
關連交易

[編纂]後，我們與關連人士之間的若干交易將構成香港上市規則第14A章項下的持續關連交易。

我們的關連人士

我們在一般及日常業務過程中已與下列關連人士訂立若干交易，該等交易將構成[編纂]後的持續關連交易：

關連人士名稱	關連關係
海瀾投資.....	截至最後實際可行日期，海瀾投資為海瀾集團（我們其中一名控股股東）的控股公司。因此，海瀾投資構成本公司的關連人士
江陰愛居兔服裝有限公司 （「江陰愛居兔」）.....	截至最後實際可行日期，江陰愛居兔由我們的董事及控股股東集團成員周立宸先生之表兄持有約99.85%。因此，江陰愛居兔構成本公司的關連人士
江陰桃園山莊休閒度假有限公司 （「江陰桃園山莊」）.....	截至最後實際可行日期，江陰桃園山莊由控股股東集團成員周建平先生持有90%。因此，江陰桃園山莊構成本公司的關連人士
江陰新馬兒島酒店有限公司 （「江陰新馬兒島」）.....	截至最後實際可行日期，江陰新馬兒島由控股股東集團成員周建平先生之配偶全資擁有。因此，江陰新馬兒島構成本公司的關連人士

關連交易

我們的關連交易概要

序號	交易性質	對手方	適用上市規則	尋求的豁免
全面豁免持續關連交易				
1	本集團向海瀾投資及其聯繫人銷售服裝	海瀾投資及其聯繫人	14A.76(1)	不適用
2	本集團向海瀾投資及其聯繫人出租物業	海瀾投資及其聯繫人	14A.76(1)	不適用
3	本集團向江陰愛居兔採購服裝	江陰愛居兔	14A.76(1)	不適用
4	本集團向江陰愛居兔出租物業	江陰愛居兔	14A.76(1)	不適用
5	本集團向江陰桃園山莊採購餐飲及住宿服務	江陰桃園山莊	14A.76(1)	不適用
6	本集團向江陰新馬兒島採購餐飲及住宿服務	江陰新馬兒島	14A.76(1)	不適用
部分豁免持續關連交易				
7	本集團向海瀾投資及其聯繫人採購公用事業和餐飲及住宿	海瀾投資及其聯繫人	14A.35、 14A.76(2) 及14A.105	公告規定
8	本集團向海瀾投資及其聯繫人租賃物業	海瀾投資及其聯繫人	14A.35、 14A.76(2) 及14A.105	公告要求

關連交易

完全豁免持續關連交易

1. 向海瀾投資及其聯繫人銷售服裝

於往績記錄期間，海瀾投資及其聯繫人不時向本集團採購服裝作為員工福利，預期[編纂]後將繼續進行。有關銷售價格為該等服裝的市場價格。

向海瀾投資及其聯繫人銷售服裝乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款進行，且根據上市規則第14A章計算的適用百分比率將低於0.1%。因此，根據上市規則第14A.76(1)條，此等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

2. 向海瀾投資及其聯繫人出租物業

於往績記錄期間，本集團向海瀾投資及其聯繫人出租若干物業，預期[編纂]後將繼續進行。有關租金乃經雙方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，並參考相同或鄰近地區或類似地點的類似物業的現行市場租金及物業狀況，符合本公司及股東的整體最佳利益。其他費用包括但不限於水費、排污費、租賃期內的電費均按政府規定的價格執行。

向海瀾投資及其聯繫人出租物業乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款進行，且根據上市規則第14A章計算的適用百分比率將低於0.1%。因此，根據上市規則第14A.76(1)條，向海瀾投資及其聯繫人出租物業將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

3. 向江陰愛居兔採購服裝

於往績記錄期間，本集團不時向江陰愛居兔採購服裝，預期[編纂]後將繼續進行。本集團與江陰愛居兔經公平磋商後釐定採購的代價，參考因素包括該等服裝的市場價格等。

關連交易

向江陰愛居兔採購服裝乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款進行，且根據上市規則第14A章計算的適用百分比率將低於0.1%。因此，根據上市規則第14A.76(1)條，此等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

4. 向江陰愛居兔出租物業

於往績記錄期間，本集團持續向江陰愛居兔出租若干物業，此項合作預計於[編纂]後持續進行。有關租金乃經雙方按正常商業原則進行公平協商後釐定，並綜合參照相同或鄰近區域同類物業之市場通行租金水平及物業現狀，此等安排符合本公司及全體股東之整體利益。租期內的其他費用包括水費、污水費及電費均按政府規定的價格執行。

向江陰愛居兔出租物業乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款進行，且根據上市規則第14A章計算的適用百分比率將低於0.1%。因此，依據上市規則第14A.76(1)條，向江陰愛居兔出租物業將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

5. 向江陰桃園山莊採購餐飲及住宿服務

於往績記錄期間，本集團向江陰桃園山莊採購餐飲及住宿服務，預期[編纂]後將繼續進行。本集團與江陰桃園山莊經公平磋商後釐定的代價，參考因素包括有關服務的市場價格等，其不遜於江陰桃園山莊向獨立第三方提供的價格。

向江陰桃園山莊採購餐飲及住宿服務乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款進行，且根據上市規則第14A章計算的適用百分比率將低於0.1%。因此，根據上市規則第14A.76(1)條，此等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

關連交易

6. 向江陰新馬兒島採購餐飲及住宿服務

於往績記錄期間，本公司向江陰新馬兒島採購餐飲及住宿服務，預期[編纂]後將繼續進行。本集團與江陰新馬兒島經公平磋商後釐定的代價，參考因素包括有關服務的市場價格等，其不遜於江陰新馬兒島向獨立第三方提供的價格。

向江陰新馬兒島採購餐飲及住宿服務乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款進行，且根據上市規則第14A章計算的適用百分比率將低於0.1%。因此，根據上市規則第14A.76(1)條，此等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

部分豁免持續關連交易

7. 向海瀾投資及其聯繫人採購公用事業和餐飲及住宿服務

訂約方

本公司；及

海瀾投資

主要條款

於[●]，我們與海瀾投資訂立框架協議（「公用事業及服務採購框架協議」），據此，本集團將向海瀾投資及／或其聯繫人採購我們不時所需的若干公用事業（包括但不限於電力、供水及污水處理費）和餐飲及住宿服務。

公用事業及服務採購框架協議自[編纂]起至2028年12月31日止為期三年，訂約雙方可共同協商重續。訂約雙方或其各自子公司／聯繫人將另行訂立相關協議，根據公用事業及服務採購框架協議所規定原則載列採購公用事業及服務的具體條款及條件。

關連交易

定價條款

視乎本集團採購的公用事業及服務的不同性質，定價條款包括以下各項：

- a. 就公用事業而言，適用的政府指定應採用的價格；及
- b. 就餐飲及住宿服務而言，價格應由本集團與海瀾投資及／或其聯繫人經公平協商後釐定，並參考該等服務之市場價格等其他因素，且條款不得遜於海瀾投資及／或其聯繫人向獨立第三方提供條件。

進行交易的理由

多年來，我們於日常及一般業務過程中向海瀾投資及／或其聯繫人採購公用事業和餐飲及住宿服務。就公用事業採購而言，本集團現時持有的若干物業由海瀾投資開發，且海瀾投資目前擁有該等物業計量裝置的所有權。因此，本集團將於海瀾投資的基礎結算及／或其聯繫人向政府實際繳付相關電費後，支付所產生的公用事業費用。就餐飲及住宿服務採購而言，海瀾投資及／或其聯繫人旗下酒店及餐飲物業毗鄰本公司所在地，且相比獨立第三方經營的附近酒店及餐飲物業能提供更完善的設施與服務。此外，為加強節能減排，我們自2025年開始向海瀾投資的持牌聯營公司採購綠色電力。

歷史金額

下表載列往績記錄期間上述交易的歷史交易金額：

	截至12月31日止年度			截至2025年
	2022年	2023年	2024年	6月30日
				止六個月
				(未經審計， 人民幣百萬元)
	(人民幣百萬元)			
本集團向海瀾投資及／或 其聯繫人支付的費用 . .	22.0	22.8	19.3	8.0

關連交易

年度上限

下表載列根據公用事業及服務採購框架協議我們向海瀾投資及／或其聯繫人支付的年度交易金額建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	(人民幣百萬元)		
本集團向海瀾投資及／或其 聯繫人支付的費用	35	35	35

建議年度上限乃根據下列各項釐定：

- (i) 往績記錄期間上述交易的歷史交易金額；
- (ii) 截至2028年12月31日止三個年度對海瀾投資及其聯繫人所提供公用事業及服務的估計需求；及
- (iii) 截至2028年12月31日止三個年度的本集團綠色電力的估計消耗量。

8. 本集團向海瀾投資及其聯繫人租賃物業

訂約方

本公司；及

海瀾投資

標的事項

於[●]，我們與海瀾投資訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本集團（作為承租人）將不時向海瀾投資及／或其聯繫人（作為出租人）租賃物業（包括長期及短期租賃）用於門店經營及辦公用途及購買配套物業服務，承租人將就此向出租人支付租金（包括固定租金及可變租金）及服務費。

關連交易

期限

物業租賃框架協議的期限自[編纂]起計至2028年12月31日止(包括首尾兩日)為期三年，可經訂約雙方同意後重續。

雙方或其各自的子公司／聯繫人將於日常及一般業務過程中，根據物業租賃框架協議所訂明的原則訂立獨立的相關協議，當中列明物業租賃的具體條款及條件。為免生疑問，在物業租賃框架協議訂立日期前簽訂的所有具體協議(以涵蓋[編纂]後將繼續有效之租賃為限)自[編纂]起，應視為根據物業租賃框架協議訂立的具體協議。如具體協議的任何條文與物業租賃框架協議的任何相關條文有任何衝突，以物業租賃框架協議的規定為準。

定價條款

A. 租金：

本集團就物業租賃框架協議項下擬進行的物業租賃交易向海瀾投資及／或其聯繫人支付的租金可包括以下其中一項或多項，並須按正常或更佳商業條款訂立及符合本公司及股東的整體最佳利益：

1. **固定租金**：租期內的固定租金金額，由有關各方經參考相同或鄰近地區或類似地點類似物業的現行市場租金，並考慮有關物業的狀況後，經公平磋商釐定；及／或
2. **營業額租金**：營業額租金按有關店舖每月收入(除稅前)(包括物業管理費，但不包括水電費等公用事業費)的固定比率計算。固定比率由該出租人(為購物商場)釐定，並適用於在該購物商場經營的所有門店(包括本集團所有門店)。

B. 附帶費用：

附帶費用(主要包括物業管理費)應由相關各方經參考有關項目的現行市場價格經公平磋商釐定。

關連交易

進行交易的理由

我們一直向海瀾投資及／或其聯繫人租賃若干物業作門店經營及辦公室用途，並相應購買附帶服務（如物業管理服務）。與獨立第三方相比，海瀾投資及其聯繫人更了解本集團對辦公室物業的需求。另外，基於業務佈局及營運需要，本集團已於購物中心設立門店，其中部分購物中心由海瀾投資及／或其聯繫人持有。

歷史金額

下表載列本集團於往績記錄期間就上述交易向海瀾投資及／或其聯繫人租賃物業支付的歷史交易金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2022年	2023年	2024年	止六個月
本集團向海瀾投資及／或其 聯繫人支付的費用 ⁽¹⁾⁽²⁾ ...	5.27	9.15	12.24	11.28

(人民幣百萬元)

(未經審計，
人民幣百萬元)

附註：

- (1) 根據物業租賃框架協議進行的物業租賃交易可包括長期及短期租賃，而本集團支付的租金可能包含不同部分。因此，根據香港財務報告準則第16號，應用不同的會計處理方法。歷史交易金額不包括本集團與確認為使用權資產的租賃有關的金額。
- (2) 該等費用包括租金及就附帶服務（例如物業管理服務）支付的費用。

關連交易

年度上限

下表載列本集團於截至2028年12月31日止三個年度各年就上述交易向海瀾投資及／或其聯繫人支付的金額上限：

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	(人民幣百萬元)		
本集團向海瀾投資及／或其 聯繫人支付的費用 ⁽¹⁾⁽²⁾	40	40	40

附註：

(1). 為免生疑問，本集團根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產的物業租賃將不會計入物業租賃框架協議的建議年度上限。本公司將遵守相關法律及法規項下當時適用的批准及披露規定（包括香港上市規則第14A章），倘我們擬於[編纂]後與海瀾投資及／或其聯繫人訂立或重續有關物業租賃協議。

(2). 年度上限包括租金及就附帶服務（如物業管理服務）支付的費用。

建議年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i). 上述交易於往績記錄期間的歷史交易金額，以及現有物業租賃協議中將於[編纂]後持續生效的條款（例如租金）；
- (ii). 本集團與海瀾投資及其聯繫人訂立的獨立物業租賃協議所訂明的單位租金，該單位租金一般由海瀾投資及／或其聯繫人每年參考相同或鄰近地區或類似地點的類似物業的現行市況並考慮物業的狀況而作出調整；及
- (iii). 相關門店於未來三年的預期業務擴張及所產生收益。尤其是，我們自2024年底起與京東建立戰略關係，共同發展「城市奧特萊斯」業務。

關連交易

有關部分豁免持續關連交易的豁免申請

就「一部分豁免持續關連交易」分節所披露的公用事業及服務採購總框架協議及物業租賃總框架協議項下交易而言，由於截至2028年12月31日止三個年度根據香港上市規則第14A章按年度基準計算的最高適用百分比率預計將超過0.1%但低於5%，該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於公用事業及服務採購框架協議及物業租賃框架協議項下的各交易預計將按經常性及持續性的基準繼續進行，並已於本文件作出充分披露，董事認為，若要求我們於[編纂]後就該部分豁免持續關連交易嚴格遵守公告規定，實屬不切實際，且該等規定將導致不必要的行政成本，並為我們帶來過度負擔。

因此，我們已向香港聯交所提出申請，且香港聯交所[已授出]豁免，豁免我們就本節「一部分豁免持續關連交易」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定，惟該持續關連交易於每個財政年度的各自總金額不得超過各自年度上限（如上文所述）的相關金額。

如上市規則有任何進一步修訂，對本文件所述持續關連交易施加較截至最後實際可行日期適用規定更為嚴格的要求，我們將立即採取措施，確保在合理時間內遵守該等新規定。

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）認為，公用事業及服務採購總框架協議及物業租賃總框架協議項下擬進行之持續關連交易已於並將繼續於本公司的日常及一般業務過程中按照正常商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，且公用事業及服務採購總框架協議及物業租賃總框架協議項下擬進行之交易的建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

獨家保薦人確認

獨家保薦人已(i)審閱本公司就上述部分豁免持續關連交易所提供之相關文件及資料；(ii)取得本公司及董事所作之必要聲明及確認；及(iii)就上述部分豁免持續關連交易進行合理查詢。

基於上述情況，獨家保薦人認為，本集團上述部分豁免持續關連交易乃於一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益；而有關該等部分豁免持續關連交易的建議年度上限亦屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

保障股東利益的內部控制措施

為進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已就於公用事業及服務採購總框架協議及物業租賃總框架協議項下擬進行之持續關連交易實施以下內部控制措施：

- 我們採用了一項關連交易管理政策，以確保本集團的關連交易以公平的形式、按一般商業條款以及符合本公司及股東整體利益的方式進行；
- 我們已制定一系列內部指引，規定倘若任何建議關連交易的價值預計將超過某些門坎，相關員工必須向相關業務部門主管報告建議交易，以便本公司啟動必要的額外評估和審批程序，並確保我們遵守香港上市規則第14A章項下的適用規定；及
- 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供數據及證明文件，以供其對公用事業及服務採購總框架協議及物業租賃總框架協議項下擬進行的持續關連交易進行年度審閱。根據香港上市規則的規定，獨立非執行董事將每年就公用事業及服務採購總框架協議及物業租賃總框架協議項下擬進行之持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立、按一般商業條款訂立、遵照規管其的協議、按公平合理的條款訂立及符合股東的整體利益向董事會作出確認，且核數師每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行、於所有重大方面未有按照規管該等交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。