

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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本通函提及之證券的邀請或要約。

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)

(1) 有關特定授權項下認購新股份的關連交易；

(2) 建議根據特定授權向一名關連人士  
發行計劃項下的新股份；

及

(3) 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2020年11月24日(星期二)下午二時正假座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指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票。

2020年11月6日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	30
獨立財務顧問函件 .....	31
附錄 – 一般資料 .....	68
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「採納日期」	指	2020年9月10日，即董事會採納計劃的日期
「獎勵」	指	獎勵獎勵股份
「獎勵股份」	指	董事會於2020年9月10日議決根據計劃向陳先生(或由陳先生指定及由其全資擁有的其他實體)獎勵的11,250,000股股份
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市買賣及香港銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「開始日期」	指	2020年6月1日，即陳先生獲委任為本公司行政總裁當日。彼其後於2020年6月15日獲委任為執行董事
「本公司」	指	寶龍商業管理控股有限公司(前稱寶龍商業控股有限公司)，於2019年3月25日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	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2020年11月24日(星期二)下午二時正假座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)認購事項、獎勵及各特定授權

## 釋 義

「合資格參與者」	指	屬於下列參與者類別的任何人士：  (a) 任何僱員；  (b) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司在當中持有任何股權的任何實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；  (c) 本集團任何成員公司或本集團任何成員公司在當中持有任何股權的任何實體在任何業務或業務發展範疇的任何諮詢人(專業或其他)、顧問或專家；及  (d) 透過合營安排、業務聯盟或其他業務安排，對本集團的發展及增長已經或可能作出貢獻的任何其他參與者組別或類別
「僱員」	指	本公司及／或本集團任何成員公司或本集團任何成員公司在當中持有任何股權的任何實體的任何僱員(不論全職或兼職，包括但不限於任何執行董事)
「除外參與者」	指	已呈辭或已接獲本公司及／或本集團有關成員公司所發出解僱通知的任何僱員及本集團任何成員公司的非執行董事
「首個禁售期」	指	於開始日期起計36個月期間(即直至2023年5月31日)
「本集團」	指	本公司、其附屬公司，及根據適用的會計準則和政策被視為本公司的附屬公司的有關實體
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣

## 釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會轄下由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，成立旨在就認購事項及獎勵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(香港法例第571章)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，就獎勵向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除陳先生及其聯繫人以外的獨立股東，在股東特別大會上毋須放棄投票
「最後實際可行日期」	指	2020年10月30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
「上市委員會」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	2020年12月31日或訂約方可能協定的較後日子
「陳先生」	指	本公司執行董事及行政總裁陳德力先生
「部分失效」	指	具計劃規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為2019年12月16日的招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「返還股份」	指	根據計劃規則條款並無歸屬及/或沒收的有關獎勵股份及相關收入

## 釋 義

「計劃」	指	董事會於2020年9月10日採納的股份獎勵計劃，據此，可根據信託契據及計劃規則向合資格參與者授出股份獎勵(有關股份由受託人認購或購買)
「計劃規則」	指	規管董事會所採納計劃的規則
「第二個禁售期」	指	在首個禁售期屆滿之日起計24個月期間(即直至2025年5月31日)
「入選參與者」	指	董事會所甄選的持有存續獎勵的合資格參與者
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份獎勵特定授權」	指	有關配發及發行獎勵股份的特定授權，有待獨立股東在股東特別大會上以投票方式表決批准
「股東」	指	股份持有人
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	陳先生(或由陳先生指定及由其全資擁有的其他實體)根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與陳先生所訂立日期為2020年9月10日有關認購事項的有條件認購協議
「認購價」	指	每股認購股份24.30港元
「認購股份」	指	本公司將根據認購事項向陳先生配發及發行的合共11,250,000股新股份

## 釋 義

「認購事項特定授權」	指	有關配發及發行認購股份的特定授權，有待獨立股東在股東特別大會上以投票方式表決批准
「附屬公司」	指	本公司當時及不時下屬(定義見香港法例第622章公司條例附表1)的附屬公司，不論於香港或其他地方註冊成立
「全面失效」	指	具計劃規則所界定的涵義
「信託」	指	信託契據構成的信託
「信託契據」	指	由本公司(作為財產授予人)與受託人(作為受託人)訂立的信託契據(經不時重列、補充及修訂)，即設立計劃的契據
「信託期間」	指	具信託契據所界定的涵義
「受託人」	指	Tricor Trust (Hong Kong) Limited，在香港註冊成立的公司(獨立於本公司且與本公司概無關連的公司)及任何新增或替代受託人，為將於信託契據內聲明的信託的現時建議受託人
「%」	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(董事會主席兼總裁)

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：

- (1) 有關特定授權項下認購新股份的關連交易；及
- (2) 建議根據特定授權向一名關連人士發行計劃項下的新股份

緒言

謹此提述本公司日期為2020年9月10日之公佈，內容有關(其中包括)(i)與陳先生的認購協議，據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳先生已有條件地同意認購認購股份(即11,250,000股新股份)，通過根據認購事項特定授權發行及配發新股份的方式授予，惟須待於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實；及(ii)獎勵本公司執行董事兼行政總裁陳先生合共11,250,000股獎勵股份，通過根據股份獎勵特定授權發行及配發新股份的方式授予，惟須待於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關認購事項及獎勵之資料；(ii)獨立董事委員會就認購事項及獎勵致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就認購事項及獎勵致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告連同代表委任表格以及上市規則所規定之其他資料。

### 有關特定授權項下認購新股份的關連交易

於2020年9月10日(交易時段後)，本公司與陳先生訂立認購協議，據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳先生已有條件地同意認購認購股份(即11,250,000股新股份)，均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。

認購協議的詳情載於下文：

### 認購協議

認購協議的主要條款載列如下。

#### 日期

2020年9月10日(交易時段後)

#### 訂約方

(i) 本公司；及

(ii) 陳先生

本公司透過其運營附屬公司，主要在中國從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

陳先生為本公司的執行董事及行政總裁。

### 認購股份

根據認購協議，本公司已有條件地同意配發及發行，而陳先生已有條件地同意認購或促使由陳先生指定及由其全資擁有的任何其他實體認購認購股份(即11,250,000股新股份)，均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。

## 董事會函件

根據認購協議將予發行及配發的11,250,000股認購股份總數相當於(i)最後實際可行日期已發行股份總數的1.81%；及(ii)認購事項完成後經擴大的已發行股份總數約1.78%(假設除本公司配發及發行認購股份外，自最後實際可行日期起至認購事項完成日期止，已發行股份總數將不會有任何變動)。

按每股股份面值0.01港元計算，該等11,250,000股認購股份的總面值為112,500港元，而按股份於2020年9月10日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股24.30港元計算，其市值為273,375,000港元。

釐定將向陳先生配發及發行的認購股份數目時，本公司已：

- (i) 考慮到認購事項反映了陳先生支持本公司發展的信心及承諾，這將有利於本集團的長遠業務發展；
- (ii) 考慮到陳先生的禁售承諾表明了陳先生投資的長期性質；
- (iii) 比較並考慮到認購事項可能對本公司股權架構所帶來的攤薄影響。具體而言，本公司已考慮認購事項不會導致本公司現有控股股東不再為本公司控股股東；及
- (iv) 考慮到向陳先生發行認購股份將不會導致違反公眾持股量規定。因此，認購事項不會對本公司股權架構造成任何負面影響及／或造成任何不穩定因素。

### 認購價

每股認購股份24.30港元的認購價：

- (i) 相等於股份於2020年9月10日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股24.30港元；
- (ii) 較股份於緊接認購協議日期前最後連續五(5)個交易日的平均收市價每股24.88港元折讓約2.39%；及
- (iii) 較股份於緊接認購協議日期前最後連續十(10)個交易日的平均收市價每股24.83港元折讓約2.18%。

## 董事會函件

認購價乃參考緊接認購協議日期前股份的市價釐定，並由本公司與陳先生按公平基準磋商。董事會(不包括於認購事項中擁有權益的陳先生及獨立非執行董事(其意見將於考慮獨立財務顧問的建議後發表))認為，認購價屬公平合理且符合本公司及股東整體的利益。

### 認購協議的先決條件

認購協議須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (i) 聯交所批准認購股份上市及買賣(且該等上市及買賣批准其後並無於認購事項完成前被撤銷)；及
- (ii) 股東在股東特別大會上遵照適用法律及上市規則通過所有必要決議案，以批准(其中包括)根據認購協議及認購事項特定授權配發及發行認購股份。

認購協議的任何一方概不可豁免上述任何條件。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。倘上述任何條件未能於最後截止日期或以前達成，認購協議將告終止，而任何一方均不對另一方承擔責任或就損害、賠償或其他方面向另一方提出任何申索，惟任何一方前違反的任何責任除外。

於最後實際可行日期，尚未達成認購事項的任何條件。

### 完成認購事項

待認購協議的條件達成後，認購事項將自滿足認購協議條件日期起計五(5)個營業日內或訂約方可能以書面協定的其他日期落實完成，據此11,250,000股認購股份將配發及發行予陳先生(或由陳先生指定及由其全資擁有的其他實體)。

認購事項的認購價須由陳先生於完成時向本公司以現金支付。

## 禁售承諾

根據認購協議，陳先生承諾：

- (i) 於首個禁售期期間，其本身或由陳先生指定及由其全資擁有的以認購認購股份的其他實體，不得直接或間接(i)出售、轉讓、押記任何認購股份，或對其設立產權負擔、增設或授出任何期權或以其他方式處置；或(ii)訂立可轉移或轉讓全部或部分任何認購股份的任何經濟權益或實益擁有權予另一方的任何掉期、衍生工具或其他安排；及
- (ii) 於第二個禁售期期間，其本身或由陳先生指定及由其全資擁有的以認購認購股份的其他實體，不得直接或間接(i)出售、轉讓、押記50%認購股份，或對其設立產權負擔、增設或授出任何期權或以其他方式處置；或(ii)訂立可轉移或轉讓全部或部分任何該50%認購股份的任何經濟權益或實益擁有權予另一方的任何掉期、衍生工具或其他安排。

## 認購股份的地位

認購股份一經發行及繳足，彼此之間在各方面將與於發行及配發認購股份之時已發行股份享有同地位，惟就其記錄日在完成認購事項時或以前的任何權利除外。

## 發行認購股份的特定授權

認購股份將根據獨立股東於股東特別大會上將授出的認購事項特定授權配發及發行。

## 授予獎勵股份

董事會欣然進一步宣佈，於同日(即2020年9月10日，「獎勵日」)議決獎勵本公司執行董事兼行政總裁陳先生合共11,250,000股獎勵股份，通過根據股份獎勵特定授權發行及配發新股份的方式授予，惟須待於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。於發行及配發新股份時，受託人將持有新股份。待滿足歸屬條件後，該等新的及獲歸屬的獎勵股份將按下述的歸屬時間表轉讓予陳先生。

本公司將向陳先生(或由陳先生指定及由其全資擁有的其他實體)獎勵的合共11,250,000股新獎勵股份相當於最後實際可行日期已發行股份總數約1.81%及經

## 董事會函件

發行及配發獎勵股份擴大後(假設認購事項及獎勵完成及除發行認購股份及獎勵股份外概無發行及/或回購股份)已發行股份總數約1.75%。

按每股股份面值0.01港元計算，該等11,250,000股獎勵股份的總面值為112,500港元，而按股份於2020年9月10日(即獎勵日)在聯交所所報的收市價每股24.30港元計算，其市值為273,375,000港元。

新獎勵股份一經發行及繳足，將於彼此之間及與已發行股份享有同等地位，包括收取於配發日期或以後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利。

本公司將於適當時候向聯交所申請批准合共11,250,000股獎勵股份上市及買賣。

向陳先生授予獎勵股份已獲薪酬委員會全體成員批准。

### 釐定獎勵的基準

於釐定獎勵的金額時，本公司已考慮：

- (i) 陳先生於本集團的角色與職責及其當前薪酬水平；
- (ii) 有關根據其他可資比較公司所提供的股份獎勵計劃授出股份的市場慣例；
- (iii) 本集團的近期業務表現；
- (iv) 本集團的整體業務目標及未來三個財政年度的未來發展計劃；及
- (v) 陳先生的表現目標。

特別是，本公司作出獎勵，乃經考慮：

- (i) 預期本集團在未來五年內將新增管理至少100個零售商業物業，平均每年新增管理20個商業物業。因此，隨著本集團的預期業務擴展，本公司務須留聘人才以管理業務組合；
- (ii) 儘管陳先生自2020年6月15日起才成為本公司董事，但考慮到陳先生的背景及經驗，本公司深信陳先生將能夠為本集團作出重大貢獻，彼

## 董事會函件

為經驗豐富、往績記錄良好，且富有遠見的領導者，帶領本集團管理團隊抓住快速增長的機遇，並在快速增長的環境中克服不斷改變的營商困難。因此獎勵陳先生實屬重要；

- (iii) 獎勵將不會於授予日期即時歸屬，而與獎勵有關的歸屬期將進一步確保陳先生與本公司之間的關係穩定；
- (iv) 獎勵須待若干歸屬條件得到滿足，包括但不限於(a)陳先生須滿足企業文化價值，包括誠實有效的溝通及理解企業使命以及對本公司發展(無論是業務相關及/或以人為本方面)作出奉獻；(b)於相關歸屬日期，陳先生並未從其於本集團內的現有職銜降級；及(c)本集團的財務表現令人滿意，其將以陳先生將達致由本公司訂立的關鍵績效指標(即本集團擁有人應佔本集團除稅後利潤的2020年至2022年的目標三年複合年增長率及2020年至2024年的五年複合年增長率35%，致使有關利潤於截至2024年12月31日止年度超過800百萬港元)作評估；
- (v) 其他15間可資比較上市公司所授出的股份獎勵，並注意到獎勵股份的數目佔有關上市公司已發行股份總數的約0.02%至4.00%不等，平均約為0.81%；及
- (vi) 主要從事與本集團主要業務相近的上市公司的主要管理人員(即五名最高薪人員)的年度薪酬待遇總額(介乎約14.9百萬港元至382.8百萬港元，平均約為100.1百萬港元)，以及陳先生作為本公司董事的基本年度薪酬人民幣240,000元。

在考慮其他可資比較上市公司授予的股份獎勵時，本公司挑選並詳盡列出15家上市公司以作比較，有關上市公司(i)股份在聯交所上市；及(ii)於最近一個完整財政年度(於授予日期已公佈該年度業績)的權益持有人應佔除稅後利潤不少於600百萬港元且不超過1,200百萬港元，此乃參照陳先生在歸屬條件下須滿足的關鍵績效指標而釐定。儘管本公司於截至2020年6月30日止六個月錄得人民幣145百萬元利潤，但考慮到授出獎勵的規模及金額乃參考了截至2024年12月31日止年度目標利潤(即人民幣800百萬元)而定，以及考慮到對本公司而言重要的是，評估(其中包括)獎勵是否與市場慣例一致，而非僅集中於可能代表或可能不代表一般市場慣例的單一行業上，因為公司可能會選擇不同的薪酬方案向員工支付

## 董事會函件

酬勞，若干公司可能偏好以現金而非上市公司權益支付薪酬，而若干公司則相反，且若干公司可能偏好兩者結合，因此必須審閱大量上市公司，以獲得對一般市場慣例的代表性觀點，從而釐定獎勵是否公平合理及以正常商業條款進行。鑑於上文所述及鑑於此分析的目的，是獲得對主要管理層薪酬待遇方面一般市場慣例的概覽以作評估，因此，本公司亦將構成恒生綜合中型股指數的公司納入可資比較上市公司，惟不包括構成恒生綜合中型股指數的國有企業上市公司。基於上述理由，本公司認為，從恒生綜合中型股指數中選出的可資比較公司亦與評估相關以及為本公司提供主要管理層薪酬待遇方面一般市場慣例的概覽。獨立財務顧問函件(載於本通函第31至67頁)也載列有關獲本公司考慮的可資比較上市公司的進一步詳情。

根據以上所述，董事會(及本公司薪酬委員會)認為獎勵(包括獎勵股份的數量)為：

- (i) 符合本公司薪酬政策；
- (ii) 符合行業市場慣例；及
- (iii) 公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

### 條件

向陳先生(或由陳先生指定及由其全資擁有的其他實體)發行及配發11,250,000股獎勵股份須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東在股東特別大會上遵照適用法律及上市規則批准所有必要決議案，以批准(其中包括)根據計劃及股份獎勵特定授權向陳先生配發及發行獎勵股份；及
- (ii) 聯交所就獎勵股份授出上市批准。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准獎勵股份上市及買賣。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，尚未達成任何獎勵條件。

### 獎勵詳情

有關向陳先生發行及配發11,250,000股新獎勵股份的資料載列如下：

- 將予發行的證券： 11,250,000股獎勵股份
- 發行價： 新股份將按面值每股0.01港元發行及配發予受託人。獎勵股份的總面值為112,500港元
- 將予籌集的資金： 陳先生無須就獲授獎勵股份支付任何代價。本公司不會因發行及配發獎勵股份而籌集任何資金
- 承配人身份： 受託人Tricor Trust (Hong Kong) Limited (據董事所深知、盡悉及確信，其獨立於本公司及本公司關連人士)將按照信託契據持有獎勵股份
- 歸屬時間表： 獎勵股份將如下所述分兩批歸屬：
- 50%獎勵股份應於開始日期的第三週年，即2023年6月1日歸屬；及
  - 50%獎勵股份應於開始日期的第五週年，即2025年6月1日歸屬

於發行及配發新股份時，受託人將持有新股份。待滿足歸屬條件(如有)後，該等新獎勵股份將按照上述歸屬時間表無償轉讓予陳先生(或由陳先生指定及由其全資擁有的其他實體)

股份市價： 股份於2020年9月10日在聯交所所報收市價為每股24.30港元

於緊接2020年9月10日前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價約為每股24.88港元

## 進行認購事項及獎勵的理由及裨益

本公司透過其運營附屬公司，主要於中國從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務。認購事項及獎勵並非互為條件，且主要為本公司與陳先生之間建立進一步的契合，亦是對陳先生加入本集團並作出長遠承諾的獎勵。

### 陳先生的背景

加入本公司前，陳先生自2016年8月起至2020年3月期間為新城控股集團股份有限公司（「新城控股」）（一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601155）的董事兼聯席總裁。陳先生還具備於其他一些大型房地產公司擔任管理職務的經驗，包括(i)大連萬達商業地產股份有限公司商業管理營運中心常務副總經理；(ii)大連萬達商業管理集團股份有限公司副總裁兼招商中心總經理、常務副總裁兼營運中心總經理；(iii)大連萬達商業地產股份有限公司副總裁兼商管公司常務副總裁、綜合管理中心總經理（以上均在中國任職）；(iv)新加坡嘉德置地凱德商用中國區域總經理；(v)四川華立集團舜苑商業地產公司總經理；及(vi)新加坡誼來集團武漢公司總經理。

陳先生於中國物業管理行業擁有良好往績記錄及豐富經驗。他的領導才能和執行能力為其過去所服務的公司帶來巨大成功，貢獻良多，此可藉由（其中包括）以下各項反映得出：(i)在陳先生擔任新城控股董事兼聯席總裁期間，他在開發「吾悅廣場」品牌時發揮領導作用，在中國各地開設及／或籌備超過100個購物中心；及(ii)根據新城控股截至2016年12月31日及2019年12月31日止年度年報，(a)吾悅廣場租金及管理費產生的收入由截至2016年12月31日止年度約人民幣441.0百萬元增加約人民幣3,655百萬元或828.8%至截至2019年12月31日止年度約人民幣4,096.0百萬元；及(b)所錄得整體收入由截至2016年12月31日止年度約人民幣280億元增加約人民幣568億元或202.9%至截至2019年12月31日止年度約人民幣848億元。

陳先生為業內備受尊崇及聲譽卓著的人員。

### 認購事項

為使本公司及股東的利益與陳先生一致，本公司與陳先生訂立了認購協議。陳先生的加入對本公司而言極為寶貴，因為本公司預期中國商業及住宅領域的物業管理市場將繼續快速發展。快速轉變的經營環境將為本集團提供大量的未

## 董事會函件

來增長機會，但這取決於本集團是否能夠進一步改善其現有的物業管理水平及相關營運服務以滿足客戶未來不斷增長的需求。考慮到由經驗豐富、往績記錄良好，且富有遠見的領導者領導及管理本集團，以於日後捕捉機遇及克服困難的重要性，預期陳先生加入本集團長遠將為本集團帶來更多成就。陳先生對本集團長遠及可持續增長的信心及承諾將有利於本集團的長遠業務發展。

此外，認購事項實屬本公司募集資金以進一步增強其資本基礎及財務狀況的寶貴機會，藉此為本公司進一步的業務發展及加快其在金融市場上的增長奠下更堅實的基礎。特別是，本公司認為，為確保本公司即將及於可預見未來具備充足財政資源而獲取未來資金從財務角度而言屬審慎做法。誠如本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告所述，2020年初爆發的新冠肺炎疫情給行業帶來了深遠的影響及不確定性。於當前的市場環境下，本公司務須更好地裝備自身。加之國際環境紛繁複雜且挑戰日益增多，本集團將須因應消費趨勢進行新品類、新場景和新模式的創新。

於2020年6月30日，(i)本集團記錄得現金及現金等價物餘額為人民幣2,950.4百萬元，總負債為人民幣1,832.9百萬元(為非流動負債人民幣349.7百萬元及流動負債人民幣1,483.2百萬元)；及(ii)本公司首次公開發售所得款項中具指定用途的未動用款項為人民幣1,412.6元。此外，於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物餘額(不包括本公司首次公開發售所得款項)已用於支持其經營活動產生之現金流出以及支付大多在一年內到期的負債。因此，截至2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物餘額淨額(現金及現金等價物餘額總額減去負債總額)為負人民幣295.1百萬元。

## 董事會函件

認購事項的所得款項淨額預期約為273百萬港元，以及預期由本公司將其中30%用作增聘人手，30%用作加大資訊科技系統投入，及40%用作發展物業租賃業務，並預期於2023年6月30日或之前動用，用途載列如下：

認購事項所得款項之 擬定用途	建議用途 擬定金額	預期使用時間表
增聘人手： 為本集團項目及總部吸引 和招募更多管理人員	約81.9百萬港元， 相當於認購事項 預期所得款項淨 額的30%	於2023年6月30日或之前，在此期間： (i) 預期於2020年7月1日至2020年12月31日期間（「2020年下半年」）動用約15百萬港元； (ii) 預期於2021年1月1日至2021年6月30日期間（「2021年上半年」）動用約15百萬港元； (iii) 預期於2021年7月1日至2021年12月31日期間（「2021年下半年」）動用約15百萬港元； (iv) 預期於2022年1月1日至2022年6月30日期間（「2022年上半年」）動用約15百萬港元； (v) 預期於2022年7月1日至2022年12月31日期間（「2022年下半年」）動用約15百萬港元；及 (vi) 預期於2023年1月1日至2023年6月30日期間（「2023年上半年」）動用約6.9百萬港元。

## 董事會函件

認購事項所得款項之 擬定用途	建議用途 擬定金額	預期使用時間表
<p>加大資訊科技系統投入：創建使用人臉識別技術而非傳統的傳感器的「精準顧客流量系統」，以實現準確數據收集及精準分析顧客流量統計數據</p>	<p>約81.9百萬港元，相當於認購事項預期所得款項淨額的30%</p>	<p>於2023年6月30日或之前，在此期間：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 預期於2020年下半年動用約4.6百萬港元；</li> <li>(ii) 預期於2021年上半年動用約9.1百萬港元；</li> <li>(iii) 預期於2021年下半年動用約13.7百萬港元；</li> <li>(iv) 預期於2022年上半年動用約18.2百萬港元；</li> <li>(v) 預期於2022年下半年動用約18.2百萬港元；及</li> <li>(vi) 預期於2023年上半年動用約18.2百萬港元。</li> </ul>

## 董事會函件

認購事項所得款項之 擬定用途	建議用途 擬定金額	預期使用時間表
物業租賃業務：發展紹興柯橋寶龍廣場、杭州青山湖寶龍廣場及台州杜橋寶龍廣場三個租賃項目，預期分別於2020年11月、2020年12月及2021年12月開業	約109.2百萬港元，相當於認購事項預期所得款項淨額的40%	<p>於2023年6月30日或之前，在此期間：</p> <p>(i) 預期於2020年下半年動用約4百萬港元；</p> <p>(ii) 預期於2021年上半年動用約12.5百萬港元；</p> <p>(iii) 預期於2021年下半年動用約18.5百萬港元；</p> <p>(iv) 預期於2022年上半年動用約19百萬港元；</p> <p>(v) 預期於2022年下半年動用約26百萬港元；及</p> <p>(vi) 預期於2023年上半年動用約26百萬港元。</p>

本公司的業務策略之一是繼續運用科技以提升消費者的體驗及參與度及提高本集團的整體運營效率。本公司計劃使用科技，包括人工智能(「人工智能」)及物聯網，以促進消費者互動並提升消費者的購物體驗。本公司亦計劃繼續投資綜合線上生態系統，以加強數據處理能力，包括引入人臉識別技術代替傳統的傳感器，以收集準確的數據，並對客流量統計數據進行精確分析。本公司擬提升其分析消費者數據及透過線上生態系統收集的其他運營數據的能力，並運用該等分析協助其高級管理層作出有關零售商業物業規劃及定位、釐定租戶組合及精準營銷方面的商業決策。此外，本公司擬使用人工智能提高運營效率並減低勞工成本。本集團務須發展及應用資訊科技系統以保持業內的競爭力，原因為業者正採用各項資訊科技措施提高運營效率並減低運營成本。加大本集團的資訊科技系

統投入將需要額外的財政及人力資源。認購事項的所得款項淨額將為本公司帶來額外資金，用於增聘人手及加大資訊科技系統投入，並將可確保就此方面提供資金。在物業租賃業務方面，本集團計劃發展三個租賃項目，即紹興柯橋寶龍廣場、杭州青山湖寶龍廣場及台州杜橋寶龍廣場，而發展該等項目將需要本集團的額外財政資源。

### 獎勵

計劃構成本集團獎勵計劃的一部分。誠如上文所述，陳先生為業內備受尊崇及聲譽卓著的人員，預期其加入本集團長遠將為本集團帶來更多成就。董事會認為向陳先生授予獎勵股份為透過使陳先生的利益通過股份所有權直接與股東趨於一致而進一步獎勵陳先生。此外，計劃亦可為本集團的持續經營及發展留聘人才，旨在長遠提升本公司的價值。此外，本集團授出獎勵股份以向入選參與者提供獎勵，將不會產生任何實際現金流出。

基於上述情況，董事認為認購事項及獎勵的條款及條件乃屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 過去十二個月進行的股本集資活動

本公司股份以全球發售合共172,500,000股已發行發售股份(包括因悉數行使超額配股權而發行的股份)的方式於2019年12月30日在聯交所上市，藉此籌集的所得款項淨額約為1,588.5百萬港元。於最後實際可行日期，先前於招股章程披露的所得款項淨額擬定用途並無變動，而本公司將視乎其實際業務需要，按有關擬

## 董事會函件

定用途逐步動用所得款項淨額的餘額。下文載列於2020年9月30日的已動用所得款項淨額狀況以及預期使用時間表：

	截至2020年 9月30日 未動用 首次 公開發售 所得款項	招股章程所述業務目標	預期時間表
戰略收購及投資於其他商業 運營服務供應商(附註1)	794.3百萬港元		於2023年12月31日或之前，在此期間：  (i) 預期於2020年下半年將動用約74.2百萬 港元；  (ii) 預期於2021年上半年將動用約113.1百萬 港元；  (iii) 預期於2021年下半年將動用約113.1百萬 港元；  (iv) 預期於2022年上半年將動用約113.1百萬 港元；  (v) 預期於2022年下半年將動用約120.3百萬 港元；  (vi) 預期於2023年上半年將動用約132.6百萬 港元；及  (vii) 預期於2023年下半年將動用約127.8百萬 港元。

## 董事會函件

招股章程所述業務目標	截至2020年 9月30日 未動用 首次 公開發售 所得款項	預期時間表
升級資訊科技系統	387.2百萬港元	於2023年12月31日或之前，在此期間：  (i) 預期於2020年下半年將動用約43.1百萬港元；  (ii) 預期於2021年上半年將動用約56.1百萬港元；  (iii) 預期於2021年下半年將動用約56.1百萬港元；  (iv) 預期於2022年上半年將動用約56.1百萬港元；  (v) 預期於2022年下半年將動用約56.1百萬港元；  (vi) 預期於2023年上半年將動用約56.1百萬港元；及  (vii) 預期於2023年下半年將動用約63.7百萬港元。

## 董事會函件

招股章程所述業務目標	截至2020年 9月30日 未動用 首次 公開發售 所得款項	預期時間表
若干租戶及供應商的股權投資	158.8百萬港元	於2023年12月31日或之前，在此期間： <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 預期於2020年下半年將動用約27.8百萬港元；</li><li>(ii) 預期於2021年上半年將動用約27.8百萬港元；</li><li>(iii) 預期於2021年下半年將動用約27.8百萬港元；</li><li>(iv) 預期於2022年上半年將動用約27.8百萬港元；</li><li>(v) 預期於2022年下半年將動用約43.9百萬港元；</li><li>(vi) 預期於2023年上半年將動用約1.9百萬港元；及</li><li>(vii) 預期於2023年下半年將動用約1.9百萬港元。</li></ul>

## 董事會函件

	截至2020年 9月30日 未動用 首次 公开发售 所得款項	預期時間表
招股章程所述業務目標		
翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業 (附註2)	79.5百萬港元	於2022年6月30日或之前，在此期間：  (i) 預期於2020年下半年將動用約19.5百萬港元；  (ii) 預期於2021年上半年將動用約19.5百萬港元；  (iii) 預期於2021年下半年將動用約19.5百萬港元；及  (iv) 預期於2022年上半年將動用約21.0百萬港元。
一般業務用途及用作營運資金	158.8百萬港元	-
<b>總計</b>	<b>1,578.6百萬港元</b>	

### 附註：

- 於2020年7月3日，本公司之全資附屬公司上海御龍物業管理有限公司(「上海御龍」)與獨立第三方訂立投資協議，據此，上海御龍有條件同意收購浙江星匯商業管理有限公司註冊資本中60%股權，投資成本約為人民幣40.6百萬元。
- 於2020年第三季度，本集團已花費約人民幣3百萬元作為發展紹興柯橋寶龍廣場的項目重建成本。於最後實際可行日期，尚未實際付款。

## 上市規則涵義

陳先生為本公司的執行董事及行政總裁，故根據上市規則，彼為本公司的關連人士。因此，(i) 訂立認購協議及其項下擬進行的交易；及(ii) 向陳先生發行及配發11,250,000股獎勵股份構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章下的公佈、申報及獨立股東批准規定。

於獎勵股份配發及發行後以及獎勵股份歸屬予陳先生前，受託人將代表陳先生持有獎勵股份。由於陳先生根據信託契據的總權益將因此會超出計劃上限的30%，受託人將根據上市規則第14A章被視為本公司的關連人士。因此，於歸屬日期前由受託人代表陳先生持有將授予陳先生的獎勵股份的部分將不會被視為「由公眾持有」。根據信託契據的條款，倘受託人接獲本公司書面通知，當時買賣股份將違反任何適用法律、規則或規例(包括上市規則)的條文，受託人於任何時間均不得進行任何該等買賣。因此，倘任何進一步購買股份將導致本公司公眾持股量低於上市規則項下的最低要求，就計劃而言，受託人將不會進一步收購股份。

## 對本公司股權的影響

於最後實際可行日期，本公司已發行621,500,000股股份。

假設自最後實際可行日期起至認購事項完成日期止的已發行股份總數並無其他變動，本公司(a)於最後實際可行日期；(b)緊隨認購事項完成後但於獎勵前；

## 董事會函件

(c)緊隨獎勵完成後及不考慮認購事項影響的情況下；及(d)緊隨認購事項及獎勵完成後的股權如下：

	於最後實際可行日期		緊隨認購事項 完成後但於獎勵前		緊隨獎勵完成後 及不考慮認購事項 影響的情況下		緊隨認購事項及 獎勵完成後	
	概約		概約		概約		概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
<b>董事及股東</b>								
寶龍地產(維京)控股有限公司 <sup>(1)</sup>	405,000,000	65.16	405,000,000	64.01	405,000,000	64.01	405,000,000	62.89
匯鴻管理有限公司 <sup>(2)</sup>	45,000,000	7.24	45,000,000	7.11	45,000,000	7.11	45,000,000	6.99
陳先生(或由陳先生指定及 由其全資擁有的其他實體)	-	-	11,250,000	1.78	11,250,000	1.78	22,500,000	3.49
公眾股東	171,500,000	27.59	171,500,000	27.10	171,500,000	27.10	171,500,000	26.63
<b>總計：</b>	<b>621,500,000</b>	<b>100</b>	<b>632,750,000</b>	<b>100</b>	<b>632,750,000</b>	<b>100</b>	<b>644,000,000</b>	<b>100</b>

附註：

- 寶龍地產(維京)控股有限公司由寶龍地產控股有限公司全資擁有，而寶龍地產控股有限公司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43.57%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。許健康先生及其配偶黃麗真女士亦分別於寶龍地產控股有限公司持有約0.69%及0.07%的直接權益。執行董事及董事會主席許華芳先生為許健康先生及黃麗真女士的兒子。
- 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司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而成立。於最後實際可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未獲確認。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。
- 假設於認購事項完成前概不會發行其他新股份亦不會回購現有股份。
- 由於百分比數字已四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字的總和可能不等於所示相關小計或總計百分比數字。

## 董事會批准

於批准認購事項及獎勵的董事會會議上，陳先生被視為於各自項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，陳先生已就批准認購協議及獎勵，以及各自項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無任何董事於認購協議及獎勵中擁有重大權益並須就相關董事會決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過普通決議案以批准根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生。本公司將於2020年11月24日(星期二)下午二時正假座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。隨函奉附股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。

為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年11月18日(星期三)至2020年11月24日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理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2020年11月17日(星期二)下午4時30分前送達本公司之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。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之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其任何續會指定舉行時間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或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載之決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條指定的方式作出投票表決結果之公佈。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，據董事所深知、全悉及確信，概無股東於認購事項項下新股份發行及給予陳先生的獎勵中擁有重大權益及須在股東特別大會上放棄投票。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士組成之獨立董事委員會經已成立，以就根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益，及於股東特別大會上如何就決議案投票向股東提供意見。紅日資本有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 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

董事(包括獨立非執行董事，但不包括陳先生)認為根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，但不包括陳先生)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，以批准根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生。

務請閣下垂注(i)載於本通函第30頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生致獨立股東之推薦建議；及(ii)載於本通函第31至67頁之紅日資本有限公司函件，當中載有其就根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生致獨立董事委員會及獨立股東之意見及達致其意見時所考慮之主要因素及理由。

董事會函件

一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
許華芳  
謹啟

2020年11月6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：

**(1) 有關特定授權項下認購新股份的關連交易；及**  
**(2) 建議根據特定授權向一名關連人士發行計劃項下的新股份**

吾等謹此提述本公司日期為2020年11月6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，並就根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生是否屬公平合理、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29頁之董事會函件及載於通函第31至67頁之獨立財務顧問函件。另請閣下垂注通函之「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

經考慮(i)關連交易之條款及條件；及(ii)獨立財務顧問之意見及推薦建議(載列於通函第31至67頁)，吾等認為，儘管根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，惟其條款屬正常商業條款，公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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根據認購事項發行新股份及獎勵陳先生。

此致

列位獨立股東 台照

**獨立董事委員會**

獨立非執行董事  
伍綺琴女士

獨立非執行董事  
陳惠仁先生  
謹啟

獨立非執行董事  
陸雄文博士

2020年11月6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認購事項、獎勵及各特定授權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

敬啟者：

- (1) 有關特定授權項下認購新股份的關連交易；  
及  
(2) 建議根據特定授權向一名關連人士發行計劃項下的新股份

### I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項、獎勵及各特定授權(合稱「**關連交易**」)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，有關詳情載於 貴公司日期為2020年11月6日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於2020年9月10日， 貴公司與陳先生訂立認購協議，據此 貴公司已有條件地同意配發及發行，而陳先生已有條件地同意認購認購股份(即11,250,000股新股份)，均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。

根據認購協議將予發行及配發的11,250,000股認購股份總數相當於(i)最後實際可行日期已發行股份總數的1.81%；及(ii)認購事項完成後經擴大的已發行股份總數約1.78%(假設除 貴公司配發及發行認購股份外，自最後實際可行日期起至認購事項完成日期止，已發行股份總數將不會有任何變動)。

## 獨立財務顧問函件

於2020年9月10日，貴公司已採納計劃。計劃規則的詳情已載列於董事會函件內。

於2020年9月10日，貴公司已議決獎勵貴公司執行董事兼行政總裁陳先生合共11,250,000股獎勵股份，通過根據股份獎勵特定授權發行及配發新股份的方式授予，惟須待於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。

貴公司將在歸屬條件規限下向陳先生獎勵的合共11,250,000股新獎勵股份相當於最後實際可行日期已發行股份總數約1.81%及經發行及配發獎勵股份擴大後(假設認購事項及獎勵完成及除發行認購股份及獎勵股份外概無發行及/或回購股份)已發行股份總數約1.75%。

陳先生為貴公司的執行董事兼行政總裁，故根據上市規則，彼為貴公司的關連人士。因此，(i)訂立認購協議及其項下擬進行的交易；及(ii)向陳先生發行及配發11,250,000股獎勵股份構成貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章下的公佈、申報及獨立股東批准規定。

### 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。

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，以就關連交易及其項下擬進行的交易的條款是否屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益而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，吾等與貴公司或陳先生概無任何可被合理視為與評估吾等獨立性相關之業務關係，亦無於當中擁有任何權益。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，根據上市規則，紅日資本於過往兩年並無擔任貴公司的獨立財

務顧問。除有關委任為獨立財務顧問而應付吾等的正常顧問費外，概不存在吾等藉此向 貴公司或任何其他可被合理視為與吾等的獨立性相關的人士收取任何其他費用或利益的安排。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、受託人、陳先生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、受託人、陳先生事宜的所有意見、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、陳先生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關連交易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. 所考慮的主要因素及理由

於編製吾等就關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 有關 貴集團的資料

#### 1.1. 有關 貴集團的背景資料

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2019年12月31日止年度已刊發的年度報告(「2019年年報」)及 貴公司截至2020年6月30日止六個月已刊發的中期報告(「2020年中期報告」)：

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	
	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	1,200,398	1,620,457	749,059	868,621
—商業運營服務	979,631	1,335,109	621,162	700,407
—住宅物業管理服務	220,767	285,348	127,897	168,214
毛利	325,874	428,407	197,887	254,833
應佔年度利潤：	133,343	178,614	87,136	144,912
—貴公司股東	133,343	178,614	87,136	144,912
—非控制性權益	-	-	-	-

## 獨立財務顧問函件

截至2019年12月31日止年度

貴集團的收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,200.4百萬元增加約人民幣420.1百萬元或35.0%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,620.5百萬元。

商業運營服務分部的收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣979.6百萬元增加約人民幣355.5百萬元或36.3%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,335.1百萬元。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267.2百萬元或37.1%，乃由於總在管建築面積增加及現有零售商業物業進入成熟營運期，出租率上升；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91.0百萬元或174.3%，乃由於貴集團於截至2019年12月31日止年度就22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2018年12月31日止年度則為13項。

住宅物業管理服務分部的收入亦由截至2018年12月31日止年度的約人民幣220.8百萬元增加約人民幣64.6百萬元或29.3%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣285.3百萬元。該增加主要由於(i)截至2019年12月31日止年度，在管住宅物業建築面積增加至約11.5百萬平方米，同比增加約12.7%；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2018年12月31日止年度的約人民幣325.9百萬元增加約人民幣102.5百萬元或31.5%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣428.4百萬元。該毛利增加乃與上述收入增加相符。

因此，貴集團的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的約人民幣133.3百萬元增加約人民幣45.3百萬元或34.0%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣178.6百萬元。

## 獨立財務顧問函件

截至2020年6月30日止六個月

貴集團的收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣749.1百萬元增加約人民幣119.6百萬元或16.0%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣868.6百萬元。

商業運營服務分部的收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣621.2百萬元增加約人民幣79.2百萬元或12.7%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣700.4百萬元。該增加主要由於 貴集團有(i)在管建築面積約7.0百萬平方米，較2019年同期的6.4百萬平方米增加約0.6百萬平方米；(ii)在管項目51個，較2019年同期45個項目新增6個項目；及(iii)合約建築面積約9.9百萬平方米，較2019年同期約7.5百萬平方米增加約2.4百萬平方米。

住宅物業管理服務分部的收入亦由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣127.9百萬元增加約人民幣40.3百萬元或31.5%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣168.2百萬元。該增加主要由於 貴集團有(i)在管建築面積約11.6百萬平方米，較2019年同期約10.6百萬平方米增加約1.0百萬平方米；(ii)在管項目52個，較2019年同期44個項目新增8個項目；及(iii)合約建築面積約19.9百萬平方米，較2019年同期約17.1百萬平方米增加約2.8百萬平方米。

貴集團的毛利由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣197.9百萬元增加約人民幣56.9百萬元或28.8%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣254.8百萬元。該毛利增加主要由於收入增加以及毛利率改善。

因此， 貴集團的淨利潤由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣87.1百萬元增加約人民幣78.1百萬元或66.4%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣144.9百萬元。

## 獨立財務顧問函件

貴集團的綜合財務狀況概要：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019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	2,177,612	3,091,088	3,627,542
總負債	1,947,689	1,503,916	1,832,904
應佔總權益：	229,923	1,587,172	1,794,638
– 貴公司股東	229,923	1,587,172	1,794,638
– 非控制性權益	-	-	-

貴集團的總資產由2018年12月31日的約人民幣2,177.6百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣3,091.1百萬元，主要由於現金及現金等價物增加約人民幣2,062.7百萬元，主要歸因於 貴集團首次公開發售(「首次公開發售」)募集所得款項淨額。此外，注意到 貴集團的總負債由2018年12月31日的約人民幣1,947.7百萬元降低至2019年12月31日的約人民幣1,503.9百萬元，主要由於(i) 貴集團已出售若干附屬公司，其負債不再包含在 貴集團的綜合財務報表內；及(ii)於2019年12月31日已償還其當時所有未清償的銀行借貸。鑒於上文所述， 貴集團的總權益由2018年12月31日的約人民幣229.9百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣1,587.2百萬元。

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6月30日的約人民幣3,627.5百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加約人民幣334.3百萬元；(ii)投資物業增加約人民幣148.3百萬元；(iii)經營租賃及貿易應收款增加約人民幣32.7百萬元；及(iv)遞延所得稅資產增加約人民幣14.6百萬元。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6月30日的約人民幣1,832.9百萬元，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159.2百萬元；(ii)應付股息增加約人民幣113.5百萬元；(iii)貿易及其他應付款增加約人民幣70.4百萬元；(iv)即期所得稅負債增加約人民幣28.0百萬元；及(v)流動租賃負債減少約人民幣35.6百萬元。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6月30日的約人民幣1,794.6百萬元。

## 獨立財務顧問函件

吾等從2020年中期報告注意到 貴集團於2020年6月30日錄得現金餘額約人民幣2,950.4百萬元。然而， 貴集團亦錄得總負債約人民幣1,832.9百萬元，包括(i)非流動負債約人民幣349.7百萬元；及(ii)流動負債約人民幣1,483.2百萬元。吾等從管理層得知，除具指定用途的未動用首次公開發售所得款項約人民幣1,412.6百萬元外， 貴集團於2020年6月30日的現金及現金等價物餘額足以支持其經營用途的預期現金需求及償還其一年內到期負債。此外，吾等從管理層得知，有關餘額不足以支持董事會函件中「進行認購事項及獎勵的理由及裨益」一節所載的建議所得款項用途，其中詳述認購事項所得款項淨額預期約為273百萬港元，由 貴公司將其中30%用作增聘人手，30%用作加大資訊科技系統投入及40%用作發展物業租賃業務。認購事項所得款項淨額將為 貴公司帶來額外資金，以用於增聘人手及加大資訊科技系統投入，並將可確保就此方面提供資金。在物業租賃業務方面， 貴集團計劃發展三個租賃項目，即紹興柯橋寶龍廣場、杭州青山湖寶龍廣場及台州杜橋寶龍廣場，而其發展將需要 貴集團獲得額外財務資源。在此基礎上，吾等同意管理層意見，認為 貴集團於2020年6月30日的現金及現金等價物餘額並非過高。

此外，吾等從管理層得悉(i) 貴公司與陳先生所訂立的認購事項乃由於陳先生有信心及致力推動 貴集團的長遠發展。認購事項促進 貴公司與陳先生的利益進一步趨於一致；及(ii)未動用首次公開發售所得款項具指定用途及計劃動用時間表，而認購事項所得款項將由 貴公司用於 貴公司將實施的額外措施(並非 貴公司於上市時原擬實施的措施)。有關認購事項條款及認購事項所得款項的預期用途的進一步分析載列於本函件下文「4.認購事項」一段中。

## 2. 陳先生的背景

陳先生獲委任為 貴集團的行政總裁，自2020年6月1日起生效。茲提述 貴公司日期為2020年6月1日的公佈及 貴公司所提供的資料，陳先生之履歷詳情概要載於下文：

陳先生自2016年8月起至2020年3月期間為新城控股集團股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601155）董事兼聯席總裁。自2010年8月起至2016年7月，陳先生擔任多個職位，其中包括中國大連萬達商業地產股份有限公司商業管理營運中心常務副總經理、大連萬達商業管理集團股份有限公司副總裁兼招商中心總經理、常務副總裁兼營運中心總經理、大連萬達商業地產股份有限公司副總裁兼商管公司常務副總裁、綜合管理中心總經理等職務。自2006年6月至2010年8月，彼擔任新加坡嘉德置地凱德商用中國區域總經理。自2001年9月至2006年5月期間，彼為四川華立集團舜苑商業地產公司總經理。自1997年9月至2001年9月，彼擔任新加坡誼來集團武漢公司總經理。

陳先生於2013年12月於中國四川成都西南財經大學取得高級工商管理碩士(EMBA)學位。彼現時於中國四川成都西南財經大學西部商學院修讀工商管理博士(DBA)學位。

吾等亦從 貴公司得知，陳先生在中國物業管理行業擁有良好的往績和豐富的經驗。陳先生的領導才能和執行能力為彼過去曾任職的公司帶來豐碩成果及作出重大貢獻，此可藉由(其中包括)以下各項反映得出：(i)陳先生於擔任新城控股集團股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601155）董事兼聯席總裁期間，在發展「吾悅廣場」品牌的過程中擔當領導角色，於中國各地開設及／或籌備超過100間購物商場；及(ii)根據新城控股集團股份有限公司截至2016年12月31日及2019年12月31日止年度的年報，(a)來自吾悅廣場的租金及管理費收入由截至2016年12月31日止年度的約人民幣441.0百萬元增加約人民幣3,655百萬元或828.8%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣4,096.0百萬元；及(b)錄得的總收入由截至2016年12月31日止年度的約人民幣280億元增加約人民幣568億元或202.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣848億元。除了擔任新城控股集團股份

有限公司董事兼聯席總裁的往績記錄外，陳先生過往亦曾於其他大型房地產公司擔任管理職務，例如大連萬達商業地產股份有限公司、新加坡嘉德置地凱德商用中國區域及四川華立集團舜苑商業地產公司。該等經驗被認為是無價的，因為 貴公司預期中國物業管理市場(包括商業及住宅板塊)將繼續急速發展，此乃由於(i)在中國政府的利好政策(其中包括，透過加快農業轉移人口市民化、加快城市群建設發展、加快發展中小城市和特色鎮以及其他中國政府政策，促進城鎮化依然是中國政府根據「十三五規劃」所訂明的主要目標之一)支持下，中國的城鎮化速度將繼續提高；及(ii)人均可支配收入的增長(根據中國國家統計局公佈<sup>1</sup>顯示，自2018年至2019年增長約5.8%)也被認為是推動中國物業管理行業增長的另一個因素。管理層亦預計中國城鎮的中至高收入階層人士將會繼續尋求更好的工作及生活環境，以及更優質的物業管理服務。在這種背景下，中國城鎮的中至高收入階層人口不斷上升及其消費能力不斷增長，將成為中國中高端物業管理服務未來發展的重要推動力和影響力。 貴公司認為快速轉變的經營環境將為未來的增長提供充足的機會，但這將取決於 貴集團是否能夠進一步改善其現有物業管理水平和相關的運營服務以滿足客戶未來不斷增長的需求。在此基礎上， 貴公司認為由具備豐富經驗、良好往績及遠見的領導者領導和管理 貴集團，抓住機遇並克服未來的挑戰至關重要，因此任命陳先生為 貴集團的行政總裁。

管理層表示，預期 貴集團在未來五年內將新增管理至少100個零售商業物業，平均每年新增管理20個商業物業。因此，鑒於 貴集團的預期業務擴展， 貴公司務須留聘如陳先生般具豐富經驗的領導者以管理 貴集團未來的業務。此外，誠如「1.1.有關 貴集團的背景資料」一段的進一步詳述， 貴

<sup>1</sup> 2019年居民收入和消費支出情況，  
[http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202001/t20200117\\_1723396.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202001/t20200117_1723396.html)

集團近期業務增長顯著，管理層注意到，有關增長帶來了新挑戰，包括但不限於尋找及評估具吸引力的新機會，管理不斷增加的物業、客戶及租戶組合，同時致力提高服務標準，擴展 貴集團的不同業務範疇以及擴大 貴集團的收入基礎。因此，吾等自管理層得知，陳先生是 貴集團未來發展的關鍵人物，並將帶領 貴集團克服上述挑戰。

### 3. 進行認購事項及獎勵的理由及裨益

貴公司透過其運營附屬公司，主要於中國從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

認購事項實屬 貴公司募集資金以進一步增強其資本基礎及財務狀況的寶貴機會，藉此為 貴公司進一步的業務發展及加快其在金融市場上的增長奠下更堅實的基礎。認購事項亦反映陳先生對 貴公司發展的信心及支持，並為 貴公司與陳先生之間提供建立進一步契合的機會。認購事項的所得款項淨額預期約為273百萬港元，以及預期由 貴公司將(i)其中30%用作增聘人手；(ii)30%用作加大資訊科技系統投入；及(iii)40%用作發展物業租賃業務，並於2023年6月30日或之前動用。

計劃構成 貴集團獎勵計劃的一部分。董事會認為向陳先生授予獎勵股份為透過使陳先生的利益通過股份所有權直接與股東趨於一致而向陳先生提供獎勵。此外，計劃亦可為 貴集團的持續經營及發展留聘人才，旨在長遠提升 貴公司的價值。此外， 貴集團授出獎勵股份以向入選參與者提供獎勵，將不會產生任何實際現金流出。

基於上述情況，董事認為認購事項及獎勵的條款及條件乃屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。有關認購事項及獎勵的公平性及合理性評估的分析詳情，請參閱本函件下文「4.認購事項」及「5.授予獎勵股份」各節。

4. 認購事項

4.1. 認購協議主要條款

基於董事會函件的認購協議主要條款載列如下：

*日期*

2020年9月10日(交易時段後)

*訂約方*

(i) 貴公司；及

(ii) 陳先生

*認購股份*

根據認購協議將予發行及配發的11,250,000股認購股份總數相當於(i)最後實際可行日期已發行股份總數的1.81%；及(ii)認購事項完成後經擴大的已發行股份總數約1.78%(假設除貴公司配發及發行認購股份外，自最後實際可行日期起至認購事項完成日期止，已發行股份總數將不會有任何變動)。

按每股股份面值0.01港元計算，該等11,250,000股認購股份的總面值為112,500港元，而按股份於2020年9月10日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股24.30港元計算，其市值為273,375,000港元。

認購價乃參考緊接認購協議日期前股份的市價釐定，並由貴公司與陳先生按公平基準磋商。

*認購協議的先決條件*

認購事項須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (i) 聯交所批准認購股份上市及買賣(且該等上市及買賣批准其後並無於認購事項完成前被撤銷)；及

- (ii) 股東在股東特別大會上遵照適用法律及上市規則通過所有必要決議案，以批准(其中包括)根據認購協議及認購事項特定授權配發及發行認購股份。

有關認購協議條款的進一步詳情，包括完成認購事項、禁售承諾及認購股份的地位，請參閱董事會函件「認購協議」一節。

#### 4.2. 評估認購價

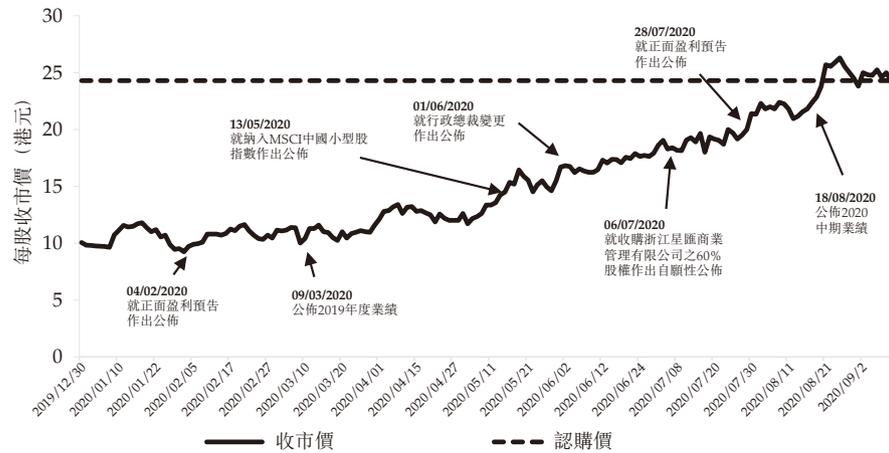
##### a) 股價表現回顧

吾等注意到每股認購股份24.30港元的認購價：

- (i) 相等於股份於2020年9月10日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股24.30港元；
- (ii) 較股份於緊接認購協議日期前最後連續五(5)個交易日的平均收市價每股約24.88港元折讓約2.39%；
- (iii) 較股份於緊接認購協議日期前最後連續十(10)個交易日的平均收市價每股約24.83港元折讓約2.18%；
- (iv) 較股份於緊接認購協議日期前最後連續三十(30)個交易日的平均收市價每股約23.50港元溢價約3.2%；
- (v) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股21.15港元溢價約14.9%；及
- (vi) 較於2020年6月30日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣2.89元(相等於每股股份約3.16港元)溢價約669.0%。

## 獨立財務顧問函件

作為分析的一部分，吾等已審閱股份由 貴公司上市(即2019年12月30日)直至及包括2020年9月10日(「最後交易日」)止期間(「回顧期間」)在聯交所所報每日收市價：



於回顧期間，股份收市價介乎每股9.25港元(於2020年2月3日錄得)至每股26.3港元(於2020年8月26日錄得)。於回顧期間大部分時間，除2020年8月及9月的若干期間外，股份收市價低於認購價。根據吾等的分析，認購價每股認購股份24.3港元處於有關範圍內及高於股份於回顧期間的平均收市價每股約15.3港元。

## 獨立財務顧問函件

### b) 股份交易流通量

吾等亦已審閱載列於下表的股份於回顧期間的成交量數據：

	月份/ 期間的 交易日數	月份/ 期間的 總成交量 (股份數目)	月份/ 期間的 每日平均 成交量 (股份數目)	截至相關 月份/期間 結算日的每日 平均成交量 佔已發行 股份數目的 百分比 (附註1) (%)
<b>2019年</b>				
12月(由12月30日開始)	2	96,416,734	48,208,367	8.03%
<b>2020年</b>				
1月	20	95,158,486	4,757,924	0.79%
2月	20	48,179,557	2,408,978	0.39%
3月	22	50,092,190	2,276,918	0.37%
4月	19	18,963,656	998,087	0.16%
5月	20	27,700,449	1,385,022	0.22%
6月	21	19,263,332	917,302	0.15%
7月	22	30,289,453	1,376,793	0.22%
8月	21	32,843,536	1,563,918	0.25%
9月(直至及包括最後交易日)	8	16,600,888	2,075,111	0.33%
回顧期間的 每日平均成交量				<b>0.40%</b> (附註2)

資料來源：聯交所網站，以及 貴公司於聯交所網站刊發的翌日披露報表、月報表及公佈

附註：

- 截至相關月份/期間結算日的每日平均成交量佔已發行股份數目的百分比是根據(i)相關月份/期間的總成交量除以相應交易日數；除以(ii)截至相應月份/期間結算日的已發行股份總數計算得出。
- 回顧期間的每日平均成交量是根據(i)回顧期間的總成交量除以回顧期間的總交易日數；除以(ii)截至2020年8月31日的已發行股份總數計算得出。

如上表所示，回顧期間內截至相關月份／期間結算日的每月份每日平均成交量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.15% (2020年6月)至8.03% (2019年12月)，而回顧期間的每日平均成交量佔2020年8月31日已發行股份總數約0.40%。因此，吾等認為回顧期間的股份每日平均成交量乃屬適度。有鑑於此，吾等認為將認購價定為接近於最後交易日的當時現行股價屬於合理，以平衡回顧期間股份相對適度的流動性。

c) 可資比較事項分析

為作比較用途，吾等已盡最大努力對最後交易日前十二個月期間所公佈的聯交所上市公司近期根據特定授權發行新股份的認購事項(「可資比較事項」)進行市場調查，因為吾等認為十二個完整的曆月是反映聯交所近期市場慣例和一般現行市況的適當基準，且所採用的時間跨度可涵蓋足夠數量的可資比較認購事項，以反映現行市場趨勢。

對可資比較事項的選擇乃基於以下標準：(i)在聯交所主板上市的公司進行的特定授權項下新股份認購事項；及(ii)有關發行股份事宜的目的不是為支付部分／全部交易代價。基於該等標準，吾等已經確立一份包括21項可資比較事項的詳盡列表，詳情載列如下。

吾等已將可資比較事項的認購價所代表的可資比較事項股份各自在相關最後交易日或之前的收市價之溢價／折讓(「溢價／折讓」)以及在緊接最後交易日(包括該日)前的最後五個連續交易日或之前的股份收市價之溢價／折讓(「五日期溢價／折讓」)，分別與認購價所代表的相應溢價／折讓以及五日期溢價／折讓作比較。股東應留意，儘管 貴集團之業務、運營及前景有別於可資比較事項的上市發行人，且可資比較事項僅用作對根據特定授權認購

## 獨立財務顧問函件

上市公司所發行新股份的近期市場慣例提供一般參考。吾等的調查結果載於下表：

可資比較事項的 公佈日期	可資比較事項 的發行人(股份代號)	主要業務活動	認購價較於 相關公佈日期/ 認購價較於 相關公佈的 最後交易日/ 或之前的 或之前的 交易日的平均 收市價溢價/ 收市價溢價/ (折讓) (折讓) %		禁售期
			或之前的最後 交易日前(包括 該日)的五個 交易日的平均 收市價溢價/ (折讓) %		
2020年9月2日	中國上城集團有限公司 (2330)	原糖貿易	47.1	38.1	無
2020年8月13日	東建國際控股有限公司 (329)	證券交易及投資、提供資產 管理服務	6.56	3.17	無
2020年7月24日	昊天發展集團有限公司 (474)	放債；證券投資；提供商品及 證券經紀服務及其他金融 服務；資產管理；物業租賃； 以及出租及買賣建築機械	(13.79)	(15.25)	無
2020年7月24日	海南美蘭國際空港股份 有限公司(「海南美蘭」) (357)	航空及非航空業務，其中包括 出租美蘭機場的商業奧特 萊斯	不適用 (附註1)	不適用 (附註1)	無
2020年7月20日	中國金屬資源利用 有限公司(「中國金屬」) (1636)	銅及相關產品的生產、銷售及 貿易	60.60 (附註2)	48.00 (附註2)	有
2020年7月13日	51信用卡有限公司(2051)	運營線上信用卡管理平台	(24.05)	(1.64)	無

獨立財務顧問函件

可資比較事項的 公佈日期	可資比較事項 的發行人(股份代號)	主要業務活動	認購價較於 相關公佈日期/ 認購價較於 相關公佈的 最後交易日/ 或之前的 收市價溢價/ (折讓)		禁售期
			或之前的最後 交易日前(包括 該日)的五個 交易日的平均 收市價溢價/ (折讓)	%	
2020年7月6日	中國金茂控股集團有限公司 (817)	城市運營、物業開發、金融與 服務、商業租賃、零售運營 及酒店運營	(6.56)	(0.56)	有
2020年4月23日	濱海投資有限公司(2886)	銷售管道燃氣、提供工程施工 及天然氣管道安裝服務、天 然氣管輸服務及罐裝燃氣 銷售	0.00	5.56	無
2020年4月20日	中國賽特集團有限公司 (153)	綜合性鋼結構及預製構件建 築解決方案服務供應商	(18.70)	3.30	無
2020年4月14日	亞信科技控股有限公司 (1675)	提供電信軟件產品及相關 服務	(27.60)	(26.40)	有
2020年4月3日	盛洋投資(控股)有限公司 ([「盛洋」](174)	基金平台投資、基金投資、物 業投資及開發及證券投資 業務	81.80 (附註2)	98.00 (附註2)	有
2020年3月27日	亞洲能源物流集團有限公司 (351)	(i)鐵路建設及營運；及(ii)船 運及物流業務	(3.03)	(6.98)	無
2020年3月26日	維信金科控股有限公司(2003)	在中國提供消費金融	3.29	4.60	有

## 獨立財務顧問函件

可資比較事項的 公佈日期	可資比較事項 的發行人(股份代號)	主要業務活動	認購價較於 相關公佈日期/ 認購價較於 相關公佈的 最後交易日/ 或之前的 收市價溢價/ (折讓)		禁售期
			或之前的最後 交易日前(包括 該日)的五個 交易日的平均 收市價溢價/ (折讓)	%	
2020年2月6日	中國金控投資集團有限公司 (875)	種植及買賣農產品；提供 放債服務；及證券交易及 經紀服務	(31.60)	(33.90)	無
2020年1月22日	中天宏信(國際)控股 有限公司(994)	建築工程業務、銷售樁柱及 可再生能源業務	(21.57)	(21.41)	有
2020年1月8日	新威國際控股有限公司 (58)	製造及買賣預應力高強混凝 土管樁、預拌商品混凝土、 灰砂磚、加氣混凝土產品及 生態混凝土產品以及提供 金融服務	25.00	24.07	無
2019年11月29日	首長國際企業有限公司 (697)	買賣鐵礦石、停車資產經營 管理及私募基金之管理	(13.04)	(15.25)	無
2019年11月19日	熊貓綠色能源集團有限公司 (686)	太陽能發電站及其他可再生 能源項目的發展、投資、 營運及管理業務	7.76	9.17	無
2019年11月10日	BC科技集團有限公司(863)	提供傳統廣告及商業園區 管理服務	(8.73)	11.71	無

## 獨立財務顧問函件

可資比較事項的 公佈日期	可資比較事項 的發行人(股份代號)	主要業務活動	認購價較於 相關公佈日期/ 認購價較於 相關公佈的 最後交易日/ 或之前的 交易日的平均 收市價溢價/ (折讓)		禁售期
			或之前的最後 交易日前(包括 該日)的五個 交易日的平均 收市價溢價/ (折讓)	%	
2019年9月27日	大成生化科技集團有限公司 (809)	生產及銷售玉米提煉產品、氨基 酸、玉米甜味劑及生物化 工醇	(20.00)	(23.70)	有
2019年9月20日	訓修實業集團有限公司 (1962)	髮製品的製造、分銷及零售 業務	(14.36)	(13.41)	有
	最高(附註2)		47.10	38.10	
	最低(附註2)		(31.60)	(33.90)	
	平均(附註2)		(6.30)	(3.27)	
	認購事項		0.00	(2.39)	有

資料來源：聯交所網站，以及 貴公司於聯交所網站刊發的翌日披露報表、月報表及公佈

附註：

- 誠如海南美蘭日期為2020年8月20日的通函所披露，認購股份將按資產淨值參考與以下各項中最高者的90%兩項中的較高者釐定的認購價配發及發行：(i)H股於有關認購協議所有相關先決條件達成或獲豁免的生效日期(「生效日期」)在聯交所所報的收市價；(ii)H股於生效日期前最後五(5)個交易日在聯交所所報的平均收市價；(iii)H股於生效日期前最後十(10)個交易日在聯交所所報的平均收市價；及(iv)H股於生效日期前最後二十(20)個交易日在聯交所所報的平均收市價。鑑於有關認購價於最後交易日尚未確定，吾等並無計算海南美蘭股份認購事項的溢價/折讓。
- 鑑於盛洋及中國金屬發行股份的溢價遠高於其他可資比較事項的溢價/折讓範圍，且為了確保可資比較事項反映了一般市場狀況，分析中排除了各自被視為偏離者的盛洋及中國金屬。

基於就可資比較事項的分析，吾等注意到盛洋及中國金屬的認購價相較於其於最後交易日的收市價有所溢價，分別為約81.80%及60.60%，遠高於所有其他可資比較事項(如下所示)：(i)可資比較事項的第二高溢價／折讓為溢價約47.10%，而盛洋及中國金屬各自的認購事項溢價分別大幅高出約34.7個百分點及13.5個百分點；及(ii)可資比較事項(不包括各自被視為偏離者的盛洋及中國金屬)的平均溢價／折讓為折讓約6.30%，而盛洋及中國金屬各自認購事項的溢價分別大幅高出約88.10個百分點及66.90個百分點。

吾等還注意到，盛洋股份在有關認購事項公佈前過去12個月的收市價波動，介乎0.445港元(2020年3月16日及19日)及0.91港元(2019年4月和5月的多個交易日)之間。誠如其年報所載，於2019年12月31日，盛洋擁有人應佔權益約為5,446.1百萬港元，遠高出其於有關認購協議日期的市值(即約248.3百萬港元，基於其股份收市價0.55港元及其當時已發行股份數目451,390,000股計算得出)。

吾等還注意到，中國金屬股份在有關認購公佈前過去12個月的收市價亦大幅波動，介乎0.27港元(2020年6月24日)及3.73港元(2019年7月22日)之間。有關中國金屬股份收市價大幅波動乃可能由於或可能並非由於(其中包括)市場對以下各項所載資料的反應：(i)中國金屬日期為2019年6月5日的公佈，當中載列其控股股東與某間中國的國有企業及另一間公司訂立框架協議，根據該協議，其控股股東建議分別向上述國有企業及另一間公司出售中國金屬已發行股本的約29.0%及10.82%；(ii)中國金屬日期為2020年5月19日的公佈，當中載列於2020年5月17日發出的某份研究報告載有關於中國金屬財務表現及中國金屬的若干策略及所進行若干交易的若干質疑；(iii)中國金屬日期為2020年6月16日的公佈，當中載列由其主席兼執行董事所擁有的小部分中國金屬股份被部分股票經紀強制出售；及(iv)根據其於2020年5月、6月、7月及8月發佈的多份不同公佈，延遲發佈其截至2019年12月31日止年度的經審核年度業績公佈。

## 獨立財務顧問函件

在此基礎上，尤其考慮到以下兩項：(i)緊接相關認購協議前12個月的大幅股價波動；及(ii)對比其他可資比較事項異常地高的認購溢價，吾等在以下的分析中將盛洋及中國金屬排除在外，因將其納入會扭曲吾等的分析結果。

如上表所載列，吾等注意到由可資比較事項(不包括偏離者)的認購價所代表的溢價／折讓介乎折讓約31.60%至溢價約47.10%，平均為折讓約6.3%。認購價與股份於最後交易日之收市價相同，且在可資比較事項的平均溢價／折讓的範圍之內。另一方面，可資比較事項(不包括偏離者)的認購價所代表的五日期溢價／折讓介乎折讓約33.90%至溢價約38.10%，平均為折讓約3.27%。因此，認購價所代表的折讓約2.39%在可資比較事項的五日期溢價／折讓範圍之內，且較其平均值有較小的折讓。

此外，吾等更注意到19項可資比較事項(不包括偏離者)當中的12項按較其認購事項公佈日期的收市價折讓的價格進行發行，以及19項可資比較事項(不包括偏離者)中的10項按較其認購事項公佈日期的最後交易日前(包括該日)五個交易日的平均收市價折讓的價格進行發行。

鑑於可資比較事項的主要目的為用作對上市公司在根據特定授權認購股份方面的近期市場慣例提供一般參考，吾等認為上述就可資比較事項的分析達到上述目的。

### d) 吾等的分析概要

考慮到以下幾項：

- (i) 認購價較股份於最後交易日前(包括該日)最後連續五(5)個交易日的平均收市價折讓約2.39%；

- (ii) 認購價較股份於最後交易日前(包括該日)最後連續十(10)個及三十(30)個交易日的平均收市價分別折讓約2.18%及溢價約3.2%；及
- (iii) 認購價所代表的溢價／折讓和五日期溢價／折讓乃在可資比較事項的溢價／折讓及五日期溢價／折讓範圍內並與其平均值大致相符，

吾等認為認購價屬公平合理，並符合獨立股東的利益。

## 5. 授予獎勵股份

### 5.1. 獎勵的主要條款

誠如董事會函件所載，向陳先生(或由陳先生指定及由其全資擁有的其他實體)發行及配發11,250,000股獎勵股份須待(i)獨立股東遵照適用法律及上市規則於股東特別大會上批准所有必要決議案，以批准(其中包括)根據計劃及股份獎勵特別授權向陳先生配發及發行獎勵股份；及(ii)聯交所批准獎勵股份上市。

#### a) 歸屬期

獎勵股份將如下所述分兩批歸屬：

- 50%獎勵股份應於獎勵日的第三週年，即2023年6月1日歸屬；及
- 50%獎勵股份應於獎勵日的第五週年，即2025年6月1日歸屬。

於發行及配發新股份時，受託人將持有新股份。待滿足歸屬條件(詳情請參閱董事會函件所載「授予獎勵股份－條件」一節)後，該等新獎勵股份將按照上述歸屬時間表無償轉讓予陳先生(或由陳先生指定及由其全資擁有的其他實體)。

*b) 獎勵股份市價*

股份於2020年9月10日在聯交所所報收市價為每股24.3港元。股份於緊接2020年9月10日前連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價約為每股23.5港元。

**5.2. 釐定獎勵的基準**

誠如董事會函件所披露，貴公司已於釐定獎勵時考慮各項因素。有關詳情，請參閱董事會函件所載「授予獎勵股份－釐定獎勵的基準」一節。

**5.3. 吾等的分析**

*a) 比較其他公司的股份獎勵計劃*

為了評估獎勵條款的公平性和合理性，吾等已審閱上市公司的公佈，這些公司在適當的情況下向其關連人士授予股份獎勵，例如董事會成員及／或其附屬公司的董事、高級管理人員及其他僱員，據此，有關授予下的關連人士佔承授人數目的一半以上。吾等已確立一份包括16項由聯交所上市公司作出的股份獎勵授予(「可資比較授予」)的詳盡列表，而與股份授予相關的有關公佈乃於2019年10月1日至(並包括)2020年9月10日(「授予日期」)期間(「回顧期間」)作出。

務請注意，儘管貴公司的規模、業務性質、經營規模及前景與可資比較授予並不完全相同，但進行此分析的目的為識別與

## 獨立財務顧問函件

有關類似類型交易的近期市場慣例作一般參考，因此，就分析而言，吾等認為可資比較授予乃具代表性的例子。以下是根據有關上市公司各自發佈的交易公佈中包含的資料得出的可資比較授予摘要：

編號	公佈日期	公司名稱 (股份代號)	承授人數目(附註)	獎勵股份/ 受限制獎勵股份 總數佔公佈日期 已發行股份總數 的百分比(概約)	向關連人士 獎勵股份 總數佔公佈日期 已發行股份總數 的百分比(概約)	歸屬日期/期間
1	2020年9月7日	三生制藥(1530)	1名關連人士	0.39%	0.39%	並無披露
2	2020年8月25日	培力控股有限公司 (1498)	1名關連人士	0.25%	0.25%	於2021年1月1日歸屬約33% 自2021年2月1日起 每月首日各歸屬約8%
3	2020年6月29日	昊天國際建設投資 集團有限公司 (1341)	4名關連人士	1.30%	1.30%	於2021年6月29日歸屬約33% 於2022年6月29日歸屬約33% 於2023年6月29日歸屬約34%
4	2020年6月22日	中國科培教育集團 有限公司(1890)	21名承授人(包括 14名關連人士)	0.72%	0.56%	並無披露
5	2020年5月15日	唐宮(中國)控股 有限公司(1181)	1名承授人， 為關連人士	0.29%	0.29%	並無披露
6	2020年4月23日	波司登國際控股 有限公司(3998)	7名關連人士	0.81%	0.81%	於2021年7月23日至 2024年7月23日歸屬30% 於2022年7月23日至 2024年7月23日歸屬30% 於2023年7月23日至 2024年7月23日歸屬40%
7	2020年4月2日	弘陽地產集團 有限公司(1996)	並無披露承授人 總數，但包括3名 關連人士	0.39%	0.15%	並無披露
8	2020年4月1日	雷蛇(1337)	並無披露承授人 總數，但包括8名 關連人士	1.05%	1.03%	於2021年3月25日歸屬25% 於2022年1月1日歸屬25% 於2023年1月1日歸屬25% 於2024年1月1日歸屬25%

## 獨立財務顧問函件

編號	公佈日期	公司名稱 (股份代號)	承授人數目(附註)	獎勵股份/ 受限制獎勵股份 總數佔公佈日期 已發行股份總數 的百分比(概約)	向關連人士 獎勵股份 總數佔公佈日期 已發行股份總數 的百分比(概約)	歸屬日期/期間
9	2020年3月30日	旭輝控股(集團) 有限公司(884)	1名承授人， 為關連人士	0.06%	0.06%	於2020年3月31日或 之後歸屬
10	2020年1月21日	中滙集團控股 有限公司(382)	17名承授人， 包括9名關連人士	0.18%	0.11%	並無披露
11	2020年1月13日	網龍網絡控股 有限公司(777)	1名承授人， 為關連人士	0.02%	0.02%	即時歸屬
12	2019年12月30日	銀河娛樂集團 有限公司(27)	並無披露承授人 總數，但包括6名 關連人士	0.06%	0.01%	於2020年12月30日歸屬30% 於2021年12月30日歸屬30% 於2022年12月30日歸屬40%
13	2019年12月13日	太陽娛樂集團 有限公司(8082)	1名承授人， 為關連人士	0.24%	0.24%	即時歸屬約67%；及 自授予日期起3年內 達致若干財務表現後 歸屬約33%
14	2019年11月11日	百福控股 有限公司(1488)	3名承授人，為關連 人士	2.75%	2.75%	於2019年12月31日歸屬20% 於2020年12月31日歸屬20% 於2021年12月31日歸屬20% 於2022年12月31日歸屬20% 於2023年12月31日歸屬20%

## 獨立財務顧問函件

編號	公佈日期	公司名稱 (股份代號)	承授人數目(附註)	獎勵股份/ 受限制獎勵股份	向關連人士 獎勵股份	歸屬日期/期間
				總數佔公佈日期 已發行股份總數 的百分比(概約)	總數佔公佈日期 已發行股份總數 的百分比(概約)	
15	2019年11月1日	雷蛇(1337)	所有合資格僱員， 包括3名關連人士	0.48%	0.03%	於2020年10月1日歸屬25% 於2021年10月1日歸屬25% 於2022年10月1日歸屬25% 於2023年10月1日歸屬25%
16	2019年10月14日	比高集團控股 有限公司(8220)	若干數目承授人， 包括1名關連人士	4.00%	0.50%	就關連人士而言： 於授予日期的第一週年歸屬  就其他承授人而言： 於授予日期的第一週年 歸屬50%；及 於授予日期的第二週年 歸屬50%
			最高	4.0%	2.75%	
			最低	0.02%	0.01%	
			平均	0.81%	0.53%	
		貴公司	陳先生， 為關連人士	1.81%	1.81%	於授予日期的第三週年 歸屬50%；及 於授予日期的第五週年 歸屬50%

附註：為了確保包括所有相關授予，吾等已包括有關公佈並無具體列出承授人總數的授予。

如上表所示，吾等注意到可資比較授予的歸屬日期/期間從即時歸屬到授予日期後約4.5年不等。誠如董事會函件所載，在滿足若干條件的前提下，關連獎勵股份應在授予日期的第三及第五週年歸屬，這稍微較可資比較授予歸屬期間的最高年限為長。

此外，吾等注意到，授予承授人的可資比較授予的獎勵股份數目佔有關公佈日期已發行股份總數的約0.02%至4.00%，平均約為0.81%。獎勵股份佔授予日期之已發行股份總數之約1.81%，乃在可資比較授予之範圍內。

因此，經考慮(i)歸屬期大致上與可資比較授予的歸屬期一致；及(ii)獎勵佔已發行股份總數的比例在可資比較授予的相應範圍內，吾等認為歸屬期及獎勵比例合理，並且符合一般市場慣例。

*b) 吾等對薪酬待遇的分析*

上述有關市場可資比較股份獎勵的分析，主要側重於授予有關上市公司整體的獎勵比例，以就上市公司股份獎勵的市場慣例提供一般參考，在此基礎上，吾等進一步分析上市公司的主要管理人員(即最高薪人員及五名最高薪人員)的薪酬待遇，有關資料載於其各自發佈的年度報告中。將分析集中在最高薪人員及五名最高薪人員的原因是，吾等認知到各公司的組織結構及關鍵管理層的職責因公司而異，若干公司可能較依賴少數人，而其他公司則可能較依賴一組人員，且公司根據員工各自的貢獻來獎勵員工是普遍的市場慣例。在此基礎上，吾等認為對最高薪人員及五名最高薪人員進行分析可以使吾等對所識別公司的薪酬待遇進行更相關的比較。

就此而言，為進行薪酬待遇分析，吾等主要基於 貴集團的主要業務，即在商業物業管理範疇提供運營服務，以及有待陳先生滿足由 貴公司設立的關鍵績效指標下的財務表現，即 貴集團擁有人應佔 貴集團除稅後利潤的目標三年複合年增長率及五年複合年增長率(「目標利潤」)，而倘達致，則 貴集團的目標利潤會於授予的第五年超過800百萬港元<sup>3</sup>。基於上述因素，選擇可資比較公司有以下條件：(i)有關上市公司的股份在聯交所上市；

<sup>3</sup> 為免生疑，這不是任何形式的利潤估計、預測或指標，也不能保證 貴集團是否會或不曾達到相關的關鍵績效指標。

(ii)於最近一個完整財政年度(於授予日期已公佈業績)股權持有人應佔的除稅後利潤不少於600百萬港元且不超過1,200百萬港元，此乃參照陳先生按歸屬條件滿足關鍵績效指標而釐定；及(iii)從事提供商業物業管理範疇的運營服務，在最近一個完整的財政年度產生收入佔總收入逾50% (「**初始條件**」)。根據初始條件，吾等無法識別任何可資比較公司。儘管吾等嘗試將初始條件(iii)擴展到涵蓋其他物業管理公司，吾等仍未找到任何滿足上述初始條件的上市公司。

鑑於上文所述及鑑於此分析的目的是獲得對主要管理層薪酬待遇方面一般市場慣例的概覽，以評估(其中包括)獎勵是否與市場慣例一致，而非僅集中於可能代表或可能不代表一般市場慣例的單一行業上，因為公司可能會選擇不同的薪酬方案向員工支付酬勞，若干公司可能偏好以現金而非上市公司權益支付薪酬，而若干公司則相反，且若干公司可能偏好兩者結合，因此吾等認為有需要審閱大量上市公司，以獲得對一般市場慣例的代表性觀點，從而釐定獎勵是否公平合理及以正常商業條款進行。在此基礎上，吾等將初始條件(iii)擴展到涵蓋構成恒生綜合中型股指數<sup>4</sup>一部分的上市公司，同時保持初始條件(i)及(ii)不變。於授予日期，共有187項恒生綜合中型股指數成分股，為確保有更恰當的比較，吾等排除了國有企業(由於其董事會由國務院國有資產監督管理委員會及/或中國政府直接/間接提名(視情況而定)，且其薪酬待遇或須遵從若干內部指引，而並非如私營公司的董事會一般僅按市場因素釐定薪酬待遇)和房地產投資信託(因為其組織結構與典型的上市公司沒有直接的可資比較性)(統稱為「**最終條件**」)。根據最終條件，吾等已盡最大努力確立一份包括15家上市公司(「**薪酬待遇可資比較公司**」)的詳盡列表。下表列出薪酬待遇可資比較公司最近期刊發年度報告所載其最高薪人員的薪酬待遇總額<sup>5</sup>(「**最高薪人員年度薪酬待遇**」)及五名最高薪人員的薪酬待遇總額(「年

<sup>4</sup> 資料來源：<https://www.hsi.com.hk/chi/indexes/all-indexes/sizeindexes>

<sup>5</sup> 薪酬待遇可包括但不限於(i)工資和薪金；(ii)表現及酌情花紅；(iii)以股份為基礎付款；(iv)社會保險支出；(v)房屋福利；(vi)退休金及/或其他退休福利計劃；及(vii)其他實物利益及/或津貼。

## 獨立財務顧問函件

度薪酬待遇總額」)：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最高薪人員 年度薪酬待遇		五名最高薪人員的 年度薪酬待遇總額	
		以其呈列貨幣 百萬元列示 (附註1) (概約)	以百萬 港元列示 (概約)	以其呈列貨幣 百萬元列示 (附註1) (概約)	以百萬 港元列示 (概約)
電訊盈科 有限公司(8)	提供電訊及相關服務	33.9港元	33.9港元	99.5港元	99.5港元
香格里拉(亞洲) 有限公司(69)	酒店運營	2.3美元	18.1港元	10.6美元	82.6港元
新濠國際發展 有限公司(200)	發展綜合娛樂場及 度假村及相關營運 以及物業業務	205.7港元	205.7港元	382.8港元	382.8港元
ASM Pacific Technology Limited (522)	製造半導體及電子裝嵌 工業所用之機器及 工具	14.7港元	14.7港元	39.1港元	39.1港元
六福集團(國際) 有限公司(590)	珠寶銷售	54.9港元	54.9港元	72.5港元	72.5港元

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最高薪人員 年度薪酬待遇		五名最高薪人員的 年度薪酬待遇總額	
		以其呈列貨幣 百萬元列示 (附註1) (概約)	以百萬 港元列示 (概約)	以其呈列貨幣 百萬元列示 (附註1) (概約)	以百萬 港元列示 (概約)
中國東方教育控股 有限公司(667)	經營職業教育機構	人民幣 6.5元	7.2港元	人民幣 32.6元	35.9港元
同程藝龍控股 有限公司(780)	在線旅遊產品及 服務	人民幣 67.6元	74.4港元	人民幣 142.5元	156.8港元
中國教育集團控股 有限公司(839)	提供民辦高等教育 服務	人民幣 7.7元	8.5港元	人民幣 13.6元	14.9港元
L'occitane International S.A. (973)	製造及銷售化妝品 及護理產品	1.0歐元	8.9港元	3.6歐元	32.1港元
健合(H&H)國際 控股有限公司(1112)	高端嬰幼兒營養品 的製造及銷售	人民幣 24.9元	27.4港元	人民幣 61.8元	68.0港元

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最高薪人員 年度薪酬待遇		五名最高薪人員的 年度薪酬待遇總額	
		以其呈列貨幣 百萬元列示 (附註1) (概約)	以百萬 港元列示 (概約)	以其呈列貨幣 百萬元列示 (附註1) (概約)	以百萬 港元列示 (概約)
三生制藥(1530)	藥品的開發、生產、 營銷及銷售	人民幣 194.0元	213.4港元	人民幣 264.5元	290.9港元
頤海國際控股 有限公司(1579)	研究、開發、製造、 分銷及銷售複合調 味料	人民幣 27.3元	30.0港元	人民幣 67.6元	74.3港元
新秀麗國際 有限公司(1910)	設計、製造、採購及 分銷行李箱、商務包 及電腦包、戶外包及 休閒包、旅遊配件， 以及個人電子設備 纖薄保護殼	4.4美元	34.3港元	11.8美元	92.0港元
石四藥集團 有限公司(2005)	藥品的研究、開發、 製造及銷售	13.0港元	13.0港元	19.0港元	19.0港元

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最高薪人員 年度薪酬待遇		五名最高薪人員的 年度薪酬待遇總額	
		以其呈列貨幣 百萬元列示 (附註1) (概約)	以百萬 港元列示 (概約)	以其呈列貨幣 百萬元列示 (附註1) (概約)	以百萬 港元列示 (概約)
維達國際控股 有限公司(3331)	製造及銷售衛生產品	11.5港元	11.5港元	42.9港元	42.9港元
		最高	213.4港元		382.8港元
		最低	7.2港元		14.9港元
		平均	50.4港元		100.2港元
貴集團			54.7港元 (「計算所得 最高薪 人員年度 薪酬待遇」) (附註2)		58.7港元 (「計算所得 年度薪酬 待遇總額」) (附註3)

資料來源：聯交所網站及薪酬待遇可資比較公司各自刊發的年度報告。

附註：

- 僅供說明之用，除非另有說明，否則本表中的人民幣、美元及歐元轉換為港元乃基於人民幣1.0元兌1.1港元、1.0美元兌7.8港元以及1.0歐元兌8.9港元的匯率而作出。有關轉換不應被解釋為任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。
- 貴集團最高薪人員年度薪酬待遇乃根據已列明的陳先生年度薪酬待遇及基於按股份於獎勵日(即2020年9月10日)的收市價計算獎勵在五年歸屬期內的平均年化金額計算得出。務請注意，獎勵股份的歸屬須滿足若干條件，因此可能會或可能不會落實，且最高薪人員年度薪酬待遇僅作此分析之用，並不反映 貴集團將予記錄的獎勵股份授予的實際財務影響。

- (3) 貴集團五名最高薪人員的年度薪酬待遇總額乃根據(i)已列明的陳先生年度薪酬待遇及基於按股份於獎勵日(即2020年9月10日)的收市價計算獎勵在五年歸屬期內的平均年化金額；及(ii)根據管理層提供的資料及／或2019年年報，所支付予一名董事和其他三名最高薪人員的薪酬金額計算得出。務請注意，獎勵股份的歸屬須滿足若干條件，因此可能會或可能不會落實，且計算所得年度薪酬待遇總額僅作此分析之用，並不反映 貴集團將予記錄的獎勵股份授予的實際財務影響。

吾等已就最高薪人員年度薪酬待遇及年度薪酬待遇總額(即分別為薪酬待遇可資比較公司最高薪人員的薪酬待遇及五名最高薪人員的薪酬待遇總額)進行分析，此乃由於吾等認為各人員(即使如行政總裁等職位)的角色、職責、貢獻及重要性，會如董事會及高級管理層團隊的規模般，視乎不同上市公司而有所不同。考慮到以上所述，吾等認為基於最高薪人員年度薪酬待遇及年度薪酬待遇總額進行比較可提供一個合理的評估。

根據上表，最高薪人員年度薪酬待遇介乎約7.2百萬港元至213.4百萬港元不等，平均約為50.4百萬港元，而薪酬待遇可資比較公司的年度薪酬待遇總額範圍從約14.9百萬港元至382.8百萬港元不等，平均約為100.2百萬港元。 貴集團之計算所得最高薪人員年度薪酬待遇及計算所得年度薪酬待遇總額分別約為54.7百萬港元及58.7百萬港元，分別在薪酬待遇可資比較公司的最高薪人員年度薪酬待遇及年度薪酬待遇總額的範圍內。由於薪酬待遇可資比較公司從事不同行業，可提供有關根據最終條件選擇的不同領域的上市公司主要管理人員現行市場薪酬待遇的一般市場參考，藉此透過比較其與上述上市公司的一般市場薪酬金額，而不過度偏重於單一行業及／或因使用相對較小量例子而可能導致扭曲，從而為全面評估陳先生的薪酬待遇是否建基於正常商業條款提供平衡的基準。

考慮到 貴集團計算所得最高薪人員年度薪酬待遇及計算所得年度薪酬待遇總額各自分別在薪酬待遇可資比較公司的最高薪人員年度薪酬待遇及年度薪酬待遇總額的範圍內，吾等認為獎勵股份(組成 貴集團計算所得最高薪人員年度薪酬待遇及計算所得年度薪酬待遇總額的一部分)乃建基於正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

c) 吾等的分析概要

經考慮各項因素，特別是

- (i) 陳先生的背景及對 貴集團未來發展的重要性；
- (ii) 獎勵的原因及裨益；
- (iii) 獎勵的歸屬期與可資比較授予的歸屬期大致相符，進一步使承授人與 貴公司及其股東的長期利益保持一致；
- (iv) 獎勵股份佔授予日期之已發行股份總數約1.81%，乃於可資比較授予範圍內；及
- (v) 貴集團的計算所得最高薪人員年度薪酬待遇及計算所得年度薪酬待遇總額(由獎勵股份組成其中一部分)分別在薪酬待遇可資比較公司的最高薪人員年度薪酬待遇及年度薪酬待遇總額的範圍內，

吾等認為獎勵的條款乃建基於正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

#### 5.4. 獎勵的財務影響

根據計劃的條款，獎勵的持有人應在歸屬時獲得獎勵股份。所授予獎勵的公允價值基於相關股份於授予日期的公允價值計算。所授予股份於授予日期的公允價值通常被確認為開支，並相應在獎勵的歸屬期內增加權益內的儲備賬。

確認為開支的金額會進行調整，以反映預期滿足歸屬條件的獎勵數量，致使最終確認的金額乃基於歸屬日期滿足歸屬條件的獎勵數量計算。歸屬獎勵股份後，將發行獎勵股份，並將儲備賬中的相應餘額轉至權益中的股本賬。

#### 6. 對現有公眾股東股權可能造成之影響

於最後實際可行日期，貴公司有621,500,000股已發行股份。

假設自最後實際可行日期起至認購事項完成及獎勵獲悉數歸屬日期止的已發行股份總數並無其他變動，貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨認購事項及獎勵完成後；(iii)緊隨獎勵完成後(未計認購事項的影響)；及(iv)緊隨認購事項完成後(未計獎勵的影響)的股權如下，僅供說明之用：

	於最後實際可行日期		緊隨認購事項完成後 但於獎勵前		緊隨獎勵完成後 (未計認購事項的影響)		緊隨認購事項及 獎勵完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
<b>董事及股東</b>								
寶龍地產(維京)控股有限公司 <sup>(1)</sup>	405,000,000	65.16	405,000,000	64.01	405,000,000	64.01	405,000,000	62.89
匯鴻管理有限公司 <sup>(2)</sup>	45,000,000	7.24	45,000,000	7.11	45,000,000	7.11	45,000,000	6.99
陳先生(或由陳先生指定 及其全資擁有的 其他實體)	-	-	11,250,000	1.78	11,250,000	1.78	22,500,000	3.49
公眾股東	171,500,000	27.59	171,500,000	27.10	171,500,000	27.10	171,500,000	26.63
總計：	621,500,000	100.00	632,750,000	100.00	632,750,000	100.00	644,000,000	100.00

附註：

1. 寶龍地產(維京)控股有限公司由寶龍地產控股有限公司全資擁有，而寶龍地產控股有限公司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43.57%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。許健康先生及其配偶黃麗真女士亦分別於寶龍地產控股有限公司持有約0.69%及0.07%的直接權益。執行董事及董事會主席許華芳先生為許健康先生及黃麗真女士的兒子。
2. 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司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而成立。於最後實際可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未獲確認。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。
3. 假設於認購事項完成前概不會發行其他新股份亦不會回購現有股份。
4. 由於百分比數字已四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字的總和可能不等於所示相關小計或總計百分比數字。

## VI. 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為認購協議、獎勵及各特定授權乃建基於正常條款，就獨立股東而言屬公平合理。認購事項、獎勵及各特定授權符合貴公司及股東之整體利益，並於貴公司一般及日常業務過程中進行。因此，吾等推薦建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購事項、獎勵及各特定授權之決議案，且吾等亦推薦建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

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

2020年11月6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13年的機構融資行業經驗。

## 1. 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集團的資料。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。

## 2. 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相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，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 <sup>(1)</sup>
許華芳先生 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	45,000,000	7.24%

附註：

- 以本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數621,500,000股股份為基準計算。
- 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司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而成立。截至最後實際可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未獲確認。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。

## (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	寶龍地產控股有限公司	實益擁有人、全權信託創立人及配偶權益 <sup>(1)</sup>	605,509,400	14.62%
許華芬女士	寶龍地產控股有限公司	實益擁有人及受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	265,246,000	6.40%
許華琳女士	寶龍地產控股有限公司	實益擁有人	13,807,000	0.33%

附註：

- 許華芳先生擁有權益的寶龍地產控股有限公司605,509,400股股份中，(i) 596,018,000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地產控股有限公司265,246,000股股份中，(i) 203,776,000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。

除上文所披露者外，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(a)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的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。

### 3. 服務合約

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。

#### 4. 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 <sup>(1)</sup>
許健康先生	受控制法團權益	405,000,000	65.16%
寶龍地產(維京)控股有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	405,000,000	65.16%
寶龍地產控股有限公司 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	405,000,000	65.16%
天龍控股有限公司 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	405,000,000	65.16%
黃麗真女士 <sup>(3)</sup>	配偶權益	405,000,000	65.16%
匯鴻管理有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	45,000,000	7.24%
施思妮女士 <sup>(5)</sup>	配偶權益	45,000,000	7.24%

附註：

- 以本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數621,500,000股股份為基準計算。
- 寶龍地產(維京)控股有限公司由寶龍地產控股有限公司全資擁有，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43.57%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地產控股有限公司持有約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。
- 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。
- 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司由許華芳先生全資擁有，就於股份於聯交所上市日期後至少六個月將予採納的股份獎勵計劃而成立。截至最後實際可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未獲確認。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。
- 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。

## 5. 重大不利變動

董事確認本集團的財務或經營狀況自2019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。

## 6. 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2019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。

## 7. 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本通函日期存續的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

## 8. 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。

## 9. 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	根據香港法例第571章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2019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。

## 10. 備查文件

下列文件將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)的一般營業時間在本公司的香港註冊地址香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓可供查閱：

- (a) 認購協議文本；
- (b) 計劃文本；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (d) 紅日資本有限公司就認購事項及獎勵致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (f) 本通函。

**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2020年11月24日(星期二)下午二時正假座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」)，議程如下：

考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

1. 「動議

- (a) 一般及無條件全面批准、確認及追認本公司與陳德力先生(「陳先生」)就按每股認購股份24.30港元的認購價認購11,250,000股本公司新普通股(「認購股份」)訂立日期為2020年9月10日的認購協議(其註有「A」字樣的副本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資識別)，及其項下擬進行的所有交易及其所有其他事宜以及所附帶及與其有關的事宜；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准認購股份上市及買賣後，授予本公司董事(「董事」)特定授權(「認購事項特定授權」)以配發及發行認購股份，該認購事項特定授權乃附加於由本公司股東授予或不時授予董事的任何一般或特定授權上，而不會損害或撤回上述一般或特定授權；及
- (c) 一般及無條件授權任何一名董事採取彼等認為就使認購協議項下擬進行的交易以及配發及發行認購股份生效而言屬必要、適宜或權宜的一切行動或事宜，簽立及送交所有該等文件、文據及協議，以及同意對該等文件作出董事認為符合本公司利益的改動、修訂或相關事項的豁免。」

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 批准及確認根據本公司於2020年9月10日採納的股份獎勵計劃(其註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)授予陳先生11,250,000股本公司新普通股(「獎勵股份」)；
- (b) 待聯交所批准獎勵股份上市及買賣後，授予董事特定授權(「股份獎勵特定授權」)以配發及發行獎勵股份，該股份獎勵特定授權乃附加於由本公司股東授予或不時授予董事的任何一般或特定授權上，而不會損害或撤回上述一般或特定授權；及
- (c) 批准及確認根據計劃向Tricor Trust (Hong Kong) Limited配發及發行獎勵股份，其以信託方式代表陳先生持有該等股份。」

承董事會命  
寶龍商業管理控股有限公司  
主席  
許華芳

香港，2020年11月6日

#### 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。

## 股東特別大會通告

5. 本公司將於2020年11月18日(星期三)至2020年11月24日(星期二)(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2020年11月17日(星期二)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。

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。