
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或註冊證券交易機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他合適之獨立專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有奧克斯國際控股有限公司的股份，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持牌證券商或註冊證券交易機構或其他代理商，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份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。

AUX

AUX INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 奧克斯國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2080)

持續關連交易：
續訂現行就提供物業管理服務訂立的框架協議；
採納新購股權計劃；
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



奧克斯國際控股有限公司謹訂於二零二四年二月二十日(星期二)中午十二時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-5頁。股東特別大會適用的代表委任表格亦隨本通函附上。代表委任表格亦刊載於聯交所的網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.auxint.com)內。無論閣下是否能出席大會，務請根據隨附的代表委任表格上印備的指示，填妥有關表格及盡快交回本公司的香港股份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，惟無論如何須在股東特別大會(即於二零二四年二月十八日(星期日)中午十二時正(香港時間)或之前)或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於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(視情況而定)，並於會上投票。於此情況下，先前呈交之代表委任表格將視作已撤銷。

二零二四年二月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	72
獨立財務顧問函件	74
附錄一 – 一般資料	I-1
附錄二 – 二零二四年購股權計劃之主要條款概要	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

- 「二零一四年
購股權計劃」 指 本公司於二零一四年一月三日採納的購股權計劃
- 「二零二零年框架
協議」 指 二零二零年框架協議一、二零二零年框架協議二、二零二零年框架協議三、二零二零年框架協議四及二零二零年框架協議五的統稱
- 「二零二零年框架
協議一」 指 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波明州醫療（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二零年十二月一日就曙一物業及其附屬公司向寧波明州醫療及／或其附屬公司（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供物業保潔、運送及其他輔助服務訂立框架協議，有效期為二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二零年框架
協議二」 指 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與奧克斯集團（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二零年十二月一日訂立框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司向由奧克斯集團及／或其附屬公司佔用的辦公室、商用物業及停車位（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供包括維護、清潔及保安等物業管理服務，以及為奧克斯集團及／或其附屬公司擁有的工業園設施（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供預售管理服務、銷售辦公室管理服務及未出售工業園單位物業管理服務，有效期為二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止

釋 義

- 「二零二零年框架協議三」 指 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波三星（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二零年十二月一日訂立框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司向寧波三星及／或其附屬公司佔用的辦公室及停車位（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供包括維護、清潔及保安等物業管理服務，有效期為二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二零年框架協議四」 指 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波奧克斯置業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二零年十二月一日訂立框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司不時推出的住宅物業及購物中心發展項目（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供包括維護、清潔及保安等物業管理服務，有效期為二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止

釋 義

「二零二零年框架協議五」	指	曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波奧克斯電氣（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二零年十二月一日訂立框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司向寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司佔用的工業園設施（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供物業管理服務，主要包括清潔服務，有效期為二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止
「二零二一年框架協議」	指	二零二一年框架協議一及二零二一年框架協議二的統稱
「二零二一年框架協議一」	指	曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與奧克斯置業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二一年九月三十日訂立框架服務協議，內容有關曙一物業及其附屬公司向寧波奧克斯置業及／或其不時附屬公司就工業園開發項目提供銷售辦事處管理服務及未出售工業園單位物業管理服務，有效期為二零二一年十月一日起至二零二三年十二月三十一日止

釋 義

- 「二零二一年框架協議二」 指 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波奧克斯電氣（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二一年九月三十日訂立物業管理服務框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司就寧波奧克斯電氣及／或其不時附屬公司擁有的一個工業園提供前期物業管理服務及未出租工業園單位物業管理服務，有效期為二零二一年十月一日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二三年框架協議」 指 二零二三年框架協議一、二零二三年框架協議二、經修訂二零二三年框架協議三、二零二三年框架協議四及二零二三年框架協議五的統稱
- 「二零二三年框架協議一」 指 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波明州醫療（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二三年十一月二十七日就曙一物業及其附屬公司向寧波明州醫療及／或其附屬公司（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供物業保潔、運送及其他輔助服務訂立框架協議，有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止

釋 義

「二零二三年框架協議二」	指	曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與奧克斯集團（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二三年十一月二十七日訂立框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司向由奧克斯集團及／或其附屬公司佔用的辦公室、商用物業及停車位（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供包括維護、清潔及保安等物業管理服務，有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止
「二零二三年框架協議三」	指	曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波三星（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二三年十一月二十七日訂立框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司向寧波三星及／或其附屬公司佔用的辦公室、停車位及工業園（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供包括維護、清潔及保安等物業管理服務，有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止
「補充協議」	指	曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）與寧波三星（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）於二零二三年十二月十四日訂立的補充協議，以修訂二零二三框架協議三的若干條款
「經修訂二零二三年框架協議三」	指	經補充協議修訂的二零二三年框架協議三

釋 義

「二零二三年框架協議四」	指	曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波奧克斯置業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二三年十一月二十七日訂立框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司推出、擁有或佔用的住宅物業發展項目、工業園項目、購物中心、辦公室、商用物業及停車位（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供物業管理服務，包括管理、維護、清潔及／或保安服務，以及為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的停車位（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供停車場銷售代理服務，有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止
「二零二三年框架協議五」	指	曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波奧克斯電氣（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）於二零二三年十一月二十七日訂立的框架協議，內容有關曙一物業及其附屬公司為寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司擁有或佔用的工業園物業（經獨立股東於股東特別大會上批准後）提供物業管理服務，包括維護、清潔和／或保安服務，有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止
「二零二四年購股權計劃」	指	建議由股東於股東特別大會上批准及採納的本公司購股權計劃
「30% 受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「奧克斯集團」	指	奧克斯集團有限公司，一家於中國成立的有限公司
「奧克斯國際控股有限公司」或「本公司」	指	一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其發行股份於聯交所主板上市
「董事會」	指	董事會
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有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	本公司將召開的股東特別大會，有關（其中包括）獨立股東考慮及酌情批准二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括就彼等各自建議的年度上限）
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	邁時資本有限公司
「獨立董事委員會」	指	由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，其成立以就二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括就彼等各自建議的年度上限）向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	除鄭先生、澤惠有限公司及匯日控股有限公司以及彼等各自之聯繫人，以及於二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括就彼等各自建議的年度上限）中擁有重大權益之所有其他股東以外的股東
「獨立第三方」	指	與本公司並無關連的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年一月三十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄭先生」	指	鄭堅江先生
「何先生」	指	何錫萬先生
「寧波奧克斯電氣」	指	寧波奧克斯電氣股份有限公司，一家於中國成立的股份有限
「寧波奧克斯置業」	指	寧波奧克斯置業有限公司，一家於中國成立的有限公司
「寧波明州醫療」	指	寧波明州醫療集團有限公司（前為寧波奧克斯醫療集團有限公司），一家於中國成立的有限公司
「寧波明州醫院」	指	寧波明州醫院有限公司，一家於中國成立的有限公司
「寧波三星」	指	寧波三星醫療電氣股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其已發行股份於上海證券交易所上市（股份代號：601567）

釋 義

「購股權」	指	根據二零二四年購股權計劃認購股份而授予的購股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「高級管理人員」	指	根據上市規則附錄16第12段（可能不時修訂）的規定，不時在本公司年報中披露的高級管理人員
「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0.01港元的普通股
「股份計劃」	指	有關本公司授出股份或股份期權的計劃的統稱
「股東」	指	股份持有人
「曙一物業」	指	曙一物業服務有限公司（前為寧波奧克斯物業服務有限公司），一家於中國成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



AUX INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

奧克斯國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2080)

執行董事：

鄭江先生(主席)

鄭堅江先生

陳漢淇先生

沈國英女士

陳凌曉女士

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

潘昭國先生

鮑小豐先生

婁愛東女士

香港主要營業地點：

香港

軒尼詩道288號

英皇集團中心

10樓01室

敬啟者：

**持續關連交易：
續訂就提供物業管理服務訂立的框架協議；
採納新購股權計劃；
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十一月二十七日及二零二三年十二月十四日的公告，內容其中包括有關(i)建議以訂立二零二三年框架協議一的形式續訂二零二零年框架協議一；(ii)建議以訂立二零二三年框架協議二的形式續訂二零二零年框架協議二；(iii)建議以訂立經修訂二零二三年框架協議三的形式續訂二零二零年框架協議三；(iv)建議以訂立二零二三年框架協議四的形式續訂二零二零年框架協議四及二零二一

董事會函件

年框架協議一；及(v)建議以訂立二零二三年框架協議五的形式續訂二零二零年框架協議五及二零二一年框架協議二。

由於二零二零年框架協議及二零二一年框架協議的有效期將於二零二三年十二月三十一日屆滿，於二零二三年十一月二十七日及二零二三年十二月十四日，曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波明州醫療、奧克斯集團、寧波三星、寧波奧克斯置業及寧波奧克斯電氣（各為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）分別訂立二零二三年框架協議一、二零二三年框架協議二、經修訂二零二三年框架協議三、二零二三年框架協議四及二零二三年框架協議五，以相若的條款續訂二零二零年框架協議一、二零二零年框架協議二、二零二零年框架協議三、二零二零年框架協議四、二零二零年框架協議五、二零二一年框架協議一及二零二一年框架協議二，並在必要或適當的情況下，按相關交易對手的業務需求整合及／或調整服務範圍。因此，待獨立股東批准後，曙一物業可自二零二四年一月一日起繼續向該等客戶提供物業管理及其他輔助服務，至二零二六年十二月三十一日為止。

本公司確認，(i) 截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年十二月三十一日（直至最後實際可行日期）止年度，本集團分別根據二零二零年框架協議一、二零二零年框架協議二、二零二零年框架協議三、二零二零年框架協議四及二零二零年框架協議五收取的服務費金額並無超出本公司於二零二一年一月十三日舉行的股東特別大會批准的各自的年度上限；及(ii) 截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年十二月三十一日（直至最後實際可行日期）止年度，本集團分別根據二零二一年框架協議一及二零二一年框架協議二收取的服務費金額並無超出本公司於二零二一年九月三十日舉行的股東特別大會批准的年度上限。

因此，本公司擬就各份二零二三年框架協議及其各自項下擬進行的持續關連交易（包括就其各自建議的年度上限）於股東特別大會上尋求獨立股東批准。

茲提述本公司日期為二零二四年一月十三日的招股章程。誠如招股章程附錄四「其他資料-13. 購股權計劃」一節所披露，二零一四年購股權計劃自採納日期（即自二零一四年一月三日起至二零二四年一月二日止）起10年期間有效及生效。此外，值得注意的是，上市規則第17章（載有規限（其中包括）上市發行人購股權計劃的條文）已予以修訂，並自二零二三年一月一日起生效。由於二零一四年購股權計劃已於二零二四

董事會函件

年一月二日屆滿，為使本公司能夠在適當的時候仍能向合資格參與者授予購股權，以鼓勵彼等繼續為促進本集團發展而作出貢獻，本公司擬就採納二零二四年購股權計劃（其符合上市規則的現行規定）尋求股東批准。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關各份二零二三年框架協議及其各自項下擬進行的持續關連交易（包括就其各自建議的年度上限）的詳細內容；(ii)獨立董事委員會就上述事宜向獨立股東提供之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就上述事宜致獨立董事委員會及獨立董事之意見函件；(iv)就批准及採納二零二四年購股權計劃擬於股東特別大會提呈的普通決議案之相關資料；及(v)召開股東特別大會之通告。

二零二三年框架服務協議

二零二三年框架協議一

二零二三年框架協議一之主要條款概要如下：

日期： 二零二三年十一月二十七日

訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）

 (2) 寧波明州醫療（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）

協議年期： 待獨立股東批准後，二零二三年框架協議一將自二零二四年一月一日起生效至二零二六年十二月三十一日為止。

董事會函件

所提供的服務
類型：

曙一物業及其附屬公司將向寧波明州醫療及／或其不時附屬公司營運之醫院派遣工人以提供下列服務：(i) 物業保潔服務，其中包括醫院範圍內為醫療設備、家俱及設備進行日常的保潔及清潔工作、為所有公共地方進行日常的保潔及清潔工作、收集及整理醫療及其他廢料，以及為醫院病床、設備及一次性用品進行消毒等；(ii) 運輸服務，包括引導病人到指定地點作檢查及治療、為醫院各部門運送化驗樣本及相關紙本紀錄、準備及運送消費用品及一次性及衛生用品、處理清潔用品、在醫院範圍內運送大批量的輸液用藥(LVP)、看管及運送清水、在醫院範圍內搬送家俱，以及收集及滙報輸送資料等；(iii) 運送血包；(iv) 維持秩序，例如在醫院範圍內維護良好的公共秩序、處理及執行防火工作、協助醫院工作人員處理醫療糾紛方面，以及確保醫院人員的安全及看管醫院財產；(v) 財產維護及管理，例如確保建設項目有序進行，以及定期檢查高壓配電房、排水系統、消防系統、照明系統、淨水系統及污水處理設施；(vi) 電梯運作服務，包括對醫院範圍內的電梯進行日常檢查及協助用戶使用電梯；(vii) 輔助醫療服務，例如在日常工作中為護士提供協助、為醫院病床進行清潔及消毒，以及管理醫院儲藏室及家俱；(viii) 由合格的專業護理人員為患者提供個人護理；(ix) 提供保安服務以保護醫院設備；及(x) 在醫院範圍內進行綠化工作。

董事會函件

定價政策： 二零二三年框架協議一項下之交易將按一般商業條款進行。曙一物業及其附屬公司派遣工人之人數、寧波明州醫療及／或其相關附屬公司應付予曙一物業及其附屬公司（其根據二零二三年框架協議一提供服務）的收費率，以及相間服務範圍均由寧波明州醫療及／或其相關附屬公司與曙一物業及其附屬公司以公平磋商議定，並在各具體服務協議中註明。服務費按下列基準計算：

- 每名工人之服務費，相等於(1)於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波明州醫療及／或其相關附屬公司提供服務派遣的各職能的工人之平均薪酬（「醫院物業管理服務平均薪酬」），加上(2)補足曙一物業及其附屬公司提供所需服務之其他成本及費用及利潤率之加成（就醫院物業管理服務平均薪酬之百分比而言）（「醫院物業管理服務加成」）；及
- 於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波明州醫療及／或其相關附屬公司因提供服務派遣的工人平均數目，須由曙一物業及其附屬公司與寧波明州醫療及／或其相關附屬公司參考由寧波明州醫療及／或其相關附屬公司所營運且將獲提供服務之相關醫院設施之實際需求、醫院面積及營運規模協定。

董事會函件

醫院物業管理服務加成須定於或高於下文所載之適用水平：

- (1) 就過去六個月向醫院物業提供物業管理服務而收取加成的現行可資比較市場水平，並參考中國政府採購資料庫中顯示的合約；
- (2) 倘上文第(1)段所述資料不適用或無法獲得，則於緊接各具體服務協議日期前六個月期間內，曙一物業及其附屬公司就提供類似服務向至少兩名獨立第三方收取之加成；及
- (3) 倘上文第(1)及(2)段所述資料均不適用或無法獲得，則收取相當於或高於14%之加成，此乃與另外至少三間於聯交所上市並主要在中國提供物業管理服務之公司估計收取的加成（根據其已公佈財務資料中的利潤率（介乎12.0%至15.8%）以及本集團所管理的物業的所在位置、類型及規模等因素予以扣減）相若。據董事所知、所悉及所信，該三間所參考的上市公司的大部分收入來自在中國提供物業管理服務。鑒於彼等的物業管理服務的資源需求及交付模式與本集團經常提供的醫院物業管理服務並無重大差異，董事認為有關物業管理服務在成本結構方面一般具有可比性。因此，該等公司錄得的利潤率被視為適當的參照標準，反映市場上物業管理服務供應商收取的相關一般加成率。

董事會函件

定價政策旨在確保服務費足以支付曙一物業及其附屬公司提供所需管理服務所產生的成本，除此之外，亦為曙一物業及其附屬公司提供能夠反映現行市價的合理回報或符合市場慣例的其他回報。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須按月結清，並於曙一物業發出相關發票後10個營業日內支付。

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與寧波明州醫療及／或其附屬公司將不時並於有需要時訂立具體服務協議，以載列與各獨立醫院設施安裝有關的特定條款及條件，其中包括曙一物業及其附屬公司就提供服務派遣工人之協定人數、服務收費率及服務範圍。

任何有關服務協議須在二零二三年框架協議一的適用範圍內，且不會與二零二三年框架協議一的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以二零二三年框架協議一的條文為準。

董事會函件

二零二三年框架協議一項下擬進行的交易過往的資料及所設的年度上限

過往交易金額

下表載列二零二零年框架協議一項下曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯醫療及其附屬公司之間早前的持續關連交易金額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	26.8	36.4	44.4
錄得的過往交易額	15.4	15.5	21.8
利用率	57.5%	42.6%	49.1%

政府在 COVID-19 疫情期間實施的抗疫政策和措施以及疫情後經濟復甦比預期慢均使寧波明州醫療及其附屬公司對服務的需求減少。因此，截至二零二二年十二月三十一日的財政年度及截至二零二三年三月三十一日的財政年度的利用率比預期低。

建議的年度上限

就二零二三年框架協議一項下擬進行的交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度建議的年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	30.6	33.7	41.5

釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議一項下擬進行的交易建議的年度上限乃經考慮二零二零年框架協議一項下先前的交易金額及以下因素而釐定：

- (i) 交易方於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度對曙一物業及其附屬公司提供之服務的需求預測。據估計，曙一物業及其附屬公司將繼續根據現有服務範圍為寧波明州醫療及／或其附屬公司現有經營的醫院提供服務。於最後實際可行日期，寧波明州醫療的醫院網絡包括18間醫院，其中曙一物業已為8間醫院提供服務。預計寧波明州醫療旗下醫院網路對物業管理服務的需求將會增加，而曙一物業的服務可能會在未來財政年度擴展至寧波明州醫療及／或其附屬公司營運的其他現有醫院。預期寧波明州醫療將繼續要求提升服務質素。因此，估計曙一物業截至二零二六年十二月三十一日止三個年度就提供服務需派遣的工人人數將由截至二零二三年十二月三十一日止三個年度平均每月約338名增加至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度平均每月約746名；及
- (ii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司每年的工人薪酬水平預計較截至二零二三年十二月三十一日止年度水平不會顯著增加。薪酬水平是根據中國國家統計局公佈截至二零二三年十月三十一日止十個月的消費物價指數（與二零二二年同期比較）而估計得出。因此，與過往交易期間相比，預計每位工人的服務費（根據醫院物業管理服务平均薪酬計算）將保持相對穩定。

董事會函件

二零二三年框架協議二

二零二三年框架協議二的主要條款概述如下：

- 日期： 二零二三年十一月二十七日
- 訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
(2) 奧克斯集團（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
- 協議年期： 待獨立股東批准後，二零二三年框架協議二的有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日為止。
- 所提供的服務類型、定價政策及付款安排： 曙一物業及其附屬公司獲委託為奧克斯集團及／或其附屬公司佔用的辦公室、商用物業及停車位提供物業管理服務，包括維護、清潔及保安服務，服務類型以及其相關定價政策及付款方式概述如下。

a. 辦公及商用物業管理服務

- 所提供的服務類型： 為奧克斯集團及／或其附屬公司佔用的辦公室及商用物業進行維護、清潔及保安服務。
- 定價政策： 服務費將與奧克斯集團協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租用的辦公單位及商用物業所收取的現行管理費收費率相若，介乎每月每平方米人民幣5.3元至人民幣6.0元（視乎物業位置及性質而定，如寧波及杭州的辦公室則收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對奧克斯集團及／或其附屬公司而言更為有利。

董事會函件

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的相關條款每月作出。

b. 停車場管理服務

所提供的服務
類型： 為奧克斯集團及其附屬公司佔用的停車位進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與奧克斯集團協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的停車場單位所收取的現行管理費收費率相若，介乎每個停車位每月人民幣50元至人民幣400元（視乎停車位的位置而定，如寧波及杭州的停車場則收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對奧克斯集團及／或其附屬公司而言更為有利。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的相關條款每月作出。

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與奧克斯集團及／或其附屬公司將不時並在有需要時訂立具體服務協議，以就所提供的服務訂明具體條款及條件（包括已協定的服務收費率及定價基準）。

董事會函件

任何具體服務協議須在二零二三年框架協議二的適用範圍內訂立，且不會與二零二三年框架協議二的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以二零二三年框架協議二的條文為準。

二零二三年框架協議二項下擬進行的交易過往的資料及所設的年度上限

過往交易金額

下表載列二零二零年框架協議二項下曙一物業及其附屬公司與奧克斯集團及其附屬公司之間早前的持續關連交易金額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	5.4	11.0	13.1
錄得的過往交易額	1.2	0.6	1.7
利用率	22.2%	5.5%	13.0%

由於中國製造業於 COVID-19 疫情期間的不確定性，奧克斯集團暫停二零二零年第一季的工業發展計劃，並於當年後期終止工業園發展計劃。因此，於二零二零年框架協議二生效期間，奧克斯集團並未提供與工業園物業相關的服務（包括預售管理服務、銷售辦事處管理服務及未出售工業園單位物業管理服務，其均屬於二零二零年框架協議二的服務範圍，但未納入二零二三年框架協議二的服務範圍）。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度的使用率均跌至或預期跌至較低水平。

董事會函件

鑑於奧克斯集團終止工業園發展計劃，相關物業管理服務已不再納入二零二三年框架協議二的服務範圍。二零二三年框架協議二項下擬進行交易的建議年度上限將會隨之減少。有關建議年度上限的進一步詳情載於下文「建議年度上限」一節。

建議的年度上限

就二零二三年框架協議二項下擬進行的交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度建議的年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	1.2	1.2	1.2

釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議二項下擬進行的交易建議的年度上限乃經參考以下因素而釐定：

- (i) 奧克斯集團及其附屬公司於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日所佔用並要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位、商用物業的過往規模及停車位數目如下：

	辦公單位及商用 物業的規模 (平方米)	停車位數目
於二零二二年十二月三十一日	7,853	43
於二零二三年十月三十一日	12,187	243

；及

董事會函件

- (ii) 其他因素，如奧克斯集團及其附屬公司於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度對物業管理服務的預期需求（經參考其對辦公空間、商用物業及停車位的需求而定）。據估計，奧克斯集團及其附屬公司於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年所佔用並需要曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位及商用物業規模以及停車位數目如下：

	辦公單位及商用 物業的規模 (平方米)	停車位數目
截至二零二四年十二月三十一日 止年度	12,187	243
截至二零二五年十二月三十一日 止年度	12,187	243
截至二零二六年十二月三十一日 止年度	12,187	243

因此，根據辦公單位及商用物業估計的每月平均管理費率每平方米人民幣5.9元，以及停車位的每月平均管理費率每單位人民幣81.2元（每項此類收費率乃根據上述所披露的相關定價政策釐定的服務費範圍的加權平均值），於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年就將予提供的各類管理服務向奧克斯集團及／或其附屬公司收取的管理費總額（此乃按每月管理費的相關平均收費率乘以上述辦公單位及商用物業的規模或停車單位的數目計算所得，並構成二零二三年框架協議二年度上限的基準）如下：

	辦公及商用 物業管理服務 (人民幣百萬元)	停車場管理服務 (人民幣百萬元)
截至二零二四年十二月三十一日 止年度	0.9	0.3
截至二零二五年十二月三十一日 止年度	0.9	0.3
截至二零二六年十二月三十一日 止年度	0.9	0.3

董事會函件

與二零二零年框架協議二項下先前的持續關連交易的年度上限相比，建議年度上限有所減少，此乃由於奧克斯集團已停止其工業園發展計劃，不但奧克斯集團及其附屬公司的辦公單位和商用物業規模以及停車場單位數目減少，亦不再需要與工業園相關的物業管理服務。

經修訂二零二三年框架協議三

經修訂二零二三年框架協議三的主要條款概要如下：

- 日期： 二零二三年十二月十四日
- 訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
(2) 寧波三星（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
- 協議年期： 待獨立股東批准後，經修訂二零二三年框架協議三的有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日為止。
- 所提供的服務類型、定價政策及付款安排： 曙一物業及其附屬公司獲委託就寧波三星及／或其附屬公司佔用的辦公室、停車位及工業園提供物業管理服務，包括維護、清潔及保安服務，所提供的服務類型以及其相關定價政策及付款安排概述如下。
- 尤其是，由於寧波三星及／或其附屬公司需要更好的工業園物業管理服務質素，因此預計將擴大服務範圍（與二零二零年框架協議三相比），且曙一物業及其附屬公司將根據經修訂二零二三年框架協議三向寧波三星及／或其附屬公司佔用的工業園，及寧波三星及／或其附屬公司擁有的未出租工業園單位提供工業園物業管理服務。

董事會函件

a. 辦公物業管理服務

所提供的服務
類型： 為寧波三星及／或其附屬公司佔用的辦公室進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與寧波三星協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的辦公室所收取的現行管理費收費率相若，介乎每月每平方米人民幣5.3元至人民幣6.0元（視乎物業位置及性質而定，如寧波及杭州的辦公室則收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波三星及／或其附屬公司而言更為有利。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款期： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

b. 停車場管理服務

服務範圍： 為寧波三星及／或其附屬公司佔用的停車位進行維護、清潔及保安服務。

董事會函件

定價政策： 服務費將與寧波三星協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的停車位所收取的現行管理費收費率（每個單位每月人民幣400元）相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波三星及／或其附屬公司而言更為有利。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

c. 工業園物業管理服務

服務範圍： 為寧波三星及／或其附屬公司佔用的工業園進行維護、清潔及保安服務。

董事會函件

定價政策：服務費將與寧波三星協定，並根據曙一物業及其附屬公司向工業園提供服務派遣的各職能的工人人數，以及寧波三星及／或其相關附屬公司與曙一物業及其附屬公司經公平磋商釐定各自的服務收費率而訂定。就各工業園而言，提供服務的具體條款及條件應在具體服務協議內訂明，其中包括協定派遣的工人人數、服務費和服務範圍。服務費按下列基準計算：

- 每名工人之服務費，相等於(1)於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波三星及／或相關附屬公司提供服務派遣的各類型工人之平均薪酬（「工業園管理服務平均薪酬」），加上(2)補足曙一物業及其附屬公司提供所需服務之其他成本及費用及其利潤之加成（作為工業園管理服務平均薪酬之百分比）（「工業園管理服務加成」）；及
- 於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司向寧波三星及／或相關附屬公司提供服務派遣的工人平均人數，須由曙一物業及其附屬公司與寧波三星及／或其相關附屬公司參考由寧波三星或相關附屬公司佔用且將獲提供服務之工業園設施之實際需求、工業園面積及營運規模協定。

董事會函件

工業園物業管理服務加成須定於或高於下文所載之適用水平：

- (1) 就過去六個月向工業園物業提供物業管理服務而收取加成的現行可資比較市場水平，並參考中國政府採購資料庫中顯示的合約；
- (2) 倘上文第(1)段所述資料不適用或無法獲得，則於緊接各具體服務協議日期前六個月期間內，曙一物業及其附屬公司就提供類似服務向至少兩名獨立第三方客戶收取之加成；及
- (3) 倘上文第(1)及(2)段所述資料均不適用或無法獲得，則收取相當於或高於14%之加成，此乃與另外至少三間於聯交所上市並主要在中國提供物業管理服務之公司估計收取的加成（根據其已公佈財務資料中的利潤率（介乎12.0%至15.8%）以及本集團所管理的物業的所在位置、類型及規模等因素予以扣減）相若。據董事所知、所悉及所信，該三間所參考的上市公司的大部分收入來自在中國提供物業管理服務。鑒於彼等的物業管理服務的資源需求及交付模式與本集團提供的工業園物業管理服務並無重大差異，董事認為有關物業管理服務在成本結構方面一般具有可比性。因此，該等公司錄得的利潤率被視為適當的參照標準，反映市場上物業管理服務供應商收取的相關一般加成率。

董事會函件

定價政策旨在確保服務費足以支付曙一物業及其附屬公司提供所需管理服務所產生的成本，除此之外，亦為曙一物業及其附屬公司提供能夠反映現行市價的合理回報或符合市場慣例的其他回報。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款期： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

d. 未出租工業園單位物業管理服務

所提供的服務 為寧波三星及其附屬公司擁有的未出租工業園單位進行維護、
類型： 清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與寧波三星協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名向獨立第三方出租的工業園單位所收取的現行管理費收費率相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），介乎每月每平方米人民幣2.3元至人民幣4.5元（視乎物業相關位置而定），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波三星及／或其附屬公司而言更為有利。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

董事會函件

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與寧波三星及／或其附屬公司將不時並在有需要時訂立具體服務協議，以就所提供的服務訂明具體條款及條件（包括已協定的服務收費率及定價基準）。

任何具體服務協議須在經修訂二零二三年框架協議三的適用範圍內訂立，且不會與經修訂二零二三年框架協議三的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以經修訂二零二三年框架協議三的條文為準。

經修訂二零二三年框架協議三項下擬進行的交易過往的資料及所設的年度上限

過往交易金額

下表載列二零二零年框架協議三項下曙一物業及其附屬公司與寧波三星及／或其附屬公司之間早前的持續關連交易金額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	0.5	0.5	0.5
錄得的過往交易額	0.4	0.4	0.5
利用率	80.0%	80.0%	100%

董事會函件

建議的年度上限

經修訂二零二三年框架協議三項下擬進行的交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度建議的年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	13.5	14.5	15.1

如上文所述，由於寧波三星及其附屬公司需要更高質素的工業園物業管理服務，經修訂二零二三年框架協議三項下的服務範圍將較二零二零年框架協議三的服務範圍有所擴大，並新增向寧波三星及／或其附屬公司佔用的工業園及寧波三星及／或其附屬公司擁有的未出租工業園單位提供的工業園物業管理服務。預期曙一物業及其附屬公司將根據經修訂二零二三年框架協議三將擴大服務範圍至寧波三星的三個工業園項目。因此，經修訂二零二三年框架協議三項下擬進行交易的建議年度上限較二零二零年框架協議三項下擬進行交易的過往年度上限大幅增加。

就二零二三年框架協議三項下擬進行的交易建議的年度上限乃經參考以下因素而釐定：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日，寧波三星及／或其附屬公司所佔用並要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位過往規模及停車位數，以及寧波三星及／或其附屬公司所擁有並可能要求獲提供物業管理服務的未出租工業園物業過往規模目如下：

	辦公單位規模 (平方米)	停車位數目	未出租工業園 物業規模 (平方米)
於二零二二年十二月三十一日	5,682	10	145,000
於二零二三年十月三十一日	5,682	10	235,462

董事會函件

；及

- (ii) 其他因素，如寧波三星及／或其附屬公司於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度對物業管理服務的預期需求（經參考其對辦公空間及停車位以及未出租工業園單位的需求）。據估計，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各個年度，寧波三星及／或其附屬公司佔用並須曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位規模及停車位數目，以及寧波三星及／或其附屬公司擁有並須曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的未出租工業園單位規模如下：

	辦公單位規模 (平方米)	停車位數目	未出租工業園 物業的預計規模 (平方米)
截至二零二四年十二月三十一日 止年度	5,682	10	235,462
截至二零二五年十二月三十一日 止年度	5,682	10	235,462
截至二零二六年十二月三十一日 止年度	5,682	10	235,462

因此，根據辦公單位估計的每月平均管理費率每平方米人民幣5.8元、停車位的每月平均管理費率每單位人民幣400.0元，及未出租工業園物業估計的管理費平均每月每平方米為人民幣3.0元（每項此類收費率乃根據上述所披露的相關定價政策釐定的具體服務費或服務費範圍的加權平均值），本集團於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年就將予提供的各類相關管理服務向寧波三星及／或其附屬公司收取的管理費總額（此乃按每月管理費的相關平均收費率乘以上述辦公單位的規模、停車單位數目或未出租工業園物業的預期規模計算所得，並構成經修訂二零二三年框架協議三年度上限的基準）如下：

董事會函件

	辦公室物業 管理服務 (人民幣百萬元)	停車場 管理服務 (人民幣百萬元)	未出租工業園 單位物業管理 服務 (人民幣百萬元)
截至二零二四年十二月三十一日 止年度	0.4	0.05	8.5
截至二零二五年十二月三十一日 止年度	0.4	0.05	8.5
截至二零二六年十二月三十一日 止年度	0.4	0.05	8.5

- (iii) 曙一物業及其附屬公司截至二零二六年十二月三十一日止三個年度向寧波三星及／或其附屬公司提供服務的需求預測。據估計，曙一物業及其附屬公司將為寧波三星及／或其附屬公司佔用的現有工業園提供服務。此外，據估計，寧波三星將進一步擴大工業園網絡。因此，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司並無派遣工人向寧波三星及／或其附屬公司提供工業園物業管理服務，估計曙一物業就提供服務所需派遣的工人之平均人數將由截至二零二四年十二月三十一日止年度每月約88名增加至截至二零二六年十二月三十一日止年度每月約119名；及
- (iv) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司每年的工人薪酬水平預計較截至二零二三年十二月三十一日止年度水平不會顯著增加。薪酬水平是根據中國國家統計局公佈截至二零二三年十月三十一日止十個月的消費物價指數（與二零二二年同期比較）而估計得出。因此，預計工業園物業管理服務的每名工人服務費（根據工業園管理服務平均薪酬計算）在經訂修二零二三年框架協議三期限內將保持相對穩定。

董事會函件

二零二三年框架協議四

二零二三年框架協議四之主要條款概要如下：

日期： 二零二三年十一月二十七日

訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
(2) 寧波奧克斯置業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）

協議年期： 待獨立股東批准後，二零二三年框架協議四的有效期為二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日為止。

所提供的服務 二零二零年框架協議四及二零二一年框架協議一的服務範圍已整合，而服務範圍亦略有調整。曙一物業及其附屬公司獲委託就寧波奧克斯置業及／或其附屬公司以不時推出的住宅物業及工業園項目，以及擁有的購物中心發展項目提供各種物業管理服務，包括管理、維護、清潔及保安服務。向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司的物業發展項目及工業園項目根據項目進度及發售期提供預售管理服務、銷售辦公室管理服務、未出售單位物業管理服務及工業園物業管理服務。空置零售店舖物業管理服務將提供予寧波奧克斯置業及／或其附屬公司現有的購物中心。

類型、定價政策及付款安排：

董事會函件

此外，由於服務範圍已擴大，因此曙一物業及其附屬公司將提供(a)物業管理服務，包括就寧波奧克斯置業及／或其附屬公司佔用的辦公室、商用物業及停車位提供維護、清潔及保安服務；及(b)與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的停車位有關的停車場銷售代理服務。

所提供的服務類型以及其相關定價政策及付款安排概述如下：

a. 售前管理服務

所提供的服務類型： 於交付前為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司的物業發展項目的住宅物業及設施進行管理及維護服務。

據目前預計，寧波奧克斯置業及／或其附屬公司的將於截至二零二四年十二月三十一日止年度交付約1個物業發展項目。

定價政策： 就寧波市及安徽的物業發展項目而言，服務費釐定將參照相關地方法規就不同類型的物業發展項目不時規定的定價要求（如《寧波馬鞍山住宅小區物業管理條例實施意見》，其中指明，售前物業服務費收費政策由政府規管定價的部門不時制定）。尤其是，《寧波市住宅小區物業管理條例實施意見》規定，不同類型物業的物業管理服務底價介乎每平方米人民幣7元至人民幣11元。

董事會函件

本集團亦將計及預期營運成本（包括員工薪酬、清潔費、水電費、維護費用及綠化費用），並在決定就各個發展項目簽訂具體服務協議時，考慮協議期內該等成本的預期加幅（根據通脹率估計）。定價政策旨在確保服務費足以支付本集團提供必要的管理服務所產生的成本，並為本集團提供合理的回報（在當地適用法例或政府規管定價的部門允許的範圍內）。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議相關條款每月作出。

b. 銷售辦事處管理服務

所提供的服務 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司物業發展項目的銷售
類型： 辦事處及展廳提供清潔、保安及客戶服務。

定價政策： 服務費將按照與提供管理服務相關的實際成本，加上具體服務協議項下就物業發展項目協定的管理費率釐定及收取（無論如何不可低於14%，此乃與另外至少三間於聯交所上市之公司在中國提供類似服務收取的加成（根據其已公佈財務資料中的利潤率以及本集團所管理的物業的所在位置、類型及規模等因素予以扣減）相若），而所訂的條款（與嚶一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

董事會函件

本集團亦將計及當時的現行市價、過往及預期物業管理成本（包括勞工成本及材料成本）。定價政策旨在確保服務費足以支付曙一物業及其附屬公司提供所需管理服務所產生的成本，除此之外，亦為曙一物業及其附屬公司提供能夠反映現行市價的合理回報或符合市場慣例的其他回報。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

c. 未出售住宅單位物業管理服務

所提供的服務
類型： 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司物業發展項目的未出售住宅單位進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與物業發展商協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方的已出售物業單位所收取的現行管理費收費率相若，介乎每月每平方米人民幣1.4元至人民幣3.3元（視乎物業位置及性質而定，如高層建築、公寓及別墅則收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

董事會函件

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

d. 空置零售店舖物業管理服務

所提供的服務
類型： 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司物業發展項目的空置零售店舖單位進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與物業擁有人協定，其將與曙一物業及其附屬公司就租賃予至少兩名獨立第三方的零售店舖單位所收取的現行管理費收費率相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），介乎每月每平方米人民幣1.8元至人民幣21.0元（視乎物業的位置及特性而定，如錨店及地舖則收取不同費率），且應按並非對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司更為有利的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）訂立。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

董事會函件

e. 辦公物業管理服務

所提供的服務
類型： 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司佔用的辦公室及商用物業進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與寧波奧克斯置業協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的辦公室及商用物業所收取的現行管理費收費率（每月每平方米人民幣6.0元）相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的相關條款每月作出。

f. 停車場管理服務

所提供的服務
類型： 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司所佔用的停車位提供維修、清潔和保安服務，以及為奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的停車場單位提供停車場銷售代理服務。

定價政策： 停車位維護、清潔和保安服務

就寧波奧克斯置業及／或其附屬公司佔用的停車位的維護、清潔和保安服務而言，服務費將與寧波奧克斯置業協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的停車位所收取的現行管理費收費率相若，介乎每個停車位每月人民幣40元至人民幣100元（視乎停車位的位置而定，例如就寧波及安徽的停車場收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

停車場銷售代理服務

就寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的停車場相關的銷售代理服務而言，服務費為曙一物業及／或其附屬公司出售停車位的實際售價與所售停車位的預定最低價格之間的差額。實際售價為曙一物業及／或其附屬公司代寧波奧克斯置業及／或其附屬公司與買方協商釐定的價格，並指（就買賣停車位）買方將支付且寧波奧克斯置業及／或其附屬公司有權獲得的總金額。該預定價格為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司願意接受的最低金額（作為其出售停車位予買方的回報）。

董事會函件

服務費將於相關停車位的買方根據相關銷售協議付款後收取。僅在曙一物業及／或其附屬公司出售相關停車單位的情況下，該等服務費（如有）由寧波奧克斯置業支付，而曙一物業及其附屬公司則無權以低於預定的最低價格出售停車單位。若停車位在18個月內仍無法於相關預定最低價或高於相關預定最低價出售，曙一物業及其附屬公司將停止就該停車位進行廣告活動，而寧波奧克斯置業持有該停車場作長期投資。該等安排確保有效地為曙一物業及其附屬公司就該等無法出售的停車單位投入的資源設上限，從而限制曙一物業及其附屬公司的損失。因此，該等安排屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

在釐定實際售價時，曙一物業及其附屬公司將參考停車場當時的市價（透過諮詢物業代理及於網路搜尋最近停車場放盤）。經考慮至少兩個透過此方式獲得的參考價格，曙一物業及／或其附屬公司將分析停車場目前的市價及其過往售價。作出的調整可能會考慮停車場位置與相關屋苑的距離、相關屋苑對停車位的需求，及相關屋苑業主的預期消費力。

董事會函件

每個停車位的預定的最低價格將參考現行市價並由寧波奧克斯置業與曙一物業及／或其附屬公司經公平磋商後釐定。就寧波奧克斯置業而言，該價格須根據估計提供停車位所需的成本予以釐定，且不得低於全額收回已產生成本所需的最低水平。另外，曙一物業及其附屬公司將評估及估算提供停車場銷售代理服務所需的資源，並確保預定最低價格最低限度要設定為曙一物業及其附屬公司足以提供停車場銷售代理服務所產生的成本而收取的服務費水平。在此先決條件下，曙一物業及其附屬公司將尋求按寧波奧克斯置業可接受的最低水平釐定預定的最低價格，以爭取最高的應收服務費及淨回報（即收取的服務費減去提供停車場銷售代理服務所產生的成本）。

董事會函件

經考慮代理服務費的現行市場收費率（參考至少其他三間提供停車場銷售代理服務並在聯交所上市的公司收取的加成（介乎15%至20%）而釐定），雙方均同意，每售出停車位的代理服務費不低於實際售價35%。該代理服務費最低收費率相當於相關地區停車場目前平均市價與預期預定最低價格之間的差額。由於曙一物業及其附屬公司擁有自己的辦公室資源及人力，且無需支付押金以獲得代理權，因此預計提供停車場銷售代理服務所需的成本一般極低，上述最低收費率將為曙一物業及其附屬公司提供足夠的服務費以支付其成本。因特殊情況而必須進行額外的推銷及宣傳活動，該等額外費用將從指定分配予曙一物業及其附屬公司的預算（用於特定的推銷及宣傳活動以促進停車場銷售）中支付。由於一般的推銷及宣傳活動已基本足夠，而進行額外推銷及宣傳活動的特殊需要只會在特殊情況下出現，董事會相信最低代理服務費收費率將為本集團在所有一般情況下提供足夠保障，因此屬公平合理。

董事會函件

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率採納有關維護、清潔及保安服務的管理費率。就停車場銷售代理服務而言，定價政策（包括最低服務收費率）旨在確保服務費至少足以支付曙一物業及其附屬公司提供服務所產生的成本，以避免其產生任何損失，除此之外，亦使曙一物業及其附屬公司有空間賺取回報，以獲得額外的收益，即停車場單位的實際售價（由曙一物業根據現行市價釐定）與停車場單位預定的最低價格（主要根據寧波奧克斯置業發展停車場單位的成本而釐定）差價超出最低服務費收費率的部分。因此，董事會認為定價政策可反映商業現實，曙一物業及其附屬公司得到應有的財務利益，因此屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

g. 工業園單位物業管理服務

所提供的服務 為寧波奧克斯置業及其附屬公司擁有的未出租工業園單位
類型： 進行維護、清潔及保安服務。

董事會函件

定價政策： 服務費將與寧波奧克斯置業協定，其將與曙一物業及其附屬公司就向至少兩名獨立第三方出租的工業園單位所收取的現行管理費收費率相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），介乎每月每平方米人民幣1.8元至人民幣4.5元（視乎物業相關位置而定。而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與寧波奧克斯置及／或其附屬公司將不時並在有需要時訂立具體服務協議，以就所提供的服務訂明具體條款及條件（包括已協定的服務費及定價基準）。

任何上述服務協議須在二零二三年框架協議四的適用範圍內訂立，且不會與二零二三年框架協議四的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以二零二三年框架協議四的條文為準。

董事會函件

二零二三年框架協議四項下擬進行的交易過往的資料及所設的年度上限

過往交易金額

下表載列二零二零年框架協議四及二零二一年框架協議一項下曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司之間早前的持續關連交易金額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	38.0	54.2	60.5
錄得的過往交易額	19.5	36.7	26.2
利用率	51.3%	67.7%	43.3%

鑑於近年來中國房地產行業增長放緩，寧波奧克斯置業一直保持謹慎態度並縮減了物業發展計劃，當中於二零二一年至二零二三年期間所發展的住宅項目數量由14項個減少到2項。因此，寧波奧克斯置業及其附屬公司對物業管理服務的需求低於預期，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的年度上限利用率亦低於預期。

鑑於寧波奧克斯置業發展的住宅物業減少，預計寧波奧克斯置業對住宅物業發展項目相關的物業管理服務（即售前管理服務、銷售辦事處管理服務及未出售住宅單位物業管理服務）的低需求仍然持續。二零二三年框架協議四項下擬進行交易的建議年度上限將會隨之降低。有關建議年度上限的進一步詳情載於下文「建議年度上限」一節。

董事會函件

建議的年度上限

就二零二三年框架協議四項下擬進行的交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度建議的年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	37.5	31.5	28.0

釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議四項下擬進行的交易建議的年度上限乃經參考以下因素而釐定：

- (i) 曙一物業及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度根據二零二三年框架協議四及二零二一年框架協議一向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司提供物業管理服務過往所收取的費用分別約人民幣19.5百萬元、人民幣36.7百萬元及人民幣26.2百萬元；
- (ii) 參考二零二零年框架協議四、二零二一年框架協議一及寧波奧克斯置業及其附屬公司未來物業發展項目時間表（據目前預計，在現有發展項目中，寧波奧克斯置業於將於截至二零二六年十二月三十一日止年度之前完成現有項目的物業銷售）及現有購物中心的數量估計寧波奧克斯置業及其附屬公司於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度對物業管理服務的需求；
- (iii) 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的現有購物中心預計空置率平均約為35%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十月三十一日止十個月的過往空置率平均約為21%；及

董事會函件

- (iv) 於二零二三年十月三十一日，寧波奧克斯置業及／或其附屬公司佔用並可能要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位及商用物業過往的規模、寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有或佔用並可能要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的停車位過往的數目、寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有並可能要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的工業園物業過往的規模如下：

	辦公單位及 商用物業規模 (平方米)	停車位數目	空置工業園 物業規模 (平方米)
於二零二二年			
十二月三十一日	5,500	2,117	244,626
於二零二三年			
十月三十一日	5,500	1,747	244,626

- (v) 參考寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有或佔用的辦公單位及商用物業、空置停車位及工業園物業的數目，估計寧波奧克斯置業及／或其附屬公司截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度對物業管理服務的需求。據估計，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度，寧波奧克斯置業及其附屬公司擁有或佔用且曙一物業及其附屬公司將提供物業管理服務的辦公單位及商用物業規模、空置停車位數量以及工業園物業規模如下：

	辦公單位及 商用物業規模 (平方米)	停車位數目	空置工業園 物業規模 (平方米)
截至二零二四年			
十二月三十一日			
止年度	5,500	1,687	244,626
截至二零二五年			
十二月三十一日			
止年度	5,500	1,637	244,626
截至二零二六年			
十二月三十一日			
止年度	5,500	1,597	244,626

董事會函件

據此，根據辦公單位及商用物業管理費估計平均每月每平方米人民幣6.0元，停車單位平均每月每平方米人民幣57.6元，工業園物業平均每月每平方米人民幣3.0元（每項此類收費率乃根據上述所披露的相關定價政策釐定的具體服務費或服務費範圍的加權平均值），截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各個年度，就所提供的物業管理各項服務向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司收取的管理費總額（此乃按每月管理費的相關平均收費率乘以上述辦公單位及商用物業的規模、停車單位的數目或空置工業園物業規模計算所得，並構成二零二三年框架協議四年度上限的基準）如下：

	辦公單位及商用 物業管理服務 (人民幣百萬元)	停車位 管理服務 (人民幣百萬元)	空置工業園 物業管理服務 (人民幣百萬元)
截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	0.4	1.2	8.9
截至二零二五年 十二月三十一日 止年度	0.4	1.2	8.9
截至二零二六年 十二月三十一日 止年度	0.4	1.2	8.9

- (vi) 本集團預計將出售的停車位數目、近期停車位所在地區內可資比停車位的交易價格以及曙一物業與寧波奧克斯置業釐定的銷售底價標準；及

董事會函件

- (vii) 曙一物業的業務計劃（根據寧波奧克斯置業將予提供的業務計劃，曙一物業將參與項目管理的初步階段，並於交付相關物業發展項目項下建設的物業前三至六個月將工作小組合併，隨後在適當時間與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司訂立二零二三年框架協議四項下的具體服務協議；因此，寧波奧克斯置業的物業發展計劃將影響曙一物業提供物業管理服務的計劃）及通脹等其他因素。

二零二三年框架協議五

二零二三年框架協議五的主要條款概要載列如下：

- 日期： 二零二三年十一月二十七日
- 訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
- (2) 寧波奧克斯電氣（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
- 協議年期： 待獨立股東批准後，二零二三年框架協議五的有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日為止。
- 所提供的服務 二零二零年框架協議五及二零二一年框架協議二項下的服務類型、定價政策 服務範圍已合併並調整服務範圍。曙一物業及其附屬公司受委託為寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司擁有或佔用的工業園物業提供物業管理服務，包括維護、清潔及／或保安服務。及付款安排： 所提供的服務類型及其各自的定價政策及付款安排概述如下：

董事會函件

a. 工業園管理服務

所提供的服務
類型： 為寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司佔用的工業園設施提供維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費由曙一物業及／或其附屬公司與寧波奧克斯電氣及／或其相關附屬公司經公平磋商議定，且載於各具體服務協議，並按下列基準計算：

- 每名工人之服務費，相等於(1)於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波奧克斯電氣及／或相關附屬公司提供服務派遣的各類型工人之平均薪酬（「工廠物業管理服務平均薪酬」），加上(2)補足曙一物業提供所需服務之其他成本及費用及利潤之加成（作為工業園物業管理服務平均薪酬之百分比）（「工廠物業管理服務加成」）；及
- 於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波奧克斯電氣及／或相關附屬公司提供服務派遣的工人平均數目，該數目須由曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯電氣及／或其相關附屬公司參考由寧波奧克斯電氣或相關附屬公司所佔用且將獲提供服務之工業園設施之實際需求、面積及營運規模而協定。

董事會函件

工廠物業管理服務的加成幅度須定於或高於下文所載之適用水平：

- (1) 就過去六個月向工業園物業提供物業管理服務而收取加成的現行可資比較市場水平，並參考中國政府採購資料庫中顯示的合約；及
- (2) 倘上文第(1)段所述資料不適用或無法獲得，則於緊接各具體服務協議日期前六個月期間內，曙一物業及其附屬公司就提供類似服務向至少兩名獨立第三方客戶收取之加成；及
- (3) 倘上文第(1)及(2)段所述資料均不適用或無法獲得，則收取相當於或高於14%之加成，此乃與另外至少三間於聯交所上市並主要在中國提供物業管理服務之公司估計收取的加成（根據其已公佈財務資料中的利潤率（介乎12.0%至15.8%）以及本集團所管理的物業的所在位置、類型及規模等因素予以扣減）相若。據董事所知、所悉及所信，該三間所參考的上市公司的大部分收入來自在中國提供物業管理服務。鑒於彼等的物業管理服務的資源需求及交付模式與本集團提供的工廠物業管理服務並無重大差異，董事認為有關物業管理服務在成本結構方面一般具有可比性。因此，該等公司錄得的利潤率被視為適當的參照標準，反映市場上物業管理服務供應商收取的相關一般加成率。

董事會函件

定價政策旨在確保服務費足以支付曙一物業及其附屬公司提供所需管理服務所產生的成本，除此之外，亦為曙一物業及其附屬公司提供能夠反映現行市價的合理回報或符合市場慣例的其他回報。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議相關條款或每月作出。

b. 空置工業園單位物業管理服務

所提供的服務 為寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司的空置工業園單位進行維護、清潔及保安服務。
類型：

定價政策： 服務費將與物業擁有人協定，其將與曙一物業及其附屬公司就獨立第三方租用的工業園單位所收取的現行管理費收費率（為每月每平方米人民幣0.8元）相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），且應按並非對寧波奧克斯電力及／或其附屬公司更為有利的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）訂立。

本集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

董事會函件

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與寧波奧克電氣及／或其附屬公司須在有需要時訂立具體服務協議，以就所提供的服務訂明具體條款及條件（包括曙一物業及其附屬公司為提供服務而調派的協定人數、每名工人服務費及服務範圍）。

任何上述服務協議須在二零二三年框架協議五的適用範圍內訂立，且不會與二零二三年框架協議五的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以二零二三年框架協議五的條文為準。

二零二三年框架協議五項下擬進行的交易的有關資料及的年度上限

過往交易金額

曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司根據二零二零年框架協議五及二零二一年框架協議二之前進行的持續關聯交易金額如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
年度上限	5.9	9.7	10.1
錄得的過往交易額	2.1	5.5	8.2
利用率	35.6%	56.7%	81.2%

由於COVID-19疫情爆發，寧波奧克斯電氣將一個物業發展項目的交付日期推遲至二零二二年初，並將利用專業物業管理公司服務以提升工業園管理質素的計劃推遲至二零二二年年中。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度及二零二二年十二月三十一日止年度的使用率均跌至較低水平。

董事會函件

由於寧波奧克斯電氣延遲交付物業發展項目乃單一事件，根據董事目前掌握的資料，預計不會再次發生，因此在釐定二零二三年框架協議五項下擬進行交易的建議年度上限時並無考慮此事件。有關建議年度上限的進一步詳情載於下文「建議年度上限」一節。

建議的年度上限

就二零二三年框架協議五項下擬進行的交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度建議的年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	8.6	9.9	10.7

釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議五項下擬進行的交易建議的年度上限乃經參考以下因素而釐定：

- (i) 預計向寧波奧克斯電氣及／或相關附屬公司在南昌、安徽及寧波擁有或佔用的工業園提供服務。因此，據估計，曙一物業及其附屬公司在南昌、安徽及寧波為工業園提供服務而派遣的工人平均人數截至二零二三年十二月三十一日止年度將由每月約141名至截至二零二六年十二月三十一日止年度每月約157名；及
- (ii) 寧波奧克斯電氣及其附屬公司截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度對工業園單位物業管理服務的預期需求，及寧波奧克斯電氣及其附屬公司根據其拓展計劃未來工業園發展項目的時間表；及
- (iii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司每年的工人薪酬水平預計較截至二零二三年十二月三十一日止年度水平不會顯著增加。薪酬水平是根據中國國家統計局公佈截至二零二三年十月三十一日止十個月的消費物價指數（與二零二二年同期比較）而估計得出。因此，與過往交易期間相比，工業園管理服務的每位工人服務費（根據工業物業管理服務平均薪資計算）預計將保持相對穩定。

訂立二零二三年框架協議之理由及裨益

物業管理業務分部過去一直為本集團的主要收入來源，截至二零二三年三月三十一日止年度錄得持續收入增長14.6%，當中本集團收入總額約376.1百萬港元，而截至二零二二年三月三十一日止年度則約328.2百萬港元。本集團有意繼續擴大其在中國的物業管理組合。由於二零二零年框架協議及二零二一年框架協議將於二零二三年十二月三十一日到期，訂立二零二三年框架協議將使物業管理業務分部為本集團提供穩定的收入及現金流。進一步發展物業管理分部不僅為本集團的業績提供有力支持，亦將盡量減少本集團整體收入和現金流的大幅波動。

作為曙一物業的知名業務夥伴，寧波奧克斯置業乃一家長江三角洲經濟區的知名地產發展商。於最後實際可行日期，寧波奧克斯置業持有未出售物業面積約0.25百萬平方米。

奧克斯集團乃一家從事電力設備及家用電器製造、醫療保健及金融投資業務的知名企業集團。奧克斯集團於中國不同城市擁有及使用多個辦公室、工業園及停車位。

寧波三星於中國從事電力測量設備製造及提供醫療保健服務，其股份於上海證券交易所上市。除寧波三星佔用的辦公室及停車位外，寧波三星亦於全國擁有及經營數個工業園區。

寧波奧克斯醫療（寧波明州醫院的中介控股公司）及寧波明州醫院為寧波三星的附屬公司。寧波三星積極發展其醫療服務，致力成為中國領先的健康服務投資及管理集團。本集團瞭解到寧波三星擬透過建設新醫院及通過直接投資及／或設立合營企業收購現有醫院等方式將其醫院網絡擴充。

寧波奧克斯電氣乃奧克斯集團之附屬公司，其主要從事電力設備及家用電器製造。寧波奧克斯電氣在南昌、寧波、天津、馬鞍山及泰國擁有六個工業園。

董事會函件

因此，董事認為，建議（透過分別與寧波奧克斯醫療、奧克斯集團、寧波三星、寧波奧克斯置業及寧波奧克斯電氣訂立二零二三年框架協議一、二零二三年框架協議二、經修訂二零二三年框架協議三及二零二三年框架協議四的形式）續訂二零二零年框架協議及二零二一年框架協議將就曙一物業及本集團整體而言，為物業管理業務分部帶來穩定需求。故此，董事認為訂立二零二三年框架協議將為財務表現提供穩定而有力的支持（尤其是生活娛樂分部對本集團業績的貢獻已相對較小），從而確保本集團將擁有充足財務資源以實現長遠而言本集團整體能健康及可持續地發展。

除董事會主席兼執行董事鄭江先生（為鄭先生的兄弟，並持有二零二三年框架協議交易對方的股權）及執行董事沈國英女士（為寧波三星的董事，並持有二零二三年框架協議交易對方的股權）外，概無董事於二零二三年框架協議及其項下擬進行的交易（包括彼等各自的建議年度上限）中擁有或被視為擁有任何重大權益。鄭江先生及沈國英女士已於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

二零二三年框架協議之條款及條件乃由訂約方公平磋商後釐定。董事（除獨立非執行董事外，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後提供意見）認為，二零二三年框架服務協議（包括定價機制及程序）之條款及條件屬公平合理並符合股東之整體利益，且該等擬進行之持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

內部控制措施

本公司已實施以下內部控制措施，以監察二零二三年框架服務協議項下擬進行交易的定價及條款以及確保根據有關協議所進行的交易將按一般商業條款訂立：

- (1) 於根據二零二三年框架協議訂立具體服務協議前，本公司的法務部門、財務部門及營運部門負責於參考類似物業的類似服務現時收取的物業管理費用後就合約條款進行磋商。當中將參考（如適用）曙一物業及其附屬公司就類似物業向至少兩名獨立第三方提供可資比較服務收取的物業管理

董事會函件

費用及其他相關合約條款，以及（在可行的情況下）透過參考位於相同或附近街道或建築群、類似規模物業及就該等物業所收取的服務價格等，對由至少兩名獨立服務供應商於臨近新項目區域中收取的最近期價格進行研究。隨後將就上述內容編製相關報告。相關地方法規定的定價要求（如適用）及地方當局規定的指導價格亦予以參考。上述內容旨在確保曙一物業及其附屬公司所收取的管理費及具體服務協議條款符合二零二三年框架協議以及一般商業條款，且該等條款不遜於本集團給予獨立第三方或獨立第三方給予本集團的條款。財務部門負責根據二零二三年框架協議下具體服務協議的條款作出最終批准；

- (2) 於根據二零二三年框架協議訂立具體服務協議後，本集團的法律部門負責持續監察及每月檢查有關物業管理價格的法律及法規有否修訂，以確保物業擁有人支付的價格與相關法律法規的規定保持一致且合規；及
- (3) 在二零二三年框架協議的整段期間，營運部門及財務部門負責監察二零二三年框架協議項下具體服務協議的實行，以確保協議各方嚴格遵循協議條款行事（包括據此所收取的費用）。如有任何偏離合約條款的情況，應向本集團管理層報告，以便採取進一步行動。此外，本集團管理層將會於有需要時就二零二三年框架協議的實行進行抽查，以確保符合合約條款。

除上文所述者，本集團亦將就二零二三年框架協議項下擬進行之持續關連交易採用下列內部控制措施：

- (i) 曙一物業之財務總監將負責定期監察二零二三年框架協議項下之持續關連交易，以確保不超過相關年度上限；

董事會函件

- (ii) 本集團將定期進行內部審閱，以評估曙一物業是否已根據二零二三年框架協議之條款分別不時向寧波奧克斯醫療、奧克斯集團、寧波三星、寧波奧克斯置業及寧波奧克斯電氣提供物業管理服務。尤其是，本公司之財務部及審計部將負責
 - (i) 定期就持續關連交易收集詳細資料（包括但不限於各具體服務協議項下的定價條款、付款安排及實際交易額）；
 - (ii) 監察各具體服務協議項下的交易條款以及定價及其他條款是否符合持續關連交易的二零二三年框架協議項下確立的原則；
 - (iii) 持續評估交易條款及定價條款的公平性；及
 - (iv) 及時向董事會報告相關資料；
- (iii) 本公司將委託其核數師對根據二零二三年框架協議進行之持續關連交易進行年度審閱，並確認該等交易是否於所有重大方面根據二零二三年框架協議所載之定價政策及其他條款訂立，以及是否超出相關年度上限；及
- (iv) 獨立非執行董事將每年審閱根據二零二三年框架協議訂立之持續關連交易，並於本公司截至二零二三年、二零二四年、二零二五年、二零二六年及二零二七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一般商業條款或更佳條款訂立，是否根據二零二三年框架協議按公平合理之條款訂立以及是否符合股東之整體利益。

董事認為上述內部控制措施能夠確保二零二三年框架協議項下之擬進行的交易按一般商業條款進行，且不會損害本集團及股東之利益。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，(i) 奧克斯集團由兩間公司合共直接持有100% 權益，每間公司均由鄭先生持有85.00% 權益；(ii) 寧波三星由鄭先生及其一致行動人士（包括鄭江先生及奧克斯集團）合共直接持有約49.28% 權益；(iii) 鄭先生合計持有寧波奧克斯電氣約92.09% 權益，包括直接權益25.00% 及透過數個實體間接持有約67.09% 權益；(iv) 寧波明州醫療為寧波三星的直接全資附屬公司；及(v) 鄭先生間接持有寧波奧克斯置業85.00% 權益，並間接持有其約68.55% 已發行股份。因此，奧克斯集團、寧波三星、寧波奧克斯電氣、寧波奧克斯醫療及寧波奧克斯置業均為本公司控股股東鄭先生的聯繫人（即30% 受控公司），並為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A 章，二零二三年框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於二零二三年框架協議項下擬進行的持續關連交易涉及一項或多項適用百分比率超過5%，以及相關代價超過10百萬港元（以二零二三年框架協議期內最大的年度上限總額釐定），故該等交易須遵守上市規則第14A 章項下的申報、公告、年度審閱、年度報告、通函（包括獨立財務建議）以及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括各自的建議年度上限）。匯日控股有限公司以及於上述事宜中擁有重大權益之所有其他股東均須於股東特別大會上就有關該等事項之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括各自建議年度上限）向獨立股東提供意見，而邁時資本有限公司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。

持續關連交易訂約方之資料

本公司

本公司為投資控股公司。其主要營運附屬公司的業務活動包括於香港經營會所、餐廳及酒吧門市以及於中國提供物業管理服務。

奧克斯集團

奧克斯集團乃一家從事電力及家用電器製造、醫療保健及金融投資業務的企業集團。於最後實際可行日期，據董事所知悉，奧克斯集團由兩家公司（各分別由鄭先生持有85.00%股權）合計直接持有其100%股權。

寧波奧克斯置業

寧波奧克斯置業主要於中國從事住宅及商用物業之物業發展。於最後實際可行日期，據董事所知悉，寧波奧克斯置業分別由鄭先生間接持有85.00%股權。

寧波奧克斯電氣

寧波奧克斯電氣主要從事電力設備及家用電器製造。於最後實際可行日期，據董事所知悉，鄭先生合計持有寧波奧克斯電氣約92.09%權益，包括直接權益25.00%及透過數個實體持有間接權益約67.09%。

寧波三星

寧波三星為一間於中國成立的股份有限公司，其已發行股份於上海證券交易所上市，主要業務包括於中國製造電力測量設備及提供健康服務。於最後實際可行日期，據董事所知悉，鄭先生及其一致行動人士（包括鄭江先生及奧克斯集團）合共直接持有寧波三星約52.75%股權。

寧波明州醫療

寧波明州醫療為寧波三星的直接全資附屬公司及寧波明州醫院的中介控股公司。寧波明州醫療主要從事醫療服務提供。

採納二零二四年購股權計劃

鑒於二零一四年購股權計劃已於二零二四年一月二日屆滿，本公司將於股東特別大會上提呈一項決議案，以批准及採納二零二四年購股權計劃，致使本公司可於適當時候向合資格參與者進一步授出購股權，以激勵彼等為本集團的發展持續作出貢獻。於最後實際可行日期，概無已授出但尚未行使的購股權，亦無按二零一四年購股權計劃進一步授出購股權。

二零二四年購股權計劃的主要條款概要載於本通函附錄二。二零二四年購股權計劃之全部條文將於本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）期間刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.auxint.com)，按照上市規則第17.02(2)條規定，該期間不少於股東特別大會日期前14日；及(ii)於股東特別大會日期可於股東特別大會會場可供查閱。

二零二四年購股權計劃的條款

二零二四年購股權計劃旨在：(i)讓本公司向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團增長和發展所作貢獻的激勵或獎勵；(ii)吸引和挽留人才，以促進本集團的可持續發展；以及(iii)使承授人的利益與股東的利益一致，以促進本集團的長期財務和業務表現。尤其是：

- 董事會可能邀請根據承購二零二四年購股權計劃項下購股權的合資格參與者，包括僅限於僱員參與者，即本公司或其任何附屬公司的僱員（不論全職或兼職，包括董事）（包括根據二零二四年購股權計劃獲授購股權，作為與該等公司訂立僱傭合約的獎勵的人士）。

董事會將不時根據其對僱員的實際工作表現以及過去及未來可能對本集團發展及成長的貢獻的意見，並考慮（其中包括）(i)僱員的技能、知識、經驗、專業知識及其他相關個人特質；(ii)僱員的角色、職位及職責(iii)僱員的表現、投入的時間、僱用條件以及現行市場慣例以及行業標準；(iv)僱員在本集團任職或受僱的年資；及(v)本集團於有關時間的現況及業務需要，按個別情況釐定僱員是否合資格獲授購股權之要約。

董事會函件

董事會一向關注上市規則附錄14所載的企業管治守則的建議最佳慣例E.1.9，即發行人一般不應向獨立非執行董事授出與業績相關的股本薪酬，因此舉可能會導致彼等的決策有偏見，並損害彼等的客觀性及獨立性。然而，董事會認為股本薪酬對確保股東與董事會成員（包括獨立非執行董事）利益保持一致至關重要。將獨立非執行董事納入為合資格僱員參與者，並在提供現金獎勵之以外賦予彈性向獨立非執行董事授予期權，可讓本公司在薪酬待遇上保持競爭力，以吸引及挽留高質素人才。經考慮物業管理行業內同業所採納的購股權計劃後，董事亦注意到，將獨立非執行董事納入合資格參與者符合市場慣例。與現金薪酬不同，本公司可設定授予任何獨立非執行董事的任何購股權的歸屬期，以協助保留其服務。董事會認為，由於獨立非執行董事須遵守上市規則第3.13條就獨立性的規定，故獨立非執行董事的獨立性及公正性不會因任何潛在授予購股權而受影響。此外，只有當（其中包括）薪酬委員會確定已實現所附帶的表現目標時，才可以行使選擇權，該決定則根據下文詳述的評估機制而作出。此外，根據二零二四年購股權計劃及上市規則第17.04(3)條，倘若向獨立非執行董事或其任何聯繫人授出任何購股權，將導致就於截至要約日期12個月期間（包括要約日期）向該人士根據二零二四年購股權計劃授出的所有購股權以及根據任何其他股份計劃（不包括根據相關股份計劃的條款已經失效的股份計劃）授予的所有購股權及獎勵而發行及將予發行的股份，合計佔超過0.1%已發行股份總數，則該要約必須在股東大會上獲得獨立股東的批准。此舉將有效避免獨立非執行董事持有過多股份權益而損害客觀性，並可防止其獨立性可能受到損害。儘管如此，董事會仍將適當考慮企業管治守則的建議最佳慣例E.1.9。董事會在考慮向獨立非執行董事授予任何期權時將謹慎行事，且經仔細評估授予任何該等期權可能產生的不利影響後，僅會在符合實質及合理的業務、商業、營運、行政及／或管理要求時才會授予任何該等期權；

董事會函件

- 承授人僅可於（其中包括）歸屬日期或之後行使其獲授的購股權並認購股份。購股權之歸屬期由承授人接納購股權要約日期開始，至歸屬日期結束，惟不得少於接納要約日期起計12個月。

倘薪酬委員會（倘承授人為董事或高級管理人員）或董事會（倘承授人為任何其他類型的僱員參與者）認為較短的歸屬期就使授出與二零二四年購股權計劃之目的之一致而言屬適當，則可設定較短的歸屬期，包括：

- (i) 僅向新加入本集團的僱員參與者授出「提前贖回」購股權，以取代從前僱主離職時被沒收的購股權；
- (ii) 僅授予因身故或殘疾或發生任何無法控制事件而終止受僱的僱員參與者；
- (iii) 僅授出具有二零二四年購股權計劃所規定與表現掛鈎的歸屬條件的購股權，以取代基於時間的歸屬標準；及
- (iv) 僅出於行政及合規原因在一年內分批授出的購股權，其中可能包括應已提前授出，但最終在隨後的日期連同部分其他購股權作為一個批次授出的購股權；在此情況下，歸屬日期可能會作出調整，以計及倘並非因有關行政及合規原因，應已授出購股權的時間。

董事會及薪酬委員會認為，倘需要較短歸屬期，則上述各項均構成特殊情況。特別是，較短的歸屬期在情況(i)下提供公平性，而在情況(ii)下則屬關懷的表現，因此本公司作為體貼的僱主，將激勵僱員的尊重及奉獻精神。此外，在情況(iii)下，本公司將能夠根據相關承授人的角色、職位及工作職責的具體性質以及本集團於有關時間的現況及業務需求，靈活地構建所授出特定購股權的歸屬機制，從而確保最有效地激勵相關承授人留任本集團並作出進一步貢獻；在情況(iv)下，本公司亦將於運作二零二四年購股權計劃時享有更高的行政效率，有助進一步實現該計劃之目的。因此，該等安排為本公司帶來靈活性，與二零二四年購股權計劃之目的之一致；

董事會函件

- 薪酬委員會（倘承授人為董事或高級管理人員）或董事會（倘承授人為任何其他類別的僱員參與者）可設立表現目標，達成該目標應為行使授予相關承授人購股權的先決條件。倘情況出現任何變動，董事會有權於授出任何與表現掛鈎的購股權後，對購股權期間內規定的表現目標作出公平合理的調整。

購股權附帶的表現目標應採用薪酬委員會（或董事會，視情況而定）在考慮本集團經營業務所在行業及市場中運營的企業在公司附屬公司、部門、營運單位、業務線、項目、地區或個人層面或其他方面通常採用的關鍵績效指標後，認為適當的形式。有關表現目標可根據銷售額、收益、現金流、現金收款、融資成本、投資回報、項目啟動及完成的次數、客戶滿意度指標、相關承授人所屬部門及／或業務單位的關鍵績效指標、個人考核結果或薪酬委員會（或董事會，視情況而定）可能不時釐定的其他參數或有關相關承授人之角色及職責之事宜設定。董事會認為，由於各承授人將擔當不同的角色並以不同的方式為本集團作出貢獻，因此就二零二四年購股權計劃具體描述目標水平及與表現相關的衡量標準並不實際，且建議本公司更靈活地釐定上述每項建議的績效目標就每名承授人而言是否充分相關及合適。

薪酬委員會（或董事會，視情況而定）將於實際表現期結束時進行評估，方法為將相關業務分部的表現及／或（視情況而定）相關承授人的實際個別表現與預定目標水平作比較，以釐定是否達成目標或表現的達標程度。該等預定的目標水平可由薪酬委員會（或董事會，視情況而定）依具體情況並參考若干因素包括相關承授人在本集團的具體職位及角色，及本集團於相關期間的整體業務計劃及策略，以及本集團於相關期間的預期財務表現而制定。倘表現目標以量化方式設定，僅於實際水平達到或超過預定目標水平時，方視為達到表現目標。或者，倘表現目標以定性方式設定，則薪酬委員會（或董事會，視情況而定）將進行表現評估，僅當表現在「A」至「F」等級之間獲評為「A」（即優秀）或「B」（即出色），方視為達到表現目標。

董事會函件

作為行使授予購股權的先決條件，所附帶的所有定量及定性表現目標必須由薪酬委員會（或董事會，視情況而定）根據上述機制予以釐定，而該決定屬最終決定及無可置疑，並對所有可能受影響的相關人士具約束力。

購股權須待（其中包括）薪酬委員會（或董事會，視情況而定）釐定其附帶的表現目標已獲達成後，方可行使。倘薪酬委員會（或董事會，視情況而定）全權釐定購股權所附帶的表現目標尚未達成，則購股權將不會成為可行使，並即時失效；

- 董事會可於要約通知中進一步規定，倘於購股權期間發生以下任何回補事件，則任何購股權於獲行使前或會受到回補或更長的歸屬期限制：
 - (i) 本公司經審核綜合財務報表存在需要重列的任何重大錯誤陳述；或
 - (ii) 承授人觸犯欺詐或任何其他形式的持續或嚴重不當行為；或
 - (iii) 倘購股權附帶表現目標，董事會認為存在任何情況顯示任何指定表現目標乃以嚴重不準確的方式設定或導致任何指定表現目標不相關、不適用或不適當。

在任何該等情況下，董事會可向相關承授人發出書面通知

- (aa) 在董事會認為適當的情況下，收回授予承授人的購股權數目（以尚未行使者為限）；及／或
- (bb) 將授予承授人的全部或任何購股權（以尚未行使者為限）的歸屬期（不論初步歸屬日期是否已發生）延長至董事會可能認為適當的較長期間；及

董事會函件

- 承授人於行使購股權時可認購股份的每股價格將由董事會酌情釐定，惟不得低於下列最高者：
 - (i) 股份於要約日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報的收市價；
 - (ii) 股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及
 - (iii) 股份的面值。

根據二零二四年購股權計劃，董事會可按個別情況酌情向其不時釐定的僱員授出購股權。尤其是，在評估是否合資格時，董事會將考慮上文詳細敘述的因素，而董事會認為該等因素就(i)僱員對本集團所作的貢獻；(ii)僱員的未來潛能；及(iii)僱員未來可為本集團帶來的增長與貢獻而言具指示性。就此，任何該等購股權要約本身為相關承授人於其各自職位所展現及提供之貢獻及卓越表現之正式及官方認可及讚賞，而有關獎勵（作為鼓勵及獎勵）有助提升彼等對本集團之忠誠度，並激勵彼等進一步為本集團之發展及增長作出貢獻。此外，董事會獲授權釐定可能授出購股權的條款及條件，而購股權的任何行使須待（其中包括）達成有關條款及條件後方可作實，特別包括觸生歸屬日期（除非在特殊情況下，否則不得少於接納要約日期起計12個月）及達成指定表現目標。該等安排亦將激勵承授人於相對長期內繼續為本集團服務及提供優秀表現。董事會亦認為，薪酬委員會（或董事會，視情況而定）須考慮的績效目標（例如項目完成進度乃定性及／或量化承授人實際表現的指標），當績效目標與行使購股權掛鉤時，績效目標將鼓勵及獎勵承授人作出優異表現及可能為本集團帶來貢獻。在本公司財務報

董事會函件

表中存在嚴重不當行為或重大錯誤陳述等情況下授出購股權的回補機制將有效阻止承授人在工作期間或以外的不良行為，並保障本集團的價值。由於承授人可行使所要約購股權的認購價乃以股份於要約日期或前後的現行市價為基準，故承授人（作為本集團董事及僱員，可直接影響本集團的策略制定及業務營運）將獲鼓勵留任本集團，並致力持續改善本集團的營運及財務表現以及股價增長，使彼等能夠從行使所授出購股權中獲得回報。於行使購股權後，承授人（作為當時股東本身）將有機會分享本集團所取得的業績，並因其努力工作而獲得獎勵，因此，彼等將增加激勵措施，以持續改善本集團的業務表現、良好的企業管治及可持續增長。上述各項將共同促使承授人與股東擁有一致利益，以推動本集團實現長期增長。因此，董事認為，二零二四年購股權計劃之條文可有效達致該計劃之目的，且採納二零二四年購股權計劃符合本公司之利益。

二零二四年購股權計劃之運作

二零二四年購股權計劃將由董事會管理。概無董事為二零二四年購股權計劃的受託人或於有關受託人（如有）中擁有任何直接或間接權益。就二零二四年購股權計劃之運作而言，本公司將（如適用）遵守上市規則第17章不時之相關規定。

本公司已就香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（「該條例」）項下招股章程規定的適用性尋求法律意見。誠如本公司香港法律顧問所告知，董事知悉由於根據二零二四年購股權計劃，購股權要約將僅由本公司向本公司或其任何附屬公司之僱員（包括董事）作出，條款為只有承授人本身方能行使購股權並相應認購股份，本通函載有有關該要約之詳情，並不屬於「招股章程」之定義範圍，亦不受該條例之招股章程規定所規限。董事會將確保於管理二零二四年購股權計劃時全面遵守該條例之適用規定。

董事會函件

於最後實際可行日期，概無尚未行使的購股權。倘股東於股東特別大會上批准及採納二零二四年購股權計劃，經計及最後實際可行日期已發行股份數目492,984,000股及假設自最後實際可行日期起直至股東特別大會日期（包括該日）本公司已發行股本並無變動，就根據二零二四年購股權計劃可能授出的所有購股權及根據任何其他股份計劃可能授出的所有購股權及獎勵而言，合共49,298,400股股份可予發行，相當於批准二零二四年購股權計劃當日已發行股份總數約10%。待採納二零二四年購股權計劃後，本公司可於股東大會上尋求股東批准更新上述計劃授權限額，或根據二零二四年購股權計劃授出超過上述計劃授權限額或（如適用）經更新限額的購股權，惟須遵守二零二四年購股權計劃條文及上市規則規定的所有適用規定。

於最後實際可行日期，本公司並無計劃於採納二零二四年購股權計劃後向任何合資格參與者授予購股權。本公司將於適當時候根據上市規則第17.06A條就授出購股權作出進一步公告。

二零二四年購股權計劃的先決條件

二零二四年購股權計劃須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准本公司因根據二零二四購股權計劃之條款及條件行使購股權而將予發行及配發之有關數目股份（相當於計劃授權限額）上市及買賣；及
- (b) 於本公司股東大會上通過必要決議案或由全體股東以書面決議案方式批准及採納二零二四年購股權計劃。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准本公司因根據二零二四年購股權計劃之條款及條件行使購股權而將予發行及配發之有關數目股份（相當於計劃授權限額）上市及買賣。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年二月二十日(星期二)中午十二時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案以批准(i)二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括彼等各自的建議年度上限)；及(ii)採納新購股權計劃。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。

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。

鄭先生、澤惠有限公司及匯日控股有限公司及彼等各自之聯繫人，以及所有其他於二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括彼等各自的建議年度上限)中擁有重大權益之股東須就將於股東特別大會上提呈以批准上述事宜之決議案放棄投票。就建議採納二零二四年購股權計劃而言，概無股東擁有任何重大權益而須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

據董事經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，匯日控股有限公司實益擁有337,950,000股股份並控制該等股份之投票權，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約68.55%，而澤惠有限公司(由鄭先生則直接全資擁有)則直接持有匯日控股有限公司90%股權。

無論閣下是否能出席股東特別大會，務請根據隨附的代表委任表格上印備的指示，填妥有關表格及盡快交回本公司的香港股份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，惟無論如何須在股東特別大會(即於二零二四年二月十八日(星期日)中午十二時正(香港時間)或之前)或該大會之任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於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(視情況而定)，並於會上投票。於此情況下，先前呈交之代表委任表格將視作已撤銷。

董事會函件

推薦意見

務請閣下垂註(i)載列於本通函之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就二零二零年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括彼等各自的建議年度上限）向獨立股東提供之推薦意見；(ii)載列於本通函之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，連同達致其意見所考慮之原因、作出之假設以及考慮因素；及(iii)載於本通函附錄一之額外資料；及載於本通函附錄二的二零二四年購股權計劃主要條款之概要。

董事（包括獨立董事委員會）認為二零二三年框架協議（包括定價機制及程序）及其項下擬進行之持續關連交易（包括彼等各自的建議年度上限）之條款及條件屬公平合理並符合股東（包括獨立股東）之整體利益，且該等持續關連交易乃於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，符合本公司及股東（包括獨立股東）之整體利益。

因此，董事建議獨立股東按股東特別大會通告所載條款投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命
奧克斯國際控股有限公司
主席
鄭江
謹啟

二零二四年二月二日



AUX INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

奧克斯國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2080)

敬啟者：

**持續關連交易：
續訂現有框架協議
及
就提供物業管理服務訂立新框架協議**

吾等謹此提述本公司於二零二四年二月二日致股東的通函（「通函」），本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則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，經計及獨立財務顧問之推薦意見後，(i) 就二零二三年框架協議（包括定價機制及程序）及其項下擬進行之持續關連交易（包括彼等各自的建議年度上限）之條款及條件是否屬公平合理；(ii) 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商業條款訂立及是否符合本公司及股東之整體利益；及(iii) 獨立股東如何於股東特別大會上投票作出考慮並向閣下提供吾等之意見。

邁時資本有限公司已獲董事會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。獨立財務顧問之意見詳情、其意見之理由、所作之主要假設及達致該意見所考慮之因素載於本通函第74至第160頁之函件。

亦請閣下垂注本通函第10至第71頁所載董事會函件及附錄一載列之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮二零二三年框架協議之條款以及獨立股東之利益及獨立財務顧問之意見，吾等認為，二零二三年框架協議（包括定價機制及程序）及其項下擬進行之持續關連交易（包括彼等各自的建議年度上限）之條款及條件屬公平合理並符合股東之整體利益，且該等持續關連交易乃於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東按股東特別大會通告所載之條款投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關決議案，以批准二零二三年框架協議（包括定價機制及程序）及其項下擬進行之持續關連交易（包括彼等各自的建議年度上限）。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

潘昭國先生

鮑小豐先生

婁愛東女士

謹啟

二零二四年二月二日

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，當中載列其就二零二三年框架協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括各自的建議年度上限）的條款提供的意見，以供載入本通函而編製。



香港
上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

敬啟者：

持續關連交易： 就提供物業管理服務續訂現行框架協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三年框架協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括各自的建議年度上限）的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年二月二日之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，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。

茲提述 貴公司日期為二零二三年十一月二十七日的公告，由於二零二零年框架協議及二零二一年框架協議的有效期將於二零二三年十二月三十一日屆滿，於二零二三年十一月二十七日，曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為供應商）與寧波明州醫療、奧克斯集團、寧波三星、寧波奧克斯置業及寧波奧克斯電氣（各為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人，作為客戶）分別訂立二零二三年框架協議一、二零二三年框架協議二、二零二三年框架協議三、二零二三年框架協議四及二零二三年框架協議五，以相若的條款續訂二零二零年框架協議一、二零二零年框架協議二、二零二零年框架協議三、二零二零年框架協議四、二零二零年框架協議五、二零二一年框架協議一及二零二一年框架協議二，並在必要或適當的情況下，按相關

獨立財務顧問函件

交易方的業務需求整合及／或調整服務範圍。因此，待獨立股東於股東特別大會上批准後，曙一物業可自二零二四年一月一日起繼續向該等客戶提供物業管理及其他輔助服務，至二零二六年十二月三十一日為止。

茲亦提述 貴公司日期為二零二三年十二月十四日的公告。於二零二三年十二月十四日，曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）與寧波三星（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）訂立補充協議以修訂二零二三框架協議三的若干條款，當中包括擴大服務範圍以包含未出租工業園單位的物業管理服務。因此，其擬進行的持續交易的年度上限須予增加，且預計曙一物業及／或其附屬公司就截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度根據經修訂二零二三年框架協議三提供的服務可能收取的費用總額，分別不會超出人民幣13.5百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣15.1百萬元。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，(i) 奧克斯集團由兩間公司合共直接持有100% 權益，每間公司均由鄭堅江先生持有85.00% 權益；(ii) 寧波三星由鄭堅江先生及其一致行動人士（包括鄭江先生及奧克斯集團）合共直接持有約49.28% 權益；(iii) 鄭堅江先生合計持有寧波奧克斯電氣約92.09% 權益，包括直接權益25.00% 及透過數個實體間接持有約67.09% 權益；(iv) 寧波明州醫療為寧波三星的直接全資附屬公司；及(v) 鄭堅江先生間接持有寧波奧克斯置業85.00% 權益，並間接持有其約68.55% 已發行股份。因此，奧克斯集團、寧波三星、寧波奧克斯電氣、寧波奧克斯醫療及寧波奧克斯置業均為 貴公司控股股東鄭堅江先生的聯繫人（即30% 受控公司），並為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A 章，二零二三年框架協議項下擬進行的交易將構成持續關連交易。

由於二零二三年框架協議項下擬進行的持續關連交易涉及一項或多項適用百分比率超過5%，以及相關代價超過10百萬港元（以二零二三年框架協議期內最大的年度上限總額釐定），故該等交易須遵守上市規則第14A 章項下的申報、公告、年度審閱、年度報告、通函（包括獨立財務意見）以及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

貴公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括各自的建議年度上限）。鄭堅江先生、澤惠有限公司及匯日控股有限公司以及彼等各自之聯繫人，以及於上述事宜中擁有重大權益之所有其他股東均須於股東特別大會上就有關該等事項之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即潘昭國先生、鮑小豐先生及婁愛東女士）組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括各自建議年度上限）的條款向獨立股東提供意見。吾等，邁時資本有限公司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。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其附屬公司及根據上市規則第13.84條可能合理被視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益，因此，吾等符合資格就二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括各自建議年度上限）的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就二零二三年框架協議及其項下擬進行的持續關連交易委任為獨立財務顧問外， 貴公司與吾等在過去兩年並無其他委聘。除與本次委任相關的正常諮詢費用外，並不存在吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

意見基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）(i) 二零二三年框架協議；(ii) 貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年度報告（「二零二二年年報」）；(iii) 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年度報告（「二零二三年年報」）；(iv) 貴公司截至二零二三年九月三十日止六個月的中期報告（「二零二三年中期報告」）；(v) 釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時所採納的基準與假設。吾等認為，吾等已審閱充足及相關之資料及文件，並已根據上市規則第13.80條之規定採取合理步驟，以達致知情見解並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函所載陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴集團管理層（「管理層」）向吾等提供之資料及聲明。吾等已審閱（其中包括）通函所載或提述之陳述、資

獨立財務顧問函件

料、意見及聲明以及董事與管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設(i)董事及管理層提供之所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所述資料(彼等對此負全責)於提供時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，而該等資料及聲明之任何重大變動將於股東特別大會前知會股東。吾等亦假設董事於通函內作出之觀點、意見、意向及預期之所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事發表之聲明及意見之合理性。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之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就通函所載以及董事及管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實而使通函中之任何陳述產生誤導。

吾等之意見必然基於實際之財務、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之資料。本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。倘本函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得之來源，吾等之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。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關二零二三年框架協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括各自建議年度上限）之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之背景資料

貴公司為投資控股公司。貴集團整體主要於香港經營會所、餐廳及酒吧門市（「生活娛樂分部」）以及於中國提供物業管理服務及相關增值服務（「物業管理分部」）。

以下載列 貴集團截至二零二二年三月三十一日（「二零二二財政年度」）及二零二三年三月三十一日（「二零二三財政年度」）止兩個年度之綜合財務資料（摘錄自二零二二年年報及二零二三年年報）概要以及截至二零二二年九月三十日（「二零二三年上半年」）及二零二三年九月三十日（「二零二四年上半年」）止六個月之綜合財務資料（摘錄自二零二三年中期報告）概要：

	截至三月三十一日		截至	
	止年度		九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	357,239	397,092	162,931	199,875
– 生活娛樂分部	29,074	20,973	6,411	10,216
– 物業管理分部	328,165	376,119	156,520	189,659
經營溢利	20,833	43,883	25,224	16,669
年內／期內溢利／（虧損）	(108)	24,136	18,290	8,467

二零二三財政年度與二零二二財政年度比較

誠如二零二三年年報所披露，貴集團於二零二三財政年度的收入約397.1百萬港元，較二零二二財政年度約357.2百萬港元增加約39.9百萬港元或11.2%。收入增加主要由於(i) 貴集團在中國物業管理分部的表現強勁，由二零二二財政年度約328.2百萬港元增加約48.0百萬港元或14.6%至二零二三財政年度約376.1百萬港元，此乃因(a)引入增值服務，於二零二三財年為該分部帶來約56.4百萬港元收入；及(b)物業管理分部持續改善項目

獨立財務顧問函件

組合，所管理的總建築面積（「**建築面積**」）由截至二零二二年三月三十一日約8.7百萬平方米（「**平方米**」）增加至截至二零二三年三月三十一日約9.0百萬平方米；以及由(ii)生活娛樂分部產的收入較二零二二財政年度約29.1百萬港元減少約8.1百萬港元或約27.9%（主要由於COVID-19疫情期間實施的社交限制及謹慎的消費者行為以及疫情過後復甦較於預期慢所致）而部分抵銷。

貴集團於二零二三財政年度錄得年度溢利約24.1百萬港元，而二零二二財政年度則錄得年度虧損約0.1百萬港元。二零二三財政年度轉虧為盈主要由於(i)上述物業管理分部收入增加；(ii)匯兌收入淨額及出售物業、廠房及設備收入產生的其他收入淨額約12.6百萬港元；及(iii)員工成本減少約17.3百萬港元（因二零二三財政年度分配於實施及管理COVID-19疫情的各项預防措施的人力資源減少，導致物業管理服務分部產生的員工成本減少）。

二零二三年上半年與二零二四年上半年比較

誠如二零二三年中期報告所披露，貴集團於二零二四年上半年的收入約199.9百萬港元，較於二零二三年上半年約162.9百萬港元增加約36.9百萬港元或22.7%。收入增加主要由於(i)二零二四年上半年增值服務產生的收入約40.8百萬港元（此收入自二零二三財政年度下半年開始產生）；及(ii)二零二四年上半年生活娛樂分部的收入增加約3.8百萬港元（此乃主要由於解除COVID-19預防措施後恢復正常營業時間所致）。

貴集團於二零二四年上半年錄得期內溢利較於二零二三年上半年約18.3百萬港元減少約53.7%至約8.5百萬港元。期內溢利減少主要由於貴集團就當時以人民幣計值的控股股東貸款（「**股東貸款**」）因二零二三年上半年人民幣兌港元貶值而確認匯兌收入淨額約7.4百萬港元。由於股東貸款計值貨幣由人民幣變更為港元，貴集團於二零二四年上半年不再錄得股東貸款的匯兌收入或虧損淨額。

獨立財務顧問函件

	於三月三十一日		於九月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	172,010	157,480	143,079
流動資產	430,328	380,260	359,664
資產總額	602,338	537,740	502,743
非流動負債	39,636	71,210	90,323
流動負債	318,812	234,574	192,032
負債總額	358,448	305,784	282,355
流動資產淨額	111,516	145,686	167,632
資產淨額	243,890	231,956	220,388

二零二三年三月三十一日與二零二二年三月三十一日比較

誠如二零二三年年報所披露，貴集團於二零二三年三月三十一日的資產總額約537.7百萬港元。貴集團資產總額約70.7%為流動資產，其主要包括(i)銀行及手頭現金約286.4百萬港元；及(ii)貿易及其他應收款項約87.6百萬港元。資產總額較二零二二年三月三十一日約602.3百萬港元減少約64.6百萬港元或10.7%，此乃主要由於(i)銀行及手頭現金較二零二二年三月三十一日約330.2百萬港元減少約43.8百萬港元或13.3%；及(ii)無形資產較二零二二年三月三十一日約40.7百萬港元減少約10.4百萬港元或25.6%（主要由於(a)匯兌調整導致無形資產成本減少；(b)二零二三財政年度確認的攤銷費用約7.9百萬港元）。

貴集團於二零二三年三月三十一日負債總額約305.8百萬港元。貴集團負債總額約76.7%為流動負債，其主要包括(i)貿易及其他應付款項約115.7百萬港元；及(ii)合約負債約74.0百萬港元。負債總額較二零二二年三月三十一日約358.4百萬港元減少約52.7百萬港元或14.7%，此乃主要由於(i)股東貸款較二零二二年三月三十一日約110.9百萬港元減少約36.4百萬港元或32.9%至於二零二三年三月三十一日約74.4百萬港元（主要由於部分股東貸款已償還）；及(ii)由於物業業主／住戶收取的按金減少，貿易及其他

獨立財務顧問函件

應付款項較二零二二年三月三十一日約130.2百萬港元減少約14.5百萬港元或11.1%。

二零二三年九月三十日與二零二三年三月三十一日比較

誠如二零二三年中期報告，貴集團於二零二三年九月三十日資產總額約502.7百萬港元。貴集團資產總額約71.5%為流動資產，其主要包括(i)銀行及手頭現金約263.1百萬港元；及(ii)貿易及其他應收款項約89.0百萬港元。資產總額較於二零二三年三月三十一日約537.7百萬港元減少約35.0百萬港元或6.5%，此乃主要由於(i)銀行及手頭現金較二零二三年三月三十一日286.4百萬港元減少約23.3百萬港元或8.1%；及(ii)無形資產較二零二三年三月三十一日約30.3百萬港元減少約5.3百萬港元或17.5%。

貴集團於二零二三年九月三十日的負債總額約282.4百萬港元。貴集團負債總額約68.0%為流動負債，其主要包括(i)貿易及其他應付款項約118.3百萬港元；及(ii)股東貸款約74.8百萬港元。負債總額較二零二三年三月三十一日約305.8百萬港元減少約23.4百萬港元或7.7%（主要由於合約負債減少約24.1百萬港元）。

2. 交易方的背景資料

奧克斯集團

奧克斯集團乃一家從事電力及家用電器製造、醫療保健及金融投資業務的企業集團。於最後實際可行日期，據董事所知所悉，奧克斯集團由兩家公司（各分別由鄭堅江先生持有85.00%股權、由鄭江先生持有10.00%股權及由何先生持有5.00%股權）合計直接持有其100%股權。

寧波奧克斯置業

寧波奧克斯置業主要於中國從事住宅及商用物業之物業發展。於最後實際可行日期，據董事所知所悉，寧波奧克斯置業分別由鄭先生間接持有85.00%股權、由鄭江先生間接持有10.00%股權及由何先生間接持有5.00%股權。

獨立財務顧問函件

寧波奧克斯電氣

寧波奧克斯電氣主要從事電力設備及家用電器製造。於最後實際可行日期，據董事所知所信，鄭堅江先生直接持有寧波奧克斯電氣約92.09%權益，包括直接權益25.00%及透過數個實體持有間接權益約67.09%。

寧波三星

寧波三星為一間於中國成立的股份有限公司，其已發行股份於上海證券交易所上市，主要業務包括於中國製造電力測量設備及提供健康服務。於最後實際可行日期，據董事所知所悉，鄭先生及其一致行動人士（包括鄭江先生及奧克斯集團）合共直接持有寧波三星約52.75%股權。

寧波明州醫療

寧波明州醫療為寧波三星的直接全資附屬公司及寧波明州醫院的中介控股公司。寧波明州醫療主要從事醫療服務提供。

3. 訂立二零二三年框架協議的理由及裨益

二零二三年框架協議項下擬進行的持續關連交易根據可資比較條款續訂，且具有經常性。所有二零二三年框架協議乃為向關連人士提供有關物業管理分部的服務而訂立。誠如上文「1. 有關 貴集團之背景資料」所披露，物業管理分部過去數年一直是 貴集團的主要收入來源，佔 貴集團二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二三年上半年及二零二四年上半年（統稱為「回顧期」）總收入分別約91.9%、94.7%、96.1%及94.9%。因此，吾等認為，二零二三年框架協議項下擬進行的持續關連交易將按 貴集團一般及日常業務且定期及持續之方式進行。

獨立財務顧問函件

於整段回顧期內，吾等注意到物業管理分部的收入整體呈現上升趨勢，而生活娛樂分部的表現較疫情前持續轉差。經參考二零二三年中期報告，物業管理分部依然強勁，並於二零二四年上半年為 貴集團貢獻大部分收入，其較二零二三年上半年增加約33.1百萬港元或21.2%。即使生活娛樂分部因COVID-19預防措施取消而復甦，並錄得收入較二零二三年上半年增加約3.8百萬港元或59.4%，但管理層認為經濟衰退和消費者態度改變使復甦速度較預期慢。因此，於二零二四年上半年，物業管理業務仍是 貴集團財務業績的主要增長動力。於二零二三年九月三十日， 貴集團管理超過69個項目，建築面積約11.3百萬平方米，較於二零二三年三月三十一日建築面積約9.0百萬平方米增加約25.6%。

誠如董事會函件所述， 貴集團有意繼續擴大其於中國的物業管理組合。由於二零二零年框架協議及二零二一年框架協議將於二零二三年十二月三十一日到期，訂立二零二三年框架協議將為 貴集團物業管理分部帶來穩定的收入及現金流。進一步發展物業管理分部不僅為 貴集團的業績提供有力支撐，亦將致力減少 貴集團整體收入和現金流的大幅波動。

據管理層所示， 貴集團與二零二三年框架協議的交易方保持長遠合作關係，各交易方在各自的服務領域均擁有豐富經驗和良好聲譽。董事認為，訂立二零二三年框架協議將為 貴集團在中國的物業管理分部提供穩定的需求。因此，董事相信，此舉將為 貴集團的財務業績提供穩定而有力的支持，從而確保 貴集團擁有充足的財務資源，以實現長遠而言健康及可持續的發展。

經考慮(i)物業管理分部為 貴集團於回顧期間的主要收入來源；(ii)訂立二零二三年框架協議將為 貴集團的財務業績提供穩定而有力的支持；及(iii) 貴集團與二零二三年框架協議的交易方保持長遠合作關係，吾等認為訂立二零二三年框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

4. 二零二三年框架協議之主要條款

4.1 二零二三年框架協議一

4.1.1 主要條款

二零二三年框架協議一之主要條款概要如下：

日期：	二零二三年十一月二十七日
訂約方：	(1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人） (2) 寧波明州醫療（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
協議年期：	待獨立股東批准後，二零二三年框架協議一將自二零二四年一月一日起生效至二零二六年十二月三十一日為止。
所提供的服務 類型：	曙一物業及其附屬公司將向寧波明州醫療及／或其不時附屬公司營運之醫院派遣工人以提供下列服務：(i) 物業保潔服務，其中包括醫院範圍內為醫療設備、家俱及設備進行日常的保潔及清潔工作、為所有公共地方進行日常的保潔及清潔工作、收集及整理醫療及其他廢料，以及為醫院病床、設備及一次性用品進行消毒等；(ii) 運輸服務，包括引導病人到指定地點作檢查及治

療、為醫院各部門運送化驗樣本及相關紙本紀錄、準備及運送消費用品及一次性及衛生用品、處理清潔用品、在醫院範圍內運送大批量的輸液用藥(LVP)、看管及運送清水、在醫院範圍內搬送家俱，以及收集及滙報輸送資料等；(iii)運送血包；(iv)維持秩序，例如在醫院範圍內維護良好的公共秩序、處理及執行防火工作、協助醫院工作人員處理醫療糾紛方面，以及確保醫院人員的安全及看管醫院財產；(v)財產維護及管理，例如確保建設項目有序進行，以及定期檢查高壓配電房、排水系統、消防系統、照明系統、淨水系統及污水處理設施；(vi)電梯運作服務，包括對醫院範圍內的電梯進行日常檢查及協助用戶使用電梯；(vii)輔助醫療服務，例如在日常工作中為護士提供協助、為醫院病床進行清潔及消毒，以及管理醫院儲藏室及家俱；(viii)由合格的專業護理人員為患者提供個人護理；(ix)提供保安服務以保護醫院設備；及(x)在醫院範圍內進行綠化工作。

獨立財務顧問函件

定價政策：

二零二三年框架協議一項下之交易將按一般商業條款進行。曙一物業及其附屬公司派遣工人之人數、寧波明州醫療及／或其相關附屬公司應付予曙一物業及其附屬公司（其根據二零二三年框架協議一提供服務）的收費率，以及相間服務範圍均由寧波明州醫療及／或其相關附屬公司與曙一物業及其附屬公司以公平磋商議定，並在各具體服務協議中註明。服務費按下列基準計算：

- 每名工人之服務費，相等於(1)於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波明州醫療及／或其相關附屬公司提供服務派遣的各職能的工人之平均薪酬（「醫院物業管理服務平均薪酬」），加上(2)補足曙一物業及其附屬公司提供所需服務之其他成本及費用及利潤率之加成（作為醫院物業管理服務平均薪酬之百分比）（「醫院物業管理服務加成」）；及

獨立財務顧問函件

- 於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司向寧波明州醫療及／或其相關附屬公司因提供服務派遣的工人平均數目，須由曙一物業及其附屬公司與寧波明州醫療及／或其相關附屬公司參考由寧波明州醫療及／或其相關附屬公司所營運且將獲提供服務之相關醫院設施之實際需求、醫院面積及營運規模協定。

醫院物業管理服務加成須定於或高於下文所載之適用水平：

- (1) 就過去六個月向醫院物業提供物業管理服務而收取加成的現行可資比較市場水平，並參考中國政府採購資料庫中顯示的合約；
- (2) 倘上文第(1)段所述資料不適用或無法獲得，則於緊接各具體服務協議日期前六個月期間內，曙一物業及其附屬公司向至少兩名獨立第三方收取之加成；及

- (3) 倘上文第(1)及(2)段所述資料均不適用或無法獲得，則收取相當於或高於14%之加成，此乃與另外至少三間於聯交所上市並主要在中國提供物業管理服務之公司估計收取的加成（根據其已公佈財務資料中的利潤率（介乎12.0%至15.8%）以及貴集團所管理的物業的所在位置、類型及規模等因素予以扣減）相若。據董事所知、所悉及所信，該三間所參考的上市公司的大部分收入來自在中國提供物業管理服務。鑒於彼等的物業管理服務的資源需求及交付模式與貴集團經常提供的醫院物業管理服務並無重大差異，董事認為有關物業管理服務在成本結構方面一般具有可比性。因此，該等公司錄得的利潤率被視為適當的參照標準，反映市場上物業管理服務供應商收取的相關一般加成率。

獨立財務顧問函件

定價政策旨在確保服務費足以支付曙一物業及其附屬公司提供所需管理服務所產生的成本，除此之外，亦為曙一物業及其附屬公司提供能夠反映現行市價的合理回報或符合市場慣例的其他回報。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須按月結清，並於曙一物業發出相關發票後10個營業日內支付。

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與寧波明州醫療及／或其附屬公司將不時並於有需要時訂立具體服務協議，以載列與各獨立醫院設施安裝有關的特定條款及條件，其中包括曙一物業及其附屬公司就提供服務派遣工人之協定人數、服務收費率及服務範圍。

任何有關服務協議須在二零二三年框架協議一的適用範圍內，且不會與二零二三年框架協議一的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以二零二三年框架協議一的條文為準。

4.1.2 吾等對主要條款的分析及意見

吾等已取得並審閱二零二零年框架協議一擬定的獨立服務合約，其定價政策與二零二三年框架協議一相若，並注意到 貴集團向交易方收取的服務費主要根據所提供服務而派遣的每名工人的費用以及工人人數而釐定。為評估就提供物業管理服務而訂的定價政策是否公平合理，吾等已對其他在聯交所主板上市的中國物業管理公

獨立財務顧問函件

司公佈有關提供物業管理服務（於二零二三年框架協議日期前過去二十四個月內進行）的類似交易（該等交易構成持續關連交易並採用類似的定價政策（即服務費根據成本加利潤率而釐定））進行研究。據吾等所深知及所悉，吾等已經鉅細無遺地臚列八項可資比較交易（「可資比較交易」），由於(i)可資比較交易是為提供與二零二三年框架協議項下提供的物業管理服務類似或服務範圍相近的物業管理服務而進行；及(ii)根據上述標準，可資比較交易提供一個公平及具代表性的近期市場慣例的參考。可資比較交易的定價政策詳情如下：

公告日期	公司名稱	股份代號	定價政策
二零二三年 十月二十七日	新城悅服務 集團有限 公司（「新 城悅服務 集團」）	1755.HK	就物業管理服務而言，現行市場收費率（經參考物業所在位置、服務範圍及預期營運成本，包括但不限於人力成本及行政成本）及過往交易金額。尤其是，為符合上述定價政策，新城悅服務集團一般會考慮多項因素，包括(i)物業的類型及位置；(ii)新城悅服務集團的預算成本；(iii)合約涵蓋範圍及標準；(iv)新城悅服務集團在城市的品牌知名度；(v)地方政府政策及定價指引（如適用）；(vi)過往物業管理服務提供者收取的物業管理費（如適用）；及(vii)考慮到可預見的未來勞動成本的增加後未來獲利能力。

就銷售辦公室管理服務而言，交易雙方均考慮若干因素，包括周邊活躍市場的交易價格以及新城悅服務集團的服務成本（包括但不限於人力成本及消耗品開支）並透過協商及加上合理的管理費加成釐定價格。

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份代號	定價政策
二零二三年 十月二十五日	方圓生活 服務集團 有限公司	9978.HK	就學校物業管理服務而言：服務費應按照集團之服務成本（包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、物料成本及雜項開支）加上管理費利潤率（通常介乎3%至15%）及稅項釐定。
二零二三年 七月二十八日	領悅服務 集團有限 公司（「領 悅服務 集團」）	2165.HK	就現場銷售辦公室管理服務而言，領悅服務集團提供此等管理服務預期產生的營運成本（包括但不限於人力成本、管理成本及材料成本）加上合理的利潤率。
二零二三年 四月二十八日	中海物業 集團有限 公司	2669.HK	就物業管理服務而言：(i) 基於所需服務範圍及質素等因素所預算的開支；(ii) 相關物業及／或工程地盤的定位、種類及位置；(iii) 可資比較物業、項目或工程地盤（例如位於標的物業、項目或工程地盤的合理步行距離內的物業、項目或工程地盤（如適用）的地點及使用性質方面）的定價；(iv) 由各省、自治區、直轄市的地方價格主管部門制定或實施的有關費用的定價指引（如有）；及(v) 現行市場價格。此外，該集團亦制訂定價指引，要求有關物業管理項目必須達到最低獲利能力要求（即預計收入必須超過預計直接成本）。

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份代號	定價政策
二零二二年 十月三十一日	宋都服務 集團有限 公司	9608.HK	就物業管理服務而言：服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於規模、地點及服務範圍相近的項目的過往人力、行政、分包及其他開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收入產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引或法規（如適用）；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商。
二零二二年 十月三十一日	華發物業 服務集團 有限公司 （「華發 物業」）	983.HK	就為售樓中心及樣本單位提供的物業管理服務而言：華發物業在釐定服務費時亦考慮總勞動力分配及估計開支總額及目標淨利潤率（公式： $\text{成本} \times (1 + \text{目標純利率})$ ）等因素。
二零二二年 十月二十日	興業物聯 服務集團 有限公司 （「興業 物聯服務 集團」）	9916.HK	就銷售辦公室及示範單位物業管理服務而言：收取的費用乃基於興業物聯服務集團提供服務所招致的成本加上約8%利潤釐定的每月固定金額。
二零二二年 四月二十九日	融創服務 控股有限 公司 （「融創 服務」）	1516.HK	就物業管理服務而言：服務費須經考慮包括物業項目位置及配置標準、現行市價、當地政府所發出相似類型物業項目的有關服務之指引價格（如適用）及向獨立於融創服務的第三方客戶收取的費用、將於提供服務過程中產生的經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用）加利潤率及有關成本因通脹以及經濟及社會發展的預期升幅等因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

根據上述可資比較交易的定價政策，吾等認為，按提供所需服務產生的總成本加上利潤率以收取物業管理服務費屬並非罕見。

為評估相當於或高於14%之醫院物業管理服務加成是否公平合理，吾等已根據以下標準搜尋可資比較公司：(i) 在聯交所上市並主要在中國經營；(ii) 年度收入不超過500百萬港元且最近一個財政年度錄得溢利；(iii) 提供物業管理服務及相關增值服務產生收入不少於總收入50%。吾等根據上述標準確定四間上市公司（「可資比較公司」）的詳盡名單。下表列出可資比較公司最近一個會計年度的純利率：

公司名稱（股份代號）	最近財政 年度的 總收入 （百萬港元）	提供物業 管理服務及 相關增值 服務收入 佔總收入 的比例	最近一個 財政年度 的純利率
德商產投服務集團有限公司 (2270.HK)	300.1	100.0%	12.5%
宋都服務集團有限公司(9608.HK)	305.7	95.3%	12.0%
安智慧生活服务有限公司(2271.HK)	359.1	100.0%	15.8%
興業物聯服務集團有限公司 (9916.HK)	359.4	80.0%	14.7%
最高純利率			15.8%
最低純利率			12.0%
平均純利率			13.8%
貴公司	397.1	94.7%	

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

如上表所示，由於(i)可資比較公司的總收益介乎約300.1百萬港元至359.4百萬港元，與 貴集團最近財政年度總收益約397.1百萬港元相若；及(ii)可資比較公司收益約80.0%至100.0%乃來自提供物業管理服務及相關增值服務，吾等認為可資比較公司屬公平且具代表性的樣本以供淨利潤率分析。如上表所示，可資比較公司各自最近一個財政年度的純利率介乎約12.0%至15.8%（「可資比較純利率」），而平均值約13.8%。吾等注意到，醫院物業管理服務加成14.0%乃處於或高於可資比較純利率的平均值。雖然吾等估計可資比較公司向不同類型的物業提供物業管理服務，但吾等認為可資比較淨利潤率與分析醫院物業管理服務加成的目的相關，此乃由於

- (i) 根據二零二三年框架協議一提供的服務範圍一般涵蓋清潔、保安及維護服務，屬物業管理服務範圍內的典型及常見服務；及
- (ii) 物業管理人員的技能及經驗通常通用於不同類型的物業，而不致產生重大成本。

即使二零二三年框架協議一涵蓋其他類型的服務，例如運送服務、血液運輸服務、輔助服務等，該等服務似乎與可資比較公司提供的正常物業管理服務不同，但吾等已諮詢管理層並了解到，提供此類其他類型的服務通常不需要聘用任何特殊工作人員或產生大量額外勞動力成本。至於提供個人護理支援服務，管理層表示，該等服務在過去三年並不經常發生，且只佔物業管理服務總營運成本小部分。

根據上述進行的可資比較分析及吾等進行的盡職審查結果，吾等認為二零二三年框架協議一之主要條款乃公平合理，並按一般商業條款進行。

獨立財務顧問函件

4.1.3 過往交易金額及建議年度上限

下表載列曙一物業及其附屬公司與寧波名州醫療及其附屬公司根據二零二零年框架協議一先前進行持續關連交易的過往金額及於二零二三年框架協議一項下擬進行交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元
年度上限	26.8	36.4	44.4	30.6	33.7	41.5
錄得的過往交易額	15.4	15.5	21.8			
利用率	57.5%	42.6%	49.1%			

政府在COVID-19疫情期間實施的抗疫政策和措施以及疫情後經濟復甦比預期慢均使寧波明州醫療及其附屬公司對服務的需求減少。因此，截至二零二二年十二月三十一日的財政年度及截至二零二三年三月三十一日的財政年度的利用率比預期低。

4.1.4 釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議一項下擬進行的交易建議的年度上限乃經考慮二零二零年框架協議一項下先前的交易金額及以下因素而釐定：

- (i) 交易方於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度對曙一物業及其附屬公司提供之服務的需求預測。據估計，曙一物業及其附屬公司將繼續根據現有服務範圍為寧波明州醫療及／或其附屬公司現有經營的醫院提供服務。於最後實際可行日期，寧波明州醫療的醫院網絡包括18間醫院，其中曙一物業已為8間醫院提供服務。預計寧波明州醫療旗下醫院網路對物業管理服務的需求將會增加，而曙一物業的服務可能會在未來財政年度擴展至寧波明州醫療及／或其附屬公司營運的其他現有醫院。預期寧波明州醫療將繼續要求提升服務質素。因此，估計曙一物

獨立財務顧問函件

業截至二零二六年十二月三十一日止三個年度就提供服務需派遣的工人人數將由截至二零二三年十二月三十一日止三個年度平均每月約338名增加至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度平均每月約746名；及

- (ii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司每年的工人薪酬水平預計較截至二零二三年十二月三十一日止年度水平不會顯著增加。薪酬水平是根據中國國家統計局公佈截至二零二三年十月三十一日止十個月的消費物價指數（與二零二二年同期比較）而估計得出。因此，與過往交易期間相比，預計每位工人的服務費（根據醫院物業管理服務平均薪酬計算）將保持相對穩定。

4.1.5 吾等對建議年度上限的分析及意見

二零二三年框架協議一截至二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限約人民幣30.6百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限約人民幣44.4百萬元減少約31.1%。截至二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限按年增加分別約10.1%及23.1%。

為評估二零二三年框架協議一截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是否公平合理，吾等與管理層就釐定建議年度上限的基礎和假設進行討論，並知悉管理層主要考慮到(i)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，預期寧波明州醫療及其附屬公司對曙一物業及其附屬公司提供的服務的需求將會增加；及(ii)預期工人薪酬每年的增長率。就此而言，吾等已進行以下盡職調查：

- (i) 吾等已取得並審閱曙一物業根據二零二三年框架協議一預期向寧波明州醫療及其附屬公司提供的服務清單，並注意到曙一物業預計將進一步將其物業管理服務擴展至寧波明州醫療營運的其他醫院（其計劃於二零二四年擴

獨立財務顧問函件

建另外三間醫院，並於二零二六年擴建另外兩間醫院)。此外，據管理層所示，預計整體工人人數將增加至符合曙一物業及其附屬公司現有醫院營運規模擴大；

- (ii) 吾等已取得並審閱曙一物業根據二零二三年框架協議一所提供的建議服務範圍、預期派遣的工人人數及每項職能每名工人的服務費的分項，並注意到，預計曙一物業派遣的工人人數將由截至二零二三年十二月三十一日止三個年度平均每月約338人增加至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的平均每月約746人。通過與管理層進行討論，曙一物業派遣的工人人數增加主要由於(i)需要人力支持醫院擴建及提升服務質素；及(ii)如上文所述，曙一物業計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內進行的額外項目；
- (iii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司工人的薪酬水準預計將保持相當穩定。就此而言，吾等已審閱中國國家統計局公佈的數據並注意到，截至二零二三年十月三十一日止十個月，中國平均消費物價指數僅較二零二二年同期上升約0.4%，與計算建議年度上限時採用的工人薪酬預期每年增長率基本相若；及
- (iv) 二零二零年框架協議一項下的使用率維持於中等水平，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度每年最高使用率僅達約57.5%。就此而言，吾等與管理層進行討論並知悉，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，對曙一物業及其附屬公司所提供的服務的需求受COVID-19疫情影響(因實施的抗疫政策和措施以及隨後取消該等政策和措施後經濟復甦較預期慢)。因此，即使因上述原因

獨立財務顧問函件

預期寧波明洲醫療及其附屬公司的需求將會增加，但與二零二零年框架協議一項下的現有年度上限相比，貴公司就二零二三年框架協議一建議的年度上限普遍較低。

經考慮上述因素，吾等認為，就二零二三年框架協議一建議截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限屬公平合理。

4.2 二零二三年框架協議二

4.2.1 主要條款

二零二三年框架協議二的主要條款概述如下：

- 日期： 二零二三年十一月二十七日
- 訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
(2) 奧克斯集團（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
- 協議年期： 待獨立股東批准後，二零二三年框架協議二的有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日為止。
- 所提供的服務類型、定價政策及付款安排： 曙一物業及其附屬公司獲委託為奧克斯集團及／或其附屬公司佔用的辦公室、商用物業及停車位提供物業管理服務，包括維護、清潔及保安服務，服務類型以及其相關定價政策及付款方式概述如下。

獨立財務顧問函件

a. 辦公及商用物業管理服務

所提供的服務類型： 為奧克斯集團及／或其附屬公司佔用的辦公室及商用物業進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與奧克斯集團協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租用的辦公單位及商用物業所收取的現行管理費收費率相若，介乎每月每平方米人民幣5.3元至人民幣6.0元（視乎物業位置及性質而定，如寧波及杭州的辦公室則收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對奧克斯集團及／或其附屬公司而言更為有利。

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的相關條款每月作出。

獨立財務顧問函件

b. 停車場管理服務

所提供的服務類型： 為奧克斯集團及其附屬公司佔用的停車位進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與奧克斯集團協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的停車場單位所收取的現行管理費收費率相若，介乎每個停車位每月人民幣50元至人民幣400元（視乎停車位的位置而定，如寧波及杭州的停車場則收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對奧克斯集團及／或其附屬公司而言更為有利。

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的相關條款每月作出。

獨立財務顧問函件

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與奧克斯集團及／或其附屬公司將不時並在有需要時訂立具體服務協議，以就所提供的服務訂明具體條款及條件（包括已協定的服務收費率及定價基準）。

任何具體服務協議須在二零二三年框架協議二的適用範圍內訂立，且不會與二零二三年框架協議二的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以二零二三年框架協議二的條文為準。

4.2.2 吾等對主要條款的分析及意見

就辦公室及商用物業管理服務及停車場管理服務的定價政策而言，吾等隨機選取四個項目（其不少於曙一物業及其附屬公司與奧克斯集團及／或其附屬公司在過去三年內就上述各項服務簽訂的物業管理項目總數的一半），並取得一共八份結算收據樣本，其中包括(i)向奧克斯集團及／或其附屬公司提供的一份結算收據樣本；及(ii)就上述每個項目向獨立第三方提供的一份結算收據樣本。由於所有結算收據樣本均隨機抽取，其涵蓋不少於所選取過去整整三年的項目數目的50%，吾等認為結算收據樣本屬充分、公平及具有代表性。根據吾等審閱之結果，吾等注意到，向奧克斯集團收取的服務費的定價條款不遜於向獨立第三方收取的服務費的定價條款。

根據吾等進行盡職審查的結果，吾等認為二零二三年框架協議二之主要條款乃公平合理，並按一般商業條款進行。

獨立財務顧問函件

4.2.3 過往交易金額及建議年度上限

下表載列曙一物業及其附屬公司與奧克斯集團及其附屬公司根據二零二零年框架協議二先前進行持續關連交易的過往金額及於二零二三年框架協議二項下擬進行交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元
年度上限	5.4	11.0	13.1	1.2	1.2	1.2
錄得的過往交易額	1.2	0.6	1.7			
利用率	22.2%	5.5%	13.0%			

由於中國製造業於 COVID-19 疫情期間的不確定性，奧克斯集團已暫停二零二零年第一季的工業發展計劃，並於當年稍後終止工業園發展計劃。因此，二零二零年框架協議二生效期間，並無向奧克斯集團提供與工業園物業相關的服務，包括售前管理服務、銷售辦公室管理服務及未出售工業園單位物業管理服務（該等服務均屬於二零二零年框架協議二涵蓋的服務範圍，但並無納入二零二三年框架協議二的服務範圍）。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度的使用率均跌至或預期跌至較低水平。

鑑於奧克斯集團終止工業園發展計劃，相關物業管理服務已不再納入二零二三年框架協議二的服務範圍。二零二三年框架協議二項下擬進行交易的建議年度上限將會隨之降低。

獨立財務顧問函件

4.2.4 釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議二項下擬進行的交易建議的年度上限乃經參考以下因素而釐定：

- (i) 奧克斯集團及其附屬公司於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日所佔用並要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位、商用物業的過往規模及停車位數目如下：

	辦公單位及 商用物業 的規模 (平方米)	停車位數目
於二零二二年 十二月三十一日	7,853	43
於二零二三年 十月三十一日	12,187	243

；及

- (ii) 其他因素，如奧克斯集團及其附屬公司於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度對物業管理服務的預期需求（經參考其對辦公空間、商用物業及停車位的需求而定）。據估計，奧克斯集團及其附屬公司於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年所佔用並需要寧曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位及商用物業規模以及停車位數目如下：

	辦公單位及 商用物業 的規模 (平方米)	停車位數目
截至二零二四年十二月三十一日止年度	12,187	243
截至二零二五年十二月三十一日止年度	12,187	243
截至二零二六年十二月三十一日止年度	12,187	243

獨立財務顧問函件

因此，根據辦公單位及商用物業估計的每月平均管理費每平方米約人民幣5.9元，以及停車位的每月平均管理費每單位約人民幣81.2元（每項此類收費率乃根據上述所披露的相關定價政策釐定的服務費範圍的加權平均值），於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年就將予提供的各類管理服務向奧克斯集團及其附屬公司收取的管理費總額（此乃按每月管理費的相關平均收費率乘以上述辦公單位及商用物業的規模或停車單位的數目計算所得，並構成二零二三年框架協議二年度上限的基準）如下：

	辦公及商用物業	
	管理服務	停車場管理服務
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
截至二零二四年十二月三十一日止年度	0.9	0.3
截至二零二五年十二月三十一日止年度	0.9	0.3
截至二零二六年十二月三十一日止年度	0.9	0.3

與二零二零年框架協議二項下先前的持續關連交易的年度上限相比，建議年度上限有所減少，此乃由於除奧克斯集團及其附屬公司的辦公單位及商用物業規模縮減以及停車場單位數目減少外，奧克斯集團已停止其工業園發展計劃，導致不再需要與工業園相關的物業管理服務。

4.2.5 吾等對建議年度上限的分析及意見

二零二三年框架協議二截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限將分別為人民幣1.2百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限人民幣13.1百萬元大幅減少約90.8%。

獨立財務顧問函件

為評估二零二三年框架協議二截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是否公平合理，吾等已就釐定建議年度上限的基礎和假設與 貴公司進行討論，並知悉管理層主要考慮 (i) 奧克斯集團及其附屬公司佔用並需要曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公室及商用物業的過往規模；及(ii) 奧克斯集團及其附屬公司截至二零二六年十二月三十一日止三個年度對物業管理服務的預期需求（經參考其對辦公空間、商用物業及停車位的需求而定）。就此而言，吾等已進行以下盡職調查：

- (i) 吾等已取得並審閱曙一物業預期根據二零二三年框架協議二向奧克斯集團及／或其附屬公司提供的服務清單，並注意到曙一物業將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度向四項物業提供物業管理服務。吾等注意到，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，辦公單位及商用物業的估計規模以及停車單位的估計數目與其截至二零二三年十二月三十一日大致相若。據管理層所示，由於中國經濟前景不明朗，奧克斯集團及其附屬公司無意於近期增加其對辦公室及商用物業管理服務以及停車場管理服務相關的物業管理服務需求；及
- (ii) 吾等與管理層進行討論並注意到，由於COVID-19疫情期間中國製造業的不確定性，奧克斯集團已終止於二零二零年框架協議二期間的工業園發展計劃。隨後，曙一物業不再向奧克斯集團提供工業園項目相關物業管理服務。吾等亦注意到，二零二零年框架協議二項下擬進行交易的過往金額接近二零二三年框架協議二的建議年度上限約人民幣1.2百萬元。

經考慮上述因素，吾等認為，就二零二三年框架協議二建議截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限屬公平合理。

4.3 經修訂二零二三年框架協議三

4.3.1 主要條款

經修訂二零二三年框架協議三的主要條款概要如下：

- 日期： 二零二三年十二月十四日
- 訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
(2) 寧波三星（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
- 協議年期： 待獨立股東批准後，經修訂二零二三年框架協議三的有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日為止。
- 所提供的服務
類型、定價政策
及付款安排： 曙一物業及其附屬公司獲委託就寧波三星及／或其附屬公司佔用的辦公室、停車位及工業園提供物業管理服務，包括維護、清潔及保安服務，所提供的服務類型以及其相關定價政策及付款安排概述如下。

尤其是，由於寧波三星及／或其附屬公司需要更好的工業園物業管理服務質素，因此預計將擴大服務範圍（與二零二零年框架協議三相比），且曙一物業及其附屬公司將根據經修訂二零二三年框架協議三向寧波三星及／或其附屬公司佔用的工業園，及寧波三星及／或其附屬公司擁有的未出租工業園單位提供工業園物業管理服務。

獨立財務顧問函件

a. 辦公物業管理服務

所提供的 為寧波三星及／或其附屬公司佔用的辦公
服務類型： 室進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與寧波三星協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的辦公室所收取的現行管理費收費率相若，介乎每月每平方米人民幣5.3元至人民幣6.0元（視乎物業位置及性質而定，如寧波及杭州的辦公室則收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波三星及／或其附屬公司而言更為有利。

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

獨立財務顧問函件

b. 停車場管理服務

服務範圍： 為寧波三星及／或其附屬公司佔用的停車位進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與寧波三星協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的停車位所收取的現行管理費收費率（每個單位每月人民幣400元）相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波三星及／或其附屬公司而言更為有利。

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款期： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

c. 工業園物業管理服務

服務範圍： 為寧波三星及／或其附屬公司佔用的工業園進行維護、清潔及保安服務。

獨立財務顧問函件

定價政策： 服務費將與寧波三星協定，並根據曙一物業及其附屬公司向工業園提供服務派遣的各職能的工人人數，以及寧波三星及／或其相關附屬公司與曙一物業及其附屬公司經公平磋商釐定各自的服務收費率而訂定。就各工業園而言，提供服務的具體條款及條件應在具體服務協議內訂明，其中包括協定派遣的工人人數、服務費和服務範圍。服務費按下列基準計算：

- 每名工人之服務費，相等於(1)於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波三星及／或相關附屬公司提供服務派遣的各類型工人之平均薪酬（「工業園管理服務平均薪酬」），加上(2)補足曙一物業及其附屬公司提供所需服務之其他成本及費用及其利潤之加成（作為工業園管理服務平均薪酬之百分比）（「工業園管理服務加成」）；及

獨立財務顧問函件

- 於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司向寧波三星及／或相關附屬公司提供服務派遣的工人平均人數，須由曙一物業及其附屬公司與寧波三星及／或其相關附屬公司參考由寧波三星或相關附屬公司佔用且將獲提供服務之工業園設施之實際需求、工業園面積及營運規模協定。

工業園物業管理服務加成須定於或高於下文所載之適用水平：

- (1) 就過去六個月向工業園物業提供物業管理服務而收取加成的現行可資比較市場水平，並參考中國政府採購資料庫中顯示的合約；
- (2) 倘上文第(1)段所述資料不適用或無法獲得，則於緊接各具體服務協議日期前六個月期間內，曙一物業及其附屬公司就提供類似服務向至少兩名獨立第三方客戶收取之加成；及

- (3) 倘上文第(1)及(2)段所述資料均不適用或無法獲得，則收取相當於或高於14%之加成，此乃與另外至少三間於聯交所上市並主要從事在中國提供物業管理服務之公司估計收取的加成（根據其已公佈財務資料中的利潤率（介乎12.0%至15.8%）以及貴集團所管理的物業的所在位置、類型及規模等因素予以扣減）相若。據董事所知、所悉及所信，該三間所參考的上市公司的大部分收入來自在中國提供物業管理服務。鑒於彼等的物業管理服務的資源需求及交付模式與貴集團提供的工業園物業管理服務並無重大差異，董事認為有關物業管理服務在成本結構方面一般具有可比性。因此，該等公司錄得的利潤率被視為適當的參照標準，反映市場上物業管理服務供應商收取的相關一般加成率。

獨立財務顧問函件

定價政策旨在確保服務費足以支付曙一物業及其附屬公司提供所需管理服務所產生的成本，除此之外，亦為曙一物業及其附屬公司提供能夠反映現行市價的合理回報或符合市場慣例的其他回報。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款期： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

d. 未出租工業園單位物業管理服務

所提供的 為寧波三星及其附屬公司擁有的未出租工
服務類型： 業園單位進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與寧波三星協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名向獨立第三方出租的工業園單位所收取的現行管理費收費率相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），介乎每月每平方米人民幣2.3元至人民幣4.5元（視乎物業相關位置而定），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波三星及／或其附屬公司而言更為有利。

獨立財務顧問函件

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與寧波三星及／或其附屬公司將不時並在有需要時訂立具體服務協議，以就所提供的服務訂明具體條款及條件（包括已協定的服務收費率及定價基準）。

任何具體服務協議須在經修訂二零二三年框架協議三的適用範圍內訂立，且不會與經修訂二零二三年框架協議三的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以經修訂二零二三年框架協議三的條文為準。

4.3.2 吾等對主要條款的分析及意見

就辦公室物業管理服務的定價政策而言，吾等隨機選取兩個項目（其不少於曙一物業及其附屬公司與寧波三星及／或其附屬公司在過去三年簽訂的辦公室物業管理項目總數的一半），並取得一共四份結算收據樣本，其中包括(i)向寧波三星及／或其附屬公司提供的一份結算收據樣本；及(ii)就上述每個項目向獨立第三方提供的一份結算收據樣本。由於所有結算收據樣本均隨機抽取，其涵蓋不少於所選取過去整整三年的項目數目的50%，吾等認為結算收據樣本屬充分、

獨立財務顧問函件

公平及具有代表性。根據吾等審閱之結果，吾等注意到，向寧波三星及／或其附屬公司收取的服務費的定價條款不遜於向獨立第三方收取的服務費的定價條款。

就停車場管理服務而言，吾等選取一個項目（曙一物業及其附屬公司與寧波三星及／或其附屬公司在過去三年簽訂的唯一一個停車場管理項目，並隨機選取一共四份結算收據樣本，其中包括(i)向寧波三星及／或其附屬公司提供的兩份結算收據樣本；及(ii)就上述每個項目向獨立第三方提供的兩份結算收據樣本。由於與上述對結算收據樣本抽樣的理由相似，吾等認為結算收據樣本屬充分、公平及具有代表性。根據吾等審閱之結果，吾等注意到，向寧波三星及／或其附屬公司收取的服務費的定價條款不遜於向獨立第三方收取的服務費的定價條款。

就工業園物業管理服務的定價政策而言，吾等注意到，該等費用主要由分配進行物業管理服務的每名工人的服務費和工人人數釐定，而基於吾等對聯交所上市的可資比較中國物業管理公司進行的獨立研究，此乃並非罕見的市場慣例。就工業園管理服務加成定於14%或以上而言，根據吾等的獨立研究（詳情載於上文「4.1.2吾等對主要條款的分析及意見」一節），吾等注意到，工業園管理服務加成乃處於或高於可資比較純利率的平均值（介乎約12.0%至15.8%之間，而平均值約13.8%）。鑑於上述情況並進一步考慮(i)基於上述原因，可資比較公司與 貴集團情況相似；(ii)工業園物業管理服務涵蓋的服務範圍與可資比較公司提供的服務範圍相似，其中一般包括清潔、保安及維護服務（其商業理由於上文「4.1.2吾等對主要條款的分析及意見」中敘述），吾等認為可資比較淨利潤率與工業園管理服務加成相若，因此14.0%加成屬合理。

獨立財務顧問函件

就未出租工業園單位物業管理服務而言，吾等與管理層進行討論並知悉，貴集團過往並無向寧波三星及／或其附屬公司提供該等服務，亦無就提供類似服務與任何獨立第三方訂立任何合約。然而，吾等於經修訂後二零二三年框架協議三中留意到，向寧波三星及／或其附屬公司提供的未出租工業園單位物業管理服務收取的服務費，乃根據曙一物業及其附屬公司就獨立第三方的已出租工業園單位收取的現行管理費而計算所得，且其條款並不優於向獨立第三方提供類似服務的條款。根據吾等與管理層進行的討論，吾等知悉，由於未出租工業園單位所需物業管理服務範圍較已出租工業園單位所需物業管理服務範圍小，向未出租工業園單位提供物業管理服務產生的成本一般少於就已出租工業園單位收取的物業管理服務費，且因此所需更少的人力。例如，未出租工業園單位通常只需要每月進行清潔和消毒，而已出租工業園單位則需要每天進行清潔和消毒。

此外，為評估就未出租工業園單位收取的物業管理服務費是否能使貴集團產生合理的淨利潤率，並為進行盡職調查，吾等已獲取並審閱未出租工業園物業的預計損益表，該預計損益表由管理階層根據(i)按未出租工業園單位物業管理服務的定價政策收取的估計服務費（每平米介乎人民幣2.3元至人民幣4.5元）；(ii)按所管理的未出租工業園物業項目的建築面積估算的所需工人人數；及(iii)估計各職能將產生的成本（經參考現有已出租工業園項目）予以編製。吾等隨後對未出租工業園物業項目的估計利潤率與現有已出租工業園物業項目過往的利潤率進行比較，並注意到，向未出租工業園物業項目提供物業管理服務的估計利潤率不低於與獨立第三方簽訂的現有已出租工業園物業項目所產生的利潤率。有見及此，吾等認為未出租工業園單位物業管理服務的定價政策屬合理。

根據上述進行的可資比較分析及吾等進行的盡職審查結果，吾等認為，就經修訂二零二三年框架協議三的條款屬公平合理，並按一般商業條款進行。

獨立財務顧問函件

4.3.3 過往交易金額及建議年度上限

下表載列曙一物業及其附屬公司與寧波三星及其附屬公司根據二零二零年框架協議三先前進行持續關連交易的過往金額及於經條訂二零二三年框架協議三項下擬進行交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元
年度上限	0.5	0.5	0.5	13.5	14.5	15.1
錄得的過往交易額	0.4	0.4	0.5			
利用率	80.0%	80.0%	100.0%			

如上文所述，由於寧波三星及其附屬公司需要更高質素的工業園物業管理服務，經修訂二零二三年框架協議三項下的服務範圍將較二零二零年框架協議三的服務範圍有所擴大，並新增向寧波三星及／或其附屬公司佔用的工業園及寧波三星及／或其附屬公司擁有的未出租工業園單位提供的工業園物業管理服務。預期曙一物業及其附屬公司將根據經修訂二零二三年框架協議三將擴大服務範圍至寧波三星的三個工業園項目。因此，經修訂二零二三年框架協議三項下擬進行交易的建議年度上限較二零二零年框架協議三項下擬進行交易的過往年度上限大幅增加。

獨立財務顧問函件

4.3.4 釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議三項下擬進行的交易建議的年度上限乃經參考以下因素而釐定：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十月三十一日，寧波三星及／或其附屬公司所佔用並要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位過往規模及停車位數，以及寧波三星及／或其附屬公司所擁有並可能要求獲提供物業管理服務的未出租工業園物業過往規模目如下：

	辦公單位規模 (平方米)	停車位數目	未出租工業園 物業規模 (平方米)
於二零二二年十二月三十一日	5,682	10	145,000
於二零二三年十月三十一日	5,682	10	235,462

獨立財務顧問函件

- (ii) 其他因素，如寧波三星及／或其附屬公司於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度對物業管理服務的預期需求（經參考其對辦公空間及停車位以及未出租工業園單位的需求）。據估計，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各個年度，寧波三星及／或其附屬公司佔用並須曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位規模及停車位數目，以及寧波三星及／或其附屬公司擁有並須曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的未出租工業園單位規模如下：

	辦公單位規模 (平方米)	停車位數目	未出租工業園 物業的預計 規模 (平方米)
截至二零二四年			
十二月三十一日止年度	5,682	10	235,462
截至二零二五年			
十二月三十一日止年度	5,682	10	235,462
截至二零二六年			
十二月三十一日止年度	5,682	10	235,462

因此，根據辦公單位估計的每月平均管理費每平方米約人民幣5.8元、停車位的每月平均管理費每單位約人民幣400.0元，及未出租工業園物業估計的管理費平均每月每平方米介乎人民幣3.0元起（每項此類收費率乃根據上述所披露的相關定價政策釐定的具體服務費或服務費範圍的加權平均值），貴集團於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年就將予提供的各類相關管理服務向寧波三星及／或其附屬公司收取的管理費總額（此乃按每月管理費的相關平均收費率乘以上述辦公單位的規模、停車單位數目或未出租工

獨立財務顧問函件

業園物業的預期規模計算所得，並構成經修訂二零二三年框架協議三年度上限的基準)如下：

	辦公室物業 管理服務 (人民幣百萬元)	停車場管理 服務 (人民幣百萬元)	未出租工業園 單位物業管理 服務 (人民幣百萬元)
截至二零二四年十二月三十一日止年度	0.4	0.05	8.5
截至二零二五年十二月三十一日止年度	0.4	0.05	8.5
截至二零二六年十二月三十一日止年度	0.4	0.05	8.5

- (iii) 曙一物業及其附屬公司截至二零二六年十二月三十一日止三個年度向寧波三星及／或其附屬公司提供服務的需求預測。據估計，曙一物業及其附屬公司將為寧波三星及／或其附屬公司佔用的現有工業園提供服務。此外，據估計，寧波三星將進一步擴大工業園網絡。因此，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司並無派遣工人向寧波三星及／或其附屬公司提供工業園物業管理服務，估計曙一物業就提供服務所需派遣的工人之平均人數將由截至二零二四年十二月三十一日止年度每月約88名增加至截至二零二六年十二月三十一日止年度每月約119名；及
- (iv) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司每年的工人薪酬水平預計較截至二零二三年十二月三十一日止年度水平不會顯著增加。薪酬水平是根據中國國家統計局公佈截至二零二三年十月三十一日止十個月的消費物價指數(與二零二二年同期比較)而

獨立財務顧問函件

估計得出。因此，預計工業園物業管理服務的每名工人服務費（根據工業園管理服務平均薪酬計算）在經訂修二零二三年框架協議三期限內將保持相對穩定。

4.3.5 吾等對建議年度上限的分析及意見

經修訂二零二三年框架協議三截至二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限約人民幣13.5百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限約人民幣0.5百萬元增加約人民幣13.0百萬元。截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限按年增加分別約7.4%及4.1%。

為評估經修訂二零二三年框架協議三截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是否公平合理，吾等與管理層就釐定建議年度上限的基礎和假設進行討論，並知悉管理層主要考慮(i) 寧波三星及／或其附屬公司擁有或佔用並可能需要曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位的過往規模、停車單位數目及未出租工業園物業的過往規模；(ii) 寧波三星及／或其附屬公司截至二零二六年十二月三十一日止三個年度對物業管理服務的預期需求（經參考其對辦公空間及停車位以及未出租工業園單位的需求）；(iii) 寧波三星及／或其附屬公司截至二零二六年十二月三十一日止三個年度對工業園物業管理服務的估計需求；及(iv) 預期工人薪酬每年的增長率。就此而言，吾等已進行以下盡職調查：

- (i) 吾等已取得並審閱曙一物業根據二零二三年框架協議三預期向寧波三星及／或其附屬公司提供的服務清單，並注意到曙一物業(i) 目前正向兩項物業提供物業管理服務，總規模相當於辦公單位約5,682平方米及10個停車單位，且預期截至二零二六年十二月三十一日止三個年度該等需求將保持在當前水平；及(ii) 預計物業管理服務於二零二四年擴展至兩個工業園物業項目及兩個未出租工業園物業項目，並於二零二五年擴展至另外一個工業園物業項目；

獨立財務顧問函件

- (ii) 吾等已取得並審閱曙一物業就提供工業園物業管理服務的建議服務範圍、預期派遣的工人人數及每項職能每名工人的服務費的分項，並注意到，曙一物業派遣的工人人數由截至二零二四年十二月三十一日止年度每月約88名增加至截至二零二六年十二月三十一日止年度每月約119名。據管理層所示，工人人數的增加主要由於預期工業園物業擴充及新增工業園物業項目；
- (iii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司工人薪酬預計保持相若水平。根據上文「4.1.5 吾等對建議年度上限的分析及意見」一節所載吾等所進行的分析，吾等認為計算建議年度上限時採納的工人薪酬預期每年增長率屬合理；及
- (iv) 有關二零二零年框架協議三的使用率維持在較高水平，而截至二零二三年十二月三十一日止三個年度使用率最低僅達到約80%。據管理層所示，雖然截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限大幅增加，所增加金額主要用於配合工業園物業管理服務及未出租工業園單位物業管理服務所產生的額外需求。根據吾等對(i) 預期工業園物業管理服務所需的工人人數及每名工人的服務費；及(ii) 曙一物業及其附屬公司預期提供服務的未出租工業園單位的估計規模及相關每月平均管理費收費率進行審閱，吾等注意到，工業園物業管理服務及未出租工業園單位物業管理服務預期產生的額外服務費符合建議年度上限的金額增幅。

經考慮上述因素，吾等認為，經修訂二零二三年框架協議三截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限乃公平合理。

4.4 二零二三年框架協議四

4.4.1 主要條款

二零二三年框架協議四之主要條款概要如下：

日期： 二零二三年十一月二十七日

訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
(2) 寧波奧克斯置業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）

協議年期： 待獨立股東批准後，二零二三年框架協議四的有效期為二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日為止。

所提供的服務 二零二零年框架協議四及二零二一年框架
類型、定價政策 協議一的服務範圍已整合，而服務範圍亦
及付款安排： 略有調整。曙一物業及其附屬公司獲委託
就寧波奧克斯置業及／或其附屬公司以不
時推出的住宅物業及工業園項目，以及擁
有的購物中心發展項目提供各種物業管理
服務，包括管理、維護、清潔及保安服務。
向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司的物
業發展項目及工業園項目根據項目進度及

獨立財務顧問函件

發售期提供預售管理服務、銷售辦公室管理服務、未出售單位物業管理服務及工業園物業管理服務。空置零售店舖物業管理服務將提供予寧波奧克斯置業及／或其附屬公司現有的購物中心。

此外，由於服務範圍已擴大，因此曙一物業及其附屬公司將提供(a)物業管理服務，包括就寧波奧克斯置業及／或其附屬公司佔用的辦公室、商用物業及停車位提供維護、清潔及保安服務；及(b)與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的停車位有關的停車場銷售代理服務。

所提供的服務類型以及其相關定價政策及付款安排概述如下：

a. 售前管理服務

所提供的服務類型：於交付前為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司的物業發展項目的住宅物業及設施進行管理及維護服務。

據目前預計，寧波奧克斯置業及／或其附屬公司的將於截至二零二四年十二月三十一日止年度交付約1個物業發展項目。

獨立財務顧問函件

定價政策： 就寧波市及安徽的物業發展項目而言，服務費釐定將參照相關地方法規就不同類型的物業發展項目不時規定的定價要求（如《寧波馬鞍山住宅小區物業管理條例實施意見》，其中指明，售前物業服務費收費政策由政府規管定價的部門不時制定）。尤其是，《寧波市住宅小區物業管理條例實施意見》規定，不同類型物業的物業管理服務底價介乎每平方米人民幣7元至人民幣11元。

貴集團亦將計及預期營運成本（包括員工薪酬、清潔費、水電費、維護費用及綠化費用），並在決定就各個發展項目簽訂具體服務協議時，考慮協議期內該等成本的預期加幅（根據通脹率估計）。定價政策旨在確保服務費足以支付 貴集團提供必要的管理服務所產生的成本，並為 貴集團提供合理的回報（在當地適用法例或政府規管定價的部門允許的範圍內）。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

獨立財務顧問函件

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議相關條款每月作出。

b. 銷售辦事處管理服務

所提供的 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司物業
服務類型： 發展項目的銷售辦事處及展廳提供清潔、保安及客戶服務。

定價政策： 服務費將按照與提供管理服務相關的實際成本，加上具體服務協議項下就物業發展項目協定的管理費率釐定及收取（無論如何不可低於14%，此乃與另外至少三間於聯交所上市之公司在中國提供類似服務收取的加成（根據其已公佈財務資料中的利潤率以及 貴集團所管理的物業的所在位置、類型及規模等因素予以扣減）相若），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

獨立財務顧問函件

貴集團亦將計及當時的現行市價、過往及預期物業管理成本（包括勞工成本及材料成本）。定價政策旨在確保服務費足以支付曙一物業及其附屬公司提供所需管理服務所產生的成本，除此之外，亦為曙一物業及其附屬公司提供能夠反映現行市價的合理回報或符合市場慣例的其他回報。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

c. 未出售住宅單位物業管理服務

所提供的 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司物業
服務類型： 發展項目的未出售住宅單位進行維護、清潔及保安服務。

獨立財務顧問函件

定價政策： 服務費將與物業發展商協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方的已出售物業單位所收取的現行管理費收費率相若，介乎每月每平方米人民幣1.4元至人民幣3.3元（視乎物業位置及性質而定，如高層建築、公寓及別墅則收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款期： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

獨立財務顧問函件

d. 空置零售店舖物業管理服務

所提供的 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司物業
服務類型： 發展項目的空置零售店舖單位進行維護、
清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與物業擁有人協定，其將與曙一
物業及其附屬公司就租賃予至少兩名獨立
第三方的零售店舖單位所收取的現行管理
費收費率相若，並計及曙一物業及其附屬
公司所管理的物業的所在位置、類型及規
模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與
參考交易相比），介乎每月每平方米人民
幣1.8元至人民幣21.0元（視乎物業的位
置及特性而定，如錨店及地舖則收取不同
費率），且應按並非對寧波奧克斯置業及／
或其附屬公司更為有利的條款（與曙一物
業及其附屬公司就類似服務向獨立第三
方提供的條款相比）訂立。

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類
服務的現行市場收費率而採用有關管理
費收費率。因此，董事會認為定價政策
屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具
體服務協議的條款每月作出。

獨立財務顧問函件

e. 辦公物業管理服務

所提供的服務類型： 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司佔用的辦公室及商用物業進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與寧波奧克斯置業協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的辦公室及商用物業所收取的現行管理費收費率（每月每平方米人民幣6.0元）相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對奧克斯集團及／或其附屬公司而言更為有利。

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的相關條款每月作出。

f. 停車場管理服務

所提供的 為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司所佔
服務類型： 用的停車位提供維修、清潔和保安服務，以
及為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁
有的停車場單位提供停車場銷售代理服務。

定價政策： 停車位維護、清潔和保安服務

就寧波奧克斯置業及／或其附屬公司佔用的停車位的維護、清潔和保安服務而言，服務費將與寧波奧克斯置業協定，其將與曙一物業及其附屬公司就至少兩名獨立第三方租賃的停車位所收取的現行管理費收費率相若，介乎每個停車位每月人民幣40元至人民幣100元（視乎停車位的位置而定，例如就寧波及安徽的停車場收取不同費率），並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

停車場銷售代理服務

就寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的停車場相關的銷售代理服務而言，服務費為曙一物業及／或其附屬公司出售停車位的實際售價與所售停車位的預定最低價格之間的差額。實際售價為曙一物業及／或其附屬公司代寧波奧克斯置業及／或其附屬公司與買方協商釐定的價格，並指（就買賣停車位）買方將支付且寧波奧克斯置業及／或其附屬公司有權獲得的總金額。該預定價格為寧波奧克斯置業及／或其附屬公司願意接受的最低金額（作為其出售停車位予買方的回報）。

服務費將於相關停車位的買方根據相關銷售協議付款後收取。僅在曙一物業及／或其附屬公司出售相關停車單位的情況下，該等服務費（如有）由寧波奧克斯置業支付，而曙一物業及其附屬公司則無權以低於預定的最低價格出售停車單位。若停車位在18個月內仍無法於相關預定最低價或高於相關預定最低價出售，曙一物業及其附屬公司將停止就該停車位進行廣告活動，而寧波奧克斯置業持有該停車場作長期投資。該等安排確保有效地為曙一物業及其附屬公司就該等無法出售的停車單位投入的資源設上限，從而限制曙一物業及其附屬公司的損失。因此，該等安排屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

在釐定實際售價時，曙一物業及其附屬公司將參考停車場當時的市價（透過諮詢物業代理及於網路搜尋最近停車場放盤）。經考慮至少兩個透過此方式獲得的參考價格，曙一物業及／或其附屬公司將分析停車場目前的市價及其過往售價。作出的調整可能會考慮停車場位置與相關屋苑的距離、相關屋苑對停車位的需求，及相關屋苑業主的預期消費力。每個停車位的預定的最低價格將參考現行市價並由寧波奧克斯置業與曙一物業及／或其附屬公司經公平磋商後釐定。就寧波奧克斯置業而言，該價格須根據估計提供停車位所需的成本予以釐定，且不得低於全額收回已產生成本所需的最低水平。另外，曙一物業及其附屬公司將評估及估算提供停車場銷售代理服務所需的資源，並確保預定最低價格最低限度要設定為曙一物業及其附屬公司足以提供停車場銷售代理服務所產生的成本而收取的服務費水平。在此先決條件下，曙一物業及其附屬公司將尋求按寧波奧克斯置業可接受的最低水平釐定預定的最低價格，以爭取最高的應收服務費及淨回報（即收取的服務費減去提供停車場銷售代理服務所產生的成本）。

經考慮代理服務費的現行市場收費率（參考至少其他三間提供停車場銷售代理服務並在聯交所上市的公司收取的加成（介乎15%至20%）而釐定），每售出停車位的代理服務費不低於實際售價35%。該代理服務費最低收費率相當於相關地區停車場目前平均市價與預期預定最低價格之間的差額。由於曙一物業及其附屬公司擁有自己的辦公室資源及人力，且無需支付押金以獲得代理權，因此預計提供停車場銷售代理服務所需的成本一般極低，上述最低收費率將為曙一物業及其附屬公司提供足夠的服務費以支付其成本。因特殊情況而必須進行額外的推銷及宣傳活動，該等額外費用將從指定分配予曙一物業及其附屬公司的預算（用於特定的推銷及宣傳活動以促進停車場銷售）中支付。由於一般的推銷及宣傳活動已基本足夠，而進行額外推銷及宣傳活動的特殊需要只會在特殊情況下出現，董事會相信最低代理服務費收費率將為 貴集團在所有一般情況下提供足夠保障，因此屬公平合理。

獨立財務顧問函件

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率採納有關維護、清潔及保安服務的管理費率。就停車場銷售代理服務而言，定價政策（包括最低服務收費率）旨在確保服務費至少足以支付曙一物業及其附屬公司提供服務所產生的成本，以避免其產生任何損失，除此之外，亦使曙一物業及其附屬公司有空間賺取回報，以獲得額外的收益，即停車場單位的實際售價（由曙一物業根據現行市價釐定）與停車場單位預定的最低價格（主要根據寧波奧克斯置業發展停車場單位的成本而釐定）差價超出最低服務費收費率的部分。因此，董事會認為定價政策可反映商業現實，曙一物業及其附屬公司得到應有的財務利益，因此屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的相關條款每月作出。

g. 工業園單位物業管理服務

所提供的 為寧波奧克斯置業及其附屬公司擁有的未
服務類型： 出租工業園單位進行維護、清潔及保安服務。

獨立財務顧問函件

定價政策： 服務費將與寧波奧克斯置業協定，其將與曙一物業及其附屬公司就向至少兩名獨立第三方出租的工業園單位所收取的現行管理費收費率相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），介乎每月每平方米人民幣1.8元至人民幣4.5元（視乎物業相關位置而定。而所訂的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）不得對寧波奧克斯置業及／或其附屬公司而言更為有利。

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司將不時並在有需要時訂立具體服務協議，以就所提供的服務訂明具體條款及條件（包括已協定的服務費及定價基準）。

獨立財務顧問函件

任何上述服務協議須在二零二三年框架協議四的適用範圍內訂立，且不會與二零二三年框架協議四的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以二零二三年框架協議四的條文為準。

4.4.2 吾等對主要條款的分析及意見

就售前管理服務的定價政策而言，吾等自發獲取並審閱《寧波市住宅小區物業管理條例》，該條例訂明釐定售前管理服務的最低要求。服務費用以及提供售前管理服務所需的主要職責。此外，吾等與管理層進行討論並注意到，售前物業管理服務費主要按固定收費基準（經參考當地定價法規（如有）下的相關價格指引以及預期產生的營運成本）收取。為進行盡職調查，吾等與管理層進行討論並了解到，貴集團過往並未向任何獨立第三方提供該等服務。儘管如此，吾等隨機選取曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司於二零二零年框架協議四生效期間就獲得類似服務訂立且依然生效的所有項目中不少於一半的項目，並審閱相關售前管理服務協議。根據吾等進行的審查，吾等注意到(i) 該等項目位於寧波、湖州、長沙、鄭州及馬鞍山等城市；(ii) 位於寧波市的項目的定價政策符合吾等獨立取得《寧波市住宅小區物業管理條例》中規定的定價政策及要求；及(iii) 在其他城市提供服務收取的服務費（地方政府沒有規定任何定價要求）並不遜於在寧波市提供服務的服務費及《寧波市住宅小區物業管理條例》規定的定價政策及要求。

就銷售辦事處管理服務的定價政策而言，吾等二零二三年框架協議四中得知，該等服務的服務費將根據所提供的管理服務的實際成本加管理費（在任何情況下均不得低於14%）予以釐定及收取。根據吾等對關於提供類似服務的可資比較交易的定價條款進行的獨立

獨立財務顧問函件

研究，吾等注意到，按提供所需服務產生的總成本加上利潤率以收取物業管理服務費屬並非罕見。此外，根據吾等的獨立研究（詳情載於上文「4.1.2吾等對主要條款的分析及意見」一節），吾等注意到，管理費收費率14%乃處於或高於可資比較純利率的平均值（介乎約12.0%至15.8%之間，而平均值約13.8%）。鑑於上述情況並進一步考慮(i)基於上述原因，可資比較公司與 貴集團情況相似；(ii)銷售辦公室管理服務涵蓋的服務範圍與可資比較公司提供的服務範圍相似，其中一般包括清潔、保安及維護服務（其商業理由於上文「4.1.2吾等對主要條款的分析及意見」中敘述），吾等認為可資比較淨利潤率與銷售辦公室管理服務加成相若，因此14.0%加成屬合理。

就未出售住宅單位物業管理服務及空置零售店舖物業管理服務而言，吾等隨機選取七個項目（其不少於曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司在過去三年內就上述各項服務簽訂的物業管理項目總數的一半），並取得一共十四份結算收據樣本，其中包括(i)向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司提供的一份結算收據樣本；及(ii)就上述每個項目向獨立第三方提供的一份結算收據樣本。由於所有結算收據樣本均隨機抽取，其涵蓋不少於所選取過去整整三年的項目數目的50%，吾等認為結算收據樣本屬充分、公平及具有代表性。根據吾等之審查，吾等注意到，向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司收取的服務費的定價條款並不遜於向獨立第三方收取服務費的定價條款。

就辦公室物業管理服務、停車場管理服務及工業園單位物業管理服務而言，由於該等服務乃根據二零二三年框架協議四新增的物業管理服務，吾等就在過去三年內向獨立第三方提供的每類物業管理服務（屬於二零二三年框架協議四的範圍內）隨機抽取兩套合約及／或結算收據樣本。由於所有合約及結算收據樣本均隨機抽取過去整整三年內的合約及結算收據，吾等認為樣本文件屬充分、公平及具有代表性。根據吾等之審查，吾等注意到，向獨立第三方收取的服務費

獨立財務顧問函件

的定價條款不遜於二零二三年框架協議四就各項服務規定的服務費定價條款。

就停車場銷售代理服務的定價政策而言，吾等對聯交所主板上市的中國物業管理公司最近刊發的公告及其各自的通函（如有）（內容有關於二零二三年框架協議四生效前十二個月向關連人士提供停車場銷售代理服務）進行研究。據吾等所深知及所悉，吾等已經鉅細無遺地臚列14項符合上述標準的可資比較交易（「可資比較銷售代理交易」）：

公告日期	公司名稱	股份代號	釐定停車場單位	
			銷售價格的依據	代理費收費率
二零二三年十一月十四日	康橋悅生活集團有限公司	2205.HK	由該集團自行釐定，當中參考(i)未售出車位的受歡迎情況；(ii)房地產市場情況及所提供服務的範圍；及(iii)未售出車位的位置	合約價格的55%
二零二三年十一月三日	保利物業服務股份有限公司	6049.HK	詳情未公開	詳情未公開
二零二三年十月二十七日	新城悅服務集團有限公司	1755.HK	詳情未公開	銷售額24%至47%
二零二三年十月二十六日	金茂物業服務發展股份有限公司	816.HK	詳情未公開	實際銷售價格20%至70%
二零二三年十月十八日	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司	2352.HK	詳情未公開	詳情未公開
二零二三年十月十三日	朗詩綠色生活服務有限公司	1965.HK	詳情未公開	詳情未公開
二零二三年十月十日	北京京城佳物業股份有限公司	2210.HK	參考雙方聘請的獨立評估師就目標車位銷售/租賃價格進行評估後的目标車位評估釐定	銷售價格的至少20%
二零二三年九月二十二日	鑫苑物業服務集團有限公司	1895.HK	詳情未公開	詳情未公開
二零二三年七月二十日	世茂服務控股有限公司	873.HK	詳情未公開	相關停車位銷售合約價值的15%
二零二三年六月七日	弘陽服務集團有限公司	1971.HK	詳情未公開	詳情未公開
二零二三年五月八日	新城悅服務集團有限公司	1755.HK	詳情未公開	詳情未公開
二零二二年十二月八日	弘陽服務集團有限公司	1971.HK	參考其他獨立第三方服務供應商就相若區域向弘陽地產集團有限公司及其聯繫人收取的現行市價釐定	詳情未公開
二零二二年十二月六日	世茂服務控股有限公司	873.HK	詳情未公開	詳情未公開

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份代號	釐定停車場單位	代理費收費率
			銷售價格的依據	
二零二二年十一月二十九日	佳源服務控股有限公司	1153.HK	詳情未公開	指定停車位預計售價的20%
	最高百分比			銷售價格70%
	最低百分比			銷售價格15%

資料來源：聯交所網站

就實際售價而言，吾等從管理層獲悉，由於停車場銷售價格一般不可在公開資料中獲得，因此實際售價將主要根據附近住宅物業停車場單位的現行市場價格（主要透過諮詢其他物業代理而獲得）釐定。就此，吾等隨機選取兩個停車場項目（「所選取的停車場項目」，其不少於曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司在過去三年內根據二零二三年框架協議四簽訂的停車場銷售代理項目總數的一半），並審閱其各自的價格研究。根據吾等之審查，吾等注意到，所選取的停車場項目的估計售價處於上述研究所述的可資比較停車場（「可資比較停車場」）的售價範圍內。吾等亦已獨立審閱可資比較停車場的位置，並注意到，可資比較停車場緊鄰所選取的停車場項目。此外，根據吾等對可資比較銷售代理交易進行的審查，吾等注意到，在有相關資料的可資比較銷售代理交易中，根據二零二三年框架協議四所考慮的因素（其中包括可資比較停車場單位的現行市價、停車場位置與相關住宅屋苑的遠近程度、相關住宅屋苑對停車場的需求及相關住宅屋苑業主的預期消費能力）以釐定停車場單位的銷售價格乃並不罕見的情況。因此，吾等認為釐定實際售價的依據屬公平合理。

獨立財務顧問函件

就代理服務費而言，代理服務費以已售停車場單位實際售價與預定最低售價的差額計算。吾等注意到，每個售出的停車場單位的代理服務費（「代理服務費」）為至少實際售價的35%，乃高於可資比較銷售代理交易項下收取的代理服務費範圍（如上表所示）的下限。經考慮預定最低價格將定為不超過實際售價65%，與上述可資比較銷售代理交易相比，貴集團可賺取合理的代理服務費，吾等認為代理服務費收費率及釐定停車場單位預設最低價格的方法屬合理。

倘停車場單位未能於18個月內出售而導致貴集團無法錄得任何服務費，則貴集團將停止就該停車場單位進行任何廣告活動。據管理層表示，由於曙一物業及其附屬公司擁有自己的辦公資源及人力，預期提供停車場銷售代理服務產生的額外成本一般極少。此外，根據吾等對管理層編製的年度預算進行的審查，吾等注意到，進行停車場銷售代理服務的預期回報遠高於預期營運成本（其中包括因行銷及廣告活動預期產生的成本）。有見及此，並考慮到停車場銷售代理服務的潛在優勢，吾等認為停車場銷售代理服務的安排屬公平合理。

根據上述進行的可資比較分析及吾等進行的盡職審查結果，吾等認為二零二三年框架協議四之主要條款乃公平合理，並按一般商業條款進行。

獨立財務顧問函件

4.4.3 過往交易金額及建議年度上限

下表載列曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯置業及／或其附屬公司根據二零二零年框架協議四及二零二一年框架協議一先前進行持續關連交易的過往金額及於二零二三年框架協議四項下擬進行交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元
年度上限	38.0	54.2	60.5	37.5	31.5	28.0
錄得的過往交易額	19.5	36.7	26.2			
利用率	51.3%	67.7%	43.3%			

鑑於近年來中國房地產行業增長放緩，寧波奧克斯置業一直保持謹慎態度並縮減了房地產開發計劃，當中於二零二一年至二零二三年期間所發展的住宅項目數量由14項個減少到2項。因此，寧波奧克斯置業及其附屬公司對物業管理服務的需求低於預期，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限利用率亦低於預期。

鑑於寧波奧克斯置業發展的住宅物業減少，預計寧波奧克斯置業對住宅物業發展項目相關的物業管理服務（即售前管理服務、銷售辦事處管理服務及未出售住宅單位物業管理服務）的低需求仍然持續。二零二三年框架協議四項下擬進行交易的建議年度上限將會隨之降低。

獨立財務顧問函件

4.4.4. 釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議四項下擬進行的交易建議的年度上限乃經參考以下因素而釐定：

- (i) 曙一物業及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度根據二零二三年框架協議四及二零二一年框架協議一向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司提供物業管理服務過往所收取的費用分別約人民幣19.5百萬元、人民幣36.7百萬元及人民幣26.2百萬元；
- (ii) 參考二零二零年框架協議四、二零二一年框架協議一及寧波奧克斯置業及其附屬公司未來物業發展項目時間表（據目前預計，在現有發展項目中，寧波奧克斯置業於將於截至二零二六年十二月三十一日止年度之前完成現有項目的物業銷售）及現有購物中心的數量估計寧波奧克斯置業及其附屬公司於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度對物業管理服務的需求；
- (iii) 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的現有購物中心預計空置率平均約為35%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十月三十一日止十個月的過往空置率平均約為21%；

獨立財務顧問函件

- (iv) 於二零二三年十月三十一日，寧波奧克斯置業及／或其附屬公司佔用並可能要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位及商用物業過往的規模、寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有或佔用並可能要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的停車位過往的數目、寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有並可能要求曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的工業園物業過往的規模如下：

	辦公單位及 商用物業規模 (平方米)	停車位數目	空置工業園 物業規模 (平方米)
於二零二二年十二月三十一日	5,500	2,117	244,626
於二零二三年十月三十一日	5,500	1,747	244,626

- (v) 參考寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有或佔用的辦公單位及商用物業、空置停車位及工業園物業的數目，估計寧波奧克斯置業及／或其附屬公司截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度對物業管理服務的需求。據估計，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度，寧波奧克斯置業及其附屬公司擁有或佔用且曙一物業及其附屬公司將提供物業管理服務的辦公單位及商用物業規模、空置停車位數量以及工業園物業規模如下：

	辦公單位及 商用物業規模 (平方米)	停車位數目	空置工業園 物業規模 (平方米)
截至二零二四年十二月三十一日止年度	5,500	1,687	244,626
截至二零二五年十二月三十一日止年度	5,500	1,637	244,626
截至二零二六年十二月三十一日止年度	5,500	1,597	244,626

獨立財務顧問函件

據此，根據辦公單位及商用物業管理費估計平均每月每平方米人民幣6.0元，停車單位平均每月每平方米人民幣57.6元，工業園物業平均每月每平方米介乎人民幣3.0元起（每項此類收費率乃根據上述所披露的相關定價政策釐定的具體服務費或服務費範圍的加權平均值），截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各個年度，就所提供的物業管理各項相關服務向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司收取的管理費總額（此乃按每月管理費的相關平均收費率乘以上述辦公單位及商用物業的規模、停車單位的數目或空置工業園物業規模計算所得，並構成二零二三年框架協議四年度上限的基準）如下：

	辦公單位及商用 物業管理服務 (人民幣百萬元)	停車位管理 服務 (人民幣百萬元)	空置工業園物業 管理服務 (人民幣百萬元)
截至二零二四年十二月三十一日止年度	0.4	1.2	8.9
截至二零二五年十二月三十一日止年度	0.4	1.2	8.9
截至二零二六年十二月三十一日止年度	0.4	1.2	8.9

- (vi) 貴集團預計將出售的停車位數目、近期停車位所在地區內可資比停車位的交易價格以及曙一物業與寧波奧克斯置業釐定的銷售底價標準；及

獨立財務顧問函件

- (vii) 曙一物業的業務計劃(根據寧波奧克斯置業將予提供的業務計劃,曙一物業將參與項目管理的初步階段,並於交付相關物業發展項目項下建設的物業前三至六個月將工作小組合併,隨後在適當時間與寧波奧克斯置業及/或其附屬公司訂立二零二三年框架協議四項下的具體服務協議;因此,寧波奧克斯置業的物業發展計劃將影響曙一物業提供物業管理服務的計劃)及通脹等其他因素。

4.4.5 吾等對建議年度上限的分析及意見

二零二三年框架協議四截至二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限約人民幣37.5百萬元,較截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限約人民幣60.5百萬元減少約38.0%。截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限將按年分別減少約16.0%及11.1%。

為評估二零二三年框架協議四截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是否公平合理,吾等與 貴公司就釐定建議年度上限的基礎和假設進行討論,並得知管理層主要考慮(i)曙一物業及其附屬公司向寧波奧克斯置業及/或其附屬公司提供物業管理服務所收取的費用的過往金額;(ii)寧波奧克斯置業及其附屬公司截至二零二六年十二月三十一日止三個年度對物業管理服務的預期需求;(iii)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度,寧波奧克斯置業及/或其附屬公司擁有的現有購物中心的預計空置率;(iv)寧波奧克斯置業及/或其附屬公司擁有或佔用並可能需要曙一物業及其附屬公司提供物業管理服務的辦公單位及商用物業的過往規模、停車單位數目及空置工業園物業的過往規模;(v)寧波奧克斯置業及/或其附屬公司截至二零二六年十二月三十一日止三個年度對物業管理服務的預期需求(經參考其對辦公單位及商用物業的需求、停車單

獨立財務顧問函件

位及空置工業園物業的數目)；(vi)預期 貴集團將出售的停車單位數目；及(vii)曙一物業的業務計劃及通脹率等其他因素。就此而言，吾等已進行以下盡職調查：

- (i) 吾等已取得並審閱曙一物業根據二零二三年框架協議四預計將向寧波奧克斯置業及／或其附屬公司提供的服務清單，並注意到，曙一物業預期(i)於二零二四年展開一項物業發展項目，其需獲提供售前管理服務；(ii)於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度分別為六個、五個及四個項提供銷售辦事處管理服務；(iii)為七個項目提供未出售住宅單位物業管理服務；(iv)為五個項目提供空置零售店舖物業管理服務；(v)為一個項目提供辦公物業管理服務；(vi)為八個項目提供停車場管理服務；及(vii)為四個項目提供工業園單位物業管理服務；
- (ii) 吾等已獲得並審閱以下分項：(i)寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有或佔用的未出售住宅單位、空置零售店舖、辦公物業及商用物業、停車單位以及工業園單位的規模或數目；及(ii)各自每月的管理費，並注意到，(i)每項物業截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的每月管理費預計保持相若；(ii)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，獲提供各類服務的物業的規模或數目並無大幅改變。據管理層所示，根據管理層與寧波奧克斯置業進行的討論，上述各類物業對物業管理服務的需求預計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度保持穩定；
- (iii) 吾等已取得並審閱寧波奧克斯置業及／或其附屬公司擁有的停車單位的銷售時間表，並注意到，預期將為四個物業提供銷售代理服務。據管理層所示，停車單位的售價乃主要根據各物業的過往售價及／或銷售部門按各物業的狀況作出的估值而作出估計，而停車單位的售價乃根據可資比較停車空間近期成交價而釐定；及

- (iv) 二零二零年框架協議四及二零二一年框架協議一項下擬進行交易截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度的過往交易金額分別約人民幣19.5百萬元、約人民幣36.7百萬元及約人民幣26.2百萬元。吾等將建議年度上限與過往交易金額進行比較，並注意到，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的最高建議年度上限約人民幣37.5百萬元，其大致與截至二零二二年十二月三十一日止年度（即於二零二三年框架協議四訂立當日，可錄得最新完整一年有關二零二零年框架協議四及二零二一年框架協議一的數據的年度）錄得的過往交易金額約人民幣36.7百萬元相若。

經考慮上述因素，吾等認為，就二零二三年框架協議四建議截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限屬公平合理。

4.5 二零二三年框架協議五

4.5.1 主要條款

二零二三年框架協議五的主要條款概要載列如下：

- 日期： 二零二三年十一月二十七日
- 訂約方： (1) 曙一物業（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
- (2) 寧波奧克斯電氣（為其本身及其不時附屬公司的利益之受託人）
- 協議年期： 待獨立股東批准後，二零二三年框架協議五的有效期為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日為止。

獨立財務顧問函件

所提供的服務
類型、定價政策
及付款安排： 二零二零年框架協議五及二零二一年框架協議二項下的服務範圍已合併並調整服務範圍。曙一物業及其附屬公司受委託為寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司擁有或佔用的工業園物業提供物業管理服務，包括維護、清潔及／或保安服務。所提供的服務類型及其各自的定價政策及付款安排概述如下：

a. 工業園管理服務

所提供的
服務類型： 為寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司佔用的工業園設施提供維護、清潔及保安服務。

獨立財務顧問函件

定價政策： 服務費由曙一物業及／或其附屬公司與寧波奧克斯電氣及／或其相關附屬公司經公平磋商議定，且載於各具體服務協議，並按下列基準計算：

- 每名工人之服務費，相等於(1)於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波奧克斯電氣及／或相關附屬公司提供服務派遣的各類型工人之平均薪酬（「工廠物業管理服務平均薪酬」），加上(2)補足曙一物業提供所需服務之其他成本及費用及利潤之加成（作為工業園物業管理服務平均薪酬之百分比）（「工廠物業管理服務加成」）；及
- 於具體服務協議涵蓋之期間，曙一物業及其附屬公司就向寧波奧克斯電氣及／或相關附屬公司提供服務派遣的工人平均數目，該數目須由曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯電氣及／或其相關附屬公司參考由寧波奧克斯電氣或相關附屬公司所佔用且將獲提供服務之工業園設施之實際需求、面積及營運規模而協定。

獨立財務顧問函件

工廠物業管理服務的加成幅度須定於或高於下文所載之適用水平：

- (1) 就過去六個月向工業園物業提供物業管理服務而收取加成的現行可資比較市場水平，並參考中國政府採購資料庫中顯示的合約；及
- (2) 倘上文第(1)段所述資料不適用或無法獲得，則於緊接各具體服務協議日期前六個月期間內，曙一物業及其附屬公司就提供類似服務向至少兩名獨立第三方客戶收取之加成；及

- (3) 倘上文第(1)及(2)段所述資料均不適用或無法獲得，則收取相當於或高於14%之加成，此乃與另外至少三間於聯交所上市並主要在中國提供物業管理服務之公司估計收取的加成（根據其已公佈財務資料中的利潤率（介乎12.0%至15.8%）以及貴集團所管理的物業的所在位置、類型及規模等因素予以扣減）相若。據董事所知、所悉及所信，該三間所參考的上市公司的大部分收入來自在中國提供物業管理服務。鑒於彼等的物業管理服務的資源需求及交付模式與貴集團提供的工廠物業管理服務並無重大差異，董事認為有關物業管理服務在成本結構方面一般具有可比性。因此，該等公司錄得的利潤率被視為適當的參考點，反映市場上物業管理服務供應商收取的相關一般加成率。

獨立財務顧問函件

定價政策旨在確保服務費足以支付曙一物業及其附屬公司提供所需管理服務所產生的成本，除此之外，亦為曙一物業及其附屬公司提供能夠反映現行市價的合理回報或符合市場慣例的其他回報。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

b. 空置工業園單位物業管理服務

所提供的 為寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司的空
服務類型： 置工業園單位進行維護、清潔及保安服務。

定價政策： 服務費將與物業擁有人協定，其將與曙一物業及其附屬公司就獨立第三方租用的工業園單位所收取的現行管理費收費率（為每月每平方米人民幣0.8元）相若，並計及曙一物業及其附屬公司所管理的物業的所在位置、類型及規模、預期利潤率、預期產生的營運成本（與參考交易相比），且應按並非對寧波奧克斯電力及／或其附屬公司更為有利的條款（與曙一物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方提供的條款相比）訂立。

獨立財務顧問函件

貴集團根據向獨立第三方客戶提供同類服務的現行市場收費率而採用有關管理費收費率。因此，董事會認為定價政策屬公平合理。

付款安排： 付款須根據即將訂立的具體服務協議的條款每月作出。

具體服務協議： 曙一物業及／或其附屬公司與寧波奧克電氣及／或其附屬公司須在有需要時訂立具體服務協議，以就所提供的服務訂明具體條款及條件（包括曙一物業及其附屬公司為提供服務而調派的協定人數、服務收費率及服務範圍）。

任何上述服務協議須在二零二三年框架協議五的適用範圍內訂立，且不會與二零二三年框架協議五的條文有所抵觸；如有任何歧義，概以二零二三年框架協議五的條文為準。

4.5.2 吾等對主要條款的分析及意見

就工業園管理服務的定價政策而言，吾等注意到，服務費主要根據派遣提供服務的每名工人的服務費及工人人數而釐定，其與根據二零二三年框架協議三提供工業園管理服務的定價政策相同，而根據吾等對聯交所上市的可資比較中國物業管理公司進行的獨立研究，此乃並非罕見的市場慣例。

獨立財務顧問函件

就空置工業園單位物業管理服務的定價政策而言，吾等獲管理層告知，貴集團並無就提供該等類似服務與任何獨立第三方訂立任何合約。儘管如此，與根據二零二三年框架協議三提供的未出租工業園單位物業管理服務相似，向寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司提供的空置工業園單位物業管理服務收取的服務費，亦將根據曙一物業及其附屬公司就獨立第三方已出租工業園單位收取的管理費現行收費率而釐定，且條款不優於向獨立第三方提供類似服務的條款。因此，基於與上述相同原因及吾等進行的盡職調查結果，吾等認為空置工業園單位物業管理服務的定價政策屬合理。

根據上述進行的可資比較分析及吾等進行的盡職審查結果，吾等認為二零二三年框架協議五之主要條款乃公平合理，並按一般商業條款進行。

4.5.3 過往交易金額及建議年度上限

下表載列曙一物業及其附屬公司與寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司根據二零二零年框架協議五及二零二一年框架協議二先前進行持續關連交易的過往金額及於二零二三年框架協議五項下擬進行交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度的過往 金額 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度的建議 年度上限 人民幣百萬元
年度上限	5.9	9.7	10.1	8.6	9.9	10.7
錄得的過往交易額	2.1	5.5	8.2			
利用率	35.6%	56.7%	81.2%			

獨立財務顧問函件

由於 COVID-19 疫情爆發，寧波奧克斯電氣將一個物業發展項目的交付日期推遲至二零二二年初，並將利用專業物業管理公司服務以提升工業園管理質素的計劃推遲至二零二二年年中。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度及二零二二年十二月三十一日止年度的使用率均跌至較低水平。

由於寧波奧克斯電氣延遲交付物業發展項目乃單一事件，根據董事目前掌握的資料，預計不會再次發生，因此在釐定二零二三年框架協議五項下擬進行交易的建議年度上限時並無考慮此事件。

4.5.4 釐定年度上限的基準

就二零二三年框架協議五項下擬進行的交易建議的年度上限乃經參考以下因素而釐定：

- (i) 預計向寧波奧克斯電氣及／或相關附屬公司在南昌、安徽及寧波擁有或佔用的工業園提供服務。據估計，曙一物業及其附屬公司在南昌、安徽及寧波為工業園提供服務而派遣的工人平均人數截至二零二三年十二月三十一日止年度將由每月約141名至截至二零二六年十二月三十一日止年度每月約157名；
- (ii) 寧波奧克斯電氣及其附屬公司截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度對工業園單位物業管理服務的預期需求，及寧波奧克斯電氣及其附屬公司根據其拓展計劃未來工業園發展項目的時間表；及
- (iii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司每年的工人薪酬水平預計較截至二零二三年十二月三十一日止年度水平不會顯著增加。薪酬水平是根據中國國家統計局公佈截至二零二三年十月三十一日止十個月的消費物價指數（與二零二二年同期比較）而估計得出。因此，與過往交易期間相比，工業園管理服務的每位工人服務費（根據工業物業管理服務平均薪資計算）預計將保持相對穩定。

4.5.5 吾等對建議年度上限的分析及意見

二零二三年框架協議五截至二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限約人民幣8.6百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限約人民幣10.1百萬元減少約14.9%。截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限按年增加分別約15.1%及8.1%。

為評估二零二三年框架協議五截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是否公平合理，吾等與 貴公司就釐定建議年度上限的基礎和假設進行討論，並知悉，管理層主要考慮(i) 預期提供與寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司擁有或佔用的工業園相關的服務；(ii) 寧波奧克斯電氣及其附屬公司截至二零二六年十二月三十一日止三個年度對工業園單位物業管理服務的預期需求；及(iii) 預期工人薪酬每年的增長率。就此而言，吾等已進行以下盡職調查：

- (i) 吾等已取得並審閱曙一物業根據二零二三年框架協議五預期向寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司提供的服務清單，並注意到，曙一物業預期(i) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，向位於南昌、馬鞍山及寧波市的五個現有工業園物業項目以及位於天津的一個空置工業園單位物業提供物業管理服務；及(ii) 於二零二五年將其服務進一步擴展至一個新工業園物業；
- (ii) 吾等已取得並審閱曙一物業就工業園管理服務及空置工業園單位物業管理服務所提供的建議服務範圍、預期派遣的工人人數及每項職能每名工人的服務費的分項。吾等注意到，曙一物業派遣的工人人數將由截至二零二四年十二月三十一日止年度每月約141人增加至截至二零二六年十二月三十一日止年度每月約157人。據管理層所示，工人平均人數增加乃主要由於擴大工業園物業的營

獨立財務顧問函件

運規模（以配合對寧波奧克斯電氣及／或其附屬公司生產的冷氣機增加的需求及新增的工業園物業項目）所致；
及

- (iii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，曙一物業及其附屬公司的工人的薪酬預計將保持相若水平。根據上文「4.1.5 吾等對建議年度上限的分析及意見」一節所載吾等所進行的分析，吾等認為計算建議年度上限時採納的工人薪酬預期每年增長率屬合理。

經考慮上述因素，吾等認為，就二零二三年框架協議五建議截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限屬公平合理。

5. 內部控制措施

吾等注意到，貴集團將採取以下內部控制措施，以監察二零二三年框架服務協議項下擬進行交易的定價及條款以及確保根據有關協議所進行的交易將按一般商業條款訂立：

- (1) 於根據二零二三年框架協議訂立具體服務協議前，貴集團的法律部門、財務部門及營運部門負責於參考類似物業的類似服務現時收取的物業管理費用後就合約條款進行磋商。當中將參考（如適用）曙一物業及其附屬公司就類似物業向至少兩名獨立第三方提供可資比較服務收取的物業管理費用及與其相關的其他相關合約條款，以及（在可行的情況下）透過參考位於相同或附近街道／建築群、類似規模物業及就該等物業所收取的服務價格等，對由至少兩名獨立服務提供商於臨近新項目區域中收取的最近期價格進行研究。隨後將就上述內容編製相關報告。相關地方法規定的定價要求（如適用）及地方當局規定的指導價格亦予以參考。上述內容旨在確保曙一物業及其附屬公司所收取的管理費及具體服務協議條款符合二零二三年框架協

獨立財務顧問函件

議以及一般商業條款，且該等條款不遜於 貴集團給予獨立第三方或獨立第三方給予 貴集團的條款。財務部門負責根據二零二三年框架協議下具體服務協議的條款作出最終批准；

- (2) 於根據二零二三年框架協議訂立具體服務協議後， 貴集團的法律部門負責持續監察及每月檢查有關物業管理價格的法律及法規有否任何修訂，以確保物業擁有人支付的價格與相關法律法規的規定保持一致且合規；及
- (3) 在二零二三年框架協議的整段期間， 貴集團營運部門及財務部門負責監察二零二三年框架協議項下具體服務協議的實行，以確保協議各方嚴格遵循協議條款行事（包括據此所收取的費用）。如有任何偏離合約條款的情況，應向 貴集團管理層報告，以便採取進一步行動。此外， 貴集團管理層將會於有需要時就二零二三年框架協議的實行進行抽查，以確保符合合約條款。

除上文所述者， 貴集團亦將就二零二三年框架協議項下擬進行之持續關連交易採用下列內部控制措施：

- (i) 曙一物業之財務總監將負責定期監察二零二三年框架協議項下之持續關連交易，以確保不超過相關年度上限；
- (ii) 貴集團將定期進行內部審閱，以評估曙一物業是否已根據二零二三年框架協議之條款分別不時向寧波奧克斯醫療、奧克斯集團、寧波三星、寧波奧克斯置業及寧波奧克斯電氣提供物業管理服務。尤其是， 貴公司之財務部及審計部將負責
 - (a) 定期就持續關連交易收集詳細資料（包括但不限於各具體服務協議項下的定價條款、付款安排及實際交易額）；

獨立財務顧問函件

- (b) 監察各具體服務協議項下的交易條款以及定價及其他條款是否符合持續關連交易的二零二三年框架協議項下確立的原則；
 - (c) 持續評估交易條款及定價條款的公平性；及
 - (d) 及時向董事會報告相關資料；
- (iii) 貴公司將委託其核數師對根據二零二三年框架協議進行之持續關連交易進行年度審閱，並確認該等交易是否於所有重大方面根據二零二三年框架協議所載之定價政策及其他條款訂立，以及是否超出相關年度上限；及
- (iv) 獨立非執行董事將每年審閱根據二零二三年框架協議訂立之持續關連交易，並於 貴公司截至二零二三年、二零二四年、二零二五年、二零二六年及二零二七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 貴集團一般日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，是否根據二零二三年框架協議按公平合理之條款訂立以及是否符合股東之整體利益。

為進行盡職調查，吾等已審閱二零二二年年報及二零二三年年報，並注意到， 貴公司獨立非執行董事及審計師已審閱該等年度二零二零年框架協議及二零二一年框架協議項下擬進行的持續關連交易，並提供相關確認。據 貴公司確認， 貴公司將會繼續遵守上市規則訂明的相關年度審核規定。為評估監控二零二三年框架協議項下擬進行的持續關連交易的內部控制措施是否有效，吾等隨機選取二零二零年框架協議及二零二一年框架協議項下擬進行的三項相關交易，並獲取相關完整文件，其中包括具體服務協議、內部審核記錄以及實際產生的交易金額記錄。根據吾等之審查，吾等注意到(i)具體服務協議在簽訂之前，首先由營運部門提交，隨後經法務部、財務部和其他相關部門就合約條款進行審核和批准；及(ii)訂立特定服務協議後， 貴集團財務部及審計部每月定期監控特定服務協議項下擬進行的交易，檢查是否未超出相關年度上限。有見及此，

獨立財務顧問函件

管理層確認，且吾等同意管理層的觀點，即已採取適當措施以規限持續關連交易的情況及保護股東的利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)二零二三年框架協議及其項下擬進行的持續關連交易的條款(包括各自的建議年度上限)乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立二零二三年框架協議乃於貴集團的日常及一般業務過程進行，且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以批准二零二三年框架協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括各自的建議年度上限)的相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
梁柱桐
謹啟

香港，二零二四年二月二日

梁柱桐先生為向香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，為邁時資本有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於機構融資行業積逾11年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定的內容，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致令本通函中任何聲明或本通函任何內容產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉之披露

盡董事所知，於最後實際可行日期，下列董事於本公司之相聯法團（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條須記入該條例所述的登記冊中；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：

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	股份數目及類別	已發行股本之 概約百分比
匯日控股有限公司 (附註1)	鄭江	受控法團權益	0.1股普通股	10%
China Prosper Enterprise Holding Co., Ltd. (附註2)	鄭江	受控法團權益	1,000股普通股	10%

附註：

- 於最後實際可行日期，鄭江先生全資擁有的公司澤宏有限公司於本公司的控股公司匯日控股有限公司（實益擁有337,950,000股股份，相當於截至最後實際可行日期已發行股份總數約68.55%）已發行股本的10%中擁有權益。根據證券及期貨條例，鄭江先生被視為擁有匯日控股有限公司（本公司之相聯法團，澤宏有限公司擁有當中權益）股份之權益。

2. 於最後實際可行日期，鄭江先生全資擁有的澤宏有限公司於匯日控股有限公司的附屬公司 China Prosper Enterprise Holding Co., Ltd (於最後實際可行日期，為本公司控股公司) 擁有 10% 已發行股本的權益。根據證券及期貨條例，鄭江先生被視為擁有 China Prosper Enterprise Holding Co., Ltd (本公司之相聯法團，澤宏有限公司擁有當中權益) 股份之權益。

除上述所披露者外，盡董事所知，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何其相聯法團（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 條須記入該條例所述的登記冊中；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。

盡董事所知，於最後實際可行日期，概無董事為擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文規定向本公司披露之股份或相關股份的權益或淡倉之任何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，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）之合約除外。

4. 於資產及合約之董事權益及競爭權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）直至最後實際可行日期止期間所收購或出售或租賃或截至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於截至最後實際可行日期訂立對本集團業務而言乃屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大之直接或間接權益。

於最後可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務足以或可能構成競爭業務（本集團業務除外）中擁有權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函所載其發表建議、函件及意見之專家之資格：

名稱	資格
邁時資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

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）。

上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）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。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函所載形式及涵義轉載其發出之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 備查文件

以下文件自本通函日期至股東特別大會日期（包括該日）期間不少於14天於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.auxint.com)登載。

- (a) 邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；

- (c) 二零二三年框架協議一；
- (d) 二零二三年框架協議二；
- (e) 二零二三年框架協議三；
- (f) 補充協議；
- (g) 二零二三年框架協議四；及
- (h) 二零二三年框架協議五。

8. 一般事項

- (a) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之聯席公司秘書為陳漢淇先生及曾國珊女士。曾女士為英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生為香港會計師公會執業會計師。

本附錄載有二零二四年購股權計劃主要條款的概要，惟並不屬於亦無意成為二零二四年購股權計劃的一部份，亦不應將其視為會影響二零二四年購股權計劃條文的詮釋。

二零二四年購股權計劃

以下為藉着於股東特別大會上提呈股東普通決議案，擬將予批准及採納的二零二四年購股權計劃的主要條款概要。

1. 計劃之目的

二零二四年購股權計劃旨在(i)讓本公司向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團增長及發展所作貢獻的獎勵或回報；(ii)吸引及挽留人才以促進本集團的可持續發展；及(iii)使承授人的利益與股東的利益保持一致，以促進本集團的長期財務及業務表現。

2. 計劃參與者及釐定資格的基準

根據二零二四年購股權計劃的條文及上市規則，董事會有權但無義務於計劃有效期內任何時間向屬於以下參與者類別的任何人士（「合資格參與者」）提出購股權要約，以認購董事會釐定的有關股份數目：本公司或其任何附屬公司的僱員（不論全職或兼職，包括董事）（包括根據二零二四年購股權計劃獲授購股權作為與該等公司訂立僱傭合約的獎勵的人士）（「僱員參與者」）。

董事會將不時根據其對僱員的實際工作表現以及過去及未來可能對本集團發展及成長的貢獻的意見，並考慮（其中包括）(i)僱員的技能、知識、經驗、專業知識及其他相關個人特質；(ii)僱員的角色、職位及職責(iii)僱員的表現、投入的時間、僱用條件以及現行市場慣例以及行業標準；(iv)僱員在本集團任職或受僱的年資；及(v)本集團於有關時間的現況及業務需要，按個別情況釐定僱員是否合資格獲授購股權之要約。

3. 股份數目上限

- (a) 就根據二零二四年購股權計劃將予授出之所有購股權及根據任何其他股份計劃將予授出之所有購股權及獎勵而可能配發及發行之股份數目上限（「計劃授權限額」）不得超過於批准二零二四年購股權計劃當日已發行股份數目之百分之十。就計算計劃授權限額而言，根據二零二四年購股權計劃之條款已失效之購股權及根據任何其他股份計劃之條款已失效之購股權及獎勵將不被視為已動用。除非股東於股東大會上明確批准及聯交所明確允許，否則不得根據二零二四年購股權計劃授出購股權，且倘有關授出將導致超過本段所述上限，則不得根據任何其他股份計劃授出購股權或獎勵。
- (b) 在上文第3(a)段的規限但不影響下文第3(c)段的情況下，本公司可於股東大會上尋求股東批准更新二零二四年購股權計劃項下的計劃授權限額，惟：
- (i) 就根據二零二四年購股權計劃將予授出之所有購股權及根據經更新計劃授權項下任何其他股份計劃將予授出之所有購股權及獎勵而可能配發及發行之股份總數，不得超過批准經更新計劃授權當日已發行股份之百分之十；及
- (ii) 倘於股東批准上一次更新當日（或（視情況而定）採納二零二四年購股權計劃當日）起計三年內尋求更新計劃授權限額，
- (A) 於考慮及批准就有關更新提呈的決議案的股東大會上，控股股東及彼等的聯繫人（或倘並無控股股東，則董事（不包括獨立非執行董事）及本公司最高行政人員以及彼等各自的聯繫人）須放棄投票贊成相關決議案。或者，彼等可於股東大會上投票反對相關決議案，前提是彼等已於致股東的相關通函內表明其意向；及

(B) 本公司須遵守上市規則第13.39(6)及(7)、13.40、13.41及13.42條的規定(或當時現行的繼任者條文)，

惟倘緊隨本公司根據上市規則第13.36(2)(a)條所載按比例向股東發行證券後作出更新，致使計劃授權限額於更新後之未動用部份(佔已發行股份之百分比)與緊接發行證券前之計劃授權限額之未動用部份相同(湊整至最接近的股份整數)，則此第3(b)(ii)段之規定將不適用。

(c) 在上文第3(a)段的規限但在不影響上文第3(b)段的情況下，本公司可於股東大會上另行尋求股東批准，以根據二零二四年購股權計劃向本公司於尋求有關批准前特別指定的合資格參與者授出超過計劃授權限額或(如適用)上文第3(b)段所述經更新限額的購股權。將授予該等參與者的購股權數目及條款須於股東批准前釐定。就將予授出的任何有關購股權而言，就計算認購價(定義見下文)而言，建議有關要約的董事會會議日期應被視為要約日期。

4. 每名參與者可獲授權益上限

在下文第5(b)段的規限下，倘根據二零二四年購股權計劃向合資格參與者要約任何購股權，將導致於截至要約日期(包括該日)止12個月期間內，就根據二零二四年購股權計劃向合資格參與者授出的所有購股權及根據任何其他股份計劃向合資格參與者授出的所有購股權及獎勵(不包括根據二零二四年購股權計劃條款已失效的所有購股權及根據任何其他股份計劃條款已失效的所有購股權及獎勵)而已發行及將予發行的股份合共佔已發行股份總數超過1% (「1%個人上限」)，有關要約須經股東於股東大會上另行批准，而合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘合資格參與者為本公司關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。將授予合資格參與者的購股權數目及條款須於股東批准前釐定。就將予授出的任何有關購股權而言，就計算認購價而言，建議有關要約的董事會會議日期應被視為要約日期。

5. 向關連人士授出購股權

- (a) 在不影響下文第5(b)段的情況下，凡向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東，或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，均須獲得獨立非執行董事（不包括身為或其聯繫人為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事）批准。本段所載適用於向本公司董事或主要行政人員提出要約的要求不適用於建議向本公司獲提名董事或獲提名主要行政人員授出購股權。
- (b) 在不影響上文第5(a)段的情況下，倘根據二零二四年購股權向身為獨立非執行董事或本公司主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，將導致於截至要約日期（包括該日）止12個月期間內，就根據二零二四年購股權計劃授出的所有購股權及根據任何其他股份計劃授出的所有購股權及獎勵（不包括根據二零二四年購股權計劃條款已失效的所有購股權及根據任何其他股份計劃條款已失效的所有購股權及獎勵）而向該人士已發行及將予發行的股份合共佔已發行股份總數超過0.1%，有關要約須經股東於股東大會上另行批准。合資格參與者、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須在股東大會上放棄對相關決議案投贊成票。另外，彼等可以在股東大會上投票反對相關決議案（倘彼等有意投票反對的意向已在致股東的相關通函中表明）。就此而言，本公司須遵守上市規則第13.39(6)及(7)、13.40、13.41及13.42條的規定（或當時現行的繼任者條文）。向合格參與者授出購股權的數量和條款必須在股東大會之前確定。就將予授出的任何有關購股權而言，就計算認購價而言，建議有關要約的董事會會議日期應被視為要約日期。

6. 接納購股權

購股權要約應以書面形式向合格參與者提出（及除非就此作出，否則屬無效），並按董事會不時整體或按個別情況釐定的方式作出，當中列明所提出要約涉及之股份數目、購股權期間及歸屬期，並進一步要求合資格參與者承諾，按其獲授購股權之條款持有購股權及受二零二四年購股權之條文規限，並須於要約日期起計21日內維持可供有關合資格參與者（而非其他人士）接納。

當本公司於要約可能指定的時間（不得遲於要約日期起計21日）接獲合資格參與者正式簽署的要約接納函件副本，連同支付予本公司的匯款1.00港元（以授予購股權代價方式）時，合資格參與者即已接納其獲要約的所有購股權的要約。合格參與者亦可以僅就向合格參與者提出的部分購股權接受要約（惟須在簽署並交回本公司的函件副本中明確說明接受的購股權數量）。於任何情況下不得退還該匯款。本公司實際收到函件副本和匯款的日期應為接受該等購股權的日期，以確定下文第7段規定的歸屬期。

於合資格參與者根據上述情況接納全部或部分要約時，認購已接納要約的股份數量的購股權將被視為已由本公司於要約日期授予該合資格參與者。倘未能於要約規定的時間內依上述規定接受要約，則其將被視為已被不可撤回地拒絕。

7. 歸屬日期及歸屬期

承授人可在歸屬日期或之後行使授予其的購股權並認購股份，但須達到薪酬委員會（或董事會，視情況而定）根據下文第8(b)段及二零二四年購股權計劃條文所施加的其他條件釐定的附帶於購股權的業績目標。

購股權的歸屬期（自承授人接納要約當日起生效至歸屬日期為止）不得少於自要約接納日期起計12個月，惟：

- (a) 倘承授人乃合資格參與者並為屬於本公司特別指定的董事或高級管理人員，則薪酬委員會；或
- (b) 倘承授人乃合資格參與者但不屬於本公司特別指定的董事或高級管理人員，則董事會

有權設定較短的歸屬期，條件為薪酬委員會（或董事會，視情況而定）認為較短的歸屬期就使授出與二零二四年購股權計劃之目的之一致而言屬適當，有關情況包括：

- (i) 僅向新加入本集團的僱員參與者授出「提前贖回」購股權，以取代從前僱主離職時被沒收的購股權；
- (ii) 僅授予因身故或殘疾或發生任何無法控制事件而終止受僱的僱員參與者；
- (iii) 僅授出具有二零二四年購股權計劃所規定與表現掛鈎的歸屬條件的購股權，以取代基於時間的歸屬標準；及
- (iv) 僅出於行政及合規原因在一年內分批授出的購股權，其中可能包括應已提前授出，但最終在隨後的日期連同部分其他購股權作為一個批次授出的購股權；在此情況下，歸屬日期可能會作出調整，以計及倘並非因有關行政及合規原因，應已授出購股權的時間。

8. 業績表現及回補機制

- (a) 在符合二零二四年購股權計劃的條款及條件，
 - (i) 對於任何身為董事或高級管理人員的僱員參與者，薪酬委員會可；或
 - (ii) 對於任何其他僱員參與者，董事會可

可設立表現目標，達成該目標應為行使授予相關承授人購股權的先決條件。倘情況出現任何變動，董事會有權於授出任何與表現掛鈎的購股權後，對購股權期間內規定的表現目標作出公平合理的調整。

- (b) 購股權附帶的表現目標應採用薪酬委員會（或董事會，視情況而定）在考慮本集團經營業務所在行業及市場中運營的企業在公司附屬公司、部門、營運單位、業務線、項目、地區或個人層面或其他方面通常採用的關鍵績效指標後，認為適當的形式。有關表現目標可根據銷售額、收益、現金流、現金收款、融資成本、投資回報、項目啟動及完成的次數、客戶滿意度指標、相關承授人所屬部門及／或業務單位的關鍵績效指標、個人考核結果或薪酬委員會（或董事會，視情況而定）可能不時釐定的其他參數或有關相關承授人個人之角色及職責之事宜設定。

薪酬委員會（或董事會，視情況而定）將於表現期結束時進行評估，方法為將相關業務分部的實際表現及／或（視情況而定）相關承授人的實際個別表現與預定目標水平作比較，以釐定是否達成目標或表現的達標程度。該等預定的目標水平可由薪酬委員會（或董事會，視情況而定）依具體情況並參考若干因素包括相關承授人在本集團的具體職位及角色，及本集團於相關期間的整體業務計劃及策略，以及本集團於相關期間的預期財務表現而制定。倘表現目標以量化方式設定，僅於實際水平達到或超過預定目標水平時，方視為達到表現目標。或者，倘表現目標以定性方式設定，則薪酬委員會（或董事會，視情況而定）將進行表現評估，僅當表現在「A」至「F」等級之間獲評為「A」（即優秀）或「B」（即出色），方視為達到表現目標。作為行使授予購股權的先決條件，所附帶的所有定量及定性表現目標必須由薪酬委員會（或董事會，視情況而定）根據上述機制予以釐定，而該決定屬最終決定及無可置疑，並對所有可能受影響的相關人士具約束力。

購股權須待薪酬委員會（或董事會，視情況而定）釐定其附帶的表現目標已獲達成，並觸生歸屬日期及根據二零二四年購股權計劃的條文施加的其他條件已獲達成後，方可行使。倘薪酬委員會（或董事會，視情況而定）全權釐定購股權所附帶的表現目標尚未達成，則購股權將不會成為可行使，並即時失效。

- (c) 儘管受二零二四年購股權計劃的條款及條件規限，董事會可於要約通知中規定，倘發生任何下文第8(d)段所述的回補事件（定義見下文），則任何購股權於獲行使前或會受到回補或更長的歸屬期限制。
- (d) 就授予特定承授人的購股權而言，若購股權期間內發生下列任何事件（「回補事件」）：
 - (i) 本公司經審核綜合財務報表存在需要重列的任何重大錯誤陳述；或
 - (ii) 承授人觸犯欺詐或任何其他形式的持續或嚴重不當行為；或
 - (iii) 倘購股權附帶表現目標，董事會認為存在任何情況顯示任何指定表現目標乃以嚴重不準確的方式設定或導致任何指定表現目標不相關、不適用或不適當，

董事會可向有關承授人發出書面通知

- (aa) 在董事會認為適當的情況下，收回授予承授人的購股權數目（以尚未行使者為限）；及／或
- (bb) 將授予承授人的全部或任何購股權（以尚未行使者為限）的歸屬期（不論初步歸屬日期是否已發生）延長至董事會可能認為適當的較長期間。

根據上述規定收回的購股權將被視為已註銷，而被註銷的購股權在計算計劃授權限額時將被視為已使用。

9. 行使購股權

待(其中包括)達成要約所載的所有條款及條件,包括(其中包括)達成薪酬委員會(或董事會,視情況而定)根據上文第8(b)段釐定的其中所述購股權所附表表現目標(如有)及觸發歸屬日期後,承授人可於購股權期間隨時透過向本公司發出書面通知(當中列明據此行使購股權及行使購股權所涉及的股份數目(除非仍未行使之購股權所涉及之股份數目少於一手買賣單位,或倘購股權獲悉數行使,則必須為股份於聯交所買賣之一手買賣單位或其完整倍數))行使向其授出的購股權。各有關通知須隨附所發出通知涉及的股份總認購價的全數股款。除二零二四年購股權計劃條文另有規定外,於接獲通知後21日內,本公司須據此向承授人配發及發行相關數目的繳足股份,並向承授人發出所配發及已發行股份的股票。

承授人可行使購股權的購股權期間可由董事會釐定並通知承授人,惟不得超過購股權要約日期起計10年。倘並無釐定有關期間,購股權的購股權期間將自購股權要約日期開始,直至(i)購股權根據二零二四年購股權計劃被註銷或失效當日;及(ii)購股權要約日期起計10年(以較早者為準)。

10. 認購價

承授人於行使購股權時可認購股份的每股價格(「認購價」)將由董事會酌情釐定,惟不得低於下列最高者:

- (a) 股份於要約日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價;
- (b) 股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價;
及
- (c) 股份的面值。

11. 股份地位

因行使購股權而將予配發及發行的股份將受本公司不時生效的組織章程細則所有條文規限，並將於所有方面與購股權獲正式行使當日（或倘該日為本公司暫停辦理股份過戶登記之日，則為恢復辦理股份過戶登記的首日）（「行使日期」）已發行的當時現有繳足股份享有同等權利。因此，該股份將賦予其持有人權利參與於行使日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，包括因本公司清盤而產生者，惟不包括先前宣派或建議或議決派付或作出而記錄日期為行使日期前的任何股息或其他分派。因行使購股權而配發及發行的股份不附帶投票權，且承授人不得轉讓股份，直至承授人的姓名獲正式記入本公司股東名冊作為有關股份的持有人為止。

12. 授出購股權的時間限制

只要股份於聯交所上市，

(a) 於本公司知悉內幕消息後，董事會不得向任何合資格參與者作出任何購股權要約，直至（及包括）本公司根據上市規則規定公佈有關消息後的交易日為止。尤其是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月開始的期間內，不得作出購股權要約：

- (i) 批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（根據上市規則首次知會聯交所的日期）；及
- (ii) 本公司公佈其任何年度、半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的最後限期，

直至業績公告日期為止。為免生疑問，於延遲刊發業績公告的任何期間不得提出要約；及

(b) 根據上市規則所規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司採納的任何相應守則或證券買賣限制，在禁止董事買賣股份的期間或時間內，董事會不得向身為董事的任何合資格參與者提出任何購股權要約。

13. 二零二四年購股權計劃之計劃有效期

二零二四年購股權計劃將自股東通過普通決議案批准及採納二零二四年購股權計劃當日（「採納日期」）起至採納日期起計滿10年當日止期間有效及生效，於該期間後，不得進一步發行購股權，惟二零二四年購股權計劃的條文將繼續有效，以使於該期間前授出或行使的所有購股權的歸屬及行使或根據二零二四年購股權計劃條文可能規定的其他情況生效。

14. 終止受僱時的權利

就身為僱員參與者的購股權承授人而言，倘其於悉數行使購股權前因身故、疾病或根據其僱傭合約退休以外的任何原因或因下文第16段所列的一項或多項理由終止受僱而不再為僱員參與者，則購股權（以已歸屬但尚未行使者為限）將於停止或終止受僱日期失效及不可行使，除非董事會另行決定，在該情況下，承授人可於有關停止或終止受僱日期後按董事會可能釐定的有關數目及有關期間內悉數或部份行使購股權（以已歸屬但尚未行使者為限）。上述停止或終止受僱日期須為承授人於本公司或相關附屬公司實際工作的最後日期（不論是否以支付薪金代替通知）。為免生疑問，所有未歸屬購股權將於停止或終止受僱當日失效。

15. 身故、疾病、殘疾或退休時的權利

就身為僱員參與者的購股權承授人而言，倘其於悉數行使購股權前因身故、疾病或根據其僱傭合約退休而不再為僱員參與者，則其或（如適用）其遺產代理人可於停止受僱日期後12個月期間或董事會可能釐定的較長期間內悉數或部份行使購股權（以已歸屬但尚未行使者為限）。停止受僱日期為承授人於本公司或相關附屬公司的最後工作日（不論是否以支付薪金代替通知）。

就已達到12個月歸屬期（或董事會釐定的較短歸屬期）但由於要約所載的表現目標未獲達成而尚未行使的購股權而言，董事會可參考達到規定表現目標的水平及其他公平因素，釐定承授人或其遺產代理人可於董事會可能認為適當的期間內行使有關數目的購股權，惟須受彼等可能施加的任何條件或限制所規限。為免生疑問，除上文所述者外，所有未歸屬購股權將於停止受僱日期失效。

16. 解僱時的權利

就身為僱員參與者的承授人而言，向其授出的任何購股權所涉及的購股權期間將自動終止，而該購股權（倘未歸屬或已歸屬但尚未行使）將於承授人因下列原因而終止受僱且不再為僱員參與者當日失效及不再可行使：

- (a) 屢次或嚴重行為不檢；
- (b) 破產、無力償債或與其債權人全面達成任何協議安排或債務重整協議；或
- (c) 被裁定觸犯任何刑事罪行（董事會認為未損及承授人或本集團任何成員公司聲譽的罪行除外）。

17. 違約時的權利

就僱員參與者以外的承授人而言，向其授出的任何購股權所涉及的購股權期間將自動終止，而該購股權（倘未歸屬或已歸屬但尚未行使）將於董事會全權酌情釐定下列事項當日失效及不再可行使：

- (a) 承授人或其任何聯繫人已違反承授人或其任何聯繫人（作為一方）與本集團任何成員公司（作為另一方）訂立的任何合約；
- (b) 承授人已作出任何破產行為、無力償債或與其債權人全面達成任何協議安排或債務重整協議；或

- (c) 承授人因停止與本集團的關係或任何其他原因而不再對本集團任何成員公司的增長及發展作出任何貢獻，

而購股權將因上文第17(a)、(b)或(c)段所述任何事件而失效。

18. 全面要約、妥協或安排時的權利

倘全體股東（或除要約人及／或受要約人控制的任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的任何人士以外的所有持有人）於購股權期間獲提呈全面或部份要約（不論以收購要約、股份購回要約或協議安排或其他類似方式），則本公司將盡一切合理努力促使該要約按相同條款（加以必要的變通後）向所有購股權承授人提呈，並假設彼等將透過悉數行使獲授予的購股權成為股東。倘該要約成為或宣佈成為無條件，或有關協議安排正式向股東提呈，不論其所獲授購股權的任何其他條款，則購股權承授人有權於其後及直至該要約（或任何經修訂要約）截止或根據該協議安排享有權利的記錄日期（視情況而定）為止隨時全面或按承授人根據上文第9段向本公司發出的通知所指明的限度行使購股權（以已歸屬但尚未行使者為限）。

在上文的規限下，所有當時尚未行使的已歸屬購股權（以尚未行使者為限）及未歸屬購股權將於有關要約（或經修訂要約，視情況而定）截止當日或根據有關協議安排享有權利的有關記錄日期（視情況而定）失效。

19. 清盤時的權利

倘於購股權期間提呈有關本公司自動清盤的決議案，則承授人可在所有適用法律條文的規限下，於考慮及／或通過該決議案日期前不少於兩個營業日隨時根據上文第9段的條文向本公司發出書面通知，以行使其全部或該通知所指明數目的購股權（以已歸屬但尚未行使者為限），而本公司須於考慮及／或通過該決議案日期前不少於一個營業日，向承授人配發及發行該承授人行使其購股權所涉及的股份，據此，彼將有權就按上述方式向其配發及發行的股份，與相關決議案日期前一日已發行股份的持有人享有同等權利，可參與本公司清盤時的資產分派。

在上文的規限下，所有當時尚未行使的已歸屬購股權（以尚未行使者為限）及未歸屬購股權將於本公司開始清盤時失效。

20. 由合資格參與者全資擁有的公司持有的購股權

倘購股權已由承授人轉讓予參與者工具並由其持有，

- (a) 上文第14、15、16及17段的條文在加以必要的變通後即適用於該等購股權，猶如該等購股權一直由承授人持有，且該等購股權因此在發生上文第14、15、16或17段所述相關承授人的事件時可予行使或失效；及
- (b) 授予承授人的購股權（倘未歸屬或已歸屬但尚未行使）將於參與者工具不再由承授人全資擁有（倘參與者工具原本為承授人全資擁有的私人公司）當日或承授人不再為參與者工具的受益人或全權受益人（倘參與者工具原本為承授人為受益人或全權受益人的信託）當日失效，惟董事會可全權酌情決定有關購股權或其任何部份不會因此失效，惟須受董事可能施加的有關條件或限制所規限。

21. 認購價之調整

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使或二零二四年購股權計劃仍然有效期間出現任何變動，而有關變動乃由於資本化發行、供股、股份合併或拆細或削減本公司股本而引致，則於任何有關情況下，本公司將指示本公司核數師或獨立財務顧問以書面證明彼等認為就整體或任何個別承授人而言應作出之調整（如有）：

- (a) 二零二四年購股權計劃或任何購股權相關的股份數目或面值（以尚未行使者為限）；
- (b) 任何購股權的認購價；及／或
- (c) （除非相關承授人選擇放棄有關調整）授予任何承授人之購股權之相關或仍然相關之股份數目，

而調整須經本公司核數師或獨立財務顧問證實，惟：

- (aa) 任何有關調整須使承授人所佔本公司已發行股本比例與承授人於緊接有關調整前所享有者相同（約整至最接近整數股份）；

- (bb) 倘股份將按低於其面值的價格發行，則不得作出有關調整；
- (cc) 已發行股份或本集團其他證券作為交易代價不得視為須作出任何有關調整的情況；及
- (dd) 任何有關調整須符合上市規則及聯交所可能不時頒佈的上市規則適用規則、守則、指引說明及／或詮釋。

就上文所述任何調整而言，除就資本化發行作出之任何調整外，本公司核數師或獨立財務顧問必須向董事會書面確認有關調整符合上市規則相關條文之規定。

22. 購股權的失效

倘薪酬委員會（或董事會，視情況而定）全權釐定購股權所附帶的表現目標未能根據上文第8(b)段達成，則購股權將不會成為可行使，並即時失效。

此外，有關購股權的購股權期間將自動終止，而該購股權（倘未歸屬，或已歸屬但尚未行使）將於以下時間（以最早者為準）失效及不再可予行使：

- (a) 上文第9段所述之購股權期限屆滿；及
- (b) 上文第14、15、16、17、18、19及20段所訂明日期（如適用）。

23. 註銷購股權

倘董事會根據上文第8(d)段收回購股權，或倘董事會因承授人就購股權或任何其他購股權違反下文第25(a)或(b)段而行使本公司於下文第25(c)段之權利註銷購股權，則購股權須予註銷。

在上文第8(d)段及下文第25(c)段以及上市規則第17章的規限下，任何已授出但尚未行使購股權不可註銷，惟經相關承授人事先書面同意及董事會批准則除外。

倘本公司註銷授予承授人之任何購股權，並向同一合資格參與者授出新購股權，則有關新購股權之要約僅可在股東根據上文第3(a)或3(b)段批准之可用計劃授權限額下作出。就計算計劃授權限額而言，已註銷購股權將被視為已動用。

24. 終止二零二四年購股權計劃

本公司可隨時於股東大會上通過決議案終止二零二四年購股權計劃，而在任何有關情況下，本公司將不會進一步要約購股權，惟二零二四年購股權計劃之條文在所有其他方面將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據二零二四年購股權計劃之條文須予行使之購股權（以尚未行使者為限）可繼續行使。於有關終止前授出之購股權（以尚未行使者為限）將繼續有效，並可根據二零二四年購股權計劃的條款行使（惟須根據要約條款歸屬）。

25. 權利屬承授人個人所有

- (a) 在下文第25(b)段的規限下，購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且承授人不得以任何方式出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或以其他方式處置任何購股權或就任何購股權設立以任何第三方為受益人的任何權益或訂立任何協議如此行事。
- (b) 受限於(i)董事會發出的書面同意（董事會可能會或可能不會全權酌情作出）；及(ii)聯交所授出的豁免，承授人持有的購股權可為承授人及該承授人任何家庭成員的利益（就遺產規劃或稅務規劃目的，或董事會及聯交所可能認為合理的其他理由）轉讓予一個工具（例如承授人全資擁有的私人公司或承授人為受益人或全權受益人的信託）（「參與者工具」），而相關轉讓繼續符合二零二四年購股權計劃目的及遵守上市規則第17章的規定。就向董事會申請上述同意及向聯交所申請上述豁免而言，承授人須(A)提供有關信託受益人或全權受益人或參與者工具的最終實益擁有人的資料，以及董事會及／或聯交所可能要求的其他資料；及(B)同意於本公司將予刊發之公告、通函及／或報告內披露有關資料。二零二四年購股權計劃的條文在加以必要的變通後適用於參與者工具。

- (c) 倘承授人違反上述條文，本公司有權註銷授予該承授人的所有未歸屬購股權，並註銷授予該承授人的所有已歸屬購股權（以尚未行使者為限）。

26. 修訂二零二四年購股權計劃

- (a) 在下文26(b)及26(d)段的規限下，二零二四年購股權計劃可通過董事會決議案在任何方面予以修訂，惟：
- (i) 二零二四年購股權計劃條款及條件的任何重大修訂（包括但不限於二零二四年購股權計劃有關「合資格參與者」、「承授人」、「購股權期間」及「終止日期」定義的條文）不得作出；及
- (ii) 二零二四年購股權計劃中有關上市規則第17.03條所規管事宜的條文不得作出有利於合資格參與者的修訂，

除非經股東於股東大會上以決議案批准。

- (b) 在下文第26(c)段的規限下，根據二零二四年購股權計劃的條款及上市規則第17章，倘首次提呈購股權獲董事會、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東於股東大會（視情況而定）上批准，則向承授人授出的任何購股權的條款的任何變動須經董事會、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東於股東大會（視情況而定）上批准。上述條文不適用於根據二零二四年購股權計劃之現有條款自動生效之修訂。
- (c) 董事會或二零二四年購股權計劃管理人修改二零二四年購股權計劃條款的權力如有任何變動，必須經股東於股東大會上批准。
- (d) 根據本第26段修訂的二零二四年購股權計劃及／或任何購股權的條款必須符合上市規則第17章的適用規定。

27. 其他

二零二四年購股權計劃須待聯交所上市委員會批准本公司因根據二零二四年購股權計劃的條款及條件行使購股權而將予發行及配發的有關數目的股份（相當於計劃授權限額）上市及買賣（包括待任何先決條件或其後條件獲達成後授出的任何有關上市或批准）後，方可作實。

股東特別大會通告



AUX INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

奧克斯國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2080)

股東特別大會通告

茲通告奧克斯國際控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二四年二月二十日（星期二）中午十二時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以考慮並酌情通過（不論修訂與否）以下各項決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議

- (a) 批准、確認及追認二零二三年框架協議一（定義見本公司日期為二零二四年二月二日的通函（「通函」），其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准就二零二三年框架協議一項下擬進行之交易截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限分別為人民幣30.6百萬元、人民幣33.7百萬元及人民幣41.5百萬元；及
- (c) 授權由董事會授權之任何本公司董事（「董事」）或任何其他人士作出其絕對酌情認為就執行二零二三年框架協議一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、適宜或權宜之所有行動、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二零二三年框架協議一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、適宜或權宜之任何二零二三年框架協議一條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

股東特別大會通告

(2) 「動議

- (a) 批准、確認及追認二零二三年框架協議二（定義見通函，其註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准二零二三年框架協議二項下擬進行之交易於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.2百萬元；及
- (c) 授權由董事會授權之任何董事或任何其他人士作出其絕對酌情認為就執行二零二三年框架協議二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、適宜或權宜之所有行動、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二零二三年框架協議二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、適宜或權宜之任何二零二三年框架協議二條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

(3) 「動議

- (a) 批准、確認及追認經修訂二零二三年框架協議三（定義見通函，其註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准經修訂二零二三年框架協議三項下擬進行之交易於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限分別為人民幣13.5百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣15.1百萬元；及
- (c) 授權由董事會授權之任何董事或任何其他人士作出其絕對酌情認為就執行經修訂二零二三年框架協議三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、適宜或權宜之所有行動、事項、契約、文件及事宜、同意任何豁免遵守或同意修訂或補充其認為就執行經修訂二零二三年框架協議三及其項下擬進行或相關之所有交易及其

股東特別大會通告

他事項而言性質並不重大及不屬必要、適宜或權宜之任何經修訂二零二三年框架協議三條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

(4) 「動議

- (a) 批准、確認及追認二零二三年框架協議四（定義見通函，其註有「D」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准二零二三年框架協議四項下擬進行之交易於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限分別為人民幣37.5百萬元、人民幣31.5百萬元及人民幣28.0百萬元；及
- (c) 授權由董事會授權之任何董事或任何其他人士作出其絕對酌情認為就執行二零二三年框架協議四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、適宜或權宜之所有行動、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二零二三年框架協議四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、適宜或權宜之任何二零二三年框架協議四條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

(5) 「動議

- (a) 批准、確認及追認二零二三年框架協議五（定義見通函，其註有「E」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (b) 批准二零二三年框架協議五項下擬進行之交易於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限分別為人民幣8.6百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣10.7百萬元；及
- (c) 授權由董事會授權之任何董事或任何其他人士作出其絕對酌情認為就執行二零二三年框架協議五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、適宜或權宜之所有行動、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二零二三年框架協議五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、適宜或權宜之任何二零二三年框架協議五條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

(6) 「動議

自本決議通過當日起，批准及採納二零二三年購股權計劃（定義見通函，其註有「F」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）的條款作為本公司購股權計劃，並授權董事批准對二零二三年購股權計劃的條款作出香港聯合交易所有限公司接納或並不反對的任何修訂，以及按董事全權決定授出購股權以據此認購本公司的股份以及配發、發行及處理因根據二零二三年購股權計劃授出的購股權獲行使而須配發、發行及處理的本公司股份，以及採取一切必要或權宜的行動及訂立一切有關交易和安排以使二零二三年購股權計劃生效。」

承董事會命
奧克斯國際控股有限公司
主席
鄭江

香港，二零二四年二月二日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
10樓01室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的本公司任何股東，均有權委派另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或該大會之任何續會（視情況而定）指定舉行時間不少於48小時前（即於二零二四年二月十八日（星期日）中午十二時正（香港時間）或之前）送交本公司的香港股份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。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身（或（如股東為法團）由其獲妥為授權的代表）出席大會或其任何續會並於會上表決或進行有關投票。在此情況下，委任代表的文據將被視為撤銷論。
4. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可在任何大會上親身或由受委代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，然而，如超過一名有關聯名持有人親自或委派代表出席任何大會，則只有在本公司股東名冊上就有關股份排名首位之股東方有權就所持股份投票。
5. 於投票表決時，凡有權投一票以上的本公司股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。
6. 決議案將以投票方式進行表決。
7. 本公司將自二零二四年二月十九日（星期一）至二零二四年二月二十日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格。本公司股份的未登記持有人應保證隨附相關股票的所有股份轉讓文件必須不遲於二零二四年二月十六日（星期五）下午四時正送達本公司香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方能符合資格出席大會並於會上投票。

於本通告日期，本公司董事會包括執行董事鄭江先生、鄭堅江先生、陳漢淇先生、沈國英女士及陳凌曉女士；以及獨立非執行董事潘昭國先生、鮑小豐先生及婁愛東女士。