



根據上市規則第14A.54條，本公司須於超逾年度上限前重新遵守公告及股東批准規定。

根據物業管理服務補充協議的經修訂年度上限，由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A.76(2)條，訂立物業管理服務補充協議及其所涉的相關交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

非執行董事莫建華先生為濱江房產的股東，因此已放棄就批准物業管理服務補充協議的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於物業管理服務補充協議所涉及的交易中擁有任何重大權益，其他董事均並無放棄投票。

謹請參閱招股章程「關連交易」一節有關(其中包括)物業管理服務協議持續關連交易的內容。

物業管理服務協議

下文載列物業管理服務協議的主要條款以供參考：

訂立日期

2018年12月20日

訂約方

本公司及濱江房產

服務

本集團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。根據相關中國規則及法規，物業開發商須負責未交付的未出售物業單位的物業管理費。因此，於相關物業單位出售前，濱江房產集團將繼續負責管理費。由於相關物業交付後，新業主將負責支付物業管理費，故此物業管理服務的年期將於相關物業單位出售時終止。

年期

上市日期至2020年12月31日止期間。

定價政策

就各項交易收取的物業管理服務的實際費用計及多項因素，包括(i)待售物業的面積、位置及定位；(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。該等費用與中國提供類似的物業管理服務的獨立物業管理公司的市場價格一致。

修訂年度上限

在董事會近期審閱本集團的現有持續關連交易時，董事發現物業管理服務協議的交易金額接近截至2020年12月31日止財政年度的現有年度上限人民幣16,000,000元。

本集團一直向濱江房產集團提供物業管理服務。由於濱江房產集團業務擴展，導致濱江房產集團對我們物業管理服務的需求增加。因此，預期截至2020年12月31日止財政年度的交易金額將會超逾訂立物業管理服務協議時釐定的原有水平。

於2020年10月9日，本公司與濱江房產訂立物業管理服務補充協議，據此將截至2020年12月31日止財政年度的物業管理服務年度上限由人民幣16,000,000元修訂為人民幣30,000,000元。

除上述經修訂年度上限外，物業管理服務協議的其他條文維持不變，且全面有效。

董事會確認，截至本公告日期，物業管理服務的交易金額並無超逾截至2020年12月31日止年度的原定年度上限。

歷史交易金額及年度上限

下表載列(i)截至2019年12月31日止年度的實際交易金額及截至2020年9月30日止九個月的未經審核實際交易金額；及(ii)截至2020年12月31日止年度的物業管理服務協議原定年度上限及經修訂年度上限：

	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 9月30日止 九個月 (未經審核) (人民幣千元)
實際交易金額(概約值)	<u>14,500</u>	<u>14,380</u>
		截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
原定年度上限		16,000
經修訂年度上限		<u>30,000</u>

經修訂年度上限是參考下列因素而釐定：

- (a) 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金額；
- (b) 根據已簽署的合同估計本集團就本身獲濱江房產集團委聘為物業管理服務供應商的現有物業單位收取的管理費總額；及
- (c) 估計截至2020年12月31日止年度餘下時間本集團就本身可能獲濱江房產集團委聘提供物業管理服務的預計新物業項目收取的管理費總額。

修訂年度上限的理由及利益

本集團主要從事物業管理服務，專注於服務高端物業。本集團一直向濱江房產集團提供物業管理服務。由於濱江房產集團業務擴展，導致濱江房產集團對我們物業管理服務的需求增加。

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立物業管理服務協議的持續關連交易的年度上限以把握與日俱增的物業管理服務需求所帶來的機遇，持續提高本集團的收益及盈利能力，對本集團有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理服務補充協議於本集團的日常業

本集團的相關人員及管理層亦會定期檢查，審閱並評估物業管理服務補充協議所涉及的交易是否根據物業管理服務協議的條款及定價政策進行。

有關各方之資料

本集團是中國一家信譽良好的物業管理服務供應商，專注於服務高端物業。

濱江房產是一家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)，其主要業務是房地產開發。根據濱江房產2020年中期報告，濱江房產由戚先生控制的濱江控股及戚先生分別擁有42.95%及11.51%權益。濱江房產餘下的每名股東持有不足10%的權益。

上市規則的含義

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，物業管理服務補充協議所涉及的交易屬於本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須於超逾年度上限前重新遵守公告及股東批准規定。

根據物業管理服務補充協議的經修訂年度上限，由於最高適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故此根據上市規則第14A.76(2)條，訂立物業管理服務補充協議及其所涉的相關交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

非執行董事莫建華先生為濱江房產的股東，因此已放棄就批准物業管理服務補充協議的董事會決議案投票。除上述人士外，概無其他董事於物業管理服務補充協議所涉及的交易中擁有任何重大權益，其他董事均並無放棄投票。

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含義：

「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)。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
「董事」	指	本公司的董事
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「戚先生」	指	戚金興先生，本公司的控股股東之一

「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
「物業管理服務補充協議」	指	本公司與濱江房產於2020年10月9日訂立的補充協議，以修訂及補充物業管理服務協議
「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	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「股東」	指	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
朱立東

中國，杭州
2020年10月9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。