

此乃要件 請即處理

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。

閣下如已將名下的寶龍商業管理控股有限公司股份全部售出或轉讓，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的銀行、股票經紀或其他代理商，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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Powerlong Commercial Management Holdings Limited 寶龍商業管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：9909)

重續持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

除文義另有所指外，本封面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11月22日(星期三)下午二時正於中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓金龍廳1舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁，而適用於股東特別大會之代表委任表格已連同本通函寄發。股東如有意委任代表出席股東特別大會，應將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之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，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即2023年11月20日(星期一)下午二時正前)交回。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，而於此情況下，委任代表之文據將被視為撤回。

2023年10月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 – 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021年公佈」	指	本公司日期為2021年9月8日的公佈，內容有關(其中包括)2021年住宅物業管理服務框架協議、2021年商業運營服務框架協議及2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議
「2021年通函」	指	本公司日期為2021年10月18日的通函，內容有關(其中包括)2021年住宅物業管理服務框架協議、2021年商業運營服務框架協議及2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議
「2021年商業運營服務 框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2021年9月8日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務訂立的框架協議
「2021年公共區域及 廣告位管理服務 框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2021年9月8日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務訂立的框架協議
「2021年住宅物業管理 服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2021年9月8日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務訂立的框架協議
「2022年公佈」	指	本公司日期為2022年5月11日的公佈，內容有關(其中包括)2022年停車位管理服務框架協議

釋 義

「2022年停車位管理服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2022年5月11日訂立的框架協議，內容有關本集團租賃及管理由寶龍集團及其聯繫人擁有的停車位並將分租予本集團管理的物業客戶
「2023年停車位管理服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2023年9月15日訂立的框架協議，內容有關本集團租賃及管理由寶龍集團及其聯繫人擁有的停車位並將分租予本集團管理的物業客戶
「2023年商業運營服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2023年9月15日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務訂立的框架協議
「2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2023年9月15日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務訂立的框架協議
「2023年框架協議」	指	2023年停車位管理服務框架協議、2023年住宅物業管理服務框架協議、2023年商業運營服務框架協議及2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的統稱
「2023年住宅物業管理服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2023年9月15日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務訂立的框架協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會

釋 義

「停車位管理服務」	指	定義見本通函「1. 2023年停車位管理服務框架協議」一節
「商業運營服務」	指	定義見本通函「3. 2023年商業運營服務框架協議」一節
「公共區域及廣告位管理服務」	指	定義見本通函「4. 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議」一節
「本公司」	指	寶龍商業管理控股有限公司，於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：9909)
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年11月22日(星期三)下午二時正於中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓金龍廳1舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准2023年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)
「現有框架協議」	指	2022年停車位管理服務框架協議、2021年住宅物業管理服務框架協議、2021年商業運營服務框架協議及2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議的統稱
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已告成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生)組成，以就各2023年框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，可從事證券及期貨條例下的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，就各2023年框架協議及其項下擬進行的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年框架協議中擁有權益或參與其中的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「最後實際可行日期」	指	指2023年10月26日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「寶龍集團」	指	寶龍控股及其附屬公司

釋 義

「寶龍控股」	指	寶龍地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1238)
「中國」	指	中華人民共和國
「住宅物業管理服務」	指	定義見本通函「2. 2023年住宅物業管理服務框架協議」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

Powerlong Commercial Management Holdings Limited
寶龍商業管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：9909)

執行董事：

許華芳先生(董事會主席)

陳德力先生(行政總裁)

非執行董事：

張雲峰先生

許華芬女士

許華琳女士

獨立非執行董事：

陸雄文博士

伍綺琴女士

陳惠仁先生

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期19樓

敬啟者：

**重續持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2023年9月15日的公佈，內容有關2023年框架協議。

由於現有框架協議將於2023年12月31日屆滿，本公司於2023年9月15日(交易時段後)訂立2023年框架協議。現有框架協議的詳情載於2021年公佈、2022年公佈及2021年通函。

於股東特別大會，將提呈決議案供獨立股東批准(其中包括)(1) 2023年停車位管理服務框架協議；(2) 2023年住宅物業管理服務框架協議；(3) 2023年商業運營服務框架協議；及(4) 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議，其各自的年度上限及項下擬進行的交易。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(i) 2023年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)的進一步資料；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。

2023年框架協議

1. 2023年停車位管理服務框架協議

以下載列2023年停車位管理服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2023年9月15日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據2023年停車位管理服務框架協議，本集團將租賃及管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的若干停車位，以分租予本集團管理的物業的客戶(「**停車位管理服務**」)。本集團將向寶龍集團及／或其聯繫人支付年度租金，而來自停車位並自獨立第三方客戶收取的收入，將不會構成本集團的持續關連交易。

2023年停車位管理服務框架協議乃一項框架協議，就本集團按逐一項目基準租賃及管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的若干停車位提供機制。預計本集團與寶龍集團及／或其聯繫人將不時按需要訂立個別的交易協議。每份個別交易協議僅可載列在各重大方面與2023年停車位管理服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件相符的條文。由於個別交易協議僅是2023年停車位管理服務框架協議的進一步闡述，個別交易協議就上市規則而言並不構成新類別關連交易。

期限： 自2024年1月1日至2026年12月31日止(包括首尾兩天)。

董事會函件

先決條件： 2023年停車位管理服務框架協議須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 本公司已根據上市規則就2023年停車位管理服務框架協議及其項下擬進行的交易出具相關通函；及
- (ii) 本公司已就訂立2023年停車位管理服務框架協議獲取所有必要批准，包括但不限於根據上市規則第14A章獲取獨立股東批准。

支付： 本集團根據2023年停車位管理服務框架協議向寶龍集團及其聯繫人支付的租金，將按照各方根據市場慣例協定的信貸期，以電匯方式支付。

簡言之，本集團將與寶龍集團及／或其聯繫人訂立個別的租賃協議，當中載列有關停車位的特定資料，例如停車位編號及位置。通常本集團與寶龍集團及／或其聯繫人按季度進行款項結算，本集團於每個季度結束後15個營業日內支付款項。

過往年度上限

截至2023年12月31日止兩個年度，2022年停車位管理服務框架協議項下由寶龍集團及／或其聯繫人收取的租金年度上限如下：

截至12月31日止年度	年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2022年	59.5	45.0
2023年(直至2023年6月30日)	91.5	39.2

於2023年6月30日，本集團應付寶龍集團及／或其聯繫人的應付賬款總額約為人民幣23.7百萬元。截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30

董事會函件

日止六個月，本集團就租賃停車位向獨立第三方客戶收取的實際租金總額分別約為人民幣174.3百萬元及人民幣73.9百萬元。

董事確認，直至本通函日期，2022年停車位管理服務框架協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限未被超出。

建議年度上限及基準

截至2026年12月31日止三個年度，2023年停車位管理服務框架協議項下本集團應支付的租金建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2024年	149.9
2025年	189.1
2026年	222.4

上述年度上限乃主要參考下列各項後釐定：

- (a) 本集團於截至2022年12月31日止年度以及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間根據2022年停車位管理服務框架協議向寶龍集團及其聯繫人支付的實際租金；
- (b) 於最後實際可行日期，本集團管理的現有停車位數目；
- (c) 本集團基於現有合約的預計應付費用以及基於寶龍集團及其聯繫人於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的發展計劃的本集團管理的停車位數目的預期增加；及
- (d) 本集團與寶龍集團及其聯繫人經商業磋商得出的租金預計增幅。

定價政策

本集團根據2023年停車位管理服務框架協議支付的租金須經公平磋商並參考(其中包括)下列因素釐定：(i)類似位置及類似物業停車位之市場租金；及(ii)本集團向寶龍集團及其聯繫人租賃的停車位的出租率。

總括而言，本集團租賃及管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的若干停車位，車輛於進入時就停車位收取固定費用。來自停車位並從獨立第三方客戶收取的收入，扣除向寶龍集團及／或其聯繫人支付的年度租金後，即本集團所賺取的利潤。由於本集團按批量方式從寶龍集團及／或其聯繫人租賃停車位，由寶龍集團及／或其聯繫人收取的每個停車位平均年度租金低於本集團向獨立第三方客戶(其按逐一方式租賃停車位)收取的每個停車位平均年度租金。

2023年停車位管理服務框架協議之理由及裨益

由於2022年停車位管理服務框架協議將於2023年12月31日屆滿，預期本集團將繼續在本集團日常業務過程中不時租賃及管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的停車位，以分租予獨立第三方客戶，故訂立2023年停車位管理服務框架協議，以便本集團可繼續管理相關停車位及分租予獨立第三方客戶，以擴大本集團的收入基礎。

董事(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，(i) 2023年停車位管理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍集團及／或其聯繫人之間按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 該等交易項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

2. 2023年住宅物業管理服務框架協議

以下載列2023年住宅物業管理服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2023年9月15日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據2023年住宅物業管理服務框架協議，本公司同意向寶龍集團及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)寶龍集團及／或其聯繫人擁有的未出售單位及銷售辦事處的住宅物業管理服務；及(ii)早期啟用服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的啟用住宅物業管理服務，以及寶龍集團及／或其聯繫人於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的房屋驗收服務（「住宅物業管理服務」）。

期限： 自2024年1月1日至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

先決條件： 2023年住宅物業管理服務框架協議須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) 本公司已根據上市規則就2023年住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易出具相關通函；及
- (ii) 本公司已就訂立2023年住宅物業管理服務框架協議獲取所有必要批准，包括但不限於根據上市規則第14A章獲取獨立股東批准。

董事會函件

支付：寶龍集團及／或其聯繫人根據2023年住宅物業管理服務框架協議向本集團支付的住宅物業管理服務費用，將按照各方根據市場慣例協定的信貸期，以電匯方式支付。

簡言之，本集團按季度向寶龍集團及／或其聯繫人呈交上月的服務結算表及相關證明文件，而寶龍集團及／或其聯繫人則於每個季度結束後15個營業日內支付款項。

過往年度上限

截至2023年12月31日止三個年度，根據2021年住宅物業管理服務框架協議提供住宅物業管理服務的年度上限如下：

截至12月31日止年度	年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2021年	146.6	143.2
2022年	238.2	90.2
2023年(直至2023年6月30日)	335.9	29.4

董事確認，直至本通函日期，2021年住宅物業管理服務框架協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限未被超出。

寶龍集團及其聯繫人通常能夠履行其於2021年住宅物業管理服務框架協議項下的支付責任。

於2023年6月30日，寶龍集團及其聯繫人結欠的應收賬總額以及該等應收賬的賬齡分析如下：

於2023年6月30日
(未經審核)
應收賬總額 賬齡
(人民幣千元)

寶龍集團及其聯繫人 6,281 一年內

董事會函件

建議年度上限及基準

截至2026年12月31日止三個年度，根據2023年住宅物業管理服務框架協議提供住宅物業管理服務的建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2024年	151.0
2025年	169.0
2026年	182.0

上述年度上限乃主要參考下列各項後釐定：

- (a) 截至2021年及2022年12月31日止年度以及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間就提供住宅物業管理服務的實際交易金額；及
- (b) 預計寶龍集團及其聯繫人對住宅物業管理服務的需求，並計及涵蓋前線中介、家居檢驗、維修服務及銷售末端銷售服務的擴大服務範圍，以及由寶龍集團及／或其聯繫人開發並由本集團管理的住宅物業總面積增加。

定價政策

本集團所收取的住宅物業管理服務費用須經公平磋商並參考(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii)本集團就可比服務向獨立第三方報出的一般費率；(iv)預計運營成本(包括勞工成本及材料成本)；及(v)至少兩家獨立服務供應商報出的可比市場價格後釐定。服務費不得高於有關監管機構指定的標準費用(倘適用)或低於獨立第三方收取的標準費用。

2023年住宅物業管理服務框架協議之理由及裨益

本集團一直於本集團的日常業務過程中向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務。由於2021年住宅物業管理服務框架協議將於2023年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，故訂立2023年住宅物業管理服務框架協議，以便本集團繼續向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，以擴大本集團的收入基礎。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，(i) 2023年住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍集團及／或其聯繫人之間按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 2023年住宅物業管理服務框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

3. 2023年商業運營服務框架協議

以下載列2023年商業運營服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2023年9月15日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據2023年商業運營服務框架協議，本公司同意向寶龍集團及／或其聯繫人就寶龍集團及／或其聯繫人擁有或經營的商業樓宇提供商業運營服務，包括但不限於(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；及(iii)租戶管理及收租(「商業運營服務」)。

期限： 自2024年1月1日至2026年12月31日止(包括首尾兩天)。

先決條件： 2023年商業運營服務框架協議須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 本公司已根據上市規則就2023年商業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易出具相關通函；及
- (ii) 本公司已就訂立2023年商業運營服務框架協議獲取所有必要批准，包括但不限於根據上市規則第14A章獲取獨立股東批准。

董事會函件

支付：寶龍集團及／或其聯繫人根據2023年商業運營服務框架協議向本集團支付的商業運營服務費用，將按照各方根據市場慣例協定的信貸期，以電匯方式支付。

簡言之，本集團按季度向寶龍集團及／或其聯繫人呈交上月的服務結算表及相關證明文件，而寶龍集團及／或其聯繫人則於每個季度結束後15個營業日內支付款項。

過往年度上限

截至2023年12月31日止三個年度，根據2021年商業運營服務框架協議提供商業運營服務的年度上限如下：

截至12月31日止年度	年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2021年	359.8	358.9
2022年	495.4	385.0
2023年(直至2023年6月30日)	695.2	170.8

董事確認，直至本通函日期，2021年商業運營服務框架協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限未被超出。

寶龍集團及其聯繫人通常能夠履行其於2021年商業運營服務框架協議項下的支付責任。

於2023年6月30日，寶龍集團及其聯繫人結欠的應收賬總額以及該等應收賬的賬齡分析如下：

於2023年6月30日
(未經審核)
應收賬總額 賬齡
(人民幣千元)

寶龍集團及其聯繫人 122,623 一年內

董事會函件

建議年度上限及基準

截至2026年12月31日止三個年度，根據2023年商業運營服務框架協議提供商業運營服務的建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2024年	471.0
2025年	573.2
2026年	653.9

上述年度上限乃主要參考下列各項後釐定：

- (a) 截至2021年及2022年12月31日止年度以及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間就提供商業運營服務的實際交易金額；及
- (b) 預計寶龍集團及其聯繫人對商業運營服務的需求及寶龍集團及其聯繫人於2023年及之後的已交付或將予交付商業物業數量增加。

定價政策

本集團所收取的商業運營服務費用須經公平磋商並參考(i)物業位置及面積；(ii)提供該等服務的預計運營成本(包括勞工成本)；及(iii)本集團向獨立物業開發商提供類似服務的價格後釐定。

2023年商業運營服務框架協議之理由及裨益

本集團一直於本集團的日常業務過程中向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務。由於2021年商業運營服務框架協議將於2023年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務，故此訂立2023年商業運營服務框架協議，以便本集團可繼續向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務，以擴大本集團的收入基礎。

董事(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，(i) 2023年商業運營服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍集團及／或其聯繫人之間

董事會函件

按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 2023年商業運營服務框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

4. 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議

以下載列2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2023年9月15日

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議，本公司同意管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的物業內公共區域及廣告位，並向獨立第三方分租（「公共區域及廣告位管理服務」）。本集團將向寶龍集團及／或其聯繫人支付租金，而從公共區域及廣告位管理所產生的收入，以及從獨立第三方客戶收取的收入，並不構成本集團的持續關連交易。

期限： 自2024年1月1日至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

先決條件： 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實：

(i) 本公司已根據上市規則就2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議及其項下擬進行的交易出具相關通函；及

(ii) 本公司已就訂立2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議獲取所有必要批准，包括但不限於根據上市規則第14A章獲取獨立股東批准。

董事會函件

支付： 本集團根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議向寶龍集團及／或其聯繫人支付的公共區域及廣告位租金，將按照各方根據市場慣例協定的信貸期，以電匯方式支付。

簡言之，本集團將與寶龍集團及／或其聯繫人訂立個別的租賃協議，當中載列有關公共區域及廣告位的特定資料，例如地址及位置。通常本集團與寶龍集團及／或其聯繫人按季度進行款項結算，本集團於每個季度結束後15個營業日內支付款項。

過往年度上限

截至2023年12月31日止三個年度，2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下就寶龍集團及／或其聯繫人收取的租金的年度上限如下：

截至12月31日止年度	年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2021年	106.8	103.6
2022年	147.5	123.4
2023年(直至2023年6月30日)	191.0	60.0

於2023年6月30日，本集團應付寶龍集團及／或其聯繫人的應付賬款總額約為人民幣35.9百萬元。截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年6月30日止六個月，本集團就租賃公共區域及廣告位向獨立第三方客戶收取的實際租金總額分別約為人民幣264.2百萬元、人民幣216.5百萬元及人民幣117.0百萬元。

董事確認，直至本通函日期，2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限未被超出。

董事會函件

建議年度上限及基準

截至2026年12月31日止三個年度，2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下就提供公共區域及廣告位管理服務的建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2024年	221.3
2025年	255.1
2026年	307.4

上述年度上限乃主要參考下列各項後釐定：

- (a) 本集團於截至2021年及2022年12月31日止年度以及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間根據2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議向寶龍集團及其聯繫人實際支付的租金費用；
- (b) 於最後實際可行日期，本集團管理的現有公共區域及廣告位建築面積；
- (c) 本集團基於現有合約的預計應付費用以及基於寶龍集團及其聯繫人於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的發展計劃的本集團在管公共區域及廣告位總建築面積預期增加；及
- (d) 本集團與寶龍集團及其聯繫人經商業磋商得出的租金費用預計增幅。

定價政策

本集團根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的應付費用須經公平磋商並參考(其中包括)(i)類似位置及類似物業的公共區域及廣告位之市場租金；及(ii)本集團向寶龍集團及其聯繫人租賃的公共區域及廣告位的出租率後釐定。

董事會函件

2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議之理由及裨益

本集團一直於本集團的日常業務過程中向寶龍集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位以及提供公共區域及廣告位管理服務。由於2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議將於2023年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向寶龍集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務，故訂立2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議，以便本集團可繼續向寶龍集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務，以擴大本集團的收入基礎。

董事(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，(i) 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍集團及／或其聯繫人之間按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，寶龍控股全資擁有的公司寶龍地產(維京)控股有限公司持有405,000,000股股份，佔本公司已發行股本約63.00%。因此，寶龍控股為本公司的控股股東及關連人士且訂立各2023年框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於各2023年框架協議項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者均超過5%，故各2023年框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准規定。

內部控制措施

作為一般原則，有關2023年框架協議項下擬訂立的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中參照一般商業條款經公平磋商釐定，基準與本集團和其他獨立服務供應商進行交易者相若，而且條款不得遜於其他獨立服務供應商向本集團提供的條款。

有關本集團持續關連交易各自的定價政策將由本集團相關人員及管理層監督及管控，以確保所有持續關連交易均按照一般商業條款進行，符合本集團的定價政策，且無損本公司及股東整體利益。本集團相關人員及管理層將恒常進行檢查並評定持續關連交易項下擬進行的個別交易是否按照相關協議的條款進行，並將恒常審視就特定交易收取／支付的價格是否公平合理且符合適用定價政策。獨立非執行董事將持續審視各2023年框架協議項下擬進行的交易，本公司核數師亦將每年審視有關交易的定價條款及年度上限。

就2023年停車位管理服務框架協議而言，本集團的業務部將定期監察停車位所在處所的交通量；亦會定期審視本集團收取的租賃費用，當中參考相關在管零售商業物業的客流量、市場需求、可計費停車位數目及停車位流轉率，並作出所需調整以確保來自獨立第三方客戶的收入能夠彌補本集團應向寶龍集團及／或其聯繫人支付的租金。

就2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議而言，本集團的業務部將定期監察公共區域及廣告位所在處所的交通量；亦會存置一份商戶清單，列出部分定期租賃公共區域及廣告位的常客。將會審視本集團收取的租賃費用，當中參考相關在管零售商業物業的客流量、市場需求、營運表現及物業成熟程度，以確保來自獨立第三方客戶的收入能夠彌補本集團應向寶龍集團及／或其聯繫人支付的租金。

因此，董事認為內部控制機制能有效確保各2023年框架協議項下擬進行的交易已經並將會按一般商業條款進行，無損本公司及股東整體利益。

一般資料

於最後實際可行日期，(i)執行董事許華芳先生(許華芬女士的胞弟及許華琳女士的堂兄)持有寶龍控股已發行股份約14.66%；(ii)非執行董事許華芬女士(許華芳先生的胞姐及許華琳女士的堂姐)持有寶龍控股已發行股份約6.96%；(iii)非執行董事許華琳女士(許華芳先生及許華芬女士的堂妹)持有寶龍控股已發行股份約0.38%；及(iv)執行董事兼本公司行政總裁陳德力先生為寶龍控股的聯席總裁。因此，許華芳先生、許華芬女士、許華琳女士及陳德力先生各自於2023年框架協議項下擬進行的交易中被視作擁有重大利益，並已放棄就批准訂立2023年框架協議的董事會決議案表決。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立2023年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)尋求獨立股東批准。寶龍控股、許華芳先生、許華芬女士、許華琳女士及陳德力先生以及彼等各自的聯繫人(包括寶龍地產(維京)控股有限公司、匯鴻管理有限公司、藍天控股有限公司、陳德力先生、鷹翔企業有限公司及Tricor Trust (Hong Kong) Limited，於最後實際可行日期，彼等合共持有461,719,500股股份，佔本公司已發行股本約71.82%)須就有關批准該等事宜的決議案在股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就2023年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)向獨立股東提供意見。紅日資本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。

2023年框架協議所涉訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為一家投資控股公司。本集團為中國一家領先的從事商業運營服務及住宅物業管理服務的服務供應商。

寶龍控股及寶龍集團

寶龍控股為一家投資控股公司，而寶龍集團為中國一家領先的房地產開發商，從事發展及經營優質、大規模、綜合性商業及住宅物業。

股東特別大會

本公司將於2023年11月22日(星期三)下午二時正於中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓金龍廳1舉行股東特別大會，以就訂立2023年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)尋求獨立股東批准。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。股東如有意委任代表出席股東特別大會，應將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥及簽署，並盡快交回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，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。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並於會上投票，而於此情況下，委任代表之文據將被視為撤回。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上的投票將以點票方式表決。

責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)載有遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所作出的任何聲明或本通函具誤導性。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第25至26頁之獨立董事委員會函件及載於本通函第27至68頁之獨立財務顧問函件，當中載有2023年框架協議、其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)以及獨立財務顧問達致有關意見之主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為2023年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)乃於日常及一般業務過程中及按正常或更佳商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

因此，獨立董事委員會推薦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之決議案以批准2023年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)。

務請閣下垂注本通函附錄一所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
寶龍商業管理控股有限公司
主席
許華芳
謹啟

2023年10月31日

Powerlong Commercial Management Holdings Limited
寶龍商業管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：9909)

敬啟者：

重續持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2023年10月31日致股東之通函(「通函」)，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任作為成員以成立獨立董事委員會，並就2023年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)是否屬公平合理、是否符合本公司及股東之整體利益以及於股東特別大會上如何就決議案投票向閣下提供意見。紅日資本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。

謹提請閣下垂注載於通函第6至24頁之「董事會函件」及載於通函第27至68頁之「獨立財務顧問函件」。另請閣下垂注通函附錄一所載之其他資料。

經考慮(i) 2023年框架協議之條款及條件；及(ii)獨立財務顧問意見函所載獨立財務顧問的意見及推薦建議，吾等認為，(i)各2023年框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團與寶龍集團及其聯繫人之間按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)各2023年框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准2023年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)。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
陸雄文博士

獨立非執行董事
伍綺琴女士

獨立非執行董事
陳惠仁先生

獨立董事委員會
謹啟

2023年10月31日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問紅日資本有限公司就2023年框架協議項下擬進行的交易及各年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見所發出之函件全文，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
中環
德輔道中141號
中保集團大廈3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

重續持續關連交易

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2023年框架協議（即2023年停車位管理服務框架協議、2023年住宅物業管理服務框架協議、2023年商業運營服務框架協議以及2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議）、其項下擬進行的交易（「**持續關連交易**」）（包括截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限（「**建議年度上限**」））向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2023年10月31日致股東之通函（「**通函**」）的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成其中一部分。本函件載有吾等就持續關連交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述2021年公佈、2022年公佈及2021年通函，內容有關現有框架協議，即(i) 2022年停車位管理服務框架協議；(ii) 2021年住宅物業管理服務框架協議；(iii) 2021年商業運營服務框架協議；及(iv) 2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議。

獨立財務顧問函件

於2023年9月15日(交易時段後)，貴公司與寶龍控股訂立2023年停車位管理服務框架協議、2023年住宅物業管理服務框架協議、2023年商業運營服務框架協議以及2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議。

於最後實際可行日期，寶龍地產(維京)控股有限公司(一間由寶龍控股全資擁有的公司)持有405,000,000股股份，相當於貴公司已發行股本約63.00%。因此，寶龍控股為貴公司的控股股東及關連人士，而訂立各2023年框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下貴公司的持續關連交易。

由於各2023年框架協議項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者均超過5%，故各2023年框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准規定。

誠如董事會函件所載，許華芳先生、許華芬女士、許華琳女士及陳德力先生各自被視為於2023年框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就批准訂立2023年框架協議的董事會決議案放棄投票。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立2023年框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)尋求獨立股東批准。誠如董事會函件所載，寶龍控股、許華芳先生、許華芬女士、許華琳女士及陳德力先生以及彼等各自的聯繫人(包括寶龍地產(維京)控股有限公司、匯鴻管理有限公司、藍天控股有限公司、陳德力先生、鷹翔企業有限公司及Tricor Trust (Hong Kong) Limited，於最後實際可行日期，彼等合共持有461,719,500股股份，佔貴公司已發行股本約71.82%)須就有關批准該等事宜的決議案在股東特別大會上放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事會由兩名執行董事，即許華芳先生及陳德力先生；三名非執行董事，即張雲峰先生、許華芬女士及許華琳女士；以及三名獨立非執行董事，即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生組成。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事，即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就2023年框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲獨立董事委員會批准由董事會委任為就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或任何與2023年框架協議有關的相關人士並且與彼等概無關連。因此，吾等合資格就2023年框架協議項下的交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過往兩年，除是次委任及吾等(i)就 貴公司與寶龍控股訂立的框架協議相關的持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為2021年10月18日的通函)；及(ii)就有關 貴公司一間全資附屬公司與其關連人士訂立的有關收購上海一棟辦公樓的須予披露及關連交易(其後已終止交易)(詳情載於 貴公司日期分別為2022年5月11日及2022年6月6日的公佈)獲委任為獨立財務顧問外，紅日資本有限公司並無就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除有關是次委任及上文所述獲委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等的正常專業費外，概不存在吾等藉此向 貴集團或任何其他可被合理視為與吾等獨立性相關的人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

IV. 意見基準

於編製吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、寶龍集團以及彼等各自的股東及管理層事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層(「管理層」)及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見(均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等須就此全權負責)於作出時屬真實及準確以及於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等已假設通函(包括本函件)所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及

獨立財務顧問函件

聲明(且其/彼等須就此全權負責)於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整，以及於通函日期在所有重大方面繼續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函所載由管理層及/或董事作出或提供的有關 貴集團及寶龍集團事宜的所有意見、信念及聲明均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及/或管理層及/或董事尋求並取得確認，確認通函中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且 貴公司已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及/或管理層及/或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 貴公司、寶龍集團及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士(倘適用)的背景、業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景進行任何獨立核實或展開任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮2023年框架協議及其項下擬進行的交易向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 持續關連交易的背景資料

於編製吾等就持續關連交易(包括建議年度上限)的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

誠如董事會函件所載， 貴公司為一家投資控股公司， 貴集團為中國一家領先的從事商業運營服務及住宅物業管理服務的服務供應商。

下文載列 貴集團按活動劃分的經營業績概要，乃摘錄自 貴公司截至2022年12月31日止年度已刊發的年度報告(「**2022年年報**」)及 貴公司截至2023年6月30日止六個月已刊發的中期報告(「**2023年中期報告**」)。

獨立財務顧問函件

貴集團的綜合財務表現概要：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	2,463,996	2,549,258	1,266,383	1,274,830
—商業運營服務	2,017,118	2,058,280	1,024,538	1,047,889
—住宅物業管理服務	446,878	490,978	241,845	226,941
毛利	821,830	834,422	430,434	438,211
應佔年度／期間利潤：	438,712	439,113	239,809	256,259
—貴公司股東	438,144	443,075	240,344	256,978
—非控制性權益	568	(3,962)	(535)	(719)

截至2021年及2022年12月31日止年度

貴集團的收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,464.0百萬元增加約人民幣85.3百萬元或3.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,549.3百萬元。

誠如2022年年報所載，商業運營服務分部的收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,017.1百萬元增加約人民幣41.2百萬元或2.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,058.3百萬元。該增加主要由於商業運營及管理服務的收入增加約人民幣206.9百萬元或13.5%，乃主要由於總已開業建築面積增加及現有零售商業物業進入成熟營運期，收入坪效有所上升。於2022年12月31日，貴集團的商業物業營運建築面積約為10.6百萬平方米，較2021年12月31日約9.9百萬平方米按年增加約0.7百萬平方米。

住宅物業管理服務分部的收入亦由截至2021年12月31日止年度的約人民幣446.9百萬元增加約人民幣44.1百萬元或9.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣491.0百萬元。該增加主要由於(i)截至2022年12月31日止年度，交付的住宅物業建築面積增加至約19.4百萬平方米，同比增加約9.6%；及(ii)服務質素提升及管理服務項目增加。

獨立財務顧問函件

貴集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣821.8百萬元增加約人民幣12.6百萬元或1.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣834.4百萬元。該毛利增加乃主要由於上述收入增加所致。

鑒於上文所述者及2022年年報所載的相關因素，貴公司股東應佔年度利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣438.1百萬元增加約人民幣5.0百萬元或1.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣443.1百萬元。

截至2022年及2023年6月30日止六個月的財務表現

貴集團的收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,266.4百萬元增加約人民幣8.4百萬元或0.7%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,274.8百萬元。

誠如2023年中期報告所載，商業運營服務分部的收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,024.5百萬元增加約人民幣23.4百萬元或2.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,047.9百萬元。該增加主要由於來自提供商業運營及管理服務的收入增加約人民幣58.4百萬元或6.8%，乃主要由於總已開業建築面積增加及營運能力改善。截至2023年6月30日，貴集團的商業物業已開業建築面積約為10.7百萬平方米，較2022年6月30日約10.2百萬平方米增加約0.5百萬平方米。

住宅物業管理服務分部的收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣241.8百萬元減少約人民幣14.9百萬元或6.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣226.9百萬元，減少主要由於：(i)受中國房地產行業持續下行因素影響，住宅物業簽約面積增速放緩，預售管理服務收入減少；及(ii)截至2023年6月30日止六個月，住宅物業簽約面積約為29.8百萬平方米，較2022年同期減少約0.8百萬平方米。主要由於貴集團主動與一個項目的業主進行協調並完成解約，該項目本身經營品質及表現不及預期。未來貴集團將更多資源集中用於優質項目的打造和提升。

獨立財務顧問函件

貴集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣430.4百萬元增加約人民幣7.8百萬元或1.8%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣438.2百萬元。該毛利增加主要由於截至2023年6月30日止六個月，商業運營服務毛利增加約2.8%，部分被住宅物業管理服務毛利減少約4.1%所抵銷。

鑒於上文所述者及2023年中期報告所載的相關因素，貴公司股東應佔期間利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣240.3百萬元增加約人民幣16.7百萬元或6.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣257.0百萬元。

貴集團的綜合財務狀況概要：

	於12月31日		於6月30日
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
總資產	5,072,406	5,213,267	5,379,964
總負債	2,601,670	2,477,138	2,447,656
應佔總權益：	2,470,736	2,736,129	2,932,308
— 貴公司股東	2,455,603	2,728,102	2,928,198
— 非控制性權益	15,133	8,027	4,110

於2021年及2022年12月31日

貴集團的總資產由2021年12月31日的約人民幣5,072.4百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣5,213.3百萬元，主要由於預付款及其他應收款增加約人民幣496.4百萬元及投資物業增加約人民幣119.4百萬元，部分被現金及銀行結餘減少約人民幣538.9百萬元抵銷。亦備悉 貴集團的總負債由2021年12月31日的約人民幣2,601.7百萬元減少至2022年12月31日的約人民幣2,477.1百萬元，主要由於下列各項的淨影響：(i) 合同負債減少約人民幣228.8百萬元；(ii) 貿易及其他應付款減少約人民幣115.0百萬元；及(iii) 租賃負債增加約人民幣178.2百萬元。鑒於上文所述，貴公司股東應佔總權益由2021年12月31日的約人民幣2,455.6百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣2,728.1百萬元。

於2022年12月31日及2023年6月30日

貴集團的總資產由2022年12月31日的約人民幣5,213.3百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣5,380.0百萬元，主要由於(i)經營租賃及貿易應收款增加約人民幣104.9百萬元；及(ii)現金及銀行結餘增加約人民幣75.8百萬元，部分被投資物業減少約人民幣37.6百萬元所抵銷。亦備悉 貴集團的總負債由2022年12月31日的約人民幣2,477.1百萬元略微減少至2023年6月30日的約人民幣2,447.7百萬元，主要由於下列各項的淨影響：(i)貿易及其他應付款減少約人民幣55.4百萬元；(ii)即期所得稅負債減少約人民幣24.6百萬元；及(iii)合同負債增加約人民幣61.6百萬元。鑒於上文所述，貴公司股東應佔總權益由2022年12月31日的約人民幣2,728.1百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣2,928.2百萬元。

2. 有關寶龍集團的資料

寶龍控股為一間投資控股公司，而寶龍集團為中國領先的房地產開發商，專注開發運營優質、大規模、綜合性商業及住宅物業。

3. 中國行業格局概覽

根據中國國家統計局於2023年7月發佈的國內生產總值初步數據¹，截至2023年6月30日止六個月內，中國國內生產總值(「國內生產總值」)比上年同期增長約5.5%。

根據中國政府於2021年3月公佈的十四五規劃(「十四五規劃」)，自2021年起未來五年的目標常住人口城鎮化率約為65.0%。根據中國政府就十四五規劃刊發的文件，中國政府將通過(其中包括)下列方式，集中為整體經濟提質增效，以實現持續穩健發展：(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展。

¹ 中國國家統計局發佈的數據(來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202307/t20230717_1941310.html)

吾等亦備悉，中國政府約於2020年下半年開始，對中國房地產開發行業嚴格實施三條紅線²，乃當時中國政府對房地產開發行業頒佈的核心政策導向之一。近期，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會聯合頒佈日期為2022年11月23日的關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知³，內容有關(i)保持房地產融資平穩有序；(ii)積極做好「保交樓」金融服務；(iii)積極配合做好受困房地產企業風險處置；(iv)依法保障住房金融消費者合法權益；(v)階段性調整部分金融管理政策；及(vi)加大住房租賃金融支持力度。

預期中國物業市場的發展可能繼續受到中國政府在國家及地區層面的政策變動，有關政策旨在推進房地產開發行業的持續穩健長遠發展，當時的市場環境及中國整體經濟發展的影響。鑒於上文所述，預期中國城鎮化率的提高及中國經濟的持續發展將繼續推動中國物業管理行業整體長遠增長。

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立2023年框架協議的理由及裨益

吾等從董事會函件概述下列有關訂立2023年框架協議的理由及裨益。

貴公司已與寶龍控股分別訂立2023年停車位管理服務框架協議、2023年住宅物業管理服務框架協議、2023年商業運營服務框架協議、2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議，原因是現有框架協議將於2023年12月31

² 中國政府刊發的日期為2021年3月1日的有關財務及土地相關政策的文章(來源：www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm)

³ 中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會聯合頒佈的日期為2022年11月23日《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》(來源：www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913generaltype=0)

獨立財務顧問函件

日屆滿，預期 貴集團將繼續在 貴集團日常業務過程中不時與寶龍控股及其聯繫人提供有關服務及／或進行類似交易。持續關連交易可擴大 貴集團的收入基礎。

董事認為，2023年框架協議項下擬進行的交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立並由 貴集團及寶龍集團及／或其聯繫人按一般商業條款進行，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

鑒於(i) 貴集團與寶龍集團擁有穩固且持續的業務關係並向寶龍集團提供多項服務(經參考 貴公司日期為2019年12月16日的招股章程，包括自1993年起提供住宅物業管理服務並自2007年起提供商業運營服務)；(ii) 貴集團主要於中國從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務，而持續關連交易為 貴集團主要業務的延伸；(iii)建議年度上限(如獲批准)可促使持續關連交易有效便捷地進行而毋需 貴公司尋求股東就逐筆交易作出批准，亦會為 貴集團產生更多收入；及(iv) 貴集團有權利但沒責任按照各自的定價政策所釐定的條款為寶龍集團及／或其聯繫人提供相關服務及／或進行交易，吾等認同董事的看法，持續關連交易符合 貴公司的整體利益。

2. 2023年框架協議的主要條款

下列2023年框架協議主要條款乃摘錄自董事會函件，其概要載列如下。

2.1 2023年停車位管理服務框架協議

下列2023年停車位管理服務框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期： 2023年9月15日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 寶龍控股。

獨立財務顧問函件

主體事項： 根據2023年停車位管理服務框架協議，貴集團將租賃及管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的若干停車位，以分租予貴集團管理的物業的客戶（「停車位管理服務」）。貴集團將向寶龍集團及／或其聯繫人支付年度租金，而來自停車位並自獨立第三方客戶收取的收入，將不會構成貴集團的持續關連交易。

2023年停車位管理服務框架協議乃一項框架協議，就貴集團按逐一項目基準租賃及管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的若干停車位提供機制。預計貴集團與寶龍集團及／或其聯繫人將不時按需要訂立個別的交易協議。每份個別交易協議僅可載列在各重大方面與2023年停車位管理服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件相符的條文。由於個別交易協議僅是2023年停車位管理服務框架協議的進一步闡述，個別交易協議就上市規則而言並不構成新類別關連交易。

期限： 自2024年1月1日至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

先決條件： 2023年停車位管理服務框架協議須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) 貴公司已根據上市規則就2023年停車位管理服務框架協議及其項下擬進行的交易出具相關通函；及

獨立財務顧問函件

(ii) 貴公司已就訂立2023年停車位管理服務框架協議獲取所有必要批准，包括但不限於根據上市規則第14A章獲取獨立股東批准。

支付： 貴集團根據2023年停車位管理服務框架協議向寶龍集團及其聯繫人支付的租金，將按照各方根據市場慣例協定的信貸期，以電匯方式支付。

簡言之，貴集團將與寶龍集團及／或其聯繫人訂立個別的租賃協議，當中載列有關停車位的特定資料，例如停車位編號及位置。通常貴集團與寶龍集團及／或其聯繫人按季度進行款項結算，貴集團於每個季度結束後15個營業日內支付款項。

建議年度
上限： 截至2026年12月31日止三個年度，2023年停車位管理服務框架協議項下貴集團應支付的租金建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2024年	149.9
2025年	189.1
2026年	222.4

定價政策

貴集團根據2023年停車位管理服務框架協議支付的租金須經公平磋商並參考(其中包括)下列因素釐定：(i)類似位置及類似物業停車位之市場租金；及(ii)貴集團向寶龍集團及其聯繫人租賃的停車位的出租率。

總括而言，誠如董事會函件所載，貴集團租賃及管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的若干停車位，於車輛進入時就停車位收取固定費用。來自停車位並從獨立第三方客戶收取的收入，

獨立財務顧問函件

扣除向寶龍集團及／或其聯繫人支付的年度租金後，即 貴集團所賺取的利潤。由於 貴集團按批量方式從寶龍集團及／或其聯繫人租賃停車位，由寶龍集團及／或其聯繫人收取的每個停車位平均年度租金低於 貴集團向獨立第三方客戶(其按逐一方式租賃停車位)收取的每個停車位平均年度租金。

2.2 2023年住宅物業管理服務框架協議

下列2023年住宅物業管理服務框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期： 2023年9月15日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據2023年住宅物業管理服務框架協議， 貴公司同意向寶龍集團及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)寶龍集團及／或其聯繫人擁有的未出售單位及銷售辦事處的住宅物業管理服務；及(ii)早期啟用服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的啟用住宅物業管理服務，以及寶龍集團及／或其聯繫人於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的房屋驗收服務(「住宅物業管理服務」)。

期限： 自2024年1月1日至2026年12月31日止(包括首尾兩天)。

先決條件： 2023年住宅物業管理服務框架協議須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

獨立財務顧問函件

- (i) 貴公司已根據上市規則就2023年住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易出具相關通函；及
- (ii) 貴公司已就訂立2023年住宅物業管理服務框架協議獲取所有必要批准，包括但不限於根據上市規則第14A章獲取獨立股東批准。

支付： 寶龍集團及／或其聯繫人根據2023年住宅物業管理服務框架協議向 貴集團支付的住宅物業管理服務費用，將按照各方根據市場慣例協定的信貸期，以電匯方式支付。

簡言之， 貴集團按季度向寶龍集團及／或其聯繫人呈交上月的服務結算表及相關證明文件，而寶龍集團及／或其聯繫人則於每個季度結束後15個營業日內支付款項。

建議年度
上限： 截至2026年12月31日止三個年度，根據2023年住宅物業管理服務框架協議提供住宅物業管理服務的建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2024年	151.0
2025年	169.0
2026年	182.0

定價政策

貴集團所收取的住宅物業管理服務費用須經公平磋商並參考(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii) 貴集團就可比服務向獨立第三方報出的一般費率；(iv)預計運營成本(包括勞工成本及材料成本)；及(v)至少兩家獨立服務供應商報出的可比市場價格後釐定。服務費不得高於有關監管機構指定的標準費用(倘適用)或低於獨立第三方收取的標準費用。

2.3 2023年商業運營服務框架協議

下列2023年商業運營服務框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期： 2023年9月15日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據2023年商業運營服務框架協議，貴公司同意向寶龍集團及／或其聯繫人就寶龍集團及／或其聯繫人擁有或經營的商業樓宇提供商業運營服務，包括但不限於(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；及(iii)租戶管理及收租(「商業運營服務」)。

期限： 自2024年1月1日至2026年12月31日止(包括首尾兩天)。

獨立財務顧問函件

先決條件： 2023年商業運營服務框架協議須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 貴公司已根據上市規則就2023年商業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易出具相關通函；及
- (ii) 貴公司已就訂立2023年商業運營服務框架協議獲取所有必要批准，包括但不限於根據上市規則第14A章獲取獨立股東批准。

支付： 寶龍集團及／或其聯繫人根據2023年商業運營服務框架協議向 貴集團支付的商業運營服務費用，將按照各方根據市場慣例協定的信貸期，以電匯方式支付。

簡言之， 貴集團按季度向寶龍集團及／或其聯繫人呈交上月的服務結算表及相關證明文件，而寶龍集團及／或其聯繫人則於每個季度結束後15個營業日內支付款項。

建議年度
上限： 截至2026年12月31日止三個年度，根據2023年商業運營服務框架協議提供商業運營服務的建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2024年	471.0
2025年	573.2
2026年	653.9

定價政策

貴集團所收取的商業運營服務費用須經公平磋商並參考(i)物業位置及面積；(ii)提供該等服務的預計運營成本(包括勞工成本)；及(iii)貴集團向獨立物業開發商提供類似服務的價格後釐定。

2.4 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議

下列2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期： 2023年9月15日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議，貴公司同意管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的物業內公共區域及廣告位，並向獨立第三方分租(「公共區域及廣告位管理服務」)。貴集團將向寶龍集團及／或其聯繫人支付租金，而從公共區域及廣告位管理所產生的收入，以及從獨立第三方客戶收取的收入，並不構成貴集團的持續關連交易。

期限： 自2024年1月1日至2026年12月31日止(包括首尾兩天)。

獨立財務顧問函件

先決條件： 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 貴公司已根據上市規則就2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議及其項下擬進行的交易出具相關通函；及
- (ii) 貴公司已就訂立2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議獲取所有必要批准，包括但不限於根據上市規則第14A章獲取獨立股東批准。

支付： 貴集團根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議向寶龍集團及／或其聯繫人支付的公共區域及廣告位租金，將按照各方根據市場慣例協定的信貸期，以電匯方式支付。

簡言之，貴集團將與寶龍集團及／或其聯繫人訂立個別的租賃協議，當中載列有關公共區域及廣告位的特定資料，例如地址及位置。通常貴集團與寶龍集團及／或其聯繫人按季度進行款項結算，貴集團於每個季度結束後15個營業日內支付款項。

獨立財務顧問函件

建議年度
上限： 截至2026年12月31日止三個年度，2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下就提供公共區域及廣告位管理服務的建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2024年	221.3
2025年	255.1
2026年	307.4

定價政策

貴集團根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的應付費用須經公平磋商並參考(其中包括)(i)類似位置及類似物業的公共區域及廣告位之市場租金；及(ii) 貴集團向寶龍集團及其聯繫人租賃的公共區域及廣告位的出租率後釐定。

3. 2023年框架協議主要條款的分析及就內部控制程序進行的工作

3.1 2023年停車位管理服務框架協議

誠如管理層所告知，貴集團根據2023年停車位管理服務框架協議就停車位管理服務向寶龍集團及／或其聯繫人支付的租金，是關於向寶龍集團及其聯繫人租賃停車位，再由貴集團予以管理及分租。

吾等已就此取得並審閱不少於六個過往交易樣本，包括貴集團向寶龍集團成員公司提供停車位管理服務。吾等從樣本交易備悉租金水平乃基於(其中包括)有關停車位的位置及性質而釐定。

基於所進行的工作，特別是審閱停車位管理服務項下擬進行的交易的租金，與寶龍集團成員公司的樣本交易條款(包括支付條款及相關信貸期)，並對比類似位置及／或物業的停車位的市場租金，吾等的

調查結果顯示，停車位管理服務乃按一般商業條款進行且屬公平合理，而且支付條款符合與獨立第三方進行交易相關的支付條款。

此外，吾等亦取得並審閱 貴集團規管2023年停車位管理服務框架協議項下擬進行的交易的內部程序，當中涉及(其中包括)審閱相關交易的條款、相關人員的回饋機制、職務劃分及 貴集團會計部的相關人員批准。為確保根據2023年停車位管理服務框架協議的交易乃按一般商業條款進行， 貴集團的相關人員及管理層將審閱及評估2023年停車位管理服務框架協議項下擬進行的交易是否依照2023年停車位管理服務框架協議的條款進行。

3.2 2023年住宅物業管理服務框架協議

誠如管理層所告知，就 貴集團根據2023年住宅物業管理服務框架協議將提供予寶龍集團及／或其聯繫人的住宅物業管理服務的服務費包括(其中包括)(i)寶龍集團及／或其聯繫人擁有的未出售單位及銷售辦事處的住宅物業管理服務；及(ii)早期啟用服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的啟用住宅物業管理服務，以及寶龍集團及／或其聯繫人於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的房屋驗收服務。

吾等已就此取得並審閱不少於六個過往交易樣本，包括 貴集團就住宅物業管理服務與(i)獨立第三方；及(ii)寶龍集團成員公司之間的交易。吾等備悉樣本服務費的費率乃基於(其中包括)(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii) 貴集團就可比服務向獨立第三方報出的一般費率；(iv)預計運營成本(包括勞工成本及材料成本)；及(v)最少兩間獨立服務供應商所報的可比市價而釐定。服務費不得高於相關監管當局指定的標準費用(如適用)或低於獨立第三方收取的標準費用。

基於以上詳述所進行的工作，特別是審閱住宅物業管理服務項下擬進行的交易的毛利率，與寶龍集團成員公司的樣本交易條款(包括支付條款及相關信貸期)對 貴集團而言乃不遜於與獨立第三方的類似交易，吾等的調查結果顯示，住宅物業管理服務乃按一般商業條款進行且屬公平合理，而且支付條款符合與獨立第三方進行交易相關的支付條款。

此外，吾等亦取得並審閱 貴集團規管2023年住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的內部程序，當中涉及(其中包括)審閱相關交易的條款、相關人員的回饋機制、職務劃分及 貴集團會計部的相關人員批准。為確保根據2023年住宅物業管理服務框架協議的交易乃按一般商業條款進行， 貴集團的相關人員及管理層將審閱及評估2023年住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易是否依照2023年住宅物業管理服務框架協議的條款進行。

3.3 2023年商業運營服務框架協議

誠如管理層所告知，就 貴集團根據2023年商業運營服務框架協議就寶龍集團及/或其聯繫人擁有或經營的商業樓宇將予提供的商業運營服務的服務費包括(其中包括)(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；及(iii)租戶管理及收租。

吾等已就此取得並審閱不少於六個過往交易樣本，包括 貴集團就商業運營服務與(i)獨立第三方；及(ii)寶龍集團成員公司之間的交易。吾等備悉樣本服務費的費率乃基於(其中包括)(i)物業位置及面積；(ii)提供該等服務的預計運營成本(包括勞工成本)；及(iii) 貴集團向獨立物業開發商提供類似服務的價格而收取。

基於以上詳述所進行的工作，包括審閱商業運營服務項下擬進行的交易的毛利率(乃屬於範圍之內)，與寶龍集團成員公司進行的樣本交易條款(包括支付條款及相關信貸期)對 貴集團而言不遜於與獨立

第三方的類似交易。在此基礎上，商業運營服務乃按一般商業條款進行且屬公平合理，而且支付條款符合與獨立第三方進行交易相關的支付條款。

此外，吾等亦取得並審閱 貴集團規管2023年商業運營服務框架協議項下擬進行的交易的內部程序，當中涉及(其中包括)審閱相關交易的條款、相關人員的回饋機制、職務劃分及 貴集團會計部的相關人員批准。為確保根據2023年商業運營服務框架協議的交易乃按一般商業條款進行， 貴集團的相關人員及管理層將審閱及評估2023年商業運營服務框架協議項下擬進行的交易是否依照2023年商業運營服務框架協議的條款進行。

3.4 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議

誠如管理層所告知，就 貴集團根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議就公共區域及廣告位管理服務將支付予寶龍集團及／或其聯繫人的年度租金是關於 貴集團向寶龍集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位，再由 貴集團予以管理及分租。

吾等已就此取得並審閱不少於六個過往交易樣本，包括 貴集團就公共區域及廣告位管理服務與寶龍集團成員公司之間的交易。吾等從樣本交易備悉，應付租金乃基於(其中包括)就位置及性質而言類似的公共區域及廣告位的租金。

基於所進行的工作，特別是審閱公共區域及廣告位管理服務項下擬進行的交易的租金，與寶龍集團成員公司的樣本交易條款(包括支付條款及相關信貸期)對 貴集團而言乃並不優於類似位置及類似物業以及寶龍集團的公共區域及廣告位之市場租金，吾等的調查結果顯示，公共區域及廣告位管理服務乃按一般商業條款進行且屬公平合理，而且支付條款符合與獨立第三方進行交易相關的支付條款。

此外，吾等亦取得並審閱 貴集團規管2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易的內部程序，當中涉及(其中包括)審閱相關交易的條款、相關人員的回饋機制、職務劃分及 貴集團會計部的相關人員批准。為確保根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的交易乃按一般商業條款進行， 貴集團的相關人員及管理層將審閱及評估2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易是否依照2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的條款進行。

3.5 對持續關連交易的一般控制

吾等從管理層備悉，個別服務協議於生效後將受到監察。 貴集團財務部負責監察2023年框架協議項下擬進行的各服務的費用，以確保其依照主體框架協議及並無超出相關建議年度上限。倘及當財務部發現任何潛在違反定價政策及/或將達到建議年度上限，財務部將向 貴公司高級管理層報告有關事宜， 貴公司高級管理層將於 貴集團層面協調以採取補救措施並確保總交易金額維持於建議年度上限的限制內或須建議新年度上限(倘適用)。有關 貴集團對持續關連交易實行的內部控制措施的進一步詳情，請參閱董事會函件所載「內部控制措施」一節。

此外，吾等自管理層得知，2023年框架協議項下擬進行的交易須待獨立非執行董事審閱及 貴公司核數師亦將每年審閱2023年框架協議的定價條款及建議年度上限。

3.6 吾等的調查結果

經考慮以上載列吾等所進行的工作，特別是(i)由吾等審閱的樣本交易連同相關文件；(ii)吾等就董事會函件所載持續關連交易的定價政策及內部控制程序進行的分析及工作(包括停車位管理服務及公共區域及廣告位管理服務的定價基準，以及就住宅物業管理服務及商業運

獨立財務顧問函件

營服務收取的服務費的基準，對 貴集團而言乃不遜於與獨立第三方的交易或可資比較市場費率(倘適用)；及(iii) 貴集團有權但並無責任向寶龍集團以依照相應定價政策釐定的條款提供相關服務，吾等認為可有效實施該等內部控制政策，將確保2023年框架協議項下交易將按公平合理的條款進行。

4. 釐定2023年框架協議建議年度上限的基準及理由

4.1 2023年停車位管理服務框架協議的建議年度上限(「停車位管理服務年度上限」)

2022年停車位管理服務框架協議項下由寶龍集團及／或其聯繫人收取的費用於截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的年度上限金額及過往交易金額，以及根據2023年停車位管理服務框架協議於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的停車位管理服務年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度				
	2022年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元	2026年 人民幣百萬元
2022年停車位管理服務框架協議項下現有年度上限	59.5 (「2022年現有停車位管理服務年度上限」)	91.5 (「2023年現有停車位管理服務年度上限」)	不適用	不適用	不適用
2022年停車位管理服務框架協議項下過往交易金額	45.0	39.2 (直至2023年6月30日) (年度化金額： 78.4) ^(附註)	不適用	不適用	不適用
使用率(%)	75.6%	42.8% (直至2023年6月30日) (按照年度化金額的使用率： 85.7%) ^(附註)	不適用	不適用	不適用

獨立財務顧問函件

截至12月31日止年度

	2022年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元	2026年 人民幣百萬元
停車位管理服務 年度上限	不適用	不適用	149.9 (「2024年停車位 管理服務 年度上限」)	189.1 (「2025年停車位 管理服務 年度上限」)	222.4 (「2026年停車位 管理服務 年度上限」)

附註： 使用率以採用截至2023年6月30日止六個月的交易金額計算的年度化金額為準，僅供說明用途，並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所載，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的停車位管理服務年度上限乃參考下列各項後釐定：(i) 貴集團於截至2022年12月31日止年度以及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間根據2022年停車位管理服務框架協議向寶龍集團及其聯繫人支付的實際費用；(ii) 於最後實際可行日期，貴集團管理的現有停車位數目；(iii) 貴集團基於現有合約的預計應付費用以及基於寶龍集團及其聯繫人於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的發展計劃的貴集團管理的停車位數目的預期增加；及(iv) 貴集團與寶龍集團及其聯繫人經商業磋商得出的租賃費用預計增幅。

就此而言，吾等已審閱由管理層就截至2026年12月31日止三個年度的停車位管理服務編製的列表(「**停車位管理服務列表**」)，並備悉停車位管理服務年度上限乃主要基於(其中包括)(i) 貴集團可能獲聘提供停車位管理服務的寶龍集團及其聯繫人的停車場估計數量於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年分別涉及約90個、102個及118個項目，較2023年6月30日的約68個項目及2023年12月31日的估計約77個項目分別按年增長約13.3%及15.7%；(ii) 預期由貴集團租賃的寶龍集團及其聯繫人的每個停車場項目的估計應付費用(「**每項目估計費用**」)於2024年、2025年及2026年停車位管理服務年度上限項下分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣1.9百萬元，分別按年增長約11.3%及1.7%。吾等從管理層取得停車場項目合約樣本，並備悉該等項目的合約金額介乎少於人民幣1.0百萬元至人民幣18.4百萬

元，而每項目估計費用介乎該範圍。吾等從管理層得知，該等項目的估計合約金額乃經計及多個因素後釐定，包括(其中包括)(i)工程的規模、性質及範圍；(ii)相關要求及規格的複雜性；及(iii)需要的勞工水平。

於評估停車位管理服務年度上限是否屬公平合理時，吾等已進行下列工作和分析，包括(其中包括)：

- (i) 以上所詳述停車位管理服務列表載列的資料。就此而言，吾等已進行下列工作，以評估停車位管理服務列表所載停車位管理服務年度上限的主要相關假設的合理性，例如(a)就2024年停車位管理服務年度上限項下的停車位數目而言，吾等備悉新的主要停車位管理服務項目位於江蘇省南京及蘇州以及安徽省亳州；及(b)就上文(a)項停車位管理服務的停車位應付的相關費用的基準，乃經計及(倘相關)為具備類似性質及位置的停車位提供停車位管理服務的過往相關應付價格後作出估計，吾等已審閱過往交易的樣本以評估所應用估計應付價格的合理性；
- (ii) 吾等備悉，中國房地產開發及相關行業面臨挑戰，特別是於截至2023年12月31日止兩個年度，市場對政府推出多項政策作出的反應，包括本函上文「3.中國行業格局概覽」一節所詳述者。該等市場發展加上疫情期間封城措施，對截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的現有年度上限的使用水平產生短暫影響。儘管有上文所述因素，2022年現有停車位管理服務年度上限及2023年現有停車位管理服務年度上限的使用仍分別超過75%及85%(按年度化基準)。

儘管如此，預期中國房地產開發及相關行業可能受短期波動影響，中國房地產市場未來發展仍將在國家層面和地區層面受中國政府旨在推進持續穩健長遠發展的政策變動，當前市場環境以及中國整體經濟發展所影響；

- (iii) 根據董事會函件所載過往交易金額採用的計算方法，吾等備悉截至2022年及2023年12月31日止各年度之間(按年度化基準)的過往交易金額按年增加約74.2% (「**過往停車位管理增長率**」)。倘吾等按截至2023年6月30日止六個月對停車位管理服務的年度化交易金額應用過往停車位管理增長率，計算得出的金額則約為人民幣136.6百萬元，乃超過2024年停車位管理服務年度上限的90%。

鑒於隨著市場持續從疫情影響中復蘇過來，對停車位管理服務的需求由市場驅動，在本質上不可預測，加上消費者情緒預期隨時間改善，以及上文第(ii)點所載過往交易金額顯著增長，吾等認為管理層有必要考慮上述潛在波動，在釐定年度上限時容許足夠靈活度。

作為吾等所進行分析的一部分，吾等亦認為上述過往波動以及潛在的需求增長應納入考慮之列，以避免出現年度上限不足可能導致在短時間內停止所有相關服務並對當刻的持續及／或潛在的項目造成過度干擾的情況。這種可能的暫時停止可能會造成過度負擔及／或過長的時間，因為其可能要經過兩家獨立上市公司的進一步行政及／或審批程序，而這並不符合 貴公司的整體運營利益。在此基礎上，吾等認為2024年停車位管理服務年度上限實屬合理。

至於評估2025年停車位管理服務年度上限及2026年停車位管理服務年度上限方面，吾等已考慮各自分別約26.2%及17.6%的按年增長率(「**停車位管理服務增長率**」)，兩者皆低

獨立財務顧問函件

於過往停車位管理服務增長率，吾等認為2025年及2026年停車位管理服務年度上限的基準合理；

- (iv) 2023年停車位管理服務框架協議項下的交易將有助 貴集團向其管理的物業內的客戶分租停車位的業務，可從中進一步擴展 貴集團的收入基礎；及
- (v) 亦應備悉， 貴集團有權利而非義務向寶龍集團及／或其聯繫人提供停車位管理服務，任何該等交易應受限於相關定價政策。停車位管理服務年度上限倘獲批准，應有助促使有關交易高效進行，而毋須 貴公司按每項交易逐次尋求股東批准。

基於以上因素，吾等認為釐定停車位管理服務年度上限的基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4.2 2023年住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限(「住宅物業管理服務年度上限」)

根據2021年住宅物業管理服務框架協議提供住宅物業管理服務於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的年度上限金額及過往交易金額，以及根據2023年住宅物業管理服務框架協議於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的住宅物業管理服務年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2021年住宅物業管理服務框架協議項下現有年度上限	146.6	238.2	335.9	不適用	不適用	不適用
	(「2021年現有住宅物業管理服務年度上限」)	(「2022年現有住宅物業管理服務年度上限」)	(「2023年現有住宅物業管理服務年度上限」)			

獨立財務顧問函件

	截至12月31日止年度					
	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元	2026年 人民幣百萬元
2021年住宅物業管理服務框架協議項下過往交易金額	143.2	90.2	29.4 (直至2023年 6月30日) (年度化金額： 58.8) ^(附註)	不適用	不適用	不適用
使用率(%)	97.7%	37.9%	8.8% (直至2023年 6月30日) (按照年度化 金額的 使用率： 17.5%) ^(附註)	不適用	不適用	不適用
住宅物業管理服務年度上限	不適用	不適用	不適用	151.0 (「2024年 住宅物業 管理服務 年度上限」)	169.0 (「2025年 住宅物業 管理服務 年度上限」)	182.0 (「2026年 住宅物業 管理服務 年度上限」)

附註： 使用率以採用截至2023年6月30日止六個月的交易金額計算的年度化金額為準，僅供說明用途，並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所載，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的住宅物業管理服務年度上限乃主要參考下列各項後釐定：(i)截至2021年及2022年12月31日止年度以及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間就提供住宅物業管理服務的實際交易金額；及(ii)預計寶龍集團及其聯繫人對住宅物業管理服務的需求，並計及涵蓋前線中介、家居檢驗、維修服務及銷售末端銷售服務的擴大服務範圍，以及由寶龍集團及／或其聯繫人開發並由 貴集團管理的住宅物業總面積增加。

就此而言，吾等已審閱由管理層就截至2026年12月31日止三個年度的住宅物業管理服務編製的列表(「住宅物業管理服務列表」)，並備悉住宅物業管理服務年度上限乃主要基於(i)寶龍集團開發中及持作未

來開發的住宅物業項目預期數目，而 貴集團或會被委聘以提供(其中包括)未出售單位及銷售辦事處的物業管理服務以及於施工完成後及向業主交付前就寶龍集團及/或其聯繫人所開發或將予開發物業的房屋驗收服務(作為早期啟用服務之一)，估計於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的住宅物業項目預期數目分別約為35個、36個及39個；(ii)寶龍集團開發中或將予開發的住宅物業項目(或須由 貴集團提供員工培訓服務)於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的估計總建築面積分別約為4.1百萬平方米、4.5百萬平方米及5.0百萬平方米，分別同比增加約10.3%及11.0%。管理層估計上述項目的個別合約金額將介乎少於人民幣1.0百萬元至約人民幣6.1百萬元及就上述物業開發項目可收取的相關管理費將大致上與就獨立第三方開發的物業項目收取的可資比較管理費一致。吾等從管理層得知，該等項目的估計合約金額乃經計及多個因素後釐定，包括(其中包括)(i)工程的規模、性質及範圍；(ii)相關要求及規格的複雜性；及(iii)需要的勞工水平。

於評估住宅物業管理服務年度上限是否屬公平合理時，吾等已考慮多個因素，包括(其中包括)：

- (i) 以上所詳述住宅物業管理服務列表載列的資料。就此而言，吾等已進行下列工作，以評估住宅物業管理服務年度上限的主要相關假設的合理性，例如：
 - (a) 就住宅物業管理服務年度上限項下寶龍集團及其聯繫人的物業數目估計累計建築面積而言，吾等已審閱寶龍集團截至2022年12月31日止年度的年報所載列的資料，包括寶龍集團持有的土地儲備，包括(aa)住宅用途；及(bb)商住用途，於2022年12月31日的總建築面積約為24.3百萬平方米；

就此，吾等對比了上述住宅物業及商住物業的土地儲備總建築面積(合計約24.3百萬平方米)與住宅物業管理服務列表所載截至2024年、2025年及2026年12月31

日止年度的住宅物業管理服務年度上限項下的估計建築面積，即分別約為4.1百萬平方米、4.5百萬平方米及5.0百萬平方米，吾等認為住宅物業管理服務年度上限項下的估計建築面積實屬合理。

再者，吾等亦對寶龍集團進行分析，備悉寶龍集團於2022年12月31日在中國持有142個開發中及持作未來開發的住宅及商住物業項目，坐落於長三角地區(包括上海、寧波及杭州)、中西部(包括武漢)、海西(包括泉州、廈門及福州)及環渤海地區(包括天津)等地，主要位於一線、新一線及二線城市；及

- (b) 用於釐定住宅物業管理服務年度上限的住宅物業管理服務估計價格，乃經計及(倘相關)下列各項後估計得出：(aa)為具備類似性質及位置的住宅物業提供住宅物業管理服務的過往價格；及(bb)基於與管理層的討論及吾等對 貴集團載於2022年年報的2023年工作計劃的審閱，吾等得知 貴集團住宅物業管理服務分部的其中一項所述目標為提高品質，連同董事會函件所載的住宅物業管理服務範圍擴大以涵蓋前線中介、家居檢驗、維修服務及銷售末端銷售服務，以上乃管理層於釐定住宅物業管理服務估計價格時所考慮的因素且亦預期上述完善服務將隨著時間推移而為 貴集團的財務表現帶來正面貢獻。吾等已就此審閱不少於六個過往住宅物業管理交易樣本，以評估所用估計價格的合理性。根據吾等對樣本交易定價的審閱，吾等認為用於釐定住宅物業管理服務年度上限的住宅物業管理服務的估計價格的基準實屬合理；

- (ii) 就截至2022年及2023年12月31日止年度各年的現有年度上限(按年度化計算)使用率較低，吾等備悉中國房地產市場可能受到中國政府在全國及地區層面旨在促進可持續及健康長遠發展的政策變動、當時的市場環境及中國的整體經濟發展所影響。

近年來，中國房地產開發行業面臨挑戰，原因是市場對中國政府出台的各项政策的反應，包括本函件上文「3.中國行業格局概覽」一節中詳述的政策。該等政策及市場發展，連同疫情封城措施(統稱「過往不可控制因素」)，均在本質上不可預測及超出 貴公司控制範圍，已暫時影響截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度的現有年度上限的使用水平。2021年現有住宅物業管理服務年度上限、2022年現有住宅物業管理服務年度上限及2023年現有住宅物業管理服務年度上限(按年度化基準)的使用率介乎17.5%(按年度化基準)至約97.7%。

鑒於過往不可控制因素的影響，尤其是與政策相關的不可控制因素，對截至2021年12月31日止年度的交易額的影響相對小於截至2022年及2023年12月31日止年度的交易額的影響，吾等認為，根據2021年現有住宅物業管理服務年度上限項下的過往交易額評估2024年住宅物業管理服務年度上限的合理性更為合適，當中假設市場將在截至2024年12月31日止年度及以後，經歷過往不可控制因素並開始正常化。

吾等已將2024年住宅物業管理服務年度上限人民幣151.0百萬元與截至2021年12月31日止年度的過往交易額進行比較，後者高出約5.5%，鑒於兩者之間的差異不大，吾等認為2024年住宅物業管理服務年度上限實屬合理。在評估2025年住宅物業管理服務年度上限及2026年住宅物業管理服務年度上限時，吾等已考慮約11.9%及7.7%的按年增長率(「住宅物

業管理服務增長率」)。亦備悉住宅物業管理服務增長率大致與 貴集團住宅物業管理服務過往按年(由2021年至2022年)及按期(由2022年首6個月至2023年首6個月)的收入波幅分別約9.9%及6.2%相符。據此，我們亦認為2025年住宅物業管理服務年度上限及2026年住宅物業管理服務年度上限實屬合理；

- (iii) 過往，由於市場需求難以預測，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度， 貴集團住宅物業管理服務的過往交易金額分別約人民幣48.1百萬元、人民幣62.2百萬元及人民幣143.2百萬元，較上年度同期分別顯著增長約29.3%及130.3%；及
- (iv) 住宅物業管理服務年度上限為 貴集團提供靈活度，有助 貴集團向寶龍集團及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，並根據 貴集團的有關定價政策收取服務費，進一步擴闊 貴集團的收入基礎。

基於以上因素，吾等認為釐定住宅物業管理服務年度上限的基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4.3 2023年商業運營服務框架協議的建議年度上限(「商業運營服務年度上限」)

根據2021年商業運營服務框架協議提供商業運營服務於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的年度上限金額及過往交易金額，以及根據2023年商業運營服務框架協議於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的商業運營服務年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2021年商業運營服務 框架協議項下現有 年度上限	359.8	459.4	695.2	不適用	不適用	不適用

獨立財務顧問函件

	截至12月31日止年度					
	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元	2026年 人民幣百萬元
2021年商業運營服務 框架協議項下過往 交易金額	358.9	385.0	170.8 (直至2023年 6月30日) (年度化金額： 341.6) ^(附註)	不適用	不適用	不適用
使用率(%)	99.7%	83.8%	24.6% (直至2023年 6月30日) (按照年度化 金額的 使用率： 49.1%) ^(附註)	不適用	不適用	不適用
商業運營服務年度 上限	不適用	不適用	不適用	471.0 (「2024年 商業運營服務 年度上限」)	573.2 (「2025年 商業運營服務 年度上限」)	653.9 (「2026年 商業運營服務 年度上限」)

附註： 使用率以採用截至2023年6月30日止六個月的交易金額計算的年度化金額為準，僅供說明用途，並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所載，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的商業運營服務年度上限乃主要參考下列各項後釐定：(i)截至2021年及2022年12月31日止年度以及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間就提供商業運營服務的實際交易金額；及(ii)預計寶龍集團及其聯繫人對商業運營服務的需求及寶龍集團及其聯繫人於2023年及之後的已交付或將予交付商業物業數量增加。

就此而言，吾等已審閱由管理層就截至2026年12月31日止三個年度的商業運營服務編製的列表(「商業運營服務列表」)，並備悉商業運營服務年度上限乃主要基於(i)寶龍集團及其聯繫人開發中及持作未來開發的零售商業物業項目(貴集團或會被委聘以提供商業運營服務，包括市場研究及定位服務)估計於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的預期數目分別約為13個、14個及15個；(ii)寶龍集團及

獨立財務顧問函件

其聯繫人開發中或將予開發的商業物業項目(或須由 貴集團提供租戶招攬及籌備開幕服務)於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的估計總建築面積分別約為1.1百萬平方米、1.0百萬平方米及1.1百萬平方米。管理層估計上述項目(視乎大小及規模)的個別合約金額將介乎少於人民幣1.0百萬元至約人民幣15.0百萬元及就上述物業開發項目可收取的相關管理費將大致上與就獨立第三方開發的物業項目收取的可資比較管理費一致。吾等從管理層得知，該等項目的估計合約金額乃經計及多個因素後釐定，包括(其中包括)(i)工程的規模、性質及範圍；(ii)相關要求及規格的複雜性；及(iii)需要的勞工水平。

於評估商業運營服務年度上限是否屬公平合理時，吾等已考慮多個因素，包括(其中包括)：

(i) 以上所詳述商業運營服務列表載列的資料。就此而言，吾等已進行下列工作，以評估商業運營服務列表載列的商業運營服務年度上限的主要相關假設的合理性，例如：

(a) 就商業運營服務年度上限項下寶龍集團及其聯繫人的物業數目估計累計建築面積而言，吾等已審閱寶龍集團截至2022年12月31日止年度的年報所載列的資料，包括寶龍集團持有的土地儲備，包括(aa)商業用途；及(bb)商住用途，於2022年12月31日的總建築面積約為23.7百萬平方米；

就此，吾等對比並備悉上述商業物業及商住物業的土地儲備總建築面積(合計約23.7百萬平方米)與商業運營服務列表所載截至2024年、2025年及2026年12月31日止各年度的商業運營服務年度上限項下的估計建築面積，即分別約為0.9百萬平方米、1.5百萬平方米及1.3百萬平方米。在此基礎上，吾等認為商業運營服務列表載列的商業運營服務年度上限項下的估計建築面積實屬合理。

再者，吾等亦對寶龍集團進行分析，備悉寶龍集團於2022年12月31日在中國持有164個開發中及持作未來開發的商業及商住物業項目，坐落於長三角地區(包括上海、寧波及杭州)、中西部(包括重慶)、海西(包括泉州、廈門及福州)及環渤海地區(包括天津)等地，主要位於一線、新一線及二線城市；及

- (b) 用於釐定商業運營服務年度上限的商業運營服務估計價格，乃經計及(倘相關)下列各項後估計得出：(aa)為具備類似性質及位置的商業物業提供商業運營服務的過往價格；及(bb)基於與管理層的討論及吾等對 貴集團載於2022年年報的2023年工作計劃的審閱，吾等得知 貴集團商業運營服務分部的其中一項所述目標為提高運營及項目品質，及推進智慧商業，例如全面引進人工智能技術以及恢復運營娛樂及知識產權分部以支持租戶運營，而管理層於釐定商業運營服務估計價格時已考慮上述因素，且亦預期上述完善服務將隨著時間推移而為 貴集團的財務表現帶來正面貢獻。吾等已就此審閱不少於六個過往商業運營管理服務交易樣本，以評估所用估計價格的合理性。根據吾等對樣本交易定價的審閱，吾等認為用於釐定商業運營服務年度上限的商業運營管理服務的估計價格的基準實屬合理；
- (ii) 作為吾等所進行分析及工作的一部分，吾等亦考慮了提供商業運營管理服務的過往交易金額，即不低於人民幣340.0百萬元(2023年，按年度化基準)至人民幣385.0百萬元(2022年)之間的範圍，其波動主要由市場驅動，超出了 貴集團的控

制範圍。因此，考慮到此等市場不確定性，吾等將上述最高過往交易金額人民幣385.0百萬元與2024年商業運營服務年度上限約人民幣471.0百萬元進行了比較，並備悉增長率約為22.3%。

為評估上述約22.3%的增長率是否合理，吾等已審閱2022年年報，並備悉 貴集團的商業營運服務分部錄得分部收入約人民幣1,562.9百萬元、人民幣2,017.1百萬元及人民幣2,058.3百萬元，於截至2020年至2022年12月31日止年度按年波動約2.0%至29.1%（「過往商業運營服務分部增長率」）。鑒於約22.3%的增長率在過往商業運營服務分部增長率的範圍之內，這進一步支持了我們所認為關於2024年商業運營服務年度上限實屬公平合理的觀點。

至於2025年及2026年商業運營服務年度上限，吾等將該等上限與 貴集團商業運營服務分部於截至2020年至2022年12月31日止年度錄得的過往商業運營服務分部增長率範圍（約為2.0%及29.1%）進行對比，從而評估其各自的按年增長率分別約為21.7%及14.1%。鑒於2025年及2026年商業運營服務年度上限下各自的增長率乃在過往商業運營服務分部增長率範圍內，這進一步支持了我們所認為2025年及2026年商業運營服務年度上限實屬公平合理的觀點；及

- (iii) 商業運營服務年度上限為 貴集團提供靈活度，有助向寶龍集團及／或其聯繫人提供商業運營服務，並根據 貴集團的有關定價政策收取服務費，可從中進一步擴展 貴集團的收入基礎。

基於以上因素，吾等認為釐定商業運營服務年度上限的基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4.4 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的建議年度上限（「公共區域及廣告位管理服務年度上限」）

2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下由寶龍集團及／或其聯繫人收取的費用於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年

獨立財務顧問函件

度的年度上限金額及過往交易金額，以及根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的公共區域及廣告位管理服務年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元	2026年 人民幣百萬元
2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下現有年度上限	106.8	147.5	191.0	不適用	不適用	不適用
2021年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下過往交易金額	103.6	123.4	60.0 (直至2023年 6月30日) (年度化金額： 120.0) ^(附註)	不適用	不適用	不適用
使用率(%)	97.0%	83.7%	31.4% (直至2023年 6月30日) (按照年度化 金額的 使用率： 62.8%) ^(附註)	不適用	不適用	不適用
公共區域及廣告位管理服務年度上限	不適用	不適用	不適用	221.3 (「2024年公共 區域及廣告位 管理服務 年度上限」)	255.1 (「2025年公共 區域及廣告位 管理服務 年度上限」)	307.4 (「2026年公共 區域及廣告位 管理服務 年度上限」)

附註： 使用率以採用截至2023年6月30日止六個月的交易金額計算的年度化金額為準，僅供說明用途，並不代表截至2023年12月31日止年度的實際交易金額。

誠如董事會函件所載，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的公共區域及廣告位管理服務年度上限乃參考下列各項後釐定：

(i) 貴集團於截至2021年及2022年12月31日止年度以及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間根據2021年公共區域及廣告位管理服務框

架協議向寶龍集團及其聯繫人實際支付的租賃費用；(ii)於2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議日期，貴集團管理的現有公共區域及廣告位建築面積；(iii)貴集團基於現有合約的預計應付費用以及基於寶龍集團及其聯繫人於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的發展計劃的貴集團在管公共區域及廣告位總建築面積預期增加；及(iv)貴集團與寶龍集團及其聯繫人經商業磋商得出的租賃費用預計增幅。

就此而言，吾等已審閱由管理層就截至2026年12月31日止三個年度的公共區域及廣告位管理服務編製的列表(「公共區域及廣告位管理服務列表」)，並備悉公共區域及廣告位管理服務年度上限乃主要基於(其中包括)(i)寶龍集團及其聯繫人的公共區域及廣告位於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的估計建築面積(貴集團或會被委聘以提供公共區域及廣告位管理服務)分別約為7.8百萬平方米、8.8百萬平方米及9.9百萬平方米，分別同比增加約12.8%及12.5%，乃主要由於項目估計數目於2024年、2025年及2026年將分別不少於90個、102個及118個；及(ii)預期貴集團將予租賃的寶龍集團及其聯繫人的公共區域及廣告位每建築面積的估計平均應付費用於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年分別約為每平方米人民幣28.4元、每平方米人民幣29.1元及每平方米人民幣31.0元，分別同比增加約2.5%及6.5%。

管理層估計上述項目的個別合約金額將介乎少於人民幣1.0百萬元至約人民幣18.7百萬元及就上述物業開發項目的相關應付費用將大致上與應付予由獨立第三方開發的物業項目可資比較費用一致。吾等從管理層得知，該等項目的估計合約金額乃經計及多個因素後釐定，包括(其中包括)(i)工程的規模、性質及範圍；(ii)相關要求及規格的複雜性；及(iii)需要的勞工水平。

於評估公共區域及廣告位管理服務年度上限是否屬公平合理時，吾等已考慮多個因素，包括(其中包括)：

- (i) 以上所詳述公共區域及廣告位管理服務列表載列的資料。就此而言，吾等已進行下列工作，以評估公共區域及廣告位管理服務列表載列的公共區域及廣告位管理服務年度上限的主要相關假設的合理性，例如誠如上文的商業運營服務年度上限分析所載列，寶龍集團持有的土地儲備(包括(a)

商業用途；及(b)商住用途)，預期涵蓋中國長三角地區及珠三角地區多個省市，例如上海、廣東、江蘇及浙江；

- (ii) 用以釐定公共區域及廣告位管理服務年度上限的公共區域及廣告位管理服務的估計費用，已考慮(如相關)假設消費意欲繼續受惠於經濟重開及復蘇。此外，吾等審閱了一系列項目的公共區域及廣告位管理服務的過往應付費用樣本，以評估用於計算公共區域及廣告位管理服務年度上限的估計平均費用的合理性，該費用在樣本交易的每平方米過往收費範圍之內；
- (iii) 此外，吾等亦備悉，鑒於公共區域及廣告位管理服務由市場帶動，而其需求並非管理層所能控制，例如由於當時公共區域及廣告位管理服務的需求超出預期，故須上調截至2021年12月31日止年度的原定建議年度上限，詳情載於 貴公司日期為2021年10月18日的通函。

鑒於標的持續關連交易涉及兩家聯交所上市公司(即 貴公司及寶龍控股)，在主體框架協議屆滿前對年度上限的任何後續修訂(可能需要股東的進一步批准)將耗費大量時間，並由於相關服務的提供可能暫時停止而對日常運營造成不必要的干擾；

- (iv) 根據我們在上文(i)及(ii)項的分析，貴集團現時就公共區域及廣告位管理服務所租賃的建築面積，連同潛在項目就公共區域及廣告位管理服務所租賃的建築面積，以及用於計算公共區域及廣告位管理服務年度上限的估計平均應付費用，即公共區域及廣告位管理服務年度上限的主要假設，均參照合理基準釐定；
- (v) 此外，吾等亦已審閱過往年度上限的使用情況，並備悉截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，公共區域及廣告位管理服務的過往交易金額分別約為人民幣103.6百萬元、

獨立財務顧問函件

人民幣123.4百萬元及人民幣60.0百萬元(按年度化基準)，即使用率分別約為97.0%、83.7%及62.8%(按年度化基準)；及

- (vi) 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易將在短期租賃支出項下確認為 貴集團商業運營服務分部收入的服務成本的一部分，可從中進一步擴展 貴集團的收入基礎。

吾等備悉，中國房地產市場可能受中國政府在國家及地區層面旨在促進可持續及健康長遠發展的政策變動、當時的市場環境及中國的整體經濟發展所影響，而與房地產行業有關的多項服務(包括公共區域及廣告位管理服務)的供求乃由市場主導及在本質上不可預測，因此吾等認為管理層在釐定公共區域及廣告位管理服務年度上限時有必要考慮潛在波動，給予足夠靈活度。

經與管理層討論，吾等亦瞭解到上述過往波動以及潛在的供求增長已被考慮在內，以避免出現年度上限不足可能導致在短時間內停止所有相關服務並對主體項目造成過度干擾的情況。這種可能的暫時停止可能會造成過度負擔及／或過長的時間，因為其可能要經過兩家獨立上市公司的進一步行政及／或審批程序，而這並不符合 貴公司的整體運營利益。

基於以上因素，吾等認為釐定公共區域及廣告位管理服務年度上限的基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

VII. 推薦建議

經考慮本函件以上所載列的因素，特別是，

- (i) 本函件內「1.訂立2023年框架協議的理由及裨益」一節所載2023年框架協議的理由；
- (ii) 根據2023年框架協議提供有關服務及其項下擬進行的交易乃 貴集團現有主要業務的進一步發展及延伸；

獨立財務顧問函件

- (iii) 2023年框架協議項下擬提供的服務應於 貴集團的日常及一般業務過程中進行並建基於一般商業條款，且將由內部控制程序規管，以致其項下擬進行的交易的條款就 貴集團而言應不遜於在相同條件下與獨立第三方進行的類似交易；及
- (iv) 釐定各2023年框架協議項下服務的建議年度上限的基準屬合理，其詳情載列於本函件上文「4.釐定2023年框架協議建議年度上限的基準及理由」一節，

吾等認為與寶龍集團的2023年框架協議項下擬進行的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，屬一般商業條款以及符合 貴公司及股東的整體利益，且其條款(包括建議年度上限)就股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，且吾等建議，獨立股東於股東特別大會投票贊成相關普通決議案，以批准2023年框架協議(包括建議年度上限)。

此 致

寶龍商業管理控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2023年10月31日

黎振宇先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾16年的機構融資行業經驗。

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

截至最後實際可行日期，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)的股份、相關股份及債權證中根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文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條須記錄在該條所述登記冊的權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉：

董事姓名	普通股數目				總計	概約持股百分比 ⁽¹⁾
	個人權益	信託受益人	受控制 法團權益	其他權益		
許華芳先生	/	/	32,537,000 ⁽²⁾	1,500,000 ⁽³⁾	34,037,000	5.29%
陳德力先生	11,250,000 ⁽⁴⁾	5,625,000 ⁽⁴⁾	5,807,500 ⁽⁵⁾	/	22,682,500	3.53%
張雲峰先生	100,000 ⁽⁶⁾	/	/	/	100,000	0.02%

附註：

- (1) 該等百分比以本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數642,900,000股股份為基準計算。
- (2) 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)由許華芳先生全資擁有，就於上市後至少六個月將予採納的股份獎勵計劃(「匯鴻股份獎勵計劃」)而成立。匯鴻管理於2020年12月31日採納匯鴻股份獎勵計劃，進一步詳情載於本公司2020年12月31日的公佈。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的股份中擁有權益。
- (3) 該等股份由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有。該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

- (4) 該等股份包括：(i)本公司根據本公司與陳德力先生之間日期為2020年9月10日的認購協議配發及發行予陳德力先生的11,250,000股股份，截至最後實際可行日期由陳德力先生以個人身份持有；(ii)本公司根據本公司於2020年9月10日採納的股份獎勵計劃獎勵陳德力先生的11,250,000股股份，於2023年6月1日已歸屬予陳德力先生5,625,000股股份，截至最後實際可行日期尚未歸屬5,625,000股股份由Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為該股份獎勵計劃的受託人繼續持有。有關(i)及(ii)的詳情載於本公司日期為2020年9月10日的公佈及本公司日期為2020年11月6日的通函。
- (5) 該等股份由鷹翔企業有限公司持有，其由陳德力先生全資及實益擁有。
- (6) 根據匯鴻股份獎勵計劃，於2022年9月22日授予張雲峰先生獎勵股份。

於相聯法團股份的好倉：

董事姓名	相聯 法團名稱	普通股數目				總計	概約持股 百分比 ⁽¹⁾
		個人權益	配偶權益	受控 法團權益	其他權益		
許華芳先生	寶龍控股	8,988,000	503,400 ⁽²⁾	/	597,568,000 ⁽³⁾	607,059,400	14.66%
許華芬女士	寶龍控股	61,470,000	/	226,623,000 ⁽⁴⁾	/	288,093,000	6.96%
許華琳女士	寶龍控股	15,868,000	/	/	/	15,868,000	0.38%

附註：

- (1) 該等百分比以寶龍控股截至最後實際可行日期的已發行股份總數4,140,403,000股股份為基準計算。
- (2) 該等股份由許華芳先生的配偶施思妮女士持有。
- (3) 該等股份由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有。該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。
- (4) 該等股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

於相聯法團債權證的權益：

寶龍控股發行本金額266,210,950美元的7.125厘2026年(經修訂)到期優先票據⁽¹⁾。

董事姓名	相聯法團名稱	持有債權證的身份	持有的 債權證金額
許華芳先生	寶龍控股	全權信託設立人	2,090,000美元 ⁽²⁾

附註：

- (1) 寶龍控股所發行於2026年(經修訂)到期的266,210,950美元7.125%優先票據在新交所上市，為可轉讓及不可轉換為寶龍控股股份。有關2026年(經修訂)到期的7.125%優先票據的詳情，請參閱寶龍控股日期為2023年6月21日、2023年7月3日、2023年7月5日、2023年7月7日及2023年7月10日的公佈。
- (2) 2,090,000美元債權證由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

除上文所披露者，截至最後實際可行日期，概無任何本公司董事或最高行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已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有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所述登記冊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：

(b) 主要股東及其他方於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除上段所披露若干董事及最高行政人員的權益及淡倉外，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本5%

或以上權益的人士，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊所記錄的主要股東的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉：

股東姓名	身份／權益性質	普通股數目	概約持股百分比 ⁽¹⁾
許健康先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	63.00%
寶龍地產(維京)控股有限公司(「寶龍維京控股」) ⁽²⁾	實益擁有人	405,000,000	63.00%
寶龍控股 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	63.00%
天龍控股有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	63.00%
黃麗真女士 ⁽³⁾	配偶權益	405,000,000	63.00%
匯鴻管理 ⁽⁴⁾	受託人	32,537,000	5.06%
施思妮女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	34,037,000	5.29%

附註：

- (1) 該等百分比以本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數642,900,000股股份為基準計算。
- (2) 寶龍維京控股由寶龍控股全資擁有，而寶龍控股則由許健康先生全資擁有之公司天龍控股有限公司擁有約43.61%。根據證券及期貨條例，寶龍控股、天龍控股有限公司及許健康先生各自被視為於寶龍維京控股擁有權益的相同數目股份中擁有權益。許健康先生及黃麗真女士亦分別於寶龍控股持有約0.69%及0.07%的直接權益。許華芳先生為許健康先生及黃麗真女士的兒子。
- (3) 黃麗真女士乃許健康先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃麗真女士被視為於由許健康先生持有的股份中擁有權益。
- (4) 就2020年12月31日採納的匯鴻股份獎勵計劃而言，匯鴻信託的受託人匯鴻管理由許華芳先生全資擁有。進一步詳情載於本公司2020年12月31日的公佈。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的股份中擁有權益。
- (5) 施思妮女士乃許華芳先生的配偶。根據證券及期貨條例，施思妮女士被視為於由許華芳先生持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本5%或以上權益，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊所記錄的主要股東的權益或淡倉。

2. 服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

3. 專家資格及同意書

以下為本通函載有或提述其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	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)受規管活動的持牌法團

截至最後實際可行日期，紅日資本有限公司並無(i)於本集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)；及(ii)於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最新刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

紅日資本有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函的形式及涵義，於本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

紅日資本有限公司的函件及建議，乃截至本通函日期發出，以供收錄於本通函。

4. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或經營狀況自2022年12月31日(即本集團最新刊發經審核財務報表的結算日)以來並無任何重大不利變動。

5. 董事於競爭權益的權益

截至最後實際可行日期，概無董事或彼等的緊密聯繫人於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

6. 董事權益

截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務屬重大且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。

7. 展示文件

以下文件副本將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.powerlongcm.com)刊發：

- (a) 2023年停車位管理服務框架協議；
- (b) 2023年住宅物業管理服務框架協議；
- (c) 2023年商業運營服務框架協議；
- (d) 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議；及
- (e) 本附錄第3段所述由紅日資本有限公司出具的同意書。

8. 其他事項

- (a) 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。
- (b) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告

Powerlong Commercial Management Holdings Limited 寶龍商業管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：9909)

股東特別大會通告

茲通告寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」)謹訂於2023年11月22日(星期三)下午二時正於中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓金龍廳1舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與寶龍地產控股有限公司(「寶龍控股」)訂立日期為2023年9月15日的2023年停車位管理服務框架協議(定義見本公司日期為2023年10月31日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認就2023年停車位管理服務框架協議項下擬進行的交易截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)(或如需加蓋本公司的公司印鑑，則為任何兩名董事)代表本公司，按其／彼等酌情認為就或有關實施2023年停車位管理服務框架協議及其項下擬進行的任何交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜者，作出一切有關行動及事宜並簽署、同意、追認或簽立一切有關文件，並就有關上述各項相關事宜而有關董事認為符合本公司利益的有關變動、修訂或豁免授出同意。」

股東特別大會通告

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與寶龍控股訂立日期為2023年9月15日的2023年住宅物業管理服務框架協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認就2023年住宅物業管理服務框架協議項下交易截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 授權任何一名董事(或如需加蓋本公司的公司印鑑，則為任何兩名董事)代表本公司，按其／彼等酌情認為就或有關實施2023年住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的任何交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜者，作出一切有關行動及事宜並簽署、同意、追認或簽立一切有關文件，並就有關上述各項相關事宜而有關董事認為符合本公司利益的有關變動、修訂或豁免授出同意。」

3. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與寶龍控股訂立日期為2023年9月15日的2023年商業運營服務框架協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認就2023年商業運營服務框架協議項下交易截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 授權任何一名董事(或如需加蓋本公司的公司印鑑，則為任何兩名董事)代表本公司，按其／彼等酌情認為就或有關實施2023年商業運營服務框架協議及其項下擬進行的任何交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜者，作出一切有關行動及事宜並簽署、同意、追認或簽立一切有關文件，並就有關上述各項相關事宜而有關董事認為符合本公司利益的有關變動、修訂或豁免授出同意。」

股東特別大會通告

4. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與寶龍控股訂立日期為2023年9月15日的2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認就2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下交易截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 授權任何一名董事(或如需加蓋本公司的公司印鑑，則為任何兩名董事)代表本公司，按其／彼等酌情認為就或有關實施2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議及其項下擬進行的任何交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜者，作出一切有關行動及事宜並簽署、同意、追認或簽立一切有關文件，並就有關上述各項相關事宜而有關董事認為符合本公司利益的有關變動、修訂或豁免授出同意。」

承董事會命
寶龍商業管理控股有限公司
主席
許華芳

香港，2023年10月31日

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited
P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓

附註：

- (1) 任何有權出席股東特別大會及於會上投票的股東均有權委任一名或(倘持有兩股或以上本公司股份(「股份」))多名受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司的股東。於投票表決時，股東可親身或委派受委代表投票。
- (2) 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或由受委代表就有關股份進行投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會，則只有排名首位的持有人的投票方被接納，其他聯名持有人的投票則不被接納。就投票而言，排名先後乃根據本公司股東名冊上有關聯名登記股東姓名的排列次序而定。

股東特別大會通告

- (3) 代表委任表格連同已簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送抵本公司的香港證券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17M樓)，方為有效。代表委任表格將在聯交所網站刊發。
- (4) 本公司將於2023年11月16日(星期四)至2023年11月22日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年11月15日(星期三)下午4時30分前，送交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。
- (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。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，受委代表的權力將被撤回。

於最後實際可行日期，董事會由兩名執行董事，即許華芳先生及陳德力先生；三名非執行董事，即張雲峰先生、許華芬女士及許華琳女士；以及三名獨立非執行董事，即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生組成。