



## 緒言

於2019年5月17日，寧波濱潤與錦繡天成訂立該等協議。根據儲藏室協議，寧波濱潤同意承擔錦繡天成儲藏室的使用權，代價為約人民幣7,216,900元。根據停車位協議，寧波濱潤願意承擔錦繡天成停車位的使用權，代價為約人民幣15,565,500元。儲藏室和停車位都位於錦繡天成開發的住宅開發項目。

## 儲藏室協議

### 日期

2019年5月17日

### 訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 錦繡天成(作為轉讓人)。

### 寧波濱潤將享有的權利

儲藏室的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利)，即位於項目內總建築面積為721.69平方米的82個儲藏室將直至項目的土地使用權於2083年12月1日屆滿為止。

### 代價

儲藏室協議項下的代價約人民幣7,216,900元乃由寧波濱潤和錦繡天成參考項目周邊區域的儲藏室現行市場價格後經公平磋商釐定。

### 付款和完成

儲藏室協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於儲藏室協議日期後10日內以人民幣現金支付，儲藏室協議之完成將於支付代價的同一天作實。

## 停車位協議

### 日期

2019年5月17日

### 訂約方

- (a) 寧波濱潤(作為承讓人); 及
- (b) 錦繡天成(作為轉讓人)。

### 寧波濱潤將享有的權利

停車位的使用權(包括佔用、轉讓或出租的權利), 即位於項目內的93個停車位將直至項目的土地使用權於2083年12月1日屆滿為止。

### 代價

停車位協議項下的代價約人民幣15,565,500元乃由寧波濱潤和錦繡天成參考項目周邊區域的停車位現行市場價格後經公平磋商釐定。

### 付款和完成

停車位協議項下的代價將以本公司的內部資源撥付並須於停車位協議日期後10日內以人民幣現金支付, 停車位室協議之完成將於支付代價的同一天同一天作實。

## 該等協議之理由及裨益

由於項目的開發工作已基本完成，濱江房產的銷售部門將在項目完成後從項目所在地遷出，本集團將為該項目的業主持續提供物業管理服務，接管停車位和儲藏室的使用(轉讓和租賃)權對本集團來說更為便利。本公司認為，由於該項目的每戶儲藏室配比比例和每戶停車位配比比例分別約為1:0.21及1:1.29，故該項目的住宅單元擁有人對儲藏室和停車位的需求持續。因此，本集團根據該等協議享有的權利將為本集團提供利用儲藏室和停車位的使用權盈利的良機，且讓本集團為其股東帶來可觀回報。

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

## 停車位和儲藏室的資料

截至2018年12月31日，由於這些資產是由錦繡天成開發的，因此沒有計入相關停車位及儲藏室的開發成本，也沒有賬面價值與相關的原購置成本。

## 訂約方的資料

本集團為中國知名的專注於高端住宅物業的物業管理服務提供商。

寧波濱潤為於2019年5月14日在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停車位銷售。

錦繡天成為在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產、河北天成房地產開發有限公司及河北融投置業有限公司分別擁有其51%、39%及10%的股權。濱江房產由本公司控股股東之一戚先生控制。錦繡天成主要從事物業開發業務，為本項目的開發商。

## 上市規則的涵義

截至本公告日期，寧波濱潤為本公司的間接全資附屬公司。濱江房產擁有錦繡天成51%的股權。戚先生作為本公司的控股股東之一，控制濱江房產。因此，根據上市規則第14A章，錦繡天成為本公司的關連人士，而該等協議構成本公司之關連交易。



由於該等協議乃與同一關聯人士訂立且具有類似性質，此等協議將根據上市規則第14A.81條進行合併計算。由於就該等協議及其項下擬進行的交易而言本公司的最高適用百分比率為0.11% 外留替奢諷勸園 血 苟餽 銅摩露破併計隨處

「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
「關聯人士」	指	各自具上市規則所賦予的涵義
「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
「錦繡天成」	指	浙江錦繡天成置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，濱江房產、河北天成房地產開發有限公司及河北融投資業有限公司分別擁有其51%、39%及10%的股權。由於濱江房產由本公司控股股東之一戚先生控制，為本公司的關聯人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「戚先生」	指	戚金興先生，為本公司的控股股東之一
「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，為本公司的間接全資附屬公司
「項目」	指	濱江·錦繡之城項目，由錦繡天成開發並由將本集團管理的於中國杭州發展的住宅項目
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

- 「聯交所」 指 香港聯合交易所
- 「儲藏室」 指 位於項目內總建築面積為721.69平方米的82個儲藏室
- 「儲藏室協議」 指 寧波濱潤與錦繡天成訂立日期為2019年5月17日的合同，  
據此，寧波濱潤享有儲藏室的使用權
- 「%」 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  
二零一九年五月十七日

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。