

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

持續關連交易

董事會宣佈，於2025年10月24日，本公司訂立(1)新商用物業運營服務框架協議；(2)新租戶管理服務框架協議；(3)新轉介銷售服務框架協議；(4)新總採購框架協議；及(5)新整租框架協議(即該等協議)，期限均為2026年1月1日至2028年12月31日。

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73.89%。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，該等協議各自項下的交易構成本公司的持續關連交易。

(A) 獲豁免協議

根據上市規則計算，有關(1)新總採購框架協議；及(2)新轉介銷售服務框架協議(即獲豁免協議)各自的建議年度上限之適用百分比率，預期將有一項或多項超過0.1%惟全部低於5%，因此，獲豁免協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

(B) 不獲豁免協議

根據上市規則計算，有關(1)新商用物業運營服務框架協議；(2)新租戶管理服務框架協議；及(3)新整租框架協議(即不獲豁免協議)各自的建議年度上限之適用百分比率，預期將有一項或多項超過5%，因此，上述各份不獲豁免協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。

力高已獲委任為獨立財務顧問，以就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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，以考慮及酌情通過批准各份不獲豁免協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的決議案。一份載有（其中包括）(i)不獲豁免協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的詳情；(ii)獨立董事委員會就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）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，預期將於2025年12月10日或之前寄發予股東，以使本公司有充足時間準備須載入通函的資料。

茲提述本公司日期為2022年10月17日的公告及本公司日期為2022年11月28日的通函，內容有關(1)現有商用物業運營服務框架協議；(2)現有租戶管理服務框架協議；(3)現有轉介銷售服務框架協議；(4)現有總服務採購協議；及(5)現有整租框架協議。

由於上述協議將於2025年12月31日屆滿，且本公司將於該等協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故於2025年10月24日，本公司與黃先生訂立(1)新商用物業運營服務框架協議；(2)新租戶管理服務框架協議；(3)新總採購框架協議；(4)新轉介銷售服務框架協議；及(5)新整租框架協議。

該等協議各自的主要條款載列如下：

(A) 獲豁免協議

(1) 新總採購框架協議

日期

2025年10月24日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 黃先生

期限

2026年1月1日至2028年12月31日，並可在遵守相關法律、法規及上市規則的情況下，由訂約方協定延展或續期。

標的事項

本集團將向黃先生的公司租賃若干辦公場所（「**辦公室租賃**」），預計所有該等租賃均屬一年內的短期租賃。

本集團將向黃先生的公司採購若干與商業項目運營相關的智能化產品及服務（「**智能化產品及服務**」）。

此外，本集團將向黃先生的公司採購若干產品及服務，包括但不限於向本集團的僱員或客戶提供(i)汽車租賃服務；及(ii)餐飲、住宿及其他（「**有關產品及服務**」）。

相關訂約方應訂立具體協議，當中列明就各特定物業或項目辦公室租賃、智能化產品及服務，以及有關產品及服務的具體條文，協議條款應屬公平合理，符合一般商業條款，並在各重大方面與新總採購框架協議的主要條款一致。

定價政策

根據新總採購框架協議，價格乃經參考公開市場上類似服務的現行價格或過往價格後公平磋商釐定。

過往交易金額

截至2025年12月31日止三個年度，現有總服務採購協議項下的年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
餐飲、住宿及汽車租賃服務	4,600	6,000	7,700
辦公室租賃及相關開支	<u>7,400</u>	<u>8,200</u>	<u>9,300</u>
總計	<u>12,000</u>	<u>14,200</u>	<u>17,000</u>

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，現有總服務採購協議項下的實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣千元
餐飲、住宿及汽車租賃服務	2,036	2,398	1,527
辦公室租賃及相關開支	<u>1,122</u>	<u>5,897</u>	<u>3,600</u>
總計	<u>3,158</u>	<u>8,295</u>	<u>5,127</u>

建議年度上限

截至2028年12月31日止三個年度，新總採購框架協議項下的建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
辦公室租賃及相關開支	7,842	9,309	11,070
智能化產品及服務	6,000	7,200	8,640
汽車租賃、餐飲、住宿及其他	<u>5,837</u>	<u>8,696</u>	<u>11,767</u>
總計	<u>19,679</u>	<u>25,205</u>	<u>31,477</u>

根據新總採購框架協議，就辦公室租賃及相關開支而言，本集團的應付金額乃根據現行市場費率按所租賃辦公空間的建築面積收取。就智能化產品及服務而言，有關費用乃根據現行市場費率按服務建築面積收取。就餐飲、住宿及其他服務而言，有關費用乃根據獲取該類服務的僱員或業務夥伴的人數以及參照現行市場費率釐定的人均費用所收取。就汽車租賃服務而言，有關費用乃根據現行市場里數費率按行駛里數收取。

於達致上述建議年度上限時，董事已考慮的因素包括(i)過往交易金額；(ii)截至2028年12月31日止三個年度，根據本集團的業務發展對已採購服務的估計需求；(iii)參照本集團的未來業務發展計劃，對本集團將向黃先生的公司租賃的辦公空間的總建築面積的估計及預期租金增幅；及(iv)根據商業項目的智能化進程預估的產品及服務需求。

訂立新總採購框架協議的理由及裨益

由於現有總服務採購協議將於2025年12月31日屆滿，且本公司將於該協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故本公司與黃先生訂立新總採購框架協議。

在多年合作中，黃先生的公司一直為本集團提供優質服務，滿足我們在日常及一般業務過程中的需求。本集團認為，黃先生的公司在業界享負盛名，藉由訂立新總採購框架協議，本集團可繼續向該公司採購優質的產品及服務。

鑒於上述原因，且考慮到本公告「內部監控措施」一節披露的內部監控措施，董事（包括獨立非執行董事）認為，新總採購框架協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，乃按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

(2) 新轉介銷售服務框架協議

日期

2025年10月24日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 黃先生

期限

2026年1月1日至2028年12月31日，並可在遵守相關法律法規及上市規則的情況下，由訂約方協定延展或續期。

標的事項

本集團應就黃先生的公司所擁有的物業（例如商舖、寫字樓及／或住宅物業）向黃先生的公司提供轉介銷售服務（「轉介銷售服務」）。

相關訂約方應訂立具體協議，當中列明各特定物業或項目的具體服務條文，協議條款應屬公平合理，符合一般商業條款，並在各重大方面與新轉介銷售服務框架協議的主要條款一致。

定價政策

根據新轉介銷售服務框架協議，本集團按相關物業售價的百分比計算收取固定比率佣金，該等佣金乃經參考物業的位置、性質、面積、售價及現行市場收費標準後公平磋商釐定。

過往交易金額

截至2025年12月31日止三個年度，現有轉介銷售服務框架協議項下的年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
轉介銷售服務	19,000	22,700	27,300

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，現有轉介銷售服務框架協議項下的實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣千元
轉介銷售服務	—	—	—

建議年度上限

截至2028年12月31日止三個年度，新轉介銷售服務框架協議項下的建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
轉介銷售服務	19,000	22,700	27,300

於達致上述建議年度上限時，董事已考慮的因素包括(i)截至2028年12月31日止三個年度各年的轉介銷售服務的估計佣金，此乃根據黃先生的公司所擁有且需要本集團提供轉介銷售服務的物業的估計數量計算，並考慮到有關物業的估計面積及售價；(ii)所涉及物業的位置性質；及(iii)相同行業中提供轉介銷售服務的現行市場費率。

訂立新轉介銷售服務框架協議的理由及裨益

藉由新轉介銷售服務框架協議，本集團可憑藉自身積累的商業市場資訊、優質客戶資源及其他商業優勢資源，協助黃先生的公司的物業銷售去化，從而獲取收益。

鑒於上述原因，且考慮到本公告「內部監控措施」一節披露的內部監控措施，董事（包括獨立非執行董事）認為，新轉介銷售服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，乃按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

(B) 不獲豁免協議

(1) 新商用物業運營服務框架協議

日期

2025年10月24日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 黃先生

期限

2026年1月1日至2028年12月31日，並可在遵守相關法律法規及上市規則的情況下，由訂約方協定延展或續期。

標的事項

本集團應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)提供定位、設計、租戶招攬服務及諮詢服務（涵蓋協助土地拓展、選址、工程管理、營銷策劃及其他諮詢服務）；(ii)項目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（「**商用物業運營服務**」）。

相關訂約方應訂立具體協議，當中列明各特定物業或項目的具體服務條文，協議條款應屬公平合理，符合一般商業條款，並在各重大方面與新商用物業運營服務框架協議的主要條款一致。

定價政策

根據新商用物業運營服務框架協議，本集團就商用物業運營服務交易收取的服務費須經參考(i)物業的定位、位置及面積；(ii)提供該等服務的預期運營成本（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後公平磋商釐定。

過往交易金額

截至2025年12月31日止三個年度，現有商用物業運營服務框架協議項下的年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
定位、設計、租戶招攬及諮詢服務	112,100	128,600	164,900
運營管理服務	<u>116,500</u>	<u>153,100</u>	<u>185,500</u>
總計	<u>228,600</u>	<u>281,700</u>	<u>350,400</u>

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，現有商用物業運營服務框架協議項下的實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣千元
定位、設計、租戶招攬及諮詢服務	103,045	56,043	29,731
運營管理服務	<u>100,263</u>	<u>93,108</u>	<u>50,857</u>
總計	<u>203,308</u>	<u>149,151</u>	<u>80,588</u>

建議年度上限

截至2028年12月31日止三個年度，新商用物業運營服務框架協議項下的建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
定位、設計、租戶招攬及諮詢服務	82,730	94,617	114,051
運營管理服務	<u>126,526</u>	<u>174,246</u>	<u>218,152</u>
總計	<u>209,256</u>	<u>268,863</u>	<u>332,203</u>

就諮詢服務(涵蓋協助土地拓展、選址、工程管理、營銷策略及其他諮詢服務)而言，服務費可按月或以固定金額收取。我們亦可以根據相關訂約方訂立的特定協議，按協定不時於成功獲取相關土地或物業後收取額外服務費，金額以公平磋商釐定，當中會參考物業的位置、性質、面積及價格、提供相關服務的運營成本(包括勞工成本)及現行市場費率。就定位、設計及租戶招攬服務而言，我們會按月收取固定服務費，服務費乃按黃先生的公司新獲得或開發、且接受有關服務的物業之總建築面積及每平方米的服務費收取。就運營管理服務(包括商標許可，如有)而言，服務費會按月或以固定服務費，及／或按相關物業收入的一定比例及／或利潤的一定比例參照現行市場費率收取。

於達致上述建議年度上限時，董事已考慮的因素包括(i)過往交易金額及增長趨勢；(ii)有關協助選址服務的現有合約；(iii)黃先生的公司所開發且在本集團管理下的購物中心及商業綜合體的現有建築面積；及(iv)截至2028年12月31日止三個年度，黃先生的公司已經開發但未交付或將開發或擁有、且本集團將提供商用物業運營服務的商用物業的估計建築面積。

訂立新商用物業運營服務框架協議的理由及裨益

本集團在本公司股份於聯交所上市前已向黃先生的公司提供商用物業運營服務，而該等服務乃於本集團日常業務過程中提供。由於現有商用物業運營服務框架協議將於2025年12月31日屆滿，訂立新商用物業運營服務框架協議，是為讓本集團在遵守上市規則的情況下，繼續向黃先生的公司提供商用物業運營服務，藉此創造理想的協同效應，進一步促進本集團的業務增長。

黃先生的公司的項目大部分位於大灣區及長三角，該等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，董事認為，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。

鑒於上述原因，且考慮到本公告「內部監控措施」一節披露的內部監控措施，董事（不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於考慮獨立財務顧問的意見後提供）認為，新商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，乃按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

(2) 新租戶管理服務框架協議

日期

2025年10月24日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 黃先生

期限

2026年1月1日至2028年12月31日，並可在遵守相關法律法規及上市規則的情況下，由訂約方協定延展或續期。

標的事項

本集團應提供(i)運營管理服務，包括但不限於向黃先生的公司所擁有或運營且位於本集團管理的購物中心內的店舖提供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本集團所管理的購物中心的公共區域的管理服務（「**租戶管理服務**」）。此外，黃先生的公司將就租賃位於本集團整租項目的店舖向本集團支付租金（「**租金收入**」）。

相關訂約方應訂立個別租戶管理服務協議，當中列明特定項目的租戶管理服務及／或租金收入的具體條文，協議條款應屬公平合理，符合一般商業條款，並在各重大方面與新租戶管理服務框架協議的主要條款一致。

定價政策

本集團將提供的租戶管理服務的費用應在特定協議中釐定，並應經參考公開市場上類似服務的現行市場費率、過往費率及本集團向獨立第三方提供類似服務時收取的服務費後公平磋商釐定。

至於租金收入，則應參考類似地點及規模的物業的現行市場租金及其趨勢後公平磋商釐定。

過往交易金額

截至2025年12月31日止三個年度，現有租戶管理服務框架協議項下的年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
租戶管理服務	24,300	28,700	33,800
租金收入	<u>1,500</u>	<u>4,800</u>	<u>6,300</u>
總計	<u>25,800</u>	<u>33,500</u>	<u>40,100</u>

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，現有租戶管理服務框架協議項下的實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣千元
租戶管理服務	23,778	21,274	12,839
租金收入	<u>138</u>	<u>334</u>	<u>206</u>
總計	<u>23,916</u>	<u>21,608</u>	<u>13,045</u>

建議年度上限

截至2028年12月31日止三個年度，新租戶管理服務框架協議項下的建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
租戶管理服務	28,406	40,578	54,893
租金收入	<u>4,840</u>	<u>10,347</u>	<u>16,961</u>
總計	<u>33,246</u>	<u>50,925</u>	<u>71,854</u>

根據新租戶管理服務框架協議，(i)提供管理服務的服務費乃按本集團管理的店舖的建築面積及每平方米的每月服務費收取；(ii)在本集團管理的購物中心的公共區域內進行營銷及推廣活動的服務費，乃按將使用的公共區域的面積及位置、每日或每月的服務費以及服務期限收取；及(iii)租金收入乃按所租賃店舖或區域的建築面積及當下市場租金價格(當中涉及與物業相關之設施及服務以及附近地點的類似規模物業等條件)收取。

於達致上述建議年度上限時，董事已考慮的因素包括(i)過往交易金額及增長趨勢；(ii)黃先生的公司預計將在本集團新開業的委託管理服務模式及整租服務模式管理的購物中心的公共區域內進行營銷及推廣活動之預計公共區域的面積、位置及服務期限；及(iii)按黃先生的公司之業務發展計劃所示，於截至2028年12月31日止三個年度，黃先生的公司預計將在本集團根據委託管理服務模式及整租服務模式管理的物業當中開設的新店舖之總建築面積。

訂立新租戶管理服務框架協議的理由及裨益

由於現有租戶管理服務框架協議於2025年12月31日屆滿，且本公司將於該協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故本公司與黃先生訂立新租戶管理服務框架協議。

新租戶管理服務框架協議項下的交易將會為本集團帶來收益。黃先生的公司經營的高檔化妝品、電影院等業務，有助吸引顧客至本集團管理及營運的商場，提高其收益，本公司因此認為，藉由新租戶管理服務框架協議，本集團及黃先生的公司可達至互利。

鑒於上述原因，且考慮到本公告「內部監控措施」一節披露的內部監控措施，董事（不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於考慮獨立財務顧問的意見後提供）認為，新租戶管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，乃按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

(3) 新整租框架協議

日期

2025年10月24日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 黃先生

期限

2026年1月1日至2028年12月31日，並可在遵守相關法律法規及上市規則的情況下，由訂約方協定延展或續期。

標的事項

根據整租服務模式，本集團向業主租賃商用物業，並承擔管理商用物業的運營成本。由於其整租商用物業內之商用空間，並提供運營管理及其他增值服務，故向租戶收取租金收入及其他管理費。

根據新整租框架協議，本集團將租賃黃先生的公司所擁有的購物中心及商業綜合體，並據此向黃先生的公司支付租金（「**整租租金**」）。

此外，本集團計劃就根據新整租框架協議與黃先生的公司訂立的部分整租協議磋商利潤補償條款，換言之，倘所得利潤低於協定水平，黃先生的公司須向本公司補償差額（「**利潤補償**」）。

相關訂約方應訂立具體協議，當中列明各特定整租項目租賃條款的具體條文，協議條款應屬公平合理，符合一般商業條款，並在各重大方面與新整租框架協議的主要條款一致。

定價政策

根據新整租框架協議，整租租金及利潤補償（如有）應經參考(i)整租項目的位置及規模；(ii)整租項目的預計運營成本（包括翻新及裝修成本，如有）及投資回報預測；及(iii)與所租賃物業位置及規模相若的物業之現行市場租金及其趨勢後公平磋商釐定。

過往交易金額

截至2025年12月31日止三個年度，現有整租框架協議項下的年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
將支付予黃先生的公司的整租租金	16,100	41,800	107,100
本集團將收取的利潤補償	19,300	83,600	84,900

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，現有整租框架協議項下的實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣千元
將支付予黃先生的公司的整租 租金	—	1,794	1,131
本集團將收取的利潤補償	—	13,647	9,764

建議年度上限

截至2028年12月31日止三個年度，新整租框架協議項下的建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
將支付予黃先生的公司的整租租金	13,769	27,672	46,436
本集團將收取的利潤補償	79,069	86,588	124,782

於達致上述建議年度上限時，董事已考慮的因素包括(i)根據現有整租合約應付的整租租金；(ii)整租項目的投資回報預測，構成應付整租租金及／或應收利潤補償的估計基礎；及(iii)預計本集團與黃先生的公司於截至2028年12月31日止三個年度將訂立的新整租合約。

訂立新整租框架協議的理由及裨益

由於現有整租框架協議將於2025年12月31日屆滿，且本公司將於該協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故本公司與黃先生訂立新整租框架協議。

本公司認為，藉由新整租框架協議，我們可向租戶收取租金收入、就運營管理服務向租戶收取管理費，以及就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費，長遠而言可為本集團帶來更多收益。此外，整租租金均為純抽成租金，且部分附有補償條款，有助本集團降低整租業務模式的相關風險。

鑒於上述原因，且考慮到本公告「內部監控措施」一節披露的內部監控措施，董事（不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於考慮獨立財務顧問的意見後提供）認為，新整租框架協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

內部監控措施

本集團將就其持續關連交易採取以下內部監控措施，以確保該等協議的條款屬一般商業條款，且對本集團而言不遜於獨立第三方的報價，或不遜於本集團向獨立第三方的報價：

就新商用物業運營服務框架協議、新租戶管理服務框架協議（為租戶管理服務）及新轉介銷售服務框架協議而言

- (i) 本集團將通過收集相關市場資訊、定期檢討及比較向提供類似服務的獨立第三方作出的過往及當前報價，定期審查相關定價條款，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。本集團的投資外聯中心將參考基於現行市場資訊的持續關連交易及（如有）本集團與獨立第三方就類似服務進行的其他同期交易編製標準價目表（「標準價目表」），提交管理團隊審批。倘本集

團並無向獨立第三方提供類似服務的其他同期交易，則本集團的投資外聯中心將基於通過業內的資訊交流、本集團所招募來自其他商用物業供應商的行業人才，以及其他上市公司披露的公開資料等方式收集的現行市場資訊，編製標準價目表，提交管理團隊審批。標準價目表連同任何適當的證明文件將由本集團管理團隊審閱及批准；

- (ii) 本集團將根據標準價目表，向黃先生的公司及其他獨立第三方客戶收費，而標準價目表將於市況出現重大變動時更新，以及最少每半年審視一次，確保本集團備存的標準價目表反映當前市況；
- (iii) 於訂立任何持續關連交易的具體協議前，本集團的投資外聯中心將參考標準價目表編製（其中包括）具體協議的定價條款，提交本集團管理團隊審批；

就新租戶管理服務框架協議（為租金收入）而言

- (iv) 就租金收入而言，本集團將參考相關物業附近的可資比較物業的現行市場租金及本集團向獨立第三方出租同類物業的其他同期交易；
- (v) 在訂立任何持續關連交易的具體協議前，本集團的招商中心將提交具體協議連同任何可資比較租賃交易，供本集團管理團隊審批；

就新總採購框架協議而言

- (vi) 本集團的採購／行政部門將從獨立第三方取得有關服務的報價，以確保黃先生的公司向本集團提供的條款對本集團而言不遜於獨立第三方所提供者，就辦公室租賃而言，本集團將參考相關物業附近的可資比較物業的現行市場租金，以確保黃先生的公司向本集團提供的條款對本集團而言不遜於公開市場可資比較交易的條款；

- (vii) 於訂立任何持續關連交易的具體協議前，本集團的採購／行政部門將提交具體協議連同所取得的任何報價或可資比較租賃交易，供本集團管理團隊審批；

就新整租框架協議而言

- (viii) 本集團的投資外聯中心將取得現行市場資訊及本集團與獨立第三方就類似服務進行的其他同期交易，提交本集團管理團隊審批；
- (ix) 在訂立任何持續關連交易的具體協議前，本集團的投資外聯中心將提交具體協議連同現行市場資訊及與獨立第三方進行的可資比較交易，供本集團管理團隊審批；

就該等協議項下全部持續關連交易而言

- (x) 財務管理部將監察實際交易金額，並就交易總額持續提醒管理團隊，確保不會超出各份相關框架協議項下的年度上限；
- (xi) 本公司外聘核數師將根據上市規則對持續關連交易進行年度審核；
- (xii) 本公司審核委員會將審核各份相關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；
- (xiii) 獨立非執行董事將每年審核各份相關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；及

(xiv) 於進行持續關連交易的年度審核期間，本公司將編製及提供相關細節的概要，包括框架協議、標準價目表、交易金額及其他相關證明文件，按要求供本公司外聘核數師及獨立非執行董事審查。獨立非執行董事及本公司的核數師亦將抽樣審查及比較具體協議項下相關條款，以確保持續關連交易按照相關框架協議的條款進行。

有關該等協議訂約方的資料

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73.89%。

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、資本投資、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73.89%。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，該等協議各自項下的交易構成本公司的持續關連交易。

(A) 獲豁免協議

根據上市規則計算，有關(1)新總採購框架協議；及(2)新轉介銷售服務框架協議(即獲豁免協議)各自的建議年度上限之適用百分比率，預期將有一項或多項超過0.1%惟全部低於5%，因此，獲豁免協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

(B) 不獲豁免協議

根據上市規則計算，有關(1)新商用物業運營服務框架協議；(2)新租戶管理服務框架協議；及(3)新整租框架協議(即不獲豁免協議)各自的建議年度上限之適用百分比率，預期將有一項或多項超過5%，因此，上述各份不獲豁免協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

董事會批准

執行董事黃德林先生及非執行董事黃德安先生均為黃先生的兒子。故此，黃德林先生及黃德安先生被視為於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，黃德林先生及黃德安先生各自已就相關董事會決議案放棄表決權。

此外，由於非執行董事劉軍先生亦為黃先生一間全資擁有的公司的首席財務官，彼亦已就相關董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等均有權就相關董事會決議案投票表決。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。

力高已獲委任為獨立財務顧問，以就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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，以考慮及酌情通過批准各份不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的決議案。一份載有(其中包括)(i)不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的詳情；(ii)獨立董事委員會就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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，預期將於2025年12月10日或之前寄發予股東，以使本公司有充足時間準備須載入通函的資料。

釋義

「該等協議」	指	(i)新商用物業運營服務框架協議；(ii)新租戶管理服務框架協議；(iii)新總採購框架協議；(iv)新整租框架協議；及(v)新轉介銷售服務框架協議的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「獲豁免協議」	指	(i)新總採購框架協議；及(ii)新轉介銷售服務框架協議的統稱
「現有商用物業運營服務 框架協議」	指	本公司與黃先生於2022年10月17日訂立的商用物業運營服務框架協議

「現有總服務採購協議」	指	本公司與黃先生於2022年10月17日訂立的總服務採購協議
「現有轉介銷售服務框架協議」	指	本公司與黃先生於2022年10月17日訂立的轉介銷售服務框架協議
「現有整租框架協議」	指	本公司與黃先生於2022年10月17日訂立的整租框架協議
「現有租戶管理服務框架協議」	指	本公司與黃先生於2022年10月17日訂立的租戶管理服務框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，獲董事會委任以就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易的條款(包括建議年度上限)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，就不獲豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)，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

「獨立第三方」	指	並非本公司的關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司或其各自聯繫人的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東，且與彼等並無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「新商用物業運營服務框架協議」	指	本公司與黃先生於2025年10月24日訂立的商用物業運營服務框架協議
「新總採購框架協議」	指	本公司與黃先生於2025年10月24日訂立的總採購框架協議
「新轉介銷售服務框架協議」	指	本公司與黃先生於2025年10月24日訂立的轉介銷售服務框架協議
「新整租框架協議」	指	本公司與黃先生於2025年10月24日訂立的整租框架協議
「新租戶管理服務框架協議」	指	本公司與黃先生於2025年10月24日訂立的租戶管理服務框架協議
「不獲豁免協議」	指	(i)新商用物業運營服務框架協議；(ii)新租戶管理服務框架協議；及(iii)新整租框架協議的統稱
「中國」	指	中華人民共和國

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「標準價目表」	指	本集團根據現行市場資訊及(如有)本集團與獨立第三方就類似服務進行的其他同期交易，就本集團訂立的持續關連交易的各份相關協議編製的標準價目表
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
星盛商業管理股份有限公司
主席
黃德林

香港，2025年10月24日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事黃德林先生、陳群生先生及馬超群先生；非執行董事黃德安先生及劉軍先生；以及獨立非執行董事郭增利先生、張靜華博士及溫凱琳女士。