

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，並表明概不就因本公告全部或任何部分內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 服

NG SERVICE

根據臥城印象協議，寧波濱潤同意以代價人民幣7,280,000.00元自濱翰房地產獲得臥城印象停車位的使用權。該等停車位位於臥城印象項目內。

根據諾德學府協議，寧波濱潤同意以代價人民幣10,066,675.00元自維堡置業獲得諾德學府商舖的產權及諾德學府停車位的產權。該等商舖及停車位均位於諾德學府項目內。

2022年9月23日，本公司與濱江房產簽訂餐飲服務框架協議，釐定了2022年餐飲服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，寧波濱潤為本公司的間接全資附屬公司。濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制。京濱置業、濱通房地產、濱順房地產、濱翰房地產及維堡置業各為濱江房產的附屬公司，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，收購協議所涉及的交易屬本公司的關連交易。收購協議均為於12個月期間內與戚金興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，收購協議應予以匯總。收購協議的最高適用百分比率為

收購的詳情

(1) 東方名府協議

日期

2022年7月11日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 濱通房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤獲得的權利

停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利), 即位於東方名府項目內的15個停車位, 將直至東方名府項目的土地使用權於2086年11月3日屆滿為止。

代價

東方名府協議下停車位使用權的代價人民幣600,000.00元, 乃由寧波濱潤和濱通房地產參考東方名府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

東方名府協議下的停車位使用權的代價已於2022年7月25日以本公司的內部資源撥付並已以人民幣現金支付, 東方名府協議之完成已於支付代價的同一天作實。

(2) 江南之星協議

日期

2022年9月23日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 京濱置業(作為轉讓人)。

寧波濱潤獲得的權利

停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利), 即位於江南之星項目內的15個停車位, 將直至江南之星項目的土地使用權於2086年5月5日屆滿為止。

商舖的產權, 即位於江南之星項目內總建築面積為257.08平方米的3個商舖, 將直至2056年5月5日屆滿為止。

代價

江南之星協議下的停車位使用權代價人民幣2,400,000.00元, 商舖產權代價人民幣5,620,923.00元, 乃由寧波濱潤和京濱置業參考江南之星項目周邊區域的停車位及商舖現行市場價格後經公平磋商釐定。

付款和完成

江南之星協議下的停車位使用權的代價將以本公司的內部資源撥付並須於江南之星協議日期後10日內以人民幣現金支付, 江南之星停車位使用權轉讓協議之完成將於支付代價的同一天作實。

江南之星協議下的商舖產權的代價將以本公司的內部資源撥付並須於江南之星協議日期後20日內以人民幣現金支付, 完成價款支付並完成商舖產權轉讓手續後本公司即享有該等商舖產權。

(3) 江南名府協議

日期

2022年9月23日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 濱順房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤獲得的權利

停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利), 即位於江南名府項目內的365個停車位, 將直至江南名府項目的土地使用權於2087年12月29日屆滿為止。

代價

江南名府協議下停車位使用權的代價人民幣46,035,000.00元, 乃由寧波濱潤和濱順房地產參考江南名府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

江南名府協議下的停車位使用權的代價將以本公司的內部資源撥付並須於江南名府協議日期後10日內以人民幣現金支付, 江南名府協議之完成將於支付代價的同一天作實。

(4) 臥城印象協議

日期

2022年9月23日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 濱翰房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤獲得的權利

停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利), 即位於臥城印象項目內的48個停車位, 將直至臥城印象項目的土地使用權於2088年3月15日屆滿為止。

代價

臥城印象協議下的停車位使用權代價人民幣7,280,000.00元, 乃由寧波濱潤和濱翰房地產參考臥城印象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

臥城印象協議下的停車位使用權的代價將以本公司的內部資源撥付並須於臥城印象協議日期後10日內以人民幣現金支付, 臥城印象協議之完成將於支付代價的同一天作實。

(5) 諾德學府協議

日期

2022年9月23日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 維堡置業(作為轉讓人)。

寧波濱潤獲得的權利

停車位的產權，即位於諾德學府項目內的382個停車位，將直至諾德學府項目的土地使用權於2088年8月26日屆滿為止。

商舖的產權，即位於諾德學府項目內總建築面積為1,499.67平方米的6個商舖，將直至2058年8月26日屆滿為止。

代價

諾德學府協議下的停車位產權代價人民幣6,317,500.00元，商舖產權代價人民幣3,749,175.00元，乃由寧波濱潤和維堡置業參考諾德學府項目周邊區域的停車位及商舖現行市場價格後經公平磋商釐定。

付款和完成

諾德學府協議下的停車位產權和商舖產權的代價將以本公司的內部資源撥付並須於諾德學府協議日期後20日內以人民幣現金支付，諾德學府協議之完成將於完成支付並完成停車位及商舖產權轉讓手續後作實。

停車位和商舖的資料

截至2022年9月23日，由維堡置業開發的諾德學府協議中的停車位和商舖的開發成本分別為人民幣6,686,946.55元及人民幣9,722,570.56元，由京濱置業開發的江南之星協議中商舖的開發成本為人民幣4,734,899.44元。

除上述資產之外的其他資產由濱通房地產、京濱置業、濱順房地產及濱翰房地產開發，沒有計入相關停車位的開發成本，也沒有賬面價值與相關的原購置成本。

收購協議的理由及裨益

由於東方名府項目、江南之星項目、江南名府項目、臥城印象項目和諾德學府項目的開發工作已完成，濱江房產的銷售部門將在項目完成後從項目所在地撤出，本集團將為相關項目的業主持續提供物業管理服務，接管車位、商舖等於大規模銷售期內未完成銷售的尾盤資產對本集團來說更為便利。

由於東方名府之停車位、江南之星停車位、江南名府停車位、臥城印象停車位及諾德學府停車位之每戶配比比例分別為1:1.01、1:1.02、1:1.14、1:1.5和1:1.27，本公司認為上述項目的住宅單元業主對停車位將有穩定的需求。本公司購買商舖總金額與相關資產開發成本相近，基於(i)待售資產的建築面積、地點、定位及業態；(ii)本集團就提供該等資產再銷售服務將產生的預期營運成本(包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本)；(iii)濱江房產的品牌效應，本集團根據收購協議獲得的權利是本集團將東方名府項目、江南之星項目、江南名府項目、臥城印象項目停車位使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)、江南之星項目商舖及諾德學府項目停車位、商舖產權變現的良機，使本集團能夠為股東帶來有價值的回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議的條款(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。

2022年餐飲服務框架協議

(a) 背景

本公司與濱江房產於2022年9月23日簽訂2022年餐飲服務框架協議，用於滿足本公司日常業務招待需求及部分物業服務項目臨時管理服務需求。

截至本公告日期止，根據管理層彙報截至2022年8月31日止八個月交易金額已達到人民幣24.59萬元，並不超過最低閾值。預期截至2022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支出將超過最低閾值。因此，本公司於2022年9月23日與濱江房產簽訂框架協議，內容有關本集團向濱江房產下屬擁有相關服務證件的餐飲公司購買餐飲服務並釐定了2022年餐飲服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限。

(b) 主要條款

日期：	2022年9月23日
訂約方：	本集團及濱江房產
期限期：	2022年1月1日至2022年12月31日
主要事項：	本集團向濱江房產下屬擁有相關服務證件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條件釐定。

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2022年餐飲服務框架協議)將支付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) 參照由其他獨立第三方供應商向本集團提供的服務範圍、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，則參照由濱江房產向獨立第三方所提供的服務範圍、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，則參考先前由獨立第三方向本集團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餐飲行業後，濱江房產提供餐飲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。本集團將根據收集的資料，確保費用不會高於市場上類似項目提供類似服務的收費標準以及濱江房產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收費標準。

(c) 年度上限及釐定基準

截止2022年12月31日止年度2022年餐飲服務框架協議所涉交易的年度上限不超過人民幣3百萬元。

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2020年及2021年12月31日止年度與截至2022年8月31日止八個月購買餐飲服務的交易金額分別為零、人民幣82.2萬元及人民幣24.59萬元；及(ii)本集團財務部門歸集的年度採購預算。

(d) 訂立2022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2022年餐飲服務框架協議屬於本集團的日常業務，且2022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(乃由於當中規定購買價格不得高於獨立第三方)，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

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持續關連交易協議各自的框架及上述定價政策進行：

- (1) 採購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非豁免持續關連交易協議各自的定價政策及主要條款，尤其是交易金額及付款條款不遜於獨立第三方向本集團所提出者；
- (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準和市場狀況，以考慮對特定交易支付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) 獨立非執行董事須審閱管理層有關非豁免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。

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。本集團是專注高端物業的中國知名物業管理服務提供商。於本公告日期，本集團由(i)巨龍創投有限公司(由Cantrust (Far East) Limited(作為戚金興先生家族信託的受託人)透過其代名人公司持有，而戚金興先生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)持有約45.85%權益；(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)持有約12.89%權益；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)持有約12.89%權益。

寧波濱潤

寧波濱潤為於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資產銷售。

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)杭州濱江投資控股有限公司(「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持有64%、18%及18%權益。

京濱置業

京濱置業為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產直接擁有其100%的股權。京濱置業主要從事物業開發業務，為江南之星項目的開發商。

濱順房地產

濱順房地產為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產擁有其100%的最終股權。濱順房地產主要從事物業開發業務，為江南名府項目的開發商。

濱翰房地產

濱翰房地產為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產直接擁有其100%的股權。濱翰房地產主要從事物業開發業務，為臥城印象項目的開發商。

維堡置業

維堡置業為在中國註冊成立的有限責任公司，其80%的股權由杭州濱峙實業有限公司持有，20%的股權由寧波濱江維堡投資管理合夥企業(有限合夥)持有。維堡置業主要從事物業開發業務，為諾德學府項目的開發商。濱江房產和杭州藍楓企業管理有限公司各持有杭州濱峙實業有限公司50%的股權。杭州藍楓企業管理有限公司由杭州俊冠投資管理有限公司持有50%權益以及其他四位股東(各持有少於20%權益)持有其餘50%權益。杭州俊冠投資管理有限公司分別由胡紅湘及俞理合(各自為獨立第三方)分別持有70%及30%權益。濱江房產持有寧波濱江維堡投資管理合夥企業(有限合夥)100%的最終股權。就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，杭州藍楓企業管理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。

濱通房地產

濱江房產附屬公司濱通房地產為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產直接擁有其26%的股權。濱通房地產的其餘股權分別由杭州濱匯企業管理有限公司及杭州梁悅置業有限公司各自直接持有25%股權，以及深圳安創投資管理有限公司直接持有24%股權。其中杭州濱匯企業管理有限公司由新城控股集團股份有限公司(其為一家在上海證券交易所上市的公司，股份代碼：601155)實

際擁有約99.86%股權。杭州梁悅置業有限公司由浙江中悅梁商置業有限公司直接持股93.18%，根據公開信息，浙江中悅梁商置業有限公司由中梁控股集團有限公司(其為一家在聯交所上市的公司，股份代號：2772)實際擁有約97.00%股權。深圳安創投資管理有限公司由深圳平安創科投資管理有限公司直接持股51%及由平安不動產有限公司直接持股49%。深圳平安創科投資管理有限公司由深圳恒創投資管理有限公司和深圳平安金融科技諮詢有限公司分別直接持有50%股權。深圳平安金融科技諮詢有限公司由中國平安保險(集團)股份有限公司(其為一家在上海證券交易所上市的公司，股份代碼：601318)直接全資持有。深圳恒創投資管理有限公司由平安不動產有限公司直接持有100%股權。平安不動產有限公司由中國平安人壽保險股份有限公司、中國平安財產保險股份有限公司和深圳平科信息諮詢有限公司分別直接持有49.5%、35%和15.5%股權。中國平安人壽保險股份有限公司和中國平安財產保險股份有限公司分別由中國平安保險(集團)有限公司直接持有100%和99.55%股權。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，杭州濱匯企業管理有限公司、杭州梁悅置業有限公司、深圳安創投資管理有限公司及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。濱通房地產主要從事物業開發業務，為東方名府項目的開發商。

上市規則的涵義

於本公告日期，寧波濱潤為本公司的間接全資附屬公司。濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制。京濱置業、濱通房地產、濱順房地產、濱翰房地產及維堡置業各自為濱江房產的附屬公司，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，收購協議所涉及的交易屬本公司的關連交易。收購協議均為於12個月期間內與戚金興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，收購協議應予以匯總。收購協議

的最高適用百分比率為0.1%以上但低於5%，故此根據上市規則第14A章，收購協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14A章，2022年餐飲服務框架協議所涉及的交易屬本公司的持續關連交易。由於2022年餐飲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低於5%，故根據上市規則第14A章，2022年餐飲服務框架協議所涉及的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

非執行董事莫建華先生及戚加奇先生為濱江房產的股東，因此已就批准上述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，概無其他董事於上述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：

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 「2022年餐飲服務框架協議」 | 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 |
| 「收購協議」 | 指 | 江南之星協議，江南名府協議，臥城印象協議，諾德學府協議及東方名府協議 |
| 「濱翰房地產」 | 指 | 杭州濱翰房地產有限公司，為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產直接擁有其100%的股權。濱翰房地產主要從事物業開發業務，為臥城印象項目的開發商 |

「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上市(股份代號：002244)。其由本公司的控股股東戚金興先生控制，因此，其為本公司的關連人士
「濱順房地產」	指	杭州濱順房地產有限公司，為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產擁有其100%的最終股權。濱順房地產主要從事物業開發業務，為江南名府項目的開發商
「濱通房地產」	指	杭州濱通房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，濱江房產持有其26%的股權。濱通房地產為濱江房產的附屬公司，主要從事物業開發業務，為東方名府項目的開發商
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國大陸地區，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，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	各自具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「東方名府協議」	指	寧波濱潤與濱通房地產訂立日期為2022年7月11日的合同

「東方名府項目」	指	由濱通房地產開發並由本集團管理的於中國杭州發展的住宅項目
「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
「江南名府協議」	指	寧波濱潤與濱順房地產訂立日期為2022年9月23日的合同
「江南名府項目」	指	由濱順房地產開發並由本集團管理的於中國杭州發展的住宅項目
「江南之星協議」	指	寧波濱潤與京濱置業訂立日期為2022年9月23日的合同
「江南之星項目」	指	由京濱房地產開發並由本集團管理的於中國杭州發展的住宅項目
「京濱置業」	指	杭州京濱置業有限公司，為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產直接擁有其100%的股權。京濱置業主要從事物業開發業務，為江南之星項目的開發商
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「戚金興先生」	指	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
「諾德學府協議」	指	寧波濱潤與維堡置業訂立日期為2022年9月23日的合同

「諾德學府項目」	指	由維堡置業開發並由本集團管理的於中國寧波發展的住宅項目
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「維堡置業」	指	寧波濱江維堡置業有限公司，為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產和杭州藍楓企業管理有限公司分別間接擁有其60%及40%的股權，是濱江房產的附屬公司。維堡置業主要從事物業開發業務，為諾德學府項目的開發商
「臥城印象協議」	指	寧波濱潤與濱翰房地產訂立日期為2022年9月23日的合同
「臥城印象項目」	指	由濱翰房地產開發並由本集團管理的於中國杭州發展的住宅項目
「%」	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
二零二二年九月二十三日

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、戚加奇先生及蔡鑫先生；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。