

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有萬物雲空間科技服務股份有限公司的股份，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銀行、股票經紀或其他代理人，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，概不對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。

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2602)

- (1) 2024年度報告
- (2) 2024年度董事會報告
- (3) 2024年度監事會報告
- (4) 2024年度財務報告
- (5) 2024年度建議利潤分配方案
- (6) 建議委任非執行董事
- (7) 建議續聘2025年度核數師
- (8) 建議授予董事會增發H股的一般性授權
- (9) 建議授予董事會回購H股的一般性授權
- (10) 須予披露的交易及關連交易
- (11) 建議變更註冊資本、修訂公司章程、股東會議事規則及
董事會議事規則
及
- (12) 股東週年會通告

本公司謹訂於2025年5月16日(星期五)上午10時正以線上會議方式舉行股東週年會，股東週年會之通告載於本通函第188至193頁。

隨函附奉適用於股東週年會的代表委任表格。擬委任代表出席股東週年會的股東，務請將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並於股東週年會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願出席股東週年會或其任何續會，並於會上投票。本公司將透過線上會議方式舉行股東週年會。股東及／或其委任代表毋需親身出席股東週年會，僅可透過Vistra卓佳電子投票系統經線上直播股東週年會現場出席股東週年會。以本公司名義登記的庫存股份(如有)於本公司股東會上並無表決權。為免生疑，僅就上市規則而言，本公司於將任何庫存股份存入中央結算系統後，須於任何股東會上就該等股份放棄投票。

2025年4月24日

目 錄

股東週年會指引	1
釋義	3
董事會函件.....	10
1. 緒言	10
2. 2024年度報告	11
3. 2024年度董事會報告.....	11
4. 2024年度監事會報告.....	11
5. 2024年度財務報告.....	11
6. 2024年度建議利潤分配方案	12
7. 建議委任非執行董事	14
8. 建議續聘2025年度核數師	16
9. 建議授予董事會增發H股的一般性授權	16
10. 建議授予董事會回購H股的一般性授權	18
11. 須予披露的交易及關連交易	20
12. 建議變更註冊資本.....	34
13. 建議修訂公司章程.....	35
14. 建議修訂股東會議事規則	36
15. 建議修訂董事會議事規則	37
16. 股東週年會	37
17. 推薦建議	38
18. 責任聲明	38
獨立董事委員會函件	39

目 錄

獨立財務顧問函件	40
附錄一 說明函件	68
附錄二 物業估值報告	73
附錄三 股權估值報告	80
附錄四 一般資料	92
附錄五 建議修訂公司章程.....	97
附錄六 建議修訂股東會議事規則	164
附錄七 建議修訂董事會議事規則	181
股東週年會通告	188

線上股東週年會

線上股東週年會令股東可以透過網上平台出席大會，以電子方式出席、參與、提交問題及投票，並觀看股東週年會的直播。

透過該網上平台參與股東週年會的股東亦將計入法定人數。儘管本公司已提供足夠的電子設備，但任何股東或其受委代表或（倘股東為法團）其正式授權代表無法進入或繼續進入該網上平台，將不會影響股東週年會或所通過決議案的有效性，或股東會上進行的任何事務或根據該事務採取的任何行動，惟整個股東會期間須達到法定人數。

出席會議並於會上投票的方式

擬出席股東週年會並行使其表決權的股東，可通過下列其中一種方式達到：

- (1) 透過網上平台（即Vistra卓佳電子投票系統）出席股東週年會，該系統可透過網上直播及互動平台進行問答及提交投票；或
- (2) 委任股東週年會主席或其他人士為其受委代表代表彼等透過Vistra卓佳電子投票系統投票。

股東可參閱有關以電子方式出席股東週年會的股東週年會通告及《網上股東會操作指引》（掃描通知函上提供的二維碼，通知函預計於2025年5月9日（星期五）以郵寄方式寄發予股東）。

股東應注意，每次僅允許一個設備登錄。請妥善保管登入資料，以便於股東週年會上使用，且不會向任何其他人士披露有關資料。本公司或其H股股份過戶登記處概不就傳送登入資料或就出席、投票或其他方面使用登入資料承擔任何義務或責任。使用閣下之登入資料透過Vistra卓佳電子投票系統提交投票，將為閣下作為股東所作出投票之最終憑證。本公司、其代理及其H股股份過戶登記處概不就任何未經授權使用登入資料而導致或引致之所有或任何損失或其他後果承擔任何責任。

倘閣下的受委代表（股東週年會主席獲委任為受委代表除外）有意出席股東週年會及於網上投票，則閣下必須向本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司提供閣下受委代表的有效電郵地址。如未有提供電郵地址，閣下的委任代表不能出席股東週年會及於網上投票。如此提供的電郵地址將由本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司使用，以提供透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東週年會

股東週年會指引

並於會上投票的登入資料。倘閣下的受委代表並無於2025年5月14日(星期三)下午5時正之前透過電郵收到登入資料，則閣下應致電(電話熱線(852) 2980 1333)或通過電郵`emeeting@vistra.com`聯絡本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以便作出所需安排。

透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司於中央結算及交收系統持有其股份的非登記股東亦可出席股東週年會及進行投票，其應直接諮詢其銀行或經紀或託管人(視情況而定)以作出所需安排。閣下將被要求提供電郵地址，該電郵地址將由本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司使用，以提供透過Vistra卓佳電子投票系統以電子方式出席股東週年會的登入資料。

以本公司名義登記的庫存股份(如有)於本公司股東會上並無表決權。為免生疑，僅就上市規則而言，本公司於將任何庫存股份存入中央結算系統後，須於任何股東會上就該等股份放棄投票。

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2024年股東週年會」 或「股東週年會」	指	本公司謹訂於2025年5月16日（星期五）上午10時正以線上會議方式舉行的股東週年會或其任何續會（視乎情況而定），以考慮及酌情（如適用）通過載於本通函第188至193頁股東週年會通告內的決議案
「2024年度報告」	指	本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告
「公司章程」	指	本公司章程
「資產價格」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「監事會」	指	本公司監事會
「董事會」	指	本公司董事會
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立和運作的中央結算及交收系統
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，僅供地理參考
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為本公司的控股股東
「萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司（本集團除外）
「交割」	指	具有本通函董事會函件「交割」一節賦予該詞之涵義

釋 義

「交割日」	指	具有本通函董事會函件「交割」一節賦予該詞之涵義
「本公司」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市（股份代號：2602）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「股權轉讓代價」	指	具有本通函董事會函件賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議條款，賣方向買方轉讓不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權
「股權轉讓協議」	指	上海萬科投資（作為賣方）及萬物商企空間科技（作為買方）訂立的日期為2025年3月31日股權轉讓協議，據此，賣方同意向買方出售，且買方同意自賣方購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益
「股權估值」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「最終交割後報表」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「最終購買價格」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的海外上市股份，以港元認購及於香港聯交所買賣
「H股股東」	指	H股持有人
「回購H股授權」	指	行使本公司權力回購不超過於股東週年會上提呈以批准H股回購授權的一項決議案獲通過當日已發行H股總數（不包括任何庫存股份及已回購但尚未註銷的H股）10%的H股的一般性授權，有關詳情載於股東週年會通告
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	指	已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，獲委任為就股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須對將於股東會提呈有關股權轉讓協議項下擬進行的交易之決議放棄投票的股東

釋 義

「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立於本公司及其關連人士的第三方估值師
「初始代價」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「最後實際可行日期」	指	2025年4月23日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂及補充
「負值計算結果」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「萬物商企空間科技」 或「買方」	指	深圳市萬物商企空間科技有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「審計專項預留款項 支付期限」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「正值計算結果」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義

「過往交易」	指	(1)珠海市懋德誠投商業發展有限公司與深圳市萬物商企空間科技有限公司根據雙方於2024年11月1日訂立的股權轉讓協議轉讓武漢新唐共祥商業管理有限公司50%股權；(2)上海萬科投資及萬物商企空間科技根據雙方於2024年11月29日訂立的股權轉讓協議轉讓上海祥大45%股權；(3)北京萬科物業服務有限公司與北京聯萬亨建築科技有限公司根據雙方於2024年12月26日訂立的股權轉讓協議轉讓北京萬驛商業管理有限公司100%股權；及(4)深圳市萬科產業發展有限公司與深圳市萬科物業服務有限公司根據雙方於2024年12月30日訂立的股權轉讓協議轉讓深圳市福科產業運營管理有限公司75%股權。有關詳情請參閱本公司日期分別為2024年11月1日、2024年11月29日、2024年12月26日、2024年12月30日及2025年1月6日的公告
「物業估值」	指	具有本通函董事會函件「 <u>股權轉讓代價</u> 」一節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂及補充

釋 義

「上海祥大」	指	上海祥大房地產發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的H股股份
「股東」	指	股份持有人
「特殊安排」	指	具有本通函董事會函件「支付條款」一節賦予該詞之涵義
「審計專項預留款項」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「監管賬戶」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂及補充
「目標項目」	指	上海祥大持有位於上海市浦東新區洋涇街道的辦公與商業物業，即上海濱江萬科中心及光合新座（包括所有附屬設施、設備以及對應的國有建設用地使用權）
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「評估基準日」	指	2025年2月28日
「賣方」或 「上海萬科投資」	指	上海萬科投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司

釋 義

「賣方監管賬戶」	指	具有本通函董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「萬斛」	指	深圳市萬斛管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為萬科企業的全資附屬公司
「萬斛泉源」	指	深圳市萬斛泉源管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為萬科企業的全資附屬公司
「萬馬爭先」	指	深圳市萬馬爭先管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為萬科企業的全資附屬公司
「萬頃」	指	深圳市萬頃管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司
「萬殊之妙」	指	深圳市萬殊之妙管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司
「盈達投資基金」	指	深圳市盈達投資基金管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司
「%」	指	百分比

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2602)

執行董事：

朱保全先生(董事長)
何曙華先生

非執行董事：

孫嘉先生
周奇先生
姚勁波先生

獨立非執行董事：

羅君美女士
陳玉宇先生
沈海鵬先生
宋雲鋒先生

註冊辦事處及總部：

中國
廣東省深圳市
福田區梅林街道
梅亭社區
廣廈路1號
創智雲中心B棟2201

香港主要營業地點：

香港
九龍
觀塘海濱道123號
綠景NEO大廈
1607室

敬啟者：

- (1) 2024年度報告
- (2) 2024年度董事會報告
- (3) 2024年度監事會報告
- (4) 2024年度財務報告
- (5) 2024年度建議利潤分配方案
- (6) 建議委任非執行董事
- (7) 建議續聘2025年度核數師
- (8) 建議授予董事會增發H股的一般性授權
- (9) 建議授予董事會回購H股的一般性授權
- (10) 須予披露的交易及關連交易
- (11) 建議變更註冊資本、修訂公司章程、股東會議事規則及
董事會議事規則
及
- (12) 股東週年會通告

1. 緒言

本通函旨在(其中包括)向閣下提供股東週年會通告,及提供將在股東週年會上審議的若干決議案的資料,使閣下可於股東週年會上就投票贊成或反對該等決議案作出知情的決定。

2. 2024年度報告

有關本公司2024年度報告的內容，請參見本公司於2025年4月16日在香港聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)發佈的本公司2024年度報告。

本議案已於2025年3月25日經董事會會議審議通過，現以普通決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

3. 2024年度董事會報告

有關本公司2024年度董事會報告的內容，請參見本公司於2025年4月16日在香港聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)發佈的本公司2024年度報告中的董事會報告。

本議案已於2025年3月25日經董事會會議審議通過，現以普通決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

4. 2024年度監事會報告

有關本公司2024年度監事會報告的內容，請參見本公司於2025年4月16日在香港聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)發佈的本公司2024年度報告中的監事會報告。

本議案已於2025年3月25日經監事會會議審議通過，現以普通決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

5. 2024年度財務報告

有關本公司2024年度財務報告的內容，請參見本公司於2025年4月16日在香港聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)發佈的本公司2024年度報告中的綜合財務資料部份。

本議案已於2025年3月25日經董事會會議審議通過，現以普通決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

6. 2024年度建議利潤分配方案

董事會決議建議以截至2024年12月31日止年度核心淨利潤55%宣派為2024年度全年普通股息，以期末股數計算，每股人民幣1.045元（含稅）。此外，為保持2024全年分紅一致性，董事會欣然宣佈，決議建議向股東以截至2024年12月31日止年度核心淨利潤45%派發2024年度全年特別股息，以期末股數計算，每股人民幣0.855元（含稅）。全年合計派發股息以期末股數計算，每股人民幣1.900元（含稅），共計人民幣2,226.9百萬元。扣除2024年宣告派發的中期股息共計人民幣661.0百萬元（含稅）及特別股息共計人民幣540.8百萬元（含稅），本次派付截至2024年12月31日止年度末期股息為每股人民幣0.481元（含稅）（「**2024年度末期股息**」）及特別股息為每股人民幣0.394元（含稅）（「**2024年度特別股息**」），合計派發股息每股人民幣0.875元（含稅），共計人民幣1,025.1百萬元。

2024年度末期股息及2024年度特別股息有待股東在應屆股東週年會上批准，方可作實。2024年度末期股息及2024年度特別股息預期將於2025年6月13日或前後以現金向於2025年5月26日名列於本公司股東名冊的股東派付。

就派付股息而言，H股股東的股息將以人民幣宣派但以港元派付。將以港元派付予H股股東的2024年度末期股息及2024年度特別股息實際金額將按照股東週年會召開（2025年5月16日）前五個工作日（含股東週年會當日）中國人民銀行授權中國外匯交易中心公佈的銀行間外匯市場港幣兌人民幣的中間價的算術平均值計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》（國稅函[2008]897號），作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東（即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算（代理人）有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東）分派末期股息及特別股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議

(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和數據。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的相關規定：對內地個人投資者及證券投資基金通過滬港通及深港通投資聯交所上市H股取得的股息紅利，由H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業投資者自行申報繳納。

本公司在為H股個人股東代扣代繳個人所得稅時，若主管稅務機關對於上述代扣代繳存在其他意見、建議或指導的，本公司將參照相關主管稅務機關的意見、建議或指導執行。

股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

為釐定獲發擬派付2024年度末期股息及2024年度特別股息的資格，本公司將由2025年5月22日至2025年5月26日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發擬派付2024年度末期股息及2024年度特別股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於2025年5月21日下午4時30分前送交本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司（香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理股份過戶登記手續。

本議案已於2025年3月25日經董事會會議審議通過，現以普通決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

7. 建議委任非執行董事

茲提述本公司日期為2025年3月31日的公告，內容有關（其中包括）建議委任非執行董事。

董事會決議提名華翠女士（「**華女士**」）及朱旭女士（「**朱女士**」）為本公司第三屆董事會非執行董事候選人，華女士為本公司提名委員會（「**提名委員會**」）委員候選人，朱女士為審計委員會委員候選人。華女士及朱女士的選舉須待股東於本公司將舉行之股東週年會上以普通決議案審議通過後方可生效。

華女士及朱女士擔任本公司非執行董事及董事會委員會成員的任期自彼等獲選舉作為非執行董事之決議案在股東會上獲股東以普通決議案審議通過之日起開始，直至第三屆董事會任期屆滿為止。根據公司章程，華女士及朱女士於任期屆滿後，可連選連任。華女士及朱女士的履歷詳情及有關其選舉的其他資料如下：

華翠女士，55歲。現任本公司控股股東萬科企業（聯交所上市公司，股份代號：2202；深圳證券交易所（「**深交所**」）上市公司，股份代號：000002）執行副總裁。

華女士於1992年獲中南政法學院法學學士學位；2013年獲中山大學工商管理碩士學位；2015年6月獲武漢大學研究生學歷、法學博士學位。1992年7月至2019年5月，先後任中國廣東省茂名市紀委副書記，市委組織部副部長兼市人力資源和社會保障局局長，電白區區長、黨組書記。2019年5月至今，歷任深圳地鐵運營集團有限公司黨委副書記，深圳市地鐵集團有限公司審計法律中心總經理，深圳市建材交易集團有限公司董事、總經理、黨支部書記、董事長。

朱旭女士，50歲。現任萬科集團黨委副書記，曾任職於深圳市國家稅務局、國民技術股份有限公司（深交所上市公司，股份代碼：300077）、深圳廣田裝飾集團股份有限公司（深交所上市公司，股份代碼：002482）。朱女士於2016年加入萬科集團，歷任萬科企業副總裁、董事會秘書。

朱女士先後獲得湖南財經學院（現稱湖南大學）經濟學學士、中南財經政法大學管理學碩士、倫敦大學學院公共政策碩士及香港公開大學企業管治碩士學位；朱女士是英國志奮領(CHEVENING)學者、註冊稅務師、中國上市公司協會董事會秘書專業委員會執行副主任委員、香港公司治理公會會士和董事會秘書專業委員會副主任委員。截至最後實際可行日期，朱女士持有萬科企業138,800股A股股份。

根據本公司的董事會多元化政策與提名政策，以及董事會提名委員會的建議，董事會綜合考慮了華女士及朱女士的教育背景、知識、技能、經驗及其可為董事會作出的貢獻，建議選舉華女士及朱女士為本公司非執行董事，華女士為提名委員會委員，朱女士為審計委員會委員。待選舉華女士及朱女士為本公司非執行董事獲股東於股東會上以普通決議案批准後，本公司將與華女士及朱女士分別簽署服務合同。華女士及朱女士已分別向本公司出具確認函，確認其自願放棄董事薪酬。

華女士及朱女士分別確認，除上文所披露者外，截至最後實際可行日期：(1)彼並未於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位，在過去三年亦未在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司出任董事；(2)彼與本公司之任何其他董事、

監事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係；(3)彼並無持有根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XV部所定義之任何本公司股份權益；及(4)彼並無任何有關其建議選舉為非執行董事而根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條須予以披露的事項，亦無其他有關其建議選舉為非執行董事須提呈股東垂注的事宜。

本議案已於2025年3月31日經董事會會議審議通過，現以普通決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

8. 建議續聘2025年度核數師

董事會建議續聘安永會計師事務所為本公司2025年度核數師，任期自股東週年會審議通過之日起至下屆股東週年會結束時止，核數師的報酬為人民幣580萬元(含稅)。本公司不另支付稅費、差旅費等費用。

本議案已於2025年4月23日經董事會會議審議通過，現以普通決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

9. 建議授予董事會增發H股的一般性授權

2024年6月11日起，上市規則已予修訂，(其中包括)以取消註銷回購股份的規定及採納規管轉售庫存股份的框架。鑒於上市規則的修訂以及為把握市場時機，董事會建議批准授予董事會一般性授權，以授權董事會根據市場情況和公司需要，決定單次或同時批准、發行、配發、授予及(或)以其他方式處理(包括出售或轉讓任何庫存股份)不超過於本議案獲通過之日本公司已發行的H股數量總數(不包括任何庫存股份及已回購但尚未註銷的H股)的20%的新增股份(包括但不限於認股權證、可轉換債券及附有權利認購或轉換成股份之其他證券等購股權)。有關詳情如下：

- (a) 在增發相關期間(定義見下文)根據市場情況和公司需要，決定以單獨或同時批准、發行、配發、授予及／或以其他方式處理本公司新增H股股份(包括出售或轉讓任何庫存股份)，並作出或授予可能須行使該等權力的售股建議、協議、購股權及交換或轉換股份的權力；

- (b) 批准配發或有條件或無條件同意配發（包括但不限於認股權證、可轉換債券及附有權利認購或轉換成股份之其他證券等購股權）的H股新股數量不得超過本議案經公司股東週年會通過之日本公司已發行的H股總數（不包括任何庫存股份及已回購但尚未註銷的H股）的20%；
- (c) 在行使上述一般性授權時決定並實施具體發行方案，包括但不限於定價方式和／或發行價格（包括價格區間）、發行方式、發行數量、發行對象以及募集資金投向等，決定發行時機、發行期間，決定是否向現有股東配售；
- (d) 聘請與發行有關的中介機構，批准及簽署發行所需、適當、可取或有關的一切行為、契據、文件及其他相關事宜。審議批准及代表本公司簽署與發行有關的協議，包括但不限於配售或承銷協議、中介機構聘用協議等；
- (e) 審議批准及代表本公司簽署向有關監管機構遞交的與發行相關的法定文件。根據監管機構和本公司股份上市地的要求，履行相關的審批程序，並向香港及／或任何其他地區及司法管轄權區（如適用）的相關政府部門辦理所有必需的存檔、註冊及備案手續等；
- (f) 根據境內外監管機構要求，對上述第(d)項和第(e)項有關協議和法定文件進行修改；
- (g) 批准本公司在發行新股後增加註冊資本及對公司章程中涉及註冊資本、股本總額、股權結構等相關內容進行修改，並辦理相關手續；及
- (h) 其他一切董事會或董事會轉授權董事會批准的人士及其轉授權人士合理認為所必要的行動，簽署、完成和遞交一切其合理認為必要的文件、以實施關於發行H股股份的一般性授權。

上述授權事項可以由董事會轉授權董事長朱保全先生行使。同意董事長朱保全先生為董事會轉授權人士，實施增發H股股份相關授權事項（包括出售或轉讓任何庫存股份）。

「增發相關期間」指由本決議案獲得通過之日起至下列三者最早之日期止：

- (a) 本公司2025年股東週年會結束時；
- (b) 於本決議案獲通過之日後十二個月屆滿當日；或
- (c) 本公司任何股東會通過特別決議案撤銷或更改本決議案所述給予的授權之日。

於最後實際可行日期，本公司已發行1,171,565,329股H股（其中3,512,200股H股已回購但尚未註銷以及本公司作為庫存股份持有的11,560,200股H股）。待批准授予董事會增發H股的一般性授權的特別決議案獲通過之後及基於本公司於股東週年會之前將不發行股份的假設，根據股東將授出之增發H股的一般性授權，董事會可單獨或同時配發、發行及／或處理最多231,298,585股H股。

董事會僅在符合《中華人民共和國公司法》、上市規則、相關法律法規及監管規定，並在取得有關政府機關的一切必需批准的情況下，方可審慎的行使上述一般性授權下的權力。於2024年9月27日舉行的本公司臨時股東會上通過授予本公司董事會增發H股的一般授權將於本決議案通過時失效。

本議案已經於2025年3月25日董事會會議審議通過，現以特別決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

10. 建議授予董事會回購H股的一般性授權

2024年6月11日起，上市規則已予修訂，（其中包括）以取消註銷回購股份的規定及採納規管轉售庫存股份的框架。鑒於上市規則的修訂以及為把握市場時機，董事會建議批准授予董事會回購H股的一般性授權。有關詳情如下：

- (a) 在回購相關期間（定義見下文），根據資本市場和本公司股價的波動和變化，酌情及適時回購本公司已發行的H股股份的一般性授權；

- (b) 回購本公司公開發行H股股份的回購總額，不超過本議案經股東週年會通過之日本公司已發行H股總數（不包括任何庫存股份及已回購但尚未註銷的H股）的10%（即回購H股股份的總額不超過本議案經股東週年會通過之日已發行H股總數（不包括任何庫存股份及已回購但尚未註銷的H股）的10%）。回購資金為符合監管政策法規要求的資金，包括自有資金及自籌資金。本公司的公司章程賦予其權力回購H股，回購資金包括根據公司章程及中國適用法律、規則及規例可合法撥作此用途的本公司內部資源撥付；
- (c) 制定、審批並實施回購具體方案，包括但不限於回購股份的價格、種類、批次、數量及運行時間等，並辦理相關手續，如按照《中華人民共和國公司法》和公司章程規定，通知本公司債權人並刊發公告、處理債權人行使權利相關事宜（如涉及）等及簽署其他與回購股份相關的文件或協議；
- (d) 如法律法規、證券監管部門對股份回購政策有新的規定，或市場情況發生變化，除根據相關法律法規、監管部門要求或本公司公司章程規定須由股東會重新表決的，董事會可根據相關法律法規、監管部門要求並結合市場情況和本公司實際情況，對回購方案進行調整並繼續辦理股份回購相關事宜；
- (e) 本公司在回購後，在董事會認為合適的情況下對公司章程中涉及註冊資本、股本總額、股權結構等相關內容進行修改，並辦理回購股份的註銷程序（如需）和相關的存檔、註冊及備案手續等；及
- (f) 其他一切董事會或董事會轉授權董事會批准的人士及其轉授權人士合理認為所必要的行動，簽署、完成和遞交一切其合理認為必要的文件，以實施關於H股回購的一般性授權。上述授權事項可以由董事會轉授權董事長朱

保全先生行使。同意董事長朱保全先生為董事會轉授權人士，實施回購H股股份相關授權事項。

「回購相關期間」指由本決議案獲得通過之日起至下列兩者最早之日期止：

- (a) 本公司2025年股東週年會結束時；或
- (b) 本公司任何股東會通過特別決議案撤銷或更改本決議案所述給予的授權之日。

本議案的詳情載於本通函附錄一。該說明函件載有合理所需資料，以便股東就投票贊成或反對授出回購H股授權作出知情決定。

於2024年9月27日舉行的臨時股東會上通過授予本公司董事會回購H股的一般性授權將於本決議案通過時失效。

本議案有關建議授予董事會回購H股的一般性授權已經於2025年3月25日董事會會議審議通過，現以特別決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

11. 須予披露的交易及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為2025年3月31日的上海祥大股權轉讓協議相關公告。

該部分旨在向閣下提供（其中包括）有關上海祥大股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易。獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函載於本通函「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」章節。

背景資料

茲提述本公司日期為2024年11月29日的公告，其載有（其中包括）上海萬科投資（作為賣方）及萬物商企空間科技（作為買方）根據雙方於2024年11月29日訂立的股權轉讓協議轉讓上海祥大45%股權的交易。

於最後實際可行日期，上海萬科投資持有上海祥大55%股權，萬物商企空間科技持有上海祥大45%股權。於2025年3月31日，上海萬科投資（作為賣方）及萬物商企空間科技（作為買方）訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，賣方同意向買方出售，且買方同意向賣方購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

日期

2025年3月31日

訂約方

- (1) 上海萬科投資（作為賣方）；及
- (2) 萬物商企空間科技（作為買方）。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方同意出售，且買方同意購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益。

上海祥大的主要持有資產為目標項目相關的土地使用權及房屋所有權，詳情載於下文「有關上海祥大的資料」一段。於最後實際可行日期，上海祥大由上海萬科投資持有55%股權，由萬物商企空間科技持有45%股權。

股權轉讓代價

初始代價

根據股權轉讓協議，股權轉讓之初始代價為人民幣870.276百萬元（「初始代價」），即於2024年8月31日上海祥大55%股權的應佔價值，並按以下基準計算：

人民幣(百萬元)

(1)	上海祥大主要持有資產（即目標項目）於2024年8月31日的價值（「資產價格」）	1,336.960
(2)	上海祥大於2024年8月31日的經調整未經審計綜合淨資產（即經調整未經審計流動資產價值約人民幣1,043.649百萬元，並從中扣除經調整未經審計綜合總負債約人民幣798.288百萬元）	245.361
	參考價值	1,582.321
	上海祥大55%股權應佔的參考價值	870.276

初始代價調整

是次股權轉讓的最終購買價格（「最終購買價格」）將根據中國企業會計準則及其於交割日就上海祥大所準備的經審計淨資產表（「最終交割後報表」）內的流動資產及負債所釐定。最終購買價格計算公式如下：

$$(\text{資產價格} + \text{最終交割後報表記載上海祥大的流動資產} - \text{最終交割後報表記載上海祥大的負債}) \times \text{本次股權轉讓中將予收購的上海祥大股權比例}(55\%)。$$

代價的釐定基準

上海祥大及目標項目的估值

董事會已聘請仲量聯行企業評估及諮詢有限公司擔任獨立估值師，以評估於2025年2月28日（「評估基準日」）(i)目標項目（即上海祥大主要持有資產）的市值（「物業估值」）；及(ii)上海祥大全部股東權益的市值（「股權估值」）。物業估值及股權估值報告分別載於本通函附錄二及附錄三。

獨立估值師的能力及獨立性

董事會注意到，(i)獨立估值師為香港一家經驗豐富的國際估值及諮詢公司，擁有良好的往績記錄；及(ii)負責人為特許測量師，在香港、中國及亞太地區的物業估值領域擁有豐富經驗。

股權估值及估值方法的選擇

獨立估值師採用成本法中的加和法評估上海祥大於評估基準日全部股東權益的市值為人民幣1,585.02百萬元。

根據《國際估值準則》，有以下三種成本法：(i)重置成本法；(ii)再生產成本法；及(iii)加和法。如果估值主體的價值主要取決於其所持資產和負債的價值，則加和法適合該估值主體。上海祥大是一家主要從事房地產開發經營以及物業管理業務的有限責任公司，其主要持有資產為目標項目上海濱江萬科中心及光合新座，該項目為商業綜合體，構成上海祥大股東權益價值的主要組成部分。因此，採用成本法中的加和法進行上述股權估值，即透過加總各項資產並扣除各項負債。

於評估基準日，上海祥大100%股權賬面值為人民幣619,667,037元，評估值為人民幣1,585,020,000元，增值率約為156%，主要是由於上海祥大總資產價值增值。如評估報告所載，總資產賬面值為人民幣1,307.91百萬元，評估值為人民幣2,273.26百萬元，主要是由於上海祥大持有的投資性房地產（即目標項目）評估值增值。固定資產、在建工程及長期待攤費用與投資性房地產價值按綜合基準評估。投資性房地產、固

定資產、在建工程及長期待攤費用的賬面值為人民幣374.45百萬元，評估值為人民幣1,339.80百萬元，增值率約為258%，評估值增值已考慮上海祥大自1996年成立歷史較久而土地及資產價值多年持續上漲等因素。除上文所披露者外，就釐定評估報告所載的其股東權益價值時，其他資產及負債的賬面值與評估值並無重大差異。

上海祥大單項資產及負債採用的估值方法詳情如下：

- (1) 獨立估值師對投資性房地產，即目標項目（包括固定資產（即電子設備及車輛）、在建工程（主要是維修及翻新費用等運營成本）及長期待攤費用（主要是物業維護或升級所需的項目）），採用收益資本化法進行估值。在適當的情況下，亦參考了相關市場上可比的出售交易。
- (2) 其他資產及負債的價值根據上海祥大管理層提供的於評估基準日上海祥大財務報表中的賬面值進行估值。

物業估值及估值方法的選擇

收益資本化法適用於對具備穩定及統一租賃期限的物業進行的估值，該方法計及物業於其現有租約下產生及／或於現行市場可取得的租金淨收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定公允價值。有關所採用的假設詳情，請參閱本通函「所採用的主要假設」一節。

為評估物業估值的公平合理性，董事會已審閱估值報告，並向獨立估值師查詢及了解達至該估值時所採用的方法及主要假設。如物業估值的估值報告所述，獨立估值師已遵守上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

董事會進一步注意到，收益資本化法是物業估值中常用的方法，在估值過程中，獨立估值師已考慮物業於現有租約下產生及／或於現行市場可取得的租金淨收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定市場價值。

此外，獨立估值師告知董事會，由於目標項目被用作租賃以產生收益，收益資本化法為合適的方法。因此，董事會認為採用收益資本化法屬公平合理。

資本化率

獨立估值師在進行物業估值時，已考慮目標項目的位置、風險及特點，一般採用寫字樓使用權市場收益率4.0%及商業物業市場收益率4.5%作為物業估值的資本化率。董事會注意到，自估值日期起一年內交易的當地寫字樓銷售及租賃交易的收益率介乎3.5%至4.5%，而商業部分的市場收益率介乎4.0%至5.0%。

目標項目的評估價值是對房屋及土地價值的綜合評估。獨立估值師採用收益資本化法評估目標項目的價值，反映目標項目未來經營收入的折現值。由於目標項目未來經營收入的預期折現值超過所產生的相關建設成本，因此目標項目的評估價值較其賬面值有所升值。有關評估目標項目價值所採用的公式及輸入數據的進一步詳情，請參閱本通函附錄二。

所採用的主要假設

釐定上海祥大的估值（包括目標項目物業價值）時作出的主要假設如下：

- (1) 賣方於市場出售物業權益時並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益價值而從中獲益；
- (2) 評估值很大程度上依賴管理層提供的資料，且已接納獨立估值師就有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他有關事宜的意見；
- (3) 未計及因賬面值與評估值之間的差異而可能予以確認的遞延稅項負債；

- (4) 現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對上海祥大業務產生不利影響的重大變動；及
- (5) 於評估基準日並不存在可能對估值結果產生影響的表外項目。

股權估值及物業估值結果

於評估基準日，上海祥大的股東權益價值為約人民幣1,585.02百萬元，且如上文所述，評估值較賬面值的增值已考慮上海祥大自1996年成立歷史較久而土地及資產價值多年持續上漲等因素。

基於以下理由，董事會認為股權轉讓的代價（包括初始代價及最終購買價格）屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益：

- (1) 經考慮(a)獨立估值師的資質、經驗及獨立性；及(b)估值方法的選擇及應用以及主要假設已獲合理採納，董事會認為，獨立估值師按公平合理的基準進行股權估值及物業估值；
- (2) 儘管初始代價乃參考上海祥大於2024年8月31日的財務狀況和財務表現計算得出，但本董事會函件「初始代價調整」一節中規定的調整機制允許參考上海祥大於交割時的財務狀況對最終購買價格進行調整；
- (3) 交易雙方釐定初始代價時參考的資產價格（即人民幣1,336.96百萬元）與目標項目於評估基準日的評估價值（及人民幣1,339.80百萬元）之間的差額主要是由於目標項目商業物業及寫字樓租賃情況有所變動；及
- (4) 本通函董事會函件「訂立股權轉讓協議之理由及裨益」一節所述建議股權轉讓的潛在裨益。

支付條款

在股權轉讓協議簽署後5個營業日內，買方配合賣方於賣方指定銀行以賣方名義開立資金監管賬戶（「**賣方監管賬戶**」），並對該賬戶及上海祥大現有的工商銀行賬戶（與賣方監管賬戶統稱「**監管賬戶**」）實施共管，與監管賬戶有關的一切活動，均須經賣方及買方一致同意後方可進行。有關股權轉讓代價應按照下述方式由買方向賣方以人民幣支付：

- (1) **首期款**：在股權轉讓協議項下有關支付首期款先決條件得到滿足後的10個營業日內，買方需向賣方監管賬戶支付等值於人民幣261.0828百萬元的款項；及
- (2) **第二期款**：已按照股權轉讓協議條款，就工商變更登記事項向市場監督管理局提出申請，並取得市場監督管理局出具的表明其已正式受理該登記的回執後的5個營業日內，買方需向賣方監管賬戶支付等值於人民幣558.5289百萬元的款項。

此外，買賣雙方約定，根據上海祥大的經營情況及內部業務運營需要，預留與是次股權轉讓代價有關的經營專項合計人民幣42.3570百萬元，以支付上海祥大於特定期間可能產生的相應應付款項。

買賣雙方亦約定就出具最終交割後報表預留人民幣8.3073百萬元作為審計專項款項（「**審計專項預留款項**」）。於交割日（如下文所定義）後買方與賣方完成交割後審計後的10個營業日內（「**審計專項預留款項支付期限**」），由買方與賣方根據最終交割後報表確定的最終購買價格與初始代價的差額對審計專項預留款項進行調整並相應完成支付。調整方式如下：

- (1) 如根據最終交割後報表確定的最終購買價格減去初始代價的計算結果為正值（「**正值計算結果**」），則買方應將等額於審計專項預留款項金額加上正值計算結果的款項支付至賣方監管賬戶；或

- (2) 如根據最終交割後報表確定的最終購買價格減去初始代價的計算結果為負值（「**負值計算結果**」），則買方應將等額於審計專項預留款項金額扣除負值計算結果支付至賣方指定銀行賬戶（如果不足以扣除的，就不足以扣除部分的則由賣方相應在審計專項預留款項支付期限內向買方指定銀行賬戶前補足）。

此外，上海萬科投資已確認：(i)初始代價中的約人民幣819.6117百萬元將由上海萬科投資在收到後匯入至上海祥大的監管賬戶，上述金額此後可用於結算上海萬科投資及萬科企業應付上海祥大的賬款（於2025年3月31日為人民幣818.51百萬元）；及(ii)隨後，上海祥大股權轉讓的最終購買價格餘額將(a)留作審計專項預留款項、(b)用於償還本集團與萬科企業之間的現有貿易應收款項以及與關聯方之間的其他結餘及(c)留作運營特別儲備（人民幣42.357百萬元），此筆款項歸本集團所有，將根據具體情況用於投資目標項目的運營及發展，或用於結算上海祥大於特定期間產生的應付賬款（統稱「**特殊安排**」）。

就股權轉讓協議項下的購買價格，在股權轉讓協議項下有關清償的先決條件得到滿足的情況下，買方有權在約定的付款期限內分多次進行支付。

股權轉讓協議項下之代價將由萬物商企空間科技以內部財務資源撥付及以現金方式支付。

生效日期

股權轉讓協議經訂約各方蓋章，且獲獨立股東於股東週年會上通過後方可生效。

先決條件

待相關股東批准訂立股權轉讓協議後，股權轉讓協議項下之首期款須待下列先決條件於交割時或之前獲滿足（或獲豁免，如適用）後方會支付：

- (1) 取得向上海祥大提供融資的銀行出具的關於現有該銀行融資文件項下借款無需提前清償的所需書面同意及／或確認，或其他該銀行出具的具備上述相同效力的任何文件；
- (2) 賣方已向買方提供交割文件清單；
- (3) 買方已配合賣方成功開立及完成對監管賬戶的共管；及
- (4) 上海祥大未收到任何第三方就賣方過往未披露的重大債務（金額超過人民幣100萬元）向上海祥大提出任何權利請求（賣方已償還者除外）。

上述各項先決條件均可由買方豁免。於最後實際可行日期，上述先決條件均未獲滿足。

交割

除買方及賣方另行書面同意外，交割（「交割」）將於完成有關股權轉讓的工商變更登記並獲市場監督管理局頒發反映股權轉讓完成的營業執照之日進行（「交割日」）。

將上海祥大併入本集團

於交割後，本集團將有權行使上海祥大的所有表決權，並因此將對上海祥大擁有控制權（假設自最後實際可行日期起至股權轉讓完成之日，上海祥大已發行股本無任何其他變動）。交割後，上海祥大將作為附屬公司併入本公司的綜合財務報表。

訂立股權轉讓協議之理由及裨益

本集團曾於2024年11月29日與上海萬科投資簽署協議，以收購上海萬科投資所持有的上海祥大45%股權及對應目標項目的45%權益。於最後實際可行日期，雙方已完成上海祥大45%股權轉讓的工商變更登記，且正根據相關股權轉讓協議的條款進行交割手續。由於本集團存在與萬科企業之間的貿易應收款項及與關聯方之間的其他結餘，雙方經公平協商後同意將該次轉讓的部分代價用於抵償本公司與萬科企業之間的貿易應收款項及與其他關聯方之間的其他結餘中的人民幣590百萬元到期應收款項。在交易結構方面，本集團先前收購上海祥大45%股權是通過應收賬款債務抵償的方式來優化交易代價支付方式，同時亦為本集團保障財務安全並搶佔優質資產的先機。

經對上海祥大進行全面盡職調查，目標項目為涵蓋商場及寫字樓的商業綜合體，位於上海陸家嘴核心地段，該地段擁有周邊消費群體的商業潛力及購買力，因此本公司確信，上海祥大及其旗下資產具有巨大發展潛力和投資價值。本次收購將使本公司鞏固其對目標資產的全面控制及運營管理，並為實施未來戰略佈局奠定堅實基礎。

此外，採納上述特殊安排乃基於以下原因：(i)本公司將有能力收回萬科企業及／或其關聯實體現有欠付本集團及上海祥大之債款；及(ii)由於現有貿易應收款項或涉及眾多實體，與該等實體就任何抵銷或結算進行溝通將產生大量且不成比例的協商及溝通成本，而該特殊安排可簡化貿易應收款項結算相關程序，有利於本集團及時收回應收款項。

考慮到建議股權轉讓及特殊安排，我們認為收購上海祥大餘下的55%股權可使本公司(i)全面控制上海祥大的運營管理，從而為運營及戰略的調整提供更多靈活性，並於未來(需要時)對目標資產進行優化或變現；(ii)進一步強化獨立管理能力、提升業務的獨立性與決策效率；(iii)在相關資產管理上採取更加靈活和高效的運營模式，充分發揮本集團在市場地位、資源及經驗方面的全面優勢，實現股東價值最大化；(iv)為上海祥大提供額外融資渠道及靈活性，從而優化其資本架構，支持其業務的長遠發展；

及(v)憑藉目標公司的股權架構及獨立管理能力，在未來實現更高的經營效率及資本回報。總而言之，經完成收購上海祥大的全部股權(先45%後55%)，從交易本質而言，即交易架構主要為抵債收購(45%)和承債收購(55%)，考慮到(其中包括)上海祥大及目標項目的未來經營收益估計已經足以覆蓋相關成本，董事會認為是次股權轉讓及其條款均符合本公司及其股東的整體利益。建議股權轉讓並無不利因素。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，萬科企業有權控制660,602,000股股份(佔本公司已發行股本總額(不包括本公司作為庫存股份持有之11,560,200股股份及3,512,200股已回購但尚未註銷的股份))約57.12%)的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。上海萬科投資為萬科企業之全資附屬公司。

故根據上市規則第14A章，萬科企業及上海萬科投資為本公司的關連人士。股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14.22條、第14A.81條及第14A.82條，由於股權轉讓協議項下擬進行的交易及與互相有關連的人士進行的過往交易乃與互相有關連的人士於12個月期間內訂立或完成，因此，於股權轉讓協議項下擬進行交易及過往交易須合併計算。

鑒於股權轉讓協議項下擬進行的交易(與過往交易合併計算後)的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易(i)構成上市規則第14章項下的本公司須予披露的交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告規定，及(ii)須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審查、通函及獨立股東批准的規定。

董事會意見

鑒於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓將不會對本集團的現金流和流動性產生任何重大不利影響。儘管股權轉讓協議並非在本集團日常及一

般業務過程中訂立，股權轉讓協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及全體股東的整體利益。

本公司非執行董事孫嘉先生於萬科企業或其附屬公司任職。因此，其已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益及須就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會、獨立財務顧問及股東週年會

獨立董事委員會已成立，以就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司將召開股東週年會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易。

萬科企業被視為在股權轉讓協議擁有重大利益，因此萬科企業及其聯繫人（即萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙，各為萬科企業的全資附屬公司）將於股東週年會上就擬提出的任何上述普通決議案放棄表決。

一般資料

有關上海萬科投資的資料

上海萬科投資為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，並為萬科企業之全資附屬公司，其主要業務為投資管理、實業投資、房地產綜合開發經營及提供相關技術的諮詢服務。

有關萬科企業的資料

萬科企業為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為本公司控股股東。萬科企業的主要業務為房地產開發、物業服務、租賃住房、商業開發與運營

及物流倉儲業務。於最後實際可行日期，萬科企業由深圳市地鐵集團有限公司持有27.18%，其由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全權持有。

有關本公司和萬物商企空間科技的資料

本公司為根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市，為中國領先的全局空間服務提供商，在小區、商企和城市空間構建成熟的業務體系，為住宅小區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供空間科技服務。

萬物商企空間科技為本公司的全資附屬公司，其主要從事投資控股。

有關上海祥大的資料

上海祥大為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營以及物業管理業務，目前由上海萬科投資持股55%。

根據上海祥大截至2024年12月31日止年度的未經審計綜合財務報表，其於截至2024年12月31日止年度的除稅前後淨利潤分別為人民幣18,823,901.38元及人民幣26,127,770.86元。根據上海祥大截至2023年12月31日止年度綜合經審計財務報表，其於截至2023年12月31日止年度的除稅前淨利潤為人民幣31,672,363.74元及除稅後淨虧損為人民幣13,132,022.20元；其於截至2022年12月31日止年度的除稅前淨利潤為人民幣352,557.64元及除稅後淨虧損為人民幣2,546,001.42元。於2022年期末確認的除稅後淨虧損主要是由於疫情及項目周邊道路施工影響經營；於2023年期末確認的除稅後淨虧損主要是由於上海祥大對項目歷史地價契稅、所得稅進一步完成清理，而並非受其業務盈利能力影響。

股東週年會

本公司謹訂於2025年5月16日（星期五）上午10時正以線上會議方式舉行股東週年會。股東週年會之通告載於本通函第188至193頁。

於最後實際可行日期，於660,602,000股股份（佔本公司已發行股本的57.12%（不包括本公司作為庫存股份持有之11,560,200股股份及已回購但尚未註銷之3,512,200股股份））中擁有權益的萬科企業及其聯繫人（即萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙）將就批准股權轉讓協議及項下擬進行的交易的決議案放棄投票。為免生疑問及就上市規則而言，本公司於最後實際可行日期持有之11,560,200股庫存股份應於股東週年會上放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除萬科企業外，概無其他股東於股權轉讓協議及項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東須在股東週年會上就決議案放棄投票。

推薦建議

董事（不包括所有將根據上市規則基於獨立財務顧問的推薦建議發表意見的獨立非執行董事）已確認，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易將不會對本集團的現金流和流動性產生任何重大不利影響。儘管股權轉讓協議並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，股權轉讓協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及全體股東的整體利益。

謹請 閣下垂注本通函第39頁所載獨立董事委員會函件。獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議向獨立股東提供意見。獨立董事委員會認為，股權轉讓協議乃(i)於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東在為審議並酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而舉行的股東週年會上投票贊成決議案。

亦謹請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

12. 建議變更註冊資本

茲提述本公司日期為2024年4月18日及2024年9月12日之通函，及日期為2024年5月10日及2024年9月27日的投票表決結果公告，內容有關（其中包括）董事會獲授予回購本公司H股股份的一般性授權（「回購授權」）。本公司擬註銷已根據回購授權回購但尚未註銷的3,512,200 H股股份。

鑒於本公司擬將已回購但未註銷的本公司3,512,200股H股股份予以註銷，根據《中華人民共和國公司法》、上市規則以及公司章程的相關規定，本公司擬相應減少註冊資本人民幣3,512,200元，減資後公司註冊資本由人民幣1,171,565,329元減少至人民幣1,168,053,129元，並相應修改公司章程中關於註冊資本及股本結構的若干條文。

建議變更註冊資本的議案已於2025年4月23日經董事會會議審議通過，現以特別決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

13. 建議修訂公司章程

2023年12月29日發佈的《中華人民共和國公司法》已於2024年7月1日正式實施。2024年12月27日，中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）發佈《關於新〈公司法〉配套制度規則實施相關過渡期安排》公告，要求上市公司應當在2026年1月1日前，按照《中華人民共和國公司法》、《國務院關於實施〈中華人民共和國公司法〉註冊資本登記管理制度的規定》及中國證監會配套制度規則等規定，在公司章程中規定由董事會審計委員會行使《中華人民共和國公司法》規定的監事會的職權，不設監事會或者監事。根據前述規定及上市規則相關規定，並結合本公司的實際情況，董事會建議對公司章程作出若干修訂，旨在(i)取消設置監事會，並按《中華人民共和國公司法》將其職能轉移至董事會轄下審計委員會；(ii)設立職工代表董事之角色；(iii)依據《上市公司章程指引》對公司治理作出相應完善；(iv)反映前述建議變更註冊資本；及(v)就前述情況作出其他相應及內務修訂（「**建議修訂**」）。鑒於建議修訂，董事會亦建議對本公司的股東會議事規則及董事會議事規則的若干條文作出相應修訂及廢止監事會議事規則。

本公司認為，公司章程建議修訂不會對公司章程所規定的股東保護機制產生任何不利影響。本次建議修訂生效後，本公司將繼續遵守《上市規則》，通過遵守中國法律並結合《上市規則》附錄A1規定的公司章程文件以滿足核心股東保障標準，並將進一步確保其對以上標準的持續遵守。有關公司章程建議修訂的詳情，請參閱本通函附錄五。除附錄五的建議修訂外，公司章程的其他條文維持不變。股東應注意公司章程（及／或其建議修訂）乃以中文編製，英文譯本僅供參考。倘若譯文出現歧義及／或中英文兩個版本之間存在任何不一致，應以中文版本為準。監事會將於有關建議修訂公司章程的特別決議案獲通過後解散。

建議修訂公司章程的議案已於2025年4月23日經董事會會議審議通過，現以特別決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

14. 建議修訂股東會議事規則

鑒於公司章程的建議修訂，本公司將在股東週年會上提呈議案配套修訂股東會議事規則。建議修訂股東會議事規則的詳情載於本通函附錄六。股東應注意股東會議事規則（及／或其建議修訂）的英文版為中文版的譯文，僅供參考。倘若譯文出現歧義及／或中英文兩個版本之間存在任何不一致，應以中文版為準。

建議修訂股東會議事規則的議案已於2025年4月23日經董事會會議審議通過，現以特別決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

15. 建議修訂董事會議事規則

鑒於公司章程的建議修訂，本公司將在股東週年會上提呈議案配套修訂董事會議事規則。建議修訂董事會議事規則的詳情載於本通函附錄七。股東應注意董事會議事規則（及／或其建議修訂）的英文版為中文版的譯文，僅供參考。倘若譯文出現歧義及／或中英文兩個版本之間存在任何不一致，應以中文版為準。

建議修訂董事會議事規則的議案已於2025年4月23日經董事會會議審議通過，現以特別決議案方式提呈股東週年會審議及批准。

16. 股東週年會

本公司謹訂於2025年5月16日（星期五）上午10時正以線上會議方式舉行股東週年會，股東週年會之通告載於本通函第188至193頁。

為了確定有權出席股東週年會的股東名單，本公司於2025年5月13日（星期二）至2025年5月16日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。本公司尚未登記的股份持有人如欲出席股東週年會，須於2025年5月12日（星期一）下午4時30分或之前將股票連同股份過戶文件送達本公司H股股份過戶登記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。凡於2025年5月16日（星期五）名列本公司股東名冊之股東有權出席股東週年會並於會上投票。

股東週年會適用之代表委任表格隨附於本通函，並登載於香港聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)。擬委任代表出席股東週年會之股東，務請填妥代表委任表格，並於股東週年會指定舉行時間24小時前送達本公司H股股份過戶登記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。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願出席股東週年會或其任何續會，並於會上投票。本公司將透過線上會議方式舉行股東週年會。股東及／或其委任代表毋需親身出席股東週年會，僅可透過Vistra卓佳電子投票系統經線上直播股東週年會現場出席股東週年會。

根據上市規則第13.39(4)條的規定，於股東週年會上，所有被審議及酌情通過的決議案必須以投票方式進行。

17. 推薦建議

董事認為，股東週年會通告所載的所有決議案均符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成股東週年會通告所載列的有關決議案。

18. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

此致

列位股東 台照

承董事會命
萬物雲空間科技服務股份有限公司
董事長、執行董事兼總經理
朱保全

2025年4月24日

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2602)

敬啟者：

須予披露的交易及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2025年4月24日寄發予其股東的通函（「**通函**」），本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節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，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，其詳情載於通函內的「董事會函件」。紅日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。

吾等謹請閣下垂注(i)通函第10至38頁所載的「董事會函件」；(ii)通函第40至67頁所載的「獨立財務顧問函件」；及(iii)通函附錄二和三所載的其他資料。

經考慮（其中包括）獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認同獨立財務顧問的意見，並認為：股權轉讓協議乃(i)並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東在為審議並酌情批准（其中包括）股權轉讓協議而舉行的股東會上投票贊成決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

萬物雲空間科技服務股份有限公司獨立董事委員會

獨立非執行董事

羅君美

陳玉宇

沈海鵬

宋雲鋒

2025年4月24日

下文載列獨立財務顧問紅日資本有限公司就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

2025年4月24日

致：獨立董事委員會及獨立股東
萬物雲空間科技服務股份有限公司

敬啟者：

須予披露的交易及關連交易－ 股權轉讓協議

I. 簡介

謹此提及，我們已就股權轉讓協議下擬進行之交易，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於日期為2025年4月24日的股東通函（「**通函**」），而本函件構成通函的一部分。本函件載明我們就股權轉讓及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東出具的建議。除另有說明外，通函中界定的詞彙在本函件中具有相同的涵義。

2025年3月31日，上海萬科投資（作為賣方）與萬物商企空間科技（作為買方）訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，賣方同意出售，且買方同意向賣方購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益。股權轉讓交割後，上海祥大將成為 貴公司的附屬公司，且上海祥大的財務業績將於 貴集團綜合財務報表綜合入賬。

於最後實際可行日期，萬科企業有權控制660,602,000股股份中的表決權，佔 貴公司已發行總股本的約57.12%（不包括 貴公司持有的11,560,200股庫存股份及3,512,200股已回購但尚未註銷的股份），因此萬科企業為 貴公司控股股東。上海萬科投資為萬科企業的全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，萬科企業及上海萬科投資為 貴公司的關連人士。股權轉讓協議下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易。

根據上市規則第14.22、14A.81及14A.82條，鑒於股權轉讓協議下擬進行的交易及與關連方的過往交易是在12個月內訂立或完成，股權轉讓協議項下擬進行交易及過往交易須合併計算。

在與過往交易合併計算的基礎上，股權轉讓協議下擬進行的交易的一項或多項適用百分比超過5%但均低於25%，因此，股權轉讓協議下擬進行的交易(i)構成 貴公司根據上市規則第十四章須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告及年度審核規定；及(ii)須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准規定。

II. 獨立董事委員會

董事會由兩名執行董事（即朱保全先生及何曙華先生）、三名非執行董事（即孫嘉先生、周奇先生及姚勁波先生）及四名獨立非執行董事（即羅君美女士、陳玉宇先生、沈海鵬先生及宋雲鋒先生）組成。

獨立董事委員會由包括羅君美女士、陳玉宇先生、沈海鵬先生及宋雲鋒先生在內的全體獨立非執行董事組成，旨在就以下事項向獨立股東提供意見：(i)股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易是否公平合理；(ii)股權轉讓是否在 貴集團的日常業務過程中按正常商業條款進行，並且符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就股權轉讓協議進行表決。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易出具意見，供獨立董事委員會向獨立股東提出建議時考量。

III. 我們的獨立性

於最後實際可行日期，我們均獨立於 貴公司或與股權轉讓協議有關的任何相關方，且與 貴公司或任何該等相關方並無任何關連。因此，我們有資格就股權轉讓協議下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

過去兩年中，紅日資本有限公司未就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除就上述的獲委任及委聘為獨立財務顧問而支付或應付予我們的正常專業費用外，概不存在任何使得我們已從或將從 貴集團或任何其他方收取任何費用或利益且可被合理視為與我們的獨立性相關的安排。因此，根據上市規則第13.84條，我們認為我們獨立於 貴集團。

IV. 我們的意見基準

在制定意見時，我們僅依賴通函中所載有關 貴集團、萬科企業及其各自股東及管理層的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層（「**管理層**」）及／或董事向我們提供的資料及陳述。我們假設通函中所載或提及的由 貴公司、董事及管理層提供且他們須負全責的所有資料、陳述及意見於作出之時及直至最後實際可行日期均真實、準確。我們假設通函（包括本函件）中所載或提及或者由 貴集團及／或管理層及／或董事另行作出或提供且他們須負全責的所有陳述、資料、意見、信念及聲明於作出或提供之時及於最後實際可行日期在所有重大方面均真實、準確、有效及完整。我們假設董事於通函中給出的所有意見及聲明均是經適當和審慎查詢後合理作出。我們亦已尋求並獲得 貴公司及／或管理層及／或董事的確認，確認通函中提供和提及的資料並無遺漏任何重大事實。

然而，我們並未對獲提供的資料進行任何獨立核實，亦未對 貴公司、萬科企業及（如適用）其各自股東和附屬公司或聯營公司的財務狀況、業務和事務，以及其各自的歷史、經歷和業績記錄，或其各自業務所在市場的前景開展任何獨立調查。我們還倚賴獨立估值師關於目標項目及上海祥大的估值報告。

我們認為，我們已獲得充分資料，使我們能夠得出知情的意見，並為我們的建議提供合理基準。我們並無理由懷疑 貴集團及／或董事及／或管理層及其各自的顧問向我們提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性和完整性，亦並無理由認為上述文件向我們提供或提及的資料中隱瞞或遺漏了重大資料。股東亦請注意，估值涉及各種基準和假設，一旦這些基準和假設被修改，所評估價值可能會發生變化。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而發出，除載入本通函外，未經我們事先書面同意，不得引用或提述本函件的全部或任何部分，亦不得將本函件用於任何其他目的。

V. 考慮的主要因素及理由

在就股權轉讓及其項下擬進行的交易得出意見和建議時，我們考慮了以下主要因素及理由：

1. 公司資料

誠如董事會函件所載， 貴公司為根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市，為中國的全局空間服務提供商，在小區、商企和城市空間構建成熟的業務體系，為住宅小區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的客戶群提供空間科技服務。

下文載列 貴集團按業務活動劃分的經營業績概要，摘錄自 貴公司截至2023年12月31日止年度的已刊發年度報告（「**2023年度報告**」）及 貴公司截至2024年12月31日止年度的已刊發年度報告（「**2024年度報告**」）。

貴集團綜合財務業績概要：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
收入	30,105,803	33,183,458	36,223,828
— 社區空間居住消費服務	16,583,191	18,738,439	20,907,512
— 商企和城市空間綜合服務	11,144,209	11,664,410	12,295,550
— 人工智能物聯網(「AIoT」)和 業務流程即服務(「BPaaS」) 解決方案服務	2,378,403	2,780,609	3,020,766
毛利	4,230,750	4,811,767	4,696,879
以下各方應佔年內／期內利潤：	1,587,252	2,035,829	1,256,028
— 貴公司股東	1,511,649	1,954,696	1,149,578
— 非控股權益	75,603	81,133	106,450

截至2022年及2023年12月31日止年度

貴集團的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣30,105.8百萬元增加約人民幣3,077.7百萬元或10.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣33,183.5百萬元。

誠如2023年度報告所載，貴集團來自社區空間居住消費服務的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣16,583.2百萬元增加約人民幣2,155.2百萬元或13.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣18,738.4百萬元。該增長主要得益於貴公司突出的存量市場拓展能力。

貴集團來自商企和城市空間綜合服務的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣11,144.2百萬元增加約人民幣520.2百萬元或4.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣11,664.4百萬元。該增長主要歸因於物業及設施管理服務增長及開發商增值服務下降的綜合影響。

貴集團來自AIoT及BPaaS解決方案服務的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,378.4百萬元增加約人民幣402.2百萬元或16.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣2,780.6百萬元，該增長主要是由於企業遠程運營服務的收入增長。

貴集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,230.8百萬元增加約人民幣581.0百萬元或13.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣4,811.8百萬元。截至2023年12月31日止年度，貴集團毛利率約為14.5%，較貴集團截至2022年12月31日止年度的毛利率約14.1%增加約0.4%，主要由於循環型業務的毛利率較截至2022年12月31日止年度增加1.2%。

因此，貴公司股東應佔淨利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,511.6百萬元增加約人民幣443.1百萬元或29.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,954.7百萬元。

截至2023年及2024年12月31日止年度

貴集團的收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣33,183.5百萬元增加約人民幣3,040.3百萬元或9.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣36,223.8百萬元。

如2024年度報告所載，貴集團來自社區空間居住消費服務的收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣18,738.4百萬元增加約人民幣2,169.1百萬元或11.6%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣20,907.5百萬元。該增長主要歸因於貴公司突出的市場拓展能力，尤其是在存量市場中的深耕能力。

貴集團來自商企和城市空間綜合服務的收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣11,664.4百萬元增加約人民幣631.2百萬元或5.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣12,295.6百萬元。該增長主要歸因於貴公司在客戶多元化方面的深度市場滲透。

貴集團來自AIoT及BPaaS解決方案服務的收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣2,780.6百萬元增加約人民幣240.2百萬元或8.6%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣3,020.8百萬元。該增長主要歸因於遠程企業運營服務收入增加。

貴集團的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣4,811.8百萬元減少約人民幣114.9百萬元或2.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣4,696.9百萬元。貴集團截至2024年12月31日止年度的毛利率約為13.0%，較貴集團截至2023年12月31日止年度的毛利率約14.5%減少約1.5%，主要歸因於開發商業務的毛利率下降。

獨立財務顧問函件

因此，貴公司股東應佔淨利潤由截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,954.7百萬元減少約人民幣805.1百萬元或41.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,149.6百萬元。

貴集團綜合財務狀況概要：

	於12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審計)	(經審計)	(經審計)
資產總值	36,962,985	39,383,117	38,608,225
負債總額	19,961,481	21,162,876	21,448,474
以下各方應佔權益總額：	17,001,504	18,220,241	17,159,751
— 貴公司股東	16,460,196	17,605,426	16,422,604
— 非控股權益	541,308	614,815	737,147

於2022年及2023年12月31日

於2023年12月31日，貴集團資產總值約為人民幣39,383.1百萬元，較2022年12月31日的約人民幣36,963.0百萬元增加約人民幣2,420.1百萬元，主要包括(i)現金及現金等價物約人民幣15,572.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣13,345.1百萬元增加約人民幣2,227.4百萬元；(ii)無形資產約人民幣7,981.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣8,507.0百萬元減少約人民幣525.8百萬元；(iii)貿易應收款項及應收保證金約人民幣6,781.1百萬元，較2022年12月31日的約人民幣6,277.9百萬元增加約人民幣503.2百萬元；(iv)預付款項、按金及其他應收款項（非流動部分）約人民幣2,501.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,388.8百萬元增加約人民幣113.1百萬元；及(v)於合營企業及聯營公司的投資約人民幣1,413.7百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,739.2百萬元減少約人民幣325.5百萬元。

另外我們注意到，於2023年12月31日，貴集團負債總額約為人民幣21,162.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣19,961.5百萬元增加約人民幣1,201.4百萬元，其中包括(i)其他應付款項及應計項目（流動部分）約人民幣7,148.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣6,839.5百萬元增加約人民幣309.0百萬元；(ii)貿易應付款項及應付票據約人民幣5,764.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣5,319.7百萬元增加約人民幣

444.8百萬元；及(iii)合約負債約人民幣4,681.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣4,515.0百萬元增加約人民幣166.2百萬元。

由於上述情況，貴集團股東應佔權益總額由2022年12月31日的約人民幣16,460.2百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣17,605.4百萬元。

於2023年及2024年12月31日

於2024年12月31日，貴集團的資產總值約為人民幣38,608.2百萬元，較2023年12月31日的約人民幣39,383.1百萬元減少約人民幣774.9百萬元，主要包括(i)現金及現金等價物約人民幣13,434.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣15,572.5百萬元減少約人民幣2,137.7百萬元；(ii)貿易應收款項及應收保證金約人民幣6,541.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣6,781.1百萬元減少約人民幣239.6百萬元；(iii)無形資產約人民幣7,733.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣7,981.2百萬元減少約人民幣247.7百萬元；(iv)預付款項、按金及其他應收款項（非流動部分）約人民幣2,832.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣2,501.9百萬元增加約人民幣330.6百萬元；及(v)於合營企業及聯營公司的投資約人民幣1,947.2百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,413.7百萬元增加約人民幣533.5百萬元。

關於回收未償應收款項，吾等在審閱貴公司於聯交所網站的刊物時注意到，(其中包括)如貴公司日期為2024年12月31日的內幕消息公告所載，貴公司通過積極的回款舉措，已於2024年下半年回收關聯方貿易應收款項超過人民幣30億元，其中通過收購實物資產專項償還現金或實物資產直接抵償關聯方貿易應收款項約人民幣12億元。此外，貴公司預期將於2025年通過進行關連交易以抵償關聯方貿易應收款項的安排回收近人民幣5億元。

另外我們注意到，於2024年12月31日，貴集團負債總額約為人民幣21,448.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣21,162.9百萬元增加約人民幣285.6百萬元，其中包括(i)其他應付款項及應計項目（流動部分）約人民幣6,426.7百萬元，較2023年12月31日的約人民幣7,148.5百萬元減少約人民幣721.8百萬元；(ii)貿易應付款項及應付票據約人民幣6,657.9百萬元，較2023年12月31日的約人民幣5,764.5百萬元增加約人民幣

893.4百萬元；及(iii)合約負債約人民幣4,908.2百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,681.2百萬元增加約人民幣227.0百萬元。

由於上述原因，貴集團股東應佔權益總額由2023年12月31日的約人民幣17,605.4百萬元減少至2024年12月31日的約人民幣16,422.6百萬元。

2. 相關方資料

根據董事會函件，萬物商企空間科技(即買方)為貴公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

如董事會函件所載，上海萬科投資(即賣方)為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，並為萬科企業之全資附屬公司，其主要業務為投資管理、實業投資、房地產綜合開發經營及提供相關技術的諮詢服務。

董事會函件還指出，萬科企業為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所(股份代號：2202)及深圳證券交易所(證券代碼：000002)上市，為貴公司控股股東。

萬科企業的主要業務為房地產開發、物業服務、租賃住房、商業開發與運營及物流倉儲業務。於最後實際可行日期，萬科企業由深圳市地鐵集團有限公司持有27.18%，其由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全權持有。

3. 有關目標項目及上海祥大的資料

如董事會函件所載，目標項目包括上海祥大所持有位於上海市浦東新區洋涇街道的辦公及商業物業，即上海濱江萬科中心及光合新座(包括所有配套設施、設備及相應的國有建設用地使用權)。項目位於上海陸家嘴核心地段，周邊消費群體購買力強勁，商業潛力巨大。此外，其為涵蓋商場及辦公場所的商業綜合體。

有關目標項目的更多詳情，請參閱董事會函件。

上海祥大為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營以及物業管理業務，於最後實際可行日期，由上海萬科投資持股55%。

如董事會函件所載，上海祥大(i)截至2024年12月31日止年度的除稅前後淨利潤分別約為人民幣18.8百萬元及人民幣26.1百萬元；(ii)截至2023年12月31日止年度的除稅前淨利潤及除稅後淨虧損分別約為人民幣31.7百萬元及人民幣13.1百萬元；及(iii)截至2022年12月31日止年度的除稅前淨利潤及除稅後淨虧損分別約為人民幣0.4百萬元及人民幣2.5百萬元。於2022年末確認的除稅後淨虧損主要由於疫情及項目周邊道路建設對經營產生影響所致，而於2023年末確認的除稅後淨虧損主要由於上海祥大進一步結算項目的過往土地出讓金及契稅、所得稅所致，而非業務盈利能力的影響。

本次股權轉讓完成後，根據適用會計準則，上海祥大將成為 貴集團的全資附屬公司。上海祥大的資產、負債及經營業績，將併入 貴集團綜合財務報表。

有關上海祥大的更多詳情，請參閱董事會函件中「有關上海祥大的資料」一段。

4. 中國經濟及行業格局概覽

根據中國國家統計局（「統計局」）於2025年1月發佈的數據¹，截至2024年12月31日止年度，中國國內生產總值（「GDP」）與去年同比錄得約5.0%的增長。

我們注意到，中國政府不時出臺多項政策來規範及促進中國房地產行業健康發展，包括於2024年5月公佈的《三條紅線》以及有關《房地產信貸政策進一步優化》²的指令與通知，例如（其中包括）：(i)中國人民銀行將向金融機構提供人民幣3,000億元資

1 數據由中國國家統計局發佈（資料來源：www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/zxfb2020/202501/t20250118_1958363.html）

2 (i)中國國務院《房地產信貸政策進一步優化》（資料來源：www.gov.cn/zhengce/202405/content_6951980.htm）；及(ii)中國人民銀行《國新辦舉行國務院政策例行吹風會 介紹切實做好保交房工作配套政策有關情況》（資料來源：www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5356698/index.html）

金，用於向地方國有企業貸款購買已建成但未售出的商品房，並鼓勵和引導金融機構支持地方國有企業按照市場化、法治化原則，以合理價格收購已建成但未售出的商品房；(ii)降低首套和二套《住房商業性個人住房貸款》最低首付比例；及(iii)降低住房商業性個人住房貸款最低首付比例，取消全國首套房、二套房商業抵押貸款利率下限，實現房貸利率自由化，以及中國多個政府部門／機構近期發佈的支持中國房地產行業穩定持續發展的《中國人民銀行 中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》³和《關於做好經營性物業貸款管理的通知》⁴。

此外，我們從2025年3月發佈的中國《2025政府工作報告》⁵中注意到，政策導向支持中國房地產市場的持續發展和穩定。因此，中國房地產市場的發展繼續受到旨在促進房地產開發行業持續健康長期發展的國家與地區層面的中國政府政策、現有市場環境以及中國整體經濟狀況的影響。

5. 股權轉讓協議的理由與裨益

經參閱董事會函件，我們將 貴公司訂立股權轉讓協議的理由和裨益總結如下。

貴公司於2024年11月29日與上海萬科投資訂立協議，以收購上海萬科投資持有的上海祥大45%的股權（及目標項目相應45%的股權）。於最後實際可行日期，就轉讓上海祥大45%的股權進行的工商變更登記已完成，而各方正根據相關股權轉讓協議之條款完成落實程序。

3 中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》（資料來源：www.pbc.gov.cn/zhengwugongkai/4081330/4406346/4693549/4720053/index.html）

4 國家金融監督管理總局《中國人民銀行辦公廳、國家金融監督管理總局辦公廳關於做好經營性物業貸款管理的通知》（資料來源：www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/governmentDetail.html?docId=1149294&itemId=&generaltype=1）

5 中國2025《政府工作報告》（資料來源：www.gov.cn/yaowen/liebiao/202503/content_7010168.htm）

經對上海祥大進行盡職調查後，貴公司認為，上海祥大及其資產具有發展潛力及投資價值。相信通過此次收購，貴集團將能夠鞏固對目標資產及其經營管理的全面控制，為實施未來戰略佈局奠定基礎。

經考慮上述因素，我們與董事一致認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易符合貴公司及其股東的整體利益。我們對股權轉讓協議的詳細分析載於本函件下文「7. 我們對股權轉讓協議之分析」一節。

6. 股權轉讓協議的主要條款

下文載有摘錄自董事會函件的股權轉讓協議主要條款的摘要。有關詳情，請參閱董事會函件。

日期：2025年3月31日

訂約方：(i) 上海萬科投資（作為賣方）；及
(ii) 萬物商企空間科技（作為買方）。

標的事項：根據股權轉讓協議，賣方同意出售，且買方同意向賣方購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益。

上海祥大的主要持有資產為目標項目相關的土地使用權及房屋所有權，詳情載於董事會函件「有關上海祥大的資料」一段。於最後實際可行日期，上海祥大由上海萬科投資持有55%股權，由萬物商企空間科技持有45%股權。

獨立財務顧問函件

股權轉讓代價及
支付條款：

初始代價

根據股權轉讓協議，初始代價約為人民幣870.3百萬元（「**初始代價**」），即上海祥大於2024年8月31日55%股權的價值，並按以下基準計算：

約人民幣
(百萬元)

(i) 上海祥大主要持有資產（即目標項目）於2024年8月31日的價值（「**資產價格**」） 1,337.0

(ii) 上海祥大於2024年8月31日的經調整未經審計綜合淨資產（即經調整未經審計流動資產價值約人民幣1,043.6百萬元，並從中扣除經調整未經審計綜合總負債約人民幣798.3百萬元） 245.4

參考價值 1,582.3

上海祥大55%股權應佔的參考價值 870.3

初始代價調整

股權轉讓的最終購買價格（「**最終購買價格**」），將根據中國企業會計準則及其於交割日就上海祥大所編製的經審計淨資產表（「**最終交割後報表**」）內的流動資產及負債所釐定。最終購買價格計算公式如下：

$$(\text{資產價格} + \text{最終交割後報表所載上海祥大的流動資產} - \text{最終交割後報表所載上海祥大的負債}) \times \text{本次股權轉讓中將予收購的上海祥大股權比例}(55\%)。$$

經參照董事會函件，董事會已委聘仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立估值師，以評估於2025年2月28日（「評估基準日」）(i)目標項目（即上海祥大持有之主要資產）之市值（「物業估值」）；及(ii)上海祥大全部股東權益之市值（「股權估值」）。詳情請參閱通函附錄一及附錄二分別所載之物業估值及股權估值。

支付條款

在股權轉讓協議簽署後5個營業日內，買方須配合賣方於賣方指定銀行以賣方名義開立資金監管賬戶（「賣方監管賬戶」），並對該賬戶及上海祥大現有的工商銀行賬戶（與賣方監管賬戶統稱「監管賬戶」）實施共管。與監管賬戶有關的一切活動，均須經賣方及買方一致同意後方可進行。股權轉讓的相關代價須按照下述方式由買方向賣方以人民幣支付：

- (i) 首期款：在股權轉讓協議項下有關支付首期款的先決條件得到滿足後的10個營業日內，買方須向賣方監管賬戶支付等值於約人民幣261.1百萬元的款項；及
- (ii) 第二期款：就工商變更登記事項向市場監督管理局提出申請，並取得市場監督管理局的回執，表明其已正式受理該登記後的5個營業日內，買方需向賣方監管賬戶支付等值於約人民幣558.5百萬元的款項。

此外，買賣雙方約定，根據上海祥大的經營情況及內部業務運營需要，預留與是次股權轉讓代價有關的經營專項合計人民幣42.4百萬元，以支付上海祥大於特定期間可能產生的相應應付款項。

買賣雙方亦約定就出具最終交割後報表預留約人民幣8.3百萬元作為審計專項款項（「**審計專項預留款項**」）。於交割日（定義見下文）後買方與賣方完成交割後審計後的10個營業日內（「**審計專項預留款項支付期限**」），由買方與賣方根據最終交割後報表確定的最終購買價格與初始代價之間的差額對審計專項預留款項進行調整並相應完成支付。有關調整詳情，請參閱董事會函件。

該代價將由萬物商企空間科技以內部財務資源撥付及以現金方式支付。

上海萬科投資已確認(i)初始代價中約人民幣819.6百萬元將由上海萬科投資在收到後匯入至上海祥大的監管賬戶，上述金額此後可用於結算上海萬科投資及萬科企業應付上海祥大的賬款（於2025年3月31日約為人民幣818.5百萬元）；及(ii)隨後，上海祥大股權轉讓的最終購買價格餘額將(a)留作審計專項預留款項；(b)用於償還 貴集團與萬科企業之間的現有貿易應收款項以及 貴集團與關聯方之間的其他結餘；及(c)留作經營專項預留款（金額約為人民幣42.4百萬元），而此筆款項將由 貴集團擁有、按個別情況用於投資目標項目的運營及發展，或用於結算上海祥大於特定期間產生的應付賬款（統稱「**特殊安排**」）。

生效日期：

股權轉讓協議經訂約各方蓋章，且獲獨立股東於股東會上通過後方可生效。

先決條件：待相關股東批准訂立股權轉讓協議後，股權轉讓協議項下之首期款須待於交割時或之前之下列先決條件獲滿足（或獲豁免，如適用）後方會支付：

- (i) 取得向上海祥大提供融資的銀行出具的關於現有該（等）銀行融資文件項下借款無需提前清償的所需書面同意及／或確認，或其他該（等）銀行出具的具備上述相同效力的任何文件；
- (ii) 賣方已向買方提供交割文件清單；
- (iii) 買方已配合賣方成功開立監管賬戶及完成對監管賬戶的共管；及
- (iv) 上海祥大未收到任何第三方就賣方過往未披露的重大債務（金額超過人民幣1.0百萬元）向上海祥大提出的任何權利請求（賣方已償還者除外）。

上述各項先決條件可由買方豁免。於最後實際可行日期，上述先決條件均未獲滿足。

有關股權轉讓協議主要條款的進一步詳情，包括分期結算代價、最終購買價格的計算方法及其任何調整及股權轉讓協議的交割，請參閱董事會函件「3. 股權轉讓協議」一節。

7. 我們對股權轉讓協議之分析

7.1 上海祥大及目標項目背景資料

有關上海祥大的詳情，請參閱本函上文「3.有關目標項目及上海祥大的資料」一節。

經與管理層討論後，我們注意到，據董事作出一切合理查詢後盡其所知、所悉及所信，目標項目的租戶及其最終實益擁有人為獨立第三方。

誠如董事會函件所載及經與管理層討論後，我們注意到目標項目由 貴集團與萬科企業共同管理。鑒於 貴集團具備該等知識及相關經驗，預期 貴集團將具備繼續管理目標項目的條件。

此外，根據股權轉讓協議，初始代價約為人民幣870.3百萬元，與上海祥大100%股權的55%評估價值作出比較。有關獨立估值師編製的上海祥大估值報告（「**股權估值報告**」）及目標項目估值報告（「**物業估值報告**」）的詳情，請分別參閱通函附錄三及附錄二。

誠如董事會函件所載及經與管理層討論後，我們已考慮諸多因素，其中包括市場流通性及可出租性，以及業權及所有權狀況，包括(i)目標項目的位置，位於中國直轄市及現代化國際大都會上海；及(ii)進行盡職調查（「**目標項目盡職調查**」）後的業權及所有權，比如審閱有關目標項目各項資產的法律文件及物業估值報告，且目標項目盡職調查的結果令 貴公司滿意。

我們知悉，上海地處長江三角洲，而長江三角洲是中國最繁榮及完善的地區之一。上海是中國重要的國際金融中心及中國領先的國際貿易樞紐，零售活動如火如荼。根據我們的調查及上海市人民政府網站的資料⁶，截至2023年12月31日止年度，上海創下進出口總額約人民幣4.21萬億元的歷史新高，並錄得社會消費品零售總額增長約12.6%。

就目標項目盡職調查而言，我們已取得並審閱（其中包括）(i)負責人員就目標項目之市場流通性及可出租性收集的評估資料，當中載有過往租賃收入、標的物業發展項目之資料及狀況、標的物業發展項目的描述及分析等詳情及分析；(ii)目標項目盡職調查文件，例如有關（其中包括）目標項目業權之法律意見；及(iii)與獨立估值師討論有關物業估值及股權估值之估值基準。有關我們對估值方法之分析詳情，請參閱本函件下文「7.3對代價及結算方法之分析—(iv)股權估值」一節。

7.2 更妥善運用 貴集團現有現金資源

誠如董事會函件所載，股權轉讓代價將由 貴集團內部資源撥付。就此而言，我們已審閱2024年度報告並注意到， 貴集團於2024年12月31日的現金及現金等價物⁷約為人民幣13,434.8百萬元，其中約人民幣2,201.2百萬元與香港公開發售及國際發售股份之未動用所得款項淨額相關。

管理層告知，除日常業務營運所需的現金及銀行結餘外， 貴集團的現金及銀行結餘主要存放於持牌金融機構以產生利息收入。就此而言，我們從 貴集團主要合作的中國金融機構（包括中國銀行、中國農業銀行、中國工商銀行、中國建設銀行、招商銀行及中信銀行深圳支行）的網站得悉，於股權轉讓協議日期，其一年期存款的年利率為1.10%。此外，根據 貴集團公佈的資料，我們計得 貴集團截至2024年12月31日止年度錄得之利息收入佔 貴集團於2023年及2024年12月31日的平均現金及現金等價物結餘的約0.62%。

6 上海市人民政府公佈的資料及數據（資料來源：english.shanghai.gov.cn/en-Overview/20231212/c9aa0f22df154557b30d996eb2b2.html）

7 撇除原到期日超過三個月的定期存款及受限制銀行存款。

據管理層告知，我們獲悉，由於目標項目於股權轉讓完成後將繼續出租，以產生貴集團商企和城市空間綜合服務分部的收入，從而擴大貴集團的收入基礎並產生更多股東回報，故股權轉讓為貴集團提供了提高現金及現金等價物結餘使用效率的機會。

7.3 對代價及結算方法之分析

參考董事會函件，初始代價乃按基於下列各項釐定：(i)上海祥大主要持有資產（即目標項目）於2024年8月31日的價值約人民幣1,337.0百萬元（「**資產價格**」）；及(ii)加上上海祥大於2024年8月31日的經調整未經審計綜合淨資產約人民幣245.4百萬元（即經調整未經審計流動資產價值約人民幣1,043.6百萬元，並從中扣除經調整未經審計綜合總負債約人民幣798.3百萬元）。初始代價乃按約人民幣1,582.3百萬元的參考價值（相當於上海祥大100%的股權，經雙方公平協商後釐定並考慮到約整調整），乘以本次股權轉讓中55%的股權比例釐定。

此外，股權轉讓的最終購買價格（「**最終購買價格**」）將根據中國企業會計準則及其於交割日就上海祥大所編製的經審計淨資產表（「**最終交割後報表**」）內的流動資產及負債所釐定。最終購買價格的計算公式為：（資產價格+ 最終交割後報表所載上海祥大的流動資產－最終交割後報表所載上海祥大的負債）x股權轉讓比例（55%）（即「**公式**」）。

誠如董事會函件所載，初始代價約為人民幣870.3百萬元，而上海祥大100%股權於評估基準日的55%評估價值約為人民幣871.8百萬元（按比例基準計算）。下文為我們對物業估值及股權估值的評估價值分析。

(i) 獨立估值師的背景資料

在評估初始代價時，我們已就物業估值及股權估值與獨立估值師審閱及討論(i)通函附錄二物業估值報告所載物業估值；及(ii)通函附錄三股權估值報告所載股權估值所採用之方法、基準及假設。

我們已與獨立估值師的委聘團隊討論其專業知識、對相關資產的估值經驗（進一步詳情分別載於物業估值報告及股權估值報告）以及其工作範圍及已進行的估值程序。獨立估值師已確認其獨立性，我們獲悉負責各項估值工作的人員均擁有逾10年相關估值經驗。根據獨立估值師提供的相關資料及我們從公開領域進行的獨立研究，獨立估值師為一家國際房地產顧問集團的一部分，該集團提供一系列服務，包括房地產市場的估值及諮詢，其辦事處設於中國多個城市及世界各地。

根據我們與獨立估價師就其經驗進行的訪談，我們了解到(i)陳志康先生擔任獨立估值師的高級董事職位，為物業估值的負責人及物業估值報告的簽署人，其亦為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗；及(ii)獨立估值師的執行董事兼股權估值負責人陳銘傑先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。其亦為認可估值分析師(CVA)、國際企業價值評估分析師協會(IACVA)會員。陳銘傑先生負責監督仲量聯行的商業估值服務，並擁有超過30年的會計、審計、企業諮詢及估值經驗。其曾為中國、香港、新加坡及美國多家不同行業的已上市及正在上市公司提供廣泛的估值服務。獨立估值師亦已確認，其於最後實際可行日期獨立於 貴集團及其核心關連人士、賣方及目標集團。此外，我們亦已審閱獨立估值師的委聘條款，而獨立估值師已確認，其就物業估值報告及股權估值報告各自的工作範圍與須根據相關上市規則提供的意見相稱。此外，獨立估值師確認其工作範圍概無任何限制，以致可能分別對物業估值報告及股權估值報告所出具的鑑證程度造成不利影響。我們亦注意到獨立估值師已進行實地視察以檢查目標項目，調查目標項目的業權。

基於上文所述，我們信納，考慮到獨立估值師之相關經驗及專業知識、其獨立性、其工作範圍及已進行之估值程序，獨立估值師符合資格就物業估值報告及股權估值報告所載資料提供意見。

(ii) 估值假設及方法

根據物業估值報告所載的物業估值，該報告乃根據皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》；以及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》編製，而股權估值報告乃

根據國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》編製，貴公司已指示獨立估值師分別於評估基準日對目標項目進行估值，及評估上海祥大100%股權之市值基準。

估值方法－物業估值

我們已就物業估值與獨立估值師討論。據獨立估值師告知，由於目標屬於創收資產，而當市場上有租賃交易可資比較時，對創收物業而言收益資本化法是一種普遍接納並採用的方法。因此，獨立估值師認為採納收益資本化法更可行。因此，獨立估值師已採用收益資本化法，當中計及相關資產自現有租賃產生及／或於現有市場可實現的租金收入，並已適當考慮租賃之復歸收入潛力，再將該租金收入按適當資本化率撥充資本以釐定市值，在適當情況下，亦已參考相關市場可資比較的銷售交易。

估值方法－上海祥大

就股權估值而言，根據我們與獨立估值師的討論，在對上海祥大股權進行估值時，獨立估值師已考慮上海祥大是一家主要從事房地產開發經營以及物業管理業務的有限責任公司，其主要資產為上海濱江萬科中心，即目標項目，該項目為商業綜合體，構成上海祥大股東權益價值的主要組成部分。此外，我們從獨立估值師處了解到且我們讚同，上海祥大之主要資產為目標項目，其市值已採用收益資本化法評估。此外，獨立估值師亦認為市場法並不適當，因為上市公司的業務規模、策略及特點各有不同，且通常持有多種不同性質的物業及／或項目組合。因此，當估值標的價值主要是估值標的持有資產及負債的因素時，成本法下的加和法被視為適用。因此，我們知悉獨立估值師已採用成本法下的加和法評估上海祥大的股權。

估值假設

有關物業估值報告及股權估值報告中對估值假設的詳細說明，請分別參閱通函附錄二及附錄三。

我們已就上述假設與獨立估值師討論，並獲悉該等假設為各項性質類似資產估值有關的正常假設。

(iii) 物業估值

於評估物業估值的公平性及合理性時，我們已進行下列工作及分析。

我們已審閱物業估值報告，並與獨立估值師討論所採用之方法及獨立估值師進行該估值之經驗。我們知悉獨立估值師已採用收益資本化法，而該方法常用於釐定目標項目性質類似之資產的市值。

根據與獨立估值師的討論，我們注意到獨立估值師在採用收益資本化方法時，主要參考類似用途類型物業的相關可資比較租金證據（例如（其中包括）物業的建築年齡以及可資比較物業與目標項目在面積、位置、易得性、樓層及基礎設施方面的差異），並作出適當調整，以達至物業估值。為評估用於可資比較物業之調整的公平性及代表性，我們與獨立估值師就為反映可資比較物業與目標項目之間的不同屬性而作出的調整進行討論。我們自獨立估值師處得知，該等屬性調整的一般基準為：倘可資比較物業在位置、易得性、樓層及基礎設施方面優於目標項目，則應用向下調整，反之亦然（如適用）。我們亦已取得相關工作，審閱目標項目對可資比較物業所進行調整的詳細計算過程，並考慮調整是否符合邏輯及能否反映可資比較物業與目標項目之間的不同屬性。此外，我們知悉，就市值租金分析而言，獨立估值師已考慮目標項目及鄰近可資比較物業的租金水平，並透過與過往租金進行交叉核對，驗證假設及市場租金水平的合理性。

此外，為對採納的每日租金進行評估，我們亦已根據公開資料，對目標項目周邊不少於九項掛牌物業進行獨立市場調查（「**市場可比案例**」）。市場可比案例乃基於以下選取標準隨機選定，即(a)附近類似物業的用途、現狀及性質；及(b)於緊接評估基準日期前約12個月內掛牌（「**市場可比案例選取標準**」）。鑒於市場可比案例乃基於市場可比案例選取標準進行選擇，彼等被認為就評估目標項目估值的合理性而言屬相關及具有代表性。我們亦已取得並審閱獨立估值師識別的可比案例（「**樣本資料**」）。樣本資料由獨立估值師隨機選擇，基於（包括其他標準）(a)該等出租及／或出售物業位於目標項目周邊；及(b)於緊接評估基準日前約12個月內出租及／或出售（「**樣本選擇標準**」）。鑒

於樣本資料乃基於下文進一步闡述的樣本選擇標準進行選擇，彼等被認為就評估目標項目估值的合理性而言屬相關及具有代表性。我們注意到，所採用每日租金乃經考慮獨立估值師識別的樣本資料及應用調整因素（包括（倘相關）上段所分析之物業的建築年齡以及面積、位置、可得性、樓層及基礎設施方面的差異）後達至。基於上文所述我們的工作及分析，我們認為就目標項目估值採用獨立估值師釐定的每日租金屬合理。

我們從通函附錄二所載物業估值報告獲悉，獨立估值師作出的主要假設包括(a)根據與目標項目相似的可資比較物業於評估基準日可實現的市場租金；及(b)根據類似物業的資本化率分析，商業單位的市場資本化率為4.5%，而辦公單位的市場資本化率為4.0%。物業估值乃按資本化率資本化各物業的市場租金計算得出。

獨立估值師首先參考相關市場上收取類似租金的可資比較項目釐定租金水平。就此而言，我們已審閱獨立估值師根據樣本選擇標準選出的上述市場可資比較項目，即(a)物業類型及用途與被估值目標項目類似；(b)出租及掛牌自評估基準日起過去一年內進行；(c)有關單位位於目標項目鄰近區域及／或地區；(d)可資比較項目的用途及等級與被估值目標項目類似；及(e)可資比較項目的面積與被估值目標項目類似，當中獨立估值師已合共識別不少於九項出租及掛牌物業。

根據我們與獨立估值師及管理層的討論，經考慮上述市場可資比較項目均為根據樣本選擇標準及所述假設而選定的目標項目附近及／或類似的近期出租及掛牌物業，我們認為獨立估值師就本次估值應用之市場可資比較項目屬合理。

至於資本化率，獨立估值師參考了市場上多項類似物業，我們注意到商業單位的隱含收益率介乎約4.0%至5.0%，而辦公單位的隱含收益率介乎3.5%至4.5%。基於上文所述，獨立估值師對目標項目的商業單位應用4.5%的市場資本化率，對辦公單位應用4.0%的市場資本化率。獨立估值師在釐定資本化率時亦考慮類似物業的位置及質素等因素。我們已取得並審閱獨立估值師就此提供之證明文件及資料。

經考慮(a)我們上述之工作及分析；及(b)物業估值乃根據皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》；以及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》編製，我們認為物業估值乃評估初始代價的公平性及合理性的適當估值參考點。

(iv) 股權估值

於評估股權估值的公平性及合理性時，我們已進行下列工作及分析。

我們已審閱股權估值報告，並與獨立估值師討論所採用之方法及獨立估值師進行該估值之經驗。我們知悉獨立估值師在股權估值中採用成本加和法，而獨立估值師認為該方法常用於對具有上海祥大特點的公司進行估值。

以下為摘錄自股權估值報告的上海祥大於評估基準日的評估價值明細：

	評估價值 人民幣千元
資產總額(A)	2,273,260.7
(i) 資產價格包括：	
有關目標項目之投資物業、固定資產、 在建工程及長期預付開支的評估價值	1,339,800.0
(ii) 流動資產包括：	
應收關聯方款項	442,654.8
結算中心存款	375,859.5
交易性金融資產	86,000.0
手頭存款	22,211.4
負債總額(B)	688,240.7
(i) 非流動負債包括：	
長期借款	575,000.0
(ii) 流動負債包括：	
應付賬款	59,499.2
其他應付款項	40,276.8
資產淨值(A-B)	1,585,020.0
根據股權轉讓協議收購55%的股權	55%
調整歸屬於上海祥大55%股權的資產淨值 (「經調整資產淨值」)	871,761.0

註：為免生疑，上表僅披露選定的主要資產及負債部分。

根據上文及與獨立估值師的討論，我們得悉按成本法下的加和法計算，上海祥大100%股權於評估基準日的估值約為人民幣1,585.0百萬元。

就此而言，約人民幣870.3百萬元的初始代價低於與上表所列上海祥大經調整資產淨值約人民幣871.8百萬元，其計算方法為(a)股權估值報告所載的目標項目之評估價值約人民幣1,339.8百萬元；加(b)上海祥大於評估基準日淨資產表內的流動資產約人民幣933.5百萬元；及(iii)減上海祥大於評估基準日淨資產表內的負債約人民幣688.2百萬元。

此外，我們亦已審閱股權估值報告，得悉上海祥大100%股權的估值等於，經計及上述物業估值所討論的目標項目市值，以及上海祥大於評估基準日的其他資產及負債之後的上海祥大市值。我們亦已取得並審閱應收關聯方款項、長期借款及應付關聯方款項之明細。根據與獨立估值師的討論，我們得知此乃計算公司市值時普遍採用的方法。在此基礎上，我們認為獨立估值師所採用的計算方法屬公平合理。

經考慮(a)我們的上述工作及分析，尤其是，約人民幣870.3百萬元的初始代價與上海祥大經調整資產淨值保持一致；及(b)股權估值乃根據國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則編製，我們認為股權估值乃評估代價的公平性及合理性的適當估值參考點。

(v) 我們對結算方法的分析

經參考董事會函件及與管理層就結算方法（尤其是特殊安排）進行討論後，我們注意到，股權轉讓協議各方同意上海萬科投資在收到上海祥大股權轉讓代價的首期及第二期款合共約人民幣819.6百萬元後，存入上海祥大的監管賬戶。管理層告知，該款項旨在用於清償上海萬科投資及萬科企業應付上海祥大的款項（「清償」），可以促進並簡化清償涉及萬科集團不同實體的貿易應收款項，且於清償後，上海祥大應將相關金額用於目標項目的營運及發展，因此符合公司整體利益。此外，預計(a)約人民幣42.4百萬元將留存用作經營專項準備金（「預留款」），以根據上海祥大實際經營狀況及業務需要，用於支付上海祥大於特定期間可能產生的相關應付款項；及(b)約人民幣8.3百萬元將預留作為出具最終交割後報表的審計專項款項（即審計專項預留款項）。

鑒於上文所述，特殊安排不僅可以促進並簡化對萬科集團不同實體應付上海祥大貿易應收款項的結算，亦可在實體層面減少與萬科集團的財務關聯，減輕股權轉讓完成後的整合工作，並減少萬科集團多家實體在對上海祥大結算完成後管理方面的潛在行政負擔，而這種管理可能是一個漫長的過程。因此，我們認為特殊安排屬公平合理。

此外，僅供說明用途，股權轉讓協議各方同意於完成有關清償（不計入將用於預留及審計專項預留款項）的安排後，將(a)初始代價約人民幣870.3百萬元減去(b)用於清償的金額約人民幣819.6百萬元後的餘額（餘額淨值為約人民幣50.7百萬元，佔初始代價的6%以下）用於清償 貴公司與中國萬科之間的貿易應收款項及與關聯方之間的其他結餘，視（其中包括）根據股權轉讓協議對初始代價的任何調整而定。因此，實際用於清償 貴公司與中國萬科之間的貿易應收款項及與關聯方之間的其他結餘的金額可能與上述計算結果有所出入。此外，股權轉讓協議促進有效清償中國萬科欠付 貴集團的部分貿易應收款項。

(vi) 總結

經考慮

- (a) 股權估值已考慮股權估值報告所載資料；
- (b) 本函件上文「7.3對代價及結算方法之分析— (iii)物業估值」一節所載我們對物業估值的工作及分析；
- (c) 根據物業估值報告及股權估值報告，物業估值及股權估值分別根據（如適用）皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》及國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》編製；
- (d) 上文所載我們對物業估值及股權估值的工作及分析；及
- (e) 初始代價約為人民幣870.3百萬元，低於上海祥大的經調整資產淨值，且倘根據公式計算的最終購買價格高於或低於初始代價，該等差額將根據股權轉讓協議自初始代價進行調整，

我們認為，就獨立股東而言，股權轉讓的代價屬公平合理。

8. 股權轉讓的潛在財務影響

經與管理層討論後，我們了解目標項目單位租賃產生的其後租賃收入將增加 貴集團未來的收益結餘。

此外，據 貴公司告知，緊隨股權轉讓完成後，上海祥大之資產及負債將納入 貴集團的綜合財務報表，因此 貴集團的資產及負債將增加。中國萬科欠付 貴集團的貿易應收款項亦將於股權轉讓完成後減少，減少的金額乃用於清償中國萬科及／或相關方欠付的貿易應收款項。

於交割完成後，上海祥大及其股東將成為 貴集團的間接全資附屬公司，其財務狀況及表現將併入 貴集團的財務狀況及表現。

VI. 推薦建議

經考慮本函件所載各項因素，特別是

- (a) 貴集團及上海祥大的背景及資料；
- (b) 上文「5.股權轉讓協議的理由與裨益」一節所載股權轉讓的理由及裨益；
- (c) 上文「7.我們對股權轉讓協議之分析」一節所載我們對股權轉讓及代價之分析；及
- (d) 初始代價約為人民幣870.3百萬元，低於上海祥大的經調整資產淨值，

我們認為，儘管股權轉讓並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立董事委員會推薦，及我們亦推薦獨立股東投票贊成將於股東會上提呈的批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此致

為及代表

紅日資本有限公司

黎振宇

梁志健

董事總經理

董事

黎振宇先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人及紅日資本有限公司的負責人，可進行《證券及期貨條例》項下第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，並在企業融資行業擁有逾18年的經驗。

梁志健先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人及紅日資本有限公司的負責人，可進行《證券及期貨條例》項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，並在企業融資行業擁有逾九年的經驗。

* 僅供識別

以下為上市規則規定須向股東提供必須資料的說明函件，旨在使股東可就投票贊成或反對擬於股東週年會上提呈有關回購H股授權的特別決議案作出知情決定。

1. 股本

於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為1,171,565,329股每股面值人民幣1.00元的H股（其中3,512,200股H股已回購但尚未註銷以及本公司作為庫存股份持有的11,560,200股H股）。

2. 回購H股的理由

董事相信，授出回購H股授權乃符合本公司及其股東的最佳利益。視乎當時市場情況及資金安排而定，回購H股可提高每股股份的資產淨值及／或每股股份盈利，並僅於董事會認為該項回購將有利於本公司及其股東時方會進行。

3. 行使回購H股授權

待股東週年會通告所載的特別決議案獲通過後，董事將會獲授回購H股授權，直至回購相關期間（定義見董事會函件）為止。此外，回購H股授權須待按中國的法律、規例及規則的規定，取得中國有關監管機關的批文；以及根據公司章程第24條及第27條的通知程序，本公司任何債權人並無要求本公司還款或就其尚欠債權人的款項提供擔保（或如本公司任何債權人有此要求，本公司在其全權決定下已償還或就有關欠款提供擔保），方可行使。給予債權人的通知暫時將不會發出，直至股東週年會以特別決議案的方式批准回購H股授權為止。

於最後實際可行日期，假設回購H股授權將只須於股東週年會獲批准，全面行使回購H股授權將導致本公司於回購相關期間（定義見董事會函件）購回最多達115,649,292股H股（假設由最後實際可行日期至股東週年會日期，本公司並無配發及發行或回購H股）。

4. 回購的資金

在回購H股時，本公司僅可動用根據公司章程、中國的法律，及／或視乎情況而定的任何其他適用的法律可合法作此用途的資金。

本公司在遵守中國法律或行政法規規定，並獲有關機構批准的前提下，根據其公司章程賦予權力購回H股。本公司不得以現金以外的代價或香港聯交所不時的交易規則所指定以外的結算方式於香港聯交所購回H股。

5. 回購的影響

董事認為，根據本公司最近期刊發截至2024年12月31日止年度的經審核賬目所披露的財政狀況，於回購相關期間任何時間全面行使回購H股授權，不會對本公司的營運資金或資產負債水平造成任何重大不利影響。董事於適當時候考慮當時市況後，將在符合本公司最佳利益的情況下決定購回H股的數目，以及購回H股的股價和其他條款。

6. 所購回H股的地位

自2024年6月11日起，上市規則已予修訂，（其中包括）以取消註銷回購股份的規定及採納規管轉售庫存股份的框架。鑒於上市規則的修訂，倘本公司根據回購H股授權購買任何H股，則本公司將(i)註銷所回購的H股，並減少本公司的註冊資本，減少金額相當於已註銷H股的面值總額，及／或(ii)持有該等H股作為庫存股份，惟須視乎於進行任何H股回購時的市況及本公司的資本管理需要而定。倘本公司持有任何H股作為庫存股份，則出售或轉讓庫存中的H股將根據上市規則及適用中國法律法規進行。

倘任何庫存股份存放於中央結算系統以待在聯交所轉售，本公司將採取適當措施，確保其不會行使任何股東權利或收取任何權益。倘該等股份以本公司名義登記為庫存股份，則根據適用法例，該等權利的行使或權益的收取將被暫停，有關措施可能包括董事會批准：(i)本公司不會（或促使其經紀不會）向香港中央結算有限公司發出任何指示，在股東會上就存放於中央結算系統的庫存股份投票；及(ii)在股息或分派的情況下，本公司將於股息或分派記錄日期前從中央結算系統內提取庫存股份，並以本公司名義重新登記該等股份為庫存股份或註銷該等股份。

7. H股價格

於過去十二個月各月份及截至及包括最後實際可行日期止期間H股在香港聯交所每月的最高及最低買賣價格如下：

月份	最高 港元	最低 港元
2024年		
5月	28.25	20.65
6月	27.10	22.80
7月	24.25	18.64
8月	20.35	15.72
9月	28.00	16.92
10月	28.05	22.10
11月	25.75	21.05
12月	23.35	19.74
2025年		
1月	22.70	19.18
2月	23.75	20.50
3月	25.40	22.40
4月（截至最後實際可行日期）	23.00	20.00

8. 一般資料

各董事或（據董事於作出一切合理查詢後所知）任何彼等的緊密聯繫人（定義見上市規則）現概無意在股東批准授出回購H股授權後向本公司出售任何H股。

董事將遵照上市規則及中國適用法律的規定，根據回購H股授權行使本公司的權力以回購H股。此外，本公司確認說明函件或建議回購H股均無任何異常之處。

本公司並無接獲本公司之任何核心關連人士（定義見上市規則）通知，表示彼等現時有意於股東批准授出回購H股授權的情況下，向本公司出售任何H股，或已承諾不會向本公司出售彼等持有的任何H股。

9. 收購守則

倘因根據回購H股授權回購H股導致某一股東所佔本公司投票權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項權益比例的增加將被視為一項收購行動。因此，一位股東或多位行動一致的股東（按收購守則下之定義）可藉此獲得或鞏固其在本公司的控制權（視乎所增加之權益水平而定），故彼等須根據收購守則第26條的規定提出強制性收購要約。

於最後實際可行日期，萬科企業控制或有權控制660,602,000股H股的投票權，佔本公司已發行股本總額約56.39%及佔本公司已發行股本投票權57.12%（不包括已回購但尚未註銷的3,512,200股H股以及本公司作為庫存股份持有的11,560,200股H股）。倘H股回購一般性授權獲全部行使並假設獲此全部行使前無進一步發行或回購股份，則萬科企業持有本公司投票權（不包括已回購但尚未註銷的3,512,200股H股以及本公司作為庫存股份持有的11,560,200股H股）所佔權益比例會因此增至約63.47%（倘其並無參與有關回購）。董事會概無發現根據H股購回一般性授權進行購回將引致收購守則及／或任何類似適用法律下的任何後果。此外，倘購回將導致公眾股東持有H股總數低於香港聯交所規定的指定最低百分比，則董事會將不會根據H股購回一般性授權於聯交所購回H股股份。

10. 本公司回購H股的行動

於緊接最後實際可行日期前六個月，本公司在香港聯交所回購的H股股份如下：

日期	回購股數	每股買價	
		最高 (港元／股)	最低 (港元／股)
2024年11月22日	382,200	21.85	21.2
2024年11月25日	315,900	21.95	21.5
2024年11月26日	210,100	22	21.5
2024年11月27日	231,400	21.95	21.8
2024年12月27日	500,000	20.4	20.1

日期	回購股數	每股買價	
		最高 (港元／股)	最低 (港元／股)
2024年12月30日	500,000	20.15	20
2024年12月31日	500,000	20.45	20.2
2025年1月2日	500,000	20.5	20.2
2025年1月6日	500,000	20.35	20.2
2025年1月8日	500,000	20.15	19.98
2025年1月10日	500,000	20	19.76
2025年1月13日	500,000	20	19.84
2025年1月14日	750,000	19.92	19.52
2025年1月15日	500,000	19.58	19.34
2025年1月17日	500,000	20.25	19.9

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就上海祥大所持的物業權益於2025年2月28日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照萬物雲空間科技服務股份有限公司（「貴公司」）的指示對上海祥大房地產發展有限公司（「上海祥大」）所持有的上海濱江萬科中心及光合新座（「物業」）的物業權益進行估值，該物業位於中華人民共和國（「中國」）上海市浦東新區民生路118號。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於2025年2月28日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債應交換的估計金額」。

在對物業進行估值時，吾等採用收益資本化法（此法適用於對具備穩定及統一租賃期限的物業進行的估值）進行估值，經計及物業於其現有租約下產生及／或可於現行市場實現的租金淨收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力（已資本化，用於按適當資本化率釐定公允價值）。吾等亦參考可於相關市場獲悉之可比出售交易（如適用）。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益價值而從中獲益。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定釐定。

吾等相當倚賴 貴公司及上海祥大提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供包括房地產權證在內的業權文件及其他有關物業權益的業權文件副本，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問漢坤律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實物業面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等編製估值時，乃假設該等方面均屬理想。

Charlie Su女士(註冊資產評估師，畢業於深圳大學，持有經濟學學士學位)與Harley Jin女士(註冊資產評估師，畢業於山東建築大學，持有土木工程學學士學位)於2024年11月對物業進行了視察。她們擁有逾10年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及上海祥大向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及上海祥大確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有所述者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣。

以下隨附吾等的估值證書，供 閣下參考。

此致

香港
九龍長沙灣道788號
羅氏商業廣場18樓1806-07
萬物雲空間科技服務股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事
陳志康
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

2025年4月24日

附註：陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾32年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

於2025年2月28日

現況下之市值

人民幣元

物業	概況及年期	佔用詳情	
中國 上海浦東新區 民生路 118號 上海濱江萬科中心 及光合新座	上海濱江萬科中心及光合新座位於上海浦東新區浦東大道北側及民生路西側。其公共交通便捷，鄰近昌邑路地鐵站，距上海火車站約30分鐘車程，距浦東機場及虹橋機場約60分鐘車程。該物業所在地為發展成熟的住宅、辦公及商業區，擁有各種公共設施及便利的交通網絡。	於估值日期，物業部分可出租總面積約30,931.82平方米已租予多個第三方作零售及辦公用途，出租率為75%（按可出租總面積計，不包括物業的停車位）。 該物業包括一座29層的寫字樓（即上海濱江萬科中心）及一座相連的4層商場（即光合新座），建於2層地庫之上。商場地庫1層至地上4層以及寫字樓地庫1層至地上2層設有零售單位；寫字樓第3至29層設有辦公單位；地庫1層及2層則設有停車位。 該物業的詳情載列如下：	1,339,800,000

用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數量
----	----------------	-------

零售	24,123.57	
辦公室	30,105.19	
停車位	<u>12,731.07</u>	<u>241</u>

總計：	<u>66,959.83</u>	<u>241</u>
-----	-------------------------	-------------------

該物業於2016年竣工，坐落於一幅地盤面積約為11,833平方米之土地上。據上海祥大告知，辦公單位的可出租總面積約為28,594.39平方米，零售單位的可租賃總面積約為12,619.03平方米。

該物業之土地使用權已授出作商業及辦公用途，分別為期40年及50年，將分別於2037年9月19日及2047年9月19日屆滿。

附註：

1. 根據3份房地產權證－滬(2023)浦字不動產權第001836號、001838號及003976號，該物業總樓面面積約66,959.83平方米，由上海祥大擁有。該物業（分攤地盤面積約為11,833平方米）的相關土地使用權已授予上海祥大作商業及辦公用途，分別為期40年及50年，將分別於2037年9月19日及2047年9月19日屆滿。
2. 根據上海祥大提供的租賃資料，該物業部分可出租總面積約30,931.82平方米已出租予多個第三方作零售及辦公用途，且多個到期日介乎2025年3月31日至2031年2月15日。於估值日期，月租金總額為約人民幣5,394,970元。租金不包括管理費、水費、電費及其他支出。
3. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的辦公單位、商業單位及停車位的多個相關租賃憑證，並分別選出三個可資比較物業。所有選定的可資比較物業均為當地與該物業具有類似的位置及基礎建設的辦公單位、零售單位及停車位。該等可資比較辦公單位的每日租金介乎每平方米人民幣7元至人民幣9元，零售單位介乎每平方米人民幣9元至人民幣12元（增值稅及管理費除外）。就停車位而言，同類停車位的每月租金介乎每個車位人民幣1,100元至人民幣1,200元。就可資比較物業與該物業在地點、可達性、規模及其他特點等多個方面之差異考慮進行合適調整及分析以達致該物業典型單位的市場租金。調整的一般原則為：若可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。另外，倘可資比較物業不如該物業或不理想，則向上調整。可資比較物業的詳情及調整載列如下，可資比較物業的清單乃基於吾等進行物業估值時的上述選擇標準而詳盡呈列。
 - a. 該物業辦公單位的三個可資比較物業及調整詳情載列如下：

可資比較 (辦公單位)	A	B	C
項目名稱	保利廣場	富源置地廣場	普洛斯大廈
地點	浦東新區東方路	浦東新區源深路	浦東新區張楊路
用途	辦公	辦公	辦公
總樓面面積(平方米)	288.71	529.16	859
樓層	低層	高層	中層
維護狀況	優	優	優
調整前每日租金 (人民幣元／平方米)	7.2	7.5	7.0
調整因素			
租金	7.2	7.5	7.0
地點與可達性	無調整	無調整	無調整
交通與基礎設施	向下調整	向上調整	向下調整
景觀／周邊環境	無調整	向下調整	向上調整
建築樓齡與維護狀況	無調整	無調整	無調整
規模	無調整	無調整	無調整
樓層	向上調整	向下調整	無調整
裝修	無調整	無調整	向上調整
調整總額	-0.8%	-7.5%	0.2%
經調整每日租金 (人民幣元／平方米)	7.1	6.9	7.0

- b. 該物業零售單位的三個可資比較物業及調整詳情載列如下：

可資比較 (零售單位)	A	B	C
項目名稱	翡翠濱江一期商舖	天物空間商舖	中企濱江悅府商舖
地點	浦東新區浦東大道	浦東新區楊高中路	浦東新區昌邑路
用途	商用	商用	商用
竣工年份	2015年	2020年	2020年
總樓面面積(平方米)	75.73	172.05	64.10
樓層	1層	1層	1層
維護狀況	優	優	優
調整前每日租金 (人民幣元／平方米)	12.0	11.0	9.2
調整因素			
租金	12.0	11.0	9.2
地點與可達性	向下調整	向下調整	無調整
交通與基礎設施	無調整	無調整	無調整
建築樓齡與維護狀況	無調整	無調整	無調整
物業類型	向上調整	向上調整	向上調整
規模	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
調整總額	-3.8%	-3.8%	+1.0%
零售單元1層經調整每日租金 (人民幣元／平方米)	11.5	10.6	9.3

- c. 該物業停車位的三個可資比較物業及調整詳情如下：

可資比較(停車位)	A	B	C
項目名稱	濱江仁恒廣場	錦繡城	世紀大都會
地點	浦東新區茂興路	浦東新區錦繡路	浦東新區福山路
用途	停車位	停車位	停車位
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
維護狀況	優	優	優
調整前每月租金(人民幣元／個)	1,180.0	1,100.0	1,200.00
調整因素			
租金	1,180.0	1,100.0	1,200.00
地點與可達性	無調整	向上調整	無調整
交通與基礎設施	向下調整	無調整	向下調整
建築樓齡與維護狀況	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
調整總額	-2.9%	6.4%	-2.9%
經調整每月租金(人民幣元／個)	1,146.00	1,170.00	1,165.00

4. 根據吾等對當地自估值日期起一年內有交易的辦公單位的銷售及租賃交易的研究，該等交易的隱含收益率介乎3.5%至4.5%之間。考慮到周邊市場收益率以及該物業的位置、使用期限及其他特點，吾等已於估值中就辦公單位應用4.0%市場收益率。
5. 根據當地零售單位的銷售及租賃交易，以及對該物業周邊地區商業部分的市場研究，截至估值日期，市場收益率介乎4.0%至5.0%。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已於估值中就零售單位應用4.5%市場收益率作為資本化率。
6. 貴集團曾於2024年11月29日與上海萬科投資管理有限公司（「上海萬科投資」）簽署協議，以收購上海萬科投資所持有的上海祥大45%股權及對應物業的45%權益。於最後實際可行日期，雙方已完成上海祥大45%股權轉讓的工商變更登記，且正根據相關股權轉讓協議的條款進行最後的交割手續。
7. 根據日期為2025年3月31日的股權轉讓協議，上海萬科投資同意出售，且深圳市萬物商企空間科技有限公司（貴公司全資附屬公司）同意購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益。
8. 根據(2024)0318號抵押合同及相關協議，該物業已抵押予興業銀行股份有限公司深圳八卦嶺支行。
9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）以下內容：
 - a. 上海祥大合法擁有該物業；及
 - b. 上海祥大有權合法轉讓、出租或以其他方式處置該物業。
10. 主要證書／批文之概要列示如下：

a.	房地產權證	有
b.	建設工程竣工驗收證／表	有
11. 就本報告而言，該項目按持有目的分類為「第五組－持作投資」。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對上海祥大的全部股東權益於2025年2月28日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照萬物雲空間科技服務股份有限公司（「貴公司」）的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對上海祥大房地產發展有限公司（「上海祥大」）於2025年2月28日（「估值日期」）100%股權的市值發表獨立意見的估值。下文報告的編製日期為2025年4月24日（「報告日」）。

本計算的目的是供公開披露參考之用。

吾等的估值根據市值基準進行。市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債應交換的估計金額」。

吾等根據國際評估準則理事會頒佈之《國際估值準則》進行估值。吾等制定並執行估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等的意見提供合理基準。

作為吾等分析的一部分，吾等已獲提供 貴公司編製之有關標的業務之資料。吾等於達致吾等之估值意見時相當倚賴該等資料。

於計算上海祥大100%股權的評估價值時，吾等採用成本法中的加和法。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例進行，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用的眾多假設、 貴公司管理層提供的背景資料及相關數據，及考慮多種有關上海祥大營運的因素。吾等亦已考慮對上海祥大有潛在影響的多種風險及不確定因素。

吾等無意就需要法律或其他專業技能或知識的事項發表任何意見，乃因該等事項按慣例已超逾估值師所負責範圍。吾等的結論假定上海祥大於任何維持所估值資產特性及完整的合理及必要時間內持續謹慎管理。

根據下文報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為上海祥大100%股權於估值日期的市值為人民幣1,585,020,000元。（本估值未計及因賬面值與評估值之間的差異而可能予以確認的遞延稅項負債。）

以下各頁概述達致吾等意見及結論時考慮的因素以及採用的方法及假設。所有意見受制於當中所載的假設及限制條件。

此致

香港
九龍長沙灣道788號
羅氏商業廣場18樓1806-07
萬物雲空間科技服務股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

陳銘傑
執行董事
謹啟

2025年4月24日

緒言

吾等遵照萬物雲空間科技服務股份有限公司（「貴公司」）的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對上海祥大房地產發展有限公司（「該公司」）於2025年2月28日（「估值日期」）100%股權的市值發表獨立意見的估值。下文報告的編製日期為2025年4月24日（「報告日」）。

估值目的

本計算的目的是供公開披露參考之用。

估值基準

吾等的估值根據市值基準進行。市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債應交換的估計金額」。

意見基準

吾等根據國際評估準則理事會頒佈之《國際估值準則》進行估值。吾等編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

上海祥大房地產發展有限公司（「上海祥大」）為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營以及物業管理業務。上海祥大為位於上海市浦東新區洋涇街道的上海濱江萬科中心及光合新座（「目標項目」）的業主。目標項目的公共交通便利，鄰近昌邑路地鐵站；距上海火車站約30分鐘車程，距浦東機場及虹橋機場約60分鐘車程。目標項目包括一座29層的寫字樓（即上海濱江萬科中心）及一座相連的4層商場（即光合新座），建於2層地庫之上。商場地庫1層至4層以及寫字樓地庫1層至2層設有零售單位，寫字樓第3至29層設有辦公單位；地庫1層及2層則設有停車位。

目標項目於2016年竣工，坐落於一幅地盤面積約為11,833平方米之土地上。據上海祥大告知，辦公單位的可租賃總面積約為28,594.39平方米，零售單位的可租賃總面積約為12,619.03平方米。

目標項目之土地使用權已授出作商業及辦公用途，分別為期40年及50年，將分別於2037年9月19日及2047年9月19日屆滿。

資料來源

本報告乃考慮自 貴公司及其他公開來源取得的所有相關資料後編製。取得的文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；
- 有關上海祥大的法律文件；
- 上海祥大的財務報表；及
- 上海祥大的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致吾等之估值意見時相當倚賴獲提供之資料。吾等認為 貴公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用若干資料進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

釐定上海祥大100%股權的市值（包括物業價值）時作出的主要假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等估值乃假設賣方於市場出售物業權益時並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益價值而從中獲益。
- 吾等相當倚賴管理層提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

方法及方式

於計算評估價值時，我們考慮了三種公認的方法，即成本法、市場法及收益法。

上海祥大是一家主要從事房地產開發經營以及物業管理業務的有限責任公司，其主要持有資產為上海濱江萬科中心及光合新座（即目標項目，為商業綜合體，其價值為上海祥大股權價值的主要組成部分）。詳情請參閱本通函附錄二所載物業估值報告。

由於 貴公司僅經營單一資產組合，與通常管理多元化資產組合的公開上市房地產公司相比，在業務規模、策略及風險狀況方面存在差異。因此，使用市場法獲得的指示性價值不具備充分的準確性。

同時，如果估值主體的價值主要來自於其所持資產和負債的價值，則成本法項下的加和法（俗稱「資產基礎法」）適合該估值主體。因此，成本法項下的加和法被視為適合用於評估上海祥大股權的市場價值。

根據加和法，上海祥大的每項可識別資產及負債均採用適當的估值方法進行估值，而吾等對上海祥大的估值意見則透過加總各項資產並扣除各項負債得出。鑒於目標項目是一項可產生收益的資產，主要資產的市值採用收益法進行評估。詳情請參閱物業估值報告。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產／負債	估值方法及方式
手頭存款；結算中心存款；應收賬款； 預付款項；其他應收款項；應收關聯 方款項；其他流動資產	基於管理層提供的上海祥大財務報表中的價值。
投資物業；固定資產；在建工程； 長期預付開支	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的《上海濱江萬科中心及光合新座物業估值報告》（「物業估值報告」，檔號：CON101935088RE-1）。
應付賬款；預收款項；合約負債； 應付職工薪酬；應納稅款；應付關聯 方款項；其他應付款項；其他流動負 債；長期借款	基於管理層提供的上海祥大財務報表中的價值。

資產及負債的賬面值

下表根據上海祥大的財務報表概述資產及負債於估值日期的賬面值。

上海祥大房地產發展有限公司	賬面值 (人民幣元)
資產總值	1,307,907,769
手頭存款	22,211,387
結算中心存款	375,859,510
持作交易的金融資產	86,000,000
應收賬款	70,751
預付款項	69,702
其他應收款項	2,600,331
應收關聯方款項	442,654,807
其他流動資產	3,994,245
投資物業	370,392,836
固定資產	648,343
在建工程	942,188
長期預付開支	2,463,670
負債總額	688,240,732
應付賬款	59,499,175
預收款項	3,119,483
合約負債	1,093,871
應付職工薪酬	210,638
應納稅款	1,378,002
應付關聯方款項	6,038,366
其他應付款項	40,276,791
其他流動負債	1,624,405
長期借款	575,000,000
股權	619,667,037

估值意見

總體而言，吾等在對上海祥大於估值日期的資產及負債進行估值時已採取必要及適當的估值程序。採用的方法整體而言被視為適合相關資產及負債的性質。

估值之結論乃按照公認估值程序及慣例進行，當中依賴多項假設及考慮多項不確定因素，而該等假設及因素並非全部可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等假設及考慮因素乃屬合理，惟該等假設及考慮因素本身在業務、經濟及競爭方面仍存在重大之不確定因素及或然因素，而其中多個不確定因素及或然因素並非上海祥大及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所能控制。

風險因素

法律或監管體制的變動

上海祥大須受規管其於中國的業務的多項法律及法規所規限。中國未來的政治及法律變動可能對上海祥大產生有利的或不利的影響。

經濟考慮因素

中國經濟於過去十年大幅增長，惟該項增長在不同地區發展不平衡及在不同經濟體系中有所上升。無法保證將會實現預期的經濟增長及中國未來的社會及經濟變動將會有利於上海祥大。行業競爭或對上海祥大的營運表現造成不利影響，進而影響業務價值。

對估值的意見

根據吾等於本報告載述之調查結果及分析，吾等認為，上海祥大全部股權於估值日期的市場價值為人民幣1,585,020,000元。(本次估值未計及因賬面值與評估值之間的差異而可能予以確認的遞延稅項負債。)上海祥大股權的市場價值較其賬面值有所增值，主要是由於其投資性物業(即目標項目，連同該物業所附帶的固定資產、在建工程和長期預付開支)的市場價值增加所致。詳情如下：

上海祥大房地產發展有限公司	市場價值 (人民幣元)
資產總值	2,273,260,732
手頭存款	22,211,387
結算中心存款	375,859,510
持作交易的金融資產	86,000,000
應收賬款	70,751
預付款項	69,702
其他應收款項	2,600,331
應收關聯方款項	442,654,807
其他流動資產	3,994,245
投資物業	1,339,800,000
固定資產	—
在建工程	—
長期預付開支	—

上海祥大房地產發展有限公司

市場價值
(人民幣元)

負債總額	688,240,732
應付賬款	59,499,175
預收款項	3,119,483
合約負債	1,093,871
應付工資	210,638
應納稅款	1,378,002
應付關聯方款項	6,038,366
其他應付款項	40,276,791
其他流動負債	1,624,405
長期借款	575,000,000
淨資產(約整至千位)	1,585,020,000

限制條件

本報告及估值意見乃根據本報告附件A所載限制條件而發出。

此致

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

陳銘傑

執行董事

附件A－限制條件

1. 於編製本報告時，吾等倚賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審計性質工作，吾等亦無被要求表達審計或可行性意見。吾等對該等資料之準確性並不承擔任何責任。吾等之報告於客戶／目標公司達致其估值結論時作為分析其中一部分使用，而基於上述理由，達致標的財產價值之最終責任由客戶獨立承擔。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘程序之一部分，董事之責任為確保妥善存置會計賬簿，財務報表及預測真實可靠，並根據有關準則及公司條例編製。
3. 公共資料及行業及統計資料乃取自吾等視為正規之來源；然而，吾等對該等資料之準確性或完整性並不發表任何聲明，且吾等在接受該等資料時並無進行校驗。
4. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告並同意及確認基準、假設、計算及結果適當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須就是項評估以及參考本文所述項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式之後續服務，相關開支及時間成本將由閣下承擔。該等形式之額外工作可能於並無事前通知閣下之情況下進行。
6. 吾等不會就通常超出估值師能力範圍而須具備法律或其他特殊專業知識之事項發表任何意見。
7. 報告之使用及／或有效性須受本協議條款以及悉數結算費用及所有開支規限。
8. 吾等之結論乃假設被視為對維持標的之特徵及完整性而言屬必要之任何時間內，審慎及有效管理政策持續得到落實。

9. 吾等假設審閱標的事項不存在可能對報告審查結果產生不利影響之隱藏或意外情況。此外，吾等概不對估值日期後之市場狀況、政府政策或其他條件之變化承擔任何責任。由於事項及情況經常未能預期發生，吾等對客戶／目標公司所預期獲取之結果是否能達成概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；取得預期結果取決於管理層之行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用。未經吾等事先書面同意，任何人士不應在任何文件、通函或聲明內以任何方式提述本報告全部或部分內容或引述本報告，亦不應將本報告全部或部分分發或複製予任何第三方。即使就此獲得吾等事先書面同意，吾等亦毋須向任何第三方負責，惟就本報告向客戶負責除外。吾等之客戶應提醒將接獲本報告之任何第三方，而客戶亦須就該第三方使用本報告而引致之任何後果承擔責任。吾等在任何情況下均毋須對任何第三方承擔責任。
11. 本報告乃客戶機密，當中計算之價值僅於評估日期就協議所載目的而言有效。根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及使用僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部分對任何第三方負責。
12. 倘對標的擁有權益之當事方向吾等作出任何特別或特定聲明，吾等有權依賴該聲明而毋須進一步調查該聲明之準確性。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何及所有虧損、申索、法律行動、損害賠償、開支或責任，包括可能成為與是次委聘有關之合理律師費。吾等就是次委聘提供之服務所涉及責任上限（不論是否因合約、疏忽或其他形式採取之行動）乃以吾等就導致責任之服務或工作報告部分而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於失去之溢利、機會成本等）承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等概不對任何相關實際或潛在負債承擔任何責任，並鼓勵對資產價值之影響進行專業評估。吾等概不進行或提供此類評估，亦未考慮對標的財產之潛在影響。

15. 是次估值部分以客戶／目標公司之管理層及／或其代表提供之歷史財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所獲提供資料屬準確及合理，並於計算價值時在頗大程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常存在差異，於若干情況下，該等差異或屬重大。因此，得出之價值可能顯著有別，惟須視乎任何上述資料所需之調整而定。
16. 本報告及當中達致之價值結論僅為吾等之客戶就本文所訂明單一及特定目的之用。此外，作者不擬將本報告及價值結論作為投資意見或融資或交易參考，讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論基於來自客戶／目標公司所提供及其他來源之資料而作出之考量。涉及標的之實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易之情況以及買方及賣方當時之知識及動機而定。交易數額毋需近似於本報告所估計結果。
17. 客戶／目標公司之董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等於是次估值或計算過程乃獨立於仲量聯行。倘存在任何利益衝突或潛在獨立性問題而可能影響吾等進行工作時之獨立性，客戶／目標公司及／或其代表應立即告知吾等，而吾等或須終止工作並可能就吾等進行之工作或保留或委聘之人力收取費用。

附件B－估值師的專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所深知及確信：

- 資料均於吾等視為可靠來源獲取。估值師已考慮一切與所得出之估值有關事實。
- 本報告之分析、意見及結論乃受到報告所載之假設規限，並根據估值師個人、公正的專業分析、意見及結論而得出。進行估值時亦受到限制條件約束。
- 本報告之分析、意見及結論均為獨立及客觀。
- 估值師於本報告標的資產中並無現有或潛在權益，且就本報告所涉及當事方並無存有個人利益或偏見。
- 估值師報酬並非取決於評估價值之金額、取得規定結果、後續發生事件或報告預先釐定之價值或有利於客戶之估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際評估準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

陳銘傑
執行董事

Hunter Z. W. He
資深總監

Jessie J. Q. Zhou
董事

責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事項致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本公司的財務或經營狀況自2024年12月31日（即本公司編製最近期刊發之經審計財務報表的日期）以來並無任何重大不利變動。

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條須登記於本公司備存之登記冊的權益及淡倉，或根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉），以及根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名 ⁽¹⁾	職銜	權益性質	股份類別	股份數目	已發行
					股份百分比 ⁽²⁾
朱保全 ⁽³⁾	執行董事、 董事長兼總經理	家族信託委託人	H股	20,000,000(L)	1.71%
何曙華	執行董事	實益擁有人	H股	967,993(L)	0.08%
姚勁波 ⁽⁴⁾	非執行董事	於受控法團權益	H股	11,848,934(L)	1.01%

附註：

1. 字母「L」表示於股份中持有好倉。
2. 於最後實際可行日期，持股比例乃按1,171,565,329股股份計算。
3. Spring Wind Blows Limited (BVI)間接透過Spring Wind Blows Limited (HK)持有公司20,000,000股H股，而Spring Wind Blows Limited (BVI)的全部已發行股本由朱保全先生轉讓予信託，而信託則由TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.為該信託的受託人，以朱保全先生及其家族成員為受益人。
4. Dream Landing Holdings Limited (「**Dream Landing**」) 直接持有11,848,934股股份。Dream Landing是Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司。58.com Inc.由非執行董事姚勁波先生最終控制。因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，姚勁波先生被視為於Dream Landing持有的11,848,934股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份或相關股份或債權證中擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予登記；或根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部以及上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事為於本公司的股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須予披露的權益或淡倉之公司的董事或僱員。

董事於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本集團編製最近期刊發之經審計賬目的日期）以來所收購或出售或租賃或建議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。

董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，除下文所披露者外，概無董事或其各自之緊密聯繫人於與本集團的業務形成競爭或可能形成競爭（無論直接或間接）的任何業務中擁有權益，或根據上市規則第8.10條與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

1. Anjuke Group Inc.（「安居客」）：非執行董事姚勁波先生為安居客的執行董事、主席、首席執行官及控股股東。安居客為中國房產信息及交易服務線上開放平台。

考慮下列各項後，本公司的業務與相關董事業務之間並無任何重大競爭，且姚勁波先生在安居客的職位及持股並未導致任何重大利益衝突：(a)本集團是一家領先的社區、商企和城市空間服務提供商，提供（其中包括）房屋銷售及租賃經紀服務僅作為我們住宅物業服務的延伸，而安居客專注於發展其線上房產服務平台業務，並以中介身份提供服務；及(b)姚勁波先生在本公司的職位屬於非執行性質，其並未參與本集團運營的日常管理。姚勁波先生確認其亦知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其必須為本集團的利益和最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。如果姚勁波先生在相關董事業務中擔任的職位引致潛在利益衝突，則在就批准其在當中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提議的任何董事會議案進行投票時，姚勁波先生應當放棄投票，且不得被計入出席相關董事會會議的法定人數。董事認為，該等相關董事業務將不會引致上市規則第8.10條項下的任何重大競爭問題。

專家及同意書

以下為於本通函提供意見及引述其意見之專家資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	可從事《證券及期貨條例》項下界定之第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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無於本公司或其任何附屬公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及文義載入日期為2025年4月24日的意見函及引述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本集團編製最近期刊發之經審計綜合財務報表的日期）以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問之函件及推薦建議載於本通函第40至67頁，以供載入本通函。各由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的估值報告載於本通函的附錄二和三，以供載入本通函。

董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

一般事項

本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

除另有規定者外，本通函及隨附代表委任表格的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

展示文件

下列文件的副本自本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<https://www.hkexnews.com>)和本公司網站(<https://www.onewo.com>)展示及刊登：

1. 股權轉讓協議；
2. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第40至67頁；
3. 本附錄「專家及同意書」一段所提述的由專家發出之書面同意書；及
4. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之物業估值報告和股權估值報告，全文分別載於本通函附錄二和三。

英文版本僅供參考。中英文版本如有任何歧義，概以中文版本為準。

建議修訂公司章程的詳情載列如下：

序號	原條款	擬修訂條款
1	第四條 公司的註冊資本為人民幣1,171,565,329元。公司的註冊資本為在公司登記機關登記的已發行股份的股本總額。	第四條 公司的註冊資本為人民幣 1,168,053,129 元。公司的註冊資本為在公司登記機關登記的已發行股份的股本總額。
2	第八條 本章程對公司、股東、董事、 監事 、總經理及其他高級管理人員均具有法律約束力，前述人員均可以依據公司章程提出與公司事宜有關的權利主張。 股東可以依據公司章程起訴公司、股東、董事、 監事 、總經理和其他高級管理人員；公司可以依據公司章程起訴股東、董事、 監事 、總經理和其他高級管理人員。	第八條 本章程對公司、股東、董事、總經理及其他高級管理人員均具有法律約束力，前述人員均可以依據公司章程提出與公司事宜有關的權利主張。 股東可以依據公司章程起訴公司、股東、董事、總經理和其他高級管理人員；公司可以依據公司章程起訴股東、董事、總經理和其他高級管理人員。
3	第二十條 公司的股份總數為1,171,565,329股，全部為境外上市的普通股（即H股）。	第二十條 公司的股份總數為 1,168,053,129 股，全部為境外上市的普通股（即H股）。

序號	原條款	擬修訂條款
4	第二十四條 公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。 公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告。債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的償債擔保。 公司減少資本後的註冊資本，不得低於法定的最低限額。	第二十四條 公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。 公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統公告。債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的償債擔保。 公司減少資本後的註冊資本，不得低於法定的最低限額。
5	第二十五條 公司不得收購本公司股份，但是有下列情形之一的除外： (一) 減少公司註冊資本而註銷股份； (二) 與持有本公司股份的其他公司合併； (三) 將股份用於股權激勵； (四) 股東因對股東會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份的； (五) 為維護公司價值及股東權益所回購。	第二十五條 公司不得收購本公司股份，但是有下列情形之一的除外： (一) 減少公司註冊資本而註銷股份； (二) 與持有本公司股份的其他公司合併； (三) 將股份用於員工持股計劃或股權激勵； (四) 股東因對股東會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份的； (五) 將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券； (六) 為維護公司價值及股東權益所回購。

序號	原條款	擬修訂條款
6	第二十六條 公司收購本公司股份，可以通過公開的集中交易方式，或者法律、行政法規規定以及監管機構認可的其他方式進行。 公司因本章程第二十五條第（三）項、第（五）項規定的情形收購本公司股份的，應當通過公開的集中交易方式進行。	第二十六條 公司收購本公司股份，可以通過公開的集中交易方式，或者法律、行政法規規定以及監管機構認可的其他方式進行。 公司因本章程第二十五條第（三）項、第（五）項、第（六）項規定的情形收購本公司股份的，應當通過公開的集中交易方式進行。
7	第二十七條 公司因本章程第二十五條第（一）項、第（二）項的原因收購本公司股份的，應當經股東會決議。公司因本章程第二十五條第（三）項、第（五）項的原因收購本公司股份的，可以依照股東會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議。 公司依照本章程第二十六條收購公司股份後，屬於第二十五條第（一）項情形的，應當自收購之日起十日內註銷；屬於第二十五條第（二）項、第（四）項情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷；公司依照本章程第二十五條第（三）項、第（五）項規定收購的本公司股份，公司合計持有的本公司股份數不得超過本公司已發行股份總額的百分之十，並應當在三年內轉讓或者註銷。	第二十七條 公司因本章程第二十五條第（一）項、第（二）項的原因收購本公司股份的，應當經股東會決議。公司因本章程第二十五條第（三）項、第（五）項、第（六）項的原因收購本公司股份的，可以依照股東會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議。 公司依照本章程第二十六條收購公司股份後，屬於第二十五條第（一）項情形的，應當自收購之日起十日內註銷；屬於第二十五條第（二）項、第（四）項情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷；公司依照本章程第二十五條第（三）項、第（五）項、第（六）項規定收購的本公司股份，公司合計持有的本公司股份數不得超過本公司已發行股份總額的百分之十，並應當在三年內轉讓或者註銷。

序號	原條款	擬修訂條款
	公司應當向市場監督管理局申請辦理註冊資本或者股本的變更登記並根據上市規則給予公告。 法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股票回購涉及的相關事項另有規定的，從其規定。	公司應當向市場監督管理局申請辦理註冊資本或者股本的變更登記並根據上市規則給予公告。 法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股票回購涉及的相關事項另有規定的，從其規定。
8	第三十條 公司不接受本公司的股票作為質押權的標的。	第三十條 公司不接受本公司的 股份 作為 質權 的標的。
9	第三十一條 發起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。 公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持公司股份自公司股票上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的公司股份。公司股票上市後，法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對上述人員轉讓其所持有的本公司股份有其他限制性規定的，上述人員應遵守該等規定。	第三十一條 公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。 公司董事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在就任時確認的任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持公司股份自公司股票上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的公司股份。公司股票上市後，法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對上述人員轉讓其所持有的本公司股份有其他限制性規定的，上述人員應遵守該等規定。

序號	原條款	擬修訂條款
10	第三十二條 公司或者其子公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買公司股份的人提供任何財務資助。前述購買公司股份的人，包括因購買公司股份而直接或者間接承擔義務的人。 除本章程及公司股票上市地證券監管規則另有規定之外，公司或者其子公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。	第三十二條 除本章程及公司股票上市地證券監管規則另有規定之外，公司或者其子公司在任何時候均不應當以任何方式，為他人取得本公司的股份提供任何財務資助。

序號	原條款	擬修訂條款
11	第三十三條 本章所稱財務資助，包括（但不限於）下列方式： （一） 饋贈； （二） 擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務）、補償（但是不包括因公司本身的過錯所引起的補償）、解除或者放棄權利； （三） 提供貸款或者訂立由公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等； （四） 公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。 本章程所稱承擔義務，包括義務人因訂立合同或者作出安排（不論該合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔），或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。	第三十三條 本章所稱財務資助，包括（但不限於）下列方式： （一） 贈予； （二） 墊資； （三） 擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務）、補償（但是不包括因公司本身的過錯所引起的補償）、解除或者放棄權利； （四） 提供貸款或者訂立由公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等； （五） 公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。 本章程所稱承擔義務，包括義務人因訂立合同或者作出安排（不論該合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔），或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

序號	原條款	擬修訂條款
12	第三十四條 下列行為不視為本章程第三十二條禁止的行為： (一) 在符合法律、法規的相關規定及公司股票上市地證券監管規則的要求的情況下，誠實地為了公司利益，經股東會表決同意，公司可以為他人取得本公司或者其母公司的股份提供財務資助，但財務資助的累計總額不得超過已發行股本總額的百分之十； (二) 公司依法以其財產作為股利進行分配； (三) 以股份的形式分配股利； (四) 依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等； (五) 公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款（但是不應當導致公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的）； (六) 公司為職工持股計劃提供款項（但是不應當導致公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的）。	第三十四條 下列行為不視為本章程第三十二條禁止的行為： (一) 在符合法律、法規的相關規定及公司股票上市地證券監管規則的要求的情況下，誠實地為了公司利益，經股東會表決同意，或者董事會按照本章程或者股東會的授權作出決議，公司可以為他人取得本公司或者其母公司的股份提供財務資助，但財務資助的累計總額不得超過已發行股本總額的百分之十，董事會作出決議應當經全體董事的三分之二以上通過； (二) 公司依法以其財產作為股利進行分配； (三) 以股份的形式分配股利； (四) 依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等； (五) 公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款（但是不應當導致公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的）； (六) 公司為職工持股計劃提供款項（但是不應當導致公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的）。

序號	原條款	擬修訂條款
13	第三十五條 在H股在香港聯交所上市的期間，公司必須確保其有關H股文件包括以下聲明，並須指示及促使其股票過戶登記處，拒絕以任何個別持有人的姓名登記其股份的認購、購買或轉讓，除非及直至該個別持有人向該股票過戶登記處提交有關該等股份的簽妥表格，而表格須包括以下聲明： (一) 股份購買人與公司及其每名股東，以及公司與每名股東，均協議遵守及符合《公司法》及其他有關法律、行政法規、及公司章程的規定。 (二) 股份購買人與公司、公司的每名股東、董事、監事、總經理及其他高級管理人員同意，而代表公司本身及每名董事、監事、總經理及其他高級管理人員行事的公司亦與每名股東同意，就因本章程或就因《公司法》或其他有關法律或行政法規所規定的權利和義務發生的、與公司事務有關的爭議或權利主張，須根據公司章程的規定提交仲裁解決，及任何提交的仲裁均須視為授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決，該仲裁是終局裁決。	第三十五條 在H股在香港聯交所上市的期間，公司必須確保其有關H股文件包括以下聲明，並須指示及促使其股票過戶登記處，拒絕以任何個別持有人的姓名登記其股份的認購、購買或轉讓，除非及直至該個別持有人向該股票過戶登記處提交有關該等股份的簽妥表格，而表格須包括以下聲明： (一) 股份購買人與公司及其每名股東，以及公司與每名股東，均協議遵守及符合《公司法》及其他有關法律、行政法規、及公司章程的規定。 (二) 股份購買人與公司、公司的每名股東、董事、總經理及其他高級管理人員同意，而代表公司本身及每名董事、總經理及其他高級管理人員行事的公司亦與每名股東同意，就因本章程或就因《公司法》或其他有關法律或行政法規所規定的權利和義務發生的、與公司事務有關的爭議或權利主張，須根據公司章程的規定提交仲裁解決，及任何提交的仲裁均須視為授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決，該仲裁是終局裁決。

序號	原條款	擬修訂條款
	(三) 股份購買人與公司及其每名股東同意，公司的股份可由其持有人自由轉讓。 (四) 股份購買人授權公司代其與每名董事、總經理及其他高級管理人員訂立合約，由該等董事、總經理及其他高級管理人員承諾遵守及履行公司章程規定的其對股東應盡之責任。	(三) 股份購買人與公司及其每名股東同意，公司的股份可由其持有人自由轉讓。 (四) 股份購買人授權公司代其與每名董事、總經理及其他高級管理人員訂立合約，由該等董事、總經理及其他高級管理人員承諾遵守及履行公司章程規定的其對股東應盡之責任。

序號	原條款	擬修訂條款
14	第三十八條 公司普通股股東享有下列權利： (一) 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配； (二) 依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東會，並行使相應表決權； (三) 對公司的經營進行監督，提出建議或者質詢； (四) 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓、贈與或質押所持有的股份； (五) 查閱、複製公司章程、股東名冊、股東會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告； (六) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配； (七) 對股東會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；	第三十八條 公司普通股股東享有下列權利： (一) 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配； (二) 依法請求召開、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東會，並行使相應表決權； (三) 對公司的經營進行監督，提出建議或者質詢； (四) 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓、贈與或質押所持有的股份； (五) 查閱、複製公司章程、股東名冊、股東會會議記錄、董事會會議決議、財務會計報告； (六) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配； (七) 對股東會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；

序號	原條款	擬修訂條款
	(八) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程所賦予的其他權利。 公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並無向公司披露其權益而行使任何權力以凍結或以其他方式損害其所持股份附有的任何權利。	(八) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程所賦予的其他權利。
15	第四十三條 公司股東會、董事會決議內容違反法律、行政法規的，股東有權請求人民法院認定無效。 股東會、董事會的會議召集程序、表決方式違反法律、行政法規或者公司章程，或者決議內容違反公司章程的，股東有權自決議作出之日起六十日內請求人民法院撤銷。但是，股東會、董事會的會議召集程序或者表決方式僅有輕微瑕疵，對決議未產生實質影響的除外。	第四十三條 公司股東會、董事會決議內容違反法律、行政法規的，股東有權請求人民法院認定無效。 股東會、董事會的會議召集程序、表決方式違反法律、行政法規或者公司章程，或者決議內容違反公司章程的，股東有權自決議作出之日起六十日內請求人民法院撤銷。但是，股東會、董事會的會議召集程序或者表決方式僅有輕微瑕疵，對決議未產生實質影響的除外。

序號	原條款	擬修訂條款
	未被通知參加股東會會議的股東自知道或者應當知道股東會決議作出之日起六十日內，可以請求人民法院撤銷；自決議作出之日起一年內沒有行使撤銷權的，撤銷權消滅。	董事會、股東等相關方對股東會決議的效力存在爭議的，應當及時向人民法院提起訴訟。在人民法院作出撤銷決議等判決或者裁定前，相關方應當執行股東會決議。公司、董事和高級管理人員應當切實履行職責，確保公司正常運作。 人民法院對相關事項作出判決或者裁定的，公司應當依照法律、行政法規、中國證監會和公司股票上市地證券交易所的規定履行信息披露義務，充分說明影響，並在判決或者裁定生效後積極配合執行。涉及更正前期事項的，將及時處理並履行相應信息披露義務。

序號	原條款	擬修訂條款
16	第四十四條 公司普通股股東承擔下列義務： (一) 遵守法律、行政法規和本章程； (二) 依其所認購的股份和入股方式繳納股金； (三) 除法律、法規規定的情形外，不得退股； (四) 不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；不得濫用公司法人獨立地位和股東有限責任損害公司債權人的利益；公司股東濫用股東權利給公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。公司股東濫用公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害公司債權人利益的，應當對公司債務承擔連帶責任； (五) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程規定應當承擔的其他義務。	第四十四條 公司普通股股東承擔下列義務： (一) 遵守法律、行政法規和本章程； (二) 依其所認購的股份和入股方式繳納股款； (三) 除法律、法規規定的情形外，不得抽回其股本； (四) 不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；不得濫用公司法人獨立地位和股東有限責任損害公司債權人的利益；公司股東濫用股東權利給公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。公司股東濫用公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害公司債權人利益的，應當對公司債務承擔連帶責任； (五) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程規定應當承擔的其他義務。

序號	原條款	擬修訂條款
17	第四十五條 公司的控股股東、實際控制人不得利用其關聯（連）關係損害公司利益。違反規定的，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。 第四十六條 公司控股股東及實際控制人對公司和其他股東負有誠信義務。控股股東應嚴格依法行使出資人的權利，控股股東不得利用利潤分配、資產重組、對外投資、資金佔用、借款擔保等方式損害公司和其他股東的合法權益；不得對股東會人事選舉決議和董事會人事聘任決議履行任何批准手續，不得越過股東會和董事會任免公司高級管理人員，不得佔用、支配公司資產或其他權益，不得干預公司的財務會計活動，不得以其他任何形式影響公司經營管理的獨立性或損害公司的合法權益。	第四十五條 公司控股股東及實際控制人對公司和其他股東負有誠信義務，應當遵守下列規定： （一） 依法行使股東權利，不濫用控制權或者利用其關聯（連）關係損害公司或者其他股東的合法權益； （二） 保證公司資產完整、人員獨立、財務獨立、機構獨立和業務獨立，不得對股東會人事選舉決議和董事會人事聘任決議履行任何批准手續，不得越過股東會和董事會任免公司高級管理人員，不得佔用、支配公司資產或其他權益，不得干預公司的財務會計活動，不得以其他任何形式影響公司經營管理的獨立性或損害公司的合法權益； （三） 嚴格履行所作出的公開聲明和各項承諾，不得擅自變更或者豁免； （四） 嚴格按照有關規定履行信息披露義務，積極主動配合公司做好信息披露工作，及時告知公司已發生或者擬發生的重大事件；

序號	原條款	擬修訂條款
		(五) 不得以任何方式佔用公司資金； (六) 不得強令、指使或者要求公司及相關人員違法違規提供擔保； (七) 不得利用公司未公開重大信息謀取利益，不得以任何方式洩露與公司有關的未公開重大信息，不得從事內幕交易、短線交易、操縱市場等違法違規行為； (八) 不得通過非公允的關聯交易、利潤分配、資產重組、對外投資、資金佔用、借款擔保等任何方式損害公司和其他股東的合法權益； (九) 法律、行政法規、中國證監會規定、證券交易所業務規則和本章程的其他規定。 公司的控股股東、實際控制人不擔任公司董事但實際執行公司事務的，適用本章程關於董事忠實義務和勤勉義務的規定。 公司的控股股東、實際控制人指示董事、高級管理人員從事損害公司或者股東利益的行為的，與該董事、高級管理人員承擔連帶責任。

序號	原條款	擬修訂條款
18	新增	第四十六條 控股股東、實際控制人質押其所持有或者實際支配的公司股票的，應當維持公司控制權和生產經營穩定。控股股東、實際控制人轉讓其所持有的公司股份的，應當遵守法律、行政法規、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定中關於股份轉讓的限制性規定及其就限制股份轉讓作出的承諾。

序號	原條款	擬修訂條款
19	第四十七條 股東會是公司的權力機構，依法行使下列職權： (一) 決定公司的經營方針和投資計劃； (二) 選舉和更換董事和非由職工代表擔任的監事，決定有關董事、監事的報酬事項； (三) 審議批准董事會的報告； (四) 審議批准監事會報告； (五) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表； (六) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案； (七) 審議批准公司年度報告； (八) 對公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券做出決議； (九) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議； (十) 對發行公司債券、其他證券及上市作出決議； (十一) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；	第四十七條 股東會是公司的權力機構，依法行使下列職權： (一) 決定公司的經營方針和投資計劃； (二) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事，決定有關董事的報酬事項； (三) 審議批准董事會的報告； (四) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表； (五) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 審議批准公司年度報告； (七) 對公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券做出決議； (八) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議； (九) 對發行公司債券、其他證券及上市作出決議； (十) 對公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所作出決議； (十一) 修改公司章程；

序號	原條款	擬修訂條款
	(十二) 修改公司章程； (十三) 審議單獨或合計持有代表公司有表決權的股份百分之一以上的股東的提案； (十四) 公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最近一期經審計資產總額百分之三十的事項； (十五) 審議股權激勵計劃；	(十二) 公司在一年內購買、出售重大資產的金額超過公司最近一期經審計資產總額百分之三十的事項； (十三) 審議員工持股計劃和股權激勵計劃； (十四) 審議公司下列對外擔保行為： (1) 本公司及本公司控股子公司的對外擔保總額，超過最近一期經審計淨資產的百分之五十以後提供的任何擔保； (2) 公司的對外擔保總額，超過最近一期經審計資產總額的百分之三十以後提供的任何擔保； (3) 公司在一年內向他人提供擔保的金額超過公司最近一期經審計資產總額百分之三十的擔保； (4) 為資產負債率超過百分之七十的擔保對象提供的擔保； (5) 單筆擔保額超過最近一期經審計淨資產百分之十的擔保； (6) 對股東、實際控制人及其關聯(連)方提供的擔保。

序號	原條款	擬修訂條款
	(十六) 審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或本章程規定應當由股東會決策的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易等事項。 股東會可以授權或委託董事會辦理其授權或委託辦理的事項，包括但不限於在股東會上： 1. 受適用的法律、法規及上市規則所限制，授予董事會一般性授權以發行、配發及處理額外H股，數量不超過一般性授權的股東決議獲通過的當日已發行H股20% (或適用的法律、法規、公司股票上市地證券監管規則所規定的其他比例)，並授權董事會對本章程進行其認為適當的相應修訂，以反映配發或發行股份後的新資本結構； 2. 授予董事會在可發行債券額度範圍內，根據生產經營、資本支出的需要以及市場條件，決定發行境內短期融資券、中期票據、公司債券、境外美元債券等債務融資工具的具體條款以及相關事宜，包括(但不限於)在前述規定的範圍內確定實際發行的債券金額、利率、期限、發行對象、募集資金用途以及製作、簽署、披露所有必要的文件。	(十五) 審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或本章程規定應當由股東會決策的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易等事項。 股東會可以授權或委託董事會辦理其授權或委託辦理的事項，包括但不限於在股東會上： 1. 受適用的法律、法規及上市規則所限制，授予董事會一般性授權以發行、配發及處理額外股份，數量不超過一般性授權的股東會決議獲通過的當日已發行股本的20% (或適用的法律、法規、公司股票上市地證券監管規則所規定的其他比例)，並授權董事會對本章程進行其認為適當的相應修訂，以反映配發或發行股份後的新資本結構； 2. 授予董事會在可發行債券額度範圍內，根據生產經營、資本支出的需要以及市場條件，決定發行境內短期融資券、中期票據、公司債券、境外美元債券等債務融資工具的具體條款以及相關事宜，包括(但不限於)在前述規定的範圍內確定實際發行的債券金額、利率、期限、發行對象、募集資金用途以及製作、簽署、披露所有必要的文件。

序號	原條款	擬修訂條款
20	第五十條 非經股東會事前以特別決議批准，公司不得與董事、 監事 、總經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。	第五十條 非經股東會事前以特別決議批准，公司不得與董事、總經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。
21	第五十一條 股東會分為年度股東會和臨時股東會。年度股東會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的六個月內舉行。 臨時股東會應在必要時召開。有下列情形之一的，董事會應當在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東會： (一) 董事人數不足《公司法》規定人數或者本章程所定人數的三分之二時； (二) 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時； (三) 單獨或合計持有公司發行在外的有表決權的股份百分之十以上(含百分之十)的股東以書面形式要求召開臨時股東會時(持股數按照股東提出書面要求日計算)； (四) 董事會認為必要或監事會提議召開時； (五) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或本章程規定的其他情形。	第五十一條 股東會分為年度股東會和臨時股東會。年度股東會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的六個月內舉行。 臨時股東會應在必要時召開。有下列情形之一的，董事會應當在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東會： (一) 董事人數不足《公司法》規定人數或者本章程所定人數的三分之二時； (二) 公司未彌補的虧損達股本總額三分之一時； (三) 單獨或合計持有公司發行在外的有表決權的股份百分之十以上(含百分之十)的股東以書面形式要求召開臨時股東會時(持股數按照股東提出書面要求日計算)； (四) 董事會認為必要或審計委員會提議召開時； (五) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或本章程規定的其他情形。

序號	原條款	擬修訂條款
22	第五十三條 公司召開股東會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有公司百分之一以上股份的股東，有權向公司提出提案。 單獨或者合計持有公司百分之一以上股份的股東，可以在股東會召開十日前提出臨時提案並書面提交董事會。臨時提案應當有明確議題和決議事項。董事會應當在收到提案後二日內發出股東會補充通知；但臨時提案違反法律、行政法規或者本章程的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。公司應當將提案中屬於股東會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程，並公告臨時提案的內容。 除前款規定的情形外，召集人在發出股東會通知後，不得修改股東會通知中已列明的提案或增加新的提案。 股東會通知中未列明或不符合本條規定的提案，股東會不得進行表決並作出決議。	第五十三條 公司召開股東會，董事會、審計委員會以及單獨或者合併持有公司百分之一以上股份的股東，有權向公司提出提案。 單獨或者合計持有公司百分之一以上股份的股東，可以在股東會召開十日前提出臨時提案並書面提交董事會。臨時提案應當有明確議題和決議事項。董事會應當在收到提案後二日內發出股東會補充通知；但臨時提案違反法律、行政法規或者本章程的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。公司應當將提案中屬於股東會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程，並公告臨時提案的內容。 除前款規定的情形外，召集人在發出股東會通知後，不得修改股東會通知中已列明的提案或增加新的提案。 股東會通知中未列明或不符合本條規定的提案，股東會不得進行表決並作出決議。

序號	原條款	擬修訂條款
23	第五十四條 股東會的通知應當符合下列要求： (一) 以書面形式作出； (二) 指定會議的地點、日期和時間；股東會需採用網絡投票或通訊方式表決的，還應在通知中載明網絡投票或通訊方式表決的時間、投票程序及審議的事項； (三) 說明會議將討論的事項； (四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括（但不限於）在公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同（如有），並對其起因和後果作出認真的解釋； (五) 如任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他股東的影響，則應當說明其區別； (六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；	第五十四條 股東會的通知應當符合下列要求： (一) 以書面形式作出； (二) 指定會議的地點、日期和時間；股東可利用科技以虛擬方式出席股東會並有權發言及投票表決；股東會需採用網絡投票或通訊方式表決的，還應在通知中載明網絡投票或通訊方式表決的時間、投票程序及審議的事項； (三) 說明會議將討論的事項； (四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括（但不限於）在公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同（如有），並對其起因和後果作出認真的解釋； (五) 如任何董事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他股東的影響，則應當說明其區別； (六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；

序號	原條款	擬修訂條款
	(七) 以明顯的文字說明：有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，該股東代理人不必是公司的股東； (八) 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點； (九) 有權出席股東會股東的股權登記日； (十) 會務常設聯繫人姓名，電話號碼； (十一) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則和本章程等規定的其他要求。	(七) 以明顯的文字說明：有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，該股東代理人不必是公司的股東； (八) 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點； (九) 有權出席股東會股東的股權登記日； (十) 會務常設聯繫人姓名，電話號碼； (十一) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則和本章程等規定的其他要求。

序號	原條款	擬修訂條款
24	第六十二條 股東（包括股東代理人）在股東會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權，但公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部份股份不計入出席股東會有表決權的股份總數。 根據適用的法律法規及公司股票上市地的交易所的上市規則，凡任何股東須放棄就任何指定決議案表決、或限制任何股東就指定決議案只能夠表決贊成或反對，如有任何違反此項規定或限制的情況，則此股東或其代表作出的表決均不予計算入表決結果內。	第六十二條 股東在股東會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權，但公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部份股份不計入出席股東會有表決權的股份總數。 根據適用的法律法規及公司股票上市地的交易所的上市規則，凡任何股東須放棄就任何指定決議案表決、或限制任何股東就指定決議案只能夠表決贊成或反對，如有任何違反此項規定或限制的情況，則此股東或其代表作出的表決均不予計算入表決結果內。

序號	原條款	擬修訂條款
25	第六十六條 下列事項由股東會以普通決議通過： (一) 決定公司的經營方針和投資計劃； (二) 發行公司債券； (三) 董事會和監事會的工作報告； (四) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表； (五) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 選舉和更換董事和由非職工代表擔任的監事，決定董事會和監事會成員的罷免及其報酬和支付方法； (七) 審議和批准公司年度報告； (八) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議； (九) 審議公司的員工激勵計劃，但若員工激勵計劃涉及公司任何增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券的，則適用第六十七條特別決議的相關規定；	第六十六條 下列事項由股東會以普通決議通過： (一) 決定公司的經營方針和投資計劃； (二) 發行公司債券； (三) 董事會的工作報告； (四) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表； (五) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 選舉和更換由非職工代表擔任的董事，決定董事會成員的罷免及其報酬和支付方法； (七) 審議和批准公司年度報告； (八) 對公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所作出決議； (九) 審議公司的員工持股計劃和股權激勵計劃，但若員工激勵計劃涉及公司任何增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券的，則適用第六十七條特別決議的相關規定；

序號	原條款	擬修訂條款
	(十) 除法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或者本章程規定的應當以特別決議通過以外的其他事項。 在符合法律、法規的相關規定及公司股票上市地證券監管規則的情況下，股東會可以授權董事會對發行公司債券作出決議。	(十) 審議除應當經股東會特別決議通過以外的其他對外擔保事項； (十一) 除法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或者本章程規定的應當以特別決議通過以外的其他事項。 在符合法律、法規的相關規定及公司股票上市地證券監管規則的情況下，股東會可以授權董事會對發行公司債券作出決議。

序號	原條款	擬修訂條款
26	第六十七條 下列事項由股東會以特別決議通過： (一) 公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券； (二) 公司的分立、合併、解散和清算(包括自願清盤)； (三) 公司章程的修改； (四) 公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最近一期經審計資產總額百分之三十的事項； (五) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或本章程規定的需以特別決議通過的事項。 倘在任何時候公司股本分為不同類別股份，公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經受影響類別股東在另行召集的股東會會議上以特別決議通過，方可進行。	第六十七條 下列事項由股東會以特別決議通過： (一) 公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券； (二) 公司的分立、合併、解散和清算(包括自願清盤)； (三) 公司章程的修改； (四) 公司在一年內購買、出售重大資產或者向他人提供擔保的金額超過公司最近一期經審計資產總額百分之三十的事項； (五) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或本章程規定的需以特別決議通過的事項。 倘在任何時候公司股本分為不同類別股份，公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經受影響類別股東在另行召集的股東會會議上以特別決議通過，方可進行。

序號	原條款	擬修訂條款
27	第六十八條 單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東要求召集臨時股東會，應當按照下列程序辦理： （一） 單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，有權向董事會提議召集臨時股東會，並以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到書面申請之日起十日內作出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見，並書面答覆股東。 （二） 如果董事會不同意召開臨時股東會，或在收到前述書面要求之日起十日內未作出反饋的，單獨或合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東會，並以書面形式向監事會提出請求。監事會同意召開臨時股東會的，應當在收到請求後的五日內發出召開股東會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。	第六十八條 單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東要求召集臨時股東會，應當按照下列程序辦理： （一） 單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，有權向董事會提議召集臨時股東會，並以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到書面申請之日起十日內作出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見，並書面答覆股東。 （二） 如果董事會不同意召開臨時股東會，或在收到前述書面要求之日起十日內未作出反饋的，單獨或合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向審計委員會提議召開臨時股東會，並以書面形式向審計委員會提出請求。審計委員會同意召開臨時股東會的，應當在收到請求後的五日內發出召開股東會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

序號	原條款	擬修訂條款
	(三) 監事會未在規定期限內發出股東會通知的，視為監事會不召集和主持股東會，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。	(三) 審計委員會未在規定期限內發出股東會通知的，視為審計委員會不召集和主持股東會，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。
28	第六十九條 監事會有權向董事會提議召開臨時股東會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到提案之日起十日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。 董事會同意召開臨時股東會的，將在作出董事會決議後五日內發出召開股東會的通知，通知中對原提議的變更，應徵得監事會的同意。 董事會不同意召開臨時股東會，或者在收到提案後十日內未作出反饋的，視為董事會不能履行或者不履行召集股東會職責，監事會可以自行召集和主持。 監事會或股東自行召集的股東會，會議所必需的費用由本公司承擔。	第六十九條 審計委員會向董事會提議召開臨時股東會，應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到提案提議後十日內提出同意或者不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。 董事會同意召開臨時股東會的，將在作出董事會決議後五日內發出召開股東會的通知，通知中對原提議的變更，應徵得審計委員會的同意。 董事會不同意召開臨時股東會，或者在收到提案提議後十日內未作出反饋的，視為董事會不能履行或者不履行召集股東會會議職責，審計委員會可以自行召集和主持。

序號	原條款	擬修訂條款
29	第七十條 股東會由董事長召集並擔任會議主席；董事長因故不能出席會議的，董事會可以指定一名公司董事代其召集會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。 董事會不能履行或者不履行召集股東會會議職責的，監事會應當及時召集和主持；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。 監事會自行召集的股東會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由半數以上監事共同推舉的一名監事主持。	第七十條 股東會由董事長擔任會議主席；董事長因故不能出席會議的，董事會可以指定一名公司董事代其召集會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。 審計委員會自行召集的股東會，由審計委員會召集人主持。審計委員會召集人不能履行職務或不履行職務時，由過半數的審計委員會成員共同推舉的一名審計委員會成員主持。 股東自行召集的股東會，由召集人推舉代表主持。未推舉會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

序號	原條款	擬修訂條款
	股東自行召集的股東會，由召集人推舉代表主持。未推舉會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。 監事會或股東按照規定自行召集的股東會，會議所必需的費用由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。	股東按照規定自行召集的股東會，會議所必需的費用由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。

序號	原條款	擬修訂條款
30	第七十一條 股東會選舉董事、監事（職工代表監事除外）的提名方式和程序為： （一） 連續一百二十天持有或合併持有公司發行在外有表決權股份總數的百分之十以上股份的股東、現任執行董事、三名以上的現任非執行董事（不含獨立非執行董事）可以推薦董事候選人人選；連續一百二十天持有或合併持有公司發行在外有表決權股份總數的百分之十以上股份的股東、現任非職工代表監事可以推薦非職工代表監事候選人人選。 （二） 在本章程規定的人數範圍內，按照擬選任的人數，經提名委員會資格審查通過後，由董事會依據法律法規和本章程的規定提出董事候選人名單，經董事會決議通過後，由董事會以提案的方式提請股東會選舉表決；	第七十一條 股東會選舉董事（職工代表董事除外）的提名方式和程序為： （一） 連續一百二十天持有或合併持有公司發行在外有表決權股份總數的百分之十以上股份的股東、現任執行董事、三名以上的現任非執行董事（不含獨立非執行董事）可以推薦董事候選人人選。 （二） 在本章程規定的人數範圍內，按照擬選任的人數，經提名委員會資格審查通過後，由董事會依據法律法規和本章程的規定提出董事候選人名單，經董事會決議通過後，由董事會以提案的方式提請股東會選舉表決； （三） 股東會對每一個董事候選人逐個進行表決；

序號	原條款	擬修訂條款
	(三) 在本章程規定的人數範圍內，按照擬選任的人數，由監事會依據法律法規和本章程的規定提出非職工代表監事候選人名單，經監事會決議通過後，由監事會以提案的方式提請股東會選舉表決； (四) 股東會對每一個董事、監事候選人逐個進行表決； (五) 遇有臨時增補或更換董事、監事的，由股東會予以選舉或更換。 但連續一百二十天持有或合併持有公司發行在外有表決權股份總數的百分之以上股份的股東通過行使本章程第五十三條臨時提案權向股東會推薦董事或監事候選人選的情況除外。	(四) 遇有臨時增補或更換董事的，由股東會予以選舉或更換。 但連續一百二十天持有或合併持有公司發行在外有表決權股份總數的百分之以上股份的股東通過行使本章程第五十三條臨時提案權向股東會推薦董事候選人選的情況除外。

序號	原條款	擬修訂條款
31	第七十八條 董事可以在任期屆滿以前提出辭職。董事辭職應向公司提交書面辭職報告。 如因董事的辭職導致公司董事會低於法定最低人數時，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則和本章程規定，履行董事職務。餘任董事會應當盡快召集臨時股東會，選舉董事填補因董事辭職產生的空缺。 除前款所列情形外，董事辭職自辭職報告送達公司時生效。 如董事會委任新董事以填補董事會臨時空缺或增加董事會名額，新任職的董事應當按照本章程的規定履行董事提名與選舉程序。董事辭職生效或者任期屆滿，應向董事會辦妥所有移交手續，其對公司和股東承擔的忠實義務及保密義務，在任期結束後並不當然解除，在本章程規定的合理期限內仍然有效。	第七十八條 董事可以在任期屆滿以前提出辭職。董事辭職應向公司提交書面辭職報告，公司收到辭職報告之日辭任生效。 如因董事的辭職導致公司董事會低於法定最低人數時，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則和本章程規定，履行董事職務。餘任董事會應當盡快召集臨時股東會，選舉董事填補因董事辭職產生的空缺。 如董事會委任新董事以填補董事會臨時空缺或增加董事會名額，新任職的董事應當按照本章程的規定履行董事提名與選舉程序。董事辭職生效或者任期屆滿，應向董事會辦妥所有移交手續，其對公司和股東承擔的忠實義務及保密義務，在任期結束後並不當然解除，在本章程規定的合理期限內仍然有效。

序號	原條款	擬修訂條款
32	第七十九條 董事應當遵守法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程的規定，對公司負有下列勤勉義務： (一) 謹慎、認真、勤勉地行使公司賦予的權利，以保證公司的商業行為符合國家法律、行政法規、部門規章以及國家各項經濟政策的要求，商業活動不超過營業執照規定的業務範圍； (二) 公平對待所有股東； (三) 及時了解公司業務經營管理狀況； (四) 對公司定期報告簽署書面確認意見，保證公司所披露的信息真實、準確、完整； (五) 如實向監事會提供有關情況和資料，不得妨礙監事會或者監事行使職權； (六) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程規定的其他勤勉義務。	第七十九條 董事應當遵守法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程的規定，對公司負有下列勤勉義務： (一) 謹慎、認真、勤勉地行使公司賦予的權利，以保證公司的商業行為符合國家法律、行政法規、部門規章以及國家各項經濟政策的要求，商業活動不超過營業執照規定的業務範圍； (二) 公平對待所有股東； (三) 及時了解公司業務經營管理狀況； (四) 對公司定期報告簽署書面確認意見，保證公司所披露的信息真實、準確、完整； (五) 如實向審計委員會提供有關情況和資料，不得妨礙審計委員會行使職權； (六) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程規定的其他勤勉義務。

序號	原條款	擬修訂條款
33	第八十六條 公司設董事會，董事會由11名董事組成。 獨立非執行董事可直接向股東會和其他有關監管部門報告情況。 董事會設董事長1人。董事長由全體董事過半數選舉和罷免，任期三年，可以連選連任。	第八十六條 公司設董事會，董事會由11名董事組成。 獨立非執行董事可直接向股東會和其他有關監管部門報告情況。 董事會設董事長1人。董事長由全體董事過半數選舉和罷免，任期三年，可以連選連任。 董事會設職工代表董事1人。職工代表董事由公司職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生或更換。任期與本屆董事會任期相同，任期屆滿可連選連任。職工代表董事應當與公司存在勞動關係，能夠代表和反映職工合理訴求，維護職工和公司合法權益，為職工群眾信賴和擁護。

序號	原條款	擬修訂條款
34	第八十七條 董事會行使下列職權： (一) 召集股東會會議，並向股東會報告工作； (二) 執行股東會的決議； (三) 制訂公司的經營計劃和投資方案； (四) 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案； (五) 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 制訂公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案； (七) 制訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案； (八) 擬訂公司重大資產收購和出售、回購公司股票方案； (九) 決定公司內部管理機構的設置；	第八十七條 董事會行使下列職權： (一) 召集股東會會議，並向股東會報告工作； (二) 執行股東會的決議； (三) 制訂公司的經營計劃和投資方案； (四) 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案； (五) 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 制訂公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案； (七) 制訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案； (八) 擬訂公司重大資產收購和出售、回購公司股票方案； (九) 決定公司內部管理機構的設置；

序號	原條款	擬修訂條款
	(十) 聘任或者解聘公司總經理；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理；並決定其報酬事項和獎懲事項；根據公司需要，依據相關法律、法規聘請其職權範圍內的其他高級管理人員； (十一) 制訂公司的基本管理制度； (十二) 制訂本章程的修改方案； (十三) 制定股權激勵方案； (十四) 審議環境、社會及管制報告(ESG報告)並對其負責； (十五) 審議按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的交易所的上市規則的規定下需要提請股東會批准的須予公佈或披露的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易、對外擔保、財務資助等事項；	(十) 聘任或者解聘公司總經理；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理；並決定其報酬事項和獎懲事項；根據公司需要，依據相關法律、法規聘請其職權範圍內的其他高級管理人員； (十一) 制訂公司的基本管理制度； (十二) 制訂本章程的修改方案； (十三) 制定股權激勵方案； (十四) 審議環境、社會及管制報告(ESG報告)並對其負責； (十五) 審議無需股東會批准的對外擔保事項； (十六) 審議按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的交易所的上市規則的規定下需要提請股東會批准的須予公佈或披露的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易、財務資助等事項；

序號	原條款	擬修訂條款
	(十六) 審議按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的交易所的上市規則的規定無需股東會批准的須予公佈或披露的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易、對外擔保、財務資助等事項； (十七) 除法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則、公司章程規定由股東會決議的事項外，決定公司的其他重大事務； (十八) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程或股東會授予的其他職權。 董事會作出前款決議事項，除第(六)、(七)、(十二)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。	(十七) 審議按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的交易所的上市規則的規定無需股東會批准的須予公佈或披露的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易、財務資助等事項； (十八) 除法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則、公司章程規定由股東會決議的事項外，決定公司的其他重大事務； (十九) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程或股東會授予的其他職權。

序號	原條款	擬修訂條款
	在不違反法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程的情況下，董事會可以將上述一項或多項職權授權予董事長、總經理、其他高級管理人員或其他董事會授權人士行使。 上述董事會行使的職權事項，或公司發生的任何交易或安排，如根據公司股票上市地證券監管規則的規定須經股東會審議的，則應提交股東會審議。超過股東會授權範圍的事項，應當提交股東會審議。	在不違反法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程的情況下，董事會可以將上述一項或多項職權授權予董事長、總經理、其他高級管理人員或其他董事會授權人士行使。 上述董事會行使的職權事項，或公司發生的任何交易或安排，如根據公司股票上市地證券監管規則的規定須經股東會審議的，則應提交股東會審議。超過股東會授權範圍的事項，應當提交股東會審議。 經三名以上董事同意，可委託第三方審計機構對公司財務狀況、生產經營等進行專項審計。

序號	原條款	擬修訂條款
35	第八十八條 公司董事會設立審計委員會、薪酬考核委員會、提名委員會、ESG委員會等專門委員會，董事會也可根據需要設立其他專門委員會。董事會專門委員會是董事會下設的專門工作機構，為董事會重大決策提供建議或諮詢意見。專門委員會不得以董事會名義作出任何決議，但根據董事會特別授權，可就授權事項行使決策權。董事會負責制定專門委員會工作規程，規範專門委員會的運作。	第八十八條 公司董事會設立審計委員會、薪酬考核委員會、提名委員會、ESG委員會等專門委員會，董事會也可根據需要設立其他專門委員會。董事會專門委員會是董事會下設的專門工作機構，為董事會重大決策提供建議或諮詢意見。專門委員會不得以董事會名義作出任何決議，但根據董事會特別授權，可就授權事項行使決策權。董事會負責制定專門委員會工作規程（工作細則），規範專門委員會的運作。

序號	原條款	擬修訂條款
36	第九十條 董事會會議分為定期會議和臨時會議。董事會每年至少召開四次會議，大約每季度一次。董事會由董事長召集。董事會定期會議應提前不少於十四日（不包含會議召開當日）發出通知，臨時會議應提前不少於三日發出通知；經公司各董事同意，可豁免上述通知時限。情況緊急，需要盡快召開董事會臨時會議的，可以隨時通過電話或者其他口頭方式發出會議通知，但召集人應當在會議上作出說明。 有下列情形之一的，董事長應自接到提議後十日內召集臨時董事會會議： （一） 代表十分之一以上表決權的股東提議時； （二） 三分之一以上董事聯名提議時； （三） 監事會提議時； （四） 董事長認為必要時；	第九十條 董事會會議分為定期會議和臨時會議。董事會每年至少召開四次會議，大約每季度一次。董事會由董事長召集。董事會定期會議應提前不少於十四日（不包含會議召開當日）發出通知，臨時會議應提前不少於三日發出通知；經公司各董事同意，可豁免上述通知時限。情況緊急，需要盡快召開董事會臨時會議的，可以隨時通過電話或者其他口頭方式發出會議通知，但召集人應當在會議上作出說明。 有下列情形之一的，董事長應自接到提議後十日內召集臨時董事會會議： （一） 代表十分之一以上表決權的股東提議時； （二） 三分之一以上董事聯名提議時； （三） 審計委員會提議時； （四） 董事長認為必要時；

序號	原條款	擬修訂條款
	(五) 二分之一以上獨立非執行董事提議時； (六) 公司章程規定的其他情形。 凡須經公司董事會決策的重大事項，必須按公司章程規定的時間事先通知所有董事，並同時提供足夠的數據，嚴格按照規定的程序進行。董事可要求補充提供數據。四分之一以上的董事或兩名以上獨立非執行董事認為數據材料不充分或其他事由導致其無法對有關事項作出判斷時，可聯名提出緩開董事會或緩議董事會所議的部份事項，董事會應予採納。	(五) 二分之一以上獨立非執行董事提議時； (六) 公司章程規定的其他情形。 凡須經公司董事會決策的重大事項，必須按公司章程規定的時間事先通知所有董事，並同時提供足夠的數據，嚴格按照規定的程序進行。董事可要求補充提供數據。四分之一以上的董事或兩名以上獨立非執行董事認為數據材料不充分或其他事由導致其無法對有關事項作出判斷時，可聯名提出緩開董事會或緩議董事會所議的部份事項，董事會應予採納。
37	第九十二條 董事會會議應當由過半數的董事（包括依本章程第九十四條的規定受委託出席的董事）出席方可舉行。 每名董事有一票表決權。董事會作出決議，除本章程另有規定外，必須經全體董事的過半數通過。當反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。	第九十二條 董事會會議應當由過半數的董事（包括依本章程第九十四條的規定受委託出席的董事）出席方可舉行。 每名董事有一票表決權。董事會作出決議，除本章程另有規定外，必須經全體董事的過半數通過。當反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。

序號	原條款	擬修訂條款
	公司董事與董事會會議決議事項所涉及的企業或者個人有關聯（連）關係的，該等董事應當及時向董事會書面報告。除《香港上市規則》或香港聯交所所允許的例外情況外，董事不得就任何通過其本人或其任何緊密聯繫人（定義見《香港上市規則》）擁有重大權益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議進行投票，或董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關聯（連）關係、於決議事項中有重大利益或存在其他法律規定的情形時，該董事應予迴避，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。在計算出席會議的法定董事人數時，該董事不予計入。	公司董事與董事會會議決議事項所涉及的企業或者個人有關聯（連）關係的，該等董事應當及時向董事會書面報告。除《香港上市規則》或香港聯交所所允許的例外情況外，董事不得就任何通過其本人或其任何緊密聯繫人（定義見《香港上市規則》）擁有重大權益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議進行投票，或董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關聯（連）關係、於決議事項中有重大利益或存在其他法律規定的情形時，該董事應予迴避，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。在計算出席會議的法定董事人數時，該董事不予計入。

序號	原條款	擬修訂條款
	董事會作出關於公司關聯(連)交易的決議時，必須由獨立非執行董事簽字後方能生效。公司董事會審議關聯(連)交易事項時，關聯(連)董事應當迴避表決，且不得代理其他董事行使表決權。出席該董事會會議的非關聯(連)董事人數不足三人的，應當將該交易提交公司股東會審議。在董事迴避表決的情況下，有關董事會會議由過半數的無關聯(連)關係董事出席即可舉行，形成決議須經無關聯(連)關係董事過半數通過。關聯(連)董事包括具有下列情形之一的董事：(一)交易對方；(二)擁有交易對方的直接或者間接控制權的；(三)在交易對方任職，或者在能直接或間接控制該交易對方的法人或其他組織、該交易對方直接或間接控制的法人或其他組織任職；(四)交易對方或者其直接或間接控制人的關係密切的家庭成員；(五)交易對方或者其直接或間接控制人的董事或高級管理人員的關係密切的家庭成員；(六)公司認定的因其他原因使其獨立的商業判斷可能受到影響的人士；(七)公司股票上市地證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)、本章程規定的因董事與會議提案所涉及的事項有關聯(連)關係而須迴避的其他情形。	公司董事會審議關聯(連)交易事項時，關聯(連)董事應當迴避表決，且不得代理其他董事行使表決權。出席該董事會會議的非關聯(連)董事人數不足三人的，應當將該交易提交公司股東會審議。在董事迴避表決的情況下，有關董事會會議由過半數的無關聯(連)關係董事出席即可舉行，形成決議須經無關聯(連)關係董事過半數通過。關聯(連)董事包括具有下列情形之一的董事：(一)交易對方；(二)擁有交易對方的直接或者間接控制權的；(三)在交易對方任職，或者在能直接或間接控制該交易對方的法人或其他組織、該交易對方直接或間接控制的法人或其他組織任職；(四)交易對方或者其直接或間接控制人的關係密切的家庭成員；(五)交易對方或者其直接或間接控制人的董事或高級管理人員的關係密切的家庭成員；(六)公司認定的因其他原因使其獨立的商業判斷可能受到影響的人士；(七)公司股票上市地證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)、本章程規定的因董事與會議提案所涉及的事項有關聯(連)關係而須迴避的其他情形。

序號	原條款	擬修訂條款
38	第十二章 監事會 第一百〇二條 公司設監事會。根據法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程行使監督職能。 第一百〇三條 監事會由三人組成，其中一人任監事會主席。監事任期三年，可以連選連任。 監事會主席的任免，應當經過半數監事會成員表決通過。 監事會決議的表決，應當一人一票。 第一百〇四條 監事會成員由2名股東代表和1名職工代表組成。其中，股東代表由股東會選舉和罷免，職工代表監事由公司職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。	刪除

序號	原條款	擬修訂條款
	第一百〇五條 公司董事、總經理和其他高級管理人員不得兼任監事。 第一百〇六條 監事會會議分為定期會議和臨時會議。監事會每六個月至少召開一次定期會議，由監事會主席負責召集和主持，會議通知應當在會議召開十日以前書面送達全體監事。監事會主席不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持監事會會議。 監事可以提議召開臨時監事會會議。 監事會召開臨時會議的，監事會工作人員應當提前三日將書面會議通知，通過直接送達、傳真、電子郵件或者其他方式，提交全體監事。非直接送達的，還應當通過電話進行確認並做相應記錄。 情況緊急，需要盡快召開監事會臨時會議的，可以隨時通過電話或者其他口頭方式發出會議通知，但召集人應當在會議上作出說明。	

序號	原條款	擬修訂條款
39	新增	第十二章 審計委員會 第一百〇二條 公司不設監事會或監事。公司在董事會中設置由非執行董事組成的審計委員會。審計委員會委員為三名，為不在公司擔任高級管理人員的董事，過半數委員應為獨立董事，由獨立董事中會計專業人士擔任召集人。在符合法律、行政法規、部門規章、規性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定的情況下，公司董事會成員中的職工代表可以成為審計委員會委員。審計委員會委員由董事會選舉產生，任期與董事任期一致。 第一百〇三條 審計委員會作出決議，應當經審計委員會委員的過半數通過。 審計委員會決議的表決，應當一人一票。

序號	原條款	擬修訂條款
		審計委員會決議應當按規定製作會議記錄，出席會議的審計委員會成員應當在會議記錄上簽名。 第一百〇四條 審計委員會設主席一名，由獨立非執行董事中會計專業人士擔任，負責主持委員會工作。主席由公司董事長提名，並經董事會任命。 第一百〇五條 審計委員會每年至少在上半年和下半年各召開一次定期會議，在董事長、審計委員會主席或兩名以上審計委員會委員提議時，應當召開審計委員會臨時會議。 審計委員會會議由主席主持，主席不能出席時可委託其他一名委員（獨立非執行董事）主持。主席不能履行職務或不履行職務時，主席可委託另外一名獨立非執行董事委員召集和主持。 第一百〇六條 審計委員會會議須有三分之二以上成員出席方可舉行。

序號	原條款	擬修訂條款
40	第一百〇七條 監事會向股東會負責，並依法行使下列職權： (一) 檢查公司的財務； (二) 對公司董事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議； (三) 當公司董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正； (四) 核對董事會擬提交股東會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助複審； (五) 提議召開臨時股東會，在董事會不履行召集和主持股東會會議職責時召集和主持股東會會議； (六) 向股東會會議提出提案；	第一百〇七條 審計委員會依法行使下列職權： (一) 檢查公司的財務； (二) 對公司董事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議； (三) 當公司董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正； (四) 核對董事會擬提交股東會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助複審； (五) 提議召開臨時股東會，在董事會不履行召集和主持股東會會議職責時召集和主持股東會會議； (六) 向股東會會議提出提案；

序號	原條款	擬修訂條款
	(七) 提議召開董事會臨時會議； (八) 代表公司與董事交涉或者對董事、高級管理人員起訴； (九) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程規定的其他職權。 監事列席董事會會議。	(七) 提議召開董事會臨時會議； (八) 代表公司與董事交涉或者對董事、高級管理人員起訴； (九) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程、《審計委員會工作細則》規定的其他職權。

序號	原條款	擬修訂條款
41	第一百〇八條 監事會會議以記名投票方式表決，每名監事有一票表決權。監事會會議，應當由監事本人出席。監事因故不能出席，可以書面委託其他監事代為出席監事會，委託書中應當載明授權範圍。 監事會的決議，應當由二分之一以上監事會成員表決通過。 第一百〇九條 監事會會議應當有記錄。出席會議的監事和記錄人應當在會議記錄上簽名。監事會會議記錄作為公司檔案由監事會主席指定專人保存。 第一百一十條 監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；監事會行使職權時聘請律師、註冊會計師、執業審計師等專業人員所發生的合理費用，應當由公司承擔。	刪除

序 號	原 條 款	擬 修 訂 條 款
42	第一百一十一條 監事應當依照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程的規定，忠實履行監督職責。	第一百〇八條 審計委員會委員應當依照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定及本章程的規定，忠實履行監督職責。

序號	原條款	擬修訂條款
43	第十三章 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的資格和義務 第一百一十二條 有下列情況之一的，不得擔任公司的董事、監事、總經理或者其他高級管理人員： (一) 無民事行為能力或者限制民事行為能力； (二) 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年； (三) 擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；	第十三章 公司董事、總經理和其他高級管理人員的資格和義務 第一百〇九條 有下列情況之一的，不得擔任公司的董事、總經理或者其他高級管理人員： (一) 無民事行為能力或者限制民事行為能力； (二) 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年； (三) 擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；

序號	原條款	擬修訂條款
	(四) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照、責令關閉之日起未逾三年； (五) 個人所負數額較大的債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人； (六) 被中國證監會採取證券市場禁入措施，期限未滿的； (七) 法律、法規、公司股票上市地的交易所的上市規則或公司股票上市地的有關法律法規所指定的情況。 違反前款規定選舉、委派董事、監事或者聘任高級管理人員的，該選舉、委派或者聘任無效。 董事、監事、高級管理人員在任職期間出現本條第一款所列情形的，公司應當解除其職務。	(四) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照、責令關閉之日起未逾三年； (五) 個人所負數額較大的債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人； (六) 被中國證監會採取證券市場禁入措施，期限未滿的； (七) 法律、法規、公司股票上市地的交易所的上市規則或公司股票上市地的有關法律法規所指定的情況。 違反前款規定選舉、委派董事或者聘任高級管理人員的，該選舉、委派或者聘任無效。 董事、高級管理人員在任職期間出現本條第一款所列情形的，公司應當解除其職務，停止其履職。

序號	原條款	擬修訂條款
44	第一百一十四條 除法律、行政法規或者公司股票上市的證券交易所的上市規則要求的義務外，公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員在行使公司賦予他們的職權時，還應當對每個股東負有下列義務： (一) 不得使公司超越其營業執照規定的營業範圍； (二) 應當真誠地以公司最大利益為出發點行事； (三) 不得以任何形式剝奪公司財產，包括(但不限於)對公司有利的機會； (四) 不得剝奪股東的個人權益，包括(但不限於)分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東會通過的公司改組。	第一百一十一條 除法律、行政法規或者公司股票上市的證券交易所的上市規則要求的義務外，公司董事、總經理和其他高級管理人員在行使公司賦予他們的職權時，還應當對每個股東負有下列義務： (一) 不得使公司超越其營業執照規定的營業範圍； (二) 應當真誠地以公司最大利益為出發點行事； (三) 不得以任何形式剝奪公司財產，包括(但不限於)對公司有利的機會； (四) 不得剝奪股東的個人權益，包括(但不限於)分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東會通過的公司改組。
45	第一百一十五條 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員都有責任在行使其權利或者履行其義務時，以一個合理的謹慎的人在相似情形下所應表現的謹慎、勤勉和技能為其所應為的行為。	第一百一十二條 公司董事、總經理和其他高級管理人員都有責任在行使其權利或者履行其義務時，以一個合理的謹慎的人在相似情形下所應表現的謹慎、勤勉和技能為其所應為的行為。

序號	原條款	擬修訂條款
46	第一百一十六條 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員，不得指使下列人員或者機構（以下簡稱「相關人」）作出董事、監事、總經理和其他高級管理人員不應為之事： （一） 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的配偶或者未成年子女； （二） 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員或者本條（一）項所述人員的信託人； （三） 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員或者本條（一）、（二）項所述人員的合夥人； （四） 由公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員在事實上單獨控制的公司，或者與本條（一）、（二）、（三）項所提及的人員或者公司其他董事、監事、總經理和其他高級管理人員在事實上共同控制的公司； （五） 本條（四）項所指被控制的公司的董事、監事、總經理和其他高級管理人員。	第一百一十三條 公司董事、總經理和其他高級管理人員，不得指使下列人員或者機構（以下簡稱「相關人」）作出董事、總經理和其他高級管理人員不應為之事： （一） 公司董事、總經理和其他高級管理人員的配偶或者未成年子女； （二） 公司董事、總經理和其他高級管理人員或者本條（一）項所述人員的信託人； （三） 公司董事、總經理和其他高級管理人員或者本條（一）、（二）項所述人員的合夥人； （四） 由公司董事、總經理和其他高級管理人員在事實上單獨控制的公司，或者與本條（一）、（二）、（三）項所提及的人員或者公司其他董事、總經理和其他高級管理人員在事實上共同控制的公司； （五） 本條（四）項所指被控制的公司的董事、總經理和其他高級管理人員。

序號	原條款	擬修訂條款
47	第一百一十七條 董事、監事、高級管理人員對公司負有忠實義務，應當採取措施避免自身利益與公司利益衝突，不得利用職權牟取不正當利益。 董事、監事、高級管理人員對公司負有勤勉義務，執行職務應當為公司的最大利益盡到管理者通常應有的合理注意。	第一百一十四條 董事、高級管理人員對公司負有忠實義務，應當採取措施避免自身利益與公司利益衝突，不得利用職權牟取不正當利益。 董事、高級管理人員對公司負有勤勉義務，執行職務應當為公司的最大利益盡到管理者通常應有的合理注意。

序號	原條款	擬修訂條款
48	第一百一十八條 董事、監事、高級管理人員應當遵守法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定和本章程的規定，不得有下列行為： (一) 侵佔公司財產、挪用公司資金； (二) 將公司資金以其個人名義或者以其他個人名義開立帳戶存儲； (三) 利用職權賄賂或者收受其他非法收入； (四) 接受他人與公司交易的佣金歸為己有； (五) 擅自披露公司秘密； (六) 違反對公司忠實義務的其他行為。	第一百一十五條 董事、高級管理人員應當遵守法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定和本章程的規定，不得有下列行為： (一) 侵佔公司財產、挪用公司資金； (二) 將公司資金以其個人名義或者以其他個人名義開立帳戶存儲； (三) 利用職權賄賂或者收受其他非法收入； (四) 接受他人與公司交易的佣金歸為己有； (五) 擅自披露公司秘密； (六) 違反對公司忠實義務的其他行為。

序號	原條款	擬修訂條款
49	第一百一十九條 董事、監事、高級管理人員，直接或者間接與本公司訂立合同或者進行交易，應當就與訂立合同或者進行交易有關的事項向董事會報告，並按照本章程及公司股票上市地證券監管規則的規定經董事會或者股東會決議通過。 董事、監事、高級管理人員的近親屬，董事、監事、高級管理人員或者其近親屬直接或者間接控制的企業，以及與董事、監事、高級管理人員有其他關聯關係的關聯人，與公司訂立合同或者進行交易，適用前款規定。	第一百一十六條 董事、高級管理人員，直接或者間接與本公司訂立合同或者進行交易，應當就與訂立合同或者進行交易有關的事項向董事會報告，並按照本章程及公司股票上市地證券監管規則的規定經董事會或者股東會決議通過。 董事、高級管理人員的近親屬，董事、高級管理人員或者其近親屬直接或者間接控制的企業，以及與董事、高級管理人員有其他關聯（連）關係的關聯（連）人，與公司訂立合同或者進行交易，適用前款規定。

序號	原條款	擬修訂條款
50	第一百二十條 董事、監事、高級管理人員，不得利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會。但是，有下列情形之一的除外： (一) 向董事會報告，並按照本章程及公司股票上市地證券監管規則的規定經董事會決議通過； (二) 根據法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則或者本章程的規定，公司不能利用該商業機會。	第一百一十七條 董事、高級管理人員，不得利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會。但是，有下列情形之一的除外： (一) 向董事會報告，並按照本章程及公司股票上市地證券監管規則的規定經股東會決議通過； (二) 根據法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則或者本章程的規定，公司不能利用該商業機會。
51	第一百二十一條 董事、監事、高級管理人員未向董事會報告，並按照本章程的規定經董事會決議通過，不得自營或者為他人經營與其任職公司同類的業務。	第一百一十八條 董事、高級管理人員未向董事會報告，並按照本章程的規定經股東會決議通過，不得自營或者為他人經營與其任職公司同類的業務。
52	第一百二十三條 董事、監事、高級管理人員違反本章程第一百一十八條至第一百二十一條規定所得的收入應當歸公司所有。	第一百二十條 董事、高級管理人員違反本章程第一百一十五條至第一百一十八條規定所得的收入應當歸公司所有。

序號	原條款	擬修訂條款
53	第一百二十四條 股東會要求董事、 監事 、高級管理人員列席會議的，董事、監事、高級管理人員應當列席並接受股東的質詢。	第一百二十一條 股東會要求董事、高級管理人員列席會議的，董事、高級管理人員應當列席並接受股東的質詢。
54	第一百二十五條 董事、 監事 、高級管理人員執行職務違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。	第一百二十二條 董事、高級管理人員執行職務違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。
55	第一百二十六條 公司董事、 監事 、總經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止，其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。其他義務的持續期應當根據公平的原則決定，取決於事件發生時與離任之間時間的長短，以及與公司的關係在何種情形和條件下結束。	第一百二十三條 公司董事、總經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止，其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。其他義務的持續期應當根據公平的原則決定，取決於事件發生時與離任之間時間的長短，以及與公司的關係在何種情形和條件下結束。

序號	原條款	擬修訂條款
56	第一百三十五條 公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。 公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。 公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。 公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，若進行利潤分配，則按照股東持有的股份比例分配，但本章程規定不按持股比例分配的除外。 公司違反本章程規定向股東分配利潤的，股東應當將違反規定分配的利潤退還公司；給公司造成損失的，股東及負有責任的董事、監事、高級管理人員應當承擔賠償責任。 公司持有的本公司股份不參與分配利潤。	第一百三十二條 公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。 公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。 公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。 公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，若進行利潤分配，則按照股東持有的股份比例分配，但本章程規定不按持股比例分配的除外。 公司違反本章程規定向股東分配利潤的，股東應當將違反規定分配的利潤退還公司；給公司造成損失的，股東及負有責任的董事、高級管理人員應當承擔賠償責任。 公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

序號	原條款	擬修訂條款
57	第一百三十八條 公司的公積金的用途限於下列各項： (一) 彌補虧損。公積金彌補公司虧損，應當先使用任意公積金和法定公積金；仍不能彌補的，可以按照規定使用資本公積金。 (二) 轉增資本。若以資本化方式將法定公積金轉增資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本百分之二十五。 (三) 擴大公司生產經營。	第一百三十五條 公司的公積金的用途限於下列各項： (一) 彌補虧損。公積金彌補公司虧損，應當先使用任意公積金和法定公積金；仍不能彌補的，可以按照規定使用資本公積金。 (二) 轉增資本。若以資本化方式將法定公積金轉增<u>註冊</u>資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本百分之二十五。 (三) 擴大公司生產經營。

序 號	原 條 款	擬 修 訂 條 款
58	第一百四十六條 公司合併可以採取吸收合併和新設合併兩種形式。 公司合併，應當由合併各方簽訂合併協議，並編製資產負債表及財產清單。公司應當自作出合併決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上至少公告三次。 公司合併後，合併各方的債權、債務，由合併後存續的公司或者新設的公司承繼。	第一百四十三條 公司合併可以採取吸收合併和新設合併兩種形式。 公司合併，應當由合併各方簽訂合併協議，並編製資產負債表及財產清單。公司應當自作出合併決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統至少公告三次。 公司合併後，合併各方的債權、債務，由合併後存續的公司或者新設的公司承繼。

序號	原條款	擬修訂條款
59	第一百四十八條 公司分立，其財產應當作相應的分割。 公司分立，應當由分立各方簽訂分立協議，並編製資產負債表及財產清單。公司應當自作出分立決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告。 公司分立前的債務由分立後的公司承擔連帶責任。但是，公司在分立前與債權人就債務清償達成的書面協議另有約定的除外。	第一百四十五條 公司分立，其財產應當作相應的分割。 公司分立，應當由分立各方簽訂分立協議，並編製資產負債表及財產清單。公司應當自作出分立決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統公告。 公司分立前的債務由分立後的公司承擔連帶責任。但是，公司在分立前與債權人就債務清償達成的書面協議另有約定的除外。
60	第一百六十七條 除本章程另有規定外，前條規定的發出通知的各種形式，適用於公司召開的股東會、董事會和監事會的會議通知。	第一百六十四條 除本章程另有規定外，前條規定的發出通知的各種形式，適用於公司召開的股東會和董事會的會議通知。
61	第一百六十九條 本章程中控股股東指其持有的股份佔股份公司股本總額百分之五十以上的股東；或者持有股份的比例雖然不足百分之五十，但依據其持有的股份所享有的表決權已足以對股東會的決議產生重大影響的股東。	第一百六十六條 本章程中控股股東指其持有的股份佔股份公司股本總額超過百分之五十的股東；或者持有股份的比例雖然未超過百分之五十，但依據其持有的股份所享有的表決權已足以對股東會的決議產生重大影響的股東。

序號	原條款	擬修訂條款
62	新增	第一百六十八條 關聯(連)關係，是指公司控股股東、實際控制人、董事、高級管理人員與其直接或者間接控制的企業之間的關係，以及可能導致公司利益轉移的其他關係。但是，國家控股的企業之間不僅因為同受國家控股而具有關聯(連)關係。
63	第一百七十三條 本章程中所稱「實際控制人」是指雖然不是公司的股東，但通過投資關係、協議或其他安排，能夠實際支配公司行為的人。	第一百七十一條 實際控制人是指通過投資關係、協議或者其他安排，能夠實際支配公司行為的自然人、法人或者其他組織。

註：除上表外，如因增加、刪除、排列某些條款導致條款序號發生變化，修訂後的條款序號以及交叉引用涉及的條款序號亦相應調整。由於不涉及實質性修訂，因此修訂內容中未予列示。

英文版本僅供參考。中英文版本如有任何歧義，概以中文版本為準。

建議修訂股東會議事規則的詳情載列如下：

序號	原條款	擬修訂條款
1	第二條 公司應當嚴格按照法律、行政法規、《公司章程》、證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）及本規則的相關規定召開股東會，保證股東能夠依法行使權利。本議事規則適用於公司股東會，對公司、全體股東、出席股東會的股東及其代理人、公司董事、監事、高級管理人員以及列席股東會會議的其他有關人員均具有約束力。	第二條 公司應當嚴格按照法律、行政法規、《公司章程》、證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）及本規則的相關規定召開股東會，保證股東能夠依法行使權利。本議事規則適用於公司股東會，對公司、全體股東、出席股東會的股東及其代理人、公司董事、高級管理人員以及列席股東會會議的其他有關人員均具有約束力。

序號	原條款	擬修訂條款
2	第六條 單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東要求召集臨時股東會，應當按照下列程序辦理： (一) 單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，有權向董事會提議召集臨時股東會，並以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和《公司章程》的規定，在收到書面申請之日起十日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見，並書面答覆股東。 (二) 如果董事會不同意召開臨時股東會，或在收到前述書面要求之日起十日內未作出反饋的，單獨或合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東會，並以書面形式向監事會提出請求。監事會同意召開臨時股東會的，應當在收到請求後五日內發出召開股東會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。	第六條 單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東要求召集臨時股東會，應當按照下列程序辦理： (一) 單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，有權向董事會提議召集臨時股東會，並以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和《公司章程》的規定，在收到書面申請之日起十日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見，並書面答覆股東。 (二) 如果董事會不同意召開臨時股東會，或在收到前述書面要求之日起十日內未作出反饋的，單獨或合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向審計委員會提議召開臨時股東會，並以書面形式向審計委員會提出請求。審計委員會同意召開臨時股東會的，應當在收到請求後五日內發出召開股東會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

序號	原條款	擬修訂條款
	(三) 監事會未在規定期限內發出股東會通知的，視為監事會不召集和主持股東會，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。	(三) 審計委員會 未在規定期限內發出股東會通知的，視為 審計委員會 不召集和主持股東會，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。
3	第七條 監事會有權向董事會提議召開臨時股東會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和《公司》章程的規定，在收到提案之日起十日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。 董事會同意召開臨時股東會的，將在作出董事會決議後五日內發出召開股東會的通知，通知中對原提議的變更，應徵得監事會的同意。 董事會不同意召開臨時股東會，或者在收到提案後十日內未作出反饋的，視為董事會不能履行或者不履行召集股東會職責，監事會可以自行召集和主持。 監事會或股東自行召集的股東會，會議所必需的費用由本公司承擔。	刪除

序號	原條款	擬修訂條款
4	第九條 公司召開股東會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有公司百分之一以上股份的股東，有權向公司提出提案。 單獨或者合計持有公司百分之一以上股份的股東，可以在股東會召開十日前提出臨時提案並書面提交董事會。臨時提案應當有明確議題和決議事項。董事會應當在收到提案後兩日內發出股東會補充通知；但臨時提案違反法律、行政法規或者《公司章程》的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。公司應當將提案中屬於股東會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程，並公告臨時提案的內容。 除前款規定的情形外，召集人在發出股東會通知後，不得修改股東會通知中已列明的提案或增加新的提案。 股東會通知中未列明或不符法律、法規、證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）、《公司章程》及本規則規定的提案，股東會不得進行表決並作出決議。	第八條 公司召開股東會，董事會、審計委員會以及單獨或者合併持有公司百分之一以上股份的股東，有權向公司提出提案。 單獨或者合計持有公司百分之一以上股份的股東，可以在股東會召開十日前提出臨時提案並書面提交董事會。臨時提案應當有明確議題和決議事項。董事會應當在收到提案後兩日內發出股東會補充通知；但臨時提案違反法律、行政法規或者《公司章程》的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。公司應當將提案中屬於股東會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程，並公告臨時提案的內容。 除前款規定的情形外，召集人在發出股東會通知後，不得修改股東會通知中已列明的提案或增加新的提案。 股東會通知中未列明或不符法律、法規、證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）、《公司章程》及本規則規定的提案，股東會不得進行表決並作出決議。

序號	原條款	擬修訂條款
5	第十一條 股東會的通知和補充通知應當符合下列要求： (一) 以書面形式作出； (二) 指定會議的地點、日期和時間； (三) 說明會議將討論的事項； (四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括（但不限於）在公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同（如有），並對其起因和後果作出認真的解釋； (五) 如任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他股東的影響，則應當說明其區別； (六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；	第十條 股東會的通知和補充通知應當符合下列要求： (一) 以書面形式作出； (二) 指定會議的地點、日期和時間； (三) 說明會議將討論的事項； (四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括（但不限於）在公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同（如有），並對其起因和後果作出認真的解釋； (五) 如任何董事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他股東的影響，則應當說明其區別； (六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；

序號	原條款	擬修訂條款
	(七) 以明顯的文字說明：全體股東均有權出席股東會，並可以書面委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是公司的股東； (八) 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點； (九) 有權出席股東會股東的股權登記日； (十) 會務常設聯繫人姓名，電話號碼。	(七) 以明顯的文字說明：全體股東均有權出席股東會，並可以書面委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是公司的股東； (八) 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點； (九) 有權出席股東會股東的股權登記日； (十) 會務常設聯繫人姓名，電話號碼。

序號	原條款	擬修訂條款
6	第十三條 股東會擬討論董事、股東委派監事選舉事項的，股東會通知中應當充分披露董事、監事候選人的詳細資料，至少包括以下內容： (一) 教育背景、工作經歷、兼職等個人情況； (二) 與公司或其控股股東及實際控制人是否存在關連(聯)關係； (三) 披露持有公司股份數量； (四) 是否受過中國證監會及其他有關部門的處罰和證券交易所懲戒； (五) 證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及公司股票上市地證券主管機構要求向股東披露的其他信息。 選舉董事、監事時，每位董事、監事候選人應當以單項提案提出。	第十二條 股東會擬討論董事選舉事項的，股東會通知中應當充分披露董事候選人的詳細資料，至少包括以下內容： (一) 教育背景、工作經歷、兼職等個人情況； (二) 與公司或其控股股東及實際控制人是否存在關連(聯)關係； (三) 披露持有公司股份數量； (四) 是否受過中國證監會及其他有關部門的處罰和證券交易所懲戒； (五) 證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及公司股票上市地證券主管機構要求向股東披露的其他信息。 選舉董事時，每位董事候選人應當以單項提案提出。
7	第二十四條 公司召開股東會，全體董事、監事和董事會秘書應當出席會議，總經理和其他高級管理人員應當列席會議。	第二十三條 公司召開股東會，全體董事和董事會秘書應當出席會議，總經理和其他高級管理人員應當列席會議。

序號	原條款	擬修訂條款
8	第二十五條 股東會由公司董事長召集並擔任會議主席；董事長因故不能出席會議的，董事會可以指定一名公司董事代其召集會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。 董事會不能履行或者不履行召集股東會會議職責的，監事會應當及時召集和主持；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。 監事會自行召集的股東會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由半數以上監事共同推舉的一名監事主持。	第二十四條 股東會由公司董事長召集並擔任會議主席；董事長因故不能出席會議的，董事會可以指定一名公司董事代其召集會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。 董事會不能履行或者不履行召集股東會會議職責的，審計委員會應當及時召集和主持；審計委員會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。 審計委員會自行召集的股東會，由審計委員會召集人主持。審計委員會召集人不能履行職務或不履行職務時，由過半數的審計委員會成員共同推舉的一名審計委員會成員主持。

序號	原條款	擬修訂條款
	股東自行召集的股東會，由召集人推舉代表主持。未推舉會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。	股東自行召集的股東會，由召集人推舉代表主持。未推舉會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

序號	原條款	擬修訂條款
9	第二十六條 股東會會議按下列先後程序進行和安排會議議程： (一) 推舉或確定會議主席（如需要）； (二) 會議主席宣佈會議開始； (三) 董事會秘書報告主要到會人員名單； (四) 會議主席宣佈會議規則； 1. 會議的召集情況； 2. 會議議程； 3. 會議提案的宣讀（或介紹）、審議方式； 4. 會議表決方式； 5. 其他事項。 (五) 審議大會提案； (六) 會議主席宣佈現場或通過通訊方式出席會議的股東和股東代理人人數及所持有表決權的股份總數及佔公司股份總數的比例；	第二十五條 股東會會議按下列先後程序進行和安排會議議程： (一) 推舉或確定會議主席（如需要）； (二) 會議主席宣佈會議開始； (三) 董事會秘書報告主要到會人員名單； (四) 會議主席宣佈會議規則； 1. 會議的召集情況； 2. 會議議程； 3. 會議提案的宣讀（或介紹）、審議方式； 4. 會議表決方式； 5. 其他事項。 (五) 審議大會提案； (六) 會議主席宣佈現場或通過通訊方式出席會議的股東和股東代理人人數及所持有表決權的股份總數及佔公司股份總數的比例；

序號	原條款	擬修訂條款
	(七) 推舉兩位股東代表及／或公司聘請的監票人負責計票、監票(以舉手方式，由出席大會的股東或股東代理人總人數的過半數同意通過；無法推舉的，由出席大會的、與本次會議所議事項無關連(聯)關係的、持有最多有表決權股份的兩位股東或其股東代理人擔任)； (八) 對所有提案逐項表決； (九) 股東代表、監事代表及／或公司聘請的監票人共同收集表決票並進行票數統計； (十) 會議主席宣讀每一提案的表決情況、表決結果以及每一提案是否獲得通過並形成股東會決議； (十一) 會議主席宣佈股東會會議結束。 會議主席可以根據具體情況和需要，在不違反證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及其他相關適用法律的前提下調整上述會議程序和議程。	(七) 推舉兩位股東代表及／或公司聘請的監票人負責計票、監票(以舉手方式，由出席大會的股東或股東代理人總人數的過半數同意通過；無法推舉的，由出席大會的、與本次會議所議事項無關連(聯)關係的、持有最多有表決權股份的兩位股東或其股東代理人擔任)； (八) 對所有提案逐項表決； (九) 股東代表及／或公司聘請的監票人共同收集表決票並進行票數統計； (十) 會議主席宣讀每一提案的表決情況、表決結果以及每一提案是否獲得通過並形成股東會決議； (十一) 會議主席宣佈股東會會議結束。 會議主席可以根據具體情況和需要，在不違反證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及其他相關適用法律的前提下調整上述會議程序和議程。

序號	原條款	擬修訂條款
10	第二十七條 在年度股東會上，董事會、 監事 會應當就其過去一年的工作向股東會作出報告。	第二十六條 在年度股東會上，董事會應當就其過去一年的工作向股東會作出報告。
11	第二十八條 董事、 監事 、高級管理人員在股東會上應就股東的質詢作出解釋和說明。	第二十七條 董事、高級管理人員在股東會上應就股東的質詢作出解釋和說明。

序號	原條款	擬修訂條款
12	第三十二條 下列事項由股東會以普通決議通過： (一) 決定公司的經營方針和投資計劃； (二) 發行公司債券； (三) 董事會和監事會的工作報告； (四) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表； (五) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 選舉和更換董事和由非職工代表擔任的監事，決定董事會和監事會成員的罷免及其報酬和支付方法； (七) 審議和批准公司年度報告； (八) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；	第三十一條 下列事項由股東會以普通決議通過： (一) 決定公司的經營方針和投資計劃； (二) 發行公司債券； (三) 董事會的工作報告； (四) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表； (五) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 選舉和更換由非職工代表擔任的董事，決定董事會成員的罷免及其報酬和支付方法； (七) 審議和批准公司年度報告； (八) 對公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所作出決議；

序號	原條款	擬修訂條款
	(九) 審議公司的員工激勵計劃，但若員工激勵計劃涉及公司任何增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券的，則適用特別決議的相關規定； (十) 除法律、行政法規、部門規章、規範性文件、證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或者《公司章程》規定的應當以特別決議通過以外的其他事項。 在符合法律、法規的相關規定及公司股票上市地證券監管規則的情況下，股東會可以授權董事會對發行公司債券作出決議。	(九) 審議公司的員工持股計劃和股權激勵計劃，但若員工激勵計劃涉及公司任何增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券的，則適用特別決議的相關規定； (十) 審議除應當經股東會特別決議通過以外的其他對外擔保事項； (十一) 除法律、行政法規、部門規章、規範性文件、證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或者《公司章程》規定的應當以特別決議通過以外的其他事項。 在符合法律、法規的相關規定及公司股票上市地證券監管規則的情況下，股東會可以授權董事會對發行公司債券作出決議。

序號	原條款	擬修訂條款
13	第三十三條 下列事項由股東會以特別決議通過： (一) 公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券； (二) 公司的分立、合併、解散和清算(包括自願清盤)； (三) 《公司章程》的修改； (四) 公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最近一期經審計資產總額百分之三十的事項； (五) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或《公司章程》規定的需以特別決議通過的事項。 倘在任何時候公司股本分為不同類別股份，公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經受影響類別股東在另行召集的股東會議上以特別決議通過，方可進行。	第三十二條 下列事項由股東會以特別決議通過： (一) 公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券； (二) 公司的分立、合併、解散和清算(包括自願清盤)； (三) 《公司章程》的修改； (四) 公司在一年內購買、出售重大資產或者向他人提供擔保的金額超過公司最近一期經審計資產總額百分之三十的事項； (五) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定或《公司章程》規定的需以特別決議通過的事項。 倘在任何時候公司股本分為不同類別股份，公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經受影響類別股東在另行召集的股東會議上以特別決議通過，方可進行。

序號	原條款	擬修訂條款
14	第四十條 股東會對提案進行表決前，應當推舉兩名股東代表及／或公司公司聘請的監票人參加計票和監票。審議事項與股東有關連（聯）關係的，相關股東及代理人不得參加計票、監票。 股東會對提案進行表決時，應當由股東代表、監事代表及／或公司聘請的監票人共同負責計票、監票，並當場公佈表決結果，決議的表決結果載入會議記錄。 依照證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）及公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定，會議主席以誠實信用的原則做出決定，可容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決。除本議事規則提到的特定事項外，股東會上股東的表決必須以記名方式投票進行。	第三十九條 股東會對提案進行表決前，應當推舉兩名股東代表及／或公司公司聘請的監票人參加計票和監票。審議事項與股東有關連（聯）關係的，相關股東及代理人不得參加計票、監票。 股東會對提案進行表決時，應當由股東代表及／或公司聘請的監票人共同負責計票、監票，並當場公佈表決結果，決議的表決結果載入會議記錄。 依照證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）及公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定，會議主席以誠實信用的原則做出決定，可容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決。除本議事規則提到的特定事項外，股東會上股東的表決必須以記名方式投票進行。

序號	原條款	擬修訂條款
	以投票方式表決的情況下，公司需按有關證券監管規則的規定（包括但不限於《香港上市規則》）要求委任點票的監察員，並需在法律、行政法規、證券監管規則的規定（包括但不限於《香港上市規則》）及有關主管機構規定的情況下，披露有關表決的票數情況。 股東會進行表決時，應就每項議案進行逐項表決。	以投票方式表決的情況下，公司需按有關證券監管規則的規定（包括但不限於《香港上市規則》）要求委任點票的監察員，並需在法律、行政法規、證券監管規則的規定（包括但不限於《香港上市規則》）及有關主管機構規定的情況下，披露有關表決的票數情況。 股東會進行表決時，應就每項議案進行逐項表決。

註：除上表外，如因增加、刪除、排列某些條款導致條款序號發生變化，修訂後的條款序號以及交叉引用涉及的條款序號亦相應調整，不涉及實質性修訂，因此修訂內容中未予列示。

英文版本僅供參考。中英文版本如有任何歧義，概以中文版本為準。

建議修訂董事會議事規則的詳情載列如下：

序號	原條款	擬修訂條款
1	第二條 董事由股東會選舉產生，董事任期三年，董事任期屆滿，可以連選連任。	第二條 非由職工代表擔任的董事由股東會選舉產生， 職工代表董事 由公司職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。董事任期三年，董事任期屆滿，可以連選連任。
2	第三條 董事（含補選董事）任期從股東會決議之日起至當屆董事會任期屆滿之日終止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》的規定，履行董事職務。	第三條 董事（含補選董事）任期從 就任之日起 至當屆董事會任期屆滿之日終止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》的規定，履行董事職務。

序號	原條款	擬修訂條款
3	第七條 董事履行下列義務： (一) 董事應當遵守法律、法規、證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）和《公司章程》的規定，忠實履行職責，維護公司利益，當其自身的利益與公司和股東的利益相衝突時，應當以公司和股東的最大利益為行為準則，履行以下忠實和勤勉義務： 14. 如實向監事會提供有關情況和資料，不得妨礙監事會或者監事行使職權；	第七條 董事履行下列義務： (一) 董事應當遵守法律、法規、證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）和《公司章程》的規定，忠實履行職責，維護公司利益，當其自身的利益與公司和股東的利益相衝突時，應當以公司和股東的最大利益為行為準則，履行以下忠實和勤勉義務： 14. 如實向審計委員會提供有關情況和資料，不得妨礙審計委員會行使職權；
4	第九條 董事可以在任期屆滿之前提出辭職。董事辭職應當向董事會規則（包括但不限於《香港上市規則》）的要求給予公司必要的確認聲明及相關信息。	第九條 董事可以在任期屆滿之前提出辭職。董事辭職應當向公司提出書面辭職報告，並應根據法律、法規、證券監管規則（包括但不限於《香港上市規則》）的要求給予公司必要的確認聲明及相關信息。

序號	原條款	擬修訂條款
5	第十四條 董事會由11名董事組成，其中獨立非執行董事必須佔董事會成員人數的三分之一以上，且不少於3人。董事會設董事長一人，董事長由董事會以全體董事過半數選舉產生。與獨立非執行董事相關的事項（包括但不限於獨立非執行董事的人數、任期及資格要求）須符合《香港上市規則》的相關規定。	第十四條 董事會由11名董事組成，其中獨立非執行董事必須佔董事會成員人數的三分之一以上，且不少於3人。 董事會設職工代表董事1人。 董事會設董事長一人，董事長由董事會以全體董事過半數選舉產生。與獨立非執行董事相關的事項（包括但不限於獨立非執行董事的人數、任期及資格要求）須符合《香港上市規則》的相關規定。

序號	原條款	擬修訂條款
6	第十六條 受限於《公司章程》的規定，董事會行使下列職權： (一) 召集股東會，並向大會報告工作； (十五) 審議按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的交易所的上市規則的規定下需要提請股東會批准的須予公佈或披露的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易、對外擔保、財務資助等事項； (十六) 審議按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的交易所的上市規則的規定無需股東會批准的須予公佈或披露的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易、對外擔保、財務資助等事項； (十七) 除法律、行政法規、證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及公司股票上市地的交易所的上市規則、《公司章程》規定由股東會決議的事項外，決定公司的其他重大事務； 	第十六條 受限於《公司章程》的規定，董事會行使下列職權： (一) 召集股東會，並向大會報告工作； (十五) 審議無需股東會批准的對外擔保事項； (十六) 審議按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的交易所的上市規則的規定下需要提請股東會批准的須予公佈或披露的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易、財務資助等事項； (十七) 審議按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的交易所的上市規則的規定無需股東會批准的須予公佈或披露的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易、財務資助等事項； (十八) 除法律、行政法規、證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)及公司股票上市地的交易所的上市規則、《公司章程》規定由股東會決議的事項外，決定公司的其他重大事務；

序號	原條款	擬修訂條款
7	第十八條 董事會下設審計、提名、薪酬考核、ESG等專門委員會。專門委員會成員全部由董事組成，審計委員會的全部成員需為非執行董事且其主席須由獨立非執行董事擔任，提名委員會的主席須由董事長或獨立非執行董事擔任，薪酬考核委員會的主席須由獨立非執行董事擔任，且審計委員會、提名委員會、薪酬考核委員會中獨立非執行董事應佔多數，審計委員會中至少應有一名獨立非執行董事是滿足《香港上市規則》要求下的財務或會計專業人士。	第十八條 董事會下設審計、提名、薪酬考核、ESG等專門委員會。專門委員會成員全部由董事組成，審計委員會的全部成員需為非執行董事且其主席須由獨立非執行董事中的會計專業人士擔任，提名委員會的主席須由董事長或獨立非執行董事擔任，薪酬考核委員會的主席須由獨立非執行董事擔任，且審計委員會、提名委員會、薪酬考核委員會中獨立非執行董事應佔多數，審計委員會中至少應有一名獨立非執行董事是滿足《香港上市規則》要求下的財務或會計專業人士。

序號	原條款	擬修訂條款
8	第二十五條 有下列情形之一的，董事長應自接到提議後十日內召集臨時董事會會議： (一) 代表十分之一以上表決權股東提議時； (二) 三分之一以上的董事聯名提議時； (三) 監事會提議時； (四) 董事長認為必要時； (五) 二分之一以上獨立非執行董事提議時； (六) 《公司章程》規定的其他情形。	第二十五條 有下列情形之一的，董事長應自接到提議後十日內召集臨時董事會會議： (一) 代表十分之一以上表決權股東提議時； (二) 三分之一以上的董事聯名提議時； (三) 審計委員會提議時； (四) 董事長認為必要時； (五) 二分之一以上獨立非執行董事提議時； (六) 《公司章程》規定的其他情形。
9	第三十七條 總經理、監事及公司秘書列席董事會，非董事經營班子成員以及與所議議題相關的人員根據需要列席會議。列席會議人員有權就相關議題發表意見，但沒有投票表決權。	第三十七條 總經理及公司秘書列席董事會，非董事經營班子成員以及與所議議題相關的人員根據需要列席會議。列席會議人員有權就相關議題發表意見，但沒有投票表決權。

序號	原條款	擬修訂條款
10	第四十三條 董事會作出關於公司關聯(連)交易的決議時，必須由獨立非執行董事簽字後方能生效。公司董事會審議關聯(連)交易事項時，關聯(連)董事應當迴避表決，且不得代理其他董事行使表決權。出席該董事會會議的非關聯(連)董事人數不足3人的，應當將該交易提交公司股東會審議。關聯(連)董事包括具有下列情形之一的董事： (一) 交易對方；(二) 擁有交易對方的直接或者間接控制權的；(三) 在交易對方任職，或者在能直接或間接控制該交易對方的法人或其他組織、該交易對方直接或間接控制的法人或其他組織任職；(四) 交易對方或者其直接或間接控制人的關係密切的家庭成員；(五) 交易對方或者其直接或間接控制人的董事、監事或高級管理人員的關係密切的家庭成員；(六) 公司認定的因其他原因使其獨立的商業判斷可能受到影響的人士；(七) 公司股票上市地證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)、《公司章程》規定的因董事與會議提案所涉及的事項有關聯(連)關係而須迴避的其他情形。	第四十三條 董事會作出關於公司關聯(連)交易的決議時，必須由獨立非執行董事簽字後方能生效。公司董事會審議關聯(連)交易事項時，關聯(連)董事應當迴避表決，且不得代理其他董事行使表決權。出席該董事會會議的非關聯(連)董事人數不足3人的，應當將該交易提交公司股東會審議。關聯(連)董事包括具有下列情形之一的董事： (一) 交易對方；(二) 擁有交易對方的直接或者間接控制權的；(三) 在交易對方任職，或者在能直接或間接控制該交易對方的法人或其他組織、該交易對方直接或間接控制的法人或其他組織任職；(四) 交易對方或者其直接或間接控制人的關係密切的家庭成員；(五) 交易對方或者其直接或間接控制人的董事或高級管理人員的關係密切的家庭成員；(六) 公司認定的因其他原因使其獨立的商業判斷可能受到影響的人士；(七) 公司股票上市地證券監管規則(包括但不限於《香港上市規則》)、《公司章程》規定的因董事與會議提案所涉及的事項有關聯(連)關係而須迴避的其他情形。

註：除上表外，如因增加、刪除、排列某些條款導致條款序號發生變化，修訂後的條款序號以及交叉引用涉及的條款序號亦相應調整，不涉及實質性修訂，因此修訂內容中未予列示。

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2602)

股東週年會通告

茲通告萬物雲空間科技服務股份有限公司(「本公司」)謹定於2025年5月16日(星期五)上午10時正以線上會議方式舉行股東週年會(「股東週年會」)，以審議並酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 審議及批准本公司2024年度報告。
2. 審議及批准本公司2024年度董事會報告。
3. 審議及批准本公司2024年度監事會報告。
4. 審議及批准本公司2024年度財務報告。
5. 審議及批准本公司2024年度建議利潤分配方案。
6. 審議及批准委任華翠女士為本公司非執行董事。
7. 審議及批准委任朱旭女士為本公司非執行董事。
8. 審議及批准建議續聘2025年度核數師。
9. 有關股權轉讓協議：
 - (a) 批准、追認及確認由上海萬科投資(作為賣方)與萬物商企空間科技(作為買方)訂立的日期為2025年3月31日的股權轉讓協議；及
 - (b) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立所有該等其他文件、文據及協議，並作出其認為股權轉讓協議項下擬進行之事項所附帶、附屬或與之相關之所有行動或事宜。

特別決議案

10. 審議及批准建議變更本公司的註冊資本。
11. 審議及批准建議修訂本公司的公司章程。
12. 審議及批准建議修訂本公司的股東會議事規則。
13. 審議及批准建議修訂本公司的董事會議事規則。
14. 審議及批准建議授予本公司董事會增發H股的一般性授權：
 - (a) 在相關期間(定義見下文)根據市場情況和公司需要，決定以單獨或同時批准、發行、配發、授予及／或以其他方式處理本公司新增H股股份(包括出售或轉讓任何庫存股份)，並作出或授予可能須行使該等權力的售股建議、協議、購股權及交換或轉換股份的權力；
 - (b) 批准配發或有條件或無條件同意配發(包括但不限於認股權證、可轉換債券及附有權利認購或轉換成股份之其他證券等購股權)的H股新股數量不得超過本議案經公司股東週年會通過之日本公司已發行的H股總數(不包括任何庫存股份及已回購但尚未註銷的H股)的20%；
 - (c) 在行使上述一般性授權時決定並實施具體發行方案，包括但不限於定價方式和／或發行價格(包括價格區間)、發行方式、發行數量、發行對象以及募集資金投向等，決定發行時機、發行期間，決定是否向現有股東配售；
 - (d) 聘請與發行有關的中介機構，批准及簽署發行所需、適當、可取或有關的一切行為、契據、文件及其他相關事宜。審議批准及代表本公司簽署與發行有關的協議，包括但不限於配售或承銷協議、中介機構聘用協議等；

- (e) 審議批准及代表本公司簽署向有關監管機構遞交的與發行相關的法定文件。根據監管機構和本公司股份上市地的要求，履行相關的審批程序，並向香港及／或任何其他地區及司法管轄權區（如適用）的相關政府部門辦理所有必需的存檔、註冊及備案手續等；
- (f) 根據境內外監管機構要求，對上述第(d)項和第(e)項有關協議和法定文件進行修改；
- (g) 批准本公司在發行新股後增加註冊資本及對公司章程中涉及註冊資本、股本總額、股權結構等相關內容進行修改，並辦理相關手續；及
- (h) 其他一切董事會或董事會轉授權董事會批准的人士及其轉授權人士合理認為所必要的行動，簽署、完成和遞交一切其合理認為必要的文件、以實施關於發行H股股份的一般性授權。

上述授權事項可以由董事會轉授權董事長朱保全先生行使。同意董事長朱保全先生為董事會轉授權人士，實施增發H股股份相關授權事項（包括出售或轉讓任何庫存股份）。

「相關期間」指由本決議案獲得通過之日起至下列三者最早之日期止：

- (a) 本公司2025年股東週年會結束時；
- (b) 於本決議案獲通過之日後十二個月屆滿當日；或
- (c) 本公司任何股東會通過特別決議案撤銷或更改本決議案所述給予的授權之日。

15. 審議及批准建議授予本公司董事會回購H股的一般性授權：

- (a) 在相關期間（定義見下文），根據資本市場和本公司股價的波動和變化，酌情及適時回購本公司已發行的H股股份的一般性授權；
- (b) 回購本公司公開發行H股股份的回購總額，不超過本議案經股東週年會通過之日本公司已發行H股總數（不包括任何庫存股份及已回購但尚未註銷的H股）的10%（即回購H股股份的總額不超過本議案經股東

股東週年會通告

週年會通過之日已發行H股總數(不包括任何庫存股份及已回購但尚未註銷的H股)的10%)。回購資金為符合監管政策法規要求的資金，包括自有資金及自籌資金。本公司的公司章程賦予其權力回購H股，回購資金包括根據公司章程及中國適用法律、規則及規例可合法撥作此用途的本公司內部資源撥付；

- (c) 制定、審批並實施回購具體方案，包括但不限於回購股份的價格、種類、批次、數量及運行時間等，並辦理相關手續，如按照《中華人民共和國公司法》和公司章程規定，通知本公司債權人並刊發公告、處理債權人行使權利相關事宜(如涉及)等及簽署其他與回購股份相關的文件或協議；
- (d) 如法律法規、證券監管部門對股份回購政策有新的規定，或市場情況發生變化，除根據相關法律法規、監管部門要求或本公司公司章程規定須由股東會重新表決的，董事會可根據相關法律法規、監管部門要求並結合市場情況和本公司實際情況，對回購方案進行調整並繼續辦理股份回購相關事宜；
- (e) 本公司在回購後，在董事會認為合適的情況下對公司章程中涉及註冊資本、股本總額、股權結構等相關內容進行修改，並辦理回購股份的註銷程序(如需)和相關的存檔、註冊及備案手續等；及
- (f) 其他一切董事會或董事會轉授權董事會批准的人士及其轉授權人士合理認為所必要的行動，簽署、完成和遞交一切其合理認為必要的文件，以實施關於H股回購的一般性授權。

上述授權事項可以由董事會轉授權董事長朱保全先生行使。同意董事長朱保全先生為董事會轉授權人士，實施回購H股股份相關授權事項。

股東週年會通告

就本決議案而言：

「相關期間」指由本決議案獲得通過之日起至下列兩者最早之日期止：

- (a) 本公司2025年股東週年會結束時；或
- (b) 本公司任何股東會通過特別決議案撤銷或更改本決議案所述給予的授權之日。

承董事會命
萬物雲空間科技服務股份有限公司
董事長、執行董事兼總經理
朱保全

中國深圳，2025年4月24日

於本通告日期，本公司董事會包括董事長兼執行董事朱保全先生；執行董事何曙華先生；非執行董事孫嘉先生、周奇先生及姚勁波先生；獨立非執行董事羅君美女士、陳玉宇先生、沈海鵬先生及宋雲鋒先生。

附註：

1. 除非文義另有所指，否則本文件所用詞彙與本公司日期為2025年4月24日的通函所界定者具有相同涵義。
2. 為釐定獲發擬派付2024年度末期股息及2024年度特別股息的資格，本公司將由2025年5月22日至2025年5月26日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發擬派付2024年度末期股息及2024年度特別股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於2025年5月21日下午4時30分前送交本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司（香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理股份過戶登記手續。
3. 股東週年會適用的代表委任表格刊載於聯交所之網站（www.hkexnews.hk）及本公司之網站（<https://www.onewo.com>）。倘閣下未能透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東週年會並於會上投票，敬請按代表委任表格印列的指示填妥並交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東週年會或其任何續會，並於會上投票。
4. 以本公司名義登記的庫存股份（如有）於本公司股東會上並無表決權。為免生疑，僅就上市規則而言，本公司於將任何庫存股份存入中央結算系統後，須於任何股東會上就該等股份放棄投票。
5. 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）或經核證的該等授權書或授權文件副本，必須於股東週年會或其續會指定舉行時間24小時前交回本公司的H股股份過戶登記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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東週年會或其任何續會，並在會上投票。

股東週年會通告

6. 倘為任何股份的聯名持有人，僅一對登入用戶名稱及密碼將提供予聯名持有人。任何一位該等聯名持有人均可就有關股份出席或表決，猶如彼為唯一有權出席及表決者。
7. 為釐定股東透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東週年會及於會上投票的權利，本公司將由2025年5月13日（星期二）至2025年5月16日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年會並於會上投票，本公司的未登記股份持有人應確保所有股份轉讓文件連同相關股票必須於2025年5月12日（星期一）下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記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。
8. 透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司於中央結算系統持有股份的非登記股東亦可出席線上股東會及進行投票。就此而言，彼等應直接諮詢其銀行、經紀或託管商（視情況而定）以便作出必要安排。
9. 根據公司章程及上市規則的規定，股東在股東會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，就股東週年會通告內的議案表決將以投票方式進行。
10. 有關決議案的詳情，請參考本公司日期為2025年4月24日的通函及本公司於2025年4月16日在香港聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)發佈的本公司2024年度報告。