
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2024年到期的
現有交付前管理服務主協議
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17頁，而獨立董事委員會致獨立股東函件則載於本通函第18至第19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20至第32頁。

謹訂於2025年1月17日(星期五)下午3時假座中國杭州市上城區新城時代廣場1幢12樓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2025年1月15日(星期三)下午3時)，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。

2024年12月23日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	18
創越融資函件.....	20
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：

「2025年交付前管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2024年12月5日訂立的交付前管理服務主協議
「2025年物業管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2024年12月5日訂立的物業管理服務主協議
「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3.07%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其項下所涉及的交易
「現有交付前管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2023年11月28日訂立的交付前管理服務主協議
「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
「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

釋 義

「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	2024年12月20日，即本通函刊發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C3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	2025年交付前管理服務主協議

釋 義

「創越融資」	指	創越融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第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(包括所建議年度上限)及其項下擬進行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
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	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：

余忠祥先生

戚加奇先生

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

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2024年到期的
現有交付前管理服務主協議
及
股東特別大會通告

I. 引言

謹請參閱本公司於2024年12月5日刊發的關於與本公司持續關連交易有關的協議續期公告。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建議年度上限。

II. 重續非豁免持續關連交易協議

2025年交付前管理服務主協議

(A) 背景

謹請參閱本公司日期為2023年11月29日的公告、2023年12月22日的通函及2024年1月12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2024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2024年12月5日與濱江房產訂立2025年交付前管理服務主協議。

董事會函件

(B) 主要條款

- 日期： 2024年12月5日
- 訂約方： 本公司及濱江房產
- 期限： 自協議生效之日起，即2025年1月1日或雙方獲得所有必要的同意和批准(包括獨立股東的批准)之日起(以較晚者為準)，至2026年12月31日止。
- 主要事項： 本集團將為濱江房產集團提供交付前管理服務，而交付前管理服務是在濱江房產集團開發的房產銷售並交付給業主之前提供的。例如在銷售階段，本集團將提供銷售場地管理服務，確保樣板房符合若干展示標準。在將已售房產交付給房主之前，本集團將提供清潔及其他服務，以確保房產在交付前符合一定的品質標準。本集團的服務有助於最大程度地減少交付後問題、提高客戶滿意度並維護濱江房產集團的品牌聲譽。相較之下，2025年物業管理服務主協議項下的物業管理服務是針對已開發物業交付後未售出的住宅和非住宅物業單位的公共區域(例如會所和游泳池)的維護服務和保安服務。

董事會函件

定價及其他條款：

根據2025年交付前管理服務主協議，本集團收取的管理費按公平基準釐定，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可獲得的費用及條件。本集團每年審閱參考價目表和產品及服務標準，於2024年，本集團在審閱參考價目表中參考三家獨立第三方價格及服務範圍。

訂約方會基於2025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

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度及截至2024年10月31日止十個月，就交付前管理服務付予本集團的管理費分別約為人民幣265.9百萬元、人民幣276.6百萬元及人民幣201.2百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣350.0百萬元、人民幣380.0百萬元及人民幣340.0百萬元，利用率分別為76.0%、72.8%及59.2%。根據截至2024年10月31日止十個月的過往交易金額進行年化計算，預計截止2024年12月31日止年度的利用率大約為71.0%。

(D) 年度上限及釐定基準

建議截至2025年及2026年12月31日止年度2025年交付前管理服務主協議所涉及交易的年度上限不會超過人民幣290.0百萬元及人民幣290.0百萬元。

董事會函件

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並將於2025年提供服務的36個現有交付前管理項目；及(iii)本集團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、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，預計截至2025年12月31日止年度獲濱江房產集團聘用的新項目。年度上限亦基於本集團所知及所悉的現有及潛在項目預計的交易金額的基礎上增設約10%緩衝額，以為本集團控制範圍外的意外的情況變化提供靈活性。

由於內部政策及外部市況導致2023年及2024年物業開發商縮減土地收購規模包括濱江房產集團累計土地儲備總建築面積、新增計容建築面積及土地收購呈下降趨勢，2025年及2026年的建議年度上限已審慎下調。由於交付前管理服務是由本集團向濱江房產集團開發的物業提供的，其需求受到濱江房產集團能夠開發或正在開發的物業規模的影響，而濱江房產集團的土地儲備是其中的一個決定性因素。如濱江房產集團年度報告及中期報告所披露，濱江房產集團累計土地儲備總建築面積由2022年的約14.4百萬平方米(「平方米」)降至2023年的約13.2百萬平方米，及在2024年上半年進一步降至約12.9百萬平方米；其新增計容建築面積由2022年的約4.7百萬平方米降至2023年的約3.3百萬平方米，及在2024年上半年進一步降至約0.9百萬平方米。濱江房產集團相比於2022年購買41幅土地，其於2023年購買33幅土地，並於2024年截至最後實際可行日期購買18幅土地。

(E) 訂立2025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濱江房產集團的土地獲取情況，即使中國內地房地產行業有明

董事會函件

顯波動，本公司預計本集團為濱江房產集團提供的交付前管理服務的需求會持續，經考慮(i)濱江房產集團正在進行的房產交付前項目，預計在截至2025年12月31日止年度需要本集團的交付前管理服務；及(ii)鑒於本集團與濱江房產之間的長期業務關係，本集團確保濱江房產集團交付前服務項目的能力。

因此，董事(除獨立非執行董事以外，其意見將於審閱創越融資之意見後提供)認為本集團更新現有的交付前管理服務主協議是有利的，2025年交付前管理服務主協議的條款及其項下的年度上限是根據正常的商業條款或不遜於獨立第三方可獲得的條件，是公平合理的，並符合本公司及股東的整體利益。

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按一般商業條款或較佳條款釐定：

- (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與濱江房產集團所進行的交易釐定；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就類似服務進行的交易的平均價格釐定。

董事會函件

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價格；或(如適用)對於本集團向濱江房產集團所提供或購買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或提供相同或類似服務的費用列表。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。

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，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。

上述相關人員包括項目經理、法律專員、區域負責人、財務總監、副總裁／執行總裁、總裁。

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。本集團是中國知名的專注高端物業的物業管理服務提供商。於最後實際可行日期，本集團約由(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(執行董事)及戚金興先生之若干家族成員)持有發行股份的45.85%；(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)持有發行股份的12.89%；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)持有發行股份的12.89%。

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(非執行董事)持有約3.22%權益；(iv)朱慧明先生持有約3.07%權益；及(v)戚加奇先生(執行董事)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(非執行董事)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：

- (i) 本集團大部分收益來自獨立第三方。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，因濱江房產集團產生的收益分別佔本集團總收益約17.4%、12.7%及9.1%。相關關連交易佔本集團的總收益比重整體呈下降趨勢。
- (ii) 本集團持續關連交易保持在合理範圍內。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，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52.2%、50.7%及46.6%，佔本集團總收益分別約13.4%、9.8%及6.5%。
- (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2023年底的約56.5%，再增至2024年中期的約57.7%。2024年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65.2%。
- (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、運營及管理來源於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2025年1月17日(星期五)下午3時假座中國杭州市上城區新城時代廣場1幢12樓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2025年1月13日(星期一)至2025年1月17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。董事會已將2025年1月17日定為股份的登記日期(「**股份登記日期**」)。截至股份登記日期的股份持有人有權出席股東特別大會及其任何續會並於會上投票。

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2025年1月10日(星期五)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1712-1716號舖進行登記。

董事會函件

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提呈的決議案投票。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提呈的決議案放棄投票。

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，其建議載於「獨立董事委員會函件」一節)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。

董事會函件

執行董事戚加奇先生及非執行董事莫建華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(由全體合共三位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或更佳條款，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建議年度上限。

XI. 其他資料

謹請閣下注意本通函第18頁至第19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20頁至第32頁載有創越融資函件。

董事會函件

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
余忠祥
謹啟

2024年12月23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2024年到期的
現有交付前管理服務主協議
及
股東特別大會通告**

吾等提述本公司致股東日期為2024年12月23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。

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(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佳條款釐定，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

2024年12月23日

創越融資函件

以下為獨立財務顧問，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 重續2024年到期的 現有交付前管理服務主協議

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2025年交付前管理服務主協議(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2024年12月23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的釋義具有相同涵義。

根據非豁免持續關連交易協議， 貴集團將在由濱江房產集團開發的物業銷售交付前階段為濱江房產集團提供交付前管理服務。濱江房產集團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(「該等交易」)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。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上提呈的該決議案放棄投票。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。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以就訂立非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等創越融資已獲委任就(i)非豁免持續關連交易協議的條款(包括建議年度上限)是否按正常商業條款或更佳條款訂立及公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及就獨立股東而言；(ii)該等交易是在 貴集團的一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益，並就股東特別大會上提呈批准非豁免持續關連交易協議的有關決議案的投票向獨立股東提出建議。

於最後實際可行日期及之前兩年期間，創越融資就(i) 貴公司與濱江房產於2022年11月3日訂立的交付前管理服務主協議及物業管理服務主協議，詳情載於 貴公司日期為2022年12月8日的通函；及(ii) 貴公司與濱江房產於2023年11月28日訂立的現有交付前管理服務主協議，詳情載於 貴公司日期為2023年12月22日的通函，獲委任為獨立財務顧問。儘管如此，考慮到(i)上述過往業務僅限於根據上市規則向 貴公司提供獨立財務顧問服務，而創越融資為此收取正常專業費用，這不會影響我們的獨立性；及(ii)於最後實際可行日期，不存在上市規則第13.84條所載的任何情況，吾等認為吾等有資格就該非豁免持續關連交易協議提供獨立財務意見。

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的條款(包括所建議年度上限)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、該等交易是否於 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

貴集團是中國專注於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，以及於銷售物業前期交付階段提供售樓處管理服務；(ii)諮詢服務，例如向物業開發商於早期及建築階段提供項目規劃、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；及優居服務，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。

貴集團自2007年起向濱江房產提供交付前管理服務。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. 2025年交付前管理服務主協議

背景

於2023年11月28日， 貴公司與濱江房產訂立現有交付前管理服務主協議，以規範與濱江房產集團有關提供截至2024年12月31日止年度的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2024年12月31日到期，且 貴集團預計將於到期後繼續進行其項下擬進行的交易，因此 貴公司與濱江房產於2024年12月5日簽訂了2025年交付前管理服務主協議(即非豁免持續關連交易協議)，以規範截至2025年及2026年12月31日止兩個年度提供此類服務的該等交易。除各協議涵蓋的期間和年度上限外，非豁免持續關連交易協議的條款與現有交付前管理服務主協議下的協議完全相同。

訂約方會基於非豁免持續關連交易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

根據非豁免持續關連交易協議， 貴集團將在物業銷售的交付前階段向濱江房產集團提供交付前管理服務。交付前管理服務是在濱江房產集團開發的房產在出售並交付給業主之前提供。例如，在銷售階段， 貴集團將提供銷售場地管理服務，例如確保樣板屋適合參觀。在將已售房產交付給房主之前， 貴集團將提供清潔及其他服務，以

確保房產在交付前符合一定的品質標準。貴集團的服務有助於最大限度地減少交貨後問題，提高客戶滿意度並維護濱江房產集團的品牌聲譽。為每個項目提供的確切服務範圍取決於多種因素，包括但不限於所涉及物業的建築面積、位置和定位。

定價及其他條款

我們注意到，貴集團已就貴集團將進行的持續關連交易的定價採用以下一般原則（「一般定價政策」），包括但不限於非豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易協議。一般而言，持續關聯交易的價格應依照類似服務的現行市價及一般商業條款或對貴集團較佳條款後，經公平磋商釐定：

- (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；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。

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。

創越融資函件

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因素而對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）；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2025年持續產生收益（「持續關連交易樣本」）；及(b) 貴集團就提供相似服務與獨立第三方訂立合約（「獨立第三方樣本」）且將於2025年持續產生收益的三份現有項目。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中收取的服務費是(i)符合收費標準中規定的收費，以及(ii)不低於獨立第三方樣本中收取的服務費。

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。

創越融資函件

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「4.內部控制」一節所載的內部控制機制；及(iv)上述經吾等審閱的樣本文件，吾等認為釐定非豁免持續關連交易協議的定價及其他條款之基準對獨立股東而言屬公平合理，不遜於獨立第三方向 貴集團提出的條款，且符合 貴公司及股東的整體利益。

現行年度上限及2025年–2026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2024年12月31日止年度上限(「現有年度上限」)及非豁免持續關連交易協議截至2025年及2026年12月31日止年度的建議年度上限(「2025年–2026年交付前年度上限」)以及截至2022年及2023年12月31日止年度各年及截至2024年10月31日止十個月的過往交易金額：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2026年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
現有年度上限／2025年–2026年 交付前年度上限	340.0	290.0	290.0
	截至12月31日止年度 2022年 人民幣百萬元	截至12月31日止年度 2023年 人民幣百萬元	截至10月31日 止十個月 2024年 人民幣百萬元
過往交易金額	265.9	276.6	201.2

如上表所示，2023年的過往交易金額保持穩定，較2022年略有增長4.0%。根據截至2024年10月31日過往交易金額(「2024財年預計金額」)年化計算後約為人民幣241.4百萬元，較上一年下降約12.7%，及按現有2024年度上限金額人民幣340.0百萬元，預計現有

創越融資函件

年度上限利用率約為71.0%。根據管理層建議，這主要是由於受到中國房地產市場的周期性影響，導致了包括物業管理在內的房地產上下游相關業務都帶來了壓力。因此，濱江房產集團2024年對 貴集團交付前管理服務的需求未達此前預測的金額。

雖然過去幾年中國房地產行業有明顯的波動，但管理層預計2025年的市場將略有反彈，2026年將保持穩定，因為中國政府最近出台的一系列有利政策，如降低首次購房者的首付比例，取消抵押貸款利率下限，及增加全國住房和土地交易的稅收優惠。管理層預計，中國房地產市場將受益於這些刺激政策，因此，預計 貴集團交付前管理服務的需求將在2025年適度增長，並將在2026年保持穩定。

截至2026年12月31日止兩個年度的2025年-2026年交付前年度上限分別釐定為人民幣290.0百萬元。根據與管理層的討論，吾等了解到2025年-2026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及參考(i)基於與濱江房產集團已經簽訂的及潛在的交付前管理項目所估計的 貴集團將於截至2025年12月31日止年度確認的預計費用金額；(ii) 貴集團在截至2026年12月31日的年度內預計確認的費用金額，預計將與2025年保持不變；以及(iii)考慮到可能存在 貴集團不可控制的變化將導致出現費用及成本波動，在交易上限基礎上增加10%作為緩衝費用(「緩衝費用」)。值得注意的是，(i)根據上述討論，除了緩衝費用，考慮到預計2025年濱江房產集團對 貴集團的交付前服務需求將適度增長，因此2025年-2026年交付前年度上限估計金額較2024財年預計金額的約人民幣241.4百萬元，較2024年增長約9.2%；(ii)2025年-2026年交付前年度上限較現有年度上限下降約14.7%，主要是因為董事會預計於2025年產生的費用低於之前在設定現有年度上限時預計於2024年產生的費用。2025年-2026年交付前年度上限的具體依據將在下文中詳細討論。

創越融資函件

吾等已審閱 貴公司為設定2025年–2026年交付前年度上限而編製的預測表(「預測表」)，並注意到其包括(i) 貴集團基於 就其已受濱江房產集團委託作為交付前管理服務提供者的36個現有且已簽署合約的項目所預計其將繼續於截至2025年12月31日止年度確認的預計交付前管理費總額，(包括我們已審閱的三個持續關連交易樣本)(「已簽署項目」)；及(ii) 貴集團就其將於截至2025年12月31日止年度擔任交付前管理服務提供者的潛在項目(「潛在項目」)而確認的預計收費。

貴集團預計在2025年內，就已簽署項目所確認的交付前服務費用，是基於將在2025年繼續產生收入的現有項目。由於濱江房產集團在2023年和2024年已經縮減了其土地收購的規模，如本通函內董事會函件所述，將在2025年繼續產生收入的已簽署項目數量少於前一年。吾等已審閱預測表並注意到，預計在2025年確認的收入將減少，主要原因是預計將在2025年繼續產生收入的已簽署項目的數量從2023年底的44個降至2024年度的36個。

由於交付前服務是由 貴集團向濱江房產集團開發的物業提供的，其需求受到濱江房產集團能夠開發或正在開發的物業規模的影響，而濱江房產集團的土地儲備是其中的一個決定性因素。根據其披露的年報及半年報，濱江房產集團在過去幾年中一直在縮減其土地收購規模，管理層在潛在項目方面充分考慮了此方面。濱江房產集團在2023年及2024年縮減土地收購規模的細節載於本通函董事會函件一節。管理層預估了 貴集團在2025年將確認的關於潛在項目的交付前服務費用金額主要基於(i)從公開渠道獲取的濱江房產集團收購土地的信息(例如濱江房產發佈的公告)(ii)向濱江房產集團了解相關購買土地的開發計劃及預計在2025年及／或2026年需要提供交付前管理服務的項目；及(iii)提供的交付前管理服務的預算費用及適用費率估計。根據吾等審覽(i)濱

江房產集團在2023年及2024年上半年的年報及半年報中指出該期間內土地收購規模呈下降趨勢；(ii)將 貴公司編製的過往的預測表及現有預測表進行對比發現雖然2025年潛在醒目數量略高於2024年，但潛在項目規模普遍小於之前，因此，與上一年項目2025年潛在項目產生的收入預計將減少，2026年保持穩定。

綜合考慮上述因素後，吾等認為管理層在預測表中所做的估算經過了充分而審慎的考慮，2025年-2026年的交付前服務年度上限是公平合理的。

考慮到可能出現超出 貴集團控制範圍的無法預見變化， 貴集團在上述基礎上估計的預測交易金額之上納入了緩衝費用，吾等認為，納入2025年-2026年交付前服務年度上限的緩衝費用是公平合理的，基於(i)考慮到預測交易金額是根據集團於當時所掌握的最佳知識和資訊且根據已簽署項目及潛在項目所估計的，但此預測交易金額可能會受到 貴集團無法控制的情況影響；(ii)濱江房產集團交付給購房者的已簽署項目和潛在項目的時間表可能出現延誤，這超出了 貴集團的控制範圍，並可能在這些年內增加對 貴集團交付前管理服務的需求；(三)濱江房產集團或因房地產市場潛在的進一步刺激政策而可能獲得及開發更多土地。因此，緩衝費用為 貴集團提供一定程度的靈活性，以迅速應對任何意外情況變化，例如費用、成本變動或需求增加，而無需重新遵守相關上市規則。

基於以上分析，吾等認為2025年-2026年交付前管理服務年度上限屬公平合理。

3. 非豁免持續關連交易協議的商業合理性

貴集團一直為濱江房產提供交付前管理服務集團已有多多年。基於 貴集團與濱江房產集團長期合作互利關係，管理層預計此類關係在可預見的時間內不會發生重大不利變化，未來幾年內濱江房產集團將對 貴集團有持續性交付前管理服務的需求。

基於管理層提供的資訊，吾等注意到儘管截至2022年及2023年12月31日止年度及截止2024年6月30日止六個月， 貴集團來自濱江房產集團的交付前管理服務收入分別佔 貴集團交付前管理服務收入約52.2%、50.7%及46.6%，該比率一直呈下降趨勢。此

外，截至2022年及2023年12月31日止年度及截止2024年6月30日止六個月，貴集團來自於濱江房產集團的收入佔總收入約17.4%、12.7%及9.1%，此表明貴集團的大部分收入來自於獨立第三方。

基於上述情況，我們同意董事會的觀點，即本通函董事會函件所載的持續關連交易(包括該等交易)不構成對濱江房產集團的依賴性。

4. 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該等交易，以確保其交易總金額不超過2025年–2026年交付前管理服務年度上限；
- (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獲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，以考慮對該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) 貴公司核數師須就該等交易的定價及年度上限進行年度審閱，以確保該等交易金額不超過2025年–2026年交付前管理服務年度上限，並確保該等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該等交易的審核報告，以確保該等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。

我們已審查了有關關連交易的內部政策和程序手冊並隨機抽取並審查了一個2024年交付前管理項目的內部審核記錄，我們認為該記錄足以幫助我們了解公司內部審核程序；我們注意到，該合約已獲得上述相關人員的適當批准，其中包括項目經理、法務專員、區域負責人、財務總監、副總裁／執行總裁和總裁。我們認為，現有措施合理保證持續關連交易的進行將受到相關管理層的批准並遵守非豁免持續關連交易協議中規定的條款和條件。

我們也審查了由財務部門編製的2024年1月至10月的全套月度交易報告，以監控交易金額是否符合年度上限。

此外，我們從 貴公司截至2023年12月31日止年度的年報中注意到， 貴公司獨立非執行董事及核數師對 貴集團截至2023年12月31日止年度持續關連交易的確認分別根據 貴集團截至2023年12月31日止年度年報所載上市規則第14A.55條及第14A.56條的規定。

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

經考慮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的條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款或就獨立股東而言更為合理及公平合理；(ii)非豁免持續關連交易協議下擬進行的該等交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東並建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的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
企業融資部董事總經理
吳家保
謹啟

2024年12月23日

吳家保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。吳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. 董事及最高行政人員於股份、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，每名董事及本公司最高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最高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	好倉 / 淡倉		佔本公司 股權的概約 百分比
			好倉	淡倉	
莫建華先生	全權信託的委託人及 受控法團權益	35,640,000 ⁽²⁾	好倉		12.89%
戚加奇先生	全權信託的受益人	126,720,000 ⁽³⁾	好倉		45.85%

附註：

(1) 於最後實際可行日期，已發行的股份總數為276,407,000股。

- (2) 於最後實際可行日期，好運持有已發行股份的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其若干家族成員。因此，根據證券及期貨條例，莫建華先生被視為於好運持有的股份中擁有權益。
- (3) 於最後實際可行日期，巨龍持有已發行股份的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。因此，根據證券及期貨條例，戚加奇先生被視為於巨龍持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高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(本公司董事及最高行政人員除外)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	佔本公司股權的概約百分比
巨龍 ⁽²⁾	實益擁有人	126,720,000	好倉	45.85%
Bright Cloud Holding Limited ⁽²⁾	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	佔本公司股權的概約百分比
Cantrust (Far East) Limited ⁽²⁾	受託人及受控法團權益	126,720,000	好倉	45.85%
戚金興先生 ⁽²⁾	全權信託的委託人及受控法團權益	126,720,000	好倉	45.85%
欣成 ⁽³⁾	實益擁有人	35,640,000	好倉	12.89%
Splendid Force Holding Limited ⁽³⁾	受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
好運 ⁽³⁾	實益擁有人	35,640,000	好倉	12.89%
Great Splendor Holding Limited ⁽³⁾	受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
朱慧明先生 ⁽³⁾	全權信託的委託人及受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
Infiniti Trust (Asia) Limited ⁽³⁾	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，已發行的股份總數為276,407,000股。

- (2) 於最後實際可行日期，巨龍持有已發行股份的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的若干家族成員。因此，根據證券與期貨條例、Cantrust (Far East) Limited、戚金興家族信託、戚金興先生及戚加奇先生均被視為於巨龍持有的股份中擁有權益。
- (3) 於最後實際可行日期，欣成及好運分別持有已發行股份的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。因此，根據證券與期貨條例，Infiniti Trust (Asia) Limited被視為於欣成及好運持有的股份中擁有權益。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。因此，根據證券及期貨條例，朱慧明家族信託及朱先生均被視為於欣成持有的股份中擁有權益。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其若干家族成員。因此，根據證券及期貨條例，Great Splendor Holding Limited及莫建華先生均被視為於好運持有的股份中擁有權益。

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(本公司董事及最高行政人員除外)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予賠償(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2023年12月31日(即本集團最近期公佈經審核賬目的結算日)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2023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從事第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

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2023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) 2025年交付前管理服務主協議。

股東特別大會通告



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2025年1月17日(星期五)下午3時假座中國杭州市上城區新城時代廣場1幢12樓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2024年12月5日訂立的2025年交付前管理服務主協議(「2025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2024年12月23日的通函所載2025年交付前管理服務主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2025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。」

承董事會命
濱江服務集團有限公司
主席
余忠祥

中國，杭州，2024年12月23日

附註：

- (1) 根據上市規則，股東特別大會上提呈之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2025年1月15日(星期三)下午3時)，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2025年1月13日(星期一)至2025年1月17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2025年1月17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2025年1月10日(星期五)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。
- (6) 倘根據中國氣象局發佈的烈風預警信號(颱風橙色預警信號或以上訊號)、暴雨預警信號(暴雨橙色預警信號或以上訊號)、極端天氣狀況或其他類似事件於股東特別大會舉行當日上午八時正生效，股東特別大會將會押後舉行。本公司將於本公司網站(<https://www.hzbjwy.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登公告，通知股東推遲後大會之日期、時間及地點。

股東特別大會通告

於本通告日期，本公司董事會包括執行董事余忠祥先生、戚加奇先生及鍾若琴女士；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。