

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。



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)

關連交易 建議對不競爭契據作出修訂 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所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁，而獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第15至29頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

本公司將於2025年3月19日(星期三)上午十時正假座中國廣東省深圳市龍崗區雅寶路1號星河World A棟33樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第37至38頁。

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卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年3月17日(星期一)上午十時正)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。

本通函內所有時間及日期均指香港時間及日期。

2025年1月16日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	15
附錄 一 一般資料	30
股東特別大會通告	37

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：

「經修訂契據」	指	黃先生與本公司於2024年12月13日訂立有關原有不競爭契據的經修訂契據
「該公告」	指	本公司日期為2024年12月13日的公告，內容有關經修訂契據
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「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
「先決條件」	指	經修訂契據訂明的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「控股股東現有業務」	指	由深圳銀順通於深圳進行的小額貸款業務
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及批准經修訂契據及其項下有關原有不競爭契據的建議修訂
「例外情況」	指	載於原有不競爭契據第4條由黃先生根據原有不競爭契據而作出有關不競爭承諾的例外情況
「除外業務」	指	由黃先生投資本集團以外的業務，包括物業開發、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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立董事委員會，包含全體獨立非執行董事，即郭增利先生、張靜華博士及溫凱琳女士，組成目的為就經修訂契據向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例規定可開展第一類受規管活動(進行證券交易)及第六類受規管活動(就企業融資提供意見)的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東就經修訂契據提供意見
「獨立股東」	指	除於建議交易中擁有重大權益的股東(包括黃先生及彼之聯繫人)外的股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2025年1月8日，即本通函印付前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期，其乃為載入本通函而編製
「上市」	指	於2021年1月26日於聯交所主板上市股份
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	載於上市規則附錄C3的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，本公司控股股東
「新業務」	指	由本公司建議於中國廣東省深圳市以外的其他城市開始的小額貸款業務
「原有不競爭契據」	指	由黃先生及本公司訂立日期為2021年1月12日的不競爭契據
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2021年1月14日的招股章程
「受限制業務」	指	任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務，包括但不限於向購物中心提供物業管理或商用物業運營服務
「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

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「深圳銀順通」	指	深圳市銀順通小額貸款有限公司，一間於中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

本通函英文版本內有關中國實體、企業或國有企業之中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文版本為準。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。



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

陳群生先生

馬超群先生

非執行董事：

黃德安先生

劉軍先生

獨立非執行董事：

郭增利先生

張靜華博士

溫凱琳女士

於開曼群島的註冊辦事處：

71 Fort Street

PO Box 500

George Town

Grand Cayman

KY1-1106

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

上環

干諾道中111號

永安中心17樓1704室

敬啟者：

關連交易

建議對不競爭契據作出修訂

緒言

茲提述該公告。本通函目的旨在向閣下提供(其中包括)(a)經修訂契據的更多詳情；(b)獨立董事委員會函件，當中載有其就經修訂契據而致獨立股東的推薦建議；(c)獨立財務顧問函件，當中載有其就經修訂契據而致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議；及(d)召開股東特別大會的通告，以批准經修訂契據。

背景

謹此提述本公司控股股東黃先生於2021年1月12日就上市與本公司訂立的原有不競爭契據，據此，黃先生已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與任何受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或在與本集團不時從事或進行任何受限制業務的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟受限於原有不競爭契據第4條列明的若干例外情況(「例外情況」)，即黃先生及其各自的緊密聯繫人共同持有(i)從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不足30%者；或(ii)任何私人公司的權益不足50%者及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

除本集團外，黃先生通過多個實體投資了除外業務。作為除外業務的一部分，黃先生成立了深圳銀順通，其自2014年起一直於深圳進行針對個人的線下小額貸款業務。

自上市以來，本集團一直為粵港澳大灣區的領先商用物業運營服務供應商，業務遍及全國。鑒於中國小額貸款業發展迅速，傳統金融機構未能完全滿足個人及中小型企業的信貸需求，故本公司正積極發掘於中國廣東省深圳以外城市開展其自身小額貸款業務(「新業務」)的機會，以善用本集團的閒置資金，豐富本集團的收入來源及提升本集團的盈利能力。本公司計劃向個人及中小型企業提供線下小額貸款產品，貸款期最長為三年。本公司目前正計劃於新業務的初始階段投資約人民幣200百萬元至人民幣300百萬元，將由本集團的內部資源撥付。本公司將維持商用物業運營服務為主營業務，現階段，預計新業務不會佔本公司運營之重大部分。

經修訂契據

由於深圳銀順通將持續經營其於深圳的小額貸款業務(「**控股股東現有業務**」)，如本公司開展新業務，控股股東現有業務將屬「**受限制業務**」定義的範疇內，故黃先生與本公司於2024年12月13日訂立經修訂契據以修訂原有不競爭契據，以便深圳銀順通繼續經營控股股東現有業務。

經修訂契據將於下列先決條件(「**先決條件**」)獲達成時生效：本公司已獲取訂立經修訂契據所需的一切必要批准(包括但不限於董事會、股東(包括獨立股東之批准)或任何第三方(如適用)之授權、同意或批准)並維持有效。

除上文所披露者外，概無其他先決條件。經修訂契據的任何一方均不得豁免先決條件。於最後實際可行日期，先決條件未獲達成。如先決條件未有於2025年12月31日(「**最後截止日期**」)或之前或訂約方可能協定的較後日期達成，經修訂契據將在所有方面失效且不具任何效力，而經修訂契據的任何訂約方不得向另一方提出任何索償。最後截止日期旨在給予充足時間以達成先決條件，尤其寄發本通函及召開股東特別大會。

根據經修訂契據，原有不競爭契據已新增第4.3分條，規定「黃先生及其緊密聯繫人在深圳經營小額貸款業務不受原有不競爭契據第2.1條的限制」。根據原有不競爭契據第2.1條，黃先生已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與任何受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或在與本集團不時從事或進行任何受限制業務的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟受限於原有不競爭契據第4條列明的例外情況。原有不競爭契據的其他條文並無改動。

董事會函件

儘管經修訂契據並無禁止本公司於深圳開展新業務，基於以下原因，本公司計劃於廣州開展新業務：

- i. 鑒於本公司計劃投資於新業務的初始資本金額有限，廣州市已為本公司開展新業務提供足夠商機；及
- ii. 成立及運營小額貸款公司須取得中國當地機關頒發的許可證，並對業務運營的地理位置施加限制。本公司目前正取得於廣州經營小額貸款業務的許可證，而有關程序需要大量時間及資源。

訂立經修訂契據的理由及裨益

儘管新業務看似與控股股東現有業務存在潛在競爭，但潛在競爭屬微不足道，因為新業務可與控股股東現有業務清楚劃分，詳情如下：

- (a) **地理位置各異**—深圳銀順通自2014年僅可於深圳專注進行小額貸款業務；相反，新業務將於廣州開展，並視乎新業務的運營情況，日後可能拓展至廣東省(不包括深圳)的其他城市。
- (b) **貸款產品類別及目標客戶不同**—深圳銀順通於深圳向個人客戶提供房屋相關過渡貸款(作為借款人就其位於深圳房地產獲取抵押貸款生效前之臨時資金來源)以及個人信用貸款。而本集團目前計劃主要針對位於深圳以外城市其運營的購物中心及商用物業的客戶，主要提供商業貸款。同時，根據市場情況考慮其他貸款產品。貸款產品可能為無抵押、有擔保或有抵押品，視乎個別貸款申請的風險狀況及情況而定。
- (c) **管理團隊不同**—新業務將由專門的團隊管理及運營，獨立於控股股東現有業務的管理團隊，新業務管理團隊具備適合擬定市場及目標客戶的技能及專業知識。

董事會函件

原有不競爭契據的建議修訂旨在保障本集團的業務運營，同時不會不當損害深圳銀順通的合法權益。於經修訂契據生效後，黃先生及其緊密聯繫人將能繼續於深圳經營小額貸款業務，但禁止於深圳以外之城市以任何形式開展小額貸款業務。原有不競爭契據的其他條文(包括與受限制業務有關的新業務投資／其他商機的轉介機制及企業管治措施)將維持不變。另外，招股章程詳述本集團為進一步避免潛在利益衝突而實施的企業管治措施亦將維持不變。

鑒於地域劃分、貸款產品類別、目標客戶及管理團隊的不同，董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」內)認為經修訂契據的條款乃經公平磋商，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會批准

由於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，黃德林先生及黃德安先生被視為於經修訂契據及原有不競爭契據建議修訂中涉及重大利益，故此，黃德林先生及黃德安先生已就相關董事會決議案放棄投票。

此外，由於非執行董事劉軍先生亦為黃先生一間全資擁有的公司的首席財務官，彼亦已就相關董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無其他董事於經修訂契據及原有不競爭契據建議修訂中涉及重大利益，彼等均有權就相關董事會決議案投票。

有關訂約方的資料

本公司為一間於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。本集團主要從事向商用物業提供商用物業運營服務，包括於大灣區的購物中心及商業綜合體，業務遍及全國。

於最後實際可行日期，黃先生為本公司控股股東，間接持有股份約74.03%。除本集團外，黃先生已透過多個實體投資除外業務。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，黃先生為本公司控股股東，間接持有股份約74.03%。黃先生故此為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，本公司與黃先生訂立經修訂契據構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務顧問函件)及獨立股東批准的規定。

一般事項

包含全體獨立非執行董事的獨立董事委員會已成立以就經修訂契據向獨立股東提供意見。邁時資本已獲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。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及批准經修訂契據及其項下有關原有不競爭契據的建議修訂。

本公司將於2025年3月19日(星期三)上午十時正假座中國廣東省深圳市龍崗區雅寶路1號星河World A棟33樓舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈一項普通決議案以考慮及酌情批准經修訂契據。召開股東特別大會的通告載於本通函第37至38頁。

董事會函件

本通函隨附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卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年3月17日(星期一)上午十時正)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。

為確定合資格出席應屆股東特別大會並於會上投票的人士，本公司將於2025年3月14日(星期五)至2025年3月19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。所有過戶文件連同有關股票，必須於2025年3月13日(星期四)下午四時三十分前，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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

任何載於股東特別大會通告的普通決議案將由獨立股東以投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會結束後作公告，以向閣下提供有關大會的投票表決結果。

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深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，於經修訂契據中擁有重大權益的股東(即黃先生、黃德林先生、黃德安先生、劉軍先生、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753,227,000股股份，佔本公司已發行股本約74.24%，並須於股東特別大會就批准經修訂契據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深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票表決。

董事會函件

推薦建議

謹請閣下垂注：

- (a) 載於本通函第13至14頁的獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；
- (b) 載於本通函第15至29頁的獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及
- (c) 載於本通函附錄的額外資料。

經考慮上文「訂立經修訂契據的理由及裨益」一節所披露之因素後，董事（不包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問的意見後已發表自己的意見，詳情載於本通函「獨立董事委員會函件」內）認為儘管訂立經修訂契據並非於本集團日常及一般業務過程中進行，經修訂契據的條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准經修訂契據及其項下有關原有不競爭契據的建議修訂。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
星盛商業管理股份有限公司
主席兼執行董事
黃德林

2025年1月16日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就經修訂契據而致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



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：

關連交易 建議對不競爭契據作出修訂

吾等謹此提述本公司日期為2025年1月16日的通函(「該通函」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本通函所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為經修訂契據及其條款是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。邁時資本已獲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。

謹請 閣下垂注：

- (a) 載於本通函第5至12頁的董事會函件，當中載有經修訂契據的資料；
- (b) 載於本通函第15至29頁的獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及
- (c) 載於本通函附錄的額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮經修訂契據的條款及獨立財務顧問的意見及推薦建議，且經考慮獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由後，吾等認為儘管訂立經修訂契據並非於本集團日常及一般業務過程中進行，經修訂契據的條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准經修訂契據及其項下有關原有不競爭契據的建議修訂。

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

郭增利先生

張靜華博士

溫凱琳女士

獨立非執行董事

謹啟

2025年1月16日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，其中載有有關經修訂契據的意見，乃為載入本通函而編製。



香港
上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

敬啟者：

關連交易 建議對不競爭契據作出修訂

緒言

吾等提述吾等獲委聘擔任獨立財務顧問，以就經修訂契據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2025年1月16日的通函（「**通函**」）當中所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函之一部分。除非文義另有規定，否則本函件中所用詞彙具有與通函中界定者相同的涵義。

謹此提述 貴公司日期為2024年12月13日的公告，內容有關（其中包括）黃先生與 貴公司訂立經修訂契據以修訂原有不競爭契據。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，黃先生為 貴公司控股股東，間接持有股份約74.03%。黃先生故此為 貴公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章， 貴公司與黃先生訂立經修訂契據構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

包含全體獨立非執行董事(即郭增利先生、張靜華博士及溫凱琳女士)的獨立董事委員會已成立以就經修訂契據向獨立股東提供意見。吾等邁時資本已獲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。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與 貴公司、其附屬公司及任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於當中擁有權益，故此符合資格就經修訂契據向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除是次委聘外， 貴公司與吾等於過去兩年概無其他委聘。除就是次委任應付予吾等的一般諮詢費用外，概不存在任何吾等據此將向 貴公司收取任何費用或利益的安排。

吾等的意見基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i)原有不競爭契據；(ii)經修訂契據；(iii) 貴公司截至2023年12月31日止年度的年度報告(「**2023年**年報」)及 貴公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(「**2024年**中報」)。吾等認為，吾等已經審閱充足的相關資料及文件，並已採取上市規則第13.80條規定的合理步驟，以達致知情意見，並為吾等的推薦建議提供合理依據。吾等倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事與管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函提述的資料(彼等對此負全責)在提供時均屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且該等資料及聲明的任何重大變動均將於股東特別大會前知會股東。吾等亦已假設董事於通函內作出的觀點、意見、意向及預期的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事發表的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及就吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就通函所載以及董事及管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

董事共同及個別就通函所載的資料的準確性承擔全部責任並確認，經作出一切合理查詢後，就其所知及所信，通函內亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。

獨立財務顧問函件

吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供的資料。本函件中的任何內容均不應被理解為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃正確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

所考慮的主要因素及理由

吾等就經修訂契據達致其意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 建議修訂原有不競爭契據的背景

謹此提述 貴公司控股股東黃先生於2021年1月12日就上市與 貴公司訂立的原有不競爭契據，據此，黃先生已無條件及不可撤回地向 貴公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人（ 貴集團成員公司除外）不會直接或間接參與或進行與任何受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或在與 貴集團不時從事或進行任何受限制業務的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟受限於原有不競爭契據第4條列明的若干例外情況，即黃先生及其各自的緊密聯繫人共同持有(i)從事與 貴集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不足30%者；或(ii)任何私人公司的權益不足50%者及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

獨立財務顧問函件

除 貴集團外，黃先生通過多個實體投資了除外業務。作為除外業務的一部分，黃先生於2014年成立了深圳銀順通，其自成立日起一直於深圳進行針對個人的線下小額貸款業務。

自上市以來， 貴集團一直為粵港澳大灣區的領先商用物業運營服務供應商，業務遍及全國。鑒於中國小額貸款業發展迅速，傳統金融機構未能完全滿足個人及中小型企業的信貸需求，故 貴公司正積極發掘開展小額信貸為新業務的機會，以善用 貴集團的閒置資金，豐富 貴集團的收入來源及提升 貴集團的盈利能力。 貴公司計劃向個人及中小型企業提供線下小額貸款產品，貸款期最長為三年。 貴公司計劃初期於新業務投資約人民幣200百萬元至人民幣300百萬元，投資額將以 貴集團內部資源撥付。 貴公司將維持商用物業運營服務為主營業務，現階段，預計新業務不會佔 貴公司運營之重大部分。

2. 貴集團的背景資料

貴集團一直為粵港澳大灣區的領先商用物業運營服務供應商，業務遍及全國。截至2024年6月30日， 貴集團向54個商用物業項目提供服務，覆蓋中國21個城市，總合約建築面積約2.77百萬平方米(不含8個諮詢服務項目的建築面積)。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，貴集團2023財政年度的收入約人民幣635.0百萬元，較2022財政年度約人民幣561.9百萬元上升約13.0%。據2023年年報所示，收入增加主要由於(i)近年來新開業整租項目的經營收入增加等因素，使整租服務收入增加；及(ii)新開業項目的籌備期服務收入增加及開業後的運營管理服務收入增加等因素，使委託管理服務的收入增加。貴集團2023財政年度的毛利約人民幣333.6百萬元，較2022財政年度約人民幣313.0百萬元增加約6.6%。毛利增加主要由於委託管理服務以及品牌及管理輸出服務的毛利增長所致。2023年財政年度的年內利潤及全面收益總額約人民幣162.3百萬元，較2022財政年度約人民幣148.9百萬元增加約9.0%。

貴集團於2023年12月31日的現金及現金等價物以及短期銀行存款總額約人民幣1,410.4百萬元，較2022年12月31日增加約11.7%。增加主要由於貴集團盈利能力提升，使經營活動所得現金流入增加所致。貴集團資產總值由2022年12月31日約人民幣21.4億元增加約8.5%至2023年12月31日約人民幣23.2億元，主要由於(i)短期銀行存款；(ii)現金及現金等價物；及(iii)投資物業增加所致。貴集團負債總額由2022年12月31日約人民幣961.2百萬元增加約9.6%至2023年12月31日約人民幣10.5億元。貴集團負債總額增加主要由於貿易及其他應付款項增加所致。貴集團2023年12月31日的資產淨值約人民幣12.7億元，較2022年12月31日約人民幣11.8億元增加約7.7%。

獨立財務顧問函件

2024年上半年，貴集團收入增至約人民幣313.8百萬元，較2023年上半年上升約8.8%，主要由於(i)自2023年5月整租項目開業數量增加，導致經營收入增加，因而整租服務收入增加；及(ii)自2023年9月委託管理項目開業數量增加，導致經營收入增加，因而委託管理服務的收入增加所致。貴集團2024年上半年的毛利約人民幣161.9百萬元，較2023年上半年約人民幣164.6百萬元減少約1.7%。毛利減少主要由於品牌及管理輸出服務之利潤下降，降幅部分被委託管理服務及整租服務的利潤增幅所抵銷。貴集團2024年上半年的期內利潤及全面收益總額降至約人民幣86.5百萬元，較2023年上半年下降約6.0%。

貴集團於2024年6月30日的現金及現金等價物以及短期銀行存款總額約人民幣1,465.6百萬元，較2023年12月31日增加約3.9%。貴集團資產總值由2023年12月31日約人民幣23.2億元增加約1.2%至2024年6月30日約人民幣23.5億元。資產總值增加主要由於短期銀行存款增加所致。貴集團負債總額由2023年12月31日約人民幣10.5億元增加約6.0%至2024年6月30日約人民幣11.2億元。負債總額增加主要由於應付股息增加。貴集團2024年6月30日的資產淨值約人民幣12.4億元，較2023年12月31日約人民幣12.7億元減少2.7%。

3. 經修訂契據

由於深圳銀順通將持續經營控股股東現有業務，如 貴公司開展新業務，控股股東現有業務將屬「受限制業務」定義的範疇內，故黃先生與 貴公司於2024年12月13日訂立經修訂契據以修訂原有不競爭契據，以便深圳銀順通繼續經營控股股東現有業務。

經修訂契據將於下列先決條件獲達成後生效： 貴公司已獲取訂立經修訂契據所需的一切必要批准(包括但不限於董事會、股東(包括獨立股東之批准)或任何第三方(如適用)之授權、同意或批准)並維持有效。

除上文所披露者外，概無其他先決條件。經修訂契據的任何一方均不得豁免先決條件。於最後實際可行日期，先決條件未獲達成。如先決條件未有於2025年12月31日或之前或訂約方可能協定的較後日期達成，經修訂契據將在所有方面失效且不具任何效力，而經修訂契據的任何訂約方不得向另一方提出任何索償。最後截止日期旨在給予充足時間以達成先決條件，尤其寄發本通函及召開股東特別大會。

根據經修訂契據，原有不競爭契據已新增第4.3分條，規定「黃先生及其緊密聯繫人在深圳經營小額貸款業務不受原有不競爭契據第2.1條的限制」。根據原有不競爭契據第2.1條，黃先生已無條件及不可撤回地向 貴公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(貴集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與任何受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或在與 貴集團不時從事或進行任何受限制業務的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟受限於原有不競爭契據第4條列明的例外情況。原有不競爭契據的其他條文並無變動。

獨立財務顧問函件

儘管經修訂契據並無禁止 貴公司於深圳開展新業務，基於以下原因， 貴公司計劃於廣州開展新業務：

- (i) 鑒於 貴公司計劃投資於新業務的初始資本金額有限，廣州市已為 貴公司開展新業務提供足夠商機；及
- (ii) 成立及運營小額貸款公司須取得中國當地機關頒發的許可證，並對業務運營的地理位置施加限制。 貴公司目前正取得於廣州經營小額貸款業務的牌照，而有關程序需要大量時間及資源。

4. 訂立經修訂契據的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，為善用 貴集團的穩健現金狀況及使其收入來源更多元化， 貴公司現正探討於中國廣東省深圳以外的城市開展其小額貸款業務的可能性，而吾等認為訂立經修訂契據之目的乃為釐清原有不競爭契據項下之除外業務(倘 貴集團開展新業務)。

獨立財務顧問函件

貴集團的財務資源及資金的其他用途

根據吾等對2024年中報的審閱，吾等注意到(i)於2024年6月30日，貴集團的現金及現金等價物以及短期銀行存款分別約為人民幣332.8百萬元及人民幣1,132.8百萬元；(ii)於2024年6月30日，未動用的所得款項淨額約為人民幣482.1百萬元。因此，經扣除未動用的所得款項淨額後，貴集團於2024年6月30日持有的閒置資金約為人民幣983.5百萬元，其中部分資金可根據管理層而用作發展新業務。吾等亦從2023年年報及2024年中報進一步注意到，貴集團於截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度以及截至2024年6月30日止六個月持續產生正經營現金流量淨額分別約人民幣161.9百萬元、人民幣299.3百萬元及人民幣71.9百萬元，且於上述財政年度或期間並無任何銀行借款。因此，吾等認為貴公司擁有穩健的現金狀況以支持其從事新業務。誠如管理層所告知，貴公司僅計劃於新業務的初期階段投資人民幣200百萬元至人民幣300百萬元，佔於2024年6月30日的閒置資金約20%至30%。因此，預期貴集團從事新業務將不會對其運營造成重大財務負擔。

至於新業務資金的其他用途，誠如管理層所告知，貴集團一般以商業銀行的短至中期存款方式管理其國內閒置資金，而該等存款可產生年利率介乎1.5%至3.5%的利息收入。吾等已獨立審閱中國四家國有銀行自2023年12月13日(即經修訂契據日期前一年)起直至最後實際可行日期止(「審閱期間」)的人民幣定期存款利率，並注意到該等利率於審閱期間呈現普遍下降趨勢，於最後實際可行日期的利率介乎三個月定期存款年利率0.80%至五年定期存款年利率1.55%。誠如管理層所告知，貴集團預期根據新業務提供線下小額貸款產品可產生年利率介乎8.00%至10.00%(「預期利率」)之利息收入。作為吾等盡職審查工作之一部分，吾等已對以下公司進行獨立研究：(i)於最後實際可行日期在聯交所上市且市值少於500百萬港元(吾等認為與預期投資於新業務的資金規模相若)；(ii)於中國從事放債業務；及(iii)披露有關提供類似貸款服務所產生的利息收入的相關資料。按盡力基準，吾等已確定一份九家可資比較

獨立財務顧問函件

公司(「可資比較公司」)的詳盡名單。以下為摘錄自可資比較公司最新財務報告就提供類似貸款服務的年利率：

股份代號	公司名稱	年利率
508.HK	鼎億集團投資有限公司	6% – 15%
605.HK	中國金融投資管理有限公司	8.16% – 36.00% ¹
668.HK	東銀國際控股有限公司	9.4% – 11.0%
767.HK	中基長壽科學集團有限公司	6% – 18%
1225.HK	隆成金融集團有限公司	6% – 18%
1543.HK	廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司	6.6% – 21.6% ¹
1577.HK	泉州匯鑫小額貸款股份有限公司	13.82% ²
1915.HK	揚州市廣陵區泰和農村小額貸款股份有限公司	4.35% – 16.20%
6866.HK	佐力科創小額貸款股份有限公司	7.60% ²
	最高	36.00%
	最低	4.35%

資料來源：聯交所

附註：

1. 該等年利率乃根據有關可資比較公司最新財務報告中披露的月利率乘以12個月計算。
2. 該年利率指平均年利率。

獨立財務顧問函件

如上表所示，吾等注意到，可資比較公司提供類似貸款服務所產生的年利率介乎4.35%至36.00%，而預期利率在該範圍內。鑒於上文所述，吾等認為預期利率屬合理，且與存放於商業銀行作為定期存款相比，從事新業務可使 貴集團產生更多利息收入。

新業務與控股股東現有業務的劃分

誠如董事會函件所披露，新業務與控股股東現有業務存在的潛在競爭屬微不足道，因為新業務可與控股股東現有業務清楚劃分，詳情如下：

- (a) **地理位置各異**—深圳銀順通自2014年僅可於深圳專注進行小額貸款業務；相反，新業務將於廣州開展，並視乎新業務的運營情況，日後可能拓展至廣東省(不包括深圳)的其他城市。
- (b) **貸款產品類別及目標客戶不同**—深圳銀順通於深圳向個人客戶提供房屋相關過渡貸款(作為借款人就其位於深圳房地產獲取抵押貸款生效前之臨時資金來源)以及個人信用貸款。而 貴集團目前計劃主要針對位於深圳以外城市其運營的購物中心及商用物業的客戶，主要提供商業貸款。同時，根據市場情況考慮其他貸款產品。貸款產品可能為無抵押、有擔保或有抵押品，視乎個別貸款申請的風險狀況及情況而定。

獨立財務顧問函件

- (c) **管理團隊不同**—新業務將由專門的團隊管理及運營，獨立於控股股東現有業務的管理團隊，新業務管理團隊具備適合擬定市場及目標客戶的技能及專業知識。

鑒於上文所述，吾等認為新業務與控股股東現有業務之間有足夠劃分，且潛在競爭並不重大，原因為(i)深圳銀順通僅能在深圳進行其小額貸款業務，並向當地的特定客戶群提供服務，而新業務則以深圳以外更廣泛的潛在客戶群為目標；及(ii)新業務將由 貴公司獨立管理及運營，不會受到控股股東的干擾。

經考慮(i) 貴集團從事新業務將不會對其運營構成重大財務負擔；(ii)新業務預期產生的預期利率高於定期存款產生的利率；(iii)新業務與控股股東現有業務之間有足夠劃分，潛在競爭並不重大；(iv) 貴公司於廣州市開展新業務所考慮之理由，詳情載於上文「3.經修訂契據」一節；及(v)除為配合 貴集團發展新業務而作出修訂外，原有不競爭契據維持不變後，吾等認為儘管訂立經修訂契據並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，惟符合 貴公司及股東之整體利益，且經修訂契據之條款屬公平合理。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述因素及原因，吾等認為，(i)經修訂契據的條款就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立經修訂契據儘管並非在貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准經修訂契據的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
邁時資本有限公司
董事總經理
霍志達
謹啟

2025年1月16日

霍志達先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為邁時資本有限公司的負責人員，以根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，且於機構融資行業擁有逾20年經驗。

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. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及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擁有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條已登記於本公司須予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：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽²⁾	佔
			已發行股本的 概約百分比 ⁽¹⁾
黃德林先生	受控制法團權益 ⁽³⁾	150,000,000 (L)	
	實益擁有人	86,000 (L)	
	總計	150,086,000 (L)	14.79%
黃德安先生	實益擁有人	1,791,000 (L)	0.18%
陳群生先生	實益擁有人	212,000 (L)	0.02%
馬超群先生	實益擁有人	80,000 (L)	0.01%
劉軍先生	信託受益人	350,000 (L)	0.03%

附註：

- (1) 以於最後實際可行日期的已發行股份總數1,014,516,000股股份為基準計算。
- (2) 字母「L」指該名人士於股份中的好倉。
- (3) 該等股份由德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」)(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。德瑞投資的全部已發行股本由黃德林先生持有，因此根據證券及期貨條例，黃德林先生被視為或當作於德瑞投資所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下的子女)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)的任何股份及相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部董事及本公司最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須予存置之登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所深知，以下人士(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條須登記於本公司須予存置之登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目 ⁽²⁾	佔 已發行股本的 概約百分比 ⁽¹⁾
黃先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	全權信託創始人	601,000,000 (L)	
	受控制法團權益	150,000,000 (L)	
	總計	751,000,000 (L)	74.03%
TMF (Cayman) Ltd (「 TMF (Cayman) 」) ⁽³⁾	受託人	601,000,000 (L)	59.24%
Long Harmony Holding Limited (「 Long Harmony 」) ⁽³⁾	受控制法團權益	601,000,000 (L)	59.24%
高星投資控股有限公司 (「 高星 」)	實益擁有人	601,000,000 (L)	59.24%
德瑞投資	實益擁有人	119,900,000 (L)	
	受託人	30,100,000 (L)	
	總計	150,000,000 (L)	14.79%

附註：

(1) 以於最後實際可行日期的已發行股份總數1,014,516,000股股份為基準計算。

(2) 字母「L」指該名人士於股份中的好倉。

- (3) 高星的全部已發行股本乃由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。黃德安先生亦為高星董事。
- (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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉任何其他人士(不包括董事或本公司最高行政人員)於本公司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條須登記於本公司須予存置之登記冊內的權益或淡倉。

4. 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與本集團的業務直接或間接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. 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立任何現有或建議服務合約，該等合約將不會於一年內屆滿或該本集團成員公司不得於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2023年12月31日(即本公司最新刊發的經審核財務報表的編製日期)起，本集團財務或交易狀況的任何重大不利變動。

7. 董事於重大合約、資產及安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事：

- (a) 自2023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，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；及
- (b) 於最後實際可行日期仍然有效且對本集團任何成員公司之業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

獨立財務顧問

資格

邁時資本有限公司

一間根據證券及期貨條例可開展第一類受規管活動(進行證券交易)及第六類受規管活動(就企業融資提供意見)的持牌法團

於最後實際可行日期，邁時資本概無直接或間接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)；

於最後實際可行日期，邁時資本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及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，邁時資本自2023年12月31日起(即本公司最新刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或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。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，於香港的主要營業地點位於香港上環干諾道中111號永安中心17樓1704室。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司的公司秘書為徐靜女士，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為中國註冊會計師協會會員。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 可供展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日期間在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.g-cre.com>)刊登：

- (a) 原有不競爭契據；
- (b) 經修訂契據；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，函件全文載於本通函第13至14頁「獨立董事委員會函件」內；
- (d) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見，函件全文載於本通函第15至29頁「獨立財務顧問函件」內；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節內的同意書；及
- (f) 本通函。

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2025年3月19日(星期三)上午十時正假座中國廣東省深圳市龍崗區雅寶路1號星河World A棟33樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案(除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2025年1月16日的通函所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由黃先生與本公司於2024年12月13日訂立的經修訂契據，以修訂原有不競爭契據(註有「A」字樣並由股東特別大會主席簽署以供識別的副本已呈交股東特別大會)，以及經修訂契據項下有關原有不競爭契據的建議修訂；及
- (b) 授權本公司任何一名董事採取彼酌情認為就落實經修訂契據及其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜或與此有關之一切事宜及行動，包括但不限於彼認為對落實經修訂契據及其項下擬進行之交易及/或使之生效而言屬必要或適宜的情況下，以公司印鑑簽立所有有關文件(如適用)。」

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

香港，2025年1月16日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 任何有權出席及於股東特別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。受委代表毋須為股東。
- (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本公司股份親身或由受委代表代其就該等股份投票，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股東特別大會，則只有排名首位的持有人的投票方被接納，其他聯名持有人的投票則不被接納。就投票而言，排名先後乃根據本公司股東名冊上有關聯名登記股東姓名的排列次序而定。
- (3) 代表委任表格連同授權簽署表格的授權書(如有)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(即不遲於2025年3月17日(星期一)上午十時正)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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。代表委任表格將上載至聯交所網站。
- (4) 為確定合資格出席應屆股東特別大會並於會上投票的人士，本公司將於2025年3月14日(星期五)至2025年3月19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。所有過戶文件連同有關股票，必須於2025年3月13日(星期四)下午四時三十分前，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (5) 倘於股東特別大會日期上午八時正或之後懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或超級颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告訊號，則大會將推遲或押後至董事會可能另行刊發公告決定及宣佈的日期及時間。
- (6) 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，有關載於股東特別大會通告內的所有決議案的表決必須以投票方式進行。
- (7) 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。

於本通告日期，董事會包括執行董事黃德林先生、陳群生先生及馬超群先生；非執行董事黃德安先生及劉軍先生；以及獨立非執行董事郭增利先生、張靜華博士及溫凱琳女士。