

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有的兆邦基地產控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Zhaobangji Properties Holdings Limited

兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

(I)有關重續物業管理框架協議之持續關連交易；

及

(II)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



本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二一年三月十九日(星期五)下午三時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈11樓16-18室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會股東適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.szhaobangji.com)。

無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥並於實際可行情況下盡快交回有關表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達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。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。

股東特別大會之預防措施

為預防和控制新型冠狀病毒傳播，於股東特別大會上將採取之特別措施載列如下。

- 強制體溫檢測
- 強制佩戴外科口罩
- 不會提供茶點或飲品
- 不會派發公司禮品

任何不遵守預防措施之人士，可能會被拒絕進入股東特別大會會場。本公司鼓勵股東可考慮委任股東特別大會主席作為其委任代表就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

二零二一年三月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「Boardwin」	指	Boardwin Resources Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為擁有本公司50.67%權益之股東。於最後實際可行日期，許先生擁有Boardwin約75.88%權益
「本公司」	指	兆邦基地產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1660)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	二零二一年四月一日或獨立股東於股東特別大會上通過決議案之日期(以較後者為準)
「股東特別大會」	指	本公司即將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准經重續物業管理框架協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括物業管理框架年度上限)

釋 義

「現有物業管理框架協議」	指	深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基(為其本身及作為其不時的附屬公司的利益的受託人)於二零一八年十一月三十日訂立之物業管理框架協議，內容有關深圳市兆邦基物業服務就有關深圳兆邦基集團控股或正發展之物業提供物業管理服務，期限自二零一八年十二月二十一日起至二零二一年三月三十一日止
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	亞貝隆資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司就經重續物業管理框架協議項下擬進行的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見所委任之獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	已告成立之董事會獨立委員會，由所有四名獨立非執行董事組成，以就經重續物業管理框架協議項下擬進行的持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除許先生、張美娟女士(已發行股份總數4.89%的實益擁有人及許先生之配偶)及Boardwin，以及於經重續物業管理框架協議擁有重大權益的所有股東及彼等各自聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士或公司

釋 義

「個別物業管理協議」	指	深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團根據經重續物業管理框架協議就於經重續物業管理框架協議期限內深圳市兆邦基物業服務管理之各物業訂立的協議，當中載有其項下擬進行之交易之詳細條款
「最後實際可行日期」	指	二零二一年二月二十六日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「許先生」	指	許楚家先生(董事會主席、執行董事及透過Boardwin間接持有已發行股份總數約50.67%之控股股東)
「物業管理框架年度上限」	指	具有本通函「經重續物業管理框架協議 — 過往交易金額、現有年度上限及建議年度上限」一節賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「經重續物業管理框架協議」	指	深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基(為其本身及作為其不時的附屬公司的利益的受託人)於二零二一年一月十四日訂立之物業管理框架協議，內容有關深圳市兆邦基物業服務就深圳兆邦基集團現時控股或正發展之物業提供物業管理服務，惟須取得獨立股東批准後，方告生效，期限自生效日期起至二零二四年三月三十一日止
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳兆邦基」	指	深圳兆邦基集團有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「深圳兆邦基集團」	指	深圳兆邦基及其附屬公司之統稱
「深圳市兆邦基物業服務」	指	深圳市兆邦基物業服務有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



兆邦基地產
Zhaobangji Properties

Zhaobangji Properties Holdings Limited

兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

執行董事：

許楚家先生

蔡振輝先生

李仁生先生

司徒建強先生

鄔漢育先生

趙怡勇先生

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

詹美清女士

李焯芬教授，G.B.S., S.B.S., J.P.

總部及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

11樓16-18室

獨立非執行董事：

許展堂先生

馬逢國先生，S.B.S., J.P.

王俊文先生

叶龍蜚先生

敬啟者：

(I)有關重續物業管理框架協議之持續關連交易；

及

(II)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年一月十四日之公告，內容有關(其中包括)經重續物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括物業管理框架年度上限)。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)經重續物業管理框架協議項下擬進行之交易(包括物業管理框架年度上限)之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件(載有其向獨立股東提供之意見)；(iii)獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)；及(iv)召開股東特別大會之通告的資料。

經重續物業管理框架協議

(i) 背景

茲提述(i)本公司日期為二零一八年十一月三十日之公告；及(ii)本公司日期為二零一八年十二月五日之通函，內容有關(其中包括)現有物業管理框架協議，其中涉及深圳市兆邦基物業服務就深圳兆邦基集團控股或開發之物業提供物業管理服務。

由於現有物業管理框架協議將於二零二一年三月三十一日到期，且深圳市兆邦基物業服務預期將於其到期後進行其項下擬進行之交易，董事會欣然宣佈，深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團於二零二一年一月十四日訂立經重續物業管理框架協議。

(ii) 經重續物業管理框架協議之詳情

日期	二零二一年一月十四日
訂約方	(1) 深圳市兆邦基物業服務 (2) 深圳兆邦基(為其本身及作為其不時的附屬公司的利益的受託人)
期限	待取得獨立股東批准後，自生效日期起至二零二四年三月三十一日止

個別物業管理協議

深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團將於經重續物業管理框架協議期限內就深圳市兆邦基物業服務將管理的各項物業訂立個別物業管理協議，其將載列經重續物業管理框架協議項下將予進行之交易之詳細條款。個別物業管理協議之條款原則上將與經重續物業管理框架協議一致。倘出現不一致，將以經重續物業管理框架協議之條款為準。

服務範疇

經重續物業管理框架協議項下之服務範疇(「服務範疇」)包括：

- (1) 物業公共區域之日常管理、清潔及維修；
- (2) 物業安保服務及賓客接待；
- (3) 物業消防設施維護及向有關當局匯報事故並採取相應措施支持營救工作；
- (4) 車輛停放及停車場管理(如適用)；
- (5) 管理物業使用人的裝飾裝修工程；及
- (6) 管理物業使用人支付的公共服務設施費用。

費用

就服務範疇應收取的費用(「費用」)以及支付條款及方法將載於個別物業管理協議內，並將由訂約雙方於計及包括位置、狀況、適用物業管理服務範疇以及將由深圳市兆邦基物業服務管理之各項物業所涉及成本等因素後，主要根據公平合理原則按公平商業磋商基準釐定。費用將經參考市場上類似物業之現行不時物業管理費釐定。

費用亦將根據深圳市兆邦基物業服務於日常業務過程中向獨立第三方提供類似物業管理服務收取的費用釐定(倘適用)。向深圳市兆邦基物業服務所收取的費用須不遜於對獨立第三方所收取者。

費用須根據現行情況於截至三月三十一日止各其後財政年度之個別物業管理協議內作出調整，以確保費用將符合上述之原則。

(iii) 內部控制及定價政策

為確保個別物業管理協議所載費用將按正常商業條款釐定，在深圳市兆邦基物業服務簽立個別物業管理協議前將執行以下程序：

- (1) 深圳市兆邦基物業服務財務部門將編製一份研究報告及深圳市兆邦基物業服務於過去六個月向獨立第三方客戶收取之費用概要(倘適用)以計算個別物業管理協議之最低費用建議。研究報告中費用之現行可資比較市場水平將透過自可資比較物業收集管理費數據取得，且財務部門將取得來自不少於三項市場可資比較物業之報價。最

董事會函件

低費用建議隨後將根據不遜於可資比較物業之價格及深圳市兆邦基物業服務於過去六個月向獨立第三方客戶所收取之費用(倘適用)釐定。財務部門現由邱素娟女士領導，彼於會計及財務管理方面擁有逾十年經驗；

- (2) 財務部門隨後將最低費用建議及其支持文件提呈予深圳市兆邦基物業服務之管理層以供審閱。管理層現由胡潔芳女士領導，彼擁有約十五年物業管理公司之管理工作經驗；
- (3) 倘深圳市兆邦基物業服務管理層批准最低費用建議，則建議及其支持文件將提呈予董事會成員(許先生(彼持有深圳兆邦基81%註冊資本)、執行董事鄔漢育先生(彼為深圳兆邦基之董事)及非執行董事詹美清女士(彼為許先生之妻妹)除外)以供審閱及批准。有關董事會成員擁有豐富物業管理經驗。尤其是，獨立非執行董事叶龍蜚先生(「叶先生」)曾於多間物業管理公司擔任管理職務。叶先生曾擔任嘉里控股有限公司之顧問，及為香格里拉(亞洲)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0069)之執行董事；及
- (4) 於最低費用建議獲董事批准後，其將獲採納為釐定深圳市兆邦基物業服務經其與深圳兆邦基集團磋商的情況下所收取之費用之基準，以釐訂各個別物業管理協議之條款。個別物業管理協議將於取得董事會批准後，方可由深圳市兆邦基物業服務簽立。

以上程序將有助於確保個別物業管理協議項下擬進行之交易將按一般商業條款進行，及該等協議所訂明之費用將不低於現行市場水平及於近期交易中向深圳市兆邦基物業服務之獨立第三方客戶收取之費用。

除上文所載措施外，本集團亦已採取以下措施：

- (1) 本集團財務部門將負責定期監督經重續物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易，以確保不會超過物業管理框架年度上限，特別是，由於物業管理框架年度上限於任何情況下不得高於本集團經審核綜合財務報表內所示之其於緊接前一財政年度收入之25%，(a)如訂立任何新的個別物業管理協議將導致總合約收入超過該財政年

董事會函件

度之物業管理框架年度上限，本集團將不再訂立任何有關協議；及(b)確保不會超過於來年財政年度之物業管理框架年度上限，如所有個別物業管理協議之預計收入將高於來年財政年度之物業管理框架年度上限，本集團將終止若干現有個別物業管理協議；

- (2) 本集團將進行內部檢討，定期評估提供物業管理服務是否乃根據經重續物業管理框架協議之條款作出；
- (3) 本公司將委聘其核數師每年檢討根據經重續物業管理框架協議進行之持續關連交易；
- (4) 獨立非執行董事將每年審閱根據經重續物業管理框架協議進行之持續關連交易，並於本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之年報中確認該等持續關連交易是否於本集團一般日常業務過程中按正常或更佳之商業條款訂立，及是否根據經重續物業管理框架協議按公平合理且符合股東整體利益之條款訂立；及
- (5) 深圳市兆邦基物業服務之財務部門及管理層以及董事會將每年審閱各個別物業管理協議內訂明之費用，而個別物業管理協議將僅於下列情況下每年進行審閱：(a)預計收入不會超過物業管理框架年度上限，及(b)所訂明的費用不低於現行市場水平及於近期交易中向深圳市兆邦基物業服務之獨立第三方客戶收取的費用。

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施之人員具備與此有關之相關經驗及專業知識，及上述內部控制措施可確保經重續物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易將以不損害本公司及其股東利益之方式按正常商業條款進行。

董事會函件

(iv) 過往交易金額、現有年度上限及建議年度上限

根據現有物業管理框架協議，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度的年度上限預期將分別不會超過人民幣7.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.6百萬元，且無論如何將不超過本集團經審核綜合財務報表所示之其於緊接前一財政年度收入之25%。

下表載列深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團於現有物業管理框架協議項下的先前持續關連交易的金額：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月
過往金額(人民幣千元)	6,120 (附註)	24,480	18,360
佔本集團於緊接前一財政年度 經審核收入之百分比(%)	4.77	12.20	8.57

附註：深圳市兆邦基物業服務於自二零一九年一月一日起至二零一九年三月三十一日止期間所收取的實際費用。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度，經重續物業管理框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限(「物業管理框架年度上限」)如下：

	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (人民幣千元)
物業管理框架年度上限	27,000	27,800	28,600

建議物業管理框架年度上限乃經參考以下各項而釐定：

- (1) 深圳市兆邦基物業服務就根據現有物業管理框架協議向深圳兆邦基集團提供物業管理服務而收取的過往費用金額；

董事會函件

- (2) 將根據深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團之間已簽訂現有合約而確認的估計收益；
- (3) 由深圳兆邦基集團現時控制或開發的物業組合的建築面積，深圳市兆邦基物業服務將就該等建築面積獲委聘於相關財政年度提供物業管理服務；
- (4) 深圳市兆邦基物業服務所收取的每平方米現時管理服務費用；
- (5) 預期年度通貨膨脹率，乃經參考中國近期消費價格指數估計得出；及
- (6) 將就上述交易總額應用10%的緩衝以應付經重續物業管理框架協議內可能添加的其他物業及每平方米每月管理服務費用的任何意外增加。

作為物業管理框架年度上限之一部分，深圳市兆邦基物業服務可根據經重續物業管理框架協議於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年收取的費用總額將不超過本集團經審核綜合財務報表所示之其於緊接前一財政年度收入之25%。考慮到個別物業管理協議（「協議」）乃按年度基準提前續期，故採用緊接前一財政年度而非當前財政年度之收益作為參考。協議之管理費用及期限將於年初釐定及協定，而由於物業管理業務之性質使然，根據某一年度之浮動收益終止或恢復協議在商業上並不可行。鑑於本集團收益總額之實際金額僅於年末落實並獲審核，倘物業管理框架年度上限將根據當前財政年度預期收益而設立，則本公司僅能夠於下個年度公佈經審核數字時知悉其是否已實際超過物業管理框架年度上限，此舉從企業管治角度而言乃極為不妥。因此，董事會認為，根據緊接前一財政年度之收益設立物業管理框架年度上限乃最為可行及合理之選擇。

於釐定計算物業管理框架年度上限時之每平方米預期每月管理服務費用並無計入向租戶收取的空調費用，而該費用主要反映用電成本而並非涉及物業管理之服務成本。租戶能夠單獨並直接向業主支付空調費用。董事會認為該安排乃屬公平合理。

(v) 訂立經重續物業管理框架協議之理由及裨益

物業管理業務已成為本集團的經營分部，於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得收益大幅增長逾130%，金額約為56.6百萬港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度則約為23.7百萬港元。本集團一直有意繼續擴大其於中國的在管物業組合。本集團於過去兩年一直向深圳兆邦基集團提供物業管理服務，其乃於本集團之日常業務過程提供。由於現有物業管理框架協議將於二零二一年三月三十一日到期，因此正訂立經重續物業管理框架協議，以令本集團可繼續向深圳兆邦基集團提供物業管理服務，為本集團產生穩定收入來源，其可進一步促進本集團的業務增長。

經重續物業管理框架協議之條款及條件乃由訂約方經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事(經計及獨立財務顧問之建議(惟不包括除外董事(定義見下文))後))認為，經重續物業管理框架協議之條款及條件(包括物業管理框架年度上限)屬公平合理，及經重續物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易乃按正常商業條款訂立，於本集團日常及一般業務過程中進行且符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團、深圳市兆邦基物業服務及深圳兆邦基之資料

(i) 有關本集團之資料

於最後實際可行日期，本集團主要在香港從事機械及配件貿易、機械租賃及提供相關服務、提供運輸服務，以及在中國提供物業管理服務、機械租賃以及物業租賃及轉租業務。

(ii) 有關深圳市兆邦基物業服務之資料

深圳市兆邦基物業服務為一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，及主要從事提供物業管理及相關服務。

(iii) 有關深圳兆邦基之資料

深圳兆邦基間接由許先生持有81%權益及許先生之多個其他家庭成員持有19%權益，即由許楚勝先生、許楚德先生、許嬌麗女士及許偉圳先生分別擁有8%、6%、3%及2%權益。深圳兆邦基主要在中國從事物業發展及業務投資。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，深圳兆邦基由許先生持有81%權益及由許先生之多個其他家庭成員持有19%權益。因此，根據上市規則，深圳兆邦基為許先生之聯繫人及本公司之關連人士，且根據上市規則第14A章，經重續物業管理框架協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關經重續物業管理框架協議之年度上限根據上市規則所涉及之一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%且年度上限均超過10百萬港元，故其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、年度審核及獨立股東批准規定。

下列董事已就經重續物業管理框架協議之相關董事會決議案放棄投票(統稱「除外董事」)：

- (i) 許先生(董事會主席兼執行董事及一名間接控股股東)持有深圳兆邦基81%註冊資本；
- (ii) 鄒漢育先生(執行董事)為深圳兆邦基之董事；及
- (iii) 詹美清女士(非執行董事)(許先生的妻妹)。

除除外董事外，概無董事於經重續物業管理框架協議中擁有或被視為擁有重大權益且概無董事已就相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二一年三月十九日(星期五)下午三時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈11樓16-18室召開股東特別大會，以考慮並酌情批准經重續物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括物業管理框架年度上限)。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

董事會函件

根據上市規則第13.39條，將於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式進行表決，投票結果將於股東特別大會結束後公佈。

許先生被視為於經重續物業管理框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。根據上市規則，許先生及其聯繫人，即Boardwin(一間由許先生主要控制之公司)及張美娟女士(許先生之配偶)以及所有其他於經重續物業管理框架協議中擁有重大權益的股東以及彼等之各自聯繫人士須就將於股東特別大會上提呈以通過之決議案放棄投票以批准經重續物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括物業管理框架年度上限)。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除許先生、張美娟女士及Boardwin(合共持有3,441,920,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約55.56%)外，概無其他股東或其任何聯繫人於經重續物業管理框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈之相關決議案放棄投票。

隨附股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附代表委任表格按其上列印的指示填妥，並交回本公司的香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)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前四十八(48)小時交回。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(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作已被撤銷。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括全體四名獨立非執行董事)已告成立以就經重續物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易(包括物業管理框架年度上限)向獨立股東提供意見。

亞貝隆資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事(經計及獨立財務顧問之建議(惟不包括除外董事)後))認為,經重續物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括物業管理框架年度上限)乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行,屬公平合理,且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(經計及獨立財務顧問之建議(惟不包括除外董事)後))建議,獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函第17至18頁所載獨立董事委員會函件、本通函第19至31頁所載獨立財務顧問函件,以及本通函附錄所載其他資料。

由於經重續物業管理框架協議須待當中所載先決條件獲達成後,方可作實且未必會進行,故股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
兆邦基地產控股有限公司
主席兼執行董事
許楚家
謹啟

二零二一年三月三日



Zhaobangji Properties Holdings Limited

兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

敬啟者：

有關經重續物業管理框架協議之持續關連交易

茲提述本公司向股東發出日期為二零二一年三月三日之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函內所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會，以考慮經重續物業管理框架協議之條款，並於計及獨立財務顧問之推薦建議後就經重續物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括物業管理框架年度上限)之條款是否公平合理，有關交易是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供吾等的意見，以及就獨立股東於股東特別大會上應如何投票向彼等提供意見。亞貝隆資本有限公司獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等及獨立股東提供建議。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注通函第5頁至第16頁所載董事會函件及通函第19頁至第31頁所載獨立財務顧問函件。經考慮獨立財務顧問於其意見函件所載主要考慮因素及理由以及其意見及推薦建議後，吾等認為經重續物業管理框架協議之條款(包括物業管理框架年度上限)屬公平合理。吾等亦認為經重續物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成如股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈的有關決議案，以批准經重續物業管理框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括物業管理框架年度上限)。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

許展堂先生

馬逢國先生

王俊文先生

叶龍蜚先生

S.B.S., J.P.

謹啟

二零二一年三月三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就經重續物業管理框架協議項下擬進行之持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關重續物業管理框架協議之持續關連交易

緒言

茲提述吾等就經重續物業管理框架協議之持續關連交易（「該等交易」）獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二一年三月三日之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函之一部分。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。

由於現有物業管理框架協議將於二零二一年三月三十一日到期，且深圳市兆邦基物業服務預期將於其到期後進行其項下擬進行之交易，深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團於二零二一年一月十四日訂立經重續物業管理框架協議。

於最後實際可行日期，深圳兆邦基由許先生持有81%權益及由許先生之多個其他家庭成員持有19%權益。因此，根據上市規則，深圳兆邦基為許先生之聯繫人及 貴公司之關連人士，且根據上市規則第14A章，經重續物業管理框架協議項下擬進行之交易構成 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於有關經重續物業管理框架協議之年度上限根據上市規則所涉及之一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%且各自年度上限均超過10百萬港元，故其項下擬進行之各項交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、年度審核及獨立股東批准規定。

許先生、鄔漢育先生及詹美清女士(即於交易中擁有或被視作擁有重大權益之董事)已就有關董事會決議案放棄投票。

許先生及其聯繫人，即Boardwin(一間由許先生主要控制之公司)及張美娟女士(許先生之配偶)以及所有其他於經重續物業管理框架協議中擁有重大權益的股東以及彼等之各自聯繫人士須就將於股東特別大會上提呈以批准該等交易(包括物業管理框架年度上限)之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事，即許展堂先生、馬逢國先生，*S.B.S., J.P.*、王俊文先生及叶龍蜚先生)已成立以就該等交易向獨立股東提供意見。本核數師亞貝隆資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或彼等各自的任何附屬公司的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)。過去兩年， 貴集團與亞貝隆資本有限公司之間並無任何往來。除就此次獨立財務顧問委任而已付或應付之一般專業費用外，吾等並無訂立任何安排，以向 貴公司或任何其他可以被合理視為與吾等獨立性相關之人士收取或將獲得任何費用或利益。因此，根據上市規則，吾等認為吾等為獨立。

獨立財務顧問函件

吾等之意見基準

在達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司管理層（「管理層」）及董事向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設，於通函內所載或所述之所有資料及陳述，以及管理層及董事所提供之所有資料及陳述（彼等須就此全權負責）於彼等作出當時為真實、準確及完整，並於股東特別大會日期仍然真實、準確及完整及會就通函資料有任何重大變動通知股東。吾等亦已假設，董事於通函表達之所有信念、意見、預期及意向均於適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑於通函內所提供之資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

董事對通函內所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料在各重要方面均準確完備，且並無誤導或欺詐成分，亦概無遺漏其他事項，致使通函或其所載任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，及就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯繫人士之業務及事務狀況進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮該等交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等的意見必是以最後實際可行日期之當前金融、經濟、市場及其他狀況及吾等可得之資料為基礎。敬請股東注意，隨後之形勢發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動），可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任為納入於最後實際可行日期後發生之事件而更新此意見，或更新、修訂或再確認吾等之意見。此外，本函件之內容不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後，本函件所載之資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，亞貝隆資本有限公司有責任確保該等資料正確地摘錄自相關來源。

獨立財務顧問函件

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易之推薦建議時，吾等已考慮以下因素及理由：

1. 參與該等交易各方的背景資料

(i) 貴集團的背景及財務資料

貴集團主要在香港從事機械及配件貿易、機械租賃及提供相關服務、提供運輸服務，以及在中國提供物業管理服務、機械租賃以及物業租賃及轉租業務。

吾等於下文載列 貴集團於截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財政年度」）及二零二零年三月三十一日止年度（「二零二零財政年度」）及截至二零一九年九月三十日止六個月（「二零一九年中期」）及二零二零年九月三十日止六個月（「二零二零年中期」）的主要財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司二零二零財政年度之年報（「二零二零年年報」）及 貴公司二零二零年中期之中期報告（「二零二零年中期報告」）。

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	118,151	141,403	254,568	219,729
除稅前溢利	58,449	32,219	50,374	39,721
年度／期間溢利	48,267	24,267	36,913	30,602
	於二零二零年	於三月三十一日		
	九月三十日	二零二零年	二零一九年	
	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	
銀行及現金結餘	114,383	75,468	189,524	
總資產	519,270	561,137	577,609	
總負債	123,512	215,869	267,174	
資產淨值	395,758	345,268	310,435	

獨立財務顧問函件

二零二零財政年度

根據二零二零年年報，貴集團的收益由二零一九財政年度的約219.7百萬港元增加至二零二零財政年度的約254.6百萬港元，增加約15.9%，乃主要由於深圳的建築機械租賃業務拓展及物業管理服務及物業租賃及轉租收益增加所致。物業管理收益由二零一九財政年度的約23.7百萬港元增加至二零二零財政年度的約56.6百萬港元，增加約138.8%。

誠如上表所示及二零二零年年報所披露者，貴集團的純利由二零一九財政年度的約30.6百萬港元增加約20.6%至二零二零財政年度的約36.9百萬港元，乃主要由於(i)如上所述的收益增加；(ii)毛利率由二零一九財政年度的約34.4%增至二零二零財政年度的約40.3%，主要是由於產生較低利潤率的建築機械貿易減少及產生較高利潤率的物業管理服務增長所致；及(iii)銷售開支減少約32.7%，由二零一九財政年度的約4.9百萬港元降至二零二零財政年度的約3.3百萬港元，主要是由於建築機械貿易減少所致。

貴集團的銀行及現金結餘由二零一九年三月三十一日的約189.5百萬港元減少約60.2%至二零二零年三月三十一日的約75.5百萬港元。貴集團於二零二零年三月三十一日的總資產為約561.1百萬港元，較二零一九年三月三十一日的約577.6百萬港元略降約2.9%。同時，貴集團的總負債由二零一九年三月三十一日的約267.2百萬港元減少約19.2%至二零二零年三月三十一日的約215.9百萬港元。因此，貴集團的資產淨值由二零一九年三月三十一日的約310.4百萬港元增加約11.2%至二零二零年三月三十一日的約345.3百萬港元。

二零二零年中期

根據二零二零年中期報告，貴集團的收益由二零一九年中期的約141.4百萬港元減少約16.4%至二零二零年中期的約118.2百萬港元，主要是由於(i)來自建築機械貿易的收益由二零一九年中期的約40.8百萬港元降至二零二零年中期的約12.0百萬港元，下降約70.6%；及(ii)來自運輸服務的收益由二零一九年中期的約10.4百萬港元降至二零二零年中期的約7.4百萬港元，下降約28.8%。

儘管 貴集團二零二零年中期的收益減少， 貴集團的純利由二零一九年中期的約24.3百萬港元增加約98.8%至二零二零年中期的約48.3百萬港元。根據二零二零年中期報告， 貴集團純利增加乃主要由於(i)出售附屬公司之收益約20.2百萬港元；及(ii)毛利率由約35.1%增至約51.1%。毛利率增加乃主要由於在香港的建築機械貿易及運輸業務(其毛利率較低)減少，以及在中國的建築機械租賃業務(其毛利率較高)增加所致。

貴集團的銀行及現金結餘由二零二零年三月三十一日的約75.5百萬港元增加約51.5%至二零二零年九月三十日的約114.4百萬港元。 貴集團於二零二零年九月三十日的總資產為約519.3百萬港元，較二零二零年三月三十一日的約561.1百萬港元略降約7.4%。同時， 貴集團的總負債由二零二零年三月三十一日的約215.9百萬港元減少約42.8%至二零二零年九月三十日的約123.5百萬港元。因此， 貴集團的資產淨值由二零二零年三月三十一日的約345.3百萬港元增加約14.6%至二零二零年九月三十日的約395.8百萬港元。

(ii) 有關深圳市兆邦基物業服務之資料

深圳市兆邦基物業服務為一間根據中國法律成立之有限公司，為 貴公司之全資附屬公司，及主要從事提供物業管理及相關服務。

(iii) 有關深圳兆邦基之資料

深圳兆邦基由許先生持有81%權益及由許先生之多個其他家庭成員持有19%權益(即由許楚勝先生、許楚德先生、許嬌麗女士及許偉圳先生分別持有8%、6%、3%及2%權益)。深圳兆邦基主要在中國從事物業發展及業務投資。

2. 訂立經重續物業管理框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露者，物業管理業務已成為 貴集團的經營分部，於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得收益大幅增長逾130%，金額約為56.6百萬港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度則約為23.7百萬港元。 貴集團一直有意繼續擴大其於中國的在管物業組合。 貴集團於過去兩年一直向深圳兆邦基集團提供物業管理服務，其乃

獨立財務顧問函件

於 貴集團之日常業務過程提供。由於現有物業管理框架協議將於二零二一年三月三十一日到期，因此正訂立經重續物業管理框架協議，以令 貴集團可繼續向深圳兆邦基集團提供物業管理服務，為 貴集團產生穩定收入來源，其可進一步促進 貴集團的業務增長。

經計及(i) 貴集團主要從事提供物業管理服務；(ii)經重續物業管理框架協議可產生穩定收入；及(iii)物業管理框架年度上限(如獲批准)將促進截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度經重續物業管理框架協議項下之持續關連交易，確保該等交易得以有效、高效地開展，而無需 貴公司就逐筆交易尋求股東批准，吾等認為訂立經重續物業管理框架協議符合 貴公司及股東之整體利益，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

3. 經重續物業管理框架協議之主要條款

以下資料摘錄自董事會函件：

日期	二零二一年一月十四日
訂約方	(1) 深圳市兆邦基物業服務 (2) 深圳兆邦基(為其本身及作為其不時的附屬公司的利益的受託人)
期限	待取得獨立股東批准後，自生效日期起至二零二四年三月三十一日止
個別物業管理協議	深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團將於經重續物業管理框架協議期限內就深圳市兆邦基物業服務將管理的各項物業訂立個別物業管理協議，其將載列經重續物業管理框架協議項下將予進行之交易之詳細條款。個別物業管理協議之條款原則上將與經重續物業管理框架協議一致。倘出現不一致，將以經重續物業管理框架協議之條款為準。

獨立財務顧問函件

服務範疇

經重續物業管理框架協議項下之服務範疇(「服務範疇」)包括：

- (1) 物業公共區域之日常管理、清潔及維修；
- (2) 物業安保服務及賓客接待；
- (3) 物業消防設施維護及向有關當局匯報事故並採取相應措施支持營救工作；
- (4) 車輛停放及停車場管理(如適用)；
- (5) 管理物業使用人的裝飾裝修工程；及
- (6) 管理物業使用人支付的公共服務設施費用。

費用

就服務範疇應收取的費用(「費用」)以及支付條款及方法將載於個別物業管理協議內，並將由訂約雙方於計及包括位置、狀況、適用物業管理服務範疇以及將由深圳市兆邦基物業服務管理之各項物業所涉及成本等因素後，主要根據公平合理原則按公平商業磋商基準釐定。費用將經參考市場上類似物業之現行不時物業管理費釐定。

費用亦將根據深圳市兆邦基物業服務於日常業務過程中向獨立第三方提供類似物業管理服務收取的費用釐定(倘適用)。向深圳市兆邦基物業服務所收取的費用須不遜於對獨立第三方所收取者。

獨立財務顧問函件

費用須根據現行情況於截至三月三十一日止各其後財政年度之個別物業管理協議內作出調整，以確保費用將符合上述之原則。

於評估經重續物業管理框架協議之條款是否公平合理時，吾等已獲取及審閱現有物業管理框架協議及經重續物業管理框架協議，且吾等了解兩份協議之主要條款大致相同，而現有物業管理框架協議已於 貴公司在二零一八年十二月二十一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

吾等已向管理層查詢，獲悉經重續物業管理框架協議項下將就服務範疇收取的費用將計及在管物業的位置及類別、服務範疇及 貴集團就在管物業所涉及的相關成本以及類似物業的現行物業管理費等因素。該定價基準同樣適用於 貴集團所有客戶(無論彼等與 貴集團的關係)，且亦遵守 貴集團的一般定價政策。

吾等亦已選定及審閱現有物業管理協議項下之8份樣本合約，以及 貴集團與其他獨立第三方客戶之間訂立之一份樣本合約(「可資比較合約」)。經吾等查詢並經董事確認，吾等獲悉可資比較合約乃根據深圳兆邦基所持物業(其由 貴集團管理，且擁有 貴集團向獨立客戶及深圳兆邦基所提供之類似服務範圍)附近在管物業之位置及類別而精心甄選。吾等注意到，深圳兆邦基向 貴集團支付之服務費並不比 貴集團就類似服務向獨立第三方客戶收取之服務費優惠。

鑑於上文所述且亦已考慮(i)經重續物業管理框架協議之條款與現有物業管理框架之條款基本相同；(ii)向深圳兆邦基收取之服務費對 貴集團而言不遜於就 貴集團所提供類似服務之可資比較物業向獨立第三方客戶收取之服務費；及(iii)已實施內

獨立財務顧問函件

部控制程序以監督經重續物業管理框架協議項下之交易(如下文「5.經重續物業管理框架協議之內部控制措施」一節所論述)，吾等認為，經重續物業管理框架協議之條款乃按正常商業條款進行，且就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4. 經重續物業管理框架協議之年度上限

截至二零二零年三月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十二月三十一日止九個月(「有關期間」)， 貴集團收取之過往服務費總額如下：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元
過往金額	6,120(附註)	24,480	18,360
佔 貴集團於緊接前一財政年度 經審核收入之百分比(%)	4.77	12.20	8.57

附註：深圳市兆邦基物業服務於自二零一九年一月一日起至二零一九年三月三十一日止期間所收取的實際費用。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度，經重續物業管理框架協議項下擬進行的交易的物業管理框架年度上限如下：

	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
物業管理框架年度上限	27,000	27,800	28,600

為評估經重續物業管理框架協議項下之建議物業管理框架年度上限之合理性，吾等已審閱釐定物業管理框架年度上限之基準，並已就達致物業管理框架年度上限時 貴公司所考慮之主要因素與管理層進行討論。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，建議物業管理框架年度上限乃經參考以下各項而釐定：

- (1) 深圳市兆邦基物業服務就根據現有物業管理框架協議向深圳兆邦基集團提供物業管理服務而收取的過往費用金額；
- (2) 將根據深圳市兆邦基物業服務與深圳兆邦基集團已簽訂之現有合約而確認的估計收益；
- (3) 由深圳兆邦基集團現時控制或開發的物業組合的建築面積，深圳市兆邦基物業服務將就該等建築面積獲委聘於相關財政年度提供物業管理服務；
- (4) 深圳市兆邦基物業服務所收取的每平方米現時管理服務費用；
- (5) 預期年度通貨膨脹率，乃經參考中國近期消費價格指數估計得出；
- (6) 將就上述交易總額應用10%的緩衝以應付經重續物業管理框架協議內可能包含的其他物業及每平方米每月管理服務費用的任何意外增加；及
- (7) 無論如何物業管理框架年度上限將不超過 貴集團經審核綜合財務報表所示，其於緊接前一財政年度收入之25%。

吾等已審閱管理層就截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度之物業管理框架年度上限編製之計算表。吾等注意到，管理層在釐定物業管理框架年度上限時已參考多項因素，包括(其中包括)(i)截至二零二零年十二月三十一日 貴集團根據現有物業管理框架協議管理之深圳兆邦基所持物業(「物業組合」)之總建築面積；及(ii)透過計及物業類別及位置後參考相關市場現行價格釐定之物業組合每平方米估計服務費。據管理層告知，吾等獲悉，於截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及有關期間， 貴集團已就物業組合(包括深圳兆邦基於中國深圳持有之4項物業)之物業管理服務收取服務費。吾等已與管理層討論並

獨立財務顧問函件

獲悉，深圳兆邦基擬及 貴集團將繼續於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度向物業組合提供物業管理服務。吾等亦已審閱估計服務費之摘要報告，以釐定建議物業管理框架年度上限，並注意到 貴集團已取得來自不少於三項市場可資比較物業之報價以釐定估計服務費，且估計服務費不低於現行市場水平。

就所應用之10%緩衝而言，吾等自管理層處獲悉，此舉旨在應付市況之任何不可預見變化，包括對物業管理服務之需求意外增加及／或將向深圳兆邦基收取之現行服務費意外增加，從而提供一定程度之靈活性。

經審閱物業管理框架年度上限之上述釐定基準後，吾等認為建議物業管理框架年度上限之估計屬公平合理。

5. 經重續物業管理框架協議之內部控制措施

誠如董事會函件所述，為確保費用將按正常商業條款釐定且對 貴集團有利， 貴集團已採納若干內部控制程序，其詳情載於董事會函件「經重續物業管理框架協議－內部控制及定價政策」一節。

吾等已獲得 貴集團存置之最低費用建議及最低費用建議之批准文件，且吾等注意到， 貴集團已取得來自不少於三項市場可資比較物業之報價以釐定費用（其將不低於現行市場水平）。吾等亦已獲得與對 貴集團就現有物業管理框架協議所涵蓋在管物業收取費用進行年度審核有關之支持文件，且吾等注意到 貴集團已每年審閱類似物業（就物業位置及類別而言）之現行市場價格。吾等進一步注意到，費用並未低於現行市場價格。

根據上市規則第14A.55條及第14A.56條， 貴公司獨立非執行董事及核數師將每年審閱 貴公司之持續關連交易，並每年就該等交易發出確認。吾等已審閱 貴公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之年報，且吾等注意到 貴公司獨立非執行董事及核數師已審閱該等年度現有物業管理框架協議項下之持續關連交易，並已提供相關確

獨立財務顧問函件

認。經 貴公司確認，吾等獲悉， 貴公司將繼續持續遵守上市規則項下之相關年度審核規定。

此外，吾等已與管理層討論並獲悉， 貴集團會計部門將定期監督經重續物業管理框架協議項下擬進行之實際交易金額，以確保不會超過物業管理框架年度上限，特別是，物業管理框架年度上限無論如何將不超過 貴集團經審核綜合財務報表所示之其於緊接前一財政年度收入之25%。管理層已確認， 貴集團與深圳兆邦基根據現行物業管理框架協議進行之交易一直符合相關內部控制程序，且未來將繼續實施該等措施。因此，吾等認為， 貴集團已實施適當之內部控制程序，以防止超過建議年度上限。

鑑於上文所述，吾等認同董事之意見， 貴集團已實施有效之內部程序以持續監督經重續物業管理框架協議項下之持續關連交易及確保經重續物業管理框架協議項下擬進行之該等交易將繼續根據經重續物業管理框架協議之定價政策及按正常商業條款進行。

推薦意見

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)該等交易於 貴公司日常及一般業務過程中進行；及(ii)經重續物業管理框架協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及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之普通決議案，以批准該等交易(包括物業管理框架年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
亞貝隆資本有限公司
董事總經理
張廷基
謹啟

二零二一年三月三日

張廷基先生為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人士，並為亞貝隆資本有限公司進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之負責人員，且彼於企業融資行業擁有逾19年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經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為準確及完整，亦無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事項，致使當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉之披露

就董事所知，於最後實際可行日期，下列董事於本公司及／或本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份中擁有(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之權益(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼被當作或視為擁有之權益)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述本公司存置之登記冊之權益；或(iii)根據本公司所採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

公司名稱	董事姓名	身份／權益性質	股份數目及類別	佔已發行股本之 概約百分比
本公司(附註1)	許先生	配偶權益(附註2)	302,640,000股股份	4.89%
		受控法團權益(附註3)	3,139,280,000股股份	50.67%
			3,441,920,000股股份	55.56%

公司名稱	董事姓名	身份／權益性質	股份數目及類別	佔已發行股本之概約百分比
Boardwin(附註3及4)	許先生	實益擁有人	75.875股普通股	75.88%
	鄒漢育先生	實益擁有人	2股普通股	2%
	詹美清女士	實益擁有人	1股普通股	1%

附註：

1. 董事所持有本公司已發行股本的概約百分比乃按於最後實際可行日期之已發行股份數目6,195,000,000股計算。
2. 於最後實際可行日期，許先生之配偶張美娟女士實益擁有302,640,000股股份。根據證券及期貨條例，許先生被當作於該等股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，Boardwin實益擁有3,139,280,000股股份，佔本公司已發行股本約50.67%，故其為本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。

於最後實際可行日期，許先生持有Boardwin約75.88%權益。根據證券及期貨條例，許先生被當作於Boardwin實益擁有的股份中擁有權益。

4. 各有關董事所持有Boardwin已發行股本的概約百分比乃按於最後實際可行日期Boardwin之已發行普通股數目計算。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要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)之股份、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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

據董事所知，於最後實際可行日期，許先生擔任Boardwin之董事。除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉之另一家公司的董事或僱員。

3. 董事之服務合約

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或擬訂立任何服務合約，不包括將於一年內屆滿或本集團該成員公司可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 於資產及合約之權益及競爭權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期止期間所收購或出售或租賃或於最後實際可行日期擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於本集團任何成員公司訂立對本集團業務而言乃屬重大並於最後實際可行日期存續的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二零年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函所載其發表建議、函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
亞貝隆資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上文已識別專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)。

上文已識別專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期止期間所收購或出售或租賃或於最後實際可行日期擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上文已識別專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

7. 其他事項

- (a) 本通函所提及之時間及日期均指香港時間及日期。
- (b) 本通函及隨付之代表委任表格概以英文版本為準。

8. 備查文件

下列文件將於自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日之正常營業時間內上午九時三十分至下午五時三十分，於本公司香港總部及主要營業地點香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈11樓16-18室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 現有物業管理框架協議；
- (c) 經重續物業管理框架協議；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17頁至第18頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第19頁至第31頁；及
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (g) 本通函。



Zhaobangji Properties Holdings Limited

兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

股東特別大會通告

茲通告兆邦基地產控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)謹訂於二零二一年三月十九日(星期五)下午三時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈11樓16-18室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情(不論是否修訂)通過下列決議案各自為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此確認及批准經重續物業管理框架協議(定義見本公司日期為二零二一年三月三日之通函，其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此批准於截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止三個年度經重續物業管理框架協議項下擬進行交易的年度上限金額分別為人民幣27,000,000元、人民幣27,800,000元及人民幣28,600,000元，且無論如何將不超過本集團分別於截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止三個年度經審核綜合財務報表所示之其於緊接前一財政年度收入之25%；及

股東特別大會通告

- (c) 授權任何本公司董事(「董事」)或董事會授權之任何其他人士作出及簽立其絕對酌情認為就執行經重續物業管理框架協議及其項下擬進行或相關之所有交易及其他事項而言屬必要、適宜或權宜或與其有關之所有有關行動、事項、契約、文件及事宜，同意任何豁免遵守或修訂或補充其認為就執行經重續物業管理框架協議及其項下擬進行或相關之所有交易及其他事項而言性質並不重大及不屬必要、適宜或權宜或與其有關之任何經重續物業管理框架協議條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

承董事會命
兆邦地產控股有限公司
主席兼執行董事
許楚家
謹啟

香港，二零二一年三月三日

註冊辦事處：

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

總部及香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈
11樓16-18室

附註：

- 為確定出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將自二零二一年三月十七日起至二零二一年三月十九日止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有填妥的過戶表格連同相關股票，最遲必須於二零二一年三月十六日下午四時三十分前交回本公司之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，以進行登記。
- 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委任另一名人士為其代表代其出席及投票。股東可就其所持一部分本公司股份委任代表。受委代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

3. 代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由公司負責人、授權人或獲授權簽署該文據之其他人士親筆簽署。倘代表委任文據本意由公司負責人代其公司簽署，除出現相反情況外，否則該公司負責人被視為獲正式授權代其公司簽署有關代表委任文據，而毋須出示其他事實證明。
4. 代表委任文據及(如董事會要求)簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，必須於名列該文據的人士擬投票之股東特別大會或其續會指定舉行時間四十八(48)小時前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
5. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席所召開股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將視為撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為就有關股份唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之持有人所投票數(不論親身或委派代表)方獲接納，其他聯名持有人所投票數不會計算，就此而言，排名先後乃按本公司之股東名冊內就有關連名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，董事會包括六名執行董事許楚家先生、蔡振輝先生、李仁生先生、司徒建強先生、鄔漢育先生及趙怡勇先生；兩名非執行董事詹美清女士及李焯芬教授，*G.B.S., S.B.S., J.P.*；及四名獨立非執行董事許展堂先生、馬逢國先生，*S.B.S., J.P.*、王俊文先生及叶龍蜚先生。