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2026年到期的協議及訂立2027年裝修主協議

重續2026年到期的協議

於2026年10月29日(交易時間後)，本公司已訂立2027年協議以重續相應現有協議所涉及的交易：

1. 提供服務

(i) 2027年交付前管理服務主協議；

(ii) 2027年物業管理服務主協議；

(iii) 2027年銷售代理服務問主協議；

(iv) 2027年顧問主協議；及

2. 收購資產

(v) 2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議。

訂立2027年裝修主協議

於2026年10月29日(交易時段後),本公司與濱江房產簽訂2027裝修主協議,根據該協議,本集團可隨時與濱江房產進行交易,為濱江房產集團開發或擁有的項目提供戶內家居設計及安裝工程服務。該框架協議的期限為2027年1月1日至12月31日(包括首尾兩日)。

上市規則的含義

於本公告日期,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,2027年協議及2027年裝修主協議所涉及的交易屬於本公司的持續關連交易。

由於2027年協議及2027年裝修主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0.1%但均低於5%,故根據上市規則第14A.76(2)條,有關協議所涉及的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定,但豁免遵守獨立股東批准規定。

I. 持續關連交易摘要

於2026年10月29日(交易時間後),本公司已訂立2027年協議以重續相應現有協議所涉及的交易並簽署了新的2027年裝修主協議:

1. 提供服務

(i) 2027年交付前管理服務主協議;

(ii) 2027年物業管理服務主協議;

(iii) 2027年銷售代理服務主協議;

(iv) 2027年顧問主協議;

(v) 2027年裝修主協議;及

2. 收購資產

(vi) 2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議。

交易性質

須遵守申報、公告及年度審閱規定但豁免遵守獨立股東批准規定的部分豁免持續關連交易。	**截至2027年12月31日止年度的建議年度上限** *(人民幣百萬元)*
2027年交付前管理服務主協議	200.0
2027年物業管理服務主協議	90.0
2027年銷售代理服務主協議	80.0
2027年顧問主協議	14.0
2027年裝修主協議	100.0
2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議	150.0

II. 重續2026年到期的協議

1. 提供服務

(i) 2027年交付前管理服務主協議

(A) 背景

謹請參閱本公司日期為2024年12月5日的公告、2024年12月23日的通函及2025年1月17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2026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2026年10月29日與濱江房產訂立2027年交付前管理服務主協議。

(B) 主要條款

日期：	2026年10月29日
訂立方：	本公司及濱江房產
期限：	2027年1月1日至2027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，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，例如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，2027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。

定價及其他條款： 根據2027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2026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2027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2024年及2025年12月31日止兩個年度及截至2026年9月30日止九個月，就交付前管理服務付予本集團的管理費分別約為人民幣258.5百萬元、人民幣206.5百萬元及人民幣182.7百萬元。截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣340.0百萬元、人民幣290.0百萬元及人民幣290.0百萬元。

(D) 年度上限及釐定基準

建議截至2027年12月31日止年度2027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200.0百萬元。

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並將於2027年提供服務的30個現有交付前保潔服務項目及29個售樓處管理服務項目；及(iii)本集團根據自公開可得資源(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，預計截至2027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。

如濱江房產2025年年報及2026年中期報告所披露，濱江房產集團截至2025年12月31日止年度及截至2026年6月30日止六個月新增可發展計容建築面積分別約1.72百萬平方米(「**平方米**」)及約0.71百萬平方米，以及於2026年6月30日持有可發展總建築面積約57.9百萬平方米。濱江房產集團於2025年收購26幅土地，並於2026年直至本公告日期收購17幅土地。

(E) 訂立2027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2027年12月31日止年度需要本集團的交付前服務；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(包括獨立非執行董事)認為本集團更新現有的交付前管理服務主協議是有利的，2027年交付前管理服務主協議的條款及其項下的年度上限是在本集團日常及常規業務活動中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。

(ii) 2027年物業管理服務主協議

(A) 背景

謹請參閱本公司日期為2025年12月17日的公告，內容有關(其中包括)2026年物業管理服務主協議的持續關連交易及年度上限。由於2026年物業管理服務主協議將於2026年12月31日屆滿，且本集團預期將於2026年物業管理服務主協議屆滿後繼續進行所涉及交易，故本公司於2026年10月29日與濱江房產訂立2027年物業管理服務主協議。

(B) 主要條款

日期：	2026年10月29日
訂立方：	本公司及濱江房產
期限：	2027年1月1日至2027年12月31日，為期一年。
主要事項：	本集團將在已開發物業交付後，為未售出的住宅和非住宅物業單位向濱江房產集團提供物業管理服務，例如公共區域(如會所和游泳池)的維護服務和保安服務。
定價及其他條款：	本集團根據2027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)建議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可獲得的費用及條件。

訂約方將基於2027年物業管理服務主協議條款就各住宅及非住宅物業管理區域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，開發商可直接委聘合資格的物業管理企業。

(C) 過往金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度及截至2026年9月30日止九個月，就物業管理服務向本集團支付的服務費分別約為人民幣54.8百萬元、人民幣70.5百萬元及人民幣52.3百萬元。截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截止2026年12月31日年度的年度上限分別為人民幣80.0百萬元、人民幣80.0百萬元及人民幣80.0百萬元。

(D) 年度上限及釐定基準

建議截至2027年12月31日止年度2027年物業管理服務主協議所涉及交易的年度上限預期不超過人民幣90.0百萬元。

以上年度上限基於(i)2026年物業管理服務協議的過往管理服務費；(ii)本集團目前為濱江房產集團提供物業管理服務的現有128個住宅及非住宅物業項目；及(iii)截至2027年12月31日止年度濱江房產集團應向本集團交付物業管理服務的新住宅及非住宅物業項目。

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10%緩衝額，以應對本集團控制範圍外的意外的情況變化。

(E) 訂立2027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2026年物業管理服務協議，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，基於濱江房產集團的估計預售成績以及濱江房產集團發展計劃，預期本集團物業管理服務的需求持續。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為本集團更新2026年物業管理服務協議是有利的，2027年物業管理服務協議的條款及其項下的年度上限是在本集團日常及常規業務活動中按一般商業條款或不遜於獨立第三方可獲得的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(iii) 2027年銷售代理服務主協議

(A) 背景

謹請參閱本公司日期為2025年12月17日的公告，內容有關(其中包括)2026年銷售代理服務主協議的持續關連交易及年度上限。由於2026年銷售代理服務主協議將於2026年12月31日屆滿，且本集團預期將於2026年銷售代理服務主協議屆滿後繼續進行所涉及交易，故本公司於2026年10月29日與濱江房產訂立2027年銷售代理服務主協議。

(B) 主要條款

日期：	2026年10月29日
訂立方：	本公司及濱江房產
期限：	2027年1月1日至2027年12月31日，為期一年。

主要事項： 本集團須就濱江房產集團指定的項目(包括住宅、非住宅、停車位及儲藏室等)向濱江房產集團提供銷售代理服務，包括但不限於銷售及營銷服務。

定價及其他條款： 本集團根據2027年銷售代理服務主協議收取的服務費經訂約方公平磋商後釐定，為本集團在代理期內為處於大批量銷售階段的濱江房產集團指定項目簽訂協議總金額的0.1%至2%的佣金費率，視乎以下各項而定：(i)物業項目的市場定位；(ii)物業項目的地點；(iii)物業項目的規模；(iv)物業項目的業態；(v)本集團就提供有關服務將產生的預期營運成本(包括人工成本及行政成本)；(vi)濱江房產集團的品牌效應；及(vii)針對項目開發商的類似銷售代理服務於公開市場的現行市價及基於一般市場慣例對佣金的調整。佣金率將考慮處於銷售階段的物業項目及濱江房產集團的品牌效應而釐定，是由於一般而言，位於濱江房產集團認知度較高的地區且處於大批量銷售階段的物業項目之銷售可更有效地推進。就不再處於大批量銷售階段的物業項目而言，佣金費率將根據公開市場市價及一般市場慣例釐定。濱江房產集團應付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。

付款： 訂約方須於各季度最後一天釐定年內該季度應付本集團的服務費總額。

訂約方須基於2027年銷售代理服務主協議的條款分別簽訂載列具體條款及條件的協議。

(C) 過往金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度及截至2026年9月30日止九個月，濱江房產集團支付予本集團的銷售代理服務費分別約為人民幣11.8百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣25.9百萬元。截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣36.0百萬元、人民幣36.0百萬元及人民幣40.0百萬元。

(D) 年度上限及釐定基準

建議截至2027年12月31日止年度2027年銷售代理服務主協議所涉及交易的年度上限不會超過人民幣80.0百萬元。

上述年度上限基於以下因素釐定：(i)本集團於2026年度為濱江房產集團提供銷售代理服務的項目所產生的交易金額；(ii)基於本集團的房地產行業經驗的估計銷售率，例如核心城市的物業項目一般預期銷售率更高；(iii)根據上述定價因素釐定的提供銷售代理服務的估計佣金，例如市場需求較少的物業項目的佣金通常較高，而處於大批量銷售階段的物業項目及／或位於濱江房產集團認知度較高的地區的物業項目佣金通常較低；及(iv)本集團於2026年擴展銷售渠道，優化業務資源，預計將進一步提升代理銷售能力，以覆蓋更多物業項目。

(E) 訂立2027年銷售代理服務主協議的理由及裨益

濱江房產主要從事房地產開發，已於中國開發及／或獲得多個發展項目。本集團為濱江房產集團提供物業項目銷售期間交付前物業管理服務。鑑於濱江房產集團項目在中國需求量較大，本集團可憑藉自身物業管理及服務品質優勢協助濱江房產集團銷售物業以提高客戶體驗及滿意度。此外，本集團可憑藉開展此項業務的經驗，為後續業務開展提供助力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為本集團更新2026年銷售代理服務主協議是有利的，2027年銷售代理服務主協議的條款及其項下的年度上限是在本集團日常及常規業務活動中按一般商業條款或不遜於任何獨立第三方可獲得的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(iv) 2027年顧問主協議

(A) 背景

謹請參閱本公司日期為2025年12月17日的公告，內容有關(其中包括)2026年顧問主協議的持續關連交易及年度上限。由於2026年顧問主協議將於2026年12月31日屆滿，且本集團預期將於2026年顧問主協議屆滿後繼續進行所涉及交易，故本公司於2026年10月29日與濱江房產訂立2027年顧問主協議。

(B) 主要條款

日期：	2026年10月29日
訂立方：	本公司及濱江房產
期限：	2027年1月1日至2027年12月31日，為期一年。
主要事項：	本集團將向濱江房產集團提供住宅物業項目顧問服務，包括於早期(例如規劃及設計階段、營銷階段及建設階段)就項目規劃、設計管理、建設管理及物業管理向濱江房產集團提供意見。
定價及其他條款：	本集團根據2027年顧問主協議收取的服務費將參考待售物業的建築面積、地點及物業定位，按公平基準釐定。濱江房產集團應付本集團的服務費及相關條件不得遜於任何獨立第三方可獲得的費用及條件。

訂約方將基於2027年顧問主協議的條款就各顧問項目訂立個別顧問服務協議。

(C) 過往金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度及截至2026年9月30日止九個月，濱江房產集團向本集團支付的服務費分別約為人民幣14.6百萬元、人民幣14.3百萬元及人民幣5.8百萬元。截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣20.0百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣20.0百萬元。

(D) 年度上限及釐定基準

建議截至2027年12月31日止年度2027年顧問主協議所涉及交易的年度上限不會超過人民幣14.0百萬元。

上述年度上限是基於(i)根據2026年顧問主協議濱江房產集團向本集團支付的過往金額；(ii)本集團獲濱江房產集團委聘為顧問的現有顧問項目；(iii)截至2027年12月31日止年度本集團可能獲濱江房產集團委聘的新顧問項目；及(iv)類似顧問公司的現行市場費率。

(E) 訂立2027年顧問主協議的理由及裨益

董事會認為，提供顧問服務有助於進一步加強本集團與濱江房產集團的業務合作。基於本集團豐富的管理服務經驗，可提供全方位高效顧問服務。本集團致力提供更貼心周到的服務體驗，有助於提升與濱江房產集團的品牌協同效應。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為重續2026年顧問主協議對本集團是有利的，2027年顧問主協議的條款及其項下的年度上限是在本集團日常及常規業務活動中按一般商業條款或不遜於任何獨立第三方可獲得的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

2. 收購資產

(v) 2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議

(A) 背景

謹請參閱本公司日期為2025年12月17日的公告，內容有關(其中包括)2026年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的持續關連交易及年度上限。由於2026年停車位、儲藏室及商舖購買主協議將於2026年12月31日屆滿，且本集團預期將於2026年停車位、儲藏室及商舖購買主協議屆滿後繼續進行所涉及交易，故本公司於2026年10月29日與濱江房產訂立2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議。

(B) 主要條款

日期：	2026年10月29日
訂立方：	本公司及濱江房產
期限：	2027年1月1日至2027年12月31日，為期一年。
主要事項：	本集團可隨時與濱江房產集團進行交易，取得由濱江房產集團開發擁有並由本集團管理項目內的停車位、儲藏室及商舖作為再銷售之用途。

定價及其他條款： 本集團根據2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議支付的對價將按公平基準釐定，本公司(或相關附屬公司)應委託符合資格的獨立第三方資產評估師編製每一個交易項目相關資產的估值報告。相關交易的購買價格(即對價)應不超過所獲得的相關評估價格。估值報告將考慮諸如收購價格是否會在完成時全額支付以及是否有批量購買折扣等因素。在任何情況下，該對價不得遜於其各自鄰近相同定位的項目的停車位、儲藏室或商舖(視情況而定)的現行市價。

訂約方將根據2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的條款，就每個停車位、儲藏室及／或商舖購買項目收購簽訂單獨的協議。

預計相關收購交易的代價將由本公司的內部資源撥付。

(C) 過往金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度及截至2026年9月30日止九個月，本集團支付予濱江房產的對價分別約為人民幣62.7百萬元、人民幣79.0百萬元及人民幣13.7百萬元。截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣150.0百萬元、人民幣200.0百萬元及及人民幣150.0百萬元。

(D) 年度上限及釐定基準

建議截至2027年12月31日止年度2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議項下涉及的交易年度上限將不超過人民幣150.0百萬元。

上述年度上限是基於(i)過往交易金額；(ii)濱江房產集團在2026年暫未與本集團完成交易且將於2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議期間繼續提供給本集團，可供本集團選擇性購買的停車位、儲藏室及商舖組合的估計價值；及(iii)本集團計劃用於收購停車位、儲藏室及商舖的財務資源，以及根據2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議購買停車位、儲藏室及商舖的預計銷售收益。

(E) 訂立2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的理由及裨益

該等停車位、儲藏室及商舖位於／將位於濱江房產集團開發並擁有並由本集團管理的項目內。項目開發完成後，濱江房產集團的項目銷售部門搬出項目所在地，本集團作為相關項目業主的物業管理服務提供商，更方便接管批量銷售期後剩餘停車位、儲藏室和商舖的轉讓。

本公司認為項目業主對停車位、儲藏室及商舖的需求穩定，基於(i)待售資產的佔地面積、位置、定位和行業趨勢；(ii)本集團為該等資產提供轉售將產生的預期運營成本(包括但不限於人工成本、材料成本和管理成本)；及(iii)濱江房產的品牌效應，本集團根據2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議所承接的停車位及儲藏室的使用權(包括佔有及轉讓權)以及商舖的產權之轉售，將使本集團獲得額外收入來源。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為本集團重續2026年停車位、儲藏室及商舖購買主協議是有利的，2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議的條款(包括其項下的年度上限)是在本集團日常及常規業務活動中按一般商業條款或不遜於任何獨立第三方可獲得的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

III. 訂立2027裝修主協議

於2026年10月29日(交易時段後)，本公司與濱江房產簽訂2027裝修主協議，根據該協議，針對濱江房產開發或持有的項目，本集團可隨時與濱江房產進行交易，開展戶內裝修業務包括戶內裝修設計、材料採購運輸、安裝施工及維護保修等內容。

(A) 主要條款

日期：	2026年10月29日
訂立方：	本公司及濱江房產
期限：	2027年1月1日至2027年12月31日，為期一年。
主要事項：	本集團可隨時為濱江房產集團開發或擁有項目提供裝修服務，包括戶內裝修設計、材料採購運輸、安裝施工及維護保修等內容。

定價及其他條款： 根據2027裝修主協議，本集團收取的費用按公平原則釐定，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運營成本(包括但不限於設計費用、貨物成本、運輸成本、安裝成本及管理成本)；及(iii)建議服務的範圍及品質。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。

訂約方將根據2027年裝修主協議的條款，就每個裝修項目服務簽訂單獨的協議。

(B) 年度上限及釐定基準

建議2027裝修主協議項下涉及的交易年度上限不超過人民幣100.0百萬元。

上述年度上限是基於(i)本集團向濱江房產集團在2027裝修主協議期間預計與濱江房產集團預計交易項目設計成本、設備材料成本、運輸費用、安裝及管理成本預估；(ii)預計合約期間主要裝修材料市場可能存在的漲幅；以及(iii)濱江房產集團可能在裝修設計施工期間提出修改意見或額外採購所產生的成本。

(C) 簽訂2027裝修主協議的理由及裨益

本集團自2019年以來一直向第三方業主提供零售裝修服務(於本公司年報中披露為「**優居服務**」)，並從提供該等服務中產生收入。2023至2025年止收入額分別為人民幣531.5百萬元、人民幣939.3百萬元及人民幣1,015.0百萬元。在簽訂《2027年裝修主協議》之前，本集團並未與濱江房地產集團簽訂任何裝修協議。本集團與濱江房產集團簽訂2027裝修主協議有助於提升市場份額，拓展業務區域並進一步加強業務管理能力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為集團簽訂2027裝修主協議是有利的，2027裝修主協議條款(包括其項下的年度上限)是在本集團日常

及常規業務活動中按一般商業條款或不遜於任何獨立第三方可獲得的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

IV. 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或支付的費用乃根據類似服務或產品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或供應商(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的至少兩筆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筆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，則參考本集團先前與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。

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，為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採購範圍或數量及質量相若的服務或產品，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之費用與市價作比較，並進行估值及評估，以確保濱江房產集團應付或收取的價格乃按一般商業條款或較佳條款釐定。

V. 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2027年協議及2027年裝修主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2027年協議及2027年裝修主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2027年協議及2027年裝修主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或本集團向獨立第三方所提供者；

(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2027年協議及2027年裝修主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2027年協議及2027年裝修主協議各自所涉及交易的審核報告，以確保相關交易為於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或較佳條款進行，且相關條款及條件屬公平合理，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。

VI. 上市規則的涵義

於本公告日期，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，2027年協議及2027年裝修主協議所涉及的交易屬於本公司的持續關連交易。

由於2027年協議及2027年裝修主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0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，有關協議所涉及的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

VII. 一般資料

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立2027年協議及2027年裝修主協議屬於本集團的日常業務，且2027年協議及2027年裝修主協議的條款及年度上限乃按一般商業條款或較佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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2027年協議及2027年裝修主協議的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於2027年協議及2027年裝修主協議所涉及的交易中擁有任何重大權益，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。於本公告日期，本公司約由(i)巨龍創投有限公司(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)及其若干家族成員)持有發行股份的45.85%；(ii)欣成環球控股有限公司(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(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。於本公告日期，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2.91%權益；及(v)戚金興先生之子戚加奇先生(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)及朱慧明先生擁有64%、18%及18%權益。

IX. 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：

「2026年停車位、儲藏室及商舖購買主協議」	指	本公司與濱江房產於2025年12月17日訂立的停車位、儲藏室及商舖購買主協議
「2026年顧問主協議」	指	本公司與濱江房產於2025年12月17日訂立的顧問主協議
「2026年物業管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2025年12月17日訂立的物業管理服務主協議
「2026年銷售代理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2025年12月17日訂立的銷售代理服務主協議

「2027年協議」	指	2027年交付前管理服務主協議、2027年物業管理服務主協議、2027年銷售代理服務主協議、2027年顧問主協議及2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議
「2027年交付前管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2026年10月29日訂立的交付前管理服務主協議
「2027年停車位、儲藏室及商舖購買主協議」	指	本公司與濱江房產於2026年10月29日訂立的停車位、儲藏室及商舖購買主協議
「2027年顧問主協議」	指	本公司與濱江房產於2026年10月29日訂立的顧問主協議
「2027年物業管理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2026年10月29日訂立的物業管理服務主協議
「2027裝修主協議」	指	本公司與濱江房產於2026年10月29日訂立的裝修主協議
「2027年銷售代理服務主協議」	指	本公司與濱江房產於2026年10月29日訂立的銷售代理服務主協議
「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)。於本公告日期，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2.91%權益；及(v)戚金興先生之子戚加奇先生持有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，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
「現有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
「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	中華人民共和國香港特別行政區

「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「%」	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，香港
2026年10月29日

於本公告日期，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；以及獨立非執行董事丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。