

---

## 此乃要件 請即處理

---

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的任何損失承擔任何責任。

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。

閣下如已將名下所有東勝智慧城市服務控股有限公司的股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



**東勝智慧城市服務**

ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES

**ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED**

**東勝智慧城市服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

**有關二零二四年框架協議  
之持續關連交易  
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**

**RAINBOW.**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
泓博資本有限公司

---

本封面頁之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司之股東特別大會將於二零二四年一月十八日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1201B室會議室舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。

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或其任何續會，務請閣下盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司香港股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，惟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小時前送達。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司披露易網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.orientvictory.com.hk。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。在該情況下，代表委任表格將被視作已被註銷。

二零二三年十二月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	21
獨立財務顧問函件 .....	22
附錄 - 一般資料 .....	44
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列用語及詞彙具有以下涵義：

「二零二一年框架協議」	指	東勝房地產與本公司於二零二一年十二月一日就活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務訂立之框架協議
「二零二四年框架協議」	指	東勝房地產與本公司於二零二三年十二月四日就物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務訂立之框架協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年十二月四日之公告，內容有關持續關連交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「商用物業及商戶管理服務」	指	二零二一年框架協議及／或二零二四年框架協議項下擬進行之商用物業及商戶管理服務(如適用)
「本公司」	指	東勝智慧城市服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「持續關連交易」	指	二零二四年框架協議項下擬進行之交易，即物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「東勝物業」	指	河北東勝物業服務有限公司(前稱石家莊市東勝物業服務有限公司)

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)
「環境衛生工程服務」	指	二零二四年框架協議項下擬進行的環境衛生工程服務
「活動策劃服務」	指	二零二一年框架協議及／或活動策劃框架協議項下提供之活動策劃服務(如適用)
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將由全體獨立非執行董事(即東小杰先生、何琦先生及隋風致先生)組成之本公司董事委員會，就二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	滋博資本有限公司，一間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)受規管活動之持牌法團，獲委任為本公司之獨立財務顧問，就持續關連交易之條款(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則並未遭禁止於本公司股東大會上就批准相關交易之決議案投票之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月二十七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

---

## 釋 義

---

「石先生」	指	石保棟先生，董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事，以及本公司控股股東
「東勝房地產」	指	东胜房地产开发集团有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本通函日期由石先生全資擁有
「東勝房地產集團」	指	東勝房地產及其附屬公司
「東勝置業」	指	東勝置業集團控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本通函日期由石先生全資擁有
「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
「物業管理協議」	指	物業管理協議，內容有關(i)為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供物業管理服務；(ii)為商業及住宅單位及停車位提供物業管理服務；及(iii)交付前物業管理及相關服務，詳情載列於本公司日期為二零二一年二月八日之公告
「物業管理服務」	指	物業管理協議、二零二一年框架協議及二零二四年框架協議項下提供之物業管理服務(如適用)
「建議年度上限」	指	持續關連交易自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間之建議年度貨幣上限
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	不時之股份持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

僅就本通函內作說明用途而言，除另有所指外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.08港元的匯率換算為港元。



**东胜智慧城市服务**

ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES

**ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED**

**東勝智慧城市服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

執行董事：

石保棟先生(主席兼執行董事)

趙會寧先生

莫躍明先生

非執行董事：

常美琦女士

獨立非執行董事：

東小杰先生

何琦先生

隋風致先生

註冊辦事處：

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港金鐘

夏慤道18號

海富中心1座

12樓1201B室

敬啟者：

**有關二零二四年框架協議  
之持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述日期為二零二三年十二月四日之該公告，內容有關二零二四年框架協議。

於二零二三年十二月四日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立二零二四年框架協議。根據二零二四年框架協議，東勝房地產同意委任本集團提供物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務，年期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。

---

## 董事會函件

---

本通函之目的是向閣下提供(其中包括)上市規則所規定有關二零二四年框架協議及據此擬進行之交易(即持續關連交易)之更多資料及其他資料。本通函亦載有(i)董事會函件；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

### 二零二四年框架協議

茲提述本公司日期為二零二一年十二月一日之公告及日期為二零二二年二月二十八日之通函，內容有關(其中包括)根據二零二一年框架協議進行持續關連交易。

二零二一年框架協議將於二零二三年十二月三十一日到期。因此，於二零二三年十二月四日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立二零二四年框架協議以規管及管理有關物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務之交易。二零二四年框架協議之主要條款概述如下。

### 日期

二零二三年十二月四日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 東勝房地產。

### 年期

自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。

### 標的事宜

#### (i) 物業管理服務

有關物業管理服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供之物業管理服務，包括提供維護、前台、清潔、保安、行政及管理服務；



---

## 董事會函件

---

- (b) 為商業及住宅單位及停車位提供之物業管理服務，包括協助保持公共秩序及安全、公共區域之維護及管理、設施及設備之運營、維護及管理、清潔、園藝、維修、業主家居維護服務以及安排裝修及翻新服務；及
- (c) 提供交付前服務，包括交付住宅單位前為住宅單位提供檢查及清潔服務及諮詢服務以及物業管理辦事處籌備服務。

### **(ii) 商用物業及商戶管理服務**

根據二零二四年框架協議，有關商用物業及商戶管理服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 向商戶提供指引及協助；
- (b) 廣告及推廣空缺；
- (c) 編製每年運營計劃書；
- (d) 構思工作計劃並編製預算計劃；
- (e) 定期編製管理報告；
- (f) 組織物業管理團隊；
- (g) 開展物業管理整體服務，包括為設施、停車位等提供維護、前台、清潔、保安、行政及管理服務；
- (h) 監督設施之修理及維護工作；及
- (i) 協助東勝房地產集團向商戶及租戶收回租金、管理費等。

### (iii) 環境衛生工程服務

根據二零二四年框架協議，有關環境衛生工程服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於下列各項：

- (i) 園林建設項目，其中包括門口(包括防火門)、景觀廊、水景、戶外傢俱、健身器材、垃圾桶、照明裝置、兒童設施、景觀牆、園林路徑、園林電井、雨水井、排水渠及其他構造物及修飾的建設，以及園林內所有閥井、雨水及污水檢查井、熱力井、氣井、消防井、強弱電井等的高度協調鋪設、安裝及綠化面的二次調整，以及供應及安裝表面裝飾井蓋(包括井蓋平整)；
- (ii) 園林景觀項目，其中包括種植土壤回填、為滿足種植土壤要求而進行的土壤改良以及購置灌木、樹木及播種移植等；及
- (iii) 水電項目，其中包括購置及安裝各類園林照明設備、園林管道、電線電纜建設及配備、購置及安裝配電箱，以及建造園林供水、排水管道等。

就物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務而言，本集團應就根據二零二四年框架協議擬進行之每項個別交易訂立具體協議，其應根據二零二四年框架協議之主要條款按相關具體協議個別地履行。具體協議應規定具體服務的細節、服務價格及釐定基準、付款方式以及相關服務的具體期限。

此外，由於東勝房地產自二零二三年年初起更改銷售及市場推廣策略，預期東勝房地產將不會在截至二零二六年十二月三十一日止三個年度委託本集團進行活動策劃服務。因此，二零二四年框架協議將不包括與活動策劃服務有關的交易。

### 服務費

#### 物業管理服務

東勝房地產集團就物業管理服務之應付費用分為三大類，即(i)為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供管理服務；(ii)為商業及住宅單位及停車位提供管理服務；及(iii)交付前物業管理及相關服務。

#### *(i) 為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供管理服務*

東勝房地產集團將就每個相關項目向本集團支付金額相當於按公平磋商基準經參考以下各項釐定之每月管理費：(i)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支(加不少於15%毛利率)；及(ii)性質及規模相若之服務之市價。

#### *(ii) 為商業及住宅單位及停車位提供管理服務*

東勝房地產集團將向本集團支付金額相當於按商業及住宅單位總建築面積及停車位數目(未售出或不作出售)計算之每月管理費，單位價格經參考(i)房地產項目性質及地理位置；(ii)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；(iii)性質及規模相若之服務之市價；及(iv)地方政府機關(即石家莊市發展改革委員會及石家莊市住房和城鄉建設局)設定之指示性價格(僅就住宅單位而言)。

#### *(iii) 交付前物業管理及相關服務*

東勝房地產集團將向本集團支付單位價格每平方米人民幣11元之管理費，金額相當於按將交付之住宅單位之總建築面積計算，單位價格經參考(i)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(ii)性質及規模相若之服務之市價。有關相關費用應於交付住宅單位前三個月支付。

#### 商用物業及商戶管理服務

東勝房地產集團將向本集團支付經參考以下各項釐定之固定金額之每月管理費人民幣3,000,000元(相當於約3,240,000港元)(須每年檢討一次)：(i)四項商業物業(均位於中國河北省石家莊市，總建築面積為106,504平方米)之規模及地理位置；(ii)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(iii)性質及規模相若之服務之市價。

### 環境衛生工程服務

提供環境衛生工程服務所將收取的費用將經公平磋商後釐定，並會考慮：(i) 相關項目總數的預計成本(包括所需人工及物料成本)及各項目之平均服務費；(ii) 項目的規模及地點(經參考總建築面積)；及(iii)所提供服務的性質和具有可比性質和規模的服務之市價。

### 先決條件

二零二四年框架協議須待達成以下條件後方可作實：

- (i) 二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)獲本公司及東勝房地產各自之董事會批准；
- (ii) 本公司及東勝房地產根據二零二四年框架協議作出之一切擔保、聲明及保證於各重大方面仍屬真實及正確；
- (iii) 獨立股東於將根據上市規則召開之股東特別大會上以投票表決方式批准二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)；及
- (iv) 使二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)生效所需或與之相關的一切機構授權、批准、同意、豁免及許可(如有需要)已獲授出、收到或取得且未被撤銷。

除先決條件(ii)(可由本公司或東勝房地產(視乎情況而定)豁免)外，概無先決條件可由本公司或東勝房地產豁免。

### 其他

根據二零二四年框架協議，本集團將根據二零二四年框架協議向東勝房地產集團提供之服務應按一般商業條款或更佳條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，尤其是：

- (i) 持續關連交易之條款必須屬公平合理且符合股東之整體利益；
- (ii) 持續關連交易之條款應不遜於本集團自獨立第三方獲得之條款；
- (iii) 持續關連交易應經公平磋商後進行；及
- (iv) 持續關連交易應不超過建議年度上限而未有重新遵守上市規則有關持續關連交易之規定。

## 董事會函件

### 過往交易金額

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之二零二一年框架協議項下年度上限如下：

	截至二零二二年 十二月三十一 止年度之年度上限 <small>(附註1及2)</small> <small>(人民幣百萬元)</small>	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度之年度上限 <small>(附註1及2)</small> <small>(人民幣百萬元)</small>
活動策劃服務	33.7 (相當於 約40.4百萬港元)	25.1 (相當於 約30.1百萬港元)
物業管理服務	16.5 (相當於 約19.8百萬港元)	23.8 (相當於 約28.6百萬港元)
商用物業及商戶管理服務	36.0 (相當於 約43.2百萬港元)	36.0 (相當於 約43.2百萬港元)
<b>總計</b>	<b>86.2 (相當於 約103.4百萬港元)</b>	<b>84.9 (相當於 約101.9百萬港元)</b>

附註：

- 截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，二零二一年框架協議項下物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務之年度上限乃由獨立股東於二零二二年三月十六日批准。
- 人民幣兌換港元乃按本公司日期為二零二二年二月二十八日有關二零二一年框架協議之通函當時所採用之匯率人民幣1.00元=1.20港元進行換算。

儘管於本公司於二零二二年三月十六日舉行，以批准二零二一年框架協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會上，獨立股東並無批准任何截至二零二一年十二月三十一日止年度有關活動策劃服務、物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務交易之年度上限，惟鑑於(i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度活動策劃服務所產生的總金額未有超過獨立股東於二零二零年一月三十一日舉行之本公司股東特別大會上所批准之截至二零二一年十二月三十一日止年度之原有年度上限(即人民幣26.05百萬元)；(ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度物業管理服務(就重續或新訂立的物業管理協議而言)所產生的總金額未有超過須獨立股東根據上市規則第14A章所批准之門檻水平；及(iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度商用物業及商戶管理服務所產生的總金額未有超過須獨立股東根據上市規則第14A章所批准之門檻水平，本公司已遵守上市規則第14A章的規定。詳情請參閱本公司日期為二零二二年二月二十八日之通函。

## 董事會函件

以下載列物業管理協議(如適用)及二零二一年框架協議項下之活動策劃服務、物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務之過往交易金額：

	截至十二月三十一日止 年度之過往金額		截至二零二三年 十二月三十一日止
	二零二一年 <small>(附註1、2及5)</small>	二零二二年 <small>(附註1及3)</small>	年度之過往金額 <small>(附註1及4)</small>
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
活動策劃服務	21.7(相當於 約26.0百萬港元)	18.7(相當於 約21.6百萬港元)	無
物業管理服務	2.9(相當於 約3.5百萬港元) <small>(附註5及6)</small>	8.6(相當於 約9.4百萬港元)	8.4(相當於 約9.1百萬港元)
商用物業及商戶管理服務	3.0(相當於 約3.4百萬港元)	36.0(相當於 約39.3百萬港元)	30.0(相當於 約32.4百萬港元)
<b>總計</b>	<b>27.6(相當於 約32.9百萬港元)</b>	<b>63.3(相當於 約70.3百萬港元)</b>	<b>38.4(相當於 約41.5百萬港元)</b>

附註：

1. 於任何時候均未有超過二零二一年框架協議規定之以往年度上限。
2. 人民幣兌換港元乃按本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二一年年報」)綜合財務報表附註34當時所採用之匯率人民幣1.00元=1.13港元進行換算。
3. 人民幣兌換港元乃按本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告綜合財務報表附註34當時所採用之匯率人民幣1.00元=1.09港元進行換算。
4. 截至二零二三年十月三十一日止十個月之過往交易金額。
5. 為免生疑，物業管理協議項下擬進行的物業管理服務乃由東勝物業及其附屬公司與東勝房地產集團於東勝房地產成為本公司關連人士前訂立。物業管理協議項下擬進行之交易隨後於二零二一年五月完成收購東勝物業(「收購事項」)後成為持續關連交易，而截至二零二一年十二月三十一日止年度於收購事項後重續或新訂立的物業管理協議之總金額約為人民幣2.9百萬元。

## 董事會函件

6. 於收購事項完成後，東勝物業已成為本公司全資附屬公司，且東勝物業之綜合財務業績已於本集團財務業績綜合入賬。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度之物業管理服務之過往交易金額約為人民幣10.7百萬元(相當於約12.1百萬港元)，其已(i)根據載於二零二一年年報本公司綜合財務報表附註34所披露之經審核金額重列；及(ii)經考慮東勝物業與東勝房地產截至二零二一年十二月三十一日止年度(即於收購事項完成前及後，而交易於收購事項完成後成為本公司關連交易時)之交易重列。

基於上述資料，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限使用率分別為(i)活動策劃服務為55.5%及零；(ii)物業管理服務按比例約52.1%及42.4%；及(iii)商用物業及商戶管理服務按比例約100%及100%。

### 建議年度上限

以下載列二零二四年框架協議項下之物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務之建議年度上限：

	截至下列年度		
	二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二六年 (人民幣百萬元)
物業管理服務	7.0 (相當於 約7.6百萬港元)	4.2 (相當於 約4.5百萬港元)	4.2 (相當於 約4.5百萬港元)
商用物業及商戶 管理服務	36.0 (相當於 約38.9百萬港元)	36.0 (相當於 約38.9百萬港元)	36.0 (相當於 約38.9百萬港元)
環境衛生工程服務	10.6 (相當於 約11.5百萬港元)	13.3 (相當於 約14.4百萬港元)	14.1 (相當於 約15.2百萬港元)
總計	<b>53.6 (相當於 約58.0百萬港元)</b>	<b>53.5 (相當於 約57.8百萬港元)</b>	<b>54.3 (相當於 約58.6百萬港元)</b>



### 建議年度上限之基準

#### 物業管理服務

物業管理服務之建議年度上限乃經考慮以下各項後釐定(其中包括)：

- (a) 有關為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供之管理服務，(i)根據截至二零二四年止年度之五個在管理項目之估計規模以及分別截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度之兩個在管理項目之估計規模；及(ii)按6%之年增長率計算之緩衝。
- (b) 有關為商業及住宅單位及停車位提供之管理服務，(i)根據二零二一年框架協議項下相關具體協議，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，在管理之總建築面積分別為9,383平方米、9,263平方米及9,143平方米之商業及住宅單位及分別為377個、317個及257個停車位以及相關協定管理費；(ii)截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，根據東勝房地產集團所提供之房地產項目開發計劃中將由本集團管理之總建築面積分別約16,638平方米、1,564平方米及零平方米新商業及住宅單位之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及(iii)按6%之年增長率計算之緩衝。
- (c) 有關交付前物業管理及相關服務，(i)根據二零二一年框架協議項下相關具體協議，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，總建築面積分別約76,564平方米、零平方米及零平方米之將交付住宅單位以及相關協定管理費；(ii)截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，根據東勝房地產集團所提供之房地產項目開發計劃，由本集團管理總建築面積分別約6,627平方米、7,822平方米及零平方米新住宅單位之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及(iii)按6%之年增長率計算之緩衝。

#### 商用物業及商戶管理服務

商用物業及商戶管理服務之建議年度上限乃基於以下各項釐定(其中包括)：(i)四項商業物業(全部位於中國河北省石家莊)之總建築面積106,504平方米；(ii)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(iii)性質及規模相若之現行市價。



### 環境衛生工程服務

環境衛生工程服務之建議年度上限乃基於以下各項釐定(其中包括)(i)截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，受環境衛生工程服務規限之項目估計總建築面積分別為31,325平方米、27,167平方米及27,167平方米；(ii)本集團根據環境衛生工程服務預計將承擔之工作(經考慮項目規模及位置、景觀工程項目的材料品質及具體要求以及相應勞動成本)；(iii)性質及規模相若之現行市價；及(iv)按6%之年增長率計算之緩衝。

### 有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司主要從事住宅及商業物業之物業管理及租賃服務業務、環境衛生業務、綜合發展業務以及多元化旅遊產品及服務業務。

東勝房地產為於中國註冊成立之公司，主要從事中國房地產業務，並由董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。石先生亦為本公司控股股東，於最後實際可行日期持有(包括透過東勝置業)8,024,734,025股股份，相當於本公司全部已發行股本約62.1%。

### 訂立二零二四年框架協議之理由及裨益

誠如本公司日期為二零二一年二月八日及二零二一年五月二十日的公告所披露，本公司於二零二一年五月十八日完成收購東勝物業後一直從事物業管理及租賃服務業務。東勝物業為一間於中國成立之有限公司，並自二零二一年五月十八日起成為本公司之全資附屬公司。由於二零二一年框架協議的物業管理及租賃服務業務為本集團提供穩定收入，且該等業務乃為本集團主要業務，故相信繼續該等服務將有利本集團未來發展。

---

## 董事會函件

---

隨著新型冠狀病毒病(二零一九)疫情(「疫情」)帶來史無前例的市場變化後，本集團一直在市場上尋找各種機會使其業務多樣化及探索更多收入來源。自二零二一年第四季度起，本集團已發展環境衛生業務。在中國環境保護及治理意識日益增強的背景下，環境衛生行業蘊藏著大量發展機會。於二零二二年，中國政府推出城鄉社區環衛清潔服務要求及城市道路清掃保潔與品質評價標準等一系列支持環境衛生相關行業具有影響力的政策及實施措施。在此情況下，本集團考慮市場上的機遇，持續努力拓展環境衛生業務。於二零二二年十二月三十一日，本集團在中國河北省五個城市獲得五個環境衛生服務項目，年度合約總金額超過人民幣125.0百萬元(相當於約135.0百萬港元)。本集團預期提供環境衛生工程服務將進一步與本集團現有業務產生協同效應，產生更多收入。因此，環境衛生工程服務(包括綠化工程服務)將會是本集團在多個領域擴大業務版圖的寶貴機會，使本集團能夠有效利用其整體資源。

本集團已設立由十一名資深員工組成之團隊以管理住宅及商業物業之物業管理及租賃服務業務(包括物業管理服務、商用物業及商戶管理服務)。此外，本集團已設立由七名資深員工組成之團隊處理環境衛生工程服務。此外，石先生具備於中國從事物業開發及管理之豐富經驗，並一直帶領及全力支持本集團之上述業務，董事會認為本集團有能力以較大規模經營物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務。董事會認為二零二四年框架協議項下提供之商機將提升本集團之財務業績。

鑒於上述裨益，董事會並不知悉訂立二零二四年框架協議會對本公司造成任何不利影響。

董事(不包括石先生，彼已於董事會會議上就相關決議案放棄投票，而獨立董事委員會成員將於考慮獨立財務顧問所發表之意見後達成意見)認為二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)按一般商業條款或更佳條款且於本集團一般及日常業務過程中訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

### 內部監控措施

為確保二零二四年框架協議項下擬進行之交易將按一般商業條款且符合本公司及股東整體利益進行，本公司已採用以下措施：

- a) 為確保物業管理服務及環境衛生工程服務之任何具體協議條款屬公平合理並按一般商業條款或不遜於從獨立第三方獲取者訂立，本公司(或其附屬公司)之業務部應負責就鄰近之類似項目或(倘並無類似項目)其他區域之類似項目(就物業管理服務及環境衛生工程服務而言)之管理費及服務費範圍進行研究，並於訂立任何具體協議前將進行至少三(3)個項目之研究；
- b) 於訂立任何具體協議後，本公司(或其附屬公司)之高級管理層應負責監察具體協議。本公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)(視乎情況而定)將每三個月審閱具體協議，確保交易按照有關協議條款進行，而倘出現任何違規或潛在違規情況，負責人員將向本公司高級管理層匯報有關事宜供其考慮，然後本公司高級管理層將尋找方式解決有關事宜。此外，本公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)或項目經理(就環境衛生工程服務而言)(視乎情況而定)將每六個月向本公司高級管理層匯報告個別事宜之財務表現；
- c) 本集團財務部負責監察本集團應收服務費，確保其根據二零二四年框架協議之條款進行，且並無超過建議年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體檢討。倘財務部得悉有任何定價政策潛在違規情況或將超過建議年度上限，財務部會將有關事宜敦請本公司高級管理層注意，本公司高級管理層隨後將於本集團層面協調採取補救行動，確保建議年度上限之基準得以遵守並不被超出；

---

## 董事會函件

---

- d) 本公司高級管理層或指定人員將審閱具體協議初稿，倘高級管理層或指定人員認為有任何違規事宜，通過高級管理層將有關事宜敦請獨立非執行董事注意。獨立非執行董事將進一步審閱具體協議初稿，並採取適當行動確保有關交易根據二零二四年框架協議按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，條款屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。於相關具體協議獲執行董事或本公司附屬公司董事批准後，且經考慮獨立非執行董事採取之行動(如有需要)，本公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)或項目經理(就環境衛生工程服務而言)(視乎情況而定)將負責監察具體協議、審閱及批准經營活動所需之任何決定，預期需時約一至兩星期；
- e) 獨立非執行董事將對二零二四年框架協議及具體協議項下擬進行之交易進行年度審核，並根據上市規則於本公司年度報告中作出確認，該等持續關連交易是否已於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，是否根據二零二四年框架協議及具體協議訂立，是否屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益；及
- f) 本公司外部核數師將根據上市規則對二零二四年框架協議及具體協議項下擬進行之交易進行年度審核。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，東勝房地產由董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。由於東勝房地產由石先生全資擁有，東勝房地產為石先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易將構成本公司之持續關連交易。由於建議年度上限最高金額之適用百分比率(溢利比率除外)多於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，持續關連交易須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)，並就二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)是否按一般商業條款或更佳條款且於本集團一般及日常業務過程中訂立、是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會將於二零二四年一月十八日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1201B室舉行，會上將提呈有關批准二零二四年框架協議及據此擬進行之交易以及建議年度上限之普通決議案。

隨函附奉供股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48時前將表格交回本公司之香港股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在股東特別大會上就所提呈之決議案所作表決將以投票方式進行。

於二零二四年框架協議中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就批准二零二四年框架協議、據此擬進行之交易及建議年度上限之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，東勝房地產由本公司主席、行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。石先生亦為本公司控股股東，持有(包括透過東勝置業)8,024,734,025股股份(相當於本公司全部已發行股本約62.1%)，因此於二零二四年框架協議中擁有重大權益。據此，東勝置業及石先生將於股東特別大會上就批准二零二四年框架協議及據此擬進行之交易以及建議年度上限之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

此外，董事會確認，在作出一切合理查詢後，就其深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，並無訂立對任何股東具約束力的投票信託或其他協議或安排或諒解(直接出售除外)，亦無任何股東的義務或權利，令其已或可能暫時或永久地將行使其股份投票權的控制權轉交給第三方(不論是一般或按個別情況而定)。就董事深知、盡悉及確信，概無股東(東勝置業及石先生除外)須於股東特別大會上就批准二零二四年框架協議、據此擬進行之交易及建議年度上限之普通決議案放棄投票。

### 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，而董事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，就彼等所深知及所確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使其中任何陳述或本通函有所誤導。

### 暫停辦理股份過戶登記

就確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利而言，本公司將於二零二四年一月十五日(星期一)至二零二四年一月十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二四年一月十二日(星期五)下午四時正前遞交本公司之香港股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為二零二四年框架協議及據此擬進行之交易以及建議年度上限符合本集團及股東整體之最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

如本通函中英文版本之間有任何歧義，概以本通函之英文版本為準。

此致

列位股東 台照

及僅供永久可換股證券持有人 參照

承董事會命  
東勝智慧城市服務控股有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
石保棟  
謹啟

二零二三年十二月二十九日





**東勝智慧城市服務**

ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES

**ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED**

**東勝智慧城市服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

敬啟者：

**有關二零二四年框架協議項下  
之持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零二三年十二月二十九日之通函(「通函」)，本函件為其中部分。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，以就二零二四年框架協議及據此擬進行之交易以及建議年度上限是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向吾等提供意見。

吾等謹此提呈 閣下垂注通函第22至43頁所載之「獨立財務顧問函件」。吾等已考慮二零二四年框架協議項下擬進行之交易之條款及條件、獨立財務顧問意見及通函第5至20頁「董事會函件」所載之其他因素。

吾等認為，就獨立股東而言，交易條款屬公平合理、按一般商業條款訂立且符合本公司及其股東之整體利益。此外，鑒於本公司於訂立二零二四年框架協議前已承辦物業管理、商用物業及商戶管理以及環境衛生工程工作，而有關服務費獲確認為本集團收入，因此，二零二四年框架協議項下擬進行之交易乃於本公司日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將提呈有關批准二零二四年框架協議及據此擬進行之交易以及建議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

東小杰

何琦

隋風致

謹啟

二零二三年十二月二十九日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為宏博資本就二零二四年框架協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

### 有關二零二四年框架協議 之持續關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二四年框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東作出建議，有關詳情載於 貴公司刊發日期為二零二三年十二月二十九日的通函（「通函」，本函件構成其中一部分）所載的「董事會函件」（「董事會函件」）內。除文義另有要求，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

二零二一年框架協議將於二零二三年十二月三十一日到期。因此，於二零二三年十二月四日（交易時段後），貴公司與東勝房地產訂立二零二四年框架協議。根據二零二四年框架協議，東勝房地產同意委任 貴集團提供物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務，年期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。

於最後實際可行日期，東勝房地產由董事會主席、貴公司行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。由於東勝房地產由石先生全資擁有，東勝房地產為石先生之聯繫人，故為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易將構成 貴公司之持續關連交易。由於建議年度上限最高金額之適用百分比率（溢利比率除外）多於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，持續關連交易須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。



---

## 獨立財務顧問函件

---

石先生及東勝置業(石先生之聯繫人)須於股東特別大會上就將於會上提呈有關二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以考慮二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)是否按一般商業條款或更佳條款訂立、是否屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等(即滋博資本)已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、石先生、東勝置業或東勝房地產集團概無可能合理被視為與吾等獨立性有關的任何關係或利益。 貴集團、石先生、東勝置業或東勝房地產集團於過去兩年與吾等之間並無委任或關連。除就委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，概無訂立安排致使吾等向 貴集團、石先生、東勝置業或東勝房地產集團收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司，因此符合資格就二零二四年框架協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

### 意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等已依賴(i)通函所載或所述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供之資料；(iii) 貴集團董事及管理層發表的意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的所有資料及向吾等發表或通函所載或提述的聲明及意見，於本函件日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函中所有陳述及作出或提述的聲明於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而 貴集團董事及管理層有關信念、意見及意圖的陳述及通函所載或提述的此等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團董事及管理層向吾等提供之資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲得確認，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴集團董事及管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各方面均屬真實、準確、完整及無誤導成分，且直至通函日期仍如此。

吾等認為，吾等已審閱當前可獲得的充足資料，以達致知情意見，並為吾等倚賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核證，亦無就 貴集團、東勝房地產集團或彼等各自的主要股東、附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

**主要考慮因素及理由**

於達致吾等有關二零二四年框架協議(包括建議年度上限)條款之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下載列的主要因素及理由：

**1. 訂約方之資料**

**(i) 有關 貴集團之資料**

貴集團主要從事住宅及商業物業之物業管理及租賃服務業務、環境衛生業務、綜合發展業務以及多元化旅遊產品及服務業務。

**財務業績**

以下載列 貴集團(i)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二一財年」及「二零二二財年」)的綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司二零二二財年的年報(「二零二二年報」)；及(ii)截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月(分別為「截至二零二二年止六個月」及「截至二零二三年止六個月」)的綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零二三年止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)：

	二零二二 財年 千港元 (經審核)	二零二一 財年 千港元 (經審核)	截至 二零二三年 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	226,967	128,352	169,698	100,899
- 物業管理業務	157,469	72,035	84,855	75,837
- 環境衛生業務	40,800	2,171	80,068	11,708
- 綜合發展業務	28,698	53,579	4,775	13,354
- 多樣化旅遊產品及服務業務	-	567	-	-
銷售及服務成本	(158,489)	(92,121)	(122,459)	(72,735)
毛利	68,478	36,231	47,239	28,164
其他收入	4,552	3,171	2,398	2,619
銷售、一般及行政開支	(35,741)	(57,861)	(34,262)	(21,292)
無形資產減值	-	(4,213)	-	-
應佔一間聯營公司業績	(2,578)	41	(71)	(102)
投資物業的公平值變動	(6,840)	3,144	(4,568)	(4,770)
財務費用	(2,891)	(1,721)	(1,439)	(1,588)
除稅前溢利/(虧損)	24,980	(18,222)	18,495	3,031
股東應佔來自持續經營業務的年內/ 期內溢利/(虧損)	23,661	(14,626)	18,159	2,320

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 二零二二財年與二零二一財年比較

貴集團的收入由二零二一財年的約128.4百萬港元增加約76.8%至二零二二財年的約227.0百萬港元。有關增加主要由於：(a)物業管理業務於二零二二財年確認全年業績，而由於貴集團於二零二一年五月十八日完成收購東勝物業，故二零二一財年僅確認約7.5個月的相關收入；及(b)貴集團取得的環境衛生服務項目數目由二零二一財年的一個增加至二零二二財年的四個(部分由綜合發展業務收入減少約46.4%所抵銷)，主要由於(a)當地政府於二零二二年下半年實施更嚴格的新冠疫情防控措施，導致旅遊景點及文化景點的遊客數量減少；及(b)貴集團於二零二二財年為房地產項目提供的市場營銷、活動策劃及諮詢服務減少。

貴集團的毛利由二零二一財年的約36.2百萬港元增加約89.0%至二零二二財年的約68.5百萬港元。有關增加主要由於於二零二二財年物業管理業務收入增加，與其他業務相比，其擁有較高的毛利率。

貴集團由二零二一財年的股東應佔虧損約14.6百萬港元扭虧為盈至二零二二財年的股東應佔溢利約23.7百萬港元。扭虧為盈要由於(a)如上所述，毛利增加；及(b)銷售、一般及行政開支由二零二一財年的約57.9百萬港元減少至二零二二財年的約35.7百萬港元。

### 截至二零二三年止六個月與截至二零二二年止六個月比較

貴集團的收入由截至二零二二年止六個月的約100.9百萬港元增加約68.2%至截至二零二三年止六個月的約169.7百萬港元，主要由於環境衛生業務的收入由截至二零二二年止六個月的約11.7百萬港元增加約583.9%至截至二零二三年止六個月的約80.1百萬港元。有關增加主要由於貴集團於期內繼續致力拓展環境衛生業務及二零二二年取得的新項目全面投運。於二零二三年六月三十日，貴集團取得五個環境衛生服務項目，年度合約金額合共約134.8百萬港元。

貴集團的毛利由截至二零二二年止六個月的約28.2百萬港元增加約67.7%至截至二零二三年止六個月的約47.2百萬港元。有關增加主要由於環境衛生業務收入增加所致。

貴集團的股東應佔溢利由截至二零二二年止六個月的約2.3百萬港元增加約682.7%至截至二零二三年止六個月的約18.2百萬港元，主要由於毛利增加，部分由銷售、一般及行政開支由截至二零二二年止六個月的約21.3百萬港元增加至截至二零二三年止六個月的約34.3百萬港元所抵銷。

## 獨立財務顧問函件

### 財務狀況

以下載列 貴集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日的綜合財務狀況表概要，乃摘錄自二零二二年報及二零二三年中期報告：

	於十二月三十一日		於二零二三年
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>	<b>320,702</b>	<b>274,154</b>	<b>297,396</b>
商譽	-	-	-
物業、廠房及設備	155,629	105,704	140,067
投資物業	82,437	100,599	74,542
使用權資產	27,046	32,151	26,603
無形資產	109	159	93
於一間聯營公司的投資	27,779	32,916	26,515
預付款項、按金及 其他應收款項	25,614	-	25,745
遞延稅項資產	2,088	2,625	3,831
<b>流動資產</b>	<b>491,118</b>	<b>618,265</b>	<b>510,198</b>
存貨	15,535	16,385	15,060
應收貿易賬款	65,656	30,607	128,110
應收一間聯營公司款項	141,901	153,943	132,622
預付款項、按金及其他應收 款項	61,854	160,688	47,755
受限制銀行存款	315	1,423	-
現金及現金等值項目	205,857	255,219	186,651
<b>總資產</b>	<b>811,820</b>	<b>892,419</b>	<b>807,594</b>
<b>流動負債</b>	<b>145,007</b>	<b>169,020</b>	<b>142,208</b>
應付貿易賬款	45,545	31,178	35,302
合約負債	25,297	29,688	22,006
其他應付款項	60,194	96,730	71,779
應付稅項	5,337	1,390	5,907
租賃負債	7,704	9,024	5,535
融資租賃下的責任	-	-	1,679
撥備	930	1,010	-

## 獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於二零二三年
	二零二二年	二零二一年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
<b>非流動負債</b>	<b>60,530</b>	<b>77,405</b>	<b>56,283</b>
租賃負債	47,134	62,450	43,625
融資租賃下的責任	-	-	1,823
遞延稅項負債	12,734	13,226	10,835
撥備	662	1,729	-
<b>總負債</b>	<b>205,537</b>	<b>246,425</b>	<b>198,491</b>
<b>資產淨值</b>	<b>606,283</b>	<b>645,994</b>	<b>609,103</b>
<b>股東應佔權益</b>	<b>589,156</b>	<b>623,374</b>	<b>584,058</b>
<b>流動比率(附註)</b>	<b>3.4</b>	<b>3.7</b>	<b>3.6</b>

附註：即流動資產除以流動負債。

於二零二三年六月三十日，貴集團的總資產約807.6百萬港元，主要包括(a)物業、廠房及設備約140.1百萬港元；(b)投資物業約74.5百萬港元；(c)應收貿易賬款約128.1百萬港元；(d)應收一間聯營公司款項約132.6百萬港元；及(e)現金及現金等值項目約186.7百萬港元。

於二零二三年六月三十日，貴集團的總負債約198.5百萬港元，主要包括(a)應付貿易賬款約35.3百萬港元；(b)其他應付款項約71.8百萬港元；及(c)租賃負債約49.2百萬港元。

於二零二三年六月三十日，貴集團錄得股東應佔權益約584.1百萬港元，流動比率約3.6倍。

### (ii) 有關東勝房地產之資料

東勝房地產為於中國註冊成立之公司，主要於中國從事房地產開發。東勝房地產由董事會主席、貴公司行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。石先生亦為貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有(包括透過東勝置業)8,024,734,025股股份，相當於貴公司全部已發行股本約62.1%。

### 2. 訂立二零二四年框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴公司於二零二一年五月十八日完成收購東勝物業後，已開始從事物業管理及租賃服務業務。由於二零二一年框架協議的物業管理及租賃服務業務(包括物業管理服務、商用物業及商戶管理服務)為貴集團提供穩定收入，且該等業務乃為貴集團主要業務，故相信繼續該等服務將有利貴集團未來發展。

為使其業務多樣化及探索更多收入來源，自二零二一年第四季度起，貴集團發展環境衛生業務。於二零二二年，中國政府推出一系列支持環境衛生相關行業具有影響力的政策及實施措施，例如城鄉社區環衛清潔服務要求及城市道路清掃保潔與品質評價標準。在該情況下，貴集團認為將增加市場上的機會。此外，貴集團預期提供環境衛生工程服務將進一步與貴集團現有業務產生協同效應，產生更多收入。因此，環境衛生工程服務(包括綠化工程服務)將會是貴集團在多個領域擴大業務版圖的寶貴機會，使貴集團能夠有效利用其整體資源。

經考慮(i) 貴公司日期為二零二一年二月八日的公告所述，東勝物業及其附屬公司自二零一三年起一直向東勝房地產提供物業管理服務；(ii)住宅及商業物業之物業管理及租賃服務業務以及環境衛生業務為貴集團的主要業務，截至二零二三年止六個月佔貴集團總收入約97.2%；及(iii) 貴集團於二零二二財年的財務業績扭虧為盈，主要由於物業管理業務產生的毛利，吾等同意董事的意見，認為二零二四年框架協議於貴集團日常及一般業務過程中訂立，符合貴集團及股東的整體利益。

### 3. 二零二四年框架協議的主要條款

二零二四年框架協議的條款詳情載於董事會函件。以下載列二零二四年框架協議的主要條款：

- 日期：二零二三年十二月四日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 貴公司；及  
(ii) 東勝房地產。
- 年期：自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。

---

## 獨立財務顧問函件

---

標的事宜

： (i) 物業管理服務

有關物業管理服務，貴集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供之物業管理服務，包括提供維護、前台、清潔、保安、行政及管理服務；
- (b) 為商業及住宅單位及停車位提供之物業管理服務，包括協助保持公共秩序及安全、公共區域之維護及管理、設施及設備之運營、維護及管理、清潔、園藝、維修、業主家居維護服務以及安排裝修及翻新服務；及
- (c) 提供交付前服務，包括交付住宅單位前為住宅單位提供檢查及清潔服務及諮詢服務以及物業管理辦事處籌備服務。

(ii) 商用物業及商戶管理服務

根據二零二四年框架協議，有關商用物業及商戶管理服務，貴集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 向商戶提供指引及協助；
- (b) 廣告及推廣空缺；
- (c) 編製每年運營計劃書；
- (d) 構思工作計劃並編製預算計劃；
- (e) 編製定期管理報告；
- (f) 組織物業管理團隊；



- (g) 開展物業管理服務，包括為商用物業內的設施、停車位等提供維護、前台、清潔、保安、行政及管理；
- (h) 監督商用物業內設施之修理及維護工作；及
- (i) 協助東勝房地產集團向商戶及租戶收回租金、管理費等。

(iii) 環境衛生工程服務

根據二零二四年框架協議，有關環境衛生工程服務，貴集團應負責以下事宜，包括但不限於下列各項：

- (a) 園林建設項目，其中包括門口(包括防火門)、景觀廊、水景、戶外傢俱、健身器材、垃圾桶、照明裝置、兒童設施、景觀牆、園林路徑、園林電井、雨水井、排水渠及其他構造物及修飾的建設，以及園林內所有閥井、雨水及污水檢查井、熱力井、氣井、消防井、強弱電井等的高度協調鋪設、安裝及綠化面的二次調整，以及供應及安裝表面裝飾井蓋(包括井蓋平整)；
- (b) 園林景觀項目，其中包括種植土壤回填、為滿足種植土壤要求而進行的土壤改良以及購置灌木、樹木及播種移植等；及
- (c) 水電項目，其中包括購置及安裝各類園林照明設備、園林管道、電線電纜建設及配備、購置及安裝配電箱，以及建造園林供水、排水管道等。



---

## 獨立財務顧問函件

---

就物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務而言，貴集團應就根據二零二四年框架協議擬進行之每項個別交易訂立具體協議，其應根據二零二四年框架協議之主要條款按相關具體協議個別地履行。具體協議應規定具體服務的細節、服務價格及釐定基準、付款方式以及相關服務的具體期限。

服務費 : 物業管理服務

東勝房地產集團就物業管理服務之應付費用分為三大類：

- (i) 為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供管理服務

東勝房地產集團將就每個相關項目向貴集團支付金額相當於按公平磋商基準經參考以下各項釐定之每月管理費：(a)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支(加不少於15%毛利率)；及(b)性質及規模相若之服務之市價。

- (ii) 為商業及住宅單位及停車位提供管理服務

東勝房地產集團將向貴集團支付金額相當於按商業及住宅單位總建築面積及停車位數目(未售出或不作出售)計算之每月管理費，單位價格經參考(a)房地產項目性質及地理位置；(b)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；(c)性質及規模相若之服務之市價；及(d)地方政府機關設定之指示性價格(僅就住宅單位而言)。

### (iii) 交付前物業管理及相關服務

東勝房地產集團將向 貴集團支付單位價格每平方米人民幣11元之管理費，金額相當於按將交付之住宅單位之總建築面積計算，單位價格經參考(a)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(b)性質及規模相若之服務之市價。有關費用應於交付住宅單位前三個月支付。

### 商用物業及商戶管理服務

東勝房地產集團將向 貴集團支付經參考以下各項釐定之固定金額之每月管理費人民幣3,000,000元(相當於約3,240,000港元)(須每年檢討一次)：(i)四項商業物業(均位於中國河北省石家莊市，總建築面積為106,504平方米)之總建築面積及地理位置；(ii)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(iii)性質及規模相若之服務之市價。

### 環境衛生工程服務

提供環境衛生工程服務所將收取的費用將經公平磋商後釐定，並會考慮：(i)相關項目總數的預計成本(包括所需人工及物料成本)；(ii)項目的規模及地點(經參考總建築面積)；及(iii)所提供服務的性質和具有可比性質和規模的服務之市價。

於評估二零二四年框架協議的條款是否屬公平合理時，吾等已隨機選取並審閱(i)十份 貴集團與東勝房地產集團於二零二二年及二零二三年訂立並已生效的物業管理協議樣本；(ii)五份 貴集團與獨立第三方於二零二二年及二零二三年訂立的物業管理協議樣本；及(iii)三份 貴集團與東勝房地產集團於二零二二年及二零二三年訂立的商用物業及商戶管理協議。誠如 貴集團管理層所告知， 貴集團於二零二二年及二零二三年並無與東勝房地產集團或獨立第三方訂立其他商用物業及商戶管理協議。二零二二年及二零二三年的審閱期指二零二一年框架協議的期限，吾等認為該期限屬公平及具代表性。

### 物業管理服務

根據吾等對物業管理協議樣本的審閱，吾等注意到(i)就銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域向東勝房地產集團收取的服務費乃基於提供相關服務所產生或預期產生的勞工成本及其他必要開支加15%的毛利率計算，其不遜於貴集團向獨立第三方收取的服務費(介乎毛損率約11%至毛利率約5%不等)；(ii)就未售出的商業及住宅單位及停車位向東勝房地產集團收取的服務費，與貴集團向社區內其他住戶或商戶收取的服務費相同；及(iii)就交付前物業管理及相關服務向東勝房地產集團收取的服務費為每平方米人民幣11元，於吾等獨立搜尋可資比較服務的市價範圍內(介乎每平方米人民幣1元至每平方米人民幣14.5元)。對於相同類型的服務，東勝房地產集團與獨立第三方的付款期限基本相同。

### 商用物業及商戶管理服務

根據吾等對商用物業及商戶管理協議的審閱，向東勝房地產集團收取的年度管理服務費收取的年度管理服務費為人民幣36百萬元，而在管總建築面積約106,504平方米，管理服務費約每日每平方米人民幣0.94元。管理服務費應按月結算。

於評估向東勝房地產集團提供商用物業及商戶管理服務的服務費時，吾等已搜尋於聯交所上市的其他物業管理公司在彼等各自最近財政年度收取的商用物業服務費，其為詳盡的清單。詳情載列如下：

公司名稱(股份代號)	商用物業管理 服務產生的收入  (人民幣千元)	在管商用物業 總建築面積  (平方米)	每日平均 服務費 (每平方米 人民幣)
中駿商管智慧服務控股有限公司 (606.HK)	395,812	1,701	0.65
華潤萬象生活有限公司(1209.HK)	126,563	1,766	0.20
金融街物業股份有限公司 (1502.HK)	836,761	8,931	0.26
朗詩綠色生活服務有限公司 (1965.HK)	66,955	1,491	0.12
弘陽服務集團有限公司(1971.HK)	212,137	3,763	0.16

## 獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	商用物業管理 服務產生的收入  (人民幣千元)	在管商用物業 總建築面積  (平方米)	每日平均 服務費 (每平方米 人民幣)
蘇新美好生活服務股份有限公司 (2152.HK)	184,562	2,113	0.24
領悅服務集團有限公司(2165.HK)	86,001	729	0.33
德商產投服務集團有限公司 (2270.HK)	50,215	1,613	0.09
魯商生活服務股份有限公司 (2376.HK)	75,965	2,555	0.08
保利物業服務股份有限公司 (6049.HK)	1,280,321	20,460	0.17
越秀服務集團有限公司(6626.HK)	545,100	4,100	0.37
遠洋服務控股有限公司(6677.HK)	529,100	6,700	0.22
正榮服務集團有限公司(6958.HK)	104,789	1,700	0.17
卓越商企服務集團有限公司 (6989.HK)	2,166,727	24,479	0.25
金科智慧服務集團股份有限公司 (9666.HK)	81,033	2,673	0.08
		最大值	0.65
		最少值	0.08
		平均值	0.23
貴公司	36,000	106,504	0.94

資料來源：相關物業管理公司於二零二二財年的年度報告

誠如上表所述，貴集團就向東勝房地產集團提供商用物業及商戶管理服務所收取的服務費高於由所有其他上市物業管理公司就商用物業所收取的服務費。

### 環境衛生工程服務

提供環境衛生工程服務所將收取的費用將經公平磋商後釐定，並會考慮：(i)相關項目總數的預計成本(包括所需人工及物料成本)及各項目的平均服務費；(ii)項目的規模及地點(經參考總建築面積)；及(iii)所提供服務的性質和具有可比性質和規模的服務之市價。就吾等對二零二四年框架協議項下環境衛生工程服務預計服務費的分析詳情，請參閱「5.建議年度上限的評估 – (iii)環境衛生工程服務」一節。

鑒於由 貴集團就物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務各自向東勝房地產集團收取的費用不遜於由 貴集團向獨立第三方收取或由其他獨立服務供應商收取的服務費，吾等認為，二零二四年框架協議的條款屬公平合理。

#### 4. 貴集團的內部監控措施

為確保二零二四年框架協議項下擬進行之交易將按一般商業條款且符合 貴公司及股東整體利益進行， 貴公司已採用以下措施：

- (i) 為確保物業管理服務及環境衛生工程服務之具體協議條款屬公平合理並按一般商業條款或不遜於從獨立第三方獲取者訂立， 貴公司(或其附屬公司)之業務部應負責就鄰近之類似項目或(倘並無類似項目)其他區域之類似項目(就物業管理服務及環境衛生工程服務而言)之管理費及服務費範圍進行研究，並於訂立任何具體協議前將進行至少三(3)個項目之研究；
- (ii) 於訂立任何具體協議後， 貴公司(或其附屬公司)之高級管理層應負責監察具體協議。 貴公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)(視乎情況而定)將每三個月審閱具體協議，確保交易按照有關協議條款進行，而倘出現任何違規或潛在違規情況，負責人員將向 貴公司高級管理層匯報有關事宜供其考慮，然後 貴公司高級管理層將尋找方式解決有關事宜。此外， 貴公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)或項目經理(就環境衛生工程服務而言)(視乎情況而定)將每六個月向 貴公司高級管理層匯報告個別事宜之財務表現；

## 獨立財務顧問函件

- (iii) 貴集團財務部負責監察 貴集團應收服務費，確保其根據二零二四年框架協議之條款進行，且並無超過建議年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體檢討。倘財務部得悉有任何定價政策潛在違規情況或將超過建議年度上限，財務部會將有關事宜敦請 貴公司高級管理層注意， 貴公司高級管理層隨後將於 貴集團層面協調採取補救行動，確保建議年度上限之基準得以遵守並不被超出；
- (iv) 貴公司高級管理層或指定人員將審閱具體協議初稿，倘高級管理層或指定人員認為有任何違規事宜，通過高級管理層將有關事宜敦請獨立非執行董事注意。獨立非執行董事將進一步審閱具體協議初稿，並採取適當行動確保有關交易根據二零二四年框架協議按一般商業條款訂立，條款屬公平合理且符合 貴公司及其股東之整體利益。於相關具體協議獲執行董事或 貴公司附屬公司董事批准後，且經考慮獨立非執行董事採取之行動(如有需要)， 貴公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)或項目經理(就環境衛生工程服務而言)(視乎情況而定)將負責監察具體協議、審閱及批准經營活動所需之任何決定，預期需時約一至兩星期；
- (v) 獨立非執行董事將對二零二四年框架協議及具體協議項下擬進行之交易進行年度審核，並於年度報告中作出確認，該等持續關連交易是否已於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，是否根據二零二四年框架協議及具體協議訂立，是否屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益；及
- (vi) 貴公司外部核數師將根據上市規則對二零二四年框架協議及具體協議項下擬進行之交易進行年度審核。

為評估上述內部監控措施是否到位及有效執行，吾等已獲取並審閱 貴集團截至二零二二年止六個月、二零二二財年及截至二零二三年止六個月的物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務的內部監控報告。吾等注意到交易金額已受監察，並無超出年度上限。



## 獨立財務顧問函件

此外，誠如上文「3.二零二四年框架協議的主要條款」一節所述，根據吾等對協議樣本的審閱及吾等的獨立研究，貴集團就物業管理服務、商用物業及商戶管理服務、環境衛生工程服務各自向東勝房地產集團收取的服務費不遜於貴集團向獨立第三方收取或其他獨立服務供應商收取的服務費。

經考慮上述各項後，吾等認為監察二零二四年框架協議項下擬進行之交易的內部監控措施已有效執行，而吾等亦同意董事的意見，認為已制定適當及足夠的程序，確保二零二四年框架協議項下擬進行之交易將獲適當監察並按商業條款進行，屬公平合理，符合貴公司及股東整體利益。

### 5. 建議年度上限的評估

以下載列二零二一年框架協議項下擬進行之交易的過往年度上限及實際交易金額：

	二零二二財年 人民幣千元	截至 二零二三年 十月三十一日 止十個月(「截至 二零二三年 止十個月」) 人民幣千元
<b>物業管理服務</b>		
實際交易金額	8,569	8,400
歷史年度上限	16,500	23,800
年化使用率	51.9%	42.4%
<b>商用物業及商戶管理服務</b>		
實際交易金額	36,000	30,000
歷史年度上限	36,000	36,000
年化使用率	100.0%	100.0%

誠如上表顯示，物業管理服務的交易金額由二零二二財年的約人民幣8.6百萬元增加至截至二零二三年止十個月的約人民幣8.4百萬元，年化後金額將約人民幣10.1百萬元。誠如貴公司管理層所建議，於二零二二年受新冠疫情影響，且於近年中國房地產市場發展緩慢，當貴集團釐定物業管理服務的過往年度上限時，東勝房地產集團物業的實際銷售及交付進展較預計差。因此，東勝房地產集團採購物業管理服務的需求減少，導致二零二二財年及截至二零二三年止十個月的使用率較低。

就商用物業及商戶管理服務而言，於二零二二財年及截至二零二三年止十個月的交易金額分別為人民幣36百萬元及人民幣30百萬元。年度上限已悉數使用。

## 獨立財務顧問函件

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度(分別為「二零二四財年」、「二零二五財年」及「二零二六財年」)的建議年度上限載列如下：

	二零二四財年 人民幣千元	二零二五財年 人民幣千元	二零二六財年 人民幣千元
物業管理服務	7,000	4,200	4,200
商用物業及商戶管理服務	36,000	36,000	36,000
環境衛生工程服務	10,600	13,300	14,100

### (i) 物業管理服務

根據吾等與 貴集團管理層的討論，物業管理服務的建議年度上限進一步分析如下：

	二零二四財年 人民幣千元	二零二五財年 人民幣千元	二零二六財年 人民幣千元
預計交易金額			
- 銷售辦事處、示範單位、 休憩區域及其他相關 區域	5,238	3,498	3,708
- 商業及住宅單位及 停車位	767	528	489
- 交付前物業管理及相關 服務	970	97	-
物業管理服務的建議年度 上限	7,000	4,200	4,200

### 銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域

於釐定銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域的物業管理服務預計交易金額時， 貴集團考慮：(a)二零二四財年五個在管理項目之估計規模以及二零二五財年及二零二六財年兩個分別在管理項目之估計規模；及(b)按6%之年增長率計算之緩衝。

吾等已與 貴集團管理層討論上述因素，並審閱預計交易金額的計算。吾等明白到，預計交易金額乃主要經參考 貴集團現有在管項目而釐定。就此而言，吾等已取得並審閱現有項目的清單，並進一步取得五份預期將重續的現有物業管理協議，而其於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年產生的交易金額分別約人民幣4.1百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.1百萬元，分別佔二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年預計交易金額的78.2%、89.0%及84.0%。



---

## 獨立財務顧問函件

---

就緩衝而言，根據國際貨幣基金組織於二零二三年十一月發表的文章，預計中國經濟將於二零二三年及二零二四年分別增長5.4%及4.6%，主要反映新冠疫情後的反彈。經考慮截至二零二三年止六個月，貴集團物業管理服務產生的收入增加約11.9%，吾等認為，緩衝屬公平合理。

鑒於(a)預計每月服務費主要基於現有在管項目釐定；(b) 貴集團截至二零二三年止六個月物業管理服務產生的收入增加約11.9%；及(c) 國際貨幣基金組織預計中國經濟將於二零二三年及二零二四年分別增長5.4%及4.6%，吾等認為，銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域的物業管理服務預計交易金額屬公平合理。

### 商業及住宅單位及停車位

於釐定商業及住宅單位及停車位的物業管理服務預計交易金額時，貴集團考慮：(a)二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年在管理之總建築面積分別為9,383平方米、9,263平方米及9,143平方米之商業及住宅單位及分別為377個、317個及257個停車位，以及根據二零二一年框架協議項下相關具體協議的相關協定管理費；(b)於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年，根據東勝房地產集團所提供之房地產項目開發計劃之總建築面積分別約16,638平方米、1,564平方米及零平方米新商業及住宅單位之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及(c)按6%之年增長率計算之緩衝。

現有在管商業及住宅單位及停車位於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年產生的交易金額分別為人民幣484,000元、人民幣445,000元及人民幣410,000元。吾等已取得並審閱現有協議的清單，並進一步取得有關提供商業及住宅單位及停車位物業管理服務的三份現有協議，其中於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年的交易金額分別為人民幣476,000元、人民幣440,000元及人民幣404,000元。吾等注意到，現有協議的金額指未出售的商業及住宅單位及停車位預計每月服務費的幾乎全部金額。

---

## 獨立財務顧問函件

---

新住宅單位於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年的交易金額將分別約人民幣240,000元、人民幣23,000元及零。誠如 貴集團管理層所告知，東勝房地產集團預期於二零二四財年及二零二五財年分別交付約83,191平方米及7,822平方米物業，其中16,638平方米及1,564平方米物業預期於交付後的年內出售，佔各自年度將予交付的物業總建築面積約20%。就此而言，吾等已取得並審閱有關 貴集團向東勝房地產集團提供交付前物業管理及相關服務的協議。在管物業的總建築面積約76,564平方米，佔將於二零二四年交付的物業總建築面積約92.0%。此外，基於吾等對預計交易金額計算的審閱，吾等注意到，新住宅單位的服務費率與現有協議服務費率一致。

鑒於(a)現有商業及住宅單位及停車位產生的交易金額乃主要基於現有協議預計；(b)新住宅單位產生的交易金額乃主要基於現有交付前項目預計；及(c)按6%之年增長率計算之緩衝屬公平合理，吾等認為，商業及住宅單位及停車位的物業管理服務預計交易金額屬公平合理。

### 交付前物業管理及相關服務

於釐定交付前物業管理及相關服務的預計交易金額時， 貴集團考慮：(a)二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年的總建築面積分別約76,564平方米、零平方米及零平方米之將交付住宅單位，以及根據二零二一年框架協議項下相關具體協議的相關協定管理費；(b)於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年，根據東勝房地產集團所提供之房地產項目開發計劃，由 貴集團管理之總建築面積分別約約6,627平方米、7,822平方米及零平方米新住宅單位之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及(c)按6%之年增長率計算之緩衝。

誠如以上所討論，吾等已取得並審閱有關 貴集團向東勝房地產集團提供交付前物業管理及相關服務的協議。在管物業的總建築面積約76,564平方米，與根據 貴集團對預計交易金額計算的新住宅單位預計規模一致。就提供交付前物業管理及相關服務的服務費而言，吾等注意到，服務費乃按每平方米人民幣11元收取，與二零二一年框架協議及二零二四年框架協議的定價條款一致。

## 獨立財務顧問函件

鑒於(a)交易金額乃主要經參考現有協議預計；(b)服務費與二零二四年框架協議的定價條款一致，與二零二一年框架協議項下的費用相比維持穩定；及(c)按6%之年增長率計算之緩衝屬公平合理，吾等認為，交付前物業管理及相關服務預計交易金額屬公平合理。

### (ii) 商用物業及商戶管理服務

商用物業及商戶管理服務的建議年度上限為人民幣36百萬元。誠如「3.二零二四年框架協議的主要條款」一節所述，吾等已取得並審閱三份商用物業及商戶管理協議，而吾等注意到，向東勝房地產集團收取的年度服務費為人民幣36百萬元。於評估商用物業及商戶管理服務的服務費時，吾等已搜尋於聯交所上市的其他物業管理公司在彼等各自最近財政年度收取的商用物業服務費。詳情請參閱「3.二零二四年框架協議的主要條款－商用物業及商戶管理服務」一節。

經考慮(a) 貴集團預期將繼續向現有在管商用物業提供商用物業及商戶管理服務；(b)二零二二財年及截至二零二三年止十個月的過往年度上限已根據歷史協議悉數動用；及(c) 貴集團就商用物業及商戶管理服務收取的服務費不少於所有其他上市物業公司就商用物業收取的服務費，吾等認為，商用物業及商戶管理服務的建議年度上限屬公平合理。

### (iii) 環境衛生工程服務

環境衛生工程服務之建議年度上限乃基於以下各項釐定(其中包括)(a)二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年，受環境衛生工程服務規限之估計總建築面積分別為31,325平方米、27,167平方米及27,167平方米；(b) 貴集團根據環境衛生工程服務預計將承擔之工作(經考慮項目規模及位置、景觀工程項目的材料品質及具體要求以及相應勞動成本)；(c)性質及規模相若之現行市價；及(d)按6%之年增長率計算之緩衝。吾等已與 貴集團管理層討論上述因素，並審閱預計交易金額的計算，進一步分析如下：

	二零二四財年	二零二五財年	二零二六財年
總建築面積(平方米)	31,325	27,167	27,167
平均服務費 (每平方米人民幣)	317	435	435
交易金額(人民幣千元)	9,944	11,807	11,807
緩衝(人民幣千元)	656	1,493	2,293
建議年度上限(人民幣千元)	10,600	13,300	14,100

## 獨立財務顧問函件

吾等已取得兩個施工中的項目(「項目甲」及「項目乙」)的設計繪圖，工程的總建築面積分別約31,325平方米及27,167平方米，貴集團預期就此分別於二零二四年及二零二五年提供環境衛生工程服務。貴集團預期將於二零二六年為另一個將施工的項目提供環境衛生工程服務，其設計繪圖尚未完成，惟與項目乙類似。

於評估環境衛生工程服務的服務費時，吾等已(a)取得有關獨立第三方於二零二二年向東勝房地產集團提供環境衛生工程服務的兩份協議(「項目丙」)；及(b)於anjuke.com(於中國常用的房地產經紀網站)獨立搜尋位於各項目的物業售價。下表載列服務費的比較：

	總建築面積 (平方米)	平均服務費 (每平方米 人民幣)	平均售價 (每平方米 人民幣)	服務費與 售價的比率
項目甲	31,325	317	7,200	4.4%
項目乙	27,167	435	9,500	4.6%
項目丙	45,476	622	20,000	3.1%

鑒於(a)環境衛生工程服務的服務費由項目的規模及地點、景觀工程項目的材料質量及具體規定以及相應勞動成本而釐定，較高售價的物業收取較高的服務費乃屬正常；及(b)項目甲及項目乙的服務費與售價比率高於獨立第三方就項目丙收取的比率，吾等認為，環境衛生工程服務的預計服務費不遜於由獨立第三方提供的服務費。

經考慮(a)預期取決於環境衛生工程服務的總建築面積主要基於項目甲及項目乙的現有設計繪圖；(b)環境衛生工程服務的服務費不遜於由獨立第三方提供的服務費；及(c)按6%之年增長率計算之緩衝屬合理，吾等認為，環境衛生工程服務的建議年度上限屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)訂立二零二四年框架協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團一般及正常業務過程中進行；及(ii)二零二四年框架協議的條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議，而吾等自身推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准二零二四年框架協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行之交易。

此 致

東勝智慧城市服務控股有限公司  
香港金鐘  
夏慤道18號  
海富中心1座  
12樓1201B室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
宏博資本有限公司  
董事總經理  
蔡丹義  
謹啟

二零二三年十二月二十九日

蔡丹義先生是宏博資本有限公司的持牌人及負責人員，已於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團之資料，而董事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，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使其中任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

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)之股份、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之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文而被當作或視為擁有之好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持本公司 股份／相關 股份數目	於本公司 持股量 概約百分比
石先生	受控制法團之權益	10,085,983,816 <sup>(附註1)</sup>	78.05%
	實益擁有人	130,239,145 <sup>(附註2)</sup>	1.01%
常美琦女士	實益擁有人	650,000	0.01%
東小杰先生	實益擁有人	2,014,285	0.02%

附註：

- 石先生持有東勝置業100%股權，根據證券及期貨條例，彼被視為於東勝置業持有10,085,983,816股本公司股份中擁有權益。該等權益包括持有(i)7,894,494,880股股份；(ii)於二零一六年三月發行之永久可換股證券(「二零一六年三月永久可換股證券」)(可轉換為128,771,155股股份)；及(iii)於二零一六年十月發行之永久可換股證券(「二零一六年十月永久可換股證券」)(可轉換為2,062,717,781股股份)。
- 於最後實際可行日期，石先生實益擁有130,239,145股股份。
- 概約百分比按於最後實際可行日期12,922,075,516股已發行股份計算。



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)之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有(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之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文而被當作或視為擁有之好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊登記的任何好倉或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何好倉或淡倉。

### 3. 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下實體(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或本公司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及聯交所披露且須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊登記的權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持本公司 股份／相關 股份數目	於本公司 持股量 概約百分比 (附註4)
東勝置業 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	10,085,983,816	78.05%
Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」) <sup>(附註2)</sup>	於本公司股份及永久可換股證券中擁有抵押權益之人士	6,507,039,225	50.36%
Chance Talent Management Limited (「CTM」) <sup>(附註3)</sup>	於本公司股份及永久可換股證券中擁有抵押權益之人士	6,630,044,868	51.31%

附註：

- (1) 東勝置業由石先生全資擁有。該等權益包括持有(i) 7,894,494,880股股份；(ii) 二零一六年三月永久可換股證券(可轉換為128,771,155股股份)；及(iii) 二零一六年十月永久可換股證券(可轉換為2,062,717,781股股份)。
- (2) OGH由中國華融國際控股有限公司全資擁有，而中國華融國際控股有限責任公司由中國華融資產管理股份有限公司間接全資擁有，後者為一間於聯交所上市之公司(股份代號：2799)。6,507,039,225股本公司股份合共包括(i) 6,501,273,713股由東勝置業抵押之股份；及(ii) 由東勝置業抵押之二零一六年十月永久可換股證券(可轉換為5,765,512股股份)。



- (3) CTM為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限責任公司，為建銀國際(控股)有限公司間接全資擁有之特殊目的公司。建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司間接全資擁有之投資服務旗艦公司，後者為一間於中國註冊成立並於聯交所主板(股份代號：0939)上市及上海證券交易所(股份代號：601939)上市之聯合股份公司。6,630,044,868股本公司股份合共包括(i) 6,501,273,713股由東勝置業抵押之股份；及(ii)由東勝置業抵押之二零一六年三月永久可換股證券(可轉換為128,771,155股股份)。
- (4) 概約百分比按於最後實際可行日期12,922,075,516股已發行股份計算。

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並不知悉任何其他人士或法團於股份或本公司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及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置之登記冊登記的權益或淡倉。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由作為僱主之本集團相關成員公司終止之服務合約。

#### 5. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，以下董事被視為於以下與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本公司董事根據上市規則獲委任為董事或代表本公司及／或本集團利益之業務除外)中擁有權益，載列如下：

董事姓名	被視為與本集團 業務構成或可能構成		競爭性 業務內容	權益性質
	競爭之實體名稱			
石先生	東勝集團香港控股有限公司(「東勝香港」) <sup>(附註1)</sup>		房地產／物業 開發	唯一董事兼 唯一股東
	東勝房地產 <sup>(附註1)</sup>		房地產／物業 開發	唯一股東
	河北嘉寧商業管理有限 公司 <sup>(附註2)</sup>		商用物業管理	唯一股東

董事姓名	被視為與本集團 業務構成或可能構成 競爭之實體名稱	競爭性 業務內容	權益性質
	河北東勝商業管理有限 公司 <sup>(附註2)</sup>	商用物業管理	唯一股東

附註：

- 由於(i)石先生完全知悉彼對本集團之受信責任，並將就有或可能有利益衝突之任何事宜放棄投票；(ii)本集團僅參與位於郊區之旅遊相關物業開發項目，而東勝香港及東勝房地產則參與位於市區之旅遊相關物業開發項目以外之物業開發項目；及(iii)本集團就任何旅遊相關物業開發項目擁有優先購買權，故本集團之業務能夠獨立於此等實體之業務及按公平原則進行。
- 由於(i)石先生完全知悉彼對本集團之受信責任，並將就有或可能有利益衝突之任何事宜放棄投票；及(ii)本集團就任何有關物業管理服務及商用物業及商戶管理服務之進一步項目擁有優先購買權，故本集團之業務能夠獨立於此等實體之業務及按公平原則進行。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成任何競爭或與本集團利益構成或可能構成任何衝突之任何業務或於該業務中擁有任何權益。

## 6. 董事之其他權益

- 於本通函日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- 除以下各項外，概無董事於本集團任何成員公司訂立及於最後實際可行日期仍屬有效且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益：
  - 二零二一年框架協議；及
  - 二零二四年框架協議。

## 7. 專家資格及同意書

於本通函提供意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
宏博資本有限公司	一家根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下所界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

於最後實際可行日期，宏博資本有限公司(i)概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可依法執行與否)；及(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

宏博資本有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示形式及內容轉載其函件及報告及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務狀況或經營狀況有任何重大不利變動。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本公司或其附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

## 10. 其他事項

本公司之公司秘書為李安穎女士。

本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。

本公司之香港主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1201B室。

本公司之香港股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

## 11. 備查文件

下列文件將自本通函日期起計至股東特別大會日期(包括當日)之14天期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.orientvictory.com.hk>)刊載：

- (a) 二零二四年框架協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；及
- (d) 獨立財務顧問同意書，詳見本附錄「專家資格及同意書」一段。

# 股東特別大會通告



**東勝智慧城市服務**

ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES

**ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED**

**東勝智慧城市服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

## 股東特別大會通告

茲通告東勝智慧城市服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年一月十八日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1201B室會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列將以本公司普通決議案方式提呈之決議案：

### 普通決議案

考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案為普通決議案：

「動議：(i)批准、確認及追認本公司與東勝房地产开发集团有限公司(「東勝房地產」)於二零二三年十二月四日訂立之框架協議(「二零二四年框架協議」)及其項下擬進行之交易；(ii)批准、確認及追認二零二四年框架協議項下擬進行之交易之建議年度上限；及(iii)授權本公司任何一名董事(石先生除外)進行彼等認為就二零二四年框架協議或使之生效及實行據此擬進行之交易屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事項及簽署一切有關文件(加蓋印章，如有需要)及採取一切有關步驟，以及同意本公司董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命

東勝智慧城市服務控股有限公司

主席、行政總裁兼執行董事

石保棟

香港，二零二三年十二月二十九日

## 股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位(如持有兩股股份或以上)代表出席大會，並在投票表決時代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明該等授權書或授權文件之認證副本，最遲必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。在該情況下，該代表委任表格將被視作被註銷。
- (3) 就確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年一月十五日(星期一)至二零二四年一月十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會進行任何股份過戶登記。為確定股東符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年一月十二日(星期五)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)以辦理登記手續。
- (4) 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。在該情況下，代表委任表格將被視作已被註銷。
- (5) 如屬聯名持股，任何一位聯名股東均有權就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，但若多於一位聯名股東親身出席股東特別大會，則由較優先之聯名股東所作出之表決(不論親身或委派代表)將獲接納，其他聯名股東之表決將不獲受理。就此而言，優先次序將按本公司股東名冊內就該等聯名持股之排名先後次序而定。
- (6) 不設派發公司禮品或茶點。
- (7) 倘於股東特別大會當日上午八時後任何時間於香港懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效或因超強颱風導致出現極端情況，大會將會延期。本公司將於本公司網站([www.orientvictory.com.hk](http://www.orientvictory.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登公告，以通知本公司股東有關重新安排舉行的股東特別大會日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會包括三名執行董事，即石保棟先生、趙會寧先生及莫躍明先生；一名非執行董事，即常美琦女士；及三名獨立非執行董事，即東小杰先生、何琦先生及隋風致先生。