
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地控股集團有限公司股份，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的任何損失承擔任何責任。



Leading Holdings Group Limited

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

- (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



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)上午十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層舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第45至46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)上午十時正前)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.....	6
獨立董事委員會函件.....	20
獨立財務顧問函件.....	22
附錄一 —— 一般資料.....	38
股東特別大會通告.....	45

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年物業管理服務框架協議」	指	本公司與領悅服務於2023年7月28日就重續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)
「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「一致行動契據」	指	最終控股股東於2020年2月18日訂立的一致行動契據，詳情載於本公司日期為2020年11月26日的招股章程中「與控股股東的關係 — 一致行動契據」
「聯營公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	領地控股集團有限公司(前稱領地中國控股有限公司)，一間於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6999)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「早期交易」	指	領悅服務集團於2023年1月1日直至最後實際可行日期期間向本集團提供物業管理服務

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2023年12月5日(星期二)上午十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層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
「Fan Tai」	指	Fan Tai Investment Holding Limited，於2019年8月29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
「Fu Sheng」	指	Fu Sheng Capital Limited，於2019年6月5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金旭女士、梁運星女士及方敏先生組成，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	力高企業融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第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
「Lian Rong」	指	Lian Rong Capital Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「量源企業管理」	指	量源企業管理有限公司(前稱量源資產管理有限公司)，於2011年8月12日於中國成立之有限公司，由劉松發先生、劉策先生及劉浩威先生分別擁有33.34%、33.33%及33.33%股權

釋 義

「Ling Yue」	指	Ling Yue Capital Holding Limited，於2019年8月29日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「領悅服務」	指	領悅服務集團有限公司(前稱為領悅集團有限公司)，一家於2020年8月28日於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：2165)
「領悅服務集團」	指	領悅服務及其附屬公司
「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)，一家於2002年1月21日在中國成立的有限公司及領悅服務的間接全資附屬公司
「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》
「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	本公司與領悅物業於2020年11月16日就領悅物業集團向本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
「股東名冊」	指	本公司股東名冊

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「San Jiang Yuan」	指	San Jiang Yuan Investment Limited，於2019年6月5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
「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
「Shan Yuan」	指	Shan Yuan Holdings Limited，於2019年6月5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
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「最終控股股東」	指	劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士的統稱
「Yuan Di」	指	Yuan Di Capital Limited，於2019年8月29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
「Yue Lai」	指	Yue Lai Investment Limited，於2019年6月5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



Leading Holdings Group Limited

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

執行董事：

劉玉輝先生(董事長)

羅昌林先生

獨立非執行董事：

金旭女士

梁運星女士

方敏先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

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(包括該等交易的年度上限)及追認早期交易。

董事會函件

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，而本集團繼續委聘領悅服務集團向本集團提供物業管理服務。因此，本公司與領悅服務訂立2023年物業管理服務框架協議，以重續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)。

以下為2023年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) 領悅服務

標的事項： 根據2023年物業管理服務框架協議，領悅服務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本集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務。

年期： 2023年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，且不遜於獨立第三方給予我們的報價。

先決條件： 2023年物業管理服務框架協議須待本公司及領悅服務各自的獨立股東批准後，方可作實。

2023年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。預期本集團與領悅服務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領悅服務集團向本集團提供的物業管理服務、本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。

領悅服務集團就2023年物業管理服務框架協議項下產生的貿易應付款項授予本集團的信貸期將不會超過12個月。

董事會函件

歷史交易金額

領悅服務集團向本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
領悅服務集團向本集團提供 物業管理服務	95,500,000	127,300,000	111,570,000

於2023年8月31日，物業管理服務框架協議項下產生的未償還的應付領悅服務集團賬款結餘為人民幣11,616,000元。

自2023年1月1日起至最後實際可行日期，領悅服務集團繼續向本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。

年度上限及釐定基準

根據2023年物業管理服務框架協議，截至2025年12月31日止三個年度，領悅服務集團向本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早期交易的金額；(ii)我們已委聘領悅服務集團提供物業管理服務的現有物業項目數目；及(iii)經考慮本集團交付物業增加的歷史趨勢及本集團的銷售及業務計劃，預期由我們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

倘有關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)的決議案於股東特別大會上遭獨立股東投票否決，本公司及領悅服務將修訂2023年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年度上限(「經修訂年度上限」)，其中有關經修訂年度上限的最高適用百分比率將不超過5%，以致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章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

訂立2023年物業管理服務框架協議的理由及裨益

領悅服務集團於施工現場、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。本集團與領悅服務集團有著長期穩定的合作關係。其熟悉本集團的規定及標準，可向本集團提供具競爭力的價格。

由於物業管理服務框架協議已屆滿，而本集團已繼續委聘領悅服務集團提供物業管理服務，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。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，領悅服務為最終控股股東(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，領悅服務為最終控股股東的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，領悅服務集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，與領悅服務訂立2023年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。

董事會函件

由於2023年物業管理服務框架協議項下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支付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悅服務集團付款：
 - (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) 就展示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悅服務集團付款：
 - (a) 根據2023年物業管理服務框架協議項下訂立個別服務合約時預期領悅服務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) 就本集團擁有或所用物業的物業管理服務而言，本集團將向領悅服務集團支付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，本集團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。倘領悅服務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，領悅服務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應付服務費及條款時，領悅服務集團提供的價格及條款將由本集團相關運營部門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。倘領悅服務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，本集團可就領悅服務集團提供的相關服務訂立該等個別服務合約。

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悅服務集團的報價，確保報價條款反映當時市況。

董事會函件

於訂立各個別服務合約前，本集團將與領悅服務集團持續磋商，以確保領悅服務集團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根據(其中包括)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；

董事會函件

- (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。

鑑於根據2023年物業管理服務框架協議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已於2022年12月31日屆滿，而本集團繼續委聘領悅服務集團向本集團提供物業管理服務，故領悅服務集團自2023年1月1日起直至最後實際可行日期向本集團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日起至2023年5月31日止，早期交易服務費金額(不含稅)約為人民幣34.3百萬元。由於早期交易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。由於本公司於進行早期交易前並無遵守該等適用規定，故構成違反上市規則第14A章。

於編製本集團截至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無心之失，本公司未

董事會函件

能在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，本集團已就其與領悅服務集團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，以確定其是否會對上市規則產生任何影響；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。本公司相關業務部門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，本公司相關業務部門應召開內部會議，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

董事會函件

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，於開展訂立該等交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如需要)。

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

本公司及本集團

本公司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，本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。

領悅服務

領悅服務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。於最後實際可行日期，領悅服務為最終控股股東的30%受控公司。

一般資料

由於根據上市規則第14A章，領悅服務為執行董事兼控股股東劉玉輝先生的30%受控公司，劉玉輝先生因利益衝突而就批准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。

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)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手續

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，以釐定股東出席將於2023年12月5日(星期二)召開及舉行的股東特別大會並於會上投票的權利。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及於會上投票，所有過戶表格連同相關股票最遲須於2023年11月29日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的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

本公司謹訂於2023年12月5日(星期二)上午十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層召開及舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案以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

董事會函件

易(包括該等交易的建議年度上限)及追認早期交易。召開股東特別大會的通告載於本通函第45至46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(即劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、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74.63%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

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本公司的資料;董事願就本公告的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

董事會函件

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20至21頁所載獨立董事委員會的函件及本通函第22至37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。

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於股東特別大會上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
領地控股集團有限公司
主席
劉玉輝
謹啟

2023年11月15日



Leading Holdings Group Limited

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

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。力高企業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6至19頁所載的「董事會函件」及通函第22至37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

獨立董事委員會函件

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。

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

獨立董事委員會

獨立非執行董事
金旭女士

獨立非執行董事
梁運星女士
謹啟

獨立非執行董事
方敏先生

2023年11月15日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列就2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)及追認早期交易致獨立董事委員會及獨立股東的建議，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

重續持續關連交易

吾等提述吾等就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(不含稅)(「**建議年度上限**」))及追認早期交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2023年11月15日的通函(「**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。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2023年7月28日的公告，據此， 貴公司與領悅服務於2023年7月28日訂立2023年物業管理服務框架協議，以重續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日止(包括首尾兩天)。

於最後實際可行日期，領悅服務為最終控股股東(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，領悅服務為最終控股股東的聯繫人，而領悅服務集團為 貴公司的關連人士(定義見上市規則第14A章)。因此，根據上市規則第14A章，與領悅服務訂立2023年物業管理服務框架協議及其項下

獨立財務顧問函件

擬進行的交易(包括建議年度上限)構成 貴公司的持續關連交易。由於2023年物業管理服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)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(包括建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)及追認早期交易。根據董事會函件，於最後實際可行日期，最終控股股東(即劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、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74.63%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(包括建議年度上限)及追認早期交易的決議案放棄投票。

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)已告成立，以就2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)及追認早期交易向獨立股東提供意見。

吾等(力高企業融資有限公司)已獲 貴公司根據上市規則的規定委任為獨立財務顧問，以就2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)及追認早期交易向獨立董事委員會及獨立股東提出建議，並就(其中包括)2023年物業管理服務框架協議的條款、其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)及追認早期交易就獨立股東而言是否公平合理，以及訂立該等交易是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益提出推薦建議。

獨立財務顧問函件

於過去兩年內，除與2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)及追認早期交易有關的委聘外，吾等並無獲 貴公司委聘以提供會影響吾等獨立性的任何其他服務。於最後實際可行日期，除吾等就上述委聘向 貴公司提供服務的 normal 專業費用外，概無其他安排使吾等可向 貴集團收取任何費用及／或利益，因此，吾等認為有關關係不會影響吾等的獨立性。吾等並不知悉吾等與 貴集團、領悅服務集團或彼等各自的任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人之間有任何可合理地被視為與吾等的獨立性有關的關係或權益。根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就2023年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)及追認早期交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

吾等建議的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司日期為2020年11月26日的上市招股章程、 貴公司日期為2023年7月28日的公告、物業管理服務框架協議及2023年物業管理服務框架協議。吾等亦已審閱 貴公司管理層(「管理層」)提供的有關 貴集團營運、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關的其他資料、分析及市場數據；及(ii)與 貴公司管理層口頭討論2023年物業管理服務框架協議項下擬進行交易的條款及 貴集團的業務及未來展望。吾等已採取合理步驟，以確保截至本函件日期，吾等在達致意見時所依賴的該等資料及陳述以及向吾等作出的任何陳述在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且股東將獲盡快告知任何重大變動(如有)。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何其他重要事實，致使本函件或通函所載任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱所有現時可獲得之資料及於目前情況下可獲得之文件，以便吾等就2023年物業管理服務框架協議的條款及訂立該協議的理由、其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)及追認早期交易達致知情意見，以證明吾等依賴通函所載資料準確性

獨立財務顧問函件

之合理性，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或管理層隱瞞任何重大資料，或任何資料屬誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就此項工作對貴集團之業務、事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見必然基於最後實際可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等可獲得之資料作出。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關訂立2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴公司、 貴集團及領悅服務的資料

貴公司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，貴集團持有部分自主開發的商業物業作進一步投資用途，並從事酒店管理業務。

根據董事會函件，領悅服務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。於最後實際可行日期，領悅服務為最終控股股東的30%受控公司。

2. 訂立2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易的理由及裨益

領悅服務集團在施工現場、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。根據吾等從公共領域進行的研究，領悅物業(領悅服務的間接全資附屬公司)成立於2002年，已在中國物業管理行業內獲得多項獎項及表彰。例如，領悅物業獲中國指數研究院(<https://www.cih-index.com/>)(一家專門為中國房地產市場提供市場信息及研究分析以及編製不同行業指數的知名研究公司)自2017年至2021年連續五年入選中國物業服務百強企業。於2022年，領悅物業集團獲不同行業參與者組

成的委員會根據多項標準(包括但不限於經營規模、財務狀況、政策及客戶認知)，共同評選為中國物業管理品牌百強企業。另一方面，貴集團已與領悅服務集團建立長期及穩定的持續業務合作關係。

由於物業管理服務框架協議已屆滿，考慮到領悅服務集團在物業管理方面廣受認可的專長及貴集團與領悅服務集團之間已建立的良好業務關係，吾等認為，訂立2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)以及追認早期交易，將使貴集團繼續受惠於領悅服務集團的專業知識及物業管理服務，而該等專業知識及服務對貴集團的主要業務及物業而言至關重要，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及其項下擬進行交易的主要條款

於2023年7月28日(交易時段後)，貴集團與領悅服務訂立2023年物業管理服務框架協議，據此，領悅服務集團將提供物業管理服務，包括(i)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)(「交付前及售後服務」)；(ii)示範單位及現場銷售處的管理服務(「示範單位及現場銷售處服務」)；及(iii)貴集團所擁有或使用物業的物業管理服務(「其他服務」)，固定期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。2023年物業管理服務框架協議條款的進一步詳情載於董事會函件「2023年物業管理服務框架協議」一節。

(i) 交付前及售後服務

誠如董事會函件所載，貴集團就交付前及售後服務支付的價格將參考有關因素釐定，包括但不限於服務範圍及要求、項目規模及狀況以及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。

獨立財務顧問函件

於評估2023年物業管理服務框架協議項下交付前及售後服務條款的公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團與領悅物業集團自2020年11月16日至2022年12月31日(包括該日)期間(「**審閱期間**」)就提供物業管理服務框架協議項下的交付前及售後服務所訂立的五份協議樣本(「**交付前及售後協議樣本**」)。最初，為進行評估，吾等嘗試參考 貴集團與獨立第三方於審閱期間訂立的相應協議樣本，內容有關與物業管理服務框架協議項下相若的服務(範圍及要求方面)以及物業(位置及規模方面)。然而，據管理層告知， 貴集團或領悅服務集團(包括領悅物業集團)並無與獨立第三方訂立該等協議。然而，吾等已審閱中國其他獨立物業管理公司於審閱期間就類似服務所提供與交付前及售後協議樣本項下服務及物業相若的定價條款(「**交付前及售後市場價格**」)，該等條款由領悅物業集團不時取得及考慮。為進行盡職調查，吾等已進一步對上述獨立物業管理公司展開調查並注意到彼等均擁有一些不少於18年的悠久歷史，其中大多數為香港上市公司，並在中國物業管理行業內獲得多項認可及／或獎項。為進行評估，吾等隨後將交付前及售後協議樣本的定價條款與交付前及售後市場價格進行比較。根據吾等的評估，領悅物業集團就交付前及售後服務向 貴集團提供的定價條款不遜於交付前及售後市場價格。

(ii) 示範單位及現場銷售處服務

誠如董事會函件所載， 貴集團將就示範單位及現場銷售處服務支付的價格將參考(其中包括)領悅服務集團提供該等服務所產生的預期營運成本加合理利潤率釐定。

於評估2023年物業管理服務框架協議項下的示範單位及現場銷售處服務條款的公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團與領悅物業集團於審閱期間就物業管理服務框架協議項下的示範單位及現場銷售處服務訂立的五份協議樣本(「**示範單位及現場銷售處協議樣本**」)，並將相關定價條款與 貴集團與獨立第三方於審閱期間就相若的服務(範

圍及要求方面)以及物業(位置及規模方面)訂立的所有相應協議樣本中提供予 貴集團的定價條款進行比較。根據吾等的評估，領悅物業集團就示範單位及現場銷售處服務向 貴集團收取的利潤率不遜於獨立第三方向 貴集團所提供者。

(iii) 其他服務

根據吾等與管理層的討論， 貴集團將主要通過其標準及系統的招標程序甄選其他服務的服務供應商，該等程序適用於 貴集團的關連人士及獨立第三方提交的投標，並通過參考各種因素，包括報價、投標人的資質及／或經參考所需服務範圍及要求以及項目規模及位置在(其中包括)勞動力及設備規模方面將提供的服務內容的水平，選擇最佳報價。

於評估2023年物業管理服務框架協議項下其他服務條款的公平性及合理性時，吾等已審閱有關 貴集團於審閱期間就提供物業管理服務框架協議項下的其他服務向領悅物業集團所授出投標的合共四套相關文件(「其他服務樣本文件」)。吾等審閱的每套其他服務樣本文件包括以下文件：(i) 貴集團編製的相關招標文件，當中載有(其中包括)招標的規格、要求及指示；(ii)獨立專家組編製的評估報告，當中載有(其中包括)競標者提供的報價及對彼等的評估；及(iii)備忘錄／授標通知書。根據吾等的評估，在其他服務樣本文件的每份標書中，競標者不少於三名，而領悅物業集團就其他服務向 貴集團提供的定價條款不遜於獨立第三方向 貴集團所提供者。

有鑒於此，吾等認為2023年物業管理服務框架協議的條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

4. 截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限

下表1載列(i)截至2022年12月31日止三個年度期間的歷史交易金額(不含稅)；(ii)截至2022年12月31日止三個年度物業管理服務框架協議項下的過往年度上限(「過往年度上限」)；及(iii)截至2025年12月31日止三個年度2023年物業管理服務框架協議項下的建議年度上限。

表1：歷史交易金額(不含稅)、過往年度上限及建議年度上限概要

截至12月31日止年度的歷史交易金額 (概約)			截至12月31日止年度的過往年度上限 (概約)			截至12月31日止年度的建議年度上限 (概約)		
2020年 (人民幣元)	2021年 (人民幣元)	2022年 (人民幣元)	2020年 (人民幣元)	2021年 (人民幣元)	2022年 (人民幣元)	2023年 (人民幣元)	2024年 (人民幣元)	2025年 (人民幣元)
<u>95,500,000</u>	<u>127,300,000</u>	<u>111,570,000</u>	<u>95,700,000</u>	<u>128,000,000</u>	<u>151,900,000</u>	<u>129,000,000</u>	<u>152,000,000</u>	<u>182,000,000</u>

根據表1，截至2022年12月31日止三個年度，根據物業管理服務框架協議進行的相關歷史交易金額分別為約人民幣95.5百萬元、約人民幣127.3百萬元及約人民幣111.6百萬元，分別佔相應過往年度上限使用率約99.8%、約99.5%及約73.5%。截至2023年12月31日止年度的建議年度上限約為人民幣129.0百萬元，較上一年度進行的歷史交易金額輕微增加約15.6%，並預期於截至2025年12月31日止兩個年度將會增加。

吾等已審閱管理層提供的相關計算結果，並注意到截至2025年12月31日止三個年度各年的建議年度上限主要包括來自自有關年度(i)示範單位及現場銷售處服務；(ii)交付前及售後服務；及(iii)其他服務的相應估計交易金額。其進一步詳情分別載於下文。

(i) 來自示範單位及現場銷售處服務的估計交易金額

根據吾等對相關計算的審閱，截至2025年12月31日止三個年度來自示範單位及現場銷售處服務的估計交易金額主要參考(i)截至2023年12月31日止年度的估計交易金額；及(ii)截至2025年12月31日止兩個年度各年的交易金額預期年度增長約27.9%後釐定。

吾等知悉，於估計截至2023年12月31日止年度示範單位及現場銷售處服務的交易金額時，管理層已參考(i)經參考 貴集團最新物業發展計劃後，截至2023年12月31日止年度需要該等服務的物業項目之估計數目；及(ii)經參考截至2022年12月31日止年度各示範單位及現場銷售處的歷史單位費用，截至2023年12月31日止年度每個示範單位及現場銷售處有關服務之預期費用金額。吾等已就此審閱截至2023年12月31日止年度預期需要示範單位及現場銷售處服務的物業項目清單，並注意到該等項目包括 貴集團於過往年度推出且預期於截至2023年12月31日止年度仍可銷售並因此需要示範單位及現場銷售處服務的項目，以及預期於截至2023年12月31日止年度新推出的新物業項目。

另一方面，吾等了解到，截至2025年12月31日止兩個年度各年的估計交易金額預計每年增長約27.9%，相當於2018年至2021年期間示範單位及現場銷售處服務的歷史交易金額之平均年度增長。據管理層告知，由於(其中包括)當時COVID-2019疫情起伏及營商環境充滿挑戰，2022年中國整體房地產市場的表現與往年大為不同，導致 貴集團物業項目的銷售及開發進度以及示範單位及銷售處交付延遲。管理層認為，上述非經常性事項已得到緩解，且整體房地產市場自2023年以來已有所改善，因此，截至2025年12月31日止三個年度的交易金額年度增長估計已剔除截至2022年12月31日止年度的歷史交易金額趨勢。

獨立財務顧問函件

吾等已就此對中國房地產市場的發展進行研究。於2022年7月，中國政府首次推出「保交樓」住房政策（「政策」）議案，根據該議案，「房子是用來住的，不是用來炒的」。政府強調，有關住房政策將繼續為中國房地產行業發展的核心原則，中央政府將不時制定多項省級支持政策，以幫助刺激對中國整體房地產市場的信心並增強其穩定性。在中國人民銀行（「中國人民銀行」）於2023年7月14日舉行的新聞發佈會上，中國人民銀行貨幣政策司司長鄒瀾先生表示，金融業一直在與相關部門合作，加大對政策的支持力度，保持主要房地產融資渠道的穩定。鄒先生進一步表示，2023年房地產市場總體穩定；及未來，中國人民銀行將堅持政策定位，與相關部門和地方政府合作，為人民保房屋交付、保民生計、保人民的工作安全，並繼續支持房地產行業的金融需求，有序化解任何行業風險。具體而言，於2023年8月25日，中華人民共和國住房和城鄉建設部、中國人民銀行、中華人民共和國金融監管總局（「金融監管總局」）聯合發佈《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》，據此，中國已放寬按揭細則，家庭成員中至少有一名成員的名下無成套住房的，其現今可被當做「首次購房人」，合資格申請較低的按揭率。經考慮刺激房地產市場的扶持性國家政策及全球COVID-2019疫情情況普遍改善，吾等認為估計截至2025年12月31日止三個年度交易金額年度增長的基準屬合理。

基於上述，吾等認為截至2025年12月31日止三個年度示範單位及現場銷售處服務的估計交易金額屬公平合理。

(ii) 來自交付前及售後服務的估計交易金額

據管理層告知，截至2025年12月31日止三個年度，領悅服務集團須提供的交付前及售後服務主要包括除示範單位及現場銷售處服務以外的物業交付前及售後服務。

獨立財務顧問函件

就截至2023年12月31日止年度的估計交易金額而言，管理層主要參考(i)於2023年將需要各自交付前及售後服務的物業之估計總面積，即將於2023年交付物業的估計總可銷售面積；及(ii)於2023年各自服務將按每平方米收取的估計單位價格，當中主要參考相關過往物業項目以及 貴集團及領悅服務集團(包括領悅物業集團)的經驗作出估計。就吾等的盡職調查而言，吾等已審閱 貴集團的預期發展計劃，包括 貴集團預期將於2023年銷售及交付的相關物業清單以及其他詳情，包括相關物業的總可銷售面積，並注意到管理層於估計截至2023年12月31日止年度的交易金額時所應用相關物業的總可銷售面積與 貴集團將於2023年交付的總可銷售面積一致。

另一方面，於估計截至2025年12月31日止兩個年度各年相應交付前及售後服務的交易金額時，吾等注意到管理層已參考(i)上述截至2023年12月31日止年度的相應估計交易金額；及(ii)估計交易金額預期年度增長約20.9%，此歸因於截至2025年12月31日止兩個年度各年將予交付物業的總可銷售面積之估計年度增長。據管理層所知，上述預期年度增長約20.9%乃由於 貴集團於2020年至2022年期間向需要領悅物業集團物業服務的物業之總可銷售面積(「過往相關可銷售面積」)平均年度增長所致。吾等已就此審閱2020年至2022年各年的過往相關可銷售面積，並注意到有關可銷售面積的平均年度增長與管理層估計截至2025年12月31日止兩個年度各年相應交付前及售後服務的交易金額時所應用的預期年度增長20.9%一致。

基於上述，吾等認為截至2025年12月31日止三個年度交付前及售後服務的估計交易金額屬公平合理。

(iii) 其他服務的估計交易金額

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，截至2025年12月31日止三個年度各年其他服務的估計交易金額主要包括領悅服務集團分別就以下事項提供物業管理服務的估計交易金額：(i)過往租約屆滿後在物業出售或出租前 貴集團於相關年度擁有的空置物業單位（「其他服務A」）；及(ii) 貴集團於有關年度目前佔有及使用的商業樓宇之一部分（「其他服務B」）。

根據吾等對相關計算結果的審閱，吾等注意到，截至2025年12月31日止三個年度其他服務A的估計交易金額進一步劃分為以下各項產生的估計交易金額：(i) 貴集團先前推出但仍未出售（或就該等出租物業而言，兩份租約之間存在空閒期，因此於2022年需要其他服務A，如管理層所預期，截至2025年12月31日止三個年度內仍需其他服務A的部分有所下降）的物業（「現有物業」）；及(ii)於截至2025年12月31日止三個年度各年 貴集團計劃首先出售及交付並因此首次需要其他服務A的 貴集團物業（「額外物業」）。

於估計截至2025年12月31日止三個年度各年現有物業的交易金額時，管理層主要考慮(i)截至2022年12月31日止年度現有物業的歷史交易金額；及(ii)截至2025年12月31日止三個年度將予出售並因此不再需要任何其他服務A的現有物業的總可銷售面積之預期年度下降率。吾等已就此審閱截至2022年12月31日止年度現有物業的歷史交易金額，並獲悉有關概約銷售率乃參考 貴集團就現有物業收集的過往銷售資料而估計。

獨立財務顧問函件

就額外物業而言，吾等注意到管理層已首先估計截至2023年12月31日止年度的交易金額，主要依據為 貴集團的交付及銷售時間表、需要其他服務A的額外物業的預期面積以及2023年不同物業收取的其他服務A的預期單價，其經參考中國政府先前就類似過往物業項目同意的指導價而作出估計。為進行吾等的盡職調查，吾等亦已審閱 貴集團預期於2023年首次出售及交付的額外物業清單，詳情包括但不限於各物業預期交付月數及相應於2023年預計閒置及需要其他服務A的月數、預期可銷售面積及預期銷售率以及相應預期需要其他服務A的面積，以及有關其他服務A的預期單價。吾等已進一步向管理層查詢，並獲悉所應用的銷售率乃根據 貴集團就類似特徵物業收集的過往銷售率而作出估計。

就截至2025年12月31日止兩個年度額外物業的估計交易金額而言，管理層主要參考(i)上述截至2023年12月31日止年度額外物業的估計交易金額；及(ii)估計交易金額預期年度增長約20.9%，此歸因於截至2025年12月31日止兩個年度各年將予交付並因此需要其他服務A的物業之總可銷售面積估計年度增長。據管理層告知，上述預期年度增長約20.9%乃源自先前所分析過往相關可銷售面積於2020年至2022年的平均年度增長。吾等已就此審閱2020年至2022年各年的過往相關可銷售面積，並注意到管理層於估計額外物業有關其他服務A的交易金額時所應用的預期年度增長20.9%與有關可銷售面積的歷史平均年度增長一致。

基於上述，吾等認為截至2025年12月31日止三個年度其他服務A的估計交易金額屬公平合理。

另一方面，吾等知悉 貴集團已委聘領悅物業集團就截至2022年12月31日止三個年度各年由 貴集團佔用及使用的部分商業樓宇提供其他服務B，並擬於截至2025年12月31日止三個年度各年繼續委聘領悅服務集團。於估計截至2025年12月31日止三個年度的交易金額時，吾等注意到管理層已首先根據領悅服務集團於2023年將收取的預期月費並經參考彼等最近的磋商後估計截至2023年12月31日止年度的交易金額，然後根據(i)上述截至2023年12月31日止年度的估計交易金額；及(ii)就領悅服務集團截至2025年12月31日止兩個年度各年收取有關其他服務B月費的潛在波動預留小額緩衝約1.7%，估計截至2025年12月31日止兩個年度各年的相關交易金額。為進行吾等的盡職調查，吾等已審閱 貴集團與領悅物業集團就於2022年提供其他服務B訂立的相關協議以及有關2023年潛在委聘的相關文件，並注意到(i)於2023年訂立潛在委聘項下的相關物業及服務範圍與2022年訂立的委聘大致相同；及(ii)截至2025年12月31日止兩個年度各年所預留的潛在緩衝約1.7%，與領悅服務集團截至2023年12月31日止年度就其他服務B收取的預期月費較截至2022年12月31日止年度實際收取的月費增幅一致。基於上述，吾等認為於截至2025年12月31日止三個年度其他服務B的估計交易金額屬公平合理。

鑒於上述，吾等認為截至2025年12月31日止三個年度其他服務的估計交易金額屬公平合理。

基於上述，吾等認為釐定截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理。

5. 內部監控措施

為保障 貴集團的利益， 貴集團將就2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易採取一系列內部監控措施。有關上述內部監控措施的進一步詳情，請參閱董事會函件「內部監控措施」一節及「對違反上市規則的整改」一節。

獨立財務顧問函件

其中，吾等注意到 貴集團將定期監察價格，並將於2023年物業管理框架協議定價流程的不同階段實行職責分離。具體而言， 貴公司相關業務部門將負責審閱2023年物業管理服務框架下的報價，並將其與自獨立第三方獲得或向其提供的價格以及同類服務的現行市場價格(視情況而定)進行比較；倘需要對價格進行任何修訂，管理層須單獨進一步審查及批准相關業務部門建議的經修訂價格，從而防止任何部門完全控制定價流程，並降低欺詐及錯誤風險。此外， 貴集團內部審計部門將就2023年物業管理框架協議項下擬進行的交易進行年度審閱，以及 貴公司獨立非執行董事及核數師將就其進行年度審閱，以確保遵守其條款。

此外，吾等注意到， 貴集團將執行內部監控程序，定期監察建議年度上限的使用情況，以確保不會超出建議年度上限。具體而言，經參考董事會函件後， 貴集團已指定一名財務部僱員監察根據2023年物業管理服務框架協議進行的交易，並每月向 貴集團首席財務官報告建議年度上限的使用情況。當交易限額達到建議年度上限的80%時，指定僱員將及時通知 貴集團的業務部門及首席財務官，以便 貴集團可適時安排修訂年度上限。因此， 貴集團將不會進行超出建議年度上限的進一步交易，而交易將僅於 貴集團已遵守上市規則第14A章項下有關修訂年度上限的所有相關規定後方會恢復。

此外，為防止再次發生類似違反上市規則的行為， 貴集團已／將實施多項內部監控措施。例如(其中包括) 貴公司法律顧問已於2023年9月26日向 貴公司主要人員提供有關上市規則第14A章的培訓，並將定期向 貴集團所有相關人員、會計人員、內部核數師及高級管理層提供內部培訓； 貴集團將定期審閱、監察及核實與持續關連交易有關的數據庫，以確保資料的準確性；將指派額外人員監控關連交易的實際金額以及建議年度上限的使用情況；及 貴公司將於必要時及時諮詢聯交所。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述，吾等認為 貴公司將制定適當措施規管2023年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)已經並將於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，而2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。此外，追認早期交易屬公平合理，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)以及追認早期交易之決議案。

此 致

領地控股集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
鄧振輝
謹啟

2023年11月15日

鄧振輝先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於會計及投資銀行業擁有逾20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 ⁽¹⁾	佔本公司已發行有表決權股份的百分比 ⁽²⁾
劉玉輝 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%

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1,026,945,000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(其中包括)自彼等成為融量集團及／或量源企業管理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本公司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，各最終控股股東與其各自投資控股公司(即Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan)被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份之權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，劉玉輝先生被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan所持股份之權益。

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	Jin Sha Jiang	實益擁有人	1	100.00%
	Yue Lai	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 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽²⁾
劉策先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
Yuan Di ⁽³⁾⁽⁴⁾	實益擁有人	209,088,000 (L)	20.36%
劉浩威先生 ⁽³⁾⁽⁵⁾	受控法團權益	766,374,000 (L)	74.63%
Ling Yue ⁽³⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	209,162,250 (L)	20.37%
王濤女士 ⁽³⁾⁽⁶⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
龍一勤女士 ⁽³⁾⁽⁷⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
侯三利女士 ⁽³⁾⁽⁸⁾	於受控制公司之權益	766,374,000 (L)	74.63%
蘭添女士 ⁽⁹⁾	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
劉玉奇先生 ⁽¹⁰⁾	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
劉山先生 ⁽¹¹⁾	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
陳驚驚女士 ⁽¹²⁾	配偶權益	766,374,000 (L)	74.63%
Jin Sha Jiang ⁽³⁾	實益擁有人	232,587,000 (L)	22.65%

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1,026,945,000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（其中包括）自彼等成為融量集團及／或量源企業管理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本公司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Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan）均視為於Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份中擁有權益。
- (4) Yuan Di及Fan Tai分別持有209,088,000及37,125,000股股份。Yuan Di及Fan Tai均由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生視為擁有Yuan Di及Fan Tai所持股份的權益。
- (5) Ling Yue及Lian Rong分別持有209,162,250及37,125,000股股份。Ling Yue及Lian Rong均由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生視為擁有Ling Yue及Lian Rong所持股份的權益。
- (6) San Jiang Yuan持有1,262,250股股份，其由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士視為擁有San Jiang Yuan所持股份的權益。
- (7) Fu Sheng持有1,262,250股股份，其由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士視為擁有Fu Sheng所持股份的權益。
- (8) Shan Yuan持有1,262,250股股份，其由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士視為擁有Shan Yuan所持股份的權益。
- (9) 蘭添女士為劉策先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。
- (10) 劉玉奇先生為侯三利女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。
- (11) 劉山先生為王濤女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。
- (12) 陳驚驚女士為劉浩威先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉浩威先生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
力高企業融資有限公司	可從事證券及期貨條例所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

力高企業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。

力高企業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，力高企業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，力高企業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，除本公司日期為2023年8月10日的盈利警告公告所披露者外，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)：

- (a) 2023年物業管理服務框架協議；及
- (b) 本附錄第3段所述力高企業融資有限公司的同業書。

8. 其他事項

- (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) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



Leading Holdings Group Limited

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

股東特別大會通告

茲通告領地控股集團有限公司(「本公司」)將於2023年12月5日(星期二)上午十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層舉行股東特別大會(「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、確認及追認早期交易(定義見通函)。」

承董事會命
領地控股集團有限公司
主席
劉玉輝

香港，2023年11月15日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

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)下午四時三十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昌林先生，以及獨立非執行董事金旭女士、梁運星女士及方敏先生。