
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下興業物聯服務集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或持牌證券商或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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之任何損失承擔任何責任。

XINGYE WULIAN SERVICE GROUP CO. LTD.

興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

持續關連交易 物業管理總框架協議的補充協議 及 修訂年度上限 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)之董事會函件載於本通函第5至19頁。獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第20頁。建泉融資(本公司獨立董事委員會及獨立股東(定義見本通函)的獨立財務顧問)函件載於本通函第21至36頁。

本公司謹訂於二零二零年十月二十日(星期二)上午十時正假座中國河南省鄭州市管城區航海東路101號正商國際廣場B座406室舉行之股東特別大會(定義見本通函)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦隨附本公司股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xingyewulian.com)登載。無論閣下能否出席股東特別大會，閣下必須盡快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥並交回表格，且無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二零年十月十八日(星期日)上午十時正)交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上表決。

本通函內提述之時間及日期均指香港本地時間及日期。

二零二零年九月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
建泉融資函件	21
附錄一 – 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二零年八月二十八日的公告，內容有關(其中包括)補充協議、該等交易及經修訂年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	興業物聯服務集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9916)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限
「永鑽」	指	永鑽環球有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「永鑽集團」	指	永鑽及其附屬公司
「永鑽物業管理總框架協議」	指	本公司與永鑽於二零二零年二月十八日就本集團向永鑽集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「永鑽補充協議」	指	本公司與永鑽於二零二零年八月二十八日就永鑽物業管理總框架協議訂立的補充協議

釋 義

「榮珀發展」	指	榮珀發展有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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組成的獨立董事委員會，獨立非執行董事包括徐春先生、馮志東先生及周勝先生，成立的目的是就補充協議、該等交易及經修訂年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就補充協議、該等交易及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除榮珀發展以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及本公司關連人士概無關連的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十一日，即確定若干資料以供載入本通函之最後實際可行日期
「上市日期」	指	二零二零年三月九日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業管理總框架協議」	指	永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議

釋 義

「黃女士」	指	黃燕萍女士，張女士的母親
「張女士」	指	張惠琪女士，本公司非執行董事及控股股東
「非住宅物業」	指	並非住宅物業的物業
「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
「物業管理及增值服務」	指	向正商集團提供的物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務，以及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等，乃按照本通函「補充協議」一段「主要條款」分段所載修訂
「住宅物業」	指	根據房產證於指定僅作住宅用地用途或住宅及配套商業用地用途土地上建造的物業，根據建設項目規劃許可證，當中住宅用途應佔總建築面積70%或以上
「經修訂年度上限」	指	截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年，永鑽集團及正商實業集團就相關物業管理及增值服務而應付本集團的建議經修訂最高年度交易金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港證券及期貨條例
「股東」	指	本公司的股份持有人
「股份」	指	本公司之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「補充協議」	指	永鑽補充協議及正商實業補充協議

釋 義

「該等交易」	指	永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議經補充協議修訂後擬進行的交易
「正商發展」	指	河南正商企業發展集團有限責任公司(前稱河南正商企業發展有限責任公司)，一家於中國成立的有限公司
「正商發展集團」	指	正商發展及其附屬公司
「正商發展物業工程總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二零年二月十八日就本集團向正商發展集團提供物業工程服務訂立的協議
「正商發展物業管理總框架協議」	指	本公司與正商發展於二零二零年二月十八日就本集團向正商發展集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「正商實業」	指	正商實業有限公司(一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市，股份代號：185)
「正商實業集團」	指	正商實業及其附屬公司
「正商實業物業管理總框架協議」	指	本公司與正商實業於二零二零年二月十八日就本集團向正商實業集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「正商實業補充協議」	指	本公司與正商實業於二零二零年八月二十八日就正商實業物業管理總框架協議訂立的補充協議
「正商集團」	指	永鑽集團、正商實業集團及正商發展集團
「%」	指	百分比

XINGYE WULIAN SERVICE GROUP CO. LTD.
興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

執行董事：

朱杰先生 (主席兼行政總裁)

非執行董事：

張惠琪女士

王金虎先生

劉振強先生

獨立非執行董事：

徐春先生

馮志東先生

周勝先生

開曼群島註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

中國總部：

中國

河南省

鄭州市

管城區

航海東路101號

正商國際廣場

B座407室

香港營業地點：

香港中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心24樓

敬啟者：

持續關連交易
物業管理總框架協議的補充協議
及
修訂年度上限
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年八月二十八日的公告，內容有關(其中包括)補充協議、該等交易及經修訂年度上限。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)補充協議、該等交易及經修訂年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會就補充協議、該等交易及經修訂年度上限而發出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問建泉融資就補充協議、該等交易及經修訂年度上限而致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

補充協議

茲提述本公司日期為二零二零年二月二十五日的招股章程，內容有關物業管理總框架協議及其項下的各項交易及年度上限。

如本公司日期為二零二零年二月二十五日的招股章程所披露，於二零二零年二月十八日本公司分別與永鑽、正商發展及正商實業訂立永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，期限自上市日期起至二零二二年十二月三十一日。根據該等協議，本公司同意分別向永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務。就物業管理總框架協議各自項下的持續關連交易而言，聯交所已授予豁免，可免於嚴格遵守有關公告、通函及獨立股東批准的規定，惟前提條件是物業管理總框架協議各自截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的總額不超過各自的年度上限。有關物業管理總框架協議的主要條款請參閱本公司日期為二零二零年二月二十五日的招股章程。

經考慮向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務預期規模及範圍擴大，將納入永鑽集團及正商實業集團的銷售處及樣品房的物業管理及增值服務，因此本公司於二零二零年八月二十八日分別與永鑽及正商實業訂立永鑽補充協議及正商實業補充協議，以修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議的若干條款。此外，董事會亦建議修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下擬進行的相關交易於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的年度上限。補充協議須於股東特別大會取得獨立股東批准後方可作實。

董事會函件

本公司未與正商發展訂立任何補充協議，而董事會不建議修訂正商發展物業管理總框架協議項下擬進行的交易的年度上限。

主要條款

永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議經補充協議修訂後的主要條款如下：

補充協議日期： 二零二零年八月二十八日

訂約方： 永鑽補充協議：
(1) 本公司；及
(2) 永鑽

正商實業補充協議：
(1) 本公司；及
(2) 正商實業

期限： 補充協議各自於其所載的所有先決條件獲達成日期起生效。永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議的期限自上市日期起直至（其中包括）二零二二年十二月三十一日，除非分別根據永鑽物業管理總框架協議或正商實業物業管理總框架協議的條款提前終止。

先決條件： 補充協議及其項下擬進行的各項交易須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。

董事會函件

主旨(由補充協議補充)： 根據永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供以下物業管理及增值服務：

- 物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

根據補充協議，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務修訂為包括：

- 物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、(i)所管理物業的公共區域；(ii)銷售處及樣品房；及(iii)永鑽或正商實業指定的專用區域(視情況而定)的維修保養以及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

定價政策

(由補充協議補充)：

收費的基準乃取決於所提供的物業管理及增值服務的性質。

對於(i)所管理物業的公共區域；及(ii)永鑽或正商實業(視情況而定)指定的專用區域之物業管理服務，收取的費用乃基於本集團管理的建築面積每平方米介乎每月人民幣3.0元至每月人民幣13.8元的單位費率。對於銷售處及樣品房之綠化及園藝服務的物業管理服務，將予收取的費用乃基於本集團管理的建築面積每平方米每月約人民幣0.4元的單位費率。

對於銷售處及樣品房(綠化及園藝服務除外)之物業管理服務，收取的費用乃基於本集團提供服務所招致的成本加上約8%利潤釐定的每月固定金額。

對於增值服務，收取的費用乃基於本集團提供服務所招致的成本加上最少8%利潤釐定的單位費率或固定金額。

對於公共區域需要物業管理服務的每項物業工程，本集團應從永鑽集團或正商實業集團收到邀標。對於其他物業管理及增值服務(包括銷售處及樣品房以及永鑽集團或正商實業集團指定的專用區域的物業管理服務及增值服務)，本集團應從永鑽集團或正商實業集團收到報價邀約。

董事會函件

倘若本集團決定投標或提交報價，本集團將在考慮以下因素後按上文所載的單位費率或固定金額釐定投標金額或報價：(i)物業的性質及位置；(ii)所需服務的範圍及品質；(iii)預計經營成本（包括員工成本、分包成本、物料成本及經營管理開支）；(iv)地方政府及／或相關監管當局就物業管理費指定的標準費用或定價指引（如有）；(v)本集團通常對未售物業提供物業管理費50%的折扣；及(vi)潛在競爭者的定價。標書或報價所載的服務費及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的標準費用及所獲得的條款。

建議年度上限
(由補充協議補充)：

根據永鑽補充協議，年度上限修改如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
原有年度上限	19.5	24.5	28.5
經修訂年度上限	24.0	42.0	45.5

根據正商實業補充協議，年度上限修改如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
原有年度上限	9.5	19.5	23.0
經修訂年度上限	21.0	66.0	66.0

董事會函件

除上文披露者外，永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下的所有現有條款及條件保持不變。

正商發展物業管理總框架協議的條款無變更。

歷史交易金額

截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務的歷史交易金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	概約值	概約值	概約值	概約值
永鑽集團	8.9	10.4	15.4	7.4
正商實業集團	無	5.3	8.6	3.3

訂立補充協議及修訂年度上限的原因及益處

本公司於聯交所主板上市後，董事會於二零二零年三月底的首次董事會會議上對本集團的業務策略進行內部檢討，並探討多個擴大現有業務規模的方法，以拓寬本集團的收入來源。董事考慮了擴大其現有業務規模以提供銷售處及樣品房之物業管理服務的可能性，並認為鑒於本集團可利用其於物業管理方面的專業知識，以及人力、設備及系統等現有資源，發展成本將會較低。因此，董事會已擴展其物業管理服務，為永鑽集團及正商實業集團開發的銷售處及樣品房提供(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、維修保養以及客戶服務。由於向永鑽集團及正商實業集團提供物業管理及增值服務的銷售處及樣品房位於非住宅物業，因此本集團認為提供銷售處及樣品房物業管理服務與其現有業務性質類似。

董事會函件

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務的未經審核實際交易金額如下：

截至二零二零年
六月三十日止六個月
人民幣百萬元
概約值

永鑽集團

－ 截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限	19.5
－ 未經審核實際交易金額	7.4

正商實業集團

－ 截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限	9.5
－ 未經審核實際交易金額	3.3

於該公告日期，本集團已獲選向永鑽集團及正商實業集團旗下項目的以下數目的銷售處及樣品房提供物業管理服務。

銷售處及樣品房

永鑽集團	5
正商實業集團	16

鑒於本集團將向永鑽集團及正商實業集團項目（即本集團提供服務的新型非住宅物業）的銷售處及樣品房提供額外物業管理及增值服務，因此，董事會預期物業管理總框架協議項下的年度上限將被超過，因此建議修訂年度上限。

經修訂年度上限乃計及以下因素後釐定：

- (i) 截至二零二零年六月三十日止六個月，永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下所招致的未經審核實際交易金額；
- (ii) 本集團已獲邀請提供費用報價或已獲選提供物業管理服務的銷售處及樣品房的數量及規模；

董事會函件

- (iii) 本集團已獲邀請提供費用報價或已獲選聘提供物業管理服務的物業的交付日期及銷售時間表；
- (iv) 透過報價取得永鑽集團及正商實業集團銷售處及樣品房的物業管理項目的過往成功率；及
- (v) 預計交付日期、預計將交付的建築面積及其他儲備物業中預計未售物業及停車位的比例維持不變。

經修訂年度上限乃根據(a)包括(i)本集團已獲選聘提供物業管理服務的儲備物業及停車位的估計合約總金額；及(ii)儲備物業增值服務的估計合約總金額之原有年度上限；及(b)本集團已獲邀請提供費用報價或已獲選聘為永鑽集團及正商實業集團提供有關銷售處及樣品房(「**相關銷售處及樣品房**」)之物業管理服務的總報價金額及合約金額(「**額外服務費**」)而得出。「歷史交易金額」一段所載的歷史交易金額指(i)本集團已獲選聘提供物業管理服務的所管理物業及停車位，及(ii)所管理物業的增值服務的實際交易金額。下表載列截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各項服務各自的預期交易金額：

A. 永鑽集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 人民幣百萬元 概約值	二零二一年 人民幣百萬元 概約值	二零二二年 人民幣百萬元 概約值
(a) 原有年度上限	19.5	24.5	28.5
(b) 相關銷售處及樣品房的 額外服務費	<u>4.5</u>	<u>17.5</u>	<u>17.0</u>
經修訂年度上限	<u><u>24.0</u></u>	<u><u>42.0</u></u>	<u><u>45.5</u></u>

B. 正商實業集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣百萬元 概約值	人民幣百萬元 概約值	人民幣百萬元 概約值
(a) 原有年度上限	9.5	19.5	23.0
(b) 相關銷售處及樣品房的 額外服務費	11.5	46.5	43.0
經修訂年度上限	21.0	66.0	66.0

如上文所示，經修訂年度上限增加乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度相關銷售處及樣品房之總報價金額及合約金額增加所致。

未來本集團亦將在合適機會出現時向獨立第三方開發的物業項目提供類似的銷售處及樣品房物業管理服務。

董事認為，儘管本集團一直提供銷售處及樣品房物業管理服務，經考慮以下因素後，本集團的業務始終明顯有別於河南正商物業管理有限公司（「正商物業管理」）（正商發展間接全資擁有的公司，主要從事為住宅物業提供物業管理服務）的業務：

- (i) 本集團將僅向位於非住宅物業的銷售處及樣品房提供物業管理服務；
- (ii) 本集團將繼續側重滿足企業實體的需求，致力於向物業開發商提供優質服務以促進其於銷售處及樣品房的銷售；及
- (iii) 正商物業管理並無提供銷售處及樣品房物業管理服務。

黃女士乃最終擁有永鑽全部已發行股本及正商實業已發行股份數目約66.76%的一項全權信託的財產授予人及保護人，而張女士乃黃女士之女，因此，作為本公司非執行董事的張女士被視為於補充協議、該等交易及經修訂年度上限擁有重大權益，彼已就批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限的本公司董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於任何補充協議擁有重大權益及須就批准任何補充協議、該等交易及經修訂年度上限的本公司董事會決議案放棄投票。

有鑒於上文所述，董事（不包括獨立非執行董事（構成獨立董事委員會，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見）以及張女士（已就此放棄投票））認為，補充協議及該等交易的條款以及經修訂年度上限：(i)於本集團日常及一般業務過程中按正常或更優商業條款訂立；(ii)乃屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。

內部控制

本公司已設立多項內部控制措施，以求監督物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易，包括：

- (i) 在提供物業管理及增值服務前，市場部須取得地方政府及／或相關監管機構所制定有關物業管理費的標準費用或定價指引（如有）以及相關物業管理及增值服務的現行市價。此外，市場部檢查本集團近期向獨立第三方提供的物業管理及增值服務，以確保提供予正商集團的價格及條款對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款；
- (ii) 本公司已委託熟悉本集團財務及業務營運的財務總監監察物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易的總額，並按月評估其年度上限是否可能會被超越；
- (iii) 獨立非執行董事對物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行的交易進行年度審核，並於年度報告中確認，根據上市規則的規定，該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，是否按一般或更優商

業條款訂立，以及是否依據物業管理總框架協議（經補充協議修訂）按公平合理及符合本公司及其股東整體利益的條款訂立；及

- (iv) 本公司的外部核數師根據上市規則對物業管理總框架協議（經補充協議修訂）及其項下擬進行的交易進行年度審核。

有關本集團、永鑽集團及正商實業集團的資料

本集團主要從事提供物業管理及增值服務以及物業工程服務。

據董事所知，永鑽集團主要於中國從事物業開發業務，正商實業集團主要從事物業開發、物業投資、項目管理及銷售服務以及證券買賣及投資業務。

上市規則的涵義

張女士為非執行董事及其中一名控股股東，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鑽全部已發行股本及正商實業已發行股份數目約66.76%乃由張女士的母親黃女士（作為財產授予人及保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃女士和張女士為全權信託的受益人。因此根據上市規則第14A.07(4)條永鑽集團及正商實業集團乃張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

除永鑽集團及正商實業集團（為張女士的聯繫人）外，於最後實際可行日期，正商發展為張女士間接持有30%控制權益的公司。因此，如本公司日期為2020年2月25日的招股章程所披露，該等交易已根據上市規則第14A.81條，按照物業管理總框架協議由本集團與永鑽、正商發展及正商實業（為互相關連方）訂立的基準合併計算。

董事會函件

	與正商發展的年度上限及 與永鑽及正商實業的經修訂年度上限 截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
永鑽物業管理總框架協議	24.0	42.0	45.5
正商發展物業管理總框架協議	3.0	3.0	3.5
正商實業物業管理總框架協議	21.0	66.0	66.0
經修訂年度上限總額	48.0	111.0	115.0

鑒於本集團根據物業管理總框架協議（經補充協議修訂）提供的物業管理及增值服務的經修訂年度上限總額的一項或多項適用百分比率超過25%，且經修訂年度上限總額超過10,000,000港元，因此根據上市規則第十四A章補充協議、該等交易及經修訂年度上限構成本公司的持續關連交易，須遵守重新刊發公告、通函及經獨立股東批准的規定。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

於最後實際可行日期，榮珀發展（控股股東及張女士的聯繫人）持有226,350,000股股份，佔本公司全部已發行股本約56.59%，擁有與補充協議、該等交易及經修訂年度上限有關的重大權益，須於股東特別大會上就本公司批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於補充協議、該等交易及經修訂年度上限擁有重大權益及須於股東特別大會上就本公司批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限的決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，閣下必須盡快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥並交回表格，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前（即不遲於二零二零年十月十八日（星期

日)上午十時正)交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上表決。

本公司已設立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以考慮補充協議、該等交易及經修訂年度上限，並就補充協議、該等交易及經修訂年度上限是否屬公平合理，是否按一般或更優商業條款及是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。建泉融資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。

按股數投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上的所有投票均將以按股數投票方式進行，惟主席決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手投票方式表決的情況除外。因此，股東特別大會主席將根據組織章程細則第66(1)條就於股東特別大會上提呈之每一項決議案要求以按股數投票方式表決。有關表決結果之公告將由本公司於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所規定之方式刊發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二零年十月十五日(星期四)至二零二零年十月二十日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以確認股東出席股東特別大會並於會上投票之資格。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於不遲於二零二零年十月十四日(星期三)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便辦理登記手續。

推薦意見

董事(包括經考慮建泉融資意見之獨立非執行董事)認為，補充協議、該等交易及經修訂年度上限(i)就獨立股東而言屬公平合理；(ii)按一般或更優商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限之決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函第20頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有其考慮建泉融資之意見後就補充協議、該等交易及經修訂年度上限致獨立股東之推薦建議，以及本通函第21至36頁載列之建泉融資函件，當中載有其就補充協議、該等交易及經修訂年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

亦請 閣下垂注本通函附錄一所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
興業物聯服務集團有限公司
主席兼行政總裁
朱杰
謹啟

二零二零年九月二十八日

XINGYE WULIAN SERVICE GROUP CO. LTD.
興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

敬啟者：

持續關連交易
物業管理總框架協議的補充協議
及
修訂年度上限

吾等提述本公司日期為二零二零年九月二十八日之通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就補充協議、該等交易及經修訂年度上限是否(i)屬公平合理；(ii)按一般或更優商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供推薦建議，並就於股東特別大會上進行投票提供推薦建議。

吾等謹請閣下垂注通函所載之董事會函件及建泉融資意見函件。經考慮補充協議、該等交易及經修訂年度上限之條款以及建泉融資提供之意見後，吾等認為，補充協議、該等交易及經修訂年度上限(i)就獨立股東而言屬公平合理；(ii)按一般或更優商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限之普通決議案。

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

馮志東先生

謹啟

獨立非執行董事

徐春先生

獨立非執行董事

周勝先生

二零二零年九月二十八日

建泉融資函件

下文載列獨立財務顧問建泉融資有限公司就補充協議、該等交易及經修訂年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中39號
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

持續關連交易 物業管理總框架協議的補充協議 及 修訂年度上限

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就補充協議、該等交易及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二零年九月二十八日的通函（「**通函**」，本意見函件構成其中一部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二零年二月二十五日的上市招股章程（「**招股章程**」）。如招股章程所披露，於二零二零年二月十八日， 貴公司分別與永鑽、正商發展及正商實業訂立永鑽物業管理總框架協議、正商發展物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議，期限自上市日期起至二零二二年十二月三十一日止。根據該等物業管理總框架協議， 貴公司同意分別向永鑽集團、正商發展集團及正商實業集團提供物業

管理及增值服務。就各物業管理總框架協議項下的持續關連交易而言，聯交所已授予豁免，可免於嚴格遵守有關公告、通函及獨立股東批准的規定，惟前提條件是各物業管理總框架協議截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的總額將不得超過各自的年度上限。

經考慮將向永鑽集團及正商實業集團所提供物業管理及增值服務的預期規模及範圍擴大，以納入永鑽集團及正商實業集團物業的銷售處及樣品房的物業管理及增值服務，因此，貴公司於二零二零年八月二十八日分別與永鑽及正商實業訂立永鑽補充協議及正商實業補充協議，以修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議的若干條款。董事會亦建議修訂永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下擬進行的相關交易於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限。

根據董事會函件，補充協議、該等交易及經修訂年度上限根據上市規則第14A章構成 貴公司的持續關連交易，須重新遵守公告、通函及獨立股東批准的規定。

由徐春先生、馮志東先生及周勝先生（全部均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就(i)各補充協議（包括經修訂年度上限）的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否公平合理；(ii)該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益並於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限的決議案投票為獨立股東提供意見。吾等（建泉融資有限公司）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。

吾等意見的基礎

就補充協議、該等交易及經修訂年度上限達致意見時，吾等倚賴 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述（包括但不限於招股章程及通函所載或引述者）。吾等已假設 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述於作出時均屬真實、準確及完備，且直至股東特別大會日期於各重大

方面仍屬真實、準確及完備。吾等亦已假設 貴集團管理層於通函內發表一切有關見解、意見、預期及意向的陳述均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質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、其管理層及／或顧問所發表並提供予吾等的意見的合理性。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中亦無遺漏任何其他事項，致使通函或通函所載任何陳述產生誤導。除本意見函件外，吾等（作為獨立財務顧問）概不會就通函任何部分內容承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等就 貴集團、永鑽集團、正商實業集團或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮物業管理總框架協議及補充協議對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見乃必然基於最後實際可行日期的市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料。敬請股東注意，隨後發展（包括市場及經濟狀況出現變動）可能影響及／或改變吾等的意見，吾等概無責任考慮於最後實際可行日期後發生的事件並就此更新有關意見或更新、修改或重新確認吾等的意見。本意見函件所載事宜概不應被構成為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，吾等已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，惟吾等並無對該等資料的準確性及完整性進行任何調查。

此外，股東應注意，由於經修訂年度上限與未來事件相關，而其估計依據的假設未必於截至二零二二年十二月三十一日止整個期間內維持有效，故其並不代表物業管理總框架協議及補充協議將錄得的收益或成本預測。因此，吾等不會對物業管理總框架協議及補充協議將錄得的實際收益及成本與經修訂年度上限的相符程度發表意見。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關補充協議、該等交易及經修訂年度上限的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 補充協議的背景

貴集團的主要業務

貴集團成立於一九九九年，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於為非住宅物業提供物業管理及增值服務。貴集團提供廣泛的物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務）及其他增值服務。

貴集團通常提供的物業管理服務範圍包括：

- *保安服務* — 樓宇門禁、在樓宇內部及周邊巡邏、視頻監控、停車場保安、消防安全管理、訪客登記及應急響應等。
- *清潔、綠化及園藝服務* — 物業公共區域的一般清潔、垃圾收集、綠化及園藝服務。
- *停車位管理服務* — 透過提供清潔、保安及設施管理服務，進行在管物業停車場的日常營運及保養。
- *維修、保養及管理服務* — 維修、保養及管理以下設施：(i) 消防設施及安全標誌，如消防警報系統、煙霧傳感器、消防滅火筒及定期舉行防火演習；(ii) 公用設施，如照明、排水及污水處理系統、水供、水泵及水缸系統；及(iii) 公共區域的保安設施，如入口柵欄及監控攝錄機。
- *客戶服務* — 為客戶提供處理及反饋服務以確保客戶的滿意度。

貴集團一般提供的增值服務範圍包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理及中介租賃服務等。

建泉融資函件

近年，貴集團的在管物業組合快速擴張，在管物業的總建築面積由二零一七年十二月三十一日約1.2百萬平方米（「平方米」）增加約33.3%至二零一八年十二月三十一日約1.6百萬平方米，並進一步增加約50.0%至二零一九年十二月三十一日約2.4百萬平方米。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園（即合共21項物業（二零一八年：16項物業））。

自二零一七年十月起，貴集團亦為其客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統。與物業管理服務相似，貴集團的物業工程服務於截至二零一九年十二月三十一日止年度快速擴張。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團訂立58份物業工程合約（二零一八年：15份合約），原始合約總金額約為人民幣54.8百萬元，較前一年的約人民幣40.7百萬元增加約34.6%。

下表摘錄自貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告及招股章程，列示貴集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度自上述兩個服務分部產生的經審核收益及其各自的同比增長率：

	截至十二月三十一日止年度			同比增長率	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年至 二零一九年 %	二零一七年至 二零一八年 %
物業管理及增值服務	149,249	107,480	76,068	38.9	41.3
物業工程服務	34,143	18,297	不適用	86.6	不適用

有關永鑽集團及正商實業集團的資料

如摘錄自董事會函件，永鑽集團主要於中國從事物業開發業務，而正商實業集團主要從事物業開發、物業投資、項目管理及銷售服務以及證券買賣及投資業務。

河南省及鄭州市的物業管理服務行業概覽

據吾等所悉，貴公司已委託獨立行業顧問第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「顧問」）就河南省及鄭州市的物業管理服務行業進行分析，有關報告（「研究報告」）於招股章程內載列。如招股章程所披露，研究報告乃由顧問根據(i)實地考察、訪談及顧問專有數據庫的一手資料來源；及(ii)從中國物業管理協會及顧問訂閱的中指數據房地產數據信息系統數據庫收集的二手資料來源數據編製而成。顧問亦收集自其他眾多資料來源的數據，例如物業管理公司數據（包括顧問認為可靠的已報告統計數據、網站及營銷材料數據）、中國指數研究院進行的調查以及自政府當局收集的數據。

經參考研究報告及吾等的進一步獨立研究，吾等注意到貴集團營運所在市場的環境概述如下：

根據研究報告，按二零一八年已完工商品房總建築面積計，河南省房地產市場是華中六省中最大的市場。河南省及鄭州市的物業市場一直快速發展。根據國家統計局所公佈的統計數字，於二零一九年，於河南省已售出商品房總值及建築面積分別為約人民幣9,010億元及142.8百萬平方米，較二零一八年分別增加約11.9%及2.1%。而鄭州市於二零一九年的在建、新開工及已完工商品房總建築面積分別約為195.8百萬平方米、46.7百萬平方米及21.1百萬平方米，較二零一八年分別增加約5.0%、7.0%及8.3%。預期河南省及鄭州市將透過其可持續發展的物業市場進一步獲得加強物業管理服務行業的發展。

與此同時，河南省城鎮化進程發展良好，城鎮化率由二零一三年約43.8%增至二零一八年約51.7%，而二零一八年鄭州市城鎮化率則達約73.4%。此外，河南省及鄭州市城鎮人口人均可支配年收入均有所上升，與全國平均水平相符。隨著人們生活水平提高而需要更佳及更高品質的服務，預期此將利於推動物業管理服務行業的發展。

根據研究報告，於二零一八年，河南省有超過8,500家物業管理服務公司，在管總建築面積逾1,500百萬平方米。於二零一七年的在管物業項目總數達到13,115個，其

建泉融資函件

中住宅及非住宅物業項目分別達9,031個及4,084個。總部在河南的公司大部分在管物業項目均位於河南省內。而鄭州市於二零一八年則有超過1,500家物業管理服務公司，在管總建築面積逾260百萬平方米，其中住宅及非住宅物業分別為約193百萬平方米及67百萬平方米。

根據刊載於<http://gfwj.zhengzhou.gov.cn/u/cms/gfwj/201704/20165645e4xp.pdf>的《鄭州市物業服務收費管理辦法》(鄭價公[2014]4號)(鄭州市物價局及鄭州市住房保障和房地產管理局於二零一四年八月一日聯合頒佈，並於二零一四年九月一日生效)，非住宅類物業管理服務費實行市場調節價。因此，非住宅物業管理服務費可由物業管理服務公司與業主自由協商決定。根據研究報告，此後，非住宅物業的物業管理服務費根據包括物業項目品質、提供服務的水平以及不同地區及城市業主的負擔能力水平等因素釐定。下表載列河南省及鄭州市的歷史及預測非住宅物業的平均物業管理服務費(摘錄自研究報告)：

(人民幣/平方米/月)

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
						(估計)	(估計)	(估計)	(估計)	(估計)
河南省	4.76	4.80	4.84	4.94	5.09	5.18	5.27	5.36	5.45	5.54
鄭州市	5.67	5.70	5.77	5.88	6.07	6.18	6.28	6.39	6.50	6.62

進行該等交易的理由

如上文所述，貴集團主要從事提供物業管理及增值服務以及物業工程服務，而按服務範圍、營運規模及產生收益能力計，兩個服務分部均於近年快速擴張。

據董事所告知，貴公司於聯交所主板上市後，董事會於二零二零年三月底的首次董事會會議上對貴集團的業務策略進行內部檢討，並探討多個擴大貴集團現有業務規模的方法，以拓寬其收入來源。董事考慮了擴大其現有業務規模以提供銷售處及樣品房之物業管理服務的可能性，並認為鑒於貴集團可利用其於物業管理方面的專業知識，以及人力、設備及系統等現有資源，發展成本將會較低。因此，董事會已擴展向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理服務，為永鑽集團及正商實業集團項目的銷售處及樣品房提供(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、維修保養以及客戶服務。於該公告日期，貴集團已獲選分別向永鑽集團及正商實業集團項目的五個及16個銷售處及樣品房提供物業管理服務。鑒於貴集團將向永鑽集團及正商

實業集團項目的銷售處及樣品房(即 貴集團將為其提供服務的新型非住宅物業)提供額外物業管理及增值服務，因此，董事會預期物業管理總框架協議項下的原有年度上限將被超過，因此建議修訂年度上限。

經計及 貴集團主要業務的快速擴張及預期永鑽集團及正商實業集團對物業管理及增值服務的需求上升，吾等同意董事的意見，認為該等交易符合 貴公司及股東的整體利益，並於 貴集團的一般及日常業務過程中進行。

2. 補充協議的主要條款

物業管理總框架協議經日期為二零二零年八月二十八日的補充協議修訂後的主要條款概述如下：

訂約方：

永鑽補充協議：

- (1) 貴公司；及
- (2) 永鑽。

正商實業補充協議：

- (1) 貴公司；及
- (2) 正商實業。

期限：

由補充協議各自於其所載的所有先決條件獲達成日期起生效直至二零二二年十二月三十一日。

主旨(由補充協議修訂)：

根據物業管理總框架協議， 貴集團向永鑽集團及正商實業集團提供以下物業管理及增值服務：

- 物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務；及

- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

根據補充協議，貴集團向永鑽集團及正商實業集團提供的物業管理及增值服務修訂為包括：

- 物業管理服務，其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、(i)所管理物業的公共區域；(ii)銷售處及樣品房；及(iii)永鑽或正商實業指定的專用區域（視情況而定）的維修保養以及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。

定價政策（由補充協議修訂）：

服務收費的基準乃取決於所提供的物業管理及增值服務的性質。

對於(i)所管理物業的公共區域；及(ii)永鑽或正商實業（視情況而定）指定的專用區域之物業管理服務，收取的服務費用乃基於貴集團管理的建築面積每平方米介乎約每月人民幣3.0元至每月人民幣13.8元的單位費率。對於銷售處及樣品房之綠化及園藝服務的物業管理服務，收取的費用乃基於貴集團管理的建築面積每平方米每月約人民幣0.4元的單位費率計算。

對於銷售處及樣品房（綠化及園藝服務除外）之物業管理服務，收取的費用乃基於貴集團提供服務所招致的成本加上約8%利潤釐定的每月固定金額計算。

對於增值服務，收取的費用乃基於 貴集團提供服務所招致的成本加上最少8%利潤釐定的單位費率或固定金額計算。

對於公共區域需要物業管理服務的每項物業工程， 貴集團應從永鑽集團或正商實業集團收到邀標。對於其他物業管理及增值服務（包括銷售處及樣品房以及永鑽或正商實業（視情況而定）指定的專用區域的物業管理服務及增值服務）， 貴集團應從永鑽集團或正商實業集團收到報價邀約。

倘若 貴集團按上文所載的單位費率或固定金額決定投標或提交報價， 貴集團將在考慮以下因素後釐定投標金額或報價：(i)物業的性質及位置；(ii)所需服務的範圍及品質；(iii)預計經營成本（包括員工成本、分包成本、物料成本及經營管理開支）；(iv)地方政府及／或相關監管當局就物業管理服務費指定的標準費用或定價指引（如有）；(v) 貴集團通常對未售物業提供物業管理服務費50%的折扣；及(vi)潛在競爭者的定價。標書或報價所載的服務費及條款對 貴集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的標準費用及所獲得的條款。

建泉融資函件

吾等已與董事討論上述定價政策，並已要求 貴公司向我們提供(i) 貴集團(作為服務供應商)與永鑽集團或正商實業集團(均作為客戶)訂立的獨立物業管理協議；(ii) 貴集團(作為服務供應商)與其他獨立第三方客戶訂立的獨立物業管理協議；及(iii) 貴集團就由獨立第三方開發商開發的物業所提交的投標文件。

經董事確認，貴集團向永鑽集團及正商實業集團所收取服務費的單位費率乃根據 貴集團所訂立公平地適用於所有客戶的標準定價條款釐定，即所管理物業的公共區域及專用區域的單位費率為介乎約每平方米每月人民幣3.0元至每平方米每月人民幣13.8元。此外，誠如本意見函件中之「河南省及鄭州市的物業管理服務行業概覽」分節所示，根據研究報告，河南省及鄭州市非住宅物業於二零二零年的預測平均物業管理服務費分別約為每平方米每月人民幣5.27元及每平方米每月人民幣6.28元。因此，貴集團向永鑽集團及正商實業集團所收取服務費的單位費率與平均市價相比屬可接受。

另一方面，根據吾等的獨立研究(據吾等所知，有關結果屬公平、具代表性及內容充足詳盡，載列於下表)，貴集團就提供物業管理及增值服務所採納的成本加上8%利潤乃屬與主要從事與 貴集團類似業務(即於中國境內提供物業管理及相關服務)的香港上市公司的純利率範圍之內，並接近其中位數。儘管8%的加幅低於該等可資比較公司的平均純利率，惟由於8%的加幅高於三家可資比較公司(即約三分之一)的純利率，故我們認為該加幅屬可接受。

公司名稱(股份代號)	財政年度結算日	純利率
弘陽服務集團有限公司(1971)	二零一九年十二月三十一日	11.3%
四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(2606)	二零一九年十二月三十一日	21.1%
銀城生活服務有限公司(1922)	二零一九年十二月三十一日	4.8%
鑫苑物業服務集團有限公司(1895)	二零一九年十二月三十一日	15.3%
中奧到家集團有限公司(1538)	二零一九年十二月三十一日	8.8%
金融街物業股份有限公司(1502)	二零一九年十二月三十一日	11.4%
和泓服務集團有限公司(6093)	二零一九年十二月三十一日	5.6%
浦江中國控股有限公司(1417)	二零一九年十二月三十一日	4.3%
燁星集團控股有限公司(1941)	二零一九年十二月三十一日	9.5%
時代鄰里控股有限公司(9928)	二零一九年十二月三十一日	8.8%
	範圍	4.3%至21.1%
	中位數	9.2%
	平均值	10.1%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

建泉融資函件

此外，就未售物業而言，貴集團通常提供物業管理服務費50%的折扣。根據研究報告，河南省及鄭州市有關未售物業的物業管理服務費的折扣範圍介乎50%至70%，平均約為53%。因此，貴集團對未售物業提供物業管理服務費50%折扣的做法符合市場規範。

吾等對(i) 貴公司(作為服務供應商)與永鑽集團或正商實業集團(兩者均作為客戶)訂立的獨立物業管理協議；(ii) 貴公司(作為服務供應商)與其他獨立第三方客戶訂立的獨立物業管理協議；及(iii) 貴集團就由獨立第三方開發商開發的物業所提交的投標文件的審閱亦顯示，該等協議的主要條款(如工作範圍及標準)大致相若。

基於上述者，吾等認為補充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。

3. 經修訂年度上限

下表列載(i) 貴集團向永鑽集團及正商實業集團各自提供物業管理及增值服務的歷史交易金額；及(ii)經補充協議修訂的經修訂年度上限：

	歷史交易金額			
	二零一七年 (人民幣千元 概約值)	二零一八年 (人民幣千元 概約值)	二零一九年 (人民幣千元 概約值)	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元 概約值)
永鑽集團	8.9	10.4	15.4	7.4
正商實業集團	無	5.3	8.6	3.3

	經修訂年度上限			
	二零二零年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)	二零二二年 (人民幣千元)	
永鑽集團		24.0	42.0	45.5
正商實業集團		21.0	66.0	66.0

經參考招股章程，永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下各自於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的原有年度上限分別設定為人民幣19.5百萬元、人民幣24.5百萬元及人民幣28.5百萬元，以及人民幣9.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣23.0百萬元。據董事所告知，於釐定原有年度上限及經修訂年度上限時，彼等已考慮（其中包括）貴集團已獲邀請提供費用報價或已獲選聘提供物業管理及增值服務的物業的交付日期及銷售時間表，而預計交付日期、預計將交付的建築面積及其他儲備物業中預計未售物業的比例預期將維持不變。在盡職審查方面，吾等已要求並取得貴集團已獲邀請提供費用報價或已獲選聘提供物業管理及增值服務的永鑽集團及正商實業集團所持物業的列表，以及有關該等物業各自的類型及位置、預計交付日期及銷售時間表的詳細資料。吾等亦已要求並取得計劃將由永鑽集團及正商實業集團開發的其他儲備物業的列表，以及有關該等儲備物業的預計交付建築面積、推出發售計劃及預計未售物業所佔比例的詳細資料。

根據招股章程所載，聯交所已就有關永鑽物業管理總框架協議及正商實業物業管理總框架協議項下各自擬進行的交易向貴公司授出毋須嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定的豁免，條件為該等持續關連交易於各相關年度的總額不得超過上述相關原有年度上限。

儘管如此，由於貴集團採納進一步擴張其物業管理業務的策略，納入永鑽集團及正商實業集團項目的銷售處及樣品房的物業管理及增值服務，董事會預期物業管理總框架協議項下的原有年度上限將被超過，故此建議修訂年度上限。為評估經修訂年度上限的公平性及合理性，吾等已進一步要求並取得有關貴集團已獲邀請提供費用報價或已獲選聘提供物業管理及增值服務的永鑽集團及正商實業集團物業銷售處及樣品房的數量及規模。根據貴公司提供的資料，吾等獲悉貴集團已獲選聘分別向永鑽集團及正商實業集團旗下物業中的五個及16個銷售處及樣品房提供物業管理及增值服務。於二零二零年、二零二一年及二零二二年，永鑽集團及正商實業集團應付貴

建泉融資函件

集團的相關合同服務費總額分別約為人民幣4.5百萬元、人民幣17.5百萬元及人民幣17.0百萬元，以及人民幣11.5百萬元、人民幣46.5百萬元及人民幣43.0百萬元。鑒於將自永鑽集團及正商實業集團收取有關額外服務費用（「額外服務費」），物業管理總框架協議項下的原有年度上限須按下述方式提升：

	永鑽集團		
	二零二零年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)	二零二二年 (人民幣千元)
永鑽物業管理總框架協議項下的			
原有年度上限	19.5	24.5	28.5
加：			
貴集團將收取的額外服務費	4.5	17.5	17.0
經修訂年度上限	24.0	42.0	45.5

	正商實業集團		
	二零二零年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)	二零二二年 (人民幣千元)
正商實業物業管理總框架協議項下的			
原有年度上限	9.5	19.5	23.0
加：			
貴集團將收取的額外服務費	11.5	46.5	43.0
經修訂年度上限	21.0	66.0	66.0

就盡職審查而言，吾等已要求並審閱所有 貴集團與永鑽集團或正商實業集團之間就銷售處及樣品房訂立的該等獨立物業管理協議，以檢查經修訂年度上限計量中所述的合同服務費用及預期服務期限是否與相應協議條款相符。鑒於經修訂年度上限計量中所述的合同服務費用及預期服務期限與相應協議條款相符，以及物業管理總框架協議項下的原有年度上限與經修訂年度上限之間的差異從根本上乃因額外服務費上漲所致，吾等認為，經修訂年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

由於吾等注意到正商實業為一間在聯交所主板上市的公司（股份代號：185），其資料屬公開資料，吾等進一步研究正商實業集團的近期發展及業務表現，以供股東作為附加參考。如招股章程所述，正商實業是中國領先的房地產開發商及房地產開發一

級資質企業。二零一八年及二零一九年，就綜合房地產開發實力而言，正商實業獲中國房地產業協會評為中國房地產開發企業50強，而按合約銷售金額及已出售建築面積計算，於二零一二年至二零一八年連續七年位居鄭州市房地產開發商第一名。如正商實業已刊發的年報及公告所述，正商實業已採納具體策略，進一步於中國擴展物業發展業務，並繼續努力擴充其土地儲備。於二零一八年，正商實業集團成功完成收購51幅土地，總佔地面積約為2.3百萬平方米。其後於二零一九年，正商實業集團在中國成功完成收購10幅土地，總佔地面積約為0.5百萬平方米。於二零一九年十二月三十一日，正商實業集團擁有六個已落成之物業項目及30個手頭現正發展及規劃中綜合物業項目（共79幅地塊），總佔地面積約為3.5百萬平方米。自二零二零年一月一日起至二零二零年八月三十一日，正商實業集團進一步收購超過35幅土地，總佔地面積超過1.5百萬平方米。憑藉其物業發展業務令人滿意的表現，正商實業集團於二零二零年上半年之收益較二零一九年同期大幅增加約582.4%，而二零一九年則較二零一八年增加約1,377.6%。

4. 內部控制及上市規則合規

如董事會函件所強調，貴集團已制定一系列內部控制措施，旨在監管該等交易。具體而言，在提供物業管理及增值服務前，市場部須取得地方政府及／或相關監管機構所制定有關物業管理費的標準費用或定價指引（如有）以及相關物業管理及增值服務的現行市價。此外，市場部檢查貴集團近期向獨立第三方提供的物業管理及增值服務，以確保提供予正商集團的價格及條款對貴集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款。貴公司亦已委託熟悉貴集團財務及業務營運的財務總監監督該等交易的總額，並按月評估其年度上限是否可能會被超過。吾等已就此已要求並自貴公司取得相關內部控制指引並與董事進行討論。

此外，董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53及14A.55條的規定，據此(i)該等交易的價值須受限於補充協議項下有關年度各自的經修訂年度上限；(ii)物業管理總框架協議（經補充協議修訂）（連同經修訂年度上限）的條款須由獨立非執行董事每年檢討；及(iii)獨立非執行董事就物業管理總框架協議（經補充協議修訂）（連同經修訂年度上限）的條款所進行的年度檢討，其詳情須載入貴公司其後刊發的年報及財務賬

目。此外，如上市規則第14A.56條規定，貴公司核數師須致函董事會，以確認(其中包括)該等交易已遵照貴公司的定價政策進行且並無超出經修訂年度上限。倘該等交易總額超出其各自的經修訂年度上限，或物業管理總框架協議(經補充協議修訂)的條款出現任何重大修訂，董事確認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(i) 貴集團的內部控制措施清晰載列貴集團須遵循的步驟以確保提供予正商集團的價格及條款對貴集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款；及(ii)上市規則現有針對持續關連交易的上述訂明規定，該等交易將受到監察，故獨立股東的利益將得到保障。

推薦建議

經計及上述因素及理由後，吾等認為(i)補充協議(包括經修訂年度上限)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；(ii)該等交易符合貴公司及股東之整體利益並於貴集團的一般及日常業務過程中進行。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准補充協議、該等交易及經修訂年度上限，而吾等本身亦推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此致

興業物聯服務集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
副董事總經理
忻若琪
謹啟

二零二零年九月二十八日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會登記可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾15年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料，各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，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事之權益

(a) 於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（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)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述本公司登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

(i) 於股份中的權益

董事姓名	權益持有者身份	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (%)
張惠琪女士	於受控法團的權益 (附註)	226,350,000	56.59

附註：226,350,000股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited (家族信託「豐華信託」)的受託人)間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達環球有限公司(「速達」)全資擁有。速達為榮達企業有限公司(「榮達」)的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited (作為豐華信託的受託人)全資擁有。榮珀發展、速達及榮達均為本公司的控股公司，根據證券及期貨條例彼等各自均為本公司的相聯法團。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團普通股中的權益

董事姓名	相聯 法團名稱	權益持有者身份	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (%)
張惠琪女士	榮達	於受控法團的權益 (附註1)	100	100
張惠琪女士	速達	於受控法團的權益 (附註1)	100	100
張惠琪女士	榮珀發展	實益擁有人(附註1)	50,000	100

附註：

- (1) 226,350,000股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited (豐華信託的受託人) 間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為為財產授予人成立的全權信託，由張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited (作為豐華信託的受託人) 全資擁有。榮珀發展、速達及榮達均為本公司的控股公司，根據證券及期貨條例彼等各自均為本公司的相聯法團。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。
- (2) 張惠琪女士兼任速達及榮珀發展的董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 合約之權益

於二零二零年二月十八日，本集團訂立正商發展物業管理總框架協議，據此，本集團將向正商發展集團提供物業管理及增值服務，並訂立正商發展物業工程總框架協議，據此，本集團將向正商發展集團提供物業工程服務。該等協議期限均自二零二零年三月九日開始至二零二二年十二月三十一日。

正商發展集團為由張女士間接持有的30%控股公司，因此，張女士被視為於正商發展物業管理總框架協議及正商發展物業工程總框架協議中擁有重大權益。

除上述者外，於最後實際可行日期，概不存在仍然存續且董事於當中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

(d) 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，張惠琪女士（非執行董事及控股股東之一）及其緊密聯繫人一直從事其他業務或持有於正商物業管理（一家於中國成立的公司，由正商發展間接全資擁有，主要專注於住宅物業的物業管理服務）的權益。董事認為，由於業務範疇、客戶基礎以及管理層與僱員分離上的不同，本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分。因此，董事認為，正商物業管理的業務營運並無亦不大可能直接或間接與本集團的業務構成競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及其緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

(e) 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團於一年內不作出賠償（法定賠償除外）則不可終止的服務合約。

3. 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之人士（董事及本公司最高行政人員除外）如下：

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比 (%)
Vistra Trust (BVI) Limited	信託受託人 (附註)	226,350,000	56.59
榮達	於受控法團的權益 (附註)	226,350,000	56.59
速達	於受控法團的權益 (附註)	226,350,000	56.59
榮珀發展	實益擁有人 (附註)	226,350,000	56.59
盈域有限公司	實益擁有人	73,650,000	18.41

附註：226,350,000股股份由榮珀發展直接持有，而榮珀發展由Vistra Trust (BVI) Limited (豐華信託的受託人) 間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人成立的全權信託，由張女士擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited (作為豐華信託的受託人) 全資擁有。根據規管豐華信託的信託文據，張女士作為豐華信託的保護人對豐華信託擁有控制權。因此，張女士作為豐華信託的保護人被視為在榮珀發展所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或直接或間接於本集團任何其他成員的已發行有表決權股份中擁有10%或以上的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
建泉融資	根據證券及期貨條例可進行第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

建泉融資已就刊發本通函發出同意書，同意以其所載之形式及內容收錄其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，建泉融資概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所購置或出售或租賃或擬購置或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，建泉融資概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

7. 一般資料

- (a) 本公司於開曼群島的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總部及中國註冊辦事處位於中國河南省鄭州市管城區航海東路101號正商國際廣場B座407室。
- (c) 香港營業地點位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。
- (d) 本公司股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本公司公司秘書為梁家凝（香港會計師公會會員）。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

8. 備查文件

以下文件的副本將由本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止上午九時正至下午六時正的一般營業時間內（星期六及公眾假期除外）於本公司位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓的香港營業地點可供查閱：

- (a) 補充協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第20頁；
- (c) 建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第21至36頁；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書。

XINGYE WULIAN SERVICE GROUP CO. LTD.
興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

股東特別大會通告

茲通告興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十月二十日(星期二)上午十時正假座中國河南省鄭州市管城區航海東路101號正商國際廣場B座406室舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認補充協議(定義及詳情見本公司日期為二零二零年九月二十八日之通函(「通函」)，註有「A」字樣的通函副本及註有「B」字樣的補充協議副本已呈交大會並由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易(見通函所述)以及其執行；
- (b) 謹此批准截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度各年本公司及其附屬公司就物業管理總框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易將予提供的物業管理及增值服務的經修訂年度上限(定義及詳情見通函)；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑，則本公司任何兩名董事)為及代表本公司簽立所有其他文件及協議，並採取彼或彼等全權酌情可能認為屬必要、合宜、合適或權宜的所有該等行動及事宜，以執行補充協議及其項下擬進行之交易以及經修訂年度上限及其附帶或附屬的所有事宜及／或使之生效。」

承董事會命
興業物聯服務集團有限公司
主席兼行政總裁
朱杰

香港，二零二零年九月二十八日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派其他人士作為其受委代表代其出席及投票。持有本公司兩股或以上股份（「股份」）之股東可委任超過一名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如為股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席上述大會，則排名較先之股東親身或委派受委代表作出之投票將獲接納，而其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內就有關聯名持股之排名次序而定。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權之代表親筆簽署（如委任人為公司，則加蓋公司印鑑或由高級職員或獲正式授權之代表親筆簽署），並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明之有關授權書或授權文件副本，於大會（或其任何續會）指定舉行時間不少於48小時前（即不遲於二零二零年十月十八日（星期日）上午十時正），交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。
4. 為釐定合資格出席大會之股東身份，本公司將於二零二零年十月十五日（星期四）至二零二零年十月二十日（星期二）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席大會，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二零年十月十四日（星期三）下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
5. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷論。
6. 出席大會的股東及受委代表須自行承擔差旅及住宿費用。
7. 本通告所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
8. 大會將以中文進行，且不會提供翻譯。

於本通告日期，董事會包括一名執行董事，即朱杰先生；三名非執行董事，即張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；及三名獨立非執行董事，即徐春先生、馮志東先生及周勝先生。