

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

修訂年度上限

及

重續2020年到期的協議

修訂年度上限

於2020年10月30日(交易時間後)，本公司已簽訂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。

重續持續關連交易

於2020年10月30日(交易時間後)，本公司已訂立以下協議：

- (i) 2021年主租賃協議；
- (ii) 2021年主顧問協議；
- (iii) 2021年交付前管理服務主協議；及
- (iv) 2021年物業管理服務協議，

以重續現有相關協議所涉及的交易。

上市規則的涵義

於本公告日期，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，補充交付前管理服務主協議及2021年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。

部分豁免持續關連交易協議方面，由於部分豁免持續關連交易協議各自所涉及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及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

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。

股東特別大會

本公司將為獨立股東召開股東特別大會，以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。

本公司已成立由全部三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就非豁免持續關連交易協議所涉及的交易是否公平合理、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訂立且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的建議後就如何於股東特別大會投票向獨立股東提供意見。創越融資有限公司獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)非豁免持續關連交易協議的詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的建議；(iii)獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)；及(iv)股東特別大會通告的通函連同代表委任表格將於2020年11月20日或之前寄發予股東。

I. 持續關連交易摘要

於2020年10月30日(交易時間後)，本公司已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交易截至2020年12月31日止年度的現有年度上限。

此外，於2020年10月30日(交易時間後)，本公司已訂立(i)2021年主租賃協議；(ii)2021年主顧問協議；(iii)2021年交付前管理服務主協議；及(iv)2021年物業管理服務協議，以重續早前相應協議所涉及的交易。

2021年主租賃協議、2021年主顧問協議、2021年交付前管理服務主協議及2021年物業管理服務協議統稱「**2021年協議**」。

截至12月31日止年度的
建議年度上限
2020年 2021年
(人民幣千元)

交易性質

須遵守申報及公告但豁免獨立股東批准規定的部分豁免持續關連交易

2021年主租賃協議	—	4,000
2021年主顧問協議	—	15,000

須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定的非豁免持續關連交易

補充交付前管理服務主協議	210,000	—
2021年交付前管理服務主協議	—	270,000
2021年物業管理服務協議	—	50,000

II. 重續須遵守申報、年度審核、公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 2021年主租賃協議

(a) 背景

謹請參閱招股章程，內容有關(其中包括)本公司與濱江房產訂立的現有主租賃協議的持續關連交易及年度上限。由於現有主租賃協議將於2020年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有主租賃協議屆滿後繼續進行所涉交易，故本公司於2020年10月30日與濱江房產訂立2021年主租賃協議。

(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： 本集團可從濱江房產集團租賃辦公空間及停車位等若干物業。

定價及其他條款： 本集團根據2021年主租賃協議支付的租金將參考根據現有主租賃協議與濱江房產集團的過往交易金額及類似地區的類似物業的現行市場租金，按公平基準及不遜於獨立第三方向本集團提出的條款釐定。

訂約方將基於2021年主租賃協議就物業單位及停車位訂立個別租賃協議。

(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，根據現有主租賃協議本集團支付的租金分別為人民幣2.3百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣1.8百萬元。

(d) 年度上限及釐定基準

建議截至2021年12月31日止年度的2021年主租賃協議所涉交易的年度上限預期不超過人民幣4.0百萬元。

由於國際財務報告準則第16號「租賃」已於2019年1月1日生效，上列年度上限是基於根據2021年主租賃協議將會訂立的租賃相關的使用權資產總價值釐定，已參考(i)本集團從濱江房產集團租賃的物業；(ii)租賃的條款；(iii)中國人民銀行設定的基準借貸利率；及(iv)本集團租賃該等物業須支付的租金、稅項及徵費。

此外，經考慮本公司規模擴張及業務發展後，本公司預期將於2021年與濱江房產集團訂立額外租賃安排。因此，截至2021年12月31日止年度，2021年主租賃協議的交易金額預期高於現有主租賃協議的交易金額。

(e) 訂立2021年主租賃協議的理由及裨益

由於本集團過往曾從濱江房產集團租賃辦公空間及停車位等若干物業，考慮到本公司擴張規模和業務發展，以及營運成本、時間和穩定性方面後，訂立2021年主租賃協議符合本集團的利益。

董事認為，只要相關租金和其他條款對本集團有利，重續現有主租賃協議便有利於避免本集團業務受到不必要干擾，並且可獲得更多收入。根據2021年主租賃協議訂立個別租賃協議前，本集團會考慮(其中包括)相關物業的地點、質量和條件、租金、相關租賃的期限以及本集團的要求。

2. 2021年主顧問協議

(a) 背景

謹請參閱招股章程，內容有關(其中包括)本公司與濱江房產集團訂立的現有主顧問協議的持續關連交易及年度上限。由於現有主顧問協議將於2020年12月31日屆滿，且本集團預期將於現有主顧問協議屆滿後繼續進行所涉交易，故本公司於2020年10月30日與濱江房產訂立2021年主顧問協議。

(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2021年主顧問協議收取的服務費將參考待售物業的面積、地點及定位，按公平基準釐定。濱江房產集團應付本集團的服務費不得遜於任何獨立第三方所要求的費用。

訂約方將基於2021年主顧問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，根據現有主顧問協議本集團支付的服務費分別為人民幣6.2百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣7.0百萬元。

(d) 年度上限及釐定基準

建議截至2021年12月31日止年度2021年主顧問協議所涉交易的年度上限預期不超過人民幣15.0百萬元。

以上年度上限是基於(i)根據現有主顧問協議本集團向濱江房產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2021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況。

鑑於濱江房產集團截至2021年12月31日止年度的業務擴展計劃和在售項目及預期在售項目的數量，董事預期根據2021年主顧問協議在2021年濱江房產集團的物業於不同開發階段對顧問服務的需求將繼續增加。因此，截至2021年12月31日止年度，2021年主顧問協議的交易金額預期高於現有主顧問協議的交易金額。

(e) 訂立2021年主顧問協議的理由及裨益

董事會認為，提供顧問服務有助進一步加強與濱江房產集團的業務合作，基於本集團成熟的管理服務經驗，可提供全方位高效實施諮詢服務，致力提供更貼心周到的服務體驗，有助於提升與濱江集團的品牌協同效應。

因此，董事認為重續現有主顧問協議有利。

III. 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的經修訂年度上限及重續持續關連交易

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。

釐定經修訂年度上限已參考以下因素：

- (i) 根據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，截至本公告日期，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。

a. 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： 本集團將為濱江房產集團提供交付前管理服務，包括在物業銷售的交付前階段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。

b. 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。

c. 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供商的現有交付前項目；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。

(d) 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。

(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)收入模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指導／規範(倘適用)；及(vi)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。

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釐定：

- (i) 參照相同或基本相似的服務或產品的現行市場價格，並考慮到其他供應商／買家提供予本集團具可資比較範圍或數量及質量的相同或基本相似的服務或產品的價格釐定；
- (ii) 如果上文(i)中沒有足夠可比交易，對於可資比較數量的相同或基本相似服務或產品，則按一般商業條款或與濱江房產集團向／獲得獨立第三方提供的條款比較的較佳條款釐定；及
- (iii) 如果上文(i)及(ii)均不適用，則參考一方先前提供或購買的類似服務或產品的平均價格，並按一般商業條款或與該相關方向獨立第三方所提供條款比較的較佳條款釐定。

為釐定現行市價，本集團銷售部門及其指定人員將不時邀請至少兩名獨立第三方於日常業務過程中按一般商業條款，為可資比較範圍或數量及質量的相同或類似服務或產品的報價；或(如適用)對於本集團向濱江房產集團按可資比較範圍或數量及質量所提供服務或產品，參考濱江房產集團向獨立第三方購買相同或類似服務或產品的費用列表。本集團銷售部門隨後將根據2021年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或收取的價格乃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的條款。

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2021年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2021年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2021年協議各自的定價政策及主要條款；
- (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價格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2021年協議各自的主要條款進行；及
- (5) 本公司獨立非執行董事會繼續審閱管理層有關2021年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。

VI. 上市規則的涵義

於本公告日期，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，補充交付前管理服務主協議及2021年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。

部分豁免持續關連交易協議方面，由於部分豁免持續關連交易協議各自所涉及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及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

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。

VII. 股東特別大會

本公司將為獨立股東召開股東特別大會，以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。

本公司已成立由全部三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就非豁免持續關連交易協議所涉及的交易是否公平合理、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訂立且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的建議後就如何於股東特別大會投票向獨立股東提供意見。創越融資有限公司獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)非豁免持續關連交易協議的詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的建議；(iii)獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)；及(iv)股東特別大會通告的通函連同代表委任表格將於2020年11月20日或之前寄發予股東。

VIII. 一般資料

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立補充交付前管理服務主協議及2021年協議屬於本集團的日常業務，且補充交付前管理服務主協議及2021年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。

非執行董事莫建華先生為濱江房產的股東，因此已放棄就批准補充交付前管理服務主協議及2021年協議的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於補充交付前管理服務主協議及2021年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。

IX. 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。

X. 釋義

除非文意另有所指外，在本公告中，以下詞語具有下文所載的涵義：

「2021年協議」	指	(i)2021年主租賃協議；(ii)2021年主顧問協議；(iii)2021年交付前管理服務主協議；及(iv)2021年物業管理服務協議的統稱
「2021年主顧問協議」	指	本公司與濱江房產於2020年10月30日訂立的主顧問協議
「2021年主租賃協議」	指	本公司與濱江房產於2020年10月30日訂立的主租賃協議
「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，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中小企業板塊上市(股份代碼：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，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「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	將予舉行及召開的本公司應屆股東特別大會，以考慮並酌情批准非豁免持續關連交易協議及各自所涉及的交易
「現有主顧問協議」	指	本公司與濱江房產於2018年12月20日訂立的主顧問協議
「現有主租賃協議」	指	本公司與濱江房產於2018年12月20日訂立的主租賃協議

「現有交付前管理服務主協議」	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務主協議
「現有物業管理服務協議」	指	本公司與濱江房產於2018年12月20日訂立的物業管理服務協議，經日期為2020年10月9日的補充協議所修訂及補充
「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
「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第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
「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

「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
「戚先生」	指	戚金興先生，本公司的控股股東之一
「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
「部分豁免持續關連交易協議」	指	(i)2021年主租賃協議；及(ii)2021年主顧問協議
「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，中華人民共和國的法定貨幣
「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

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
2020年10月30日

於本公告日期，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；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。

* 僅供識別