
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和泓服務集團有限公司名下所有股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED 和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

持續關連交易 補充主服務協議及修訂年度上限 及 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

 CLC INTERNATIONAL LIMITED
創僑國際有限公司

除文義另有所指外，本通函所用所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第16至33頁。

本公司謹訂於二零二零年六月十九日(星期五)下午二時正假座中華人民共和國北京市海澱區中關村南大街甲18號北京國際大廈D座16層舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，並隨本通函附奉一份臨時股東大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快及無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間二十四小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

二零二零年六月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄 – 一般資料	APP-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「配套物業管理服務」	指	各項配套物業管理服務，其範圍載於本通函「配套物業管理服務範圍」一節
「董事會」	指	本集團董事會
「Brilliant Brother」	指	Brilliant Brother Group Limited，本公司控股股東
「公司」	指	和泓服務集團有限公司(股份代號：6093)，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份已於聯交所主板上市
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以審議及批准(其中包括)補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「和泓投資」	指	和泓控股集團有限公司，一間於二零零一年三月十四日根據中國法律成立的有限公司，分別由劉先生及胡女士持有80%及20%及為本集團關連人士

釋 義

「和泓置地」	指	和泓置地集團有限公司，一間於二零零一年三月二十八日根據中國法律成立的有限公司，分別由和泓投資及上海恒久持有80%及20%，為由劉先生及一名本集團關連人士最終控制的公司
「和泓置地集團」	指	和泓投資、和泓置地及和泓置地的附屬公司，為由劉先生及一名本集團關連人士最終控制的公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	一個由本公司所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就補充主服務協議項下擬進行的交易及年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創僑國際有限公司，一間根據香港法例第571章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，以就補充主服務協議項下擬進行的交易及已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Brilliant Brother、其聯繫人及任何於補充主服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「主服務協議」	指	本公司於二零一九年六月二十七日與和泓置地訂立的主服務協議，據此，本集團同意向和泓置地集團提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務
「劉先生」	指	劉江先生，控股股東兼非執行董事
「胡女士」	指	胡洪芳女士，執行董事
「劉女士」	指	劉玉女士，和泓置地集團的一名僱員
「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
「招股章程」	指	本公司日期為二零一九年六月二十七日的招股章程
「已修訂年度上限」	指	已修訂年度上限，包括本通函「已修訂年度上限及釐定基準」一節所載的主服務協議及補充主服務協議項下交易的總金額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海恒久」	指	上海恒久投資有限公司，一間於二零零五年六月十四日根據中國法律成立的有限公司，分別由胡女士及劉女士持有60%及40%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	已發行股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充主服務協議」	指	本公司於二零二零年四月二十九日與和泓置地訂立的補充主服務協議，據此，本集團同意向和泓置地集團提供配套物業管理服務
「%」	指	百分比



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED
和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

執行董事：

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士

非執行董事：

劉江先生(主席)
周煒先生

獨立非執行董事：

陳磊博士
范智超先生
李永瑞博士
錢紅驥先生

敬啟者：

註冊辦事處：

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心3101室

持續關連交易
補充主服務協議及修訂年度上限
及
臨時股東大會通告

緒言

茲提述招股章程「持續關連交易」一節有關主服務協議之內容。誠如招股章程所披露，主服務協議自二零一九年六月二十七日至二零二一年十二月三十一日生效。根據主服務協議，本集團將與和泓置地及其附屬公司及聯營公司按持續經營基礎進行以下交易：

- (1) 物業管理服務，主要包括(i)保安服務、(ii)維修及保養服務，以及(iii)清潔及花園景觀維修服務(「和泓物業管理服務」)，以及

董事會函件

- (2) 向和泓置地集團提供若干與房地產開發商相關的服務，主要包括銷售協助服務，例如陳列室管理服務、市場計劃服務及訪客接待服務（「和泓開發商相關服務」）。

本通函旨在(i)向閣下提供有關補充主服務協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之意見)；(iii)獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)；及(iv)臨時股東大會通告。

如日期為二零二零年五月三日的公告所述，本公司與和泓置地簽訂補充主服務協議，以修訂主服務協議，據此，除和泓物業管理服務及與和泓開發商相關服務外，本集團同意向和泓置地集團提供配套物業管理服務。

補充主服務協議

補充主服務協議的主要條款如下：

日期 二零二零年四月二十九日(交易時段後)

訂約方 (1) 本公司；及
(2) 和泓置地。

和泓置地為一間於二零零一年三月二十八日根據中國法律成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。和泓置地分別由和泓投資及上海恒久持有80%及20%。和泓投資分別由控股股東及非執行董事劉先生以及執行董事胡女士持有80%及20%。上海恒久由胡女士持有60%。

由於和泓置地乃由和泓投資持有80%，而和泓投資則由控股股東兼非執行董事劉先生持有80%，故和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充主服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

期限 補充主服務協議的期限由二零二零年四月二十九日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)。

董事會函件

- 標的事項** 根據補充主服務協議，本集團同意於中國城市向和泓置地集團提供配套物業管理服務。
- 本公司及和泓置地將於必要時就各項配套物業管理服務的詳細服務範圍訂立單獨協議。

配套物業管理服務範圍及定價政策

編號	服務範圍	定價政策
1.	諮詢及規劃服務	
	本集團將於其最初的設計及開發階段為和泓置地集團的物業開發項目提供諮詢服務，包括規劃及設計、營銷、建築標準及功能佈局。本集團亦將提供有關樓宇設計、材料及設備挑選以及電線電纜鋪設等方面的諮詢服務。	一般介乎於每平方米人民幣5.0元至每平方米人民幣6.0元
2.	物業管理辦公室設立服務	
	本集團將在設立物業管理辦公室的籌備階段向和泓置地集團提供多項服務，包括於接管和泓置地集團的一項物業管理項目後於籌備階段產生的所有開支，當中涵蓋籌備期間的初期開支，例如薪金、辦公室開支、培訓開支、差旅開支、印刷開支、物業辦公室用品以及採購開支。	一般介乎於每平方米人民幣5.0元至每平方米人民幣7.0元
3.	和泓置地集團持有物業的物業管理服務	
	於一項物業發展項目施工完成後，本集團將管理由和泓置地集團持有的所有配套商業物業。該等物業將出租予第三方以產生租金收入。本集團的服務包括收取租金、出租物業及物色新租戶、安排公用事業以及管理與租戶的關係等。	按佣金基準收取租金的15%。

董事會函件

編號	服務範圍	定價政策
4.	查驗服務	
	於一項物業發展項目施工完成後，本集團將進行查驗並編製查驗報告。該報告將提供有關該物業的資料。本集團亦將對物業的公用部分進行質量保證，包括對公用設施、設備及景觀進行查驗及試運。就個別單位而言，本集團將查驗門窗、牆壁、地板及天花板。本集團亦將查驗防水區域以及加熱、管道及電力系統以及其他室內裝飾，以確保其符合交付標準。	一般介乎於每平方米人民幣12.0元至每平方米人民幣有15.0元
5.	返修服務	
	本集團將安排對和泓置地集團開發的樓宇進行返修。其將安排獨立承建商進行返修工程、監督返修進度，並編製服務報告以作查驗及記錄。	一般介乎於每平方米人民幣3.0元至每平方米人民幣有6.0元
6.	清潔服務	
	於一項物業發展項目施工完成並通過查驗後，本集團將於個別單位交付予買家前對樓宇進行整體清潔及清洗。清潔工作將於樓宇的公用部分進行，例如消防通道、欄杆、扶手、地板、門窗、車庫、辦公室、兒童娛樂設施、運動場館、公共道路及綠化地帶。清潔工作亦將涵蓋玻璃、門窗以及各個別單位的內牆、天花板及地板。	一般介乎於每平方米人民幣10.0元至每平方米人民幣有13.0元
7.	除甲醛服務	
	倘該等公寓已配備傢俱，本集團將於交付客戶前為所有個別單位清除甲醛。	每平方米人民幣35.0元

內部控制

本集團將採取下列內部控制措施，以監管持續關連交易：

- (a) 財務部員工及財務部經理將編製相關資料，而首席財務官將會每三個月及每半年進行檢查，以審閱及評估該等交易是否根據補充主服務協議之條款進行；
- (b) 財務部員工及財務部經理將編製相關資料，而首席財務官將監控補充主服務協議項下本集團與與和泓置地集團之間之每月交易金額以及向本集團管理層報告，以確保交易金額將不會超出已修訂年度上限；
- (c) 財務部員工及財務部經理將編製相關資料，而首席財務官將會透過於補充主服務協議及個別分協議重續時從獨立第三方取得各種服務的最少兩份報價，監察補充主服務協議的價格及條款。彼等將合作確保補充主服務協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行，及有關價格及條款不會優於本集團向獨立第三方所提供者；
- (d) 財務部須向內部控制及合規部門呈列本集團的持續關連交易概要以供審閱。內部控制及合規部門將評估有關交易將否根據上市規則構成任何披露及批准規定。持續關連交易報告須每六個月期間及年末向審核委員會提交以供審閱；
- (e) 獨立非執行董事將每年審閱持續關連交易，並確認該等交易乃在本集團一般及日常業務過程中，按一般商業條款或更佳條款，並根據公平合理及符合本公司及股東的整體利益的條款規管其之補充主服務協議進行；及
- (f) 本公司將委託其核數師每年就持續關連交易作出報告。本公司之核數師將審閱並在本公司之年報中確認該等交易是否(i)已獲董事會批准；(ii)於一切重大方面均已根據補充主服務協議訂立；及(iii)並無超出已修訂年度上限。

董事會函件

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備有關上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保補充主服務協議項下擬進行的交易將以不損害本公司及其股東利益的方式按一般商業條款進行。

已修訂年度上限及釐定基準

原本年度上限

主服務協議項下和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限載列如下，方便參考。

截至十二月三十一日止年度的原本年度上限

	二零一九年	二零二零年	二零二一年
--	-------	-------	-------

服務費總額	人民幣34.7百萬元	人民幣39.8百萬元	人民幣37.4百萬元
-------	------------	------------	------------

已修訂年度上限

截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，補充主服務協議、主服務協議項下和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務及補充主服務協議項下的配套物業管理服務的已修訂年度上限(指總交易金額)載列如下，方便參考。

截至十二月三十一日止年度之

已修訂年度上限

	二零二零年	二零二一年
--	-------	-------

服務費總額	人民幣93.4百萬元	人民幣118.1百萬元
-------	------------	-------------

董事會函件

按服務性質劃分的估計年度上限明細

為便於參考，下文載列截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度按服務類別劃分的已修訂年度上限的估計明細。

服務類別	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
諮詢及規劃服務	10,174	5,931
物業管理辦公室設立服務	7,631	5,916
和泓置地集團持有物業的物業管理服務	2,532	2,532
查驗服務	10,979	14,903
返修服務	6,099	8,976
清潔服務	3,815	18,392
除甲醛服務	—	5,460
總服務費	41,200	62,110
緩衝(30%)	12,360	18,630
原本年度上限	39,800	37,400
總計	93,360	118,140

已修訂年度上限乃由董事經參考以下各項後作出估計：(i) 配套物業管理服務於各城市的定價政策基準；(ii) 就我們根據補充主服務協議將於北京、三亞、重慶、長沙、唐山、哈爾濱、瀋陽、貴陽、成都及天津等城市提供的配套物業管理服務將予確認的估計收益；(iii) 就我們根據現有合約將予提供的主服務協議將予確認的原有估計收益及現有物業管理項目的預期交付時間及交付量；及(iv) 和泓置地集團將予交付的物業的估計總建築面積。餘下部分指本集團就任何無法預見的情況將予提供的配套物業管理服務的約30%緩衝額。於各城市提供相似服務的當地市場比率乃用作配套物業管理服務之定價政策基準。服務主要按事先釐定的每平方米物業管理費(介乎每平方米人民幣3元至每平方米人民幣35元，視乎所提供的服務類別及地點)或佣金基準(佔業主應付租金15%的固定百分比)收費。

和泓置地集團將予交付的物業的總建築面積乃根據各城市需要配套物業管理服務的物業的現有建設工程規劃許可證、租賃合約、政府批准文件及建築藍圖所估計。

董事會函件

已修訂年度上限設有30%緩衝額以迎合本集團可能就廣州、貴陽及長沙項目向和泓置地集團提供的配套物業管理服務潛在增加。該等項目有待取得當局建築許可或有待進行拆除計劃，其可能或未必於二零二一年實現。該等潛在項目的總建築面積約為2百萬平方米。鑑於該等項目狀況的不明朗因素，配套物業管理服務潛在增加計入已修訂年度上限作為緩衝。

董事(不包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問對補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限的意見後，其意見載於本通函)認為，已修訂年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

訂立補充主服務協議的理由及裨益

本集團主要從事中國物業管理，在中國提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務，而和泓置地集團主要從事中國物業發展。本集團相信，和泓置地集團按照補充主服務協議為本集團提供穩定收入流對本集團大大有利。因此，補充主服務協議相當於強大而長久的業務關係，本集團可將其用於其未來增長。本集團相信，向和泓置地集團提供配套物業管理服務符合本集團利益。

經參照截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公告，於未來三年，本集團預期將從和泓置地集團承接新高端住宅社區項目，這將讓本集團進一步提升其於物業管理業務經營所在城市的市場地位。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，補充主服務協議項下擬進行的交易(i)乃在本集團之一般及日常業務過程中；(ii)按公平合理的一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。董事(不包括獨立非執行董事)亦確認，已修訂年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

由於劉先生(為非執行董事)及胡女士(為執行董事)於持續關連交易中擁有重大權益，故彼等已就批准補充主服務協議及已修訂年度上限之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於補充主服務協議擁有重大權益，因此並無其他董事就批准補充主服務協議及已修訂年度上限之相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於和泓置地乃由和泓投資持有80%，而和泓投資則由劉先生持有80%，故和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充主服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關補充主服務協議已修訂年度上限的適用百分比率超過5%，補充主服務協議及其項下擬進行交易(包括已修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

委任獨立財務顧問及成立獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已根據上市規則組成，以就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立股東提供意見。就此而言，創僑國際有限公司已獲准及獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就有關補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限是否屬公平合理提供意見，並就投票作出建議。

臨時股東大會

一項普通決議案將於臨時股東大會上向獨立股東提呈，以審議及酌情批准(其中包括)補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限。有關補充主服務協議及已修訂年度上限的投票將以股數投票方式進行。

Brilliant Brother持有286,439,934股附帶權利可於股東大會上投票的本公司股份(佔本公司已發行股本總額約71.61%)，(及牽涉補充主服務協議或於其中擁有權益的任何其他股東將須)將對將於臨時股東大會上提呈批准補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限的決議案放棄投票。除Brilliant Brother外，據本公司所深知，概無股東須就於臨時股東大會上提呈審議及酌情批准(其中包括)補充主服務協議及已修訂年度上限的普通決議案放棄投票。

董事會函件

將於臨時股東大會上提呈之所有決議案將按股數投票方式進行表決。本通函隨附臨時股東大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請細閱通告及將代表委任表格按其印列之指示填妥及最遲須於臨時股東大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會及其任何續會並於會上表決，而於此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，日期為二零二零年六月四日的臨時股東大會通告所披露於臨時股東大會提呈之決議案符合本公司及股東的整體利益，及因此，建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之所有決議案。

亦請閣下垂注獨立董事委員會之推薦建議(載於本通函第14至15頁)及獨立財務顧問函件(載於本通函第16至33頁)。

一般資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩
謹啟

二零二零年六月四日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限致獨立股東之推薦建議，以供載入本通函：



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED 和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

敬啟者：

持續關連交易 補充主服務協議及修訂年度上限

吾等提述和泓服務集團有限公司(「本公司」)日期為二零二零年六月四日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮及就通函所載之補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限是否屬公平合理及有關交易是否按一般商業條款訂立，於本集團日常及正常業務過程中進行及符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見，以及向獨立股東建議是否應批准通函所載之補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限。

創僑國際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及推薦建議。獨立財務顧問之獨立意見詳情連同獨立財務顧問已考慮之主要因素及理由載於通函第16至33頁。

吾等謹請閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有其就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向吾等提供之意見)。敬請閣下亦垂注通函各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮補充主服務協議之條款及已修訂年度上限、獨立財務顧問之意見及董事會函件所載之相關資料後，吾等認為，(i)補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限按一般商業條款訂立，於本公司之日常及正常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限亦屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之批准補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
和泓服務集團有限公司
獨立非執行董事
陳磊博士、范智超先生、
李永瑞博士及錢紅驥先生
謹啟

二零二零年六月四日

獨立財務顧問函件

以下為創僑國際有限公司易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，其乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

持續關連交易 補充主服務協議及 修訂年度上限

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就於二零二零年四月二十九日起至二零二一年十二月三十一日止的補充主服務協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，根據補充主服務協議，貴集團同意向和泓置地集團提供配套物業管理服務。

與和泓置地訂立的補充主服務協議詳情載於寄發予獨立股東的日期為二零二零年六月四日的通函(「**通函**」)內董事會函件。除另有所指外，通函界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

如董事會函件所載，和泓置地為一間於二零零一年三月二十八日根據中國法律成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。和泓置地分別由和泓投資及上海恆久持有80%及20%。和泓投資分別由控股股東及非執行董事劉先生以及執行董事胡女士持有80%及20%。上海恆久分別由胡女士及劉女士持有60%及40%。

由於和泓置地乃由和泓投資持有80%，而和泓投資則由劉先生持有80%，故和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及貴集團的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充主服務協議項下擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

鑑於根據上市規則有關補充主服務協議已修訂年度上限的適用百分比率超過5%，補充主服務協議及其項下擬進行交易(包括已修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

董事會當前由八名董事組成，即執行董事王文浩先生及胡洪芳女士；非執行董事劉江先生(主席)及周焯先生；及獨立非執行董事陳磊博士、范智超先生、李永瑞博士及錢紅驥先生。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已根據上市規則組成，以就補充主服務協議條款連同已修訂年度上限向獨立股東提供以下意見：(i)補充主服務協議項下擬進行的交易是否在 貴公司一般及日常業務過程中進行及符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)補充主服務協議條款是否一般商業條款及就獨立股東而言屬公平合理；(iii)已修訂年度上限是否屬公平合理。

吾等已獲委任以就此向獨立董事委員會及股東提供意見及發表吾等有關補充主服務協議項下擬進行交易及已修訂年度上限的意見，以供獨立董事委員會於其向股東作出推薦意見時考慮。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、和泓置地及其各自股東，與其並無關連。因此，吾等合資格就補充主服務協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，根據上市規則，創僑國際有限公司於過去兩年未曾擔任 貴公司財務顧問。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般顧問費用外，概無任何可合理被視作與評估吾等獨立性相關的安排讓吾等向 貴公司將收取任何費用或從中獲益。

意見的基準及假設

於制定吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載陳述、資料、意見、信念及聲明以及貴公司及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設所有陳述、資料、意見、信念及聲明在所有重大方面於作出及提出時屬真實、準確、有效及完整，並於通函日期仍然屬真實及準確。吾等已假設於通函所載由管理層及／或董事作出或提供的所有與貴公司及和泓置地有關的意見、信念及聲明乃經審慎周詳查詢後合理地作出。吾等亦已尋求及取得貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供或所提述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料及文件，以使吾等達致知情意見，且管理層已向吾等保證概無隱瞞任何重大資料，從而影響吾等意見的合理依據。吾等並無理由懷疑貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明是否真實、準確及完整，亦無理由懷疑吾等獲提供或於上述文件所載者有否隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立核證所獲提供的資料，亦無對貴公司、和泓置地及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的業務及事務，以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開獨立調查。

補充主服務協議的背景資料

於制定吾等有關補充主服務協議（連同已修訂年度上限）的意見及建議時，吾等已考慮以下因素及原因：

1. 貴集團的背景資料

如董事會函件所載，貴集團主要從事在中國提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。

以下載列基於貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告（「二零一九年年報」），貴集團的經審核綜合收益表及綜合財務狀況表。

獨立財務顧問函件

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收益		
物業管理服務	168,379	155,327
社區相關服務	54,105	55,252
非業主增值服務	25,791	13,871
總收益	248,275	224,450
除所得稅前溢利	23,214	30,405
年內溢利及全面收益總額	13,793	16,886

於截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)，收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八財政年度」)的人民幣224.5百萬元增加人民幣23.8百萬元或10.6%至二零一九財政年度的人民幣248.3百萬元。

收益增加主要歸因於來自物業管理服務的收益增加及來自非業主增值服務的收益增加，與貴集團業務增長一致。

來自物業管理服務的收益由二零一八財政年度的人民幣155.3百萬元增加8.4%至二零一九財政年度的人民幣168.4百萬元，乃由於通過自然增長的業務擴張使貴集團總在管建築面積增加。收費管理建築面積由二零一八年十二月三十一日的6.3百萬平方米增加4.8%至二零一九年十二月三十一日的6.6百萬平方米，主要由於物業管理項目數目由二零一八年的34個增加至二零一九年的36個。

來自非業主增值服務的收益由二零一八財政年度的人民幣13.9百萬元增加人民幣11.9百萬元或85.9%至二零一九財政年度的人民幣25.8百萬元。收益增加乃由於和泓置地集團於二零一九年有更多在建物業達到銷售階段並需要貴集團的銷售協助服務。

貴集團的年內溢利及全面收益總額由二零一八財政年度的人民幣16.9百萬元減少人民幣3.1百萬元或18.3%至二零一九財政年度的人民幣13.8百萬元，乃主要由於(i)上市相關開支；(ii)員工成本；及(iii)行政開支中的專業費用。

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
總資產	306,656	260,214
— 銀行結餘及現金	199,829	134,417
— 貿易及其他應收款項	38,755	85,072
總負債	142,200	180,108
— 貿易及其他應付款項	73,935	87,950
合約負債	58,297	73,116
貴公司股東應佔權益總額	164,456	80,106

貴集團的總資產由二零一八年十二月三十一日的人民幣260.2百萬元增加人民幣46.4百萬元或17.8%至二零一九年十二月三十一日的人民幣306.7百萬元。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的資產主要包括銀行結餘及現金人民幣199.8百萬元，佔貴集團總資產的65.2%。

貴集團的總負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣180.1百萬元減少人民幣37.9百萬元或21.0%至二零一九年十二月三十一日的人民幣142.2百萬元。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的負債主要包括貿易及其他應付款項及合約負債，分別佔總負債的52.0%及41.0%。

2. 和泓置地集團的背景資料

如董事會函件所載，和泓置地集團包括和泓投資、和泓置地及和泓置地的附屬公司，為由劉先生及貴公司關連人士最終控制的公司。和泓置地集團主要從事物業開發及投資。

和泓投資為一間於二零零一年三月十四日根據中國法律成立的有限公司，主要於中國從事物業投資。

和泓置地為一間於二零零一年三月二十八日根據中國法律成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。

3. 中國物業管理行業的背景資料

根據招股章程「行業概覽」一節，中國物業管理行業分散而競爭激烈。大型物業管理公司透過內部增長及併購中小規模的物業管理公司積極加速擴張，以擴充物業管理項目規模，從而實現規模經濟效益及加強資源有效配置。其後，市場繼續愈發集中。按收費管理建築面積計，中國物業服務百強企業的市場份額由二零一三年的16.3%上升至二零一八年的38.9%。此外，按二零一八年收費管理建築面積計，中國物業服務百強企業中的十強佔市場份額的11.4%。根據招股章程「行業概覽」一節及二零一九年年報，於二零一七年、二零一八年及二零一九年，貴公司分別名列物業服務綜合實力百強企業第58位、第48位及第44位。

為應對客戶需求不斷演變及成本上升帶來的營運壓力增加，物業管理公司不斷促進非住宅物業類型的管理多樣化，原因是管理非住宅物業的利潤率高於住宅物業。物業管理公司亦透過提供盈利能力較高的各種增值服務，不斷促進收入來源多樣化。該等服務主要包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，如家居生活服務、電子商務服務、物業價值管理服務及其他專業服務。此外，社區增值服務的市場潛力巨大，且預期社區增值服務市場的市場規模將於二零二二年達致人民幣16萬億元。

根據招股章程「行業概覽」一節，中國物業管理行業的發展有賴於1)城鎮化及人均可支配收入；2)商用物業的發展；及3)有利政策。

中國城鎮化率(即一定時期內城市人口規模變化的預期平均速率)從一九九八年的33.4%增至二零一八年的59.6%。中國物業管理行業預計將隨著國家城鎮化水平的提高而繼續提高。此外，中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增加，於二零一八年增至人民幣39,251元，自二零一三年至二零一八年的複合年增長率為8.2%。中國消費者對更好的生活條件和優質物業管理服務的需求日益提升，也是中國物業管理行業增長的另一基本驅動力。

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，中國商用物業(即為出售而開發的住宅物業)的供應亦急劇增加。於中國開發的商用物業總建築面積於二零一三年至二零一八年整個期間保持穩定，為1,000百萬平方米或以上。中國物業開發總投資於二零一八年亦激增至人民幣12.0萬億元。中國物業開發市場的發展為物業管理公司未來擴展業務提供了充分機會。

國務院於二零零三年六月頒佈及於二零一六年二月修訂的《物業管理條例》，標誌著物業管理行業監管框架之里程碑。其後，一系列支持物業管理行業發展的有利政策相繼生效，包括但不限於《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》。該等法律及政策共同營造並將繼續改善扶持性及有序環境，加速行業及中國物業管理公司之發展。

4. 訂立補充主服務協議及已修訂年度上限的理由及裨益

如董事會函件所載，貴集團主要從事中國物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務，而和泓置地集團主要從事中國物業發展。貴集團相信，和泓置地集團按照補充主服務協議為貴集團提供穩定收入流對貴集團大大有利。因此，補充主服務協議相當於強大而長久的業務關係，貴集團可將其用於其未來增長。貴集團相信，向和泓置地集團提供配套物業管理服務符合貴集團利益。

茲提述截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公告，未來三年內，貴集團預期將自和泓置地集團承接新高端住宅社區項目，讓貴集團可進一步加強在已開展物業管理業務的城市的市場影響力。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，補充主服務協議項下擬進行交易乃在貴集團之一般及日常業務過程中按公平合理且符合貴公司及股東之整體利益的一般商業條款或更佳條款進行。董事(不包括獨立非執行董事)亦確認，已修訂年度上限屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

5. 補充主服務協議的主要條款

茲提述有關主服務協議之招股章程。如招股章程所披露，主服務協議自二零一九年六月二十七日至二零二一年十二月三十一日生效。根據主服務協議，貴集團將與和泓置地及其附屬公司及聯營公司按持續經營基礎進行以下交易：

- (1) 物業管理服務，主要包括(i)保安服務、(ii)維修及保養服務，以及(iii)清潔及花園景觀維修服務(「和泓物業管理服務」)，以及
- (2) 向和泓置地集團提供若干與房地產開發商相關的服務，主要包括銷售協助服務，例如陳列室管理服務、市場計劃服務及訪客接待服務(「和泓開發商相關服務」)。

於二零二零年四月二十九日(交易時段後)，貴公司與和泓置地同意修訂主服務協議及訂立補充主服務協議。除主服務協議項下提供的和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務外，貴公司與和泓置地同意擴大服務範疇至配套物業管理服務。補充主服務協議的主要條款如下：

日期	二零二零年四月二十九日(交易時段後)
訂約方	(1) 貴公司；及 (2) 和泓置地。
期限	補充主服務協議的期限由二零二零年四月二十九日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)。
標的事項	根據補充主服務協議，貴集團同意於中國城市向和泓置地集團提供配套物業管理服務。

6. 配套物業管理服務範圍及定價政策

服務範圍	定價政策
<p>(a) 諮詢及規劃服務</p> <p>本集團將於其最初的設計及開發階段為和泓置地集團的物業開發項目提供諮詢服務，包括規劃及設計、營銷、建築標準及功能佈局。本集團亦將提供有關樓宇設計、材料及設備挑選以及電線電纜鋪設等方面的諮詢服務。</p>	<p>一般介乎於每平方米人民幣5.0元至每平方米人民幣6.0元</p>
<p>(b) 物業管理辦公室設立服務</p> <p>本集團將在設立物業管理辦公室的籌備階段向和泓置地集團提供多項服務，包括於接管和泓置地集團的一項物業管理項目後於籌備階段產生的所有開支，當中涵蓋籌備期間的初期開支，例如薪金、辦公室開支、培訓開支、差旅開支、印刷開支、物業辦公室用品以及採購開支。</p>	<p>一般介乎於每平方米人民幣5.0元至每平方米人民幣7.0元</p>
<p>(c) 和泓置地集團持有物業的物業管理服務</p> <p>於一項物業發展項目施工完成後，本集團將管理由和泓置地集團持有的所有配套商業物業。該等物業將出租予第三方以產生租金收入。本集團的服務包括收取租金、出租物業及物色新租戶、安排公用事業以及管理與租戶的關係等。</p>	<p>按佣金基準收取租金的15%。</p>
<p>(d) 查驗服務</p> <p>於一項物業發展項目施工完成後，本集團將進行查驗並編製查驗報告。該報告將提供有關該物業的資料。本集團亦將對物業的公用部分進行質量保證，包括對公用設施、設備及景觀進行查驗及試運。就個別單位而言，本集團將查驗門窗、牆壁、地板及天花板。本集團亦將查驗防水區域以及加熱、管道及電力系統以及其他室內裝飾，以確保其符合交付標準。</p>	<p>一般介乎於每平方米人民幣12.0元至每平方米人民幣15.0元</p>

獨立財務顧問函件

服務範圍

定價政策

(e) 返修服務

本集團將安排對和泓置地集團開發的樓宇進行返修。其將安排獨立承建商進行返修工程、監督返修進度，並編製服務報告以作查驗及記錄。

一般介乎於每平方米人民幣3.0元至每平方米人民幣有6.0元

(f) 清潔服務

於一項物業發展項目施工完成並通過查驗後，本集團將於個別單位交付予買家前對樓宇進行整體清潔及清洗。清潔工作將於樓宇的公用部分進行，例如消防通道、欄杆、扶手、地板、門窗、車庫、辦公室、兒童娛樂設施、運動場館、公共道路及綠化地帶。清潔工作亦將涵蓋玻璃、門窗以及各個別單位的內牆、天花板及地板。

一般介乎於每平方米人民幣10.0元至每平方米人民幣有13.0元

(g) 除甲醛服務

倘該等公寓已配備傢俱，本集團將於交付客戶前為所有個別單位清除甲醛。

每平方米人民幣35.0元

7. 補充主服務協議的主要條款的分析

吾等已與管理層討論，並獲告知有關提供各項配套物業管理服務的補充主服務協議項下定價政策乃基於多項因素釐定，包括(i)物業種類及地點；(ii)將於提供服務時產生的經營成本(包括勞工成本及相關成本)；(iii)就提供相應可資比較服務從獨立第三方取得的現行市場比率；及(iv)利潤率。於各城市提供相似服務的當地市場比率乃用作配套物業管理服務之定價政策基準。服務主要按事先釐定的每平方米物業管理費(視乎所提供的服務類別及地點)或佣金基準(佔業主應付租金15%的固定百分比)收費。

於評估定價基準的公平性及合理性時，吾等已審閱管理層提供的資料以及有關於不同城市提供相應可資比較服務的獨立第三方合約。吾等注意到，貴集團向和泓置地集團提供的配套物業管理服務比率與獨立第三方提供者較高或相同。

獨立財務顧問函件

管理層確認，貴集團過往並無向和泓置地集團提供任何納入補充主服務協議的配套物業管理服務。訂約方擬於進行和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務前延伸其服務範疇至涵蓋物業發展項目初期階段工程。吾等從獨立第三方取得最少兩份有關配套物業管理服務項下各服務範疇的報價合約，合共15份有關提供物業管理服務的報價合約。

為進行吾等的盡職審查，吾等已審閱15份吾等直接從貴集團介紹的獨立第三方獲得的報價合約。該15份報價合約涵蓋與配套物業管理服務項下的服務相當之服務。此外，吾等自合約注意到，貴集團就同類物業向和泓置地集團收取有關諮詢及規劃服務、物業管理辦公室設立服務、物業管理服務及除甲醛服務的服務費與獨立第三方就同類服務所收取費用較高或相同。就按佣金基準就物業管理服務收取的服務費而言，貴集團向和泓置地收取的佣金百分比與獨立第三方就同類服務所收取佣金相同或較高。

基於吾等的評估，吾等認為補充主服務協議項下擬進行交易乃按一般商業條款或更佳條款在貴公司一般及日常業務過程中進行，且符合貴公司及其獨立股東之整體利益。

8. 釐定補充主服務協議年度上限的理由

(a) 原本年度上限

主服務協議項下和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限載列如下，方便參考。

	截至十二月三十一日止年度 的原本年度上限		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣	人民幣	人民幣
服務費總額	34.7百萬元	39.8百萬元	37.4百萬元

根據核數師就於二零一九財政年度之持續關連交易發出之函件(「核數師確認書」)，和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務的歷史總金額為人民幣34.3百萬元，或於二零一九財政年度原年度上限約99.1%。

獨立財務顧問函件

(b) 已修訂年度上限

補充主服務協議截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的已修訂年度上限(相當於主服務協議項下的交易、和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務以及補充主服務協議項下的配套物業管理服務的總金額)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	之已修訂年度上限	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣	人民幣
服務費總額	93.4百萬元	118.1百萬元

(c) 按服務性質劃分的估計年度上限明細

為便於參考，下文載列截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度按服務類別劃分的已修訂年度上限的估計明細。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
服務類別		
諮詢及規劃服務	10,174	5,931
物業管理辦公室設立服務	7,631	5,916
和泓置地集團持有物業的物業管理服務	2,532	2,532
查驗服務	10,979	14,903
返修服務	6,099	8,976
清潔服務	3,815	18,392
除甲醛服務	-	5,460
	41,200	62,110
總服務費	41,200	62,110
緩衝(30%)	12,360	18,630
原本年度上限	39,800	37,400
總計	93,360	118,140

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，已修訂年度上限乃由董事經參考以下各項後作出估計：(i) 配套物業管理服務於各城市的定價政策基準；(ii) 就 貴集團根據補充主服務協議將於北京、三亞、重慶、長沙、唐山、哈爾濱、瀋陽、貴陽、成都及天津等城市提供的配套物業管理服務將予確認的估計收益；(iii) 就 貴集團根據現有合約將提供的主服務協議將予確認的原有估計收益及現有物業管理項目的預期交付時間及交付量；及(iv) 和泓置地集團將予交付的物業的估計總建築面積。餘下部分指 貴集團就任何無法預見的情況將予提供的配套物業管理服務的約30%緩衝額。已修訂年度上限設有30%緩衝額以迎合 貴集團可能就廣州、貴陽及長沙項目向和泓置地集團提供的配套物業管理服務潛在增加。該等項目有待取得當局建築許可或有待進行拆除計劃，其可能或未必於二零二一年實現。該等潛在項目的總建築面積約為2百萬平方米。鑑於該等項目狀況的不明朗因素，配套物業管理服務潛在增加計入已修訂年度上限作為緩衝。

吾等已取得可能需要配套物業管理服務的潛在項目清單，總建築面積合共約為2百萬平方米(如展開)。就吾等的盡職審查而言，吾等已就該等項目取得相關初步文件，包括項目計劃、樓宇設計及內部通訊記錄。鑑於潛在項目面積約2百萬平方米，吾等認為緩衝額屬公平合理。

為進行吾等的盡職審查，吾等取得截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度已修訂年度上限的詳細計算(「預計計算」)。預計計算估計配套物業管理服務的能的需求，該計算乃根據和泓置地集團將予交付的由 貴公司管理的物業的估計總建築面積及配套物業管理服務按各項服務及各城市劃分的服務費基準編製。

就和泓置地集團將予交付的由 貴公司管理的物業的估計總建築面積而言，吾等已取得和泓置地集團與 貴集團有關在各城市需要 貴集團提供配套物業管理服務的物業的預計總建築面積的通信紀錄。此外，吾等亦已取得並已審閱各城市需要配套物業管理服務的物業的現有建設工程規劃許可證、租賃合約、政府批准文件及建築藍圖。 貴集團預期，截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的估計收益分別約為人民幣53.6百萬元及人民幣80.7百萬元。

已就截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的任何無法預見的情況(尤其是勞工成本的任何不可預測的變化以及原材料及配套服務成本的任何不可預測的波動)設立適度的緩衝。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務的過往總金額佔二零一九財政年度的原本年度上限的99.1%；(ii)計算已修訂年度上限的定價政策基準；及(iii)已修訂年度上限的計算已計及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度和泓置地集團將予交付的物業的估計總建築面積，吾等認為，釐定補充主服務協議項下已修訂年度上限的基準對獨立股東而言屬公平合理。

9. 內部控制程序

吾等已取得及審閱監管補充主服務協議項下擬進行交易的 貴集團的內部程序，當中涉及(其中包括)審閱相關交易的條款，核准各方的回饋機制及職務劃分。為確保根據補充主服務協議的交易按一般商業條款進行，且不會損害 貴公司及其股東的整體利益， 貴集團相關人員及管理層將審閱及評估根據補充主服務協議擬進行的交易是否按補充主服務協議的條款進行。

誠如董事會函件所述， 貴集團將採取下列內部控制措施，以監管補充主服務協議，有關詳情載於董事會函件「內部控制」一段：

- (1) 財務部員工及財務部經理將編製相關資料，而首席財務官將會每三個月及每半年進行檢查，以審閱及評估該等交易是否根據補充主服務協議之條款進行；
- (2) 財務部員工及財務部經理將編製相關資料，而首席財務官將監控補充主服務協議項下 貴集團與和泓置地集團之間之每月交易金額以及向 貴集團管理層報告，以確保交易金額將不會超出已修訂年度上限；
- (3) 財務部員工及財務部經理將編製相關資料，而首席財務官將會透過於補充主服務協議及個別分協議重續時從獨立第三方取得各種服務的最少兩份報價，監察補充主服務協議的價格及條款。彼等將合作確保補充主服務協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行，及有關價格及條款不會優於 貴集團向獨立第三方所提供者；

獨立財務顧問函件

- (4) 財務部須向內部控制及合規部門呈列 貴集團的關聯方交易概要以供審閱。內部控制及合規部門將評估有關交易將否根據上市規則構成任何披露及批准規定。交易報告須每六個月期間及年末向審核委員會提交以供審閱。
- (5) 獨立非執行董事將每年審閱持續關連交易，並確認該等交易乃在 貴集團一般及日常業務過程中按規管其之補充主服務協議，按一般商業條款或更佳條款，並根據公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益的條款規管其之補充主服務協議進行；及
- (6) 貴公司將委託其核數師每年就持續關連交易作出報告。 貴公司之核數師將審閱並在 貴公司之年報中確認該等交易是否(i)已獲董事會批准；(ii)於一切重大方面均已根據補充主服務協議訂立；及(iii)並無超出相關已修訂年度上限。

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備有關上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保補充主服務協議項下擬進行的交易將以不損害 貴公司及其股東利益的方式按一般商業條款進行。

吾等獲 貴公司管理層通知：

(a) 貴集團管理層已確認：

- (1) 彼等知悉其不時監控補充主服務協議之價格及條款，以確保補充主服務協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，及有關價格及條款不會遜於 貴集團向獨立第三方所提供者之職責；
- (2) 彼等知悉其監控補充主服務協議項下 貴集團與和泓置地之間之每月交易金額，以確保交易金額將不會超出已修訂年度上限之職責；

(b) 貴集團財務部首席財務官已確認：

- (1) 彼知悉其每三個月及每半年進行檢查，以審閱及評估該等交易是否根據補充主服務協議之條款進行之職責；

獨立財務顧問函件

- (2) 彼知悉其每三個月及每半年監控補充主服務協議之價格及條款，以確保補充主服務協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行，及有關價格及條款不會優於 貴集團向其他獨立第三方所提供者之職責；
 - (3) 彼知悉其監控補充主服務協議項下 貴集團與和泓置地集團之間之每月交易金額以及向 貴集團管理層報告，確保交易金額將不會超出已修訂年度上限之職責；
- (c) 貴公司獨立非執行董事已確認：
- (1) 彼等知悉其每年及每半年審閱持續關連交易，並確認該等交易乃在 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款，並根據公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益的條款規管其之補充主服務協議進行之職責。

參考內部程序，公司秘書將編製內部關連方表格以供各主要股東、 貴集團董事及管理層每年填寫，以妥善保存該等書面記錄。公司秘書將編製及更新經審核委員會確認之「關連人士清單」。吾等已取得及審閱於二零一九財政年度之關連方表格及關連人士清單。

為檢討有關監察進行補充主服務協議項下擬進行交易之內部控制程序，吾等已：

- (1) 取得及審閱首席財務官、執行董事及內部控制及合規部門簽署二零一九年六月至二零二零年三月之季度監察報告，檢查主服務協議項下擬進行交易。該等監察報告包括根據與和泓置地集團訂立的主服務協議進行的交易的概要。該等由財務部經理編製及簽署的報告乃由首席財務官、執行董事及內部控制及合規部門審閱，以了解交易金額是否超過年度上限，以及交易是否根據主服務協議的定價條款進行。
- (2) 取得及審閱財務部簽署之每月監察報告。該等監察報告包括根據與和泓置地集團訂立的主服務協議進行的交易的概要。該等由財務部經理編製及簽署的報告乃由首席財務官審閱，以了解主服務協議項下擬進行的交易是否超過年度上限。

獨立財務顧問函件

- (3) 取得及審閱審核委員會之會議記錄，檢查主服務協議項下交易已在 貴集團一般及日常業務過程中，按一般商業條款或更佳條款，並根據主服務協議而不超出原本年度上限進行。

此外，參考香港上市規則第14A.56條，(其中包括) 貴公司核數師必須致函董事會，確認彼等是否有發現任何事項，令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未有根據上市發行人集團的定價政策進行(倘交易涉及上市發行人集團提供商品或服務)。

為進行盡職調查，吾等取得核數師確認書，其包含有關持續關連交易的調查結果及結論，指(i)核數師並無發現任何事項令核數師相信已披露持續關連交易並未取得董事會批准；(ii)核數師並無發現任何事項令核數師相信持續關連交易並無在所有重大方面根據 貴集團及有關該等交易的相關協議的定價政策而釐定；及(iii)關於每項持續關連交易的總金額，核數師並無發現，已披露持續關連交易已超出 貴公司所規定的年度上限。

鑑於 貴集團有足夠的內部監控程序以確保(i)補充主服務協議項下擬進行的交易根據補充主服務協議之條款進行，且不會超出已修訂年度上限；(ii) 貴公司有關人員知悉彼等執行內部控制程序的職責；及(iii)補充主服務協議項下服務費的費率乃按一般商業條款或更佳條款進行，吾等認為，有足夠的內部監控程序以確保補充主服務協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上文論述的主要因素及理由，吾等認為，補充主服務協議項下擬進行的交易將(i)於 貴公司一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款進行及(iii)補充主服務協議的條款及已修訂年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案。

此致

和泓服務集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創僑國際有限公司
董事總經理
Wayne Su
謹啟

二零二零年六月四日

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。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有的須(a)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(包括彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

(i) 於股份的好倉

董事	權益性質	普通股數目	估本公司全部已發行股本的概約百分比
劉先生	於受控制法團權益 ⁽¹⁾	286,439,934 ⁽¹⁾	71.61%

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事	相聯法團名稱	股份數目	估本公司全部已發行股本的概約百分比
劉先生	Brilliant Brother ⁽¹⁾	1	100%

附註：

- (1) Brilliant Brother為一間全部已發行股本由劉先生持有的公司，為本公司的最終控股股東，故根據證券及期貨條例為本公司的相聯法團。

於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有任何淡倉。

除上文所披露者外，概無董事或任何彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊內的權益或淡倉。

3. 擁有5%或以上股權的主要股東及其他人士的權益及淡倉

除「董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一節所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事所知，以下人士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分部須向本公司披露的權益或淡倉或直接或間接於任何類別股本面值中擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的5%或以上權益：

於股份的好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	股份總數	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 (%)
劉先生 ⁽¹⁾	於受控制法團權益	286,439,934	71.61%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	71.61%
劉宏女士 ⁽²⁾	配偶權益	286,439,934	71.61%

附註：

- (1) Brilliant Brother的全部已發行股本由劉江先生持有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Brilliant Brother於本公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，劉宏女士被視為於其配偶劉江先生持有的股份中擁有權益，劉先生的權益披露於上文「董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士(董事除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於任何類別股本面值中擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司的股東大會上投票的5%或以上權益或持有任何有關該等股本的購股權。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人從事與或可能與本集團的業務構成競爭的任何業務或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事或後任董事與本集團任何成員公司概無訂有或擬訂立將不會於一年內屆滿或本公司倘不作賠償(法定賠償除外)則不得終止之任何服務合約。

6. 董事於重大合約及資產的權益

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之經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期概無存續任何董事於當中擁有重大權益及就本集團的業務而言屬重大的合約或安排。

7. 重大合約

本集團的成員公司於最後實際可行日期前兩年訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 和泓投資與貴州和泓豐盈物業管理有限公司(「和泓豐盈」)訂立的日期為二零一八年八月八日的轉讓協議(中文版)，據此，和泓投資將北京泓升投資有限責任公司(「北京泓升」)人民幣16,500,000元的股本轉讓予和泓豐盈；
- (b) 和泓置地與和泓豐盈訂立的日期為二零一八年八月八日的轉讓協議(中文版)，據此，和泓置地將北京泓升人民幣13,500,000元的股本轉讓予和泓豐盈；

- (c) 和泓置地與RIME Venture (HK) Limited訂立的日期為二零一八年八月二十二日的股權轉讓協議(中文版)，據此，RIME Venture (HK) Limited以代價人民幣1,184,850元自和泓置地收購和泓豐盈的2.03%股權；
- (d) 和泓投資與RIME Venture (HK) Limited訂立的日期為二零一八年八月二十二日的股權轉讓協議(中文版)，據此，RIME Venture (HK) Limited以代價人民幣1,448,160元自和泓投資收購和泓豐盈的2.49%股權；
- (e) 和泓置地與貴州福瑞盈信息諮詢有限公司(「貴州福瑞盈信息諮詢」)訂立的日期為二零一八年十月十九日的股權轉讓協議(中文版)，據此，和泓置地以代價人民幣2,148,500元將其於和泓豐盈的42.97%股權轉讓予貴州福瑞盈信息諮詢；
- (f) 和泓投資與貴州福瑞盈信息諮詢訂立的日期為二零一八年十月十九日的股權轉讓協議(中文版)，據此，和泓投資以代價人民幣2,625,500元將其於和泓豐盈的52.51%股權轉讓予貴州福瑞盈信息諮詢；
- (g) 和泓投資與北京泓升訂立的日期為二零一八年十一月三十日的商標轉讓及授權許可協議(中文版)，據此，和泓投資就當中所指若干商標向北京泓升轉讓及授出許可；
- (h) 本公司與Cherish Eagle Investment Limited就Cherish Eagle Investment Limited向本公司轉讓RIME Venture Limited的一股普通股訂立的日期為二零一八年十二月二十六日的轉讓契據，代價為本公司向Cherish Eagle Investment Limited悉數支付購買價；
- (i) 由控股股東簽立的以本公司為受益人的日期為二零一九年二月十七日的彌償契據；
- (j) 由控股股東簽立的以本公司為受益人的日期為二零一九年六月十四日的不競爭契據；
- (k) 香港包銷協議，當中本公司已同意發售股份以供香港公眾及包銷商認購(載於招股章程)；

- (l) 本公司、北京泓升、上海同進物業服務有限公司(「上海同進」)、楊德林先生與上海同進置業有限公司訂立日期為二零一九年十月二十三日的投資框架協議，載列收購上海同進的70%股權之框架；及
- (m) 北京泓升、上海同進置業有限公司、湖州懿宏企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)、上海同進、湖州雍潤企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)與楊德林先生訂立日期為二零一九年十二月二十八日的有條件買賣協議，內容有關收購上海同進的70%股權。

8. 專家及同意書

以下為專家之資格，彼等之意見已刊載於本通函內：

名稱	資格
創僑國際有限公司	一間根據香港法例第571章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

於最後實際可行日期，上述專家並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權利(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。自二零一九年十二月三十一日(即編製最近期刊發之本公司經審核賬目的日期)以來，彼等亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其報告、函件及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

9. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即編製最近期刊發之本集團經審核財務報表的日期)以來，本集團的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

10. 其他事項

就董事所知，於最後實際可行日期，(i)股東並無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)股東並無任何責任或權利，而據此其已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

就董事所知，於最後實際可行日期，股東於本公司之任何持股權益(如本通函所披露者)與該股東將於臨時股東大會上控制或有權就投票權行使控制權之股份數目並無差異。

11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號光大中心3101室。
- (c) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，位於PO Box 1093, Boundary Hall Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分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17M樓。
- (e) 本公司的公司秘書為李立強先生，彼為香港會計師公會成員。
- (f) 倘本通函的中英文版本存在任何歧義，概以英文版為準。

12. 備查文件

下列文件之副本將於正常營業時間內可於本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道108號光大中心3101室)查閱：

- (a) 本附錄「董事的服務合約」一節所提及各董事與公司之間訂立的服務合約；
- (b) 主服務協議及補充主服務協議；
- (c) 本公司組織章程大綱及細則；

- (d) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第14至15頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第16至33頁；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家同意書；及
- (h) 本通函。

臨時股東大會通告



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED 和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

茲通告和泓服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年六月十九日(星期五)下午二時正假座中華人民共和國北京市海淀區中關村南大街甲18號北京國際大廈D座16層舉行臨時股東大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議謹此批准、確認及追認本公司與和泓置地集團有限公司訂立日期為二零二零年四月二十九日之補充主服務協議(「補充主服務協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈臨時股東大會並由臨時股東大會主席簡簽以供識別)及其項下擬進行之交易」；
2. 「動議謹此批准截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年有關補充主服務協議的已修訂年度上限(「已修訂年度上限」)金額總和」；及
3. 「動議謹此授權本公司任何董事於彼可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下，為及代表本公司訂立任何協議、契據或文據及／或簽立及交付一切有關文件及／或代表本公司作出一切有關行動以或進行與其有關之事宜：(i)補充主服務協議；及／或(ii)已修訂年度上限，及／或(iii)按照本公司董事會可能酌情認為適合之有關條款及條件對補充主服務協議及其項下擬進行之交易以及已修訂年度上限作出任何修訂、變更或修改。」

代表董事會
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，二零二零年六月四日

臨時股東大會通告

附註：

- (a) 根據本公司之組織章程細則及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(惟大會主席作出決定，容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外)。投票結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司及本公司之網站刊登。
- (b) 凡有權出席以上大會及於會上投票之任何本公司股東，均有權委任其他人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上受委代表，代其出席以上大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則相關代表委任表格上須註明每位獲如此委任之受委代表所代表之股份數目。
- (c) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件之核證副本，須不遲於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時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17M樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回。
- (d) 為確定出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年六月十六日(星期二)至二零二零年六月十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，本公司的未登記股份持有人應確保於二零二零年六月十五日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

於本通告日期，董事會之成員包括兩名執行董事，為胡洪芳女士及王文浩先生；兩名非執行董事，為劉江先生及周煒先生；以及四名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生、李永瑞先生及錢紅驥先生。