

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有卓越商企服務集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

---



Excellence

# EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY & FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED

## 卓越商企服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

### 修訂現有年度上限及 為現有持續關連交易 設立新年度上限 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



裕韜資本有限公司

Euto Capital Partners Limited

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至第33頁，而載有獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見之獨立董事委員會函件載於本通函第34頁至第35頁。獨立財務顧問裕韜資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第36頁至第82頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2022年11月22日(星期二)上午十時正假座中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A大灣區會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。不論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按所印指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會之舉行時間48小時前(即不遲於2022年11月20日(星期日)上午十時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

#### 於股東特別大會上鑒於COVID-19所作安排

為股東健康安全著想，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施以防止COVID-19傳播：

- (1) 每位與會者將須於股東特別大會會場入口測量體溫。任何體溫高於攝氏37.4度的人士可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場；
- (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離。務請注意，股東特別大會會場不會提供口罩，與會者應自行佩戴口罩；及
- (3) 本公司將不會供應茶點及不安排派發禮品。

任何不遵守預防措施的人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。鑒於COVID-19的持續風險，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

2022年11月8日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	34
裕韜資本函件 .....	36
附錄一 – 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2022年建築材料貿易總協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年建築材料貿易總協議補充協議
「2022年物業管理服務總協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年物業管理服務總協議補充協議
「2022年供應安裝總協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年供應安裝總協議補充協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	卓越商企服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：6989）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建築材料」	指	線材及電纜、磁磚及木質地板等建築材料
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「COVID-19」	指	於2019年底首次報道的冠狀病毒疾病
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2022年11月22日（星期二）上午十時正假座中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A大灣區會議室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會（視情況而定），其通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁

---

## 釋 義

---

「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司
「卓越置業」	指	卓越置業集團有限公司，一家於1996年6月21日在中國成立的有限公司，由李華先生及李曉平先生分別間接擁有其95%及5%的股權
「現有年度上限」	指	有關協議項下2022年財政年度的年度上限（視情況而定）
「2020年財政年度」	指	截至2020年12月31日止財政年度
「2021年財政年度」	指	截至2021年12月31日止財政年度
「2022年財政年度」	指	截至2022年12月31日止財政年度
「2023年財政年度」	指	截至2023年12月31日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成的董事會獨立委員會，就相關持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「裕韜資本」	指	裕韜資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，就相關持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除李華先生、李曉平先生及彼等的聯繫人或於交易中擁有重大權益的任何股東（根據上市規則，彼等須就批准相關持續關連交易以及其他相關事項的決議案放棄投票）以外的股東

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為知名行業專家及獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2022年10月26日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市日期」	指	2020年10月19日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「建築材料貿易總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2021年11月12日的建築材料貿易總協議
「物業管理服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的物業管理服務總協議
「供應安裝總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的供應安裝總協議
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「李華先生」	指	李華先生，本公司的控股股東
「李先生的公司」	指	屬李華先生的聯繫人的公司
「新年度上限」	指	補充協議項下截至2022年12月31日及2023年12月31日止財政年度的年度上限（視情況而定）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「物業管理服務」	指	本集團根據物業管理服務總協議將提供的物業管理服務，服務範圍包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；及(ii)為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月7日的招股章程
「有關協議」	指	物業管理服務總協議、供應安裝總協議及建築材料貿易總協議
「相關持續關連交易」	指	補充協議及其項下擬進行的交易
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	不時的股份登記持有人
「商場A」	指	李先生的公司的其中一間公司所開發及擁有並位於深圳福田區名為「One Avenue卓悅中心」的商場，建築面積約為300,000平方米
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議

---

## 釋 義

---

「系統供應安裝服務」	指	本集團同意提供的系統供應安裝服務，包括在向李先生的公司供應系統及相關安裝服務方面提供協助
「系統」	指	(a)通風及空調系統；(b)地暖及水暖系統；(c)弱電工程系統，包括但不限於停車場大門、出入口及視頻監控攝像頭；(d)給排水工程系統及大電流工程系統；及(e)電力系統
「%」	指	百分比



**EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY &  
FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED**

**卓越商企服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

執行董事：

李曉平先生(董事長)

郭瑩女士

非執行董事：

王斗先生

王銀虎先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃明祥先生

甘志成先生

劉曉蘭女士

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

**修訂現有年度上限及  
為現有持續關連交易  
設立新年度上限  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2022年7月22日之公告，內容有關(其中包括)相關持續關連交易。根據上市規則，補充協議構成本公司的持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

由於預期現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要及／或本集團將於2023年財政年度繼續進行有關協議項下的關連交易，故本公司訂立補充協議以延長有關協議的年期、修訂／提高現有年度上限及設立新年度上限。

本通函旨在向股東提供（其中包括）(i)相關持續關連交易的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；及(iv)股東特別大會通告，以考慮及酌情批准相關持續關連交易。

### 2022年物業管理服務總協議補充協議

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關（其中包括）本公司與李華先生訂立的物業管理服務總協議，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

由於預期物業管理服務總協議的現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要，且本集團將於2023年財政年度繼續向李先生的公司提供物業管理服務，故本公司訂立2022年物業管理服務總協議補充協議，以延長物業管理服務總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

自2022年1月1日起直至最後實際可行日期，物業管理服務總協議項下實際交易金額並無超過物業管理服務總協議項下2022年財政年度的現有年度上限。

### 主要條款

2022年物業管理服務總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生

**服務範圍：** 根據2022年物業管理服務總協議補充協議，本集團將與李先生的公司訂立單獨協議以提供物業管理服務，服務範圍包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；及(ii)為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務。主要向李先生的公司提供的交付前服務，即在預售階段協助準備、展示及推廣李先生的公司所開發的物業，而主要為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務，即向李先生的公司所擁有的住宅物業單位及商務物業提供基本物業管理服務。

**期限：** 待獨立股東批准後，2022年物業管理服務總協議補充協議的期限將直至2023年12月31日（包括該日）止。在遵守上市規則的前提下，2022年物業管理服務總協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。除2022年物業管理服務總協議補充協議項下有關交易的現有年度上限修訂外，物業管理服務總協議的其他條款維持不變。

## 董事會函件

### 歷史交易金額

於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月，本集團根據物業管理服務總協議已收及／或應收的服務費總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度	截至2022年 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	止六個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
(i) 交付前服務	127,240	187,897	147,043
(ii) 為李先生的公司所擁有及使用的 空置房及商務物業提供的物業管理服務	71,960	102,663	54,626
<b>本集團根據物業管理服務總協議 已收／應收的服務費總額</b>	<b>199,200</b>	<b>290,560</b>	<b>201,669</b>
現有年度上限	204,806	291,739	370,300
利用率	97.3%	99.6%	54.5%

### 修訂現有年度上限及設立新年度上限

物業管理服務總協議於2022年財政年度及2023年財政年度按服務類型劃分的現有年度上限及新年度上限分別如下：

	現有年度上限		
	截至2022年 12月31日 止年度	新年度上限 截至12月31日止年度	
	2022年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
(i) 交付前服務	284,082	320,103	316,570
(ii) 為李先生的公司所擁有及 使用的空置房及商務物業 提供的物業管理服務	86,218	165,611	287,239
緩衝	-	5%	5%
<b>物業管理服務總協議現有／ 新年度上限</b>	<b>370,300</b>	<b>510,000</b>	<b>634,000</b>

## 董事會函件

2022年物業管理服務總協議補充協議的新年度上限乃基於下列各項釐定（包括但不限於）：

- (i) 本集團於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月就提供物業管理服務已收／應收的過往服務費；
- (ii) 2022年物業管理服務總協議補充協議分別於2022年財政年度及2023年財政年度的應收估計服務費；
- (iii) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設；

就提供交付前服務的物業管理服務的年度上限而言：-

- (iv) 關於提供現場安保、清潔及銷售案場管理服務，(a)預期2022年財政年度及2023年財政年度2022年物業管理服務總協議補充協議項下產生收入的項目數目分別約為165個項目及155個項目，而2021年財政年度物業管理服務總協議項下93個產生收入的項目。有關2022年財政年度及2023年財政年度產生收入的項目數目的估計變動，請參閱下表：

	產生收入的項目數目
於2022年財政年度初	93
(估計) 於2022年財政年度的新項目	108
(估計) 於2022年財政年度不再需要提供 現場安保、清潔及銷售案場管理服務的項目	(36)
<b>於2022年財政年度末</b>	<b>165</b>
(估計) 於2023年財政年度初	165
(估計) 於2023年財政年度的新項目	8
(估計) 於2023年財政年度不再需要提供 現場安保、清潔及銷售案場管理服務的項目	(18)
<b>於2023年財政年度末</b>	<b>155</b>

## 董事會函件

及(b)估計2022年財政年度及2023年財政年度產生收入項目的每名員工平均成本分別為每名員工約人民幣7,800元及每名員工約人民幣8,500元，而2021年財政年度為每名員工約人民幣7,800元，乃根據中國不同地區的最低薪資、過往及目前業務模式以及每個項目所需員工人數4至65人釐定，而員工人數乃根據各項目的建築面積及項目的銷售進度釐定。對於僅需要4名員工的項目，其乃建築面積約為600平方米的相對較小項目，所有單位已於2022年6月售罄。4名員工主要提供清潔服務、車輛及人員指揮服務、飲品供應服務及為該項目的銷售辦事處提供的其他相關服務。對於需要65名員工的項目，其乃建築面積約為66,000平方米的項目，於2021年7月方開始提供服務。65名員工主要提供安保服務、消毒服務、客戶服務、飲品供應及接待服務、清潔服務、設施維護服務及外包監管服務；

- (v) 關於提供規劃及設計諮詢服務，預期於有關期間產生收入的住宅項目的估計建築面積（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為16.9百萬平方米及11.1百萬平方米，而2021年財政年度李先生的公司出售約9.4百萬平方米），其乃基於李先生的公司的開發中項目（於2022年7月22日約為64個項目）估算得出。有關2022年財政年度及2023年財政年度產生收入的住宅項目的估計建築面積，請參閱下表：

	產生收入的住宅物業建築面積 百萬平方米
於2022年財政年度初	9.4
(估計) 於2022年財政年度的新項目	7.7
(估計) 於2022年財政年度 不再需要提供規劃及設計諮詢服務的項目	(0.2)
<b>於2022年財政年度末</b>	<b>16.9</b>
(估計) 於2023年財政年度初	16.9
(估計) 於2023年財政年度的新項目	0.8
(估計) 於2023年財政年度 不再需要提供規劃及設計諮詢服務的項目	(6.6)
<b>於2023年財政年度末</b>	<b>11.1</b>

就為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供物業管理服務的物業管理服務的年度上限而言：-

- (vi) 空置房於2022年財政年度及2023年財政年度的預期總面積（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為378,000平方米及479,000平方米，而2021年財政年度的空置房約為202,000平方米），此乃經參考(a)2021年財政年度的過往平均空置率約6.3%；(b)預期在管總建築面積（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為6.0百萬平方米及7.6百萬平方米，而2021年財政年度的在管總建築面積為3.2百萬平方米）；及(c)每平方米將收取的估計平均管理費（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為人民幣2.86元／平方米及人民幣2.82元／平方米，而2021年財政年度收取的平均管理費為人民幣2.72元／平方米）釐定；
- (vii) 在管商務物業的估計建築面積（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為1.4百萬平方米及1.1百萬平方米），其乃基於李先生的公司截至最後實際可行日期的土地儲備以及其於2021年財政年度的過往開發建築面積（約356,000平方米）估算得出；
- (viii) 建議變更收取商場A物業管理服務費的安排。有關進一步詳情，請參閱下文「建議變更收取商場A物業管理服務費的安排」分節；及
- (ix) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，中國商業建築（包括住宅樓、辦公樓、商業用樓及房地產行業其他建築）銷售總額由2015年約人民幣87,280億元增加至2021年約人民幣181,929億元，複合年增長率約11.1%。此外，中國商業建築（包括住宅樓、辦公樓、商業用樓及房地產行業其他建築）銷售面積由2015年約13億平方米增加至2021年約18億平方米，複合年增長率約4.9%。此外，物業管理服務總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，由2020年財政年度約人民幣199.2百萬元增加至2021年財政年度約人民幣290.6百萬元及截至2022年6月30日止六個月約人民幣201.7百萬元。

設立2023年財政年度的新年度上限高於2022年財政年度的年度上限約24%（儘管於2022年財政年度及2023年財政年度需要交付前服務的產生收入的項目數目大致相同）的原因在於預計建議變更收取商場A物業管理服務費的安排導致李先生的公司對其

所擁有及使用的商務物業的物業管理服務有所需求。有關進一步詳情，請參閱「建議變更收取商場A物業管理服務費的安排」分節。

綜上所述，新年度上限較現有年度上限整體有所增加，乃由於：(a)預期2022年財政年度交付前服務的現有年度上限將由人民幣284.1百萬元增加至人民幣320.1百萬元，隨後於2023年財政年度維持於人民幣316.6百萬元的相對穩定水平，主要由於：(i)估計產生收入的項目數目將由2021年財政年度的93個產生收入的項目增加至2022年財政年度的165個產生收入的項目，隨後於2023年財政年度維持於155個產生收入的項目的相對穩定水平；及(ii)預期產生收入的住宅項目建築面積將由2021年財政年度的9.4百萬平方米增加至2022年財政年度的16.9百萬平方米，隨後於2023年財政年度維持於11.1百萬平方米的相對穩定水平；及(b)預期李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業的物業管理服務現有年度上限將由2021年財政年度的人民幣86.2百萬元增加至2022年財政年度的人民幣165.6百萬元，並進一步增加至2023年財政年度的人民幣287.2百萬元，主要由於：(i)預期空置房總面積將由2021年財政年度的202,000平方米增加至2022年財政年度的378,000平方米，並進一步增加至2023年財政年度的479,000平方米；(ii)估計在管商務物業建築面積將由2021年財政年度的356,000平方米增加至2022年財政年度的1.4百萬平方米，並於2023年財政年度保持相對穩定，達1.1百萬平方米；及(iii)建議變更收取商場A物業管理服務費的安排，估計於2023年財政年度將使2022年物業管理服務總協議補充協議項下的應收服務費增加約人民幣107.0百萬元。

### 建議變更收取商場A物業管理服務費的安排

#### 背景

於2022年財政年度，本集團一直及將就向商場A租戶（據董事作出合理查詢後所知，為獨立第三方）提供物業管理服務而直接向該等租戶收取服務費。

本集團獲告知，自2023年1月1日起，商場A的控股公司及業主（為李先生的公司的其中一間公司）計劃集中收取商場A租戶應付的租金及其他服務費（包括但不限於本集團向租戶（據董事作出合理查詢後所知，為獨立第三方）提供物業管理服務的服務費），然後向本集團支付有關服務費。本集團繼續按下文所述的本集團定價政策審閱及／或更新該等租戶應付的服務費。

---

## 董事會函件

---

商場A控股公司將每月向租戶收取本集團所提供物業管理服務的費用，然後於次月底前向本集團支付所收取的物業管理費。本集團不會因該變更收取商場A物業管理服務費的安排而向商場A控股公司支付服務費，亦不會向商場A控股公司收取任何利息。

新安排經商場A控股公司董事會建議及釐定。商場A控股公司並非由李先生或李先生的公司全資擁有及商場A控股公司（及據董事所深知，其各自最終實益擁有人）的其他股東為獨立第三方（其中一名執行董事李曉平先生除外）。於最後實際可行日期，李先生於商場A控股公司的間接股權約為47.15%。商場A控股公司的所有董事會成員均為獨立第三方，且概無董事由李先生或李先生的公司或李曉平先生委任。李先生或李先生的公司全資擁有的其他商場並無擬訂任何類似安排。

除上述建議變更收取商場A租戶物業管理費外，本集團將向商場A提供的物業管理服務的範圍維持不變。

### *建議變更收取商場A物業管理服務費的理由*

據董事作出合理查詢後所深知，收取服務費的新安排僅為集中收取商場A控股公司應付的租金及其他服務費，因而促使該等租戶每月付款。

### *董事會於評估建議變更收取商場A物業管理服務費是否公平合理時所進行的分析詳情*

董事會已於其分析中考慮以下因素：

- (a) 預期商場A控股公司（作為本集團的客戶）將於2022年財政年度及2023年財政年度分別為本集團的收入貢獻約人民幣108.9百萬元及人民幣107.0百萬元，其中後者佔2022年物業管理服務總協議補充協議的2023年財政年度新年度上限較2022年財政年度的24%增幅中約90.3%。據董事與商場A控股公司磋商時經作出合理查詢後所深知，董事認為接納有關客戶的建議安排將有助挽留該客戶，因而有利於本集團；

---

## 董事會函件

---

- (b) 鑒於商場A控股公司將根據建議安排收取物業管理服務費，其亦將有助直接向商場A租戶追收未繳納的款項（如有）。董事認為此舉有助降低本集團的行政成本；
- (c) 誠如仲量聯行所告知：
- (i) 此乃市場上普遍採用的物業管理服務費收取方法，原因是租戶不大可能欠付業主（通常具有較強議價能力）款項，且該方法將有助降低租戶因對服務不滿意而拒絕支付物業管理服務費的可能性，並有助減少收取物業管理服務費的時間及人力資源；
- (ii) 位於深圳福田區（商場A所在地）的兩幢商業用樓（於最後實際可行日期，其中一幢由某間於聯交所上市的知名公司及某間於上海證券交易所上市的知名公司擁有）已採取類似物業管理服務費收取安排；及
- (iii) 該物業管理服務費收取安排符合市場慣例，且其建議條款（包括向業主提供一個月信貸期）屬公平合理；
- (d) 本集團兩名獨立第三方客戶亦於2021年財政年度及2022年財政年度要求類似物業管理服務費收取安排（包括向業主提供一個月信貸期），其中一名客戶為某間於聯交所上市知名電商公司的間接附屬公司，而另一名客戶則為中國知名手機製造商。有關進一步詳情，請參閱下文：

	某間於	
	聯交所上市	某間
	知名電商公司的	中國知名手機
	附屬公司所擁有	製造商所擁有
商場A	的商業用樓	的商業用樓

（預期）支付信貸期	（本集團將開具詳列應付物業管理服務費的發票，而客戶須於收到有關發票後次月最後一個曆日或之前付款。）	本集團將開具詳列應付物業管理服務費的發票，而客戶須於收到有關發票起計30個曆日內付款。	本集團將開具詳列應付物業管理服務費的發票，而客戶須於收到有關發票起計45個工作日內付款。
-----------	---	---	--

- (e) 於評估商場A控股公司的信貸風險時，董事已考慮以下因素：
- (i) 商場A控股公司由三間物業開發公司間接持有。根據中國知名房地產交易服務供應商易居(中國)企業控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2048)所發佈截至2022年7月31日止七個月的深圳銷售排行榜，就銷售收入而言，三間物業開發公司分別排名第2、6及11位。此外，根據中國指數研究院的數據，就整體實力(經考慮各自的物業開發規模、盈利能力及增長潛力等因素)而言，三間物業開發公司的其中兩間分別位列「2022中國房地產百強企業」第9位及第35位；及
  - (ii) 於最後實際可行日期，商場A的出租率約為94.0%。

因此，董事認為，商場A控股公司未能償還已收取物業管理服務費的信貸風險較低；及

- (f) 接納建議變更收取商場A物業管理服務費的安排將不會產生額外費用。

綜上所述，鑒於上述情況，董事認為：(i)接納建議變更收取商場A物業管理服務費的安排為本集團及股東整體帶來的裨益超出商場A控股公司具有的潛在低信貸風險；及(ii)上述由商場A控股公司收取商場A物業管理服務費的安排(包括授予商場A控股公司的信貸期及商場A控股公司收取物業管理服務費的還款計劃)屬合理，按正常商業條款進行，並與向本集團其他獨立第三方客戶授出的信貸期及市場慣例一致，符合本公司及股東的整體利益。

## 定價政策

本集團就物業管理服務將收取的服務費乃經參考下列主要因素釐定：

*就提供交付前服務的定價政策而言：*—

- (i) 物業的建築面積、位置及定位；
- (ii) 預計營運成本（包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本）；  
及
- (iii) 我們向獨立第三方提供相若服務的收費。

*就為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務的定價政策而言：*—

- (i) 物業的建築面積、位置及定位；
- (ii) 預計營運成本（包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本）；
- (iii) 將獲取為本集團管理物業周邊物業提供相若服務的三名其他服務提供商所收取的價格，以供對比。可資比較定價可於房地產中介機構網站（包括但不限於安居客、房天下及點點租）查閱；
- (iv) 物業管理費的定價通常由中國政府根據(a)《物業服務收費管理辦法》；(b)《中華人民共和國價格法》；及(c)《物業管理條例》進行規管；
- (v) 住宅物業的物業管理服務收取的服務費由有關地方監管部門進一步監管及公佈，其範圍通過有關地方監管部門的網站發佈。例如，每月就位於深圳的住宅物業的物業管理服務收取的服務費應介乎每平方米人民幣0.6元至每平方米人民幣3.9元；及
- (vi) 我們向獨立第三方提供相若服務的收費。

鑒於上述主要因素，本集團將根據下列步驟釐定就特定物業提供的物業管理服務收取的最終服務費：

1. 根據物業資料（如建築面積、位置及定位）建議管理服務費。
2. 確認最終服務費符合適用監管規定（倘適用）。

#### 本公司就定價政策採取的內部控制措施

為確保本公司收取的最終服務費將不遜於本集團向獨立第三方客戶所收取的服務費，且按正常商業條款進行，本公司已採取內部控制措施如下：

1. 本公司的業務部將審閱根據2022年物業管理服務總協議補充協議項下所訂立協議收取的最終服務費，以確保該等最終服務費不遜於本集團向獨立第三方客戶收取的服務費，且於該等協議完成前按正常商業條款進行。
2. 本公司財務部將會每季度審閱2022年物業管理服務總協議補充協議項下的持續關連交易的相關服務費及金額，以確保有關交易遵從相關定價政策（包括但不限於提供可資比較服務的其他服務提供商收取的價格、受適用中國法律規管並由有關地方監管部門頒佈的每月物業管理費及我們向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格）。

#### 修訂現有年度上限及設立新年度上限的理由

本集團一直為李先生的公司提供物業管理服務。隨著李先生的公司業務的拓展，對我們物業管理服務的需求一直在增加：

- (i) 隨著李先生的公司業務的拓展引致李先生的公司對我們交付前服務的需求增加，預計李先生的公司對我們物業管理服務的交付前服務需求於2022年財政年度將會進一步增加，並於2023年財政年度保持相對穩定，原因是估計於2022年財政年度將有108個新項目需要本集團的交付前服務，而於2023年財政年度將僅有8個新項目需要相同服務。董事認為，於2022年財政年度餘下數月及2023年財政年度，COVID-19疫情對李先生的公司對我們交付前服務的需求影響甚微；

- (ii) 空置房的物業管理服務需求預期將增加，原因是預計李先生的公司於2022年財政年度餘下數月及2023年財政年度將交付更多項目，故於空置房租出或售出前應收的物業管理費將增加。儘管預計中國的COVID-19疫情受到控制及因而預計空置房減少時，現有空置房的物業管理服務需求預計於2022年財政年度下半年及2023年財政年度有所下降，預計李先生的公司於2022年財政年度餘下數月及2023年財政年度將交付的項目數目令服務增加會抵銷有關下降，故導致李先生的公司對空置房於2022年財政年度及2023年財政年度的物業管理服務淨需求增加；及
- (iii) 李先生的公司所擁有及使用的商務物業的物業管理服務需求預計有所增加，乃由於擬向商場A租戶收取物業管理費安排，此將於2023年財政年度進行及預計較2022年財政年度貢獻2022年物業管理服務總協議補充協議的2023年財政年度新年度上限約21.9%增幅。有關建議安排的進一步詳情，請參閱本通函第13頁。

因此，預期物業管理服務總協議項下2022年財政年度的交易金額將超出現有年度上限。此外，預期本集團於2023年財政年度將繼續向李先生的公司提供物業管理服務。因此，本公司訂立2022年物業管理服務總協議補充協議，以延長物業管理服務總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。經考慮上述（包括本集團就物業管理服務收取的服務費的定價政策），董事認為2022年物業管理服務總協議補充協議的新年度上限屬公平合理。

### **2022年供應安裝總協議補充協議**

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關（其中包括）本公司與李華先生訂立的供應安裝總協議，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

由於預期供應安裝總協議的現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要，且本集團將於2023年財政年度繼續向李先生的公司提供系統供應安裝服務，故本公司訂立2022年供應安裝總協議補充協議，以延長供應安裝總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

## 董事會函件

自2022年1月1日起直至最後實際可行日期，供應安裝總協議項下實際交易金額並無超過供應安裝總協議項下2022年財政年度的現有年度上限。

### 主要條款

2022年供應安裝總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2022年供應安裝總協議補充協議的期限將直至2023年12月31日（包括該日）止。在遵守上市規則的前提下，2022年供應安裝總協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。除2022年供應安裝總協議補充協議項下有關交易的現有年度上限修訂及服務範圍修訂外，供應安裝總協議的其他條款維持不變。

### 歷史交易金額

於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月，就供應安裝總協議與李先生的公司的合約總值分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度	2021年	截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
就供應安裝總協議與李先生的公司的合約總值	107,400	127,108	212,858
現有年度上限	108,566	150,000	235,000
利用率	98.9%	84.7%	90.6%

修訂現有年度上限及設立新年度上限

供應安裝總協議於2022年財政年度的現有年度上限為人民幣235.0百萬元。

2022年供應安裝總協議補充協議於2022年財政年度及2023年財政年度的新年度上限分別為人民幣243.2百萬元及人民幣312.7百萬元（按李先生的公司已付／應付費用而非合約價值計算），並按以下因素釐定：

- (i) 於2020年財政年度及2021年財政年度以及截至2022年6月30日止六個月提供系統供應安裝服務產生的收入，分別為人民幣69.5百萬元、人民幣129.0百萬元及人民幣100.6百萬元；
- (ii) 系統的估計售價及就提供系統供應安裝服務而收取的服務費，與因現行市況而釐定2022年財政年度的現有年度上限時所作的估計相比，分別增加約5.2%及5.8%；
- (iii) 根據供應安裝總協議的現有已簽署協議，需要系統供應安裝服務的估計項目數目（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為114個項目及116個項目，而2021年財政年度需要系統供應安裝服務的項目數目為60個）；
- (iv) 根據2022年供應安裝總協議補充協議與李先生的公司訂立／將訂立的各單獨協議中系統的安裝計劃，通常耗時三年，而各項目於第一年、第二年及第三年的系統供應安裝服務的平均收入確認率分別為28.4%、37.5%及24.1%，此乃根據李先生的公司的物業項目於相關年度的開發進展予以估計；
- (v) 根據2022年供應安裝總協議補充協議分別於2022年財政年度及2023年財政年度的估計應收費用；
- (vi) 本集團分別於2022年財政年度及2023年財政年度在提供系統供應安裝服務方面的估計能力；
- (vii) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，我們注意到，中國安裝工程總產值由2015年約人民幣14,491億元增加至2021年約人民幣24,479億元，複合年增長率約7.3%。此外，供應安裝總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，由2020年財政年度約人民幣69.5百萬元增加至2021年財政年度約人民幣129.0百萬元及截至2022年6月30日止六個月約人民幣100.6百萬元；及

- (viii) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

設立2023年財政年度的新年度上限高於2022年財政年度的年度上限約28%的原因在於根據2022年供應安裝總協議補充協議與李先生的公司訂立／將訂立的各單獨協議中系統的安裝計劃。安裝系統及提供系統供應安裝服務通常耗時三年。項目的系統供應安裝服務於第一年、第二年及第三年的平均收入確認率分別為28.4%、37.5%及24.1%，此乃根據李先生的公司的物業項目於相關年度開發進展估計。因此，李先生的公司於2023年財政年度向本集團應支付的費用較2022年財政年度高出約28%。

### 定價政策

本集團根據2022年供應安裝總協議補充協議將收取的費用乃經參考(i)歷史交易金額及本集團就提供類似服務向獨立第三方收取的費用；(ii) (就系統費用而言) 購自獨立第三方的系統成本另加10%的合理平均加成率 (按過往平均利潤率釐定)；及(iii) (就提供系統供應安裝服務的費用而言) 提供有關服務的人力成本後，按中國特定地區的最低薪資釐定。

### 本公司就定價政策採取的內部控制措施

為確保本公司收取的最終服務費將不遜於本集團向獨立第三方客戶所收取的服務費，且按商業條款進行，本公司已採取內部控制措施如下：

1. 本公司的業務部將審閱根據2022年供應安裝總協議補充協議項下所訂立協議收取的最終服務費，以確保該等最終服務費不遜於本集團向獨立第三方客戶收取的服務費，且於該等協議完成前按正常商業條款進行。
2. 本公司財務部將會每季度審閱2022年供應安裝總協議補充協議項下的持續關連交易的相關服務費及金額，以確保有關交易遵從相關定價政策。

### 修訂現有年度上限及設立新年度上限的理由

隨著李先生的公司擁有的物業增加，預期李先生的公司對提供系統供應安裝服務的需求亦將增加，而本集團有能力提供充足的系統供應安裝服務，以滿足李先生的公司的需求。另外，隨着業務流程的優化，本集團與李先生的公司的交易金額的計算基準已從按雙方所簽署的合約金額變更為考慮李先生的公司就提供服務向本集團已付／應付的費用，使之更好地反映有關交易的交易金額。

因此，預期供應安裝總協議項下2022年財政年度的交易金額將超出現有年度上限。此外，預期本集團於2023年財政年度將繼續向李先生的公司提供系統供應安裝服務。因此，本公司訂立2022年供應安裝總協議補充協議，以延長供應安裝總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。經考慮上述（包括本集團就系統供應安裝服務收取的服務費的定價政策），董事認為2022年供應安裝總協議補充協議的新年度上限屬公平合理。

### 2022年建築材料貿易總協議補充協議

茲提述本公司日期為2021年11月12日的公告，內容有關（其中包括）本公司與李華先生訂立的建築材料貿易總協議，年期自2021年11月12日起至2022年12月31日止。

由於預期建築材料貿易總協議的現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要，且本集團將於2023年財政年度繼續向李先生的公司供應建築材料，故本公司訂立2022年建築材料貿易總協議補充協議，以延長建築材料貿易總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

自2022年1月1日起直至最後實際可行日期，建築材料貿易總協議項下實際交易金額並無超過建築材料貿易總協議項下2022年財政年度的現有年度上限。

## 董事會函件

### 主要條款

2022年建築材料貿易總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2022年建築材料貿易總協議補充協議的期限將直至2023年12月31日（包括該日）止。在遵守上市規則的前提下，2022年建築材料貿易總協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。除2022年建築材料貿易總協議補充協議項下有關交易的現有年度上限修訂外，建築材料貿易總協議的其他條款維持不變。

### 歷史交易金額

於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月，本集團根據建築材料貿易總協議已收及／或應收的費用總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度	2021年	截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
本集團根據建築材料貿易總協議			
已收／應收的費用總額	–	96,323	87,556
現有年度上限	–	115,000	120,000
利用率	–	83.8%	73.0%

### 修訂現有年度上限及設立新年度上限

建築材料貿易總協議於2022年財政年度的現有年度上限為人民幣120.0百萬元。

---

## 董事會函件

---

2022年建築材料貿易總協議補充協議項下2022年財政年度及2023年財政年度的新年度上限分別為人民幣448.0百萬元及人民幣733.0百萬元，乃根據以下因素釐定：

- (i) 建築材料貿易總協議項下於2021年財政年度以及截至2022年6月30日止六個月的歷史交易金額；
- (ii) 2022年建築材料貿易總協議補充協議項下估計產生收入的合約數目（預計2022年財政年度及2023年財政年度分別約為323份合約（預期其中約18.0%將為本集團產生超過人民幣1百萬元的收入）及367份合約（預期其中約15.0%將為本集團產生超過人民幣1百萬元的收入）將為本集團產生收入，而2021年財政年度建築材料貿易總協議項下26份產生收入的合約（預期其中約65.0%將為本集團產生超過人民幣1百萬元的收入））；
- (iii) 根據2022年建築材料貿易總協議補充協議與李先生的公司訂立／將訂立的各單獨協議中向李先生的公司提供建築材料的時間及金額。有關單獨協議通常為期三年，而提供建築材料於第一年、第二年及第三年應收的費用平均分別為各單獨協議應收費用總額的19.9%、35.0%及40.1%，此乃根據李先生的公司的物業項目於相關年度的開發進展予以估計；
- (iv) 根據建築材料貿易總協議訂立的合約本應於截至2022年6月30日止六個月履行，但由於COVID-19疫情而暫停，估計將於截至2022年12月31日止六個月迅速恢復並繼續履行。董事相信，這將大幅增加本集團於2022年餘下數月根據建築材料貿易總協議已收／應收的費用總額；
- (v) 經計及2022年財政年度及2023年財政年度李先生的公司將分別開發額外82個及89個本集團可從中獲得收入的物業項目的可能性，李先生的公司於2022年財政年度及2023年財政年度對建築材料需求的估計增加情況；
- (vi) 由於當前市況，建築材料的單價可能上漲，與2021年財政年度相比，估計於2022年財政年度及2023年財政年度上漲約4.4%至10.2%；

- (vii) 提供建築材料的營運成本可能增加，包括但不限於物流成本及人力成本，與2021年財政年度相比，估計於2022年財政年度及2023年財政年度增加約3.9%至4.7%；
- (viii) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，中國建築業總產值由2015年約人民幣180,757億元增加至2021年約人民幣293,079億元，複合年增長率約7.2%。建築材料貿易總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，增加至2021年財政年度約人民幣96.3百萬元及截至2022年6月30日止六個月約人民幣87.6百萬元；及
- (ix) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

#### 定價政策

本集團所供應的建築材料的售價乃經參考(i)預期營運成本（包括但不限於材料成本、物流成本及人力成本）；及(ii)獨立第三方就提供相若建築材料釐定的售價（可通過線上公開資料（包括但不限於百度愛採購及京東）收集）釐定。建築材料的售價將按向獨立第三方採購的建築材料成本加合理平均加成率9%釐定，將會不時進行審閱及／或更新。董事會認為，李先生的公司以加成向本集團採購建築材料而並非向獨立第三方採購建築材料，乃由於：(a)本集團已與建築材料供應商建立長期業務關係，故本集團可協助李先生的公司減少物色聲譽良好的供應商及與各供應商就建築材料進行磋商所產生的時間成本及勞工成本；(b)本集團將對建築材料進行品質檢定，在將有關建築材料交付至李先生的公司相關物業建築地盤前確保品質理想，同時提供售後服務，以跟進未如理想的建築材料；(c)本集團將向李先生的公司的相關物業建築地盤交付建築材料；(d)自2021年11月開始建築材料貿易總協議以來，本集團一直是可靠的供應商，提供品質理想的建築材料；及(e)我們通過自2000年起向卓越置業（李先生的公司之一）所開發的物業提供管理服務與李先生的公司建立穩定及可靠的業務關係。

應付本集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方向李先生的公司提供相若建築材料的相若正常商業條款另行訂立協議議定。

### 本公司就定價政策採取的內部控制措施

為確保本公司收取的最終服務費將不遜於本集團向獨立第三方客戶所收取的服務費，且按商業條款進行，本公司已採取內部控制措施如下：

1. 本公司的業務部將審閱根據2022年建築材料貿易總協議補充協議項下所訂立協議收取的最終售價，以確保該等最終售價不遜於本集團向獨立第三方客戶收取的售價，且於該等協議完成前按正常商業條款進行。
2. 本公司財務部將會每季度審閱2022年建築材料貿易總協議補充協議項下的持續關連交易的相關服務費及金額，以確保有關交易遵從相關定價政策。

### 修訂現有年度上限及設立新年度上限的理由

考慮到(i)李先生的公司所擁有、使用、已開發或正在開發的現有物業數目；(ii)李先生的公司將開發的物業項目數目的預期增加；及(iii)李先生的公司的終端客戶對精裝公寓的需求增加，預期李先生的公司對建築材料的採購需求將會增長。

因此，預期建築材料貿易總協議項下2022年財政年度的交易金額將超出建築材料貿易總協議的現有年度上限。此外，預期本集團於2023年財政年度將繼續向李先生的公司供應建築材料。因此，本公司訂立2022年建築材料貿易總協議補充協議，以延長建築材料貿易總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。經考慮上述（包括本集團收取的建築材料售價的定價政策），董事認為2022年建築材料貿易總協議補充協議的新年度上限屬公平合理。

## 內部控制

為進一步保障股東整體利益，本集團已就補充協議項下的持續關連交易實施以下內部控制措施：

- (i) 財務部將密切監察有關交易，並於交易總額接近年度上限85%時知會本公司管理層，可確保交易金額不超過補充協議各自的年度上限。當交易總額達到年度上限85%或以上時，財務部將立即通知本集團相關部門及附屬公司有關適用年度上限項下的餘下交易金額。於接獲財務部的通知後，本集團相關部門及附屬公司將及時向財務部報告預期將於相關財政年度餘下期間發生的持續關連交易及其各自由接獲有關通知當日起直至適用財政年度最後一日的估計交易金額，以確保持續關連交易的交易金額不超過補充協議各自於適用財政年度內的年度上限。倘預期將超過任何補充協議於適用財政年度內的年度上限，我們的財務部將立即通知本公司管理層及董事會，而本公司管理層及董事會將立即申請增加相關年度上限，且本公司將相應地重新遵守適用的上市規則規定；
- (ii) 具體合約的執行須經本集團業務部、財務部、風控部總經理及管理層適當批准，以確保合約符合補充協議各自的定價政策及主要條款；
- (iii) 本集團業務部總經理將進行定期審查，以了解市場上的現行收費水平及市場狀況，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；
- (iv) 本公司的外部核數師將每年審閱補充協議各自項下的持續關連交易，以確認(其中包括)定價政策是否得到遵守以及是否符合相關年度上限；
- (v) 獨立非執行董事將繼續每年審閱補充協議各自項下的持續關連交易，以確認有關持續關連交易是否已於本集團日常及一般業務過程中，按正常商業條款或更佳條款進行，並按公平合理的條款以符合股東整體利益的方式進

行，以及本公司實施的內部控制程序是否充足有效，以確保該等持續關連交易乃按定價政策進行；

- (vi) 本集團風控部將每年審閱本公司採納的內部控制程序，以確認彼等充足有效，可確保有關持續關連交易根據補充協議及定價政策進行並遵守相關年度上限；及
- (vii) 本公司已於本年度委聘聲譽卓著的審計事務所作為本公司的外部內控顧問，對本公司設立的內部控制政策／程序進行整體審核，包括本公司為監察各補充協議項下的持續關連交易而設立的內部控制程序，以確保有關持續關連交易根據補充協議及定價政策進行並遵守相關年度上限。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司

本公司於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法（1961年第3號法律，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。

#### 本集團

本集團是中國領先的商務物業管理服務提供商。本集團於1999年成立，一直專注提供商務物業管理服務已約二十載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。

#### 李華先生及李先生的公司

李華先生為卓越置業的創辦人，於房地產投資、物業發展及企業管理方面逾25年經驗。彼現為本公司的控股股東。根據中國房產信息集團研究中心，於2022年上半年，從事物業發展的李先生的公司合約銷售金額位列中國第27位。

## 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，李華先生為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，補充協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須於超出現有年度上限或本公司建議續新有關協議前，重新遵守上市規則第十四A章項下適用於有關協議項下交易相應年度上限的規定。

由於有關補充協議各自的新年度上限的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易將須遵守（其中包括）上市規則第十四A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

本公司將根據上市規則第14A.49條於其年報中披露有關相關持續關連交易的資料。

## 董事會批准

由於卓越集團構成李先生的公司的一部分，且(i)李曉平先生擔任卓越置業的副董事長兼總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事或總經理；(ii)王銀虎先生擔任卓越集團的融資部總經理；及(iii)王斗先生擔任卓越集團的董事兼副總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事，故李曉平先生、王銀虎先生及王斗先生均被視為於補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李曉平先生、王銀虎先生及王斗先生須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成的獨立董事委員會已告成立，並於計及獨立財務顧問的推薦建議後就補充協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。

裕韜資本已獲委任為本公司的獨立財務顧問，以就相關持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

## 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁，股東特別大會謹定於2022年11月22日(星期二)上午十時正假座中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A大灣區會議室舉行。於股東特別大會，將向股東提呈決議案以考慮及透過普通決議案酌情批准相關持續關連交易。

隨函附奉供股東特別大會使用之代表委任表格。如閣下未能親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會之舉行時間48小時前(即不遲於2022年11月20日(星期日)上午十時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於最後實際可行日期，李華先生及其聯繫人擁有722,440,000股股份的權益，相當於本公司已發行股本的約59.20%，而李曉平先生及其聯繫人擁有118,392,000股股份的權益，相當於本公司已發行股本的約9.70%。因此，李華先生、李曉平先生及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就批准相關持續關連交易之建議決議案放棄投票。

除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須就擬於股東特別大會上提呈有關相關持續關連交易之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東在股東大會上所作之任何表決必須以按股數投票方式進行(惟大會主席以真誠基準決定容許純粹與程序或行政事宜相關之決議案以舉手方式表決除外)。因此，於股東特別大會提呈之各項決議案之表決將以按股數投票方式進行。

本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定的方式在股東特別大會後刊發有關投票結果之公告。

## 暫停辦理股份過戶登記

股東特別大會將於2022年11月22日(星期二)舉行。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司之股份過戶登記將於2022年11月19日(星期六)至2022年11月22日(星期二)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理，期間將不會辦理任何股份過戶登記。所有過戶文件連同相關股票須於2022年11月18日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 推薦意見

敬請閣下垂注(i)本通函第34頁至第35頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見，內容有關批准相關持續關連交易的建議決議案；及(ii)本通函第36頁至第82頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，內容有關相關持續關連交易的公平性及合理性。

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見後認為，相關持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且相關持續關連交易的條款乃按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東就批准相關持續關連交易投票贊成擬於股東特別大會上提呈之相關決議案。

董事(經考慮獨立財務顧問的意見後，包括獨立非執行董事)認為，相關持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且相關持續關連交易的條款乃按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，建議閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案。

## 於股東特別大會上鑒於COVID-19所作安排

為股東健康安全著想，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施以防止COVID-19傳播：

- (1) 每位與會者將須於股東特別大會會場入口測量體溫。任何體溫高於攝氏37.4度的人士可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場；

---

## 董事會函件

---

- (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離。務請注意，股東特別大會會場不會提供口罩，與會者應自行佩戴口罩；及
- (3) 本公司將不會供應茶點及不安排派發禮品。

任何不遵守預防措施的人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。鑒於COVID-19的持續風險，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

### 一般資料

敬請 閣下垂注本通函附錄一「一般資料」。

### 其他事項

就詮釋而言，本通函之中英文文本如有歧異，概以英文文本為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
卓越商企服務集團有限公司  
董事長  
李曉平  
謹啟

2022年11月8日

以下為獨立董事委員會就批准相關持續關連交易致獨立股東之推薦意見函件全文，以供載入本通函。



**EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY &  
FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED**

**卓越商企服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

敬啟者：

**修訂現有年度上限及  
為現有持續關連交易  
設立新年度上限**

我們提述本公司向股東發出日期為2022年11月8日的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為獨立董事委員會，負責在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就我們認為相關持續關連交易的條款是否屬公平合理、是否於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立、是否符合本集團及股東的整體利益以及獨立股東如何在股東特別大會上投票而向獨立股東提供意見。

裕韜資本已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就相關持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見的詳情，連同其發表意見的理由、所作出的主要假設及形成其意見時所考慮的因素，均載於通函第36頁至第82頁的其函件內。

敬請閣下垂注載列於通函第6頁至第33頁的董事會函件及載列於通函附錄一的一般資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮董事會函件所載資料、相關持續關連交易的條款及條件、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及獨立財務顧問於其意見函件所載意見，我們認為相關持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且相關持續關連交易的條款乃按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，內容有關批准相關持續關連交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
卓越商企服務集團有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
黃明祥

獨立非執行董事  
甘志成  
謹啟

獨立非執行董事  
劉曉蘭

2022年11月8日

下文所載為自獨立財務顧問裕韜資本接獲之有關相關持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



裕韜資本有限公司  
Euto Capital Partners Limited

裕韜資本有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心2418室

電話+852 3106 2393  
傳真+852 3582 4722  
www.eutocapital.com

敬啟者：

持續關連交易  
及  
修訂現有年度上限及  
為現有持續關連交易  
設立新年度上限

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議及其項下擬進行交易的條款及新年度上限（「交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2022年11月8日的通函（「通函」）中「董事會函件」（「函件」）一節，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

1. 交易背景

茲提述函件。

於2022年7月22日（交易時段後），由於預期現有年度上限將不足以滿足 貴集團未來業務增長的需要及／或 貴集團將於2023年財政年度繼續進行上述關連交易， 貴公司與李華先生訂立(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議，以延長有關協議的年期、修訂／提高現有年度上限及／或設立新年度上限。

## 2. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，李華先生為 貴公司的控股股東，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，補充協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

由於有關2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議的新年度上限的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易將須遵守（其中包括）上市規則第十四A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於卓越集團構成李先生的公司的一部分，且(i)李曉平先生擔任卓越置業的副董事長兼總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事或總經理；(ii)王銀虎先生擔任卓越集團的融資部總經理；及(iii)王斗先生擔任卓越集團的董事兼副總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事，故李曉平先生、王斗先生及王銀虎先生均被視為於補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李曉平先生、王斗先生及王銀虎先生須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議及其項下擬進行交易的條款及新年度上限(i)是否屬公平合理；(ii)是否於 貴公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款訂立；(iii)是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iv)獨立股東如何投票贊成交易，並向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於交易中擁有任何重大權益。

吾等作為上市規則項下獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責在於就(a) 2022年供應安裝總協議補充協議；(b) 2022年物業管理服務總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議及其項下擬進行交易的條款及新年度上限(i)是否屬公平合理；(ii)是否於 貴公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或

更優條款訂立；(iii)是否符合 貴公司及獨立股東整體利益；及(iv)獨立股東如何投票贊成交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。概無獨立董事委員會成員於交易中擁有任何重大權益。

### 吾等的獨立性

吾等(即裕韜資本有限公司(「裕韜資本」))已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已根據上市規則獲獨立董事委員會批准。

裕韜資本為一家根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。裕韜資本自2015年起參與並完成了多項獨立財務顧問交易。通函所載的裕韜資本意見函件由廖穎賢女士(「廖女士」)簽署。廖女士自2014年起為證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。廖女士曾參與並完成了多項於香港進行的獨立財務顧問交易。

於最後實際可行日期，吾等確認，裕韜資本與 貴公司或任何其他人士之間沒有任何可合理視為妨礙裕韜資本就交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(如上市規則第13.84條所載)的關係或利益。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自主要股東或聯繫人概無聯繫及重大財務或其他事務上的關聯，因此符合資格發表獨立意見及推薦建議。

除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概不存在任何會令吾等向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自主要股東或聯繫人收取任何費用的安排。吾等並不知悉有任何會影響吾等獨立性的情況存在或變動。

因此，吾等認為，吾等已按照上市規則所規定採取一切合理步驟，並符合資格就(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議及其項下擬進行交易的條款及新年度上限提供獨立意見。

## 吾等意見及推薦建議的基準

在達致吾等就(a) 2022年供應安裝總協議補充協議；(b) 2022年物業管理服務總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議及其項下擬進行交易的條款及新年度上限而向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述的資料、事實及聲明，以及董事以及 貴公司及其附屬公司的管理層（「管理層」）所提供的資料、事實及聲明以及所表達的意見。

吾等已假設通函所作或所提述的一切資料、事實、意見及聲明，於作出時屬真實、準確及完整，且迄今仍保持真實，並已假設董事及管理層的所有期望及意向，將獲得滿足或體現（視乎情況而定）。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載的任何聲明有所誤導。吾等亦曾向董事查詢並獲董事確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見，該等資料足以令吾等信賴通函所載資料的準確性，亦為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑通函所提供及所述的資料中，有任何相關重大事實遭到隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供的意見及聲明的合理性。然而，吾等並無對獲提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

吾等已假設交易將根據通函所載條款及條件完成，而不會豁免、修訂、增添或延遲任何條款或條件。吾等已假設，就取得交易所需的全部必要政府、監管或其他批准及同意而言，將不會出現任何延誤、限制、條件或規限而對交易預期產生的擬定利益造成重大不利影響。此外，吾等的意見必然基於最後實際可行日期存在的財務、市場、經濟、行業特定及其他狀況，以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料。

吾等認為，吾等已審閱所有當前可得資料及文件，其中包括：(i) 貴公司日期為2020年10月7日的招股章程；(ii) 貴公司2021年財政年度的年報（「**2021年年報**」）；(iii) 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告（「**2022年中期報告**」）；(iv) 貴公司日期為2021年11月12日有關訂立建築材料貿易總協議的公告；(v) 貴公司日期為2022年7月22日有關訂立補充協議的公告；(vi) 貴集團與獨立第三方有關提供物業管理服務、系統供應安裝服務及建築材料供應的歷史交易文件；(vii) 貴公司就相關持續關連交易提供的計劃；(viii) 補充協議項下擬進行交易的基準及假設以及新年度上限；及(ix) 貴公司向吾等提供的內部控制指引，有助吾等達致知情意見，並可倚賴獲提供的資料為吾等的意見提供合理基準。

基於上述，吾等確認，吾等於達致意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條（包括當中附註）所述適用於相關持續關連交易的所有合理步驟。

本函件僅為吾等向獨立董事委員會及獨立股東在考慮(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議及其項下擬進行交易的條款及新年度上限時提供參考而刊發，除在通函中收錄外，在未經吾等事先書面同意下，本函件的全部或部分內容一概不得轉錄或引述，或作任何其他用途。

## 主要考慮因素及理由

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東所提供的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 交易背景

董事會宣佈，於2022年7月22日（交易時段後），貴公司與李先生訂立(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議，內容有關 貴公司根據有關協議向李先生提供服務。

1.1 有關 貴公司的資料

貴集團是中國領先的商業物業管理服務提供商。貴集團於1999年成立，一直專注提供商業物業管理服務已約二十載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。

下文載列 貴集團截至2022年及2021年6月30日止六個月及截至2021年及2020年12月31日止年度的財務資料概要，乃摘錄自2022年中期報告及2021年年報：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2022年	2021年	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入				
— 基礎物業管理服務	1,358,388	1,269,176	2,630,752	2,110,988
— 增值服務	475,632	359,008	780,520	358,604
— 其他服務	—	—	—	511
— 來自其他來源的收入	28,913	2,466	55,794	54,984
總收入	1,862,933	1,652,847	3,467,066	2,525,087
淨利潤	328,387	290,611	547,481	355,922

根據2021年年報，貴公司於2021年的營業收入達到約人民幣3,467.1百萬元，年增長率約37.3%，其中來自第三方的基礎物業服務收入佔比為約60.7%，毛利約人民幣959.6百萬元，年增長率約44.6%；綜合毛利率27.7%，較2020年提升約1.4個百分點。於2021年財政年度，貴集團的淨利潤為約人民幣547.5百萬元（2020年：約人民幣355.9百萬元），較去年增加約53.8%。貴集團的毛利約人民幣959.6百萬元，較2020年的人民幣663.8百萬元增加約44.6%。毛利率由2020年的約26.3%增至2021年的約27.7%。

根據2022年中期報告，截至2022年6月30日止六個月，在 貴公司全體員工的不懈努力下， 貴公司經營業績取得了驕人的成績，主要表現在經營收入及利潤快速增長，利潤率持續提升，增值服務佔比提高等。 貴公司營業收入達到人民幣1,862.93百萬元，年增長率12.7%，其中來自第三方的基本物業服務收入佔比57.5%，毛利人民幣529.76百萬元，年增長率8.4%；綜合毛利率28.4%，較2021年同期下降1.2個百分點。歸母淨利潤人民幣311.01百萬元，年增長率15.0%，淨利潤率17.6%，較2021年同期持平。

基礎物業管理服務的毛利率為約22.9% (2020年：約24.1%)，較去年下降1.2個百分點，主要是由於2020年為紓緩COVID-19疫情的影響而實施的減免繳納社會保險供款的監管支持政策停止所致。

截至2022年6月30日止六個月，貴集團毛利為人民幣529.76百萬元，較2021年同期的人民幣488.88百萬元增長8.4%。毛利率從2021年同期的29.6%輕微下降至截至2022年6月30日止六個月的28.4%，仍保持良好水平。



根據2021年年報，貴集團堅持快速擴大管理規模的目標，通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2021年財政年度，合約建築面積約為56.8百萬平方米，較截至2020年12月31日止年度增長約26.9%，合約項目數量558個。於2021年財政年度，在管建築面積約為41.2百萬平方米，在管項目數量521個，分別較2020年12月31日增長約28.7%及28.3%。在管建築面積的增長主要來源於：(i) 貴集團繼續接管卓越集團開發的商業及住宅項目，於報告期內新增在管建築面積為4.5百萬平方米；及(ii)第三方物業開發商拓展項目貢獻新增在管建築面積4.7百萬平方米。

截至2022年6月30日止六個月內，貴集團的合約建築面積約為68.94百萬平方米，較2021年同期增長約35.1%，合約項目數量627個。截至2022年6月30日止六個月內，在管建築面積達到約50.08百萬平方米，較2021年同期增長約42.3%，在管項目數量530個。

貴公司核心競爭優勢助推商務業務持續擴張，貴集團在商務物業管理第三方市場拓展上繼續鞏固領先優勢。伴隨戰略客戶規模的擴大以及市場影響力增長，貴集團在目標城市的市場佔有率及項目密度將會獲得提升。通過前瞻性的客戶、業態及區域佈局，貴公司將持續為股東創造價值。

## **1.2 有關李先生及李先生的公司的資料**

李華先生為卓越置業的創辦人，於房地產投資、物業發展及企業管理方面逾25年經驗。彼現為貴公司的控股股東。根據中國房產信息集團研究中心，於2022年上半年，從事物業發展的李先生的公司合約銷售金額位列中國第27位。

在達致吾等就(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議、其項下擬進行的交易及新年度上限而向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

## 2022年物業管理服務總協議補充協議

### 訂立2022年物業管理服務總協議補充協議的理由及裨益

根據函件，於 貴公司上市後， 貴集團曾於2020年訂立物業管理服務總協議，以規範物業管理服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。由於預期物業管理服務總協議的現有年度上限將不足以滿足 貴集團未來業務增長的需要，且 貴集團將於2023年財政年度繼續向李先生的公司提供物業管理服務，故 貴公司訂立2022年物業管理服務總協議補充協議，以延長物業管理服務總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

自2022年1月1日起直至最後實際可行日期，物業管理服務總協議項下實際交易金額並無超過物業管理服務總協議項下2022年財政年度的現有年度上限。

誠如通函所載，吾等注意到 貴公司已經計及李先生的公司業務的拓展及對 貴集團物業管理服務的需求一直在增加。

董事認為：

- (i) 隨著李先生的公司業務的拓展引致對需求增加，預計李先生的公司對我們物業管理服務的交付前服務需求於2022年財政年度將會進一步增加，並於2023年財政年度保持相對穩定，原因是估計於2022年財政年度將有108個新項目需要 貴集團的交付前服務，而於2023年財政年度將僅有8個新項目需要相同服務。董事認為，於2022年財政年度餘下數月及2023年財政年度，COVID-19疫情對李先生的公司對 貴公司交付前服務的需求影響甚微；
- (ii) 空置房的物業管理服務需求預期將增加，原因是預計李先生的公司於2022年財政年度餘下數月及2023年財政年度將交付更多項目，故於空置房租出或售出前應收的物業管理費將增加。儘管預計中國的COVID-19疫情受到控制及因而預計空置房減少時，李先生的公司所擁有及使用的現有空置房及

商務物業的物業管理服務需求預計於2022年財政年度下半年及2023年財政年度有所下降，預計李先生的公司於2022年財政年度餘下數月及2023年財政年度將交付的項目數目令服務增加會抵銷有關減少，故導致李先生的公司對空置房於2022年財政年度及2023年財政年度的物業管理服務淨需求增加；及

- (iii) 李先生的公司所擁有及使用的商務物業的物業管理服務需求預計有所增加，乃由於擬向商場A租戶收取物業管理費安排，此將於2023年財政年度進行及預計較2022年財政年度貢獻2022年物業管理服務總協議補充協議的2023年財政年度新年度上限約21.9%增幅。有關建議安排的進一步詳情，請參閱本通函第13頁。

因此，預期物業管理服務總協議項下2022年財政年度的交易金額將超出現有年度上限。此外，預期 貴集團於2023年財政年度將繼續向李先生的公司提供物業管理服務。因此， 貴公司訂立2022年物業管理服務總協議補充協議，以延長物業管理服務總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

吾等注意到，截至2022年6月30日止六個月物業管理服務總協議項下2022年財政年度的現有年度上限的使用率約為54.5%，超出2022年按比例分配的年度上限的50%。

經計及(i) 貴集團主要從事物業管理服務；(ii)管理層認為2022年物業管理服務總協議補充協議項下擬進行的交易須於 貴集團日常及一般業務過程中根據相關定價政策進行；(iii)上述服務將產生的收入將增加 貴集團的收入；(iv)現有年度上限的使用率；及(v)截至2023年12月31日止兩個年度的新年度上限（倘批准）將促進2022年物業管理服務總協議補充協議項下擬進行的交易，以確保 貴公司毋須就每項交易尋求股東批准的情況下該等交易按有效及高效的方式進行，吾等同意董事的意見，認為2022年物業管理服務總協議補充協議項下擬進行的交易符合 貴公司的整體利益。

**2022年物業管理服務總協議補充協議的主要條款**

2022年物業管理服務總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 貴公司；及  
(b) 李華先生

服務範圍： 根據2022年物業管理服務總協議補充協議，貴集團將與李先生的公司訂立單獨協議以提供物業管理服務，服務範圍包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；及(ii)為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務。主要向李先生的公司提供的交付前服務，即在預售階段協助準備、展示及推廣李先生的公司所開發的物業，而主要就李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業向李先生的公司提供的物業管理服務，即向李先生的公司所擁有的住宅物業單位及商務物業提供基本物業管理服務。

期限： 待獨立股東批准後，2022年物業管理服務總協議補充協議的期限將延長至2023年12月31日止。在遵守上市規則的前提下，2022年物業管理服務總協議補充協議可由貴公司與李華先生經由書面協議續約。除2022年物業管理服務總協議補充協議項下有關交易的現有年度上限修訂外，物業管理服務總協議的其他條款維持不變。

## 定價政策

貴集團就物業管理服務將收取的服務費乃按公平原則釐定，並經參考下列主要因素：

*就提供交付前服務的定價政策而言：-*

- (i) 物業的建築面積、位置及定位；
- (ii) 預計營運成本（包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本）；
- (iii) 將獲取為 貴集團管理物業周邊物業向獨立第三方提供相若服務的至少三名其他服務提供商所收取的價格，以供對比（倘適用）。

*就為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務的定價政策而言：-*

- (i) 物業的建築面積、位置及定位；
- (ii) 預計營運成本（包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本）；
- (iii) 將獲取為 貴集團管理物業周邊物業提供相若服務的三名其他服務提供商所收取的價格，以供對比。可資比較定價可於房地產中介機構網站（包括但不限於安居客、房天下及點點租）查閱（如適用）；
- (iv) 物業管理費的定價通常由中國政府根據(a)《物業服務收費管理辦法》；(b)《中華人民共和國價格法》；及(c)《物業管理條例》進行規管（如適用）；
- (v) 住宅物業的物業管理服務收取的服務費由有關地方監管部門進一步監管及公佈（如適用），其範圍通過有關地方監管部門的網站發佈。例如， 貴公司

每月就位於深圳的住宅物業的物業管理服務收取的服務費為人民幣3.8元／平方米，屬於地方監管部門於2021年財政年度及2022年財政年度公佈的範圍人民幣0.6元／平方米至人民幣3.9元／平方米內；及

(vi) 貴公司向獨立第三方提供相若服務的收費。

鑒於上述主要因素，貴集團將根據下列步驟釐定就特定物業提供的物業管理服務收取的最終服務費：

1. 根據物業資料(如建築面積、位置及定位)建議管理服務費。
2. 確認最終服務費符合適用監管規定(倘適用)。

#### 貴公司就定價政策採取的內部控制措施

為確保貴公司收取的最終服務費將不遜於貴集團向獨立第三方客戶所收取的服務費，且按正常商業條款進行，貴公司已採取內部控制措施如下：

1. 貴公司的業務部將審閱根據2022年物業管理服務總協議補充協議項下所訂立協議收取的最終服務費，以確保該等最終服務費不遜於貴集團向獨立第三方客戶收取的服務費，且於該等協議完成前按正常商業條款進行。
2. 貴公司財務部將會每季度審閱2022年物業管理服務總協議補充協議項下的持續關連交易的相關服務費及金額，以確保有關交易遵從相關定價政策(包括但不限於提供可資比較服務的其他服務提供商收取的價格、受適用中國法律規管並由有關地方監管部門頒佈的每月物業管理費及貴公司向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格)。

就吾等的盡職調查而言，吾等已審閱物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議補充協議，並注意到2022年物業管理服務總協議補充協議的定價及其他主要條款繼續遵循物業管理服務總協議。其次，就物業管理服務將收取的服務費將按公平原則磋商，並經參考房地產中介機構網站所報的現行市價（如適用）釐定。吾等亦注意到，貴公司已考慮歷史交易金額及貴集團就向獨立第三方客戶提供類似服務收取的費用。吾等已隨機審查與獨立第三方客戶所訂立合約日期為2021年1月至2021年12月的10份合約，並注意到，就物業管理服務將向李先生的公司收取的費用不高於地方政府就同類物業項目發佈的有關服務指導價及不低於向獨立第三方客戶收取的費用。因此，吾等認為，2022年物業管理服務總協議補充協議的條款對貴集團而言將不遜於貴集團與獨立第三方就提供相若服務而訂立的條款。

根據上文所載的內部控制程序，於訂立任何具體合約前，吾等注意到(i) 貴集團管理層及相關人員須參考向其他獨立第三方客戶提供的三份可資比較服務合約（倘適用），或獲取現行市價（倘適用）、地方政府就同類物業項目發佈的有關服務指導價（倘適用）；(ii) 貴集團管理層及相關人員將審閱及評估任何具體合約的條款，以確保該等條款符合2022年物業管理服務總協議補充協議所載的原則及規定；及(iii) 貴集團管理層及相關人員將會每季度進行定期核查，以審查相關記錄，確保貴集團向李先生的公司收取的價格及提供的其他條款不遜於向獨立第三方客戶所提供者。吾等認為，貴集團的內部控制手冊所載的內部控制程序足以有效確保貴公司收取的最終服務費將不遜於貴集團向獨立第三方客戶所收取者，並按正常商業條款進行。

此外，吾等透過審查就2022年物業管理服務總協議補充協議項下擬提供物業管理服務隨機挑選的與李先生的公司所訂立合約日期為2021年1月至2022年5月的合共20份樣本合約，評估定價機制的公平性及合理性，並將其與貴集團及獨立第三方客戶訂立的合約進行對比。吾等注意到，該等合約乃基於向關連方及獨立第三方客戶提供物業管理服務的基本相同規定及／或規格。就樣本交易的定價政策而言，吾等注意到此乃符合上文所載的貴集團的定價政策，物業管理服務的服務費將經參考現行市價（經

計及物業項目或物業的位置、服務範圍及將產生的預期營運成本(包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本)釐定。誠如與管理層所討論，彼等亦將考慮歷史交易金額及 貴集團就向獨立第三方客戶提供類似服務收取的費用。吾等亦注意到，就提供物業管理服務收取的費用不高於地方政府就同類物業項目發佈的有關服務指導價及不低於向獨立第三方客戶收取的費用。基於上述，吾等認為定價政策屬公平合理。就提供物業管理服務向李先生的公司收取的價格與 貴公司向獨立第三方客戶收取的價格一致。

#### 吾等就2022年物業管理服務總協議補充協議的分析

吾等已(i)審閱2022年物業管理服務總協議補充協議及物業管理服務總協議，當中載述 貴公司根據2022年物業管理服務總協議補充協議擬向李先生的公司提供的服務條款；及(ii)取得 貴集團與獨立第三方訂立的物業管理服務合約樣本。吾等已比較上述物業管理服務合約的主要條款，並根據吾等已取得的合約樣本，發現根據2022年物業管理服務總協議補充協議將提供的物業管理服務與向其他獨立第三方提供的物業管理服務性質相若。因此，吾等認為2022年物業管理服務總協議補充協議項下的服務合約條款屬正常商業條款，並於 貴集團日常及一般業務過程中訂立。

此外，誠如2021年年報所述，2021年適逢物業管理行業發展40週年，國家從政策層面相繼釋放利好信息，相關部門陸續出台多項政策文件持續推進行業發展。 貴公司於2021年抓住了市場機遇，在商務物業市場強化了其領先優勢，在寫字樓及商務綜合體方面持續擴大其管理規模。因此，訂立2022年物業管理服務總協議補充協議符合 貴公司的業務發展規劃。

經進行上述工作，吾等認為2022年物業管理服務總協議補充協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 裕 韜 資 本 函 件

### 歷史交易金額

於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月，貴集團根據物業管理服務總協議已收及／或應收的服務費總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度		截至2022年 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
(i) 交付前服務	127,240	187,897	147,043
(ii) 為李先生的公司所擁有及使用的 空置房及商務物業提供的 物業管理服務	71,960	102,663	54,626
<b>貴集團根據物業管理服務總協議已收／應收 的服務費總額</b>	<b>199,200</b>	<b>290,560</b>	<b>201,669</b>
現有年度上限	204,806	291,739	370,300
利用率	97.3%	99.6%	54.5%

### 修訂現有年度上限及設立新年度上限

物業管理服務總協議於2022年財政年度及2023年財政年度按服務類型劃分的現有年度上限及新年度上限分別如下：

	現有年度上限	新年度上限	
	截至2022年 12月31日 止年度	截至12月31日止年度 2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
(i) 交付前服務	284,082	320,103	316,570
(ii) 為李先生的公司所擁有及使用的空置 房及商務物業提供的物業管理服務	86,218	165,611	287,239
緩衝	-	5%	5%
<b>物業管理服務總協議現有／新年度上限</b>	<b>370,300</b>	<b>510,000</b>	<b>634,000</b>

---

## 裕 韜 資 本 函 件

---

2022年物業管理服務總協議補充協議的新年度上限乃基於下列各項釐定（包括但不限於）：

- (i) 貴集團於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月就物業管理服務已收／應收的過往服務費；
- (ii) 2022年物業管理服務總協議補充協議分別於2022年財政年度及2023年財政年度的應收估計服務費；
- (iii) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對 貴集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設；

*就提供交付前服務的物業管理服務的年度上限而言：-*

- (iv) 關於提供現場安保、清潔及銷售案場管理服務，(a)預期2022年財政年度及2023年財政年度2022年物業管理服務總協議補充協議項下產生收入的項目數目分別約為165個項目及155個項目，而2021年財政年度物業管理服務總協議項下產生收入的項目數目為93個。有關2022年財政年度及2023年財政年度產生收入的項目數目的估計變動，請參閱下表：

	產生收入的項目數目
於2022年財政年度初	93
(估計) 於2022年財政年度的新項目	108
(估計) 於2022年財政年度不再需要提供現場安保、 清潔及銷售案場管理服務的項目	(36)
	<hr/>
<b>於2022年財政年度末</b>	<b>165</b>
	<hr/> <hr/>
(估計) 於2023年財政年度初	165
(估計) 於2023年財政年度的新項目	8
(估計) 於2023年財政年度不再需要提供現場安保、 清潔及銷售案場管理服務的項目	(18)
	<hr/>
<b>於2023年財政年度末</b>	<b>155</b>
	<hr/> <hr/>

---

## 裕韜資本函件

---

及(b)估計2022年財政年度及2023年財政年度產生收入項目的每名員工平均成本分別為每名員工約人民幣7,800元及每名員工約人民幣8,500元，而2021年財政年度為每名員工約人民幣7,800元，乃根據中國不同地區的最低薪資、過往及目前業務模式以及每個項目所需員工人數4至65人釐定，而員工人數乃根據各項目的建築面積及項目的銷售進度釐定。對於僅需要4名員工的項目，其乃建築面積約為600平方米的相對較小項目，所有單位已於2022年6月售罄。4名員工主要提供清潔服務、車輛及人員指揮服務、飲品供應服務及為該項目的銷售辦事處提供的其他相關服務。對於估計需要65名員工的項目，其乃建築面積約為66,000平方米的項目。65名員工主要提供安保服務、消毒服務、客戶服務、飲品供應及接待服務、清潔服務、設施維護服務及外包監管服務；

- (v) 關於提供規劃及設計諮詢服務，預期於有關期間產生收入的住宅項目的估計建築面積（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為16.9百萬平方米及11.1百萬平方米，而2021年財政年度李先生的公司出售約9.4百萬平方米），其乃基於李先生的公司的開發中項目（於2022年7月22日約為64個項目）估算得出。有關2022年財政年度及2023年財政年度產生收入的住宅物業的估計建築面積，請參閱下表：

	產生收入的 住宅物業建築面積 百萬平方米
於2022年財政年度初	9.4
(估計) 於2022年財政年度的新項目	7.7
(估計) 於2022年財政年度不再需要提供規劃及設計諮詢 服務的項目	<u>(0.2)</u>
<b>於2022年財政年度末</b>	<b><u><u>16.9</u></u></b>
(估計) 於2023年財政年度初	16.9
(估計) 於2023年財政年度的新項目	0.8
(估計) 於2023年財政年度不再需要提供規劃及設計諮詢 服務的項目	<u>(6.6)</u>
<b>於2023年財政年度末</b>	<b><u><u>11.1</u></u></b>

就為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供物業管理服務的物業管理服務的年度上限而言：-

- (vi) 空置房於2022年財政年度及2023年財政年度的預期總面積（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為378,000平方米及479,000平方米，而2021年財政年度的空置房約為202,000平方米），此乃經參考(a) 2021年財政年度的過往平均空置率約6.3%；(b)有關期間的預期在管總建築面積（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為6.0百萬平方米及7.6百萬平方米，而2021年財政年度的在管總建築面積為3.2百萬平方米）；及(c)每平方米將收取的估計平均管理費（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為人民幣2.86元／平方米及人民幣2.82元／平方米，而2021年財政年度收取的平均管理費為人民幣2.72元／平方米）釐定；
- (vii) 預期李先生的公司於有關期間將開發的商務物業的估計建築面積（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為1.4百萬平方米及1.1百萬平方米），其乃基於李先生的公司截至最後實際可行日期的土地儲備以及其於2021年財政年度的過往開發建築面積（約356,000平方米）估算得出；
- (viii) 建議變更收取商場A物業管理服務費的安排。有關進一步詳情，請參閱下文「建議變更收取商場A物業管理服務費的安排」分節；及
- (ix) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，中國商業建築（包括住宅樓、辦公樓、商業用樓及房地產行業其他建築）銷售總額由2015年約人民幣87,280億元增加至2021年約人民幣181,929億元，複合年增長率約11.1%。此外，中國商業建築（包括住宅樓、辦公樓、商業用樓及房地產行業其他建築）銷售面積由2015年約13億平方米增加至2021年約18億平方米，複合年增長率約4.9%。此外，物業管理服務總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，由2020年財政年度約人民幣199.2百萬元增加至2021年財政年度約人民幣290.6百萬元及截至2022年6月30日止六個月約人民幣201.7百萬元。

設立2023年財政年度的新年度上限高於2022年財政年度的年度上限約24%（儘管於2022年財政年度及2023年財政年度需要交付前服務的產生收入的項目數目大致相同）的原因在於預計建議變更收取商場A物業管理服務費的安排導致李先生的公司對其所擁有及使用的商務物業的物業管理服務有所需求。有關進一步詳情，請參閱「建議變更收取商場A物業管理服務費的安排」分節。

綜上所述，新年度上限較現有年度上限整體有所增加，乃由於：(a)預期2022年財政年度交付前服務的現有年度上限將由人民幣284.1百萬元增加至人民幣320.1百萬元，隨後於2023年財政年度維持於人民幣316.6百萬元的相對穩定水平，主要由於：(i)估計產生收入的項目數目將由2021年財政年度的93個產生收入的項目增加至2022年財政年度的165個產生收入的項目，隨後於2023年財政年度維持於155個產生收入的項目的相對穩定水平；及(ii)預期產生收入的住宅項目建築面積將由2021年財政年度的9.4百萬平方米增加至2022年財政年度的16.9百萬平方米，隨後於2023年財政年度維持於11.1百萬平方米的相對穩定水平；及(b)預期李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業的物業管理服務現有年度上限將由2021年財政年度的人民幣86.2百萬元增加至2022年財政年度的人民幣165.6百萬元，並進一步增加至2023年財政年度的人民幣287.2百萬元，主要由於：(i)預期空置房總面積將由2021年財政年度的202,000平方米增加至2022年財政年度的378,000平方米，並進一步增加至2023年財政年度的479,000平方米；(ii)估計在管商務物業建築面積將由2021年財政年度的356,000平方米增加至2022年財政年度的1.4百萬平方米，並於2023年財政年度保持相對穩定，達1.1百萬平方米；及(iii)建議變更收取商場A物業管理服務費的安排，估計於2023年財政年度將使2022年物業管理服務總協議補充協議項下的應收服務費增加約人民幣107.0百萬元。

#### 建議變更收取商場A物業管理服務費的安排

##### 背景

於2022年財政年度，貴集團一直及將就向商場A租戶（據董事作出合理查詢後所知，為獨立第三方）提供／將提供物業管理服務而直接向該等租戶收取服務費。

貴集團獲告知，自2023年1月1日起，商場A的控股公司及業主（為李先生的公司的其中一間公司）計劃集中收取商場A租戶應付的租金及其他服務費（包括但不限於貴集團向租戶（據董事作出合理查詢後所知，為獨立第三方）提供物業管理服務的服務費），然後向貴集團支付有關服務費。貴集團繼續按下文所述的貴集團定價政策審閱及／或更新該等租戶應付的服務費。

商場A控股公司將每月向租戶收取 貴集團所提供物業管理服務的費用，然後於次月底前向 貴集團支付所收取的物業管理費。 貴集團不會因該變更收取商場A物業管理服務費的安排而向商場A控股公司支付服務費，亦不會向商場A控股公司收取任何利息。

新安排經商場A控股公司董事會建議及釐定。商場A控股公司並非由李先生或李先生的公司全資擁有及商場A控股公司（及據董事所深知，其各自最終實益擁有人）的其他股東為獨立第三方（其中一名執行董事李曉平先生除外）。於最後實際可行日期，李先生於商場A控股公司的間接股權約為47.15%。商場A控股公司的所有董事會成員均為獨立第三方，且概無董事由李先生或李先生的公司或李曉平先生委任。李先生或李先生的公司全資擁有的其他商場並無擬訂任何類似安排。

除上述建議變更收取商場A租戶物業管理費外， 貴集團將向商場A提供的物業管理服務的範圍維持不變。

#### *建議變更收取商場A物業管理服務費的理由*

據董事作出合理查詢後所深知，收取服務費的新安排僅為集中收取商場A控股公司應付的租金及其他服務費，因而促使該等租戶每月付款。

#### *董事會於評估建議變更收取商場A物業管理服務費是否公平合理時所進行的分析詳情*

董事會已於其分析中考慮以下因素：

- (a) 預期商場A控股公司（作為 貴集團的客戶）將於2022年財政年度及2023年財政年度分別為 貴集團的收入貢獻約人民幣108.9百萬元及人民幣107.0百萬元，其中後者佔2022年物業管理服務總協議補充協議的2023年財政年度新年度上限較2022年財政年度的24%增幅中約90.3%。據董事與商場A控股公司磋商時經作出合理查詢後所深知，董事認為接納有關客戶的建議安排將有助挽留該客戶，因而有利於 貴集團；

- (b) 鑒於商場A控股公司將根據建議安排收取物業管理服務費，其亦將有助直接向商場A租戶追收未繳納的款項（如有）。董事認為此舉有助降低 貴集團的行政成本；
- (c) 誠如仲量聯行所告知：
- (i) 此乃市場上普遍採用的物業管理服務費收取方法，原因是租戶不大可能欠付業主（通常具有較強議價能力）款項，且該方法將有助降低租戶因對服務不滿意而拒絕支付物業管理服務費的可能性，並有助減少收取物業管理服務費的時間及人力資源；
- (ii) 位於深圳福田區（商場A所在地）的兩幢商業用樓（於最後實際可行日期，其中一幢由某間於聯交所上市的知名公司及某間於上海證券交易所上市的知名公司擁有）已採取類似物業管理服務費收取安排；及
- (iii) 該物業管理服務費收取安排符合市場慣例，且其建議條款（包括向業主提供一個月信貸期）屬公平合理；

因此，仲量聯行認為該常規符合市場慣例，條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立。根據仲量聯行的意見，吾等認同仲量聯行的觀點；

就吾等所完成的盡職審查工作而言，吾等已與仲量聯行進行面談，以了解建議變更收取商場A物業管理服務費的安排之性質。仲量聯行為國際房地產顧問集團，240多年來為房地產市場各界別的用戶、投資者及發展商提供估值及顧問等多種服務。仲量聯行於中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港及新加坡等亞洲其他城市設有持牌辦事處。由於仲量聯行是房地產行業的知名國際行業專家，故吾等認為仲量聯行提供的意見可靠。由於上述物業管理服務費的收取方法為房地產市場業主、租戶與物業管理服務公司之間的特定安排，且公眾難以輕易了解有關安排詳情，故吾等僅可依賴仲量聯行意見中所提供的數據。此外，就仲量聯行提供的資料而言，吾等注意到兩間採取類似物業管理服務費收取方法的可資比較公司分別在聯交所及上海證券交易所上市，市值分別約為1,010億港元及人民幣6,330億元。由於兩間公司均為高市值上市公司，故吾等認為仲量聯行提供的數據具代表性。

- (d) 貴集團兩名獨立第三方客戶亦於2021年財政年度及2022年財政年度要求類似物業管理服務費收取安排（包括向業主提供一個月信貸期），其中一名客戶為某間於聯交所上市知名電商公司的間接附屬公司，而另一名客戶則為中國知名手機製造商。有關進一步詳情，請參閱下文：

		某間於聯交所 上市知名 電商公司的 附屬公司所擁有的 商業用樓	某間中國知名 手機製造商 所擁有的商業用樓
商場A			
(預期) 支付信貸期	( 貴集團將開具詳 列應付物業管理服 務費的發票，而客 戶須於收到有關發 票後次月最後一個 曆日或之前付款。)	貴集團將開具詳列 應付物業管理服務 費的發票，而客戶 須於收到有關發票 起計30個曆日內付 款。	貴集團將開具詳列 應付物業管理服務 費的發票，而客戶 須於收到有關發票 起計45個工作日內 付款。

根據上表中的資料，貴集團亦為兩名客戶（為獨立第三方）提供至少30日信貸期，因此，吾等認為經修訂收費方法的條款與貴公司和獨立第三方訂立的其他可資比較交易一致。

- (e) 於評估商場A控股公司的信貸風險時，董事已考慮以下因素：
- (i) 商場A控股公司由三間物業開發公司間接持有。根據中國知名房地產交易服務供應商易居（中國）企業控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2048）所發佈截至2022年7月31日止七個月的深圳銷售排行榜，就銷售收入而言，三間物業開發公司分別排名第2、6及11位。此外，根據中國指數研究院的數據，就整體實力（經考慮各

自的物業開發規模、盈利能力及增長潛力等因素)而言，三間物業開發公司的其中兩間分別位列「2022中國房地產百強企業」第9位及第35位；及

(ii) 於最後實際可行日期，商場A的出租率約為94.0%，

因此，董事認為，商場A控股公司未能償還已收取物業管理服務費的信貸風險較低及上文進行的信貸風險評估屬充足。基於上文所述，吾等認同董事的觀點；及

(f) 接納建議變更收取商場A物業管理服務費的安排將不會產生額外費用。

綜上所述，鑒於上述情況，董事認為：(i)接納建議變更收取商場A物業管理服務費的安排為 貴集團及股東整體帶來的裨益超出商場A控股公司具有的潛在低信貸風險；及(ii)上述由商場A控股公司收取商場A物業管理服務費的安排(包括授予商場A控股公司的信貸期及商場A控股公司收取物業管理服務費的還款計劃)屬合理，按正常商業條款進行，並與向 貴集團其他獨立第三方客戶授出的信貸期及市場慣例一致，符合 貴公司及股東的整體利益。誠如與 貴公司所討論，吾等了解到，此乃業主與物業管理公司之間的正常商業安排。應付予 貴集團的服務費維持不變。因此，吾等認為，該安排屬公平合理，並按正常商業條款訂立。

## 新年度上限

於評估2022年物業管理服務總協議補充協議項下新年度上限的合理性時，吾等已分別審閱截至2023年12月31日止兩個年度向李先生的公司提供物業管理服務的估計總額以及相關基準及假設。吾等獲悉向李先生的公司提供的物業管理服務包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；及(ii)為李先生的公司所擁有及使用的空置房

及商務物業提供的物業管理服務。吾等與 貴公司就下列因素進行討論，並考慮以下各項後同意 貴公司的意見，認為擬設立的新年度上限屬合理並符合 貴公司及股東的利益：

- (i) 貴公司管理層為釐定2022年物業管理服務總協議補充協議項下截至2023年12月31日止兩個年度的新年度上限而編製的對李先生的公司應付的估計物業管理費預測（「物業附表」）。物業附表列明李先生的公司已開發／預期將開發的物業單位。就吾等的盡職調查而言，吾等已獲得該等項目的相關文件，包括已簽訂合約。吾等亦已審閱新年度上限的計算方法，此乃主要基於i) 李先生的公司的現有及潛在項目的建築面積／估計建築面積及ii) 各項目將產生的估計員工成本得出。根據吾等的審閱及與管理層的討論，李先生已確認及同意估計物業管理服務費。據管理層告知，李先生應付的估計物業管理服務費乃經與李先生討論後釐定，並已計及根據李先生的公司向 貴集團提供的發展計劃，李先生的公司截至2023年12月31日止兩個年度的現有項目的總建築面積及預期開發的物業估計總建築面積；
- (ii) 為評估新年度上限項下費用估計的合理性，吾等已進行評估相關價格及數量信息的工作，包括（其中包括）獲取並審閱隨機挑選的過往合約，旨在評估採用的估計價格的合理性，吾等已對比 貴集團與獨立第三方訂立的合約日期為2021年1月至2021年12月的10份合約（「過往獨立第三方合約」），並注意到 貴集團可向李先生的公司提供的物業單位的估計服務費與具有類似及可資比較性質的過往獨立第三方合約基本一致。根據 貴公司提供的資料，其後釐定向李先生的公司提供的價格不會低於 貴公司在現行市況下向獨立第三方所提供的價格；
- (iii) 為評估計算提供現場安保、清潔及銷售案場管理服務以及初步規劃的物業管理服務的年度上限的合理性，吾等已審閱物業附表及 貴集團與李先生的公司訂立的已簽訂合約／提案，並注意到有關費用乃基於物業位置、建築面積及該等項目所需的員工人數。吾等注意到向李先生的公司收取的價格不遜於 貴公司向獨立第三方提供的價格；

- (iv) 提供初步規劃及設計諮詢服務的物業管理業務受到中國物業管理行業的監管環境及措施的影響。具體定價原則由各省、自治區、直轄市當地政府價格主管部門及房地產行政主管部門釐定。根據《物業服務收費管理辦法》，除實行政府指導價的情況外，物業管理費實行市場調節價。經管理層確認，就 貴集團向李先生的公司提供的服務而言，該費用標準乃由 貴集團與李先生的公司經磋商釐定。吾等已將政府指導物業管理費與 貴公司向李先生的公司收取的管理費進行對比，並發現 貴公司向李先生的公司收取的管理費介乎人民幣5元／平方米至人民幣15元／平方米，符合政府指導物業管理費；及
- (v) 為根據2022年物業管理服務總協議補充協議將進行的物業管理服務的任何意外情況給予一定的靈活性，截至2023年12月31日止兩個年度的新年度上限已包括約5%的緩衝。吾等已與 貴公司的管理層討論，提供適度緩衝以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於截至2023年12月31日止兩個年度概不會出現任何可能對 貴集團或李先生的公司的業務造成重大影響的不利變動或中斷的一般假設。吾等認為，訂約方有理由提供合理緩衝，以應對截至2023年12月31日止兩個年度物業管理服務增長、人力成本的任何意外變動以及原材料及輔助服務成本的意外波動。

此外，吾等亦已考慮以下定量因素：

- (i) 2022年財政年度及2023年財政年度將分別有165份及155份產生收入的合約，較2021年財政年度物業管理服務總協議項下93個產生收入的項目增加約77.4%及66.7%；及預期2022年財政年度及2023年財政年度李先生的公司將出售的住宅物業的估計建築面積分別約為16.9百萬平方米及11.1百萬平方米，較2021年財政年度李先生的公司就交付前服務出售9.4百萬平方米增加約79.8%及18.1%；

- (ii) 空置房於2022年財政年度及2023年財政年度的預期總面積分別約為371,000平方米及454,000平方米，較2021年財政年度的空置房202,000平方米增加約83.7%及124.8%；
- (iii) 2022年財政年度及2023年財政年度的在管商務物業建築面積分別約為6.0百萬平方米及7.6百萬平方米，較2021年財政年度的在管總建築面積3.2百萬平方米增加約87.5%及137.5%；
- (iv) 2022年財政年度及2023年財政年度產生收入項目的每名員工估計平均價格預計分別為每名員工約人民幣7,800元及每名員工約人民幣8,500元，而2021年財政年度為每名員工約人民幣7,800元；
- (v) 貴公司與李先生的公司訂立的框架協議表明，為便於管理，李先生的公司計劃就 貴集團提供的物業管理服務直接向商場租戶收取服務費，然後向 貴集團支付有關服務費；及
- (vi) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，吾等注意到，中國商業建築（包括住宅樓、辦公樓、商業用樓及房地產行業其他建築）銷售總額由2015年約人民幣87,280億元增加至2021年約人民幣181,929億元，複合年增長率約11.1%。此外，中國商業建築（包括住宅樓、辦公樓、商業用樓及房地產行業其他建築）銷售面積由2015年約13億平方米增加至2021年約18億平方米，複合年增長率約4.9%。吾等亦注意到，物業管理服務總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，由2020年財政年度約人民幣199.2百萬元增加至2021年財政年度約人民幣290.6百萬元及截至2022年6月30日止六個月約人民幣201.7百萬元。

鑒於上文所有因素，吾等認為將2022年財政年度物業管理服務總協議的現有年度上限修訂為人民幣510.0百萬元（為現有年度上限約1.4倍）屬公平合理。由於上述建議變更收取物業管理服務費的安排，佔2022年物業管理服務總協議補充協議的2023年財政年度新年度上限較2022年財政年度增加24%的約90.3%，吾等認為將2023年財政年度物業管理服務總協議的新年度上限設定為人民幣634.0百萬元屬公平合理。

鑒於上述，吾等認為釐定2022年物業管理服務總協議補充協議項下的新年度上限及新年度上限的同比增幅的基準屬公平合理。

經考慮上述（包括 貴集團就物業管理服務所收取服務費的定價政策），董事認為，2022年物業管理服務總協議補充協議的新年度上限（包括同比增幅）屬公平合理。

## 2022年供應安裝總協議補充協議

### 訂立2022年供應安裝總協議補充協議的理由及裨益

根據函件，於 貴公司上市後， 貴集團曾於2020年訂立供應安裝總協議，以規範系統供應安裝服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。由於預期供應安裝總協議的現有年度上限將不足以滿足 貴集團未來業務增長的需要，且 貴集團將於2023年財政年度繼續向李先生的公司提供系統供應安裝服務，故 貴公司訂立2022年供應安裝總協議補充協議，以延長供應安裝總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

自2022年1月1日起直至最後實際可行日期，供應安裝總協議項下實際交易金額並無超過供應安裝總協議項下2022年財政年度的現有年度上限。

誠如通函所載，吾等注意到 貴公司已經計及李先生的公司擁有的物業增加，預期李先生的公司對提供系統供應安裝服務的需求亦將增加，而 貴集團有能力提供充足的系統供應安裝服務，以滿足李先生的公司的需求。另外，隨着業務流程的優化， 貴集團與李先生的公司的交易金額的計算基準已從按雙方所簽署的合約金額變更為考慮李先生的公司就提供服務向 貴集團已付／應付的費用，使之更好地反映有關交易的交易金額。

因此，預期供應安裝總協議項下2022年財政年度的交易金額將超出現有年度上限。此外，預期 貴集團於2023年財政年度將繼續向李先生的公司提供系統供應安裝

服務。因此，貴公司訂立2022年供應安裝總協議補充協議，以延長供應安裝總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

吾等注意到，截至2022年6月30日止六個月供應安裝總協議項下2022年財政年度的現有年度上限的使用率約為90.0%，接近悉數使用現有年度上限。

經計及(i)管理層認為2022年供應安裝總協議補充協議項下擬進行的交易須於貴集團日常及一般業務過程中根據相關定價政策進行；(ii) 2022年供應安裝總協議補充協議將為貴集團帶來穩定收入，並有助將利潤最大化及增強規模經濟；(iii)現有年度上限的使用率；及(iv)截至2023年12月31日止兩個年度的新年度上限(倘批准)將促進2022年供應安裝總協議補充協議項下擬進行的交易，以確保於貴公司毋須就每項交易尋求股東批准的情況下該等交易按有效及高效的方式進行，吾等同意董事的意見，認為2022年供應安裝總協議補充協議項下擬進行的交易符合貴公司的整體利益。

#### 2022年供應安裝總協議補充協議的主要條款

2022年供應安裝總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 貴公司；及  
(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2022年供應安裝總協議補充協議的期限將延長至2023年12月31日止。在遵守上市規則的前提下，2022年供應安裝總協議補充協議可由貴公司與李華先生經由書面協議續約。除2022年供應安裝總協議補充協議項下有關交易的現有年度上限修訂及服務範圍修訂外，供應安裝總協議的其他條款維持不變。

## 定價政策

貴集團根據2022年供應安裝總協議補充協議將收取的費用乃按公平原則磋商，經參考(i)歷史交易金額及 貴集團就提供類似服務向獨立第三方客戶收取的費用；(ii) (就系統費用而言) 購自獨立第三方的系統成本另加10%的合理平均加成率 (按過往平均利潤率釐定)；及(iii) (就提供系統供應安裝服務的費用而言) 提供有關服務的勞工成本後，按中國特定地區的最低薪資釐定。

## 貴公司就定價政策採取的內部控制措施

為確保 貴公司收取的最終服務費將不遜於 貴集團向獨立第三方客戶所收取的服務費，且按正常商業條款進行， 貴公司已採取內部控制措施如下：

1. 貴公司的業務部將審閱根據2022年供應安裝總協議補充協議項下所訂立協議收取的最終服務費，以確保該等最終服務費不遜於 貴集團向獨立第三方客戶收取的服務費，且於該等協議完成前按正常商業條款進行。
2. 貴公司財務部將會每季度審閱2022年供應安裝總協議補充協議項下的持續關連交易的相關服務費及金額，以確保有關交易遵從相關定價政策。

根據上文所載的內部控制程序，吾等注意到，於訂立任何具體合約前，(i) 貴集團管理層及相關人員須參考向其他獨立第三方客戶提供的可資比較服務，或獲取現行市價 (如適用)；(ii) 貴集團管理層及相關人員將審閱及評估2022年供應安裝總協議補充協議項下擬訂立任何具體合約的條款，以確保該等條款符合2022年供應安裝總協議補充協議所載的原則及規定；及(iii) 貴集團管理層及相關人員將會每季度進行定期核

查，以審查相關記錄，確保 貴集團向李先生的公司收取的價格及提供的其他條款不遜於向獨立第三方客戶所提供者。基於上述，吾等認為， 貴集團的內部控制手冊所載的內部控制程序足以有效確保 貴公司收取的最終服務費將不遜於 貴集團向獨立第三方客戶所收取者，並按正常商業條款進行。

此外，吾等透過審查就提供系統供應安裝服務隨機挑選的與李先生的公司所訂立合約日期為2021年1月至2022年5月的合共20份樣本合約，評估定價機制的公平性及合理性，並將其與 貴集團及獨立第三方客戶訂立的合約進行對比。吾等已隨機審查與獨立第三方客戶所訂立合約日期為2021年1月至2021年12月的4份合約（2022年1月至2022年5月並無與獨立第三方簽署合約），並注意到，該等合約乃基於向關連方及獨立第三方客戶提供系統供應安裝服務的基本相同規定及／或規格。吾等亦注意到，服務費乃按預期工作範圍及規模以及現行市價（經計及物業的位置及狀況、系統購買成本以及預期營運成本（包括人力成本及材料成本））計算。吾等已隨機獲取及審查相關系統的現行市價，並認為 貴公司收取的價格與現行市價基本一致。誠如與管理層所討論，彼等亦將考慮歷史交易金額及 貴集團就向獨立第三方客戶提供類似服務收取的費用。吾等亦注意到，就系統供應安裝服務收取的費用不低於向獨立第三方客戶收取的費用。基於上述，吾等認為定價政策屬公平合理。就系統供應安裝服務向李先生的公司收取的價格與 貴公司向獨立第三方客戶收取的價格一致。

#### 吾等就2022年供應安裝總協議補充協議的分析

吾等已(i)審閱2022年供應安裝總協議補充協議及供應安裝總協議，當中載述 貴公司根據2022年供應安裝總協議補充協議擬向李先生的公司提供的服務條款；及(ii)取得 貴集團與獨立第三方訂立的系統供應安裝服務合約樣本。吾等已比較上述系統供應安裝服務合約的主要條款，並根據吾等已取得的合約樣本，發現根據2022年供應安裝總協議補充協議將提供的系統供應安裝服務與向其他獨立第三方提供的系統供應安裝服務性質相若。因此，吾等認為2022年供應安裝總協議補充協議項下的條款屬正常商業條款，並於 貴集團日常及一般業務過程中訂立。

## 裕韜資本函件

經進行上述工作，吾等認為2022年供應安裝總協議補充協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 新年度上限

### 歷史交易金額

於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月， 貴集團根據供應安裝總協議已收及／或應收的服務費總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度	2021年	截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
就供應安裝總協議與李先生的			
公司的合約總值	107,400	127,108	212,858
現有年度上限	108,566	150,000	235,000
利用率	98.9%	84.7%	90.6%

### 修訂現有年度上限及設立新年度上限

供應安裝總協議的現有年度上限為人民幣235.0百萬元。

2022年供應安裝總協議補充協議於2022年財政年度及2023年財政年度的新年度上限分別為人民幣243.2百萬元及人民幣312.7百萬元（按李先生的公司已付／應付費用而非合約價值計算），並按以下因素釐定：

- (i) 於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月提供系統供應安裝服務產生的收入分別為人民幣69.5百萬元、人民幣129.0百萬元及人民幣100.6百萬元；
- (ii) 系統的估計售價及就提供系統供應安裝服務而收取的服務費，與因現行市況而釐定2022年財政年度的現有年度上限時所作的估計相比，分別增加約5.2%及5.8%；

- (iii) 根據供應安裝總協議的現有已簽署協議，需要系統供應安裝服務的估計項目數目（2022年財政年度及2023年財政年度分別約為114個項目及116個項目，而2021年財政年度需要系統供應安裝服務的項目數目為60個）；
- (iv) 根據2022年供應安裝總協議補充協議與李先生的公司訂立／將訂立的各單獨協議中系統的安裝計劃，通常耗時三年，而各項目於第一年、第二年及第三年的系統供應安裝服務的平均收入確認率分別為28.4%、37.5%及24.1%，此乃根據李先生的公司的物業項目於相關年度的開發進展予以估計；
- (v) 根據2022年供應安裝總協議補充協議分別於2022年財政年度及2023年財政年度的估計應收費用；
- (vi) 貴集團分別於2022年財政年度及2023年財政年度在提供系統供應安裝服務方面的估計能力；
- (vii) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，吾等注意到，中國安裝工程總產值由2015年約人民幣14,991億元增加至2021年約人民幣24,479億元，複合年增長率約7.3%。供應安裝總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，由2020年財政年度約人民幣69.5百萬元分別增加至2021年財政年度約人民幣129.0百萬元及截至2022年6月30日止六個月約人民幣100.6百萬元；及
- (viii) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對 貴集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

於評估2022年供應安裝總協議補充協議項下新年度上限的合理性時，吾等已分別審閱截至2023年12月31日止兩個年度向李先生的公司提供系統供應安裝服務的估計總額附表（「供應安裝項目附表」）以及相關基準及假設。吾等與 貴公司就下列因素進行討論，並經考慮以下各項後同意 貴公司的意見，認為按建議水平設立新年度上限屬合理並符合 貴公司及股東的利益：

- (i) 吾等已進行評估達致新年度上限採用的相關價格及數量信息的工作，包括（其中包括）獲取並審閱隨機挑選的過往合約，旨在評估 貴集團與獨立第

三方訂立合約所採用的估計價格的合理性，並注意到 貴公司提供系統供應安裝服務的安裝單位的估計收入及 貴集團將收取的估計費用與具有類似及可資比較性質的獨立第三方合約基本一致；

- (ii) 吾等亦注意到，估計費用乃根據預期的工程範圍及規模以及現行市價釐定（經計及物業的位置及狀況、系統購買成本以及預期營運成本（包括人力成本及材料成本））。吾等已抽樣獲取並審閱有關係統的現行市價，且認為 貴公司收取的價格與現行市價基本一致；
- (iii) 吾等注意到，系統的估計售價及就提供系統供應安裝服務而收取的服務費與釐定2022年財政年度的現有年度上限時所作的估計相比分別增加約5.2%及5.8%，管理層告知增長率乃根據2019年至2021年中國第二產業增值指數及第三產業增值指數趨勢計算得出；
- (iv) 獲取並審閱供應安裝項目附表，當中列明現有已簽署協議項下的預期項目數目及根據2022年供應安裝總協議補充協議將訂立的合約估計數目、144份已簽署合約及根據李先生的公司新年度上限估計66份將簽署的合約。隨著新年度上限項下將簽立的項目數目增加，增量被認為屬合理。就吾等的盡職調查而言，吾等已獲得該等項目的相關文件，包括已簽訂合約、戰略合作協議及內部溝通記錄；
- (v) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，吾等注意到，中國安裝工程總產值由2015年約人民幣14,991億元增加至2021年約人民幣24,479億元，複合年增長率約7.3%。吾等亦注意到，供應安裝總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，由2020年財政年度約人民幣69.5百萬元增加至2021年財政年度約人民幣129百萬元及截至2022年6月30日止六個月約人民幣100.6百萬元；及
- (vi) 為就根據2022年供應安裝總協議補充協議將進行的系統供應安裝服務的任何意外情況給予一定的靈活性，截至2023年12月31日止兩個年度的新年度上限已包括約5%的緩衝。吾等已與 貴公司的管理層討論，提供適度緩衝以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營

商環境或政府政策於截至2023年12月31日止兩個年度概不會出現任何可能對 貴集團或李先生的公司的業務造成重大影響的不利變動或中斷的一般假設。吾等認為，訂約方有理由提供合理緩衝，以應對截至2023年12月31日止兩個年度系統供應安裝服務增長、勞工成本的任何意外變動以及原材料及輔助服務成本的意外波動。

此外，吾等亦已考慮以下定量因素：吾等注意到，李先生的公司的供應安裝項目附表於2022年財政年度及2023年財政年度分別列明114份及116份產生收入的合約，較2021年財政年度60份產生收入的合約增加約90.0%及93.3%。吾等亦向管理層了解到，提供系統供應安裝服務的收入確認乃以項目期限（通常為三年）為基準。鑒於2022年財政年度及2023年財政年度預期為 貴集團產生收入的合約數目將較2021年財政年度的60份產生收入的合約大幅增加，吾等認為修訂供應安裝總協議的現有年度上限並設定2023年財政年度的新年度上限屬公平合理。

鑒於上述，吾等認為釐定2022年供應安裝總協議補充協議項下的新年度上限及新年度上限的同比增幅的基準屬公平合理。

經考慮上述（包括 貴集團就系統供應安裝服務所收取服務費的定價政策），董事認為，2022年供應安裝總協議補充協議的新年度上限（包括同比增幅）屬公平合理。

## **2022年建築材料貿易總協議補充協議**

### **訂立2022年建築材料貿易總協議補充協議的理由及裨益**

根據函件， 貴公司與李先生的公司訂立的建築材料貿易總協議，年期自2021年11月12日起至2022年12月31日止。由於預期建築材料貿易總協議的現有年度上限將不

足以滿足 貴集團未來業務增長的需要，且 貴集團將於2023年繼續向李先生的公司供應建築材料，故 貴公司訂立2022年建築材料貿易總協議補充協議，以延長建築材料貿易總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

自2022年1月1日起直至最後實際可行日期，建築材料貿易總協議項下實際交易金額並無超過建築材料貿易總協議項下2022年財政年度的現有年度上限。

誠如通函所載，吾等注意到 貴公司已經計及(i)李先生的公司所擁有或使用或已開發或正在開發的現有物業數目；(ii)李先生的公司將開發的物業項目數目的預期增加；及(iii)李先生的公司的終端客戶對精裝公寓的需求增加，預期李先生的公司對建築材料的採購需求將會增長。

因此，預期建築材料貿易總協議項下2022年財政年度的交易金額將超出建築材料貿易總協議的現有年度上限。此外，預期 貴集團於2023年將繼續向李先生的公司供應建築材料。因此， 貴公司訂立2022年建築材料貿易總協議補充協議，以延長建築材料貿易總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

吾等注意到，截至2022年6月30日止六個月建築材料貿易總協議項下2022年財政年度的現有年度上限的使用率約為70.0%。

經計及(i)管理層認為2022年建築材料貿易總協議補充協議項下擬進行的交易須於 貴集團日常及一般業務過程中根據相關定價政策進行；(ii) 2022年建築材料貿易總協議補充協議將為 貴集團帶來穩定收入，並有助將利潤最大化及增強規模經濟；(iii) 現有年度上限的使用率；及(iv)截至2023年12月31日止兩個年度的新年度上限（倘批准）將促進2022年建築材料貿易總協議補充協議項下擬進行的交易，以確保 貴公司毋須就每項交易尋求股東批准的情況下該等交易按有效及高效的方式進行，吾等同意董事的意見，認為2022年建築材料貿易總協議補充協議項下擬進行的交易符合 貴公司的整體利益。

## 2022年建築材料貿易總協議補充協議的主要條款

2022年建築材料貿易總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 貴公司；及  
(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2022年建築材料貿易總協議補充協議的期限將延長至2023年12月31日止。在遵守上市規則的前提下，2022年建築材料貿易總協議補充協議可由 貴公司與李華先生經由書面協議續約。除2022年建築材料貿易總協議補充協議項下有關交易的現有年度上限修訂外，建築材料貿易總協議的其他條款維持不變。

## 定價政策

貴集團所供應的建築材料的售價乃按公平原則磋商，經參考(i)預期營運成本(包括但不限於材料成本、物流成本及人力成本)；及(ii)獨立第三方就提供相若建築材料釐定的售價(可通過線上公開資料(包括但不限於百度愛採購及京東)收集)釐定。建築材料的售價將按向獨立第三方採購的建築材料成本加交易的合理平均加成率9%釐定，將會不時進行審閱及／或更新。董事會認為，李先生的公司以加成向 貴集團採購建築材料而並非向獨立第三方採購建築材料，乃由於(a) 貴集團已與建築材料供應商建立長期業務關係，故 貴集團可協助李先生的公司減少物色聲譽良好的供應商及與各供應商就建築材料進行磋商所產生的時間成本及勞工成本；(b) 貴集團將對建築材料

進行品質檢定，在將有關建築材料交付至李先生的公司相關物業建築地盤前確保品質理想；(c) 貴集團將向李先生的公司的相關物業建築地盤交付建築材料；(d)自2021年11月開始建築材料貿易總協議以來，貴集團一直是可靠的供應商，提供品質理想的建築材料；及(e) 貴公司通過自2000年起向卓越置業(李先生的公司之一)所開發的物業提供管理服務與李先生的公司建立穩定及可靠的業務關係。

應付 貴集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考獨立第三方向李先生的公司提供相若建築材料的正常商業條款另行訂立協議議定。

#### 貴公司就定價政策採取的內部控制措施

為確保 貴公司收取的最終服務費將不遜於 貴集團向獨立第三方客戶所收取的服務費，且按正常商業條款進行， 貴公司已採取內部控制措施如下：

1. 貴公司的業務部將審閱根據2022年建築材料貿易總協議補充協議項下所訂立協議收取的最終售價，以確保該等最終售價不遜於 貴集團向獨立第三方客戶收取的售價，且於該等協議完成前按正常商業條款進行。
2. 貴公司財務部將會每季度審閱2022年建築材料貿易總協議補充協議項下的持續關連交易的相關服務費及金額，以確保有關交易遵從相關定價政策。

根據上文所載的內部控制程序，吾等注意到，於訂立任何具體合約前，(i) 貴集團管理層及相關人員須參考向其他獨立第三方客戶提供的可資比較服務，或獲取現行市價(如適用)；(ii) 貴集團管理層及相關人員將審閱任何具體合約及評估條款，以確保該等條款符合2022年建築材料貿易總協議補充協議所載的原則及規定；及(iii) 貴集團管理層及相關人員將會每季度進行定期核查，以審查相關記錄，確保 貴集團向李先生的公司收取的價格及提供的其他條款不遜於向獨立第三方客戶所提供者。基於上述，吾等認為， 貴集團的內部控制手冊所載的內部控制程序足以有效確保 貴公司向李先生的公司收取的最終售價將不遜於 貴集團向獨立第三方客戶所收取者，並按正常商業條款進行。

## 裕韜資本函件

此外，吾等透過獲取及審查就2022年建築材料貿易總協議補充協議項下擬供應建築材料隨機挑選的與李先生的公司所訂立合約日期為2021年1月至2022年5月的合共20份樣本合約，評估定價機制的公平性及合理性，並將其與 貴集團及獨立第三方客戶訂立的合約進行對比。吾等注意到，該等合約乃基於向關連方及獨立第三方提供建築材料的基本相同規定及／或規格。就樣本交易的定價政策而言，吾等注意到此乃符合上文所載的 貴集團的定價政策，建築材料費用將經參考相關網站所報現行市價釐定。誠如與管理層所討論，彼等亦將考慮歷史交易金額及 貴集團就向獨立第三方客戶提供類似服務收取的費用。吾等亦注意到，就建築材料將向李先生的公司收取的費用不低於向獨立第三方客戶收取的費用。基於上述，吾等認為定價政策屬公平合理。就建築材料向李先生的公司收取的價格與 貴公司向獨立第三方客戶收取的價格一致。

### 新年度上限

### 歷史交易金額

於2020年財政年度、2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月， 貴集團根據建築材料貿易總協議已收及／或應收的費用總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
貴集團根據建築材料貿易總協議			
已收／應收的費用總額	–	96,323	87,556
現有年度上限	–	115,000	120,000
利用率	–	83.8%	73.0%

### 修訂現有年度上限及設立新年度上限

建築材料貿易總協議於2022年財政年度的現有年度上限為人民幣120.0百萬元。

2022年建築材料貿易總協議補充協議項下2022年財政年度及2023年財政年度的新年度上限分別為人民幣448.0百萬元及人民幣733.0百萬元，乃根據以下因素釐定：

- (i) 建築材料貿易總協議項下於2021年財政年度及截至2022年6月30日止六個月的歷史交易金額；
- (ii) 2022年建築材料貿易總協議補充協議項下估計產生收入的合約數目（預計2022年財政年度及2023年財政年度分別約為323份合約（預期其中約18.0%將為 貴集團產生超過人民幣1百萬元的收入）及367份合約（預期其中約15.0%將為 貴集團產生超過人民幣1百萬元的收入）將為 貴集團產生收入，而2021年財政年度建築材料貿易總協議項下26份產生收入的合約（預期其中約65.0%將為 貴集團產生超過人民幣1百萬元的收入））；
- (iii) 根據2022年建築材料貿易總協議補充協議與李先生的公司訂立／將訂立的各單獨協議中將向李先生的公司提供建築材料的時間及金額。有關單獨協議通常為期三年，而提供建築材料於第一年、第二年及第三年應收的費用平均分別為各單獨協議應收費用總額的19.9%、35.0%及40.1%，此乃根據李先生的公司的物業項目於相關年度的開發進展予以估計；
- (iv) 根據建築材料貿易總協議訂立的合約本應於截至2022年6月30日止六個月履行，但由於COVID-19疫情而暫停，估計將於截至2022年12月31日止六個月迅速恢復並繼續履行。董事相信，這將大幅增加 貴集團於2022年餘下數月根據建築材料貿易總協議已收／應收的費用總額；
- (v) 經計及2022年財政年度及2023年財政年度李先生的公司將分別開發額外82個及89個 貴集團可從中獲得收入的物業項目的可能性，李先生的公司於2022年財政年度及2023年財政年度對建築材料需求的估計增加情況；
- (vi) 由於當前市況，建築材料的單價可能上漲，與2021年財政年度相比，估計於2022年財政年度及2023年財政年度上漲約4.4%至10.2%；

- (vii) 提供建築材料的營運成本可能增加，包括但不限於物流成本及人力成本，與2021年財政年度相比，估計於2022年財政年度及2023年財政年度增加約3.9%至4.7%；
- (viii) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，中國建築業總產值由2015年約人民幣180,757億元增加至2021年約人民幣293,079億元，複合年增長率約7.2%。建築材料貿易總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，由2021年財政年度約人民幣96.3百萬元至截至2022年6月30日止六個月約人民幣87.6百萬元；及
- (ix) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對 貴集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

#### 新年度上限

於評估2022年建築材料貿易總協議補充協議項下新年度上限的合理性時，吾等已分別審閱截至2023年12月31日止兩個年度向李先生的公司提供建築材料的估計總額（「貿易項目附表」）以及相關基準及假設。吾等與 貴公司就下列因素進行討論，並經考慮以下各項後同意 貴公司的意見，認為按建議水平設立新年度上限屬合理並符合 貴公司及股東的利益：

- (i) 吾等已進行評估達致新年度上限採用的相關價格及數量信息的工作，包括（其中包括）獲取並審閱隨機挑選的過往合約，旨在評估 貴集團與獨立第三方訂立合約所採用的估計價格的合理性，並注意到 貴公司提供建築材料的估計收入及 貴集團將收取的估計費用與具有類似及可資比較性質的獨立第三方基本一致；
- (ii) 向管理層獲取貿易項目附表，當中列明現有已簽署協議項下的預期項目數目及根據2022年建築材料貿易總協議補充協議將訂立的協議估計數目、204

份已簽署合約及根據李先生的公司新年度上限估計163份將簽署的合約。隨著新年度上限項下將簽立的項目數目增加，增量被認為屬合理。就吾等的盡職調查而言，吾等已獲得該等項目的相關文件，包括已簽訂合約、戰略合作協議及內部溝通記錄；

- (iii) 吾等亦注意到，貴集團所供應的建築材料的估計售價乃按公平原則磋商，經參考(i)預期營運成本(包括但不限於材料成本、物流成本及人力成本)；及(ii)獨立第三方就提供相若建築材料釐定的售價釐定。吾等已抽樣獲取並審閱有關建築材料的現行市價，且認為貴公司收取的價格與現行市價基本一致及與向獨立第三方收取的價格一致；
- (iv) 根據中國國家統計局編製的《中國統計年鑒2021》，吾等注意到，中國建築業總產值由2015年約人民幣180,757億元增加至2021年約人民幣293,079億元，複合年增長率約7.2%。吾等亦注意到，建築材料貿易總協議項下歷史交易金額呈增長趨勢，由2021年財政年度約人民幣96.3百萬元至截至2022年6月30日止六個月約人民幣87.6百萬元；及
- (v) 為就根據2022年建築材料貿易總協議補充協議將提供的建築材料的任何意外情況給予一定的靈活性，截至2023年12月31日止兩個年度的新年度上限已包括約5%的緩衝。吾等已與管理層討論，提供適度緩衝以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於截至2023年12月31日止兩個年度概不會出現任何可能對貴集團或李先生的公司的業務造成重大影響的不利變動或中斷的一般假設。吾等認為，訂約方有理由提供合理緩衝，以應對截至2023年12月31日止兩個年度任何建築材料供應增長以及原材料及輔助服務成本的意外波動。

此外，吾等亦已考慮以下定量因素：吾等注意到，李先生的公司的貿易項目附表於2022年財政年度及2023年財政年度分別列明323份及367份產生收入的合約，較2021年財政年度26份產生收入的合約增加約1,142.3%及1,311.5%。吾等亦向管理層了解到，供應建築材料的收入確認乃以項目期限(通常為三年)為基準。鑒於2022年財政年度及2023年財政年度預期為貴集團產生收入的合約數目將較2021年財政年度的26份

產生收入的合約大幅增加，吾等認為將建築材料貿易總協議於2022年財政年度的現有年度上限修訂為人民幣448.0百萬元（為現有年度上限約3.7倍）屬公平合理。由於供應建築材料的性質，應收費用將於第三年達到最高，即40.1%，吾等認為，將建築材料貿易總協議於2023年財政年度的新年度上限設定為人民幣733.0百萬元屬公平合理。

鑒於上述，吾等認為釐定2022年建築材料貿易總協議補充協議項下的新年度上限及新年度上限的同比增幅的基準屬公平合理。

經考慮上述（包括 貴集團所收取建築材料售價的定價政策），董事認為，2022年建築材料貿易總協議補充協議的新年度上限（包括同比增幅）屬公平合理。

### 內部控制

為進一步保障股東整體利益， 貴集團已就補充協議項下的持續關連交易實施以下內部控制措施：

- (i) 業務部及財務部總經理將密切監察有關交易，並於交易總額接近年度上限85%時知會 貴公司管理層，可確保交易金額不超出補充協議各自的年度上限。當交易總額達到年度上限85%或以上時，財務部將立即通知 貴集團相關部門及附屬公司有關適用年度上限項下的餘下交易金額。於接獲財務部的通知後， 貴集團相關部門及附屬公司將及時向財務部報告預期將於相關財政年度餘下期間發生的持續關連交易及其各自由接獲有關通知當日起直至適用財政年度最後一日的估計交易金額，以確保持續關連交易的交易金額不超過補充協議各自於適用財政年度內的年度上限。倘預期將超過任何補充協議於適用財政年度內的年度上限，我們的財務部將立即通知 貴公司管理層及董事會，而 貴公司管理層及董事會將立即申請增加相關年度上限，且 貴公司將相應地重新遵守適用的上市規則規定；

- (ii) 具體合約的執行須經 貴集團業務部、財務部、風控部總經理及管理層適當批准，以確保合約符合補充協議各自的定價政策及主要條款。經 貴公司不同部門審閱合約，吾等相信各具體合約的條款對 貴集團而言將不會遜於 貴集團向獨立第三方所提供者；
- (iii) 貴集團業務部總經理將進行定期審查，以了解市場上的現行收費水平及市場狀況，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；吾等相信此內部控制程序可確保 貴集團向李先生的公司收取的費用將與 貴集團向獨立第三方收取的費用一致；
- (iv) 貴公司的外部核數師將每年審閱補充協議項下擬進行的交易，以確認（其中包括）定價政策是否得到遵守以及是否符合相關年度上限。吾等了解 貴公司每年須委聘其核數師就持續關連交易作出報告，並根據上市規則第14A.56條至第14A.58條就上述事宜發表意見。因此，吾等認為 貴公司的核數師將會審查補充協議項下擬進行的交易，以每年確認據此進行的交易並無超出新年度上限；
- (v) 獨立非執行董事將每年審閱補充協議項下擬進行的交易，以確認有關交易是否已於 貴集團日常及一般業務過程中，按正常商業條款或更優條款進行，並按公平合理的條款以符合股東整體利益的方式進行，以及 貴公司實施的內部控制程序是否充足有效，以確保該等持續關連交易乃按定價政策進行。吾等已審閱年報內所有獨立非執行董事的資料，並注意到彼等均於上市公司擁有豐富經驗。因此，吾等認為獨立非執行董事能夠就補充協議項下擬進行的交易全面實施相關內部控制措施；
- (vi) 貴集團風險管理部將每年審閱 貴公司採納的內部控制程序，以確認彼等充足有效，可確保有關持續關連交易根據補充協議及定價政策進行並遵守相關年度上限。吾等認為此內部控制程序可確保持續關連交易不會超出新

年度上限且 貴集團向李先生的公司收取的費用將與 貴集團向獨立第三方收取的費用一致；及

- (vii) 貴公司已於本年度委聘聲譽卓著的審計事務所作為外部內控顧問，對 貴公司設立的內部控制政策／程序進行整體審核，包括 貴公司為監察各補充協議項下的持續關連交易而設立的內部控制程序，以確保有關持續關連交易根據補充協議及定價政策進行並遵守相關年度上限。吾等認為該措施可確保 貴公司實施的內部控制政策的有效性。

此外，吾等亦已審閱 貴公司核數師就 貴公司2021年財政年度的持續關連交易發出的函件，據此，核數師並不知悉任何事項令彼等相信 貴集團訂立的持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)在所有重大方面未遵守 貴集團對涉及其提供貨品及服務的交易定價政策；(iii)在所有重大方面未根據規管有關交易的相關協議的條款訂立；及(iv)已超出相應的年度上限金額。

鑒於上述情況，吾等同意董事（包括獨立非執行董事）的意見，認為 貴集團採用的規管持續關連交易的程序足以有效確保有關交易按正常商業條款進行，且不會影響 貴公司及獨立股東的利益。

董事認為， 貴集團實施的內部控制系統足以確保(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議項下擬進行的交易按正常商業條款進行，且不遜於獨立第三方向 貴公司提供的條款。

## 推薦建議

經考慮上文所述的因素及理由，吾等認為(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；(b) 2022年供應安裝總協議補充協議；及(c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及新年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准交易，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此致

卓越商企服務集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
裕韜資本有限公司  
董事  
廖穎賢  
謹啟

2022年11月8日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 專家及同意書

提供本通函所載意見、建議或報告的專家的資格如下：

名稱	資格
裕韜資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
仲量聯行	獨立行業專家

於最後實際可行日期，獨立財務顧問及仲量聯行各自：

- (a) 已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件報告及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有任何權利（不論是否可依法行使）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券；
- (c) 獨立財務顧問的函件及推薦建議載於本通函第36頁至第82頁，以供載入本通函；及
- (d) 並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問的函件及推薦建議載於本通函第36頁至第82頁，以供載入本通函。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2021年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司擁有不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司在毋須支付賠償（法定賠償除外）的情況下不得於一年內終止之任何現有或擬訂立服務合約。

### 5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，自2021年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 6. 備查文件

以下文件副本將由本通函日期直至及包括股東特別大會日期內於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 (<http://www.excepm.com>) 刊載：

- (a) 2022年物業管理服務總協議補充協議；
- (b) 2022年供應安裝總協議補充協議；
- (c) 2022年建築材料貿易總協議補充協議；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函第6頁至第33頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第34頁至第35頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第36頁至第82頁；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (h) 本通函。

## 7. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條需記入該條所述的登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則需知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 董事及最高行政人員之權益

#### 於股份之權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 權益的	
			概約百分比 <sup>(4)</sup>	好倉／淡倉
李曉平先生 （「李先生」）	配偶權益	118,120,000 <sup>(1)</sup>	9.68%	好倉
	實益擁有人	11,072,000 <sup>(2)</sup>	0.91%	好倉
郭瑩女士 （「郭女士」）	實益擁有人	875,000 <sup>(3)</sup>	0.07%	好倉

#### 附註：

- (1) 李先生為肖興萍女士（「肖女士」）的配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為於肖女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 包括10,800,000份於最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的購股權。
- (3) 包括800,000份於最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的購股權。
- (4) 百分比根據於最後實際可行日期1,220,348,000股已發行股份計算。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之

任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司最高行政人員外，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉：

#### 於股份之權益

股東姓名／ 名稱	身份／ 權益性質	所持股份數目	佔本公司 權益的 概約百分比 <sup>(5)</sup>	好倉／淡倉
李華先生 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
東潤控股集團 有限公司 (「東潤」) <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
Urban Hero Investments Limited (「Urban Hero」) <sup>(1)</sup>	實益擁有人	722,440,000 <sup>(1)</sup>	59.20%	好倉
肖興萍女士 <sup>(2),(3)</sup>	受控制法團權益	117,900,000 <sup>(2)</sup>	9.66%	好倉
	實益擁有人	220,000	0.02%	好倉
	配偶權益	11,072,000 <sup>(3)</sup>	0.91%	好倉
Ever Rainbow Holdings Limited (「Ever Rainbow」) <sup>(2)</sup>	實益擁有人	117,900,000	9.66%	好倉

股東姓名／ 名稱	身份／ 權益性質	所持股份數目	佔本公司	好倉／淡倉
			權益的 概約百分比 <sup>(5)</sup>	
李淵先生 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	63,000,000	5.16%	好倉
Autumn Riches Limited (「Autumn Riches」) <sup>(4)</sup>	實益擁有人	63,000,000	5.16%	好倉

附註：

- (1) Urban Hero由東潤全資擁有，東潤繼而由李華先生全資擁有。根據證券及期貨條例，東潤及李華先生各自被視為於Urban Hero擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) Ever Rainbow由肖女士全資擁有。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於Ever Rainbow擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 肖女士為李曉平先生的配偶。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於李曉平先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。李曉平先生擁有的權益中包括於最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的10,800,000份購股權。
- (4) Autumn Riches由李淵先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李淵先生被視為於Autumn Riches擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) 百分比根據於最後實際可行日期1,220,348,000股已發行股份計算。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。

## 8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（倘其分別為控股股東）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務當中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益。

## 9. 其他事項

本通函及隨附之代表委任表格已編製中英文版本。倘有任何歧異，概以本通函之英文版本為準。

---

## 股東特別大會通告

---

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通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



### EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY & FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED

### 卓越商企服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

#### 股東特別大會通告

茲通告卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年11月22日(星期二)上午十時正假座中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A大灣區會議室召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列本公司決議案(不論是否修訂)：

#### 普通決議案

1. 「動議

- (a) 確認及批准本公司與李華先生訂立日期為2022年7月22日之2022年物業管理服務總協議補充協議(「2022年物業管理服務總協議補充協議」)，內容有關新年度上限(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 確認及批准2022年物業管理服務總協議補充協議項下2022年財政年度及2023年財政年度之新年度上限；
- (c) 授權本公司董事就彼等可能認為必要、合宜或權宜以落實2022年物業管理服務總協議補充協議以及任何或所有與2022年物業管理服務總協議補充協議項下擬進行之事宜及／或使其生效或另行與此有關者而簽立有關之其他文件、進行所有其他行動及事項以及採取有關行動。」

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 確認及批准本公司與李華先生訂立日期為2022年7月22日之2022年供應安裝總協議補充協議（「**2022年供應安裝總協議補充協議**」），內容有關新年度上限（其註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別）；
- (b) 確認及批准2022年供應安裝總協議補充協議項下2022年財政年度及2023年財政年度之新年度上限；
- (c) 授權本公司董事就彼等可能認為必要、合宜或權宜以落實2022年供應安裝總協議補充協議以及任何或所有與2022年供應安裝總協議補充協議項下擬進行之事宜及／或使其生效或另行與此有關者而簽立有關之其他文件、進行所有其他行動及事項以及採取有關行動。」

### 3. 「動議

- (a) 確認及批准本公司與李華先生訂立日期為2022年7月22日之2022年建築材料貿易總協議補充協議（「**2022年建築材料貿易總協議補充協議**」），內容有關新年度上限（其註有「C」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別）；
- (b) 確認及批准2022年建築材料貿易總協議補充協議項下2022年財政年度及2023年財政年度之新年度上限；
- (c) 授權本公司董事就彼等可能認為必要、合宜或權宜以落實2022年建築材料貿易總協議補充協議以及任何或所有與2022年建築材料貿易總協議補充協議項下擬進行之事宜及／或使其生效或另行與此有關者而簽立有關之其他文件、進行所有其他行動及事項以及採取有關行動。」

承董事會命  
卓越商企服務集團有限公司  
董事長  
李曉平

香港，2022年11月8日

## 股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定有權出席大會並於會上投票之本公司股東身份，本公司之股份過戶登記將於2022年11月19日（星期六）至2022年11月22日（星期二）期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理，期間將不會辦理任何股份過戶登記。所有過戶文件連同相關股票須於2022年11月18日（星期五）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或（倘其持有兩股或以上股份）多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 如屬本公司股份之聯名持有人，在排名首位持有人親身或委派受委代表投票後，其他聯名持有人將無權投票。排名先後乃根據股東名冊內之排名而定。
4. 代表委任表格須由委任人親自或其以書面正式授權之代理簽署；如委任人為公司，則代表委任表格須蓋章或由公司負責人或正式授權之代理或其他人士簽署，且代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會指定舉行時間48小時前（即不遲於2022年11月20日（星期日）上午十時正）一併交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於上述大會上以投票方式進行表決。
6. 倘於大會日期上午八時正或之後懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號，則大會將推遲或押後至董事會可能另行刊發公告決定及宣佈的日期、時間及地點。
7. 為本公司股東健康安全著想，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施以防止COVID-19傳播：
  - (1) 每位與會者將須於股東特別大會會場入口測量體溫。任何體溫高於攝氏37.4度的人士可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場；
  - (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離。務請注意，股東特別大會會場不會提供口罩，與會者應自行佩戴口罩；及
  - (3) 本公司將不會供應茶點及不安排派發禮品。

任何不遵守預防措施的人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。鑒於COVID-19的持續風險，本公司鼓勵本公司股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

於本通告日期，執行董事為李曉平先生及郭瑩女士；非執行董事為王斗先生及王銀虎先生；及獨立非執行董事為黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士。