

## 關連交易

### 概覽

於日常及一般業務過程中，我們已與[編纂]後將成為我們關連人士(定義見上市規則第14A章)的實體訂立若干交易。有關交易於[編纂]後將繼續進行，故將構成上市規則項下的持續關連交易。

### 我們的關連人士

以下實體將於[編纂]後成為我們的關連人士(定義見上市規則第14A章)，且已與我們訂立若干交易，該等交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易：

關連人士名稱	關連關係
小商品城控股及其聯繫人(不包括本集團及市場發展集團)(「小商品城控股關連人士」)	小商品城控股為我們的控股股東之一。
市場發展集團及其聯繫人(不包括本集團及小商品城控股關連人士)(「市場發展集團關連人士」)	市場發展集團為我們的控股股東之一。

### 全面獲豁免持續關連交易

我們已或可能與我們的關連人士按一般商業條款訂立以下交易，該等交易於[編纂]後將繼續進行：

- (1) 向小商品城控股關連人士提供員工福利待遇及系統開發服務。所提供產品的價格通常應與我們於日常及一般業務過程中向其他獨立第三方銷售的價格一致，並由雙方經公平磋商後，參考產品的類型及規格釐定。服務定價應由雙方經公平磋商後，參考(其中包括)所需服務的複雜程度及範圍、開發系統所產生的成本以及現行市價釐定。
- (2) 向市場發展集團關連人士提供洗衣服務。服務定價應由雙方經公平磋商後，參考(其中包括)服務經營成本及就類似服務向獨立第三方收取的服務費釐定。
- (3) 向市場發展集團關連人士及／或小商品城控股關連人士提供酒店及市場管理服務，據此，我們獲悉數委託管理及經營由市場發展集團關連人士及／或小商品城控股關連人士擁有的若干酒店及市場，以使我們的控股股東將不會從事任何市場經營或其他競爭業務。服務定價應由雙方經公平磋商後，參考(其中包括)相關酒店的經營業績及／或服務的經營成本釐定。

---

## 關 連 交 易

---

- (4) 向小商品城控股關連人士及市場發展集團關連人士租賃物業，用作辦公場所及／或停車位。服務定價應由雙方經公平磋商後，參考(其中包括)位於相同地區且規模及質量相若之物業的相關費用現行市價釐定。

由於上述各項交易就上市規則第14A章而言按年計算的最高適用百分比率將低於0.1%，故各項相關交易根據上市規則第14A.76(1)條將構成本公司的一項符合最低豁免水平的持續關連交易，將完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 須遵守申報、年度審閱及公告規定的非豁免持續關連交易

於日常及一般業務過程中，我們已訂立以下交易，董事目前預期，該等交易就上市規則第14A章而言按年計算的最高適用百分比率將高於0.1%但低於5%。因此，協議項下擬進行的交易將須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟根據上市規則第14A.76條獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

### 自小商品城控股關連人士採購服務

我們於[●]與小商品城控股訂立服務採購框架協議(「小商品城控股服務框架協議」)，據此，本集團可不時自小商品城控股關連人士採購若干服務，包括但不限於物業管理、綠化維護及建設管理服務。小商品城控股服務框架協議的初始期限乃自[編纂]起至[2028年12月31日]止，經雙方同意可續期。訂約方將另行訂立相關協議，該等協議將載列小商品城控股服務框架協議項下採購服務的具體條款及條件。

### 定價政策

相關服務的價格應由小商品城控股關連人士與本公司經公平磋商後，計及所需服務類型、相關勞工成本及同類服務的現行市價而釐定，且其條款不得遜於本集團與獨立第三方在相同條件下進行交易的條款。

### 交易的理由

於日常及一般業務過程中，我們需要一系列配套服務，以用於我們大型商品批發市場物業及相關物業的日常經營、管理及維護以及建設，包括但不限於物業管理、綠化維護及建設管理服務。我們歷來自包括小商品城控股關連人士等供應商採購該等配套服務。透過此既定的商業關係，小商品城控股關連人士已對我們市場的特定經營需求有深入了解，並能夠提供高品質、可靠且價格具競爭力並切合我們需求的服務。

## 關連交易

自小商品城控股關連人士採購該等配套服務，使本集團能夠利用其現有的經營配套資源及基礎設施，提高經營效率並實現規模經濟。同時，與自各種獨立第三方供應商採購類似服務相比，此舉可降低我們的行政及採購成本。

### 歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，我們自小商品城控股關連人士採購服務的交易金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)		
自小商品城控股關連人士採購服務	192.5	220.5	288.3

### 年度上限

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，小商品城控股服務框架協議項下的交易總額不得超過下表所載建議年度上限。建議年度上限須視乎相關協議的續約情況及相關招標程序而定。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	(人民幣百萬元)		
自小商品城控股關連人士採購服務	[422.0]	[424.0]	[417.0]

### 上限基準

小商品城控股服務框架協議項下擬進行交易之建議年度上限，乃參考以下各項而釐定：(i)往績記錄期間之歷史交易金額及增長趨勢；(ii)基於本集團與小商品城控股關連人士之間的現有合約或安排的估計交易金額；(iii)因我們與小商品城控股關連人士就新開發市場擴大合作安排，導致對物業管理服務的需求大幅增加；及(iv)我們建設項目的進度及預期完工時間表。儘管配套服務的整體需求預期將隨業務擴張而增加，惟由於我們的主要建設項目預期將於2028年接近完工，與建設相關的服務需求亦預期將於2028年減少。

### 自市場發展集團關連人士採購服務

我們於[●]與市場發展集團訂立服務採購框架協議(「市場發展集團服務框架協議」)，據此，本集團可不時自市場發展集團關連人士採購若干服務，包括但不限於安保服務、餐飲及會議相關服務。市場發展集團服務框架協議的初始期限乃自[編纂]起

## 關連交易

至[2028年12月31日]止，經雙方同意可續期。訂約方將另行訂立相關協議，該等協議將會載列市場發展集團服務框架協議項下採購服務的具體條款及條件。

### 定價政策

相關服務的價格應由市場發展集團關連人士與本公司經公平磋商後，計及所需服務類型、相關勞工成本及同類服務的現行市價而釐定，且其條款不得遜於本集團與獨立第三方在相同條件下進行交易的條款。

### 交易的理由

於日常及一般業務過程中，我們需要一系列配套服務，以確保我們的展覽及會議活動以及酒店業務的順暢經營、安保及管理，包括但不限於展覽安保服務、餐飲及會議相關服務。我們歷來自包括市場發展集團關連人士等供應商採購該等配套服務。向市場發展集團關連人士採購該等服務，與向各類第三方供應商採購同類服務相比，可降低我們的行政及採購成本。透過此既定的商業關係，市場發展集團關連人士已對我們的特定經營需求有深入了解，並能夠提供穩定可靠且切合我們需求的服務。我們相信，市場發展集團關連人士能夠以穩定、及時且有效的方式提供該等服務，並持續符合我們的質量、安全及經營標準。

### 歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，我們自市場發展集團關連人士採購服務的交易金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)		
自市場發展集團關連人士採購服務	17.3	20.2	22.0

### 年度上限

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，市場發展集團服務框架協議項下的交易總額不得超過下表所載建議年度上限。建議年度上限須視乎相關協議的續約情況及相關招標程序而定。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	(人民幣百萬元)		
自市場發展集團關連人士採購服務	[24.0]	[24.0]	[24.0]

---

## 關連交易

---

### 上限基準

市場發展集團服務框架協議項下擬進行交易之建議年度上限，乃參考以下各項而釐定：(i)往績記錄期間之歷史交易金額及(ii)本集團截至2028年12月31日止三個年度對市場發展集團關連人士所提供服務的估計需求(預期將保持穩定)，當中已計及於我們物業舉辦的展覽及會議之預期數量、頻率及規模。

### 內部控制措施

為保障股東整體(包括少數股東)的利益，本集團已就持續關連交易實施以下內部控制措施。本集團採取以下內部控制措施，以確保交易將根據小商品城控股服務框架協議及市場發展集團服務框架協議(「該等服務框架協議」)的條款(包括定價政策)進行，並遵守上市規則項下所有適用規定：

- 我們已採納關連交易管理政策，以確保該等服務框架協議項下的關連交易將以公平的方式、按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。
- 於簽立該等服務框架協議項下的關連交易相關協議前，本集團相關業務板塊的經營職能部門會將擬進行交易的條款(包括定價及其他合約條款)與同獨立第三方訂立的類似交易條款或向獨立第三方提供的條款(視情況而定)進行比較，以確保該等服務框架協議項下的關連交易協議條款就本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供的條款。
- 我們的獨立非執行董事及核數師將對本公司訂立的框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱，並根據上市規則第14A.55條及第14A.56條提供年度確認，且本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，以配合其進行年度審閱。
- 於[編纂]後考慮重續或修訂協議時，相關有利益關係的董事及股東須於董事會會議或股東會(視情況而定)上就批准該等交易的決議案放棄投票。倘無法獲得獨立董事或獨立股東的批准，如框架協議項下交易構成上市規則第14A.35條所述的非豁免持續關連交易，則我們不會繼續進行該等交易。

---

## 關連交易

---

### 豁免

由於預期該等服務框架協議項下擬進行的非豁免持續關連交易將繼續經常及持續進行，並已於本文件悉數披露，故董事認為遵守公告規定並不切實可行，且該等規定將導致不必要的行政成本及對我們構成不必要的沉重負擔。

因此，我們已申請而聯交所[已]向我們授出我們就該等服務框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A.105條嚴格遵守上市規則項下的公告規定之豁免，條件為相關持續關連交易於各財政年度的總金額不得超過年度上限中所載相關金額(如上文所述)。

### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)上述非豁免持續關連交易一直並將繼續於日常及一般業務過程中按照正常商業條款或更佳條款訂立，有關條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，及(ii)相關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。

### 聯席保薦人確認

聯席保薦人已(i)審閱本公司就上述非豁免持續關連交易提供的相關文件及資料；(ii)取得本公司及董事作出的必要陳述及確認；及(iii)參與盡職調查並與本集團管理層進行討論。

基於上文所述，聯席保薦人認為，上述已尋求豁免的部分豁免持續關連交易，已於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，且有關非豁免持續關連交易之建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。