

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。



## 濱江服務

BINJIANG SERVICE

**Binjiang Service Group Co. Ltd.**

**濱江服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3316)

### 持續關連交易

#### 修訂2022年銷售代理服務框架協議的年度上限及 重續2022年到期的協議

##### 修訂2022年銷售代理服務框架協議的年度上限

於2022年11月3日(交易時間後)，本公司已簽訂補充銷售代理服務框架協議，以修訂2022年銷售代理服務框架協議所涉及的交易截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

##### 重續持續關連交易

於2022年11月3日(交易時間後)，本公司已訂立以下協議：

- (i) 2023年銷售代理服務框架協議；
- (ii) 2023年主租賃協議；
- (iii) 2023年主顧問協議；
- (iv) 2023年餐飲服務框架協議；

(v) 2023年物業管理服務主協議；及

(vi) 2023年交付前管理服務主協議；

以重續現有相關協議所涉及的交易。

### 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14A章，補充銷售代理服務框架協議及2023年協議所涉及的交易屬於本公司的持續關連交易。

補充銷售代理服務框架協議方面，根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守公告規定方可超逾現有年度上限。

部分豁免持續關連交易協議方面，由於部分豁免持續關連交易協議所涉及的年度上限的一個或多個適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，有關協議所涉及的交易須遵守申報及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

非豁免持續關連交易協議方面，由於非豁免持續關連交易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5%，故根據上市規則第14A章，相關協議所涉及的交易須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

### 股東特別大會

本公司將為獨立股東召開股東特別大會，以考慮及酌情批准非豁免持續關連交易協議與各自所涉及的交易。

本公司已成立由全部三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就非豁免持續關連交易協議所涉及的交易是否公平合理、在本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款或較佳條款訂立且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的建議後就如何於股東特別大會投票向獨立股東提供意見。創越融資獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)非豁免持續關連交易協議的詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的建議；(iii)創越融資函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)；及(iv)股東特別大會通告的通函連同代表委任表格將於2022年11月30日或之前寄發予股東，即本公告刊發後超過15個工作日，因為本公司需要額外時間來準備將包含在通函中的資訊。

## I. 持續關連交易摘要

於2022年11月3日(交易時間後)，本公司已訂立補充銷售代理服務框架協議，以修訂2022年銷售代理服務框架協議所涉及交易截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

此外，於2022年11月3日(交易時間後)，本公司已訂立(i) 2023年銷售代理服務框架協議；(ii) 2023年主租賃協議；(iii) 2023年主顧問協議；(iv) 2023年餐飲服務框架協議；(v) 2023年物業管理服務主協議；及(vi) 2023年交付前管理服務主協議，以重續相應現有協議所涉及的交易。

2023年銷售代理服務框架協議、2023年主租賃協議、2023年主顧問協議、2023年餐飲服務框架協議、2023年交付前管理服務主協議及2023年物業管理服務主協議統稱「**2023年協議**」。

交易性質	截至12月31日止年度 的建議年度上限	
	2022年	2023年
	(人民幣千元)	
須遵守申報及公告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		
補充銷售代理服務框架協議	36,000	
2023年銷售代理服務框架協議		36,000
2023年主租賃協議		4,000
2023年主顧問協議		20,000
2023年餐飲服務框架協議		4,000
須遵守申報、公告、獨立股東批准及 年度審閱規定的非豁免持續關連交易		
2023年交付前管理服務主協議		380,000
2023年物業管理服務主協議		74,000

**II. 須遵守申報、年度審閱、公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易**

**1. 補充銷售代理服務框架協議及2023年銷售代理服務框架協議**

**(A) 背景**

謹請參閱於2021年12月16日刊發的有關2022年銷售代理服務框架協議的持續關連交易及年度上限之公告。

## **(B) 修訂2022年銷售代理服務框架協議的年度上限**

由於濱江房產集團業務擴展迅速，促進濱江房產對本集團銷售代理服務需求增加。因此，董事獲悉2022年銷售代理服務框架協議的交易金額接近截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

於2022年11月3日，本公司與濱江房產訂立補充銷售代理服務框架協議，截至2022年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣23百萬元修訂為人民幣36百萬元。除上述修訂年度上限外，2022年銷售代理服務框架協議的全部條款仍有效並全面執行。

釐定經修訂年度上限已參考以下因素：(i)根據2022年銷售代理服務框架協議截至2022年9月30日止九個月的未經審核實際交易總額約為人民幣13.3百萬元，相當於截至2022年12月31日止年度的現有年度上限約57.8%；(ii)濱江房產集團向本集團提供的擬定由本集團進行代理銷售項目的開發計劃及預計可售金額釐定(項目達到銷售條件受屬地政策管轄存在不確定性)；(iii)本集團自2021年1月1日起提供該等服務以來，本集團已逐步完成該項新業務的業務流程梳理、管理架構配備及人員籌備等工作，可為持續批量接洽該類型業務提供基礎；(iv)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(v)根據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。

董事會確認，截至本公告日期，2022年銷售代理服務框架協議的交易金額並未超過截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。由於濱江房產相關項目銷售受地方房地產主管部門審批影響，2022年第一季度濱江房產未獲得新項目銷售許可證，因此2022年度相關銷售代理收入整體向後延遲。基於本集團目前承接業務的能力及濱江房產集團可銷售項目金額的預期，本公司預期，截至2022年12月31日止財政年度餘下月份銷售代理服務的需求將有明顯增長。因此，截至2022年12月31日止財政年度的交易金額預期高於於2021年12月16日公告披露的預期全年交易金額。

## (C) 重續現有銷售代理服務框架協議

### a. 背景

由於現有銷售代理服務框架協議將於2022年12月31日屆滿，且本集團預期將於該協議屆滿後繼續進行所涉交易，故本公司於2022年11月3日與濱江房產訂立2023年銷售代理服務框架協議。

### b. 主要條款

日期：2022年11月3日

訂約方：本公司及濱江房產

代理期：2023年1月1日至2023年12月31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、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2023年銷售代理服務框架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0.1%至2%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)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。佣金乃經考慮到處於銷售階段的物業項目及濱江房產集團的品牌效應等因素而釐定，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。

付款： 訂約方須於各季度最後一天釐定及支付年內該季度應付本集團的服務費總額。

訂約方須基於2023年銷售代理服務框架協議的條款分別簽訂載列具體條款及條件的協議。

c. 過往金額

截至2021年12月31日止一個年度及截至2022年9月30日止九個月，根據現有銷售代理服務框架協議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12.3百萬元和人民幣13.3百萬元。

d. 年度上限及釐定基準

建議截至2023年12月31日止年度2023年銷售代理服務框架協議所涉交易的年度上限不會超過人民幣36百萬元。

上述年度上限基於以下因素釐定：(i)本集團2022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。

**(D) 訂立補充銷售代理服務框架協議及2023年銷售代理服務框架協議的理由及裨益**

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)認為補充銷售代理服務框架協議及2023年銷售代理服務框架協議的條款及年度上限按一般商業條款或較佳條款訂立，公平合理並符合本公司及股東的整體利益，對本集團有利。

## 2. 2023年主租賃協議

### (A) 背景

謹請參閱本公司2021年12月16日的公告，內容有關(其中包括)現有主租賃協議的持續關連交易及年度上限。由於現有主租賃協議將於2022年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有主租賃協議屆滿後繼續進行所涉交易，故本公司於2022年11月3日與濱江房產訂立2023年主租賃協議。

### (B) 主要條款

日期：	2022年11月3日
訂約方：	本公司及濱江房產
期限：	2023年1月1日至2023年12月31日，為期一年。
主要事項：	本集團可從濱江房產集團租賃辦公空間及停車位等若干物業。
定價及其他條款：	本集團根據2023年主租賃協議支付的租金將參考根據現有主租賃協議與濱江房產集團的過往交易金額及類似地區的類似物業單位及車位的現行市場租金，按公平基準及不遜於任何獨立第三方向本集團提出的條款釐定。

訂約方將基於2023年主租賃協議就物業單位及停車位訂立個別租賃協議。

### **(C) 過往金額**

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，本集團向濱江房產集團支付的租金分別為人民幣2.4百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣1.9百萬元。

### **(D) 年度上限及釐定基準**

建議截至2023年12月31日止年度2023年主租賃協議所涉交易的年度上限不會超過人民幣4.0百萬元。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，承租人須就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。短期租賃將確認為本集團產生之開支。將確認為開支的年度上限乃參考本集團就2023年主租賃協議應付的短期租金的金額並考慮以下各項而釐定：(i)本集團從濱江房產集團租賃的物業；(ii)租賃的條款；(iii)中國人民銀行設定的基準借貸利率；及(iv)本集團租賃該等物業須支付的租金、稅項及徵費。

### **(E) 訂立2023年主租賃協議的理由及裨益**

由於本集團過往曾從濱江房產集團租賃辦公空間及停車位等若干物業，考慮到本公司擴張規模和業務發展，以及營運成本、時間和穩定性方面後，訂立2023年主租賃協議符合本集團的利益。

董事認為，只要相關租金和其他條款對本集團有利，重續現有主租賃協議便有利於避免本集團業務受到不必要干擾，並且可通過出租若干物業獲得租賃收入以獲取更多收入。董事（包括獨立非執行董事）認為，2023年主租賃協議的條款及年度上限按一般商業條款或較佳條款訂立，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。根據2023年主租賃協議訂立個別租賃協議前，本集團會考慮（其中包括）相關物業的地點、質量和條件、租金、相關租賃的期限以及本集團的要求。

### 3. 2023年主顧問協議

#### (A) 背景

謹請參閱本公司於2021年12月16日刊發的有關(其中包括)現有主顧問協議的持續關連交易及年度上限之公告。由於現有主顧問協議將於2022年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有主顧問協議屆滿後繼續進行所涉交易，故本公司於2022年11月3日與濱江房產訂立2023年主顧問協議。

#### (B) 主要條款

日期： 2022年11月3日

訂約方： 本公司及濱江房產

期限： 2023年1月1日至2023年12月31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2023年主顧問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本集團從任何獨立第三方所收的費用及條件。

訂約方將基於2023年主顧問協議的條款就各顧問項目訂立個別顧問服務協議。

### **(C) 過往金額**

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，濱江房產集團向本集團支付的服務費分別為人民幣8.8百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣10.2百萬元。

### **(D) 年度上限及釐定基準**

建議截至2023年12月31日止年度2023年主顧問協議所涉交易的年度上限不會超過人民幣20.0百萬元。

以上年度上限是基於(i)根據現有主顧問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2023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利率。

鑑於濱江房產集團截至2023年12月31日止年度的業務擴展計劃和在售項目及預期在售項目的數量，董事預期根據2023年主顧問協議在2023年濱江房產集團的物業於不同開發階段對顧問服務的需求將繼續增加。因此，截至2023年12月31日止年度，2023年主顧問協議的交易金額預期高於現有主顧問協議的交易金額。

### **(E) 訂立2023年主顧問協議的理由及裨益**

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，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，董事認為重續現有主顧問協議對本集團有利。同時，董事(包括獨立非執行董事)認為，2023年主顧問協議的條款及年度上限按一般商業條款或較佳條款訂立，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

#### 4. 2023年餐飲服務框架協議

##### (A) 背景

謹請參閱本公司於2022年9月23日刊發的有關(其中包括)現有餐飲服務框架協議的持續關連交易及年度上限之公告。由於現有餐飲服務框架協議將於2022年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有餐飲服務框架協議屆滿後繼續進行所涉交易，故本公司於2022年11月3日與濱江房產訂立2023年餐飲服務框架協議。

##### (B) 主要條款

日期： 2022年11月3日

訂約方： 本公司及濱江房產

期限： 2023年1月1日至2023年12月31日，為期一年。

主要事項： 本集團向濱江房產下屬擁有相關服務資質的餐飲公司購買餐飲服務。

定價及其他條款： 相關服務採購價格及服務內容，按公平基準及不遜於獨立第三方向本公司提出的條件釐定。

訂約方將基於2023年餐飲服務框架協議的條款就各餐飲服務訂立個別餐飲服務協議。

##### (C) 過往金額

截至2021年12月31日止一個年度及截至2022年9月30日止九個月，本集團向濱江房產集團支付的餐飲服務費分別約為人民幣0.8百萬元及人民幣0.3百萬元。

**(D) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止年度2023年餐飲服務框架協議所涉交易的年度上限不超過人民幣4百萬元。

上述年度上限基於以下因素釐定：(i)本集團與濱江房產截至2021年12月31日止年度及截至2022年9月30日止九個月購買餐飲服務的交易金額分別約為人民幣0.8百萬元及人民幣0.3百萬元；(ii)本集團財務部門歸集的年度採購預算；及(iii)本公司因業務擴張導致的招待需求增長及部分物業服務項目臨時管理服務需求。

**(E) 訂立2023年餐飲服務框架協議的理由及裨益**

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立2023年餐飲服務框架協議屬於本集團的日常業務，且2023年餐飲服務框架協議的條款及年度上限按一般商業條款或較佳條款訂立，購買價格不高於獨立第三方，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

#### IV. 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的重續持續關連交易

##### 1. 2023年交付前管理服務主協議

###### (A) 背景

謹請參閱本公司日期為2021年12月16日的公告、本公司日期為2022年1月28日的通函及本公司日期為2022年2月22日的股東特別大會投票結果公告，內容有關(其中包括)現有交付前管理服務主協議的持續關連交易及年度上限。由於現有交付前管理服務主協議將於2022年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有交付前管理服務主協議屆滿後繼續進行相關交易，故本公司於2022年11月3日與濱江房產訂立2023年交付前管理服務主協議。

###### (B) 主要條款

日期： 2022年11月3日

訂約方： 本公司及濱江房產

期限： 2023年1月1日至2023年12月31日，為期一年。

主要事項： 本集團將為濱江房產集團提供交付前管理服務，包括向物業開發商提供已竣工物業及示範單位的保潔、驗收協助及／或安保服務，以及提供售樓處管理服務。

**定價及其他條款：** 根據2023年交付前管理服務主協議，本集團收取的管理費按公平原則釐定，基於(i)待售物業的建築面積、地點及物業定位；(ii)本集團就提供有關服務將產生的預期營運成本(包括但不限於人工成本、材料成本及管理成本)；及(iii)建議服務範圍及品質。濱江房產集團應付本集團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提供的費用及條件。

訂約方會基於2023年交付前管理服務主協議的條款而就各交付前管理項目分別簽訂交付前管理服務協議。由於並無有關交付前管理服務須進行公開招標的監管規定，故此在與濱江房產集團訂立交付前管理服務協議前並無進行任何招標程序。

### **(C) 過往金額**

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，就交付前管理服務付予本集團的管理費分別約為人民幣151.5百萬元、人民幣242.0百萬元及人民幣175.2百萬元。

### **(D) 年度上限及釐定基準**

建議截至2023年12月31日止年度2023年交付前管理服務主協議所涉交易的年度上限不會超過人民幣380百萬元。

上述年度上限是基於(i)根據現有交付前管理服務主協議的過往交易金額；(ii)本集團已獲濱江房產集團聘為服務提供商的現有交付前項目；及(iii)根據自公開可得資料來源(例如濱江房產的公告)所得的濱江房產集團土地收購資料、就該等土地收購的發展計劃向濱江房產集團進行查詢、進行實地考察以評估預期項目的地點及定位並估計預算成本及提供交付前管理服務的適用費率，本集團預計截至2023年12月31日止年度獲濱江房產集團聘用的新項目。

考慮到向濱江房產集團現有項目提供的交付前管理服務、濱江房產集團土地收購、該等土地收購的發展計劃、預期項目的地點及定位及估計預算成本及提供交付前管理服務的適用費率，本公司預期根據2023年交付前管理服務主協議於截至2023年12月31日止年度的交易金額將高於現有交付前管理服務主協議的交易金額。

### **(E) 訂立2023年交付前管理服務主協議的理由及裨益**

本集團多年來一直為濱江房產集團提供交付前管理服務。根據現有交付前管理服務主協議，本集團為濱江房產集團所開發物業提供交付前管理服務。此外，基於濱江房產集團的發展計劃及濱江房產集團的土地獲取情況，本公司預計2023年本集團為濱江房產集團提供的交付前管理服務的需求會明顯增長。

因此，董事認為重續現有交付前管理服務主協議對本集團有利。

## **2. 2023年物業管理服務主協議**

### **(A) 背景**

謹請參閱本公司日期為2021年12月16日的公告、本公司日期為2022年1月28日的通函及本公司日期為2022年2月22日的股東特別大會投票結果公告，內容有關(其中包括)現有物業管理服務主協議的持續關連交易及年度上限。由於現有物業管理服務主協議將於2022年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有物業管理服務主協議屆滿後繼續進行相關交易，故本公司於2022年11月3日與濱江房產訂立2023年物業管理服務主協議。

**(B) 主要條款**

- 日期： 2022年11月3日
- 訂約方： 本公司及濱江房產
- 期限： 2023年1月1日至2023年12月31日，為期一年。
- 主要事項： 本集團將就未出售的住宅及非住宅物業單位向濱江房產集團提供物業管理服務。
- 定價及其他條款： 本集團根據2023年物業管理服務主協議收取的服務費將參考(i)所涉物業的建築面積、地點及物業定位；(ii)本集團提供該等服務產生的預算經營成本(包括但不限於人工成本、材料成本及管理成本)；(iii)擬提供服務的範圍及品質；(iv)地方政府對物業管理費的定價指導／規範(倘適用)；及(v)競爭對手的定價評估，按公平基準釐定。濱江房產集團應付本集團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提供的費用及條件。

訂約方將基於2023年物業管理服務主協議條款就各住宅及非住宅物業單位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，開發商可通過直接協議委聘合資格的物業管理企業。

### **(C) 過往金額**

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，就物業管理服務向本集團支付的服務費分別約為人民幣21.5百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣27.9百萬元。

### **(D) 年度上限及釐定基準**

建議截至2023年12月31日止年度2023年物業管理服務主協議所涉交易的年度上限預期不超過人民幣74.0百萬元。

以上年度上限基於(i)現有物業管理服務主協議的過往管理費；(ii)本集團獲濱江房產集團委聘為物業管理服務供應商的現有住宅及非住宅物業項目；及(iii)截至2023年12月31日止年度本集團已獲濱江房產集團委聘提供物業管理服務的新住宅及非住宅物業項目。

基於濱江房產集團的估計預售表現及濱江房產集團的發展計劃，本公司預期，由於相關住宅及非住宅物業單位的預期建築面積增加，故2023年物業管理服務主協議的物業管理服務需求於2023年將有明顯增長。因此，截至2023年12月31日止年度，2023年物業管理服務主協議的交易金額預期高於現有物業管理服務主協議的交易金額。

### **(E) 訂立2023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。根據現有物業管理服務主協議，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，本集團預計2023年提供物業管理服務的需求，會由於相關住宅及非住宅物業單位的預期建築面積增加而快速增長。

因此，董事認為重續現有物業管理服務主協議對本集團有利。

## V. 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或產品的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按一般商業條款或對本集團更為有利的條款釐定；及
- (iv) 如果上文(i)、(ii)及(iii)均不適用，則參考本集團先前與獨立第三方就類似服務進行的交易的平均價格，並按一般商業條款或對本集團更為有利的條款釐定。

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或產品價格；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或產品的費用列表。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且對本集團而言應不遜於獨立第三方提供的條款。

## VI. 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且應不遜於獨立第三方提供予本集團的條款，本集團已採取以下措施以審查並評估個別交易會否根據2023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2023年協議各自的年度上限；
- (2) 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2023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出者；
- (3) 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；
- (4) 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2023年協議各自的主要條款進行；及
- (5) 獨立非執行董事須審閱管理層有關2023年協議各自所涉及交易的審核報告，以確保相關交易乃在本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款或較佳條款進行，且相關條款及條件公平合理，符合本公司及股東整體利益。

## VII. 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14A章，補充銷售代理服務框架協議及2023年協議所涉及的交易屬於本公司的持續關連交易。

補充銷售代理服務框架協議方面，根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守公告規定方可超逾現有年度上限。

部分豁免持續關連交易協議方面，由於部分豁免持續關連交易協議所涉及的年度上限的一個或多個適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，有關協議所涉及的交易須遵守申報及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

非豁免持續關連交易協議方面，由於非豁免持續關連交易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5%，故根據上市規則第14A章，相關協議所涉及的交易須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

## VIII. 股東特別大會

本公司將為獨立股東召開股東特別大會，以考慮及酌情批准非豁免持續關連交易協議與各自所涉及的交易。

本公司已成立由全部三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就非豁免持續關連交易協議所涉及的交易是否公平合理、在本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款或較佳條款訂立且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的建議後就如何於股東特別大會投票向獨立股東提供意見。創越融資已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括) (i)非豁免持續關連交易協議的詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的建議；(iii)創越融資函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)；及(iv)股東特別大會通告的通函連同代表委任表格將於2022年11月30日或之前寄發予股東，即本公告刊發後超過15個工作日，因為本公司需要額外時間來準備將包含在通函中的資訊。

根據上市規則第14A.36條，任何於擬進行交易中擁有重大權益的股東須於相關股東大會上放棄就相關決議案投票。於本公告日期，濱江房產由本公司控股股東之一戚金興先生控制。因此，戚金興先生及其聯繫人須就將於股東特別大會通過的決議案放棄投票。於本公告日期，莫建華先生及朱慧明先生為濱江房產的股東及本公司主要股東。因此，莫建華先生、朱慧明先生及彼等各自的聯繫人須就將於股東特別大會通過的決議案放棄投票。

## **IX. 一般資料**

董事會(就非豁免持續關連交易協議而言不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮創越融資的意見後提出)認為，訂立補充銷售代理服務框架協議及2023年協議屬於本集團的日常業務，且補充銷售代理服務框架協議及2023年協議的條款及年度上限按一般商業條款或較佳條款訂立，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

非執行董事莫建華先生、戚加奇先生為濱江房產的股東，因此已放棄就批准補充銷售代理服務框架協議及2023年協議的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於補充銷售代理服務框架協議及2023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。

## X. 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，本集團約由(i)巨龍創投有限公司(由Cantrust (Far East) Limited (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及其若干家族成員)持有發行股份的45.85%；(ii)欣成環球控股有限公司(由Infiniti Trust (Asia) Limited (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12.89%；及(iii)好運創投有限公司(由Infiniti Trust (Asia) Limited (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12.89%。

### 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：002244)，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45.41%權益；(ii)戚金興先生持有約11.94%權益；(iii)莫建華先生持有約3.22%權益；(iv)朱慧明先生持有約3.22%權益；及(v)戚金興先生之子戚加奇先生持有約1.00%權益。濱江房產其餘股東各持有少於5%權益。戚金興先生控制的濱江控股分別由戚金興先生、莫建華先生及朱慧明先生擁有64%、18%及18%權益。

## XI. 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：

「2022年銷售代理服務 框架協議」	指	本公司與濱江房產於2021年12月16日簽訂的銷售代理服務框架協議
「2023年協議」	指	2023年銷售代理服務框架協議、2023年主租賃協議、2023年主顧問協議、2023年餐飲服務框架協議、2023年交付前管理服務主協議及2023年物業管理服務主協議的統稱
「2023年餐飲服務框架 協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的餐飲服務框架協議
「2023年主顧問協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的主顧問協議
「2023年主租賃協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的主租賃協議
「2023年交付前管理服務 主協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的交付前管理服務主協議
「2023年物業管理服務 主協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的物業管理服務協議
「2023年銷售代理服務 框架協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的銷售代理服務框架協議
「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2006年10月8日在中國成立的有限責任公司。該公司分別由戚金興先生、莫建華先生及朱慧明先生擁有64%、18%及18%權益。由於濱江控股由控股股東之一的戚金興先生控制，因此是本公司的關連人士
「濱江房產」	指	杭州濱江房產集團股份有限公司，於1996年8月22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：002244)。於本公告日期，濱江房產由(i)濱江控股持有約45.41%權益；(ii)戚金興先生持有約11.94%權益；(iii)莫建華先生持有約3.22%權益；(iv)朱慧明先生持有約3.22%權益；及(v)戚金興先生之子戚加奇先生持有約1.00%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
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「本公司」	指	濱江服務集團有限公司，於2017年7月6日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3316)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事

「股東特別大會」	指	將予舉行及召開的本公司應屆股東特別大會，以考慮並酌情批准非豁免持續關連交易協議及各自所涉及的交易
「現有餐飲服務框架協議」	指	本公司與濱江房產於2022年9月23日訂立的餐飲服務框架協議
「現有主顧問協議」	指	本公司與濱江房產於2021年12月16日訂立的主顧問協議
「現有主租賃協議」	指	本公司與濱江房產於2021年12月16日訂立的主租賃協議
「現有交付前管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2021年12月16日訂立的交付前管理服務主協議
「現有物業管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2021年12月16日訂立的物業管理服務協議
「現有銷售代理服務框架協議」	指	2022年銷售代理服務框架協議，經日期為2022年11月3日的補充協議修訂
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全部三名獨立非執行董事組成，成立的目的為就非豁免持續關連交易協議所涉及的交易向獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	於非豁免持續關連交易協議並無重大權益的股東
「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
「莫建華先生」	指	莫建華先生，非執行董事及主要股東之一
「戚金興先生」	指	戚金興先生，控股股東之一
「朱慧明先生」	指	朱慧明先生，主要股東之一
「非豁免持續關連交易協議」	指	(i) 2023年交付前管理服務主協議；及(ii) 2023年物業管理服務主協議
「創越融資」	指	創越融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司所委任的獨立財務顧問，以就非豁免持續關連交易協議所涉及的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「部分豁免持續關連交易協議」	指	(i) 2023年主租賃協議；(ii) 2023年主顧問協議；(iii) 2023年銷售代理服務框架協議；(iv) 2023年餐飲服務框架協議；及(v) 補充銷售代理服務框架協議
「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0.0001美元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充銷售代理服務框架協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的補充協議，以修訂2022年銷售代理服務框架協議所涉及的交易截至2022年12月31日年度的現有年度上限
「%」	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  
**朱立東**

中國，杭州  
 2022年11月3日

於本公告日期，董事會包括執行董事朱立東先生及鍾若琴女士；非執行董事莫建華先生、戚加奇先生及蔡鑫先生；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。