
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

(1) 修訂年度上限

及

(2) 重續2020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6至第18頁，而獨立董事委員會致獨立股東函件則載於本通函第19至第20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21至第34頁。

謹訂於2020年12月18日(星期五)下午3時30分假座中國杭州市江干區慶春東路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41頁至第43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香港交易及結算所有限公司網站(<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2020年12月16日(星期三)下午3時30分)，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。

2020年11月30日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 股東特別大會預防措施..... | 5 |
| 董事會函件..... | 6 |
| 獨立董事委員會函件..... | 19 |
| 創越融資函件..... | 21 |
| 附錄 — 一般資料..... | 35 |
| 股東特別大會通告 | 41 |

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：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「2021年交付前管理服務主協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於2020年10月30日訂立的交付前管理服務主協議 |
| 「2021年物業管理服務協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於2020年10月30日訂立的物業管理服務協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「濱江控股」 | 指 | 杭州濱江投資控股有限公司，一間於2006年10月8日在中國成立的有限公司。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，一間於1996年8月22日在中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所中小企業板上市(股份代號：002244)。根據濱江房產2020年中期報告，濱江控股持有濱江房產約42.95%權益。濱江房產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，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣 |

釋 義

| | | |
|----------------|---|---|
| 「本公司」 | 指 | 濱江服務集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司謹訂於2020年12月18日(星期五)下午3時30分假座中國杭州市江干區慶春東路36號6樓主會議室召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准非豁免持續關連交易協議及各自所涉及的交易 |
| 「現有交付前管理服务主協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於2018年12月20日訂立的交付前管理服务主協議 |
| 「現有物業管理服务協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於2018年12月20日訂立的物業管理服务協議，經日期為2020年10月9日的補充協議所修訂及補充 |
| 「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 |
| 「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 | 2020年11月27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，經不時修訂或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 |
| 「莫先生」 | 指 | 莫建華先生，非執行董事及本公司的主要股東之一 |
| 「戚先生」 | 指 | 戚金興先生，本公司的控股股東之一 |
| 「朱先生」 | 指 | 朱慧明先生，本公司的主要股東之一 |
| 「非豁免持續關連交易協議」 | 指 | (i)補充交付前管理服務主協議；(ii) 2021年交付前管理服務主協議；及(iii) 2021年物業管理服務協議 |

釋 義

| | | |
|----------------|---|---|
| 「創越融資」 | 指 | 創越融資有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)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 |
| 「招股章程」 | 指 | 本公司日期為2019年2月28日的招股章程 |
| 「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 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「補充交付前管理服務主協議」 | 指 | 本公司與濱江房產於2020年10月30日訂立的補充協議，以修訂及補充現有交付前管理服務主協議 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

股東特別大會預防措施

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情(「COVID-19疫情」)爆發，為保障可能親身出席股東特別大會的股東的健康及安全，本公司將於股東特別大會採取以下預防措施：

- 每名出席人士進入股東特別大會會場前均須接受強制體溫檢查，並簽署健康申報表格。任何人士如體溫高於攝氏37.4度或出現感冒症狀，可能遭拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。
- 股東、代表及其他出席人士須遵守中國政府頒佈的最新防疫政策規定，並出示相關健康證明。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開股東特別大會會場。
- 股東、代表及其他出席人士於股東特別大會會場內任何時候均須佩戴外科口罩。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開股東特別大會會場。
- 股東特別大會上將不設茶點招待。

如股東感到不適，不應出席股東特別大會。

為保障股東健康及安全，本公司謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表，代其親身出席股東特別大會，以就相關決議案於股東特別大會投票。

由於COVID-19疫情持續發展，本公司將密切監察情況，並保留在合適情況下採取進一步措施的權利，以將股東及其他出席股東特別大會人士之風險減至最低，並遵守任何政府機構不時之任何規定或建議。股東務請瀏覽本公司網站<http://www.hzbjwy.com>，以查閱可能就股東特別大會安排而另行刊發的公告及最新情況。

為將COVID-19疫情的社區傳播風險減至最低，本公司敬請所有股東體諒及合作。



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

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

江幹區

新城時代廣場

1幢1201-1室

香港的主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

陽光中心40樓

敬啟者：

持續關連交易
修訂年度上限
及
重續2020年到期的協議

I. 引言

謹請參閱本公司於2020年10月30日刊發的公告，內容有關(其中包括)修訂持續關連交易的年度上限及重續本公司持續關連交易。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) 載列創越融資有關非豁免持續關連交易協議條款與各自建議年度上限的意見；
- (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. 修訂年度上限及重續非豁免持續關連交易

1. 補充交付前管理服務主協議及2021年交付前管理服務主協議

(a) 背景

謹請參閱招股章程有關(其中包括)本公司與濱江房產訂立現有交付前管理服務主協議持續關連交易及相關年度上限。

(b) 修訂2020年現有交付前管理服務主協議的年度上限

由於濱江房產業務擴展迅速，促進濱江房產對本集團交付前管理服務需求增加。因此，董事發現現有交付前管理服務主協議的交易金額接近截至2020年12月31日止年度的現有年度上限。

於2020年10月30日，本公司與濱江房產訂立補充交付前管理服務主協議，截至2020年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣135.0百萬元修訂為人民幣210.0百萬元。除上述修訂年度上限外，現有交付前管理服務主協議的全部條款仍有效並全面執行。

董事會函件

釐定經修訂年度上限已參考以下因素：

- (i) 根據現有物業管理服務協議截至2020年9月30日止九個月的未經審核實際交易總額約為人民幣113.3百萬元，相當於截至2020年12月31日止年度的現有年度上限約83.9%；
- (ii) 基於有關本集團已獲濱江房產集團聘用提供管理服務的現有交付前項目所訂立合約估計本集團可獲得的交付前管理費總額；及
- (iii) 基於截至2020年12月31日止年度所餘期間本集團可能獲濱江房產集團聘用提供管理服務的預計新交付前項目估計本集團可獲得的交付前管理費總額。

董事會確認，截至最後實際可行日期，現有交付前管理服務主協議的交易金額並未超過截至2020年12月31日止年度的原定年度上限。

(c) 重續現有交付前管理服務主協議

由於現有交付前管理服務主協議將於2020年12月31日到期，且本集團預期將在其屆滿後繼續進行相關交易，因此本公司於2020年10月30日與濱江房產簽訂2021年交付前管理服務主協議。

(i) 主要條款

| | |
|------|-----------------------------|
| 日期： | 2020年10月30日 |
| 訂約方： | 本公司及濱江房產 |
| 期限： | 2021年1月1日至2021年12月31日，為期一年。 |

董事會函件

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、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。

定價及其他條款： 根據2021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)待售物業的面積、地點及定位；(ii)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)；及(iii)建議服務範圍及質素。濱江房產集團應付本集團的費用不得遜於任何獨立第三方提呈的費用。

訂約方會基於2021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。

(ii) 過往金額

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月，根據現有交付前管理服務主協議支付予本集團的管理費分別約為人民幣58.1百萬元、人民幣104.8百萬元及人民幣113.3百萬元。

(iii) 年度上限及釐定基準

截至2021年12月31日止年度2021年交付前管理服務主協議所涉及的交易預期年度上限建議不超過人民幣270.0百萬元。

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及補充交付前管理服務主協議的經修訂年度上限；(ii)本集團已獲濱江房產集團聘為管理服務提

董事會函件

供應的現有交付前項目；及(iii)根據濱江房產集團向本集團提供的發展計劃，本集團預計截至2021年12月31日止年度獲濱江房產集團聘用的新項目。

考慮到向濱江房產集團現有項目提供的交付前管理服務，本公司預期根據2021年交付前管理服務主協議於截至2021年12月31日止年度與濱江房產集團交易的金額將高於現有交付前管理服務主協議及補充交付前管理服務主協議的交易金額。

(iv) 訂立補充交付前管理服務主協議及2021年交付前管理服務主協議的理由及利益

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，本集團一直取得濱江房產集團所開發物業的交付前管理服務項目。此外，基於濱江房產集團提供予本集團的發展計劃及本集團的項目獲取情況，本公司預計2021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快速增長。

因此，董事認為重續現有交付前管理服務主協議有利。

2. 2021年物業管理服務協議

(a) 背景

謹請參閱招股章程及本公司日期為2020年10月9日的公告，內容有關(其中包括)本公司與濱江房產集團訂立的現有物業管理服務協議的持續關連交易及經修訂年度上限。由於現有物業管理服務協議將於2020年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有物業管理服務協議屆滿後繼續與濱江房產集團進行相關交易，故本公司於2020年10月30日與濱江房產訂立2021年物業管理服務協議。

董事會函件

(b) 主要條款

| | |
|----------|--|
| 日期： | 2020年10月30日 |
| 訂約方： | 本公司及濱江房產 |
| 期限： | 2021年1月1日至2021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管理服務。 |
| 定價及其他條款： | 本集團根據2021年物業管理服務協議收取的服務費將參考(i)待售物業的面積、地點及定位；(ii)預算的經營成本(包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本)；(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不得遜於任何獨立第三方要求的費用。 |

訂約方將基於2021年物業管理服務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。

(c) 過往金額

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月，根據現有物業管理服務協議向本集團支付的服務費分別約為人民幣15.0百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣14.4百萬元。

(d) 年度上限及釐定基準

建議截至2021年12月31日止年度2021年物業管理服務協議所涉交易的年度上限預期不超過人民幣50.0百萬元。

以上年度上限基於(i)現有物業管理服務協議的過往管理費及補充物業管理服務協議的經修訂年度上限；(ii)本集團獲濱江房產集團委聘為物業管理服務供應商的現有住宅及非住宅物業單位；及(iii)截至2021年12月31日止年度本集團可能獲濱江房產集團委聘提供物業管理服務的預計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及濱江房產集團向本集團提供的發展計劃，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2021年物業管理服務協議的物業管理服務需求於2021年將有明顯增長。因此，截至2021年12月31日止年度，2021年物業管理服務協議的交易金額預期高於現有物業管理服務協議的交易金額。

(e) 訂立2021年物業管理服務協議的理由及裨益

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，基於濱江房產集團提供予本集團的濱江房產集團的估計預售成績及發展計劃，本公司預計2021年根據2021年物業管理服務協議所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協議有利。

III. 持續關連交易的定價政策

作為一般原則及經考慮監管指引，本集團根據持續關連交易將收取或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) 參照服務範圍、產品性質、服務／產品質量及本集團與其他客戶／供應商(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)中沒有足夠可比交易，則參照市場上服務範圍、產品類型、服務或產品質量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現行市價釐定；
- (iii) 如果上文(ii)中沒有足夠可比交易，則參照獨立第三方／濱江房產就服務範圍、產品類型、服務或產品質量或交易量相若的相同或基本相似之服務或產品向獨立第三方／濱江房產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獨立第三方提供或自獨立第三方購買的類似服務或產品的平均價格，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本公司行業後：

- (a) 根據補充交付前管理服務主協議及2021年交付前管理服務主協議，為濱江房產集團提供交付前管理服務的服務費及付款條款須根據內部預先確定的定價指引(「指引」，適用於為客戶(包括濱江房產集團及獨立第三方)提供的交付前管理服務)釐定。根據指引，銷售部門將考慮(i)所涉物業的面積、地點及定位；(ii)擬提供服務的範圍及品質；及(iii)本集團就提供所需服務的預算經營成本(包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本)而評估及釐定各交

付前管理項目的服務費。銷售部會參照範圍及質量相若的相同或基本相似服務的現行市價而每年檢討指引，並於適當時更新定價和指引所載其他條款。由於並無監管規定須進行交付前管理服務招標程序，故與濱江房產及獨立第三方訂立現有交付前管理服務協議前毋須進行招標程序。相反，銷售部須根據當時最新的指引就特定物業項目向客戶(包括濱江房產及獨立第三方)提供費用報價。

- (b) 就2021年物業管理服務協議而言，就向濱江房產集團提供物業管理服務收取的服務費及付款條款乃按上述原則而經公平磋商釐定。向濱江房產集團提出的服務費及付款條款不得優於就類似服務向獨立第三方所提出者。建議服務費及付款條款須經過由地方政府的房地產管理部門監督的投標程序。成功投標者將與濱江房產訂立物業管理服務協議。

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的實際價格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) 銷售部門及財務部門的相關人員將密切監控交易，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；

董事會函件

- (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提出者；
- (3) 本集團業務部門相關人員將進行定期審查，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費用是否公平合理並符合定價政策；
- (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) 本公司獨立非執行董事會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. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，濱江房產由本公司控股股東之一戚先生控制，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。

補充交付前管理服務主協議方面，根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守公告及股東批准規定方可超逾年度上限。

非豁免持續關連交易協議方面，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以上適用百分比率超過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。

VI. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第41頁至43頁。本公司將於2020年12月18日(星期五)下午3時30分假座中國杭州市江干區慶春東路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2020年12月15日(星期二)至2020年12月18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2020年12月14日(星期一)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。

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先生控制。因此，戚先生及其聯繫人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，莫先生及朱先生為濱江房產股東及本公司主要股東。因此，莫先生、朱先生及彼等各自聯繫人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，除戚先生、莫先生、朱先生及彼等各自聯繫人外，概無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。

VII. 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。

VIII. 有關各方之資料

本集團

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。本集團有三條主要業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務，形成覆蓋各類物業管理業務的整個價值鏈的綜合服務範圍。

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中小企業板塊上市(股份代碼：002244)，主要業務為房地產開發。根據濱江房產的2020年中期報告，濱江房產分別由濱江控股(由戚先生控制)及戚先生擁有42.95%及11.51%股權。濱江房產其餘股東各持有少於其10%權益。

IX. 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。經考慮非豁免持續關連交易協議的條款、董事會函件及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

董事會函件

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的普通決議案及各自建議年度上限。謹請閣下注意本通函第19頁至第20頁所載的獨立董事委員會函件。

X. 其他資料

謹請閣下注意本通函第19頁至第20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21頁至第34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

2020年11月30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

(1) 修訂年度上限

及

(2) 重續 2020 年到期的協議

吾等提述本公司致股東日期為2020年11月30日的通函(「該通函」)，而本通函為該通函的一部分。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是否公平合理向獨立股東提供建議。

獨立董事委員會函件

謹請閣下注意創越融資(為本公司所委任的獨立財務顧問，以就非豁免持續關連交易協議的條款及有關建議年度上限是否公平合理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乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且非豁免持續關連交易協議的條款及有關建議年度上限乃按一般商業條款或更優條款釐定，公平合理，符合本公司及股東整體利益。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與所涉及交易的普通決議案投贊成票。

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

2020年11月30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，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(i)訂立補充交付前管理服務主協議，以修訂現有交付前管理服務主協議所涉及的交易截至2020年12月31日止年度的現有年度上限；及(ii)訂立2021年交付前管理服務主協議及2021年物業管理服務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2020年11月30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(i)濱江控股(由 貴公司的控股股東戚先生控制)擁有42.95%；(ii)戚先生擁有11.51%；(iii)莫先生(非執行董事，持有 貴公司12.89%股權)擁有3.22%；及(iv)朱先生(持有 貴公司12.89%股權)擁有3.22%。鑑於戚先生所持濱江房產的權益，根據上市規則，濱江房產為 貴公司的關連人士。非豁免持續關連交易協議所涉及的交易(「交

創越融資函件

易J)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。

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。戚先生、莫先生、朱先生及彼等各自的聯繫人須在股東特別大會上就批准非豁免持續關連交易協議的決議案放棄投票。據董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，除上文披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

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是否公平合理、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，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現有業務關係，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、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、非業主增值服務及業主增值服務。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，包括(i)交付前管理服務，例如提供已竣工物業的保潔、驗收協助及安保服務、示範單位以及售樓處管理服務；(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。業主增值服務主要包括向業主提供家居生活服務、定製家裝服務、物業代理服務、銷售停車位和儲藏室。

濱江房產於深圳證券交易所中小企業板上市(股份代號：002244)，為專注於長江三角洲的物業開發商。

貴集團已向濱江房產提供多年物業管理服務及交付前管理服務。經考慮 貴集團及濱江房產的上述各主要業務及 貴集團與濱江房產已建立的業務關係，吾等認為非豁免持續關連交易協議乃於 貴集團及濱江房產的日常及一般業務過程中訂立。

2. 補充交付前管理服務主協議及2021年交付前管理服務主協議

背景

如招股章程所披露，貴集團向濱江房產集團提供多年交付前管理服務。2018年，貴公司與濱江房產簽訂現有交付前管理服務協議（於2020年12月31日屆滿），以規範與濱江房產集團就提供交付前管理服務的交易。由於濱江房產集團的業務擴展迅速，對貴集團的交付前管理服務需求增加。董事注意到，截至2020年9月30日止九個月現有交付前管理服務協議的實際交易金額約為人民幣113.3百萬元，接近現有年度上限人民幣135.0百萬元（「現有2020年交付前年度上限」）。因此，於2020年10月30日，貴公司與濱江房產訂立補充交付前管理服務主協議，將現有2020年交付前年度上限修訂為人民幣210百萬元（「經修訂2020年交付前年度上限」）。除修訂年度上限外，現有交付前管理服務主協議的所有其他條款仍有效並全面執行。由於預期貴集團將持續為濱江房產集團提供交付前管理服務，於2020年10月30日，貴公司亦與濱江房產訂立2021年交付前管理服務主協議，以規範截至2021年12月31日止年度期間與提供交付前管理服務有關的交易。除相關協議所涵蓋期間及年度上限，2021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。

服務範圍

根據現有交付前管理服務主協議及2021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、驗收協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。

定價及其他條款

貴集團根據現有交付前管理服務主協議及2021年交付前管理服務主協議收取的管理費將參考(i)所涉物業的面積、地點及定位；(ii)擬提供服務的範圍及品質；及(iii) 貴集團就提供所需服務的預算經營成本(包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本)，按公平基準釐定。 貴集團就提供交付前管理服務而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。

訂約方會基於現有交付前管理服務主協議、補充交付前管理服務主協議及2021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。

吾等注意到 貴集團已就將進行的持續關連交易的定價政策採取以下一般原則(「一般定價政策」)：

- (a) 參照服務範圍、產品類型、服務或產品質量及 貴集團與其他客戶／供應商(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或產品的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、產品類型、服務或產品質量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現行市價釐定；
- (c) 如果上文(b)中沒有足夠可比交易，則參照濱江房產／關連人士就服務範圍、產品類型、服務或產品質量或交易量相若的相同或基本相似之服務或產品向獨立第三方／關連人士所提供者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 貴集團先前向獨立第三方提供或自獨立第三方購買的類似服務或產品的平均價格，並按一般商業條款或對 貴集團更為有利的條款釐定。

我們認為一般定價政策已載列一般原則，以確保與濱江房產集團進行的所有持續關連交易之條款均為正常商業條款，且不遜於獨立第三方向貴集團提出的條款。管理層表示，貴集團已根據一般定價政策專門就提供交付前管理服務制定定價指引（「指引」）。指引詳細載列貴集團經考慮以下因素後收取的各類物業服務費：(i)所涉物業的面積、地點及定位；(ii)擬提供服務的範圍及品質；(iii)貴集團就提供所需服務的預算經營成本（包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本）。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而每年檢討指引，並於適當時更新定價和指引所載其他條款。指引適用於所有為濱江房產集團及獨立第三方提供的交付前管理服務。由於並無監管規定須進行交付前管理服務招標，故與濱江房產及獨立第三方訂立現有交付前管理服務協議前並無進行招標程序。相反，銷售部須根據當時最新的指引就特定物業項目向客戶（包括濱江房產及獨立第三方）提供費用報價。

經考慮(i)一般定價政策；(ii)貴集團為釐定服務費及付款條款所採用的上述程序；(iii)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；及(iv)下文「內部控制」一節所載設立的內部控制機制，吾等認為補充交付前管理服務主協議及2021年交付前管理服務主協議的定價及其他條款對獨立股東而言公平合理。

創越融資函件

經修訂2020年交付前年度上限及2021年交付前年度上限

下表載列現有交付前管理服務協議截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度的現有年度上限、經修訂2020年交付前年度上限及截至2021年12月31日止年度的建議年度上限(「**2021年交付前年度上限**」)以及截至2018年及2019年12月31日止兩年度及截至2020年9月30日止九個月的過往交易金額：

| | 截至2018年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元 | 截至2019年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元 | 截至2020年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元 | 截至2021年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元 |
|----------------------------------|--|--|--|--|
| 現有年度上限 | | 105.0 | 135.0 | 不適用 |
| 經修訂2020年交付前年度上限及 2021年交付前年度上限 | | | 210.0 | 270.0 |
| 過往交易金額 | 58.1 | 104.8 | 113.3 (截至2020年 9月30日 止九個月) | 不適用 |

如上表所示，過往交易金額由截至2018年12月31日止年度約人民幣58.1百萬元增加約80.4%至截至2019年12月31日止年度約人民幣104.8百萬元。此外，截至2020年9月30日止九個月的過往交易金額約為人民幣113.3百萬元，超過截至2019年12月31日止年度的交易金額。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 貴集團提供交付前管理服務的需求增加。如濱江房產2019年年報及2020年中期報告所披露，濱江房產集團截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月分別收購可發展土地儲備建築面積(「**可發展土地儲備建築面積**」)約2.95百萬平方米及約3.14百萬平方米，以及於2020年6月30日持有可發展土地儲備建築面積約12.6百萬平方米。管理層表示，根據(i) 貴集團獲得的濱江房產有關預期

創越融資函件

截至2021年12月31日止年度竣工的物業項目的發展計劃；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，故預期濱江房產集團對 貴集團交付前管理服務的需求會不斷增加。

根據與管理層的討論，吾等了解到經修訂2020年交付前年度上限的釐定乃參考：

(i) 貴集團已確認的現有交付前管理服務主協議截至2020年9月30日止九個月的未經審核實際交易金額約人民幣113.3百萬元，相當於現有2020年交付前年度上限約83.9%；

(ii)基於 貴集團已獲濱江房產集團聘用提供交付前管理服務的現有項目所訂立合約估計 貴集團將於截至2020年12月31日止三個月期間確認的交付前管理費總額；及(iii)除預計交易金額外，截至2020年12月31日止三個月期間亦增設10%的緩衝額（「**10%緩衝額**」）。

與經修訂2020年交付前年度上限相似，根據與管理層的討論，吾等了解到2021年交付前年度上限的釐定乃參考：(i)現有交付前管理服務主協議的過往交易金額；(ii)基於 貴集團已獲濱江房產集團聘用提供交付前管理服務的現有項目所訂立合約估計 貴集團將於截至2021年12月31日止年度確認的交付前管理費總額；(iii)基於 貴集團預計將獲濱江房產集團聘用提供交付前管理服務的預期項目估計 貴集團將於截至2021年12月31日止年度確認的交付前管理費總額；及(iv)除預計交易金額外，截至2021年12月31日止年度亦增設10%緩衝額。

吾等已審閱 貴公司就估計經修訂2020年交付前年度上限及2021年交付前年度上限編製的時間表以及濱江房產提供予 貴集團的物業項目發展計劃，注意到經修訂2020年交付前年度上限及2021年交付前年度上限乃根據上述基準釐定。考慮到10%緩衝額適度，令 貴集團更靈活，可迅速應對意外的需求增長，而毋須重新遵守相關上市規則，吾等亦認為經修訂2020年交付前年度上限及2021年交付前年度上限包含10%緩衝額合理。基於以上分析，吾等認為經修訂2020年交付前年度上限及2021年交付前年度上限公平合理。

3. 2021年物業管理服務協議

背景

如招股章程所披露，貴集團為濱江房產集團未出售的住宅及非住宅物業單位提供多年物業管理服務。2018年，貴公司與濱江房產簽訂現有物業管理服務協議（於2020年12月31日屆滿），規範與濱江房產集團有關提供物業管理服務的交易。由於濱江房產集團擴張業務，導致對貴集團提供物業管理服務的需求增加，貴公司於2020年10月9日與濱江房產簽訂補充物業管理服務協議，將截至2020年12月31日止年度的年度上限由人民幣16.0百萬元修改為人民幣30.0百萬元。由於預計貴集團將繼續向濱江房產集團提供物業管理服務，故貴公司亦於2020年10月30日與濱江房產簽訂2021年物業管理服務協議，以規範截至2021年12月31日止年度間與提供物業管理服務有關的交易。除相關協議所涵蓋期間及年度上限，2021年物業管理服務協議的條款與現有物業管理服務協議幾乎相同。

服務範圍

根據2021年物業管理服務協議，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物業管理服務。

定價及其他條款

貴集團根據2021年物業管理服務協議收取的服務費將參考(i)所涉物業的面積、地點及定位；(ii)擬提供服務的範圍及品質；(iii)貴集團就提供所需服務的預算經營成本（包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本）；(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。貴集團就提供物業管理服務而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

訂約方將基於2021年物業管理服務協議的條款就各物業管理項目訂立個別物業管理服務協議。

管理層表示，向濱江房產集團提供物業管理服務的服務費及付款條款須按公平基準釐定並符合一般定價政策。就此而言，必須參考至少兩項 貴集團向獨立第三方提供規模及品質相若且服務相同或基本相似的近期相似交易。無論如何，向濱江房產集團提出的服務費及付款條款，不應較向獨立第三方就類似服務提出的條款優惠。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，住宅樓宇及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。成功投標者須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。

經考慮(i)目前的一般定價政策；(ii) 貴集團已採納釐定服務費及付款條款的上述程序（包括招標程序）；及(iii)下文「內部控制」一節所載目前的內部控制機制，吾等認為2021年物業管理服務協議的定價及其他條款對獨立股東而言公平合理。

創越融資函件

現有年度上限及2021年物業管理年度上限

下表載列截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度的現有年度上限、截至2021年12月31日止年度的建議年度上限(「2021年物業管理年度上限」)以及截至2018及2019年12月31日止兩年度及截至2020年9月30日止九個月的過往交易金額：

| | 截至2018年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元 | 截至2019年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元 | 截至2020年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元 | 截至2021年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元 |
|---------------|--|--|--|--|
| 現有年度上限 | | 15.0 | 30.0 | 不適用 |
| 2021年物業管理年度上限 | | | | 50.0 |
| 過往交易金額 | 15.0 | 14.5 | 14.4 (截至2020年 9月30日 止九個月) | 不適用 |

如上表所示，與截至2018年12月31日止年度相比，截至2019年12月31日止年度的過往交易金額保持平穩。然而，截至2020年9月30日止九個月的過往交易金額約為人民幣14.4百萬元，幾乎超過截至2019年12月31日止年度的交易金額。吾等自管理層知悉，交易金額增加主要是由於上述濱江房產集團年內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。管理層表示，根據(i) 貴集團獲得的濱江房產有關預期截至2021年12月31日止年度竣工的物業項目的發展計劃；(ii) 濱江房產集團估計預售表現；及(iii)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不斷增加。

根據與管理層的討論，吾等了解到2021年物業管理年度上限的釐定乃參考：(i)現有物業管理服務協議的過往交易金額；(ii)基於 貴集團已獲濱江房產集團聘用提供物業管理服務的現有項目所訂立合約估計 貴集團將於截至2021年12月31日止年度確認的物業管理費總額；(iii)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預計項目估計 貴集團將於截至2021年12月31日止年度確認的物業管理費總額；及(iv)除預計交易金額外，截至2021年12月31日止年度亦設有10%緩衝額。

吾等已審閱 貴公司就估計2021年物業管理年度上限編製的時間表以及濱江房產提供予 貴集團的物業項目發展計劃，注意到2021年物業管理年度上限乃根據上述基準釐定。考慮到10%緩衝額適度，令 貴集團更靈活，可迅速應對意外的需求增長，而毋須重新遵守相關上市規則，吾等亦認為2021年物業管理年度上限包含10%緩衝額合理。基於以上分析，吾等認為2021年物業管理年度上限公平合理。

4. 內部控制

為確保 貴集團持續關連交易的條款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上述定價政策於非豁免持續關連交易協議內進行：

- (a) 銷售部門及財務部門的相關人員將密切監控交易，以確保交易金額不超過非豁免持續關連交易協議的有關年度上限；
- (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) 貴集團銷售部門相關人員將進行定期審查，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費用是否公平合理及符合定價政策；
- (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的主要條款進行；及
- (e) 貴公司獨立非執行董事會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。

吾等已審閱規管貴集團與濱江房產集團進行交易的內部政策及程序手冊，並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。此外，吾等自貴公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的年報發現，貴公司的核數師已根據上市規則第14A.56條對貴集團的持續關連交易(包括該等交易)作出報告，且獨立非執行董事亦已審閱並確認貴集團於有關年度的各項持續關連交易(包括該等交易)已(i)於貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)按正常商業條款或不遜於貴集團從獨立第三方可得或獲取的條款；及(iii)根據其規管協議按公平合理並符合貴公司及股東整體利益的條款訂立。

有鑒於此，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進行並保障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(包括經修訂2020年交付前年度上限、2021年交付前年度上限及2021年物業管理年度上限)乃按正常商業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

2020年11月30日

鄭敬鏗先生為創越融資有限公司的負責人員，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% |

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，欣成環球控股有限公司(「欣成」)及好運創投有限公司(「好運」)分別持有本公司已發行股本的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先生於2018年11月19日作為委託人建立的全權信託。朱慧明家族信託的受益人包括朱先生

及其若干家族成員。莫建華家族信託乃由莫先生於2018年11月19日作為委託人建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫先生及其若干家族成員。

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：

| 董事姓名 | 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 |
|---|-----------------|-------------|---------------------------|-------------------|
| 戚先生 ⁽¹⁾ | 全權信託的委託人及受控法團權益 | 126,720,000 | 好倉 | 45.85% |
| 巨龍創投有限公司(「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% |
| Cantrust (Far East) Limited ⁽¹⁾ | 受託人及受控法團權益 | 126,720,000 | 好倉 | 45.85% |
| 朱先生 ⁽²⁾ | 全權信託的委託人及受控法團權益 | 35,640,000 | 好倉 | 12.89% |

| 董事姓名 | 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 |
|---|-----------------|------------|---------------------------|-------------------|
| 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% |
| 莫先生 ⁽²⁾ | 全權信託的委託人及受控法團權益 | 35,640,000 | 好倉 | 12.89% |
| 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先生於2018年11月19日作為委託人建立的全權信託。戚金興家族信託的受益人包括戚先生及其若干家族成員。
- (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先生於2018年11月19日作為委託人建立的全權信託。朱慧明家族信託的受益人包括朱先生及其若干家族成員。莫建華家族信託乃由莫先生於2018年11月19日作為委託人建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫先生及其若干家族成員。

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2019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，就董事所知，自2019年12月31日(即本集團最近期公佈經審核財務報表的結算編日)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，同意按本通函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2019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1712-1716號舖。
- (c) 本公司總辦事處為中國杭州江幹區新城時代廣場1幢1201-1室。
- (d) 本公司的香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓。

- (e) 鍾若琴女士及高美英女士為本公司聯席公司秘書。高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. 備查文件

下列文件的副本自本通函日期起計14日期間的一般營業時間內，於本公司法律顧問美富律師事務所位於香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈33樓的辦事處可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於第19至第20頁；
- (c) 創越融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於第21至第34頁；
- (d) 補充交付前管理服務主協議；
- (e) 2021年交付前管理服務主協議；
- (f) 2021年物業管理服務協議；
- (g) 本附錄「資格及專家同意書」一段所載創越融資的同意書；及
- (h) 本通函。



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2020年12月18日(星期五)下午3時30分假座中國杭州市江干區慶春東路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2020年10月30日訂立的補充交付前管理服務主協議(「補充交付前管理服務主協議」)(其副本已提交大會並附有「A」標記並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2020年11月30日的通函所載補充交付前管理服務主協議的經修訂年度上限；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、補充或完成與補充交付前管理服務主協議與各自所涉及的交易有關或與此有關任何事項。」

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2020年10月30日訂立的2021年交付前管理服務主協議(「**2021年交付前管理服務主協議**」)(其副本已提交大會並附有「**B**」標記並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2020年11月30日的通函所載2021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2021年交付前管理服務主協議與各自所涉及的交易有關或與此有關任何事項。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與濱江房產於2020年10月30日訂立的2021年物業管理服務協議(「**2021年物業管理服務協議**」)(其副本已提交大會並附有「**C**」標記並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2020年11月30日的通函所載2021年物業管理服務協議的建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (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2021年物業管理服務協議與各自所涉及的交易有關或與此有關任何事項。」

承董事會命
濱江服務集團有限公司
主席
朱立東

中國，杭州，2020年11月30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上市規則在香港交易及結算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2020年12月16日(星期三)下午3時30分)，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。
- (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2020年12月15日(星期二)至2020年12月18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2020年12月18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2020年12月14日(星期一)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。

於本公函日期，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；及獨立非執行董事丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。

* 僅供識別