

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容所導致或因依賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。

濱、

茲提述本公司日期為2020年9月22日有關2020年9月收購的關連交易公告，據此，寧波濱潤同意自濱江房產及濱江控股的若干附屬公司獲得若干該等公司所開發的住宅開發項目的儲藏室及停車位。濱江控股亦由戚先生控制。由於該等協議連同2020年9月收購均為與戚先生控制的公司訂立且於訂立時具有相若性質，因此，根據上市規則第14A.81條應予以匯總。由於就該等協議及9月收購項下擬進行的交易而言，所適用的最高百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

於2021年5月26日，寧波濱潤與濱江商博訂立該等協議。根據儲藏室使用權協議，寧波濱潤獲得濱江商博儲藏室的使用權，代價為人民幣503,928元。根據停車位使用權協議，寧波濱潤獲得濱江商博停車位的使用權，代價為人民幣37,800,000元。儲藏室和停車位都位於項目中。

儲藏室使用權協議

日期

2021年5月26日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 濱江商博(作為轉讓人)。

寧波濱潤獲得的權利

均位於項目內總建築面積為46.66平方米的5個儲藏室使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至項目的土地使用權於2084年9月10日屆滿為止。

代價

儲藏室使用權協議項下的代價人民幣503,928元乃由寧波濱潤和濱江商博參考項目周邊區域的儲藏室現行市場價格後經公平磋商釐定。

付款和完成

儲藏室使用權協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於儲藏室使用權協議日期後15日內以人民幣現金支付，儲藏室使用權協議之完成將於支付代價的同一天作實。

停車位使用權協議

日期

2021年5月26日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 濱江商博(作為轉讓人)。

寧波濱潤將享有的權利

均位於項目內的210個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至項目的土地使用權於2084年9月10日屆滿為止。

代價

停車位使用權協議項下的代價人民幣37,800,000元乃由寧波濱潤和濱江商博參考項目周邊區域的停車位現行市場價格後經公平磋商釐定。

付款和完成

停車位使用權協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於停車位使用權協議日期後15日內以人民幣現金支付，停車位使用權協議之完成將於支付代價的同一天作實。

該等協議之理由及裨益

由於項目的開發工作已基本完成，濱江房產的銷售部門將在項目完成後從項目所在地遷出，本集團將為該項目的業主持續提供物業管理服務，接管儲藏室和停車位的使用(轉讓和租賃)權對本集團來說更為便利。本公司認為，由於該項目的每戶儲藏室配比比例和每戶停車位配比比例分別約為1:0.1及1:1.9，故該項目的住宅單元擁有人對儲藏室和停車位的需求持續。因此，本集團根據該等協議享有的權利將為本集團提供利用儲藏室和停車位的使用權盈利的機會，且讓本集團為股東帶來相應回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議的條款(包括其項下的代價)及其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

停車位和儲藏室的資料

截至2021年5月26日，由於儲藏室和停車位是由濱江商博開發的，因此本集團沒有計入相關停車位及儲藏室的開發成本，也沒有賬面價值與相關的原購置成本。

訂約方的資料

本集團為中國知名的物業管理服務提供商，專注於服務高端物業。

寧波濱潤為一家於2019年5月14日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事物業管理服務及停車位銷售。

濱江商博為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產及浙江中國小商品城集團股份有限公司分別擁有其51%及49%的股權。濱江房產由本公司控股股東之一戚先生控制，故濱江商博為本公司關聯人士。濱江商博主要從事物業開發業務，為項目的開發商。

就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，浙江中國小商品城集團股份有限公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

截至本公告日期，寧波濱潤為本公司的間接全資附屬公司。濱江房產擁有濱江商博51%的股權。戚先生作為本公司的控股股東之一，控制濱江房產。因此，根據上市規則第14A章，濱江商博為本公司的關連人士，而該等協議構成本公司之關連交易。

茲提述本公司日期為2020年9月22日有關2020年9月收購的關連交易公告，據此，寧波濱潤同意自濱江房產及濱江控股的附屬公司獲得若干該等公司所開發的住宅開發項目的儲藏室及停車位的使用權。濱江控股亦由戚先生控制。由於該等收購連同2020年9月收購均為與戚先生控制的公司訂立且於訂立時具有相若性質，因此，根據上市規則第14A.81條，該等協議應予以匯總。由於就該等協議及2020年9月收購項下擬進行的交易而言，所適用的最高百分比率超過0.1%以上但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司非執行董事莫建華先生為濱江房產的股東，因此已就批准協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上述人士外，概無其他董事於該等協議中擁有任何重大權益，因此其他董事均未放棄投票。

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：

「該等協議」	指	停車位使用權協議和儲藏室使用權協議
「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。該公司由控股股東之一戚先生控制，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，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所中小企業板上市(股份代號：002244)。其由本公司的控股股東戚先生控制，因此，其為本公司的關連人士
「濱江商博」	指	杭州濱江商博房地產開發有限公司(一家在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產及浙江中國小商品城集團股份有限公司分別擁有51%及49%的股權)。該公司為本公司的關連人士，因為濱江房產由本公司控股股東之一戚先生控制
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	位於項目內的210個停車位
「停車位使用權協議」	指	寧波濱潤與濱江商博訂立日期為2021年5月26日的協議，據此，寧波濱潤獲得位於項目內210個停車位的使用權
「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
「關聯人士」	指	各自具上市規則所賦予的涵義

「董事」	指	本公司的董事
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「戚先生」	指	戚金興先生，為本公司的控股股東之一
「寧波濱潤」	指	寧波濱潤物業服務有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「項目」	指	華家池項目，由濱江商博開發並由將本集團管理的於中國杭州的住宅項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「2020年9月收購」	指	寧波濱潤通過浙江華通拍賣有限公司安排的拍賣過程於2020年9月22日從杭州普特房地產開發有限公司收購杭州普特房地產開發有限公司所開發位於中國杭州的住宅項目西溪之星項目的儲藏室及停車位的使用權，及從杭州濱普房地產開發有限公司收購杭州濱普房地產開發有限公司所開發位於中國杭州的住宅項目萬家名城項目的儲藏室及停車位的使用權

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所
「儲藏室」	指	位於項目內總建築面積為46.66平方米的5個儲藏室
「儲藏室使用權協議」	指	寧波濱潤與濱江商博訂立日期為2021年5月26日的協議，據此，寧波濱潤獲得位於項目內總建築面積為46.66平方米的5個儲藏室的使用權
「%」	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
2021年5月26日

於本公告日期，本公司執行董事為朱立東先生及鍾若琴女士；本公司非執行董事為莫建華先生及蔡鑫先生；本公司獨立非執行董事為丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。