

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



E-Star Commercial Management Company Limited

星盛商業管理股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

持續關連交易 修訂年度上限

茲提述招股章程「關連交易」一節所披露的商用物業運營服務框架協議。

本集團一直與黃先生的公司進行商用物業運營服務交易。鑒於黃先生的公司需要本集團提供商用物業運營服務的項目預期增加，董事會預計將會超出截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限。因此，於2021年10月20日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與黃先生訂立補充商用物業運營服務框架協議，將截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限提高至經修訂年度上限。

上市規則的涵義

黃先生為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約73.54%。根據上市規則，黃先生因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商用物業運營服務交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守上市規則第14A章下對補充商用物業運營服務框架協議適用的規定。

由於上市規則項下與商用物業運營服務交易有關的經修訂年度上限的一個或多個適用百分比率(不包括盈利比率)預計超過每年5%，補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將予成立，以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東提供意見。

力高已獲委任為獨立財務顧問，以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案，批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)。一份載有(其中包括)(i)補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)的詳情；(ii)獨立董事委員會就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函，將於2021年11月10日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述商用物業運營服務框架協議，有關詳情於招股章程「關連交易」一節披露。

本集團一直與黃先生的公司進行商用物業運營服務交易。鑒於黃先生的公司需要本集團提供商用物業運營服務的項目預期增加，董事會預計將會超出截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限。因此，於2021年10月20日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與黃先生訂立補充商用物業運營服務框架協議，將截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限提高至經修訂年度上限。

過往金額

下表載列截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的商用物業運營服務交易的過往實際金額：

	實際交易金額			截至
	截至12月31日止年度			9月30日
	2018年	2019年	2020年	止九個月
	(人民幣千元)			2021年
定位、建築諮詢及				
租戶招攬服務	–	19,606	40,733	44,918
運營管理服務	63,844	69,905	82,269	62,808
總計	63,844	89,511	123,002	107,726

原有年度上限

根據商用物業運營服務框架協議，本集團於截至2022年12月31日止兩個年度各年就商用物業運營服務交易應收的最高年度服務費總額，不應超過下表所載的上限：

	截至12月31日 止年度的 原有年度上限	
	2021年	2022年
	(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	<u>89,219</u>	<u>93,586</u>
總計	<u>138,276</u>	<u>155,533</u>

經修訂年度上限

根據補充商用物業運營服務框架協議，截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限修訂為經修訂年度上限如下：

	截至12月31日 止年度的 建議年度上限	
	2021年	2022年
	(人民幣千元)	
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	83,321	109,872
運營管理服務	<u>94,313</u>	<u>126,416</u>
總計	<u>177,634</u>	<u>236,288</u>

截至2022年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限乃參考以下各項釐定：

- (1) 截至2021年9月30日止九個月期間商用物業運營服務交易的實際交易金額；及
- (2) 2021年及2022年餘下期間商用物業運營服務交易的估計交易金額，乃參考本集團簽訂的現有合約、磋商中的合約及黃先生的公司的發展計劃估計得出。

除修訂截至2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限外，補充商用物業運營服務框架協議的所有其他條款及條件(包括相關定價政策)保持不變，一如商用物業運營服務框架協議。

股東及潛在投資者應注意，根據補充商用物業運營服務框架協議的條款，經修訂年度上限不應詮釋為本公司對本集團未來收益的保證或預測。

商用物業運營服務交易將根據商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議進行，並須符合上表所述截至2022年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限。董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後提供)認為，截至2022年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限誠屬公平合理。

定價政策

本集團就商用物業運營服務交易收取的服務費須經公平磋商後釐定，當中會參考(i)物業的定位、位置及面積；(ii)提供該等服務的預期營運成本(包括勞工成本)；及(iii)本集團就類似服務向獨立業主提供的價格。本集團的管理團隊將審查及批核就商用物業運營服務交易收取的服務費。

就協助選址及建築諮詢服務而言，我們就提供該等服務每月或一次性收取服務費。就定位、格局設計及租戶招攬服務而言，服務費乃根據：(i)黃先生的公司新獲得或開發的提供服務所在物業的總建築面積；及(ii)每平方米的服務費估算得出。就運營管理服務而言，服務費乃考慮：(i)本集團所管理的物業的平均建築面積；及(ii)每平方米的每月服務費後估算得出。

內部監控

本集團將採取以下有關商用物業運營服務交易的內部監控措施：

- a) 本集團將通過收集相關市場資料、定期審核以及比較提供類似服務的獨立第三方的過往及現時報價，定期核查相關定價條款，以確保該等交易的條款屬公平合理，且就關連人士而言不優於向獨立第三方提供的條款。本集團的投資發展中心將根據當前市場資料及／或本集團與獨立第三方進行，而服務相似的其他同期交易，編製收費標準，以供管理團隊審批。本集團將根據收費標準，向黃先生的公司及其他獨立第三方客戶收費，而收費標準將於市況出現重大變動時更新，以及最少每半年審視一次，確保本集團使用的收費標準反映當前市況；
- b) 財務部將監察實際交易金額，並就交易總額持續提醒管理團隊，確保不會超出經修訂年度上限；
- c) 本公司外聘核數師將根據上市規則對商用物業運營服務交易進行年度審核；

- d) 本公司審核委員會將審核商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議項下的交易，並提出任何改善內部監控措施的方案；及
- e) 獨立非執行董事將每年審核就商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議項下規定及所施行內部監控措施的實施及執行情況。

訂立商用物業運營服務交易及經修訂年度上限的理由及裨益

本集團主要於中國從事就商用物業（主要包括購物中心、購物街及商業綜合體）向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

根據補充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)授權本集團管理的商用物業將可使用本集團的商標。

於2021年9月30日，截至2021年12月31日止年度的原有年度上限中約人民幣107,726,000元或77.9%已獲動用。鑒於黃先生的公司需要本集團提供商用物業運營服務的項目預期增加，董事會預計將會超出原有年度上限，因此應根據補充商用物業運營服務協議將其提高至經修訂年度上限。

黃先生的公司的項目大部分位於大灣區，該區域經濟發達且人口數量眾多，是開展商業運營的理想區位。因此，更多的為黃先生的公司的項目提供服務，可以提升本集團在商用物業運營服務市場的影響力以及品牌知名度，有利於未來本集團業務的全國化拓張。

董事會認為，經修訂年度上限將令本集團提高其整體服務收入，這將使本集團及股東整體受惠。

經考慮上述因素，包括進行交易的原因及交易條款(包括就商用物業運營服務交易制定的定價政策及內部監控程序)後，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後提供)認為，補充商用物業運營服務框架協議的條款(包括經修訂年度上限)誠屬公平合理，而其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，在本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要業務包括於中國就商用物業(主要包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

黃先生及黃先生的公司

黃先生為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約73.54%。

黃先生的公司投資於物業開發、主要為住宅物業的物業管理服務、金融服務、休閒娛樂及產業園運營業務。

上市規則的涵義

黃先生為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有本公司已發行股本約73.54%。根據上市規則，黃先生因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商用物業運營服務交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守上市規則第14A章下對補充商用物業運營服務框架協議適用的規定。

由於上市規則項下與商用物業運營服務交易有關的經修訂年度上限的一個或多個適用百分比率(不包括盈利比率)預計超過每年5%，補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將予成立，以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東提供意見。

力高已獲委任為獨立財務顧問，以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案，批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)。一份載有(其中包括)(i)補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)的詳情；(ii)獨立董事委員會就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函，將於2021年11月10日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言及僅作為地理參考，本公告提述的「中國」不適用於香港、澳門及台灣
「商用物業運營服務 框架協議」	指	本公司與黃先生於2020年12月22日訂立的商用物業運營服務框架協議
「商用物業運營服務交易」	指	商用物業運營服務框架協議及補充商用物業運營服務框架協議項下擬進行的所有交易
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，一間於2019年9月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	將召開的股東特別大會，以供考慮及酌情批准補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括經修訂年度上限）
「大灣區」	指	除另有指明外，中國地理區域粵港澳大灣區之內地部分，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，獲董事會委任以就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括經修訂年度上限）向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「力高」	指	力高企業融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，就補充商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括經修訂年度上限），擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	黃先生及其聯繫人以外的股東

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「黃先生」	指	黃楚龍先生，本公司的控股股東
「黃先生的公司」	指	黃先生的聯繫人
「原有年度上限」	指	誠如招股章程所載，截至2022年12月31日止兩個年度各年，本集團根據商用物業運營服務框架協議應收黃先生的公司的最高年度費用總額
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條的百分比率
「招股章程」	指	本公司日期為2021年1月14日的招股章程
「經修訂年度上限」	指	誠如本公告「經修訂年度上限」一節所述，截至2022年12月31日止兩個年度各年，本集團根據補充商用物業運營服務框架協議應收黃先生的公司的最高年度費用總額
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「補充商用物業運營服務
框架協議」 指 本公司與黃先生訂立日期為2021年10月20日的補充
商用物業運營服務框架協議，將原有年度上限修訂
為經修訂年度上限

「%」 指 百分比

承董事會命
星盛商業管理股份有限公司
主席兼執行董事
黃德林

香港，2021年10月20日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃德林先生、陶慕明先生、牛林先生及文藝女士；非執行董事郭立民先生及黃德安先生；以及獨立非執行董事張禮卿先生、郭增利先生及謝日康先生。