

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的星盛商業管理股份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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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。



**E-Star Commercial Management Company Limited**

**星盛商業管理股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

持續關連交易  
修訂年度上限  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面頁的詞彙與本通函「釋義」所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至15頁及獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁，當中載有其致獨立股東的推薦建議。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件載於本通函第18至37頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於2021年11月30日(星期二)上午10時正假座香港干諾道中5號香港文華東方酒店2樓告羅士打廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦隨附股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.g-cre.com](http://www.g-cre.com))。

擬委任代表出席股東特別大會的股東須按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲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48小時前送達。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任代表將視為被撤銷。

本通函內所有時間及日期均指香港時間及日期。

2021年11月10日

## 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄一 – 一般資料 .....	38
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 股東特別大會之預防措施

我們極為關注股東、員工及持份者的健康。鑑於新型冠狀病毒疫情持續，本公司將會在股東特別大會採取以下預防措施，以防與會股東、員工及持份者免受受到感染：

- (i) 各股東、受委代表及其他與會人士於會場各個入口處必須進行強制體溫檢測，任何體溫高於攝氏37.4度的人士可能會被禁止進入會場或被要求離開會場。
- (ii) 本公司鼓勵各股東在大會期間全程及於會場內佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離。
- (iii) 大會將不會提供茶點及派發公司禮品。

另外，本公司提醒所有股東，就行使表決權而言，親身出席大會並非必要。股東可填妥並交回本文件隨附的代表委任表格，以委任大會主席為其受委代表，代其於大會上就相關決議案表決，代替親身出席大會。

倘股東選擇不親身出席大會但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何需與本公司董事會溝通的事宜，歡迎來函將有關疑問或事宜發送至本公司註冊辦事處或電郵至[info@chngalaxy.com](mailto:info@chngalaxy.com)。倘股東對大會有任何疑問，歡迎聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，聯絡資料如下：

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號合和中心54樓  
電郵：[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言及僅作為地理參考，本公告提述的「中國」不適用於香港、澳門及台灣
「商用物業運營服務」	指	本集團就黃先生的公司所擁有的購物中心及商業綜合體向黃先生的公司提供或將提供的商用物業運營服務，包括但不限於(i)在該等物業開業前的選址諮詢、土地採購協助、建築諮詢、定位、佈局設計及租戶招攬服務；(ii)該等物業開業後的運營管理服務；及(iii)許可在本集團管理的商用物業使用本集團的商標
「商用物業運營服務框架協議」	指	本公司與黃先生於2020年12月22日訂立的商用物業運營服務框架協議
「商用物業運營服務交易」	指	商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議項下擬進行的所有交易
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，一間於2019年9月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

## 釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2021年11月30日(星期二)上午10時正假座香港干諾道中5號香港文華東方酒店2樓告羅士打廳召開及舉行的股東特別大會，以供考慮及酌情批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)
「建築面積」	指	建築面積
「大灣區」	指	除另有指明外，中國地理區域粵港澳大灣區之內地部分，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，獲董事會委任以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「力高」	指	力高企業融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)，擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	黃先生及其聯繫人以外的股東

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	2021年11月5日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「黃先生」	指	黃楚龍先生，本公司的控股股東
「黃先生的公司」	指	黃先生的聯繫人
「原有年度上限」	指	誠如招股章程所載，截至2022年12月31日止兩個年度各年，本集團根據商用物業運營服務框架協議應收黃先生的公司的最高年度費用總額
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條的百分比率
「招股章程」	指	本公司日期為2021年1月14日的招股章程
「經修訂年度上限」	指	誠如本通函「經修訂年度上限」一節所述，截至2022年12月31日止兩個年度各年，本集團根據補充商用物業運營服務框架協議應收黃先生的公司的最高年度費用總額
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

## 釋 義

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「補充商用物業運營服務框架協議」	指	本公司與黃先生訂立日期為2021年10月20日的補充商用物業運營服務框架協議，將原有年度上限修訂為經修訂年度上限
「%」	指	百分比

本通函所述於中國註冊成立的實體、公司或法律實體的中文名稱如與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。該等實體、公司或法律實體中文名稱的英文譯名僅供說明。



**E-Star Commercial Management Company Limited**

**星盛商業管理股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

執行董事：

黃德林先生(主席)

陶慕明先生(行政總裁)

牛林先生

文藝女士

非執行董事：

郭立民先生

黃德安先生

獨立非執行董事：

張禮卿先生

郭增利先生

謝日康先生

註冊辦事處：

71 Fort Street

PO Box 500

George Town

Grand Cayman

KY1-1106

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈

12樓1201-02室

敬啟者：

**持續關連交易  
修訂年度上限  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2021年10月20日的公告。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，內容關於補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易

## 董事會函件

(包括經修訂年度上限)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容關於補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)；及(iv)召開股東特別大會的通告。

### 修訂年度上限

茲提述商用物業運營服務框架協議，有關詳情於招股章程「關連交易」一節披露。

本集團一直與黃先生的公司進行商用物業運營服務交易。鑒於黃先生的公司需要本集團提供商用物業運營服務的項目預期增加，董事會預計，將會超過截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限。因此，於2021年10月20日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)董事會議決與黃先生訂立補充商用物業運營服務框架協議，將截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限提高為經修訂年度上限。

### 過往金額

下表載列截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的商用物業運營服務的過往實際金額：

	實際交易金額			截至2021年 9月30日止 九個月
	2018年	截至12月31日 止年度 2019年	2020年	
定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	-	19,606	40,733	44,918
運營管理服務	63,844	69,905	82,269	62,808
<b>總計</b>	<b>63,844</b>	<b>89,511</b>	<b>123,002</b>	<b>107,726</b>

## 董事會函件

### 原有年度上限

根據商用物業運營服務框架協議，本集團於截至2022年12月31日止兩個年度各年就商用物業運營服務交易應收的最高年度服務費總額，不應超過下表所載的上限：

	截至12月31日止	
	年度的原有年度上限	
	2021年	2022年
	(人民幣千元)	
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	49,057	61,947
運營管理服務	89,219	93,586
<b>總計</b>	<b>138,276</b>	<b>155,533</b>

### 經修訂年度上限

根據補充商用物業運營服務框架協議，截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限修訂為經修訂年度上限如下：

	截至12月31日止	
	年度的建議年度上限	
	2021年	2022年
	(人民幣千元)	
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	83,321	109,872
運營管理服務	94,313	126,416
<b>總計</b>	<b>177,634</b>	<b>236,288</b>

## 董事會函件

截至2022年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限乃參考以下各項釐定：

- (1) 截至2021年9月30日止九個月期間商用物業運營服務交易的實際交易金額；
- (2) 2021年及2022年餘下期間商用物業運營服務交易的估計交易金額，乃參考本集團簽訂的現有合約、磋商中的合約及黃先生的公司的發展計劃估計；
- (3) 根據黃先生的公司的發展計劃及該等商用物業的開業時間，截至2021年12月31日止三個月內及截至2022年12月31日止年度，黃先生的公司將開發的購物中心及商業綜合體的估計建築面積，分別約為0.3百萬平方米及1.1百萬平方米，其中定位、設計服務及租戶招攬服務將由本集團提供；及
- (4) 截至2021年12月31日止三個月及截至2022年12月31日止年度，由黃先生的公司開發或擁有的商用物業的估計總建築面積，分別約為1.7百萬平方米及2.3百萬平方米，其運營管理服務將由本集團提供。

除修訂截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限外，補充商用物業運營服務框架協議的所有其他條款及條件(包括相關定價政策)保持不變，一如商用物業運營服務框架協議。

商用物業運營服務交易將根據商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議進行，並須符合上表所述截至2022年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限。董事(包括獨立非執行董事)認為，截至2022年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限誠屬公平合理。

## 定價政策

本集團就商用物業運營服務交易收取的服務費須經公平磋商後釐定，當中會參考(i)物業的定位、位置及面積；(ii)提供該等服務的預期營運成本(包括勞工成本)；及(iii)本集團就類似服務向獨立業主提供的價格。本集團管理團隊將審查及批核就商用物業運營服務交易收取的服務費，當中參考基於現行市場資料及(如有)本集團向獨立第三方提供的其他類似服務的同時段交易編制的標準價目表(「標準價目表」)。標準價目表的更多詳情載於本通函「內部監控」一節。

就協助選址及建築諮詢服務而言，一般會根據商用物業運營服務交易的定價政策，就提供相關服務收取服務月費。倘黃先生的公司成功根據補充商用物業運營服務框架協議收購地塊，除服務月費外，本集團亦會收到一次性獎金。該等服務費(包括服務月費及一次性獎金)乃參考標準價目表後根據地塊的定位、位置及大小以及本集團在收購過程中的參與程度釐定。就定位、格局設計及租戶招攬服務而言，服務費乃根據：(i)黃先生的公司新獲得或開發的提供服務所在物業的總建築面積；及(ii)每平方米服務費(經參考標準價目表)估算得出。就運營管理服務而言，服務費乃參考：(i)本集團所管理的物業的平均總建築面積；及(ii)每平方米服務費(經參考標準價目表)估算得出。

## 內部監控

本集團將採取以下有關商用物業運營服務交易的內部監控措施：

- (a) 本集團將通過收集相關市場資料、定期審核以及比較提供類似服務的獨立第三方的過往及現時報價，定期核查相關定價條款，以確保該等交易的條款屬公平合理，且就關連人士而言不優於向獨立第三方提供的條款。本集團的投資發展中心將根據當前市場資料及本集團向獨立第三方提供的其他類似服務的同時段交易(如有)，編製商用物業運營服務交易的標準價目表，以供管理團隊作最終審批。倘本集團並無向獨

## 董事會函件

立第三方提供其他類似服務的同時段交易，則本集團投資發展中心根據通過業內的資訊交流、本集團所招募來自其他商用物業供應商的行業人才，以及其他上市公司披露的公開資料等方式收集的現行市場資料，編製標準價目表，供管理團隊審批。標準價目表連同任何適當的證明文件將由本公司管理團隊審閱及批准；

- (b) 本集團將根據標準價目表，向黃先生的公司及其他獨立第三方客戶收費，而標準價目表將於市況出現重大變動時更新，以及最少每半年審視一次，確保本集團使用的標準價目表反映當前市況；
- (c) 於訂立任何商用物業運營服務交易的個別協議前，本集團的投資發展中心將參考標準價目表編製(其中包括)個別協議的定價條款，供管理團隊審批；
- (d) 財務部將監察實際交易金額，並就交易總額持續提醒管理團隊，確保不會超出經修訂年度上限；
- (e) 本公司外聘核數師將根據上市規則對商用物業運營服務交易進行年度審核；
- (f) 本公司審核委員會將審核商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議項下的交易，並提出任何改善內部監控措施的方案；
- (g) 獨立非執行董事將每年審核就商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議項下規定及所施行內部監控措施的實施及執行情況；及

## 董事會函件

- (h) 於商用物業運營服務交易的年度審閱期間，本公司將編製及提供相關商用物業運營服務交易詳情的概要，連同補充商用物業運營服務框架協議、標準價目表及其他相關證明文件，供本公司外聘核數師及獨立非執行董事審查。獨立非執行董事及本公司的核數師亦將抽樣審查及比較個別協議下的相關條款，以確保交易符合補充商用物業運營服務框架協議的條款。

### 訂立商用物業運營服務交易及經修訂年度上限的理由及裨益

本集團主要於中國從事就商用物業(主要包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

根據補充商用物業運營服務框架協議，本集團同意向黃先生的公司提供商用地產運營服務。

於2021年9月30日，截至2021年12月31日止年度的原有年度上限中約人民幣107,726,000元或77.9%已獲動用。鑒於黃先生的公司需要本集團提供商用物業運營服務的項目預期增加，董事會預計將會超過原有年度上限，因此應根據補充商用物業運營服務協議提高為經修訂年度上限。

黃先生的公司的大部分項目均位於大灣區，大灣區經濟發達、人口眾多，乃營商的理想地點。因此，為黃先生的公司的項目提供更多服務，可提高本集團在商用物業運營服務市場的影響力及品牌知名度，有利本集團未來業務的全國擴張。

董事會認為，經修訂年度上限將令本集團提高其整體服務收入，這將有利於本集團及股東的整體利益。

## 董事會函件

除商用物業運營服務外，本集團亦根據日期為2020年12月22日的租戶管理服務框架協議向黃先生的公司提供租戶管理服務，其詳情載於招股章程。董事會知悉，視乎市場情況及黃先生的公司的發展及業務計劃，本集團就商用物業運營服務及租戶管理服務已收取或將收取的收益可能佔本集團截至2021年及2022年12月31日止年度收益的重要部分。股東及潛在投資者應注意，由於本集團無法控制黃先生的公司的業務策略，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，黃先生的公司的運營或其開發新物業的能力的任何不利發展，均可能影響本集團獲得新商業物業運營服務合約的能力。因此，經修訂年度上限不應理解為本公司對本集團在補充商用物業運營服務框架協議條款下的未來收益的保證或預測。

經考慮上述因素，包括進行交易的原因及交易條款(包括就商用物業運營服務交易制定的定價政策及內部監控程序)後，董事(包括獨立非執行董事)認為，補充商用物業運營服務框架協議的條款(包括經修訂年度上限)誠屬公平合理，而其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，在本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司

本公司為一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要業務包括於中國就商用物業(主要包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

#### 黃先生及黃先生的公司

黃先生為本公司的控股股東，於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股本約73.56%。

黃先生的公司投資於物業開發、主要為住宅物業的物業管理服務、金融服務、休閒娛樂及產業園運營業務。

## 上市規則的涵義

黃先生為本公司的控股股東，於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股本約73.56%。根據上市規則，黃先生因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商用物業運營服務交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守上市規則第14A章下對補充商用物業運營服務框架協議適用的規定。

由於上市規則項下與商用物業運營服務交易有關的經修訂年度上限的一個或多個適用百分比率(不包括盈利比率)預計超過每年5%，補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

## 一般事項

執行董事黃德林先生及非執行董事黃德安先生均為黃先生的兒子。故此，黃德林先生及黃德安先生被視為於補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)擁有重大權益，因此，黃德林先生及黃德安先生各自已就有關董事會決議案放棄投票表決。

此外，非執行董事郭立民先生亦為黃先生的其中一間公司的行政總裁，為良好企業管治，彼已就關於相關董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)中擁有重大權益，故彼等均有權就相關董事會決議案投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東提供意見。

力高已獲委任為獨立財務顧問，以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載列於本通函第EGM-1至EGM-2頁內。本公司謹訂於2021年11月30日(星期二)上午10時正假座香港干諾道中5號香港文華東方酒店2樓告羅士打廳舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以供考慮及酌情批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)。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，股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。故此，股東特別大會通告所載的決議案將以投票方式進行表決。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.g-cre.com](http://www.g-cre.com))。擬委任代表出席股東特別大會的股東須按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲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48小時前送達。填妥並交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任代表將視為被撤銷。

根據上市規則第14A.36條，任何於建議交易中擁有重大權益的股東必須於相關股東大會上就相關決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，於最後實際可行日期，黃先生的聯繫人(即黃德安先生、高星投資控股有限公司及德瑞投資發展有限公司)合共持有752,141,000股股份(佔本公司已發行股本的73.74%)須於股東特別大會就批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)的決議案放棄投票表決。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東須於股東特別大會放棄投票表決。

## 董事會函件

### 推薦建議

經考慮本通函「訂立商用物業運營服務交易及經修訂年度上限的理由及裨益」一段所載理由，董事會(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的意見)認為，補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易之條款(包括經修訂年度上限)誠屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案，以批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函第16至17頁所載之獨立董事委員會函件、本通函第18至37頁所載之獨立財務顧問函件以及本通函附錄載列的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
星盛商業管理股份有限公司  
主席兼執行董事  
黃德林  
謹啟

2021年11月10日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會的推薦建議函件全文，其乃為載入本通函而編製。



**E-Star Commercial Management Company Limited**

**星盛商業管理股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

敬啟者：

### 持續關連交易 修訂年度上限

吾等謹此提述本公司寄發予股東日期為2021年11月10日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)是否公平合理、按一般商業條款或更優條款進行、將於本集團日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益，以及獨立股東經考慮獨立財務顧問的推薦建議後於股東特別大會上應如何投票提供意見。

董事會已委任力高為獨立財務顧問，以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見詳情，連同其意見的理由、作出的主要假設及在形成其意見時所考慮的因素均載於本通函第18至37頁的獨立財務顧問函件。

## 獨立董事委員會函件

謹請閣下垂注通函第5至15頁所載董事會函件及通函附錄所載的一般資料。

經考慮董事會函件所載資料，補充商用物業運營服務框架協議(包括經修訂年度上限)的條款及條件、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及根據獨立財務顧問的意見函件所載的其意見，吾等認為補充商用物業運營服務框架協議(包括經修訂年度上限)的條款屬公平合理、按一般商業條款進行、將於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)將予提呈的相關決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
星盛商業管理股份有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
張禮卿先生

獨立非執行董事  
郭增利先生

獨立非執行董事  
謝日康先生

謹啟

2021年11月10日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



敬啟者：

### 持續關連交易 修訂年度上限

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，當中涉及補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)，有關詳情載於 貴公司刊發的日期為2021年11月10日的致股東通函(「通函」)中之「董事會函件」(「董事會函件」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年10月20日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)與黃先生訂立補充商用物業運營服務框架協議。 貴集團一直與黃先生的公司進行商用物業運營服務交易。鑒於黃先生的公司需要 貴集團商用物業運營服務的項目預期增加，董事會預計將會超出截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限。因此， 貴公司建議將截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限提高至經修訂年度上限。

## 獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，黃先生為 貴公司的控股股東，間接持有 貴公司已發行股本約73.56%。根據上市規則，黃先生因而為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商用物業運營服務交易構成 貴公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條， 貴公司須重新遵守上市規則第14A章下對補充商用物業運營服務框架協議適用的規定。

由於上市規則項下與商用物業運營服務交易有關的經修訂年度上限的一個或多個適用百分比率(不包括盈利比率)預計超過每年5%，補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)補充商用物業運營服務框架協議是否在 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易之條款，以及經修訂年度上限對獨立股東而言是否公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就是否投票贊成於股東特別大會提呈的有關決議案以批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東提供意見。身為獨立財務顧問，吾等的職責是就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

## 獨立性

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司或任何其他各方之間概無任何可合理視作與力高企業融資有限公司獨立性有關之關係或權益。於過去兩年， 貴公司與力高企業融資有限公司之間並無委聘。除因本次委任吾等作為獨立財務顧問已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無任何吾等自 貴公司或該等交易的任何其他各方已收取或將收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為吾等符合資格就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)提供獨立意見。

## 意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴公司及其顧問提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設獲提供之一切資料及向吾等發表之聲明及意見，或通函所載或提述之聲明及意見，於其作出時及直至最後實際可行日期在所有方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設董事及管理層之信念、意見及意向之所有有關陳述及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及／或管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至股東特別大會日期在所有方面均為真實、準確、完整，且並無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱足夠的目前可得資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層所提供之資料、所作出之聲明或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、黃先生、黃先生的公司或其各自之任何附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 補充商用物業運營服務框架協議訂約方的背景資料

#### 貴集團

貴公司為一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要業務包括於中國就商用物業(主要包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

下表載列 貴公司的綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2020年12月31日止年度的年報(「2020年年報」)及 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告(「2021年中期報告」)。

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年	2021年	2020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)
收益	441,953	387,314	257,411	201,411
毛利	248,635	200,603	145,940	112,879
年/期內股東應佔溢利	126,839	84,632	83,065	58,084

## 獨立財務顧問函件

### 截至2019年及2020年12月31日止年度

貴集團的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣387.3百萬元增加約14.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣442.0百萬元。根據2020年年報，增加主要是由於(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收益增加；及(ii)籌備項目開業的收益增加。基於上文所述，截至2020年12月31日止年度，貴集團的毛利及股東應佔溢利分別較截至2019年12月31日止年度增加約23.9%及50.0%。

### 截至2020年及2021年6月30日止六個月

截至2021年6月30日止六個月，貴集團的收益約為人民幣257.4百萬元，較2020年同期的約人民幣201.4百萬元增加約27.8%。根據2021年中期報告，增加主要是由於(i)近年開業的項目運營表現突出，導致運營管理服務及增值服務的收益增加；及(ii)貴集團提供的前期諮詢服務數目大幅增加，導致已提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收益增加。基於上文所述，截至2021年6月30日止六個月，貴集團的毛利及股東應佔溢利分別較截至2020年6月30日止六個月增加約29.2%及43.0%。

### 黃先生及黃先生的公司

黃先生為貴公司的控股股東，於最後實際可行日期間接持有貴公司已發行股本約73.56%。

黃先生的公司投資於物業開發、主要為住宅物業的物業管理服務、金融服務、休閒娛樂及產業園運營業務。

## 2. 訂立商用物業運營服務交易及經修訂年度上限的理由及裨益

貴集團主要於中國從事就商用物業(主要包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

根據補充商用物業運營服務框架協議，貴集團同意向黃先生的公司提供商用物業運營服務。

於2021年9月30日，截至2021年12月31日止年度的原有年度上限約人民幣107.7百萬元或77.9%已獲動用。鑒於(i)黃先生的公司需要貴集團商用物業運營服務的項目預期增加；及(ii)截至2021年12月31日止年度貴集團就商用物業運營服務交易的應收服務費的年度化金額(根據截至2021年9月30日止九個月貴集團的商用物業運營服務交易實際金額約人民幣107.7百萬元計算)為約人民幣143.6百萬元，其超出截至2021年12月31日止年度的原有年度上限約人民幣138.3百萬元，董事會預計將超出原有年度上限，因此應根據補充商用物業運營服務協議修訂為經修訂年度上限。

誠如董事會函件所披露，黃先生的公司的大部分項目均位於大灣區，大灣區經濟發達、人口眾多，乃營商的理想地點。因此，為黃先生的公司的項目提供更多服務，可提高貴集團在商用物業運營服務市場的影響力及品牌知名度，有利貴集團未來業務的全國擴張，並整體對貴集團及股東有利。

## 獨立財務顧問函件

吾等已審閱2020年年報，並注意到 貴集團對準國家重點區域戰略和新型城鎮化機遇，不僅關注大灣區、長三角、成渝雙城經濟圈等區域，並通過全國佈局和數字化運營的組合拳實現高質量發展。吾等已與管理層討論及獲知悉 貴集團正在與黃先生的公司就於大灣區提供商用物業運營服務審定及／或訂立若干協議，以進一步鞏固 貴集團於大灣區的領導地位及於全國擴大其業務，這與 貴集團於2020年年報中披露的整體業務規劃相符。

誠如董事會函件所述，董事會認為及吾等同意，經修訂年度上限將 貴集團提高其整體服務收入，從而加快業務規模擴張及擴大 貴集團的市場份額，這將有利於 貴集團及股東的整體利益。

吾等已與管理層討論及知悉 貴集團擁有專業團隊，於就多類物業向不同客戶提供一站式服務擁有多年經驗，且有能力擴大提供商用運營服務業務的範疇，其可證諸 貴集團的總僱員人數由2020年9月30日的428名僱員增至2021年9月30日的453名僱員，尤其是(i)項目管理；及(ii)開發及研究部門。

考慮到(i)提供商用物業運營服務乃 貴集團的主要業務及 貴集團多年來一直提供有關服務予黃先生的公司；(ii)訂立補充商用物業運營服務框架協議符合 貴集團的整體業務計劃；(iii) 貴集團收取的定價條款對黃先生的公司而言不會比獨立第三方可資比較交易中所收取者更為有利；(iv) 貴集團及黃先生的公司的互惠互利關係；(v) 貴集團及黃先生的公司已建立長期業務關係及互相了解對方的標準、要求及特定需求；(vi) 貴集團有能力擴大提供商用僱員運營服務業務的範疇，吾等認為訂立補充商用物業運營服務框架協議屬於 貴集團目前經營的業務範圍之內及(a)因此於 貴集團業務的一般及正常過程中進行；(b)按一般商業條款訂立；(c)誠屬公平合理；及(d)符合 貴集團及股東的整體利益。

3. 訂立補充商用物業運營服務框架協議的背景

**緒言**

於2021年10月20日，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)與黃先生訂立補充商用物業運營服務框架協議。貴集團一直與黃先生的公司進行商用物業運營服務交易。鑒於黃先生的公司需要貴集團商用物業運營服務的項目預期增加，董事會預計將超出截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限。因此，貴公司建議將截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限提高至經修訂年度上限。

誠如董事會函件所披露，除修訂截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限外，補充商用物業運營服務框架協議的所有其他條款及條件(包括相關定價政策)保持不變，一如商用物業運營服務框架協議。

**定價政策**

貴集團就商用物業運營服務交易收取的服務費須經公平磋商後釐定，當中會參考(i)物業的定位、位置及面積；(ii)提供該等服務的預期營運成本(包括勞工成本)；及(iii)貴集團就類似服務向獨立業主提供的價格。貴集團的管理團隊審查及批核就商用物業運營服務交易收取的服務費，當中參考現行市場資料及(如有)貴集團向獨立第三方提供的其他類似服務交易的同時段交易編製的標準價目表(「標準價目表」)。

## 獨立財務顧問函件

就協助選址及建築諮詢服務而言，一般會根據商用物業運營服務交易的定價政策，就提供相關服務收取服務月費。根據補充商用物業運營服務框架協議下將訂立的合約，除服務月費外，貴集團亦會就黃先生的公司成功收購地塊而獲得一次性獎金。該等服務費(包括服務月費及一次性獎金)乃參考標準價目表，根據地塊的定位、位置及大小，以及貴集團在收購過程中的參與程度釐定。就定位、格局設計及租戶招攬服務而言，服務費乃根據下列各項估算得出：(i)黃先生的公司新獲得或開發的提供服務所在物業的總建築面積；及(ii)每平方米的服務費，當中參考標準價目表。就運營管理服務而言，服務費乃參考下列各項估算得出：(i)貴集團所管理的物業的平均總建築面積；及(ii)每平方米的每月服務費，當中參考標準價目表。

評估商用物業運營服務交易的定價基準是否公平合理時，吾等已審閱貴公司提供的八份隨機抽選樣本文件(其中包括發票及合約)，內容關於(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)與黃先生的公司及其他獨立第三方客戶的運營管理服務，其於服務範圍方面屬可資比較及於2020年5月1日至2021年9月30日期間(「回顧期間」)內進行。吾等認為從回顧期間選出可資比較交易誠屬公平及具代表性，因為其反映近期商用物業市場情況及貴集團經營其業務營運的同期表現。根據該等可資比較交易審閱，吾等注意到貴集團收取的定價條款對黃先生的公司而言不比獨立第三方可資比較交易中所收取者更為有利。此外，吾等已審視貴集團就商用物業運營服務交易採納的內部監控措施，更詳盡討論載於下文。吾等認為，有效實施有關內部監控措施將有助確保商用物業運營服務交易的定價公平。鑑於上文所述，吾等同意管理層的見解，認為商用物業運營服務交易的定價基準誠屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### 4. 過往交易金額

下表載列截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的商用物業運營服務的過往實際金額：

	實際交易金額			截至2021年 9月30日止 九個月 人民幣千元
	截至12月31日止年度			
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
定位、建築諮詢及租戶 招攬服務	-	19,606	40,733	44,918
運營管理服務	63,844	69,905	82,269	62,808
<b>總計</b>	<b>63,844</b>	<b>89,511</b>	<b>123,002</b>	<b>107,726</b>
增長率	不適用	40.2%	37.4%	不適用
原有年度上限	不適用	不適用	不適用	138,276
使用率	不適用	不適用	不適用	77.9%

如上表所示，吾等注意到，截至2020年12月31日止三個年度，商用物業運營服務交易的過往實際交易金額增長迅速，實際交易金額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣63.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣89.5百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣123.0百萬元。

截至2021年9月30日止九個月，商用物業運營服務交易的實際交易金額約為人民幣107.7百萬元，佔截至2020年12月31日止年度的約87.6%。

## 獨立財務顧問函件

### 5. 經修訂年度上限

下表載列截至2022年12月31日止兩個年度商用物業運營服務框架協議下的原有年度上限及商用物業運營服務框架協議下的經修訂年度上限：

	截至12月31日止年度的 原有年度上限		截至12月31日止年度的 建議經修訂年度上限	
	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
定位、建築諮詢及租戶 招攬服務	49,057	61,947	83,321	109,872
運營管理服務	89,219	93,586	94,313	126,416
<b>總計</b>	<b>138,276</b>	<b>155,533</b>	<b>177,634</b>	<b>236,288</b>

誠如董事會函件所披露，經修訂年度上限乃參考下列各項釐定：

- (1) 截至2021年9月30日止九個月商用物業運營服務交易的實際交易金額；
- (2) 2021年剩餘時間及2022年的商用物業運營服務交易的估計交易金額釐定，該金額乃參考 貴集團簽訂的現有合約、磋商中的合約及黃先生的公司的發展計劃估計；
- (3) 根據黃先生的公司的發展計劃，黃先生的公司於截至2021年12月31日止三個月及截至2022年12月31日止年度將開發的購物中心及商業綜合體的估計建築面積(分別約為0.3百萬平方米及1.1百萬平方米)，以及該等商用物業的開業時間，其中定位、設計服務及租戶招攬服務將由 貴集團提供；及
- (4) 截至2021年12月31日止三個月及截至2022年12月31日止年度，由黃先生的公司開發或擁有且將由 貴集團管理的商用物業的估計總建築面積(分別約為1.7百萬平方米及2.3百萬平方米)，其中運營管理服務將由 貴集團提供。

為評估經修訂年度上限的公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

**(i) 定位、建築諮詢及租戶招攬服務的過往交易金額**

誠如上文「4. 過往交易金額」一節所述，吾等注意到，(i)截至2021年9月30日止九個月，定位、建築諮詢及租戶招攬服務的實際交易金額，佔截至2021年12月31日止年度有關定位、建築諮詢及租戶招攬服務的原有年度上限約91.6%；(ii)截至2021年12月31日止年度，貴集團就定位、建築諮詢及租戶招攬服務應收的服務費年度化金額(根據貴集團截至2021年9月30日止九個月的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的實際金額約人民幣44.9百萬元計算)約為人民幣59.9百萬元，超過截至2021年12月31日止年度有關定位、建築諮詢及租戶招攬服務的原有年度上限約人民幣49.1百萬元，並意味過往貴公司估算交易金額時取態審慎；及(iii)截至2020年12月31日止年度，定位、建築諮詢及租戶招攬服務的過往實際交易金額顯示按年增長率飆升約107.8%([**定位、建築諮詢及租戶招攬服務過往增長率**])。

經考慮(i)下文進一步討論的貴集團簽訂的現有合約、磋商中的合約及黃先生的公司的發展計劃；(ii)截至2021年12月31日止年度的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的經修訂年度上限，較截至2020年12月31日止年度的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的實際交易金額相比，按年增長率約104.6%，與定位、建築諮詢及租戶招攬服務過往增長率具有可比性；及(iii)截至2022年12月31日止年度有關定位、建築諮詢及租戶招攬服務的經修訂年度上限，較截至2021年12月31日止年度有關定位、建築諮詢及租戶招攬服務的經修訂年度上限增長約31.9%，即保守估計會穩定增長，吾等認為有關定位、建築諮詢及租戶招攬服務的經修訂年度上限屬合理，並不過分。

**(ii) 運營管理服務的過往交易金額**

誠如上文「4. 過往交易金額」一節所述，吾等注意到，(i) 截至2021年9月30日止九個月，運營管理服務的實際交易金額，佔截至2021年12月31日止年度有關運營管理服務的原有年度上限約70.4%；(ii) 截至2021年12月31日止年度，貴集團就運營管理服務應收的服務費年度化金額(根據貴集團截至2021年9月30日止九個月的運營管理服務實際金額約人民幣62.8百萬元計算)約為人民幣83.7百萬元，佔截至2021年12月31日止年度有關運營管理服務的原有年度上限約人民幣89.2百萬元的約93.9%，並意味過往貴公司估算交易金額時取態審慎；及(iii) 截至2020年12月31日止兩個年度，運營管理服務的過往實際交易金額分別顯示出約9.5%及17.7%的穩定按年增長率(「**運營管理服務過往增長率**」)。

儘管截至2022年12月31日止年度有關運營管理服務的經修訂年度上限，與截至2021年12月31日止年度有關運營管理服務的經修訂年度上限相比增長約34.0%，但考慮到(i) 下文進一步討論的貴集團簽訂的現有合約、磋商中的合約及黃先生的公司的發展計劃；及(ii) 截至2021年12月31日止年度有關運營管理服務的經修訂年度上限，與截至2020年12月31日止年度的運營管理服務實際交易金額相比按年增長約14.6%，處於運營管理服務過往增長率的範圍內，吾等認為這屬合理，並不過分。

**(iii) 2021年剩餘時間及2022年的商用物業運營服務交易的估計交易金額**

誠如董事會函件所披露，2021年剩餘時間及2022年的商用物業運營服務交易的估計交易金額乃參考貴集團簽訂的現有合約、磋商中的合約及黃先生的公司的發展計劃估計。就此，就盡職審查目的，吾等已獲得及審閱管理層提供的樣本文件，其中包括：(i) 關於貴集團就(a) 定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及/或(b) 運營管理服務為黃先生的公司提供商用物業運營服務的18個新項目(「**新項目**」，總合約價值超過人民幣87百萬元)的完整清單(「**完整清單**」)，說明貴集團將提供的服務詳情、各物業的建築面積及建議定價。

## 獨立財務顧問函件

該等新項目現正與黃先生的公司進行磋商，而相關合約預期將於2021年12月前後簽立及確認收益，當中截至2021年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度及／或其後估計確認收益分別超過人民幣34百萬元及超過人民幣52百萬元；(ii)管理層有關新項目的會議記錄；(iii)五份隨機抽選的新項目合約草擬本樣本，用以提供有關(a)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及／或(b)新項目的運營管理服務的商用物業運營服務，總合約價值超過人民幣25百萬元，及吾等注意到該等隨機抽選的合約草擬本樣本內的條款，與完整清單所載的資料相符，因此，吾等認為吾等在確定完整清單時已審視充足資料；及(iv)隨機抽樣由 貴集團與獨立第三方客戶就 貴集團提供有關(a)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及／或(b)運營管理服務的類似商用物業運營服務所簽訂的五份合約，總合約價值超過人民幣27百萬元，並注意到該等條款及合約價值與新項目相若。吾等認為相關樣本數量充足且具代表性，因該等合約樣本(i)可證明新項目在(a)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及／或(b)運營管理服務方面的建議定價為有所依據；及(ii)相當於 貴集團與獨立第三方於回顧期間就提供有關(a)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及／或(b)運營管理服務的類似商用物業運營服務所訂立合約價值的約49.3%。

此外，為進一步評估定位、格局設計及租戶招攬服務是否公平合理，吾等注意到，向黃先生的公司及獨立第三方客戶收取的服務費乃根據以下各項估算得出：(i)黃先生的公司新獲得或開發的提供服務所在物業的總建築面積；及(ii)每平方米的服務費，當中參考標準價目表。吾等已審閱隨機抽樣由 貴集團與獨立第三方客戶在回顧期間就提供定位、格局設計及租戶招攬服務所簽訂的三份可資比較合約，吾等認為在回顧期間揀選可資比較交易屬公平及具代表性，因經揀選合約(i)反映近期商用物業市場情況及 貴集團在同期業務運營的表現；(ii)可證明新項目在定位、格局設計及租戶招攬服務的建議定價為有所依據；及(iii)有關樣本數量充足，因其相當於 貴集團與獨立第三方於回顧期間就提供定位、佈局設計及租戶招攬服務所訂立合約價值的約67.7%。吾等注意到服務費的定價基準與上述情況相當。

鑒於上述各項，吾等注意到，新項目的交易金額的估計屬合理，可證明經修訂年度上限為有所依據。因此，吾等同意董事的觀點，即為了 貴公司及其股東的整體利益，應上調交易金額，並相應提高原有年度上限，以使 貴集團能靈活展現管理層認為 貴集團將能夠把屋的商業潛力。

**(iv) 中國商用物業管理市場的向好前景**

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，常住人口城鎮化率的目標為約65.0%。就此，中國政府的目標是(其中包括)(i)通過實施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這兩項戰略，加快農業轉移人口市民化；及(ii)通過實施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這五項戰略，完善城鎮化空間佈局。

鑑於上文所述，董事認為，且吾等同意，隨著中國城市化率的預期提高，扶持政策將繼續推動中國商用物業運營服務市場的增長。

**(v) 貴集團近年驚人的財務業績**

誠如上文「1.補充商用物業運營服務框架協議訂約方的背景資料」一節所述，貴集團的收益及股東應佔溢利於最近一年／期間呈大幅提升。截至2021年6月30日止六個月，貴集團的收益約為人民幣257.4百萬元，較2020年同期增長約27.8%。根據2021年中期報告，該增長主要是由於(i)近年開業的項目運營表現突出，導致運營管理服務及增值服務的收益增加；及(ii)貴集團提供的前期諮詢服務的數量大幅增加，導致所提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收益增加。因此，董事認為，且吾等亦同意，將原有年度上限上調屬合理。

## 獨立財務顧問函件

考慮到(i)上文討論訂立商用物業運營服務交易及經修訂年度上限的理由及裨益；(ii)定位、建築諮詢及租戶招攬服務的過往交易金額；(iii)運營管理服務的過往交易金額；及(iv)商用物業運營服務交易於2021年餘下時間及2022年的估計交易金額；(v)中國商用物業管理市場的向好前景；及(iv) 貴集團近年驚人的財務業績，吾等認為，經修訂年度上限及釐定經修訂年度上限的依據所考慮的主要因素對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

然而，股東務請注意，由於經修訂年度上限乃根據與未來事件及假設有關係的各種因素釐定，而該等因素未必一定於截至2022年12月31日止整個期間一直適用，且該等因素並非對 貴集團財務表現的預測或估計的指標。因此，吾等對持續關連交易的未來實際交易金額與相關經修訂年度上限膺合程度不發表意見。

6. 內部監控措施

誠如董事會函件所述，貴集團將採取以下有關商用物業運營服務交易的內部監控措施：

- (a) 貴集團將通過收集相關市場資料、定期審核以及比較提供類似服務的獨立第三方的過往及現時報價，定期核查相關定價條款，以確保該等交易的條款屬公平合理，且就關連人士而言不優於向獨立第三方提供的條款。貴集團的投資發展中心將根據當前市場資料及貴集團向獨立第三方提供的其他類似服務的同時段交易(如有)，編製商用物業運營服務標準價目表，以供管理團隊作最終審批。倘貴集團並無與獨立第三方進行其他同時期的類似服務交易，標準價目表將根據透過(其中包括)行內資訊交流、貴集團從其他商用物業供應商招募的行業人才，以及其他上市公司披露的公開資料等方式收集的現行市場資訊，由貴集團的投資發展中心編製，以待管理團隊批准。標準價目表連同合適的佐證文件會由貴公司管理團隊審閱及批准；
- (b) 貴集團將根據標準價目表，向黃先生的公司及其他獨立第三方客戶收費，而標準價目表將於市況出現重大變動時更新，以及最少每半年審視一次，確保貴集團使用的標準價目表反映當前市況；
- (c) 就商用物業運營服務訂立任何個別協議之前，貴集團的投資發展中心會編製(其中包括)個別協議的定價條款，並且參考由貴公司管理團隊批准的標準價目表；
- (d) 財務部將監察實際交易金額，並就交易總額持續提醒管理團隊，確保不會超出經修訂年度上限；

## 獨立財務顧問函件

- (e) 貴公司外聘核數師將根據上市規則對商用物業運營服務交易進行年度審核；
- (f) 貴公司審核委員會將審核商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議項下的交易，並提出任何改善內部監控措施的方案；
- (g) 獨立非執行董事將每年審核就商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議項下規定及所施行內部監控措施的實施及執行情況；及
- (h) 對商用物業運營服務交易進行年度審核時，貴公司將應貴公司外聘核數師及獨立非執行董事的要求，編製及提供有關商用物業運營服務交易詳情的摘要，連同補充商用物業營運服務框架協議、標準價目表及其他相關佐證文件，以供彼等審閱。貴公司獨立非執行董事和核數師亦將以抽樣方式，審查和比較個別協議下的相關條款，以確保交易符合商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議的條款。

## 獨立財務顧問函件

為此，吾等已取得及審閱相關內部控制政策，該政策規定進行關連交易時應遵守的程序，以及由 貴集團投資發展中心制定的標準價目表，以規範 貴集團與黃先生的公司及獨立第三方的交易。吾等注意到，標準價目表乃根據當時的市場資料及／或 貴集團與獨立第三方進行的其他同時期的類似服務交易編製，並將在市場條件發生重大變化時進行更新，並將至少每半年審閱一次，以確保 貴集團保存的標準價目表反映當時的市場條件。因此，吾等認為有足夠的內部控制措施來監督及確保收取的服務費不會較向獨立第三方所收取者更優惠。

具體而言，獨立非執行董事將每年審查持續關連交易，以確保(i)交易乃在 貴集團的日常及一般業務過程中進行；(ii)交易乃按一般商業條款或更優條款進行；及(iii)交易乃按照補充商用物業運營服務框架協議的規定進行，其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。最後， 貴集團的核數師亦將每年審查持續關連交易，並確認該等交易已獲董事會批准；在所有重大方面均符合 貴集團的定價政策及補充商用物業運營服務框架協議；以及並無超出上述各財政年度的經修訂年度上限。

鑑於上文所述，吾等同意管理層的觀點，即該等內部控制措施的有效實施足以確保補充商用物業運營服務框架協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東的利益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)補充商用物業運營服務框架協議乃在 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；及(ii)補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款以及經修訂年度上限，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立股東並提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的相關決議案，以批准商用物業運營服務補充框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
董事總經理  
吳肇軒  
謹啟

2021年11月10日

吳肇軒先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於會計及投資銀行業擁有逾15年的經驗。

## 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公司的資料。各董事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. 權益披露

### 2.1 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置之登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行股本的概約百分比 <sup>(2)</sup>
黃德林先生 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	150,000,000 (L)	14.71%
黃德安先生	實益擁有人	1,791,000 (L)	0.18%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於股份的好倉。
- (2) 以於最後實際可行日期的已發行股份總數1,020,039,000股股份為基準計算。
- (3) 德瑞投資發展有限公司的全部已發行股本由黃德林先生(由黃先生委託就將於上市後採納的一項股份獎勵計劃持有該等股份)持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置之登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，黃德安先生為高星投資控股有限公司(「高星」)的董事及黃德林先生為德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」)的董事。除上文所披露者外，概無董事同時為某公司的董事或僱員，而該公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉。

## 2.2 主要股東及其他股東的權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，以下人士或實體(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司存置之登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行股本的概約百分比 <sup>(2)</sup>
黃先生 <sup>(3)(4)(5)</sup>	全權信託創始人	600,000,000 (L)	58.82%
	受控制法團權益	150,000,000 (L)	14.71%
TMF (Cayman) Ltd (「TMF (Cayman)」) <sup>(3)</sup>	受託人	600,000,000 (L)	58.82%
Long Harmony Holding Limited (「Long Harmony」) <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	600,000,000 (L)	58.82%
高星 <sup>(3)(5)</sup>	實益擁有人	600,000,000 (L)	58.82%
德瑞投資 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	150,000,000 (L)	14.71%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於股份的好倉。
- (2) 以於最後實際可行日期的已發行股份總數1,020,039,000股股份為基準計算。
- (3) 高星的全部已發行股本由Long Harmony持有，該公司為一間由家族信託的受託人TMF (Cayman)於英屬處女群島註冊成立的公司，而TMF (Cayman)為黃先生設立作為財產授予人及保護人的酌情信託。家族信託的受益人為黃氏家族成員。因此，黃先生、TMF (Cayman)及Long Harmony各自根據證券及期貨條例被視為於高星所持股份中擁有權益。
- (4) 德瑞投資的全部已發行股本由黃德林先生(由黃先生委託就將於上市後採納的一項股份獎勵計劃持有該等股份)持有。根據黃德林先生與黃先生簽署的確認函，黃德林先生將根據黃先生的指示行使於德瑞投資的投票權或透過德瑞投資行使於本公司的投票權。因此，黃先生及黃德林先生各自根據證券及期貨條例被視為於德瑞投資所持股份中擁有權益。
- (5) 誠如本公司日期為2021年10月11日及2021年11月5日之公告所披露，黃先生透過其聯繫人(即高星)於2021年10月11日及2021年11月5日於公開市場上分別增持合共150,000股股份及200,000股股份。緊隨上述增持後，黃先生合共於750,350,000股股份擁有權益，相當於本公司於最後實際可行日期的已發行股本約73.56%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，本公司概不知悉任何人士或實體(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司存置之登記冊的權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有及擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿，或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償外)的合約除外)。

### 4. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人被認為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

## 5. 董事於本集團合約及資產中擁有的權益及其他權益

除執行董事黃德林先生及非執行董事黃德安先生被視為擁有重大利益的商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議外，概無董事於由本集團任何成員公司所訂立、對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然有效的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，據董事所深知，自2020年12月31日(即本公司最新刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載述意見或建議之專家資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司：

- (a) 概無持有本集團任何成員公司之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之任何權利(不論可否依法強制執行)；
- (b) 自2020年12月31日(即本公司最新刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；及
- (c) 已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示的形式及涵義刊載其函件、意見、報告及／或建議(視情況而定)及／或引述其名稱、意見、報告及／或函件(視情況而定)，且並無撤回有關同意書。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2020年12月31日(即本公司最新刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本公司財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

## 8. 展示文件

以下文件自本通函日期起計14日期間在聯交所網站(www.hkexnews.com)及本公司網站(www.g-cre.com)展示及刊登：

- (1) 商用物業運營服務框架協議(經遮蓋)(附註)；
- (2) 補充商用物業運營服務框架協議(經遮蓋)(附註)；
- (3) 董事會函件，其全文載於本通函第5至15頁；
- (4) 日期為2021年11月10日的獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (5) 日期為2021年11月10日的獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第18至37頁；及
- (6) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段所述的獨立財務顧問的同意書。

附註：

由於商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議(「該等協議」)所載黃先生的若干個人資料(即身份證明文件號碼及住址)(「個人資料」)被視為香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》(「私隱條例」)所界定的個人資料，在本公司及聯交所的網站公開披露個人資料，可能構成違反私隱條例。

再者，個人資料並非公開資料，而本公司認為個人資料並非與涉及該等協議及其項下擬進行之交易相關的重要資料，略去有關資料不會影響股東評估該等協議及其項下擬進行之交易的商業條款及其可取之處，亦不會誤導股東在股東特別大會上所下的投票決定。

鑒於上述情況，本公司已向聯交所申請，而聯交所已豁免嚴格遵守上市規則第14A.70(13)條和附錄一B第43(2)(c)段的規定，在本公司及聯交所網站刊載該等協議內的個人資料將會遮蓋。

## 9. 其他事項

本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

# 股東特別大會通告



## E-Star Commercial Management Company Limited

### 星盛商業管理股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

## 股東特別大會通告

茲通告星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)謹訂於2021年11月30日(星期二)上午十時正假座香港干諾道中5號香港文華東方酒店2樓告羅士打廳舉行股東特別大會(「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：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 確認及批准補充商用物業運營服務框架協議(定義見本公司日期為2021年11月10日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限(定義見通函))；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)有關或與此有關的任何事項。」

承董事會命  
星盛商業管理股份有限公司  
主席兼執行董事  
黃德林  
謹啟

香港，2021年11月10日

## 股東特別大會通告

附註：

- (i) 任何有權出席及於大會投票的股東均有權委任一名或(倘持有兩股或以上股份)多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司的股東。
- (ii) 就任何本公司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本公司股份親身或由受委代表代其就該等本公司股份投票，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大會，則只有排名首位的持有人的投票方被接納，其他聯名持有人的投票則不被接納。就投票而言，排名先後乃根據本公司股東名冊上有關聯名登記股東姓名的排列次序而定。
- (iii) 委任代表的文據連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。代表委任表格將在香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.g-cre.com](http://www.g-cre.com))上刊載。
- (iv) 本公司將於2021年11月25日(星期四)至2021年11月30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本公司股份過戶登記手續。為確定合資格出席大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年11月24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卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

於本通告日期，董事會包括執行董事黃德林先生、陶慕明先生、牛林先生及文藝女士；非執行董事郭立民先生及黃德安先生；以及獨立非執行董事張禮卿先生、郭增利先生及謝日康先生。