
關 連 交 易

本集團已與在[編纂]完成後將成為我們的關連人士之各方訂立多項交易。本節所披露的交易將於[編纂]後繼續進行，因此，根據上市規則第14A章，在股份於聯交所[編纂]後，此等交易構成本公司的持續關連交易。

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

租戶管理服務

於2020年[●]，我們與黃先生訂立租戶管理服務框架協議（「租戶管理服務框架協議」），據此，本集團同意(i)提供運營管理服務（包括但不限於商業運營管理及物業管理服務）予由黃先生的聯繫人（「黃先生的公司」）所擁有或運營及位於由本集團所管理的購物中心內的商舖及電影院；及(ii)就營銷及推廣活動向黃先生的公司提供與本集團管理的購物中心的公共空間有關之管理服務（「租戶管理服務」）。租戶管理服務框架協議的期限自[編纂]起至2022年12月31日止。

黃先生的公司於2018年開始於我們管理的購物中心開設店舖及電影院，自此成為該等購物中心的租戶。同時，我們並無就2017年的營銷及推廣活動而獲黃先生的公司委聘以於我們管理的購物中心提供管理服務。截至2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年4月30日止四個月，黃先生的公司就租戶管理服務應付本集團的費用總額分別為人民幣3.4百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣2.4百萬元。

黃先生的公司根據租戶管理服務框架協議支付的費用乃經參照類似服務於公開市場的現行市價及於往績記錄期間的過往費用率後公平磋商釐定。我們的發展及研究部門將審核及比較租戶管理服務向獨立租戶提供的服務費用，並予以批准。

提供管理服務的服務費乃根據我們管理的商舖及電影院的總建築面積以及每平方米的每月服務費收取。於我們管理的購物中心的公共空間內進行營銷及促銷活動的服務費乃根據使用的公共空間的面積及地點、每日或每月服務費及服務期間所收取。

關 連 交 易

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，黃先生的公司就租戶管理服務應付的最高年度服務費金額分別將不會超過人民幣8.1百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣16.4百萬元。

在達致上述租戶管理服務的年度上限時，董事已考慮下列在有關情況下被視為合理且正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 截至2022年12月31日止三個年度就租戶管理服務根據現有合約將予確認的估計交易金額；
- 截至2022年12月31日止三個年度，根據與相關租戶簽訂的現有管理合約以及黃先生的公司將制訂的房地產開發計劃，我們估計本集團管理商舖及電影院的總建築面積約為9,700平方米、15,000平方米及24,000平方米；及
- 截至2022年12月31日止三個年度開業及由我們管理的購物中心的估計增加數目。

黃先生為我們的最終控股股東，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，租戶管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於就租戶管理服務框架協議的年度上限根據上市規則計算的各項適用百分比按年度基準預期將高於0.1%但低於5%，有關交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、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

(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

1. 商業運營服務

於2020年[●]，我們與黃先生訂立商業運營服務框架協議（「商業運營服務框架協議」），據此，本集團同意就黃先生的公司所擁有的購物中心及商業綜合體向黃先生的公司提供商業運營服務，包括但不限於(i)在有關物業開業前提供選址諮詢、協助選址、建築諮詢、定位、格局設計及租戶招攬服務；(ii)在有關物業開業後提供運營管理服務；及(iii)授權我們管理的商用物業將可使用我們的商標（「商業運營服務」），期限自[編纂]起至2022年12月31日止。

截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年4月30日止四個月止四個月，黃先生的公司就本集團所提供的商業運營服務應付的費用總額分別約為人民幣63.3百萬元、人民幣63.8百萬元、人民幣89.5百萬元及人民幣41.9百萬元。黃先生的公司於2019年就商業運營服務應付的費用總額增加，乃主要由於深圳星河WORLD • COCO Park於2018年9月開業及協助選地服務的費用上升所致。

本集團將就商業運營服務收取的服務費乃經參考(i)物業的定位、位置及規模；(ii)提供有關服務的預計運營成本（包括勞工成本）；及(iii)我們就類似服務向獨立業主提供的價格後公平磋商釐定。我們的發展及研究部門將審核並批准向商業運營服務收取的服務費。

就協助選址及建築諮詢服務而言，收取提供有關服務的每月服務費估計。就定位、格局設計及租賃採購服務而言，服務費乃根據使用服務的物業的（由黃先生的公司新取得或開發）總建築面積及每平方米的服務費估計。就運營管理服務而言，服務費乃經計及我們管理的物業的平均建築面積及每平方米每月的服務費估計。

關 連 交 易

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，黃先生的公司根據商業運營服務框架協議應付的最高年度費用分別將不會超過人民幣141.7百萬元、人民幣154.5百萬元及人民幣173.3百萬元。

在達致上述商業運營服務的年度上限時，董事已考慮下列在有關情況下被視為合理且正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 有關協助選址服務的現有四份合約；
- 於往績記錄期間由黃先生的公司管理之購物中心及商業綜合體的總建築面積；
- 根據黃先生的公司之發展計劃及該等商業物業的開業時間，我們估計黃先生的公司於截至2022年12月31日止三年期間將開發的購物中心及商業綜合體的總建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.3百萬平方米及0.4百萬平方米，本集團將為其提供市場定位及設計服務；
- 根據黃先生的公司之發展計劃及該等商業物業的開業時間，我們估計黃先生的公司於截至2022年12月31日止三年期間將開發的購物中心及商業綜合體的建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.3百萬平方米及0.4百萬平方米，本集團將為其提供租戶採購服務；及
- 截至2022年12月31日止三個年度，根據現時合約、黃先生的公司之發展計劃及有關商用物業的開業時間，本集團管理黃先生的公司所開發之商用物業預計總建築面積分別約為0.7百萬平方米、0.7百萬平方米及0.8百萬平方米，而運營管理服務將由本集團提供。

黃先生為我們的最終控股股東，故此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的交易將構成本公司的持續關連交易。

關 連 交 易

就物業管理服務而言，費用乃根據當前市場價格、預期勞工成本、有關服務的佣金及考慮到我們管理的物業總建築面積而估計。就餐飲服務及酒店住宿服務而言，費用乃根據提供該類服務的僱員或業務夥伴的人數以及每人的平均費用所收取。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，本集團就已購買服務應付的最高年度服務費金額分別將不會超過人民幣69.5百萬元、人民幣85.2百萬元及人民幣105.3百萬元。有關年度上限的估計明細，請參閱下表。

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)		
物業管理服務	66,532	82,136	102,025
餐飲及酒店住宿服務	2,907	3,053	3,205
總計	69,439	85,189	105,231

在達致上述年度上限時，董事已考慮下列在有關情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 截至2022年12月31日止三個年度，根據該等服務對本集團業務發展的估計需求就已購買服務根據現有合約將予確認的估計交易金額；
- 截至2022年12月31日止三個年度，餐飲服務及酒店推薦服務交易量估計每年增加5%；及
- 截至2022年12月31日止三個年度，將由本集團購買的物業管理服務管理之新開發商用物業總面積分別約為0.07百萬平方米、0.1百萬平方米及0.2百萬平方米。

關 連 交 易

黃先生為我們的最終控股股東，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，總服務採購協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於就總服務採購協議的年度上限根據上市規則計算的各項適用百分比按年度基準預期將高於5%，有關交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

根據上市規則，本節「一(A)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告規定。

根據上市規則，本節「一(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」分節下所述的交易構成持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所【已授出】豁免，豁免我們(i)就本節「一(A)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定；及(ii)本節「一(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」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定，惟條件為持續關連交易各財政年度的總額不得超過相應年度上限(詳見上文)所載列的相關金額。

關 連 交 易

(D) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，「一(A)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(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」分節中所述的所有持續關連交易已經及將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)按照公平合理且符合本公司及股東的整體利益之相應條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「一(A)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(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的年度上限乃屬公平合理，並符合股東的整體利益。

(E) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「一(A)須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節及「一(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」分節項下所述的持續關連交易已經及將會在我們的日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，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(如適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。