

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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下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)

持續關連交易 終止現有框架協議及 訂立新框架協議 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2021年11月10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2舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第EGM-1至EGM-3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。無論閣下能否出席股東特別大會，務請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小時前交回。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，而於此情況下，受委代表的權力將被撤回。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第ii頁有關本公司為保障出席人士之健康和 safety 及預防新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情傳播而將於股東特別大會上採取之措施，包括：

- (1) 強制體溫檢測；
- (2) 強制佩戴外科口罩；及
- (3) 將不會供應茶點或飲品。

在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕不遵守上述第(1)及(2)項預防措施之出席人士進入股東特別大會會場。本公司謹此建議股東可委任股東特別大會主席作為受委代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

由於COVID-19疫情情況不斷轉變，本公司或須更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司及聯交所網站，以取得有關股東特別大會安排之進一步公告及最新資訊(如有)。

2021年10月18日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	19
獨立財務顧問函件.....	21
附錄 – 一般資料.....	50
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑒於COVID-19疫情持續，加上近期有關預防及控制疫情傳播的規定，本公司將於股東特別大會上實施必要之預防措施，以保障出席之股東、董事、受委代表及其他出席人士免受感染的風險，包括：

- (1) 每名股東、受委代表及其他出席人士均須於股東特別大會會場入口處接受強制體溫檢測。任何人士如體溫超過攝氏37.6度或出現類似感冒症狀，將不獲准進入股東特別大會會場或會被要求離開股東特別大會會場；
- (2) 出席人士須於股東特別大會會場內全程戴上外科口罩，並保持安全之座位距離，因此本公司於必要時可能會限制股東特別大會之出席人數，以避免過度擠逼；及
- (3) 將不會供應茶點或飲品。

在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕不遵守上述第(1)及(2)項預防措施之出席人士進入股東特別大會會場，又或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席人士之安全。

為符合出席人士之健康及安全利益，本公司謹此提醒所有股東無需親身出席股東特別大會仍可行使投票權。作為替代方法，股東可透過使用代表委任表格（當中已填妥投票指示）委任股東特別大會主席作為受委代表，以於股東特別大會上就相關決議案投票，代替親身出席股東特別大會。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格，有關表格亦可於本公司網站(<http://www.powerlongcm.com>)下載。倘閣下並非登記股東（倘閣下通過銀行、經紀或託管人持有股份），閣下應直接諮詢閣下之銀行、經紀或託管人（視乎情況而定），以便協助閣下委任代表。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「生效日期」	指	新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)依照上市規則於本公司股東特別大會獲獨立股東批准的日期
「股東特別大會」	指	本公司將於2021年11月10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2舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)新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)
「現有商業運營服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2019年12月10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

釋 義

「現有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2019年12月10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
「現有框架協議」	指	(1)現有住宅物業管理服務框架協議；(2)現有商業運營服務框架協議；及(3)現有公共區域及廣告位管理服務框架協議
「現有住宅物業管理服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2019年12月10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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「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(即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士)組成，以就新框架協議、其項下擬進行的交易及該等交易截至2023年12月31日止三個年度的建議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，就新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

釋 義

「獨立股東」	指	於現有框架協議及新框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外之股東
「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	2021年10月11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
「新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
「新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
「新框架協議」	指	(1)新住宅物業管理服務框架協議；(2)新商業運營服務框架協議；及(3)新公共區域及廣告位管理服務框架協議
「新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
「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
「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)

張雲峰先生

非執行董事：

許華芬女士

許華琳女士

獨立非執行董事：

伍綺琴女士

陳惠仁先生

陸雄文博士

註冊辦事處：

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：

持續關連交易
終止現有框架協議及
訂立新框架協議
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2021年9月8日的公佈。於2021年9月8日(交易時段後)，本公司與寶龍控股訂立新框架協議。

現有框架協議(其期限將於2021年12月31日屆滿)應於新框架協議生效日期當日終止。現有框架協議的詳情載於本公司日期為2019年12月16日的招股章程的「關連交易」內。新框架協議應於股東特別大會上獲獨立股東批准後方可生效。

董事會函件

於股東特別大會，將提呈決議案供獨立股東批准(其中包括)(i)新住宅物業管理服務框架協議；(ii)新商業運營服務框架協議；及(iii)新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。

本通函旨在向閣下提供(i)新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。

持續關連交易及其各自的年度上限

A. 住宅物業管理服務

以下載列新住宅物業管理服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2021年9月8日

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據新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： 自生效日期起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。

董事會函件

年度上限：訂約方已同意新住宅物業管理服務框架協議項下就提供住宅物業管理服務的年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2021年	146.6 ^(附註)
2022年	238.2
2023年	335.9

附註：包括於生效日期前根據現有住宅物業管理服務框架協議擬提供的住宅物業管理服務。

提供住宅物業管理服務的現有年度上限

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

截至12月31日止年度	現有年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2019年	53.6	48.1
2020年	63.3	62.2
2021年(直至2021年6月30日)	74.7	59.3

董事確認，直至最後實際可行日期，並無超出提供住宅物業管理服務截至2021年12月31日止年度的現有年度上限。

新住宅物業管理服務框架協議建議年度上限之基準

截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限乃經參考(i)截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021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後釐定，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／或其聯繫人開發並將由本集團管理的住宅物業總面積增加。就此而言，寶龍集團及其聯繫人有關提供住宅物業管理服務的已交付項目累計數量於2021年、2022

年及2023年估計分別為約75個、90個及110個，包括(其中包括)(a)寶龍集團及其聯繫人開發中及持作未來開發的住宅物業管理項目預期數目，而本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2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年分別約為30個、45個及60個；及(b)寶龍集團及其聯繫人開發中或將予開發的住宅物業項目(或須由本集團提供員工培訓服務)於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年的估計總建築面積分別約為3.0百萬平方米、5.7百萬平方米及8.8百萬平方米，分別同比增加約91.8%及52.7%。

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。

新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一般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。由於現有住宅物業管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供住宅物業管理服務的現有年度上限將不足以滿足本集團的業務需求，故訂立新住宅物業管理服務框架協議，以便繼續向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務。現有住宅物業管理服務框架協議將於生效日期終止並由新住宅物業管理服務框架協議取代。

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)新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)新住宅物業管理服務框架協議項下截至2023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。

B. 商業運營服務

以下載列新商業運營服務框架協議的主要條款概要：

日期：	2021年9月8日
訂約方：	(i) 本公司；及 (ii) 寶龍控股。
主體事項：	根據新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：	自生效日期起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。
年度上限：	訂約方已同意新商業運營服務框架協議項下就提供商業運營服務的年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
-------------	--------------------

2021年	359.8 ^(附註)
2022年	495.4
2023年	695.2

附註：包括於生效日期前根據現有商業運營服務框架協議擬提供的商業運營服務。

董事會函件

提供商業運營服務的現有年度上限

截至2021年12月31日止三個年度，根據現有商業運營服務框架協議提供商業運營服務的現有年度上限如下：

截至12月31日止年度	現有年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2019年	222.8	202.4
2020年	267.2	266.7
2021年(直至2021年6月30日)	320.7	173.7

董事確認，直至最後實際可行日期，並無超出提供商業運營服務截至2021年12月31日止年度的現有年度上限。

新商業運營服務框架協議建議年度上限之基準

截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限乃經參考(i)截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021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2021年及之後的已交付或將予交付商業物業數量增加後釐定。就此而言，寶龍集團及其聯繫人有關提供商業運營服務的已開業項目累計數量於2021年、2022年及2023年估計分別為約68個、85個及104個，包括(其中包括)(a)寶龍集團及其聯繫人開發中及持作未來開發的零售商業項目預期數目，而本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2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年分別約為20個、20個及23個；及(b)寶龍集團及其聯繫人開發中或將予開發的商業物業項目(或須由本集團提供租戶招攬及籌備開幕服務)於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年的估計總建築面積分別約為0.9百萬平方米、1.3百萬平方米及1.7百萬平方米，分別同比增加約44.4%及30.8%。

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。

新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一般業務過程中向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務。由於現有商業運營服務框架協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供商業運營服務的現有年度上限將不足以滿足本集團的業務需求，故訂立新商業運營服務框架協議，以便繼續向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務。現有商業運營服務框架協議將於生效日期終止並由新商業運營服務框架協議取代。

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)新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)新商業運營服務框架協議項下截至2023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。

C. 公共區域及廣告位管理服務

以下載列新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： 2021年9月8日

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 寶龍控股。

董事會函件

主體事項： 根據新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」，連同住宅物業管理服務及商業運營服務統稱為「該等服務」）。

為減少本集團與寶龍集團及其聯繫人的持續關連交易金額，本集團及寶龍集團及其聯繫人已同意自2019年1月1日起採用以下公共區域及廣告位管理安排，據此，本集團將向寶龍集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位，並管理該公共區域及廣告位。根據該安排，本集團將每年向寶龍集團及其聯繫人支付租金，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。本集團相信，該安排將會為其帶來更大的靈活性及自主權，以管理公共區域及廣告位及採取措施進一步提高服務質素，以換取更高的收入。

期限： 自生效日期起至2023年12月31日止（包括首尾兩天）。

年度上限： 訂約方已同意新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年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度 **建議年度上限**
(人民幣百萬元)

2021年	106.8 ^(附註)
2022年	147.5
2023年	191.0

附註：包括於生效日期前根據現有公共區域及廣告位管理服務框架協議擬提供的公共區域及廣告位管理服務。

董事會函件

提供公共區域及廣告位管理服務的現有年度上限

截至2021年12月31日止三個年度，提供公共區域及廣告位管理服務的現有年度上限如下：

截至12月31日止年度	現有年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2019年	73.5	68.9
2020年	85.3	74.8
2021年(直至2021年6月30日)	99.2	52.2

董事確認，直至最後實際可行日期，並無超出提供公共區域及廣告位管理服務截至2021年12月31日止年度的現有年度上限。

新公共區域及廣告位管理服務框架協議建議年度上限之基準

截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限乃經參考(i)本集團於截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021年6月30日止期間根據現有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)截至2021年9月8日的本集團在管公共區域及廣告位現有建築面積；(iii)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2021年、2022年及2023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(iv)本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後釐定。就此而言，已假設(a)寶龍集團及其聯繫人的公共區域及廣告位於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年的估計總建築面積(本集團或會提供公共區域及廣告位管理服務)分別約為4.6百萬平方米、5.4百萬平方米及7.0百萬平方米，分別同比增加約18.2%及28.6%，乃主要參考項目估計數目於2021年、2022年及2023年將分別不少於50個、70個及80個；及(b)本集團或須租賃的寶龍集團及其聯繫人公共區域及廣告位每建築面積的估計應付費用於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年將分別約為每平方米人民幣23.2元、每平方米人民幣27.1元及每平方米人民幣27.3元，分別同比增加約16.8%及0.7%。

定價政策

本集團根據新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)類似地點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。就此而言，較高的預期出租率通常意味著分租公共區域及廣告位予獨立第三方將有更高的收入產生潛力，繼而或會影響該公共區域及廣告位的感知租賃價值。

新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一般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。由於與寶龍控股就現有公共區域及廣告位租賃安排的現有協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供公共區域及廣告位管理服務的現有年度上限將不足以滿足本集團的業務需求，故訂立新公共區域及廣告位管理服務框架協議，以便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。現有公共區域及廣告位管理服務框架協議將於生效日期終止並由新公共區域及廣告位管理服務框架協議取代。

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)新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)新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62.98%。因此，寶龍控股為

董事會函件

本公司的控股股東及關連人士且訂立各新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。

基於各新框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限以及根據上市規則第14.07條計算的適用百分比比率，各新框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限以及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

考慮到(i)預期來自獨立第三方的收入將繼續為本集團截至2023年12月31日止三個年度的最大收入來源；(ii)本集團已於獨立第三方開發的物業的業務擴展方面取得若干成功(本集團於2019年、2020年及2021年訂約管理有關物業)；及(iii)本集團處於有利位置，透過其輕資產業務模式及策略性收購或投資於其他商業運營服務供應商以把握潛在機會，董事會認為本集團並無過度依賴寶龍集團。

內部控制措施

作為一般原則，有關該等服務的個別服務協定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。就此而言，本集團將會考慮本集團所知的可資比較交易(就項目位置、項目規模、物業類型、服務範圍、業主及／或對手方的概況、經常性項目機會的前景等而言)的條款及條件。

有關本集團持續關連交易各自的定價政策將由本集團財務部的相關人員及本集團管理層監督及管控，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。本集團財務部的相關人員將每季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，並將每季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。此外，本集團財務部的相關人員亦會每季審閱提供相關服務的交易金額會否超出有關交易的適用年度上限。倘財務部知悉任何可能違反定價政策及／或可能達到建議年度上限的事宜，財務部會將有關事宜向本集團的法律及

董事會函件

合規部門報告，而有關部門將會進一步向本集團的高級管理層報告，並於集團層面作出協調以採取適當行動。獨立非執行董事將持續審視各新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。

因此，董事認為內部控制機制能有效確保各新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6.48%；(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新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新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，以就訂立新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472,800,000股股份，佔本公司已發行股本約73.52%)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(即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就新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。

所涉訂約方的資料

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，專注開發運營優質、大規模、綜合性商業及住宅物業。

股東特別大會

本公司謹訂於2021年11月10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2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EGM-1至EGM-3頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，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，閣下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，受委代表的權力將被撤回。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19至20頁之獨立董事委員會函件及載於本通函第21至49頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，當中載有新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)以及獨立財務顧問達致有關意見之主要因素及理由。

董事會函件

經考慮獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為新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。

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新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

2021年10月18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：

持續關連交易
終止現有框架協議
及
訂立新框架協議

吾等謹此提述本公司日期為2021年10月18日致股東之通函(「通函」)，而本函件構成通函之一部份。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，並就新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5至18頁之董事會函件及載於通函第21至49頁之獨立財務顧問函件。另請閣下垂注通函附錄所載之其他資料。

經考慮(i)現有框架協議及新框架協議之條款及條件；及(ii)獨立財務顧問之意見及推薦建議(載列於通函第21至49頁)，吾等認為，(i)各新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)各新框架協議項下截至2023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新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
伍綺琴女士

獨立非執行董事
陳惠仁先生

獨立非執行董事
陸雄文博士

獨立董事委員會
謹啟

2021年10月18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新框架協議項下擬進行的交易及各建議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

香港干諾道中168-200號
信德中心西翼33樓3303室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

有關新框架協議的持續關連交易

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就新框架協議(即新住宅物業管理服務框架協議、新商業運營服務框架協議以及新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**」)及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2021年10月18日致股東之通函(「**通函**」)，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。

茲提述有關(其中包括) 貴公司及寶龍控股訂立的新框架協議的通函，內容有關住宅物業管理服務、商業運營服務以及公共區域及廣告位管理服務，及截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的各建議年度上限(「**建議年度上限**」)。

於2021年9月8日(交易時段後)，貴公司訂立新框架協議。現有框架協議應於新框架協議生效日期當日終止。

獨立財務顧問函件

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62.98%。因此，寶龍控股為 貴公司的控股股東及關連人士，而訂立各新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。

按照建議年度上限及根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率，建議年度上限及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章下的申報、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，考慮到(i)預期來自獨立第三方的收入將繼續為 貴集團截至2023年12月31日止三個年度的最大收入來源；(ii) 貴集團已於獨立第三方開發的物業的業務擴展方面取得若干成功(貴集團於2019年、2020年及2021年訂約管理有關物業)；及(iii) 貴集團處於有利位置，透過其輕資產業務模式及策略性收購或投資於其他商業運營服務供應商以把握潛在機會，董事會認為 貴集團並無過度依賴寶龍集團。

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新框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就批准訂立新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，以就訂立新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472,800,000股股份，佔 貴公司已發行股本約73.52%)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

董事會由三名執行董事，即許華芳先生、陳德力先生及張雲峰先生；兩名非執行董事，即許華芬女士及許華琳女士；以及三名獨立非執行董事，即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士組成。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事，即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士組成的獨立董事委員會已告成立，以就新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，吾等與 貴公司或任何其他可被合理視為與評估吾等獨立性相關的人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。於過往兩年，除是次委任及吾等就根據特定授權認購新股份及根據股份獎勵計劃向關連人士建議發行新股份的若干關連交易(詳情載於 貴公司日期為2020年11月6日的通函)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 貴公司或任何其他可被合理視為與評估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。

獨立財務顧問函件

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新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及其項下擬進行的交易的意見時，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。

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2020年12月31日止年度已刊發的年度報告(「2020年年報」)及 貴公司截至2021年6月30日止六個月已刊發的中期報告(「2021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	
	2019年	2020年	2020年	2021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	1,620,457	1,921,238	868,621	1,170,561
—商業運營服務	1,335,109	1,562,925	700,407	942,253
—住宅物業管理服務	285,348	358,313	168,214	228,308
毛利	428,407	594,546	254,833	383,364
應佔年度／期間利潤：	178,614	307,366	144,912	204,793
—貴公司股東	178,614	305,064	144,912	203,338
—非控制性權益	-	2,302	-	1,455

截至2019年及2020年12月31日止年度

貴集團的收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,620.5百萬元增加約人民幣300.7百萬元或18.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,921.2百萬元。

商業運營服務分部的收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,335.1百萬元增加約人民幣227.8百萬元或17.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,562.9百萬元。該增加主要由於(i)商業運營及管理服務的收入增加約人民幣180.2百萬元或18.3%，乃由於總已開業建築面積增加及我們現有零售商業物業進入成熟營運期，收入坪效有所上升；及(ii)來自提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入增加約人民幣71.5百萬元或49.9%，乃由於貴集團於截至2020年12月31日止年度就45項零售商業物業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，而截至2019年12月31日止年度則為22項。

住宅物業管理服務分部的收入亦由截至2019年12月31日止年度的約人民幣285.3百萬元增加約人民幣73.0百萬元或25.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣358.3百萬元。該增加主要由於(i)截至2020

年12月31日止年度，在管住宅物業建築面積增加至約14.4百萬平方米，同比增加約25.2%；及(ii)服務質素提升及住戶合約數目(尤其有關其他增值服務)增加。

貴集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣428.4百萬元增加約人民幣166.1百萬元或38.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣594.5百萬元。該毛利增加乃主要由於 貴集團業務增長及成本控制良好所致。

因此， 貴集團的淨利潤由截至2019年12月31日止年度的約人民幣178.6百萬元增加約人民幣128.8百萬元或72.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣307.4百萬元。

截至2020年及2021年6月30日止六個月的財務表現

貴集團的收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣868.6百萬元增加約人民幣302.0百萬元或34.8%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,170.6百萬元。

商業運營服務分部的收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣700.4百萬元增加約人民幣241.9百萬元或34.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣942.3百萬元。該增加主要由於(i)來自提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入增加約人民幣45.2百萬元或49.7%，乃由於 貴集團於截至2021年6月30日止六個月就36項零售商業物業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，而截至2020年6月30日止六個月則為22項；及(ii)商業運營及管理服務的收入增加約人民幣189.3百萬元或36.8%，乃由於總已開業建築面積增加及出租率改善。截至2021年6月30日止六個月， 貴集團的商業物業已開業建築面積為8.8百萬平方米，同比增加26.6%。

住宅物業管理服務分部的收入亦由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣168.2百萬元增加約人民幣60.1百萬元或35.7%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣228.3百萬元。該增加主要由於(i)截至

獨立財務顧問函件

2021年6月30日止六個月，住宅物業已交付建築面積增加至約16.4百萬平方米，同比增加約40.6%；及(ii)服務質素提升及居民合約數目增加。

貴集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣254.8百萬元增加約人民幣128.6百萬元或50.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣383.4百萬元。該毛利增加大致上與上述收入增加相符。

因此，貴集團的淨利潤由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣144.9百萬元增加約人民幣59.9百萬元或41.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣204.8百萬元。

貴集團的綜合財務狀況概要：

	於12月31日		於2021年
	2019年	2020年	6月30日
	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	3,091,088	4,520,423	4,878,341
總負債	1,503,916	2,354,520	2,573,747
應佔總權益：	1,587,172	2,165,903	2,304,594
— 貴公司股東	1,587,172	2,152,938	2,290,174
— 非控制性權益	-	12,965	14,420

於2019年及2020年12月31日

貴集團的總資產由2019年12月31日的約人民幣3,091.1百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣4,520.4百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加約人民幣833.0百萬元；(ii)投資物業增加約人民幣481.0百萬元；及(iii)經營租賃及貿易應收款增加約人民幣48.1百萬元。此外，注意到貴集團的總負債由2019年12月31日的約人民幣1,503.9百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣2,354.5百萬元，主要由於下列各項的淨影響：(i)非流動租賃負債增加約人民幣469.3百萬元；(ii)貿易及其他應付款增加約人民幣298.0百萬元；及(iii)即期所得稅負債增加約人民幣67.8百萬元。鑒於上文所述，貴集團的總權益由2019年12月31日的約人民幣1,587.2百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣2,165.9百萬元。

於2020年12月31日及2021年6月30日

貴集團的總資產由2020年12月31日的約人民幣4,520.4百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣4,878.3百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加約人民幣347.3百萬元，主要歸因於貴集團業務增長；及(ii)經營租賃及貿易應收款增加約人民幣47.9百萬元。此外，注意到貴集團的總負債由2020年12月31日的約人民幣2,354.5百萬元略微增加至2021年6月30日的約人民幣2,573.7百萬元，主要由於下列各項的淨影響：(i)貿易及其他應付款增加約人民幣156.7百萬元；(ii)合同負債增加約人民幣98.2百萬元；及(iii)流動租賃負債減少約人民幣89.4百萬元。鑒於上文所述，貴集團的總權益由2020年12月31日的約人民幣2,165.9百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣2,304.6百萬元。

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網站(<http://data.stats.gov.cn>)發佈的資料，於2020年，中國國內生產總值(「國內生產總值」)的同比增長約為2.3%(2019年：6.0%)，原因是新型冠狀病毒爆發(「新型冠狀病毒爆發」)在國家及地區層面為中國經濟造成短暫不利影響。根據中國國家統計局於2021年7月發佈的初步數據，中國經濟持續復甦，國內生產總值較截至2020年6月30日止六個月同比增長約12.7%。

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年起未來五年的常住人口城鎮化率約為65.0%。就此而言，中國政府旨在(其中包括)(i)透過落實兩大策略(即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制)加快農業轉移人口市民化；及(ii)透過落實五大策略(即推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設)完善城鎮化空間佈局。

因此，中國物業市場的發展繼續受到中國政府在國家及地區層面的政策變動、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的增長。

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立新框架協議的理由及裨益

就新住宅物業管理服務框架協議而言，誠如董事會函件所載，貴集團一直於貴集團的一般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。由於現有住宅物業管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供住宅物業管理服務的現有年度上限將不足以滿足貴集團的業務需求，故訂立新住宅物業管理服務框架協議，以便繼續向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務。現有住宅物業管理服務框架協議將於生效日期終止並由新住宅物業管理服務框架協議取代。

就新商業運營服務框架協議而言，誠如董事會函件所載，貴集團一直於貴集團的一般業務過程中向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務。由於現有商業運營服務框架協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供商業運營服務的現有年度上限將不足以滿足貴集團的業務需求，故訂立新商業運營服務框架協議，以便繼續向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務。現有商業運營服務框架協議將於生效日期終止並由新商業運營服務框架協議取代。

就新公共區域及廣告位管理服務框架協議而言，吾等從董事會函件注意到，貴集團及寶龍集團及其聯繫人已同意自2019年1月1日起採納以下公共區域及廣告位管理協議，據此，貴集團將向寶龍集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位，並管理該公共區域及廣告位。根據該安排，貴集團將每年向寶龍集團及其聯繫人支付租金，而從公共區域及廣告位管理所產生的

獨立財務顧問函件

收入以及從獨立第三方客戶收取的收入並不會構成 貴集團的持續關連交易。由於現有公共區域及廣告位管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供公共區域及廣告位管理服務的現有年度上限將不足以滿足 貴集團的業務需求，故訂立新公共區域及廣告位管理服務框架協議，以便向寶龍集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務。現有公共區域及廣告位管理服務框架協議將於生效日期終止並由新公共區域及廣告位管理服務框架協議取代。

董事認為，新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，主要包括自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提供相關服務後，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. 新框架協議的主要條款

2.1 新住宅物業管理服務框架協議

下列新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： 2021年9月8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： 根據新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。

期限： 自生效日期起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。

年度上限： 訂約方已同意新住宅物業管理服務框架協議項下就提供住宅物業管理服務的年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2021年	146.6 ^(附註)
2022年	238.2
2023年	335.9

附註：包括於生效日期前根據現有住宅物業管理服務框架協議擬提供的住宅物業管理服務。

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。

2.2 新商業運營服務框架協議

下列新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： 2021年9月8日
- 訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 寶龍控股。
- 主體事項： 根據新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。
- 期限： 自生效日期起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。
- 年度上限： 訂約方已同意新商業運營服務框架協議項下就提供商業運營服務的年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2021年	359.8 ^(附註)
2022年	495.4
2023年	695.2

附註：包括於生效日期前根據現有商業運營服務框架協議擬提供的商業運營服務。

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。

2.3 新公共區域及廣告位管理服務框架協議

下列新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： 2021年9月8日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據新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。

為減少貴集團與寶龍集團及其聯繫人的持續關連交易金額，貴集團及寶龍集團及其聯繫人已同意自2019年1月1日起採用以下公共區域及廣告位管理安排，據此，貴集團將向寶龍集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位，並管理該公共區域及廣告位。根據該安排，貴集團將每年向寶龍集團及其聯繫人支付租金，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。貴集團相信，該安排將會為其帶來更大的靈活性及自主權，以管理公共區域及廣告位及採取措施進一步提高服務質素，以換取更高的收入。

期限： 自生效日期起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。

獨立財務顧問函件

年度上限： 訂約方已同意新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
服務的年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2021年	106.8 ^(附註)
2022年	147.5
2023年	191.0

附註：包括於生效日期前根據現有公共區域及廣告位管理服務框架協議擬提供的公共區域及廣告位管理服務。

定價政策

貴集團根據新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)類似地點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。就此而言，較高的預期出租率通常意味著分租公共區域及廣告位予獨立第三方將有更高的收入產生潛力，繼而或會影響該公共區域及廣告位的感知租賃價值。

就內部控制措施而言，誠如董事會函件所載，作為一般原則，有關服務的個別服務協定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 貴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 貴集團提供的條款。就此而言， 貴集團將會考慮 貴集團所知的可資比較交易(就項目位置、項目規模、物業類型、服務範圍、業主及／或對手方的概況、經常性項目機會的前景等而言)的條款及條件。

誠如董事會函件所載，有關 貴集團持續關連交易各自的定價政策將由 貴集團財務部的相關人員及 貴集團管理層監督及管控，以確保所有持續關連交易均按照一般商業條款進行，符

合 貴集團的定價政策，且無損 貴公司及股東整體利益。 貴集團財務部的相關人員及 貴集團管理層將每季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，並將每季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。此外， 貴集團財務部的相關人員亦會每季審閱提供相關服務的交易金額會否超出有關交易的適用年度上限。倘財務部知悉任何可能違反定價政策及／或可能達到建議年度上限的事宜，財務部會將有關事宜向 貴集團的法律及合規部門報告，而有關部門將會進一步向 貴集團的高級管理層報告，並於集團層面作出協調以採取適當行動。獨立非執行董事將持續審視各新框架協議項下擬進行的交易， 貴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。

3. 新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 新住宅物業管理服務框架協議

誠如管理層所告知，就 貴集團根據新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。

就此而言，吾等已取得並審閱六個過往交易樣本，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；及(iv)預計運營成本(包括勞工成本及材料成本)而釐定。

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抽樣交易條款對 貴集團而言乃不遜於與獨立第三方的類似交易。在此基礎上，住宅物業管理服務乃按一般商業條款進行且屬公平合理。

此外，吾等亦取得並審閱 貴集團規管新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、核准人員的回饋機制、職務劃分及 貴集團會計部的相關人員批准。為確保根據新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新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易是否依照新住宅物業管理服務框架協議的條款進行。

3.2 新商業運營服務框架協議

誠如管理層所告知，就 貴集團根據新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。

就此而言，吾等已取得並審閱六個過往交易樣本，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)，對 貴集團而言乃屬於範圍之內且不遜於與獨立第三方的類似交易，吾等認為，商業運營服務乃按一般商業條款進行且屬公平合理。

此外，吾等亦取得並審閱 貴集團規管新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、核准人員的回饋機制、職務劃分及 貴集團會計部的相關人員批准。為確保根據新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新商業運營服務框架協議項下擬進行的交易是否依照新商業運營服務框架協議的條款進行。

3.3 新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 貴集團根據新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包括 貴集團向寶龍集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位，並管理該公共區域及廣告位。

就此而言，吾等已取得並審閱六個過往交易樣本，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。吾等從樣本備悉，應付租金乃基於(其中包括)就地點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抽樣交易條款對 貴集團而言乃並不優於類似地點及類似物業的公共區域及廣告位之市場租金。在此基礎上，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。

此外，吾等亦取得並審閱 貴集團規管新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、核准人員的回饋機制、職務劃分及 貴集團會計部的相關人員批准。為確保根據新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

閱及評估新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新公共區域及廣告位管理服務框架協議的條款進行。

3.4 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新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)。

此外，吾等自管理層得知，新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新框架協議的定價條款及建議年度上限。

3.5 吾等的調查結果

經考慮以上載列所進行的工作，特別是(i)由吾等審閱的過往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(包括就住宅物業管理服務及商業運營服務收取的服務費以及就公共區域及廣告位管理服務支付的租金之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，吾等認為有效實施該等內部控制政策將確保新框架協議項下交易將按公平合理的條款進行。

4. 釐定新框架協議建議年度上限的理由

4.1 新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」)

根據現有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2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年12月31日止年度的年度上限金額及過往交易金額，以及根據新住宅物業管理服務框架協議於截至2021年、2022年及2023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				
	2019年	2020年	2021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	人民幣千元
現有住宅物業管理服務框架協議項下的現有年度上限	53,600	63,300	74,700	不適用	不適用
現有住宅物業管理服務框架協議項下的過往交易金額	48,100	62,200	59,333 (直至 2021年 6月30日)	不適用	不適用
使用率(%)	89.7	98.3	79.4 (直至 2021年 6月30日)	不適用	不適用
住宅物業管理服務年度上限	不適用	不適用	146,600 (「2021年 住宅物業 管理服務 年度上限」)	238,200 (「2022年 住宅物業 管理服務 年度上限」)	335,900 (「2023年 住宅物業 管理服務 年度上限」)

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載列，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的住宅物業管理服務年度上限乃經參考(i)截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021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於現有住宅物業管理服務協議餘下期限對住宅物業管理服務的需求後釐定，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／或其聯繫人開發並將由 貴集團管理的住宅物業總面積增加。

就上述各項而言，吾等已審閱由管理層就截至2023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寶龍集團及其聯繫人有關住宅物業管理服務的已交付項目累計數量於2021年、2022年及2023年估計分別為約75個、90個及110個，包括(其中包括)(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2021年、2022年及2023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30個、45個及60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2021年、2022年及2023年12月31日止年度的估計總建築面積(「建築面積」)分別約為3.0百萬平方米、5.7百萬平方米及8.8百萬平方米，分別同比增加約91.8%及52.7%。管理層估計上述項目的個別合約金額將介乎約人民幣0.5百萬元至人民幣40.0百萬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；(ii)寶龍集團截至2020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(a)住宅用途；及(b)商住用途，於2020年12月31日的總建築面積約為30.5百萬平方米，較2019年12月31日的約26.4百萬平方米增加約15.5%)；(iii)住宅物業及商住物業土地儲備的上述總建築面積，合共約30.5百萬平方米，大幅高於住宅物業管理服務列表所載列住宅物業管理服務年度上限於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的估計建築面積(即分別為約3.0百萬平方米、5.7百萬平方米及8.8百萬平方米)；(iv)寶龍集團於2020年12月31日在中國持有132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，較2019年12月31日的123個住宅及商住物業項目有所增加；(v)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)(a)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(吾等已審閱過往交易的樣本以評估所應用估計價格的合理性)；(b)基於與管理層的討論及吾等對 貴集團載於2020年年報的2021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其項目運營和服務品質，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；及(c)假設於有關期間，國內新型冠狀病毒爆發繼續受到有效管理及中國經濟繼續復甦後估計得出；(vi)誠如寶龍集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告所載列，寶龍集團收購額外地塊(包括(a)住宅用途；及(b)商住用途，於截至2021年6月30日止六個月約為3.6百萬平方米)；及(vii)住宅物業管理服務年度上限為 貴集團提供靈活性及促使 貴集團以依照 貴集團相

獨立財務顧問函件

關定價政策將予收取的服務費向寶龍集團提供住宅物業管理服務，其將進一步擴闊 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。

然而，務請注意，住宅物業管理服務年度上限僅為 貴集團基於相關時候可得資料的估計，寶龍集團可能會或不會向 貴集團授予高達年度上限金額的合約(如有)，因此，年度上限並非 貴集團自寶龍集團將予產生的實際收入的指標。

4.2 新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」)

根據現有商業運營服務框架協議提供商業運營服務於截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年12月31日止年度的年度上限金額及過往交易金額，以及根據新商業運營服務框架協議於截至2021年、2022年及2023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				
	2019年	2020年	2021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	人民幣千元
現有商業運營服務 框架協議項下的 現有年度上限	222,800	267,200	320,700	不適用	不適用
現有商業運營服務 框架協議項下的 過往交易金額	202,400	266,700	173,737 (直至 2021年 6月30日)	不適用	不適用
使用率(%)	90.8	99.8	54.2 (直至 2021年 6月30日)	不適用	不適用
商業運營服務 年度上限	不適用	不適用	359,800 (「2021年 商業運營 服務年度 上限」)	495,400 (「2022年 商業運營 服務年度 上限」)	695,200 (「2023年 商業運營 服務年度 上限」)

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載列，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的商業運營服務年度上限乃經參考(i)截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021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於現有商業運營服務協議餘下期限對商業運營服務的需求後釐定，並計及寶龍集團及其聯繫人於2021年及之後的已交付或將予交付商業物業數量增加。

就上述各項而言，吾等已審閱由管理層就截至2023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寶龍集團及其聯繫人有關商業運營服務的已開業項目累計數量於2021年、2022年及2023年估計分別為約68個、85個及104個，包括（其中包括）(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2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年的預期數目分別約為20個、20個及23個；(ii)寶龍集團及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2021年、2022年及2023年12月31日止年度的估計總建築面積分別約為0.9百萬平方米、1.3百萬平方米及1.7百萬平方米，分別同比增加約44.4%及30.8%。管理層估計上述項目的個別合約金額將介乎約人民幣0.2百萬元至人民幣56.7百萬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；(ii)寶龍集團截至2020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(a)商業用途；及(b)商住用途，於2020年12月31日的總建築面積約為32.8百萬平方米，較2019年12月31日的約24.7百萬平方米增加32.8%）；(iii)商業物業及商住物業土地儲備的上述總建築面積，合共約32.8百萬平方米，大幅高於商業運營服務列表所載列商業運營服務年度上限於截至2021年、2022年及2023年12月31日

止年度各年的估計建築面積(即分別為約0.9百萬平方米、1.3百萬平方米及1.7百萬平方米)；(iv)寶龍集團於2020年12月31日在中國持有157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，較2019年12月31日的128個物業項目有所增加；(v)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)(a)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(吾等已審閱過往交易的樣本以評估所應用估計價格的合理性)；(b)基於與管理層的討論及吾等對 貴集團載於2020年年報的2021年工作計劃的審閱，吾等得知 貴集團商業運營管理服務分部的其中一項所述目標為提升管理品質及以大數據相關服務、直播平台、租賃在線和移動招商等若干增值服務推進智慧商業，以上乃管理層於釐定商業運營管理服務估計價格時所考慮的因素且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；及(c)假設於有關期間，國內新型冠狀病毒爆發繼續受到有效管理及中國經濟繼續復甦後估計得出；(vi)誠如寶龍集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告所載列，寶龍集團收購額外地塊(包括(a)商業用途；及(b)商住用途，於截至2021年6月30日止六個月約為3.4百萬平方米)；及(vii)商業運營服務年度上限為 貴集團提供靈活性及促使 貴集團以依照 貴集團相關定價政策將予收取的服務費向寶龍集團提供商業運營服務，其將進一步擴闊 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。

獨立財務顧問函件

然而，務請注意，商業運營服務年度上限僅為 貴集團基於相關時候可得資料的估計，寶龍集團可能會或不會向 貴集團授予高達年度上限金額的合約(如有)，因此，年度上限並非 貴集團自寶龍集團將予產生的實際收入的指標。

4.3 新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」)

根據現有公共區域及廣告位管理服務框架協議提供公共區域及廣告位管理服務於截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年12月31日止年度的年度上限金額及過往交易金額，以及根據新公共區域及廣告位管理服務框架協議於截至2021年、2022年及2023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				
	2019年	2020年	2021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	人民幣千元
現有公共區域及廣告位管理服務框架協議項下的現有年度上限	73,500	85,300	99,200	不適用	不適用
現有公共區域及廣告位管理服務框架協議項下的過往交易金額	68,885	74,766	52,171 (直至 2021年 6月30日)	不適用	不適用
使用率(%)	93.7	87.7	52.6 (直至 2021年 6月30日)	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	106,800 (「2021年 公共區域 及廣告位 管理服務 年度上限」)	147,500 (「2022年 公共區域 及廣告位 管理服務 年度上限」)	191,000 (「2023年 公共區域 及廣告位 管理服務 年度上限」)

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載列，截至2021年、2022年及2023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經參考(i) 貴集團於截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021年6月30日止期間根據現有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)截至2021年9月8日的 貴集團在管公共區域及廣告位現有建築面積；(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2021年、2022年及2023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後釐定。

就上述各項而言，吾等已審閱由管理層就截至2023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)(a)寶龍集團及其聯繫人的公共區域及廣告位於截至2021年、2022年及2023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4.6百萬平方米、5.4百萬平方米及7.0百萬平方米，分別同比增加約18.2%及28.6%，乃主要由於項目估計數目於2021年、2022年及2023年將分別不少於50個、70個及80個；(b) 貴集團將予租賃的寶龍集團及其聯繫人公共區域及廣告位每建築面積的估計應付費用於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年分別約為每平方米人民幣23.2元、每平方米人民幣27.1元及每平方米人民幣27.3元，分別同比增加約16.8%及0.7%。管理層估計上述項目的個別合約金額將介乎約人民幣0.2百萬元至人民幣18.0百萬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；(ii)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)增加；(iii)用於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估計收取費用，乃經計及(倘相關)(a)就具備類似性質及位置的物業的公共區域及廣告位管理服務所支付的過往費用(吾等已審閱過往交易的樣本以評估所應用應付估計費用的合理性)；(b)基於與管理層的討論，吾等得知較高的預期出租率通常意味著分租公共區域及廣告位予獨立第三方將有更高的收入產生潛力，繼而或會影響該公共區域及廣告位的感知租賃價值；及(c)假設於有關期間，國內新型冠狀病毒爆發繼續受到有效管理及中國經濟繼續復甦後估計得出；及(iv)新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於短期租賃開支下確認，作為來自 貴集團商業運營服務分部收入的服務成本的一部分，將進一步擴闊 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。

然而，務請注意，公共區域及廣告位管理服務年度上限僅為 貴集團基於相關時候可得資料的估計，寶龍集團可能會或不會向 貴集團授予高達年度上限金額的合約(如有)，因此，年度上限並非 貴集團自寶龍集團將予產生的實際表現的指標。

4.4 其他考慮因素

除吾等以上的考慮因素及進行的分析外，吾等亦已進行以下分析以釐定新框架協議有否導致 貴集團對寶龍集團出現重大過度依賴。經考慮(i)根據2020年年報及 貴公司日期為2019年12月16日的招股章程， 貴集團來自獨立第三方的收入由截至2016年12月31日止年度約65.4%增加至截至2017年12月31日止年度約78.7%，並於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度各年進一步增加至分別不少於80%，而 貴集團來自其關連方的收入由截至2016年12月31日止年度

約34.6%減少至截至2017年12月31日止年度約21.3%，並於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度各年進一步減少至分別不多於20%；(ii)從截至2016年12月31日止年度約人民幣492.2百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣1,592.3百萬元可見，來自獨立第三方的收入於過往大幅增加，複合年增長率（「複合年增長率」）為約34.1%，乃高於 貴集團總收入（包括於同期（即2016年至2020年間）來自獨立第三方及關連方的收入）約26.4%的複合年增長率；(iii)誠如董事會函件所載，預期來自獨立第三方的收入將繼續為 貴集團截至2023年12月31日止三個年度的最大收入來源及 貴集團處於有利位置，透過其輕資產業務模式及策略性收購或投資於其他商業運營服務供應商以把握潛在機會；及(iv) 貴集團有權但並無責任爭取新框架協議項下的相關合約及倘被選中，將獲授予該等合約，吾等認同 貴公司的看法，新框架協議概無導致 貴集團對寶龍集團出現重大過度依賴。

VII. 推薦建議

經考慮本函件以上所載列的因素，特別是，

- (i) 新框架協議的理由及裨益；
- (ii) 根據新框架協議提供服務乃 貴集團現有主要業務的進一步發展及延伸；
- (iii) 新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) 釐定各新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.釐定新框架協議建議年度上限的理由」一節，

獨立財務顧問函件

吾等認為與寶龍集團的新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(包括新框架協議的建議年度上限)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，以批准新框架協議(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

2021年10月18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14年的機構融資行業經驗。

1. 董事權益披露

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：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	普通股 數目	概約持股 百分比 ⁽¹⁾
許華芳先生 ⁽²⁾	受控制法團權益 及信託成立人	45,200,000	7.03%
陳德力先生 ⁽³⁾	實益擁有人、 信託受益人及 受控制法團權益	22,600,000	3.51%

附註：

- 以本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數643,100,000股股份為基準計算。
- 於最後實際可行日期，該等股份包括(i) 45,000,000股股份由許華芳先生全資擁有的私人信託公司匯鴻管理有限公司持有，匯鴻管理有限公司乃就本公司的股份獎勵計劃作為匯鴻信託的受託人而成立。該計劃已由匯鴻管理有限公司於2020年12月31日採納。有關匯鴻管理有限公司所採納計劃的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有限公司持有的股份中擁有權益；及(ii) 200,000股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%，乃以代名人身份根據信託安排為Sky Infinity Trust的受託人Credit Suisse Trust Limited擁有。許華芳先生為Sky Infinity Trust的設立人。
- 該等股份包括(i)本公司根據本公司與陳德力先生(「陳先生」)之間日期為2020年9月10日的認購協議配發及發行予陳先生的11,250,000股股份，於最後實際可行日期由陳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先生的11,250,000股股份，於最後實際可行日期尚未歸屬予陳先生並由Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為該股份獎勵計劃的受託人持有；及(iii) 100,000股股份由鷹翔企業有限公司(由陳德力先生全資實益擁有的公司)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。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有權益 的股份數目	概約權益 百分比
許華芳先生	寶龍控股	實益擁有人、信託 成立人及配偶 權益 ⁽¹⁾	607,059,400	14.66%
許華芬女士	寶龍控股	實益擁有人及受 控制法團權益 ⁽²⁾	268,093,000	6.48%
許華琳女士	寶龍控股	實益擁有人	15,868,000	0.38%

附註：

- 許華芳先生擁有權益的寶龍控股607,059,400股股份中，(i) 597,568,000股股份由藍天控股有限公司(由Seletar Limited及Serangoon Limited以代名人身份根據信託安排為Sky Infinity Trust的受託人Credit Suisse Trust Limited擁有)持有。許華芳先生為Sky Infinity Trust的創立人；(ii) 8,988,000股股份由許華芳先生以個人身份持有；及(iii) 503,400股股份由許華芳先生的配偶施思妮女士持有。
- 許華芬女士擁有權益的寶龍控股268,093,000股股份中，(i) 206,623,000股股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司(由許華芬女士全資實益擁有的公司)持有；及(ii) 61,470,000股股份由許華芬女士以個人身份持有。

除上文所披露者，截至最後實際可行日期，概無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(a)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉；或(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

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. 主要股東的權益披露

截至最後實際可行日期，據董事所知悉，下列人士(不包括本公司董事或最高行政人員)及公司於本公司股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉：

(i) 於本公司股份的好倉

股東姓名／名稱	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	62.98%
寶龍地產(維京)控股有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	405,000,000	62.98%
寶龍控股 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	62.98%
天龍控股有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	62.98%
黃麗真女士 ⁽³⁾	配偶權益	405,000,000	62.98%
匯鴻管理有限公司 ⁽⁴⁾	受託人	45,000,000	6.99%
施思妮女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	45,000,000	6.99%

附註：

1. 以本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數643,100,000股股份為基準計算。
2. 寶龍地產(維京)控股有限公司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的公司天龍控股有限公司擁有約43.61%權益。根據證券及期貨條例，寶龍地產控股有限公司、天龍控股有限公司及許健康先生各自被視為於寶龍地產(維京)控股有限公司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. 根據證券及期貨條例，黃麗真女士(即許健康先生的配偶)被視為於由許健康先生持有的股份中擁有權益。
4. 匯鴻管理有限公司為許華芳先生全資擁有的公司，乃就本公司的股份獎勵計劃作為匯鴻信託的受託人而成立。該股份獎勵計劃由匯鴻管理有限公司於2020年12月31日採納，其詳情載於本公司日期為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有限公司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。

4. 重大不利變動

董事確認本集團的財務或經營狀況自2020年12月31日(即本集團最新刊發經審核財務報表的結算日)以來直至及包括最後實際可行日期並無任何重大不利變動。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2020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)以來直至最後實際可行日期，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。

6. 董事於重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司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. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等的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。

8. 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

於最後實際可行日期，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2020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。

9. 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)刊發在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.powerlongcm.com>)：

- (a) 新商業運營服務框架協議；
- (b) 新公共區域及廣告位管理服務框架協議；
- (c) 新住宅物業管理服務框架協議；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (f) 紅日資本有限公司函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
及
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書。

10. 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。

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2021年11月10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2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2021年9月8日的新商業運營服務框架協議(定義見本公司日期為2021年10月18日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認就新商業運營服務框架協議項下擬進行的交易截至2023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新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。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與寶龍控股訂立日期為2021年9月8日的新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；

股東特別大會通告

- (b) 批准、確認及追認就新公共區域及廣告位管理服務框架協議項下交易截至2023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新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。」

3. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與寶龍控股訂立日期為2021年9月8日的新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、確認及追認就新住宅物業管理服務框架協議項下交易截至2023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新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。」

承董事會命
寶龍商業管理控股有限公司
主席
許華芳

香港，2021年10月18日

股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委派其他人士為其代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表出席同一大會並於會上投票。
2. 就任何股份的聯名登記持有人而言，該等人士中任何一名均可就該等股份親身或由受委代表代其就該等股份出席股東特別大會及於會上投票，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或其任何續會（視乎情況而定），則僅排名較先者方有權投票。就此而言，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。
3. 符合指定格式的代表委任表格連同授權簽署表格的授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署核證的授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前送抵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。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回。
5. 本公司將於2021年11月4日（星期四）至2021年11月10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股份過戶登記手續。為確定合資格出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，所有正式填妥的股份過戶表格連同有關股票，最遲必須於2021年11月3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。
6. 請參閱通函第ii頁有關本公司為保障出席人士之健康和 safety 及預防新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情傳播而將於股東特別大會上採取之措施，包括：
 - (1) 強制體溫檢測；
 - (2) 強制佩戴外科口罩；及
 - (3) 將不會供應茶點或飲品。

在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕不遵守上述第(1)及(2)項預防措施之出席人士進入股東特別大會會場。本公司謹此建議股東可委任股東特別大會主席作為受委代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

由於COVID-19疫情情況不斷轉變，本公司或須更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司及聯交所網站，以取得有關股東特別大會安排之進一步公告及最新資訊（如有）。

於本通告日期，董事會由三名執行董事，即許華芳先生、陳德力先生及張雲峰先生；兩名非執行董事，即許華芬女士及許華琳女士；以及三名獨立非執行董事，即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士組成。