

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的內容概不負責，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的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)

### 關於變更全球發售所得款項用途的補充公告

請參閱濱江服務集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司統稱「本集團」於2023年5月29日發佈的公告(「公告」)，內容涉及變更全球發售所得款項用途。除非另有定義，本公告中使用的詞彙與公告中定義的含義相同。

董事會希望向本公司股東和潛在投資者提供以下有關未動用所得款項淨額重新分配的補充信息。

#### 上市時決定所得款項淨額分配的因素

本公司在上市時，參考了以下關鍵因素來確定整體未來計劃和所得款項淨額用途及分配：

1. **收購位於長江三角洲主要城市以及深圳等新城市的物業管理公司，以進一步增加本集團於現有市場的市場份額及擴大本集團的地域覆蓋面**
  - (a) 本公司在上市時的戰略是通過自有增長、收購以及與地方政府和其他房地產開發商的合作來擴張。由於本集團上市時的業務規模相對較小，品牌影響力輻射範圍較為集中，市場普遍期望像本公司這樣的企業在上市後通過併購實現快速擴張。據本公司的行業顧問公司中

國指數研究院(「中指院」)稱，中國的物業管理服務行業高度分散，存在巨大的整合潛力。因此，本公司管理層決定採用併購作為擴張戰略，以擴大規模和影響力。

- (b) 本公司是在長江三角洲地區建立了良好信譽的物業管理服務供應商，並專注於高端住宅物業，本集團管理層認為收購目標應包括同一地理位置的業務，以提高管理集中度，使本集團可從後續管理及推廣增值服務中獲益。同時，收購及／或投資位於長江三角洲地區及新進入城市(除本集團上市時重點城市杭州外)的業務及其他新的有潛力的互補業務，將有利於本集團進入新市場和拓展新業務，加快本集團在長江三角洲地區的品牌知名度和美譽度的建立和提升。
- (c) 本公司管理層參考本集團上市時的業務規模和市場地位，以及本集團在相關時間的預期市盈率和估值，估算可接受的投資金額。截至2018年8月31日，本公司錄得收入約人民幣307百萬元，淨利潤約人民幣50.746百萬元。確保(i)目標將為本集團帶來穩定的運營和盈利能力，並且不會使本集團承擔不適當的風險和責任；(ii)提供優質服務，維護本集團品牌形象；(iii)與本集團實現業務和企業文化協同效應；(iv)加強對目標的監管，以控制整體經營風險，本公司管理層決定將收入超過人民幣50百萬元或淨利潤超過人民幣10百萬元(以下簡稱「標準」)的公司作為與當時本公司規模相適應的目標。此外，本公司也根據上市時期物業公司的估值考慮本公司可接受的收購溢價範圍。因此，本集團計劃以所得款項淨額的35%收購一至兩家符合標準的物業管理公司。

## 2. 投資於資產管理平台，以從事運營工業園

- (d) 鑒於本集團的業務重點為長江三角洲地區住宅物業的物業管理，利用物業管理及營運經驗，並考慮到(i)工業園區的發展得到中國政府政策的支持，例如稅收減免；(ii)租期通常較長(約15至20年)；(iii)入住率普遍較高，回報率較高；(iv)客戶基礎一般廣泛，包括潛在的上市候選人和高科技公司；(v)可在工業園區開發長租公寓，以滿足租戶員工的住宿需求。本公司管理層認為，工業園區的運營可補充本集團的物業管理服務業務，並與本集團現有業務產生協同效應，豐富本集團的業務結構和綜合管理能力，並改善本集團的收入來源。
- (e) 據中指院稱，中國的工業園區管理服務和長租公寓市場當時的集中度相對較低，處於市場參與者競相獲得市場份額的階段。
- (f) 本公司管理層決定，分配所得款項淨額的約20%給資產管理平台投資從事工業園區運營，將主要用於支付工業園區前6個月至1年租賃的前期租金費用以及裝修和辦公設備設施費用。本公司計劃在上市後的三年內租賃一個面積不少於3萬平方米的工業園區。根據當時本公司管理層掌握的市場信息，一個面積在3萬平方米左右的工業園區，與市場上的其他工業園區相比，規模相對較小。考慮到本集團之前沒有任何工業園區運營經驗，對於一個新的市場參與者來說，本集團認為這樣的運營規模是可控並合適的。本公司管理層根據其市場經驗估算的每平方米每日租金、裝修成本以及辦公設備和設施費用，確定了運營工業園區的前期費用。據此，本公司預計在上市後三年內投資一家資產管理平台。

### 3. 更新管理服務體系，招募及培養人才

- (g) 隨著本集團規模的持續增長，勞動力成本也會隨之增加。由於本集團預計在上市後的幾年內會有進一步的增長，因此本集團需要在維持服務質量的同時，通過管理服務體系更新、人才的招募及培養來提高工作效率。

### 4. 通過與地方政府和房地產開發商的合作，建立合資公司或平台

- (h) 本集團於2018年1月首次嘗試與國有企業成立合資企業。本公司子公司與杭州江干區城市建設綜合發展有限公司共同成立杭州濱合物業管理有限公司(簡稱：「濱合物業」)，本公司持有51%的股權。本公司將負責濱合物業的實際業務運營、標準的制定和執行、人員的培訓，以提供優質的物業管理服務。濱合物業自2018年7月起在杭州市江干區承接政府大樓、文體中心等項目。由於當時市場普遍認為收購是物業管理公司合適的成長渠道，而本公司與政府、國有企業及物業開發商成立合資企業進行業務擴張的策略在當時並未得到廣泛認可，本公司在這方面的經驗也相對有限，因此本公司管理層僅將所得款項淨額的10%用於成立合資公司或平台以從事物業管理業務。

### 上市後收購和投資計劃的執行

本公司上市後，本集團開始尋找合適的收購和投資目標，對三個潛在收購目標進行了盡職調查，包括(i)聘請中國法律顧問對潛在收購目標進行法律盡職調查，以識別本集團收購的潛在風險；(ii)聘請會計師對潛在收購目標進行財務盡職調查，以了解其整體歷史財務業績及其對本集團財務業績的潛在影響；和／或(iii)對潛在收購目標的物業組合進行實地考察，並進行內部評估，以評估其業務運營、管理和基礎設施。由於業務可持續性的不確定性、財務業績、合規風險、對股東的過度依賴以及需要承擔的額外資源和投資等原因，本集團沒有進行收購或投資。

除上述三個已確定的目標外，本集團亦接觸到兩家公司的潛在收購或投資機會。這些機會沒有進行正式談判或盡職調查，因為本公司管理層認為，考慮到它們的財務狀況、業務前景和潛在的收購規模，它們不是本公司合適的潛在目標。

為保持對行業最新發展的警覺，對市場上的收購或投資目標及機會作出適當及知情的評估，本集團在上市後亦一直對市場進行研究及分析。由於上市後環境的變化(包括COVID-19的爆發和復蘇，「三條紅線」的引入以及房地產開發商財務狀況的惡化)，基於管理層的預期，收購目標的收入和淨利潤貢獻並沒有顯著改善上市市場參與者的整體財務業績，以及市場上許多潛在的收購和投資目標，亦受到不利影響，並引致虧損及負債，包括工業園區的入住率及收入受到中小企業及初創企業的租賃需求減少的影響，令本集團在收購及投資活動中面臨更高風險。

### 有關重新分配的詳細信息

由於本公司通過第三方項目和合資企業成功實現了業務的自有增長和擴張，考慮到這些擴張渠道的成本效益、效率以及優質項目的來源，本公司認為需要對原有的收購和投資計劃進行調整，以負責和靈活地應對情況的變化。

據此，本公司將未動用所得款項淨額重新分配用於本集團管理服務系統的持續發展和合資企業的設立。本公司擬用未動用所得款項淨額，繼續採用濱合物業的運營模式設立合資企業，從事物業管理業務。

截至2022年12月，利用本集團在業內的聲譽和品牌影響力，本集團已成立24家合資公司，普遍採用濱合物業的運營模式，從事物業管理業務。本集團累積了多年成立及經營合資企業的經驗，相信透過成立合資企業拓展業務(i)使本集團可獲得優質資產及項目；(ii)確保合資企業管理的項目比較符合本集團的標準，因為本集團可以保留對合資企業的實際經營和管理控制權；(iii)所需的資金較少；以及(iv)減少本集團對先前經營產生的債權及債務風險。

除本公告中披露的信息外，公告中的其他信息保持不變。

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  
二零二三年六月二十八日

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、戚加奇先生及蔡鑫先生；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