

關 連 交 易

關連交易

本公司已與控股股東及其他關連人士訂立若干協議。該等協議項下的交易將構成《上市規則》第14A章項下的本公司的持續關連交易。

相關關連人士

本公司已與下列人士及實體訂立交易並將繼續與其開展業務，上市後這些人士及實體將被視為《上市規則》項下本公司的關連人士。

關連人士	關連關係
車建興先生	控股股東之一、執行董事及首席執行官
車建芳女士	執行董事及車建興先生的妹妹
陳淑紅女士	非執行董事及車建興先生的妻子
紅星投資	本公司控股股東之一，一家由車建興先生及車建芳女士分別直接持有92%及8%股權的公司。緊隨【編纂】完成後，假設【編纂】未獲行使，紅星投資將直接持有本公司經擴大已發行股本的約【編纂】%，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
常州市紅星裝飾城	一家由車建興先生根據中國法律成立的個人獨資企業，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
綠地金牛	一家由綠地成都(獨立第三方)及成都置業(上海企發的間接全資附屬公司)分別直接持有50%及50%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股權，且綠地金牛為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
長春置業	一家由上海企發及一名獨立第三方分別間接持有70.2%及30%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且長春置業為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
瀋陽晶森	一家由上海企發及一名獨立第三方分別間接持有75%及25%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且瀋陽晶森為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
雲南置業	一家由上海企發及一名獨立第三方分別間接持有67%及33%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且雲南置業為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
大連投資	一家由上海企發及一名獨立第三方分別間接持有62%及38%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且大連投資為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。

關 連 交 易

關連人士	關連關係
星龍地產	一家由上海企發間接全資擁有的附屬公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且星龍地產為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	一家由車建林先生、車建國先生及其他獨立第三方分別直接持有50%、25%及25%股權的公司。由於車建林先生及車建國先生均為車建興先生及車建芳女士的哥哥，故徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司為《上市規則》項下本公司的關連人士。
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	一家由車建林先生及車建國先生分別直接持有75%及25%股權的公司。由於車建林先生及車建國先生均為車建興先生及車建芳女士的哥哥，故徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司為《上市規則》項下本公司的關連人士。
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	一家由車建林先生及一名獨立第三方分別直接持有95%及5%股權的公司。由於車建林先生為車建興先生及車建芳女士的哥哥，故揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司為《上市規則》項下本公司的關連人士。
濟寧鴻瑞	一家由錢玉梅女士、張建芳女士及一名獨立第三方分別直接持有40.2%、26.8%及33%股權的公司。錢玉梅女士為車建林先生的妻子，而張建芳女士為車建國先生的妻子。由於錢玉梅女士及張建芳女士均為車建興先生及車建芳女士的嫂子，故濟寧鴻瑞為《上市規則》項下本公司的關連人士。
陝西鴻瑞	一家由錢玉梅女士、張建芳女士及其他獨立第三方分別直接持有39.6%、26.4%及34%股權的公司。錢玉梅女士為車建林先生的妻子，而張建芳女士為車建國先生的妻子。由於錢玉梅女士及張建芳女士均為車建興先生及車建芳女士的嫂子，故陝西鴻瑞為《上市規則》項下本公司的關連人士。
錢玉梅女士	為車建林先生的妻子及車建興先生與車建芳女士的嫂子，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
車國興先生	為車建興先生及車建芳女士的弟弟，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
上海企發	一家由紅星投資持有70.15%股權的公司，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
紅星傢俱集團	由車建興先生、常州市紅星裝飾城及車建芳女士分別持有45%、45%及10%的權益，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。

關 連 交 易

持續關連交易

下表載列本公司持續關連交易的概述：

交易性質	適用的 《上市規則》	尋求豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			2015年	2016年	2017年
獲豁免持續關連交易					
1. 擔保貸款	第14A.90條	豁免	不適用	不適用	不適用
2. 與綠地金牛訂立的委管協議	第14A.76(1)(a)條	豁免	不適用	不適用	不適用
3. 南京裝飾城及南京名都展覽空間協議包括：	第14A.76(1)(a)條	豁免	不適用	不適用	不適用
(i) 南京裝飾城與錢玉梅女士訂立的展覽空間協議 ⁽¹⁾					
(ii) 南京名都與錢玉梅女士訂立的展覽空間協議 ⁽¹⁾					
4. 與車國興先生訂立的北京世博傢俱租賃協議	第14A.76(1)(a)條	豁免	不適用	不適用	不適用
5. 與以下各方持有的五個回購商場有關的委管安排：	第14A.76(1)(a)條	豁免	不適用	不適用	不適用
(i) 長春置業					
(ii) 瀋陽晶森					
(iii) 雲南置業(就回購部分而言)					
(iv) 大連投資					
(v) 星龍地產					
非獲豁免持續關連交易					
1. 常州市紅星裝飾城租賃協議	第14A.34、14A.35、14A.49、14A.52、14A.53至59及14A.71條	公告規定	15.5	16.0	16.5
2. 與以下各方訂立的委管協議：	第14A.34、14A.35、14A.49、14A.52、14A.53至59及14A.71條	公告規定	17.3	17.8	18.3
(i) 徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司 ⁽²⁾			2.1	2.2	2.3
(ii) 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司 ⁽²⁾			4.2	4.5	4.8
(iii) 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司 ⁽²⁾			2.0	2.0	2.0
(iv) 濟寧鴻瑞 ⁽²⁾			4.0	4.1	4.2
(v) 陝西鴻瑞 ⁽²⁾			5.0	5.0	5.0

關 連 交 易

交易性質	適用的 《上市規則》	尋求豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			2015年	2016年	2017年
3. 上海企發框架協議	第14A.34、14A.35、 14A.36、14A.49、 14A.52、14A.53至 59及14A.71條	公告、通函及 獨立股東的批准 規定	100	150	200

附註：

- 因這兩份租賃協議性質相同且均與錢玉梅女士(因其為車建興先生與車建芳女士的聯繫人而與我們有關連)訂立，故我們已根據《上市規則》將這些協議歸為一個整體。基於按《上市規則》第14A.77條計算的適用百分比率(盈利比率除外)，這兩份租賃協議項下擬進行的交易(個別或共同)獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。
- 基於按《上市規則》第14A.77條計算的適用百分比率(盈利比率除外)，與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞訂立的委管協議將分別符合資格獲豁免遵守《上市規則》第14A.76條項下的若干規定。由於這些協議的性質相同，且由因其為車建興先生及車建芳女士的聯繫人而與本公司有關連的各方訂立，故我們已根據《上市規則》將這些協議歸為一個整體，因此，其項下擬進行的交易均須遵守《上市規則》第14A.35條項下的公告規定及《上市規則》第14A.49及14A.71條項下的年度申報規定。

獲豁免持續關連交易

我們已訂立若干持續關連交易，這些交易將獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定，下文對此進行進一步討論。

1. 擔保貸款

於往績記錄期間，車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星傢俱集團(個別或共同)提供擔保以為本公司的若干貸款進行擔保。因若干擔保貸款將於上市後仍存在，且由車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星傢俱集團就這些未償還擔保貸款提供的有關擔保安排預計於上市後繼續進行，因此構成《上市規則》項下本公司的持續關連交易。有關擔保貸款的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。

董事認為由車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星傢俱集團就擔保貸款以財務資助(定義見《上市規則》)形式提供的擔保已按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。概無就車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／

關 連 交 易

或紅星家俱集團為擔保貸款提供擔保而向其中任何一方授出的資產擔保。因此，由車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星家俱集團(個別或共同)就擔保貸款提供的擔保獲豁免遵守《上市規則》第14A.90條項下有關年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

2. 與綠地金牛訂立的委管協議

本公司與綠地金牛訂立了日期為2013年11月26日的委管協議及日期為2014年10月16日的補充協議，據此，本公司將以我們的品牌名稱經營及管理成都金牛商場。成都金牛商場是本公司於2011年處置房地產業務的過程中與相關被處置房地產公司一起被處置的七個回購商場之一。根據回購框架協議，我們擁有全權決定向綠地金牛回購成都金牛商場及相應資產及負債的選擇權。截至最後可行日期，我們尚未與綠地成都及控股股東就擬回購訂立任何確定性協議。詳情請參閱本文件「歷史及發展 — 業務重組 — 回購回購商場 — 回購框架協議」及「與控股股東的關係 — 控股股東於受限制業務中保留的權益 — A.綠地金牛」。

成都金牛商場於2014年8月開始運營。該商場位於中國四川省成都市，總建築面積約為180,000平方米。根據委管協議，綠地金牛將就有關安排所產生的服務每年向本公司支付人民幣4百萬元的諮詢及管理費。我們與綠地金牛訂立的委管協議有效期直至：(i)2017年8月22日及(ii)已為回購成都金牛商場完成綠地金牛的企業分拆(以較早者為準)。

由於我們預計按《上市規則》第14A.77條計算的與綠地金牛訂立的委管協議的各適用百分比率(盈利比率除外)將少於0.1%，故與綠地金牛訂立的委管協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)(a)條項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

3. 南京裝飾城及南京名都協議

本公司的全資附屬公司南京裝飾城及南京名都分別於2014年9月1日及2014年8月1日與錢玉梅女士訂立了一份展覽空間協議(「南京裝飾城展覽空間協議」及「南京名都展覽空間協議」，統稱「南京裝飾城及南京名都展覽空間協議」)，據此，南京裝飾城及南京名都將向錢玉梅女士(作為承租人)出租位於南京紅星國際傢俱裝飾城及南京名都家居廣場的若干展覽空間。由於南京裝飾城及南京名都展覽空間協議性質相同，且均與錢玉梅女士(因其為車建

關 連 交 易

興先生及車建芳女士的聯繫人而與本公司有關連)訂立，故我們已根據《上市規則》將這兩份租賃協議歸為一個整體。南京裝飾城及南京名都展覽空間協議的初始租賃期限各為自簽訂日期起計1年，且其主要條款亦類似。根據單價每月人民幣102元／平方米，南京裝飾城展覽空間協議項下的年租金約為人民幣0.6百萬元。根據每月每平方米人民幣116.5元，南京名都展覽空間協議項下的年租金約為人民幣0.3百萬元。這些租金與向相同商場的其他商戶(為獨立第三方)收取的租金一致。

由於我們預計按《上市規則》第14A.77條計算的南京裝飾城及南京名都展覽空間協議的各適用百分比率(盈利比率除外)將少於0.1%，故南京裝飾城及南京名都展覽空間協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)(a)條項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

4. 北京世博傢俱租賃協議

於2014年12月31日，本公司的全資附屬公司北京世博傢俱與車國興先生訂立了一份租賃協議(「北京世博傢俱租賃協議」)，據此，北京世博傢俱將以人民幣336,000元／年的租金自車國興先生租賃一項物業用作員工宿舍。北京世博傢俱租賃協議為期一年(自2015年1月1日至2015年12月31日)。北京世博傢俱租賃協議項下的租金乃基於相同區域類似物業的現行市價計算，且與本公司其他業主(為獨立第三方)就相似物業收取的租金一致。

由於我們預計按《上市規則》第14A.77條計算的北京世博傢俱租賃協議的各適用百分比率(盈利比率除外)將少於0.1%，故北京世博傢俱租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)(a)條的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

5. 與五個回購商場有關的委管安排

根據本公司與相關被處置房地產公司訂立的回購框架協議，自有關商場的開業日期起，本公司一直以我們的品牌「紅星美凱龍」經營及管理五個回購商場(即長春商場、瀋陽商場、雲南商場、大連商場及星龍商場。這些委管安排將在上市後繼續進行並在我們完成相關回購商場的回購後終止。

由於下文進一步討論的原因，對於我們就長春商場、瀋陽商場、大連商場及星龍商場

關 連 交 易

的經營及管理所提供的服務，我們收取零對價，因為實際上我們將其視作自營商場。

雲南置業及雲南嘉策汽車銷售服務有限公司（「雲南嘉策」，為獨立第三方）分別擁有雲南商場76.6%及23.4%產權。因此，就經營及管理雲南商場，我們與雲南嘉策訂立了一份為期十年的委管安排，據此，我們向雲南嘉策收取年度管理費，反映雲南嘉策持有雲南商場23.4%的權益。由於下文進一步討論的原因，就雲南商場回購部分的經營及管理而言，我們就所提供服務向雲南置業收取零對價，因為實際上我們將雲南商場回購部分視作自營商場。

長春商場、瀋陽商場、雲南商場、大連商場及星龍商場是在2011年的房地產業務的處置過程中與有關被處置房地產公司一併被處置的七個回購商場中的部分商場。詳情請參閱本文件「歷史及發展 — 業務重組 — 回購回購商場 — 回購框架協議」及「— 回購現狀」。由於我們與五個回購商場有關的委管安排性質相同，且乃與相關被處置房地產公司（因成為車建興先生的聯繫人而與我們有關連）訂立，故我們已根據《上市規則》將這些協議歸為一個整體。

根據回購框架協議，我們(i)擁有具法律約束力的義務回購長春商場、雲南商場（就回購部分而言）及瀋陽商場；及(ii)擁有可全權決定從相關被處置房地產公司回購大連商場與星龍商場及相應資產及負債的選擇權。鑒於大連商場及星龍商場分別於2013年及2014年開業，我們與上海企發及其附屬公司訂立確定性回購協議以回購大連商場及星龍商場。截至最後可行日期，為了回購五個回購商場，我們已進行了企業分拆、股權轉讓及更新相關工商管理局登記所需的提呈文件、報告及批准程序（視情況而定），並預計於上市後完成回購。

鑒於(a)我們就有關長春商場、雲南商場（就回購部分而言）及瀋陽商場的確定性回購具法律約束力的義務及(b)我們行使選擇權以回購大連商場及星龍商場，自被處置起及整個往績記錄期間，這五個回購商場的財務業績（如回購商場直接應佔的資產、負債、收入及開支）依然併入本集團的財務報表。有關併入相關回購商場財務業績的會計基準，請參閱本文件「附錄一 — 會計師報告」會計師報告的附註2。此外，完成這五個回購商場的回購後，為持有相關回購商場而註冊成立的新商場控股公司將成為本集團的綜合附屬公司，且相關委管

關 連 交 易

安排將失效。有關回購回購商場的交易結構的詳情，請參閱本文件「歷史及發展 — 業務重組 — 回購回購商場 — 交易結構」。

下表載列相關委管協議項下的五個回購商場的詳情：

商場	總經營面積(平方千米)	地點	開始運營的日期
長春商場.....	98.8	中國吉林省長春市	2012年5月
雲南商場.....	81.4(本公司持有76.6%， 雲南嘉策持有23.4%)	中國雲南省昆明市	2011年9月
瀋陽商場.....	99.7	中國遼寧省瀋陽市	2013年5月
大連商場.....	74.2	中國遼寧省大連市	2013年8月
星龍商場.....	132.7	中國上海	2014年9月

經考慮上述特定事實，董事認為，與長春商場、瀋陽商場、雲南商場(就回購部分而言)、大連商場及星龍商場有關的委管安排使本集團處於特殊位置，這與《上市規則》第14A章項下關連交易的規定有關，理由如下：

- (i). 相關委管安排項下擬進行交易的性質與本集團及其綜合附屬公司進行的交易性質相似，均可獲全面豁免遵守《上市規則》第14A章項下的規定；
- (ii). 上述委管安排的目的為保留對這五個回購商場的運營控制，直至該等商場的回購完成止，避免關連人士所獲利潤不均，損害我們及股東的權益。因此，這些交易並非那些根據《上市規則》第14A章擬進行的交易。僅因企業分拆、股權轉讓及更新相關工商管理局回購登記所需的有關提呈文件、報告及批准程序將不會於上市前完成，故相關委管協議將屬於《上市規則》第14A章項下的持續關連交易；及
- (iii). 鑒於這五個回購商場的財務業績(如大連商場、星龍商場、長春商場、雲南商場及瀋陽商場各商場直接應佔的資產、負債、收入及開支)仍併入本集團的財務報表，

關 連 交 易

故自這五個回購商場經營及管理所得的經濟利益已歸入本集團，且已經並將繼續反映在本集團的綜合財務報表中。

假設我們根據與五個回購商場有關的委管安排就我們提供的服務收取零對價，則該委管安排構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)(a)條的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

非獲豁免持續關連交易

我們在日常業務過程中訂立了以下交易，這些交易將構成本公司的持續關連交易，並將須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告及／或獨立股東批准的規定(如適用)(「非獲豁免持續關連交易」)。

1. 常州市紅星裝飾城租賃協議

於2011年4月1日，本公司的全資附屬公司常州美凱龍與常州市紅星裝飾城訂立了租賃協議，據此，常州美凱龍將自常州市紅星裝飾城租賃一項物業以運營及管理常州裝飾城。租賃物業位於中國江蘇省常州市飛龍東路70號，總建築面積約為40,678平方米。

下表載列常州市紅星裝飾城租賃協議的歷史數據及建議年度上限概要：

	截至12月31日止年度的歷史金額 (人民幣百萬元)			截至12月31日止年度的建議年度上限 (人民幣百萬元)		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
支付予常州市紅星裝飾城的年租金 及服務費用.....	13.8	13.8	14.8	15.5	16.0	16.5

主要條款

常州市紅星裝飾城租賃協議的初始租賃期限為自簽訂日期起計十年。常州美凱龍將在最初三年支付固定金額人民幣13.8百萬元／年的年租金及服務費用，隨後第四年增加10%及剩下的六年每年增加3%。這些定價機制已參考(i)相同區域類似物業的現行市價；(ii)常州市紅星裝飾城收購物業的成本；及(iii)這些物業的折舊成本釐定。於常州市紅星裝飾城租賃協議期限內，常州美凱龍有專有權利使用租賃物業。根據適用法律法規，常州市紅星裝飾城租賃協議可於常州美凱龍於租賃到期前至少兩個月發出書面通知後由訂約方協商續租。

關 連 交 易

交易的理由

2011年4月之前，該租賃物業被常州市紅星裝飾城用於運營常州裝飾城（作為其自營商場）。因預期會處置房地產業務，故常州市紅星裝飾城自2011年4月起已停止運營及管理家居裝飾及傢俱商場。由於常州市紅星裝飾城為車建興先生以其個人身份成立的個人獨資企業，以透過資產轉讓的方式向本集團轉讓物業，根據適用的中國法律，這將對常州市紅星裝飾城產生稅務影響，而有關影響將最終轉為有關物業的購買價格。因此，我們決定向常州市紅星裝飾城租賃物業，以管理及運營常州裝飾城。常州市紅星裝飾城（作為業主）自2011年4月起一直持有有關物業。

歷史金額及年度上限基準

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年，常州美凱龍根據常州市紅星裝飾城租賃協議向常州市紅星裝飾城支付的年租金及服務費用分別為人民幣13.8百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣14.8百萬元。基於上述定價機制，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，租賃的年度上限預計將分別為人民幣15.5百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣16.5百萬元。

期限

董事及聯席保薦人認為，常州市紅星裝飾城租賃協議的期限超過三年屬公平合理，且為一般商業慣例，原因如下：

- (i). 對我們的業務模式而言，地理位置非常重要，而對於目標城市黃金地段的商業單位，我們面臨其他商場、零售商及商業機構的激烈競爭。商場運營商訂立長期租約乃行業慣例，且我們無法透過短期租約獲得條件優越的商業單位運營新的商場，或繼續租賃現有商場（包括常州裝飾城）。
- (ii). 常州裝飾城自2003年11月起一直在同一地點運營，建立了穩固的客戶群並與商戶保持長期關係。因此，訂立長期租約以避免耗費不必要的成本、時間及因短期租約導致遷址而中斷營運符合本公司的最佳利益。
- (iii). 我們已根據內部標準及指引在租賃物業的設計、裝飾及整修中作出大量初始投資。因此，確保長期租賃符合我們的最佳利益。
- (iv). 我們與其他業主（為獨立第三方）的租賃的平均期限超過十年。因此，常州市紅星裝飾城租賃協議的十年期限符合市場慣例。

關 連 交 易

獨立物業評估師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已經確認：(i)常州市紅星裝飾城租賃協議的條款及條件為一般商業條款，屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者；(ii)就此類型租賃而言，該期限符合一般慣例；及(iii)根據常州市紅星裝飾城租賃協議，常州美凱龍應付租金總額不遜於獨立第三方所提供者。

2. 與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞訂立的委管協議

我們分別與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞（「**相關業務夥伴**」）訂立委管協議及補充協議（視情況而定），據此，我們將管理及經營各相關業務夥伴擁有的家居裝飾及傢俱商場。由於有關委管協議的性質相同且均與各方（因其為車建興先生及車建芳女士的聯繫人而與我們有關連）訂立，故我們已根據《上市規則》將這些協議歸為一個整體。

下表載列與相關業務夥伴訂立的五份委管協議的歷史數據及建議年度上限概要：

	截至12月31日止年度的歷史金額 (人民幣百萬元)			截至12月31日止年度的建議年度上限 (人民幣百萬元)		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司.....	4.0	4.0	1.9 ⁽¹⁾	2.1	2.2	2.3
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司.....	6.0	6.0	3.7 ⁽¹⁾	4.2	4.5	4.8
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司.....	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
濟寧鴻瑞.....	4.0	4.0	3.7	4.0	4.1	4.2
陝西鴻瑞.....	5.0	5.0	3.8 ⁽²⁾	5.0	5.0	5.0
合計	21.0	21.0	15.1	17.3	17.8	18.3

附註：

- (1) 2013年12月及2014年1月，我們與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司訂立補充協議，據此，我們有關管理費的定價機制，由固定的統一費率改為各相關業務夥伴收取的租金總額的百分比（須受最低年度管理費的規限）。該調整乃經我們及各相關業務夥伴經公平磋商後作出以反映當前市場狀況。
- (2) 經考慮陝西鴻瑞的書面請求，我們同意豁免陝西鴻瑞2014年相關委管協議項下應付管理費人民幣1.2百萬元。該豁免乃因陝西鴻瑞的特殊請求而一次性授出，不影響陝西鴻瑞日後履行相關委管協議項下的合同義務。截至2017年12月31日止三個年度，我們將繼續按議定金額人民幣5.0百萬元／年，向陝西鴻瑞收取管理費。

主要條款

根據各委管協議，我們最初向相關業務夥伴收取每年介乎人民幣2.0百萬元至人民幣6.0百萬元（視情況而定）固定金額的管理費，這種定價機制符合我們2013年前訂立的委管安排的定價政策。有關我們委管安排的定價政策的詳情，請參閱本文件「業務 — 業務模式 — 委管安排」。2013年12月及2014年1月，我們與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司、徐

關 連 交 易

州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、濟寧鴻瑞訂立補充協議，據此，我們及相關業務夥伴同意修訂有關管理費的定價機制，由固定的統一費率改為各相關業務夥伴收取的租金總額的百分比（須受最低年度管理費的規限）。該調整乃經我們及各相關業務夥伴經公平磋商後作出以反映當前市場狀況。我們與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司及陝西鴻瑞訂立的委管協議的條款及條件保持不變，惟我們應陝西鴻瑞的特殊請求而一次性豁免陝西鴻瑞2014年部分應付管理費除外。五份委管協議各自的期限為自其簽署之日起計七至十年不等。

下表載列與相關業務夥伴訂立的五份委管協議的主要條款概要（經他們各自的補充協議修訂）：

商場	總經營面積 (平方千米)	地點	協議日期	期限	年度管理費 (人民幣百萬元)	
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司.....	徐州復興商場 (一期)	37.80	中國江蘇省徐州市 復興北路188號	2011年12月 26日(日期為 2013年12月 31日的補充 協議)	2012年1月1日 至2019年 12月31日	徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司收取的租金總額的6% (須受人民幣1.9百萬元最低年度管理費規限)
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司.....	徐州復興商場 (二期及三期)	96.36	中國江蘇省徐州市 復興北路188號	2011年12月 26日(日期為 2014年1月1日 的補充協議)	2012年1月1日 至2019年 12月31日	徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司收取的租金總額的6% (須受人民幣3.1百萬元最低年度管理費規限)
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司.....	揚州潤揚傢俱商場	70.06	中國江蘇省揚州市 邗江區蔣王街道 紅旗路88號	2010年12月 28日	2011年1月1日 至2018年 12月31日	固定金額：人民幣2.0百萬元/年

關 連 交 易

	商場	總經營 面積 (平方千米)	地點	協議日期	期限	年度管理費 (人民幣百萬元)
濟寧鴻瑞.....	濟寧高新區商場	61.79	中國山東省濟寧市 高新技術開發區 金宇東路99號	2009年12月 18日(日期為 2013年12月 31日的補充 協議)	2011年9月29日 至2021年 9月28日	濟寧鴻瑞收取的租金 總額的7.5%(須受 人民幣3.0百萬元的 最低年度管理費規限)
陝西鴻瑞.....	西安北二環商場	113.20	中國陝西省西安市 東二環西路、 鳳城二路南及 鳳城一路北	2009年11月 29日	2012年9月30日 至2022年 9月30日	固定金額：人民幣5.0百萬 元/年

交易的理由

我們根據五份委管協議管理及經營的大部分家居裝飾及傢俱商場都位於中國的三線及四線城市。相關業務夥伴擬將通過與我們的合作充分利用我們的經營經驗及聲譽。董事認為，以相對較少的資本需求利用相關業務夥伴的知識及經驗在這些新興本土市場擴大我們的地理覆蓋範圍、提高我們的市場份額及品牌知名度，符合我們的利益及業務戰略。

釐定價格的依據

五份委管協議項下的管理費的金額乃依據：(i)當地市場狀況；(ii)我們對各商場的未來租金收入水平的估計；及(iii)我們各業務夥伴對未來租金收入的預期。

歷史金額及年度上限的基準

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年，我們根據與相關業務夥伴訂立的五份委管協議收取的管理費總額分別為人民幣21百萬元、人民幣21百萬元及人民幣17百萬元。根據(i)上文所述的定價機制；(ii)市場狀況；(iii)我們目前對各商場未來租金收入水平的估

關 連 交 易

計；及(iv)我們各業務夥伴對未來租金收入的預期，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的租賃年度上限預計分別為人民幣17.3百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣18.3百萬元。

期限

與相關業務夥伴訂立各委管協議，期限均介乎七年至十年。董事及聯席保薦人認為，相關委管協議的期限超過三年屬公平合理，且為一般商業慣例，原因如下：

- (i). 土地收購、家居商場的規劃、建設及發展需要大量資金投資。倘若我們僅可訂立為期三年的委管協議，將無法與優質的業務夥伴合作。
- (ii). 管理商場的業務夥伴須進一步實施本集團有關物業設計、施工、裝飾及整修的內部標準及指引。因此，其通常會要求我們訂立長期委管協議，以避免就轉換運營商及商場品牌產生高昂對價。
- (iii). 建立客戶對特殊位置商場的信賴需要花費時間。長期委管協議亦可使我們與第三方商品供應商及商場商戶建立長期關係。因此，保證與業務夥伴的長期委管協議以確保運營穩定，符合本公司的最佳利益。
- (iv). 我們的標準委管協議規定期限為十年，且我們通常與其他夥伴(為獨立第三方)訂立相同委管協議。因此，一般而言，與相關業務夥伴訂立的五份委管協議期限為十年，符合類似交易項下我們提供予其他夥伴的期限。

獨立行業顧問弗若斯特沙利文已確認，(i)與相關業務夥伴訂立各委管協議的條款及條件為一般商業條款，屬公平合理且不遜於提供給獨立第三方者；(ii)就此類型委管協議而言，該期限符合一般慣例；及(iii)根據各委管協議收取的管理費不遜於提供給獨立第三方者。

3. 上海企發框架協議

直接全資附屬公司星易通匯於2015年3月20日與上海企發訂立預付卡購買框架協議(「上海企發框架協議」)，並於2015年6月3日訂立補充協議，據此，星易通匯將向上海企發及／或其附屬公司(「上海企發集團」)銷售我們的單用途預付卡，用作與上海企發集團物業銷售業務有關的促銷手段。

關 連 交 易

下表載列上海企發框架協議的歷史數據及建議年度上限概要：

	截至12月31日止年度的歷史金額 (人民幣百萬元)			截至12月31日止年度的建議年度上限 (人民幣百萬元)		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
上海企發框架協議.....	不適用	不適用	不適用	100	150	200

主要條款

根據上海企發的框架協議，星易通匯與上海企發集團將按一般商業條款單獨訂立預付卡購買協議，該協議列明購買價格及購買量。購買價格乃經公平磋商並參考預付卡的面值、實際購買量以及當時的市場狀況所釐定。星易通匯須向持卡人提供設備及服務，以供持卡人使用預付卡購買產品。

交易的理由

上海企發集團主要從事房地產開發、百貨商場經營及管理以及多用途綜合設施建設及管理。我們與上海企發集團合作可促進預付卡的銷售及提升星易通匯的業績。這亦將有助於為家居裝飾及傢俱商場帶來新顧客，從而增加商場的銷售額。

歷史金額及年度上限基準

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年，星易通匯與上海企發之間並無歷史交易。就預付卡的面值而言，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年上海企發框架協議的年度上限，預計將分別為人民幣100百萬元、人民幣150百萬元及人民幣200百萬元。該等年度上限釐定的依據為(i)上文所述定價機制；及(ii)就上海企發集團購買我們的預付卡的數量的估計，計及上海企發集團當前對於其2015年至2017年合同銷量(截至2017年12月31日止三個年度各年分別為人民幣10,000百萬元、人民幣15,000百萬元及人民幣20,000百萬元)的估計，預期其將會增長。

期限

上海企發框架協議為期三年(自簽訂日期起至2018年3月20日止)。

就非獲豁免持續關連交易作出的豁免申請

就(i)常州市紅星裝飾城租賃協議及(ii)與相關業務夥伴訂立的五份委管協議而言，由於最高適用百分比率預計將超過0.1%但低於5%，因此該等協議項下擬進行的交易獲豁免遵守通

關 連 交 易

函(包括獨立財務顧問的意見及建議)及獨立股東批准的規定，但須遵守《上市規則》第14A.35條項下的公告規定及《上市規則》第14A.49及14A.71條項下年度申報的規定。

我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已根據《上市規則》第14A.105條批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》項下有關常州市紅星裝飾城租賃協議項下及與相關業務夥伴訂立的五份委管協議項下擬進行的交易的公告規定，惟截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年該等交易的交易總值不得超過上述相關建議年度上限。

就上海企發框架協議而言，由於最高適用百分比率預計將超過5%，該等協議項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第14A.35條項下的公告規定、《上市規則》第14A.46條項下的通函規定、《上市規則》第14A.36條項下的獨立股東批准規定及《上市規則》第14A.49及14A.71條項下的年度申報規定。

我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已根據《上市規則》第14A.105條批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》項下有關上海企發銷售協議項下交易的公告、通函、及獨立股東批准規定，惟截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年該等交易的交易總值不得超過上述相關建議年度上限。

倘若日後《上市規則》的任何修訂較截至最後可行日期適用於本文件所述持續關連交易的規定更加嚴格，我們將於合理時間內，立即採取措施，以確保遵守有關新規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易已及將於日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們更有利的條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，且有關交易的建議年度上限屬公平合理，符合我們及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人確認，(i)非獲豁免持續關連交易乃於日常業務過程中按一般商業條款或對我們更有利的條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益；及(ii)非獲豁免持續關連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。