

2021 年 1 月 12 日

黄楚龙

与

E-Star Commercial Management Company Limited

星盛商業管理股份有限公司

不竞争契据

本不竞争契据(“**本契据**”)由以下双方于 2021 年 1 月 12 日签订:

- (1) 黄楚龙先生, 持有号码为 R262078(1) 的香港永久居民身份证, 地址为 Flat B, 9th Floor, Block 19, One Beacon Hill, Kowloon Tong, Kowloon, Hong Kong (“**承诺人**”); 及
- (2) **E-Star Commercial Management Company Limited** 星盛商業管理股份有限公司, 为一家依据开曼群岛法律设立的豁免有限责任公司, 其注册地址为 71 Fort Street, P.O. Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands (“**公司**”), 代表其本身并作为其附属公司 (见下文定义) 的受托人。

鉴于: -

- (1) 公司有意按照招股章程(见下文定义)中所载的公开发售及国际配售的方式(“**全球发售**”)发行股份(“**股份**”), 并已申请在香港联合交易所有限公司(“**联交所**”)主板挂牌交易。
- (2) 为保障公司日后发展之利益及界定各方之权利及义务, 承诺人同意与公司订立本契据。此外, 为了保障公司不受任何由于可能发生的竞争所引起之损失的影响, 承诺人同意赔偿公司就竞争而引致的损失。

以兹为证, 本契据达成下列内容:

1. 定义与解释

1.1. 除上下文另有规定外, 本契据下列名词具有以下含义:

紧密联系人	应指	上市规则中所指之含义。
集团	应指	公司及其附属公司 (或如文义所指, 公司及其任何一家或多家子公司)。
上市规则	应指	联交所主板证券上市规则。
受限业务	应指	本契据第 2.1(a)条所指之含义。
营业日	应指	香港银行一般开放办理业务的日子 (星期六、星期日或香港公众假期除外)。
招股章程	应指	公司为其股份在联交所主板挂牌交易而印发的招股章程。
附属公司	应指	上市规则赋予的含义。

1.2. 除文义另有所指外, 本契据内提述的条款及分条款, 是指本契据内的条款及分条款。

1.3. 本契据内之标题乃为方便提述，不构成本契据一部份，亦无协助释义之作用。

1.4. 所提述之任何人应包括所有个人、公司、法团或非属法团的团体。

2. 不竞争承诺

2.1 除第4条所规定外，承诺人向公司无条件及不可撤销地作出以下承诺及保证，在本契据之有效期内：

- (a) 除第4条所列明的例外情况外，承诺人不会，并促使包括深圳星河智善生活股份有限公司（“**星河智善**”）在内的任何紧密联系人（本集团成员除外）不会直接或间接参与、从事或经营任何直接或间接与集团不时从事的业务（包括但不限于为购物中心提供物业及商业运营管理服务）（“**受限业务**”）存在或可能存在竞争的业务或在任何直接或间接与受限业务存在或可能存在竞争的公司或业务中持有权益或利益（持有本集团的权益除外）。
- (b) 倘若承诺人或其任何紧密联系人物色或获取任何与受限业务有关的新业务投资或其他商机（“**竞争性商机**”），则其将会并促使其紧密联系人按以下方式及时地将竞争性商机转介予公司：
 - (i) 竞争性商机出现后30个营业日内向公司发出书面通知，将竞争性商机转介予公司（“**要约通知**”），并提供竞争性商机的性质、投资或收购成本以及公司考虑是否接受该竞争性商机时所有合理需要知悉的其他详情；
 - (ii) 接获要约通知后，由在竞争性商机中并无利益的独立非执行董事组成的董事委员会（“**独立董事委员会**”）将就接受或拒绝竞争性商机代表公司做出决定；
 - (iii) 任何于竞争性商机中拥有实际或潜在利益的董事须放弃出席就有关考虑竞争性商机而召开的会议（除非独立董事委员会要求其出席）及放弃于会上表决权，且不得计入法定人数；
 - (iv) 独立董事委员会将考虑接受获提供的竞争性商机所带来的财务影响、竞争性商机的性质是否符合集团的策略及发展计划以及集团业务的宏观市况。如认为合适，独立董事委员会可在竞争性商机决策过程中委聘独立财务顾问及法律顾问协助；
 - (v) 独立董事委员会须于接获上述书面通知后30个营业日内代表公司以书面形式告知承诺人其接受或拒绝竞争性商机的决定；
 - (vi) 倘承诺人接获通知表明独立董事委员会已拒绝该竞争性商机，或倘独立董事委员会未能于上述30个营业日期间内作出回复，则承诺人有权（但并非有此义务）接受该竞争性商机；及

- (vii) 倘承诺人所接受的竞争性商机的性质、条款或条件出现任何重大变动，承诺人须将该经修订的竞争性商机转介予公司，尤如该竞争性商机乃新竞争性商机。
- (c) (i) 承诺人应，并应促使其有关的紧密联系人尽其最大努力配合提供公司的独立非执行董事进行审核履行本契据情况所需的资料；及
- (ii) 承诺人将根据企业管治报告中的自愿披露原则于公司每年的年报中作出遵守本契据的声明。

3. 先决条件

3.1 本契据的生效是取决于以下的先决条件得以满足：

- (a) 联交所上市委员会批准公司股份在联交所主板上市及买卖；及
- (b) 承销商根据承销协议之责任已为无附带条件（如适用，包括因承销商有效地放弃的任何附带条件），且无根据该协议之条款而终止；

若上述任何先决条件于2021年6月 30日或之前未能获得满足，或已全部获得满足但于该日期后本契据各方依法达成共识以书面形式取消本契据，本契据将失效，且任何一方不得向另一方主张任何权利。

4. 例外情况

4.1 如承诺人或其紧密联系人在同时满足下列条件的情况下拥有任何不时与集团任何成员公司所进行的业务有竞争之公司之股份（而该股份于联交所或其他证券交易所上市）（“**该上市公司**”），则承诺人或其紧密联系人不应受上述第2.1条款限制:-

- (i) 承诺人及其紧密联系人在该上市公司的持股总数不超过该上市公司已发行股本之30%；及
- (ii) 承诺人及其紧密联系人在任何时间没有控制该上市公司董事会的权利。

4.2 如承诺人或其紧密联系人在任何不时与集团任何成员公司所进行的业务有竞争之非上市公司的（“**该公司**”）的持股总数不超过该公司已发行股本或注册资本之50%，且承诺人及其紧密联系人没有控制该公司董事会的权利，则承诺人或其紧密联系人不应受上述第2.1条款限制。

5. 公司安排

5.1 公司的独立非执行董事应最少每年一次审核承诺人履行本契据的情况。

5.2 公司将根据上市规则的要求，透过年报、企业管治报告或公告的方式，向公众披露独立非执行董事就遵守及执行本契据的情况所作出的检讨结果及审阅事项的有关决定（包括公司不承接获转介的竞争性商机的原因）。

- 5.3 根据公司的组织章程细则的适用条文，倘公司任何董事及 / 或其各自的紧密联系人于公司董事会商讨有关遵守及执行本契据的任何事宜中拥有重大权益，则该董事不可就公司董事会批准该事宜的决议进行表决，且不得计入进行有关表决的法定人数内。

6. 补偿承诺

- 6.1 承诺人在此向公司承诺及保证赔偿公司就其违反上述第2条的任何承诺而引起的全部损失、损害和费用及开支。

7. 生效及终止

- 7.1 本契据经双方或其授权代表签署后即告成立，当本契据第3条约定的先决条件满足时即告生效。

- 7.2 本契据将于下列情形自动终止：

- (i) 承诺人及其紧密联系人不再直接或间接实益持有公司已发行股本百分之三十（30%）或以上之有投票权股份或证券或其他权益；或
- (ii) 公司股份不再于联交所上市。

8. 失效的约定

- 8.1 各方是在遵循自愿和诚实信用的原则下，认为以上所述之限制在任何情况下都合理，但假若本契据被裁定在所有限制同时存在之情况下，不能合理地保障公司之利益，各方可商议就该等限制的某部分或某些部分进行合理的删减、修改或重新厘定，或缩短该等限制中所提及的有关时段，或删除该等限制中所涉及之范围。而就该等限制所进行之补充或修改，必须以书面形式进行，并由各方签署。该等补充或修改将被视为本契据不可分割的一部分并由本契据生效之日起生效。

- 8.2 本契据任何条款如依照任何管辖地区的法律，有任何不合法、无效或不能强制执行的情况，均不应影响其依照任何其它管辖地区法律的合法性、效力或可强制执行性，亦不应影响本契据任何其它条款之合法性、效力或可强制执行性。如本契据内的任何条款被裁定无效但如作部份删除或削减应用则可成为有效者，则视该条款作有必要的删除或修订使之有效及可强制执行后仍实施。

9. 费用

- 9.1 承诺人及公司应各自承担为草拟、商讨、议定本契据而花费有关的法律、会计及其他之费用及开支。

10. 通知

- 10.1 与本契据有关的所有通知和文件均应以书面形式作出，并按本契据规定的方式送递。通知和文件可以派专人送递，亦可通过邮寄或传真送递至收件人指定的

地址或传真号码。以专人送递的，以送递收据之日为收讫之日；以邮寄送达的，自付邮之日起第三个营业日为收讫之日；以传真送递的，自传真报告显示对方收妥时间所在日期为收讫之日。

10.2 公司收件资料为：

收件人： 星盛商業管理股份有限公司

地址： 中国广东省深圳市龙岗区雅宝路1号星河World A栋32楼

传真号码： 86-755-23952121

联络人： 公司董事会

承诺人： 黄楚龙

收件人： 黄楚龙

地址： Flat B, 9th Floor, Block 19, One Beacon Hill, Kowloon Tong, Kowloon, Hong Kong

传真号码： 86-0755-83568525

11. 文字和文本

本契据签订正本一式二份，各签约方各持一份。

12. 适用法律

12.1 本契据适用香港法律管辖并按其解释。就与本契据的内容和履行有关的任何争议，各方当事人同意接受香港法院的非专属管辖权。

13. 其它

13.1 各方同意公司不行使或延迟行使任何在本契据下的权利、权力或特权将不影响其行使该权利、权力或特权，并且不构成对承诺人在此契据下的宽免。

13.2 本契据对每一方的继承人和受让人均有约束力。未经另一方事先书面同意，任何一方不得转让其于本契据项下的任何权利和义务。

13.3 除非获得各方事先书面协商一致，且获得公司股东的事先书面批准，本契据之任何条款不得被修改或变更。

兹证明承诺人和公司已于前文首页所载的年份和日期订立了本契据。

承诺人

黄楚龙
签字、盖章并交付

)
)  

见证人：

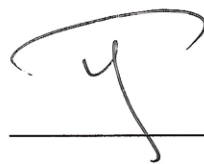

公司

**E-Star Commercial Management
Company Limited**

星盛商業管理股份有限公司

盖章

并由黄德林签字：





见证人：

