

關連交易

本公司已與將構成我們關連人士的實體訂立若干協議，該等協議將構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

關連人士

於全球發售完成後，保利集團將直接及間接擁有我們約67.0%的已發行股本（假設超額配股權未獲行使）。因此，於上市後，保利集團將為我們的控股股東。根據上市規則第14A.11(1)條及第14A.11(4)條，保利集團及其聯繫人士（包括保利南方）為我們的關連人士。

因此，本集團與保利集團及／或其聯繫人士之間於上市後將繼續進行的交易，將構成我們於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

持續關連交易

本公司持續關連交易總表

交易性質	適用上市規則	尋求豁免	截至12月31日止年度之建議年度上限		
			2014年	2015年	2016年
(人民幣百萬元)					
獲豁免持續關連交易					
• 商標許可協議.....	第14A.33(3)條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
• 綜合服務框架協議(保利集團向本集團提供的服務).....	第14A.33(3)條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
截至12月31日止年度之建議年度上限					
交易性質	適用上市規則	尋求豁免	2014年	2015年	2016年
(人民幣百萬元)					
須提交豁免申請之持續關連交易					
收益項目：					
• 綜合服務框架協議(本集團向保利集團提供的服務).....	第14A.34條	公告規定	10.3	10.4	12.7
• 商品買賣框架協議.....	第14A.34條	公告規定	6.7	7.0	7.3

關 連 交 易

交易性質	適用上市規則	尋求豁免	截至12月31日止年度之建議年度上限		
			2014年	2015年	2016年
(人民幣百萬元)					
支出項目：					
• 物業租賃框架協議	第14A.34條	公告規定	54.7	64.5	68.8
• 電影票房收入分賬框架協議	第14A.35條	公告及獨立 股東批准規定	193.1	350.3	451.1

獲豁免持續關連交易

下列交易乃於日常業務過程中按一般正常商業條款訂立，據我們的董事目前預期，下列交易就上市規則第14A章而言計算的每項相關百分比率（利潤比率除外）按年計將不超過0.1%。根據上市規則第14A.33(3)條，該交易豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(1) 商標許可協議

協議雙方： 保利集團（作為許可方），及

本公司（作為獲許可方）。

主要條款：我們已於2014年2月14日與保利集團訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，保利集團同意授予我們使用保利集團的若干商標的權利，代價為零。除非獲得保利集團事先書面同意，否則我們不得向任何第三方轉讓或許可該等商標。商標許可協議的有效期自上市日期起計為期十年。除非協議雙方另行達成書面協議，商標許可協議的期限屆滿後將自動續約十年，惟須遵守上市規則的限制及規定。

進行交易的理由：本集團乃為保利集團旗下的平台，從事與藝術及文化相關的業務，且數年來一直獲保利集團授權使用其若干商標。因此，為維持我們的一貫市場形象，我們將於全球發售完成後繼續使用保利集團的該等商標。

過往金額：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年10月31日止十個月，本集團就商標許可產生的開支分別為零、零、零及零。

(2) 綜合服務框架協議

協議雙方： 保利集團（作為服務提供方），及

本公司（作為服務接收方）。

主要條款：我們於2014年2月14日與保利集團訂立綜合服務框架協議（「綜合服務框架協議」）。根據綜合服務框架協議，保利集團及／或其聯繫人士須不時向我們提供若干類型的服務，主要包括展覽服務、酒店及餐飲服務。有關綜合服務框架協議的主要條款和進行交易的理由，請參閱本章節下文「非豁免持續關連交易－A.須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－綜合服務框架協議」。

過往金額：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年10月31日止十個月，我們接受保利集團及／或其聯繫人士提供服務產生的成本金額分別約為人民幣9,000元、人民幣149,000元、人民幣352,000元及人民幣139,000元。

非豁免持續關連交易

(A) 須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

下列交易乃於日常業務過程中按一般正常商業條款訂立，據我們的董事目前預期，就上市規則第14A章而言計算的最高適用百分比率按年計將超過0.1%，但不足5%。根據上市規則第14A.34條，下列交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，但將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

(1) 綜合服務框架協議

協議雙方： 保利集團（作為服務接收方），及

本公司（作為服務提供方）。

關連交易

主要條款：根據綜合服務框架協議，我們須不時向保利集團及／或其聯系人士提供若干類型的服務，主要包括展覽服務、劇院管理服務、藝術鑒賞活動服務及一般服務。綜合服務框架協議的主要條款如下：

- 綜合服務框架協議的有效期自上市日期起計為期三年，並可以於到期時續期三年；
- 協議雙方的相關附屬公司或聯營公司將另行訂立相關合約，並將根據綜合服務框架協議規定的原則列明具體條款及條件；及
- 根據綜合服務框架協議提供的服務的價格將參照當時市價或由協議雙方經公平協商後厘定。

進行交易的理由：本集團與保利集團於往績記錄期間之前開始相互提供服務。保利集團從事房地產開發業務，其房地產展廳須不時進行藝術裝潢和展覽。保利集團亦通過舉辦藝術欣賞活動來開展高端房地產項目的推廣活動。本公司的全資附屬公司保利藝術中心從事承接展覽及組織藝術交流活動。為把握該等商機，保利集團及其附屬公司須在全國加強其銷售及市場推廣活動，而保利藝術中心舉辦當地展覽展示精選展品，此舉有助提升保利集團的市場影響力，亦響應了保利集團的促銷口號「文化地產」。同時，保利藝術中心亦於推廣我們藝術品牌時賺取利潤。保利集團亦致力於通過為北京及深圳引入若干文化因素（如保利劇院）的方式將房地產與文化融為一體，旨在提升文化內容及商業價值，並與保利文化互補收益。因此，本集團向保利集團提供展覽服務不僅能提升保利集團房地產項目的知名度，亦能拓展及發展本集團的業務。此外，本集團已逐漸在中國多個城市建立劇院管理公司，並已招攬一群劇院管理領域的專業人士，此等人士在市場上相對難以物色。以上所述的本集團向保利集團提供的服務一直並將繼續依照市場慣例進行，從而可發揮本集團及保利集團的實力及優勢。

過往金額：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年10月31日止十個月，我們向保利集團及／或其聯繫人士提供服務產生的收入金額分別約為人民幣10.9百萬元、人民幣10.2百萬元、人民幣14.3百萬元及人民幣5.7百萬元。

關連交易

年度上限：截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的最高年度費用總額不得超過以下所載上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2014年	2015年	2016年
	(人民幣百萬元)		
費用總額.....	10.3	10.4	12.7

上限基準：於釐定上述年度上限時，我們的董事已考慮(i)歷史數據（截至2013年12月31日止年度，根據本公司的未經審計管理賬目，向保利集團及／或其聯繫人士提供服務所產生的收入約為人民幣10.7百萬元；自截至2013年10月31日止十個月的人民幣5.7百萬元增至截至2013年12月31日止十二個月的約人民幣10.7百萬元，主要由於保利集團及／或其聯繫人士於2013年10月就其提供劇院管理服務所確認的收入金額增加所致）；(ii)本集團與保利集團現有服務協議項下的估計應收金額；(iii)保利集團與其聯營公司未來對該等服務的需求水平；(iv)因勞工成本等成本的增加造成未來市場價格的變動；及(v)2015年至2016年增加約人民幣2百萬元主要由於預期我們於2016年向保利集團及／或其聯繫人士提供更多展覽服務所致。

(2) 商品買賣框架協議

協議雙方： 保利集團（作為買方），及
本公司（作為賣方）。

主要條款：我們於2014年2月14日與保利集團訂立商品買賣框架協議（「商品買賣框架協議」），據此，我們可不時向保利集團及／或其聯繫人士出售商品，主要為藝術產品及劇院演出票。商品買賣框架協議的主要條款如下：

- 商品買賣框架協議的有效期自上市日期起計為期三年，並可以於到期時續期三年；
- 協議雙方的相關附屬公司將另行訂立相關合約，並將根據商品買賣框架協議規定的原則列明具體條款及條件；及
- 我們根據商品買賣框架協議出售的商品價格將由協議雙方參照市價經公平協商厘定。

關連交易

進行交易的理由：出售藝術品及劇院演出門票乃為我們的日常及一般業務。保利集團重視其雇員的工作環境及福利。保利集團及／或其聯營公司需要不時購買劇院演出票作為雇員福利，及／或不時購買藝術品作辦公室建築的內部裝潢。上述商品的買賣條款乃與市場價格保持一致。

過往金額：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年10月31日止十個月，我們銷售藝術品產生的收入分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.2百萬元。

年度上限：截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度銷售藝術品的最高年度費用總額不得超過以下所載上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2014年	2015年	2016年
	(人民幣百萬元)		
費用總額.....	3.0	3.2	3.4

過往金額：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年10月31日止十個月，我們銷售劇院演出票的收入分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.4百萬元。

年度上限：截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度銷售劇院演出票的最高年度費用總額不得超過以下所載上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2014年	2015年	2016年
	(人民幣百萬元)		
費用總額.....	3.7	3.8	3.9

上限基準：於釐定上述年度上限時，我們的董事已考慮(i)歷史數據(截至2013年12月31日止年度，根據本公司的未經審計管理賬目，銷售藝術產品及劇院門票產生的收入分別約為人民幣3.5百萬元及約為人民幣3.9百萬元；銷售藝術產品及劇院門票產生的收入從截至2013年10月31日止十個月的人民幣2.6百萬元增至截至2013年12月31日止十二個月的約人民幣7.4百萬元，主要是由於(a)保利

集團及／或其聯繫人士於秋拍時購買藝術產品作辦公樓宇的內部裝潢之用；及(b)保利集團及／或其聯繫人士於年末購買劇院門票作為新年假日的僱員福利所致)；及(ii)經參考中國於2012年的國內生產總值年增長率為約7.8%，藝術產品及劇院門票價格於未來三年的可能上漲。

(3) 物業租賃框架協議

協議雙方： 保利集團（作為出租人），及
本公司（作為獲承租人）。

主要條款：我們於2014年2月14日與保利集團訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，我們可向保利集團及／或其聯繫人士租賃物業，作辦公室、影院、劇院、拍賣業務營運及輔助服務用途。物業租賃框架協議的主要條款如下：

- 物業租賃框架協議的有效期自上市日期起計為期20年；
- 協議雙方的相關附屬公司或聯營公司將另行訂立租賃協議，並將根據物業租賃框架協議規定的原則列明具體條款及條件；
- 租金的釐定基準：租金將參照當時市價或由協議雙方經公平協商後釐定；
- 物業管理費應參照當時市價或由協議雙方經公平協商後釐定；
- 能源費及其他設施費應依照政府定價，倘無適用政府定價，則應參照當時市價或由協議雙方經公平協商後釐定；及
- 根據物業租賃框架協議另行訂立的相關租約，最長期限為20年。我們可於租約屆滿前提前至少一個月向保利集團的相關成員公司發出書面通知，要求續簽租約。保利集團的相關成員公司接獲上述通知後，將同意續約要求並於租約屆滿前與本集團成員公司續約。

關連交易

現有租約：根據本集團與保利集團訂立的物業租賃協議，截至2013年10月31日，本集團向保利集團及／或其聯營公司租賃總建築面積約為28,000平方米的若干物業。該等物業位於北京、廣州、深圳及佛山，主要作辦公室物業、影院、劇院、拍賣業務營運及輔助服務用途。

進行交易的理由：本集團於往績記錄期間之前開始租賃及使用上述物業經營業務。搬遷將導致不必要的業務營運中斷，並產生不必要的成本。

我們的董事及獨家保荐人認為，物業租賃協議的長期性質可令本集團有能力確保以公平的市價租賃其業務營運的地點，避免因短期租約搬遷引起的不必要成本、耗時及業務中斷。因此，我們的董事及獨家保荐人認為，物業租賃框架協議的租期為20年乃屬適當，且符合該類租賃協議年期的一般商業慣例。

獨立物業估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已確認，上述現有物業（總建築面積約28,000平方米）租賃協議的租金屬公平合理，反映了位於該地區的在中國作類似用途區域的物業的現行市場價格，但位於廣州，總建築面積約710平方米的兩處辦公單位除外，該兩處的租金低於當前市場租金。

過往金額：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年10月31日止十個月產生的租金開支分別約為人民幣21.8百萬元、人民幣26.0百萬元、人民幣38.0百萬元及人民幣33.9百萬元。

年度上限：截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的最高年度租金總額不得超過以下所載上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2014年	2015年	2016年
	(人民幣百萬元)		
租金總額.....	54.7	64.5	68.8

上限基準：於釐定上述年度上限時，我們的董事已考慮(i)現有物業租約的租金（截至2013年12月31日止年度，根據本公司的未經審計管理賬目，所產生的租金開支約為人民幣47百萬元）；(ii)相關物業鄰近物業的租金的穩定上漲及中國物業市場的未來發展；(iii)截至2013年12月31日，本集團向保利集團及／或其聯

繫人士租賃了18項物業；及(iv)本集團未來計劃於2015年年底前在中國建立及開始運營約二十六家影院，其中三至五家影院可能需要向保利集團及／或其聯繫人士租賃物業。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

下列交易乃於日常業務過程中按一般正常商業條款訂立，據我們的董事目前預期，就上市規則第14A章而言計算的最高適用百分比率按年計將超過5%。根據上市規則第14A.34條及14A.35條，該等交易將構成我們的非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

電影票房收入分賬框架協議

協議雙方： 保利集團，及
本公司

主要條款：我們於2014年2月14日與保利集團訂立電影票房收入分賬框架協議（「電影票房收入分賬框架協議」）。保利集團及／或其聯營公司將向本集團提供新影片拷貝，然後由本集團在我們的影院內安排影片放映。協議雙方同意按事先協定的分賬百分比分配影片放映產生的影片票房收益淨額。保利集團及／或其聯營公司屆時可根據與電影發行商和製片商的單獨協議進一步與其分享該分賬收入。該影片票房收益分賬安排符合當前中國電影產業的慣例。有關電影發行商、製片商以及電影院線公司及影院的更多詳情，請參閱「業務」章節。電影票房收入分賬框架協議的主要條款如下：

- 電影票房收入分賬框架協議的有效有效期自上市日期起計為期三年，且到期後可再續期三年；
- 協議雙方的相關附屬公司或聯營公司將另行訂立相關合約，並將根據電影票房收入分賬框架協議規定的原則列明具體條款及條件；及
- 保利集團及／或其聯繫人士將為本集團提供新影片拷貝，而本集團屆時將安排在我們的影院放映該等影片。本集團將首先收取影片放映

關連交易

業務產生的票房收入淨額，然後與保利集團及／或其聯繫人士根據雙方經公平協商訂立的相關合約所載的分賬百分比分享部分收入。

進行交易的理由：過往，我們與保利萬和電影院線（當時為本公司的非全資附屬公司，於重組前主要從事電影院線業務）訂立集團內部票房收入分賬協議。根據該等協議，保利萬和電影院線向我們提供新影片拷貝，然後我們安排在我的影院影片放映。根據中國適用法律法規，外商投資企業禁止從事電影院線業務。於上市後，本公司將成為外商投資企業，並將被禁止投資或開展電影院線業務。因此，於我們籌備全球發售期間，本集團須出售的電影院線業務，而作為重組的一部分，我們將保利萬和電影院線51%的股權轉讓予保利集團。我們的董事預期，（其中包括）鑑於保利萬和電影院線及我們影院之間良好的歷史業務關係，及相關收入分賬百分比與市場標準可資比較的事實，本集團與保利萬和電影院線之間的安排於上市後繼續乃符合本集團的利益。終止此等安排將導致我們業務營運的不必要中斷。

過往金額：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年10月31日止十個月，本集團與保利萬和電影院線之間的收入分賬安排產生的開支分別約為人民幣17.5百萬元、人民幣44.6百萬元、人民幣60.4百萬元及人民幣63.2百萬元。如上文所述，保利萬和電影院線在收到我們的分賬收入後，將按其與電影發行商及電影製片商訂立的單獨協議進一步分享此收入。

根據提供及放映的新影片（如好萊塢電影及國產電影）類型及受歡迎程度，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，本集團一般保留約50%至55%的電影票房收入淨額，並根據與保利萬和電影院線訂立的相關協議分享其餘收入。

年度上限：截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的最高年度費用總額不得超過以下所載上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2014年	2015年	2016年
	(人民幣百萬元)		
費用總額.....	193.1	350.3	451.1

上限基準：於釐定上述年度上限時，我們的董事已考慮：(i)歷史數據及增長趨勢：從2010年至2012年保利萬和電影院線的費用增長約250%；(ii)保利萬和電影院線與我們訂立的現有協議；(iii)本集團截至2013年10月31日已擁有14家運營中的影院，並計劃於2014年及2015年底分別建立及投入營運21家和5家新增影院；2013年至2015年的影院數增加約170%，所有該等26家新建影院將於2016年全面開業及創收，亦預期2016年將興建新影院，且該等影院預期亦將與保利萬和電影院線訂立協議；(iv)鑒於中國電影業的快速發展，預期我們的影院收入會在未來有所增長；及(v)未來數年中國電影產業發展迅速，包括將要製作及引進的新電影以及電影票未來市場價格。根據艺恩統計數據，第12個五年計劃期間（2011年至2015年），中國電影市場規模將經歷約25%至30%的年增長。2015年至2016年的建議年度上限增加約28%，此乃與市場發展相一致。

非豁免持續關連交易的豁免申請

根據上市規則第14A.34條，「一非豁免持續關連交易」分節第1段所述的交易將構成關連交易，須遵守香港上市規則第14A章所載的申報、年度審核及公告規定。根據上市規則第14A.34條及第14A.35條，「一非豁免持續關連交易」分節第2段所述的各項交易將構成關連交易，須遵守上市規則第14A章所載的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

由於上述非豁免持續關連交易預期將按經常及持續基準繼續進行，我們的董事認為，遵守上述公告及／或獨立股東批准規定並不切實可行，及該規定會導致不必要行政成本及對我們造成過重負擔。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已根據上市規則第14A.42(3)條，就上述非豁免持續關連交易授予我們豁免嚴格遵守上市規則項下的公告及／或獨立股東批准規定。

倘若上市規則日後有任何修訂對本招股章程所述持續關連交易實施較截至最後實際可行日期所適用者更為嚴格的規定，我們將立即採取措施以確保於合理時間內遵守該等新規定。

關連交易

聯交所就非豁免持續關連交易授出的豁免將於2016年12月31日屆滿。豁免屆滿後，該等持續關連交易將受限於當時適用的上市規則。

董事確認

我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為，上述所述的非豁免持續關連交易已經並將於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合我們及我們股東的整體利益，且該等交易的建議年度上限（倘適用）亦屬公平合理，並符合我們及我們股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為(i)上文「一非豁免持續關連交易」分節所述的非豁免持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)上述非豁免持續關連交易的建議年度上限（倘適用）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。