
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華發物業服務集團有限公司股份，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Huafa Property Services Group Company Limited

華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

(1) 持續關連交易—
二零二二年物業管理服務合作框架協議；
(2) 建議修訂公司細則
及
(3) 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



新百利融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。獨立董事委員會函件載於本通函第35至36頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第37至60頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二二年十二月二十九日（星期四）下午三時正假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不遲於48小時（即二零二二年十二月二十七日（星期二）下午三時正）前交回。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（視乎情況而定），並於會上投票。

二零二二年十二月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	35
獨立財務顧問函件	37
附錄一 – 建議修訂詳情	61
附錄二 – 一般資料	66
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年物業管理服務合作框架協議」	指	華發物業與珠海華發就華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務訂立的日期為二零二二年十月三十一日的框架協議
「經修訂公司細則」	指	納入並合併所有建議修訂的經修訂公司細則，自股東特別大會通過相關特別決議案起生效
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司組織章程大綱及公司細則（經不時修訂、修改或補充）
「本公司」	指	華發物業服務集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：982）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有物業管理服務合作框架協議」	指	華發物業與珠海華發訂立的日期為二零一九年十二月二十日的物業管理服務合作框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「光傑」	指	光傑投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，持有已發行股份總數約1.9%並為珠海華發的間接非全資附屬公司

釋 義

「香港華發」	指	香港華發投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為珠海華發的全資附屬公司及本公司的間接控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華發物業」	指	華發物業服務有限公司（前稱珠海華發物業管理服務有限公司），一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「華發物業集團」	指	華發物業及其附屬公司
「鐮金投資」	指	鐮金投資有限公司，一間根據薩摩亞法例註冊成立的有限公司，持有已發行股份總數約36.88%，並於最後可行日期為香港華發的直接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	已成立的由所有獨立非執行董事（即陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生）組成的董事會獨立委員會以就二零二二年物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團，並為就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除鐮金投資及光傑以外的股東

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二二年十二月二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務」	指	「二零二二年物業管理服務合作框架協議」一節所界定的物業管理服務
「建議修訂」	指	本通函附錄一所載的現有公司細則的建議修訂
「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）
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易及以供股東考慮及酌情批准建議修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00025港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「珠海華發」	指	珠海華發集團有限公司，由珠海市國有資產監督管理委員會及廣東省財政廳分別擁有93.51%及6.49%的國有企業，並為本公司的間接控股股東
「珠海華發實業」	指	珠海華發實業股份有限公司，一間於中國成立的有限公司及於上海證券交易所上市（股份代號：600325）並為珠海華發的直接非全資附屬公司
「珠海華發集團」	指	珠海華發以及其附屬公司及聯繫人，而就本通函而言，不包括本集團
「%」	指	百分比



Huafa Property Services Group Company Limited
華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

執行董事：

周文彬先生 (主席兼行政總裁)

李光寧先生

謝偉先生

謝輝先生

顧遠平先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港中環

皇后大道中2號

長江集團中心

36樓3605室

非執行董事：

鄒超勇先生

獨立非執行董事：

陳杰平博士

浦永灝先生

郭世海先生

敬啟者：

(1) 持續關連交易—
二零二二年物業管理服務合作框架協議；
(2) 建議修訂公司細則
及
(3) 股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十二月二十日的公告及日期為二零一九年十二月二十七日的通函，內容有關（其中包括）華發物業與珠海華發訂立的日期為二零一九年十二月二十日的現有物業管理服務合作框架協議。茲亦提述本公司日期為二零

董事會函件

二零二二年十月三十一日的公告，內容有關(i)二零二二年物業管理服務合作框架協議有關的持續關連交易；及(ii)建議修訂公司細則。

由於現有物業管理服務合作框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，而本集團預期將繼續進行其項下擬進行的交易並擴大增值服務範圍，於二零二二年十月三十一日（交易時段後），華發物業與珠海華發就向珠海華發集團提供物業管理服務訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。

茲提述本公司日期為二零二二年十月三十一日的公告，內容有關建議修訂公司細則。誠如前述公告所載，董事會擬於股東特別大會上尋求股東批准建議修訂，以(i)使公司細則符合上市規則的相關規定；及(ii)作出若干其他內務改進。

本通函旨在為向閣下提供(i)二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易的詳情；(ii)本通函附錄一所載建議修訂的詳情；(iii)獨立董事委員會就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議；(iv)獨立財務顧問就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(v)股東特別大會通告。

II. 二零二二年物業管理服務合作框架協議

日期：二零二二年十月三十一日

訂約方：(i) 華發物業；及

(ii) 珠海華發

(統稱「訂約方」)

將提供的服務：根據二零二二年物業管理服務合作框架協議，華發物業集團同意向珠海華發集團提供物業管理服務。

董事會函件

服務期限：待下文「二零二二年物業管理服務合作框架協議的先決條件」一節所載所有先決條件獲達成（或獲豁免（如適用））後，二零二二年物業管理服務合作框架協議訂立的期限由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日（包括首尾兩日）（「期限」）。

物業管理服務：根據珠海華發的要求，華發物業集團同意向珠海華發集團提供以下物業管理相關服務：

- (a) 為珠海華發集團所開發物業（自物業開始建造至交付止）、市政項目以及珠海華發集團持有的物業銷售中心、樣板房、未出售物業、投資物業、停車場及其他相關區域提供的物業管理服務（包括但不限於客戶接待服務、保安、清潔、綠化與園藝、維修及保養服務）；及
- (b) 為珠海華發集團所開發或持有的物業及社區公共區域提供的相關增值服務（包括但不限於提供餐飲服務、工程服務、社區媒體、社區新零售及銷售代理）。

（統稱「物業管理服務」）。

董事會函件

個別服務協議： 由於二零二二年物業管理服務合作框架協議只列明一般所需物業管理服務的框架，有關由華發物業集團所提供的特定服務，華發物業集團將根據市場慣例，與需要該等物業管理服務的珠海華發集團個別公司訂立獨立服務協議（「**個別服務協議**」），以列明服務範疇、收取服務費的標準、時間表及付款方式等事宜。服務範圍不得超出物業管理服務的範圍，而華發物業集團每年就所有個別服務協議收取的服務費總額，將不會高於各自年度的建議年度上限。

個別服務協議與二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款如有衝突，則以二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款為準。

付款： 服務費的付款安排經參考市場慣例及訂約方與獨立第三方之間類似交易的付款安排作出，以確保付款安排就華發物業集團而言不遜於獨立第三方可獲得者。

定價政策： 提供物業管理服務的一般定價政策如下：

- (i) 每項個別服務協議將按公平基礎進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；
及

董事會函件

- (ii) 服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，並參考現行市場價格及華發物業集團與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保華發物業集團向珠海華發集團所提供的服務費就華發物業集團而言不遜於獨立第三方所獲得者。

提供物業管理服務的具體定價政策如下：

- (i) 就為珠海華發集團所開發物業（自建造開始至物業交付止）及持有的未出售物業、投資物業、停車場及其他相關區域，以及由珠海華發集團開發或持有的社區公共區域及市政項目提供物業管理服務（包括但不限於保安、保潔、綠化及園藝、維修及保養服務）以及相關增值服務（包括但不限於提供餐飲服務、工程服務、社區媒體、社區新零售及銷售代理）而言，服務費一般參考（其中包括）相關業務計量單位乘以單價的公式釐定，具體如下：

(a) 提供物業管理服務

提供物業管理服務的服務費一般將參考以下公式釐定：樓面面積 x 每平方米服務費（單位價格）。就住宅項目而言，單位價格將根據(i) 由華發物業（作為物業管理服務供應商）與珠海華發集團公司（作為物業開發商）所簽訂的《前期物業管理服務合同》，據此，單位價格不得高於相關中國機關所設定的相關服務價（「指導價」）；及(ii) 在無指導價的情況下，單位價格將於參考「市場參考價」後釐定，當中計及至少三家獨立第三方服務供應商向鄰近地區的住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價。就非住宅項目而言，單位價格將根據指導價計算，而在無指導價的情況下，則按至少三家獨立第三方服務供應商向鄰近地區非住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價及向該等項目提供物業管理服務的估計成本總額釐定。向鄰近地區物業項目提供類似物業管理服務的市價一般可透過第三方物業管理公司及房地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得。

上述服務費根據雙方協議釐定，並參考類似物業項目的市場單位價格、服務面積、所需物業管理服務的質量及工作量。

誠如本公司中國法律顧問告知，國家發改委負責制定應如何釐定各項服務及產品價格的整體指引。國家發改委及／或市場監督管理局及／或住房和城鄉建設局的省市級分支機構（「**省市級政府機關**」）於其各自的網站上刊載相關省市的指導價。指導價根據下列各項釐定：(i) 《中華人民共和國價格法》，當中載列省市級政府機關於制定指導價時須遵循的原則及程序；(ii) 《中華人民共和國物業管理條例》（「**該條例**」）；及(iii) 《物業服務收費管理辦法》（「**該辦法**」）。該條例及該辦法載列指導價的主要範圍及基準範圍。相關省市級政府機關以及相關房地產行政部門會評估有關省市的經濟狀況及房地產行業狀況，並根據所作的評估制定指導價的適用範圍。具體物業管理費由合約各方於指導價的適用範圍內協定。指導價根據各個地區的情況定期更新。例如，珠海的指導價每三年更新一次。

(b) 提供相關增值服務

服務費一般應參照相關服務的計量單位乘以單價的公式釐定。

就提供餐飲服務而言，服務費應參照以下公式釐定：餐飲的標準價格（單價）x 人數 x 天數。單價應參照「市場參考價」釐定並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查（如有）獲得至少三家獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格、提供服務的估計勞工成本和餐飲供應的估計成本。

就提供工程服務而言，服務費應參照以下公式釐定=綜合單價（單價）× 工程數量。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查（如有）獲得至少三家獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價以及提供服務所需的技能、專業知識及估計工程成本（包括但不限於設備及材料的估計成本以及勞工成本）。

就提供社區媒體而言，服務費應參照以下公式釐定：廣告的標準價格（單價）× 廣告牌數量 × 天數。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查（如有）獲得至少三家獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格及華發物業集團提供服務的估計成本（包括但不限於材料的估計成本及勞工成本）。

就提供社區新零售而言，服務費應參照以下公式釐定：銷售貨品的單價 × 銷售數量。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查（如有）獲得至少三家獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格及華發物業集團向供應商採購貨品的估計成本及開支。

就提供銷售代理服務而言，代理佣金費用一般為固定費用或參照以下公式釐定：華發物業集團提供銷售代理服務的銷售收益 × 根據期內應計銷售收益的績效指標之代理費費率。銷售收益將為華發物業集團成功銷售的停車位及其他資產的總價值。代理佣金費用應基於訂約各方公平協商釐定，並計及各種因素，（其中包括）(i) 華發物業集團向獨立第三方提供類似代理服務所收取的代理費率；及(ii) 透過市場調查（如有）獲得至少三家獨立第三方服務供應商提供類似代理服務的代理費率。

- (ii) 就為珠海華發集團持有的物業銷售中心、樣板房等提供物業管理服務（包括但不限於客戶接待服務、現場保安、保潔、綠化及園藝、維修及保養服務）而言，華發物業在釐定服務費時亦考慮了總勞動力分配及估計開支總額及目標淨利潤率（公式：成本 x (1 + 目標純利率)）等因素。目標純利率介乎8%至12%（可視乎市況作出調整）將由訂約方經公平磋商並考慮以下因素（其中包括）：(i) 華發物業集團向獨立第三方提供類似物業管理服務的純利率；及(ii) 通過市場調查（如有）獲得至少三家獨立物業管理公司提供類似物業管理服務收取的純利率釐定。

董事會函件

終止：訂約方可於期限屆滿前，經華發物業及珠海華發的雙方書面同意後終止二零二二年物業管理服務合作框架協議。終止二零二二年物業管理服務合作框架協議後，相關個別服務協議亦將相應終止。

二零二二年
物業管理服務
合作框架協議
的先決條件：根據二零二二年物業管理服務合作框架協議提供物業管理服務須待以下先決條件達成或獲書面豁免（視情況而定）後，方可提供：

- (a) 本公司已就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）取得其獨立股東批准；
- (b) 華發物業並無違反二零二二年物業管理服務合作框架協議項下任何重大聲明及保證，且該等聲明及保證仍屬真實、準確、完整且無誤導成分；
- (c) 華發物業已就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要的授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文；及
- (d) 珠海華發已就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要的授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文。

董事會函件

珠海華發可以書面形式撤回或豁免上文(b)及(c)所載須達成的先決條件。華發物業可以書面形式撤回或豁免上文(d)所載須達成的先決條件。二零二二年物業管理服務合作框架協議的任何一方皆不得撤回或豁免上文(a)所載的先決條件。

倘任何先決條件於二零二二年十二月三十一日或之前（或訂約方書面協定的其他日期）未能達成（或於任何情況下獲撤回或豁免（如適用）），則二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易將即時終止且不再有效。

於最後可行日期，除上文(a)段所述的獨立股東批准外，所有其他先決條件已獲達成。

III. 年度上限及年度上限基準

過往實際交易金額

下表概述(i)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限及(ii)根據現有物業管理服務合作框架協議，截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月的歷史交易金額：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
物業管理服務及相關增值 服務的現有年度上限	<u>374.48</u>	<u>482.26</u>	<u>619.90</u>

董事會函件

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零二二年 九月三十日止九 個月 (人民幣百萬元)
物業管理服務及相關增值 服務的服務費總額	320.0	422.5	356.0 ^(附註)

附註：

基於本公司管理層現時可得之資料及華發物業集團所收取物業管理服務及有關增值服務的服務費方面的歷史趨勢，截至二零二二年九月三十日止九個月的交易金額約為人民幣356百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的估值交易金額將約為人民幣539.3百萬元。

建議年度上限及釐定基準

以下載列珠海華發集團就物業管理服務應付華發物業集團的服務費總額於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
物業管理服務的 服務費總額	971.28	1,373.11	1,752.81

在達致二零二二年物業管理服務合作框架協議項下物業管理服務的上述建議年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (i) 華發物業集團就截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月提供的物業管理業務及相關增值服務收取的過往服務費；

董事會函件

- (ii) 珠海華發集團於期限內就華發物業集團提供物業管理服務應付的估計服務費^(附註1)預期將逐年增加；
- (iii) 涉及華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務的現有項目數量^(附註1)，預計將於期限內重續及持續；
- (iv) 物業管理項目數目^(附註1)及有關珠海華發集團將開發或持有並可能需要華發物業集團提供物業管理服務的物業項目建築面積^(附註1)的估計增加；
- (v) 根據珠海華發項目發展計劃完成及交付物業管理項目及就各物業管理項目要求的物業管理服務範圍的預示時間；
- (vi) 華發物業集團業務的發展潛力，以及預計華發物業集團可向珠海華發集團提供的多元化增值服務。由於增值服務範圍預計將隨期限而增加，華發物業集團就相關增值服務收取的估計服務費^(附註2)亦將相應增加；及
- (vii) 經考慮勞工成本、通脹率的預計增加及華發物業集團與珠海華發集團之間的業務擴展及考慮到期限內珠海華發集團將開發並可能需要華發物業集團提供物業管理服務的新物業項目，計及為顧及提供物業管理服務涉及的任何無法預計需求增加的緩衝約15%。

附註：

- (1) 誠如上文「定價政策」一段所披露，提供物業管理服務的估計服務費通常乃參考定價政策的兩類公式（即(i)成本x（1+目標淨利潤率）（「第一類定價政策」）及(ii)建築面積x每平方米服務費（單位價格）（「第二類定價政策」）釐定。

董事會函件

華發物業集團就提供物業管理服務擬收取的服務費增加的原因為(i)珠海華發集團開發或持有的可能需要第一類定價政策項下物業管理服務的新物業項目數量增加，預期二零二三年將較截至二零二二年九月三十日止九個月淨增加約7%，二零二四年將較二零二三年淨增加10%及二零二五年將較二零二四年淨增加10%；(ii)就第二類定價政策項下的物業管理服務總建築面積於二零二二年九月三十日約為2,130,000平方米，及珠海華發集團將交付的可能需要第二類定價政策項下物業管理服務的估計總建築面積，預期二零二三年將較截至二零二二年九月三十日止九個月淨增加約100%，二零二四年將較二零二三年淨增加115%及二零二五年將較二零二四年淨增加24%。於二零二三年及二零二四年估計總建築面積大幅增加主要由於預計於二零二三年及二零二四年位於珠海工業園的新物業管理服務項目數目分別有6個和7個項目可能需要華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務。此等新項目預計於二零二三年及二零二四年將大幅增長80%以上；及(iii)由於珠海華發集團開發或交付的物業項目預期增加，為珠海華發集團的物業項目提供物業管理服務的勞工成本預期增加。

為估計於期限內上述物業管理項目數目及在管總建築面積的預期增長，董事已考慮珠海華發集團所提供的物業項目發展規劃及資料，包括但不限於物業項目的名稱及位置，以及相關項目開工、預售、竣工及交付的預期時間表。

就第一類定價政策項下新物業管理項目而言，華發物業集團將收取的估計服務費基於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月類似物業管理項目的歷史每月平均服務費（即每個項目約人民幣200,000元）計算。就第二類定價政策項下的新物業管理項目而言，就位於珠海的住宅物業的上述物業管理服務單價參考指導價預期不超過每平方米人民幣3元；就位於珠海以外各城市或省份的住宅物業的上述物業管理服務單價將一般參考有關中國機關設定的相關服務價（作為指導價）釐定；及就非住宅物業（主要包括服務式公寓、寫字樓、工業園等）的上述物業管理服務單價預期介乎每平方米人民幣3元至人民幣25元，視乎將提供的物業位置與類型及服務性質而定，參考(i)至少三家獨立第三方服務供應商向鄰近地區物業項目提供類似物業管理服務的可比市場價格（如有）；及(ii)華發物業業務開發部門進行的最新市場價格調研。

董事會函件

於二零二二年九月三十日，有149個項目與向珠海華發集團開發或持有的物業項目提供物業管理服務有關，有關項目數目估計於二零二三年、二零二四年及二零二五年將分別增長10個、16個及18個，其中於二零二三年及二零二四年分別有6個及7個項目與位於珠海的新工業園有關。基於珠海華發集團與華發物業集團之間長期穩定的業務關係，預計在珠海華發集團開發或持有的物業項目仍未出售或持有的情況下，大部分涉及華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務的現有項目於期限內將予以續約並繼續執行。

- (2) 華發物業集團擬就相關增值服務收取的服務費增加的原因為在提供工程服務社區媒體、新社區零售、銷售代理及餐飲服務，本公司採用約30%的估計同比增長率，所採用的估計同比增長率乃參考(i)就物業管理服務及相關增值服務於二零一九年至二零二一年自本公司關連人士所收取服務費有關的歷史平均年增長率約27%，及(ii)本公司管理層對相關業務於二零二三年至二零二五年的未來收入增長的合理估計得出。

根據珠海華發集團項目發展計劃，本公司預計於未來三年內華發物業集團將向珠海華發集團提供的物業管理服務及相關增值服務的需求將會進一步快速增長。因此，本公司預計截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的二零二二年物業管理服務合作框架協議項下交易金額將高於現有物業管理服務合作框架協議項下交易金額。

特別是，董事會認為，經考慮以下因素後，二零二二年物業管理服務合作框架協議項下建議年度上限的同比增加屬公平合理。

- (a) 上文所披露的珠海華發集團將開發或持有的可能須華發物業集團提供物業管理服務的新物業項目數量及估計建築面積的估計同比增加情況；
- (b) 上文所披露的相關增值服務（視情況而定）的相關項目或客戶數量的估計同比增加以及華發物業集團就提供相關增值服務擬收取的服務費；
- (c) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止最近財政年度的物業管理服務分部收入的歷史增長率，與截至二零二零年十二月三十一日止年度相比（「二零二一年增長率」），同比增長約49%；

董事會函件

- (d) 倘於釐定二零二二年物業管理服務合作框架協議項下的建議年度上限時不計及用於應對物業管理服務涉及的任何無法預期需求增加的約15%的緩衝，並假設本集團的業務保持正常，以及參考人民幣1元兌1.1港元的匯率將人民幣兌換為港元，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的建議年度上限與各過往年度的年度上限相比的同比增長率低於二零二一年增長率：
- i. 二零二二年物業管理服務合作框架協議於截至二零二三年十二月三十一日止年度的建議年度上限（不包括約15%的緩衝）較現有物業管理服務合作框架協議於截至二零二二年十二月三十日止年度的現有年度上限將同比增長約36%，低於二零二一年增長率；
 - ii. 二零二二年物業管理服務合作框架協議於截至二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限（不包括約15%的緩衝）較截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限將同比增長約41%，低於二零二一年增長率；及
 - iii. 二零二二年物業管理服務合作框架協議於截至二零二五年十二月三十一日止年度的建議年度上限（不包括約15%的緩衝）與截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限相比的同比增長率將約28%，低於二零二一年增長率。

鑒於上文所述，董事會認為，二零二二年物業管理服務合作框架協議項下的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

另外，於考慮以下理由後，董事會認為，二零二二年物業管理服務合作框架協議將不會令本集團對其關連人士（包括珠海華發集團）產生重大依賴：

- (a) 華發物業集團與珠海華發集團之間的業務關係不大可能發生重大不利變動或終止。

華發物業集團為全國領先的社區運營商及綜合設施服務供應商，總部位於珠海。另一方面，珠海華發為總部位於珠海的國有企業，主要專注於包括但不限於房地產開發業在內的四大核心業務行業。華發物業集團已與珠海華發集團建立長期穩定的業務關係，自一九八五年起向珠海華發集團提供物業管理服務。華發物業集團的發展與珠海華發集團的發展一致。憑藉與珠海華發集團的穩定合作，華發物業集團已成功中標並獲委聘為珠海華發集團於過往幾年開發或聯合開發的大部分項目的主要物業管理服務供應商。

受益於華發物業集團逾35年來提供優質物業管理服務的實力，長期業務合作使華發物業集團對珠海華發集團的物業管理服務需求、標準及要求有了深入的了解，從而使華發物業集團能夠不斷為珠海華發集團提供高質量的定製服務，以滿足其特定需求。儘管市場上存在提供類似服務的物業管理服務供應商的其他選擇，董事會認為，考慮到其他物業管理服務供應商的位置及專業知識，以及該等其他物業管理服務供應商提供與華發物業集團可資比較同等滿意的服務所需的時間及相關經驗，選擇及委聘其他物業管理服務供應商並不符合珠海華發集團的最佳利益。經過多年的合作，華發物業集團與珠海華發集團之間已形成互利互補的關係。因此，董事會認為，華發物業集團與珠海華發集團之間緊密而長期的合作關係有助於雙方成功地建立起良好的品牌形象，同時使華發物業集團能夠鞏固其現有的市場

董事會函件

地位，提高其在中國物業管理行業的競爭力。因此，維持穩定及持續的業務關係對華發物業集團及珠海華發集團而言在商業上均有利。

鑒於上述情況，董事會認為，華發物業集團與珠海華發集團之間的業務關係於可預見將來不大可能終止或發生重大不利變動。

- (b) 珠海華發集團對物業管理服務分部的歷史收入貢獻表明，華發物業集團及本集團對珠海華發集團並不存在重大依賴。

於過往三年，二零一九年、二零二零年及二零二一年本集團就物業管理服務分部（「物業管理服務分部」）來自珠海華發集團的收入分別約為332.5百萬港元、360.0百萬港元及509.5百萬港元（佔本集團於同期物業管理服務分部總收入約864.9百萬港元、10億港元及15億港元的約38%、35%及33%）。這表明，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，本集團來自物業管理服務分部的總收入呈增長趨勢，而來自珠海華發集團的物業管理服務分部收入對本集團該分部總收入的貢獻呈逐漸下降的趨勢。

另一方面，於二零一九年、二零二零年及二零二一年，本集團就物業管理服務分部的收入來自獨立物業開發商及獨立於珠海華發集團的各方分別約為532.4百萬港元、664.9百萬港元及10億港元，二零二零年較二零一九年同比增加約25%及二零二一年較二零二零年同比增加約53%。於二零二二年九月三十日，由獨立物業開發商及獨立於珠海華發集團的各方開發或持有的物業管理建築面積約為30.45百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日的約26.26百萬平方米相比，增長約16%。這表明，雖然來自珠海華發集團的物業管理服務分部的收入於過去三年有所增加，但同期來自獨立第三方的收入亦有所增加。

董事會函件

就物業管理服務分部方面，來自獨立第三方的收入貢獻比率高於來自珠海華發集團的收入貢獻比率，這表明華發物業集團與本集團對珠海華發集團並無重大依賴。

- (c) 於訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議後，預計珠海華發集團在物業管理服務分部的預期收入貢獻預期將與歷史貢獻比例範圍一致。

誠如二零二二年物業管理服務合作框架協議的建議年度上限所示，儘管珠海華發集團的收入預計將會增加，但預計截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，物業管理服務分部產生的總收入亦將增加。假設本集團業務仍正常運營，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，物業管理服務分部的收入增長趨勢預計將持續並保持穩定，同比增長率約為34%，相當於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，華發物業集團就物業管理服務分部產生的收入的平均歷史年增長率。根據此趨勢，二零二二年物業管理服務合作框架協議於二零二三年、二零二四年及二零二五年的預期收入貢獻分別佔本集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年物業管理服務分部總收入的約39%、41%及39%。

鑒於上述情況，董事會認為，考慮到珠海華發集團與華發物業集團之間的業務關係在中國物業管理公司及其母集團公司中很常見，且如上文所討論一直互利互補，因此二零二二年物業管理服務合作框架協議的預期收入貢獻佔本集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年物業管理服務分部的預期收入的比例符合行業標準，且不重大。

- (d) 無論在訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議之前或之後，華發物業集團一直獨立於珠海華發集團運營。

華發物業集團的業務運營與珠海華發集團的業務分開進行。華發物業集團全權持有及享有所有相關執照的利益，有充足的資金及所需的僱員在獨立於珠海華發集團及其各自緊密聯繫人的情況下作出所有經營決策及經營自身業務，且於訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議後亦將繼續如此。此外，華發物業集團擁有自身獨立的高素質人才團隊，彼等具備豐富的物業管理行業經驗，並持有物業管理相關證書。華發物業集團主要通過高校、第三方招聘機構及其他公司等多種渠道獨立招聘僱員。華發物業集團不依賴珠海華發集團獲取獨立第三方項目及為其物業管理服務購買勞動力及材料。

- (e) 本集團為擴大與獨立物業開發商及獨立於珠海華發集團各方的業務合作並減少對其關連人士的依賴而將採取的措施。

憑藉其在提供物業管理服務及相關增值服務方面的良好記錄及信譽，華發物業集團將繼續努力增加其來自獨立物業開發商、政府機關、獨立於珠海華發集團的獨立業務企業及各方的業務合作及爭取來自上述各方的合約，以獲得物業管理服務項目。爭取來自獨立第三方外部項目將繼續為本集團未來發展戰略的主要部分之一，華發物業集團一直探索由獨立第三方所開發物業的商業機會。

於二零二零年、二零二一年及截至二零二二年九月三十日止九個月，華發物業集團更加積極地參與獨立第三方項目的招標工作。華發物業集團分別參與了9次、23次及49次由獨立於珠海華發集團的各方所開發或持有的物業項目有關提供物業管理服務的招標，分別成功中標8個、17個及26個項目。順應該趨勢，華發物業集團一直積極尋求由獨立於珠海華發集團的獨立物業開發商及各方提出的高質量的招標。

董事會函件

例如，於二零二二年，華發物業集團成功中標為珠海市中級人民法院於二零二二年四月至二零二五年三月期間提供物業管理服務、為廣發銀行珠海分行於二零二二年二月一日至二零二四年一月三十日期間提供物業管理服務及為前海人壽廣州總醫院於二零二二年七月二十五日至二零二三年七月二十四日期間提供物業管理服務。

此外，華發物業集團將繼續加大營銷力度，以獲取更多由獨立物業開發商及獨立於珠海華發集團的各方提出的招投標信息，以增加市場參與度，拓寬收入來源。展望未來，華發物業集團計劃通過積極參與高質量招標、行業論壇、商業談判以及安排大型第三方開發商、業主協會及政府機關等珠海華發集團以外的目標客戶的業務考察，進一步增加創收的建築面積及管理的物業數量。華發物業集團進一步計劃將目前業務拓展部人數增加，彼等將負責(a)向第三方開發商及業主協會推廣其服務供應；及(b)為華發物業集團尋求高質量招標以便參與。此外，華發物業集團將繼續實施激勵措施，鼓勵員工通過對物業行業目標客戶的調查分析及溝通，利用其品牌、資金及專業知識等資源優勢，獲得由第三方開發商及獨立於珠海華發集團的各方所開發或持有的物業管理合同。

鑒於本集團物業管理服務分部來自獨立第三方的收入預計於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內將大幅增加，即使於不太可能的情況下與珠海華發集團的關係惡化，本集團物業管理服務分部來自獨立第三方的收入預計將能夠維持本集團的業務。

IV. 內部控制措施

本集團已就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易採納下列內部控制程序及企業管治措施：

- (a) 本集團所有持續關連交易的定價政策將由華發物業集團的管理層及相關人員監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益；
- (b) 訂立任何個別服務協議前，華發物業集團的業務部門將負責向獨立第三方收集資料，並參考相關中國機關設定的指導價（如適用），或如沒有相關指導價，將(i)參照獨立第三方在提供類似物業管理服務時提供的至少三個報價（如有）及(ii)參照透過第三方物業管理公司及物業代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得的可比服務的市場價格及上述定價政策提出初步報價。有關資料隨後將經華發物業集團財務部門、法律部門及管理層的相關人員的審閱及批准，以確保個別服務協議的條款屬公平合理且均符合二零二二年物業管理服務合作框架協議的定價政策及主要條款，尤其是服務費及付款條款須不遜於獨立第三方可獲得者；
- (c) 訂立任何個別服務協議後，華發物業集團的相關高級管理層負責監察個別服務協議。華發物業集團的總經理或副總經理將定期審閱個別服務協議，以確保交易遵照有關協議及二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款進行，且倘出現任何不合規情況或潛在不合規情況，負責人員將向本公司高級管理層報告事宜供其考慮，以尋求解決問題的方法；

董事會函件

- (d) 本集團的財務部負責監察各個別服務協議項下相關擬進行交易的服務費，以確保其符合二零二二年物業管理服務合作框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將定期進行整體審閱。倘財務部知悉定價政策出現任何潛在不合規情況或個別服務協議項下擬進行的交易服務費總額已達建議年度上限90%限定值，財務部將向本公司高級管理層匯報該事項，而管理層將在本集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從及並無超出年度上限基礎；
- (e) 本公司高級管理層將在其認為發生任何不合規事宜的情況下向獨立非執行董事匯報有關事件。獨立非執行董事將進一步審閱有關事件，並作出建議，以確保該等交易於二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款範圍內進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，依據二零二二年物業管理服務合作框架協議的定價政策，且符合本公司及其股東的整體利益；及
- (f) 本公司獨立非執行董事及核數師將就二零二二年物業管理服務合作框架協議及個別服務協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事（包括獨立非執行董事）認為，本公司有充足的內部監控程序，可確保根據二零二二年物業管理服務合作框架協議協定的任何服務費將按一般商業條款釐定，條款屬公平合理，且就華發物業集團而言不遜於獨立第三方可獲得者。

V. 有關二零二二年物業管理服務合作框架協議訂約方的一般資料

本集團

本公司為一間根據百慕達法例註冊成立的投資控股有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：982）。本集團的主要業務活動為(i)在中國提供物業管理服務；及(ii)在中國提供酒店顧問及展覽服務。

華發物業

華發物業自二零二零年一月起成為本公司的間接全資附屬公司。華發物業集團於中國提供物業管理服務超過30年。華發物業集團主要從事三條主要業務線，即(i)物業管理服務，主要包括提供保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務；(ii)業主增值服務，主要包括家居生活服務、寫字樓定製服務及公共區域增值服務；及(iii)其他增值服務，主要包括為市政項目提供支援服務、在交付前階段向物業開發商提供清潔、綠化、維修保養服務及就管理預售業務向物業開發商提供諮詢服務以及提供餐飲服務。

珠海華發

珠海華發為一間總部位於珠海的國有企業，由珠海市國有資產監督管理委員會及廣東省財政廳分別擁有93.51%及6.49%。珠海華發透過其附屬公司主要從事城市運營、房產開發、金融產業及實業投資四大核心業務，以及商貿服務、現代服務兩大綜合配套業務。

VI. 訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議的理由

自收購本集團物業管理附屬公司（包括於二零二零年一月收購華發物業）以來，本集團以物業管理服務為核心、由酒店顧問及會展服務補充的「一核兩翼」戰略發展其業務。本公司在尋求多樣化本集團業務及探索新商機的同時，亦一直在提升其核心業務的規模及競爭力。

華發物業歷經37年的發展，已形成立足大灣區、覆蓋全中國的業務格局，管理業態涵蓋住宅物業、商辦公建物業、資產管理、城市及市政服務、電梯工程、樓宇智能化、安保服務、房產經紀、餐飲服務等全鏈條服務體系。作為本集團提供的物業管理服務的一部分，華發物業及其附屬公司亦致力於為業主提供多元化的增值服務。

董事會函件

華發物業集團自一九八五年起一直向珠海華發集團提供物業管理服務。由於物業管理服務為本集團的核心業務，及鑒於華發物業集團與珠海華發集團之間的長期關係，本集團擬繼續通過華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務，以與珠海華發集團產生有利的業務協同效應。此外，透過繼續向珠海華發集團提供物業管理服務，本集團預計將提高其收入來源，並提升其整體經營業績，此符合本集團的發展策略。二零二二年物業管理服務合作框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而其項下擬進行的交易按正常商業條款進行，以及上文所載二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款及建議年度上限均屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

VII. 上市規則的涵義

由於珠海華發為本公司的間接控股股東，擁有本公司已發行股本總額約38.78%權益，根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議構成本公司的持續關連交易。由於有關二零二二年物業管理服務合作框架協議項下建議年度上限的一項或多項適用百分比率（溢利比率除外）超逾5%，故訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於全體執行董事及周優芬女士（前非執行董事，已於二零二二年十一月十八日辭任）亦為珠海華發或其附屬公司的董事或高級管理人員，因此被視為於二零二二年物業管理服務合作框架協議中擁有重大權益，彼等各自己就批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易（包括建議年度上限）的董事會決議案放棄投票。除上述該等董事外，其他董事概無於二零二二年物業管理服務合作框架協議項下的交易中擁有或視作擁有重大權益。

VIII. 建議修訂公司細則

茲提述本公司日期為二零二二年十月三十一日的公告。如上述公告所載，董事會擬尋求股東於股東特別大會就建議修訂的批准，以(i)使公司細則符合上市規則的相關規定；及(ii)作出若干其他內務改進。建議修訂引致的主要變動載列如下：

1. 規定當時已發行股份或任何類別股份所附帶的所有或任何權利可（除非該類別股份之發行條款另有規定）經由該類別已發行股份總表決權不少於四分之三持有人書面同意，或經由親身出席及投票的該類別股份持有人或由受委代表在另行召開會議上以不少於四分之三票數通過的決議案批准，不時（無論本公司是否正在清盤）予以更改、修訂或廢除，而公司細則中關於本公司股東大會之所有條文經作出必須修訂後，適用於所有該等會議，惟(a)會議法定人數須為兩名親身出席會議的本公司股東（「股東」）（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表，持有該類別已發行股份持有人的總投票權至少三分之一；及(b)該類別股份之每位持有人每持有一股該類別股份可獲一票投票權；
2. 規定股東名冊總冊及分冊（「登記冊」）（視情況而定）於辦公時間上午十時正至中午十二時正期間在本公司註冊辦事處或根據百慕達一九八一年公司法（「公司法」）存置登記冊的其他地點免費供公眾查閱，惟根據任何指定證券交易所的規則或任何其他適用法律法規（包括但不限於香港法例第622章公司條例（經不時修訂）的相關條文）暫停辦理登記冊的情況除外；
3. 規定本公司股東週年大會須於其財政年度年結日後六(6)個月期間內就每個財政年度舉行一次；
4. 規定董事會可適時召開股東特別大會，及任意一名或多名股東（包括結算所（或其代名人））（於提呈要求當日持有本公司股本中合計不少於十分之一的總投票權）（按每股一票計算）於任何時候均有權透過向董事會或公司秘書提出請求，要求董事會為該請求中指定的交易召開股東特別大會及／或將決議案加至會議議程；

董事會函件

5. 規定召開股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日之通知，任何為考慮通過特別決議案而召開之股東特別大會須發出不少於足二十一(21)日之通知，及召開所有其他股東特別大會須發出不少於足十四(14)日之通知；
6. 規定所有股東（包括結算所或其代名人股東）均有權(a)於任何股東大會上發言，及(b)於任何股東大會上投票，惟根據指定證券交易所規則要求股東放棄投票以批准審議中事項的情況除外；
7. 倘股東為結算所（或其代名人，在每種情況均為法團），可委任代表或授權其認為適當的人士出任其代表（享有與其他股東同等的權利），代其於本公司任何大會（包括但不限於股東大會或債權人大會）或任何類別股東大會上行事，惟授權書須注明每名代表所獲授權的股份數目及類別；
8. 規定在每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東應藉普通決議案委任一位核數師審核本公司的賬目，而該核數師的任期為直至股東委任另一核數師為止；
9. 規定股東可根據公司細則在召開並舉行的任何股東大會上由該等股東進行表決以不少於三分之二的大多數票通過決議案，方可於核數師任期屆滿前任何時間將其罷免；
10. 規定核數師酬金應由股東於其獲委任的股東大會上透過普通決議案釐定或授權釐定；
11. 規定除非董事會另有決定，否則本公司的財政年度應於每年十二月三十一日結束，並應於每年一月一日開始；及
12. 於適宜情況下，作出其他雜項修訂以更新、現代化或闡明公司細則之條文及更符合上市規則及公司法之一致的行文用語。

本公司獲其法律顧問告知，建議修訂並無與上市規則及百慕達法律的要求分別相抵觸。本公司亦確認，就於聯交所上市的公司而言，建議修訂並無任何不妥之處。

董事會函件

建議修訂的詳情載於本通函附錄一，而建議修訂須經股東於股東特別大會上以特別決議案批准。經修訂公司細則（列示對現有公司細則作出的所有變動）副本可自本通函日期直至股東特別大會日期止（包括該日在內）任何平日（公眾假期除外）的正常辦公時間及於股東特別大會上，在本公司的香港總辦事處（地址為香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室）查閱。

IX. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二二年十二月二十九日（星期四）下午三時正假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室召開並舉行，以考慮及酌情批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）及建議修訂。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間至少48小時前（即二零二二年十二月二十七日（星期二）下午三時正）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（視乎情況而定），並於會上投票。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十二月二十二日（星期四）至二零二二年十二月二十九日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同有關股票最遲於二零二二年十二月二十一日（星期三）下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。

將於股東特別大會上審議的決議案須以投票方式表決。於最後可行日期，鏵金投資（珠海華發的間接全資附屬公司）持有3,710,750,000股股份，相當於本公司已發行股本總數約36.88%；及光傑（珠海華發的間接附屬公司）持有191,157,480股股份，相當於本公司已發行股本總數約1.90%，因而彼等有權控制有關股權的投票權。因此，鏵金投資及光傑將於股東特別大會上就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除鏵金投資、光傑及其聯繫人外，概無股東於有關二零二二年物

董事會函件

業管理服務合作框架協議項下擬進行交易的決議案中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

X. 推薦意見

謹請 閣下垂注(i)本通函第35至36頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第37至60頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及獨立財務顧問於達致意見時所考慮的主要因素及理由。

董事會（包括獨立非執行董事，其推薦建議載於獨立董事委員會函件內）認為，二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易的條款(i)經公平磋商；(ii)將按一般商業條款或不遜於現行本地市況下獨立第三方所獲得或提供的條款訂立；(iii)於本集團日常及一般業務過程中訂立；及(iv)屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易的決議案。

此外，董事認為，建議修訂屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。故此，董事會建議股東投票贊成擬於股東特別大會提呈的決議案，以批准建議修訂。

XI. 額外資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華發物業服務集團有限公司
主席兼行政總裁
周文彬
謹啟

二零二二年十二月七日



Huafa Property Services Group Company Limited
華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

獨立董事委員會：

陳杰平博士

浦永灝先生

郭世海先生

敬啟者：

**持續關連交易—
二零二二年物業管理服務合作框架協議**

茲提述本公司日期為二零二二年十二月七日的通函（「**通函**」），本函件為通函一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，向閣下提供有關二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易的推薦建議。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。有關獨立財務顧問意見詳情連同其所考慮的主要因素及理由，載於通函第37至60頁所載其函件內。另請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載的額外資料。

推薦建議

經考慮(i)二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款；(ii)建議年度上限的原因及建議年度上限的釐定基準；及(iii)獨立財務顧問提供的意見，吾等認為，二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款（包括建議年度上限）按一般商業條款或不遜於現行本地市況下獨立第三方所獲得或提供的條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；

獨立董事委員會函件

而二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行交易於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳杰平博士

獨立非執行董事

浦永灝先生

謹啟

獨立非執行董事

郭世海先生

二零二二年十二月七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

持續關連交易－ 二零二二年物業管理服務合作框架協議

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（「**持續關連交易**」）以及就截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度，華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務的建議年度上限（「**建議年度上限**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。二零二二年物業管理服務合作框架協議及建議年度上限的詳情載於 貴公司日期為二零二二年十二月七日致股東的通函（「**通函**」）所載「董事會函件」內，本函件構成通函一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於珠海華發於最後可行日期為 貴公司的間接控股股東，擁有 貴公司已發行股本總數約38.78%的權益，根據上市規則第14A章，珠海華發為 貴公司的關連人士。因此，訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議構成 貴公司的持續關連交易。由於有關建議年度上限的一項或多項適用百分比率（溢利比率除外）超逾5%，故訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

由全體三名獨立非執行董事（即陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮二零二二年物業管理服務合作框架協議及持續關連交易（包括建議年度上限），並就如何在股東特別大會上就二零二二年物業管理服務合作框架協議及持續關連交易（包括建議年度上限）的決議案進行投票向獨立股東提供意見及建議。吾等（新百利）獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過往兩年，貴公司與新百利之間並無任何委聘安排。於最後可行日期，(a) 新百利與(b) 貴集團及珠海華發集團之間概無關係或利益可合理地被視為影響吾等就通函詳述的二零二二年物業管理服務合作框架協議及持續關連交易（包括建議年度上限）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（定義見上市規則第13.84條）。

於達致吾等的意見時，吾等倚賴貴公司執行董事及管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設向吾等提供的資料及事實以及所表達的意見在作出時以及截至股東特別大會日期，於所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求執行董事確認並獲彼等確認，表示向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏重大事實。吾等倚賴該等資料，並認為吾等已獲取充足資料以達致本函件所載的意見及推薦建議，且為吾等倚賴有關資料提供合理依據。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由質疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對貴集團及珠海華發集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 二零二二年物業管理服務合作框架協議的背景及理由

自收購 貴集團物業管理附屬公司（包括於二零二零年一月收購華發物業）以來， 貴集團以物業管理服務為核心、由酒店顧問及會展服務補充的「一核兩翼」戰略發展其業務。華發物業集團於中國提供物業管理服務超過30年，並已形成立足大灣區、覆蓋全中國的業務格局。華發物業集團主要從事三條主要業務線，即(i)物業管理服務，主要包括提供保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務；(ii)業主增值服務，主要包括家居生活服務、寫字樓定制服務及公共區域增值服務；及(iii)其他增值服務，主要包括為市政項目提供支援服務、在交付前階段向物業開發商提供清潔、綠化及維修保養服務、就管理預售業務向物業開發商提供諮詢服務以及提供餐飲服務等。根據 貴公司二零二二年中期報告， 貴集團的目標是建立一個提供物業管理服務及相關增值服務的高端服務平台，並在未來努力提高 貴集團的整體經營業績。

珠海華發（ 貴公司的間接控股股東）為一家總部位於中國珠海的國有企業，主要從事城市運營、房產開發、金融產業、實業投資等四大核心業務，以及兩大綜合配套業務，即商貿服務及現代服務。華發物業集團自一九八五年起向珠海華發集團提供物業管理服務，華發物業與珠海華發（統稱「訂約方」）於二零一九年十二月二十日訂立現有物業管理服務合作框架協議，據此，華發物業集團應向珠海華發集團提供物業管理服務及相關增值服務，直至二零二二年十二月三十一日止。 貴公司認為珠海華發集團為可信賴的合作夥伴， 貴集團在向珠海華發集團收取服務費方面並無遇到任何困難。

獨立財務顧問函件

鑒於華發物業集團與珠海華發集團之間良好的長期合作關係，貴集團希望繼續與珠海華發集團進行合作。貴集團管理層認為，珠海華發集團在中國珠海的物業開發市場處於領先地位，其足跡遍佈整個中國，通過繼續向其提供物業管理服務，貴集團預期可為其提供物業管理服務的核心業務獲得可靠的合作夥伴，繼續與珠海華發集團實現更大的業務協同效應，擴大其收入來源，並提高其整體經營業績，此符合貴集團的發展策略。由於現有物業管理服務合作框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，因此，華發物業決定與珠海華發就向珠海華發集團提供物業管理服務訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。二零二二年物業管理服務合作框架協議的進一步詳情載於通函「董事會函件」中「二零二二年物業管理服務合作框架協議」一節。

誠如通函所載的「董事會函件」載述，董事會認為，二零二二年物業管理服務合作框架協議將不會令貴集團對其關連人士（包括珠海華發集團）有重大依賴。在考慮以下關鍵因素後，吾等認為，董事會達致二零二二年物業管理服務合作框架協議不會引起貴公司對珠海華發集團的依賴問題的依據乃可予接受；且吾等同意董事會的看法，即貴公司具有充足措施來防止對珠海華發集團的過度依賴：

(I) 珠海華發集團過去及二零二二年物業管理服務合作框架協議下的收入貢獻

誠如貴公司管理層告知，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，珠海華發集團在物業管理服務分部的收入貢獻分別約佔貴集團在物業管理服務分部總收入的38%、35%及33%。

誠如貴公司二零二一年年報所述，十四五規劃多次提到物業管理服務行業。多年來，中國中央及地方政府已頒佈多項政策，例如二零二零年《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》，促進行

獨立財務顧問函件

業高質量、多元化發展。鑑於物業管理服務行業相關利好政策的陸續出台，以及 貴集團物業管理服務分部的歷史收入增長趨勢，董事會預期物業管理服務分部的收入增長趨勢將持續。

截至二零二五年十二月三十一日止四個年度，董事會預期物業管理服務分部的收入同比增長趨勢將持續，並與歷史平均增長率約34%一致。在此基礎上，二零二二年物業管理服務合作框架協議下的建議年度上限分別約佔 貴集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度物業管理服務分部估計總收入的約39%、41%及39%。

為供說明用途，倘於估計建議年度上限時，未計及為顧及任何無法預計需求增加的15%緩衝，則珠海華發集團於二零二二年物業管理服務合作框架協議項下的預期收入貢獻分別約佔 貴集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度物業管理服務分部估計總收入的約34%、36%及34%，與上述珠海華發集團的歷史收入貢獻範圍（約33%至38%）一致。

吾等自 貴公司獲得一份附表，並對計算結果進行核查。吾等注意到，該附表中的數字與本段所述者一致。

(2) 華發物業集團一直獨立於珠海華發集團運營

吾等自 貴公司了解到，華發物業集團全權持有及享有所有相關執照的利益，且有充足的資金及所需的僱員在獨立於珠海華發集團及其各自緊密聯繫人的情況下作出所有經營決策及經營自身業務，且於訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議後亦將繼續如此。華發物業集團不依賴珠海華發集團獲取獨立第三方項目及為其物業管理服務購買勞動力及材料。此外，華發物業集團擁有自身獨立的人才隊伍，其在物業管理方面具有豐富的行業經驗，並均合資格擁有物業管理相關證書。

(3) 貴集團為擴大與獨立物業開發商及獨立於珠海華發集團各方的業務合作而將採取的措施

誠如 貴公司管理層所告知，華發物業集團更加積極地參與獨立第三方項目的招標工作。華發物業集團分別於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月分別參與了9次、23次及49次由獨立於珠海華發集團的各方所開發或持有的物業項目有關提供物業管理服務的招標，於各期間中標8個、17個及26個項目。

根據 貴公司二零二二年中期報告及 貴公司管理層告知，在保持現有物業管理項目穩定增長的同時， 貴集團陸續承接一系列來自獨立於珠海華發集團的非住宅物業項目。例如，於二零二二年，華發物業集團成功中標於二零二二年四月至二零二五年三月期間為珠海市中級人民法院提供物業管理服務、於二零二二年二月一日至二零二四年一月三十日期間為廣發銀行珠海分行提供物業管理服務及於二零二二年七月二十五日至二零二三年七月二十四日期間為前海人壽廣州總醫院提供物業管理服務。華發物業集團亦承接其他非住宅物業項目（如林芝巴宜區建築構件產業園、珠海市人力資源與就業服務中心、珠海市斗門區衛生健康局、沈陽龍湖天曜案場）及其他服務合同，如工業園區、政府垃圾分類及稅務局後勤支持。於該趨勢下，華發物業集團一直積極尋求獨立物業開發商及獨立於珠海華發集團的各方提出的高質量的投標。

吾等自 貴公司管理層處獲知，華發物業集團將繼續加大營銷力度，以獲取更多由獨立物業開發商及獨立於珠海華發集團的各方提出的招投標信息，爭取拓寬收入來源，並將試圖通過積極參與高質量招標、行業論壇、商業談判以及安排對大型第三方開發商、業主協會及政府機關的業務考察，進一步增加創收的總建築面積及管理的物業數量，該等客戶為珠海華發集團以外華發物業集團的目標客戶。華發物業集團進一步計劃將目前業務發展部人數增加，彼等將負責(a)向第三方開發商及業主協會推廣其服務供應；

及(b)為華發物業集團尋求高質量招標以便參與。此外，華發物業集團將繼續實施激勵措施，鼓勵員工通過對房地產行業目標客戶的調查分析及溝通，利用其品牌、資金及專業知識等資源優勢，獲得由第三方開發商及獨立於珠海華發集團的各方所開發或持有的物業管理合同。

鑒於上文，吾等獲悉，華發物業集團將繼續採取不同措施，擴大與獨立物業開發商及獨立於珠海華發集團的各方之商務合作，旨在增加來自獨立第三方所貢獻收入的比例。

考慮到上述及鑒於二零二二年物業管理服務合作框架協議項下的持續關連交易將按正常商業條款進行（誠如本函件下文「二零二二年物業管理服務合作框架協議的主要條款」一節的更多特別論述），執行董事認為及吾等認同，訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，符合 貴集團的發展策略，並有利於 貴集團的長遠發展。

2. 二零二二年物業管理服務合作框架協議的主要條款

於二零二二年十月三十一日，華發物業與珠海華發訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議。二零二二年物業管理服務合作框架協議的主要條款概述如下。二零二二年物業管理服務合作框架協議的進一步詳情載於通函所載的「董事會函件」中「二零二二年物業管理服務合作框架協議」一節。

(i) 服務期限

待二零二二年物業管理服務合作框架協議所載的所有先決條件獲達成（或獲豁免（如適用））後，二零二二年物業管理服務合作框架協議訂立的期限由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩日）（「期限」）。

(ii) 將提供的服務

華發物業集團同意向珠海華發集團提供物業管理服務。根據珠海華發的要求，華發物業集團同意向珠海華發集團提供以下物業管理相關服務：

- (a) 珠海華發集團所開發物業（自物業開始建造至交付止）的物業管理服務（「交付前物業管理服務」）、市政項目以及珠海華發集團持有的物業銷售中心、樣板房、未出售物業、投資物業、停車場及其他相關區域的物業管理服務（包括但不限於客戶接待服務、保安、清潔、綠化與園藝、維修及保養服務）；及
- (b) 珠海華發集團所開發或持有的物業及社區公共區域的相關增值服務（包括但不限於提供餐飲服務、工程服務、社區媒體、社區新零售及銷售代理）

（統稱「物業管理服務」）。

有關由華發物業集團所提供的特定服務，華發物業集團將根據市場慣例，與需要該等物業管理服務的珠海華發集團個別公司訂立獨立服務協議（「個別服務協議」），以列明服務範疇、收取服務費的標準、時間表及付款方式等事宜。服務範圍不得超出物業管理服務的範圍，而華發物業集團每年就所有個別服務協議收取的服務費（「服務費」）總額，將不會高於各自年度的建議年度上限。

個別服務協議與二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款如有衝突，則以二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款為準。

(iii) 定價政策

提供物業管理服務的一般定價政策如下：

- (i) 每項個別服務協議將按公平基礎進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；及
- (ii) 服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，並參考現行市場價格及華發物業集團與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保華發物業集團向珠海華發集團所提供的服務費就華發物業集團而言不遜於獨立第三方可獲得者。

提供物業管理服務的具體定價政策如下：

- (i) 就為珠海華發集團所開發物業（自物業建造開始至交付止）及持有的未出售物業、投資物業、停車場及其他相關區域，以及由珠海華發集團開發或持有的社區公共區域及市政項目提供(a)物業管理服務（包括但不限於保安、保潔、綠化及園藝、維修及保養服務）；及(b)相關增值服務（包括但不限於提供餐飲服務、工程服務、社區媒體、社區新零售及銷售代理）而言，服務費一般參考（其中包括）相關服務計量單位乘以單價的公式釐定，具體如下：

(a) 提供物業管理服務

提供物業管理服務的服務費一般將參考樓面面積及每平方米（「平方米」）服務費（單位價格）而釐定。就住宅項目而言，單位價格將根據(i)由華發物業（作為物業管理服務供應商）與珠海華發集團的公司（作為物業開發商）所簽訂的《前期物業管理服務合同》，據此，單位價格不得高於相關中國機關所設

定的相關服務價（「指導價」）；及(ii)在無指導價的情況下，單位價格將於參考「市場參考價」後釐定，當中計及至少三名獨立第三方服務供應商向鄰近地區的住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價。就非住宅項目而言，單位價格將根據指導價計算，而在無指導價的情況下，單位價格將按至少三名獨立第三方服務供應商向鄰近地區非住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價及向該等項目提供物業管理服務的估計成本總額釐定。向鄰近地區物業項目提供類似物業管理服務的市價一般可透過第三方物業管理公司及房地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得。

服務費根據雙方協議釐定，並參考類似物業項目的市場單位價格、服務面積以及所需物業管理服務的質量及工作量。

有關指導價的進一步詳情載於通函所載「董事會函件」中「二零二二年物業管理服務合作框架協議」一節。

(b) 提供相關增值服務

就提供餐飲服務而言，服務費應參照餐飲的標準價格（單價）、人數及天數釐定。單價應參照「市場參考價」釐定並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查獲得的至少三名獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格、提供服務的估計勞工成本和餐飲供應的估計成本。

就提供工程服務而言，服務費應參照綜合單價（單價）及工程數量釐定。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因

獨立財務顧問函件

素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查獲得的至少三名獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格以及提供服務所需的技能、專業知識及估計工程成本（包括但不限於設備及材料的估計成本以及勞工成本）。

就提供社區媒體服務而言，服務費應參照廣告的標準價格（單價）、廣告牌數量及天數釐定。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查獲得的至少三名獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格及華發物業集團提供服務的估計成本（包括但不限於估計材料成本及勞工成本）。

就提供社區新零售服務而言，服務費應參照銷售貨品的單價及銷售數量釐定。單價應參照「市場參考價」釐定，並考慮以下因素，包括（但不限於）華發物業集團向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費、透過市場調查獲得的至少三名獨立第三方服務供應商提供類似服務的可資比較市場價格及華發物業集團向供應商採購貨品的估計成本及開支。

就提供銷售代理服務而言，代理佣金費用一般為固定費用或參照華發物業集團提供的銷售代理服務的銷售收益及根據期內應計銷售收益的績效指標之代理費費率而釐定。銷售收益將為華發物業集團成功銷售的停車位及其他資產的總價值。代理佣金費用應基於訂約方公平磋商釐定，並計及各種因素，其中包括(i) 華發物業集團向獨立第三方提供類似代理服務所

獨立財務顧問函件

收取的代理費費率；及(ii)透過市場調查獲得的至少三名獨立第三方服務供應商提供類似代理服務的代理費費率。

- (ii) 就為珠海華發集團持有的物業銷售中心、樣板房等提供物業管理服務（包括但不限於客戶接待服務、現場保安、保潔、綠化及園藝以及維修及保養服務）（「銷售相關物業管理服務」）而言，華發物業在釐定服務費時考慮了總勞動力分配及估計開支總額以及目標純利率（公式：成本 x (1+ 目標純利率)）等因素。目標純利率介乎8%至12%（可視乎市況作出調整）將由訂約方經公平磋商並考慮以下因素（其中包括）：(i) 華發物業集團向獨立第三方提供類似物業管理服務的純利率；及(ii) 通過市場調查獲得的至少三家獨立物業管理公司提供類似物業管理服務收取的純利率釐定。

吾等自 貴公司管理層獲悉，在進行市場調查以獲得物業管理服務的市場價格時，華發物業的業務發展部門會收集獨立第三方服務供應商在鄰近地區提供類似物業管理服務所收取服務費的資料。吾等已獲得並審閱華發物業集團與珠海華發集團就二零二二年一月至九月最大項目的服務費於二零二二年簽訂的三份有效物業管理服務合同以及相關交易文件（如發票及定價文件）（「經審閱關連合同」），以及與獨立第三方就提供類似物業管理服務的可資比較交易的合同及交易文件（統稱「經審閱合同」）。經審閱關連合同乃自 貴公司獲得，吾等認為該等合同就服務費而言具有代表性，且就吾等的分析而言屬充分。吾等注意到，其中兩份經審閱關連合同與提供銷售相關物業管理服務有關，而另一份與提供餐飲服務有關。

就銷售相關物業管理服務而言，吾等自 貴公司管理層獲悉並自相關經審閱合同注意到，華發物業集團與珠海華發集團訂立的經審閱關連合同的服務費乃根據估計成本及經參考市場資料釐定的純利率計算，而對華

獨立財務顧問函件

發物業集團而言有關費用不遜於向獨立第三方所收取者。關於餐飲服務，吾等從相關經審閱合同中注意到，華發物業集團向珠海華發集團收取的每人餐費乃參照市場資料釐定，該費用對華發物業集團而言不遜於向獨立第三方所收取者。吾等認為經審閱關連合同的定價與上述相關定價政策一致。吾等亦自經審閱合同中知悉，華發物業集團向珠海華發集團提供的服務費的付款期較向獨立第三方提供的付款期為短。

考慮到上述情況，吾等注意到華發物業集團與珠海華發集團之間簽訂的經審閱關連合同的條款就華發物業集團而言不遜於華發物業集團與獨立第三方簽訂的經審閱合同的條款。

鑒於上述及(i)每項個別服務協議將按公平基礎進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；(ii)服務費用將參考指導價（如適用）及對貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的現行市場價格而釐定；及(iii)通函所載「董事會函件」中「內部控制措施」一節所載的內部控制措施，吾等認同執行董事之看法，即持續關連交易的定價基準乃屬合理。

(iv) 付款

服務費的付款安排經參考市場慣例及訂約方與獨立第三方之間類似交易的付款安排作出，以確保付款安排就華發物業集團而言不遜於獨立第三方可獲得者。

(v) 先決條件

根據二零二二年物業管理服務合作框架協議提供物業管理服務須待（其中包括）以下先決條件達成或獲書面豁免（視情況而定）後，方可作實：

獨立財務顧問函件

- (a) 貴公司已就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）取得其獨立股東批准；及
- (b) 華發物業及珠海華發已就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要的授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文。

倘任何先決條件於二零二二年十二月三十一日或之前（或訂約方書面協定的其他日期）未能達成（或於任何情況下獲撤回或豁免（如適用）），則二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易將即時終止且不再有效。

於最後可行日期，除上文(a)段所述的獨立股東批准外，所有其他先決條件已獲達成。

3. 二零二二年物業管理服務合作框架協議下的建議年度上限

下表載列截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月華發物業集團根據現有物業管理服務合作框架協議向珠海華發集團提供的物業管理服務及相關增值服務的過往交易金額。

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	(人民幣百萬元)		
現有物業管理服務 合作框架協議下 的過往交易金額	320.0	422.5	356.0

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，現有物業管理服務合作框架協議下的物業管理服務及相關增值服務的過往交易金額分別約為人民幣320.0百萬元及人民幣422.5百萬元，同比分別增長約21.1%及32.0%。截至

獨立財務顧問函件

二零二一年十二月三十一日止兩個年度，平均歷史增長率約為26.6%。吾等已審閱 貴公司核數師就現有物業管理服務合作框架協議下的過往交易金額出具的有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的持續關連交易核證報告的副本。吾等已與 貴公司管理層討論，並了解到該增長主要歸因於（其中包括）有關銷售相關物業管理服務及交付前物業管理服務的新物業管理項目數量增加，如新開發的珠海金灣華發國際商務中心、橫琴國際金融中心大廈及珠海國際會展中心。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年，華發物業集團所收取的服務費中有90%以上來自銷售相關物業管理服務及交付前物業管理服務。

截至二零二二年九月三十日止九個月，物業管理服務及相關增值服務的過往交易金額約為人民幣356.0百萬元。誠如 貴公司管理層告知，根據現時可得之資料及華發物業集團收取服務費的歷史趨勢，預計截至二零二二年十二月三十一日止年度現有物業管理服務合作框架協議項下的估計交易金額將達約人民幣539.3百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的過往交易金額增加約27.6%。

誠如通函所載「董事會函件」中「年度上限及年度上限基準」一節所述，在達致建議年度上限時，董事已考慮多項因素，包括(i)華發物業集團就截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月提供的物業管理業務及相關增值服務收取的過往服務費；(ii)珠海華發集團於期限內就華發物業集團提供物業管理服務應付的估計服務費（預計將逐年增加）；(iii)涉及華發物業集團向珠海華發集團提供物業管理服務的現有項目數量，預計將重續並於期限內持續；(iv)物業管理項目數目及有關珠海華發集團將開發或持有並可能需要華發物業集團提供物業管理服務的物業項目建築面積的估計增加；(v)根據珠海華發項目發展計劃完成及交付物業管理項目及就各物業管理項目要

獨立財務顧問函件

求的物業管理服務範圍的指示時間；(vi) 華發物業集團業務的發展潛力，以及預計華發物業集團可向珠海華發集團提供的多元化增值服務。由於增值服務範圍預計將隨期限而增加，華發物業集團就相關增值服務收取的服務費亦將相應增加；及(vii) 經考慮勞工成本、通脹率的預計增加及華發物業集團與珠海華發集團之間的業務擴展及考慮到於期限內珠海華發集團將開發並可能需要華發物業集團提供物業管理服務的新物業項目，計及為顧及提供物業管理服務涉及的任何無法預計需求增加約15%的緩衝。

誠如 貴公司管理層所告知，彼等已就目前或建議於期限內由華發物業集團承接的物業管理項目的詳情與珠海華發集團進行討論。預期珠海華發集團將繼續向華發物業集團採購物業管理服務，而華發物業集團有能力提供此類服務。誠如通函所載「董事會函件」中「建議年度上限及釐定基準」分節所述，根據珠海華發集團項目開發計劃， 貴公司預期於未來三年內華發物業集團將向珠海華發集團提供的物業管理服務需求將會進一步快速增長。因此， 貴公司預計截至二零二五年十二月三十一日止三個年度二零二二年物業管理服務合作框架協議項下交易金額將高於現有物業管理服務合作框架協議項下的金額。

於評估建議年度上限的合理性時，吾等已與 貴公司管理層討論釐定設定建議年度上限的基準及相關假設。此外，吾等已取得及審閱 貴公司提供於釐定建議年度上限的相關資料及計算方法。基於上述情況，吾等了解到，釐定建議年度上限主要參考(i) 銷售相關物業管理服務；(ii) 交付前物業管理服務；(iii) 於期限內銷售相關物業管理服務及交付前物業管理服務以外的物業管理服務（「**其他物業管理服務**」）的估計交易金額；及(iv) 為顧及珠海華發集團就提供物業管理服務的任何無法預計需求上升的靈活性。

獨立財務顧問函件

於估算銷售相關物業管理服務及交付前物業管理服務（統稱「**主要物業管理服務**」）於期限內的交易金額時，貴公司管理層參考（其中包括）(i) 與於期限內持續的主要物業管理服務有關的現有物業管理項目數量；(ii) 與於期限內主要物業管理服務有關的新物業管理項目數量；(iii) 華發物業集團就於期限內各物業管理項目將收取的估計服務費；及(iv) 新物業管理項目的指示時間表。華發物業集團就主要物業管理服務收取的估計服務費佔於期限內各年物業管理服務的估計服務費總額的75%以上。

誠如 貴公司管理層告知，基於彼等對珠海華發集團的了解，與主要物業管理服務有關的現有項目預計將於期限內持續。在估算與於期限內主要物業管理服務有關的新物業管理項目的數量時，貴公司管理層參考新物業管理項目的指示時間表（包括相關項目開工、預售、竣工及交付的預期時間）乃基於 貴公司與珠海華發集團商討後制定。於二零二二年九月三十日，現有149個項目與向珠海華發集團開發或持有的物業項目提供物業管理服務有關，預計二零二三年、二零二四年及二零二五年項目有關數目將分別增加10個、16個及18個。吾等已取得並審閱 貴公司提供的時間表，當中載列 貴公司根據其對珠海華發集團物業項目開發計劃的了解而編製的於期限內涉及主要物業管理服務的所有新物業管理項目。該時間表載有（其中包括）於期限內有關物業管理項目的名稱、位置以及指示時間表。吾等從與 貴公司管理層的討論中了解到，提供銷售相關物業管理服務通常於物業最早交付時間表前兩年開始，並持續至項目下所有物業交付為止，而提供交付前物業管理服務於物業項目的建設及開發階段開始，並於項目下的所有物業交付後結束。

獨立財務顧問函件

華發物業集團就涉及銷售相關物業管理服務的新物業管理項目應收的估計服務費乃基於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月的類似物業管理項目的歷史平均每月服務費（即每個項目約人民幣200,000元）計算。就華發物業集團對涉及交付前物業管理服務的新物業管理項目應收的估計服務費而言，貴公司管理層參照基於珠海華發集團所提供資料作出的估計建築面積以及每平方米估計服務費，估計每個新物業項目的服務費。交付前物業管理服務的總建築面積於二零二二年九月三十日約為2,130,000平方米，貴公司管理層估計該總建築面積將逐年增加約100%、115%及24%。交付前物業管理服務的每平方米估計服務費將介乎每平方米約人民幣3元至25元，參照(i)指導價（如適用）；(ii)向鄰近地區物業項目提供類似物業管理服務的可比市場價格；及(iii)華發物業業務開發部門進行的最新市場價格查詢，視乎物業類型及將提供服務的性質而定。吾等取得貴公司展示的有關交付前物業管理服務的總建築面積之摘要，並從貴公司提供的時間表中注意到，華發物業集團在釐定期限內的建議年度上限時收取估計服務費採納的基準與上述時間表所載信息一致。

於估算其他物業管理服務（餐飲服務除外）於期限內的服務費時，貴公司管理層參考（其中包括）(i)根據二零二二年現有及新物業管理項目計算其他物業管理服務（餐飲服務除外）截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計交易金額；(ii)華發物業集團根據現有物業管理服務合作框架協議收取的服務費的過往年度增長率；及(iii)期限內華發物業集團就涉及其他物業管理服務（餐飲服務除外）的新物業管理項目應收的估計服務費。根據吾等與貴公司管理層的討論，吾等了解到，貴公司估計增長率為30%時參考華發物業集團截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度提供物業管理服務及相關增值服務所收取的服務費約27%的平均過往年度增長率，且預計收益進一步增加，並預計該趨勢於二零二三年至二零二五年將持續。在估算華發物業集團於期限內就餐飲服務應收的服務費時，貴公司管理層參考(i)餐飲的市場價格；(ii)根據項目規模計算的預

獨立財務顧問函件

期人數；(iii) 各月份提供餐飲服務的日數；及(iv) 期限內餐飲服務項目下餐廳運營及管理服務的估計總成本。吾等已收到 貴公司的時間表，其中載列上述資料包括（其中包括）(i) 餐飲的估計價格；(ii) 項目要求的預期客戶數量或餐盒數量；及(iii) 每月提供服務的估計日數。

於釐定建議年度上限時，執行董事亦考慮到物業開發及銷售時間表、通脹、勞工成本增加等不確定因素以及使 貴集團能夠靈活地把握更多商機的必要性。吾等認為，倘交易金額出現任何預期以外的增長，而令 貴集團的收入增加，公司於估計交易金額加入緩衝額以提供靈活性並非罕見。

持續關連交易的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
物業管理服務的服務費			
總額 (人民幣百萬元)	971.28	1,373.11	1,752.81
同比增長 (概約百分比)	57% (附註1)	41%	28%

附註：經與截至二零二二年十二月三十一日止年度之現有物業管理服務合作框架協議的現有年度上限比較。

經計及上述因素，吾等認為董事會在估計建議年度上限時採用的基準屬合理。

4. 二零二二年物業管理服務合作框架協議的內部監控措施

誠如通函所載「董事會函件」中「內部控制措施」一節所載，貴集團已就二零二二年物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易採納下列內部監控措施及企業管治措施：

- (a) 貴集團所有持續關連交易的定價政策將由華發物業集團的管理層及相關人員監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害貴公司及股東的整體利益；
- (b) 訂立任何個別服務協議前，華發物業集團的業務部門將負責向獨立第三方收集資料，並參考相關中國機關設定的指導價（如適用），或如沒有相關指導價，將(i)參照獨立第三方在提供類似物業管理服務時提供的至少三個報價（如有）；及(ii)參照透過第三方物業管理公司及物業代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得的可比服務的市場價格，及上述定價政策提出初步報價。有關資料隨後將經華發物業集團財務部門、法律部門及管理層的相關人員的審閱及批准，以確保個別服務協議的條款屬公平合理且均符合二零二二年物業管理服務合作框架協議的定價政策及主要條款，尤其是服務費及付款條款須不遜於獨立第三方可獲得者；
- (c) 訂立任何個別服務協議後，華發物業集團的相關高級管理層負責監察個別服務協議。華發物業集團的總經理或副總經理將定期審閱個別服務協議，以確保交易遵照有關協議及二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款進行，且倘出現任何不合規情況或潛在不合規情況，負責人員將向貴公司高級管理層報告事宜供其考慮，以尋求解決問題的方法；

獨立財務顧問函件

- (d) 貴集團的財務部負責監察各個別服務協議項下相關擬進行交易的服務費，以確保其符合二零二二年物業管理服務合作框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將定期進行整體審閱。倘財務部知悉定價政策出現任何潛在不合規情況或各個別服務協議項下擬進行的交易服務費總額已達建議年度上限90%限定值，財務部將向貴公司高級管理層匯報該事項，而管理層將在貴集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從及並無超出年度上限基礎；
- (e) 貴公司高級管理層將在其認為發生任何不合規事宜的情況下向獨立非執行董事匯報有關事件。獨立非執行董事將進一步審閱有關事件，並作出建議，以確保該等交易於二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款範圍內進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，依據二零二二年物業管理服務合作框架協議的定價政策，且符合貴公司及其股東的整體利益；及
- (f) 貴公司獨立非執行董事及核數師將就二零二二年物業管理服務合作框架協議及個別服務協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

吾等認為上述措施符合獨立股東的利益，由於彼等的利益受到下列各項保障：(a)進行市場研究及比較向獨立第三方收取的服務費；及(b)將進行的監控及審閱程序（包括將由高級管理層（包括獨立非執行董事）進行的該等程序），以確保持續關連交易的條款符合二零二二年物業管理服務合作框架協議，且就貴集團而言不遜於貴集團可從獨立第三方獲得的條款。

5. 經核數師審閱的持續關連交易

貴公司核數師已獲委聘按照《香港鑑證業務準則》第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證業務」，並參考香港會計師公會發佈的《實務說明》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就於 貴公司二零二零年及二零二一年年報所載的 貴集團持續關連交易（「過往交易」）進行報告。吾等自執行董事獲悉，有關核數師作出以下結論：(a) 概無任何注意到的事項，導致彼等相信過往交易未經董事會批准；(b) 就由 貴集團提供商品或服務的過往交易而言，概無任何注意到的事項，導致彼等相信交易在所有重大方面與 貴集團的定價政策並非一致；(c) 概無任何注意到的事項，導致彼等相信過往交易在所有重大方面並未有按照規管該等交易的相關協議進行；及(d) 就過往交易的總額而言，概無任何注意到的事項，導致彼等相信過往交易已超過 貴公司所述的年度上限。

基於董事遵守上市規則以按一般商業條款進行持續關連交易的責任，吾等認為持續關連交易將按一般商業條款進行。

6. 持續關連交易的條件

根據上市規則，持續關連交易須遵守多項條件，其中包括：

- (i) 不會超出期限項下各年的建議年度上限；
- (ii) 根據上市規則，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並在 貴公司年報中確認持續關連交易是否(a)於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(c)依據規管該等交易的協議進行，其條款屬公平合理且符合股東的整體利益；

獨立財務顧問函件

- (iii) 根據上市規則，貴公司核數師須每年審閱持續關連交易，且其須於致董事會之函件（該函件副本將於貴公司年報正式付印至少十個營業日前送交聯交所）中確認有否注意到任何事情使其認為持續關連交易：
 - (a) 並未獲董事會批准；
 - (b) 如持續關連交易涉及由貴集團提供產品及服務，在各重大方面並無按照貴集團的定價政策進行；
 - (c) 於各重大方面並無根據規管持續關連交易的相關協議進行；及
 - (d) 已超出建議年度上限；
- (iv) 倘獨立非執行董事及／或核數師未能按規定確認有關事宜，貴公司必須立即通知聯交所及刊登公告；
- (v) 貴公司必須允許並確保珠海華發集團允許貴公司核數師有充分途徑查核持續關連交易的記錄，以便核數師就持續關連交易作出報告。董事會必須於年報中載列貴公司核數師是否已確認上市規則第14A.56條所載事宜；及
- (vi) 倘持續關連交易總金額超過相關建議年度上限或二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款出現任何重大修訂，則貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

鑒於對持續關連交易施加的條件，尤其是(1)透過建議年度上限方式設定持續關連交易的交易限額；(2)獨立非執行董事及貴公司核數師就持續關連交易的條款進行持續審閱；及(3)貴公司核數師就確認並無超出建議年度上限進行持續審閱，吾等認為，將有合適措施以規管持續關連交易的實施情況及保障獨立股東的利益。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經計及上述主要因素，吾等認為(1)根據二零二二年物業管理服務合作框架協議擬進行的持續關連交易按 貴集團的日常及一般業務過程中進行；(2)二零二二年物業管理服務合作框架協議的條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；(3)建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理；及(4)訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准二零二二年物業管理服務合作框架協議及持續關連交易（包括建議年度上限）。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
周頌恩
謹啟

二零二二年十二月七日

周頌恩女士乃於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為新百利融資有限公司之負責人員。新百利融資有限公司根據證券及期貨條例獲發牌照可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。周女士於企業融資界積逾十三年經驗。

以下為建議修訂。除非另有指明，否則於本文所述之條款及段落編號指經修訂公司細則之條款及段落編號。倘若由於在此等修訂中作出若干條款之增添、刪減或重新排列而導致公司細則之條款序號發生變動，則須相應更改經如此修訂之公司細則之條款序號，包括交互提述。

附註：經修訂公司細則乃以英文編寫，並無官方中文版本。中文翻譯本僅供參考用途。中英文版本如有任何不一致之處，概以英文版本為準。

現行公司 細則條款編號	經修訂公司 細則條款編號	經修訂公司細則規定 (顯示現行公司細則變動)
10	10	在公司法規限下且不影響公司細則第8條之情況下，任何<u>當時已發行股份</u>或任何<u>已發行</u>類別股份<u>當時</u>附有之一切或任何<u>特別權利</u>、可(除非該類別股份之發行條款另有規定)經由該類已發行股份<u>面值總投票權</u>不少於四分之三之股份持有人書面批准，或經由該類股份之持有人在另行召開之股東大會上<u>由該等持有人親身或通過受委代表出席投票並以不少於四分之三的票數通過特別決議案批准</u>，不時(無論本公司是否正在清盤)予以<u>更修改、修訂或廢除</u>，而該等細則中關於本公司股東大會之規定經作出必須修訂後，適用於所有該等另行召開之股東大會，惟： (a) 大會(續會除外)所需之法定人數為最少持有<u>或由受委代表持有該類已發行股份面值持有人總投票權</u>三分之一之兩名人士<u>出席股東</u>(如股東為法團，則由其正式授權代表)或受委代表，而任何續會上，兩名親身或委派代表出席之持有人(如股東為法團，則由其正式授權代表)(不論其所持股份數目若干)即可構成法定人數； (b) 每名類別股份持有人有權就其所持有每一股該類別股份投一票。 (c) [特意刪除]。

44	44	股東名冊及分冊(視乎情況而定)可於營業時間內上午十時正至中午十二時正期間在辦事處或根據公司法存置名冊所在其他地點,供公眾人士免費查閱(<u>根據任何指定證券交易所的規則或任何其他適用法律法規(包括但不限於公司條例的相關條款)暫停辦理登記除外</u>)。股東名冊(包括任何海外或本地或其他股東名冊分冊)可透過在指定報章或任何指定證券交易所規定之任何其他報章上,以廣告形式或以指定證券交易所就此接納之方式發出通告後,於董事會就一般情況或就任何類別股份所決定的時間或期限(每年合共不得超過三十(30)天)內暫停登記。
56	56	除本公司於有關時間召開法定大會之年度外 ,本公司之股東週年大會須每年 <u>個財政年度(於上一屆股東週年大會舉行日期起計十五(15)個月內)</u> 舉行一次,除非較長期間並無違反任何指定證券交易所之規則(如有),有關時間和地點由董事會決定(<u>於其財政年度結束後六(6)個月內</u>)舉行一次。
58	58	董事會可於其認為適當之任何時候召開股東特別大會。任何於遞呈要求日期 <u>合共持有不少於本公司繳入股本中(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一總投票權(按每股一票計算))之一名或多名股東(包括結算所(或其代理人))</u> ,於任何時候有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求,要求董事會召開股東特別大會,以處理該項要求指定之任何事項及/或於會議議程上增加決議案;且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘遞呈後二十一(21)日內,董事會未有召開該大會,則遞呈要求人士可自行根據公司法第74(3)條作出此舉。

59(1)	59(1)	股東週年大會須發出不少於二十一(21)個整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告召開，而為考慮通過特別決議案而召開的任何股東特別大會須發出不少於二十一(21)個整日及不少於十(10)個完整營業日的通告召開。所有其他股東特別大會必須發出不少於十四(14)個整日及不少於十(10)個完整營業日的通告召開，惟倘指定證券交易所規則准許，且獲以下人士同意，則股東大會可以較短通知期召開： (a) 如為召開股東週年大會，有權出席並可於會上投票表決之全體股東；及 (b) 如為任何其他大會，大多數有權出席及於會上投票表決的股東，即合共持有附帶該項權利之已發行股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數。
76(1)	76(1)	除非董事會另有決定，否則於股東已正式登記及已就該等股份向本公司支付當前應付之所有催繳或其他款項前，概無權出席任何股東大會並於會上表決及計入大會法定人數。所有股東（包括屬結算所（或其代名人）的股東）均有權(a)於任何股東大會上發言；及(b)於股東大會上投票，惟股東如須根據指定證券交易所的規則就批准審議事項放棄投票除外。
78	78	任何有權出席本公司會議並於會上投票之股東有權委任另一名人士代表其有關股東出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上之代表，並於本公司股東大會或類別會議上代其投票。委任代表毋須為股東。此外，委任代表有權代表個別股東或公司股東行使該股東可行使之同等權力（包括投票權及發言權）。
84(1)	84(1)	身為股東之任何公司可透過董事或其他監管團體之決議案，授權其認為合適之人士作為其於本公司任何大會或任何類別股東大會之代表。獲授權人士有權代表公司行使倘公司為個別股東可行使之同等權力（包括投票權及發言權），猶如個人股東一樣，且就此等細則而言，倘獲授權人士親自出席任何有關大會，須視為該公司親自出席。

84(2)	84(2)	倘股東為結算所（或其代名人及於各情況下均為公司），則可 <u>委任代表或授權其認為合適之人士（彼等應擁有其他股東同等權力）</u> 作為其於本公司任何大會（ <u>包括但不限於股東大會及債權人會議</u> ）或任何類別股東大會之代表，惟該授權須指明有關獲授權各代表之股份數目及類別。根據本細則之規定，獲授權之各人士須有權行使結算所（或其代名人）可行使之同等權利及權力（包括 <u>發言及個別舉手表決或按股數投票表決（視乎情況而定）</u> 之權利），猶如該人士為結算所（或其代名人）就有關授權 <u>如允許以舉手方式表決</u> ，所指明股份數目及類別所持本公司股份之登記持有人。
86(2)	86(2)	董事有權不時及隨時委任任何人士擔任董事，以填補董事會臨時空缺或（待獲股東於股東大會上授權後）增補現存董事會的董事席位，惟獲委任的董事人數不得超過股東在股東大會上不時釐定的任何最高人數。獲董事會委任以填補臨時空缺的 <u>任何董事任期直至其獲委任後之第一次股東週年大會為止，並須於該大會上重選連任，而獲董事會委任以或</u> 增補現存董事會席位的任何董事任期直至 <u>其就職後之本公司下第一次股東週年大會為止，屆時合資格於該大會上重選連任。</u>
86(4)	86(4)	儘管違反本細則或任何本公司與該董事所訂立之協議（除不會根據該協議要求賠償之情況外），股東可根據此等細則以普通決議案於已召開及舉行之股東大會上於該董事（ <u>包括常務或其他執行董事</u> ）之任期完結前罷免其職務。有關於罷免董事職務之該已召開之會議之通告須載有有關意向之聲明，並於會議舉行前十四(14)日交予該董事，而該董事亦有權於該會議上聽取有關罷免其職務之議案。

155(1)	155(1)	在公司法第88條規限下，於每年股東週年大會上或其後之股東特別大會上，股東須 <u>通過普通決議案</u> 委任一名核數師對本公司之賬目進行審核，直至股東委任另一名核數師為止。該核數師可為股東，惟董事或本公司高級人員或僱員在任職期間概無資格擔任本公司核數師。
155(3)	155(3)	股東可在依照此等公司細則召開及舉行之任何股東大會上， <u>透過有關股東不少於三分之二的多數票通過的特別決議案</u> 於核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該會議上透過普通決議案委任另一核數師代替其履行餘下任期。
157	157	核數師酬金須由 <u>股東或經股東授權本公司於其獲委任的股東大會上通過普通決議或以股東可能決定之方式釐定</u> 。
158	158	如由於核數師辭任或身故或由於核數師在有需要其服務時因病或其他能力缺失而未能履行職務，令核數師職位出現空缺， <u>則在遵守指定證券交易所之規則的前提下</u> ，董事可填補該職位空缺及釐定所委任核數師之酬金。
—	170	除非董事會另有決定，否則本公司的財政年度應於每年十二月三十一日結束，並應於每年一月一日開始。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則所提供有關本集團的資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏其他事項，以致其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事權益

(i) 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)須知會本公司及根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會聯交所的任何權益或淡倉（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的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東的權益

於股份的好倉

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
珠海華發 (附註1)	受控制法團權益	3,901,907,480	38.78
珠海華發實業 (附註1)	受控制法團權益	3,901,907,480	38.78%
何志成 (附註2)	受控制法團權益	669,762,520	6.66
IDG Light Solutions Limited (附註2)	實益擁有人	669,762,520	6.66

附註：

1. 於最後可行日期，珠海華發持有香港華發全部已發行股本，而香港華發則持有鐮金投資全部已發行股本，而鐮金投資直接持有3,710,750,000股本公司股份。珠海華發的非全資直接附屬公司珠海華發實業間接全資擁有光傑，而光傑直接持有本公司191,157,480股股份。於二零二二年十一月二十五日，光傑（作為買方）與香港華發（作為賣方）就香港華發向光傑轉讓鐮金投資的全部已發行股份訂立一份有條件購股協議（「股份轉讓」）。股份轉讓完成後，鐮金投資將成為光傑的全資附屬公司，而華發物業將透過光傑及鐮金投資合共持有本公司3,901,907,480股股份，佔本公司全部已發行股份的38.78%。截至最後可行日期，股份轉讓仍未完成。因此，珠海華發及珠海華發實業各自因持有鐮金投資及光傑股權而被視為擁有3,901,907,480股本公司股份的權益。
2. 何志成先生直接持有IDG Light Solutions Limited（於英屬處女群島註冊成立）全部已發行股本，而該公司則持有669,762,520股本公司股份。因此，何志成先生因持有IDG Light Solutions Limited股權而被視為擁有合共669,762,520股本公司股份的權益。

據董事所知，於最後可行日期，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或本公司按證券及期貨條例第336條而須備存的登記冊上所記錄的權益或淡倉。

3. 董事權益

(i) 於競爭業務的權益

就董事所知，於最後可行日期，董事及彼等各自的緊密聯繫人士概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭（不論直接或間接）的任何業務中擁有權益而根據上市規則須予披露。

(ii) 於資產的權益

概無董事自二零二一年十二月三十一日（即本公司編製最近期已刊發經審核綜合財務業績之日）起至最後可行日期止，在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擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於合約或安排的權益

除本通函所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零二一年十二月三十一日（即本公司編製最近期已刊發經審核綜合財務業績之日）以來，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

6. 重大訴訟

於最後可行日期，本公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就董事所知，並無任何尚未了結或可對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

以下為本通函所提述或其發表的意見或建議於本通函載列或提述的專家資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以其所示的形式及內容在本通函載入其函件並引述其名稱，且未有撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法執行）。此外，上述專家並無在本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本公司編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日）以來所收購或出售或租賃或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。

8. 備查文件

下列文件的副本將自本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://en.huafapropertyservices.com>)：

- (i) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第37至60頁；
- (ii) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，其全文載於本通函第35至36頁；
- (iii) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的獨立財務顧問同意書；

- (iv) 二零二二年物業管理服務合作框架協議；及
- (v) 本通函。

9. 一般資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其香港總辦事處及主要營業地點為香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。
- (ii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iii) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



Huafa Property Services Group Company Limited **華發物業服務集團有限公司**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

股東特別大會通告

茲通告華發物業服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十二月二十九日(星期四)下午三時正假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過本公司的下列決議案。本股東特別大會通告中未有明確界定的詞彙應與本公司日期為二零二二年十二月七日的通函(「通函」)中所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

「動議

- (a) 謹此確認、批准、授權及追認訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議(註有「A」字樣的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)及其項下擬進行的交易以及有關協議及交易的實施；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事或正式授權簽署人或本公司任何兩名董事或正式授權簽署人(如需要加蓋本公司印鑒)，在其可能絕對酌情認為就二零二二年物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易擬定事項以及有關協議的實施而言屬附帶、附屬或與之相關的情況下，代表本公司簽立(及(如需要)加蓋本公司印鑒於)任何有關文件、文據及協議以及作出任何有關行動或事宜。」

股東特別大會通告

特別決議案

2. 考慮及酌情通過以下決議案（不論有否修訂）為特別決議案：

「動議

- (a) 謹此批准對本公司現有組織章程大綱及公司細則的建議修訂（「**建議修訂**」），有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月七日的通函的附錄一；及
- (b) 謹此授權本公司董事進行一切所需行動以實施及落實建議修訂。」

承董事會命
華發物業服務集團有限公司
主席兼行政總裁
周文彬

香港，二零二二年十二月七日

附註：

1. 根據上市規則，股東特別大會上的所有決議案將以投票方式進行（主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式投票除外）。投票結果將會根據上市規則刊登於香港交易及結算所有有限公司及本公司網站。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東均可委任一名或（倘股東為兩股或以上股份的持有人）可委任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。如委派多於一名受委代表，必須在相關代表委任表格中指明每一名受委代表所代表的股份數目。
3. 代表委任表格連同經簽署授權書或其他授權文件（如有）或經核證之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其續會（視情況而定）指定舉行時間前48小時（即不遲於二零二二年十二月二十七日（星期二）下午三時正），送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，委任代表的文據將視作被撤回論。

股東特別大會通告

4. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年十二月二十二日（星期四）至二零二二年十二月二十九日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司非登記股份持有人須確保所有過戶文件連同有關股票最遲於二零二二年十二月二十一日（星期三）下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。
5. 倘於二零二二年十二月二十九日（星期四）上午七時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或超級颱風引起的「極端情況」或黑色暴雨警告信號，則大會將順延舉行，而本公司將就另行召開大會安排的詳情另行刊發公告。在懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號時，大會仍將如期舉行。在惡劣天氣的情況下，閣下應自行決定是否出席大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。
6. 本通告所提述之時間及日期均指香港時間及日期。

股東特別大會之預防措施

股東、員工及利益相關者的健康對我們至關重要。鑑於現時新型冠狀病毒疫情之蔓延及為保護親身出席大會之股東、員工及利益相關者免受感染風險，屆時本公司會在股東特別大會會場採取以下預防措施：

- (i) 各股東、受委代表及其他參會人員於場地入口處必須進行強制體溫檢測，任何人士若體溫測量高於攝氏37.4度將禁止進入場地或被要求離開大會會場。
- (ii) 本公司鼓勵各參會人員自行配戴口罩才能進入會場且於會議期間全程佩戴口罩並保持適當之座位距離。
- (iii) 大會將不會提供茶點及禮品。

另外，本公司提醒所有股東，就行使表決權而言，親身出席股東特別大會並非必要。股東可使用已填妥並交回本文件所附之代表委任表格，委任股東特別大會主席為其受委代表，代其於股東特別大會上就相關決議案表決，代替親身出席股東特別大會。

股東特別大會通告

倘股東選擇不親身出席大會但對任何決議案或本公司有任何疑問或有任何事宜須與本公司董事會溝通，歡迎其以書面將有關疑問或事宜寄至本公司註冊辦事處或電郵至 ir982@huafagroup.com。倘任何股東對大會有任何疑問，歡迎聯絡本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址如下：

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

於本通告日期，本公司董事會由周文彬先生（執行董事、主席兼行政總裁）、李光寧先生、謝偉先生、謝輝先生及顧遠平先生（均為執行董事）；鄒超勇先生（非執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成。