

---

## 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。

閣下如已售出或轉讓名下所有恒達集團(控股)有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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。

---



# Ever Reach Group (Holdings) Company Limited

## 恒達集團(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：3616)

### (1) 有關 2022年物業管理服務總協議的 持續關連交易 及 (2) 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



---

恒達集團(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於2023年2月6日(星期一)上午十一時正假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店2樓渣華廳II及III舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第67至69頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.everreachgroup.com>)。無論閣下能否出席大會，務請盡早按隨附的代表委任表格所列印的指示填妥及交回該表格，並無論如何最遲須於大會舉行時間48小時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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席該大會並於會上投票。

有關預防及控制2019冠狀病毒病(「**新型冠狀病毒肺炎**」)於股東特別大會上傳播而採取的措施，請參閱本通函第ii頁，包括：

- (1) 強制體溫檢測及健康申報；
- (2) 強制佩戴外科口罩；及
- (3) 恕不供應茶點或飲品。

任何人士如不遵守預防措施可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司提醒股東可委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案進行投票，以代替親身出席股東特別大會。

2023年1月6日

---

## 目 錄

---

|                   | 頁次 |
|-------------------|----|
| 股東特別大會的預防措施 ..... | 1  |
| 釋義 .....          | 3  |
| 董事會函件 .....       | 6  |
| 獨立董事委員會函件 .....   | 30 |
| 獨立財務顧問函件 .....    | 32 |
| 附錄一 — 一般資料 .....  | 59 |
| 股東特別大會通告 .....    | 67 |

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑒於新型冠狀病毒肺炎疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施必要預防措施，以保障出席的股東及其他出席人士免受傳染風險，有關措施包括以下各項：

- (i) 將在股東特別大會會場入口處對每位股東、受委代表及其他出席人士進行強制體溫檢測。體溫為攝氏37.5度或以上的任何人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 所有股東、受委代表及其他出席人士於進入股東特別大會會場前必須填妥及提交健康申報表。凡有任何類似流感症狀或於緊接股東特別大會前14天內曾經外遊的人士，或與任何正接受檢疫者或有近期外遊紀錄者有緊密接觸的人士，可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 所有股東、受委代表及其他出席人士於獲批准進入股東特別大會會場前須佩戴外科口罩，且於股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩，並保持座位間的安全距離。
- (iv) 恕不供應茶點或飲品。

任何人士如不遵守預防措施可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。此外，本公司提醒所有股東毋需就行使投票權而親身出席股東特別大會。作為替代方案，股東透過填妥隨附的代表委任表格，可委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案進行投票，而毋需親身出席股東特別大會。

---

## 股東特別大會的預防措施

---

倘任何股東對大會有任何疑問，請以下列方式聯絡本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

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](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

---

## 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：

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「2022年物業管理服務總協議」 | 指 | 恒達物業管理與本公司就恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務而訂立的日期為2022年12月2日的物業管理服務總協議；   |
| 「公司細則」           | 指 | 本公司目前生效的公司細則；  |
| 「董事會」            | 指 | 董事會；   |
| 「關連人士」           | 指 | 具有上市規則賦予的涵義；   |
| 「本公司」            | 指 | 恒達集團(控股)有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；   |
| 「董事」             | 指 | 本公司董事；   |
| 「股東特別大會」         | 指 | 本公司謹定於2023年2月6日(星期一)上午十一時正(香港時間)假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店2樓渣華廳II及III舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮及(倘適用)批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易； |
| 「股東特別大會通告」       | 指 | 本通函第67至69頁所載召開股東特別大會的通告；   |
| 「總建築面積」          | 指 | 總建築面積；   |
| 「本集團」            | 指 | 本公司及其不時的附屬公司；  |

---

## 釋 義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「河南恒達投資」  | 指 | 河南恒達投資有限公司，一家於2007年10月17日在中國成立的有限公司，分別由李小冰先生、王振峰先生、齊春風女士、李世勳先生及春曉軍女士擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益以及由兩名獨立第三方擁有餘下7.25%權益，因此為本公司的關連人士； |
| 「恒達物業管理」  | 指 | 許昌恒達物業管理有限公司，一家於1999年7月5日在中國成立的有限公司，由河南恒達投資全資擁有，因此為本公司的關連人士；   |
| 「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(即李國麟先生、魏劍先生及方征先生)組成的董事會下屬獨立委員會，以就2022年物業管理服務總協議(包括其項下建議年度上限)及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見；   |
| 「獨立財務顧問」  | 指 | 邁時資本有限公司，一家可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)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；                              |
| 「獨立股東」    | 指 | 於股東特別大會上無須就2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票的股東；   |

---

## 釋 義

---

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「最後可行日期」       | 指 | 2023年1月3日，即確定本通函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；  |
| 「標準守則」         | 指 | 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則；                                    |
| 「住房和城鄉建設部」     | 指 | 中華人民共和國住房和城鄉建設部，或倘文義適合，指其前身中華人民共和國建設部；                          |
| 「中國」           | 指 | 中華人民共和國；  |
| 「經修訂物業管理服務總協議」 | 指 | 恒達物業管理與本公司就恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務而訂立的日期為2020年6月30日的經修訂物業管理服務總協議； |
| 「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(第571章)；   |
| 「股份」           | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，或倘其後本公司股本進行拆細、合併、重新分類或重組，則指構成本公司普通權益股本的股份； |
| 「股東」           | 指 | 股份持有人；  |
| 「聯交所」          | 指 | 香港聯合交易所有限公司；及   |
| 「%」            | 指 | 百分比。  |



**Ever Reach Group (Holdings) Company Limited**

**恒達集團（控股）有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3616)

執行董事：

李小冰先生

王振峰先生

齊春風女士

王權先生

獨立非執行董事：

李國麟先生

魏劍先生

方征先生

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

中國總部：

中國

河南省

許昌市

八一路266號

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣禮頓道77號

禮頓中心14樓1409室

敬啟者：

(1)有關  
2022年物業管理服務總協議的  
持續關連交易  
及  
(2)股東特別大會通告

**1. 緒言**

茲提述日期為2020年6月30日的公告內所披露的經修訂物業管理服務總協議，內容有關(其中包括)恒達物業管理向本集團提供多項不同物業管理及相關服務。



---

## 董事會函件

---

經修訂物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期。為繼續管理與恒達物業管理向本集團提供物業管理及相關服務相關的日後關連交易，並考慮到對恒達物業管理可能需要的預期增加物業管理及相關服務金額，於2022年12月2日，本公司與恒達物業管理訂立2022年物業管理服務總協議，期限由2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。

### 2. 2022年物業管理服務總協議

於2022年12月2日，本公司訂立2022年物業管理服務總協議。2022年物業管理服務總協議的主要條款及董事會就其項下建議年度上限所計及的因素載列如下：

- 日期： 2022年12月2日
- 訂約方： (a) 恒達物業管理（作為服務提供方）  
(b) 本公司（作為服務接受方）
- 期限： 2023年1月1日至2025年12月31日，可由協議訂約方於符合上市規則第14A章項下規定以及所有其他適用法律及法規的情況下經互相協定予以重續。
- 服務範圍： (i) 銷售中心及示範單位的物業管理及相關服務

---

## 董事會函件

---

恒達物業管理應就本集團的物業項目的銷售中心及示範單位(包括停車位)提供物業管理及相關服務，包括但不限於清潔、園藝、維修及維護公共秩序、提供保安服務、代表本集團安排支付水電費。就本集團新物業項目的銷售或預售而言，就在上述場所啟動物業管理及服務運營而產生的啟動費用，將相應向本集團開具賬單。

(ii) 就尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務

恒達物業管理應於竣工階段及交付期間，就尚未出售的物業(包括停車位)向本集團提供交付前物業管理及相關服務，包括但不限於保安、清潔、園藝、維修和保養服務；

(iii) 自用物業的物業管理及相關服務

恒達物業管理應就本集團自有或運營的自用物業以及有關公共區域(包括停車位)提供物業管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、維修及維護公共秩序與保安服務。

(iv) 給予業主的物業管理費回扣或折扣

為對本集團的物業進行推廣及促銷，本集團將不時向購房者提供物業管理費回扣或折扣(按固定服務期間或固定金額)，以刺激銷售。恒達物業管理應向業主提供交付後物業管理及相關服務，包括但不限於保安、清潔、園藝、維修及保養服務，恒達物業管理所產生的相關服務成本應由本集團相關成員公司承擔。本集團成員公司將與恒達物業管理就提供物業管理及相關服務訂立各自的服務協議。

各自協議將載列恒達物業管理將向本集團成員公司提供的相關服務及服務費。各自服務協議或僅載有在所有重大方面與2022年物業管理服務總協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策：

就2022年物業管理服務總協議項下物業管理服務收取的費用應參考下文「定價政策」一段所載的定價政策按公平基準釐定。

---

## 董事會函件

---

歷史年度上限及交易金額：截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的歷史年度上限分別為人民幣14,338,000元、人民幣16,546,000元及人民幣17,097,000元。截至2021年12月31日止兩個年度各年及於2022年12月21日，本集團根據經修訂物業管理服務總協議支付的服務費分別為人民幣10,313,000元、人民幣16,437,000元及人民幣16,621,498元。

建議年度上限：2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限及釐定有關年度上限的基準載列如下：

|      | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 年度上限 | <u>31,092</u>  | <u>32,474</u>  | <u>30,158</u>  |

2022年物業管理服務總協議項下的年度上限乃經參照(其中包括)下列各項釐定：

- (i) 本集團與恒達物業管理之間有關物業管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 經計及以下各項後得出的本集團於2023至2025財政年度各年需要恒達物業管理提供的物業管理及相關服務水平較2020至2022財政年度的預計增幅；

- (a) 由於(1)本集團的土地儲備由2020年12月31日的約3.6百萬平方米增加至2022年6月30日的約4.3百萬平方米；(2)本集團預期將於2023至2025財政年度完成八個新房地產項目，規劃建築面積預期將增加約1.13百萬平方米；及(3)本集團預期將於2023及2024財政年度取得四幅總佔地面積約240,000平方米的商業及住宅用地塊的土地使用權，而本集團擬開發前述地塊並於2025財政年度達到預售階段，規劃建築面積預期將增加約600,000平方米，因此，本集團目前在建或待2023財政年度起開始建設的新房地產開發項目數量將會增加。所有上述因素均將導致本集團對物業管理及相關服務的需求增加；

- (b) 由於新型冠狀病毒肺炎疫情及其對當地經濟狀況的相關影響，本集團預計2023至2025財政年度其物業單位的銷售週期將會延長，這一點從本集團的合同銷售額由2021年上半年的人民幣1,809.6百萬元減少50.8%至2022年上半年的人民幣890.1百萬元的情況中可見一斑，因此，本集團將就未售物業單位而需要物業管理及相關服務。就2023財政年度而言，本集團管理層預期未售物業單位的相關管理費將達到約人民幣5.5百萬元，與2021財政年度所錄得的未售物業單位的管理費人民幣2.36百萬元相比增加約130%；及

- (c) 就2023至2025財政年度而言，預期本集團共有23個房地產項目有望上市銷售，而目前在售的房地產項目為11個，總規劃建築面積增加約1.7百萬平方米。因此，預期將就銷售中心及示範單位開始物業管理及服務運營產生額外的啟動費用。就2023財政年度而言，預期將產生並向恒達物業管理支付啟動費用約人民幣1.95百萬元。此外，本集團項目規模擴大亦需要恒達物業管理大幅擴充其勞動力以滿足本集團的強勁需求，估計於2023財政年度將就恒達物業管理擴充勞動力而額外支付約人民幣6.8百萬元。預期水電費亦將相應增加。因此，管理層估計與2020至2022財政年度相比將有更多的商業及住宅單位交付予業主，故預期將就單位交付產生額外的物業管理及相關服務費用；

- (d) 現有年度上限的使用率已由2020財政年度的約71.9%增加至2021財政年度的約99.3%。於2022年12月21日，累計使用率已達到約97.2%。據管理層估計，2022財政年度的年化使用率預期將與2021財政年度相若，表明本集團對物業管理服務的需求強勁，並預期將在2023至2025財政年度繼續維持此趨勢。因此，本集團管理層認為，2023至2025財政年度各年年度上限的增加可令本集團滿足其對物業管理服務的強勁需求；及



- (e) 預期將就2023至2025財政年度錄得物業管理費折扣或回扣。在新型冠狀病毒肺炎疫情期間，在2021及2022財政年度向購房者預售房屋時，本集團開始向購房者提供前述物業管理費折扣或回扣作為促銷手段的一部分，而有關折扣或費用僅在購房者自2023財政年度起收房後方會產生。本集團將按一比一基準向恒達物業管理償付相關物業管理費回扣或折扣。本集團管理層估計，於2023財政年度將向恒達物業管理支付人民幣2.27百萬元以償付物業管理費折扣或回扣。
- (iii) 根據歷史金額及管理層估計，由恒達物業管理提供物業管理的本集團已開發物業以及將由恒達物業管理進行管理的本集團所持開發中物業的總建築面積；
- (iv) 本集團於2022年物業管理服務總協議日期持有的最新土地儲備，以及根據本集團業務計劃的其於未來三年的預期增幅；

---

## 董事會函件

---

- (v) 根據歷史金額及現有合約，恒達物業管理將就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務、尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務以及自用物業的物業管理及相關服務收取的估計服務費；
- (vi) 根據歷史金額及管理層估計預期由恒達物業管理提供物業管理的物業的空置率；及
- (vii) 一直委聘或預期委聘恒達物業管理向本集團所擁有或經營的自用物業提供物業管理及相關服務的預期合約數目。

---

## 董事會函件

---

建議年度上限(尤其是2024財政年度的建議年度上限分別高於2023及2025財政年度的建議年度上限)的按年波動，乃由於管理層作出商業估計認為，尤其就2024財政年度而言，隨著本集團若干新房地產項目預期將於2024財政年度完工及銷售，本集團可能需要恒達物業管理提供更多的物業管理服務。尤其是，由於2024財政年度的住宅物業完工及向購房者交付數量預期將整體增加，因此，與管理層對2023財政年度的估計相比，預期於2024財政年度將錄得額外物業管理費折扣或回扣共計約人民幣2.4百萬元。前述物業管理費折扣或回扣乃於2021及2022財政年度向購房者預售房屋時而給予相關購房者，且僅將於購房者自2023財政年度起收房後方會產生。

本公司及恒達物業管理協定，在股東特別大會上就2022年物業管理服務總協議項下建議年度上限取得獨立股東批准前，就本集團將對恒達物業管理產生的服務費總額而言，根據上市規則第14A章計算的所有適用百分比率將不超過5%(如適用)。

### 3. 定價政策

#### a. 物業管理服務協議的一般定價政策

一般而言及作為本集團服務採購程序的一部分，本集團相關成員公司可全權酌情聘請服務提供商提供所需的物業管理服務。除本節下文b至e項所載將按預定基準收費的若干特定類別服務外，本集團相關成員公司將採用本集團的標準選標程序就相關服務範圍進行服務採購及釐定定價條款，包括(i)銷售中心及示範單位物業管理及相關服務；(ii)尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務；及(iii)自用物業的物業管理及相關服務。倘恒達物業管理獲邀投標，本集團相關成員公司將竭力就該等物業管理服務邀請至少兩名其他獨立第三方服務提供商進行報價或投標。管理層將確保本集團在進入評估階段前至少取得三份報價或投標。本集團相關成員公司的管理層隨後將比較各投標人所提供的可用報價並進行評估，其中將考慮其背景及聲譽、行業往績記錄、與該等投標人的任何現有業務關係、以及投標人所提供服務的價格、範圍及質量等因素。經考慮上述因素後，本集團相關成員公司的管理層隨後會決定將要聘請的投標人，並就提供物業管理服務與該投標人訂立服務協議。

作為一般原則，物業管理服務協議的價格及條款應於日常業務過程中經過公平磋商後按一般商業條款釐定，且對本集團而言其價格及條款應不遜於按照本集團的標準選標程序所獲得者。

本集團採用以下標準選標程序：

- (i) 編製招標文件：本集團相關附屬公司將負責根據本集團的標準化招標模板及各開發項目的具體要求編製招標文件的規格及要求。在現階段，本集團將向不少於三家物業管理服務提供商(須為本公司及其關連人士的獨立第三方)作出問詢，以收集相關交易的條款及條件以及彼等及其他市場參與者在一般商業條件下所提供費率的相關資料。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 發出投標邀請：至少向三家潛在服務提供商發出投標邀請，以進行投標。
- (iii) 提交標書：投標人提交的投標文件(當中載有投標邀請中詳述的所有規格及定價條款)數量不得少於三套，其中兩套必須由本集團的獨立第三方提交。倘恒達物業管理為唯一投標人，本集團將不會進行交易。倘本集團就物業管理服務協議獲得少於三份報價或標書，本集團應重新招標。倘重新招標仍有少於三份報價或標書，本集團將參考至少兩家獨立第三方服務提供商在正常交易條件下按當時可比規模提供類似物業管理服務所收取的價格。此舉確保將予訂立的價格不會高於本集團向獨立第三方服務提供商問詢後取得的平均價格，且物業管理服務協議乃按對本集團而言不遜於可資比較獨立第三方服務提供商所提供者的一般商業條款訂立。
- (iv) 評標：本集團各附屬公司的評標程序及評標委員會的組成應符合適用中國法律法規的相關規定。評標將由評標委員會進行，方式是在參考若干標準進行比較分析後在文件內對所有指標進行匯總，包括但不限於投標人的背景及聲譽、行業往績記錄、與該等投標人的任何現有業務關係、以及投標人所提供服務的價格、範圍及質量。
- (v) 中標：本集團各附屬公司的評標委員會根據每次招標的規格和要求對標書進行評標。中標者通常是提供合適服務質量和最低價格的投標者。待於評標委員會會議上作出最終決定後，將向中標者發出中標函。倘本集團發現中標標書或投標人所提供的價格高於在準備招標文件階段所問詢的獨立第三方服務提供商所提供的費率，本集團將與中標人公平磋商後對相關價格作出相應調整，以確保根據物業管理服務協議將予訂立的價格應按最具競爭力的條款訂立，且應相當於或不遜於可資比較獨立第三方服務提供商所提供者。

(vi) 簽署協議：中標後預期將於30日內簽署服務協議。

恒達物業管理應在通過所進行的有關選擇服務提供商的標準選標程序及其他報價程序獲選並在遵守2022年物業管理服務總協議條款及條件的情況下，根據標書及報價文件以及將由恒達物業管理與本集團不時訂立的各份物業管理服務協議向本集團提供管理及相關服務。

鑒於上文所述，本集團應付物業管理費將採用標準選標程序由本集團成員公司與恒達物業管理經公平磋商釐定，當中經參照各項不同因素，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施功能、地理位置及鄰里情況；(ii)中國可比較規模的類似服務的現行市價；及(iii)相關政府部門建議的任何適用價格。此外，通過採用標準化選標程序，本集團可確保恒達物業管理收取的最終價格將具有競爭力並按一般商業條款訂立，且不遜於獨立第三方服務提供商就類似物業管理服務而向本集團收取的價格。

**b. 服務提供商將就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務產生的水電費**

就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務的服務提供商將產生的水電費而言，本集團現行的定價政策為，包括恒達物業管理在內的所有服務提供商均按成本基準向本集團收取，而本集團管理層認為該等以一比一成本為基準的定價政策屬公平合理且對本集團而言並不遜色。

**c. 服務提供商將就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務產生的員工成本**

就服務提供商將對本集團產生的員工成本而言，包括恒達物業管理在內的服務提供商將在其所產生員工成本的基礎上按約6.0%的加成率向本集團收取。本集團管理層在進行廣泛的市場研究及與河南省內的三家具有規模的物業管理服務提供商(為本公司及其關連人士的獨立第三方)進行問詢後認為，6.0%的加成率為利潤率範圍的低點並屬

公平合理，因為該地區內的可資比較服務提供商通常收取類似或更高的加成率。此外，其他員工相關成本(如保險費、醫療費、生活津貼及伙食津貼)將由恒達物業管理在為本集團提供服務過程中承擔。

**d. 就銷售中心及示範單位啟動物業管理及服務運營的啟動費用**

就恒達物業管理在其銷售中心及示範單位啟動運營而收取的啟動費用而言，其將按一比一基準向本集團收取費用，惟受限於參考相關房地產項目的容積率而釐定的限額。啟動費用於支付在新銷售中心及示範單位啟動物業管理服務所需的租金成本、承包商成本、裝修成本、材料成本及其他雜項自付費用及收費。本集團管理層認為，按一比一償付基準收取啟動費用的定價政策屬公平合理，且對本集團而言並不遜色，因為此乃業內激勵物業管理服務提供商及提升服務質量的普遍做法，從而將促進及改善本集團房地產物業的銷售。因此，該等成本被視作為本集團賺取收益而產生。

**e. 給予業主的物業管理費回扣或折扣**

就給予業主的物業管理費回扣或折扣而言，本集團將按一比一基準向恒達物業管理退還該等物業管理費回扣或折扣。本集團管理層認為按一比一償付基準收取物業管理費回扣或折扣的定價政策屬公平合理且對本集團而言並不遜色。

經計及上述定價政策，董事會認為，2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易將建基於一般商業條款，不遜於獨立第三方服務提供商就可比較服務向本集團提供的條款，且條款屬公平合理，並符合本集團及本公司股東的整體利益。

#### 4. 內部控制措施

本公司已制定下列內部控制措施以監察持續關連交易(包括2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易)的定價及其他條款，並確保有關協議項下進行的交易將按照一般商業條款訂立：

- (1) 在訂立本公司持續關連交易前，本集團相關成員公司的採購部會審閱及核對定價是否公平合理。
- (2) 若相關協議的定價條款為首次採用或定價條款與先前所採用者不同，則本集團相關成員公司的成本管理部會審查採購部所進行的上述工作。
- (3) 內部審計部按月對本公司的內部控制措施進行內部評估，確保持續關連交易的內部控制措施完整有效。
- (4) 本公司審核委員會定期審查本集團有關關連交易的內部控制系統，提出修改建議，按季度定期對關連交易開展監督檢查。本公司審核委員會亦負責監督上述部門對內部控制程序的採用情況，以確保符合本集團的定價政策，並確保持續關連交易的實際交易金額控制在年度上限以內。
- (5) 本集團相關成員公司的會計部負責審閱及監察持續關連交易，以確保不會超出有關持續關連交易的年度上限及按各自協議項下的定價政策或機制進行。相關集團公司的會計部將向證券事務部及外聘律師諮詢有關持續關連交易



的合規事宜。會計部將按月監測及檢討持續關連交易年度上限的餘額，作為限額報告機制。倘若在某一特定年度內預期將會超出持續關連交易的年度上限，其將向高級管理層報告，並將根據上市規則的相關規定採取適當措施。

- (6) 本集團上市事務部將為本公司審核委員會編製年度報告，並向審核委員會提供確認書，確認本集團的持續關連交易(其須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)均(a)在本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般或更佳商業條款訂立；(c)根據規範該等交易的相關協議，按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立；及(d)有關持續關連交易的本集團內部監控程序充分及有效地確保該等交易按上述方式進行。審核委員會將據此考慮，並對相關期間內的持續關連交易發表意見，相關事項主要包括持續關連交易的公平性以及所產生的實際交易金額是否在年度上限以內。

董事會認為以上內部控制措施能確保2022年物業管理服務總協議項下本公司的持續關連交易按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及本公司股東的整體利益。

### 5. 訂立2022年物業管理服務總協議及其項下建議年度上限的理由及裨益

由於我們的主要業務將繼續集中於物業開發，其將要求恒達物業管理為我們開發中或將開發住宅及商業物業的銷售／預售中心、未售出物業以及自用物業提供物業管理及相關服務(其中包括保安、清潔及其他相關服務)，以使本集團能夠更好地將資源集中於長期物業開發業務。此外，物業管理所需的技能及專長與物業開發所需者不同，因此，將物業管理相關工作外判予恒達物業管理對本集團而言更具成本效益。

---

## 董事會函件

---

恒達物業管理於2016年12月15日獲住房和城乡建设部授予「中華人民共和國物業服務企業二級資質證書」。就董事所了解，恒達物業管理(i)有能力一如既往地提供優質、安全及快速交付的物業管理及相關服務；(ii)自身概無出現任何重大違約或違反合同責任的事件；及(iii)與本公司的屬獨立第三方的其他服務提供商相比，與本集團之間的通訊較佳及更高效，且更全面了解本集團物業項目的狀況及所需服務要求。

此外，由於與訂立經修訂物業管理服務總協議當時相比，本集團已開發及將開發的物業項目規模及數量已大幅增加，故本公司對多項物業管理服務的需求已相應大幅增加。考慮到上述因素，訂立2022年物業管理服務總協議以及其條款及條件，乃符合本集團的業務需要及商業目標。

2022年物業管理服務總協議項下建議年度上限的增加與本集團已開發及2023至2025財政年度將予開發的物業項目的規模及數量的預期增加以及本集團對各類物業管理服務需求的預期大幅增加一致。尤其是，在因應本集團需要恒達物業管理提供物業管理及相關服務的水平增加而釐定建議年度上限時，董事會已考慮多項因素，包括但不限於：(a)本集團目前在建或待2023財政年度起開始建設的新房地產開發項目數量增加，將導致本集團對物業管理及相關服務的需求增加；(b)由於新型冠狀病毒肺炎疫情及其對當地經濟狀況的相關影響，本集團預計2023至2025財政年度其物業單位的銷售週期將會延長，因此，本集團將就未售物業單位而需要物業管理及相關服務；(c)與目前在售的11個房地產項目相比，於2023至2025財政年度共有23個房地產項目有望上市銷售，將導致就銷售中心及示範單位開始物業管理及服務運營產生額外的啟動費用，恒達物業管理的勞工成本將會增加，且與單位交付有關的其他物業管理及相關服務費亦會增加；(d)現有年度上限的使用率由2020財政年度的約71.9%增加至2021財政年度的約99.3%，並於2022年12月21日達到2022財政年度的約97.2%。因此，本集團管理層認為，增加2023至

2025財政年度各年的年度上限可令本集團滿足其對物業管理服務的強勁需求；及(e)將於2023至2025財政年度就2021及2022財政年度內向購房者預售的房屋錄得的預期物業管理費折扣或回扣(作為新型冠狀病毒肺炎疫情期間的促銷手段的一部分)，而有關折扣或費用僅在購房者自2023財政年度起收房後方會產生。有關董事會所考慮因素的詳情於本通函內披露。

基於上述因素及其綜合影響，董事會評估認為，與經修訂物業管理服務總協議項下的歷史年度上限相比，2022年物業管理服務總協議項下的建議年度上限適當增加，將使本集團能夠滿足其於2023至2025財政年度因房地產開發項目的持續增長而不斷增加的相關物業管理服務需求。建議年度上限的增加乃由董事會基於其於2023至2025財政年度對恒達物業管理相關物業管理服務的實際需求而釐定。因此，董事會認為，2022年物業管理服務總協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且其項下建議年度上限亦屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 6. 有關本集團及恒達物業管理的資料

本集團主要在中國從事物業開發及物業投資業務。

恒達物業管理為一家於1999年7月5日在中國成立的有限公司，由河南恒達投資全資擁有。河南恒達投資分別由李小冰先生(本公司執行董事兼控股股東)、王振峰先生(執行董事)、齊春風女士(執行董事)、李世勳先生及春曉軍女士(均為關連人士)擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益。根據恒達物業管理最新營業執照所示的業務範圍，恒達物業管理主要從事的業務包括(其中包括)物業管理、安防技術防範工程施工、物業服務評估、家政服務、住房租賃、會議及展覽服務、城市公園管理、酒店管理、市政設施管理、建築物清潔服務及停車場管理服務。

## 7. 上市規則的涵義

於最後可行日期，恒達物業管理的全部註冊股本由河南恒達投資全資擁有。河南恒達投資分別由李小冰先生(本公司執行董事兼控股股東)、王振峰先生(執行董事)、齊春風女士(執行董事)、李世勳先生及春曉軍女士(均為關連人士)擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益以及由兩名獨立第三方擁有餘下7.25%權益，因此，根據上市規則第14A章，河南恒達投資及恒達物業管理均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的年度上限所涉及的適用百分比率按年計算預期將超過5%，故訂立2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東以投票方式批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易以及相關建議年度上限。

在為批准2022年物業管理服務總協議而舉行的董事會會議上，李小冰先生、王振峰先生及齊春風女士(彼等亦於河南恒達投資擔任管理職位及持有股權並於恒達物業管理持有間接股權)已就相關董事會決議案放棄投票。除上述董事外，概無董事於2022年物業管理服務總協議中擁有或被視作擁有重大權益，或須就批准2022年物業管理服務總協議的相關董事會決議案放棄投票。

## 8. 獨立董事委員會的推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會，其經考慮獨立財務顧問的意見後認為，就2022年物業管理服務總協議而言，(a)其項下條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(b)2022年物業管理服務總協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，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

---

## 董事會函件

---

立股東投票贊成於股東特別大會上所提呈有關2022年物業管理服務總協議(包括2022年物業管理服務總協議項下的建議年度上限)的普通決議案。獨立董事委員會的函件全文載於本通函第30至31頁。

### 9. 股東特別大會及受委代表安排

本公司謹定於2023年2月6日(星期一)上午十一時正(香港時間)假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店2樓渣華廳II及III舉行股東特別大會。股東大會通告載於本通函第67至69頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決均須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上所提呈的決議案將以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定的方式就投票表決結果刊發公告。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，有關代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.everreachgroup.com>)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格所印列的指示填妥及簽署代表委任表格，並將其連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經核證的該等授權書或授權文件副本，盡快但無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2023年2月4日(星期六)上午十一時正(香港時間))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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會並於會上投票，於此情況下，閣下的代表委任表格將視為撤回。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，李小冰先生(包括其所控制的實體)於相關交易中擁有重大權益，因而應於股東特別大會上就所提呈批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。此外，恒升企業有限公司為公司控股股東，由恒諾私人信託有限公司合法實益全資擁有。恒諾私人信託有限公司為由李小冰先生(作為唯一財產託管人)為多名全權受益人(包括李小冰先生本人以及恒諾私人信託有限公司(作為受托人)不時全權酌情委任的任何人士或類別人士(李小冰先生的父母除外))的利益而設立的家族信託的受托人。由於李小冰先生為

---

## 董事會函件

---

家族信託的唯一財產託管人，故根據證券及期貨條例，彼被視作於恒升企業有限公司擁有權益的任何股份中擁有權益。因此，恒升企業有限公司(持有本公司855,000,000股股份，約佔本公司已發行股本的71.25%)應於股東特別大會上就所提呈批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。此外，恒潤企業有限公司(由李小冰先生合法實益全資擁有的公司股東，持有本公司45,000,000股股份，約佔本公司已發行股本的3.75%)應於股東特別大會上就所提呈批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

王振峰先生、齊春風女士、李世勳先生及春曉軍女士已各自向本公司確認，彼等於本公告日期並未合法實益持有本公司任何股份，且不會於股東特別大會上就所提呈批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案進行投票。

### 10. 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席大會並於會上投票的資格，本公司將由2023年2月1日(星期三)至2023年2月6日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，未獲登記的股份持有人應確保所有過戶文件連同相關股票須不遲於2023年1月31日(星期二)下午四時三十分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)進行登記。

### 11. 推薦建議

敬請股東垂注(i)本通函所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就2022年物業管理服務總協議及其項下建議年度上限而對獨立股東作出的推薦建議；及(ii)本通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就2022年物業管理服務總協議及其項下建議年度上限而給予獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及獨立財務顧問在達致其意見時所計及的主要因素及理由。經計及2022年物業管理服務總協議的條款、董事

---

## 董事會函件

---

會函件及獨立財務顧問函件內所提供的資料，獨立董事委員會認為，(i)2022年物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)2022年物業管理服務總協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並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於股東特別大會上投票贊成批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的普通決議案。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
恒達集團(控股)有限公司  
主席兼執行董事  
李小冰  
謹啟

2023年1月6日



**Ever Reach Group (Holdings) Company Limited**

**恒達集團（控股）有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3616)

敬啟者：

有關

**2022年物業管理服務總協議的  
持續關連交易**

吾等提述本公司向股東發出的日期為2023年1月6日的通函（「該通函」），本函件構成該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮2022年物業管理服務總協議，並就2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易以及2022年物業管理服務總協議項下的建議年度上限向閣下提供意見，詳情載於該通函第6至29頁的「董事會函件」。適時資本有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問。

吾等敬請閣下垂注該通函內所載的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經考慮獨立財務顧問意見函件內所載其所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，就2022年物業管理服務總協議而言，(i)其項下條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)2022年物業管理服務總協議乃於本集團日



---

## 獨立董事委員會函件

---

常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
恒達集團(控股)有限公司  
獨立董事委員會

李國麟  
獨立非執行董事

魏劍  
獨立非執行董事

方征  
獨立非執行董事

2023年1月6日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，當中載有其有關2022年物業管理服務總協議的條款、其項下擬進行的交易及建議年度上限的意見，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心1908室

敬啟者：

### 有關 2022年物業管理服務總協議的 持續關連交易

#### 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2022年物業管理服務總協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2023年1月6日的通函（「**通函**」，本函件構成其一部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）。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。

茲提述 貴公司日期為2022年12月2日的公告（「**該公告**」）。誠如該公告所載，經修訂物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期。為繼續管理與恒達物業管理向 貴集團提供物業管理及相關服務相關的日後關連交易，並考慮到對恒達物業管理可能需要的預期增加物業管理及相關服務金額，於2022年12月2日， 貴公司與恒達物業管理訂立2022年物業管理服務總協議，期限由2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。

## 上市規則的涵義

於最後可行日期，恒達物業管理的全部註冊股本由河南恒達投資全資擁有。河南恒達投資分別由李小冰先生（貴公司執行董事兼控股股東）、王振峰先生（執行董事）、齊春風女士（執行董事）、李世勳先生及春曉軍女士（均為關連人士）擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益以及由兩名獨立第三方擁有餘下7.25%權益，因此，根據上市規則第14A章，河南恒達投資及恒達物業管理均為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。

由於2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的年度上限所涉及的適用百分比率按年計算預期將超過5%，故訂立2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。貴公司將召開股東特別大會，以供獨立股東以投票方式批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易以及相關建議年度上限。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即李國麟先生、魏劍先生及方征先生）組成的獨立董事委員會，以就2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的條款（包括建議年度上限）是否屬公平合理，是否於貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，以及是否符合貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何就為批准訂立2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易（包括建議年度上限）而將於股東特別大會提呈的相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等（適時資本有限公司）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。

### 吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司、其附屬公司及根據上市規則第13.84條可能合理被視為與吾等的獨立性有關的任何其他人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益，故此合資格就2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於緊接及直至最後可行日期前過去兩年內，除此次獲委任為獨立財務顧問外，邁時資本有限公司與 貴公司之間概無其他委聘。除就此次獲委任為獨立財務顧問已付或應付予吾等的一般專業費外，不存在任何吾等據此向 貴公司收取任何費用或利益的安排。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i)2022年物業管理服務總協議；(ii) 貴公司截至2020年12月31日止年度的年報(「**2020年年報**」)及截至2021年12月31日止年度的年報(「**2021年年報**」)；(iii) 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告(「**2021年中期報告**」)及截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」)；及(iv)釐定建議年度上限時所採用的基準及假設。吾等認為，吾等已審閱充足及相關之資料及文件，並已根據上市規則第13.80條之規定採取合理步驟，以達致知情意見並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事與管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函提述的資料(彼等對此負全責)在提供時均屬真實及準確，及於最後可行日期仍屬真實及準確，且該等資料及聲明的任何重大變動均將於股東特別大會前知會股東。吾等亦假設董事於通函內作出的觀點、意見、意向及預期的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事發表的聲明及意見的合理

---

## 獨立財務顧問函件

---

性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及就吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就通函所載以及董事及管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

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，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實而使通函中的任何陳述產生誤導。

吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後可行日期獲提供的資料。本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃正確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

### 所考慮的主要因素及理由

於就2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的背景資料

貴公司為一家投資控股公司。 貴集團主要在中國從事物業開發及物業投資業務。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至2020年12月31日止年度(「**2020財年**」)及截至2021年12月31日止年度(「**2021財年**」)以及截至2021年6月30日止六個月(「**2021年上半年**」)及截至2022年6月30日止六個月(「**2022年上半年**」)的綜合財務資料概要，其分別摘錄自2020年年報、2021年年報、2021年中期報告及2022年中期報告：

|             | 截至12月31日止年度      |                  | 截至6月30日止六個月    |                 |
|-------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|
|             | 2020年            | 2021年            | 2021年          | 2022年           |
|             | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元           |
|             | (經審核)            | (經審核)            | (未經審核)         | (未經審核)          |
| 收入          | <b>2,422,051</b> | <b>2,767,678</b> | <b>742,536</b> | <b>473,261</b>  |
| 物業銷售        | 2,417,639        | 2,753,389        | 739,417        | 468,002         |
| 租金收入        | 4,412            | 5,305            | 3,119          | 3,797           |
| 其他          | —                | 8,984            | —              | 1,462           |
| 毛利          | <b>778,961</b>   | <b>851,487</b>   | <b>259,896</b> | <b>108,968</b>  |
| 年／期內利潤／(虧損) | <b>282,591</b>   | <b>303,169</b>   | <b>44,947</b>  | <b>(22,443)</b> |

吾等注意到，貴集團每年下半年的收入均顯著高於每年上半年(即2021財政年度上半年 貴集團的收入約為人民幣742.5百萬元；而2021財政年度 貴集團的收入約為人民幣2,767.7百萬元，此意味著2021財政年度下半年 貴集團的收入顯著高於2021財政年度上半年。根據吾等與管理層的討論，吾等了解到 貴集團的大部分物業於每年下半年交付予客戶，原因為 貴集團的物業建設工作主要集中在每年年中。

誠如2021年年報所披露，貴集團於2021財年的總收入約為人民幣2,767.7百萬元，較2020財年的約人民幣2,422.1百萬元增加約人民幣345.6百萬元或14.3%。物業銷售收入為 貴集團收入的主要組成部分，分別佔 貴集團2020財年及2021財年總收入的約99.8%及99.5%。2021財年物業銷售增加約人民幣335.8百萬元或約13.9%至約人民幣2,753.4百萬元，主要是由於(i)住宅物業銷售增加約人民幣359.7百萬元至約人民幣2,379.1百萬元；(ii)商業物業銷售增加約人民幣46.4百萬元至約人民幣292.8百萬元；及(iii)停車位銷售減少約人民幣72.6百萬元至約人民幣69.0百萬元。於2021財年，貴集團的已確認總建築面積增加90,592平方米(「平方米」)或約26.1%至438,021平方米，而已確認平均售價(「平均售價」)由2020財年的約每平方米人民幣6,551元下降至2021財年的約每平方米人民幣6,128

元。貴集團於2021財年錄得年內利潤約人民幣303.2百萬元，而於2020財年則錄得年內利潤約人民幣282.6百萬元。該增加乃主要由於上述物業銷售收入增加導致毛利增加約人民幣72.5百萬元；惟被銷售及市場推廣開支增加約人民幣37.6百萬元所部分抵銷，此乃主要由於於2021財年開展更多品牌推廣及宣傳活動。

誠如2022年中期報告所披露，貴集團於2022年上半年的總收入約為人民幣473.3百萬元，較2021年上半年的約人民幣742.5百萬元減少約人民幣269.3百萬元或36.3%。物業銷售收入為貴集團收入的主要組成部分，分別佔貴集團2021年上半年及2022年上半年總收入的約99.6%及98.9%。2022年上半年物業銷售減少約人民幣271.4百萬元或約36.7%至約人民幣468.0百萬元，主要是由於(i)住宅物業銷售減少約人民幣225.0百萬元至約人民幣344.2百萬元，此與河南省已竣工住宅項目總建築面積較去年同期相比減少約30.7%，及住宅銷售較去年同期相比減少約18.6%大致相符；及(ii)商業物業銷售額減少約人民幣43.9百萬元至約人民幣102.5百萬元，此與河南省商業物業總銷售面積較去年同期相比減少約8.9%及河南省商業物業銷售額較去年同期相比減少約17.3%大致相符。此外，吾等於2022年中報所載中國家統計局發佈的《2022年1-6月全國房地產開發、投資和銷售情況》報告中注意到，(i)河南省房地產開發和投資下降約0.4%；及(ii)河南省新建物業總建築面積減少約23.1%，此反映由於新型冠狀病毒肺炎疫情的持續爆發及地方政府加強了防疫措施，河南省房地產市場於2022年上半年總體處於下降趨勢。於2022年上半年，貴集團的已確認總建築面積減少48,339平方米或約44.4%至60,502平方米，而已確認平均售價由2021年上半年的約每平方米人民幣6,618元增加至2022年上半年的約每平方米人民幣7,440元。由於2022年上半年物業銷售大幅減少及毛利減少約人民幣150.9百萬元，貴集團於2022年上半年錄得期內虧損約人民幣22.4百萬元，而於2021年上半年則錄得期內利潤約人民幣44.9百萬元。

## 獨立財務顧問函件

|            | 於12月31日          |                   | 於6月30日            |
|------------|------------------|-------------------|-------------------|
|            | 2020年            | 2021年             | 2022年             |
|            | 人民幣千元<br>(經審核)   | 人民幣千元<br>(經審核)    | 人民幣千元<br>(未經審核)   |
| 非流動資產      | 324,850          | 359,180           | 378,323           |
| 流動資產       | 8,183,717        | 9,940,806         | 10,460,921        |
| <b>總資產</b> | <b>8,508,567</b> | <b>10,299,986</b> | <b>10,839,244</b> |
| 非流動負債      | 276,412          | 439,268           | 323,601           |
| 流動負債       | 6,702,065        | 8,015,258         | 8,735,604         |
| <b>總負債</b> | <b>6,978,477</b> | <b>8,454,526</b>  | <b>9,059,205</b>  |
| 流動資產淨值     | <b>1,481,652</b> | <b>1,925,548</b>  | <b>1,725,317</b>  |
| 資產淨值       | <b>1,530,090</b> | <b>1,845,460</b>  | <b>1,780,039</b>  |

於2020年12月31日，貴集團擁有總資產約人民幣8,508.6百萬元，主要包括：(i)現金及現金等價物(包括受限制現金)約人民幣673.5百萬元；(ii)持作出售或開發中待售物業約人民幣6,961.1百萬元；及(iii)貿易及其他應收款項和預付款項約人民幣275.9百萬元。於2021年12月31日，貴集團擁有總資產約人民幣10,300.0百萬元，主要包括(i)現金及現金等價物(包括受限制現金)約人民幣428.3百萬元；(ii)持作出售或開發中待售物業約人民幣8,915.1百萬元；及(iii)貿易及其他應收款項和預付款項約人民幣399.8百萬元。於2022年6月30日，貴集團擁有總資產約人民幣10,839.2百萬元，主要包括：(i)現金及現金等價物(包括受限制現金)約人民幣351.2百萬元；(ii)持作出售或開發中待售物業約人民幣9,366.4百萬元；及(iii)貿易及其他應收款項和預付款項約人民幣565.3百萬元。

於2020年12月31日，貴集團擁有總負債約人民幣6,978.5百萬元，主要包括：(i)合同負債約人民幣3,877.5百萬元；(ii)貿易及其他應付款項約人民幣2,081.1百萬元；(iii)即期所得稅負債約人民幣426.7百萬元；及(iv)銀行及其他借款(即期及長期)約人民幣552.0百萬元。於2021年12月31日，貴集團擁有總負債約人民幣8,454.5百萬元，主要包括：(i)合同負債約人民幣5,212.6百萬元；(ii)貿易及其他應付款項約人民幣2,064.5百萬元；(iii)即期所得稅負債約人民幣444.7百萬元；及(iv)銀行及其他借款(即期及長期)約人民幣



---

## 獨立財務顧問函件

---

693.0百萬元。於2022年6月30日，貴集團負債總額約為人民幣9,059.2百萬元，主要包括：(i)合同負債約人民幣5,882.7百萬元；(ii)貿易及其他應付款項約人民幣2,060.5百萬元；(iii)即期所得稅負債約人民幣322.4百萬元；及(iv)銀行及其他借款(即期及長期)約人民幣753.7百萬元。

於2021年12月31日，總資產較2020年12月31日增加約人民幣1,791.4百萬元至約人民幣10,300.0百萬元，主要是受以下各項的綜合影響所致：(i)持作出售或開發中待售物業增加約人民幣1,954.1百萬元；(ii)貿易及其他應收款項和預付款項增加約人民幣123.9百萬元；及(iii)現金及現金等價物(包括受限制現金)減少約人民幣245.2百萬元。於2021年12月31日，總負債較2020年12月31日增加約人民幣1,476.0百萬元至約人民幣8,454.5百萬元，主要是由於(i)合同負債增加約人民幣1,335.1百萬元；及(ii)銀行及其他借款(即期及長期)增加約人民幣140.9百萬元。

於2022年6月30日，總資產較2021年12月31日增加約人民幣539.3百萬元至約人民幣10,839.2百萬元，主要是受以下各項的綜合影響所致：(i)持作出售或開發中待售物業增加約人民幣451.3百萬元；(ii)貿易及其他應收款項和預付款項增加約人民幣165.6百萬元；及(iii)現金及現金等價物(包括受限制現金)減少約人民幣77.2百萬元。於2022年6月30日，總負債較2021年12月31日增加約人民幣604.7百萬元至約人民幣9,059.2百萬元，主要是由於合同負債增加約人民幣670.2百萬元；惟被即期所得稅負債減少約人民幣122.3百萬元所部分抵銷。

## 2. 有關恒達物業管理的資料

恒達物業管理為一家於1999年7月5日在中國成立的有限公司，由河南恒達投資全資擁有。河南恒達投資分別由李小冰先生(貴公司執行董事兼控股股東)、王振峰先生(執行董事)、齊春風女士(執行董事)、李世勳先生及春曉軍女士(均為關連人士)擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益。根據恒達物業管理最新營業執照所示的業務範圍，恒達物業管理主要從事的業務包括(其中包括)物業管理、安防技

術防範工程施工、物業服務評估、家政服務、住房租賃、會議及展覽服務、城市公園管理、酒店管理、市政設施管理、建築物清潔服務及停車場管理服務。

### 3. 訂立2022年物業管理服務總協議及其項下建議年度上限的理由及裨益

誠如董事會函件所述，由於 貴集團的主要業務將繼續集中於物業開發，其將要求恒達物業管理為 貴集團開發中或將開發住宅及商業物業的銷售／預售中心、未售出物業以及自用物業提供物業管理及相關服務(其中包括保安、清潔及其他相關服務)，以使 貴集團能夠更好地將資源集中於長期物業開發業務。此外，物業管理所需的技能及專長與物業開發所需者不同，因此，將物業管理相關工作外判予恒達物業管理對 貴集團而言更具成本效益。

恒達物業管理於2016年12月15日獲住房和城乡建设部授予「中華人民共和國物業服務企業二級資質證書」。就董事所了解，恒達物業管理(i)有能力一如既往地提供優質、安全及快速交付的物業管理及相關服務；(ii)自身概無出現任何重大違約或違反合同責任的事件；及(iii)與 貴公司的屬獨立第三方的其他服務提供商相比，與 貴集團之間的通訊較佳及更高效，且更全面了解 貴集團物業項目的狀況及所需服務要求。

此外，由於與訂立經修訂物業管理服務總協議當時相比， 貴集團已開發及將開發的物業項目規模及數量有所增加，故 貴公司對多項物業管理服務的需求已相應大幅增加。考慮到上述因素，訂立2022年物業管理服務總協議以及其條款及條件，乃符合 貴集團的業務需要及商業目標。

2022年物業管理服務總協議項下建議年度上限的增加與 貴集團已開發及2023至2025財政年度將予開發的物業項目的規模及數量的預期增加以及 貴集團對各類物業管理服務需求的預期大幅增加一致。尤其是，鑒於恒達物業管理要求 貴集團提高物

---

## 獨立財務顧問函件

---

業管理及相關服務水平，在釐定建議年度上限時，董事會已考慮以下因素(包括但不限於)：(a) 貴集團目前在建或待2023財政年度起開始建設的新房地產開發項目數量增加，導致 貴集團對物業管理及相關服務的需求增加；(b)由於新型冠狀病毒肺炎疫情及其對當地經濟狀況的相關影響， 貴集團預計2023至2025財政年度其物業單位的銷售週期將會延長，因此， 貴集團將就未售物業單位而需要物業管理及相關服務；(c)與目前正在售的11個房地產項目相比，於2023至2025財政年度共有23個房地產項目有望上市銷售，將導致就銷售中心及示範單位開始物業管理及服務運營產生額外的啟動費用，恒達物業管理的勞工成本將會增加，且與單位交付有關的其他物業管理及相關服務費亦會增加；(d)現有年度上限的使用率由2020財政年度的約71.9%增加至2021財政年度的約99.3%，並於2022年12月21日達到2022財政年度的約97.2%。因此，管理層認為，增加2023至2025財政年度各年的年度上限可令 貴集團滿足其對物業管理服務的強勁需求；及(e)將於2023至2025財政年度就2021及2022財政年度內向購房者預售的房屋錄得的預期物業管理費折扣或回扣(作為新型冠狀病毒肺炎疫情期間的促銷手段的一部分)，而有關折扣或費用僅在購房者自2023財政年度起收房後方會產生。

基於上述因素及其綜合影響，董事會評估認為，與經修訂物業管理服務總協議項下的歷史年度上限相比，2022年物業管理服務總協議項下的建議年度上限適當增加，將使 貴集團能夠滿足其在2023至2025財政年度因 貴集團房地產項目發展持續增長而對相關物業管理服務日益增長的需求。建議年度上限的增加乃由董事會基於其於2023至2025財政年度對恒達物業管理相關物業管理服務的實際需求而釐定。因此，董事會認為，2022年物業管理服務總協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且其項下建議年度上限亦屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

根據吾等對 貴公司日期為2018年10月30日的招股章程的審閱，吾等注意到， 貴集團已與恒達物業管理維持長期戰略業務關係。恒達物業管理自2015年起一直為 貴集團提供物業管理及相關服務。基於長期合作， 貴集團與恒達物業管理已對彼此的業務

---

## 獨立財務顧問函件

---

需求建立深入了解。得益於該長期合作關係，恒達物業管理能夠為 貴集團提供量身定製的服務以滿足其特定需求，且恒達物業管理熟悉 貴集團的標準及要求。誠如董事會函件所披露，於2020財年、2021財年及截至2022年12月21日，根據經修訂物業管理服務總協議應付予恒達物業管理的費用總額分別約為人民幣10.3百萬元、人民幣16.4百萬元及人民幣10.1百萬元，年度上限的使用率為分別約為71.9%、99.3%及97.2%。吾等認為，提供物業管理及相關服務表明(i)恒達物業管理有能力及經驗為 貴集團提供類似的物業管理服務；及(ii) 貴集團已與恒達物業管理形成成熟的合作模式。

誠如2022年中期報告所披露， 貴集團於2022年6月30日擁有總土地儲備約4.3百萬平方米，較2020年12月31日的約3.6百萬平方米增加約0.7百萬平方米。吾等已與管理層討論並了解到，許昌市房地產市場已從新型冠狀病毒肺炎疫情中逐步恢復，因此， 貴集團已策略性地收購更多土地用於未來開發。

經計及(i) 貴集團已與恒達物業管理維持長期戰略業務關係；(ii)經修訂物業管理服務總協議項下2020財年、2021財年及2022年12月21日的現有年度上限的過往使用率；(iii) 貴集團的土地儲備增加，吾等認同董事的觀點，即訂立2022年物業管理服務總協議屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 2022年物業管理服務總協議

2022年物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

日期：2022年12月2日

訂約方：(a) 恒達物業管理(作為服務提供方)；及

(b) 貴公司(作為服務接受方)

---

## 獨立財務顧問函件

---

期限 : 2023年1月1日至2025年12月31日，可由協議訂約方於符合上市規則第14A章項下規定以及所有其他適用法律及法規的情況下經互相協定予以重續。

服務範圍 : (i) 銷售中心及示範單位的物業管理及相關服務

恒達物業管理應就 貴集團的物業項目的銷售中心及示範單位(包括停車位)提供物業管理及相關服務，包括但不限於清潔、園藝、維修及維護公共秩序、提供保安服務、代表 貴集團安排支付水電費。就 貴集團新物業項目的銷售或預售而言，就在上述場所啟動物業管理及服務運營而產生的啟動費用，將相應向 貴集團開具賬單。

(ii) 就尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務

恒達物業管理應於竣工階段及交付期間，就尚未出售的物業(包括停車位)向 貴集團提供交付前物業管理及相關服務，包括但不限於保安、清潔、園藝、維修和保養服務。

(iii) 自用物業的物業管理及相關服務

恒達物業管理應就 貴集團自有或運營的自用物業以及有關公共區域(包括停車位)提供物業管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、維修及維護公共秩序與保安服務。

(iv) 給予業主的物業管理費回扣或折扣

為對 貴集團的物業進行推廣及促銷， 貴集團將不時向購房者提供物業管理費回扣或折扣(按固定服務期間或固定金額)，以刺激銷售。恒達物業管理應向業主提供交付後物業管理及相關服務，包括但不限於保安、清潔、園藝、維修及保養服務，恒達物業管理所產生的相關服務成本應由 貴集團相關成員公司承擔。

貴集團成員公司將與恒達物業管理就提供物業管理及相關服務訂立各自的服務協議。各自服務協議將載列恒達物業管理將向 貴集團成員公司提供的相關服務及服務費。各自服務協議或僅載有在所有重大方面與2022年物業管理服務總協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

### 定價政策

a. 物業管理服務協議的一般定價政策

一般而言及作為 貴集團服務採購程序的一部分， 貴集團相關成員公司可全權酌情聘請服務提供商提供所需的物業管理服務。除本節下文所載將按預定基準收費的若干特定類別服務外， 貴集團相關成員公司將採用 貴集團的標準選標程序就相關服務範圍進行服務採購及釐定定價條款，包括(i)銷售中心及示範單位物業管理及相關服務；(ii)尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務；及(iii)自用物業的物業管理及相關服務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

倘恒達物業管理獲邀投標，貴集團相關成員公司將竭力就該等物業管理服務邀請至少兩名其他獨立第三方服務提供商進行報價或投標。管理層將確保貴集團在進入評估階段前至少取得三份報價或投標。貴集團相關成員公司的管理層隨後將比較各投標人所提供的可用報價並進行評估，其中將考慮其背景及聲譽、行業往績記錄、與該等投標人的任何現有業務關係、以及投標人所提供服務的價格、範圍及質量等因素。經考慮上述因素後，貴集團相關成員公司的管理層隨後會決定將要聘請的投標人，並就提供物業管理服務與該投標人訂立服務協議。

作為一般原則，物業管理服務協議的價格及條款應於日常業務過程中經過公平磋商後按一般商業條款釐定，且對貴集團而言其價格及條款應不遜於按照貴集團的標準選標程序所獲得者。

貴集團採用以下標準選標程序：

- (i) 編製招標文件：貴集團相關附屬公司將負責根據貴集團的標準化招標模板及各開發項目的具體要求編製招標文件的規格及要求。在現階段，貴集團將向不少於三家物業管理服務提供商（須為貴公司及其關連人士的獨立第三方）作出問詢，以收集相關交易的條款及條件以及彼等及其他市場參與者在一般商業條件下所提供費率的相關資料。
- (ii) 發出投標邀請：至少向三家潛在服務提供商發出投標邀請，以進行投標。
- (iii) 提交標書：投標人提交的投標文件（當中載有投標邀請中詳述的所有規格及定價條款）數量不得少於三套，其中兩套必須由貴集團的獨立第三方提交。倘恒達物業管理為唯一投標人，貴集團將不會進行交易。倘貴集團就物業管理服務協議獲得少於三份報價或標書，貴集團應重新招標。倘重新招標仍有少於三份報價或標書，貴集團將參考至少兩家獨立第三方服務提供商在正常交易條件下按當時可比規模提供類似物業管理服務所收取的價格。此舉確保將予訂立的價格不會高於貴集團向獨立第三方服務提供商問詢後

---

## 獨立財務顧問函件

---

取得的平均價格，且物業管理服務協議乃按對 貴集團而言不遜於可資比較獨立第三方服務提供者所提供者的一般商業條款訂立。

- (iv) 評標： 貴集團各附屬公司的評標程序及評標委員會的組成應符合適用中國法律法規的相關規定。評標將由評標委員會進行，方式是在參考若干標準進行比較分析後在文件內對所有指標進行匯總，包括但不限於投標人的背景及聲譽、行業往績記錄、與該等投標人的任何現有業務關係、以及投標人所提供服務的價格、範圍及質量。
- (v) 中標： 貴集團各附屬公司的評標委員會根據每次招標的規格和要求對標書進行評標。中標者通常是提供合適服務質量和最低價格的投標者。待於評標委員會會議上作出最終決定後，將向中標者發出中標函。倘 貴集團發現中標標書或投標人所提供的價格高於在準備招標文件階段所問詢的獨立第三方服務提供者所提供的費率， 貴集團將與中標人公平磋商後對相關價格作出相應調整，以確保根據物業管理服務協議將予訂立的價格應按最具競爭力的條款訂立，且應相當於或不遜於可資比較獨立第三方服務提供者所提供者。
- (vi) 簽署協議：中標後預期將於30日內簽署服務協議。

恒達物業管理應在通過所進行的有關選擇服務提供者的標準選標程序及其他報價程序獲選並在遵守2022年物業管理服務總協議條款及條件的情況下，根據標書及報價文件以及將由恒達物業管理與 貴集團成員公司不時訂立的各份物業管理服務協議向 貴集團提供物業管理及相關服務。

鑒於上文所述， 貴集團應付物業管理費將採用標準選標程序由 貴集團成員公司與恒達物業管理經公平磋商釐定，當中經參照各項不同因素，包括但不限於(i)相關物業



---

## 獨立財務顧問函件

---

的性質、樓齡、基礎設施功能、地理位置及鄰里情況；(ii)中國可比較規模的類似服務的現行市價；及(iii)相關當地政府部門建議的任何適用價格。此外，通過採用標準化選標程序，貴集團可確保恒達物業管理收取的最終價格將具有競爭力並按一般商業條款訂立，且不遜於獨立第三方服務提供商就類似物業管理服務而向貴集團收取的價格。

*b. 服務提供商將就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務產生的水電費*

就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務的服務提供商將產生的水電費而言，貴集團現行的定價政策為，包括恒達物業管理在內的所有服務提供商均按成本基準向貴集團收取，而管理層認為該等以一比一成本為基準的定價政策屬公平合理且對貴集團而言並不遜色。

*c. 服務提供商將就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務產生的員工成本*

就服務提供商將對貴集團產生的員工成本而言，包括恒達物業管理在內的服務提供商將在其所產生員工成本的基礎上按約6.0%的加成率向貴集團收取。管理層經廣泛的市場研究及與三家位於河南省的大型物業管理服務供應商(均為本公司的獨立第三方及其關連人士)進行查詢後，認為6.0%的加成率為利潤率範圍的低端，屬公平合理，因為該地區內的可資比較服務提供商通常收取類似或更高的加成率。此外，其他員工相關成本(如保險費、醫療費、生活津貼及伙食津貼)將由恒達物業管理在為貴集團提供服務過程中承擔。

d. 就銷售中心及示範單位啟動物業管理及服務運營的啟動費用

就恒達物業管理在其銷售中心及示範單位啟動運營而收取的啟動費用而言，其將按一比一基準向 貴集團收取費用，惟受限於參考相關房地產項目的容積率而釐定的限額。啟動費用於支付在新銷售中心及示範單位啟動物業管理服務所需的租金成本、承包商成本、裝修成本、材料成本及其他雜項自付費用及收費。管理層認為，按一比一償付基準收取啟動費用的定價政策屬公平合理，且對 貴集團而言並不遜色，因為此乃業內激勵物業管理服務提供商及提升服務質量的普遍做法，從而將促進及改善 貴集團房地產物業的銷售。因此，該等成本被視作為 貴集團賺取收益而產生。

e. 給予業主的物業管理費回扣或折扣

就給予業主的物業管理費回扣或折扣而言， 貴集團將按一比一基準向恒達物業管理退還該等物業管理費回扣或折扣。管理層認為按一比一償付基準收取物業管理費回扣或折扣的定價政策屬公平合理且對 貴集團而言並不遜色。

就銷售中心及示範單位的物業管理及相關服務而言，吾等已與管理層進行討論，並了解到上述服務費用主要包括(i)水電費；及(ii)員工成本。據管理層告知，水電費由恒達物業管理按成本基準收取，而員工成本則在恒達物業管理所產生員工成本的基礎上加上約6.0%的加成率收取。

為評估上述約6.0%加成率的公平性及合理性，吾等已依託萬得(Wind)數據庫開展獨立研究，以分析與恒達物業管理相似的物業管理公司的利潤率。據管理層告知，恒達物業管理於2021財年的收入約為人民幣100.0百萬元。吾等已盡最大努力根據以下選擇標準從萬得數據庫中識別出五家可資比較公司的詳盡清單：(i)在聯交所上市，行業

## 獨立財務顧問函件

與恒達物業管理相似；(ii)根據在萬得上可獲得的信息，最近一個財政年度在中國提供物業管理服務產生的收入佔總收入的50%以上；及(iii)收入低於人民幣500.0百萬元(「可資比較公司」)。如下表所示，恒達物業管理收取員工成本6.0%的加成率處於可資比較公司純利率約5.3%至19.4%的範圍內，低於可資比較公司的平均純利率約12.7%。

| 股份代號 | 公司名稱           | 純利率(如最近財政年度所披露) |
|------|----------------|-----------------|
| 2370 | 力高健康生活有限公司     | 11.3            |
| 8170 | 中國全民國際控股集團有限公司 | 10.2            |
| 8426 | 雅居投資控股有限公司     | 5.3             |
| 9608 | 宋都服務集團有限公司     | 17.3            |
| 9916 | 興業物聯服務集團有限公司   | 19.4            |
|      | <b>最低</b>      | <b>5.3%</b>     |
|      | <b>最高</b>      | <b>19.4%</b>    |
|      | <b>平均</b>      | <b>12.7%</b>    |

資料來源：萬得

就尚未出售物業及自用物業物業管理及相關服務的交付前物業管理及相關服務而言，吾等已與管理層進行討論，並了解到恒達物業收取的物業管理費率乃基於相關物業通過招標程序而預先釐定的交付前物業管理費率。在評估貴集團是否遵守招標程序時，吾等已就聘請恒達物業管理作為貴集團物業的物業管理公司而向管理層隨機獲取合共三份招標文件及其結果。吾等從上述招標文件中注意到，(i)供應商的背景首先經過內部審查，然後向供應商發出邀請就貴集團的物業進行投標；(ii)每次投標至少邀請三家供應商；(iii)貴集團隨後將參考選擇標準(包括但不限於其背景及聲譽、行業往績、與相關投標人的任何現有業務關係、投標人所提供服務的價格、範圍及質量)進行比較分析，並在文件中逐項匯總所有指標；(iv)中標人將由貴集團招標委員會成員內部投票決定並簽字；及(v)中標人將與貴集團簽訂正式合同。鑒於上文所述，吾

---

## 獨立財務顧問函件

---

等認為上述所執行的步驟足以令吾等對 貴集團聘請恒達物業管理作為 貴集團物業的物業管理服務提供商的標準審查程序及管治取得全面了解。

就恒達物業管理在其銷售中心及示範單位啟動運營而收取的啟動費用而言，吾等已取得並審閱(i)若干項目的啟動費用明細；及(ii)釐定啟動費用的定價政策。吾等從前述文件中注意到，啟動費用主要包括租金成本、承包商成本、材料成本以及採購辦公用品及傢俱等雜項成本，且啟動費用乃按一比一償付基準釐定，惟受限於參考相關房地產項目的容積率而釐定的限額，因此，吾等認同董事的觀點，即啟動費用的定價政策屬公平合理。

就給予業主的物業管理費回扣或折扣而言，吾等已與管理層進行討論，並了解到上述費用回扣或折扣將按同等金額返還予恒達物業管理。

基於上文所述，尤其是恒達物業收取的物業管理服務費將按以下方式釐定：(i)按成本基準；(ii)按成本加成率約6.0%（與可資比較公司基本一致）；或(iii)通過招標程序，吾等認為2022年物業管理服務總協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

### 5. 建議年度上限

下表載列(i)截至2021年12月31日止兩個年度及2022年12月21日的歷史金額及現有年度上限；及(ii)截至2025年12月31日止三個年度各年的建議年度上限。

## 獨立財務顧問函件

| 人民幣千元     |      | 截至                     |        | 12月21日<br>的現有<br>年度上限 | 截至12月31日止年度<br>的建議年度上限 |        |        |
|-----------|------|------------------------|--------|-----------------------|------------------------|--------|--------|
|           |      | 截至12月31日止年度<br>的現有年度上限 |        |                       | 2023年                  | 2024年  | 2025年  |
|           |      | 2020年                  | 2021年  |                       |                        |        |        |
| 貴集團向恒達物業管 | 年度上限 | 14,338                 | 16,546 | 17,097                | 31,092                 | 32,474 | 30,158 |
| 理支付的服務費   | 實際金額 | 10,313                 | 16,437 | 16,621                |                        |        |        |
|           | 使用率  | 71.9%                  | 99.3%  | 97.2%                 |                        |        |        |

誠如董事會函件所載，建議年度上限乃經參照(其中包括)下列各項釐定：

- (i) 貴集團與恒達物業管理之間有關物業管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 經計及以下各項後得出的 貴集團於2023至2025財政年度各年需要恒達物業管理提供的物業管理及相關服務水平較2020至2022財政年度的預計增幅：
  - (a) 由於(1) 貴集團的土地儲備由2020年12月31日的約3.6百萬平方米增加至2022年6月30日的約4.3百萬平方米，(2) 貴集團預期將於2023至2025財政年度完成八個新房地產項目，規劃建築面積預期將增加約1.13百萬平方米；及(3) 貴集團預期將於2023及2024財政年度取得四幅總佔地面積約240,000平方米的商業及住宅用地塊的土地使用權，而 貴集團擬開發前述地塊並於2025財政年度達到預售階段，規劃建築面積預期將增加約600,000平方米，因此， 貴集團目前在建或待2023財政年度起開始建設的新房地產開發項目數量將會增加。所有上述因素均將導致 貴集團對物業管理及相關服務的需求增加；
  - (b) 由於新型冠狀病毒肺炎疫情及其對當地經濟狀況的相關影響， 貴集團預計2023至2025財政年度其物業單位的銷售週期將會延長，這一點從 貴集團的合同銷售額由2021年上半年的人民幣1,809.6百萬元減

少50.8%至2022年上半年的人民幣890.1百萬元的情況中可見一斑，因此，貴集團將就未售物業單位而需要物業管理及相關服務。就2023財政年度而言，管理層預期未售物業單位的相關管理費將達到約人民幣5.5百萬元，與2021財政年度所錄得的未售物業單位的管理費人民幣2.36百萬元相比增加約130%；

- (c) 就2023至2025財政年度而言，預期 貴集團共有23個房地產項目有望上市銷售，而目前在售的房地產項目為11個，總規劃建築面積約增加1.7百萬平方米。因此，預期將就銷售中心及示範單位開始物業管理及服務運營產生額外的啟動費用。就2023財政年度而言，預期將產生並向恒達物業管理支付啟動費用約人民幣1.95百萬元。此外，貴集團項目規模擴大亦需要恒達物業管理大幅擴充其勞動力以滿足 貴集團的強勁需求，估計於2023財政年度將就恒達物業管理擴充勞動力而額外支付約人民幣6.8百萬元。預期水電費亦將相應增加。因此，管理層估計與2020至2022財政年度相比將有更多的商業及住宅單位交付予業主，因此，預期將就單位交付產生額外的物業管理及相關服務費用；
- (d) 現有年度上限的使用率已由2020財政年度的約71.9%增加至2021財政年度的約99.3%。於2022年12月21日，累計使用率已達到約97.2%。據管理層估計，2022財政年度的年化使用率預期將與2021財政年度相若，表明 貴集團對物業管理服務的需求強勁，並預期將在2023至2025財政年度繼續維持此趨勢。因此，管理層認為，2023至2025財政年度各年年度上限的增加可令 貴集團滿足其對物業管理服務的強勁需求；及
- (e) 預期將就2023至2025財政年度錄得物業管理費折扣或回扣。在新型冠狀病毒肺炎疫情期間，在2021及2022財政年度向購房者預售房屋時，貴集團開始向購房者提供前述物業管理費折扣或回扣作為促銷手段的一

---

## 獨立財務顧問函件

---

部分，而有關折扣或費用僅在購房者自2023財政年度起收房後方會產生。貴集團將按一比一基準向恒達物業管理償付相關物業管理費回扣或折扣。管理層估計，於2023財政年度將向恒達物業管理支付人民幣2.27百萬元以償付物業管理費折扣或回扣。

- (iii) 根據歷史金額及管理層估計，由恒達物業管理提供物業管理的 貴集團已開發物業以及將由恒達物業管理進行管理的 貴集團所持開發中物業的總建築面積；
- (iv) 貴集團於2022年物業管理服務總協議日期持有的最新土地儲備，以及根據 貴集團業務計劃的其於未來三年的預期增幅；
- (v) 根據歷史金額及現有合約，恒達物業管理將就銷售中心及示範單位物業管理及相關服務、尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務以及自用物業的物業管理及相關服務收取的估計服務費；
- (vi) 根據歷史金額及管理層估計預期由恒達物業管理提供物業管理的物業的空置率；及
- (vii) 一直委聘或預期委聘恒達物業管理向 貴集團所持有的自用物業提供物業管理及相關服務的預期合約數目。

建議年度上限(尤其是2024財政年度的建議年度上限分別高於2023及2025財政年度的建議年度上限)的按年波動，乃由於管理層作出商業估計認為，尤其就2024財政年度而言，隨著 貴集團若干新房地產項目預期將於2024財政年度完工及銷售， 貴集團可能需要恒達物業管理提供更多的物業管理服務。尤其是，由於2024財政年度的住宅物業

---

## 獨立財務顧問函件

---

完工及向購房者交付數量預期將整體增加，因此，與管理層對2023財政年度的估計相比，預期於2024財政年度將錄得額外物業管理費折扣或回扣共計約人民幣2.4百萬元。前述物業管理費折扣或回扣乃於2021及2022財政年度向購房者預售房屋時而給予相關購房者，且僅將於購房者自2023財政年度起收房後方會產生。

吾等注意到，2022年物業管理服務總協議項下截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的建議年度上限較截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的現有年度上限約人民幣14.3百萬元、人民幣16.5百萬元及人民幣17.1百萬元增加至約人民幣31.1百萬元、32.5百萬元及人民幣30.2百萬元。為評估建議年度上限的合理性，吾等已取得並審閱(i)根據歷史金額及管理層估計得出的由恒達物業管理提供物業管理的 貴集團已開發物業以及將由恒達物業管理進行管理的 貴集團所持開發中物業的清單；及(ii)恒達物業提供物業管理服務及相關服務的成本明細以及截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度建議年度上限的相關計算，並就計算中所採用的基準及假設與管理層進行討論。

基於吾等對上述證明文件的審閱，吾等注意到：(i)於2023至2025財政年度，由恒達物業管理提供物業管理的 貴集團已開發物業以及將由恒達物業管理進行管理的 貴集團所持開發中物業將會由2020至2022財政年度的11個增加至23個(其中三個目前在售，14個為預售及六個預期會在房地產市場上市銷售)，總規劃建築面積約增加1.7百萬平方米；(ii) 貴集團擬於2023至2025財政年度完成的八個新地產項目的規劃建築面積增加約1.13百萬平方米；(iii) 貴集團擬開發新取得的四幅地塊，土地面積約為240,000平方米，並於2025財政年度進入預售階段，屆時新房地產項目的規劃建築面積約為600,000平方米；(iv)由於管理層預期 貴集團的已開發／開發中物業的銷售週期將隨著物業銷售自2022年年初起放緩而延長，因而將就向銷售中心及示範單位提供物業管理及相關服務而產生額外成本。管理層估計，尚未出售物業(尤其是銷售週期通常較長的商業物業)的建築面積預計將會增加並結轉至2023年，這一點從 貴集團於2022年上半年的合同銷售額較2021年上半年的約人民幣1,809.6百萬元減少約50.8%至約人民幣890.1百萬元的情況中可見一斑；及(v)如上文所述，隨著物業銷售自2022年年初起放緩，尚未出售物業的交付前物業管理及相關服務的費用預期亦將增加。此外，吾等注意到，現有年度上



---

## 獨立財務顧問函件

---

限的使用率已由2020財年的約71.9%增加至2021財年的約99.3%，隨後達至2022年12月21日的97.2%。吾等從管理層的估計中了解到，鑒於 貴集團的房地產項目及所產生的相關成本不斷增加， 貴集團對恒達物業管理的物業管理服務的需求持續強勁，因此，截至2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止年度的使用率預期將與2021財年相若。

作為吾等盡職調查工作的一部分，吾等已取得並審閱 貴集團與恒達物業管理訂立的多項物業管理協議，以對比建議年度上限的計算交叉核對物業管理費及服務條款，但並無發現有任何重大差異。

鑒於上文所述及 貴集團為保障股東利益而落實的內部控制政策(請參考下文「6.內部控制政策」一節)，吾等認為截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年的建議年度上限屬公平合理。

### 6. 內部控制措施

誠如董事會函件所披露， 貴公司已制定下列內部控制措施以監察持續關連交易(包括2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易)的定價及其他條款，並確保有關協議項下進行的交易將按照一般商業條款訂立：

- (1) 在訂立 貴公司持續關連交易前， 貴集團相關成員公司的採購部會審閱及核對定價是否公平合理。
- (2) 若相關協議的定價條款為首次採用或定價條款與先前所採用者不同，則 貴集團相關成員公司的成本管理部會審查採購部所進行的上述工作。
- (3) 內部審計部每月對 貴公司的內部控制措施進行內部評估，確保持續關連交易的內部控制措施完整有效。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (4) 貴公司審核委員會定期審查 貴集團有關關連交易的內部控制系統，提出修改建議，每季度定期對關連交易開展監督檢查。 貴公司審核委員會亦負責監督上述部門對內部控制程序的採用情況，以確保符合 貴集團的定價政策，並確保持續關連交易的實際交易金額控制在年度上限以內。
- (5) 貴集團相關成員公司的會計部負責審閱及監察持續關連交易，以確保不會超出有關持續關連交易的年度上限及按各自協議項下的定價政策或機制進行。相關集團公司的會計部將向證券事務部及外聘律師諮詢有關持續關連交易的合規事宜。會計部將按月監測及檢討持續關連交易年度上限的餘額，作為限額報告機制。倘若在某一特定年度內預期將會超出持續關連交易的年度上限，其將向高級管理層報告，並將根據上市規則的相關規定採取適當措施。
- (6) 貴集團上市事務部將為 貴公司審核委員會編製年度報告，並向審核委員會提供確認書，確認 貴集團的持續關連交易(其須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)均(a)在 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般或更佳商業條款訂立；(c)根據規範該等交易的相關協議，按公平合理且符合 貴公司股東整體利益的條款訂立；及(d)有關持續關連交易的 貴集團內部監控程序充分及有效地確保該等交易按上述方式進行。審核委員會將據此考慮，並對相關期間內的持續關連交易發表意見，相關事項主要包括持續關連交易的公平性以及所產生的實際交易金額是否在年度上限以內。

---

## 獨立財務顧問函件

---

據管理層告知，會計部將按月監測及檢討持續關連交易的金額作為限額機制，若應付予恒達物業管理的費用接近或預期會超過建議年度上限，則將向高級管理層報告；採購部將定期檢討市場現行收費水平及市況，以考慮恒達物業管理最終收取的價格是否公平合理及是否符合定價政策；在相關協議的定價條款為首次採用或與先前所採用者不同的情況下，成本管理部將對採購部的工作進行進一步審查。

作為盡職調查工作的一部分，吾等已就與恒達物業管理的持續關連交易自管理層取得持續關連交易報告（「**持續關連交易報告**」，該等報告將在內部提交予專門團隊審議），並注意到(i)持續關連交易報告的內容包括（其中包括）：(a)合同金額；(b)相關報告期內應付予恒達物業管理的服務費；及(c)對建議年度上限的遵守情況及建議年度上限的使用情況；及(ii)經修訂物業管理服務總協議項下擬進行的交易均未超過2020財政年度及2021財政年度各自的年度上限。

此外，基於吾等對2021年年報的審閱，吾等注意到，貴公司一直遵守上市規則規定的年度上限要求，因為貴公司的核數師已出具無保留意見函件，當中載有關於貴公司持續關連交易的調查結果及結論，且彼等並無注意到任何事項使其相信所披露的持續關連交易(i)並未在所有重大方面按照規管該交易的相關協議訂立；及(ii)已超過與已披露持續關連交易有關的最高年度上限總額。經與管理層確認，貴公司將繼續持續遵守上市規則項下的相關年度審閱規定。

經考慮(i)上述部門負責監督2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易的不同方面；(ii) 貴公司審核委員會亦將負責監督上述部門對內部控制程序的採用情況；(iii)吾等就年度上限進行的上述盡職調查工作；及(iv) 貴公司的獨立非執行董事及核數師將對2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易進行年度審閱，以確保貴公司已遵守其內部控制措施，吾等認同董事的觀點，即具有有效的內部控制政策以監控2022年物

---

## 獨立財務顧問函件

---

業管理服務總協議項下的定價方法及程序以及建議年度上限的使用情況，並確保不會超過建議年度上限。

### 推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由，吾等認為(i)2022年物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)2022年物業管理服務總協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，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且吾等自身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准2022年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的相關決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
邁時資本有限公司  
董事總經理  
梁柱桐

2023年1月6日

梁柱桐先生為已向香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及邁時資本有限公司從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼於企業融資行業累積逾11年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項而令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有的權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及／或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉，詳情如下：

#### 於本公司的股份權益

| 董事姓名  | 身份／權益性質   | 證券的數目及類別          |                    | 股權概約百分比 |
|-------|-----------|-------------------|--------------------|---------|
|       |           |                   | <small>附註1</small> |         |
| 李小冰先生 | 全權信託財產託管人 | 855,000,000股普通股股份 | <small>附註2</small> | 71.25%  |
|       | 受控法團權益    | 45,000,000股普通股股份  | <small>附註3</small> | 3.75%   |

附註1 字母「L」表示該名人士於股份中的好倉。

*附註2* 於最後可行日期，該等股份由恒升企業有限公司合法實益持有。恒升企業有限公司為公司控股股東，由恒諾私人信託有限公司合法實益全資擁有。恒諾私人信託有限公司為由李小冰先生(作為唯一財產託管人)為多名全權受益人(包括李小冰先生本人以及恒諾私人信託有限公司(作為受託人)不時全權酌情委任的任何人士或類別人士(李小冰先生的父母除外))的利益而設立的家族信託的受託人。由於李小冰先生為家族信託的唯一財產託管人，故根據證券及期貨條例，彼將被視作於恒升企業有限公司擁有權益的任何股份中擁有權益。

*附註3* 於最後可行日期，該等股份由恒潤企業有限公司合法實益持有，故全部已發行股本乃由李小冰先生合法實益持有。因此，根據證券及期貨條例，李小冰先生將被視為於恒潤企業有限公司擁有權益的任何股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及／或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除李小冰先生為恒諾私人信託有限公司(本公司的主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部))的董事外，及除上文所披露者外，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員。

**(ii) 主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益**

於最後可行日期，股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司的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3分部的條文向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，詳情如下：

| 股東名稱                          | 身份／權益性質 | 證券的數目及類別 <sup>附註1</sup>  | 股權概約百分比 |
|-------------------------------|---------|--------------------------|---------|
| 恒升企業有限公司                      | 實益擁有人   | 855,000,000股普通股<br>股份(L) | 71.25%  |
| 恒諾私人信託<br>有限公司 <sup>附註2</sup> | 受控法團權益  | 855,000,000股普通股<br>股份(L) | 71.25%  |
| 林斌女士 <sup>附註3</sup>           | 配偶權益    | 900,000,000股普通股<br>股份(L) | 75.00%  |

<sup>附註1</sup> 「L」指相關人士／實體於股份中的好倉。

<sup>附註2</sup> 於最後可行日期，恒升企業有限公司為控股股東之一及由恒諾私人信託有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，恒諾私人信託有限公司將被視作於恒升企業有限公司擁有權益的任何股份中擁有權益。恒諾私人信託有限公司為家族信託的受托人，家族信託由李小冰先生(作為唯一財產託管人)設立，其全權受益人為李小冰先生本人以及恒諾私人信託有限公司(作為受托人)不時全權酌情委任的任何人士或類別人士(李小冰先生父母除外)。

<sup>附註3</sup> 林斌女士為李小冰先生的配偶。由於根據證券及期貨條例，李小冰先生將被視作於恒升企業有限公司及恒潤企業有限公司持有的任何股份中擁有權益，故根據證券及期貨條例，林女士同樣將被視作於恒升企業有限公司及恒潤企業有限公司持有的任何股份中擁有權益。

**3. 競爭業務**

於最後可行日期，概無董事於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10(2)條須予披露的任何權益。

#### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，各執行董事已與本公司訂立服務協議，任期為三年，於服務協議內註明其中一方即可向另一方根據服務協議條款終止其服務協議。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，任期為三年，於委任函內註明其中一方即可向另一方根據委任函條款終止其委任函。

#### 5. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

於最後可行日期：

- (a) 除本節下文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或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：

##### (i) 董事或其聯繫人購置物業

於最後可行日期，以下中國物業已由本集團出售予董事或其聯繫人。

|    | 地址                        | 買方  | 物業類型 | 建築面積     | 代價          |
|----|---------------------------|-----|------|----------|-------------|
| 1. | 河南許昌<br>恒達金匯廣場<br>4-2013室 | 王振峰 | 商業公寓 | 43.63平方米 | 人民幣217,714元 |
| 2. | 河南許昌<br>東城花園<br>17-201室   | 王振峰 | 儲藏室  | 12.34平方米 | 人民幣35,292元  |
| 3. | 河南許昌<br>東城花園<br>B363      | 王振峰 | 停車位  | —        | 人民幣50,000元  |



|    | 地址                             | 買方                        | 物業類型 | 建築面積      | 代價            |
|----|--------------------------------|---------------------------|------|-----------|---------------|
| 4. | 河南許昌<br>北海龍城<br>怡園1座<br>1樓101室 | 林斌(李小冰的聯<br>繫人)           | 住宅   | 410.29平方米 | 人民幣4,102,900元 |
| 5. | 河南許昌<br>北海龍城<br>怡園1座<br>1樓102室 | 林斌(李小冰的聯<br>繫人)           | 住宅   | 775.11平方米 | 人民幣7,751,100元 |
| 6. | 河南許昌<br>恒達金匯廣場<br>4-1901室      | 張帆(齊春風的聯<br>繫人)           | 商業公寓 | 97.32平方米  | 人民幣505,091元   |
| 7. | 河南許昌<br>恒達名築<br>11座26樓2601室    | 林斌及李歆瑤(均<br>為李小冰的聯繫<br>人) | 住宅   | 126.24平方米 | 人民幣706,944元   |
| 8. | 河南許昌<br>恒達名築<br>11座26樓2602室    | 林斌及李歆瑤(均<br>為李小冰的聯繫<br>人) | 住宅   | 113.82平方米 | 人民幣637,392元   |
| 9. | 河南許昌<br>恒達名築<br>11座26樓2603室    | 林斌及李歆瑤(均<br>為李小冰的聯繫<br>人) | 住宅   | 113.82平方米 | 人民幣637,392元   |

|     | 地址                          | 買方                        | 物業類型 | 建築面積      | 代價          |
|-----|-----------------------------|---------------------------|------|-----------|-------------|
| 10. | 河南許昌<br>恒達名築<br>11座26樓2604室 | 林斌及李歆瑤(均<br>為李小冰的聯繫<br>人) | 住宅   | 126.24平方米 | 人民幣706,944元 |

## (ii) 物業租賃

於最後可行日期，以下中國物業已出租予董事的關聯方或由董事的關聯方租賃。

|    | 地址                         | 出租人                   | 承租人               | 主要用途      | 租期                         | 建築面積           | 每月租金           |
|----|----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------|----------------------------|----------------|----------------|
| 1. | 河南許昌<br>金匯廣場<br>3號樓S05及S06 | 林斌<br>(李小冰<br>的聯繫人)   | 許昌恒達房地產集<br>團有限公司 | 商業        | 2021年12月1日至<br>2023年11月30日 | 479.87<br>平方米  | 人民幣<br>31,192元 |
| 2. | 河南許昌<br>魏都區西大街<br>563號     | 許昌恒達房<br>地產集團<br>有限公司 | 恒達物業<br>管理        | 辦公室<br>用途 | 2022年3月1日至<br>2025年2月28日   | 2349.82<br>平方米 | 人民幣<br>52,500元 |

(iii) 本集團收購一家中國公司的100%股權

於2022年9月，許昌恒達房地產集團有限公司(本公司的一家中國附屬公司)自李曼(佔99%股權，為李小冰先生的妹妹，因此為本公司的關連人士)及劉佳(佔1%股權，為獨立第三方)收購許昌市建安區恒鈺實業有限公司(「許昌恒鈺」)的100%股權。本集團向李曼及劉佳支付的代價為零。許昌恒鈺持有一幅總佔地面積16,192平方米的工業用地的土地使用權證。

- (b) 除本通函「董事會函件 — 7.上市規則的涵義」一節及本公司於2022年4月28日刊發的2021年年報「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事在於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大實益權益；及
- (c) 除李小冰先生外，概無其他董事亦為本公司任何主要股東的僱員或董事。

## 6. 專家資格及同意書

以下為於本通函內提供意見或建議的專家的資格：

| 名稱       | 資格   |
|----------|--|
| 邁時資本有限公司 | 一家可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)受規管活動的持牌法團 |

於最後可行日期，上述專家(i)已發出其書面同意書，同意以當中所載形式及內容載入其函件或意見並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；(ii)並無於本集團任何成員公司中持有任何直接或間接股權，亦無擁有認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論可否依法強制執行)；及(iii)並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)

以來所收購、出售或租賃或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。

## 7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事已確認，本公司的財務或貿易狀況自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來並無任何重大不利變動。

## 8. 展示文件

以下各文件的副本將自本通函日期起計14日期間於聯交所網站及本公司網站 (<http://www.everreachgroup.com>) 在線展示。

- (a) 2022年物業管理服務總協議；
- (b) 董事會函件；
- (c) 獨立董事委員會函件；
- (d) 獨立財務顧問函件；及
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的獨立財務顧問的書面同意書。



**Ever Reach Group (Holdings) Company Limited**

**恒達集團（控股）有限公司**

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

**(股份代號：3616)**

**股東特別大會通告**

茲通告恒達集團(控股)有限公司(「本公司」)股東特別大會(「股東特別大會」)謹定於2023年2月6日(星期一)上午十一時正(香港時間)假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店2樓渣華廳II及III舉行，以考慮及酌情通過下文所載決議案為本公司的普通決議案：

**普通決議案**

**1. 「動議**

- (a) 批准、追認及確認本公司與恒達物業管理於2022年12月2日訂立的物業管理服務總協議(「**2022年物業管理服務總協議**」，其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)、其條款及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准2022年物業管理服務總協議內所載的建議年度上限；及

## 股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立其認為附帶於、附屬於或關於2022年物業管理服務總協議所涉事項的一切其他文件、文據及協議及作出其認為附帶於、附屬於或關於2022年物業管理服務總協議所涉事項的一切行動或事宜。」

承董事會命  
恒達集團(控股)有限公司  
主席兼執行董事  
李小冰

香港，2023年1月6日

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上的所有決議案將以投票方式進行表決(惟主席決定有關程序或行政事務的決議案以舉手方式表決除外)。投票結果將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站刊登。
2. 凡有權出席大會及於會上投票的本公司任何股東均有權委任超過一名受委代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委代表無需為本公司股東。若委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格內註明各受委代表所代表的股份數目。每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有一票投票權。
3. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件經公證人簽署證明的副本，必須於大會或續會(視情況而定)指定時間48小時前(即不遲於2023年2月4日(星期六)上午十一時正(香港時間))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)，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大會並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視為撤回。
4. 為釐定是否有權出席大會並於會上投票，本公司將由2023年2月1日(星期三)至2023年2月6日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。本公司未經登記股份持有人須確定，為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2023年1月31日(星期二)下午四時三十分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)進行登記。
5. 本通告提述的時間及日期均指香港時間及日期。

---

## 股東特別大會通告

---

- 倘於上述大會當日上午八時正(香港時間)後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.everreachgroup.com>)刊登公告，以通知本公司股東重新安排會議的日期、時間及地點。

於本通函日期，執行董事為李小冰先生、王振峰先生、齊春風女士及王權先生；及獨立非執行董事為李國麟先生、魏劍先生及方征先生。