

香港交易及結算所有限公司及香港
性或完整性亦不發表任何聲明
等內容而引致之任何損失承

背景

本公司與濱江房產於2021年1月簽訂2021年原銷售代理服務框架協議。由於該項業務屬本集團新設業務，相關項目受屬地政策管轄，本集團為提升管理效率約定該類型交易按季度結算。由於濱江房產為本公司的關連人士，因此其與濱江房產集團訂立的該等交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

截至本公告日期止，根據管理層彙報，交易金額已達到人民幣95.8萬元，並不超過最低閾值。預期截至2021年12月31日止財政年度本集團根據相關交易產生及將產生的總收入將超過最低閾值。因此，本公司於2021年6月18日(交易時間後)與濱江房產簽訂補充協議，內容有關本集團就濱江房產集團指定的物業項目向濱江房產集團提供銷售代理服務，包括但不限於營銷及營銷相關服務，並釐定了2021年原銷售代理服務框架協議項下截至2021年12月31日止年度的年度上限。

2021年銷售代理服務框架協議

主要條款

日期： 2021年1月1日(於2021年6月18日簽訂補充協議)

訂約方： 本公司及濱江房產

代理期： 2021年1月1日至2021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物業項目(包括住宅、停車位及儲物間)向濱江房產集團提供銷售代理服務，包括但不限於營銷及營銷相關服務。

訂約方須基於2021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。

定價及其他
條款： 本集團根據2021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濱江房產集團指定項目簽訂協議總金額的0.5%至2%的佣金，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)提供該等服務的預期營運成本(包括人工成本及行政成本)；及(vi)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。

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。

年度上限及釐定基準

截至2021年12月31日止財政年度，2021年銷售代理服務框架協議所涉及的交易年度上限建議不超過人民幣47,000,000元。

上述年度上限基於以下因素釐定：(i)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)；(ii)自本集團2021年1月1日起提供該等服務以來，已完成物業項目銷售合同簽署的佣金結算金額約為人民幣95.8萬元，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，可為後續批量接洽該類型業務提供基礎；(iii)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(iv)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。

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2021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2021年12月31日止財政年度餘下月份的交易金額預期高於2021年1月1日起直至本公告日期的交易金額。

定價政策

作為一般原則，本集團根據持續關連交易協議(包括2021年銷售代理服務框架協議)將收取的費用乃根據類似服務或產品的現行市價及若干一般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(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；及
- (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向濱江房產集團所提供者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，則參考本集團先前向獨立第三方提供的類似服務的平均價格，並按一般商業條款或對本集團更為有利的條款釐定。

經考慮上述指導原則及具體參考銷售代理行業後，為濱江房產集團提供銷售代理服務的服務費及付款條款須使用上述原則經公平磋商釐定。確定具體項目的建議佣金費率前，本集團銷售部門將考慮項目的市場定位、位置、規模及類型，並盡最大努力收集過往交易數據及或收集具類似特徵項目的市場服務佣金費率資料。然後本集團銷售部門將根據收集的資料建議佣金費率，確保該費率不會低於市場上類似項目提供類似服務的費率以及本集團為類似項目向獨立第三方提供類似服務所收取或將收取的費率。

內部控制措施

為確保本集團持續關連交易的實際價格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持續關連交易協議(包括2021年銷售代理服務框架協議)各自的框架及上述定價政策進行：

- (1) 銷售部門及財務部門的相關人員將密切監控交易，以確保交易金額不超過持續關連交易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持續關連交易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提出者；
- (3) 本集團業務部門相關人員將進行定期審查，瞭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持續關連交易協議各自的主要條款進行；及
- (5) 獨立非執行董事會繼續審閱管理層有關持續關連交易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。

訂立2021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。鑒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新業務的經驗，為後續業務開展提供助力。

綜上所述，考慮到本集團將按不遜於獨立第三方客戶提供予本集團的條款收取服務費，董事(包括獨立非執行董事)認為2021年銷售代理服務框架協議乃於本集團正常及一般業務過程中訂立，且2021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，董事會認為其公平合理，2021年銷售代理服務框架協議所涉及的交易符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事認為訂立2021年銷售代理服務框架協議有益。

非執行董事兼主要股東之一莫建華先生為濱江房產的股東，因此不得就批准2021年原銷售代理服務框架協議以及補充協議的董事會決議案上投票。除上述人士外，概無其他董事於2021年原銷售代理服務框架協議及補充協議所涉及的交易中擁有重大權益，其他董事均無放棄投票。

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先生控制，故此根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2021年銷售代理服務框架協議所涉及交易屬本公司的持續關連交易。

由於2021年銷售代理服務框架協議所涉及年度上限的適用百分比率超過0.1%但所有適用的百分比率均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，2021年銷售代理服務框架協議所涉及的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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先生作為委託人建立的全權信託，受益人包括戚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%。

濱江房產集團

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)戚先生持有約11.78%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)戚先生之子戚加奇先生持有約1.00%權益。戚先生控制的濱江控股分別由戚先生、莫建華先生及朱慧明先生擁有64%、18%及18%權益。濱江房產其餘股東各持有少於其5%權益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 「2021年銷售代理服務 框架協議」 | 指 | 經補充協議修改的2021年原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戚先生控制，因此濱江控股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)戚先生持有約11.78%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的戚先生控制，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 |
| 「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 |
| 「戚先生」 | 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 |
| 「2021年原銷售代理服務框架協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「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 |
| 「補充協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於2021年6月18日訂立的2021年原銷售代理服務框架協議之補充協議 |
| 「%」 | 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6月18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。