

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

#### 訂立停車位框架協議 及

#### 修訂2024年餐飲服務框架協議年度上限

#### 引言

#### 訂立停車位框架協議

於2024年7月16日(交易時段後)，本公司與濱江房產簽訂框架協議，經交易雙方同意，本集團可隨時與濱江房產集團進行交易，取得由濱江房產集團開發擁有並由本集團管理項目內的停車位使用權(包括佔用及轉讓權)作為再銷售之用途。框架協議的期限為2024年7月17日至2024年12月31日(包括首尾兩日)。

#### 修訂2024年餐飲服務框架協議年度上限

於2024年7月16日(交易時段後)，本公司與濱江房產簽訂補充協議，將2024年餐飲服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣4.0百萬元修訂為人民幣10.0百萬元。

## 上市規則的含義

濱江房產由控股股東之一戚金興先生控股。因此，根據上市規則，濱江房產及其附屬公司屬於本公司關連人士。因此，框架協議和補充協議項下擬進行之交易均屬於上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。另外，根據上市規則第14A.54(2)條，倘本公司擬修改持續關連交易年度上限，本公司須重新遵守上市規則第14A章下的相關要求，以超越現有年度上限及修訂2024年餐飲服務框架協議。

由於框架協議的年度上限和補充協議的經修訂年度上限適用百分比比率均超過0.1%且低於5%，其擬涉及的交易須遵守申報、年度審閱和公告規定，但獲豁免上市規則第14A章下的通函及獨立股東批准規定。

## 框架協議

框架協議主要條款如下：

日期：

2024年7月16日

訂約方：

(a) 本公司；及

(b) 濱江房產

期限：

框架協議的期限為2024年7月17日至2024年12月31日（包括首尾兩日）

## 標的事項

本公司與濱江房產簽訂框架協議，經交易雙方同意，本集團可隨時與濱江房產集團進行交易，取得由濱江房產集團開發擁有並由本集團管理項目內的停車位使用權(包括佔用及轉讓權)作為再銷售之用途。

## 定價及其他條款

本集團根據框架協議支付的對價將遵循公允性原則，根據實際情況確定，本公司(或相關附屬公司)應委託符合資格的獨立第三方資產評估師編製每一筆相關交易的估值報告，相關交易的購買價格(即對價)應不超過所獲得的相關評估價格。估值報告將考慮諸如收購價格是否會在完成時全額支付以及是否有批量購買折扣等因素。在任何情況下，對價對本集團的優惠不遜於其各自鄰近相同定位的項目的停車位的現行市價。收購價格將由本集團的內部資源提供資金。

## 歷史交易金額

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團向濱江房產集團取得停車位使用權的對價分別為人民幣72.0百萬元、人民幣144.2百萬元和人民幣32.6百萬元。

## 年度上限及釐定基準

框架協議項下涉及的交易年度上限不超過人民幣150.0百萬元。

上述年度上限是基於(i)上述「歷史交易金額」章節中披露的歷史金額；(ii)濱江房產集團在框架協議期間提供給本集團，可供本集團選擇性購買的停車位組合的估計價值；以及(iii)本集團計劃用於收購停車位的財務資源，及根據框架協議購買停車位的預計銷售收益。

## 關於停車位的資訊

濱江房產集團開發的停車位資產無開發成本、賬面價值及相關原始收購成本。

## 簽訂框架協議的理由及裨益

該等停車位位於／將位於濱江房產集團開發並擁有並由本集團管理的項目內。項目開發完成後，濱江房產集團的項目銷售部門搬出項目所在地，本集團作為相關項目業主的物業管理服務提供商，更方便接管批量銷售期間剩餘停車位的使用權的轉讓。

本公司認為項目業主對停車位的需求穩定，基於(i)待售資產的佔地面積、位置、定位和行業趨勢；(ii)本集團為該等資產提供轉售將產生的預期運營成本(包括但不限於人工成本、材料成本和管理成本)；(iii)基於濱江房產的品牌效應，本集團購買的停車位使用權(包括佔用及轉讓權)通過轉售服務，將為股東帶來有價值的回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為框架協議條款(包括其項下的年度上限)是公平合理的，其項下的交易是日常及一般業務過程中按一般商業條款或較佳條款進行的，符合本公司和股東的整體利益。

## 針對持續關連交易的內部控制策略

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框架協議及本集團所採納的定價政策進行：

- (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框架協議年度上限；

- (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框架協議的定價政策及主要條款，尤其是對價及付款條款不遜於獨立第三方向本集團所提出者；每個擬議收購的合約的對價將不超過從合資格的獨立第三方資產評估師獲得的相關評估價；
- (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框架協議主要條款進行；及
- (5) 獨立非執行董事須審閱管理層有關框架協議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，尤其是每一筆相關交易的對價應不超過由合資格的獨立第三方資產評估師編制的估值報告所獲得的相關評估價。且相關條款及條件公平合理，符合本公司及股東整體利益。

## 補充協議

### 背景

謹請參閱於2023年11月29日刊發的有關2024年餐飲服務框架協議的持續關連交易之公告。

## 修訂2024年餐飲服務框架協議年度上限的理由及詳情

鑒於本集團業務增長導致的員工人數和招待費用的增加及提升員工福利，本公司與濱江房產已簽訂補充協議，將2024年餐飲服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣4.0百萬元修訂為人民幣10.0百萬元。除上述年度上限的修訂外，2024年餐飲服務框架協議的所有其他條款應繼續並完全有效。

下表載列本集團截至2024年6月30日止六個月根據2024年餐飲服務框架協議已購買餐飲服務金額，及截至2024年12月31日的現有及經修訂年度上限。

截至2024年6月30日止六個月已購買餐飲服務 金額(人民幣百萬元)(未經審核)	現有	經修訂
截至2024年12月31日年度上限(人民幣百萬元)	4.0	10.0

釐定經修訂年度上限已參考以下因素：(i)根據2024年餐飲服務框架協議截至2024年6月30日止六個月的未經審核實際交易總額約為人民幣1.2百萬元，相當於截至2024年12月31日止年度的現有年度上限約30.0%；及(ii)本公司預期2024年下半年餐飲採購金額。

有關訂立2024年餐飲服務框架協議的理由及裨益，請參閱本公司日期為2023年11月29日公告，其考慮到批量採購金額較臨時採購優惠，以及基於雙方戰略合作互信原則，及濱江房產集團相關產品質量可靠，因此，董事(包括獨立非執行董事)認為補充協議條款(包括經修訂的年度上限)公平合理，預計交易符合正常商業條款，乃與本集團日常業務過程中進行，符合本公司及股東整體利益。

董事會確認，截至本公告日期，2024年餐飲服務框架協議的交易金額不超過現有年度上限。2024年餐飲服務框架協議年度上限的修訂是在本集團的正常和日常業務過程中進行的，2024年餐飲服務框架協議年度上限的修訂是在正常商業條款或更佳條款進行的，屬公平合理，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(由Cantrust (Far East) Limited(作為戚金興家族信託的受托人)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、戚加奇先生(非執行董事)及其若干家族成員)持有發行股份的45.85%；(ii)欣成(由Infiniti Trust (Asia) Limited(作為朱慧明家族信託的受托人)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(由Infiniti Trust (Asia)Limited(作為莫建華家族信託的受托人)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(非執行董事)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(非執行董事)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(非執行董事)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(非執行董事)及朱慧明先生擁有64%、18%及18%權益。

### 上市規則的含義

濱江房產由本公司控股股東之戚金興先生控制，故此根據上市規則濱江房產及其附屬公司屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議和補充協議項下涉及的交易均屬於上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。另外，根據上市規則第14A.54(2)條，倘本公司擬修改持續關連交易年度上限，本公司須重新遵守上市規則第14A章下的相關要求，以超越現有年度上限及修訂2024年餐飲服務框架協議。

由於框架協議的年度上限和補充協議的經修訂年度上限的適用百分比比率均超過0.1%且低於5%，其擬涉及的交易須遵守申報、年度審閱和公告規定，但獲豁免上市規則第14A章下的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，因此已放棄就批准框架協議和補充協議的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於框架協議和補充協議所涉及的交易中擁有任何重大權益，且無其他董事須並已放棄投票。

## 釋義

除非文義另有所指外，在本公告中，以下列詞彙具有以下釋義：

- |                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「2024年餐飲服務框架協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於2023年11月28日訂立的餐飲服務框架協議   |
| 「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。該公司由本公司的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」          | 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)。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。該公司由本公司的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(股份代碼：3316)
「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
「現有年度上限」	指	2024年餐飲服務框架協議項下交易的截至2024年12月31日止年度的現有年度上限，該金額為人民幣4百萬元
「框架協議」	指	本公司與濱江房地產於2024年7月16日簽訂的關於向濱江房產集團取得停車位使用權的框架協議
「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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「戚金興先生」	指	本公司的控股股東之一
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股

「股東」	指	已發行股份持有人
「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2024年7月16日訂立的補充餐飲服務框架協議，以修訂2024餐飲服務框架協議的現有年度上限
「%」	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  
余忠祥

中國，杭州  
2024年7月16日

於本公告日期，董事會包括執行董事余忠祥先生及鍾若琴女士；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。