

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

### 收購停車位

#### 緒言

於二零二四年二月一日，寧波濱潤接獲觀品名寓中標通知書及御虹府中標通知書，確認在濱遠房地產及濱乾房地產為轉讓觀品名寓停車位及御虹府停車位的使用權而舉辦的招標中，寧波濱潤為中標人，以代價人民幣32,596,560.00獲得停車位的使用權。據此，有關收購的協議將於2024年2月10日前後訂立。

根據觀品名寓中標通知書，寧波濱潤同意以代價人民幣4,107,510.00元自濱遠房地產獲得觀品名寓33個停車位的權利。該等停車位位於觀品名寓項目內。

根據御虹府中標通知書，寧波濱潤同意以代價人民幣28,489,050.00元自濱乾房地產獲得御虹府449個停車位的權利。該等停車位位於御虹府項目內。

## 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。濱遠房地產、濱乾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，濱遠房地產及濱乾房地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二零二三年八月十六日和二零二三年十一月二十九日有關二零二三年收購事項的關連交易公告，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。由於該等收購協議連同二零二三年收購事項乃於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。由於收購協議及二零二三年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) 觀品名寓協議

寧波濱潤與濱遠房地產擬簽訂的觀品名寓協議的主要條款如下：

#### 日期

預計二零二四年二月十日前後

#### 訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為中標人及承讓人)；及
- (b) 濱遠房地產(作為轉讓人)。

#### 寧波濱潤擬收購的權益

位於觀品名寓項目的33個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至觀品名寓項目的土地使用權於二零九一年一月二十日屆滿為止。

## 代價

觀品名寓停車位使用權的代價為人民幣4,107,510.00元。

## (2) 御虹府協議

寧波濱潤與濱乾房地產擬簽訂的御虹府協議的主要條款如下：

### 日期

預計二零二四年二月十日前後

### 訂約方

(a) 寧波濱潤(作為中標人及承讓人)；及

(b) 濱乾房地產(作為轉讓人)。

### 寧波濱潤擬收購的權益

位於御虹府項目的449個停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)將直至御虹府項目的土地使用權於二零八九年十月三十一日屆滿為止。

## 代價

御虹府停車位使用權的代價為人民幣28,489,050.00元。

## 代價釐定的基準

轉讓觀品名寓停車位使用權及御虹府停車位使用權的總代價為人民幣32,596,560.00元，經濱遠房地產及濱乾房地產為轉讓觀品名寓停車位使用權及御虹府停車位使用權而於二零二四年二月一日舉辦的招標釐定。

在釐定觀品名寓停車位及御虹府停車位投標價時，本公司已考慮濱遠房地產及濱乾房地產設定的最低投標條件，並參考獨立估值報告所載各項目的停車位使用權的估值及其各自鄰近項目停車位的現行市價作為報價參考條件，且報價不高於評估價格。獨立估值報告詳情如下：

## (1) 估值方法

編製獨立估值報告所採用的方法為市場比較法。市場比較法考慮類似物業市場上的交易，把需要評估的物業與接近評估基準日成交的可供比較物業進行直接對比。對位置、品質及規模大小相似的可供比較物業進行分析，並將各物業的本身優點和缺點作調整，以得出市場價值的公平比較。

目標物業均為住宅項目之地下車位，所在區域與目標物業相似的出售可資比案例(同一供需圈內、用途一致及鄰近區域)較多，市場交易活躍，因此本次評估採用市場比較法來進行評估。

## (2) 估值假設

### 一般假設

估值乃假設出售人按物業權益的市場價值出售目標物業權益，當中不享有延期合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排的利益。

估值並無考慮任何物業權益的任何抵押、按揭或所欠負的債項或出售時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，假設目標物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。在估值中，亦假設物業目標可以自由地在市場上交易，無須繳納土地出讓金或其他任何費用或款項。

### 特殊假設

目標物業均為使用權車位，可以以出售的方式轉讓其70年的使用權。因此，假設目標物業之使用權可以自由轉讓並無需負擔任何額外的費用。

對於評估目標物業之使用權的市場價值，提供予估值師的信息是可靠的，這些信息中的關鍵部分(如位置、用途、建築面積等)亦在獨立估值報告中披露且完整及正確。

### (3) 可資比較物業的選擇

在進行估值時，評估師參考相關出售可資比較物業，並根據以下條件進行篩選：

- (a) 時間 — 近6個月交易及報價的可資比較案例；
- (b) 位置 — 與目標物業有類似交通條件，同一供需圈或者距離目標物業5公里範圍內；
- (c) 保養狀況 — 可資比較物業維持良好保養狀態；及
- (d) 用途 — 可資比較物業作為地下停車位使用。

評估師已分析近期同類型物業的市場銷售案例和目標物業進行比較。每個可資比較物業按其單價作出分析；每個可資比較物業的特質與目標物業作比較，如有差異，則調整單價，以得出目標物業的適當單價。考慮到目標物業的時間、位置、保養狀態及用途，最終確定可資比較物業。在進行目標物業評估時，可資比較物業根據上述篩選條件而言屬詳盡。

### 付款及完成

寧波濱潤與濱遠房地產及濱乾房地產預計於二零二四年二月十日前後訂立觀品名寓協議及御虹府協議。根據觀品名寓協議及御虹府協議，代價須於觀品名寓協議及御虹府協議日期後十日內以現金支付。收購協議代價將以本公司內部資源支付，收購協議將於支付代價當時完成。

### 停車位的資料

由於該等資產由濱遠房地產及濱乾房地產開發，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

觀品名寓項目及御虹府項目開發竣工後，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，因為各住宅單位與觀品名寓停車位及御虹府停車位的比例分別為1:1.5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觀品名寓項目及御虹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。

董事會(包括獨立非執行董事)認為收購的條款公平合理，屬於正常商業條款或更有利條款，在本公司的日常一般業務過程中釐定，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 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Cantrust (Far East) Limited(作為戚金興先生家族信託的受託人)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(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足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。

## 濱遠房地產

濱遠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。濱遠房地產主要從事物業開發業務，為觀品名寓項目的開發商。

## 濱乾房地產

濱乾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。濱乾房地產主要從事物業開發業務，為御虹府項目的開發商。

## 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。濱遠房地產、濱乾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，濱遠房地產及濱乾房地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二零二三年八月十六日及二零二三年十一月二十九日有關二零二三年收購事項的關連交易公告，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。由於該等收購協議連同二零二三年收購事項乃於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。由於收購協議及二零二三年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：

「二零二三年收購事項」	指	寧波濱潤於二零二三年八月十六日向濱江房產的附屬公司收購悅虹灣北區項目(位於中國金華市的住宅項目)、悅虹灣南區項目(位於中國金華市的住宅項目)、御江南項目(位於中國杭州市的住宅項目)、君品美寓項目(位於中國嘉興市的住宅項目)、慶和苑項目(位於中國嘉興市的住宅項目)、東方海岸項目(位於中國杭州市的住宅項目)及擁潮府項目(位於中國杭州市的住宅項目)的停車位使用權。寧波濱潤於二零二三年十一月二十八日向濱江房產的附屬公司收購御潮府項目(位於中國杭州市的住宅項目)、擁濤府項目(位於中國杭州市的住宅項目)、星翠蘭庭項目(位於中國杭州市的住宅項目)、嘉品美寓項目(位於中國杭州市的住宅項目)、沁語曉庭項目(位於中國杭州市的住宅項目)、博語華庭項目(位於中國杭州市的住宅項目)、翠語華庭項目(位於中國杭州市的住宅項目)、擁翠府項目(位於中國杭州市的住宅項目)、翡翠江南項目(位於中國杭州市的住宅項目)、臥城印象項目(位於中國杭州市的住宅項目)及儲溪里裏項目(位於中國上饒市的住宅項目)的停車位使用權。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月十六日及二零二三年十一月二十九日的公告
「收購協議」	指	觀品名寓協議和御虹府協議
「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

「濱乾房地產」	指	杭州濱乾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
「濱遠房地產」	指	杭州濱遠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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「觀品名寓協議」	指	寧波濱潤與濱遠房地產擬於二零二四年二月十日前後訂立的關於轉讓觀品名寓停車位協議
「觀品名寓中標通知書」	指	寧波濱潤於二零二四年二月一日接獲關於轉讓觀品名寓停車位的中標通知書
「觀品名寓項目」	指	由濱遠房地產開發並由本集團管理的於中國杭州的住宅項目
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「中標通知書」	指	觀品名寓中標通知書和御虹府中標通知書
「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
「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
「御虹府協議」	指	寧波濱潤與濱乾房地產擬於二零二四年二月十日前後訂立的關於轉讓御虹府停車位的協議
「御虹府中標通知書」	指	寧波濱潤於二零二四年二月一日的接獲關於轉讓御虹府停車位中標通知書
「御虹府項目」	指	由濱乾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  
余忠祥

中國杭州  
二零二四年二月一日

於本公告日期，本公司執行董事為余忠祥先生及鍾若琴女士；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。