

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的內容概不負責，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的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

於二零二三年八月十六日，寧波濱潤與濱潤房地產、濱澤房地產、濱瑞房地產、濱興房地產、濱和房地產、東方海岸房地產及濱寧房地產各自訂立收購協議，據此，其同意以人民幣18,633,500.00元的總代價承接若干停車場的使用權。

根據悅虹灣北區協議，寧波濱潤同意以代價人民幣1,050,000.00元自濱潤房地產獲得20個停車位的使用權。該等停車位位於悅虹灣北區項目內。

根據悅虹灣南區協議，寧波濱潤同意以代價人民幣549,000.00元自濱澤房地產獲得10個停車位的使用權。該等停車位位於悅虹灣南區項目內。

根據御江南協議，寧波濱潤同意以代價人民幣8,032,000.00元自濱瑞房地產獲得90個停車位的使用權。該等停車位位於御江南項目內。

根據君品美寓協議，寧波濱潤同意以代價人民幣4,702,500.00元自濱興房地產獲得58個停車位的使用權。該等停車位位於君品美寓項目內。

根據慶和苑協議，寧波濱潤同意以代價人民幣705,000.00元自濱和房地產獲得20個停車位的使用權。該等停車位位於慶和苑項目內。

根據東方海岸協議，寧波濱潤同意以代價人民幣725,000.00元自東方海岸房地產獲得29個停車位的使用權。該等停車位位於東方海岸項目內。

根據擁潮府協議，寧波濱潤同意以代價人民幣2,870,000.00元自濱寧房地產獲得52個停車位的使用權。該等停車位位於擁潮府項目內。

上市規則的涵義

於本公告日期，寧波濱潤為本公司的間接全資附屬公司。濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制。因此，根據上市規則濱江房產為本公司的關連人士。濱潤房地產、濱澤房地產、濱瑞房地產、濱興房地產、濱和房地產、東方海岸房地產及濱寧房地產各自均為濱江房產的附屬公司及其聯繫人，因此，根據上市規則濱江房產為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，收購協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十三日有關二零二二年九月收購事項的關連交易及持續關連交易公告，據此，寧波濱潤同意自濱江房產若干附屬公司獲得停車位使用權、產權及商舖產權。由於該等收購協議連同二零二二年九月收購事項乃於12個月內與戚金興先生控制的公司訂立，且具有相若性質，因此，根據上市規則第14A.81條，該等收購協議應予以匯總。由於收購協議及二零二二年九月收購事項所適用的最高百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

收購事項的詳情

(1) 悦虹灣北區協議

日期

二零二三年八月十六日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人)；及
- (b) 濱潤房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤擬收購的權益

位於悦虹灣北區項目的20個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至悦虹灣北區項目的土地使用權於二零八九年十月二十日屆滿為止。

對價

悦虹灣北區協議項下停車位使用權的代價為人民幣1,050,000.00元，乃由寧波濱潤與濱潤房地產參考並以不高於鄰近項目停車位(包括悦虹灣北區項目)的現行市價經公平磋商後釐定。

付款和完成

悦虹灣北區協議項下停車位使用權的代價將由本公司的內部資源撥付。悦虹灣北區協議項下並無按金，而代價須於悦虹灣北區協議日期起計10日內以現金支付而悦虹灣北區停車位使用權轉讓協議須於支付代價後同日完成。

(2) 悦虹灣南區協議

日期

二零二三年八月十六日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人)；及
- (b) 濱澤房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤擬收購的權益

位於悦虹灣南區項目的10個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至悦虹灣南區項目的土地使用權於二零八九年十月二十日屆滿為止。

代價

悦虹灣南區協議項下停車位使用權的代價為人民幣549,000.00元，乃由寧波濱潤與濱澤房地產參考並以不高於鄰近項目停車位(包括悦虹灣南區項目)的現行市價經公平磋商後釐定。

付款和完成

悦虹灣南區協議項下停車位使用權的代價將由本公司的內部資源撥付。悦虹灣南區協議項下並無按金，而代價須於悦虹灣南區協議日期起計10日內以現金支付而悦虹灣南區停車位使用權轉讓協議須於支付代價後同日完成。

(3) 御江南協議

日期

二零二三年八月十六日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人)；及
- (b) 濱瑞房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤擬收購的權益

位於御江南項目的90個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至御江南項目的土地使用權於二零八八年四月十七日屆滿為止。

代價

御江南協議項下停車位使用權的代價為人民幣8,032,000.00元，乃由寧波濱潤與濱瑞房地產參考並以不高於鄰近項目停車位(包括御江南項目)的現行市價經公平磋商後釐定。

付款和完成

御江南協議項下停車位使用權的代價將由本公司的內部資源撥付。御江南協議項下並無按金，而代價須於御江南協議日期起計10日內以現金支付而御江南停車位使用權轉讓協議須於支付代價後同日完成。

(4) 君品美寓協議

日期

二零二三年八月十六日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人)；及
- (b) 濱興房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤擬收購的權益

位於君品美寓項目的58個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至君品美寓項目的土地使用權於二零九零年七月二十六日屆滿為止。

代價

君品美寓協議項下停車位使用權的代價為人民幣4,702,500.00元，乃由寧波濱潤與濱興房地產參考並以不高於鄰近項目停車位(包括君品美寓項目)的現行市價經公平磋商後釐定。

付款和完成

君品美寓協議項下停車位使用權的代價將由本公司的內部資源撥付。君品美寓協議項下並無按金，而代價須於君品美寓協議日期起計10日內以現金支付而君品美寓停車位使用權轉讓協議須於支付代價後同日完成。

(5) 慶和苑協議

日期

二零二三年八月十六日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人)；及
- (b) 濱和房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤擬收購的權益

位於慶和苑項目的20個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至慶和苑項目的土地使用權於二零八九年十二月二日屆滿為止。

代價

慶和苑協議項下停車位使用權的代價為人民幣705,000.00元，乃由寧波濱潤與濱和房地產參考並以不高於鄰近項目停車位(包括慶和苑項目)的現行市價經公平磋商後釐定。

付款和完成

慶和苑協議項下停車位使用權的代價將由本公司的內部資源撥付。慶和苑協議項下並無按金，而代價須於慶和苑協議日期起計10日內以現金支付而慶和苑停車位使用權轉讓協議須於支付代價後同日完成。

(6) 東方海岸協議

日期

二零二三年八月十六日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人)；及
- (b) 東方海岸房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤擬收購的權益

位於東方海岸項目的29個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至東方海岸項目的土地使用權於二零七七年十月十二日屆滿為止。

代價

東方海岸協議項下停車位使用權的代價為人民幣725,000.00元，乃由寧波濱潤與東方海岸房地產參考並以不高於鄰近項目停車位(包括東方海岸項目)的現行市價經公平磋商後釐定。

付款和完成

東方海岸協議項下停車位使用權的代價將由本公司的內部資源撥付。東方海岸協議項下並無訂金，而代價須於東方海岸協議日期起計10日內以現金支付而東方海岸停車位使用權轉讓協議須於支付代價後同日完成。

(7) 擁潮府協議

日期

二零二三年八月十六日

訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人)；及
- (b) 濱寧房地產(作為轉讓人)。

寧波濱潤擬收購的權益

位於擁潮府項目的52個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至擁潮府項目的土地使用權於二零八八年十一月二十日屆滿為止。

代價

擁潮府協議項下停車位使用權的代價為人民幣2,870,000.00元，乃由寧波濱潤與濱寧房地產參考並以不高於鄰近項目停車位(包括擁潮府項目)的現行市價經公平磋商後釐定。

付款和完成

擁潮府協議項下停車位使用權的代價將由本公司的內部資源撥付。擁潮府協議項下並無訂金，而代價須於擁潮府協議日期起計10日內以現金支付而擁潮府停車位使用權轉讓協議須於支付代價後同日完成。

停車位的資料

由於該等資產由濱潤房地產、濱澤房地產、濱瑞房地產、濱興房地產、濱和房地產、東方海岸房地產及濱寧房地產開發，因此沒有計入相關停車位的開發成本，也沒有賬面價值與相關的原購置成本。

收購協議的理由及裨益

悦虹灣北區項目、悦虹灣南區項目、御江南項目、君品美寓項目、慶和苑項目、東方海岸項目及擁潮府項目開發竣工後，濱江房產售樓部將遷出項目所在地。本集團作為為相關項目住宅業主提供持續物業管理服務的供應商，接手大規模銷售期間未售出的剩餘停車位使用權的轉讓及租賃將更為便利。

本公司認為項目住戶對停車位的需求穩定，因為各住宅單位與悦虹灣北區停車位、悦虹灣南區停車位、御江南停車位、君品美寓停車位、慶和苑停車位、東方海岸停車位及擁潮府停車位的比例分別為1:1、1:1、1:1.24、1:1.2、1:1.26、1:0.84及1:1.1。根據(i)待售資產的樓面面積、地段、定位及行業趨勢；(ii)本集團為該等資產提供轉售服務的預期經營成本(包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)濱江房產的品牌效應，本集團根據收購協議所承擔的權利將使本集團有機會將悦虹灣北區項目、悦虹灣南區項目、御江南項目、君品美寓項目、慶和苑項目、東方海岸項目及擁潮府項目的停車位使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)變現，並使本集團能為其股東帶來有價值的回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議的條款(包括其項下的代價)及其項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

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。於本公告日期，本集團由(i)巨龍創投有限公司(由Can trust (Far East)Limited(作為戚金興先生家族信託的受托人)透過其代名人公司持有，而戚金興先生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、非執行董事戚加奇先生及戚金興先生的若干家族成員)持有約45.85%權益；(ii)欣成環球控股有限公司(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)持有約12.89%權益；及(iii)好運創投有限公司(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非執行董事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。

寧波濱潤

寧波濱潤為一家於二零一九年五月十四日於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事物業管理服務及資產銷售。

濱江房產

濱江房產為一家於中國成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002244)，主要從事房地產開發。於本公告日期，濱江房產由(i)杭州濱江投資控股有限公司(「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(非執行董事及戚金興先生之子)持有約1.00%權益。濱江房產的其餘股東各持有不到5%權益。濱江控股由戚金興先生控制，戚金興先生持有64%權益、莫建華先生持有18%權益及朱慧明先生持有18%權益。

濱潤房地產

濱潤房地產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，由濱江房產間接持有100%權益。濱潤房地產主要從事物業開發業務，為悅虹灣北區項目的開發商。

濱澤房地產

濱澤房地產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，由濱江房產間接持有100%權益。濱澤房地產主要從事物業開發業務，為悅虹灣南區項目的開發商。

濱瑞房地產

濱瑞房地產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，由濱江房產間接持有100%權益。濱瑞房地產主要從事物業開發業務，為御江南項目的開發商。

濱興房地產及濱和房地產

濱興房地產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，由杭州濱沐企業管理有限公司持有100%權益。濱興房地產主要從事物業開發業務，為君品美寓項目的開發商。

濱和房地產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，由杭州濱迪企業管理有限公司持有100%權益。濱和房地產主要從事物業開發業務，為慶和苑項目的開發商。

杭州濱沐企業管理有限公司及杭州濱迪企業管理有限公司分別由濱江房產及浙江南慧控股有限公司（「浙江南慧」）持有50%及50%權益。浙江南慧由香港耀華控股集團有限公司持有100%權益。香港耀華控股集團有限公司由寶豐控股集團有限公司全資持有，而寶豐控股集團有限公司為英屬處女群島公司且其股東名冊並不公開。據本公司所知、所悉及所信，寶豐控股集團有限公司由楊賢彪先生全資擁有，而楊賢彪先生為本公司股東，持有本公司已發行股份不足1%。

就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，浙江南慧及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

東方海岸房地產

東方海岸房地產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，由濱江房產直接持有100%權益。東方海岸房地產主要從事物業開發業務，為東方海岸項目的開發商。

濱寧房地產

濱寧房地產為一家於中國註冊成立的有限責任公司，由杭州濱星企業管理有限公司持有100%權益。濱寧房地產主要從事物業開發業務，為擁潮府項目的開發商。

杭州濱星企業管理有限公司由濱江房產及杭州新希望置業有限公司分別持有66%及34%權益。

杭州新希望置業有限公司由新希望五新實業集團有限公司間接全資擁有。據本公司所知、所悉及所信，新希望五新實業集團有限公司由劉永好先生、劉暢女士及李巍女士最終擁有。詳情如下：

新希望五新實業集團有限公司分別由南方希望實業有限公司、新希望集團有限公司、寧波卓晟投資有限公司、新希望投資集團有限公司、劉暢女士及成都好吃街餐飲娛樂有限公司分別持有30.4821%、29.5246%、20.4452%、17.9487%、1.0723%及0.5261%權益。

南方希望實業有限公司由新希望集團有限公司及寧波卓晟投資有限公司分別持有51%及49%權益。新希望控股集團有限公司、劉永好先生、劉暢女士及李巍女士分別持有新希望集團有限公司75%、14.6017%、9.0882%及1.31%權益。新希望控股集團有限公司最終由劉永好先生全資擁有。

西藏添益實業有限公司及劉永好先生分別持有寧波卓晟投資有限公司72.66%及27.34%權益。西藏添益實業有限公司由潤和投資控股私人有限公司全資擁有，而潤和投資控股私人有限公司分別由劉暢女士及李巍女士持有98%及2%權益。

新希望投資集團有限公司最終由劉永好先生全資擁有。

成都好吃街餐飲娛樂有限公司分別由李巍女士及劉暢女士持有90%及10%權益。

因此，根據上述情況，新希望五新實業集團有限公司最終由劉永好先生、劉暢女士及李巍女士持有。

就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，杭州新希望置業有限公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

於本公告日期，寧波濱潤為本公司的間接全資附屬公司。濱江房產由控股股東之一戚金興先生控制。因此，根據上市規則濱江房產為本公司的關連人士。濱潤房地產、濱澤房地產、濱瑞房地產、濱興房地產、濱和房地產、東方海岸房地產及濱寧房地產各自均為濱江房產的附屬公司及其聯繫人，因此，根據上市規則濱江房產為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，收購協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十三日有關二零二二年九月收購事項的關連交易及持續關連交易公告，據此，寧波濱潤同意自濱江房產若干附屬公司獲得停車位使用權、產權及商舖產權。由於該等收購協議連同二零二二年九月收購事項乃於12個月內與戚金興先生控制的公司訂立，且具有相若性質，因此，根據上市規則第14A.81條，該等收購協議應予以匯總。由於收購協議及二零二二年九月收購事項所適用的最高百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

由於非執行董事莫建華先生及戚加奇先生為濱江房產股東，彼等已就董事會通過有關收購協議項下擬進行交易的決議案放棄投票。除上述者外，其他董事概無於收購協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無其他董事放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	悅虹灣北區協議、悅虹灣南區協議、御江南協議、君品美寓協議、慶和苑協議、東方海岸協議及擁潮府協議
「濱和房地產」	指	平湖濱和房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為濱江房產的附屬公司
「濱江房產」	指	杭州濱江房產集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002244)。鑒於濱江房產由本公司的控股股東之一戚金興先生控制，因此，其為本公司的關連人士
「濱寧房地產」	指	杭州濱寧房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為濱江房產的附屬公司
「濱瑞房地產」	指	杭州濱瑞房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為濱江房產的附屬公司
「濱潤房地產」	指	金華濱潤房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為濱江房產的附屬公司

「濱興房地產」	指	平湖濱興房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為濱江房產的附屬公司
「濱澤房地產」	指	金華濱澤房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為濱江房產的附屬公司
「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，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「東方海岸協議」	指	寧波濱潤與東方海岸房地產訂立日期為二零二三年八月十六日的協議
「東方海岸項目」	指	由東方海岸房地產開發並由本集團管理的於中國杭州的住宅項目
「東方海岸房地產」	指	東方海岸(淳安)房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為濱江房產的附屬公司
「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
「君品美寓協議」	指	寧波濱潤與濱興房地產訂立日期為二零二三年八月十六日的協議

「君品美寓項目」	指	由濱興房地產開發並由本集團管理的於中國嘉興的住宅項目
「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	控股股東之一
「寧波濱潤」	指	寧波濱潤物業服務有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「慶和苑協議」	指	寧波濱潤與濱和房地產訂立日期為二零二三年八月十六日的協議
「慶和苑項目」	指	由濱和房地產開發並由本集團管理的於中國嘉興的住宅項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「二零二二年九月收購事項」	指	寧波濱潤於二零二二年九月二十三日向濱江房產的附屬公司收購於江南之星項目(位於中國杭州的住宅項目)、江南名府項目(位於中國杭州市的住宅項目)、臥城印象項目(位於中國杭州的住宅項目)及諾德學府項目(位於中國寧波市的住宅項目)的停車位使用權、產權及商鋪產權。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月二十三日的公告
「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
「擁潮府協議」	指	寧波濱潤與濱寧房地產訂立日期為二零二三年八月十六日的協議

「擁潮府項目」	指	由濱寧房地產開發並由本集團管理的於中國杭州的住宅項目
「悦虹灣北區協議」	指	寧波濱潤與濱潤房地產訂立日期為二零二三年八月十六日的協議
「悦虹灣北區項目」	指	由濱潤房地產開發並由本集團管理的於中國金華的住宅項目
「悦虹灣南區協議」	指	寧波濱潤與濱澤房地產訂立日期為二零二三年八月十六日的協議
「悦虹灣南區項目」	指	由濱澤房地產開發並由本集團管理的於中國金華的住宅項目
「御江南協議」	指	寧波濱潤與濱瑞房地產訂立日期為二零二三年八月十六日的協議
「御江南項目」	指	由濱瑞房地產開發並由本集團管理的於中國杭州的住宅項目
「%」	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
二零二三年八月十六日

於本公告日期，本公司執行董事為朱立東先生及鍾若琴女士；本公司非執行董事為莫建華先生、戚加奇先生及蔡鑫先生；本公司獨立非執行董事為丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。