

---

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，應諮詢閣下之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 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)

**重續持續關連交易  
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



---

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5頁至第24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25頁至第26頁。獨立財務顧問裕韜資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第27頁至第64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2024年4月29日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，並儘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指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年4月27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。

2024年4月9日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	25
獨立財務顧問函件 .....	27
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年年報」	指	本公司截至2022年12月31日止年度的年報
「2024年收購停車位使用權總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年收購停車位使用權總協議
「2024年物業管理服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年物業管理服務總協議
「2024年供應安裝總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年供應安裝總協議
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年4月29日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大灣區會議室舉行之股東特別大會(或其任何續會(視情況而定))，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁
「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「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
「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(即崔海濤教授、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進行第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、李小平先生及其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及其他相關事項的決議案放棄投票)以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士
「最後實際可行日期」	指	2024年4月3日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則

---

## 釋 義

---

「李華先生」	指	李華先生，本公司的控股股東
「李先生的公司」	指	身為李華先生聯繫人的公司
「停車位」	指	位於李先生的公司於中國所擁有、使用、已開發或正在開發的物業的停車位
「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
「過往協議」	指	過往收購停車位使用權總協議、過往物業管理服務總協議及過往供應安裝總協議之統稱
「過往收購停車位使用權總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的收購停車位使用權總協議
「過往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，並經日期為2022年7月22日的補充協議補充
「過往供應安裝總協議」	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，並經日期為2022年7月22日的補充協議補充
「物業管理服務」	指	本集團根據2024年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業物業提供的物業管理服務

---

## 釋 義

---

「相關協議」	指	2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議
「相關持續關連交易」	指	相關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	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	不時的股份登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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、空調及空氣淨化工程系統；(b)暖氣及熱水工程系統；(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)

楊志東先生

非執行董事：

郭瑩女士

王銀虎先生

獨立非執行董事：

崔海濤教授

甘志成先生

劉曉蘭女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

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：

**重續持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2024年2月2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，相關協議構成本公司的持續關連交易。

由於過往協議的年期均於2023年12月31日到期以及本公司擬於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度繼續進行相關協議項下的關連交易，故本公司訂立相關協議。

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。

### 2024年收購停車位使用權總協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年收購停車位使用權總協議的條款及條件，據此，本集團同意不時訂立交易，以向李先生的公司購買停車位使用權。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年收購停車位使用權總協議大致相同的協議，期限自2022年7月22日起至2023年12月31日(首尾兩日包括在內)止(「過往收購停車位使用權總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告及2022年年報。

### 主要條款

2024年收購停車位使用權總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生

期限： 2024年收購停車位使用權總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年收購停車位使用權總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 董事會函件

### 歷史交易金額

截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度，本集團並無向李先生的公司購買任何停車位使用權。截至2022年12月31日止財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往收購停車位使用權總協議已付／應付的購買價總額分別載列如下：

	(經審核) 截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	(未經審核) 截至2023年 9月30日 止九個月 (人民幣千元)
已付／應付的購買價總額	33,529	22,600

於最後實際可行日期，根據本公司最近期管理賬目，自2024年1月1日起，2024年收購停車位使用權總協議項下並無任何交易。

### 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年收購停車位使用權總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往收購停車位使用權總協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往收購停車位使用權總協議項下的使用率分別為37.3%及15.1%；
- (iii) 根據2024年收購停車位使用權總協議將訂立的協議的估計數目及基於該等協議於2024年1月1日至2026年12月31日期間的估計交易金額(按當時可用的相關停車位計算)。本公司預計擁有17個可收購停車位的停車場，故預計根據2024年收購停車位使用權總協議將訂立的協議數目為六份。估計交易金額乃將估計收購的停車位數目乘以各停車位購買單價計算得出。根據本公司當前預測，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，預計將分別收購約3,900個停車位、3,300個停車位及4,600個停車位。停車位購買單價約為人民幣20,000元至人民幣40,000元；

## 董事會函件

- (iv) 於類似地點購買相若停車位使用權的市價；
- (v) 轉售向李先生的公司購買的停車位使用權可產生的估計收入；
- (vi) 本集團已建立由專業人員組成的綜合團隊，以運營2024年收購停車位使用權總協議項下的業務。從組織架構角度看，董事認為本集團擁有資源可積極擴展2024年收購停車位使用權總協議項下的業務；
- (vii) 本集團計劃繼續將本集團的業務拓展至出售停車位使用權；及
- (viii) 約5.0%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。

### 建議年度上限

#### 截至12月31日止年度

2024年	2025年	2026年
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

本集團根據2024年收購停車位

使用權總協議應付的購買價總額	108,000	108,000	119,000
----------------	---------	---------	---------

### 定價政策

本集團預期就停車位使用權支付的購買價乃按公平原則磋商，經參考(其中包括)(i)本集團就各有關交易編製的內部銷售計劃及預測；及(ii)周邊地區同類型項目均價後釐定。尤其是，各停車位的價格將以市價為基礎且不高於獨立第三方提供的該等價格。市價乃根據本集團對毗鄰地區類似物業綜合樓停車位價格的市場調查。市場調查過程包括通過第三方網站的公開數據獲取並比較不少於三份報價。參照本集團根據過往收購停車位使用權總協議可獲得的過往數據，根據市價於2023年釐定的各停車位價格範圍介乎人民幣20,000元至人民幣40,000元。

### 付款條款

停車位使用權的購買價將分約五期支付，每期支付購買價的10%至30%。全額購買價將不遲於停車位驗收及交付後三個月支付。

### 訂立2024年收購停車位使用權總協議的理由及裨益

預期購買停車位使用權將繼續為本集團帶來利益，原因為該等停車位位於本集團所管理的物業內部或附近，銷售停車位使用權將為本集團所管理物業的住戶帶來便利及舒適，從而將改善居住在本集團所管理的物業中的住戶的生活體驗及滿意度。屆時，將向獨立第三方物業業主出售已購買的停車位。此外，由於預期本集團在購買停車位使用權時將繼續獲得李先生的公司的批量購買折扣的約40%至70%，預期本集團所管理的物業的住戶如直接向本集團購買(而非直接向李先生的公司購買)停車位使用權，可按個別基準以較低價格購得。

本集團認為，2024年收購停車位使用權總協議項下的交易因其相對較高的盈利能力而將對本集團有利，這可透過本集團現有的當地專業團隊實現，而毋須招致任何額外初始營運成本。此外，由於本集團預期李先生的公司的物業開發及銷售單位將努力降低成本並加快項目交付，逐步撤出其停車位相關的物業發展項目的物業管理過程，本集團有意憑藉其作為物業管理服務提供商的優勢審慎挑選隨後出售由李先生的公司所開發的優質物業發展項目的停車位。例如，本集團將挑選權屬清晰且市場風險可控的停車位，並確保所選停車位與第三方可取得的停車位質量相當或更佳。最後，根據過往收購停車位使用權總協議，本集團已於經營過程中建立完善的團隊架構。本集團已設立停車位業務部，負責本集團的規劃及營銷職能。停車位業務部由區域銷售團隊支持，區域銷售團隊則由銷售經理及銷售人員組成。因此，本集團計劃進一步動用其已建立的組織架構，以進一步從2024年收購停車位使用權總協議項下擬進行的交易中獲益。

預期2024年收購停車位使用權總協議將繼續促進本集團將業務拓展至出售停車位使用權，此舉將符合本集團的整體業務發展戰略。因此，訂立2024年收購停車位使用權總協議乃符合本公司的最佳利益。

## 2024年物業管理服務總協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年物業管理服務總協議的條款及條件，據此，本集團同意向李先生的公司提供物業管理服務，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；以及(ii)為李先生的公司擁有及使用的空置房及商業物業提供物業管理服務。向李先生的公司提供的交付前服務主要為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，而主要向李先生的公司提供的物業管理服務則主要為就其空置房及商業物業提供基本物業管理服務。

本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年物業管理服務總協議大致相同的協議，期限自2020年10月19日起至2022年12月31日(首尾兩日包括在內)止，並經相同訂約方於2022年7月22日訂立的補充協議補充(統稱為「過往物業管理服務總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告、本公司日期為2022年11月8日的通函及2022年年報。

### 主要條款

2024年物業管理服務總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 2024年物業管理服務總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年物業管理服務總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 董事會函件

### 歷史交易金額

截至2020年、2021年、2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往物業管理服務總協議已收及／或應收的服務費總額分別載列如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
				(人民幣千元)
(i) 交付前服務	127,240	187,897	238,768	130,332
(ii) 物業管理服務	71,960	102,663	161,741	127,533
已收／應收的服務費總額	199,200	290,560	400,509	257,865

於最後實際可行日期，根據本公司最近期管理賬目，自2024年1月1日起，2024年物業管理服務總協議項下並無任何交易。

### 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年物業管理服務總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往物業管理服務總協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2021年、2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往物業管理服務總協議項下的使用率分別為99.6%、78.5%、40.7%；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 2024年物業管理服務總協議項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年的產生收入的項目數目預期介乎約160個至171個項目；

	產生收入的 項目數目
於2024年財政年度初	154
(估計)於2024年財政年度的新項目	40
(估計)於2024年財政年度不再需要提供 物業管理服務的項目	<u>(23)</u>
<b>於2024年財政年度末</b>	<b><u><u>171</u></u></b>
(估計)於2025年財政年度初	171
(估計)於2025年財政年度的新項目	34
(估計)於2025年財政年度不再需要提供 物業管理服務的項目	<u>(42)</u>
<b>於2025年財政年度末</b>	<b><u><u>163</u></u></b>
(估計)於2026年財政年度初	163
(估計)於2026年財政年度的新項目	-
(估計)於2026年財政年度不再需要提供 物業管理服務的項目	<u>(3)</u>
<b>於2026年財政年度末</b>	<b><u><u>160</u></u></b>

## 董事會函件

- (iv) 2024年物業管理服務總協議項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年的住宅物業的估計建築面積預期介乎約16.7百萬平方米至18.6百萬平方米；

產生收入的  
住宅物業  
建築面積  
百萬平方米

於2024年財政年度初	18.6
(估計)於2024年財政年度的新項目	3.2
(估計)於2024年財政年度不再需要提供規劃及 設計諮詢服務的項目	(3.9)
<b>於2024年財政年度末</b>	<b>18.0</b>
(估計)於2025年財政年度初	18.0
(估計)於2025年財政年度的新項目	1.2
(估計)於2025年財政年度不再需要提供規劃及 設計諮詢服務的項目	(2.5)
<b>於2025年財政年度末</b>	<b>16.7</b>
(估計)於2026年財政年度初	16.7
(估計)於2026年財政年度的新項目	–
(估計)於2026年財政年度不再需要提供規劃及 設計諮詢服務的項目	–
<b>於2026年財政年度末</b>	<b>16.7</b>

- (v) 根據分配予每個現有項目的平均員工人數估計的各預期項目所需的員工人數；
- (vi) 本集團預期所收取的服務費乃基於(i)物業建築面積、位置及定位；(ii)估計營運成本(包括但不限於人力成本、管理成本、能源成本及材料成本)；(iii)為本集團管理的物業提供可供比較服務的其他服務提供商所收取的價格；(iv)有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費；及(v)本集團向獨立第三方提供可供比較服務的收費釐定；及

## 董事會函件

- (vii) 約5.0%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。

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

本集團根據2024年物業管理服務 總協議應收的服務費	381,000	354,000	337,000
-------------------------------	---------	---------	---------

### 定價政策

本集團就物業管理服務將收取的服務費乃按公平原則磋商，經參考以下關鍵因素：

就提供交付前服務而言的定價政策：

- (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) 本集團就本集團管理物業周邊物業向獨立第三方提供可供比較服務的至少三名其他服務提供商所收取的價格。

就提供物業管理服務而言的定價政策：

- (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) 為本集團管理物業周邊物業提供可供比較服務的三間其他服務提供商所收取的價格；
- (iv) 有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費；及
- (v) 本集團向獨立第三方提供可供比較服務的收費。

---

## 董事會函件

---

鑒於上述關鍵因素，本集團將按以下步驟釐定就特定物業提供物業管理服務所收取的最終服務費：

1. 基於物業的資料(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)。

就說明用途而言，參照本集團根據過往物業管理服務總協議可獲得的歷史數據，根據2023年視乎物業類型的市價提供物業管理服務(包括交付前服務及物業管理服務)的服務費總額詳情如下：

物業類型	概約每月服務費 (每平方米)
非住宅	人民幣16-30元
住宅	人民幣2-12元

尤其是，就住宅物業提供物業管理服務的服務費將參照有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費(包括但不限於深圳市住宅物業服務收費指導標準)支付。住宅物業及非住宅物業每月服務費的跨度較大，此乃主要由於(i)項目所處位置不同，非一線城市中心商業區位置的每月服務費相對較低，及(ii)各物業需不同組合的物業管理服務(即交付前服務及物業管理服務項下的服務)。就說明用途而言，清潔服務費用低於設計諮詢費用。

本集團致力於通過(i)將該等費用與本公司就類似服務向獨立第三方客戶收取的五筆最高費用進行比較；及(ii)確保該等費用符合適用的監管規定及政府指引，確保對本集團而言就物業管理服務收取的服務費不遜於向獨立第三方收取的該等服務費。

### 付款條款

一般情況下，提供物業管理服務的服務費須按月支付。

### 訂立2024年物業管理服務總協議的理由及裨益

本集團一直為李先生的公司提供物業管理服務，而此為本集團帶來可觀且穩定的收入來源。李先生的公司一直保持對我們物業管理服務的需求。

本集團預期將分別於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度繼續向李先生的公司提供物業管理服務。因此，訂立2024年物業管理服務總協議乃符合本公司的最佳利益。

### 2024年供應安裝總協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年供應安裝總協議的條款及條件，據此，本集團同意向李先生的公司就供應系統及相關安裝服務方面提供協助。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年供應安裝總協議大致相同的協議，期限自2020年10月19日起至2022年12月31日(首尾兩日包括在內)止，並經相同訂約方於2022年7月22日訂立的補充協議補充(統稱為「過往供應安裝總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告、本公司日期為2022年11月8日的通函及2022年年報。

### 主要條款

2024年供應安裝總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 2024年供應安裝總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年供應安裝總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 董事會函件

### 歷史交易金額

截至2020年、2021年、2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止九個月，就過往供應安裝總協議來自李先生的公司的收入分別載列如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
				(人民幣千元)
來自李先生的公司的收入	110,494	152,881	172,649	116,866

於最後實際可行日期，根據本公司最近期管理賬目，自2024年1月1日起，2024年供應安裝總協議項下並無任何交易。

### 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年供應安裝總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往供應安裝總協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2021年、2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往供應安裝總協議項下的使用率分別為84.7%、71.0%、37.4%；
- (iii) 截至2023年12月31日的現有項目的估計合約剩餘價值及截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的新項目的預期合約總值。本集團將以上述現有及新項目的合約價值乘以各相應年度預計完成的現有及新合約的百分比釐定截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的年度上限；
- (iv) 截至2024年、2025年及2026年12月31日止財政年度各年就需要系統供應安裝服務的估計項目數目分別約為150個至170個項目；
- (v) 根據2024年供應安裝總協議於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年的銷售系統及相關安裝服務的估計應收費用；

## 董事會函件

- (vi) 約5.0%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。

### 建議年度上限

截至12月31日止年度

2024年	2025年	2026年
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

就2024年供應安裝總協議

來自李先生的公司的收入	180,000	193,000	195,000
-------------	---------	---------	---------

### 定價政策

2024年供應安裝總協議項下擬進行的交易將按(i)招標過程(在此過程中獨立第三方供應商及承包商提交彼等供應系統及提供系統供應安裝服務的方案)中釐定的系統及系統供應安裝服務的成本；及(ii)約8%的利潤率定價。在確定利潤率的合理性時，本集團已考慮(其中包括)本集團就提供予其他客戶的可比較產品及服務所收取的佣金。本集團致力於通過將利潤率與就類似服務向獨立第三方客戶收取的三項最高利潤率進行比較，確保對本集團而言根據2024年供應安裝總協議收取的利潤率不遜於向獨立第三方收取的利潤率。

### 付款條款

2024年供應安裝總協議項下擬進行交易的費用將按以下階段支付：

1. 約70%-80%的費用應於交付及接收系統時支付；及
2. 約20%-30%的費用應於系統安裝驗收時支付。

### 訂立2024年供應安裝總協議的理由及裨益

隨著李先生的公司已開發及所擁有物業的增加，預期李先生的公司對提供系統供應安裝服務的需求將增加，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。

本集團預期分別於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個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，訂立2024年供應安裝總協議乃符合本公司的最佳利益。

### 內部控制

為進一步保障股東整體利益，本集團已就相關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%時知會本公司管理層，以確保交易金額不超過相關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各自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相關協議各自於適用財政年度內的年度上限。倘預期將超過任何相關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，以確保合約符合相關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相關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建議年度上限；
- (v) 獨立非執行董事亦將繼續每年審閱相關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

一般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；及

- (vi) 本集團審計部將每年審閱本公司採納的內部控制程序，以確認內部控制程序充足有效，進而保證有關持續關連交易根據相關協議及定價政策進行並遵守各自的年度上限。

為確保各項個別交易的費用確實按照相關協議的定價政策釐定，本集團亦已採用以下詳盡的工作流程：

- (1) 業務部負責對市場現行收費水平及各項個別交易標的事宜的市況進行研究及報告。
- (2) 本集團的業務部會向財務部提交各交易的預計交易金額及依據。
- (3) 預計金額及依據隨後由財務部審閱。
- (4) 本集團的風險管理部應審閱各項個別交易的合約條款是否公平合理及是否按正常商業條款或更佳條款訂立。
- (5) 財務部亦應計算及釐定各項個別交易的溢利是否優於自獨立第三方獲得的溢利。
- (6) 合約條款須經本集團管理層批准。
- (7) 一旦各項個別交易開始後，財務部負責每月檢查上限的使用情況。
- (8) 財務部應於年末對上限進行審閱。
- (9) 審計部應於年底對上限進行審閱。
- (10) 業務部將持續對市場上每筆關連交易的現行收費水平進行研究，並每年編寫一份市場情況報告。

基於上述，董事認為本集團擁有充足的內部控制措施。

### 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業物業管理服務提供商。本集團於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。

#### 李華先生

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。

### 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，相關協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於相關協議各自期限內建議最高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章項下的申報、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；及(ii)王銀虎先生擔任卓越集團的融資部總經理，故李曉平先生及王銀虎先生均被視為於相關協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李曉平先生及王銀虎先生須於且已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崔海濤教授、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相關協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。

裕韜資本有限公司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，股東特別大會謹訂於2024年4月29日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，並儘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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前（即不遲於2024年4月27日上午十時正）交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第14A.36條規定，於相關持續關連交易中擁有重大權益（因身為股東而擁有重大權益者除外）的任何關連人士及任何股東及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，李華先生及其聯繫人於722,440,000股股份中擁有權益，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於123,792,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本的約10.14%。因此，李華先生、李曉平先生及彼等各自的聯繫人將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，於股東特別大會上提呈之各項決議案之表決將以按股數投票方式進行。

---

## 董事會函件

---

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2024年4月29日舉行。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2024年4月24日至2024年4月29日期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，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2024年4月23日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25頁至第26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27頁至第64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一般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一般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。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

敬請閣下垂注本通函之附錄一「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義，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

2024年4月9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：

**重續持續關連交易**

我們提述本公司向股東發出日期為2024年4月9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一般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。

裕韜資本有限公司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27頁至第64頁的其函件內。

敬請閣下垂注載列於通函第5頁至第24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一般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將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以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

崔海濤

獨立非執行董事

甘志成

獨立非執行董事

謹啟

劉曉蘭

獨立非執行董事

2024年4月9日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問裕韜資本有限公司就重續持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
灣仔分域街18號  
捷利中心1204室

敬啟者：

### 重續持續關連交易

#### 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)2024年收購停車位使用權總協議；(b)2024年物業管理服務總協議；及(c)2024年供應安裝總協議及其項下擬進行交易的條款及建議年度上限(「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2024年4月9日的通函(「通函」)中「董事會函件」(「函件」)一節，而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。

#### 1. 交易背景

茲提述函件。

由於過往框架協議已於2023年12月31日到期， 貴公司於2024年2月2日(交易時段後)訂立相關協議。相關協議的詳情載於函件。於股東特別大會上， 貴公司將提呈決議案以供獨立股東批准(其中包括)與李華先生訂立的(a) 2024年收購停車位使用權總協議，(b) 2024年物業管理服務總協議，及(c) 2024年供應安裝總協議、彼等各自的年度上限及其項下擬進行的交易。

#### 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，相關協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於有關2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議各自期限內建議最高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章項下的申報、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；及(ii)王銀虎先生擔任卓越集團的融資部總經理，故李曉平先生及王銀虎先生均被視為於相關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崔海濤教授、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，以考慮相關協議及其項下擬進行交易的條款及建議年度上限(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，吾等的職責在於就相關協議及其項下擬進行交易的條款及建議年度上限(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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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。

裕韜資本曾就 貴公司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(其詳情載於 貴公司日期為2022年11月8日的通函)獲委聘為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問(「先前委聘」)。除上述委聘外，裕韜資本概無於緊接最後實際可行日期前兩年向 貴公司提供其他服務。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，並符合資格就相關協議及其項下擬進行交易的條款及建議年度上限提供獨立意見。

### 吾等意見及推薦建議的基準

在達致吾等就相關協議及其項下擬進行交易的條款及建議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。

## 獨立財務顧問函件

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) 貴公司截至2022年12月31日止財政年度(「**2022年財政年度**」)的年報(「**2022年年報**」)；(ii) 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」)；(iii) 貴公司日期為2024年2月2日有關重續持續關連交易的公告；(iv) 貴集團與獨立第三方有關向李先生的公司購買停車位使用權、提供物業管理服務及系統供應安裝服務的歷史交易文件；(v) 貴公司就相關持續關連交易提供的附表；(vi) 相關協議項下擬進行交易的基準及假設以及建議年度上限；及(vii) 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。

## 獨立財務顧問函件

本函件僅為吾等向獨立董事委員會及獨立股東在考慮相關協議及其項下擬進行交易的條款及建議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2024年2月2日，貴公司與李先生就相關持續關連交易訂立(a) 2024年收購停車位使用權總協議；(b) 2024年物業管理服務總協議；及(c) 2024年供應安裝總協議。

##### 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2023年及2022年6月30日止六個月及2022年財政年度及2021年12月31日止財政年度(「2021年財政年度」)的財務資料概要，乃摘錄自2023年中期報告及2022年年報：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元
收入				
—基礎物業管理服務	1,565,873	1,358,388	2,814,793	2,630,752
—增值服務	262,845	475,632	668,710	780,520
—其他服務	—	—	—	—
—來自其他來源的收入	10,621	28,913	43,893	55,794
總收入	1,839,339	1,862,933	3,527,396	3,467,066
淨利潤	187,291	328,387	426,455	547,481

於2021年財政年度及2022年財政年度

根據2022年年報，貴公司於2022年的收入達到約人民幣3,527.4百萬元，年增長率約1.7%，其中來自第三方的基礎物業服務收入佔比為約57.9%，毛利約人民幣844.4百萬元，較2021年財政年度同期減少約12.0%；綜合毛利率約23.9%，較2021年財政年度下降約3.8%。於2022年財政年度，貴集團的淨利潤為約人民幣426.5百萬元(2021年財政年度：約人民幣547.5百萬元)，較去年減少約22.1%。

基礎物業管理服務的毛利率約為21.1%(2021年財政年度：約22.9%)，較去年下降1.8%，主要是由於：(i)受到疫情的階段性影響，物業管理商寫項目的停車場、中央空調毛利減少，但該減少預期於2023年前大致解決；(ii)第三方物業服務佔比增大，市場化的毛利率客觀上低於卓越商企服務集團有限公司自有高端商寫項目。

截至2022年及2023年6月30日止六個月

根據2023年中期報告，2023年上半年，貴集團面對經濟環境惡化的壓力，且增值服務收入有所下降。該下降主要是由於受房地產市場低迷的影響，導致非業主增值服務主動減少。貴公司收入達到約人民幣1,839.3百萬元，降幅達約1.3%，其中來自第三方的基礎物業服務收入佔比約51.5%，毛利約人民幣393.5百萬元；綜合毛利率約21.4%，較2022年同期下降7.0%。截至2023年6月30日止六個月，貴集團淨利潤為約人民幣187.3百萬元(2022年同期：約人民幣328.4百萬元)，較2022年同期下降約43.0%。

基礎物業管理服務的毛利率約為19.7%(2022年同期：約23.4%)，較去年同期下降3.7%，主要是由於外拓市場競爭激烈，貴集團的第三方外拓業務毛利率下降所致。

基礎物業管理服務的毛利率為19.7% (2022年同期：23.4%)，較去年同期下降3.7個百分點，主要是由於外拓市場競爭激烈，貴集團的第三方外拓業務毛利率下降所致。

	截至6月30日止六個月						截至12月31日止財政年度								
	2023年		2022年		2022年		2022年		2021年		2021年				
	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管建築面積 (%) (千平方米)	收入 (人民幣千元)											
商業物業	25,265	1,050,718	67.1	23,027	46.0	1,061,228	78.1	24,479	45.5	2,166,727	77.0	17,932	43.5	1,961,514	74.6
—卓越集團	2,914	359,944	23.0	2,906	5.8	373,918	27.5	2,906	5.4	756,307	26.9	2,906	7.1	718,459	27.3
—第三方物業															
開發商	22,351	690,774	44.1	20,121	40.2	687,310	50.6	21,573	40.1	1,410,420	50.1	15,026	36.4	1,243,055	47.3
公共及工業物業	12,891	246,189	15.7	8,585	17.1	93,711	6.9	10,200	19.0	212,114	7.5	9,248	22.5	350,351	13.3
住宅物業	22,263	268,966	17.2	18,472	36.9	203,449	15.0	19,081	35.5	435,952	15.5	14,023	34.0	318,887	12.1
總計	60,419	1,565,873	100	50,084	100.0	1,358,388	100.0	53,760	100	2,814,793	100	41,203	100	2,630,752	100

根據2021年年報，貴公司堅持「1+1+X」戰略，樹立大灣區，長三角兩個核心優勢區域。貴公司持續重點佈局一線，新一線及其他高價值城市，實現全國化重點區域均衡發展。

於2022年財政年度，合約建築面積（「**建築面積**」）約為70百萬平方米，較2021年同期增長約23%，合約項目數量為661個。於2022年財政年度，在管建築面積達到約53.8百萬平方米，較2021年同期增長約30%，在管項目數量為587個。

截至2023年6月30日止六個月，貴集團的合約建築面積約為73.30百萬平方米，較2022年同期增長約6.3%，合約項目數量為688個。在管建築面積達到約60.42百萬平方米，較2022年同期增長約20.6%，在管項目數量為605個。其中，第三方業務的在管建築面積佔63.6%。

貴集團堅持長期策略規劃及穩健成長，專注於獨立市場開發及可持續發展。展望未來，貴集團將優先考慮以客為本的方法，優化管治、深化數字轉型，從而創造價值，以應對複雜的環境，實現具凝聚力的可持續發展。

### **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。

### **2024年收購停車位使用權總協議**

#### **訂立2024年收購停車位使用權總協議的理由及裨益**

根據函件，貴集團曾於2022年7月22日訂立過往收購停車位使用權總協議，且貴集團一直向李先生的公司購買停車位使用權。由於過往收購停車位使用權總協議已於2023年12月31日到期，預期貴集團將繼續不時進行交易以向李先生的公司購買停車位使用權。於2024年2月2日，貴公司與李華先生協定條款及條件，並訂立2024年收購停車位使用權總協議，年期由2024年1月1日起至2026年12月31日。

誠如通函所載，吾等注意到 貴公司已經計及以下各項：

1. 提升住戶的生活體驗

停車位位於 貴集團所管理的物業內部或附近，預期將大幅提升住戶的舒適度及生活體驗。

2. 批量購買折扣

貴集團將繼續獲得李先生的公司的批量購買折扣的約40%至70%，住戶可向 貴集團購買該等停車位的使用權，成本低於直接向李先生的公司購買。屆時，將向獨立第三方物業業主出售已購買的停車位。

3. 高盈利能力

根據與李先生的公司訂立的過往收購停車位使用權總協議項下類似交易的過往財務表現， 貴集團預計利潤率較高。

4. 戰略性挑選優質停車位

隨著李先生的公司減少在物業發展項目的業務， 貴集團計劃從該等發展項目中挑選優質停車位出售，側重於挑選權屬清晰且市場風險可控的停車位，以確保質素優於第三方所提供者。

5. 利用成熟的團隊架構

貴集團擬憑藉其根據過往收購停車位使用權總協議制定的現有團隊架構，優化2024年收購停車位使用權總協議的優勢。 貴集團已設立專門的停車位業務部負責規劃及營銷，並由銷售經理及銷售人員組成的區域銷售團隊支持。

董事認為，訂立2024年收購停車位使用權總協議將繼續促進 貴集團將業務拓展至出售停車位使用權，此舉符合 貴集團的整體業務發展戰略，故而符合 貴公司及股東的整體利益。

經計及(i) 貴集團與李先生的公司擁有穩固且持續的業務關係；(ii) 2024年收購停車位使用權總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) 2024年收購停車位使用權總協議將藉由李先生的公司的批量購買折扣來提高 貴集團的收入，從而透過銷售停車位使用權的高利潤率實現利潤最大化及規模經濟；(iv)截至2026年12月31日止三個財政年度的建議年度上限(倘批准)將促進根據2024年收購停車位使用權總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，認為訂立2024年收購停車位使用權總協議乃符合 貴公司及股東的整體最佳利益。

### 2024年收購停車位使用權總協議的主要條款

2024年收購停車位使用權總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 貴公司；及

(b) 李華先生

期限： 2024年收購停車位使用權總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日止，惟須待獨立股東批准。在遵守上市規則的前提下，2024年收購停車位使用權總協議可由 貴公司與李華先生經由書面協議重續。

### 定價政策

貴集團預期就停車位使用權支付的購買價乃按公平原則磋商，經參考(其中包括)(i) 貴集團就各有關交易編製的內部銷售計劃及預測；及(ii) 周邊地區同類型項目均價後釐定。尤其是，各停車位的價格將以市價為基礎且不高於獨立第三方提供的該等價格。停車位的市價根據 貴集團對具有類似價格範圍及地理位置的物業進行的市場調查而釐定。在市場調查的過程中， 貴集團通過大眾普遍使用的第三方本地房地產代理網站(如安居客、58同城)的公開數據獲取不少於三家從業者的報價，並作價格對比。

參照 貴集團根據過往收購停車位使用權總協議可獲得的過往數據，根據市價於2023年釐定的各停車位價格範圍為人民幣20,000元至40,000元。

貴集團應付費用及款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方與李先生的公司進行的相若銷售交易的相若正常商業條款另行訂立協議議定。

### 付款條款

停車位使用權的購買價將分約五期支付，每期支付購買價的10%至30%。全額購買價將不遲於停車位驗收及交付後三個月支付。

### 貴公司就定價政策採取的內部控制措施

為確保2024年收購停車位使用權總協議項下相關交易的定價機制及條款公平合理且不遜於獨立第三方向 貴公司提供的條款，貴公司已採納以下內部控制措施：

1. 貴公司業務部將對2024年收購停車位使用權總協議項下每項相關交易的 貴公司停車位使用權購買價格進行審核，以確保該購買價格不遜於周邊地區同類型項目均價，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2024年收購停車位使用權總協議項下的持續關連交易的相關購買價格及金額，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，吾等獲悉，於訂立任何具體合約前，貴集團管理層及相關人員須(i)參考 貴集團為每項相關交易所制定的內部銷售計劃及預測；(ii)參考基於 貴集團研究得出的市場價格，該價格乃採用第三方網站的公開數據計算得出附近物業的停車位價格；(iii)審閱任何具體合約及評估條款，以確保彼等符合2024年收購停車位使用權總協議所載的原則及規定；及(iv)每季定期檢查以審核相關記錄，確保2024年收購停車位使用權總協議項下每項相關交易 貴公司停車位使用權購買價格不遜於 貴公司研究部的停車位投資研究報告所詳述的周邊地區同類型項目均

價。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應向李先生的公司支付的購買價格將不遜於貴集團應向獨立第三方所支付者，並按正常商業條款進行。

就吾等的盡職調查而言，吾等已審閱過往收購停車位使用權總協議及2024年收購停車位使用權總協議，並注意到2024年收購停車位使用權總協議的定價及其他主要條款繼續遵循過往收購停車位使用權總協議。

此外，吾等透過獲取及審查貴公司研究部的停車位投資研究報告及就過往收購停車位使用權總協議項下擬進行的自李先生的公司收購停車位使用權與李先生的公司所訂立合約日期為2022年7月至2023年9月的合共3項樣本交易，評估定價機制的公平性及合理性。吾等注意到，樣本交易代表與李先生的公司訂立的所有交易。吾等亦獲悉，貴公司並無與任何獨立第三方進行批量停車位購買。因此，吾等認為樣本數目具有代表性。就樣本交易的定價政策而言，吾等已審查樣本交易的購買價格，並注意到停車位使用權的購買價格乃基於(其中包括)標的停車位的位置、所有權及性質等而釐定，符合貴集團上述定價政策，並按正常商業條款進行。吾等亦注意到，所有所選樣本的條款均按貴公司的內部控制措施釐定，且貴公司就購買停車位使用權向李先生的公司支付的購買價格不高於周邊地區同類型項目市價。基於上述，吾等認為定價政策屬公平合理，及2024年收購停車位使用權總協議的條款不遜於貴集團向獨立第三方提供的條款。

## 獨立財務顧問函件

### 歷史交易金額

截至2022年財政年度及截至2023年9月30日止九個月，貴集團根據過往收購停車位使用權總協議已付／應付的購買價總額分別載列如下：

	(經審核) 截至2022年 12月31日 止財政年度 (人民幣千元)	(未經審核) 截至2023年 9月30日 止九個月 (人民幣千元)
已付／應付的		22,600
購買價總額	– 33,529	(年化金額： 30,133)
過往年度上限	– 90,000	150,000
使用率	– 37.25%	20.09% <small>(附註)</small>

附註：

使用率乃基於以截至2023年9月30日止九個月的交易額計算的年化金額，僅供說明，並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易額。

於最後實際可行日期，根據貴公司的最新管理賬目，自2024年1月1日起，2024年收購停車位使用權總協議項下並無任何交易。

### 建議年度上限

截至2024年12月31日止財政年度(「2024年財政年度」)、截至2025年12月31日止財政年度(「2025年財政年度」)及截至2026年12月31日止財政年度(「2026年財政年度」)各年，2024年收購停車位使用權總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下：

	建議年度上限		
	2024年 財政年度 (人民幣千元)	2025年 財政年度 (人民幣千元)	2026年 財政年度 (人民幣千元)
貴集團根據2024年 收購停車位使用權 總協議應付的 總購買價	108,000	108,000	119,000

---

## 獨立財務顧問函件

---

2024年收購停車位使用權總協議的建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- i. 過往收購停車位使用權總協議的歷史交易金額；
- ii. 2022年財政年度及截至2023年9月30日止九個月的過往收購停車位使用權總協議項下的使用率分別為37.25%及15.07%；
- iii. 根據2024年收購停車位使用權總協議將訂立的協議的估計數目及基於該等協議於2024年1月1日至2026年12月31日期間的估計交易金額(按當時可用的相關停車位計算)。貴集團預計擁有17個可收購停車位的停車場，故預計根據2024年收購停車位使用權總協議將訂立的協議數目為六份。估計交易金額乃將估計收購的停車位數目乘以各停車位購買單價計算得出。根據貴公司當前預測，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，預計將分別收購約3,900個停車位、3,300個停車位及4,600個停車位。停車位購買單價約為人民幣20,000元至人民幣40,000元；
- iv. 於類似地點購買相若停車位使用權的市價(預計2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年的平均單價分別為人民幣28,000元、人民幣32,400元及人民幣26,200元)。其中，預計2026年收購的停車位使用權中的約45%將位於重慶及昆明的偏遠地區，導致預期平均單價較低；
- v. 轉售向李先生的公司購買的停車位使用權可產生的估計收入；
- vi. 貴集團已建立由專業人員組成的綜合團隊，以運營2024年收購停車位使用權總協議項下的業務。從組織架構角度看，董事認為貴集團擁有資源可積極擴展2024年收購停車位使用權總協議項下的業務。
- vii. 貴集團計劃繼續將貴集團的業務拓展至出售停車位使用權；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2024年收購停車位使用權總協議項下建議年度上限的合理性時，吾等已審閱相關附表，當中分別載有根據過往收購停車位使用權總協議及2024年收購停車位使用權總協議將予訂立的協議預計總數（「**停車位收購附表**」）以及截至2026年12月31日止三個財政年度的停車位使用權的估計購買價格（「**每個停車位估計購買價**」）以及相關基準及假設。吾等注意到，建議年度上限主要基於（其中包括）(i)停車位收購附表；(ii)每個停車位估計購買價。

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建議年度上限屬合理並符合 貴公司及股東的整體利益：

- (i) 吾等已開展工作來評估建議年度上限的主要基本假設的合理性，例如(a)管理層提供的停車位收購附表，當中載列根據過往收購停車位使用權總協議及2024年收購停車位使用權總協議將予訂立的協議預計數目，吾等注意到，2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年，根據2024年收購停車位使用權總協議預計將簽訂的協議數目分別為約3,900個停車位、3,300個停車位及4,600個停車位，且停車位分佈於中國多個省份，如江蘇、廣東、陝西等；及(b)每個停車位估計購買價的基準，預計2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年每個停車位的平均單價分別約為人民幣28,000元、人民幣32,400元及人民幣26,200元。吾等獲悉，每個停車位估計購買價乃於適當考慮類似地點購買可比停車位使用權的市場價格後估算得出，其中吾等已透過安居客及58同城等本地房地產代理網站審閱特定區域（包括但不限於南京市江寧區、重慶市大渡口區及昆明市呈貢區，即停車位收購附表中所指的停車位地點）的當前停車位要價，以評估每個停

車位估計購買價的合理性，認為 貴公司已付／應付的購買價符合定價政策。

- (ii) 吾等觀察到，截至2023年12月31日止兩個財政年度，中國房地產開發產業以及相關產業遭遇困境。該等困境主要因中國推出各項政府政策造成的市場反應所引起。該等市場變化連同COVID-19限制措施，且由於2022年及2023年上半年 貴公司仍在逐步建立停車位營銷團隊，對2022年財政年度及2023年財政年度的過往年度上限使用造成短暫影響。然而，吾等預期中國房地產開發及相關產業可能會出現短期波動。中國房地產市場的未來發展可能會受到旨在促進長期可持續、健康增長的國家及地區政府政策變化、當前市場狀況以及中國更廣泛的經濟發展所影響。此外， 貴公司現可利用完善的團隊架構，將2024年收購停車位使用權總協議的利益最大化。
- (iii) 為就2024年收購停車位使用權總協議項下相關交易的任何不可預見情況給予一定的靈活性，截至2026年12月31日止三個財政年度的建議年度上限已包括約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2026年12月31日止三個財政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。鑒於停車位的需求由市場主導及難以預測，特別是市場正從COVID-19疫情的影響中復甦，預期消費者情緒將隨時間的推移逐漸改善，吾等認為，訂約方有理由提供合理緩衝，以應對上述潛在波動。
- (iv) 2024年收購停車位使用權總協議項下的交易將提升 貴集團所管理物業的住戶的舒適度及生活體驗，從而增強 貴集團的物業管理業務及進一步擴大 貴集團的收入基礎；及
- (v) 亦務請注意， 貴集團有權但無義務向李先生的公司購買停車位使用權，且任何有關交易均須受相關定價政策所規限。建議年度上限(倘批准)應促進有關交易按有效及高效的方式進行，而 貴公司毋須就每項交易尋求股東批准。

鑒於上文所述及考慮到上述情況(包括停車位使用權購買價的定價政策)，吾等認為，2024年收購停車位使用權總協議項下建議年度上限的釐定基準屬公平合理。

### 2024年物業管理服務總協議

#### 訂立2024年物業管理服務總協議的理由及裨益

根據函件，貴集團曾訂立過往物業管理服務總協議。貴集團一直為李先生的公司提供物業管理服務，而此為貴集團帶來可觀且穩定的收入來源。李先生的公司一直保持對物業管理服務的需求。由於過往物業管理服務總協議已於2023年12月31日到期，且預期貴集團將於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度繼續為李先生的公司提供物業管理服務。因此，訂立2024年物業管理服務總協議，以重續過往物業管理服務總協議的期限乃符合貴公司及股東的整體最佳利益。

經計及(i) 貴集團主要從事物業管理服務；(ii)管理層認為2024年物業管理服務總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)過往年度上限的使用率；及(v)截至2026年12月31日止三個財政年度的建議年度上限(倘批准)將促進2024年物業管理服務總協議項下擬進行的交易，以確保在毋須貴公司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，認為訂立2024年物業管理服務總協議乃符合貴公司及股東的整體最佳利益。

**2024年物業管理服務總協議的主要條款**

2024年物業管理服務總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 貴公司；及

(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2024年物業管理服務總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年物業管理服務總協議可由 貴公司與李華先生經由書面協議重續。

**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，經參考以下關鍵因素：

*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) 將獲取就 貴集團管理物業周邊物業向獨立第三方提供可供比較服務的至少三名其他服務提供商所收取的報價，以供對比(倘適用)。

*就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)；

## 獨立財務顧問函件

- (iii) 就 貴集團管理物業周邊物業提供可供比較服務的至少三名其他服務提供商所收取的價格。可供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)(倘適用)查閱；
- (iv) 有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費，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2022年財政年度及2023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
- (v) 貴公司向獨立第三方提供可資比較服務的收費。

鑒於上述關鍵因素， 貴集團將按以下步驟釐定就特定物業提供物業管理服務所收取的最終服務費：

1. 基於物業的資料(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)。

就說明用途而言，參照 貴集團根據過往物業管理服務總協議可獲得的歷史數據，視乎物業的類型，根據市價於2023年提供物業管理服務(包括交付前服務及物業管理服務)的服務費總額詳情如下：

物業類型	每月服務費 (每平方米)
非住宅	人民幣16-30元
住宅	人民幣2-12元

尤其是，就住宅物業提供物業管理服務的服務費將參照有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費(包括但不限於深圳市住宅物業服務收費指導標準)支付。住宅物業及非住宅物業每月服務費的跨度較大，此乃主要由於(i)項目所處位置不同，非一線城市中心商業區位置的每月服務費相對較低，及(ii)各物業需不同組合的物業管理服務(即交付前服務；及物業管理服務項下的服務。就說明用途而言，清潔服務費用低於設計諮詢費用。與 貴集團管理層討論後，吾等獲悉，各物業均須獨特的物業管理服務組合來滿足其特定需求，住宅及非住宅物業的需求差異尤為明顯。此外，每月服務費不僅受所提供的物業管理服務範圍影響，亦受該等項目的地理位置影響。鑒於所提供的服務及項目地點的不同，吾等同意 貴集團就各非住宅及住宅物業每月服務費收費跨度較大的意見。

貴集團致力於通過(i)將該等費用與 貴公司就類似服務向獨立第三方客戶收取的五筆最高費用進行比較；及(ii)確保該等費用符合適用的監管規定及政府指引，確保就物業管理服務收取的服務費不遜於向獨立第三方收取的該等服務費。

### 付款條款

一般情況下，提供物業管理服務的服務費須按月支付。

### 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， 貴公司已採取以下內部控制措施：

1. 貴公司的業務部於有關協議達成前將審閱 貴公司根據2024年物業管理服務總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，且按正常商業條款進行。
2. 貴公司財務部將會每季度審閱2024年物業管理服務總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供比較服務的其他服務提供商收取的價格、受適用

## 獨立財務顧問函件

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 貴公司就向獨立第三方提供可供比較服務所收取的價格)。

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至少三份可供比較服務合約(倘適用)，或通過參考房地產中介機構網站獲取現行市價(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2024年物業管理服務總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。

就吾等的盡職調查而言，吾等已審閱過往物業管理服務總協議及2024年物業管理服務總協議，並注意到2024年物業管理服務總協議的定價及其他主要條款繼續遵循過往物業管理服務總協議的定價及其他主要條款。此外，吾等透過審查(i) 與李先生的公司所訂立於2023年1月至2023年9月產生收入的合共5份交付前服務樣本合約及5份物業管理服務樣本合約，該等樣本的選取乃以上述期間內就過往物業管理服務總協議項下擬提供物業管理服務所確定收入金額前五名的合約之標準(即佔 貴集團與李先生的公司之間就交付前服務及物業管理服務收入金額的25%以上)為依據；(ii) 與獨立第三方客戶所訂立於2023年1月至2023年9月產生收入的5份交付前服務樣本合約及5份物業管理服務樣本合約，該等樣本的選取乃以上述期間內所確定收入金額前五名的合約之標準(即分別佔 貴集團與獨立第三方之間就交付前服務及物業管理服務收入金額的25%及10%以上)為依據，評估定價機制的公平性及合理性。考慮到向該等獨立第三方客戶提供的物業管理服務性質相似，且各獨立第三方客戶產生的收入金額相對較低，吾等認為，就上述目的而言，物業管理服務的樣本數目充足且具有代表性。考慮到(i) 與李先生的公司及獨立第三方就交付前服務訂立的選定合約均佔2023年1月至2023年9月就交付前服務相關收入金額的25%以上；及(ii) 與李先生的公司及獨立第三方就物業管理服務訂立的選定合約分別佔2023年1月至2023年9月就物業管理服務相關收入金額的25%及10%以上，吾等認為，就評估2024年物業管理服務總協議項下

物業管理服務的定價政策而言，與李先生的公司訂立的選定合約及與獨立第三方客戶訂立的選定合約均屬充分且有意義。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，即物業管理服務的服務費將經參考房地產中介機構(包括但不限於安居客、房天下及點點租)網站所報的現行市價(如適用)(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。鑒於該等網站在中國的廣泛使用，吾等認為，該等網站所報定價條款屬可靠。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。吾等認為，與李先生的公司訂立的選定合約及與獨立第三方客戶訂立的選定合約乃根據貴公司的內部控制措施釐定，以確保貴集團向關連人士提供的定價及付款條款不遜於貴集團向獨立第三方提供的條款。基於上述，吾等認為定價政策屬公平合理，及2024年物業管理服務總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類似服務而訂立的條款。

## 獨立財務顧問函件

### 歷史交易金額

於2021年財政年度、2022年財政年度及截至2023年9月30日止九個月，貴集團根據過往物業管理服務總協議已收及／或應收的服務費總額分別載列如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止		截至2023年
	財政年度		9月30日
	2021年	2022年	止九個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
(i) 交付前服務	187,897	238,768	130,332 (年化金額 173,776)
(ii) 為李先生的公司所 擁有及使用的空置 房及商業物業提供 的物業管理服務	102,663	161,741	127,533 (年化金額 170,044)
<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>290,560</b>	<b>400,509</b>	<b>257,865</b>
現有年度上限	291,739	510,000	634,000
年化使用率	99.6%	78.5%	54.2% (附註)

附註：

使用率乃基於以截至2023年9月30日止九個月的交易額計算的年化金額，僅供說明，並不代表截至2023年12月31日止財政年度的實際交易額。

於最後實際可行日期，根據貴集團的最新管理賬目，自2024年1月1日起，2024年物業管理服務總協議項下並無任何交易。

## 獨立財務顧問函件

### 建議年度上限

於2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年，2024年物業管理服務總協議項下擬進行交易的建議年度上限如下：

	建議年度上限		
	2024年	2025年	2026年
	財政年度	財政年度	財政年度
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貴集團根據2024年物業管理服務總協議應收的服務費	381,000	354,000	337,000

2024年物業管理服務總協議的建議年度上限乃基於下列各項釐定(包括但不限於)：

- (i) 過往物業管理服務總協議的歷史交易金額；
- (ii) 2021年財政年度、2022年財政年度及截至2023年9月30日止九個月的過往物業管理服務總協議項下的使用率分別為99.6%、78.5%及40.7%；
- (iii) 就貴集團提供物業管理服務應收服務費的建議年度上限而言，2024年物業管理服務總協議項下2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度的產生收入的項目數目預期分別介乎約160個至171個項目：

	產生收入的 項目數目
於2024年財政年度初	154
(估計)於2024年財政年度的新項目	40
(估計)於2024年財政年度不再需要提供物業管理服務的項目	(23)
於2024年財政年度末	<u>171</u>

## 獨立財務顧問函件

	產生收入的 項目數目
(估計)於2025年財政年度初	171
(估計)於2025年財政年度的新項目	34
(估計)於2025年財政年度不再需要提供 物業管理服務的項目	(42)
<b>於2025年財政年度末</b>	<b>163</b>
(估計)於2026年財政年度初	163
(估計)於2026年財政年度的新項目	
(估計)於2026年財政年度不再需要提供 物業管理服務的項目	(3)
<b>於2026年財政年度末</b>	<b>160</b>
(iv) 就物業管理服務的建議年度上限而言，於有關期間提供物業管理服務的住宅物業的估計建築面積(2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年分別介乎約16.7百萬平方米至18.6百萬平方米)：	
	產生收入的 住宅物業 建築面積 (物業管理 服務) 百萬平方米
於2024年財政年度初	18.6
(估計)於2024年財政年度的新項目	3.2
(估計)於2024年財政年度不再需要提供 物業管理服務的項目	3.9
<b>於2024年財政年度末</b>	<b>18.0</b>

## 獨立財務顧問函件

產生收入的  
住宅物業  
建築面積  
(物業管理  
服務)  
百萬平方米

(估計)於2025年財政年度初	18.0
(估計)於2025年財政年度的新項目	1.2
(估計)於2025年財政年度不再需要提供 物業管理服務的項目	2.5
	16.7
<b>於2025年財政年度末</b>	<b>16.7</b>
(估計)於2026年財政年度初	16.7
(估計)於2026年財政年度的新項目	-
(估計)於2026年財政年度不再需要提供 物業管理服務的項目	-
	-
<b>於2026年財政年度末</b>	<b>16.7</b>

- (v) 根據分配予每個現有項目的平均員工人數估計的各預期項目所需的員工人數；
- (vi) 貴集團預期就物業管理服務所收取的服務費乃基於(i)物業建築面積、位置及定位；(ii)估計營運成本(包括但不限於人力成本、管理成本、能源成本及材料成本)；(iii)為 貴集團管理的物業提供可供比較服務的其他服務提供商所收取的價格；(iv)有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費；及(v) 貴集團向獨立第三方提供可供比較服務的收費釐定；及
- (vii) 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2024年物業管理服務總協議項下建議年度上限的合理性時，吾等已分別審閱截至2026年12月31日止三個財政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；以及(ii)為李先生的公司擁有及使用的空置房及商業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，認為擬設立的建議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2024年物業管理服務總協議項下截至2026年12月31日止三個財政年度的建議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5份已簽訂合約。吾等亦已審閱建議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2026年12月31日止三個財政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) 為評估建議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2023年1月至2023年9月的5份合約(「過往獨立第三方合約」)。該等樣本的選取乃基於上述期間內所確定收入金額前五名的合約之標準而預測。吾等已注意到 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符合政府指導物業管理費；及
- (v) 為根據2024年物業管理服務總協議將進行的物業管理服務的任何不可預見情況給予一定的靈活性，截至2026年12月31日止三個財政年度的建議年度上限已包括約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2026年12月31日止三個財政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2026年12月31日止三個財政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) 2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度將分別有171份、163份及160份產生收入的合約，較2023年財政年度過往物業管理服務總協議項下154個產生收入的項目增加約10.3%、5.2%及3.2%；及預期2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度將提供物業管理服務的住宅物業的估計建築面積分別約為18百萬平方米、16.7百萬平方米及16.7百萬平方米，較2023年財政年度物業管理服務的18.6百萬平方米減少約3.2%、10.2%及10.2%；及
- (ii) 空置房於2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度的預期總面積分別約為1.09百萬平方米、1.11百萬平方米及1.09百萬平方米，2023年財政年度的空置房則約為1.08百萬平方米。

鑒於上文所有因素及經考慮上述(包括提供物業管理服務的定價政策)，吾等認為釐定2024年物業管理服務總協議項下的建議年度上限的基準屬公平合理。

## 2024年供應安裝總協議

### 訂立2024年供應安裝總協議的理由及裨益

根據函件，貴集團曾訂立過往供應安裝總協議，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。

隨著李先生的公司已開發及所擁有物業的增加，預期李先生的公司對提供系統供應安裝服務的需求將增加，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。於2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年，預期需要系統供應安裝服務的估計項目數目分別約為150個至170個項目。由於過往供應安裝總協議已於2023年12月31日屆滿，而預期貴集團分別於2024年財政年度、2025年財政年度及2026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，訂立2024年供應安裝總協議，以延長過往供應安裝總協議的期限乃符合貴公司及股東的整體最佳利益。

經計及(i) 貴集團與李先生的公司已建立良好及持續的業務關係；(ii) 2024年供應安裝總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) 2024年供應安裝總協議預期將為 貴集團帶來穩定收入，實現利潤最大化及增強規模經濟；(iv) 截至2026年12月31日止三個財政年度的建議年度上限(倘批准)將促進2024年供應安裝總協議項下擬進行的交易，以確保在毋須 貴公司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，認為訂立2024年供應安裝總協議乃符合 貴公司的最佳利益。

#### 2024年供應安裝總協議的主要條款

2024年供應安裝總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 貴公司；及

(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2024年供應安裝總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日止。在遵守上市規則的前提下，2024年供應安裝總協議可由 貴公司與李華先生經由書面協議重續。

#### 定價政策

2024年供應安裝總協議項下擬進行的交易將按以下因素定價：

- (i) 招標過程(在此過程中獨立第三方供應商及承包商提交彼等供應系統及提供系統供應安裝服務的方案)中釐定的系統及系統供應安裝服務的成本；及
- (ii) 約8%的利潤率。在確定利潤率的合理性時， 貴集團已考慮(其中包括) 貴集團就提供予其他客戶的可比較產品及服務所收取的佣金。 貴集團致力於通過將利潤率與就類似服務向獨立第三方客戶收取的三項最高利潤率進行比較，確保根據2024年供應安裝總協議收取的利潤率不遜於向獨立第三方收取的利潤率。

## 付款條款

2024年供應安裝總協議項下擬進行交易的費用將按以下階段支付：

1. 約70%-80%的費用應於交付及接收系統時支付；及
2. 約20%-30%的費用應於系統安裝驗收時支付。

## 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， 貴公司已採取以下內部控制措施：

1. 貴公司的業務部於有關協議達成前將審閱 貴公司根據2024年供應安裝總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，且按正常商業條款進行。
2. 貴公司財務部將會每季度審閱2024年供應安裝總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至少三項可供比較服務，或獨立第三方供應商及承包商提交的競標方案獲取現行市價(如適用)，吾等與 貴公司一致認為，獲取現行市價的過程屬公平合理；(ii) 貴集團管理層及相關人員將審閱及評估2024年供應安裝總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2024年供應安裝總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。

就吾等的盡職調查而言，吾等已審閱過往供應安裝總協議及2024年供應安裝總協議，並注意到2024年供應安裝總協議的定價及其他主要條款繼續遵循過往供應安裝總協議的定價及其他主要條款。此外，吾等透過審查(i)與李先生的公司所訂立於截至2023年1月至2023年9月止九個月產生收入的合共5份合約，該等樣本的選取乃以上述期間內就過往供應安裝總協議項下擬提供系統供應安裝服務所確定收入金額前五名的合約之標準(即佔 貴集團與李先生的公司之間收入的25%以上)為依據，及(ii)與獨立第三方客戶所訂立於截至2023年1月至2023年9月止九個月產生收入的5份合約，評估定價機制的公平性及合理性。該等樣本的選取乃以上述期間內所確定收入金額前五名的合約之標準(即佔 貴集團與獨立第三方客戶之間收入的25%以上)為依據，並將其與 貴集團及獨立第三方客戶訂立的合約進行對比。考慮到與李先生的公司及獨立第三方訂立的兩份選定合約均佔2023年1月至2023年9月提供系統供應安裝服務相關收入金額的25%以上，吾等認為，就評估2024年供應安裝總協議項下系統供應安裝服務的定價政策而言，與李先生公司訂立的選定合約及與獨立第三方客戶訂立的選定合約均屬充分且有意義。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系統供應安裝服務的基本相同規定及/或規格而訂立。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。吾等認為，與李先生的公司訂立的選定合約及與獨立第三方客戶訂立的選定合約乃根據 貴公司的內部控制措施釐定，以確保 貴集團向關連人士提供的定價及付款條件不遜於 貴集團向獨立第三方提供的條款。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，及2024年供應安裝總協議的條款對 貴集團而言將不遜於 貴集團與獨立第三方就提供類似服務而訂立的條款。

## 獨立財務顧問函件

### 歷史交易金額

截至2020年12月31日止財政年度（「2020年財政年度」）、2021年財政年度、2022年財政年度及截至2023年9月30日止九個月，就過往供應安裝總協議來自李先生的公司的收入分別載列如下：

	截至12月31日止財政年度			截至 2023年 9月30日 止九個月
	2020年 (經審核) (附註1) 人民幣千元	2021年 (經審核) (附註1) 人民幣千元	2022年 (經審核) (附註2) 人民幣千元	(未經審核) (附註2) 人民幣千元
來自李先生的 公司的收入	110,494	152,881	172,649	116,866 (年化金額 155,821)
過往年度上限 使用率	108,566 98.9%	150,000 84.7%	243,200 71.0%	312,700 49.83% (附註3)

附註：

1. 過往年度上限按與李先生的公司的合約總值計算。
2. 過往年限上限以李先生的公司已付／應付費用計算。
3. 使用率乃基於以截至2023年9月30日止九個月的交易額計算的年化金額，僅供說明，並不代表截至2023年12月31日止財政年度的實際交易額。

於最後實際可行日期，根據 貴集團的最新管理賬目，自2024年1月1日起，2024年供應安裝總協議項下並無任何交易。

### 建議年度上限

2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年，2024年供應安裝總協議項下擬進行交易的建議年度上限如下：

	建議年度上限		
	2024年 財政年度 (人民幣千元)	2025年 財政年度 (人民幣千元)	2026年 財政年度 (人民幣千元)
就2024年供應安裝總協議 來自李先生的公司的收入	180,000	193,000	195,000

2024年供應安裝總協議的建議年度上限乃基於下列各項釐定(包括但不限於)：

- (i) 過往供應安裝總協議的歷史交易金額；
- (ii) 2021年財政年度、2022年財政年度及截至2023年9月30日止九個月的過往供應安裝總協議項下的使用率分別為84.7%、71.0%及37.4%；
- (iii) 截至2023年12月31日的現有項目的估計合約剩餘價值及2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年的新項目的預期合約總值。貴集團將以上述現有及新項目的合約價值乘以各相應年度預計完成的現有及新合約的百分比釐定截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的年度上限；
- (iv) 於2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年就需系統供應安裝服務的估計項目數目分別約為150個至170個項目；
- (v) 根據2024年供應安裝總協議於2024年財政年度、2025年財政年度及2026年財政年度各年的銷售系統及相關安裝服務的估計應收費用；及
- (vi) 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2024年供應安裝總協議項下建議年度上限的合理性時，吾等已分別審閱截至2026年12月31日止三個財政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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等與 貴公司已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建議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建議年度上限採用的相關價格及數量資料的工作，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所協定估計價格的適當性。吾等注意到， 貴公司將提供系統供應安裝服務的安裝單位的估計收入及 貴集團收取的估計費用與具有類似及可供比較性質的獨立第三方合約所列者緊密一致。
- (ii) 吾等亦注意到，估計費用乃根據預期的工程範圍及規模釐定(經考慮現行市價及計及物業位置、狀況、系統購買成本以及預期的營運成本(包括人力成本及材料開支)等因素)。吾等已通過抽樣法對有關係統的現行市價進行審閱，並得出結論， 貴公司制定的價格與現行市價一致。
- (iii) 吾等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2024年供應安裝總協議將訂立的合約估計數目。就吾等的盡職調查而言，吾等已通過抽樣法獲得該等項目的相關文件，包括已簽訂合約；及
- (iv) 為應對與2024年供應安裝總協議項下系統供應安裝服務有關的不可預見情況，截至2026年12月31日止三個財政年度的建議年度上限已包括約5%的緩衝。在與 貴公司管理層討論過程中，吾等注意到，該適度緩衝旨在應付(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2026年12月31日止三個財政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，訂約方有理由加入合理緩衝，以應對規定期間內系統供應安裝服務的潛在增長以及人工成本及原材料開支的不可預見波動。

鑒於上文所有因素及經考慮上述(包括提供系統供應安裝服務的定價政策)，吾等認為釐定2024年供應安裝總協議項下的建議年度上限的基準屬公平合理。

## 內部控制

為進一步保障股東整體利益，貴集團已就相關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，以確保交易金額不超過相關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相關協議各自於適用財政年度內的年度上限。倘預期將超過任何相關協議於適用財政年度內的年度上限，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，以確保合約符合相關協議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，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；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相關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相關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建議年度上限；

- (v) 獨立非執行董事將每年審閱相關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，按一般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相關協議項下擬進行的交易全面實施相關內部控制措施；及
- (vi) 貴集團審計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相關協議及定價政策進行並遵守各自的年度上限。

為確保各項個別交易的費用確實按照相關協議的定價政策釐定，貴集團亦已採用以下詳盡的工作流程：

- (1) 業務部負責對市場現行收費水平及各項個別交易標的事宜的市況進行研究及報告。
- (2) 貴集團的業務部會向財務部提交各項個別交易的預計交易金額及依據。
- (3) 預計金額及依據隨後由財務部審閱。
- (4) 貴集團的風險管理部應審閱各項個別交易的合約條款是否公平合理及是否按正常商業條款或更佳條款訂立。
- (5) 財務部亦應計算及釐定各項個別交易的溢利是否優於自獨立第三方獲得的溢利。
- (6) 合約條款須經貴集團管理層批准。
- (7) 一旦各項個別交易開始後，財務部負責每月檢查上限的使用情況。

## 獨立財務顧問函件

- (8) 財務部應於年末對上限進行審閱。
- (9) 審計部應於年末對上限進行審閱。
- (10) 業務部將持續對市場上每筆關連交易的現行收費水平進行研究，並每年編寫一份市場情況報告。

吾等認為該等內部控制程序可確保持續關連交易不會超出建議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。

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) 2024年收購停車位使用權總協議；(b) 2024年物業管理服務總協議；及(c) 2024年供應安裝總協議項下擬進行的交易按正常商業條款進行，且就貴公司而言不遜於獨立第三方所提供的條款。

### 推薦建議

經考慮上文所述的因素及理由，吾等認為(a) 2024年收購停車位使用權總協議；(b) 2024年物業管理服務總協議；及(c) 2024年供應安裝總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；及建議年度上限按一般商業條款或更優條款訂立，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

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

2024年4月9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。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，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

於最後實際可行日期，獨立財務顧問：

- (a) 已就刊發本通函出具其同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件及／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27頁至第64頁，以供載入本通函；及
- (d) 自2022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，並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、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27頁至第64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2022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訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團有關成員公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何現有或擬訂立的服務合約。

### 5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，自2022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或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的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

以下文件副本將於本通函日期直至股東特別大會日期(包括該日)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) 2024年收購停車位使用權總協議；
- (b) 2024年物業管理服務總協議；
- (c) 2024年供應安裝總協議；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函第5頁至第24頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第25頁至第26頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第27頁至第64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條須記入該條所述的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須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	5,672,000 <sup>(2)</sup>	0.46%	好倉
郭瑩女士(「郭女士」)	實益擁有人	475,000 <sup>(3)</sup>	0.04%	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股份數目中擁有權益。
- (2) 包含形式為截至最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的5,400,000份購股權。
- (3) 包含形式為截至最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的400,000份購股權。
- (4) 該百分比以截至最後實際可行日期已發行1,220,348,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無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、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### (b) 主要股東之權益

截至最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(上述已披露其利益的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及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記載於本公司存置的登記冊內之權益或淡倉：

##### 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	59.20%	好倉
肖女士 <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	5,672,000 <sup>(3)</sup>	0.46%	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	
			本公司權益的 概約百分比 <sup>(5)</sup>	好倉／淡倉
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於Urban Hero擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
- (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擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
- (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股份數目中擁有權益。李曉平先生擁有的權益中包含截至最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的5,400,000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擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
- (5) 該百分比以截至最後實際可行日期已發行1,220,348,000股股份進行計算。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述的登記冊內之權益或淡倉。

## 8. 董事於競爭業務之權益

截至最後實際可行日期，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文本。倘有任何歧義，概以本通函之英文文本為準。

## 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2024年4月29日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樓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) 謹此確認及批准本公司與李華先生訂立日期為2024年2月2日之2024年收購停車位使用權總協議(「2024年收購停車位使用權總協議」)(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)及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此確認及批准2024年收購停車位使用權總協議項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度之年度上限；
- (c) 謹此授權本公司董事就彼等可能認為必要、合宜或權宜以落實2024年收購停車位使用權總協議以及任何或所有與2024年收購停車位使用權總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) 謹此確認及批准本公司與李華先生訂立日期為2024年2月2日之2024年物業管理服務總協議(「**2024年物業管理服務總協議**」)(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)及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此確認及批准2024年物業管理服務總協議項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度之年度上限；
- (c) 謹此授權本公司董事就彼等可能認為必要、合宜或權宜以落實2024年物業管理服務總協議以及任何或所有與2024年物業管理服務總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) 謹此確認及批准本公司與李華先生訂立日期為2024年2月2日之2024年供應安裝總協議(「**2024年供應安裝總協議**」)(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)及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此確認及批准2024年供應安裝總協議項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度之年度上限；
- (c) 謹此授權本公司董事就彼等可能認為必要、合宜或權宜以落實2024年供應安裝總協議以及任何或所有與2024年供應安裝總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，2024年4月9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的本公司股東身份，本公司之股份過戶登記將於2024年4月24日至2024年4月29日期間(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2024年4月23日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。排名先後乃根據本公司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正式委任之代理簽署；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代理或其他正式委任之人士簽署。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2024年4月27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。

於本通告日期，執行董事為李曉平先生及楊志東先生；非執行董事為郭瑩女士及王銀虎先生；及獨立非執行董事為崔海濤教授、甘志成先生及劉曉蘭女士。