集團支付的服務費分別為人民幣 百萬元、人民幣 百萬元及人民幣 百萬元。截至 年及 年 月 日止兩個年度以及截至 年 月 日止年度的年度上限分別為人民幣 百萬元、人民幣 百萬元及人民幣 百萬元。

## 年度上限及釐定基準

建議截至 2023 年 12 月 31 日止年度 2023 年顧問主協議所涉及交易的年度上限不會超過人民幣 1.5 百萬元。

上述年度上限是基於：i、根據 2022 年顧問主協議濱江房產集團向本集團支付的過往金額；ii、本集團獲濱江房產集團委聘為顧問的現有顧問項目；iii、截至 2022 年 12 月 31 日止年度本集團可能獲濱江房產集團委聘的新顧問項目；及 iv、類似顧問公司的現行市場費率。

## 訂立 2023 年顧問主協議的理由及裨益

董事會認為，提供顧問服務有助於進一步加強本集團與濱江房產集團的業務合作。基於本集團豐富的管理服務經驗，可提供全方位高效顧問服務。本集團致力提供更貼心周到的服務體驗，有助於提升與濱江房產集團的品牌協同效應。

因此，董事認為重續 2023 年顧問主協議對本集團有利。同時，董事（包括獨立非執行董事）認為，2023 年顧問主協議的條款及年度上限乃按一般商業條款或不遜於任何獨立第三方可獲得的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 採購資產

### 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議

#### 背景

謹請參閱本公司日期為 年 月 日的公告，內容有關(其中包括) 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的持續關連交易及年度上限。由於 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議將於 年 月 日屆滿，且本集團預期將於 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議屆滿後繼續進行所涉及交易，故本公司於 年 月 日與濱江房產訂立 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議。

#### 主要條款

日期： 年 月 日

訂約方： 本公司及濱江房產

期限： 年 月 日至 年 月 日，為期一年。

主要事項： 本集團可隨時與濱江房產集團進行交易，取得由濱江房產集團開發擁有並由本集團管理項目內的停車位、儲藏室及商舖作為再銷售之用途。

**定價及其他條款：**本集團根據 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議支付的對價將按公平基準釐定，本公司(或相關附屬公司)應委託符合資格的獨立第三方資產評估師編製每一個交易項目相關資產的估值報告。相關交易的購買價格(即對價)應不超過所獲得的相關評估價格。估值報告將考慮諸如收購價格是否會在完成時全額支付以及是否有批量購買折扣等因素。在任何情況下，該對價不得遜於其各自鄰近相同定位的項目的停車位、儲藏室或商舖(視情況而定)的現行市價。

訂約方將根據 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的條款，就每個停車位、儲藏室及 或商舖購買項目收購簽訂單獨的協議。

### **過往金額**

截至 年及 年 月 日止兩個年度以及截至 年 月 日止十一個月，本集團支付予濱江房產的對價分別約為人民幣 百萬元、人民幣 百萬元及人民幣 百萬元。截至 年 月 日止年度及截至 年 月 日止年度的年度上限分別為人民幣 百萬元及及人民幣 百萬元。

### **年度上限及釐定基準**

建議截至 年 月 日止年度 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議項下涉及的交易年度上限將不超過人民幣 百萬元。

上述年度上限是基於，i/ 過往交易金額；ii/ 濱江房產集團在 2019年、2020年及2021年停車位、儲藏室及商舖購買主協議期間提供給本集團，可供本集團選擇性購買的停車位、儲藏室及商舖組合的估計價值；及iii/ 本集團計劃用於收購停車位、儲藏室及商舖的財務資源，以及根據 2019年、2020年及2021年停車位、儲藏室及商舖購買主協議購買停車位、儲藏室及商舖的預計銷售收益。

### **訂立 2019年、2020年及2021年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的理由及裨益**

該等停車位、儲藏室及商舖位於 將位於濱江房產集團開發並擁有並由本集團管理的項目內。項目開發完成後，濱江房產集團的項目銷售部門搬出項目所在地，本集團作為相關項目業主的物業管理服務提供商，更方便接管批量銷售期後剩餘停車位、儲藏室和商舖的轉讓。

本公司認為項目業主對停車位、儲藏室及商舖的需求穩定，基於，i/ 待售資產的佔地面積、位置、定位和行業趨勢；ii/ 本集團為該等資產提供轉售將產生的預期運營成本(包括但不限於人工成本、材料成本和管理成本)；及iii/ 濱江房產的品牌效應，本集團根據 2019年、2020年及2021年停車位、儲藏室及商舖購買主協議所承接的停車位及儲藏室的使用權(包括佔有及轉讓權)以及商舖的產權之轉售，將使本集團獲得額外收入來源。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，一年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的條款(包括其項下的年度上限)屬公平合理，其項下的交易為於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或較佳條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

## 持續關連交易的定價政策

作為一般原則，本集團根據持續關連交易各協議將收取或支付的費用乃根據類似服務或產品的現行市價及以下原則經公平磋商按一般商業條款或較佳條款釐定：

- i. 參照服務範圍、服務類型及本集團與其他客戶或供應商(均為獨立第三方)進行的交易量相若的相同或基本相似之服務的至少兩筆近期交易之交易價格釐定；
- ii. 如果上文i.中沒有足夠可比較交易，則參照市場上服務範圍、服務類型及交易量相若的相同或基本相似之服務的至少兩筆近期交易之現行市價釐定；
- iii. 如果上文ii.中沒有足夠可比較交易，則參照至少兩名獨立第三方就服務範圍、服務類型及交易量相若的相同或基本相似之服務與濱江房產集團所進行的交易釐定；及
- iv. 如果上文i.、ii.及iii.均不適用，則參考本集團先前與至少兩名獨立第三方就類似服務進行的交易的平均價格釐定。

為釐定現行市價，本集團銷售部門及其指定人員將不時參考至少兩名獨立第三方於日常業務過程中按一般商業條款，為範圍或數量及質量相若的相同或類似服務價格；或(如適用)對於本集團向濱江房產集團所提供

或採購範圍或數量及質量相若的服務或產品，參考濱江房產集團向獨立第三方購買或提供相同或類似服務的費用列表。本集團銷售部門隨後將根據持續關連交易各協議的個別交易之費用與市價作比較，並進行估值及評估，以確保濱江房產集團應付或收取的價格乃按一般商業條款或較佳條款釐定。

## 持續關連交易的內部控制措施

為確保本集團持續關連交易按一般商業條款或較佳條款釐定，本集團已採取以下措施以審查並評估個別交易會否根據<sub>1</sub>、<sub>1</sub>年協議各自的框架及上述定價政策進行：

- 1) 業務部門及財務部門的相關人員將每月監控交易，以確保交易金額不超過<sub>1</sub>、<sub>1</sub>年協議各自的年度上限；
- 1) 個別合約的執行須獲得本集團業務部門、財務部門、法律部門及管理層的相關人員的適當批准，以確保每份合約均符合<sub>1</sub>、<sub>1</sub>年協議各自的定價政策及主要條款，尤其是服務費及付款條款不遜於獨立第三方向本集團所提出者或本集團向獨立第三方所提供者；
- 1) 本集團業務部門相關人員會進行年度檢討，了解市場上的現行收費水平和市場狀況，以考慮對特定交易收取的價格是否公平合理並符合本集團定價政策；
- 1) 本公司核數師須就該等持續關連交易的定價及年度上限進行年度審閱，以確保交易金額在年度上限之內，並確保相關交易乃按<sub>1</sub>、<sub>1</sub>年協議各自的主要條款進行；及
- 1) 獨立非執行董事須審閱管理層有關<sub>1</sub>、<sub>1</sub>年協議各自所涉及交易的審核報告，以確保相關交易為於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或較佳條款進行，且相關條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

上述相關人員包括項目經理、法律專員、區域負責人、財務總監、副總裁執行總裁、總裁。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制，故此根據上市規則屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 17.01 章，2015 年協議所涉及的交易屬於本公司的持續關連交易。

由於 2015 年協議各自所涉及的年度上限的一個或多個適用百分比率超過 1% 但均低於 5%，故根據上市規則第 17.01 條，有關協議所涉及的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

## 一般資料

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立 2015 年協議屬於本集團的日常業務，且 2015 年協議的條款及年度上限乃按一般商業條款或較佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

執行董事戚加奇先生及非執行董事莫建華先生為濱江房產的股東，因此已放棄就批准 2015 年協議的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於 2015 年協議所涉及的交易中擁有任何重大權益，其他董事均無放棄投票。

## 有關各方之資料

### 本集團

本公司是於開曼群島註冊成立的有限公司。本集團是中國知名的專注高端物業的物業管理服務提供商。於本公告日期，本公司約由 17 巨龍創投有限公司(由 17 巨龍創投有限公司(作為戚金興家族信託的受託人)透過其代名人公司持有，而戚金興家族信託乃由戚金興先生作為委託人建立的全權信託，受益人包括戚金興先生、戚加奇先生(執行董事)及其若干家族成員)持有發行股份的 17.1%；17 欣成環球控股有限公司(由 17 欣成環球控股有限公司(作為朱慧明家族信託的受託人)透過其代名人公司持有，而

朱慧明家族信託乃由朱慧明先生作為委託人建立的全權信託，受益人包括朱慧明先生及其若干家族成員)持有發行股份的 1.1%；及iii/好運創投有限公司(由ii/莫建華先生(作為莫建華家族信託的受託人)透過其代名人公司持有，而莫建華家族信託乃由莫建華先生作為委託人建立的全權信託，受益人包括莫建華先生及其若干家族成員)持有發行股份的 1.1%。

## 濱江房產

濱江房產為於中國成立的有限公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代碼：000045)，主要業務為房地產開發。於本公告日期，濱江房產由i/濱江控股持有約 49.9% 權益；ii/戚金興先生持有約 1.1% 權益；iii/莫建華先生(非執行董事)持有約 1.1% 權益；iv/朱慧明先生持有約 1.1% 權益；及v/戚金興先生之子戚加奇先生(執行董事)持有約 1.1% 權益。濱江房產其餘股東各持有少於 1% 權益。戚金興先生控制的濱江控股分別由戚金興先生、莫建華先生(非執行董事)及朱慧明先生擁有，分別持有 100%、100% 及 100% 權益。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- |                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| 「 <u>2017</u> 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於 <u>2017</u> 年 <u>1</u> 月 <u>1</u> 日訂立的停車位、儲藏室及商舖購買主協議 |
| 「 <u>2017</u> 年顧問主協議」           | 指 | 本公司與濱江房產於 <u>2017</u> 年 <u>1</u> 月 <u>1</u> 日訂立的顧問主協議           |
| 「 <u>2017</u> 年物業管理服務主協議」       | 指 | 本公司與濱江房產於 <u>2017</u> 年 <u>1</u> 月 <u>1</u> 日訂立的物業管理服務主協議       |
| 「 <u>2017</u> 年銷售代理服務主協議」       | 指 | 本公司與濱江房產於 <u>2017</u> 年 <u>1</u> 月 <u>1</u> 日訂立的銷售代理服務主協議       |

「 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年協議」	指	<u>    </u> 、 <u>    </u> 年物業管理服務主協議、 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年銷售代理服務主協議、 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年顧問主協議及 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的統稱
「 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年停車位、儲藏室及商舖購買主協議」	指	本公司與濱江房產於 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日訂立的停車位、儲藏室及商舖購買主協議
「 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年顧問主協議」	指	本公司與濱江房產於 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日訂立的顧問主協議
「 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年物業管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日訂立的物業管理服務主協議
「 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年銷售代理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日訂立的銷售代理服務主協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「濱江控股」	指	杭州濱江投資控股有限公司，於 <u>    </u> 、 <u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日在中國成立的有限責任公司。該公司分設踏    廳

「濱江房產」 指 杭州濱江房產集團股份有限公司，於...年...月...日在中國成立的有限責任公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代碼：...)。於本公告日期，濱江房產由i、濱江控股持有約...%權益；ii、戚金興先生持有約...%權益；iii、莫建華先生持有約...%權益；iv、朱慧明先生持有約...%權益；及v、戚金興先生之子戚加奇先生持有約...%權益。由於濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制，因此是本公司的關連人士

「濱江房產集團」 指 濱江房產及其附屬公司

八、

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)且獨立於本公司及本公司或其附屬公司的董事、監事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人並與上述各方無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	已發行股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 美元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
濱江服務集團有限公司  
主席兼執行董事  
余忠祥

中國，香港  
2017 年 1 月 11 日

於本公告日期，董事會包括執行董事余忠祥先生、戚加奇先生及鍾若琴女士；非執行董事莫建華先生及蔡鑫先生；以及獨立非執行董事丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士