
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下濱江服務集團有限公司之所有股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本通函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
重續2022年到期的協議
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



創越融資有限公司

除文義另有所指外，本通函「釋義」一節已界定的詞義在本封面中具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至第19頁，而獨立董事委員會致獨立股東函件則載於本通函第20至第21頁。創越融資函件(載有致獨立董事委員會及獨立股東的建議)載於本通函第22至第37頁。

謹訂於2022年12月30日(星期五)上午10時正假座中國杭州市上城區慶春東路36號6樓主會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hzbjwy.com>)。不論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於2022年12月28日(星期三)上午10時正)，將填妥的代表委任表格交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。惟在此情況下，有關代表委任表格將被視為已撤銷論。

2022年12月8日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	20
創越融資函件.....	22
附錄 一 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年交付前管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的交付前管理服務主協議
「2023年物業管理服务主協議」	指	本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的物業管理服务主協議
「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。該公司分別由戚金興先生、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之一的戚金興先生控制，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)。於最後實際可行日期，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)戚加奇先生持有約1.00%權益。由於濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制，因此濱江房產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

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的應屆股東特別大會，以考慮並酌情批准非豁免持續關連交易協議及各自所涉及的交易
「現有交付前管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2021年12月16日訂立的交付前管理服務主協議
「現有物業管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2021年12月16日訂立的物業管理服務主協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全部三名獨立非執行董事組成，成立的目的為就非豁免持續關連交易協議所涉及的交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	於非豁免持續關連交易協議並無重大權益的股東
「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
「最後實際可行日期」	指	2022年12月5日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「莫建華先生」	指	莫建華先生，非執行董事及主要股東之一
「戚加奇先生」	指	戚加奇先生，非執行董事之一及戚金興先生之子
「戚金興先生」	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
「非豁免持續關連交易協議」	指	(i)2023年交付前管理服務主協議及(ii)2023年物業管理服务主協議

釋 義

「創越融資」	指	創越融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司所委任的獨立財務顧問，以就非豁免持續關連交易協議所涉及的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	已發行股份持有人
「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
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

朱立東先生
鍾若琴女士

非執行董事：

莫建華先生
戚加奇先生
蔡鑫先生

獨立非執行董事：

丁建剛先生
李坤軍先生
蔡海靜女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國的總辦事處：

中國杭州
上城區
新城時代廣場
1幢1201-1室

香港的主要營業地點：

香港上環
永樂街93-103號
協成行上環中心5樓507室

敬啟者：

持續關連交易
重續2022年到期的協議

I. 引言

謹請參閱本公司於2022年11月3日刊發的公告，內容有關(其中包括)重續本公司持續關連交易的協議。非豁免持續關連交易協議與所涉及的交易須待獨立股東於股東特別大會以普通決議案方式批准後方可作實。

本通函旨在：

- (i) 向閣下提供有關非豁免持續關連交易協議與各自建議年度上限的其他詳情；
- (ii) 載列創越融資就非豁免持續關連交易協議條款與各自建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；
- (iii) 載列獨立董事會委員會有關非豁免持續關連交易協議與各自建議年度上限的推薦意見；及
- (iv) 向閣下提供股東特別大會通告，以於股東特別大會上考慮及酌情批准非豁免持續關連交易協議與各自建議年度上限。

II. 重續非豁免持續關連交易

1. 2023年交付前管理服務主協議

(A) 背景

謹請參閱本公司日期為2021年12月16日的公告、本公司日期為2022年1月28日的通函及本公司日期為2022年2月22日的股東特別大會投票結果公告，內容有關(其中包括)現有交付前管理服務主協議的持續關連交易及年度上限。由於現有交付前管理服務主協議將於2022年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有交付前管理服務主協議屆滿後繼續進行相關交易，故本公司於2022年11月3日與濱江房產訂立2023年交付前管理服務主協議。

董事會函件

(B) 主要條款

- 日期： 2022年11月3日
- 訂約方： 本公司及濱江房產
- 期限： 2023年1月1日至2023年12月31日，為期一年。
- 主要事項： 本集團將為濱江房產集團提供交付前管理服務，包括向物業開發商提供已竣工物業及示範單位的保潔、驗收協助及／或安保服務，以及提供售樓處管理服務。
- 定價及其他條款： 根據2023年交付前管理服務主協議，本集團收取的管理費按公平原則釐定，基於(i)待售物業的建築面積、地點及物業定位；(ii)本集團就提供有關服務將產生的預期營運成本(包括但不限於人工成本、材料成本及管理成本)；及(iii)建議服務範圍及品質。濱江房產集團應付本集團的費用及相關條件對本集團而言不得遜於任何獨立第三方提供的費用及條件。本集團每年審閱參考價目表和產品及服務標準，於2022年，本集團在審閱參考價目表中參考八家獨立第三方價格及服務範圍。

訂約方會基於2023年交付前管理服務主協議的條款而就各交付前管理項目分別簽訂交付前管理服務協議。由於並無有關交付前管理服務須進行公開招標的監管規定，故此在與濱江房產集團訂立交付前管理服務協議前並無進行任何招標程序。

(C) 過往金額及過往上限

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月就交付前管理服務向本集團支付的管理費分別為人民幣151.5百萬元、人民幣242.0百萬元及人民幣175.2百萬元。截至2020年及2021年12月31日止兩個年度與截至2022年12月31日止年度的過往上限分別為人民幣210.0百萬元、人民幣270.0百萬元及人民幣350.0百萬元，利用率分別為72.1%、89.6%及50.1%。

基於截至2022年9月30日止九個月的過往金額按年化計算(較截至2021年12月31日止年度略微減少)，估計截至2022年12月31日止年度應付本集團的交付前管理費總額約為人民幣233.6百萬元，主要是由於：(i)地方機關批准新項目銷售許可證延遲導致2022年第一季度濱江房產集團的新項目積壓；及(ii)由於濱江房產集團於2022年調整其策略，優先於杭州市收購土地，故根據杭州市於2022年頒佈的新土地轉讓政策，所有土地轉讓須透過集中供地進行，導致若干土地收購延遲至2022年4月。

(D) 年度上限及釐定基準

建議截至2023年12月31日止年度2023年交付前管理服務主協議所涉交易的年度上限不會超過人民幣380.0百萬元。

上述年度上限是基於(i)根據現有交付前管理服務主協議的過往交易金額；(ii)本集團已獲濱江房產集團聘為服務提供商的48個現有交付前項目；及(iii)根據自公開可得資料來源(例如濱江房產的公告)所得的濱江房產集團土地收購資料、就該等土地收購的發展計劃向濱江房產集團進行查詢、進行實地考察以評估預期項目的地點及定位並估計預算成本及提供交付前管理服務的適用費率，本集團預計截至2023年12月31日止年度獲濱江房產集團聘用的逾30個新項目。

如濱江房產2021年年報及2022年中期報告所披露，濱江房產集團截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月分別收購可發展土地儲備面積約4.7百萬平方米

(「平方米」)及約3.7百萬平方米，以及於2022年6月30日持有可發展土地儲備面積約15.9百萬平方米。濱江房產集團於2021年收購38幅土地，包括浙江省省會城市杭州市的18幅土地，並於2022年年中購買30幅土地，全部位於浙江省，包括杭州的28幅土地。因此，濱江房產集團以杭州土地收購為重點的土地收購數量有所增加。

考慮到向濱江房產集團現有項目提供的交付前管理服務、濱江房產集團土地收購、該等土地收購的發展計劃及預計截至2023年12月31日止年度需要本集團提供交付前管理服務的物業項目、預期項目的地點及定位、估計預算成本及提供交付前管理服務的適用費率(視地區而定)以及由於本集團與濱江房產的長期業務關係，本集團有能力獲得濱江房產集團交付前管理服務項目，儘管中國房地產行業出現明顯波動以及預計截至2022年12月31日止年度濱江房產集團交付前管理服務的年度交易金額略微下降，本公司預期根據2023年交付前管理服務主協議於截至2023年12月31日止年度的交易金額將高於現有交付前管理服務主協議的交易金額。

(E) 訂立2023年交付前管理服務主協議的理由及裨益

本集團多年來一直為濱江房產集團提供交付前管理服務。根據現有交付前管理服務主協議，本集團為濱江房產集團所開發物業提供交付前管理服務。此外，基於濱江房產集團的發展計劃及土地獲取情況，本公司預計2023年本集團為濱江房產集團提供的交付前管理服務的需求會明顯增長。

因此，董事認為重續現有交付前管理服務主協議對本集團有利。

2. 2023年物業管理服務主協議

(A) 背景

謹請參閱本公司日期為2021年12月16日的公告、本公司日期為2022年1月28日的通函及本公司日期為2022年2月22日的股東特別大會投票結果公告，內容有關(其中包括)現有物業管理服務主協議的持續關連交易及年度上限。由於現有物業管理服務主協議將於2022年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有物業管理服務主協議屆滿後繼續進行相關交易，故本公司於2022年11月3日與濱江房產訂立2023年物業管理服務主協議。

(B) 主要條款

日期：	2022年11月3日
訂約方：	本公司及濱江房產
期限：	2023年1月1日至2023年12月31日，為期一年。
主要事項：	本集團將就未出售的住宅及非住宅物業單位向濱江房產集團提供物業管理服務。

定價及其他條款： 本集團根據2023年物業管理服務主協議收取的服務費將參考(i)所涉物業的建築面積、地點及物業定位；(ii)本集團提供該等服務產生的預算經營成本(包括但不限於人工成本、材料成本及管理成本)；(iii)擬提供服務的範圍及品質；(iv)地方政府對物業管理費的定價指導／規範(倘適用)；及(v)競爭對手的定價評估，按公平基準釐定。濱江房產集團應付本集團的費用及相關條件對本集團而言不得遜於任何獨立第三方提供的費用及條件。

訂約方將基於2023年物業管理服務主協議條款就各住宅及非住宅物業單位訂立個別物業管理服務協議。在同一物業管理區域內的住宅及非住宅樓宇的開發商須根據中國法律通過招標方式(「**招標程序**」)委聘合資格的物業管理企業，而招標程序須由開發商或其代理人組織，並受地方政府房地產行政部門(「**房地產部門**」)監管。中標者將與濱江房產集團訂立物業管理服務協議。倘投標者不足三名或物業規模較小，則經房地產部門事先批准下，開發商可通過直接協議委聘合資格的物業管理企業。

(C) 過往金額及過往上限

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月就物業管理服務向本集團支付的管理費分別為人民幣21.5百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣27.9百萬元。截至2020年及2021年12月31日止兩個年度與截至2022年12月31日止年度的過往上限分別為人民幣30.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣72.0百萬元，利用率分別為71.7%、77.6%及38.8%。

基於截至2022年9月30日止九個月的過往金額按年化計算(較截至2021年12月31日止年度略微減少)，估計截至2022年12月31日止年度應付本集團的物業管理費總額約為

董事會函件

人民幣37.2百萬元，主要是由於COVID-19疫情得到成功管控及杭州市營商環境改善，導致2022年濱江房產集團所持租賃物業的租用率高於預期。因此，由於濱江房產集團將該等物業租賃予第三方租戶且濱江房產集團對本集團物業管理服務的需求較2021年的需求低，故本集團自濱江房產集團收取的物業管理費較少。

(D) 年度上限及釐定基準

建議截至2023年12月31日止年度2023年物業管理服務主協議所涉交易的年度上限預期不超過人民幣74.0百萬元。

以上年度上限基於(i)現有物業管理服務主協議的過往管理費；(ii)本集團向濱江房產集團提供物業管理服務的逾60個現有住宅及非住宅物業項目；及(iii)截至2023年12月31日止年度就物業管理服務而言濱江房產集團應交付予本集團的新住宅及非住宅物業項目。

基於濱江房產集團的估計預售表現、濱江房產集團的發展計劃及濱江房產集團預計截至2023年12月31日止年度竣工的物業項目以及由於本集團與濱江房產的長期業務關係，本集團有能力獲得濱江房產集團物業管理項目，儘管截至2022年12月31日止年度濱江房產集團物業管理服務的年度交易金額預計略微下降，本公司預期，由於相關住宅及非住宅物業單位的預期建築面積增加，故2023年物業管理服務主協議的物業管理服務需求於2023年將有明顯增長。因此，截至2023年12月31日止年度，2023年物業管理服務主協議的交易金額預期高於現有物業管理服務主協議的交易金額。

(E) 訂立2023年物業管理服務主協議的理由及裨益

本集團多年來一直向濱江房產集團提供物業管理服務。根據現有物業管理服務主協議，本集團一直成功爭取為濱江房產集團開發的物業提供初始物業管理服務業務。

此外，基於濱江房產集團的估計預售成績以及發展計劃，本集團預計2023年提供物業管理服務的需求，會由於相關住宅及非住宅物業單位的預期建築面積增加而快速增長。

因此，董事認為重續現有物業管理服務主協議對本集團有利。

III. 持續關連交易的定價政策

作為一般原則，本集團根據持續關連交易各協議將收取的費用乃根據類似服務的現行市價及以下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的至少兩項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至少兩項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，則參照至少兩名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至少兩名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。

為釐定現行市價，本集團銷售部門及其指定人員將不時參考至少兩名獨立第三方於日常業務過程中按一般商業條款，提供範圍或數量及質量相若的相同或類似服務的價格；或(如適用)對於本集團向濱江房產集團所提供範圍或數量及質量相若的服務，

參考濱江房產集團向獨立第三方購買相同或類似服務的價目表。本集團銷售部門隨後將根據持續關連交易各協議的個別交易與市價作比較，並進行估值及評估，以確保濱江房產集團應付的價格乃按一般商業條款或較佳條款釐定且對本集團而言應不遜於獨立第三方提供的條款。

IV. 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非豁免持續關連交易協議各自的框架及上述定價政策進行：

- (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非豁免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，尤其是服務費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非豁免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。

V. 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。於最後實際可行日期，本集團由(i)巨龍創投有限公司(「巨龍」)，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、戚加奇先生及戚金興先生若干家族成員)持有約45.85%權益；(ii)欣成環球控股有限公司(「欣成」)(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(「好運」)，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。

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。於最後實際可行日期，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。

VI. 本集團與濱江房產集團的關係

本集團認為本集團與濱江房產集團的持續關連交易不構成對濱江房產集團過度依賴，理由如下：

董事會函件

- (i) 本集團大部分收益來自獨立第三方。截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，因濱江房產集團產生的收益分別約人民幣181.8百萬元、人民幣304.9百萬元及人民幣226.7百萬元，分別佔本集團總收益約18.9%、21.8%及17.7%。相關關連交易佔本集團的總收益比重整體呈平穩趨勢。
- (ii) 本集團持續關連交易保持在合理範圍內。截至2021年12月31日止兩個年度，因濱江房產集團產生的物業管理服務收益佔本集團物業管理服務收益分別約為3.9%及4.6%，分別佔本集團總收益約2.2%及2.8%；因濱江房產集團產生的交付前管理服務收益佔本集團交付前管理服務收益分別約53.7%及61.3%，佔本集團總收益分別約15.8%及17.3%。
- (iii) 本集團始終堅持發展及擴張戰略，將持續擴大獨立第三方業務佔比。本集團在管建築面積中來自獨立第三方開發項目的佔比，從2015年的約4.8%提升至2021年底的約48.2%，再增至2022年中期的約52.0%。2022上半年新增在管建築面積中來自獨立第三方開發項目的佔比約72.7%。
- (iv) 基於濱江房產集團持續健康發展，本集團與濱江房產集團將以互惠互利為基礎保持長期穩定的合作關係。因此，本集團預期本集團與濱江房產集團的良好關係在可見未來不會有任何重大不利改變。本集團日常經營完全由自身董事會及高級管理層負責，擁有自身財務團隊，且具備獨立拓展、運營及管理獨立第三方項目的能力，在管理、財務、運營方面均不存在依賴濱江房產集團的問題。

VII. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制，故此根據上市規則屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，非豁免持續關連交易協議所涉及的交易屬於本公司的持續關連交易。

由於非豁免持續關連交易協議各自所涉及的年度上限的一個或多個適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，相關協議所涉及的交易須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

VIII. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本公司將於2022年12月30日(星期五)上午10時正假座中國杭州市上城區慶春東路36號6樓主會議室召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准非豁免持續關連交易協議與各自所涉及的交易。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年12月23日(星期五)至2022年12月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。

尚未登記過戶文件但欲出席股東特別大會並於會上投票的股東，須於2022年12月22日(星期四)下午4時30分前將股票連同填妥之股份過戶表格交回本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖進行登記。

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會上作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告內的所有決議案須以投票方式表決。任何於非豁免持續關連交易協議與各自所涉及的交易內擁有重大利益的股東須放棄就相關普通決議案投票。

董事會函件

根據上市規則第14A.36條，任何股東於建議交易中擁有重大利益，須放棄於相關股東大會就相關決議案投票。於最後實際可行日期，濱江房產由本公司其中一名控股股東戚金興先生控制。因此，戚金興先生的聯繫人巨龍(於最後實際可行日期直接持有126,720,000股股份(佔本公司已發行總股本約45.85%))將放棄就於股東特別大會通過的決議案投票。於最後實際可行日期，莫建華先生及朱慧明先生為濱江房產股東及本公司主要股東。因此，朱慧明先生及莫建華先生各自的聯繫人欣成及好運(於最後實際可行日期直接持有71,280,000股股份(佔本公司已發行總股本約25.79%))將就於股東特別大會通過的決議案放棄投票。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，除戚金興先生、莫建華先生及朱慧明先生的聯繫人巨龍、欣成及好運外，概無其他股東於非豁免持續關連交易協議與所涉及的交易中擁有重大權益而須放棄就於股東特別大會提呈的相關決議案投票。

IX. 一般資料

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立非豁免持續關連交易協議屬於本集團的日常業務，且非豁免持續關連交易協議的條款及年度上限按一般商業條款或較佳條款訂立，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

非執行董事莫建華先生及戚加奇先生為濱江房產的股東，因此已放棄就批准非豁免持續關連交易協議的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於非豁免持續關連交易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。

X. 推薦意見

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，就訂立非豁免持續關連交易協議與所涉及的交易向獨立股東提供意見。創越融資獲委任就有關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。經考慮非豁免持續關連交易協議的條款、董事會函件及

董事會函件

創越融資函件所載的資料後，獨立董事委員會認為，就獨立股東而言，訂立非豁免持續關連交易協議乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且非豁免持續關連交易協議的條款符合一般商業條款甚至更佳，且均屬公平合理，符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈有關非豁免持續關連交易協議與所涉及的交易之普通決議案及各自建議年度上限。

XI. 其他資料

謹請閣下注意本通函第20頁至第21頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就非豁免持續關連交易協議的條款與各自建議年度上限向獨立股東提供意見。謹請閣下亦注意創越融資提供意見的函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。本通函第22頁至第37頁載有創越融資函件。

謹請閣下亦注意本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會
濱江服務集團有限公司
主席
朱立東
謹啟

2022年12月8日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就非豁免持續關連交易協議及所涉及的交易而致獨立股東的建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

持續關連交易

重續2022年到期的協議

吾等提述本公司致股東日期為2022年12月8日的通函(「該通函」)，而本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，該通函「釋義」一節已界定的詞語在本函件中具有相同涵義。

吾等獲董事會授權組成獨立董事委員會，就非豁免持續關連交易協議的條款及有關建議年度上限對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供建議。

謹請閣下注意創越融資(為本公司所委任的獨立財務顧問，以就(i)非豁免持續關連交易協議的條款(包括有關建議年度上限)是否按一般商業條款或更佳條款訂立以及就

獨立董事委員會函件

獨立股東而言是否公平合理；及(ii)所涉交易是否於本集團的日常及一般業務過程中進行且符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)的建議函。

考慮到(當中包括)本建議函所載創越融資所顧及的因素及理由以及彼等的意見，我們認為非豁免持續關連交易協議的條款(包括有關建議年度上限)乃按一般商業條款或更優條款釐定，就獨立股東而言公平合理，所涉及交易於本集團的日常及一般業務過程中進行且符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東就股東特別大會所提呈有關非豁免持續關連交易協議的決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

丁建剛先生

李坤軍先生

蔡海靜女士

2022年12月8日

創越融資函件

以下為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

持續關連交易

引言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問就貴公司與濱江房產訂立2023年交付前管理服務主協議及2023年物業管理服務主協議(即非豁免持續關連交易協議)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關非豁免持續關連交易協議的詳情載於貴公司日期為2022年12月8日的通函(「該通函」)所載董事會函件，而本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制，彼於最後實際可行日期擁有126,720,000股股份(佔貴公司已發行股本約45.85%)。因此，根據上市規則，濱江房產為貴公司的關連人士，因而非豁免持續關連交易協議所涉及的交易(「交易」)屬於貴公司的持續關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

創越融資函件

貴公司將於股東特別大會上徵求獨立股東批准非豁免持續關連交易協議。股東特別大會將以投票方式表決。根據上市規則第14A.36條，任何於擬進行交易中擁有重大權益的股東須於相關股東大會上放棄就相關決議案投票。於最後實際可行日期，濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制，而莫建華先生及朱慧明先生為濱江房產的股東及主要股東。因此，戚金興先生、莫建華先生、朱慧明先生及彼等各自的聯繫人(包括巨龍、欣成及好運)須就將於股東特別大會通過的決議案放棄投票。截至最後實際可行日期，據董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，除戚金興先生、莫建華先生、朱慧明先生及彼等各自的聯繫人(包括巨龍、欣成及好運)外，概無其他股東於非豁免持續關連交易協議及當中所涉交易擁有重大權益，並須放棄就於股東特別大會上提呈的相關決議案投票。

貴公司已成立由全部獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(i)非豁免持續關連交易協議的條款(包括各自建議年度上限)是否按一般商業條款或更佳條款訂立以及就獨立股東而言是否公平合理；及(ii)交易是否於貴集團的日常及一般業務過程中進行且符合貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就投票表決於股東特別大會提呈以批准非豁免持續關連交易協議的決議案向獨立股東提出建議。吾等(創越融資)已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期及該日前兩年，除分別就貴公司與濱江房產於2020年10月30日訂立的交付前管理服務主協議及物業管理服務主協議、現有交付前管理服務主協議、現有物業管理服務主協議及非豁免持續關連交易協議受委聘為獨立財務顧問外，創越融資或上市規則第13.84(4)條規定的人士與貴公司、濱江房產或貴公司或濱江房產的董事、附屬公司、控股公司或主要股東概無任何關係，致使其可被合理認為會影響上市規則所載吾等履行職責之獨立性，或會被合理認為吾等之獨立性會因而受到影響。

於達致吾等的意見時，吾等倚賴貴公司執行董事及管理層(統稱「**管理層**」)提供的資料、事實及表達的意見，並假設吾等獲提供的資料、事實及意見在所有重大方面於作出時直至股東特別大會舉行日期乃屬真實、準確及完整。吾等假設管理層的所有意見或表述乃經適當審慎查詢後合理作出。吾等亦已尋求管理層確認並獲彼等確認，表示向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏重大事實。吾等倚賴該等資料，並認為吾等已獲取充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，或懷疑所獲提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供的資料進行任何獨立查證。

主要考慮因素及理由

考慮非豁免持續關連協議及交易的條款是否符合一般商業條款或更佳條款、就獨立股東而言是否公平合理、交易是否於貴集團的日常及一般業務過程中進行及是否符合貴公司及股東的整體利益時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團及濱江房產的主要業務

貴集團是中國專注長江三角洲的物業管理服務提供商。貴集團有三條主要業務線，即提供物業管理服務、非業主增值服務及5S增值服務。物業管理服務包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。非業主增值服務主要向物業開發商提供，其中包括(i)交付前管理服務，例如提供已竣工物業及示範單位的保潔、驗收協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務；(ii)諮詢服務，例如向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；及(iii)社區空間服務，例如協助廣告公司於由貴集團管理的物業的社區空間投放廣告及管理社區場地。5S增值服務主要包括優家服務(例如物業代理服務、停車位及儲藏室服務及銷售代理服務)、優居服務(例如定製家裝服務)及優享生活服務(包括居家生活服務)。

濱江房產於深圳證券交易所上市(股份代號：002244)，為專注於長江三角洲的物業開發商。其成立於1996年，此後一直從事物業開發及其他相關業務，主要專注於中國商品房物業的建築及開發。

貴集團已向濱江房產提供物業管理服務及交付前管理服務逾二十年。經考慮貴集團及濱江房產的上述各主要業務及貴集團與濱江房產的長期業務關係，吾等認為非豁免持續關連交易協議乃於貴集團的日常及一般業務過程中訂立。

2. 2023年交付前管理服務主協議

背景

貴公司與濱江房產於2021年12月16日簽訂現有交付前管理服務主協議，以規範截至2022年12月31日止年度與濱江房產集團就提供交付前管理服務的交易。由於現有交付前管理服務主協議將於2022年12月31日屆滿，貴公司與濱江房產於2022年11月3日訂立2023年交付前管理服務主協議，以規範截至2023年12月31日止年度與提供該等服務有關的交易。除相關協議所涵蓋期間及年度上限，2023年交付前管理服務主協議的條款與現有交付前管理服務主協議幾乎相同。

訂約方會基於2023年交付前管理服務主協議的條款而就各交付前管理項目簽訂單獨的協議。

服務範圍

根據2023年交付前管理服務主協議，貴集團為濱江房產集團成員公司提供交付前管理服務，包括已竣工物業及示範單位的保潔、驗收協助及／或安保服務，以及提供售樓處管理服務。

定價及其他條款

吾等注意到，貴集團已就貴集團將進行的持續關連交易（包括但不限於2023年交付前管理服務主協議及2023年物業管理服務主協議所涉交易）的定價採取以下一般原則（「一般定價政策」）。持續關連交易的價格一般按以下方式釐定：

- (a) 參照服務範圍、服務類型及貴集團與其他客戶（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的至少兩項近期交易之交易價格釐定；
- (b) 如果上文(a)中沒有足夠可比交易，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至少兩項近期交易之現行市價釐定；
- (c) 如果上文(b)中沒有足夠可比較交易，則參考由至少兩名獨立第三方向濱江房產集團所提供服務範圍、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貴集團更為有利的條款釐定；及
- (d) 如果上文(a)、(b)及(c)均不適用，則參考貴集團先前向至少兩名獨立第三方提供的相似服務的平均價格，並按一般商業條款或對貴集團更為有利的條款釐定。

吾等認為一般定價政策將確保向關聯人士提供的價格與提供予獨立第三方的價格或相似服務的現行市價相當，故屬適當。

為釐定交付前管理服務的價格，貴集團已專門制定定價指引（「指引」）。吾等已審閱指引，並注意到指引載列貴集團依據下列各項就各類交付前管理服務項目收取的服務費（「收費標準」）：

- (i) 所涉物業的建築面積、地點及地位；

- (ii) 貴集團就提供該等服務的預算經營成本(包括但不限於人工成本、材料成本及管理成本)；及
- (iii) 擬提供服務的範圍及品質。

由於指引適用於所有客戶(包括濱江房產集團成員公司及獨立第三方)，因此吾等認為指引與一般定價政策的一般原則一致，屬適當。

為確保落實上述一般定價政策及指引，吾等已隨機抽選和審閱(a)貴集團與濱江房產集團訂立的三份現有交付前管理服務項目，該等項目將於截至2023年12月31日止年度持續產生收益(「**持續關連交易樣本**」)；及(b)與獨立第三方訂立的三份現有項目(「**獨立第三方樣本**」)將於截至2023年12月31日止年度持續產生收益，貴集團將提供相似服務，並與持續關連交易樣本的收費標準一致。吾等認為，就上述目的而言，該等樣本數量充分且具代表性。根據審閱，吾等注意到貴集團在持續關連交易樣本及獨立第三方樣本中收取的服務費與指引所載收費標準一致，因此，吾等認為一般定價政策及指引已落實。

管理層表示，貴集團銷售部會參照規模及質量相若且相同或基本相似服務的現行市價，並且每年檢討及更新指引與產品及服務標準。由於並無監管規定須進行交付前管理服務招標，故與濱江房產集團及獨立第三方訂立交付前管理服務協議前並無進行招標程序而是由銷售部根據當時最新的指引就特定物業項目向所有客戶提供費用報價。

經考慮(i)貴集團為釐定服務費所採用的上述程序；(ii)一般定價政策及指引將適用於所有向濱江房產集團及獨立第三方提供的交付前管理服務；(iii)下文「5.內部控制」一節所載設立的內部控制機制；及(iv)上述經吾等審閱的樣本文件，吾等認為釐定2023年交付前管理服務主協議的定價及其他條款之基準對獨立股東而言公平合理，不遜於獨立第三方向貴集團提出的條款，符合貴公司及股東的整體利益。

創越融資函件

現行年度上限及2023年交付前年度上限

下表載列現有交付前管理服務主協議截至2022年12月31日止年度及2023年交付前管理服務主協議截至2023年12月31日止年度的建議年度上限(「**2023年交付前年度上限**」)以及截至2020年及2021年12月31日止年度各年及截至2022年9月30日止九個月的過往交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
現有年度上限／2023年交付前年度上限	350.0	380.0
	截至12月31日 止年度	截至9月30日 止九個月
	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
		2022年 人民幣百萬元
未經審計實際交易金額	151.5	175.2

如上表所示，過往交易金額由截至2020年12月31日止年度約人民幣151.5百萬元增加約59.7%至截至2021年12月31日止年度約人民幣242.0百萬元。吾等自管理層知悉，上述交易金額增加主要是由於濱江房產集團年內擴張物業開發業務，導致濱江房產集團對貴集團的交付前管理服務有持續的需求。按年化截至2022年9月30日止九個月的未經審計實際交易金額計算，預計2022年全年的交易金額約為人民幣233.6百萬元，較去年略微下降約3.5%。根據管理層建議，略微下降主要是由於(i)地方機關批准新項目銷售許可證延遲導致2022年第一季度濱江房產集團的新項目積壓；及(ii)由於濱江房產集團於2022年調整其策略，優先於杭州市收購土地，故根據杭州市於2022年頒佈的新土地轉讓政策，所有土地轉讓須透過集中供地進行，導致若干土地收購延遲至2022年4月。

創越融資函件

如濱江房產2021年年報及2022年中期報告所披露，濱江房產集團截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月分別收購可發展土地儲備面積約4.7百萬平方米（「平方米」）及約3.7百萬平方米，以及於2022年6月30日持有可發展土地儲備面積約15.9百萬平方米。濱江房產集團亦已加快徵地速度，由2021年全年的38個項目增至2022年上半年的30個項目，重點是杭州市。儘管中國房地產行業出現明顯波動，根據（其中包括）(i)預計截至2023年12月31日止年度濱江房產集團需要貴集團提供交付前管理服務的在建物業項目；及(ii)由於貴集團與濱江房產的長期業務關係，貴集團有能力獲得濱江房產集團交付前管理服務項目，管理層預期，濱江房產集團對貴集團交付前管理服務的需求會維持穩定。

2023年交付前年度上限釐定為人民幣380.0百萬元，較截至2022年12月31日止年度的年度上限增加約8.6%。根據與管理層的討論，吾等了解到2023年交付前年度上限的釐定乃參考現有交付前管理服務主協議的過往交易金額，以及基於與濱江房產集團已經及可能簽訂的交付前管理項目估計的貴集團將於截至2023年12月31日止年度確認的費用金額。

吾等已審閱貴公司就設定2023年交付前年度上限編製的收費表，注意到收費表內容包括(i)基於貴集團已獲濱江房產集團聘用提供服務的48個現有項目所訂立合約估計貴集團將於截至2023年12月31日止年度確認的費用約為人民幣150.6百萬元；及(ii)就貴集團預計將獲聘用的30個以上預期項目估計貴集團將於截至2023年12月31日止年度確認的費用約為人民幣190.5百萬元。吾等已審閱就3份持續關連交易樣本訂立的合約，注意到條款與收費表條款一致。管理層表示，預期項目乃基於自公開可得資料來源（例如濱江房產的公告）所得的濱江房產集團土地收購、就該等土地收購的發展計劃及截至2023年12月31日止年度預計需要貴集團提供交付前管理服務的項目向濱江房產集團進行查詢、進行實地考察以評估預期項目的地點及定位並估計預算成本及提供交付前管理服務的適用費率而估計。基於上述，吾等認為上述估計是由管理層經審慎周詳考慮後作出。

除根據上述基準估計的預計交易金額外，2023年交付前年度上限亦增設10%緩衝額，以緩衝費用及成本的可能波動。考慮到預計交易金額乃基於貴集團於關鍵時間所知及所悉的現有及潛在項目（惟受貴集團控制範圍外的情況所規限）估計，吾等認為有關緩衝額合理。因此，10%緩衝額令貴集團更靈活，可迅速應對意外的情況變化（如費用、成本變化或需求增長），而毋須重新遵守相關上市規則。

基於以上分析，吾等認為2023年交付前年度上限公平合理。

3. 2023年物業管理服務主協議

背景

根據相關中國規則及法規，物業開發商負責為未出售的物業單位支付物業管理費。當相關物業單位出售及交付後，業主將成為物業管理服務的客戶，並負責支付物業管理費。貴公司與濱江房產於2021年12月16日簽訂現有物業管理服務主協議，以規範截至2022年12月31日止一年期間與濱江房產集團有關提供交付前物業管理服務的交易。由於現有物業管理服務主協議將於2022年12月31日屆滿，故貴公司於2022年11月3日與濱江房產簽訂2023年物業管理服務主協議，以規範截至2023年12月31日止年度與提供該等服務有關的交易。除相關協議所涵蓋期間及年度上限，2023年物業管理服務主協議的條款與現有物業管理服務主協議幾乎相同。

訂約方將基於2023年物業管理服務主協議的條款就各物業管理項目訂立個別協議。

服務範圍

根據2023年物業管理服務主協議，貴集團將就未出售的住宅及非住宅物業單位向濱江房產集團成員公司提供交付前物業管理服務。

定價及其他條款

根據中國國務院發佈的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》的通知(建住房[2003]130號)(「**2003年通知**」)，(i)住宅樓宇；及(ii)住宅樓宇同一物業管理區域內非住宅樓宇的開發商須通過招標(「**招標程序**」)聘用合資格物業管理企業，而該招標程序須由開發商或其代理組織並由當地政府的房地產管理部門(「**房地產管理部門**」)監督。已遞交的招標須由評標委員會(「**評標委員會**」)考慮(其中包括)投標者的資歷、專業知識、經驗及往績評審。該招標委員會由房地產管理部門所提名的開發商代表及物業管理專家組成，惟無論如何，開發商代表人數不得佔超過評標委員會成員總人數的三分之一。成功投標者將與開發商訂立物業管理服務協議。倘投標者少於三名或物業規模相對較小，開發商可於獲得房地產管理部門事先批准後透過直接訂立協議聘用合資格物業管理企業。

根據2003年通知，委聘濱江房產集團所開發項目的項目管理公司通常需進行招標程序。服務費乃由濱江房產集團根據地方政策及物業定位釐定，且於其發出的招標書中訂明。因此，服務費適用於任何特定項目的所有投標人。吾等已隨機抽選和審閱一套投標申請內部批文及貴集團與濱江房產集團及獨立第三方就物業管理服務分別訂立的服務協議，吾等認為該等文件足以讓吾等了解定價程序。自管理層知悉，考慮是否就項目投標時，貴集團將考慮(i)所涉物業的建築面積、地點及定位；(ii)貴集團就提供該等服務的預算經營成本(包括但不限於人工成本、材料成本及管理成本)；(iii)擬提供服務的範圍及品質；(iv)地方政府對物業管理費的定價指導／規範(倘適用)；及(v)競爭對手定價的評估而釐定。在任何情況下，貴集團向濱江房產集團提出的服務費及付款條款不得遜於貴集團就類似服務向獨立第三方所提出的服務費及付款條款。

創越融資函件

經考慮(i)房地產管理部門所監管的招標程序；(ii)下文「5.內部控制」一節所載目前的內部控制機制；及(iii)上述經吾等審閱的文件，吾等認為釐定2023年物業管理服務主協議的定價及其他條款的基準對獨立股東而言公平合理，不遜於獨立第三方向貴集團提出的條款，符合貴公司及股東的整體利益。

現有年度上限及2023年物業管理年度上限

下表載列現有物業管理服務主協議截至2022年12月31日止年度的現有年度上限、2023年物業管理服務主協議截至2023年12月31日止年度的建議年度上限(「**2023年物業管理年度上限**」)以及截至2020年及2021年12月31日止兩年度及截至2022年9月30日止九個月的未經審計實際交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
現有年度上限／2023年物業管理年度上限	72.0	74.0

	截至12月31日 止年度 2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	截至9月30日 止九個月 2022年 人民幣百萬元
未經審計實際交易金額	21.5	38.8	27.9

如上表所示，過往交易金額由截至2020年12月31日止年度約人民幣21.5百萬元增加約80.5%至截至2021年12月31日止年度約人民幣38.8百萬元。吾等自管理層知悉，截至2021年12月31日止年度交易金額增加主要是由於上述濱江房產集團近年持續增加土地儲備以擴張物業開發業務，導致濱江房產集團對貴集團所提供物業管理服務的需求增加。

創越融資函件

按年化截至2022年9月30日止九個月的未經審核實際交易金額計算，2022年全年交易金額估計約為人民幣37.2百萬元，較去年略微減少約4.1%。管理層表示，上述略微減少主要是由於COVID-19疫情得到成功管控及杭州市營商環境改善，導致2022年濱江房產集團所持租賃物業的租用率高於預期。因此，由於濱江房產集團將該等物業租賃予第三方租戶且濱江房產集團對貴集團物業管理服務的需求較2021年的需求低，故貴集團自濱江房產集團收取的物業管理費較少。

管理層表示，根據(i)預計截至2023年12月31日止年度竣工的濱江房產集團在建物業項目；及(ii)由於貴集團與濱江房產的長期業務關係，貴集團有能力獲得濱江房產集團物業管理服務項目，故預期濱江房產集團對貴集團物業管理服務的需求會維持穩定。

2023年物業管理年度上限釐定為人民幣74.0百萬元，較截至2022年12月31日止年度的年度上限增加2.8%。根據與管理層的討論，吾等了解到2023年物業管理年度上限的釐定乃參考現有物業管理服務主協議的過往交易金額，以及基於與濱江房產集團已經或可能簽訂的物業管理項目估計的貴集團將於截至2023年12月31日止年度確認的費用金額。

吾等已審閱貴公司就設定2023年物業管理年度上限編製的收費表，注意到收費表內容包括(i)基於貴集團已獲濱江房產集團聘用提供服務的60個以上現有項目所訂立合約估計貴集團將於截至2023年12月31日止年度確認的費用約為人民幣46.1百萬元；及(ii)基於貴集團預計將獲濱江房產集團聘用提供物業管理服務的新住宅及非住宅物業項目估計貴集團將於截至2023年12月31日止年度確認的費用約為人民幣21.2百萬元。吾等已審閱貴集團與濱江房產集團就三個現有項目訂立的合約，注意到條款與收費表條款一致。管理層表示，預測潛在項目乃基於濱江房產集團預計截至2023年12月31日止年度竣工的

物業項目的估計預售表現及發展計劃，以及由於貴集團與濱江房產集團的長期業務關係，貴集團有能力獲得濱江房產集團物業管理項目，儘管截至2022年12月31日止年度貴集團向濱江房產集團交付的物業管理服務的交易金額預計略有減少。基於上述，吾等認為上述估計是由管理層經審慎周詳考慮後作出。

除根據上述基準估計的預計交易金額外，2023年物業管理年度上限亦增設10%緩衝額，以緩衝費用及成本的可能波動。考慮到預計交易金額乃基於貴集團於關鍵時間所知及所悉的現有及潛在項目(惟受貴集團控制範圍外的情況所影響)估計，吾等認為有關緩衝額合理。因此，10%緩衝額令貴集團更靈活，可迅速應對意外的情況變化(如費用、成本變化或需求增長)，而毋須重新遵守相關上市規則。

基於以上分析，吾等認為2023年物業管理年度上限公平合理。

4. 非豁免持續關連交易協議的商業合理性

多年來，貴集團來自濱江房產集團的收益保持穩定於五分之一左右，而貴集團大部分收益來自獨立第三方。截至2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年9月30日止九個月，貴集團來自濱江房產集團的整體收益(主要來自提供交付前管理服務)分別約為人民幣181.8百萬元、人民幣304.9百萬元及人民幣226.7百萬元，佔貴集團於相關年度／期間綜合收益約18.9%、21.8%及17.7%。此外，管理層表示，貴集團為獨立第三方開發項目的在管建築面積佔比於2021年末達到約48.2%，且於2022年中增至約52.0%。2022年上半年，貴集團所獲新項目的總建築面積中有約72.7%來自獨立第三方。

鑑於貴集團與濱江房產集團的長期合作及互惠關係，管理層預期該關係在可見將來不會有任何重大不利變動。綜上所述及考慮到貴集團大部分收益來自獨立第三方(截至2020年及2021年12月31日止兩年度及截至2022年9月30日止九個月分別約為人民幣6億

元、人民幣8億元及人民幣11億元，分別約佔貴集團總收益的81.1%、78.2%及82.3%)，吾等認同董事會的意見，非豁免持續關連交易協議不構成對濱江房產集團過度依賴。

5. 內部控制

為確保貴集團持續關連交易按一般商業條款或較佳條款釐定且不遜於獨立第三方提供予貴集團的條款，貴集團已採取以下措施以審查並評估個別交易有否根據非豁免持續關連交易協議各自的框架及上述定價政策進行：

- (a) 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非豁免持續關連交易協議各自的年度上限；
- (b) 個別合約的執行須獲得貴集團業務部門、財務部門、法律部門及管理層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，特別是向貴集團提出的服務費及付款條款不遜於獨立第三方提出的服務費及付款條款；
- (c) 貴集團業務部門相關人員將進行年度審查，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及符合貴集團定價政策；
- (d) 貴公司核數師須就交易的定價及年度上限進行年度審閱，以確保交易金額不超過年度上限，並確保相關交易按非豁免持續關連交易協議各自的主要條款進行；及
- (e) 獨立非執行董事應審閱管理層有關交易的審核報告，以確保相關交易在貴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，符合貴公司及股東整體利益。

創越融資函件

吾等已審閱有關與濱江房產集團的交付前管理及物業管理服務交易樣本的內部文件，並發現該等交易已獲上述相關人員妥為批准。吾等認為已採取的措施可合理保證進行該等交易將受相關管理層的批准規管並遵守非豁免持續關連交易協議所載的條款及條件。

吾等亦已審閱財務部門編製的每月交易報告，以監察交易金額是否符合年度上限。

此外，吾等自貴公司截至2021年12月31日止年度的年報發現，如貴集團截至2021年12月31日止年度的年報所載，貴公司的獨立非執行董事及核數師已分別根據上市規則第14A.55條及第14A.56條確認貴集團截至2021年12月31日止年度的持續關連交易（包括該等交易）。

有鑑於此，吾等認為已採取適當措施，以確保該等交易將按正常商業條款或較佳條款進行並保障獨立股東及貴公司整體的利益。

意見

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)非豁免持續關連交易協議(包括2023年交付前年度上限及2023年物業管理年度上限)乃按正常商業條款或較佳條款訂立並就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)該等交易乃於貴集團一般及日常業務過程中進行並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准非豁免持續關連交易協議的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
企業融資部助理董事
鄭敬鏗
謹啟

2022年12月8日

鄭敬鏗先生為創越融資的負責人員，並為根據證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。鄭先生曾就多項聯交所上市公司的交易參與提供獨立財務顧問服務。

1. 責任聲明

董事共同及個別就本通函(包括根據上市規則提供有關本公司詳細資料)承擔全部責任。經董事作出一切合理查詢後所悉及所信，確認本通函所載資料在各重大方面均準確完整，並無誤導或欺瞞，且概無遺漏可能致使本節或本通函所載任何陳述為誤導的其他事宜。

2. 權益披露

a. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，每名董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例的有關條文董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須備存之登記冊的權益及淡倉(如有)，或根據本公司所採納的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)如下：

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	好／淡倉	佔本公司股權的 概約百分比
莫建華先生	全權信託的委託人及 受控法團權益	35,640,000 ⁽¹⁾	好倉	12.89%
戚加奇先生	全權信託的受益人	126,720,000 ⁽²⁾	好倉	45.85%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，好運持有本公司已發行股本的12.89%。好運的全部已發行股本由 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。莫建華家族信託乃由莫建華先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫建華先生及莫建華先生若干家族成員。
- (2) 於最後實際可行日期，巨龍持有本公司已發行股本的45.85%。巨龍的全部已發行股本由 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。戚金興家族信託乃由戚金興先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。戚金興家族信託的受益人包括戚金興先生、戚加奇先生及戚金興先生若干家族成員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須備存之登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

b. 主要股東於股份及相關股份中的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並已登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內之權益或淡倉：

股東姓名	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出的		佔股權的 概約百分比
			股份		
戚金興先生 ⁽¹⁾	全權信託的委託人及 受控法團權益	126,720,000	好倉		45.85%
巨龍 ⁽¹⁾	實益擁有人	126,720,000	好倉		45.85%
Bright Cloud Holding Limited ⁽¹⁾	受控法團權益	126,720,000	好倉		45.85%

股東姓名	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出的 股份	佔股權的 概約百分比
Cantrust (Far East) Limited ⁽¹⁾	受託人及受控法團 權益	126,720,000	好倉	45.85%
朱慧明先生 ⁽²⁾	全權信託的委託人及 受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
欣成 ⁽²⁾	實益擁有人	35,640,000	好倉	12.89%
Splendid Force Holding Limited ⁽²⁾	受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
好運 ⁽²⁾	實益擁有人	35,640,000	好倉	12.89%
Great Splendor Holding Limited ⁽²⁾	受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
Infiniti Trust (Asia) Limited ⁽²⁾	受託人及受控法團權 益	71,280,000	好倉	25.79%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，巨龍持有本公司已發行股本45.85%。巨龍的全部已發行股本由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。戚金興家族信託乃由戚金興先生 (作為委託人) 於2018年11月19日建立的全權信託。戚金興家族信託的受益人包括戚金興先生、戚加奇先生及戚金興先生若干家族成員。
- (2) 於最後實際可行日期，欣成及好運分別持有本公司已發行股本12.89%。欣成及好運的全部已發行股本由Infiniti Trust (Asia) Limited (分別作為朱慧明家族信託及莫建華家族信託的受託人) 透過其代名人公司持有。朱慧明家族信託乃由朱慧明先生 (作為委託人) 於2018年11月19日建立的全權信託。朱慧明家族信託的受益人包括朱慧明先生及其若干家族成員。莫建華家族信託乃由莫建華先生 (作為委託人) 於2018年11月19日建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫建華先生及莫建華先生若干家族成員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於證券及期貨條例第336條所述的登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂立任何本集團不可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

4. 董事於競爭業務中擁有權益

於最後實際可行日期，概無董事（獨立非執行董事除外）或其各自的聯繫人從事與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有權益。

5. 董事於對本集團而言屬重大的資產或合約或安排中擁有權益

於最後實際可行日期，概無董事：

- (i) 自2021年12月31日（即本集團最近期公佈經核賬目的結算日）起直接或間接於本集團任何成員公司收購或處置或向本集團任何成員公司租賃或建議本集團任何成員公司收購或處置或向本集團任何成員公司租賃的任何資產中擁有任何權益；或
- (ii) 於任何在本通函日期仍然有效且對本集團的業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2021年12月31日（即本集團最近期公佈經審核財務報表的結算日）以來，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

7. 資格及專家同意書

以下為本公司委聘且名列本通函或於本通函提供其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
創越融資	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

創越融資已就本通函的刊發發出同意書，同意按所載的形式及涵義刊載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，創越融資(i)並無持有本集團任何成員公司的股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可以合法執行)；及(ii)自2021年12月31日(本公司最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日)以來，並無直接或間接於本集團任何成員公司收購或處置或向本集團任何成員公司租賃或建議本集團任何成員公司收購或處置或向本集團任何成員公司租賃的任何資產中擁有權益。

8. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司總辦事處為中國杭州上城區新城時代廣場1幢1201-1室。
- (d) 本公司的香港主要營業地點為香港上環永樂街93-103號協成行上環中心5樓507室。

- (e) 鍾若琴女士及區慧晶女士為本公司聯席公司秘書。區慧晶女士為外部服務供應商方圓企業服務集團(香港)有限公司的高級經理。
- (f) 如本通函的中英文版有任何歧義，概以英文版為準。

9. 展示文件

下列文件的副本自本通函日期起計14日期間內，於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hzbjwy.com>)刊發：

- (a) 2023年交付前管理服務主協議；及
- (b) 2023年物業管理服務主協議。



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)

茲通告濱江服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年12月30日(星期五)上午10時正假座中國杭州市上城區慶春東路36號6樓主會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議及酌情通過(不論是否經修訂)下列決議案作為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與杭州濱江房產集團股份有限公司(「濱江房產」)於2022年11月3日訂立的2023年交付前管理服務主協議(「**2023年交付前管理服務主協議**」)(其副本已提交大會並附有「A」標記，由大會主席簡簽以資識別)、其條款以及所涉及的持續關連交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司日期為2022年12月8日的通函所載2023年交付前管理服務主協議的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與2023年交付前管理服務主協議及各自所涉交易有關或與此有關的任何事項。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的2023年物業管理服務主協議（「**2023年物業管理服務主協議**」）（其副本已提交大會並附有「**B**」標記，由大會主席簡簽以資識別）、其條款以及所涉及的持續關連交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司日期為2022年12月8日的通函所載2023年物業管理服務主協議的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與2023年物業管理服務主協議及各自所涉交易有關或與此有關的任何事項。」

承董事會命
濱江服務集團有限公司
主席
朱立東

中國，杭州，2022年12月8日

附註：

- (1) 根據上市規則，股東特別大會上提呈之所有決議案將以按股數投票方式進行表決而按股數投票結果將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則在香港聯合交易所有限公司及本公司網站內刊載。
- (2) 任何有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股東，均有權委派另一名人士作為受委代表代其出席大會及表決。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名受委代表代其出席股東特別大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。每位親身出席或由受委代表代為出席的股東就其持有之每股股份擁有一票。
- (3) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署之授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前（即不遲於2022年12月28日（星期三）上午10時正），郵寄至或親身送抵本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。

股東特別大會通告

- (4) 遞交委任代表文據後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。
- (5) 本公司將於2022年12月23日(星期五)至2022年12月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為確定有權出席將於2022年12月30日(星期五)舉行之股東特別大會並於會上投票之股東身份，所有過戶文件連同有關股票，須於2022年12月22日(星期四)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

於本通告日期，本公司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、戚加奇先生及蔡鑫先生；及獨立非執行董事丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。