

---

## 關 連 交 易

---

本集團已訂立多項交易，當中涉及在[編纂]完成後將成為我們的關連人士之訂約方。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。

### 不獲豁免持續關連交易

#### 1. 租戶管理服務

於2020年12月22日，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)向由黃先生的聯繫人（「**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提供運營管理服務（包括但不限於商用物業運營管理及物業管理服務）；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，黃先生的公司於2017年並無自本集團購買與我們管理的購物中心的公共空間有關之管理服務。截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月，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6.9百萬元。

黃先生的公司根據租戶管理服務框架協議應付的費用乃經參考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率後公平磋商釐定。我們的發展及研究部門將審閱及比較租戶管理服務以及向獨立租戶收取的服務費用，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。就於我們管理的購物中心的公共空間內進行營銷及推廣活動收取的服務費乃經計及須佔用的公共空間的面積及位置、每日或每月服務費及服務期間。

---

## 關 連 交 易

---

董事估計，截至2022年12月31日止兩個年度，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11.6百萬元及人民幣18.5百萬元。

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具理據支持的因素：

- 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日止兩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日止兩個年度，根據與相關租戶訂立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，我們估計將由本集團管理的商舖及電影院的總建築面積約為13,100平方米及22,100平方米；及
- 截至2022年12月31日止兩個年度將開業並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率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

### 2. 商用物業運營服務

於2020年12月22日，我們與黃先生訂立商用物業運營服務框架協議（「**商用物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用物業運營服務，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（「**商用物業運營服務**」），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9月30日止九個月，黃先生的公司就本集團所提供的商用物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83.8百萬元。黃先生的公司於2019年就商用物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月開業以及協助選地服務的費用上升所致。

下表載列商用物業運營服務於截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年9月30日止九個月的交易金額明細。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	8,302	-	19,605	32,686
運營管理服務	54,962	63,844	69,906	51,160
來自商用物業運營服務的收入	<u>63,264</u>	<u>63,844</u>	<u>89,511</u>	<u>83,846</u>

## 關 連 交 易

本集團將就商用物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收取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用物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，我們就提供有關服務每月收取服務費。就定位、格局設計及租賃招攬服務而言，服務費乃根據我們提供服務的物業(由黃先生的公司新取得或開發)的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。

董事估計，截至2022年12月31日止兩個年度各年，黃先生的公司根據商用物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138.3百萬元及人民幣155.5百萬元。請參閱下表以瞭解詳情。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	49,057	61,947
運營管理服務	89,219	93,586
來自商用物業運營服務的估計收入	<b>138,276</b>	<b>155,533</b>

在達致上述商用物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具理據支持的因素：

- 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四份現有合約；
- 於往績記錄期間由黃先生的公司開發之購物中心及商業綜合體的總建築面積；

---

## 關 連 交 易

---

- 截至2022年12月31日止兩個年度，我們估計由黃先生的公司開發或擁有但尚未開業及由我們管理的商用物業的建築面積分別約為0.7百萬平方米及0.8百萬平方米。我們估計由黃先生的公司開發或擁有並已開業及由我們管理的商用物業的總建築面積分別約為0.8百萬平方米及0.9百萬平方米；
- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據黃先生的公司之發展計劃及該等商用物業的開業時間，我們估計將由黃先生的公司開發的購物中心及商業綜合體的總建築面積分別約為0.2百萬平方米及0.3百萬平方米，本集團將為其提供市場定位及設計服務；
- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據黃先生的公司之發展計劃及該等商用物業的開業時間，我們估計將由黃先生的公司開發的購物中心及商業綜合體的總建築面積分別約為0.06百萬平方米及0.2百萬平方米，本集團將為其提供租戶招攬服務；及
- 截至2022年12月31日止兩個年度，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，我們估計由黃先生的公司所開發並由本集團管理之商用物業的總建築面積分別約為0.7百萬平方米及0.8百萬平方米，而本集團將為其提供運營管理服務。

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，商用物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。

由於就商用物業運營服務的年度上限根據上市規則計算的各項適用百分比率按年度基準預期將高於5%，商用物業運營服務框架協議項下的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、公告及獨立股東批准規定。

## 關 連 交 易

### 3. 總服務採購

於2020年12月22日，我們與黃先生訂立總服務採購協議（「總服務採購協議」），據此，本集團同意委聘黃先生的公司提供服務，包括但不限於(i)由星河智善生活集團為本集團管理或運營的物業提供物業管理服務（例如保安服務）；(ii)星河智善生活集團為本集團僱員提供餐飲服務作為本集團僱員的福利；及(iii)由星河控股及其聯繫人向本集團的僱員或我們的客戶於其進行商務旅行期間提供酒店住宿服務（「已採購服務」）。總服務採購協議的期限自[編纂]起至2022年12月31日止。

於往績記錄期間，已採購服務項下的過往交易金額載於下表。

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	9月30日
				止九個月
				人民幣千元
物業管理服務	41,107	45,722	57,799	41,765
餐飲及酒店住宿服務	458	1,514	2,769	1,661
<b>總計</b>	<b>41,565</b>	<b>47,236</b>	<b>60,568</b>	<b>43,426</b>

本集團根據總服務採購協議支付的費用乃經計及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。每項已採購服務的服務費將由我們的採購部門或運營部門審閱及批准，有關服務費不應遜於獨立第三方所提供之報價。

## 關 連 交 易

就物業管理服務而言，有關費用之估計乃根據當前市場價格、預期勞工成本、有關服務的佣金，並已考慮到我們管理的物業總建築面積。就餐飲服務及酒店住宿服務而言，有關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。

星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向購物中心提供物業管理服務。然而，就向我們管理的若干購物中心外的公共空間提供基本物業管理而言，我們並無權選擇或辭退業主委聘的物業管理服務供應商。因此，於我們在2021年3月31日後不再購買其物業管理服務後，我們將就星河智善生活集團向我們管理的若干購物中心外的共享公用空間提供的基本物業管理服務向其支付物業管理費。董事估計，截至2022年12月31日止兩個年度，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26.4百萬元及人民幣23.6百萬元。請參閱下表以瞭解有關年度上限的估計明細。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	23,392	20,362
餐飲及酒店住宿服務	3,053	3,205
<b>總計</b>	<b>26,445</b>	<b>23,567</b>

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且具理據支持的因素：

- 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日止兩個年度，根據現有合約就已購買服務將予確認的估計交易金額；

---

## 關 連 交 易

---

- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據本集團的業務發展對該等服務的估計需求，餐飲服務及酒店住宿服務交易量估計每年增加約5%；及
- 截至2022年12月31日止兩個年度，我們對本集團管理的購物商場外將購買物業管理服務的共享公共空間的總建築面積的估計。

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。

### 申請豁免

由於租戶管理服務框架協議及商用物業運營服務框架協議均由本集團與黃先生訂立，而有關交易之性質相似，故兩份協議項下擬進行的交易將根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條合併計算及處理，猶如其為同一交易。因此，租戶管理服務框架協議及商用物業運營服務框架協議項下擬進行的交易之年度上限已合併計算，而於計算上市規則第14A章項下相關百分比率時已使用有關合併金額。根據上市規則，有關黃先生的公司根據租戶管理服務框架協議及商用物業運營服務框架協議應向本集團支付的款項的年度上限之各項適用百分比率按年及合併計算預期將高於5%，故其項下擬進行的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。

---

## 關 連 交 易

---

就本節所述的持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所[已授出]豁免，豁免我們就本節「不獲豁免持續關連交易」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於各財政年度的總額不得超過相應年度上限(如上文所載)所述相關金額。

### 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，「不獲豁免持續關連交易」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「不獲豁免持續關連交易」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。

### 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「不獲豁免持續關連交易」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。