

---

## 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或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有的兆邦基地產控股有限公司股份，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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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。

---

## Zhaobangji Properties Holdings Limited

### 兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

(I) 持續關連交易  
物業管理框架協議；  
及  
(II) 重選董事

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第5至26頁。

本公司謹訂於二零一八年十二月二十一日上午十時正假座香港干諾道中168至200號信德中心招商局大廈11樓16至18室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第51至53頁。隨附股東特別大會股東適用的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥並於實際可行情況下盡快交回有關表格，惟無論如何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（即二零一八年十二月十九日上午十時正（香港時間）或之前）前不少於四十八（48）小時送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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（視情況而定），並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。

二零一八年十二月五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	27
獨立財務顧問函件 .....	29
附錄 — 一般資料 .....	47
股東特別大會通告 .....	51

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	分別為最高人民幣7,000,000元、人民幣31,000,000元及人民幣32,600,000元，且於任何情況下不高於本集團經審核綜合財務報表所列示其緊接上一個財政年度收益之25%，誠如本通函「董事會函件－2.物業管理框架協議－建議年度上限」一節所述，於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度，深圳市兆邦基物業服務根據物業管理框架協議就深圳兆邦基集團目前控制或正在開發之物業提供物業管理服務可能收取之費用總額預期不會超出之金額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「Boardwin」	指	Boardwin Resources Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為擁有本公司51.65%權益之股東
「本公司」	指	兆邦基地產控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年十二月二十一日上午十時正假座香港干諾道中168至200號信德中心招商局大廈11樓16至18室召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准(i)物業管理框架協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)；及(ii)重選董事
「財政年度」	指	除非另有說明，否則應指截至有關曆年三月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其當時之附屬公司的統稱
「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	已成立之董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就物業管理框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團)，即本公司就物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見所委任之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除許楚家先生、張美娟女士及Boardwin以及於物業管理框架協議擁有重大權益的所有其他東以外的股東

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士或公司
「個別物業管理協議」	指	深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團根據物業管理框架協議就深圳市兆邦基物業服務將於物業管理框架協議期間管理之每項物業訂立之協議，該協議載列其將予訂立之交易詳細條款
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十二月三日，即本通函付印前為確定其中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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業管理框架協議」	指	深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基(為其本身及作為其不時之附屬公司之利益受託人)於二零一八年十一月三十日訂立之物業管理框架協議，內容有關深圳市兆邦基物業服務就深圳兆邦基集團目前控制或正在開發之物業提供物業管理服務，須經獨立股東批准後方可作實，自獨立股東批准日期(或物業管理框架協議訂約方可能書面協定之有關較後日期)及直至二零二一年三月三十一日止期間內有效
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳兆邦基」	指	深圳兆邦基集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「深圳兆邦基集團」	指	深圳兆邦基及其附屬公司的統稱
「深圳市兆邦基物業服務」	指	深圳市兆邦基物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

# Zhaobangji Properties Holdings Limited

## 兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

執行董事：

許楚家先生(主席)

鄔漢育先生

關建文先生

李仁生先生

趙怡勇先生

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

李焯芬教授，*G.B.S.*，*S.B.S.*，*J.P.*

詹美清女士

總部及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

11樓16-18室

獨立非執行董事：

鄭耀棠先生，*G.B.M.*，*G.B.S.*，*J.P.*

許展堂先生

司徒建強先生

王俊文先生

叶龍蜚先生

敬啟者：

**(I)持續關連交易  
物業管理框架協議；  
及  
(II)重選董事**

**緒言**

茲提述本公司以下公告：(i)日期為二零一八年九月七日之公告，內容有關(其中包括)委任鄭耀棠先生，*G.B.M.*，*G.B.S.*，*J.P.*為獨立非執行董事以及重新調任詹美清女士為非執行董事；(ii)日期為二零一八年十月二十二日之公告，內容有關(其中包括)委任李焯芬教授，*G.B.S.*，*S.B.S.*，*J.P.*為非執行董事；(iii)日期為二零一八年十月三十日之公告，內容有關(其中包括)委任趙怡勇先生為執行董事；及(iv)日期為二零一八年十一月三十日之公告，內容有關(其中包括)委任李仁生

---

## 董事會函件

---

先生為執行董事；及(v)日期為二零一八年十一月三十日之公告，內容有關深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基(為其本身及作為其不時之附屬公司之利益受託人)訂立之物業管理框架協議，其項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈的有關：(i)物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)之決議案之資料；及(ii)有關建議重選董事之資料。

### (I) 物業管理框架協議

於二零一八年十一月三十日，深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基(為其本身及作為其不時之附屬公司之利益受託人)訂立物業管理框架協議，內容有關由深圳市兆邦基物業服務就深圳兆邦基集團現時控制或正發展之物業提供物業管理服務，須經獨立股東批准後方可作實，自獨立股東批准日期(或物業管理框架協議訂約方可能書面協定之有關較後日期)及直至二零二一年三月三十一日止期間內有效。

有關物業管理框架協議之進一步詳情載於下文：

- 日期：** 二零一八年十一月三十日(交易時段後)
- 訂約方：**
- (1) 深圳市兆邦基物業服務
  - (2) 深圳兆邦基(為其本身及作為其不時之附屬公司之利益受託人)
- 期間：** 自獨立股東批准物業管理框架協議之日期(或物業管理框架協議訂約方可能書面協定之有關較後日期)至二零二一年三月三十一日。

**個別物業管理協議：**

深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團就深圳市兆邦基物業服務將於物業管理框架協議期間管理的每項物業訂立個別物業管理協議，該協議載列物業管理框架協議項下將予訂立之交易詳細條款。個別物業管理協議之條款原則上應與物業管理框架協議一致。如產生歧義，應以物業管理框架協議之條款為準。

**服務範圍：**

物業管理框架協議項下之服務範圍(「**服務範圍**」)包括：

- (a) 該等物業公共區域之日常管理、清潔及維修；
- (b) 該等物業之安保服務及客戶接待；
- (c) 消防維護及向有關當局報告事故，並採取相應措施支持該等物業的救援工作；
- (d) 車輛及停車場之停車位管理(如適用)；
- (e) 該等物業居住者進行之翻修管理；及
- (f) 管理居住者支付的公共設施費用。

**費用：**

服務範圍及付款條款及方法之可收取費用載於個別物業管理協議，並主要由雙方經計及多項因素，包括該等物業之位置、該等物業之狀態、適用之物業管理服務範圍以及該等物業管理所涉及之成本，按公平合理原則在公平磋商基礎上釐定。費用將不時參考市場之類似物業之現行物業管理費釐定。

服務可收取費用亦應根據深圳市兆邦基物業服務於其日常業務過程(如適用)中向獨立第三方提供類似物業管理服務收取之費用釐定。就深圳市兆邦基物業服務所提供服務向深圳市兆邦基物業服務收取之費用應不低於向獨立第三方收取之費用。

深圳市兆邦基物業服務就服務範圍之可收取費用應根據當時情況於截至三月三十一日止其後各財政年度之個別物業管理協議中進行調整，以確保費用符合上述原則。

### 內部控制及定價政策

為確保個別物業管理協議所載之費用將按正常商業條款訂立，以下程序將於深圳市兆邦基物業服務執行個別物業管理協議前進行：

- (i) 深圳市兆邦基物業服務之財務部門將編製一份研究報告及深圳市兆邦基物業服務於過去六個月向獨立第三方客戶收取之費用概要(如適用)，以就個別物業管理協議計算最低費用建議。研究報告中費用之現行可資比較市場水平將通過收取可資比較物業之管理費數據獲得，且財務部門將自不少於三個市場可資比較物業中獲得報價。其後最低費用建議將根據不低於可資比較物業之價格以及深圳市兆邦基物業服務於過去六個月向獨立第三方客戶收取之費用(如適用)釐定。財務部門現時由田茂心先生(「**田先生**」)主管，彼為自二零零九年起在中國執業之註冊會計師；
- (ii) 財務部門其後將向深圳市兆邦基物業服務提交最低費用建議及其證明文件以供審核。管理層現時由趙頌先生(「**趙先生**」)主管，彼於物業管理公司工作約有十八年管理經驗。於加入本集團前，趙先生曾於綠景(中國)地產投資有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0095)之物業管理附屬公司擔任高級員工職位；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 倘深圳市兆邦基物業服務之管理層批准最低費用建議，建議及其證明文件將提交予董事會成員(許楚家先生(持有深圳兆邦基之76%註冊資本)、鄔漢育先生(深圳兆邦基之董事)及詹美清女士(許楚家先生之妻妹)除外)以供審閱及批准。有關董事會成員於物業管理方面擁有豐富經驗。尤其是，本公司獨立非執行董事司徒建強先生(「司徒先生」)及叶龍蜚先生(「叶先生」)擔任多個物業管理公司之管理職位。司徒先生擔任新昌物業管理(深圳)有限公司之區域總監，該公司為昇捷控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2340)之附屬公司。叶先生擔任嘉里控股有限公司顧問及曾任香格里拉(亞洲)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0069)執行董事；及
- (iv) 董事於批准最低費用建議後，將採納該建議作為釐定深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團協商訂立每項個別物業管理協議之條款之可收取費用基準。個別物業管理協議將僅於董事會批准後由深圳市兆邦基物業服務執行。

上述事項將有助於確保個別物業管理協議項下擬進行之交易按正常商業條款訂立，並確保其中規定之費用將不低於現行市場利率及於近期交易中向深圳市兆邦基物業服務之獨立第三方客戶收取之費用。

除上文所載之措施以外，本集團亦採取以下措施：

- (i) 本集團財務部門將負責定期監察物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易，以確保不會超過年度上限，尤其是，由於年度上限須於任何情況下不高於本集團經審核綜合財務報表所列示其緊接前一財政年度收入之25%，(1)倘訂立新個別物業管理協議將導致合約收益總額超過該財政年度上限，則本集團將不再訂立任何新個別物業管理協議；及(2)倘所有個別物業管理協議之預測收入將高於下一個財政年度之年度上限，本集團將終止若干現有個別物業管理協議以確保不會超過下一個財政年度之年度上限；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 本集團將進行內部審核，以定期評估所提供的物業管理服務是否已根據物業管理框架協議之條款提供；
- (iii) 本公司將委聘其核數師就根據物業管理框架協議訂立之持續關連交易進行年度審閱；
- (iv) 獨立非執行董事將每年審閱根據物業管理框架協議訂立之持續關連交易，並於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之年報中確認該等持續關連交易是否於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據物業管理框架協議按公平合理之條款訂立以及是否符合股東之整體利益；及
- (v) 深圳市兆邦基物業服務之財務部及管理層以及董事會將每年檢討各個別物業管理協議所規定之費用，而個別物業管理協議僅於：(1)預期收入不超過年度上限，及(2)規定之費用不低於現行市場利率及於近期交易中向深圳市兆邦基物業服務之獨立第三方客戶收取之費用時每年續期。

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施之人員擁有與該等措施相關之經驗及專業知識，而上述內部控制措施可確保物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易將按以不損害公司及其股東利益之方式之正常商業條款訂立。

### 建議年度上限

### 過往交易

本集團先前並未向深圳兆邦基集團提供物業管理服務。

### 建議年度上限之基準

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度內，物業管理框架協議之建議年度上限預期分別不會超過人民幣7,000,000元、人民幣31,000,000元及

## 董事會函件

人民幣32,600,000元，且於任何情況下不高於本集團經審核綜合財務報表所列示其緊接上一個財政年度收益之25%。該等款項乃參考以下事項釐定：

- (i) 深圳兆邦基集團目前控制或正在開發之物業組合之估計建築面積，深圳市兆邦基物業服務將於相關財政年度就該等物業提供物業管理服務；
- (ii) 深圳市兆邦基物業服務可收取之每平方米估計管理服務費用，其乃根據現時市場類似物業之現行物業管理費用釐定；
- (iii) 已應用之預期年度通脹率1.2%，其乃參考中國近期消費者物價指數估計；及
- (iv) 於上述交易總額應用之10%緩衝，以應付可能包含在物業管理框架協議之額外物業及每平方米每月管理服務費用之任何不可預期增加。

尤其是，假設物業管理框架協議將於二零一九年一月一日生效，於估計截至二零一九年三月三十一日止年度之建議年度上限時，預期將就以下物業按下文載列相關費用提供物業管理服務：

物業	建築面積 (平方米)	預計		截至
		每平方米 每月管理 服務費用 (人民幣)	每月服務 費用總額 (人民幣千元)	二零一九年 三月三十一日 止年度應收取 之服務費用 總額 (人民幣千元)
物業A	40,435.61	25.00	1,011	3,033
物業B	6,284.20	35.00	220	660
物業C	12,025.05	35.00	421	1,263
物業D	11,092.95	35.00	388	1,165
				6,120
緩衝				612
<b>總額</b>				<b>6,732</b>

## 董事會函件

於估計截至二零二零年三月三十一日止年度之建議年度上限時，預期將就以下物業按下文載列相關費用提供物業管理服務：

物業	建築面積 (平方米)	預計 每平方米 每月管理 服務費用 (人民幣)	每月服務 費用總額 (人民幣千元)	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度應收取 之服務費用 總額 (人民幣千元)
物業A	40,435.61	25.3	1,023	12,276
物業B	6,284.20	35.4	223	2,671
物業C	12,025.05	35.4	426	5,111
物業D	11,092.95	35.4	393	4,715
物業E <sup>(1)</sup>	14,048.00	26.3	370	3,327
				28,100
緩衝				2,810
<b>總額</b>				<b>30,910</b>

附註：

- (1) 物業E的發展預期將於二零一九年第一季度完成及預期於二零一九年七月一日起就該物業提供物業管理服務。

於估計截至二零二一年三月三十一日止年度之建議年度上限時，預期將就以下物業按下文載列相關費用提供物業管理服務：

物業	建築面積 (平方米)	預計 每平方米 每月管理 服務費用 (人民幣)	每月服務 費用總額 (人民幣千元)	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度應收取 之服務費用 總額 (人民幣千元)
物業A	40,435.61	25.6	1,035	12,424
物業B	6,284.20	35.8	225	2,703
物業C	12,025.05	35.8	431	5,172
物業D	11,092.95	35.8	398	4,772
物業E	14,048.00	26.6	374	4,489
				29,559
緩衝				2,956
<b>總額</b>				<b>32,515</b>

---

## 董事會函件

---

有關根據物業管理框架協議將提供之物業管理服務之物業之進一步詳情載列如下：

物業	於深圳之位置	擬定用途
物業A	福田區	商業
物業B	羅湖區東門街道	商業
物業C	羅湖區東門街道	商業
物業D	羅湖區東門街道	商業
物業E	南山區	商業

作為年度上限之一部分，深圳市兆邦基物業服務可根據物業管理框架協議於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度各年收取的費用總額將不超過本集團經審核綜合財務報表所列示其於緊接前一財政年度收入之25%。考慮到物業管理協議（「協議」）乃按年度基準提前續期，故採用緊接上個財政年度而非當前財政年度之收入作為參考。協議之管理費用及期限將於年初釐定及協定，而由於物業管理業務之性質使然，根據某一年度之浮動收益終止或恢復協議在商業上並不可行。鑑於本集團收益總額之實際金額僅於年末落實並獲審核，倘年度上限將根據當前財政年度預期收益而設立，則本公司僅能夠於下個年度公佈經審核數字時知悉其是否已實際超過年度上限，此舉從企業管治角度而言乃極為不妥。因此，董事會認為，根據緊接上個財政年度之收益設立年度上限乃最為可行及合理之選擇。

於釐定計算年度上限時之每平方米預期每月管理服務費用並無計入向租戶收取的空調費用，其主要反映用電成本而並非涉及物業管理之服務成本。租戶能夠單獨並直接向業主支付空調費用。董事會認為該安排乃屬公平合理。

### 進行交易之理由及裨益

本集團主要於香港從事機械及備用零件貿易、機械租賃及提供相關服務以及提供運輸服務(「現有業務」)。深圳兆邦基主要在中國從事物業發展及業務投資。

本集團並無訂立及不擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論為正式或非正式、口頭或書面、明示或暗示)，且無意縮減、終止或出售其任何現有業務及／或主要營運資產。董事會預期，現有業務之收入將按3%之複合年增長率(「複合年增長率」)增長，與獨立行業顧問於本公司日期為二零一七年一月二十七日之招股章程內所報告之香港建築業市場規模之預期增長率一致。

誠如本公司日期為二零一八年六月四日之公告所披露，董事擬將本集團業務範圍之下游業務拓展至大灣區物業管理業務。董事正向獨立第三方物色商機以實現有關業務計劃。為此，深圳市兆邦基物業服務將參與各類商業及住宅項目之招投標流程，以獲得於物業管理框架協議項下擬涵蓋之物業鄰近社區內來自獨立第三方之物業管理業務，從而達致規模經濟效應。例如，物業B、物業C及物業D位於深圳羅湖區東門街道。東門是一個購物區，其中包括一條步行街，商店琳琅滿目，銷售服裝及珠寶及傳統食品等各類商品。物業所有權遍佈東門；隨著我們透過物業管理框架協議進行發展佈局，我們將能夠在東門建立作為物業管理服務提供商的品牌，並在此類業務營運方面建立本地人才隊伍，從而有助我們自該街道及其鄰近區域的獨立第三方獲取物業管理業務。

於最後實際可行日期，本集團已開始向獨立第三方提供物業管理服務。於截至二零一八年九月三十日止月份，來自獨立第三方之未經審核收入約為人民幣1,600,000元。董事認為，倘其透過訂立物業管理框架協議利用關連人士的資源，其將有助於拓展本集團業務。董事認為，該等交易之裨益包括：(i)在物業管理業務方面建立本集團之品牌形象；(ii)建立由本集團管理之物業組合；及(iii)提升本集團之實力以吸引人才加入本集團。因此，本集團可將透過實現規模經濟，於未來自獨立第三方獲得更佳議價能力。

## 董事會函件

假設現有業務之收益將按3%複合年增長率增長，及來自獨立第三方之物業管理收益概無增加或減少。於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，年度上限佔本集團總收入之收入貢獻預測分別約為4.5%、16.3%及16.6%。

千港元	截至三月三十一日止年度				
	實際			預測	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
收入					
現有業務	175,862	149,984	154,484	159,118	163,892
建議年度上限	-	-	7,955	35,227	37,045
來自獨立三方之 物業管理收入	-	-	12,851	22,032	22,032
<b>總收入</b>	<b><u>175,862</u></b>	<b><u>149,984</u></b>	<b><u>175,290</u></b>	<b><u>216,377</u></b>	<b><u>222,969</u></b>
 建議年度上限佔 總收入之百分比			4.5%	16.3%	16.6%

鑑於物業管理框架協議項下擬進行之與深圳兆邦基集團之持續關連交易向本集團作出之收入貢獻預期僅介乎約4.5%至16.6%不等，董事會並不認為自有關持續關連交易產生之收入將對本集團至關重要或導致本集團過度依賴深圳兆邦基集團。董事會預期本集團將可獨立營運。

為確保本集團擁有營運及監控物業管理業務之相關專業知識及經驗，深圳市兆邦基物業服務已聘用一隻不少於三十名職員之團隊(現由趙先生主管)，彼等具備安保、保養及維修、客戶服務、清潔、財務及管理方面之經驗。誠如本通函「董事會函件－內部控制及定價政策」一節所述，董事會認為，董事及高級管理層具備物業管理業務之相關專業知識及經驗，以便本集團從事物業管理框架協議項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

雖然於Boardwin收購本公司之控股股份之前經營現有業務的全體董事會成員已辭任董事職務，但董事會認為吾等具備充足經驗以繼續經營現有業務，原因如下：

- (i) 執行董事許楚家先生及鄔漢育先生於中國物業發展行業擁有豐富經驗。吾等認為此乃有益於本公司，原因為現有業務之大部分客戶為建築公司，因此，吾等具備彼等業務、需求及要求之知識。
- (ii) 執行董事李仁生先生（「李先生」）於香港建築機器租賃、營運及管理方面擁有逾30年經驗。李先生自二零零三年起擔任新萬興工程有限公司（「新萬興」）之高級管理人員及負責向香港建築公司租賃及承包電氣工程及建築機器。新萬興為若干知名客戶提供服務，包括一間香港聯交所上市公司。於加入新萬興前，李先生自一九八七年起一直擔任若干其他建築設備公司之管理職位。
- (iii) 執行董事趙先生於中國建築行業擁有逾30年之豐富經驗，並已主管逾1,300,000平方米之住宅及商業區建造。彼擁有對本公司現有業務具有互補性之建築設備租賃、運輸及買賣經驗。
- (iv) 獨立非執行董事鄭耀棠先生，*G.B.M.*，*G.B.S.*，*J.P.*（「鄭先生」）自一九七四年起一直任職於香港工會聯合會（「香港工聯會」）。香港工聯會轄下成員聯會包括香港建造業總工會及香港建造業機械操作及維修專業人員協會。鄭先生亦為香港特別行政區策略發展委員會委員，及新機場及相關項目諮詢委員會委員，及現時為中國全國人大香港代表。彼於香港建築勞工及基礎設施發展方面擁有豐富經驗。
- (v) 李焯芬教授，*G.B.S.*，*S.B.S.*，*J.P.*（「李教授」）已於二零一八年十月二十二日獲委任為非執行董事。李教授於工程行業擁有豐富經驗及深受國際工程界尊重。李教授為香港特別行政區策略發展委員會委員、香港西九文化管理局及香港建造業議會成員。彼於香港基礎設施發展方面擁有豐富經驗。

## 董事會函件

- (vi) 先前經營現有業務之若干董事，即王菲香女士、葉錦玲女士及鄭承欣女士繼續擔任經營現有業務之香港附屬公司之高級管理人員。董事會認為，鑑於彼等與本公司董事會先前之服務合約包含限制性非競爭安排，故員工流動風險屬可管控。

除董事會主席兼執行董事許楚家先生持有深圳兆邦基之76%註冊資本、執行董事鄔漢育先生為深圳兆邦基之董事及非執行董事詹美清女士為許楚家先生之妻妹外，概無董事於物業管理框架協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)中擁有或被視為擁有重大權益。許楚家先生、鄔漢育先生及詹美清女士已於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

物業管理框架協議之條款及條件乃由訂約方公平磋商後釐定。董事認為，物業管理框架協議之條款及條件(包括建議年度上限)屬公平合理，而物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會知悉本公司尚未動用首次公開發售所得款項為34,900,000港元。董事會確認，於最後實際可行日期，概無就誠如本公司日期為二零一八年十月二十二日之公告所披露之有關所得款項用途擬作出改變。預期首次公開發售所得款項將按以下時間表動用：

	尚未動用 所得款項淨額 之建議用途 百萬港元 (約)	截至以下日期止六個月		總計 百萬港元 (約)
		二零一九年 三月三十一日 百萬港元 (約)	二零一九年 九月三十日 百萬港元 (約)	
擴充我們的租賃機隊	32.9	16.5	16.4	32.9
一般營運資金	2.0	2.0	–	2.0
<b>總計</b>	<b>34.9</b>	<b>18.5</b>	<b>16.4</b>	<b>34.9</b>

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，深圳兆邦基由許楚家先生持有76%之權益，而許楚家先生為董事會主席、執行董事及間接持有已發行股份總數約51.65%之控股股東，及由許楚家先生之若干其他家庭成員持有24%之權益。因此，根據上市規則，深圳兆邦基為許楚家先生的聯繫人及本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，物業管理框架協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之年度上限預期將為上市規則項下之一項或多項適用百分比率之5%以上且超過10,000,000港元，故物業管理框架協議項下擬進行之交易及年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

鑑於上文所述、本公司將於股東特別大會上就物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)尋求獨立股東之批准。於最後實際可行日期，許楚家先生透過Boardwin間接持有已發行股份總數約51.65%，及許楚家先生之配偶張美娟女士實益擁有已發行股份總數約4.89%。根據上市規則，於股東特別大會上將以投票方式表決，於物業管理框架協議擁有重大權益的許楚家先生、張美娟女士及Boardwin(許楚家先生之聯繫人)及於物業管理框架協議擁有重大權益的所有其他股東以及彼等各自的聯繫人須就批准物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)之建議決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)以於考慮獨立財務顧問之意見後，就物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易之條款是否屬公平合理及有關交易是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## (II) 重選董事

鄭耀棠先生，*G.B.M. , G.B.S. , J.P.*獲委任為獨立非執行董事及詹美清女士重新調任為非執行董事，於二零一八年九月七日起生效。李焯芬教授，*G.B.S. , S.B.S. , J.P.*獲委任為非執行董事，於二零一八年十月二十二日起生效。趙怡勇先生獲委任為執行董事，於二零一八年十月三十日起生效。李仁生先生獲委任為執行董事，於二零一八年十一月三十日起生效。

根據本公司之組織章程細則(「細則」)，執行董事李仁生先生及趙怡勇先生、非執行董事李焯芬教授，*G.B.S. , S.B.S. , J.P.*及詹美清女士、以及獨立非執行董事鄭耀棠先生，*G.B.M. , G.B.S. , J.P.*將任職至股東特別大會為止，並符合資格於股東特別大會上膺選連任。因此，上述董事將於股東特別大會上退任，並符合資格於股東特別大會上膺選連任。

以下為將於股東特別大會上膺選連任之李仁生先生、趙怡勇先生、李焯芬教授，*G.B.S. , S.B.S. , J.P.*、詹美清女士及鄭耀棠先生，*G.B.M. , G.B.S. , J.P.*的履歷詳情。

### 執行董事

#### 李仁生先生

李仁生先生(「李先生」)，56歲，於建築機器租賃、營運及管理方面擁有逾30年經驗。李先生自二零零三年起擔任新萬興工程有限公司之董事及負責向香港建築公司租賃及承包電氣工程及建築機器。李先生過去分別於Transasia Engineering (Holdings) Co., Limited、Hontrade Engineering Limited及Anwell Building Construction Company Limited出任總經理、維修部經理及機械部經理。彼負責租賃、操作及維護建築設備。

除上文所披露者外，李先生並無於本集團擔任任何其他職位，於過去三年亦無於其他上市公司擔任任何董事職務，且彼於最後實際可行日期並無擁有其他主要任命及專業資格。

#### 於股份之權益

於最後實際可行日期，李先生並無於證券及期貨條例第XV部所定義之本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有權益及亦無持有其任何淡倉。

### 關係

李先生與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無關連且與彼等概無關係。

### 其他

李先生已與本公司訂立服務合約，自二零一八年十一月三十日起計為期一年。彼之董事任期將直至本公司下屆股東大會為止，屆時將合資格膺選連任。李先生亦須根據細則、上市規則及其他適用法例輪值退任及膺選連任。

李先生有權收取董事袍金每年240,000港元，乃由董事會及董事會薪酬委員會經參考其背景、經驗、責任、工作量及於本公司付出之時間而批准，並將由董事會薪酬委員會不時審閱。

除本通函所披露者外，並無其他事宜須提請股東垂注，亦無有關李先生之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

### 趙怡勇先生

趙怡勇先生(「趙先生」)，52歲，畢業於廣州建築工程學校及獲得深圳清華大學研究院工商管理碩士學位。趙先生有近30年的建築工程施工管理經驗，包括建築工程的策劃、評估、決策、設計、施工及驗收。於二零零三年三月至二零一八年七月期間，趙先生擔任深圳金光華實業集團的副總經理，負責建設住宅和商業區，總建築面積超過130萬平方米。

除上文所披露者外，趙先生並無於本集團擔任任何其他職位，於過去三年亦無於其他上市公司擔任任何董事職務，且彼於最後實際可行日期並無擁有其他主要任命及專業資格。

### 於股份之權益

於最後實際可行日期，趙先生並無於證券及期貨條例第XV部所定義之本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有權益及亦無持有其任何淡倉。

### 關係

趙先生與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無關連且與彼等概無關係。

### 其他

趙先生已與本公司訂立服務合約，自二零一八年十月三十日起計為期一年。彼之董事任期將直至本公司下屆股東大會為止，屆時將合資格膺選連任。趙先生亦須根據細則、上市規則及其他適用法例輪值退任及膺選連任。

趙先生有權收取董事袍金每年504,000港元，乃由董事會及董事會薪酬委員會經參考其背景、經驗、責任、工作量及於本公司付出之時間而批准，並將由董事會薪酬委員會不時審閱。

除本通函所披露者外，並無其他事宜須提請股東垂注，亦無有關趙先生之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

### 非執行董事

#### **李焯芬教授，G.B.S.，S.B.S.，J.P.**

李焯芬教授(「李教授」)，73歲，為著名岩土工程專家，亦是香港高等教育界的傑出領袖，他在專業、教育和文化等不同領域都有重大建樹，成就驕人。李教授畢業於香港大學，專攻土木工程，獲頒工學學士(一級榮譽)學位及工學碩士學位，其後赴加拿大深造，獲西安大略大學哲學博士學位。他在加拿大及中國從事水利、能源及基建工程逾40年，當中包括長江三峽、二灘及李家峽等水利樞紐及其他重點工程。李教授著作甚豐，工程科技專著逾300篇，另有文史著作約20冊。李教授於一九九四年返回香港大學服務，歷任港大講座教授、副校長(研究)、副校長(外務)，以及港大專業進修學院院長，至二零一五年退休。他目前為港大榮休教授和港大教研發展基金副主席。李教授為中國工程院、加拿大工程院及香港工程科學院院士，以及香港工程科學院前院長；曾當選美國富布萊特傑出學人並獲授香港工程師學會金章。此外，他又獲加拿大西安大略大學、英國普利茅斯大學、愛丁堡納皮爾大學、澳門大學及香港公開大學頒授榮譽博士學位。李教授多年來熱心參與公

---

## 董事會函件

---

共及社會服務，並在多個政府委員會以及機構出任公職。李教授於二零零三年獲委任為太平紳士，二零零五年獲頒銀紫荊星章及於二零一三年獲頒金紫荊星章。

李教授現為南岸集團有限公司(股份代號：577)之獨立非執行董事，及彼於二零一七年八月之前為滙友生命科學控股有限公司(股份代號：8088)之獨立非執行董事，而兩間公司均於聯交所上市。

除上文所披露者外，李教授並無於本集團擔任任何其他職位，於過去三年亦無於其他上市公司擔任任何董事職務，且彼於最後實際可行日期並無擁有其他主要任命及專業資格。

### 於股份之權益

於最後實際可行日期，李教授並無於證券及期貨條例第XV部所定義之本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有權益及亦無持有其任何淡倉。

### 關係

李教授與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無關連且與彼等概無關係。

### 其他

李教授已與本公司訂立服務合約，自二零一八年十月二十二日起計為期一年。彼之董事任期將直至本公司下屆股東大會為止，屆時將合資格膺選連任。李教授亦須根據細則、上市規則及其他適用法例輪值退任及膺選連任。

李教授有權收取董事袍金每年240,000港元，乃由董事會及董事會薪酬委員會經參考其背景、經驗、責任、工作量及於本公司付出之時間而批准，並將由董事會薪酬委員會不時審閱。

除本通函所披露者外，並無其他事宜須提請股東垂注，亦無有關李教授之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

### 詹美清女士

詹美清女士(「詹女士」)，37歲，取得中國上海華東政法學院(現稱「華東政法大學」)法學學士學位。隨後，彼於二零零五年取得香港城市大學法學碩士學位及於二零零六年取得The American University, Washington College of Law國際法研究法學碩士學位。詹女士於香港及中國的法律、金融及房地產行業積逾10年經驗。詹女士現為美國律師(紐約)、合資格中國律師及香港註冊外國律師。詹女士自二零一六年四月以來一直擔任深圳兆邦基集團有限公司的董事，負責協調及管理其人力資源部。詹女士自二零一零年十一月以來一直擔任立橋證券有限公司的負責人員。彼於二零零七年十月至二零零九年四月任職於中國常州市金壇區風之梧房地產開發有限公司，負責發展預算、溢利預測及資本審核。在此之前，詹女士於二零零六年十月至二零零七年九月任職於金杜律師事務所(深圳辦事處)，出任法務助理。

除上文所披露者外，詹女士並無於本集團擔任任何其他職位，於過去三年亦無於其他上市公司擔任任何董事職務，且彼於最後實際可行日期並無擁有其他主要任命及專業資格。

### 於股份之權益

於最後實際可行日期，詹女士擁有Boardwin之1%權益。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，詹女士並無於證券及期貨條例第XV部所定義之本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有權益及亦無持有其任何淡倉。

### 關係

詹女士為執行董事許楚家先生的妻妹。除本通函所披露者外，詹女士與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無關連且與彼等概無關係。

### 其他

詹女士已與本公司訂立服務合約，自二零一八年九月七日起計為期一年。彼之董事任期將直至本公司下屆股東大會為止，屆時將合資格膺選連任。詹女士亦須根據細則、上市規則及其他適用法例輪值退任及膺選連任。

---

## 董事會函件

---

詹女士有權收取董事袍金每年240,000港元，乃由董事會及董事會薪酬委員會經參考其背景、經驗、責任、工作量及於本公司付出之時間而批准，並將由董事會薪酬委員會不時審閱。

除本通函所披露者外，並無其他事宜須提請股東垂注，亦無有關詹女士之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

### 獨立非執行董事

#### **鄭耀棠先生，G.B.M.，G.B.S.，J.P.**

鄭耀棠先生，G.B.M.，G.B.S.，J.P.（「鄭先生」），69歲，於一九九零年在中國暨南大學取得學士學位。鄭先生自一九七四年起一直任職於香港工會聯合會（「香港工聯會」），主要負責處理香港勞工事宜並於香港工聯會內任職。作為香港工聯會的核心成員，鄭先生致力於保障及維護勞工及僱員的權益及福利，包括但不限於彼致力於維護僱員的賠償、退休保障及最低工資。彼亦極積參與為公眾人士提供福利服務，例如為滿足勞工的需要而設立多間勞工服務中心及就業服務中心。自二零一二年四月至二零一八年四月，鄭先生為香港工聯會的榮譽會長。自一九八八年三月起，彼亦出任中國全國人民代表大會香港區代表（第七至十三屆）。彼自二零零零年起一直出任樂群社會服務處的主席。彼自二零零零年七月至二零一七年六月出任香港特別行政區行政會議成員，並自二零零二年七月至二零一七年六月出任保良局顧問局顧問。自二零一七年十二月十八日起，鄭先生出任威揚酒業國際控股有限公司（一間於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8509）之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，鄭先生並無於本集團擔任任何其他職位，於過去三年亦無於其他上市公司擔任任何董事職務，且彼於最後實際可行日期並無擁有其他主要任命及專業資格。

### 於股份之權益

於最後實際可行日期，鄭先生並無於證券及期貨條例第XV部所定義之本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有權益及亦無持有其任何淡倉。

---

## 董事會函件

---

### 關係

鄭先生與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無關連且與彼等概無關係。

### 其他

鄭先生已與本公司訂立服務合約，自二零一八年九月七日起計為期一年。彼之董事任期將直至本公司下屆股東大會為止，屆時將合資格膺選連任。鄭先生亦須根據細則、上市規則及其他適用法例輪值退任及膺選連任。

鄭先生有權收取董事袍金每年240,000港元，乃由董事會及董事會薪酬委員會經參考其背景、經驗、責任、工作量及於本公司付出之時間而批准，並將由董事會薪酬委員會不時審閱。

除本通函所披露者外，並無其他事宜須提請股東垂注，亦無有關鄭先生之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

### 股東特別大會

本公司將於二零一八年十二月二十一日上午十時正假座香港干諾道中168至200號信德中心招商局大廈11樓16至18室召開股東特別大會，以考慮並酌情批准：(i)物業管理框架協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)；(ii)重選董事。股東特別大會之通告載於本通函第51至53頁。

根據上市規則第13.39條，於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式進行表決，而投票結果將於股東特別大會後公佈。

於物業管理框架協議擁有重大權益之許楚家先生、張美娟女士、Boardwin及所有其他股東以及彼等各自的聯繫人須就將於股東特別大會上提呈通過以批准物業管理框架協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之決議案放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，許楚家先生、張美娟女士及Boardwin合共持有700,528,000股股份，相當於於最後實際可行日期之已發行股份總數之約56.54%。

## 董事會函件

隨函附奉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，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並於實際可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何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(即二零一八年十二月十九日上午十時正(香港時間)或之前)前不少於四十八(48)小時交回。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(視情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。

### 推薦建議

董事會認為，物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東按股東特別大會通告所載的條款投票贊成相關決議案。

此外，董事認為，本通函所載之建議重選李仁生先生及趙怡勇先生為執行董事、李焯芬教授，*G.B.S.*，*S.B.S.*，*J.P.*及詹美清女士為非執行董事以及鄭耀棠先生，*G.B.M.*，*G.B.S.*，*J.P.*為獨立非執行董事乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成有關將於股東特別大會上提呈之重選李仁生先生及趙怡勇先生為執行董事、李焯芬教授，*G.B.S.*，*S.B.S.*，*J.P.*及詹美清女士為非執行董事以及鄭耀棠先生，*G.B.M.*，*G.B.S.*，*J.P.*為獨立非執行董事之決議案。

### 其他資料

閣下務請垂注本通函第27至28頁所載的獨立董事委員會函件，載有其就物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供的意見，本通函第29至46頁所載的獨立財務顧問函件，載有其就物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見以及達致意見所考慮的主要因素及理由，以及本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
兆邦地產控股有限公司  
主席兼執行董事  
許楚家  
謹啟

二零一八年十二月五日

## Zhaobangji Properties Holdings Limited

### 兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

敬啟者：

#### 持續關連交易 物業管理框架協議

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為二零一八年十二月五日之通函(「通函」)，本函件構成其一部分。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。

根據上市規則，物業管理框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易及須待獨立股東批准後，方可落實。吾等已獲董事會委任，以考慮物業管理框架協議之條款，並經計及獨立財務顧問之推薦建議後就吾等認為物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易之條款是否屬公平合理及有關交易是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益，以及獨立股東於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注本通函所載之董事會函件及獨立財務顧問函件。吾等經考慮獨立財務顧問於其意見函件內所載其考慮之主要因素及理由以及意見及推薦建議後，認為物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)之條款屬公平合理。吾等亦認為物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公

---

## 獨立董事委員會函件

---

司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准物業管理框架協議之條款及訂立以及其項下擬進行之持續關連交易（包括年度上限）。

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

鄭耀棠先生

許展堂先生

司徒建強先生

王俊文先生

叶龍蜚先生

*G.B.M. , G.B.S. , J.P.*

謹啟

二零一八年十二月五日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下所載為獨立財務顧問創富融資有限公司就物業管理框架協議及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



香港中環  
干諾道中19-20號  
馮氏大廈18樓

敬啟者：

### 持續關連交易 物業管理框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一八年十二月五日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件為通函之一部分。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。

#### 物業管理框架協議

誠如董事會函件所述，於二零一八年十一月三十日， 貴公司之全資附屬公司深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基(為其本身及作為其不時之附屬公司之利益受託人)訂立物業管理框架協議，內容有關深圳市兆邦基物業服務就深圳兆邦基集團目前控制或正在開發之物業提供物業管理服務，須經獨立股東批准後方可作實，自獨立股東批准日期(或物業管理框架協議訂約方可能書面協定之有關較後日期)及直至二零二一年三月三十一日止期間內有效。

於最後實際可行日期，深圳兆邦基由許楚家先生(「**許先生**」)持有76%之權益及由許先生之家庭成員持有24%之權益。許先生亦為 貴公司的董事會主席、執行董事及間接持有已發行股份

---

## 獨立財務顧問函件

---

總數約51.65%之控股股東。因此，根據上市規則，深圳兆邦基為許先生的聯繫人及 貴公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，物業管理框架協議項下擬進行之交易構成 貴公司的持續關連交易。

除持有深圳兆邦基之76%註冊資本之董事會主席兼執行董事許先生外，執行董事鄔漢育先生亦為深圳兆邦基之董事，而非執行董事詹美清女士為許先生之妻妹。因此，許先生、許偉圳先生、鄔漢育先生及詹美清女士已於董事會會議上迴避就與物業管理框架協議有關之相關決議案投票。

於最後實際可行日期，許先生透過Boardwin間接持有已發行股份總數約51.65%，而其配偶張美娟女士實益擁有已發行股份總數約4.89%。根據上市規則，許先生、張美娟女士、Boardwin以及彼等各自的聯繫人須迴避就於股東特別大會上將予提呈之有關物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)之有關決議案投票。

由於截至二零二一年三月三十一日止年度之年度上限預期為上市規則項下之一項或多項適用百分比率的5%以上且超過10,000,000港元，故物業管理框架協議項下擬進行之交易及年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立由鄭耀棠先生，*G.B.M., G.B.S., J.P.*、許展堂先生、司徒建強先生(「司徒先生」)、王俊文先生及叶龍蜚先生(「叶先生」)(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就物業管理框架協議項下擬進行之交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見及作出推薦建議。委任吾等為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問已就此獲得獨立董事委員會批准。

吾等作為獨立財務顧問之角色，為就(i)物業管理框架協議之條款(包括年度上限)是否公平合理及有關交易是否按正常商業條款訂立，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)建議獨立股東應如何於股東特別大會上就有關物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)之相關決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等之獨立性

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就與於二零一八年六月一日所公佈之銀行存款有關之持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見（「過往委任」）。相關交易詳情載於本公司日期為二零一八年七月十九日之通函。該持續關連交易獨立於物業管理框架協議項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、深圳兆邦基或其他合理被視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，或於其中擁有權益。除就過往委任及是項委任而已付或應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他合理被視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

### 吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）物業管理框架協議、 貴公司截至二零一八年三月三十一日止財政年度之年報、 貴集團截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績公告以及通函所載其他資料。

吾等依賴吾等所審閱文件內所載之資料，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層（統稱「管理層」）向吾等所提供之聲明均屬真實、準確及完整。吾等假設通函內所載或提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明（彼等須就此負全責）於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後至股東特別大會日期（包括該日）期間如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。

吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑其中隱瞞任何相關資料，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或管理層所表達及向吾等提供之意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務、財政狀況及事務

---

## 獨立財務顧問函件

---

或未來前景作出任何獨立調查。吾等亦無考慮物業管理框架協議對 貴集團或股東之稅務影響。

各董事願就通函所載資料(包括遵照上市規則規定提供之資料詳情)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始達致，亦無遺漏任何其他事實，足以令致通函或通函內所載之任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮物業管理框架協議的條款(包括年度上限)，除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等於達致對物業管理框架協議之條款(包括年度上限)之意見時，已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團之資料

貴集團為投資控股公司，而其附屬公司主要在香港從事建築機械貿易及租賃服務。其業務包括在香港之(i)機械及備用零件貿易；(ii)機械租賃及提供相關服務；及(iii)提供運輸服務。

誠如 貴公司日期為二零一八年六月四日之公告所述， 貴集團擬憑藉其於建築行業之實力、業務網絡及於二零一八年三月新任執行董事(即許先生、鄔漢育先生、詹美清女士(於二零一八年九月七日重新調任為非執行董事)及關建文先生)於粵港澳大灣區(「大灣區」)之資源， 貴集團有意於中國成立公司，透過於大灣區(重點為深圳)從事建築工程、物業管理、租賃管理、物業投資、房地產開發及相關業務，擴展其上游及下游業務。

2. 有關深圳兆邦基之資料

深圳兆邦基主要在中國從事物業開發及業務投資。

3. 訂立物業管理框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，董事擬將 貴集團之下游業務範圍拓展至大灣區之物業管理業務。誠如與管理層所討論， 貴公司已成立深圳市兆邦基物業服務以於中國開展物業管理業務。為確保 貴集團擁有營運及監控物業管理業務之相關專業知識及經驗，深圳市兆邦基物業服務已聘用一隻不少於三十(30)名職員之團隊(現時由趙頌先生(「趙先生」)主管)，彼等具備安保、保養及維修、客戶服務、清潔、財務及管理方面之經驗。於最後實際可行日期， 貴集團已開始向獨立第三方客戶提供物業管理服務。截至二零一八年九月三十日止九個月，來自獨立第三方有關提供物業管理服務之未經審核收入約為人民幣1,600,000元。誠如管理層所建議，訂立物業管理框架協議預期將作為 貴集團現有業務之拓展，且預期將有助於多元化發展 貴集團之業務範圍及增加其收入來源。

經參考由高力國際物業顧問(為全球商業房地產服務機構)刊發標題為「深圳一二零一八年市場展望」之行業報告(「高力報告」)，由於以下因素所致，深圳房地產市場(為 貴集團業務拓展之主要領域)預期將持續暢旺：

- (i) 於第十九次全國代表大會結束後，得到中國政府之支持，申明將於深圳發展長期住宅租賃市場作為政府房地產發展之首要任務，從而令深圳之物業投資氣氛有所提振；及
- (ii) 深圳之基礎設施及建築投資呈現大幅增長，於二零一七年按年增長約39.5%至約人民幣755億，而深圳之實際本地生產總值增長約8.8%，在中國所有主要城市中排名第二，高於所有其他一線城市。

誠如與管理層所討論，董事目前正尋求自獨立第三方客戶獲得商機以實現業務計劃。為此，深圳市兆邦基物業服務將參與各項商業及住宅項目之招投標程序，旨在於物業

---

## 獨立財務顧問函件

---

管理框架協議項下擬覆蓋之物業附近之社區自獨立第三方客戶取得物業管理業務以實現規模經濟。同時，董事認為，倘 貴集團通過訂立物業管理框架協議利用關連方之資源，將有助於 貴集團之拓展。

董事認為，物業管理框架協議項下之交易之裨益包括：

- (i) 於物業管理業務中建立 貴集團之品牌形象；
- (ii) 建立 貴集團管理之物業組合；及
- (iii) 提升 貴集團吸引人才加入 貴集團之能力。

董事認為，以上裨益將為 貴集團奠定穩固根基，通過實現規模經濟，日後較獨立第三方獲得更佳議價能力。

鑑於上文所述並尤其考慮到：

- (i) 深圳兆邦基為於中國成立之物業投資者，並於深圳擁有多項商業物業；
- (ii) 大灣區之前景向好，為業務拓展提供有利環境；及
- (iii) 與深圳兆邦基建立業務關係可能有利於 貴集團物業管理業務之發展，為 貴集團把握未來商機奠下堅實基礎，

吾等同意董事之觀點，即訂立物業管理框架協議乃有利於 貴集團之未來業務發展。

#### 4. 物業管理框架協議之主要條款

日期為二零一八年十一月三十日之物業管理框架協議之主要條款概要載於下文：

- 訂約方：
- (i) 深圳市兆邦基物業服務
  - (ii) 深圳兆邦基(為其本身及作為其不時之附屬公司之利益受託人)

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 期間：** 自獨立股東批准物業管理框架協議之日期(或物業管理框架協議訂約方可能書面協定之有關較後日期)至二零二一年三月三十一日。
- 個別物業管理協議：** 深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團就深圳市兆邦基物業服務將於物業管理框架協議期間管理之每項物業(「物業A」、「物業B」、「物業C」、「物業D」及「物業E」,統稱為「該等物業」)訂立個別物業管理協議,該協議載列物業管理框架協議項下將予訂立之交易詳細條款。個別物業管理協議之條款原則上應與物業管理框架協議一致。如產生歧義,應以物業管理框架協議之條款為準。
- 服務範圍：** 物業管理框架協議項下之服務範圍(「服務範圍」)包括：
- (i) 對物業的公共部位進行日常維修、養護和管理；
  - (ii) 對物業做好保安及訪客接待；
  - (iii) 對物業做好消防安全防範工作,發生安全事故,及時向有關部門報告,採取相應措施,協助做好救助工作；
  - (iv) 管理車輛停放及停車場(如適合)；
  - (v) 管理物業用戶的裝修安排；及
  - (vi) 管理物業用戶的公用費用。

**費用：**

服務範圍之可收取費用(「物業管理服務費」)及其他條款(包括但不限於付款條款及方法)載於個別物業管理協議，並主要由物業管理框架協議之雙方經計及多項因素，包括該等物業之位置、該等物業之狀態、適用之物業管理服務範圍以及該等物業管理所涉及之成本，按公平合理原則在公平磋商基礎上釐定。

費用將不時參考市場之類似物業之現行物業管理費釐定。

服務可收取費用亦應根據深圳市兆邦基物業服務於其日常業務過程中向獨立第三方提供類似物業管理服務收取之費用釐定。就深圳市兆邦基物業服務所提供服務而言，其收取之費用應不低於深圳市兆邦基物業服務向獨立第三方收取之費用。

深圳市兆邦基物業服務之可收取費用之服務範圍應根據當時情況於截至三月三十一日止其後各財政年度之個別物業管理協議中進行調整，以確保費用符合上述原則。

吾等已審閱物業管理框架協議並與涉及二零一八年一月一日起直至二零一八年十一月三十日(包括該日)止十一個月期間(即 貴公司有關物業管理框架協議之公告日期)所公佈由其他香港上市公司(作為物業管理服務供應商)訂立物業管理框架協議之九(9)項持續關連交易(「可比交易」)比較其項下有關服務範圍之主要條款。吾等注意到：(i)可比交易要求其向上市公司提供之條款不遜於向其他獨立第三方提供之條款；及(ii)可比交易就物業管理費之定價主要經參考現行市價經公平磋商後釐定，其主要與物業管理框架協議項下之條款相若。

基於上述者及尤其是(i)深圳市兆邦基物業服務可收取費用應根據上述公平原則於截至三月三十一日止其後各財政年度之個別物業管理協議中進行調整；及(ii)下述一節所述中 貴集團之內部控制程序及定價政策，吾等認為，物業管理框架協議之條款乃按正常商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。

### 5. 內部控制程序及定價政策

誠如董事會函件所述，為確保物業管理框架協議之定價機制及條款按正常商業條款訂立及其中規定之費用將不低於現行市場利率及深圳市兆邦基物業服務向獨立第三方收取之費用， 貴集團已制定一系列內部控制程序（「**內部控制程序**」）如下：

- (i) 深圳市兆邦基物業服務之財務部門（「**財務部門**」，現時由田茂心先生（「**田先生**」）主管）將編製一份研究報告及深圳市兆邦基物業服務於過去六個月向其獨立第三方客戶收取之費用概要（如適用），以就個別物業管理協議計算最低費用建議（「**最低費用建議**」）。最低費用建議中費用之現行可資比較市場水平將通過收取可比物業租賃部門之管理費數據獲得，且財務部門將自不少於三個市場可比物業中獲得報價。其後最低費用建議將根據不低於市場可比物業之價格以及深圳市兆邦基物業服務於過去六個月向其獨立第三方客戶收取之費用（如適用）釐定；
- (ii) 財務部門將向深圳市兆邦基物業服務之管理層（現時由趙先生主管）提交最低費用建議連同其證明文件以供審閱；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 倘深圳市兆邦基物業服務之管理層批准最低費用建議，最低費用建議連同其證明文件將提交予董事以供進一步審閱及批准。為避免利益衝突，以下董事將須就批准程序棄權：
- a. 許先生，彼為深圳兆邦基之控股股東；
  - b. 鄔漢育先生，彼為深圳兆邦基之董事；及
  - c. 詹美清女士，彼為許先生之妻妹；及
- (iv) 董事（誠如上文(iii)所述將就批准程序棄權之董事除外）於批准最低費用建議後，將採納該建議作為釐定深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團協商訂立每項個別物業管理協議之條款之可收取費用基準。個別物業管理協議將僅於董事會批准後由深圳市兆邦基物業服務執行。

除上文所載之措施以外，貴集團亦將採取以下措施：

- (i) 財務部門將負責定期監察物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易，以確保不會超過年度上限，尤其是，由於年度上限於任何情況下均不得高於貴集團經審核綜合財務報表所示之緊接前一財政年度收入之25%，故(1)倘此舉將導致總合約收入超過該財政年度之年度上限，貴集團將停止訂立任何新個別物業管理協議；及(2)為確保下一財政年度之年度上限將不會超過，倘所有個別物業管理協議之預期收入將高於下一財政年度之年度上限，貴集團將終止若干現有個別物業管理協議；
- (ii) 貴集團將進行內部審核，以定期評估提供物業管理服務是否已根據物業管理框架協議之條款作出；
- (iii) 貴公司將委聘其核數師就根據物業管理框架協議訂立之持續關連交易進行年度審閱。吾等注意到此乃符合上市規則第14A.56章；

## 獨立財務顧問函件

- (iv) 獨立非執行董事將每年審閱根據物業管理框架協議訂立之持續關連交易，並於 貴公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之年報中確認該等持續關連交易是否於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據物業管理框架協議按公平合理之條款訂立以及是否符合 貴公司及股東之整體利益。吾等注意到此乃符合上市規則第14A.55章；及
- (v) 深圳市兆邦基物業服務之財務部及管理層以及董事會將每年檢討各個別物業管理協議所規定之費用，而個別物業管理協議僅於(i)預期收入不超過年度上限；及(ii)所規定之費用不低於現行市場利率及於近期交易中向深圳市兆邦基物業服務之獨立第三方客戶收取之費用時每年續期。

吾等已研究 貴公司之有關公告並檢討負責內部監控程序之審核及批准程序之各員工之資歷。吾等注意到：

- (i) 田先生將一直編製研究報告及最低費用建議，彼自二零零九年起為一名中國註冊執業會計師，擁有26年工作經驗；
- (ii) 趙先生(深圳市兆邦基物業服務之高級管理層成員)於物業管理行業擁有豐富經驗，於綠景(中國)地產投資有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0095)等物業管理公司擁有約18年工作經驗；
- (iii) 司徒先生為一名經驗豐富之董事，彼擔任昇捷控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2340)之附屬公司之區域總監；及
- (iv) 叶先生因彼擔任嘉里控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0683)顧問及曾任香格里拉(亞洲)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0069)之前執行董事而為一名經驗豐富之董事。

鑑於上文所述，吾等認為，處理審核及批准程序之人員具備財務方面之能力並於物業管理及物業相關業務方面擁有豐富經驗。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經計及上文所述，吾等認為實施 貴集團將採用之內部監控程序將有助於確保物業管理框架協議項下擬進行之交易根據上文所述定價原則合理定價，尤其是：

- (i) 設有系統監控程序，其有效比較(a)透過獲得不少於三個市場可比物業所提供之物業管理費用；及(b)深圳市兆邦基物業服務於過往六個月向其獨立第三方客戶收取之費用(如適用)；
- (ii) 最低費用建議將根據不遜於市場可資比較者及深圳市兆邦基物業服務於過往六個月向其獨立第三方客戶收取之費用(如適用)釐定；
- (iii) 於內部監控程序期間，有效分離最低費用建議之編製人與檢討人之間之職責。深圳市兆邦基物業服務亦擁有涉及批准程序之兩級檢討人，即趙先生與董事；
- (iv) 最低費用建議之編製人及檢討人乃物業行業內資深人士；及
- (v) 個別物業管理協議僅於：(1)預期收入不超過年度上限；及(2)所規定之費用不低於行市場價格及於近期交易中向深圳市兆邦基物業服務之獨立第三方客戶收取之費用時每年續期。

鑑於上文所述，吾等認同董事之意見，獲授權執行內部監控程序之人員擁有與該等程序相關之經驗及專業知識，而內部監控程序可確保物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易將按以不損害 貴公司及其股東整體利益之方式之正常商業條款訂立。

6. 建議年度上限

下文分別載列截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度之年度上限。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度上限	7,000	31,000	32,600

誠如董事會函件所述，年度上限乃參考多項因素釐定，尤其是：

- (i) 深圳兆邦基集團目前控制或正在開發之該等物業組合之估計建築面積（「**建築面積**」），深圳市兆邦基物業服務將於相關財政年度就該等物業提供物業管理服務；
- (ii) 深圳市兆邦基物業服務可收取之每平方米（「**平方米**」）估計物業管理服務費用，其乃根據現時市場類似物業之現行物業管理費用釐定；
- (iii) 已應用之預期年度通脹率1.2%，其乃參考中國近期消費者物價指數估計；
- (iv) 於上述交易總額應用之10%緩衝，以應付可能包含在物業管理框架協議之額外物業之意外開支及每平方米每月管理服務費用之任何不可預期增加；及
- (v) 於任何情況下，年度上限將不高於 貴集團經審核綜合財務報表所示之緊接上一財政年度之收益之25%。

誠如董事會函件所述， 貴集團於訂立物業管理框架協議之前並無與深圳兆邦基訂立任何過往物業管理服務安排。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已檢討下列年度上限以評估其合理性及公平性：

**(i) 該等物業之估計建築面積**

誠如管理層所告知，共有五(5)項由深圳兆邦基集團目前控制及正在開發之該等物業組合下之物業。除預計將於二零一九年第一季度完成開發之物業E外，所有該等物業已開發。因此，深圳市兆邦基物業服務將於完成物業E開發後(預期自二零一九年第三季度(即二零一九年七月一日)起開始)就其物業管理服務收取物業管理服務費用。物業E於九個月之物業管理服務費用將計入截至二零二零年三月三十一日止財政年度之年度上限內。該等物業之估計建築面積載列如下：

**表1：各物業之估計建築面積**

物業	估計建築面積 (平方米)
物業A	40,435.61
物業B	6,284.20
物業C	12,025.05
物業D	11,092.95
物業E	14,048.00

資料來源：管理層

吾等已獲得物業A、物業B、物業C及物業D之租戶清單，並注意到該等物業之所有租戶以平方米計之總建築面積乃用於計算相關年度上限。就物業E而言，吾等獲得相關建設工程規劃許可證，並注意到 貴集團採用許可證載列之估計建築面積以用於計算相關年度上限。吾等亦檢查開發物業E之內部時間表，表明完成物業E之預期時間實際上為二零一九年第一季度。深圳市兆邦基物業服務預期自二零一九年七月一日起提供物業管理服務。

根據上文所述，吾等認為用於計算年度上限之估計建築面積屬合理。

**(ii) 向各物業收取之每平方米估計物業管理服務費用**

誠如管理層所告知，向各物業收取之每平方米估計物業管理服務費用乃根據現時市場類似物業之現行物業管理費用估計。

對此認識，就各物業而言，吾等對該等物業進行實地考察並對位於各物業附近之類似物業（「**可比物業**」）作出三(3)份獨立報價查詢。

吾等乃根據以下標準挑選可比物業：

- (i) 屬位於各物業一公里半徑以內的**可比物業**；
- (ii) **可比物業**及其相關物業乃作相同擬定用途（即辦公或零售）；及
- (iii) **可比物業**與其相關物業分享相同等級。

吾等首先透過資料搜集物色**可比物業**。吾等屆時透過實地考察確認各**可比物業**是否達到上述標準。根據上述者，吾等認為，所挑選之**可比物業**就吾等之分析而言屬公平及具代表性樣本。

## 獨立財務顧問函件

吾等向相關可比物業之租賃辦事處或熟悉相關可比物業附近之物業市況之當地房地產代理作出查詢。於該等獨立報價查詢期間，吾等收集下文所述之目前可比物業之每平方米現行每月物業管理服務費用：

表2：該等物業及其各自之可比物業之物業管理費用

物業	估計每月物業 管理服務費用 (人民幣/平方米)	物業位置	可比物業	現行每月物業 管理服務費用 (人民幣/平方米)
物業A	25.00	中國深圳福田區	福田可比1	23.00
			福田可比2	25.00
			福田可比3	17.00
物業B、物業C 及物業D	35.00	中國深圳羅湖區東門	羅湖可比1 <sup>(附註1)</sup>	33.00
			羅湖可比2 <sup>(附註1)</sup>	30.00
			羅湖可比3 <sup>(附註1)</sup>	30.00
物業E	26.00	中國深圳南山區	南山可比1	10.25
			南山可比2	12.00
			南山可比3	15.00

資料來源：管理層及獨立報價查詢

附註：物業B、物業C及物業D均位於中國深圳羅湖區東門及該等物業屬相同等級及用作擬定用途。因此，吾等使用本報價查詢獲得之同一批可比物業。

吾等注意到，上表所載之該等物業之估計每月物業管理服務費用乃用於計算相關年度上限。吾等進一步注意到，該等物業管理服務費用平均高於各自可比物業之現行每月物業管理服務費用。

## 獨立財務顧問函件

根據上文所述，吾等認為用於計算年度上限之估計物業管理服務費用屬合理。

### (iii) 預期年度通脹率

管理層將預期年度通脹率1.2%用於就該等物業收取之物業管理服務費用。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度，物業管理服務費用乃參考中國近期消費者物價指數預測每年增加1.2%。

表3：每年物業管理服務費用增加

物業	截至三月三十一日止年度估計		
	每月物業管理服務費用(通脹調整)		
	(人民幣元/平方米)		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
物業A	25.00	25.30	25.60
物業B	35.00	35.40	35.80
物業C	35.00	35.40	35.80
物業D	35.00	35.40	35.80
物業E	不適用 <sup>(附註)</sup>	26.30	26.60

附註：物業E將於二零一九年第一季度完成其開發。

吾等檢討中華人民共和國國家統計局及深圳市統計局發佈之中國及深圳之通脹率。吾等注意到下列情況：

表4：中國及深圳於二零一七年、二零一六年及二零一五年之通脹率

年期	中國	深圳
	通脹率(%)	通脹率(%)
二零一七年	1.6	1.4
二零一六年	2.0	2.4
二零一五年	1.4	2.2

資料來源：中華人民共和國國家統計局及深圳市統計局

從上表看出，中國及深圳於二零一五年至二零一七年之通脹率分別介乎1.4%至2.0%及1.4%至2.4%不等。中國及深圳於二零一五年至二零一七年之平均通脹率分別

## 獨立財務顧問函件

為1.7%及2.0%。管理層對通脹率1.2%之估計乃低於中國及深圳於過往三年之歷史通脹率範圍。預期中國經濟近期放緩，吾等認為用於計算年度上限之通脹因素屬保守但合理。

### (iv) 交易總額之估計緩衝

誠如管理層所告知，其已包括除上述估計每年物業管理服務費用之外之10%緩衝。吾等認為緩衝屬合理，原因為其容許物業管理服務費用可能增加之意外情況，如：(i)市場類似物業之現行物業管理費用之意外增加；(ii)深圳市兆邦基物業服務向獨立第三方提供類似物業管理服務時收取之管理服務費用之意外增加；及(iii)深圳通脹之意外增加。

經考慮上文所述之釐定年度上限之基準後，吾等認為年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

### 推薦意見

經計及上文主要因素及理由後，吾等認為：(i)物業管理框架協議於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)物業管理框架協議之條款(包括年度上限)乃按一般商業條款訂立，並就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議及吾等本身推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關物業管理框架協議(包括年度上限)之普通決議案。

此 致

列位股東 台照

代表  
創富融資有限公司  
執行董事  
高貴艷  
謹啟

二零一八年十二月五日

高貴艷女士為創富融資有限公司之執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌負責人員。高女士於亞洲企業融資方面擁有逾17年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載並旨在提供有關本公司之資料，而董事就本通函共同及個別承擔全部責任。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及完整，且並無誤導或欺詐成份，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有所誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉之披露

就董事所知，於最後實際可行日期，下列董事於本公司及／或本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份中擁有(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(包括根據證券及期貨條例之條文彼等被當作或視為擁有之權益)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述本公司存置之股東名冊之權益；或(iii)根據本公司所採納上市規則附錄十所載之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之權益如下：

公司名稱	董事姓名	身份／權益性質	股份數目及類別	佔已發行股本之 概約百分比	
本公司(附註1)	許楚家	配偶權益(附註2)	60,528,000股股份	4.89%	
		受控法團權益(附註3)	640,000,000股股份	51.65%	
			700,528,000股股份	56.54%	
Boardwin(附註3及4)	許楚家	實益擁有人	76股普通股	76%	
		鄔漢育	實益擁有人	2股普通股	2%
		詹美清	實益擁有人	1股普通股	1%

附註：

1. 董事持有本公司已發行股本的概約百分比乃按本公司於最後實際可行日期之已發行股份數目1,239,000,000股計算。
2. 於最後實際可行日期，許楚家先生之配偶張美娟女士實益擁有60,528,000股股份。根據證券及期貨條例，許楚家先生被當作於該等股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，Boardwin實益擁有640,000,000股股份，相當於本公司已發行股本之約51.65%，故其為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。

於最後實際可行日期，Boardwin由許楚家先生持有76%權益。根據證券及期貨條例，許楚家先生被當作於Boardwin實益擁有之股份中擁有權益。

4. 各相關董事持有之Boardwin已發行股本概約百分比乃按Boardwin於最後實際可行日期之已發行普通股數目100股計算。

除上述所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(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或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

據董事所知，於最後實際可行日期，許楚家先生為Boardwin之董事。除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉之另一家公司的董事或僱員。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，不包括將於一年內屆滿或該本集團成員公司可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

#### 4. 於資產及合約之權益及競爭權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期止期間所收購或出售或租賃或於最後實際可行日期擬由本集團任何成員公司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。

概無董事於本集團任何成員公司訂立對本集團業務而言屬重大並於最後實際可行日期存續的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一八年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

#### 6. 專家資格及同意書

以下為本通函所載其發表建議、函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
創富融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上文已識別專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)。

上文已識別專家並無於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期止期間所收購或出售或租賃或於最後實際可行日期擬由本集團任何成員公司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。

上文已識別專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 8. 其他事項

- (a) 本通函所提及之時間及日期均指香港時間及日期。
- (b) 本通函及隨付之代表委任表格概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本將於自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日之正常營業時間內上午九時三十分至下午五時三十分，於本公司總部及香港主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈11樓16-18室)可供查閱：

- (a) 物業管理框架協議；
- (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；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (e) 通函。

**Zhaobangji Properties Holdings Limited**

**兆邦基地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

**股東特別大會通告**

茲通告兆邦基地產控股有限公司(「本公司」；連同其附屬公司統稱為「本集團」)謹訂於二零一八年十二月二十一日上午十時正假座香港干諾道中168至200號信德中心招商局大廈11樓16至18室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情(不論是否修訂)通過下列各項決議案為本公司之普通決議案：

1. 「動議

- (a) 批准由深圳市兆邦基物業服務有限公司(「**深圳市兆邦基物業服務**」)與深圳兆邦基集團有限公司(「**深圳兆邦基**」)(為其本身及作為其不時的附屬公司的利益的受託人)於二零一八年十一月三十日訂立之物業管理框架協議(「**物業管理框架協議**」)，內容有關深圳市兆邦基物業服務就深圳兆邦基及其附屬公司(「**深圳兆邦基集團**」)目前控制或正在開發之物業提供物業管理服務(註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及其項下擬進行之交易(包括於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度，深圳市兆邦基物業服務根據物業管理框架協議可能收取之費用總額，預期分別不會超過人民幣7,000,000元、人民幣31,000,000元及人民幣32,600,000元，且於任何情況下不高於本集團經審核綜合財務報表所列示其緊接上一個財政年度收益之25%)；以及批准、確認及追認本公司董事(「**董事**」)代表本公司於二零一八年十一月三十日訂立物業管理框架協議；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權任何董事或由董事授權的任何其他人士進行及執行其全權酌情認為就履行物業管理框架協議及其項下擬進行的所有交易及其他事宜或附帶事項而言屬必須或恰當，或與此有關之一切行動、事宜、契據、文件及事項，豁免遵守物業管理框架協議中彼認為屬不重要之任何條文及／或同意對上述有關條文作任何修訂或補充，及履行本決議案所述任何其他事宜或使其生效。」
2. 「**動議**重選李仁生先生為執行董事及授權董事會(「**董事會**」)釐定其薪酬。」
3. 「**動議**重選趙怡勇先生為本公司執行董事及授權董事會釐定其薪酬。」
4. 「**動議**重選李焯芬教授，*G.B.S.*，*S.B.S.*，*J.P.*為本公司非執行董事及授權董事會釐定其薪酬。」
5. 「**動議**重選詹美清女士為本公司非執行董事及授權董事會釐定其薪酬。」
6. 「**動議**重選鄭耀棠先生，*G.B.M.*，*G.B.S.*，*J.P.*為本公司獨立非執行董事及授權董事會釐定其薪酬。」

承董事會命  
兆邦地產控股有限公司  
主席兼執行董事  
許楚家  
謹啟

香港，二零一八年十二月五日

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited  
PO Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman  
KY1-1104  
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈  
11樓16-18室

## 股東特別大會通告

附註：

1. 為確定出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將自二零一八年十二月十八日至二零一八年十二月二十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有填妥的過戶表格連同相關股票，最遲必須於二零一八年十二月十七日下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以進行登記。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委任另一名人士為其代表代其出席及投票。股東可僅就其所持部分本公司股份委任代表。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由公司負責人、授權人或獲授權簽署該文據之其他人士親筆簽署。倘代表委任文據本意由公司負責人代其公司簽署，除出現相反情況外，否則該公司負責人被視為獲正式授權代其公司簽署有關代表委任文據，而毋須出示其他事實證明。
4. 代表委任文據及(如董事會要求)簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，必須於名列該文據的人士擬投票之股東特別大會或其任何續會指定舉行時間(即二零一八年十二月十九日上午十時正(香港時間)或之前)四十八(48)小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
5. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席所召開股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將視為撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為就有關股份唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之持有人所投票數(不論親身或委派代表)方獲接納，其他聯名持有人所投票數不會計算，就此而言，排名先後乃按本公司之股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，董事會包括五名執行董事許楚家先生、鄔漢育先生、關建文先生、李仁生先生及趙怡勇先生；兩名非執行董事李焯芬教授，G.B.S.，S.B.S.，J.P.及詹美清女士；及五名獨立非執行董事鄭耀棠先生，G.B.M.，G.B.S.，J.P.、許展堂先生、司徒建強先生、王俊文先生及叶龍蜚先生。