

關連交易

概覽

根據上市規則第14A章，我們或我們附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員(不重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外)、任何於[編纂]前12個月內為我們董事或我們附屬公司董事的人士及彼等任何聯繫人將於上市後成為本公司關連人士。[編纂]後，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

我們的董事確認，於[編纂]後，以下本集團與相關關連人士之間的交易將繼續進行，並將構成上市規則第14A章項下我們的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業租賃

於2019年●月●日，本公司(為其本身及代表本公司其他附屬公司)與寶龍控股訂立主物業租賃協議(「物業租賃協議」)，期限自[編纂]起至2021年12月31日止。根據物業租賃協議，本集團將自保留集團租賃總建築面積約為4,026平方米的兩處物業，以作辦公室用途。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年4月30日止四個月，我們向保留集團支付的租金總額約為人民幣1.0百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.7百萬元。

物業租賃協議項下支付的租金須經公平磋商並參考於往績記錄期內的過往交易金額以及於類似地段的類似物業之現行市場租金，且租金須不遜於獨立第三方所報租金後釐定。

據董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年，物業租賃協議項下我們應付的年租分別不得超過人民幣1.8百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.9百萬元。為達致上述年度上限，董事已考慮(i)於往績記錄期內的過往租金；(ii)現有租賃協議項下的條款及條件，尤其是租金的條款及條件；及(iii)我們所租賃物業的預期租金增長。

寶龍控股為我們的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於物業租賃協議項下的最高年度租金預期低於3,000,000港元，物業租賃協議項下的交易將屬上市規則第14A.76條的最低豁免水平，將獲豁免遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

2. 商標許可

於2019年8月8日，寶龍集團發展與上海商盛訂立商標許可協議（「中國商標許可協議」），據此，寶龍集團發展同意不可撤銷地及無條件地向上海商盛及其附屬公司向第三方授予(i)使用；或(ii)分授許可的權利，原因為其一般及日常業務過程及其他活動中產生的運營需求。於中國註冊的若干商標（「許可商標」）自中國商標許可協議開始日期起計免特許權使用費獲永久許可。詳情請參閱本文件附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團知識產權」。中國商標許可協議並無遭寶龍集團發展單方面終止，且寶龍集團發展承諾於許可商標屆滿時重續及維持註冊。

董事認為，訂立年期為三年以上的商標許可協議能夠保證我們業務的穩定性，並對股東的整體利益有裨益。獨家保薦人認為，具備該年期的有關類型協議乃為正常業務慣例。

寶龍集團發展由我們控股股東之一許健康先生間接擁有約88.9%，故根據上市規則，寶龍集團發展為本公司的關連人士。因此，中國商標許可協議項下的交易於[編纂]後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權獲免特許權使用費授予上海商盛及其附屬公司，中國商標許可協議項下的交易於[編纂]後將屬於上市規則第14A.76條項下規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准固定。

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 車位管理服務

於2019年●月●日，本公司（為其本身及代表本公司其他附屬公司）與寶龍控股（為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人）訂立車位管理服務框架協議（「車位管理服務框架協議」），據此，本集團將管理由保留集團及／或其聯繫人擁有的若干車位以分租予我們在管物業的顧客（「車位管理服務」），期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，管理停車位所產生的收入一般由(a)本集團收取100%；或(b)(i)本集團於購物中心或購物街開幕後（「固定期間」）的若干期內收取100%；及(ii)於固定期間屆滿時，由本集團及保留集團分別收取30%及70%。在該模式下，鑒於停車位由保留集團擁有，本集團所收取的淨收入構成來自關聯方（即保留集團）的收入。為減少本集團與保留集團[編纂]後的持續關連交易金額，本集團及保留集團已同意採用新的車位管理安排，據此，本集團將向保留集團租賃停車位，並作為分租人管理該停車位。根據該安排，本集團將每年向保留集團支付租金，而從

關連交易

車位管理所產生的收入，以及從獨立第三方客戶收取的收入並不構成本集團的持續關連交易。本集團相信，該項新安排將會為其帶來更大的靈活性及自主權，以管理停車位採取措施，進一步提高服務質素，以換取更高的收入。

僅供說明之用，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，停車位租賃安排的經調整過往交易額(假設該等新安排已獲採納)分別約為人民幣26.8百萬元、人民幣30.1百萬元及人民幣31.4百萬元。截至2019年4月30日止四個月，本集團就停車場租賃安排的應付費用為約人民幣16.0百萬元。

本集團根據車位管理服務框架協議應付費用須經公平磋商並參考(其中包括)(i)類地地點的車位之現行市場租金；(ii)本集團向保留集團租賃的車位的使用率；及(iii)車位的位置後釐定。

我們的董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年，車位管理服務框架協議項下本集團應付的最高年費將分別不會超過人民幣48.0百萬元、人民幣48.7百萬元及人民幣57.5百萬元。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，車位管理服務之年度上限金額乃根據新安排項下本集團須向保留集團支付之年度租金計算。我們聘用的一名獨立專業物業估值師已審閱本集團與保留集團將訂立的車位管理服務框架協議，並確認該等條款在現時市況下屬正常商業條款，而本集團同意向保留集團支付的年度租金屬公平合理。

寶龍控股為我們的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，車位租賃服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於車位租賃服務的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比比率按年度基準計算預計高於0.1%但低於5%，因此車位租賃服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

於2019年●月●日，本公司(為其本身及代表本公司其他附屬公司)與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立諮詢及管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向保留集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)保留集團及／或其聯繫人擁有的未出售單位及銷售辦事處的物業管理服務；(ii)早期[啟用]服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的[啟用]物業管理服務；及(iii)保留集團及／或其聯繫人於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的[房屋]檢查服務(「物業管理服務」)，期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年4月30日止四個月，保留集團及／或其聯繫人就本集團提供的物業管理服務支付的費用總額分別約為人民幣32.9百萬元、人民幣32.3百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣11.8百萬元。

物業管理服務的收費須經公平磋商並參考(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii)我們就可比服務向獨立第三方報出的一般利率；及(iv)至少兩家獨立服務提供商報出的可比市場價格。服務費不得高於有關監管機構指定的標準費用(倘適用)或低於獨立第三方收取的標準費用後釐定。

據董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度，物業管理服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人應付的最高年費將分別不會超過人民幣49.2百萬元、人民幣63.6百萬元及人民幣77.3百萬元。

於達致上述物業管理服務年度上限時，董事已考慮以下因素以達致上述年度上限，而該等年度上限在以下情況被視為屬公平合理：

- 於往績記錄期內該等服務的過往交易金額及增長趨勢；
- 本集團根據現有合約就物業管理服務的估計交易金額；
- 就銷售辦事處的物業管理服務而言，我們根據我們對保留集團及／或其聯繫人的土地儲備的估計及／或其過往銷售建築面積和相關增長率，估計保留集團及／或其聯繫人的受委託合約銷售建築面積；

關連交易

- 就未出售單位的物業管理服務而言，根據我們於往績記錄期內在管未出售單位的總面積及空置率，估計保留集團及／或其聯繫人於截至2021年12月31日止三個年度擁有及使用的物業的預期總面積；及
- 根據與保留集團及其聯繫人的商業磋商，銷售辦事處物業管理費的估計增長。

寶龍控股為我們的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於物業管理服務的年度上限於上市規則項下的各適用百分比比率按年度基準計算預計高於5%，因此物業管理服務框架協議項下的交易構成持續性關連交易，須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 商業運營服務

於2019年●月●日，本公司(為其本身及代表本公司其他附屬公司)與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立商業運營服務框架協議(「商業運營服務框架協議」)，據此，本集團同意向保留集團及／或其聯繫人擁有／經營的商業樓宇提供商業運營服務，包括但不限於(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；(iii)租戶管理及收取租金；及(iv)其他相關服務(「商業運營服務」)，期限自[編纂]起至2021年10月31日止。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年4月30日止四個月，保留集團及／或其聯繫人就本集團提供商業運營服務所支付的費用總額分別約為人民幣227.6百萬元、人民幣174.6百萬元、人民幣185.3百萬元及人民幣45.0百萬元。

商業運營服務所收取的服務費須經公平磋商並參考(i)物業位置；(ii)提供該等服務的預期運營成本(包括人工成本)；(iii)公開市場上物業發展商就類似服務的現行市價，及(iv)我們向獨立物業發展商提供類似服務的價格後釐定。

據董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年，商業運營服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人應付的最高年費將分別不會超過人民幣217.4百萬元、人民幣282.9百萬元及人民幣342.5百萬元。

於達致上述商業運營服務年度上限時，董事已考慮以下因素以達致上述年度上限，而該等年度上限在以下情況下被視為屬公平合理：

- 於往績記錄期內的過往交易金額及增長趨勢；

關連交易

- 本集團根據現有合約提供的商業運營服務的估計交易金額；
- 根據我們對保留集團及／或其聯繫人的土地儲備的估計，估計保留集團及／或其聯繫人於截至2021年12月31日止三個年度擁有及使用的物業的預期總面積；及
- 根據與保留集團及其聯繫人的商業磋商，租戶招攬及收租的服務費的估計增長。

寶龍控股為我們的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，商業運營服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於商業運營服務的年度上限於上市規則項下的各適用百分比比率按年度基準計算預計高於5%，因此商業運營服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

3. 公共區域及廣告位管理服務

於2019年●月●日，本公司(為其本身及代表本公司其他附屬公司)與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立公共區域及廣告位管理服務框架協議(「公共區域及廣告位管理服務框架協議」)，據此，本集團將管理由保留集團及／或其聯繫人擁有的物業內公共區域及廣告位，並向獨立第三方分租(「公共區域及廣告位管理服務」)，期限自[編纂]起至2021年12月31日止。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，管理公共區域及廣告位所產生的收入一般由(a)本集團收取100%；或(b)(i)本集團於固定期間的若干期內收取100%；及(ii)於固定期間屆滿時，由本集團及保留集團分別收取30%及70%。在該模式下，鑒於公共區域及廣告位由保留集團擁有，本集團所收取的淨收入構成來自關聯方(即保留集團)的收入。為減少本集團與保留集團[編纂]後的持續關連交易金額，本集團及保留集團已同意採用新的公共區域及廣告位管理安排，據此，本集團將向保留集團租賃公共區域及廣告位，並作為分租人管理該公共區域及廣告位。根據該安排，本集團將每年向保留集團支付租金，而從公共區域及廣告位管理所產生的收入，以及從獨立第三方客戶收取的收入並不構成本集團的持續關連交易。本集團相信，該項新安排將會為其帶來更大的靈活性及自主權，以管理公共區域及廣告位及採取措施，進一步提高服務質素，以換取更高的收入。

關連交易

僅供說明之用，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，公共區域及廣告位租賃安排的經調整過往交易額(假設該等新安排已獲採納)分別約為人民幣35.9百萬元、人民幣49.7百萬元及人民幣60.9百萬元。截至2019年4月30日止四個月，本集團就公共區域及廣告位租賃安排的應付費用為約人民幣21.9百萬元。

本集團根據公共區域及廣告位管理服務框架協議應付費用須經公平磋商並參考(其中包括)(i)類似地點的公共區域及廣告位之現行市場租金；(ii)本集團向保留集團租賃的公共區域及廣告位的使用率；及(iii)公共區域及廣告位的位置後釐定。

我們的董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年，公共區域及廣告位管理服務協議項下本集團應付的最高年費將分別不會超過人民幣73.5百萬元、人民幣85.3百萬元及人民幣99.2百萬元。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，公共區域及廣告位管理服務之年度上限金額乃根據新安排項下本集團須向保留集團支付之年度租金計算。我們聘用的一名獨立專業物業估值師已審閱本集團與保留集團將訂立有關公共區域及廣告位的租賃協議條款，並確認該等條款在現時市況下屬正常商業條款，而本集團同意向保留集團支付的年度租金屬公平合理。

寶龍控股為我們的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑒於公共區域及廣告位管理服務的年度上限於上市規則項下的各適用百分比比率按年度基準計算預計高於5%，因此公共區域及廣告位管理服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(D) 申請豁免

[一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易]所述的交易根據上市規則構成持續性關連交易，可獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

於[一(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易]詳述的交易構成上市規則項下我們的持續關連交易，而該等持續關連交易須遵守上市規則申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

關連交易

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條的規定申請，而聯交所亦已向我們授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易；及有關「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定的權利，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不超過相關年度上限(見上文所載者)所載相關數額這一條件達成與否而定。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下的所有持續關連交易已經及將會(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常或較優商業條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，於本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下的持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

(F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為(i)「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下的持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中以正常或較優商業條款訂立，屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。