

---

## 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、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所有名下的領悅服務集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

# Ling Yue Services Group Limited 領悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2165)

## (1) 重續持續關連交易 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**MESSIS 大有融資**

---

除另有指明外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於2023年12月5日(星期二)上午11時正假座中國四川省成都市高新區天府二街151號領地環球金融中心A座46樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第57至58頁，隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。股東如欲委派代表出席股東特別大會，應按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，並儘快且無論如何不遲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48小時前(即不遲於2023年12月3日(星期日)上午11時正前)將表格送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，委任代表的文據將視作撤銷論。

2023年11月15日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	29
獨立財務顧問函件.....	31
附錄一 — 一般資料.....	50
股東特別大會通告.....	57

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「2023年領地控股集團物業管理服務框架協議」	指	本公司與領地控股於2023年7月28日就重續領地控股集團物業管理服務框架協議訂立的協議，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)
「2023年劉先生物業管理服務框架協議」	指	本公司與劉玉輝先生於2023年7月28日就重續劉先生物業管理服務框架協議訂立的協議，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)
「2023年物業管理服務框架協議」	指	2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及2023年劉先生物業管理服務框架協議
「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「一致行動契據」	指	日期為2021年1月29日且由最終控股股東簽署的一致行動契據
「聯營公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	領悅服務集團有限公司(前稱為領悅集團有限公司)，在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2165)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「早期交易」	指	領地控股集團早期交易及劉先生早期交易
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年12月5日(星期二)上午11時正假座中國四川省成都市高新區天府二街151號領地環球金融中心A座46樓召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮並酌情批准2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易
「Fusheng Capital」	指	Fusheng Capital Holding Limited，於2020年7月27日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事羅瑩女士、張倩女士及鄒丹女士組成，以就2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的年度上限)及追認早期交易向獨立股東提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，一家可根據證券及期貨條例從事第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，獲委任為獨立財務顧問，就2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的年度上限)及追認早期交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於2023年物業管理服務框架協議中擁有權益或涉及該協議的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方
「Jin Sha Jiang」	指	Jin Sha Jiang Holding Limited，於2019年6月5日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「最後實際可行日期」	指	2023年11月10日，即本通函付印前為確定本通函當中所載若干資料之最後實際可行日期
「領地控股」	指	領地控股集團有限公司(前稱為領地中國控股有限公司)，於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6999)
「領地控股集團」	指	領地控股及其附屬公司
「領地控股集團早期交易」	指	本集團自2023年1月1日直至最後實際可行日期向領地控股集團提供物業管理服務

---

## 釋 義

---

「領地控股集團物業管理服務框架協議」	指	領悅物業與領地控股於2020年11月16日就領悅物業集團向領地控股集團提供物業管理服務訂立的協議，年期自2020年12月10日起至2022年12月31日止
「Linghui Capital」	指	Linghui Capital Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由侯三利女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「Linghui Holding」	指	Linghui Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「領悅物業」	指	領悅物業服務集團有限公司(前稱四川滙豐物業服務有限公司)，於2002年1月21日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「領悅物業集團」	指	領悅物業及其附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市日期」	指	2021年7月12日，股份首次開始於聯交所買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則

---

## 釋 義

---

「劉先生早期交易」	指	本集團自2023年1月1日直至最後實際可行日期向有關聯營公司提供物業管理服務
「劉玉輝先生」	指	董事長、執行董事兼最終控股股東之一劉玉輝先生
「劉先生物業管理服務框架協議」	指	領悅物業與劉玉輝先生於2021年6月22日就領悅物業集團向劉玉輝先生的聯繫人(不包括領地控股集團)提供物業管理服務訂立的協議,年期自上市日期起至2022年12月31日止
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	定義見本通函「標的事項」一段
「物業管理服務框架協議」	指	領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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

---

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Tianyue Capital」	指	Tianyue Capital Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王濤女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「Tianyue Holding」	指	Tianyue Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「最終控股股東」	指	劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士之統稱
「Yuelai Holding」	指	Yuelai Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「%」	指	百分比



**Ling Yue Services Group Limited**  
**領悅服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2165)

執行董事：

劉玉輝先生(主席)

羅紅萍女士

非執行董事：

王濤女士

侯三利女士

獨立非執行董事：

羅瑩女士

張倩女士

鄒丹女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點及總部：

中國

四川省成都市高新區

天府二街151號

領地環球金融中心A座44層

香港主要營業地點：

香港九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

敬啟者：

**(1) 重續持續關連交易**

**及**

**(2) 股東特別大會通告**

### 緒言

茲提述本公司日期為2023年7月28日的公告，內容有關2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易。

本通函旨在向閣下提供(i)有關2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。

### 2023年物業管理服務框架協議

基於「對違反上市規則的整改」一節所載原因，董事會獲悉物業管理服務框架協議已於2022年12月31日屆滿，而本集團繼續向領地控股集團及劉玉輝先生的聯繫人(不包括領地控股集團)(「有關聯營公司」)提供物業管理服務。因此，本公司與領地控股訂立2023年領地控股集團物業管理服務框架協議，以及與劉玉輝先生訂立2023年劉先生物業管理服務框架協議，以重續領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩天)。

### 2023年領地控股集團物業管理服務框架協議

以下為2023年領地控股集團物業管理服務框架協議的主要條款：

- 日期： 2023年7月28日
- 訂約方： (a) 本公司；及
- (b) 領地控股

---

## 董事會函件

---

- 標的事項：** 根據2023年領地控股集團物業管理服務框架協議，本集團將提供施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務和其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為領地控股集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務。
- 年期：** 2023年領地控股集團物業管理服務框架協議有固定年期，自2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩天）。
- 定價：** 應付服務費乃經參考以下各項後經公平磋商釐定：(i) 需要該等物業管理服務的物業開發項目服務範圍及種類、規模及位置以及總建築面積；(ii) 預計提供該等服務的營運成本（包括勞動成本、材料成本及行政成本）；及(iii) 相若服務及相若項目種類的現行市價，且不優於本集團向獨立第三方提供者。
- 先決條件：** 2023年領地控股集團物業管理服務框架協議須待本公司及領地控股各自之獨立股東批准後，方可作實。

2023年領地控股集團物業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。預期本集團與領地控股集團或其附屬公司或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列本集團向領地控股集團提供的物業管理服務、領地控股集團將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同將僅載列在所有重大方面符合2023年領地控股集團物業管理服務框架協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

根據市場慣例，2023年領地控股集團物業管理服務框架協議並未規定實際付款條

## 董事會函件

款。付款條款乃參考所需服務類別及市場標準按個別情況磋商，並於本集團與領地控股集團訂立的個別服務合同中訂明。

根據2023年領地控股集團物業管理服務框架協議項下的相關個別服務合同：

- (i) 就未售物業的交付前物業管理服務而言，服務費須按季度支付。領地控股集團須於上一季度結束後的第一個月內向本集團支付上一季度的服務費；
- (ii) 就示範單位及現場銷售處的管理服務而言，服務費須按月支付。領地控股集團應於下個月第15日前向本集團支付上月的服務費；及
- (iii) 就物業交付前服務及其他物業管理服務而言，服務費一般須於訂約服務期屆滿後30日內支付予本集團。

### 歷史交易金額

本集團向領地控股集團提供物業管理服務的歷史交易金額(不含稅)如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元
本集團向領地控股集團提供 物業管理服務	<u>95,500,000</u>	<u>127,300,000</u>	<u>111,570,000</u>

自2023年1月1日起至最後實際可行日期，本集團繼續向領地控股集團提供物業管理服務，詳情於下文「對違反上市規則的整改」一節披露。

---

## 董事會函件

---

### 年度上限及釐定基準

根據2023年領地控股集團物業管理服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度，本集團向領地控股集團提供物業管理服務的建議年度上限(不含稅)將分別為人民幣129,000,000元、人民幣152,000,000元及人民幣182,000,000元。

2023年領地控股集團物業管理服務框架協議項下擬提供的物業管理服務的建議年度上限乃參考以下各項釐定：(i)截至2022年12月31日止三個年度的歷史交易金額及領地控股集團早期交易的金額；(ii)領地控股集團已委聘本集團提供物業管理服務的現有物業項目數目；及(iii)經考慮領地控股集團交付物業增加的歷史趨勢及領地控股集團的銷售及業務計劃，預期由領地控股集團出售及交付且於有關年度將需要物業管理服務的物業的估計建築面積。

### 2023年劉先生物業管理服務框架協議

以下為2023年劉先生物業管理服務框架協議的主要條款：

日期：2023年7月28日

訂約方：(a) 本公司；及  
(b) 劉玉輝先生

標的事項：根據2023年劉先生物業管理服務框架協議，本集團將向有關聯營公司提供物業管理服務。

年期：2023年劉先生物業管理服務框架協議有固定年期，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。

---

## 董事會函件

---

- 定價：** 應付服務費乃經參考以下各項後經公平磋商釐定：(i) 需要該等物業管理服務的物業開發項目服務範圍及種類、規模及位置以及總建築面積；(ii) 預計提供該等服務的營運成本(包括勞動成本、材料成本及行政成本)；及(iii) 相若服務及相若項目種類的現行市價，且不優於本集團向獨立第三方提供者。
- 先決條件：** 2023年劉先生物業管理服務框架協議須待獨立股東批准後，方可作實。

2023年劉先生物業管理服務框架協議為一項框架協議，為協議所述關連交易規定運作機制。本集團與有關聯營公司應不時根據需要簽訂個別服務合約。各項個別服務合約將載列本集團向有關聯營公司提供的物業管理服務、有關聯營公司將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。個別服務合約將僅載列在所有重大方面符合2023年劉先生物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件的條文。

2023年劉先生物業管理服務框架協議並無根據市場慣例規定實際付款條款。付款條款乃參考所需服務類別及市場標準按個別情況磋商，並於本集團與有關聯營公司訂立的個別服務合約中訂明。

根據2023年劉先生物業管理服務框架協議項下的相關個別服務合約：

- (i) 就未售物業的交付前物業管理服務而言，服務費須按季度支付。有關聯營公司須於上一季度結束後的第一個月內向本集團支付上一季度的服務費；

## 董事會函件

- (ii) 就示範單位及現場銷售處的管理服務而言，服務費須按月支付。有關聯營公司應於下個月第15日前向本集團支付上月的服務費；及
- (iii) 就物業交付前服務及其他物業管理服務而言，服務費一般須於訂約服務期屆滿後30日內支付予本集團。

### 歷史交易金額

本集團向有關聯營公司提供物業管理服務的歷史交易金額(不含稅)如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元
本集團向有關聯營公司提供 物業管理服務	<u>34,500,000</u>	<u>36,800,000</u>	<u>9,500,000</u>

自2023年1月1日起至最後實際可行日期，本集團繼續向有關聯營公司提供物業管理服務，詳情於下文「對違反上市規則的整改」一節披露。

### 年度上限及釐定基準

根據2023年劉先生物業管理服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度，本集團向有關聯營公司提供物業管理服務的建議年度上限(不含稅)將分別為人民幣32,000,000元、人民幣33,460,000元及人民幣35,550,000元。

2023年劉先生物業管理服務框架協議項下擬提供的物業管理服務的建議年度上限乃參考以下各項釐定：(i)截至2022年12月31日止三個年度的歷史交易金額及劉先生早期交易金額；(ii)有關聯營公司已委聘本集團提供物業管理服務的現有物業項目數目；及(iii)經考慮有關聯營公司交付物業增加的歷史趨勢及有關聯營公司的銷售及業務計劃，預期由有關聯營公司出售及交付且於有關年度將需要物業管理服務的物業的估計建築面積。

## 董事會函件

由於2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及2023年劉先生物業管理服務框架協議項下擬進行的交易性質相似，因此應根據上市規則合併計算，且合併年度上限(不含稅)應為如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣元
本集團向領地控股集團提供物業 管理服務	129,000,000	152,000,000	182,000,000
本集團向有關聯營公司提供物業 管理服務	<u>32,000,000</u>	<u>33,460,000</u>	<u>35,550,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>161,000,000</u></b>	<b><u>185,460,000</u></b>	<b><u>217,550,000</u></b>

### 訂立2023年物業管理服務框架協議的理由及裨益

本集團於施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理以及物業及停車場的物業管理方面擁有豐富經驗。本集團與領地控股集團及有關聯營公司擁有長期穩定的合作關係。根據2023年物業管理服務框架協議向領地控股集團及有關聯營公司提供物業管理服務，本集團可促進其物業管理服務業務的穩定增長，從而擴闊本集團的收入基礎，提高盈利能力，並為股東帶來寶貴回報。

由於物業管理服務框架協議已屆滿，而本集團已繼續向領地控股集團及有關聯營公司提供物業管理服務，故董事會(包括考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為2023年物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。



---

## 董事會函件

---

2021年，中國房地產開發商目睹疫情的反覆爆發，房地產行業的大幅下行。2021年上半年，中國政府針對房地產行業實施了更多行政管制及收緊政策。2021年第四季度，隨著重大政策的實施，中國政府推出相關政策，旨在「支持商品房市場，滿足居民合理住房需求，促進房地產業健康發展」。綜上所述，2021年，中國房地產行業面臨持續的監管壓力，所處的融資環境艱難，行業正在經歷深刻轉型。2022年，全球市場動盪多變，中國經濟也繼續面臨嚴峻挑戰。鑒於嚴峻的經濟形勢，加上監管制度收緊，中國房地產開發商經歷了行業發展中最艱難的一年。2022年上半年中國房地產百強企業銷售額同比大幅下降。然而，房地產業仍為中國的主要經濟支柱之一。2022年上半年，中央和地方政府實施了不同的政策來提振房地產市場，其中確保「保交付」已成為行業和房地產企業的重中之重。為應對不斷變化的宏觀環境帶來的監管和金融挑戰，民營房地產公司的經營策略已由擴張轉向收縮。儘管2022年已經過去，但在經濟疲弱及房地產行業大幅下行的背景下，市場對中國房地產行業的信心及預期仍然低迷且脆弱。

本公司注意到領地控股截至2022年12月31日止年度的年報所披露的關於持續經營的不發表意見。如其中所披露，領地控股已編製了一份業務戰略計劃，專注於加快物業銷售。為促進該戰略計劃的實施及執行，本集團提供的物業管理服務至關重要。根據2023年領地控股集團物業管理服務框架協議，本集團將提供施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務和其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為領地控股集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務。藉助本集團提供的物業管理服務，領地控股可確保其物業項目的質素及縮短銷售週期以加快現金流入速度，並最終向本集團支付服務費。在任何情況下，倘本集團認為收回任何應收賬款的機會變得渺茫，本集團將採取一切必要的法律行動以保全本集團的資產。

---

## 董事會函件

---

鑒於上述情況，本集團已大體重新審視其對物業開發商的信貸政策，以避免業務流失，加強業務關係，提高物業開發商的忠誠度，並在物業管理市場取得競爭優勢。截至2022年12月31日止年度及直至2023年6月30日，本集團整體上已將所有類型物業開發商的信貸期由30日延長至360日。領地控股集團及有關聯營公司一般可於經延長信貸期內履行其付款，惟下表所示於2023年8月31日的應收賬款除外，原因為領地控股集團的第三方合營夥伴未能履行其股東責任，以及領地控股集團暫時的現金流量短缺。

本公司已進行額外盡職調查，包括但不限於檢討(i)本集團與領地控股集團；及(ii)本集團與有關聯營公司的現有項目的目前經營、管理及金融安排以及狀況，與彼等各自保持持續溝通，並已制定風險管理程序以保障本集團及其股東的利益，而董事認為訂立2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及2023年劉先生物業管理服務框架協議各自符合本公司及股東的利益。

儘管如此，本集團已採取多項其他措施，向領地控股集團、有關聯營公司及其他賬齡相對較長的獨立第三方物業開發商收回應收賬款，包括但不限於：(a)每月檢查各項目的欠款餘額，並密切跟蹤各項目的償付及付款程序的進度；(b)積極與該等物業發展商溝通，以商定可行的還款計劃及解決方案；及(c)如有需要，向物業發展商提起法律程序，以追討欠款。

## 董事會函件

於2023年6月30日，領地控股集團及有關聯營公司各自所欠的應收賬款金額分別約為人民幣169,363,000元及人民幣11,239,000元。下表載列領地控股集團及有關聯營公司於2023年6月30日的應收款項賬齡明細：

	一年內 人民幣元	一年或以上 人民幣元	於2023年 6月30日應收 賬款總額 人民幣元	於2023年 8月31日的 應收賬款 總額 <sup>(附註)</sup> 人民幣元
本集團向領地控股集團提 供的物業管理服務	72,749,000	96,613,000	169,362,000	14,678,000
本集團向有關聯營公司提 供的物業管理服務	<u>2,775,000</u>	<u>8,464,000</u>	<u>11,239,000</u>	<u>5,014,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>75,524,000</u></b>	<b><u>105,077,000</u></b>	<b><u>180,601,000</u></b>	<b><u>19,692,000</u></b>

附註：包括來自領地控股集團物業管理服務框架協議的應收賬款人民幣11,616,000元，以及來自本集團於2023年1月1日至2023年6月30日期間提供物業管理服務的應收賬款人民幣3,062,000元，但不包括2023年7月1日至2023年8月31日期間本集團提供物業管理服務產生的應收賬款。

於2023年8月31日，來自領地控股集團及有關聯營公司於2023年6月30日的應收賬款已分別收回超過90%及50%。

對於已授出延長信貸期但仍逾期的應收賬款而言，於最後實際可行日期，本集團已向領地控股集團的相關成員公司、有關聯營公司及其他獨立第三方物業開發商發出法律催款函，要求收回款項。此外，本集團亦對應收賬款賬齡較長的領地控股集團的相關成員公司及有關聯營公司以及其他獨立第三方物業開發商展開法律訴訟。

---

## 董事會函件

---

倘有關2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及／或2023年劉先生物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)的決議案於股東特別大會上遭獨立股東投票否決，則2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及2023年劉先生物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度各年的建議年度上限(「經修訂年度上限」)將作出修訂，其中有關經修訂年度上限最高適用百分比率將不超過5%，以致2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及2023年劉先生物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，領地控股為最終控股股東(即上市規則第14A章項下本公司的控股股東)的30%受控公司。因此，根據上市規則第14A.13(3)條，領地控股為最終控股股東的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，領地控股集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，與領地控股訂立2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

於最後實際可行日期，劉玉輝先生為執行董事及最終控股股東之一。因此，根據上市規則第14A章，有關聯營公司為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，與劉玉輝先生訂立2023年劉先生物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及2023年劉先生物業管理服務框架協議項下擬進行的交易性質相似，因此應根據上市規則合併計算。由於2023年物業管理服務框架協議項下合併建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，故2023年物業

管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 定價政策

作為一般原則，本集團根據2023年物業管理服務框架協議將收取的價格將根據以下定價原則釐定：

- (i) 就物業交付前及售後服務(展示單位及現場銷售辦事處的管理服務除外)而言，本集團將按參考以下各項釐定的價格向領地控股集團及有關聯營公司收費：
  - (a) 本集團與獨立第三方進行的其他同期類似服務交易(服務範圍及要求、項目規模及條件、規劃設計難度及其他與定價有關的方面)；及
  - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方的可資比較交易收取的價格(如有)；
- (ii) 就示範單位及現場銷售辦事處的管理服務而言，本集團將按參考以下各項釐定的價格向領地控股集團及有關聯營公司收費：
  - (a) 根據2023年物業管理服務框架協議訂立個別服務合約時預期本集團提供該等管理服務而將產生的營運成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本)，另加按照本集團設立的現行標準定價清單釐定的合理利潤率。採購部門將參考本集團與獨立第三方之間進行的兩個可資比較交易編製標準定價條款清單，該清單將至少每季度或在市場出現任何重大變化時更頻繁地進行審查和更新；及
  - (b) 本集團與獨立第三方進行類似管理服務的其他同期交易；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 就領地控股集團及有關聯營公司擁有或所用物業的物業管理服務而言，本集團將向領地控股集團及有關聯營公司收取參考以下各項釐定的每平方米固定單價或單位數目固定金額：
- (a) 本集團與獨立第三方進行的其他同期類似服務交易(服務範圍及要求、物業位置及條件、管理難度及其他與定價有關的方面)；
  - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方的可資比較交易收取的價格；及
  - (c) 中國政府頒佈的政府定價或指導價(如有)。

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，領地控股集團及有關聯營公司於若干城市擁有或所用物業的物業管理服務可能須以中國政府頒佈的政府定價或指導價為準，而該等政府定價或指導價標準的範圍及適用性可能因城市而異。倘本集團認為政府定價或指導價標準與上文第(iii)(a)及(iii)(b)段所述的市價不一致，本集團可向相關地方政府機關登記後收取有關市價。

於釐定個別服務合約項下的可收取服務費及條款時，領地控股集團及有關聯營公司提供的價格及條款將由本集團採購部及管理層的相關人員審閱及評估，並將與本集團根據與獨立第三方的過往交易進行的每季度定期價格調查所得的價格進行比較。倘領地控股集團提供的價格及條款對本集團而言不遜於其他獨立第三方提供的價格及條款，本集團可就向領地控股集團及有關聯營公司提供的相關服務訂立該等個別服務合約。

本集團已成立成本控制團隊，由採購部、財務部及業務部人員組成。採購部的相關人員主要負責編製將產生的成本，之後業務部方可向領地控股集團及有關聯營公司

---

## 董事會函件

---

提供報價。為此，採購部應進行季度定期價格研究，制定報價和審查業務條款。

為此，本集團業務部門將取得本集團與獨立第三方之間進行的可資比較交易作為參考，而相關營運部門主管、本集團首席財務官、執行董事及董事會主席將審閱及批准領地控股集團及有關聯營公司的報價，確保報價條款反映當時市況。

於訂立各個別服務合約前，本集團將與領地控股集團及有關聯營公司持續磋商，以確保領地控股集團及有關聯營公司向本集團報出的價格及條款不遜於獨立第三方所提供的價格及條款。

董事認為，本集團就釐定個別服務合約項下應付服務費及條款所進行的上述相關程序可確保2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的利益。

### 內部監控措施

鑑於下文「對違反上市規則的整改」一節所述的事件，本集團設有以下一般內部監控程序，以確保2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的所有持續關連交易均根據上市規則第14A章的規定進行：

- (i) 本集團的財務部設有一名指定僱員監察(其中包括)根據2023年物業管理服務框架協議進行的交易，而彼將每月向本集團首席財務官報告2023年物業管理服務框架協議項下年度上限的動用情況。當交易限額達到2023年物業管理服務框架協議所定年度上限的80%時，彼將立即通知本集團業務部門及首席財務官，以便本集團可在適當情況下安排修訂年度上限，以遵守上市規則第



---

## 董事會函件

---

14A章的所有相關規定。不會進行超過年度上限的進一步交易，而交易將於本集團已遵守第14A章有關修訂年度上限的所有相關上市規則規定後方會恢復；

- (ii) 本集團內部審計部門將進行每年一次定期檢查，以檢討及評估2023年物業管理服務框架協議項下的交易是否已根據相關協議的條款及按一般商業條款或更佳條款進行；
- (iii) 獨立非執行董事將對2023年物業管理服務框架協議項下的交易進行年度審閱，以確保本集團已遵守其內部批准程序、各協議的條款及相關上市規則；及
- (iv) 本公司將委聘外聘核數師對2023年物業管理服務框架協議項下進行的持續關連交易進行年度審閱。

鑑於2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易須嚴格遵守本集團的定價政策及內部監控程序，董事會認為該等程序及政策可有效確保建議交易將按一般商業條款或更佳條款進行，且不會損害本公司及少數股東的利益。

### 對違反上市規則的整改

#### 未能識別持續關連交易的原因

由於物業管理服務框架協議於2022年12月31日屆滿，而本集團繼續向領地控股集團及有關聯營公司提供物業管理服務，自2023年1月1日至最後實際可行日期，向領地控股集團及有關聯營公司提供物業管理服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

自2023年1月1日至2023年5月31日，領地控股集團早期交易及劉先生早期交易各自的服務費(不含稅)分別約為人民幣34.3百萬元及人民幣9.2百萬元。由於領地控股集團早期交易及劉先生早期交易各自的服務費的最高適用百分比率超過5%，故領地控股集



---

## 董事會函件

---

團早期交易及劉先生早期交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於本公司於進行早期交易前並無遵守該等適用規定，故違反上市規則第14A章。

於編製本集團即將刊發的截至2023年6月30日止六個月的中期業績過程中，本集團財務部及業務部已重新審視領地控股集團物業管理服務框架協議、劉先生物業管理服務框架協議及其項下擬進行的個別服務合約，發現領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議已經屆滿。由於監控關連交易的本集團若干人員缺乏上市規則規定的相關經驗及知識，本公司未能在領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議屆滿前重續協議。董事會謹此強調，有關違規情況乃因無心之失所致，董事會重申其以持續遵守上市規則及其他適用監管規定為第一要務的理念。

為保障本集團的利益，本集團已就其與領地控股集團及有關聯營公司的持續關連交易採納並將繼續遵守以下內部監控程序：

- (i) 存置一份關連人士名單，並將該名單連同上市規則的相關摘錄副本傳閱予本集團的相關人員及高級管理人員，而有關附屬公司的人員／高級管理人員須不時更新該等關連人士名單；
- (ii) 事先向本公司相關人員及高級管理層報告任何潛在關連交易，以確定其是否存在上市規則項下任何涵義規則產生任何影響；及
- (iii) 定期檢查持續關連交易的定價，以確保相關框架協議項下的該等交易按照其定價條款進行。本公司採購部將按季度審閱來自或提供予獨立第三方的價格及同類服務的現行市價（視情況而定），並將該等價格與框架協議項下持續關連交易的價格進行比較。交易條款對本集團而言不遜於提供予或來自獨立第

---

## 董事會函件

---

三方的價格及同類產品或服務的現行市價。如需修訂持續關連交易項下的價格，本公司採購部應召開內部會議，而建議修訂的價格應交由本公司管理層審議批准。持續關連交易須符合市場定價原則，並須按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

此外，為防止日後再次發生類似違反上市規則的情況，本集團已／將實施以下內部監控措施：

- (i) 定期向本集團所有業務部門的所有相關人員、會計人員、內部核數師及高級管理人員提供有關上市規則第14A章項下關連交易相關規定的內部培訓，以強調遵守上市規則的重要性。本公司法律顧問已於2023年9月26日為本公司財務部及業務部的主要人員提供有關上市規則第14A章的培訓；
- (ii) 定期審閱、監控及核實與持續關連交易有關的現有數據庫(包括關連人士身份、年度上限金額、每月交易金額及累計金額等)，以確保準確性。特別是，本公司已採納限額報告制度，以及時監控建議年度上限的使用情況。本公司財務部將指派額外人員密切監控根據框架協議發生的關連交易的實際金額，並每月向本公司管理層提交建議年度上限的使用情況，以確保不會超出年度上限。倘實際交易額達到相關年度上限的80%，則將進行重新評估。倘經重新評估後確定可能超出年度上限，本公司管理層將根據經修訂年度上限啟動重新遵守上市規則第14A章相關規定的程序；及
- (iii) 就任何可能構成本集團新關連交易的潛在交易而言，於開展該等交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如需要)。

---

## 董事會函件

---

董事相信，實施上述強化內部監控措施將加強及強化負責人員、管理層及董事對上市規則項下關連交易的認識，提高本公司的監管合規能力，並有助於防止類似違規事件再次發生。

### 2023年物業管理服務框架協議訂約方資料

#### 本集團

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及住宅及非住宅物業的社區增值服務。

#### 領地控股

領地控股為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事住宅及商業物業的開發和銷售。此外，領地控股集團持有部分自主開發的商業物業作未來投資用途並從事酒店管理業務。於最後實際可行日期，領地控股為最終控股股東的30%受控公司。

#### 劉玉輝先生

劉玉輝先生為執行董事及最終控股股東之一。有關聯營公司(即劉玉輝先生的聯繫人)主要從事住宅及商業物業開發和銷售，以及從事商業運營等業務。

#### 一般資料

由於領地控股根據上市規則第14A章為劉玉輝先生(執行董事兼控股股東)的30%受控公司，根據一致行動契據為王濤女士(非執行董事兼控股股東)及侯三利女士(非執行董事兼控股股東)的30%受控公司，且有關聯營公司根據上市規則為劉玉輝先生的聯繫人，劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士因利益衝突而已就批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)以及追認早期交易的董事會決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

除上文所披露者外，概無董事於2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）以及追認早期交易中擁有重大權益，因此須就批准訂立2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）以及追認早期交易的董事會決議案放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年11月30日（星期四）至2023年12月5日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席訂於2023年12月5日（星期二）召開並舉行之股東特別大會並於會上投票的資格。記錄日期將為2023年12月5日（星期二）。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同相關股票須於2023年11月29日（星期三）下午4時30分前，一併送達本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

### 股東特別大會

本公司將於2023年12月5日（星期二）上午11時正假座中國四川省成都市高新區天府二街151號領地環球金融中心A座46樓召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案供獨立股東考慮及酌情批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）以及追認早期交易。召開股東特別大會的通告載於本通函第57至58頁。

於2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易（包括該等交易的建議年度上限）及追認早期交易中擁有重大權益的任何股東或彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，最終控股股東（即劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士）透過彼等所控制的投資控股公司根據一致行動契據將有權行使股份總數74.67%的投票權。因此，最終控股股東須於股東特別大會上就批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易（包括該等交易的建議年

---

## 董事會函件

---

度上限)及追認早期交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。股東如欲委派代表出席股東特別大會，應按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥及交回表格，並儘快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前將表格送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上考慮及酌情批准之決議案將由獨立股東以投票方式表決。股東特別大會結束後，投票表決結果公告將分別於聯交所及本公司網站刊發。

### 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。本公司各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

### 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第29至30頁所載獨立董事委員會的函件及本通函第31至49頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易以及獨立財務顧問於達致該等意見時考慮的主要因素及理由。

---

## 董事會函件

---

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，其條款屬公平合理，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投票贊成股東特別大會通告所載批准2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易的決議案。

亦請閣下垂注本通函附錄一所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
領悅服務集團有限公司  
主席  
劉玉輝  
謹啟

2023年11月15日

**Ling Yue Services Group Limited**  
**領悅服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2165)

敬啟者：

**重續持續關連交易**

吾等提述本公司於2023年11月15日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就(i) 2023年物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)；及(ii)追認早期交易是否公平合理，是否按一般商業條款及於本集團日常及一般業務過程中進行，是否符合本公司及股東的整體利益，以及獨立股東應如何於股東特別大會上就決議案投票向閣下提供意見。大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下注意通函第7至28頁所載的「董事會函件」及通函第31至49頁所載的「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注本通函附錄一所載的其他資料。經考慮(i) 2023年物業管理服務框架協議的條款及條件；(ii)追認早期交易；及(iii)獨立財務顧問的意見函件所載獨立財務顧問考慮的因素及理由及其意見及推薦建議，吾等認為(i) 2023年物業管理服務框架協議的條款(包括建議年度上限)屬公平合理；(ii)其項下擬進行交易乃按一般商業條款、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；及(iii)追認早期交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
羅瑩女士

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
張倩女士  
謹啟

獨立非執行董事  
鄒丹女士

2023年11月15日



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

## MESSIS 大有融資

敬啟者：

### 重續持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就以下事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)追認早期交易；(ii)2023年領地控股集團物業管理服務框架協議；及(iii)2023年劉先生物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限），其詳情載於 貴公司向股東發出的日期為2023年11月15日通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），本函件構成通函的一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如「對違反上市規則的整改」一節所披露，由於物業管理服務框架協議已於2022年12月31日屆滿，而 貴集團繼續向領地控股集團及有關聯營公司提供物業管理服務，故根據上市規則第14A章，自2023年1月1日起直至最後實際可行日期向領地控股集團及有關聯營公司提供物業管理服務構成 貴公司的持續關連交易。自2023年1月1日至2023年5月31日，早期交易的服務費約為人民幣43.5百萬元。由於早期交易的服務費的最高適用百分比率超過5%，故早期交易須遵守上市規則第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

---

於2023年7月28日，貴公司與領地控股及有關聯營公司訂立2023年物業管理服務框架協議，據此，貴公司同意向對手方提供(i)施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務；及(ii)其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為對手方擁有的物業及停車場提供物業管理服務（「物業管理服務」），年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

於最後實際可行日期，領地控股為最終控股股東（即上市規則第14A章項下 貴公司的控股股東）的30%受控公司。因此，根據上市規則第14A.13(3)條，領地控股為最終控股股東的聯繫人。因此，就上市規則而言，領地控股及其附屬公司為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

於最後實際可行日期，劉玉輝先生為執行董事及最終控股股東之一。因此，根據上市規則第14A章，有關聯營公司為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，與劉玉輝先生訂立2023年劉先生物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

根據上市規則第14.07條，2023年物業管理服務框架協議的合併建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，因此，2023年物業管理服務框架協議及其建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於領地控股根據上市規則第14A章為劉玉輝先生（執行董事兼控股股東）的30%受控公司，根據一致行動契據為王濤女士（非執行董事兼控股股東）及侯三利女士（非執行董事兼控股股東）的30%受控公司，且有關聯營公司根據上市規則為劉玉輝先生的聯繫人，劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士因利益衝突而已就批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）以及追認早期交易的董事會決議案放棄投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

除上文所披露者外，概無董事於2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)以及追認早期交易中擁有重大權益，因此須就批准訂立2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)以及追認早期交易的董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，成員包括獨立非執行董事羅瑩女士、張倩女士及鄒丹女士，以於考慮獨立財務顧問的建議後，就(其中包括)下列事項向獨立股東提供意見：(i)追認早期交易及2023年物業管理服務框架協議及條款是否屬公平合理；(ii)其項下擬進行的各項交易(包括該等交易的建議年度上限)是否按一般商業條款進行、在 貴集團的日常及一般業務過程中進行，以及是否符合 貴公司及其股東的整體利益，及(iii)就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

吾等，即大有融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及任何其他人士概無任何可合理地被視為與吾等獨立性有關的關係或權益。於過去兩年，吾等並無獲委任為 貴公司的獨立財務顧問。除就獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的一般專業費用外，概無任何安排使吾等可向 貴公司或任何其他人士收取可合理地被視為與吾等獨立性有關的任何費用或利益，而根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見之基礎

在制定吾等之意見及建議時，吾等已考慮(其中包括)(i) 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022年年報**」)；(ii)2023年領地控股集團物業管理服務框架協議；(iii)2023年劉先生物業管理服務框架協議；(iv)日期為2023年7月28日的公告；及(v)通函

---

## 獨立財務顧問函件

---

所載其他資料。吾等亦依賴 貴公司及 貴公司管理層提供及陳述的所有相關資料、意見及事實。吾等已假設通函所載或提述的所有該等資料、意見、事實及陳述(由 貴公司全權負責)於本函件刊發日期在所有重大方面均屬真實及準確，並可加以信賴。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性，且 貴公司已確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，以致其中任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱現有的足夠資料，以達致知情意見，並證明吾等可依賴通函所載資料的準確性，從而為吾等的建議提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司管理層及代表提供的資料進行獨立核實，亦無對 貴公司或其任何附屬公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件僅就獨立股東考慮2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易而發出，除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得全部或部分引用或提及本函件，亦不得將本函件用於任何其他目的。吾等的意見乃基於有效的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可得的資料。

## 所考慮主要因素及理由

在就2023年物業管理服務框架協議達成意見時，吾等已考慮以下因素及理由：

### (1) 有關 貴集團及對手方的背景資料

#### 有關 貴集團的資料

貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及住宅及非住宅物業的社區增值服務。

以下為摘錄自2022年年報的 貴集團截至2021年12月31日止年度（「**2021財年**」）及2022年12月31日止年度（「**2022財年**」）的財務業績概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
收益	541,174	577,702
— 物業管理服務	369,642	473,389
— 非業主增值服務	140,574	70,002
— 社區增值服務	30,958	34,311
毛利	155,074	167,106
年內利潤	75,169	80,257

茲提述董事會函件，貴集團擁有三條業務線：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，為客戶提供涵蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務。貴集團的收益由2021財年約人民幣541.2百萬元增加約6.7%至2022財年約人民幣577.7百萬元。

物業管理服務的收益由2021財年的人民幣369.6百萬元增加約28.1%至2022財年的人民幣473.4百萬元。該增加主要由於在管總建築面積較2021財年增加13.4%及合約總建築面積較2021財年增加2.0%所致。物業管理服務收益增加被非業主增值

---

## 獨立財務顧問函件

---

服務收益減少抵銷，即由2021財年約人民幣140.6百萬元減少至2022財年約人民幣70.0百萬元，此乃主要由於銷售處管理服務及保安支援服務減少所致。社區增值服務收益由2021財年約人民幣31.0百萬元增加約10.8%至2022財年約人民幣34.3百萬元。該增加主要由於裝修及拎包入住服務增加所致。

貴集團的純利由2021財年約人民幣75.2百萬元增加至2022財年約人民幣80.3百萬元。純利的增加與上文所討論的收益增加一致。

### **有關領地控股的資料**

領地控股為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事住宅及商業物業的開發和銷售。其為於2019年7月15日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6999)。於最後實際可行日期，領地控股為最終控股股東的30%受控公司。

根據領地控股截至2023年6月30日止六個月的中期報告，領地控股錄得流動比率約1.1及現金及現金等價物約2,229.8百萬港元，相當於領地控股於2023年6月30日總資產的約4.4%。茲提述領地控股日期為2023年7月19日的公告，據此，高等法院已頒令(其中包括)撤銷於2022年9月27日向高等法院提交針對 貴公司的清盤呈請。茲提述領地控股日期為2023年8月10日的公告，領地控股預期於截至2023年6月30日止六個月錄得介乎人民幣80百萬元至人民幣120百萬元的虧損淨額。除上文所述者外，吾等並不知悉任何可能影響領地控股財務狀況的不利發展。

*有關劉玉輝先生的資料*

劉玉輝先生為執行董事及最終控股股東之一。有關聯營公司為劉玉輝先生的聯繫人，主要從事住宅及商業物業開發及銷售，以及從事商業運營等業務。

經 貴公司確認，於最後實際可行日期，劉玉輝先生間接持有(i)已發行股份約26.03%，該等股份於最後實際可行日期估計市值約為37.2百萬港元；及(ii)領地控股已發行股份約26.3%，該等股份於最後實際可行日期估計市值約為46.2百萬港元。除上述者外，吾等並不知悉任何可能影響劉玉輝先生及有關聯營公司財務實力的不利發展。

**(2) 訂立2023年物業管理服務框架協議的理由及裨益**

貴集團為中國綜合物業管理服務供應商。貴集團長期為領地控股集團及有關聯營公司提供服務，並與對手方建立了穩定的業務關係。吾等了解到，物業管理服務框架協議於2022年12月31日屆滿，而重續2023年物業管理服務框架協議可以確保順利繼續提供相關服務。根據2022年年報，2022年財年提供物業管理服務的收入合共約21.0%來自領地控股集團及有關聯營公司。吾等認為 貴集團可利用領地控股集團及有關聯營公司龐大的物業網絡，推動中國物業管理服務業務的發展。因此，訂立2023年物業管理服務框架協議可加強合作並繼續為 貴集團帶來穩定收入。

經考慮上文，吾等同意董事的觀點，認為2023年物業管理服務框架協議於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。



(3) 2023年物業管理服務框架協議的主要條款

*2023年領地控股集團物業管理服務框架協議*

2023年領地控股集團物業管理服務框架協議的主要條款(其中包括)載列如下：

- 日期：2023年7月28日
- 訂約方：(a) 貴公司；及  
(b) 領地控股
- 年期：2023年領地控股集團物業管理服務框架協議有固定年期，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。
- 服務範圍：根據2023年領地控股集團物業管理服務框架協議，貴集團將提供施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務和其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為領地控股集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務。
- 定價：應付服務費乃經參考以下各項後經公平磋商釐定：  
(i)需要該等物業管理服務的物業開發項目服務範圍及種類、規模及位置以及總建築面積；(ii)預計提供該等服務的營運成本(包括勞動成本、材料成本及行政成本)；及(iii)相若服務及相若項目種類的現行市價，且不優於貴集團向獨立第三方提供者。



---

## 獨立財務顧問函件

---

先決條件 : 2023年領地控股集團物業管理服務框架協議須待 貴公司及領地控股各自之獨立股東批准後，方可作實。

### **2023年劉先生物業管理服務框架協議**

2023年劉先生物業管理服務框架協議的主要條款(其中包括)載列如下：

日期 : 2023年7月28日

訂約方 : (a) 貴公司；及  
(b) 劉玉輝先生

年期 : 2023年劉先生物業管理服務框架協議有固定年期，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。

服務範圍 : 根據2023年劉先生物業管理服務框架協議，貴集團將向有關聯營公司提供物業管理服務。

定價 : 應付服務費乃經參考以下各項後經公平磋商釐定：  
(i)需要該等物業管理服務的物業開發項目服務範圍及種類、規模及位置以及總建築面積；(ii)預計提供該等服務的營運成本(包括勞動成本、材料成本及行政成本)；及(iii)相若服務及相若項目種類的現行市價，且不優於 貴集團向獨立第三方提供者。

先決條件 : 2023年劉先生物業管理服務框架協議須待獨立股東批准後，方可作實。

定價政策

作為一般原則，貴集團根據2023年物業管理服務框架協議將收取的價格將根據以下定價原則釐定：

- (i) 就物業交付前及售後服務(示範單位及現場銷售處的管理服務除外)而言，貴集團將按參考以下各項釐定的價格向領地控股集團及有關聯營公司收費：
  - (a) 貴集團與獨立第三方進行的其他同期類似服務交易(服務範圍及要求、項目規模及條件、規劃設計難度及其他與定價有關的方面)；及
  - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方的可資比較交易收取的價格(如有)；
- (ii) 就示範單位及現場銷售處的管理服務而言，貴集團將按參考以下各項釐定的價格向領地控股集團及有關聯營公司收費：
  - (a) 根據2023年物業管理服務框架協議訂立個別服務合約時預期 貴集團提供該等管理服務而將產生的營運成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本)，另加按照 貴集團設立的現行標準定價清單釐定的合理利潤率。採購部門將參考 貴集團與獨立第三方之間進行的兩項可資比較交易編製標準定價條款清單，該清單將至少每季度或在市場出現任何重大變化時更頻繁地進行審查和更新；及
  - (b) 貴集團與獨立第三方進行類似管理服務的其他同期交易；
- (iii) 就領地控股集團及有關聯營公司擁有或所用物業的物業管理服務而言，貴集團將向領地控股集團及有關聯營公司收取參考以下各項釐定的每平方米固定單價或單位數目固定金額：

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (a) 貴集團與獨立第三方進行的其他同期類似服務交易(服務範圍及要求、物業位置及條件、管理難度及其他與定價有關的方面)；
- (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方的可資比較交易收取的價格；及
- (c) 中國政府頒佈的政府定價或指導價(如有)。

### 付款

領地控股集團及有關聯營公司應付 貴集團的服務費將根據 貴集團與領地控股集團／有關聯營公司將訂立的個別服務合約所訂明的協定時間及方式結算。

付款條款將根據以下條款按市場條款釐定：

- (i) 就未售物業的交付前物業管理服務而言，服務費須按季度支付。領地控股集團及有關聯營公司應於每個曆季後的第一個月支付上一季度的服務費；
- (ii) 就示範單位及現場銷售處的管理服務而言，服務費須按月支付。領地控股集團及有關聯營公司須於每月第15日前向 貴集團支付上月的服務費；及
- (iii) 就物業交付前服務及其他物業管理服務而言，服務費一般應於合約服務期屆滿後30日內支付予 貴集團。

為評估2023年物業管理服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得完整的合約概要清單，並隨機選取及審閱超過30份合約(「樣本」)，合約由 貴集團與(i)獨立第三方；(ii)領地控股；及(iii)有關聯營公司訂立。吾等認為樣本規模公平合理，因為樣本(i)涵蓋 貴集團開展業務的所有省份；(ii)涵蓋住宅、商業、物流園區及工業園區等各類物業；及(iii)涵蓋所有類型的物業管理服務。吾等已比較樣

---

## 獨立財務顧問函件

---

本的條款，包括所收取的費率、服務年期及服務範圍，並注意到 貴集團就同一省份類似類型及規模的物業所收取的費率(i)與領地控股和獨立第三方之間的費率相若；(ii)與有關聯營公司和獨立第三方之間的費率相若。出於盡職調查目的，吾等還對不同省級價格管理部門實施的價格指引進行了桌面式搜索。 貴集團向領地控股及有關聯營公司收取的費率遵循當地相關指導價並在指導價範圍內。

2023年物業管理服務框架協議的付款條款乃參考市場慣例及 貴集團與獨立第三方之間類似交易的付款條款而訂立，以確保付款條款不會比 貴集團向獨立第三方提供的條款更優越。根據吾等對樣本的審閱，吾等比較了合約的主要條款並注意到 貴集團向領地控股及有關聯營公司提供的2023年物業管理服務框架協議的付款條款為按月或按季度履行，且與向獨立第三方提供的付款條款大致相似，同時符合一般商業條款。

經考慮(i)向領地控股及有關聯營公司收取的費率不遜於向獨立第三方收取的費率；(ii)所收取的費率並無超出價格管制，且遵循有關地方當局所施加的指導政策及(iii)2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及2023年劉先生物業管理服務框架協議的付款條款並不比 貴集團向獨立第三方提供的付款條款更優越，吾等同意董事的觀點，認為2023物業管理服務框架協議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。

#### (4) 建議年度上限

##### *2023年領地控股集團物業管理服務框架協議*

下表載列(i)截至2022年12月31日止五個年度， 貴集團向領地控股集團提供物業管理服務的歷史交易金額(不含稅)；及(ii)2023年領地控股集團物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限(不含稅)：

## 獨立財務顧問函件

	截至12月31日止年度				
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022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	人民幣百萬元
歷史交易金額	54.7	70.1	95.5	127.3	111.6
同比增長率		28.2%	36.2%	33.3%	-12.3%
現有年度上限	不適用(附註1)	不適用(附註1)	不適用(附註1)	128.0	151.9
利用率	不適用(附註1)	不適用(附註1)	不適用(附註1)	99.5%	73.5%

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建議年度上限	129.0	152.0	182.0

附註：

1. 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的交易金額乃於上市前發生，因此毋須遵守年度上限規定。

為評估2023年領地控股集團物業管理服務框架協議項下建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論設定建議年度上限的基準及相關假設。於釐定建議年度上限時，貴集團已考慮(i)截至2022年12月31日止三個年度的歷史交易金額及領地控股集團早期交易金額；(ii)領地控股集團已委聘貴集團提供物業管理服務的現有物業項目數目；及(iii)於有關年度預期出售及由領地控股集團交付且需要物業管理服務的物業的預計建築面積，當中已考慮領地控股集團所交付物業的歷史增長趨勢，以及領地控股集團的銷售及業務計劃。

如上表所示，交易金額的同比增長率於2019年、2020年、2021年及2022年分別錄得約28.2%、36.2%、33.3%及-12.3%。2021財年的年度上限獲高度利用，利用率約為99.5%，而2022財年的利用率則下降至約73.5%。吾等從管理層獲悉，歷史交易金額由2021財年的人民幣127.3百萬元減少至2022財年的人民幣111.6百萬元，主要由於物業市場的營商環境充滿挑戰，加上COVID-19疫情帶來的不確定性。參

---

## 獨立財務顧問函件

---

考領地控股2022年年報後，吾等注意到，領地控股的合約銷售及已售合約建築面積於截至2022年12月31日止年度均因不利宏觀經濟因素及COVID-19影響而有所下跌。這些情況削弱領地控股集團對物業管理服務的需求，因此2022年交易金額下降。

隨著COVID-19疫情消退，管理層預期中國物業行業的情況將逐步恢復，領地控股集團對物業管理服務的需求將相應反彈。吾等注意到，自2022年底以來，不同地方政府推出了一系列政策，以恢復和支持物業市場的發展，如降低抵押貸款利率和首付比例，以及相關稅費。吾等認為，該等政策有助降低購房成本及紓緩購房門檻，因此吾等同意管理層的觀點，認為住房及相應物業管理服務的需求將會穩步回暖。

吾等已取得並審閱管理層就領地控股集團現有及估計物業開發項目編製的進度表，當中詳細列示(i)建築面積；及(ii)物業開發項目的預期交付日期。由於(i)現有至少86個物業項目總建築面積為約14.5百萬平方米，領地控股集團於最後實際可行日期已委聘 貴集團承接；及(ii)估計 貴集團將從領地控股集團承接不少於18個新項目，總建築面積約為1.5百萬平方米，該等項目於2023年至2025年期間每年需要物業管理服務，吾等認為物業管理服務的需求將逐步恢復，2023財年的年度上限設定為人民幣129百萬元是合理的，與2021財年的水平一致。吾等已問詢管理層有關歷史交易的事宜，並注意到2018財年至2021財年的物業項目總數及建築面積呈上升趨勢，2018財年至2021財年的交易金額複合年增長率約為32.5%。考慮到2024財年及2025財年的建議年度上限的增長率分別為約17.8%及19.7%，吾等同意管理層的意見，認為增長率適中，並為 貴集團提供靈活性，以迎合領地控股集團對物業管理服務需求的潛在增長。

鑒於(i)歷史交易金額自2018財年至2021財年呈上升趨勢；(ii)在政府政策的支持下，物業市場正從疫情的影響中穩步復甦；及(iii)建議年度上限已考慮領地控股

## 獨立財務顧問函件

集團對物業管理服務需求的潛在增長，並作出合理緩衝，領地控股集團對物業管理服務的需求可能會增加，因此吾等認為，就獨立股東而言，建議年度上限屬公平合理。

### 2023年劉先生物業管理服務框架協議

下表載列(i)截至2022年12月31日止五個年度，貴集團向有關聯營公司提供物業管理服務的歷史交易金額；及(ii)2023年劉先生物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限：

	截至12月31日止年度				
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022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	人民幣百萬元
歷史交易金額	3.6	17.4	34.5	36.8	9.5
同比增長率		383.3%	98.3%	6.7%	-74.2%
現有年度上限	不適用(附註1)	不適用(附註1)	不適用(附註1)	36.9	47.7
利用率	不適用(附註1)	不適用(附註1)	不適用(附註1)	99.7%	19.9%

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建議年度上限	32.0	33.46	35.55

附註：

- 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的交易金額乃於上市前發生，因此毋須遵守年度上限規定。

為評估2023年劉先生物業管理服務框架協議項下建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論設定建議年度上限的基準及相關假設。於釐定建議年度上限時，貴集團已考慮(i)截至2022年12月31日止三個年度的歷史交易金額及劉先生早期交易金額；(ii)有關聯營公司已委聘貴集團提供物業管理服務的現有物



---

## 獨立財務顧問函件

---

業項目數目；及(iii)於有關年度預期出售及由有關聯營公司交付且需要物業管理服務的物業的預計建築面積，當中已考慮有關聯營公司所交付物業的歷史增長趨勢，以及有關聯營公司的銷售及業務計劃。

如上表所示，2019年、2020年、2021年及2022年交易金額分別錄得同比增長約383.3%、98.3%、6.7%及-74.2%。2021財年的年度上限利用率較高，約為99.7%，而2022財年的利用率則下降至約19.9%。吾等從管理層獲悉，歷史交易金額由2021財年的約人民幣36.8百萬元減少至2022財年的人民幣9.5百萬元，主要由於物業市場的營商環境充滿挑戰，加上COVID-19疫情帶來的不確定性。該等情況削弱有關聯營公司對物業管理服務的需求。

吾等已取得並審閱管理層就有關聯營公司現有及估計物業開發項目編製的進度表，當中詳細列示(i)建築面積；及(ii)物業開發項目的預期交付日期。儘管2022財年的使用率較低，約為19.9%，因為(i)現有至少10個物業項目總建築面積約為1.1百萬平方米，有關聯營公司於最後實際可行日期已委聘 貴集團承接；及(ii)估計 貴集團將從有關聯營公司承接不少於3個新項目，總建築面積約為0.3百萬平方米，該等項目於2023年至2025年期間每年需要物業管理服務，吾等認為物業管理服務的需求將逐步恢復，2023財年的年度上限設定為人民幣32.0百萬元是合理的，與2020財年及2021財年的交易額相若。吾等已問詢管理層有關歷史交易的事宜，並注意到2018財年至2021財年的物業項目總數及建築面積呈上升趨勢，2018財年至2021財年的交易金額複合年增長率約為117.0%。考慮到2024財年及2025財年的建議年度上限的增長率分別為約4.6%及6.2%，吾等同意管理層的意見，認為增長率適中，並為 貴集團提供靈活性，以迎合有關聯營公司對物業管理服務需求的潛在增長。

鑒於(i)歷史交易金額自2018財年至2021財年呈上升趨勢；(ii)在政府政策的支持下，物業市場正從疫情的影響中穩步復甦；及(iii)建議年度上限已考慮有關聯營



公司對物業管理服務需求的潛在增加，並作出合理緩衝，有關聯營公司對物業管理服務的需求可能會逐步增加，因此吾等認為，就獨立股東而言，建議年度上限屬公平合理。

**(5) 內部監控措施**

據 貴公司告知，為確保2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易按正常商業基準進行，以及為保障 貴公司及其股東的整體利益， 貴公司已制定多項內部控制措施，包括：

- (i) 貴集團的財務部設有一名指定僱員監察(其中包括)根據2023年物業管理服務框架協議進行的交易，而彼將每月向 貴集團首席財務官報告2023年物業管理服務框架協議項下年度上限的動用情況。當交易限額達到2023年物業管理服務框架協議所定年度上限的80%時，彼將立即通知 貴集團業務部門及首席財務官，以便 貴集團可在適當情況下安排修訂年度上限，以遵守上市規則第14A章的所有相關規定。不會進行超過年度上限的進一步交易，而交易將於 貴集團已遵守第14A章有關修訂年度上限的所有相關上市規則規定後方會恢復；
- (ii) 貴集團內部審計部門將每年進行一次定期檢查，以檢討及評估2023年物業管理服務框架協議項下的交易是否已根據相關協議的條款及按一般商業條款或更佳條款進行；
- (iii) 獨立非執行董事將對2023年物業管理服務框架協議項下的交易進行年度審閱，以確保 貴集團已遵守其內部批准程序、各協議的條款及相關上市規則；及
- (iv) 貴公司將委聘外聘核數師對2023年物業管理服務框架協議項下進行的持續關連交易進行年度審閱。

---

## 獨立財務顧問函件

---

為防止日後再次發生類似違反上市規則的情況，吾等了解到，貴集團已／將實施以下內部監控措施：

- (i) 定期向貴集團所有業務部門的所有相關人員、會計人員、內部核數師及高級管理人員提供有關上市規則第14A章項下關連交易相關規定的內部培訓，以強調遵守上市規則的重要性；
- (ii) 定期審閱、監控及核實與持續關連交易有關的現有數據庫(包括關連人士身份、年度上限金額、每月交易金額及累計金額等)，以確保準確性。特別是，貴公司已採納限額報告制度，以及時監控建議年度上限的使用情況。貴公司財務部將指派額外人員密切監控根據框架協議發生的關連交易的實際金額，並每月向貴公司管理層提交建議年度上限的使用情況，以確保不會超出年度上限。倘實際交易額達到相關年度上限的80%，則將進行重新評估。倘經重新評估後釐定可能超出年度上限，貴公司管理層將根據經修訂年度上限啟動重新遵守上市規則第14A章相關規定的程序；及
- (iii) 就任何可能構成貴集團新關連交易的潛在交易而言，於訂立該等交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如需要)。

由於(i)將會進行培訓，以加強負責人員及管理層對上市規則項下關連交易相關規定的認識；(ii) 貴公司將指派額外人員監察2023年物業管理服務框架協議項下建議年度上限的使用情況；及(iii) 貴公司將就任何潛在關連交易尋求專業意見，吾等認為該等措施表明貴公司致力於確保遵守上市規則、提高貴公司的合規能力及防止日後再度發生不合規事件。

---

## 獨立財務顧問函件

---

基於以上所述，吾等認為已制定適當措施，管理2023年物業管理服務框架協議項下擬進行交易，以遵守上市規則第14A章，以及確保此等條款不遜於向獨立第三方所提供者，且建議年度上限將不會被超過。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為(i)2023年物業管理服務框架協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；及(ii)該等條款(包括該等交易的建議年度上限)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

此 致

領悅服務集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
大有融資有限公司

行政總裁  
黎家柱  
謹啟

2023年11月15日

附註：黎家柱先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人，並為大有融資有限公司的負責人員，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，於機構融資行業擁有逾28年經驗。

## 1. 董事權益披露

### (a) 董事及本公司最高行政人員於本公司股本及相聯法團的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(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所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將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的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### 於股份及相關股份之權益：

董事姓名	權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發行有表決權股份的百分比 <sup>(2)</sup>
劉玉輝先生 <sup>(3)(4)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
王濤女士 <sup>(3)(5)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
侯三利女士 <sup>(3)(6)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%

#### 附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 按於最後實際可行日期已發行285,685,000股股份之基準計算。
- (3) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續

合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司(即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang)均被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital直接持有的全部股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士各自被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang持有的股份中擁有權益。

- (4) Yuelai Holding由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生被視為擁有Yuelai Holding所持股份的權益。
- (5) Tianyue Capital由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士被視為擁有Tianyue Capital所持股份的權益。
- (6) Linghui Capital由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士被視為擁有Linghui Capital所持股份的權益。

**於本公司相聯法團股份或相關股份之權益(好倉)：**

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有股份數目	權益概約比例
劉玉輝先生	Yuelai Holding	實益擁有人	1	100.00%
	Jin Sha Jiang	實益擁有人	1	100.00%
王濤女士	Tianyue Capital	實益擁有人	1	100.00%
侯三利女士	Linghui Capital	實益擁有人	1	100.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(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所擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將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的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員或任何彼等的配偶或未滿18歲的子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團(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或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的好倉及淡倉；或根據標準守則須

知會本公司及聯交所的好倉及淡倉。本公司或其任何控股公司或附屬公司於任何時間概無參與任何安排，致使本公司董事或最高行政人員（包括彼等的配偶或未滿18歲的子女）可購入本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或相關股份或債權證的任何權益及淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，除上述段落披露的若干董事及最高行政人員的權益及淡倉外，下列人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或於附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中直接或間接擁有5%或以上權益，或根據證券及期貨條例第336條規定記入本公司須保存主要股東登記冊的權益或淡倉的主要股東如下：

*於股份及相關股份之好倉：*

股東姓名／名稱	權益性質／身份	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益 概約比例 <sup>(2)</sup>
劉浩威先生 <sup>(3)(4)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000(L)	74.67%
Tianyue Holding <sup>(3)(4)</sup>	實益擁有人	68,960,430(L)	24.14%
劉策先生 <sup>(3)(5)</sup>	受控法團權益	213,313,000 (L)	74.67%
Linghui Holding <sup>(3)(5)</sup>	實益擁有人	68,939,640 (L)	24.13%
Yuelai Holding <sup>(3)(6)</sup>	實益擁有人	68,939,640 (L)	24.13%
龍一勤女士 <sup>(3)(7)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
陳鶯鶯女士 <sup>(8)</sup>	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
蘭添女士 <sup>(9)</sup>	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
劉玉奇先生 <sup>(10)</sup>	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
劉山先生 <sup>(11)</sup>	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
Hai Yue Holding Limited	實益擁有人	22,781,000 (L)	7.98%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 按於最後實際可行日期已發行285,685,000股股份之基準計算。
- (3) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司(即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang)均被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang直接持有的全部股份中擁有權益。
- (4) Tianyue Holding由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生被視為擁有Tianyue Holding所持股份的權益。
- (5) Linghui Holding由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生被視為擁有Linghui Holding所持股份的權益。
- (6) Yuelai Holding由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生被視為擁有Yuelai Holding所持股份的權益。
- (7) Fusheng Capital由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士被視為擁有Fusheng Capital所持股份的權益。
- (8) 根據證券及期貨條例，劉浩威先生之配偶陳驚驚女士被視為擁有劉浩威先生擁有權益的所有股份的權益。
- (9) 根據證券及期貨條例，劉策先生之配偶蘭添女士被視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。
- (10) 根據證券及期貨條例，侯三利女士之配偶劉玉奇先生被視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。
- (11) 根據證券及期貨條例，王濤女士之配偶劉山先生被視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的股份或相關股份的任何權益或淡倉，或於附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股



本面值中直接或間接擁有5%或以上權益，或任何其他主要股東根據證券及期貨條例第336條規定須登記於本公司所保存登記冊的權益或淡倉。

## 2. 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目前訂有或擬訂立任何本集團不可於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 3. 專家資格及同意書

以下為已作出載於本通函的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	可從事證券及期貨條例所界定的第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

大有融資有限公司已就本通函的刊發發出同意書，表示同意以本通函刊載的形式及文義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

大有融資有限公司所作出的函件及推薦建議乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，大有融資有限公司並無擁有本集團任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，大有融資有限公司並無於本公司自2022年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)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擁有任何直接或間接權益。



#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團財務或貿易狀況自2022年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來並無任何重大不利變動。

#### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等的聯繫人在與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

#### 6. 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團自2022年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期）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擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無任何其他於最後實際可行日期存續而任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

#### 7. 展示文件

以下文件將自本通函日期起至股東特別大會日期止（包括該日）期間刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.leading-group.com](http://www.leading-group.com))：

- (a) 2023年領地控股集團物業管理服務框架協議；
- (b) 2023年劉先生物業管理服務框架協議；及
- (c) 本附錄第3段所述大有融資有限公司的同意書。

**8. 其他資料**

- (a) 本公司於香港的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (b) 本通函中英文本如有任何歧義，概以英文版本為準。

---

## 股東特別大會通告

---

# Ling Yue Services Group Limited 領悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2165)

## 股東特別大會通告

茲通告領悅服務集團有限公司(「本公司」)將於2023年12月5日(星期二)上午10時正假座中國四川省成都市高新區天府二街151號領地環球金融中心A座46樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案作為本公司的普通決議案：

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認2023年領地控股集團物業管理服務框架協議(定義見本公司日期為2023年11月15日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認2023年領地控股集團物業管理服務框架協議項下擬進行交易於截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 批准、確認及追認領地控股集團早期交易(定義見通函)。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認2023年劉先生物業管理服務框架協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認2023年劉先生物業管理服務框架協議項下擬進行交易於截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限；及

## 股東特別大會通告

(c) 批准、確認及追認劉先生早期交易(定義見通函)。」

承董事會命  
領悅服務集團有限公司  
主席  
劉玉輝

香港，2023年11月15日

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及於會上投票的股東，均可委任一名或(如持有兩股或以上股份)多名受委代表代其出席會議及投票。受委代表毋須為本公司股東。於投票表決時，股東可親身或由受委代表代其進行投票。
- (2) 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如多於一名有關聯名持有人出席大會，則只有排名最前的親身出席股東或其受委代表的投票方被接納，而其他聯名登記持有人的投票則不被接納，就此而言，排名先後概以聯名持有人就聯名持有股份而於本公司股東名冊上登記的次序為準。
- (3) 代表委任表格連同簽署表格的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的有關副本，最遲須於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。代表委任表格將刊載於聯交所網站。
- (4) 本公司將於2023年11月30日(星期四)至2023年12月5日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票最遲須於2023年11月29日(星期三)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。
- (5) 填妥代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。如閣下出席股東特別大會並於會上投票，則閣下的受委代表的權限將予撤回。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事劉玉輝先生及羅紅萍女士；非執行董事王濤女士及侯三利女士；以及獨立非執行董事羅瑩女士、張倩女士及鄒丹女士。