

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

於二零一九年十一月十八日，寧波濱潤分別與衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花訂立春江月協議、金色江南協議及金色黎明協議。

根據春江月協議，寧波濱潤同意以代價人民幣3,310,000.00元自衢州置業獲得使用春江月儲藏室及春江月停車位的權利。春江月儲藏室及春江月停車位均位於衢州置業開發的住宅開發項目內。

根據金色江南協議，寧波濱潤同意以代價人民幣13,774,978.00元自濱江南部房地產獲得使用金色江南儲藏室及金色江南停車位的權利。金色江南儲藏室及金色江南停車位均位於濱江南部房地產開發的住宅開發項目內。

根據金色黎明協議，寧波濱潤同意以代價人民幣5,022,836.40元自濱江三花獲得使用金色黎明二期儲藏室、金色黎明三期儲藏室及金色黎明二期停車位的權利。金色黎明二期儲藏室、金色黎明三期儲藏室及金色黎明二期停車位均位於濱江三花開發的住宅開發項目內。

## 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。衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花均為濱江房產全資附屬公司。濱江房產由本公司的控股股東之一戚先生控制。因此，衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花均為本公司關連人士。

茲提述有關本公司於二零一九年五月十七日訂立錦繡天成協議的公告，據此，寧波濱潤同意自錦繡天成獲得若干位於錦繡天成開發的住宅開發項目的儲藏室及停車位。訂立錦繡天成協議時，錦繡天成為濱江房產的附屬公司。由於協議及錦繡天成協議性質類似且該等協議訂立時均與濱江房產的附屬公司訂立，因此，根據上市規則第14A.81條，該等協議應予以匯總。由於就該等協議及錦繡天成協議項下擬進行的交易而言，本公司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，該等協議及錦繡天成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

於二零一九年十一月十八日，寧波濱潤分別與衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花訂立春江月協議、金色江南協議及金色黎明協議。

根據春江月協議，寧波濱潤同意以代價人民幣3,310,000.00元自衢州置業獲得使用春江月儲藏室及春江月停車位的權利。春江月儲藏室及春江月停車位均位於衢州置業開發的住宅開發項目內。

根據金色江南協議，寧波濱潤同意以代價人民幣13,774,978.00元自濱江南部房地產獲得使用金色江南儲藏室及金色江南停車位的權利。金色江南儲藏室及金色江南停車位均位於濱江南部房地產開發的住宅開發項目內。

根據金色黎明協議，寧波濱潤同意以代價人民幣5,022,836.40元自濱江三花獲得使用金色黎明二期儲藏室、金色黎明三期儲藏室及金色黎明二期停車位的權利。金色黎明二期儲藏室、金色黎明三期儲藏室及金色黎明二期停車位均位於濱江三花開發的住宅開發項目內。

## 春江月協議

### 日期

二零一九年十一月十八日

### 訂約方

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

### 寧波濱潤獲得的權利

位於春江月項目內，春江月儲藏室(即142個儲藏室)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)，及春江月停車位(即40個停車位)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)，均於二零二零年一月十八日屆滿。

### 代價

春江月協議項下的總代價人民幣3,310,000.00元由寧波濱潤及衢州置業參考(其中包括)春江月項目周邊區域的儲藏室及停車位現行市場價格後經公平磋商釐定。

### 付款及完成

春江月協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於春江月協議日期後十日內以現金支付。春江月協議之完成將於支付代價的同一天作實。

## 金色江南協議

### 日期

二零一九年十一月十八日

### 訂約方

- (a) 濱江南部房地產(作為轉讓人)；及
- (b) 寧波濱潤(作為承讓人)。

### 寧波濱潤獲得的權利

位於金色江南項目內，金色江南儲藏室(即四個總建築面積為45.4平方米的儲藏室)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)，及金色江南停車位(即201個停車位)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)，均於二零八三年七月三十日屆滿。

### 代價

金色江南協議項下的總代價人民幣13,774,978.00元由寧波濱潤及濱江南部房地產參考(其中包括)金色江南項目周邊區域的儲藏室及停車位現行市場價格後經公平磋商釐定。

### 付款及完成

金色江南協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於金色江南協議日期後十日內以現金支付。金色江南協議之完成將於支付代價的同一天作實。

## 金色黎明協議

### 日期

二零一九年十一月十八日

### 訂約方

- (a) 濱江三花(作為轉讓人)；及
- (b) 寧波濱潤(作為承讓人)。

### 寧波濱潤獲得的權利

位於金色黎明項目內，金色黎明二期儲藏室(即62個總建築面積為832.02平方米的儲藏室)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)、金色黎明三期儲藏室(即20個總建築面積為261.87平方米的儲藏室)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)及金色黎明二期停車位(即兩個停車位)的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)，均於二零八一年二月十日屆滿。

### 代價

金色黎明協議項下的總代價人民幣5,022,836.40元由寧波濱潤及濱江三花參考(其中包括)金色黎明項目周邊區域的儲藏室及停車位現行市場價格後經公平磋商釐定。

### 付款及完成

金色黎明協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於金色黎明協議日期後十日內以現金支付。金色黎明協議之完成將於支付代價的同一天作實。

## 訂立協議之理由及裨益

由於項目開發接近完成，濱江房產銷售部將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。由於春江月項目、金色江南項目及金色黎明項目二期的住宅單元與停車位之比例分別為1:0.86、1:0.85和1:0.79，春江月項目、金色江南項目、金色黎明項目二期及金色黎明項目三期的住宅單元與儲藏室之比例分別為1:0.56、1:0.1、1:0.06和1:0.05，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將為本集團變現相關儲藏室及停車位使用權提供好機會，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)認為協議條款(包括相關代價)以及協議項下擬進行的交易乃基於正常商業條款或更有利條款在本公司的正常業務過程中釐定，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關停車位及儲藏室之資料

於二零一九年六月三十日，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衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花開發。

## 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，專注於服務高端住宅物業。

寧波濱潤是一家於二零一九年五月十四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。該公司主要從事物業管理及停車位銷售。

衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花均為於中國成立的有限責任公司，由濱江房產全資擁有。彼等為本公司的關連人士，因為濱江房產由本公司的控股股東之一戚先生控制。衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花主要從事物業開發及管理業務。衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花分別為春江月項目、金色江南項目及金色黎明項目的開發商。

## 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。衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花均為濱江房產全資附屬公司。濱江房產由本公司的控股股東之一戚先生控制。因此，衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花均為本公司關連人士。

茲提述有關本公司於二零一九年五月十七日訂立錦繡天成協議的公告，據此，寧波濱潤同意自錦繡天成獲得若干位於錦繡天成開發的住宅開發項目的儲藏室及停車位。訂立錦繡天成協議時，錦繡天成為濱江房產的附屬公司。由於協議及錦繡天成協議性質類似且該等協議訂立時均與濱江房產的附屬公司訂立，因此，根據上市規則第14A.81條，該等協議應予以匯總。由於就該等協議及錦繡天成協議項下擬進行的交易而言，本公司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，該等協議及錦繡天成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。

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

在本公告中，以下表達應具有下文所載的含義，除非文意另有所指：

「協議」	指	春江月協議、金色江南協議以及金色黎明協議
「濱江三花」	指	杭州濱江三花房地產開發有限公司(一家在中國成立的有限責任公司，由濱江房產全資擁有)。該公司是本公司的關連人士，因為濱江房產由本公司的控股股東之一戚先生控制
「濱江南部房地產」	指	杭州濱江南部房地產開發有限公司(一家在中國成立的有限責任公司，由濱江房產全資擁有)。該公司是本公司的關連人士，因為濱江房產由本公司的控股股東之一戚先生控制
「濱江房產」	指	杭州濱江房產集團股份有限公司(一家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
「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
「春江月協議」	指	寧波濱潤與衢州置業於二零一九年十一月十八日簽訂的協議，據此，寧波濱潤獲得使用春江月停車位及春江月儲藏室的權利



「春江月停車位」	指	位於春江月項目的40個停車位
「春江月項目」	指	濱江•春江月小區項目(一個位於中國衢州的住宅項目，由衢州置業開發)
「春江月儲藏室」	指	位於春江月項目的142個儲藏室
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「金色江南協議」	指	寧波濱潤與濱江南部房地產於二零一九年十一月十八日簽訂的協議，據此，寧波濱潤獲得使用金色江南停車位及金色江南儲藏室的權利
「金色江南停車位」	指	位於金色江南項目的201個停車位
「金色江南項目」	指	金色江南項目(一個位於中國杭州的住宅項目，由濱江南部房地產開發)
「金色江南儲藏室」	指	位於金色江南項目的四個總建築面積為45.4平方米的儲藏室
「金色黎明協議」	指	寧波濱潤與濱江三花於二零一九年十一月十八日簽訂的協議，據此，寧波濱潤獲得使用金色黎明二期停車位以及金色黎明二期及金色黎明三期儲藏室的權利
「金色黎明二期停車位」	指	位於金色黎明項目的兩個停車位

「金色黎明項目」	指	金色黎明項目(一個位於中國杭州的住宅項目，由濱江三花開發)
「金色黎明二期儲藏室」	指	位於金色黎明項目的62個總建築面積為832.02平方米的儲藏室
「金色黎明三期儲藏室」	指	位於金色黎明項目的20個總建築面積為261.87平方米的儲藏室
「錦繡天成」	指	浙江錦繡天成置業有限公司(一家在中國成立的有限責任公司，於訂立錦繡天成協議時由濱江房產、河北天成房地產開發有限公司及河北融投資業有限公司分別持有51%、39%及10%的股份)。該公司於訂立錦繡天成協議時是本公司的關連人士，因為濱江房產由本公司的控股股東之一戚先生控制。於本公告日期，濱江房產不再持有錦繡天成任何權益
「錦繡天成協議」	指	於本公司日期為二零一九年五月十七日的公告中披露的寧波濱潤與錦繡天成之間訂立的協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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(一家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	春江月項目、金色江南項目以及金色黎明項目

「衢州置業」	指	杭州濱江房產集團衢州置業有限公司(一家在中國成立的有限責任公司，由濱江房產全資擁有)。該公司是本公司的關連人士，因為濱江房產由本公司的控股股東之一戚先生控制
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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  
 二零一九年十一月十八日

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。