

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)

關連交易

緒言

2020年9月22日，寧波濱潤與杭州濱普房地產訂立萬家名城接受函，及與杭州普特房地產訂立西溪之星接受函，確認在浙江華通拍賣有限公司為轉讓儲藏室及停車位的使用權而舉辦的競標中，寧波濱潤為中標人，以代價人民幣14,029,800.00元獲得儲藏室及停車位的使用權。有關收購的協議將於2020年10月前後訂立。儲藏室和停車位均位於項目中。

根據萬家名城接受函，寧波濱潤同意以代價人民幣4,290,000.00元自杭州濱普房地產獲得萬家名城儲藏室及萬家名城停車位的權利。萬家名城儲藏室及萬家名城停車位均位於萬家名城項目內。

根據西溪之星接受函，寧波濱潤同意以代價人民幣9,739,800.00元自杭州普特房地產獲得西溪之星儲藏室及西溪之星停車位的權利。西溪之星儲藏室及西溪之星停車位均位於西溪之星項目內。

上市規則的含義

於本公告日期，寧波濱潤為本公司間接全資附屬公司。杭州普特房地產及杭州濱普為濱江控股的附屬公司，而濱江控股由本公司的控股股東之一戚先生控制，因此杭州普特房地產及杭州濱普房地產均為本公司關連人士。因此，收購屬於上市規則第14A章所指的關連交易。

謹請參閱本公司日期為2019年11月18日及2020年5月25日有關訂立2019年協議及2020年5月收購的公告。據此，寧波濱潤同意自衢州置業及濱江房產若干全資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。濱江房產亦由戚先生控制。由於該等收購連同2019年協議及2020年5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條合併計算。由於基於收購及根據2019年協議擬進行的交易及2020年5月收購衡量，本公司的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，收購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

2020年9月22日，寧波濱潤與杭州濱普房地產訂立萬家名城接受函，及與杭州普特房地產訂立西溪之星接受函，確認在浙江華通拍賣有限公司為轉讓儲藏室及停車位的使用權而舉辦的競標中，寧波濱潤為中標人，以代價人民幣14,029,800.00元獲得儲藏室及停車位的使用權。有關收購的協議將於2020年10月前後訂立。儲藏室和停車位均位於項目中。

根據萬家名城接受函，寧波濱潤同意以代價人民幣4,290,000.00元自杭州濱普房地產獲得萬家名城儲藏室及萬家名城停車位的權利。萬家名城儲藏室及萬家名城停車位均位於萬家名城項目內。

根據西溪之星接受函，寧波濱潤同意以代價人民幣9,739,800.00元自杭州普特房地產獲得西溪之星儲藏室及西溪之星停車位的權利。西溪之星儲藏室及西溪之星停車位均位於西溪之星項目內。

收購的詳情

(1) 萬家名城接受函

日期

2020年9月22日

訂約方

- (a) 杭州濱普房地產(作為轉讓人)；及
- (b) 寧波濱潤(作為中標人)。

寧波濱潤獲得的權利

萬家名城一期儲藏室(即2個儲藏室)、萬家名城二期儲藏室(即1個儲藏室)、萬家名城一期停車位(即98個停車位)及萬家名城二期停車位(即5個停車位)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)，並不包括萬家名城儲藏室及萬家名城停車位的產權，使用權與建築物主體的土地使用權限期一致，萬家名城一期直至2083年5月18日，萬家名城二期至2083年5月17日。

代價

轉讓萬家名城儲藏室及萬家名城停車位使用權的總代價為人民幣4,290,000.00元，經浙江華通拍賣有限公司為轉讓萬家名城儲藏室及萬家名城停車位使用權而於2020年9月22日舉辦的競標過程釐定。

在釐定萬家名城儲藏室及萬家名城停車位投標價時，本公司已考慮浙江華通拍賣有限公司設定的最低投標條件，萬家名城項目附近儲藏室及停車位當時的市價及當時市況。

萬家名城協議的代價將以本公司內部資源支付。

付款及完成

寧波濱潤及杭州濱普房地產約於2020年10月訂立萬家名城協議。根據萬家名城協議，代價須於萬家名城協議日期後十日內以現金支付。萬家名城協議將於支付代價當時完成。

(2) 西溪之星接受函

日期

2020年9月22日

訂約方

- (a) 杭州普特房地產(作為轉讓人)；及
- (b) 寧波濱潤(作為中標人)。

寧波濱潤獲得的權利

西溪之星儲藏室(即54個儲藏室)及西溪之星停車位(即108個停車位)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)，直至2083年8月6日。

代價

轉讓西溪之星儲藏室及西溪之星停車位使用權的總代價為人民幣9,739,800.00元，經浙江華通拍賣有限公司為轉讓西溪之星儲藏室及西溪之星停車位使用權而於2020年9月22日舉辦的競標過程釐定。

在釐定西溪之星儲藏室及西溪之星停車位投標價時，本公司已考慮浙江華通拍賣有限公司設定的最低投標條件，西溪之星項目附近儲藏室及停車位當時的市價及當時市況。

西溪之星協議的代價將以本公司內部資源支付。

付款及完成

寧波濱潤及杭州普特房地產約於2020年10月訂立西溪之星協議。根據西溪之星協議，代價須於西溪之星協議日期後十日內以現金支付。西溪之星協議將於支付代價當時完成。

訂立協議之理由及裨益

由於項目已完成開發，濱江控股銷售部已在項目竣工時搬離項目所在位置，由本集團(即向項目的小區業主提供持續物業管理服務的供應商)接管向小區業主轉讓及租賃相關停車位及儲藏室的使用權更為便利。由於萬家名城第一期停車位、萬家名城第二期停車位及西溪之星停車位之每戶配比比例分別為1:0.982、1:0.942和1:1.016，萬家名城第一期儲藏室、萬家名城第二期儲藏室及西溪之星儲藏室之每戶配比比例分別為1:0.030、1:0.047和1:0.075，本公司認為項目的住宅單元業主對停車位及儲藏室將有穩定的需求。因此，本集團根據協議獲得的權利是本集團將相關儲藏室及停車位使用權變現的良機，使本集團能夠為股東帶來有價值的回報。

董事會(包括獨立非執行董事)認為收購的條款公平合理，屬於正常商業條款或更有利條款，在本公司的日常一般業務過程中釐定，且符合本公司及其股東的整體利益。

有關停車位及儲藏室的資料

於2020年9月22日，並未向相關停車位及儲藏室分配開發成本(不論是賬面價值或相關初始購置成本)，原因是該等資產乃由杭州濱普房地產及杭州普特房地產開發。

有關各方之資料

本集團是中國一家信譽良好的物業管理服務供應商，專注於服務高端物業服務。

寧波濱潤是一家於2019年5月14日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業管理及停車位銷售。

杭州濱普房地產及杭州普特房地產均為於中國成立的有限責任公司，為濱江控股控制的附屬公司。濱江控股由本公司的控股股東之一戚先生控制，因此杭州普特房地產及杭州濱普房地產均為本公司關連人士。杭州濱普房地產及杭州普特房地產主要從事物業開發管理業務，杭州濱普房地產及杭州普特房地產分別為萬家名城項目及西溪之星項目的開發商。

上市規則的含義

於本公告日期，寧波濱潤為本公司間接全資附屬公司。杭州普特房地產及杭州濱普為濱江控股的附屬公司，而濱江控股由本公司的控股股東之一戚先生控制，因此杭州普特房地產及杭州濱普房地產均為本公司關連人士。因此，收購屬於上市規則第14A章所指的關連交易。

謹請參閱本公司日期為2019年11月18日及2020年5月25日有關訂立2019年協議及2020年5月收購的公告。據此，寧波濱潤同意自衢州置業及濱江房產若干全資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。濱江房產亦由戚先生控制。由於該等收購連同2019年協議及2020年5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條合併計算。由於基於收購及根據2019年協議擬進行的交易及2020年5月收購衡量，本公司的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，收購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。

非執行董事莫建華先生為濱江控股的股東，因此已放棄就批准收購的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於收購中擁有任何重大權益，其他董事均並無放棄投票。

釋義

除非意另有所指外，在本公告中，以下詞語具有下文所載的含義：

「2019年協議」	指	寧波濱潤以承讓人身分於2019年11月18日與衢州置業及濱江房產若干全資附屬公司各自訂立有關接受各公司項目的儲藏室和停車位權利的協議
「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從杭州濱普房地產及杭州普特房地產收購儲藏室和停車位的使用權
「協議」	指	萬家名城協議及西溪之星協議
「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。該公司由本公司的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，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中小企業板塊上市(股份代碼：002244)。該公司由本公司的控股股東之一戚先生控制，因此是本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	萬家名城停車位及西溪之星停車位

「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
「關連人士」	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
「杭州濱普房地產」	指	杭州濱普房地產開發有限公司，在中國成立的有限責任公司，為濱江控股的附屬公司。由於濱江控股由本公司控股股東之一戚先生控制，因此該公司是本公司的關連人士
「杭州普特房地產」	指	杭州普特房地產開發有限公司，在中國成立的有限責任公司，為濱江控股的附屬公司。由於濱江控股由本公司控股股東之一戚先生控制，因此該公司是本公司的關連人士
「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
「2020年5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5月22日從衢州置業收購衢州置業所開發位於中國衢州的衢州濱江月亮灣小區房地產儲藏室和停車位的使用權
「戚先生」	指	戚金興先生，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，在中國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	萬家名城項目及西溪之星項目
「衢州置業」	指	杭州濱江房產集團衢州置業有限公司，在中國成立的有限責任公司，為濱江房地產的全資附屬公司。由於濱江房地產由本公司控股股東之一戚先生控制，因此該公司是本公司的關連人士
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「儲藏室」	指	萬家名城儲藏室及西溪之星儲藏室
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「萬家名城協議」	指	寧波濱潤與杭州濱普房地產約於2020年10月訂立的協議，據此杭州濱普房地產出讓而寧波濱潤接受萬家名城儲藏室及萬家名城停車位的使用權
「萬家名城停車位」	指	萬家名城一期停車位及萬家名城二期停車位

「萬家名城接受函」	指	2020年9月22日有關寧波濱潤成功投標獲得萬家名城儲藏室和萬家名城停車位使用權的接受函
「萬家名城第一期」	指	萬家名城第一期
「萬家名城第二期」	指	萬家名城第二期
「萬家名城第一期停車位」	指	萬家名城第一期98個停車位
「萬家名城第二期停車位」	指	萬家名城第二期5個停車位
「萬家名城項目」	指	杭州濱普房地產所開發位於中國杭州的住宅項目萬家名城
「萬家名城儲藏室」	指	萬家名城一期儲藏室及萬家名城二期儲藏室
「萬家名城第一期儲藏室」	指	萬家名城第一期2個儲藏室
「萬家名城第二期儲藏室」	指	萬家名城第二期1個儲藏室
「西溪之星協議」	指	寧波濱潤與杭州普特房地產約於2020年10月訂立的協議，據此杭州普特房地產出讓而寧波濱潤接受西溪之星儲藏室及西溪之星停車位的使用權
「西溪之星停車位」	指	西溪之星項目的108個停車位
「西溪之星接受函」	指	2020年9月22日有關寧波濱潤成功投標獲得西溪之星儲藏室和西溪之星停車位使用權的接受函

「西溪之星項目」	指	杭州普特房地產所開發位於中國杭州的西溪之星項目
「西溪之星儲藏室」	指	西溪之星項目的54個儲藏室
「%」	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
2020年9月22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。