

關 連 交 易

根據上市規則第14章，[編纂]後，我們與關連人士於我們日常業務過程中進行的部分交易將屬於本公司持續關連交易。

關連人士

[編纂]後，以下實體將成為我們的關連人士：

| | |
|---|--|
| 華潤置地及其聯繫營公司 (「華潤置地關連人士」) | 華潤置地為我們的控股股東，直接持有[編纂]完成後我們股本約[編纂]%(假設並無行使[編纂]) |
| 華潤集團及其聯營公司 (不包括華潤置地關連人士) (「華潤(集團)關連人士」) | 華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有 |

持續關連交易

| 交易性質 | 交易對手方 | 適用上市規則 | 尋求豁免 |
|---|------------|-------------------|------|
| 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定) | | | |
| 1 物業租賃 | 華潤置地關連人士 | 14A.76(2)、14A.105 | 公告規定 |
| 2 物業租賃 | 華潤(集團)關連人士 | 14A.76(2)、14A.105 | 公告規定 |
| 3 購買停車位 | 華潤置地關連人士 | 14A.76(2)、14A.105 | 公告規定 |
| 4 採購貨品與服務 | 華潤(集團)關連人士 | 14A.76(2)、14A.105 | 公告規定 |
| 5 提供商業運營服務 | 華潤(集團)關連人士 | 14A.76(2)、14A.105 | 公告規定 |
| 6 提供增值服務 (社區增值服務及 針對物業開發商的 增值服務) | 華潤(集團)關連人士 | 14A.76(2)、14A.105 | 公告規定 |

關 連 交 易

| 交易性質 | 交易對手方 | 適用上市規則 | 尋求豁免 |
|---|------------|---------|-------------|
| 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定) | | | |
| 7 提供物業管理服務 | 華潤置地關連人士 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |
| 8 提供商業運營服務 | 華潤置地關連人士 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |
| 9 提供增值服務 (社區增值服務及 針對物業開發商的 增值服務) | 華潤置地關連人士 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |
| 10 採購貨品與服務 | 華潤置地關連人士 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |
| 11 提供物業管理服務 | 華潤(集團)關連人士 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |
| 12 存款及其他金融服務 | 珠海華潤銀行 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |

非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)

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章按年計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%。根據上市規則第14A.76(2)條，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章獨立股東批准的規定。

1. 物業租賃

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年[●]訂立物業租賃框架協議(「華潤置地物業租賃框架協議」)，(1)本集團可不時自華潤置地關連人士租賃若干物業自用作辦公室及／或員工宿舍；(2)華潤置地關連人士可不時自本集團租賃若干物業自用作辦公室；及(3)華潤置地關連人士可按商業分租模式租賃若干由本集團管理的零售空間。

關 連 交 易

華潤置地物業租賃框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

本集團租用物業及華潤置地關連人士租用物業方面，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；及(ii)同類物業當前市場租金，尤其是獨立第三方就同類辦公室空間收取本集團／華潤置地關連人士的租金而公平磋商釐定。

華潤置地關連人士根據商業分租模式租用物業方面，租金亦計及本集團按商業分租服務模式向華潤置地關連人士(作為租戶)提供的物業管理服務，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；(ii)本集團與各購物中心業主根據商業分租模式所訂立相關租賃的相關成本，及提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)當前市場租金及本集團就同類零售空間及服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|--|-------------|-------|-------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| (1)本集團自華潤置地關連人士 租用物業 ^(附註1) | 819 | 1,327 | 4,096 | 3,183 |
| (2)華潤置地關連人士自本集團 租用物業 ^(附註2) | — | — | — | — |
| (3)華潤置地關連人士根據商業分租模式 自本集團租用物業 | — | 4,938 | 6,638 | 350 |

附註1：指歷史租金支出。

附註2：由於預期華潤置地關連人士將於2021年下半年開始自本集團租賃若干物業作辦公室，故歷史金額為零。

年度上限及上限基準 截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地物業租賃框架協議的最高年度總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|--|--------------------------|--------|---------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| (1)本集團自華潤置地關連人士 租用物業 ^(附註1) | 86,396 | 96,459 | 108,357 |
| (2)華潤置地關連人士自本集團 租用物業 | — | 5,175 | 13,662 |
| (3)華潤置地關連人士根據商業分租模式 自本集團租用物業 | 4,167 | 20,072 | 24,087 |

關 連 交 易

附註1：年度上限指估計租金及若干物業租賃所確認的使用權資產。截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，年度上限分別為人民幣86.396百萬元（其中約人民幣83.435百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產及約人民幣2.961百萬元將確認為租金）、人民幣96.459百萬元（其中約人民幣91.778百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產及約人民幣4.681百萬元將確認為租金）及人民幣108.357百萬元（其中約人民幣100.956百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產及約人民幣7.400百萬元將確認為租金）。

(1)本集團租用物業的上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間的歷史交易金額；(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積及租金；(c)本集團可能租用的任何新地點；(d)本集團的擴展計劃以及未來對辦公空間及／或員工宿舍的需求；及(e)華潤置地物業租賃框架協議內相關物業的租金預期升幅而釐定；(2)華潤置地關連人士租賃物業的上述建議年度上限乃參考預期華潤置地關連人士將租用的面積而釐定；及(3)華潤置地關連人士根據商業分租模式自本集團租用物業的上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間的歷史交易金額；(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積及租金；(c)預期蘭州萬象城將於2021年開業（將以商業分租模式進行經營及管理，估計建築面積約157千平方米）及；(d)華潤置地關連人士的預期需求增長；及(e)華潤置地物業租賃框架協議內物業的租金及物業管理費預期升幅而釐定。

2. 物業租賃

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年[●]訂立物業租賃框架協議（「華潤(集團)物業租賃框架協議」），(1)本集團可不時自華潤(集團)關連人士租賃若干物業自用作辦公室；(2)華潤(集團)關連人士可不時自本集團租賃若干物業用於運營；及(3)華潤(集團)關連人士可作為租戶按商業分租模式租賃若干由本集團管理的零售空間。

華潤(集團)物業租賃框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

本集團租用物業及華潤(集團)關連人士租用物業方面，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；及(ii)同類物業當前市場租金，尤其是獨立第三方就同類物業收取本集團／華潤(集團)關連人士的租金而公平磋商釐定。

關 連 交 易

華潤(集團)關連人士根據商業分租模式租用物業方面，租金亦計及本集團按商業分租模式向華潤(集團)關連人士(作為租戶)提供的物業管理服務，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；(ii)本集團與各購物中心業主根據商業分租模式所訂立相關租賃的相關成本，及提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)當前市場租金及本集團就同類零售空間及服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|--|-------------|-------|-------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| (1)本集團自華潤(集團)關連人士 租用物業 ^(附註1) | — | — | — | — |
| (2)華潤(集團)關連人士自本集團 租用物業 ^(附註2) | — | — | — | — |
| (3)華潤(集團)關連人士根據商業分租模式 自本集團租用物業 | 26 | 7,633 | 9,457 | 3,860 |

附註1：指歷史租金支出。由於本集團預期由2020年第三季度開始自華潤(集團)關連人士租賃香港的若干物業作辦公室，故歷史金額為零。

附註2：預期若干資產及業務重組後，華潤(集團)關連人士將於2020年下半年開始自本集團租用物業。

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)物業租賃框架協議的最高年度總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|--|--------------------------|--------|--------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| (1)本集團自華潤(集團)關連人士 租用物業 ^(附註1) | 12,851 | 16,256 | 20,564 |
| (2)華潤(集團)關連人士自本集團 租用物業 | 25 | 51 | 55 |
| (3)華潤(集團)關連人士根據商業分 租模式自本集團租用物業 | 11,963 | 21,534 | 34,454 |

附註1：截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，因預期租賃將為長期租賃，故所有年度上限均指使用權資產確認。

(1)本集團租用物業的上述建議年度上限乃參考(a)將於香港租用的寫字樓空間租賃協議的預期條款及條件；(b)同類物業市場租金；及(c)本集團的預期需求增長；(2)華潤(集團)關連人士租賃物業的上述建議年度上限乃參考(a)租賃協議的預期條款及條件，尤其是承諾建

關 連 交 易

築面積及租金；(b)同類物業的市場租金而釐定；及(3)華潤(集團)關連人士根據商業分租模式自本集團租用物業的上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間的歷史金額；(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積租金及物業管理費；(c)預期蘭州萬象城將於2021年開業(將以商業分租模式進行經營及管理，估計建築面積約157千平方米)；(d)華潤(集團)關連人士的預期需求增長；及(e)華潤(集團)物業租賃框架協議內物業的租金及物業管理費預期升幅而釐定。

3. 購買停車位

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年[●]訂立停車位購買框架協議(「**停車位購買框架協議**」)，本集團可不時進行交易購買由華潤置地關連人士所擁有的若干未售停車位的擁有權及／或使用權。

停車位購買框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

根據停車位購買框架協議購買的代價乃參考(其中包括)同一或鄰近物業項目面積、類型、位置相若的可比停車位當前市值及將購買的停車位數目，尤其是華潤置地關連人士之前向終端用戶出售停車位的售價而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|-----------|-------------|--------|--------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 購買金額..... | 8,475 | 91,097 | 20,430 | 68,929 |

關 連 交 易

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，停車位購買框架協議的最高年度購買總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|-----------|--------------------------|---------|---------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 購買金額..... | 232,068 | 350,000 | 350,000 |

上述截至2020年12月31日止年度的建議年度上限是基於：

- (a) 本集團已訂立的採購合約和計劃購買的停車數量；及
- (b) 本集團管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額。

上述截至2021年及2022年12月31日止年度的建議年度上限是基於：

- (a) 估計儲備／自上年度結轉的停車位數量；
- (b) 我們根據華潤置地關連人士未售停車位估計數量作出的相關年度銷售計劃；
- (c) 根據華潤置地關連人士每年交付的住宅物業估計新增在管總建築面積約15百萬平方米而估計的未來三年未售停車位建築面積；
- (d) 為使本集團開始購入未售停車位，新開發項目達致滿意水平住戶租用率的所需速率；及
- (e) 採購價格預計升幅。

年度上限大幅增加是由於我們致力以實際可行且有利可圖的方式擴大社區增值服務的資產投資服務。詳情載於「業務 — 住宅物業管理服務 — 社區增值服務 — 經紀及資產服務」。

4. 採購貨品與服務

訂約方 華潤(集團)及本公司

關 連 交 易

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年[●]訂立採購及提供貨品與服務框架協議(「華潤(集團)採購框架協議」)，(1)本集團可不時自華潤(集團)關連人士採購若干種類的貨品及服務，包括員工制服、食品及公用資源(燃氣及電力)(為方便管理，我們已將該等交易整合)；(2)華潤(集團)關連人士可不時通過積分兌換就華潤通用戶自本集團採購營銷服務。

華潤(集團)採購框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

根據華潤(集團)採購框架協議採購貨品及服務的代價乃雙方經參考當前市價並考慮供應品、產品及服務的數量及品質及付款條款等其他條款而公平磋商釐定。條款不遜於本集團或華潤(集團)關連人士與獨立第三方於相同情況下進行的交易之條款。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|----------------------|-------------|--------|--------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團的購買金額 | 13,376 | 16,027 | 53,454 | 14,430 |
| 華潤(集團)關連人士的購買金額..... | — | — | 71 | 14 |

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)採購框架協議的最高年度購買總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|----------------------|--------------------------|---------|---------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團的購買金額 | 68,550 | 101,662 | 151,476 |
| 華潤(集團)關連人士的購買金額..... | 115 | 253 | 278 |

上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間的歷史金額；(b)預期我們因擴充業務(包括僱員人數自然增長、項目數量增加及開始向寫字樓提供商業運營服務)而對華潤(集團)關連人

關 連 交 易

士相關供應品、產品及服務需求有所上升；(c)預期華潤(集團)關連人士對我們的服務的需求有所上升；及(d)截至2022年12月31日止三個年度，供應品、產品及服務平均市價的預計升幅而釐定。

5. 提供商業運營服務

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年[●]訂立提供商業運營服務(商業物業)框架協議(「華潤(集團)商業運營服務框架協議」)，本集團可不時向華潤(集團)關連人士的商业物業(包括購物中心及寫字樓)提供商業運營服務。商業運營服務包括(i)開業前管理服務，例如定位及設計管理服務與招商及管理服務；及(ii)運營管理服務，例如開業服務、租戶指導、消費者管理及市場推廣及宣傳。

華潤(集團)商業運營服務框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

商業運營服務的服務費乃參考(i)物業位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準(iv)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(v)同類服務的當前市場收費而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|----------------|-------------|-------|-------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團收取的服務費..... | — | — | — | 1,258 |

以往為購物中心提供的商業運營服務是以跨部門服務形式所提供的配套服務，屬於華潤置地綜合商業物業開發和投資業務的內部服務，因而並無另行收費。因此，截至2019年12月31日止三個年度並無可辯認的商業運營服務的收入。詳情請參閱「財務資料 — 合併損益表的主要組成部分 — 收入 — 商業運營及物業管理服務 — 購物中心 — (i)商業運營服務」。

關 連 交 易

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)商業運營服務框架協議的最高年度服務費總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|-----------------|--------------------------|---------|---------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團收取的服務費 | 11,160 | 142,984 | 147,612 |

上述建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 截至最後實際可行日期與華潤(集團)關連人士的現有合約及現有前期項目數目。截至2020年12月31日止年度的建議年度上限較截至2020年6月30日止六個月的歷史金額大幅增加，是由於我們自2020年7月1日開始向華潤(集團)關連人士的四個新寫字樓項目(在管建築面積約0.3百萬平方米)提供商業運營服務。我們於截至2020年12月31日止年度已為該四個項目訂立合約並提供服務。截至2021年及2022年12月31日止年度各年，我們預期最少有並維持共16個提供商業運營服務的商業物業項目來自華潤(集團)關連人士。我們已就其中4個項目訂立合約，並正為另外12個購物中心項目(在管建築面積約0.6百萬平方米)進行合約磋商。我們亦估計截至2022年12月31日止年度將有一個新增項目(在管建築面積約50,000平方米)；
- (b) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；
- (c) 我們所產生經營成本的預計增長；
- (d) 目前／日後提供商業運營服務的商業物業預計財務表現。我們注意到，截至2020年6月30日止六個月的歷史金額與截至2020年12月31日止年度的建議年度上限低於截至2021年及2022年12月31日止年度的建議年度上限，主要是由於COVID-19疫情引致的封鎖、強制或自願社交距離措施、旅遊限制及消費水平較低，導致2020年所管理購物中心的整體營運收入較低；
- (e) 華潤(集團)關連人士的需要估計增長。

截至2021年12月31日止年度的建議年度上限較截至2020年12月31日止年度大幅增加，是由於(i)寫字樓的商業運營服務已經開始並快速增長，本集團預計收益將有所增長；及(ii)華

關 連 交 易

潤(集團)關連人士擁有的11個購物中心項目的商業運營服務將直接與本集團訂約，以取代華潤(集團)關連人士與華潤置地訂立服務協議的現行安排，華潤置地隨後與本集團簽訂單獨的協議，要求我們於2020年提供服務。

6. 提供增值服務(社區增值服務及針對物業開發商的增值服務)

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年[●]訂立增值服務框架協議(「華潤(集團)增值服務框架協議」)，本集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及/或擁有的住宅物業及其他非商業物業向彼等提供增值服務。所提供的增值服務包括社區增值服務(例如社區生活服務及經紀及資產服務)及針對物業開發商的增值服務(例如顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷配合服務)。

華潤(集團)增值服務框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

服務費乃經雙方考慮同類服務的公開市場當前收費及營業紀錄期間過往收取的費用，參考(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及面積；(iii)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)本集團通常就同類服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|-------------------------------------|-------------|--------|--------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團就社區增值服務收取的費用 | 276 | 9 | 311 | 38 |
| 本集團就針對物業開發商的增值服務 收取的費用 | 4,334 | 13,480 | 14,862 | 5,722 |
| 總計 | 4,610 | 13,489 | 15,173 | 5,760 |

關 連 交 易

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)增值服務框架協議的最高年度服務費總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------|--------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團就社區增值服務收取的費用 | 1,392 | 6,124 | 13,851 |
| 本集團就針對物業開發商的增值服務 收取的費用 | 21,240 | 27,790 | 29,463 |
| 總計 | 22,632 | 33,914 | 43,314 |

上述建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 特別對於針對物業開發商的增值服務：截至最後實際可行日期的現有合約；
- (b) 營業紀錄期間的歷史交易金額；我們注意到截至2020年6月30日止六個月的歷史金額較低，是由於COVID-19疫情引致的封鎖、強制或自願社交距離措施，導致住宅物業建設工程和物業開發商的營銷需要以及向業主及住戶提供的會所服務暫停；
- (c) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；
- (d) 我們所產生經營成本的預計增長；及
- (e) 華潤(集團)關連人士對我們服務需求的預計增長，乃根據(1)營業紀錄期間向物業開發商提供增值服務和社區增值服務分部的過往增長趨勢；(2) 2021年及2022年每年華潤(集團)關連人士將交付的住宅物業估計新增在管建築面積約1.2百萬平方米估計得出。

非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)

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章按年計算的最高適

關 連 交 易

用百分比率高於5%。根據上市規則第14A.03條，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

7. 提供物業管理服務

訂約立 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年[●]訂立物業管理服務框架協議（「華潤置地物業管理服務框架協議」），本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。

華潤置地物業管理服務框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

物業管理費乃根據相關投標／挑選程序及參考(i)物業類型、位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準；(iv)提供服務的預計經營成本（其中包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(v)客戶情況；及(vi)同類服務的公開市場當前收費及營業紀錄期間的歷史費用而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|--|----------------|----------------|------------------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團收取的物業管理費(商業物業) | 464,120 | 687,708 | 907,623 | 432,662 |
| 本集團收取的物業管理費 (住宅物業及其他非商業物業). | 152,912 | 217,146 | 280,194 | 81,194 |
| 總計 | 617,032 | 904,854 | 1,187,817 | 513,856 |

關 連 交 易

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地物業管理服務框架協議的最高年度管理費總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團收取的物業管理費(商業物業) .. | 971,489 | 662,057 | 845,405 |
| 本集團收取的物業管理費 (住宅物業及其他非商業物業)..... | 378,475 | 531,894 | 735,832 |
| 總計 | 1,349,964 | 1,193,951 | 1,581,237 |

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 特別對於商業物業管理服務：截至2020年12月31日止年度我們已訂立了合約並且正為42個現有項目(在管建築總面積約5百萬平方米)提供服務；截至2021年及2022年12月31日止年度，我們已訂立合約分別為46個(在管建築面積約5.5百萬平方米)及51個(在管建築面積約6.0百萬平方米)項目提供服務，並且估計該兩年度分別會額外增加3個(在管建築面積約0.3百萬平方米)及10個(在管建築面積約0.8百萬平方米)項目；
- (b) 特別對於住宅物業及其他非商業物業：(1)基於華潤置地關連人士每年所交付住宅物業的估計新增在管建築面積約15百萬平方米而估計截至2021年及2022年12月31日止年度的估計未售物業建築面積；(2)過往住宅物業平均空置率；(3)估計每平方米管理服務收費；
- (c) 基於華潤置地的前期項目而估計得出的需求增幅。根據華潤置地2020年中期報告，截至2020年6月30日，華潤置地有(1)合共71.09百萬平方米建築面積土地儲備及應佔建築面積49.80百萬平方米，足夠未來三至五年開發之用；(2)共有50個購物中心前期項目及另外28個輕資產購物中心項目；
- (d) 營業紀錄期間的歷史交易額；
- (e) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；及
- (f) 預計我們經營成本的增幅。

關 連 交 易

截至2021年12月31日止年度的建議年度上限低於截至2020年12月31日止年度，是由於所有商業物業的物業管理服務將轉為採納酬金制，使所收取的收益減少(然而該安排不會影響我們的利潤，詳情請參閱「業務 — 商業運營及物業管理服務 — 收入模式及定價政策 — 物業管理服務」)。

8. 提供商業運營服務

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年[●]訂立提供商業運營服務(商業物業)框架協議(「華潤置地商業運營服務框架協議」)，本集團可不時向華潤置地關連人士提供商業物業(包括購物中心及寫字樓)商業運營服務。商業運營服務包括(i)開業前管理服務(定位及設計管理服務與招商及管理服務)及(ii)運營管理服務(例如開業服務、租戶指導、消費者管理及市場推廣及宣傳)。

華潤置地商業運營服務框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

商業運營服務的服務費乃經參考(i)物業位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準；(iv)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(v)就同類服務的當前市場收費而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|-----------------|-------------|-------|-------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團收取的服務費 | — | — | — | 286,832 |

以往為商場提供的商業運營服務是以跨部門服務形式所提供的配套服務，屬於華潤置地綜合商業物業開發和投資業務的內部服務，因而並無另行收費。因此，截至2019年12月31

關 連 交 易

日止三個年度並無確認商業運營服務的收入／歷史金額。詳情請參閱「財務資料 — 合併損益表的主要組成部分 — 收入 — 商業運營及物業管理服務 — 購物中心 — (i)商業運營服務」。

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地商業運營服務框架協議的最高年度服務費總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|-----------------|--------------------------|-----------|-----------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團收取的管理費 | 904,638 | 1,581,347 | 1,807,973 |

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 截至最後實際可行日期與華潤置地關連人士的現有合約及現有前期項目數目。截至2020年12月31日止年度的建議年度上限較截至2020年6月30日止六個月的歷史數字大幅增加，是由於我們自2020年7月1日起為華潤置地關連人士的19個新寫字樓項目及4個新增購物中心(在管建築面積約1.5百萬平方米)提供商業運營服務。截至2020年12月31日止年度，我們訂立合約，為73個項目(在管建築面積約7百萬平方米)提供服務。截至2021年及2022年12月31日止年度，我們已分別就71個項目(在管建築面積約7.3百萬平方米)及85個項目(在管建築面積約8.4平方米)訂立合約，並且估計該兩年會分別新增7個(在管建築面積約0.6百萬平方米)及8個(在管建築面積約0.7百萬平方米)項目；
- (b) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；
- (c) 預計我們經營成本的增幅；
- (d) 我們現在／日後提供商業運營服務的商業物業的預期財務表現。我們留意到截至2020年6月30日止六個月的歷史金額及截至2020年12月31日止年度的建議年度上限均低於截至2021年及2020年12月31日止年度的建議年度上限，主要是由於COVID-19疫情引致的封鎖、強制或自願社交距離措施、旅遊限制及消費水平較低，導致2020年所管理購物中心的整體營運收入較低；

關 連 交 易

- (e) 預計華潤置地的需求增幅(尤其基於我們新開展的寫字樓商業運營服務及華潤置地的前期項目)。根據華潤置地2020年中期報告，截至2020年6月30日，華潤置地有(1)合共71.09百萬平方米建築面積土地儲備及應佔建築面積49.80百萬平方米，足夠未來三至五年開發之用；(2)共有50個購物中心前期項目及另外28個輕資產購物中心項目。

9. 提供增值服務(社區增值服務及針對物業開發商的增值服務)

訂約方 華潤置地及本公司

主要條款

我們與華潤置地於2020年[●]訂立增值服務框架協議(「華潤置地增值服務框架協議」)，本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅物業及其他非商業物業向彼等提供增值服務。所提供的增值服務包括社區增值服務(例如社區生活服務及經紀及資產服務)及針對物業開發商的增值服務(例如顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷配合服務)。

華潤置地增值服務框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

服務費乃經雙方考慮同類服務的公開市場當前收費及營業紀錄期間的歷史費用，參考(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及面積；(iii)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)本集團通常就同類服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團就社區增值服務收取的費用 | 26,971 | 10,502 | 24,839 | 4,307 |
| 本集團就針對物業開發商的增值服務 收取的費用 | 302,919 | 407,480 | 464,776 | 213,520 |
| 總計 | <u>329,890</u> | <u>417,982</u> | <u>489,615</u> | <u>217,827</u> |

關 連 交 易

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地增值服務框架協議的最高年度服務費總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|-------------------------------------|--------------------------|---------|-----------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團就社區增值服務收取的費用 | 51,880 | 91,700 | 110,604 |
| 本集團就針對物業開發商的增值服務 收取的費用 | 660,289 | 863,897 | 915,919 |
| 總計 | 712,169 | 955,597 | 1,026,523 |

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 為物業開發商提供增值服務方面：截至最後實際可行日期的現有合約；
- (b) 營業紀錄期間的歷史交易額。我們留意到截至2020年6月30日止六個月的過往金額減少，是由於COVID-19疫情引致的封鎖、強制或自願社交距離措施，導致住宅物業建設工程和物業開發商的營銷需要以及向業主及住戶提供的會所服務暫停；
- (c) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；
- (d) 我們所產生的經營成本的預計增長；
- (e) 華潤置地關連人士對我們服務需求的預計增長，乃根據(1)營業紀錄期間向物業開發商提供增值服務和社區增值服務分部的過往增長趨勢；(2) 2021年及2022年每年華潤置地關連人士將交付的住宅物業估計新增在管建築面積約15百萬平方米估計得出；及
- (f) 根據華潤置地2020年中期報告，截至2020年6月30日，華潤置地有合共71.09百萬平方米建築面積土地儲備及應佔建築面積49.80[百萬]平方米，足夠未來三至五年開發之用。

10. 採購貨品與服務

訂約方 華潤置地及本公司

關 連 交 易

主要條款

我們與華潤置地於2020年[●]訂立採購貨品與服務框架協議(「華潤置地採購框架協議」)，本集團可不時自華潤置地關連人士採購若干種類的貨品及服務，包括室內設計與施工、購買傢俱及固定裝置和公用資源(水電)。

華潤置地採購框架協議初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

根據華潤置地採購框架協議自華潤置地關連人士採購貨品及服務的代價乃雙方經參考當時市價及考慮供應品、產品及服務的數量及品質及付款條款等其他條款而公平磋商釐定。條款不遜於本集團與獨立第三方於相同情況下進行的交易之條款。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|----------------|-------------|---------|---------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團的購買金額 | 235,386 | 116,652 | 231,906 | 75,613 |

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤置地採購框架協議的最高年度購買總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|----------------|--------------------------|---------|---------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團的購買金額 | 299,111 | 590,954 | 860,366 |

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 營業紀錄期間的歷史交易額；
- (b) 隨著我們擴充業務，預期對相關供應品、產品及服務的需求增長；

關 連 交 易

- (c) 蘭州萬象城開業前預計可能產生的翻新開支；
- (d) 估計華潤置地關連人士於2021年及2022年各年所交付住宅物業的新增在管建築面積約15百萬平方米；及
- (e) 截至2022年12月31日止三年度預計供應品、產品及服務平均市價的升幅。

11. 提供物業管理服務

訂約方 華潤(集團)及本公司

主要條款

我們與華潤(集團)於2020年[●]訂立物業管理服務框架協議(「華潤(集團)物業管理服務框架協議」)，本集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。

華潤(集團)物業管理服務框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

物業管理費乃根據相關投標／挑選程序及參考(i)物業類型、位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準；(iv)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(v)客戶情況；及(vi)同類服務的公開市場當前收費及營業紀錄期間的歷史費用而公平磋商釐定。

歷史金額

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|--|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團收取的物業管理費(商業物業) | 9,529 | 61,930 | 153,445 | 76,631 |
| 本集團收取的物業管理費(住宅物業及 其他公共設施) | 13,715 | 14,655 | 25,389 | 17,390 |
| 總計 | <u>23,244</u> | <u>76,585</u> | <u>178,834</u> | <u>94,021</u> |

關 連 交 易

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，華潤(集團)物業管理服務框架協議的最高年度管理費總金額不得超過以下上限：

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|------------------------------------|--------------------------|---------|---------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團收取的物業管理費(商業物業) .. | 426,013 | 376,173 | 498,685 |
| 本集團收取的物業管理費(住宅物業及 其他公共設施) | 34,421 | 48,449 | 66,951 |
| 總計 | 460,434 | 424,622 | 565,636 |

以上建議年度上限乃參考以下因素釐定：

- (a) 特別對於商業物業管理服務：截至2020年12月31日止年度我們已訂立了合約並且正為11個現有項目(在管建築面積約0.5百萬平方米)提供服務；截至2021年及2022年12月31日止年度，我們已訂立合約分別為12個(在管建築面積約0.6百萬平方米)項目提供服務，並且估計截至2022年12月31日止年度會額外增加1個(在管建築面積約50,000平方米)項目；
- (b) 特別對於住宅物業及其他非商業物業：(1)營業紀錄期間的歷史交易額及增長趨勢；(2)基於華潤(集團)關連人士每年所交付住宅物業的估計新增在管建築面積約1.2百萬平方米而估計未售物業建築面積；(3)過往住宅物業平均空置率；(4)估計每平方米管理服務收費；
- (c) 營業紀錄期間的歷史交易額；
- (d) 本公司管理賬目所示截至2020年9月30日止九個月的交易額；及
- (e) 預計我們經營成本的增幅。

截至2021年12月31日止年度的建議年度上限低於截至2020年12月31日止年度，是由於所有商業物業的物業管理服務將轉為採納酬金制，使所收取的收益減少(然而該安排不會影響我們的利潤，詳情請參閱「業務 — 商業運營及物業管理服務 — 收入模式及定價政策 — 物業管理服務」)。

關 連 交 易

12. 存款及其他金融服務

訂約方 珠海華潤銀行及本公司

珠海華潤銀行為受中國銀行保險監督管理委員會監管的持牌銀行，總部設於中國珠海。珠海華潤銀行的分行及支行遍佈中國不同地區，於該等地區經營並提供金融及商業銀行服務。截至最後實際可行日期，珠海華潤銀行由華潤股份有限公司(持有華潤(集團)100%權益)持有約70.28%，根據上市規則，珠海華潤銀行於[編纂]後將成為我們的關連人士。

主要條款

我們與珠海華潤銀行於2020年[●]訂立存款及金融服務框架協議(「**存款及金融服務框架協議**」)，本集團可不時(1)將現金存入珠海華潤銀行，而珠海華潤銀行將向本集團提供存款服務並就有關存款向本集團支付存款利息；(2)使用珠海華潤銀行之商業銀行服務，包括但不限於信用狀、擔保函、授出附有抵押品的貸款、票據承兌及貼現服務、貿易應收款項保理服務、提供貸款及抵押、理財及現金管理服務、財務顧問服務及訂約方協定之其他金融服務。存款及金融服務框架協議(包括協議條款)符合珠海華潤銀行與華潤置地於2019年12月9日訂立的「2019年華潤銀行戰略合作協議」。

存款及金融服務框架協議的初步年期為自[編纂]起至2022年12月31日，可經雙方同意後續期。

定價基準

根據存款及金融服務框架協議存入珠海華潤銀行的任何存款、金融服務及產品均計息，且條款與條件均與任何其他客戶向珠海華潤銀行存入相若存款、金融服務及／或產品之利息及條款與條件相同，利率乃參考更優惠利率釐定。

關 連 交 易

歷史金額

下表載列截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月本集團存放於珠海華潤銀行的最高每日存款額及珠海華潤銀行向本集團提供的金融服務及產品(不包括僅本集團支付的費用及佣金用於計算相關百分比的珠海華潤銀行提供的存款服務及金融服務)的單日最高金額的概約歷史金額：

| | 歷史金額(人民幣千元) | | | |
|-----------------|-------------|---------|---------|-----------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日 止六個月 |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 本集團存放於珠海華潤銀行的 | | | | |
| 最高每日存款額 | 28,815 | 221,527 | 417,430 | 411,700 |
| 珠海華潤銀行提供金融服務及產品 | | | | |
| 單日最高金額 | 0 | 0 | 0 | 0 |

年度上限及上限基準

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，存款及金融服務框架協議下本集團存放於珠海華潤銀行的最高每日存款額及珠海華潤銀行向本集團提供的金融服務及產品(不包括僅本集團支付的費用及佣金用於計算相關百分比的珠海華潤銀行提供的存款服務及金融服務)的單日最高金額不得超過以下上限。最高每日存款額適用於相關年度的每日，而單日最高金額以相關年度每天結束時的個別餘額計算，而不合併計算前日所發生的單日金額。

| | 截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣千元) | | |
|------------------|--------------------------|---------|---------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 本集團存放於珠海華潤銀行的最高 | | | |
| 每日存款額 | 525,000 | 525,000 | 525,000 |
| 珠海華潤銀行提供金融 | | | |
| 服務及產品單日最高金額..... | 821,429 | 821,429 | 821,429 |

預期本集團就珠海華潤銀行於存款及金融服務框架協議期內所提供金融服務支付的年度費用及佣金總額不會超過相關百分比率0.1%，故根據上市規則，該等安排將屬符合最低豁免水平的交易。

上述建議年度上限乃參考(a)營業紀錄期間我們存放於珠海華潤銀行的歷史每日最高存款額；(b)基於我們預計日後業務規模及存款服務需求，本公司目前及預計未來現金流量狀況；及(c)本集團的業務需求及預期珠海華潤銀行所提供的服務水平。

關 連 交 易

非豁免持續關連交易的豁免申請

根據上市規則第14A.76(2)條，「一 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)」分節及「一 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)」分節所述交易將於[編纂]後屬於須遵守上市規則第14A章有關規定的持續關連交易。

由於預期該等非豁免持續關連交易會繼續經常及持續地進行並且已於本文件全面披露，故董事認為遵守公告及獨立股東批准規定(視情況而定)乃不切實際，且該等規定會使我們產生不必要的行政成本，造成沉重負擔。

因此，我們已向香港聯交所申請，[而香港聯交所已向我們授出豁免]，豁免我們(i)就本節「一 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)」所披露持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定；及(ii)就本節「一 非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)」所披露持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，惟條件是持續關連交易於各財政年度的總額不得超過各年度上限所載相關金額(詳見上文)。

倘日後修訂上市規則而對本文件所述持續關連交易施加較最後實際可行日期所適用者更嚴格的規定，則我們會即時採取措施，確保於合理時間內遵守新規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述非豁免持續關連交易於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，公平合理且符合本公司及股東整體利益，該等交易的建議年度上限(如適用)亦公平合理且符合本公司及股東整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為上述非豁免持續關連交易於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，公平合理且符合本公司及股東整體利益，該等交易的建議年度上限(如適用)亦公平合理且符合本公司及股東整體利益。

關 連 交 易

保障股東權益的內部控制措施

為了進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已實施以下與持續關連交易有關的內部控制措施：

- 本集團[已]審批內部指引，其中規定倘任何建議關連交易的價值預期會超出若干最低金額，有關員工須向相關事業部負責人報告該等建議交易以便本公司開展必要的額外評估及審批程序並確保本公司將遵守上市規則第14A章的有關規定；及
- 本集團將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程訂立、是否按一般商務條款訂立、是否遵照其規管協議、是否按公平合理的條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，核數師則將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、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管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。