
與中化集團的關係

概覽

於全球發售完成後，中國中化集團公司將控制本公司經擴大已發行股本70% (假設超額配股權未獲行使)，並將成為本公司的控股股東。

中國中化集團公司為受國資委監管的國有企業，其於1950年成立，現為中國最大型的國有集團公司之一，業務範圍囊括石油、化肥和化工產品、金融、保險、物流和房地產。目前，中國中化集團公司是中化化肥 (該公司股份在聯交所上市) 和中化國際 (控股) 股份有限公司 (該公司股份在上海證券交易所上市，股份代號：600500) 的控股股東。於最後可行日期由中國中化集團公司持有50.1%權益的中化化肥為中國一家領先的化肥供應商，也是中國最大的進口化肥分銷商及主要的磷複肥生產商。於最後可行日期由中國中化集團公司持有63.35%權益的中化國際 (控股) 有限公司從事橡膠、化學品、冶金、化學用品及產品物流業務。

為了籌備上市，中化集團持有的所有與物業有關的業務均注入本集團，包括在中國開發、銷售、租賃及管理寫字樓、住宅及零售物業，但下述若干物業和物業管理權益 (合稱「分拆後業務」) 除外。

分拆後業務

於重組事項完成後，中化集團仍保有若干物業和物業管理權益，因而導致或可能導致與本集團業務存在實際、潛在或可能競爭。中國中化集團公司根據不競爭承諾授予本公司若干權利，將可減少中化集團與本公司之間的競爭。為了進一步保障本公司股東的利益，中國中化集團公司還根據不競爭承諾作出若干對本集團有利的承諾。請參閱下文「一不競爭承諾」。

收購

中化物業管理

於上市前，中國中化集團公司與中化香港訂立一份協議，據此，中國中化集團公司將其於中化物業管理的75%權益轉讓予中化香港代理人寶福企業有限公司。本公司已訂立寶福收購協議，據此，中化香港將其於中化物業管理的75%權益轉讓予本公司。完成該協議後，本公司將間接持

與中化集團的關係

有中化物業管理的75%權益，而中化物業管理擁有並管理中化大廈。請參閱「本公司的業務－本公司計劃收購的物業」。

除潘正義先生(獲中國中化集團公司委任)及李雪花女士(獲本公司委任)外，概無中化物業管理董事及高級管理層兼任本公司董事及高級管理層。

王府井飯店管理

於上市前，中國中化集團公司與中化香港訂立一份協議，據此，中國中化集團公司將其於王府井飯店管理的75%權益轉讓予中化香港代理人寶福企業有限公司。本公司已訂立寶福收購協議，據此，中化香港將其於王府井飯店管理的75%權益轉讓予本公司。完成該協議後，本公司將間接持有王府井飯店管理的75%權益，王府井飯店管理擁有並管理王府井大飯店。請參閱「本公司的業務－本公司計劃收購的物業」。

除李雪花女士獲本公司委任代表本公司25%權益外，概無王府井飯店管理董事及高級管理層兼任本公司董事及高級管理層。

凱晨置業

根據框架協議，中化香港以現金代價人民幣9.545億元收購間接持有凱晨置業50%權益的盛榮。該項收購已於2007年4月30日完成，因此於最後可行日期，凱晨置業分別由本公司和中化香港各自持有50%權益。由於本公司計劃於上市前增加凱晨置業的股本，故決定初步將盛榮持有的凱晨置業50%權益轉讓予中化香港，從而中化香港將撥付增資的50%所需資金。如果盛榮在上市前將凱晨置業的50%權益轉讓予本公司，則本公司將須承擔該50%的資金。請參閱「本公司的業務－本公司物業項目－北京凱晨世貿中心」及「本公司的業務－本公司計劃收購的物業」。

選擇權

金茂

於最後可行日期，中國中化集團公司擁有金茂54.87%的權益，而中國糧油食品(集團)有限公司、中國五礦集團公司和七名其他企業投資者則分別持有餘下的16.77%、10.64%及17.72%權益。除中國中化集團公司外，金茂所有其他股東均為本公司的獨立第三方。

與中化集團的關係

金茂是上海浦東新區金茂大廈的獨家開發商。金茂大廈樓高約420.5米，建築面積約290,000平方米。該幢大廈為中國最高的建築物，並在全球排行第五位。該幢大廈共有88層，首兩層為大堂，第3至第50層為寫字樓，第51和第52層為機電設備層，第53至第87層為上海金茂君悅大酒店，以及第88層為空中走廊和觀光廳。上海金茂君悅大酒店在健力士世界紀錄大全的2000年版本中名列全球最高的酒店，自開業以來贏得全球各地多個獎項。金茂是上海的知名品牌，目前共有33家財富五百強企業在金茂大廈租用寫字樓。金茂大廈的另一亮點是位於六層高裙房的「金茂時尚生活中心」，集時尚和康樂於一體，設有奢侈品商店、著名餐廳和休閒設施。

金茂大廈的總開發成本約為人民幣53.8172億元，包括土地成本約人民幣1.1098億元(含遷置費用人民幣1,600萬元)及建築成本約人民幣52.7075億元。

金茂與一名獨立第三方上海住德房地產有限公司組建一家合資公司，以開發位於中國海南省三亞亞龍灣的三亞希爾頓大酒店，而亞龍灣被指定為中國國家AAAA級景區。三亞希爾頓大酒店為一家五星級豪華酒店，總建築面積為75,095平方米，設有501間客房，並已於2006年3月31日正式營業。金茂擁有該合資公司的60%股權。該項目的總投資額約為人民幣7.8億元。

金茂向兩名參與興建JW萬豪酒店的獨立第三方收購深圳萬豪酒店投資有限公司的全部權益。該酒店為一家五星級豪華酒店，位於深圳的主要商業和購物區福田區。JW萬豪酒店預期將於2008年中期開業，並將設有415間客房以及多間會議廳、食肆和其他設施。該酒店的規劃建築面積約為52,500平方米。該項目的總投資額預計將約為人民幣8.7億元。

金茂已成立一家全資子公司，目前在海南省三亞亞龍灣興建一座豪華酒店。該酒店計劃於2007年底開業，將命名為金茂三亞麗思卡爾頓酒店。金茂三亞麗思卡爾頓酒店的總規劃建築面積約為75,000平方米，預期將設有450間客房和35幢別墅。該項目的總投資額預計將約為人民幣10.7億元。

金茂已於2007年6月27日訂立一份在建酒店轉讓協議，以代價約人民幣17.8億元購買位於北

與中化集團的關係

京朝陽區的一項酒店物業。該酒店仍在建設當中，計劃將於2008年奧運會舉行之前開業，並冠用「威斯汀」的品牌名稱。該酒店的規劃建築面積約為75,445平方米。

金茂亦從事其他業務，例如與本集團業務不存在競爭的汽車服務、國際遊艇服務、顧問及國際貿易業務。截至2006年12月31日止年度，該等其他業務佔金茂純利少於1.16%。

按照金茂根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，金茂的總資產、總負債、總收入及純利分別約為人民幣65.63億元、人民幣30.05億元、人民幣21.72億元及人民幣3.34億元。概無金茂董事及高級管理層兼任本公司董事及高級管理層。

世貿投資

於最後可行日期，中國中化集團公司擁有世貿投資的15%權益，而中國人壽保險(集團)公司、鑫廣物業管理中心、中國中紡集團公司和北京京城機電控股有限責任公司則分別持有世貿投資餘下的32.50%、22.92%、15%及14.58%權益。除了中國中化集團公司，所有其他股東均為本公司的獨立第三方。

於最後可行日期，世貿投資擁有中國國際貿易中心有限公司的50%權益，而餘下50%權益由一名獨立第三方香港嘉里興業有限公司持有。於最後可行日期，中國國際貿易中心有限公司擁有中國國際貿易中心股份有限公司(該公司股份於上海證券交易所上市，股份代號：600007)約80.14%股權。中國國際貿易中心有限公司及中國國際貿易中心股份有限公司已開發中國國際貿易中心、中國大飯店、國貿公寓、國貿飯店、國貿展覽大廳、國貿商城及北京國貿世紀公寓(Century Towers)。這些大廈(除北京國貿世紀公寓外)位於北京長安大街東延段與東三環路的交匯點。北京國貿世紀公寓位於北京朝陽區中國國際貿易中心以南約兩公里。中國國際貿易中心有限公司還通過其子公司國貿物業酒店管理有限公司從事物業和酒店管理。中國大飯店及國貿飯店由香格里拉酒店集團轄下一家成員公司管理。國貿物業酒店管理有限公司(「**國貿物業管理**」)管理中國國際貿易中

與中化集團的關係

心、國貿公寓、國貿展覽大廳及國貿商城，另外亦管理藍堡國際公寓、北京銀谷大廈、香山藝墅、新天地大廈及世貿國際公寓，以及其他辦公大樓和酒店。國貿物業管理獲頒授ISO9002國際品質管理證書。

按照世貿投資根據中國公認會計原則編製截至2006年12月31日止年度的經審核賬目，其總資產、總負債及純利分別約為人民幣21.98億元、人民幣4,100萬元及人民幣2.26億元。概無世貿投資董事及高級管理層兼任本公司董事及高級管理層。

上海銀滙

於2006年12月31日，中化香港與一名獨立第三方上海君泰投資管理有限公司（「**上海君泰**」）訂立一項收購協議（「**銀滙收購協議**」），據此，中化香港已收購上海銀滙的10%權益，作價人民幣9,481.8萬元，可根據獨立估值報告作出調整。該項收購將以現金支付，並須待國家工商總局的地方分支簽發新營業執照後方為完成。本公司關連人士上海港務、本公司的獨立第三方上海信達銀泰置業股份有限公司（「**上海信達**」）和本公司的獨立第三方上海東方房產投資發展有限公司（「**上海東方**」）分別持有上海銀滙餘下的45%、42.25%及2.75%權益。於2007年5月28日，中化香港、上海信達和上海東方訂立一份協議，據此，中化香港將收購上海銀滙45%的權益，代價為人民幣4.6326億元。但該協議須待取得相關中國機構的批准（正在申請中）後，方為有效。

於2004年12月13日，上海銀滙取得一幅位於黃浦江畔虹口區北外灘匯山西面地塊的土地（面積為41,345平方米）的土地使用權。根據上海市規劃局於2006年9月11日發出的批准，上海銀滙所持有的土地連同兩塊毗鄰土地（其中一塊由滙港房地產持有，另一塊則由上海港務持有）將發展為國際船務中心，毗鄰上海高陽國際客運中心。上海銀滙計劃在這幅地盤上興建和開發商用及辦公室物業。該地盤尚未開始發展。

按照本公司及中化集團的獨立第三方上海財瑞資產評估有限公司編製日期為2006年12月25日的物業估值報告，上海銀滙於2006年11月30日的市值約為人民幣19億元。按照上海銀滙根據中國

與中化集團的關係

公認會計原則編製的2006年11月30日經審核賬目，上海銀滙的總資產及總負債分別約為人民幣2.30億元及人民幣2.10億元。

關於金茂、世貿投資和上海銀滙，中國中化集團公司已承諾授予本公司獨立的選擇權以收購其於這些公司的間接權益。

出售

遠洋地產

於最後可行日期，中國中化集團公司間接擁有遠洋地產的30.8%權益，而中遠國際控股有限公司（該公司在聯交所上市，股份代號：517）亦持有遠洋地產的30.8%權益。遠洋地產的餘下38.4%權益由七名身為本公司獨立第三方的機構投資者最終持有。遠洋地產於1993年成立，在中國開發和投資物業項目，並於中國北京、天津和大連等多個城市擁有住宅、商用和酒店物業權益。於最後可行日期，遠洋地產的大部分物業權益為位於北京的住宅物業。此外，遠洋地產於北京和天津等城市擁有商用寫字樓和酒店權益。這些物業權益是通過全資和合資公司持有，當中有些公司擁有下列物業：

- 位於北京復興門內大街的遠洋大廈，建築面積約為109,129平方米；
- 位於北京光華路的遠洋•光華國際，建築面積約為157,817平方米；及
- 鄰近北京四環路東側的遠洋國際中心，建築面積約為225,430平方米。

按照遠洋地產根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，遠洋地產的總資產、總負債、總收入及純利分別約為人民幣153.6億元、人民幣118.25億元、人民幣37.27億元及人民幣3.56億元。

目前，中國中化集團公司根據中國法律行使其股東權利，可委任遠洋地產董事會的兩名董事成員，但並無控制遠洋地產的董事會組成。中國中化集團公司任命的遠洋地產董事均為非執行董事，並不參與遠洋地產的日常管理工作。遠洋地產所有董事（包括該兩名由中國中化集團公司任命的董事）或高級管理人員概無同時兼任本公司的董事或高級管理人員職務。

中國中化集團公司已向本公司承諾出售其於遠洋地產的權益，從而在上市日期三週年屆滿前，其持有遠洋地產不超過15%的股權。鑑於上述股權價值巨大、其將代表非控股權益，且涉及

與中化集團的關係

遠洋地產多名投資者，故此三年期限實屬必要。中國中化集團公司已確認，在決定是否將其持有的遠洋地產權益轉讓時，將會考慮一般商業代價，包括代價及付款條款。同樣，儘管本公司目前無意收購中國中化集團公司持有的遠洋地產權益，但如果本公司決定進行收購，本公司將考慮一般商業代價，包括代價金額、付款條款、有關權益的盈利能力、市況及有關權益是否符合本公司屆時的策略。本公司董事認為，現階段預定本公司於決定是否收購遠洋地產權益時將依據的確切基準不切實際。基於本公司穩健的企業管治措施，本公司是否收購中國中化集團公司於遠洋地產的權益，將由本公司的獨立董事委員會作出決定，而他們將參考當時普遍市況，以本公司及本公司股東的最佳整體利益行事。請參閱「一不競爭承諾」。

不納入本集團的業務

逸仙園

中國中化集團公司擁有逸仙園的43%權益，而天津泰達投資控股有限公司和天津火炬科技發展公司則分別持有逸仙園餘下的45%及12%權益。天津泰達投資控股有限公司和天津火炬科技發展公司均為本公司的獨立第三方。逸仙園在位於中國天津武清區的逸仙科學工業園從事基礎設施的開發及建設，並為區內引入高科技行業。逸仙科學工業園規劃面積達1,000萬平方米。根據網上可供查閱的公開資料，20,000平方米可供租賃的標準廠房已建成，供當地公司管理層和員工住宿的公寓樓群已開發，且逸仙科學工業園內面積逾300,000平方米的綠地已完工。

由於逸仙園無法達到中國中化集團公司的內部預算預測水平和截至最後可行日期止過往十個年度未支付中國中化集團公司的股息，逸仙科學工業園的發展遇到障礙，因而中國中化集團公司正考慮各種可能途徑，以解決該事宜。目前，並未就任何暫定時間表或將採取何種可能途徑作出最後決定。根據逸仙園的營業執照規定，逸仙園不得在逸仙科學工業園以外從事物業開發業務。該項目的總投資金額約達2,998萬美元。

按照逸仙園根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，逸仙園的

與中化集團的關係

總資產、總負債、收入及虧損總額分別約為人民幣7.5億元、人民幣6.44億元、人民幣800萬元及人民幣2,100萬元。概無逸仙園董事及高級管理層兼任本公司董事及高級管理層。

北京怡生園

中國中化集團公司為北京怡生園的全資控股公司，而北京怡生園擁有並經營怡生園會議中心，該酒店位於北京順義區，設有逾300間客房，連同會議廳、食肆和康樂設施。該項目的總投資金額約達人民幣4.752億元。由於北京怡生園為國有企業，且仍未重組為有限責任公司，故其並無設立董事會。於往績期內，北京怡生園的高級管理層成員並無擔任本集團的任何高級管理層職位。按照北京怡生園根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，北京怡生園的總資產、總負債、收入及虧損總額分別約為人民幣3.64億元、人民幣4.31億元、人民幣1,500萬元及人民幣8,100萬元。概無北京怡生園高級管理層兼任本公司董事及高級管理層。

分拆後業務不納入本集團的原因

分拆後業務於上市前並無納入本集團，原因如下：

- (a) 由於中化集團將其於分拆後業務（逸仙園和北京怡生園除外）的權益轉讓予本集團，將須取得中國有關政府部門和監管機構的批准，為了避免完成重組事項有所延誤，中化集團將暫時保留其於分拆後業務（逸仙園及北京怡生園除外）的權益；
- (b) 就金茂而言，在考慮本集團重組事項時，本公司獲其中國法律顧問告知，中國中化集團公司轉讓其於金茂的權益予本公司將導致金茂轉為一家外商投資企業，有關轉變須取得股東於股東大會上的同意。根據金茂的公司章程及中國公司法，將一家中國境內公司轉為外商投資企業須得到出席股東大會三分之二的股東批准。金茂召開股東大會的法定人數為該等有權投票股東的三分之二。

與中化集團的關係

此外，根據中國法律，此類轉讓還須取得商務部和國資委在內的中國有關政府和監管部門的批准。本公司獲其中國法律顧問告知，獲取上述批准和完成所有相關監管手續將需耗時六個多月。考慮到與全體股東進行磋商並取得其同意、取得必要的中國政府和監管部門批准以及完成所有相關監管手續所需的時間，轉讓中國中化集團公司於金茂的權益將大大延誤本公司集資事宜的進程。

鑑於中國中化集團公司已授予本公司購股權以收購上述權益，本公司相信暫不收購中國中化集團公司於金茂的權益而繼續進行集資事宜，方符合本公司的最佳利益。因此，中國中化集團公司將暫時保留其於金茂的權益；

- (c) 就世貿投資而言，在考慮本集團重組事項時，本公司獲其中國法律顧問告知，中國中化集團公司向本集團轉讓其於世貿投資的權益須取得所有世貿投資其他股東的同意。根據世貿投資的公司章程規定，世貿投資須向其他股東發出30日的通知，並須取得至少半數股東的批准。儘管獲得半數股東的批准，其他股東應擁有優先購買權以不遜於第三方提供的條款收購股東轉讓的權益。此外，轉讓中國中化集團公司於世貿投資的權益予本集團將導致世貿投資轉為一家外商投資企業，有關轉變須取得股東一致同意。根據中國公司法，若中國中化集團公司有意轉讓其於世貿投資的權益，其他股東應擁有優先購買權以並不遜於他方的條款收購該等權益。

此外，根據中國法律，此類轉讓還須取得商務部和國資委在內的中國有關政府和監管部門的批准。本公司獲其中國法律顧問告知，獲取上述批准和完成所有相關監管手續將需耗時六個多月。考慮到與全體股東進行磋商並取得其同意、取得必要的中國政府和監管部門批准以及完成所有相關監管手續所需的時間，轉讓中國中化集團公司於世貿投資的權益將大大延誤本公司集資事宜的進程。

與中化集團的關係

鑑於中國中化集團公司已授予本公司購股權以於日後收購上述權益，本公司相信暫不收購中國中化集團公司於世貿投資的權益而繼續進行集資事宜，方符合本公司的最佳利益。因此，中國中化集團公司將暫時保留其於世貿投資的權益；

- (d) 就上海銀滙而言，中化香港近期在收購上海聯合產權交易所餘下45%權益的招標項目中中標，並於2007年5月28日，與上海信達和上海東方房產訂立一份協議，據此，中化香港將收購上海銀滙45%的權益，代價為人民幣4.6326億元。但該協議須待取得相關中國機構的批准(正在申請中)後，方為有效。由於本公司認為收購上海銀滙的控股權益才屬商業上可行的決定，且鑑於涉及的投資金額龐大，故此本公司決定中化香港應收購和整合其於上海銀滙的55%權益，再將有關權益轉讓予本公司。本公司認為，更替銀滙收購協議可能會導致支付額外代價及／或重新磋商商業條款，而此舉對本集團而言並無益處。2006年年初，中化香港已就其持有的上海銀滙權益與上海君泰展開磋商；
- (e) 就遠洋地產而言，本公司認為，基於某些理由，將遠洋地產從本集團剔除符合商業利益。從戰略角度而言，本公司認為遠洋地產側重住宅物業，與本公司重點發展商用物業並不相符。從財務角度而言，中國中化集團公司於遠洋地產的30.8%權益屬一項重大投資，倘若收購中國中化集團公司於遠洋地產的股權，將成為本集團的一項龐大資本投資。本公司董事認為對遠洋地產的非控股股權作出此等重大投資在商業上不可行；
- (f) 就逸仙園而言，逸仙園在逸仙科學工業園從事基建設施的開發及建設，此業務並不符合本集團開發和經營優質商用物業的策略。此外，本公司認為，逸仙園的營業執照只准許其在此地盤內從事物業開發項目，故此並不會與本公司的業務構成競爭。由於成立逸仙園的主要目的僅為於逸仙科學工業園範圍內開發物業，本公司並不知悉逸仙園有任何修改其營業執照的意向。有鑑於此，中國中化集團公司於逸仙園的權益並不會與本集團的業務構成競爭，因而不會注入本集團；及

與中化集團的關係

- (g) 就北京怡生園而言，本公司認為北京怡生園並不與本集團的業務構成競爭，因其主要用作中化集團的內部培訓及會議中心等內部用途。因此，北京怡生園於截至2006年12月31日止三個年度各年均錄得虧損。此外，本公司董事認為北京怡生園位於北京市中心以外地區，故並不符合本公司專注於黃金地段的優質物業的策略，因而決定不會將中國中化集團公司於北京怡生園的權益注入本集團。

經與本公司及顧問就剔除金茂、世貿投資及上海銀滙進行討論後，獨家保薦人信納本集團剔除中國中化集團公司於這些公司的權益是基於須取得其他股東的同意，以及考慮到(就金茂及世貿投資而言)取得中國政府和監管機構批准和完成所有相關監管程序所耗費的時間或(就上海銀滙而言)有意取得控股股權。

除非分拆後業務注入本集團或以其他方式出售，否則中化集團繼續擁有上述分拆後業務將會引致若干實際或潛在競爭。本公司董事相信，通過下述不競爭承諾所作出的安排，已將上述競爭減至最小。

不競爭承諾

不競爭承諾

根據不競爭承諾，中國中化集團公司已向本公司承諾，在不競爭承諾涵蓋期間，除分拆後業務外，中國中化集團公司不會並將促使其子公司(本集團和中化化肥集團除外)不會直接或間接(無論獨自或夥同任何其他人士或公司)擁有、投資、參與、開發、經營或從事任何與本集團在中國所進行的物業開發、銷售、租賃、管理及其他相關業務構成直接或間接競爭的業務或公司(「**限制業務**」)。

由於中化化肥集團主要於中國從事化肥的生產和分銷，且目前並無在中國或香港開發或銷售任何物業，本公司董事認為其業務不同於本集團的業務，故目前與本集團並不存在競爭。此外，就本公司所了解，中化化肥集團目前無意從事與本集團類似的業務。因此，本公司同意，中國中化集團公司於不競爭承諾項下的促成責任並不適用於中化化肥集團。

與中化集團的關係

然而，不競爭承諾並不適用於：(i)中化集團作內部用途而收購或持有物業；(ii)按照下文所述的「優先購買權」內的程序接納任何新機會(定義見下文)；(iii)於任何一家從事限制業務且其證券於公認證券交易所上市的公司持有證券，惟本集團並無控制該公司董事會或並無持有其5%以上已發行股本者除外；及(iv)就(i)及(ii)項下的物業提供物業管理服務。

收購協議

於上市前，中國中化集團公司與中化香港訂立一份協議，據此，中國中化集團公司將轉讓其於中化物業管理及王府井飯店管理各自75%權益，而根據框架協議，遠洋地產把其於凱晨置業的50%權益轉讓予中化香港或其代名人。於2007年7月26日，中國中化集團公司、中化香港和本公司訂立寶福收購協議和盛榮收購協議，據此，本公司將收購中化香港分別於中化物業管理、王府井飯店管理和凱晨置業的75%、75%和50%的間接權益。收購代價乃經參考於2007年5月31日的物業估值報告計算。代價將以現金償付。預期收購協議最遲將於2007年12月31日或中化香港與本公司書面協定的較遲日期前完成。收購協議須待達成(或獲豁免)下列若干條件後方為完成：(i)全球發售完成；及(ii)獲得中國若干政府和監管機構的批准，包括但不限於：(A)國資委和商務部各自批准中國中化集團公司將中化物業管理和王府井飯店管理各自的75%股權轉讓予中化香港；及(B)中國證監會同意本公司收購中化物業管理和王府井飯店管理各自的75%權益及凱晨置業的50%權益(如中國證監會認為須取得有關同意)。請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或不能如預測完成收購擁有王府井大飯店、中化大廈和北京凱晨世貿中心的各家公司」。若任何收購協議並無於2007年12月31日前完成，本公司將刊登公佈。

選擇權

根據不競爭承諾，中國中化集團公司已授予本公司數項獨立選擇權，藉以收購中國中化集團公司在金茂、世貿投資和上海銀滙及(如收購協議未能完成)王府井飯店管理、中化物業管理和凱晨置業的間接權益(統稱「**選擇權**」)。如若本公司行使選擇權，則在符合中國適用法律法規並取得有關股東同意及根據中國公司法及金茂、世貿投資、上海銀滙、王府井飯店管理、中化物業管理或凱晨置業(視情況而定)的公司章程規定取得豁免的情況下，中國中化集團公司或中化

與中化集團的關係

香港(視情況而定)按公平市值將其於這些公司的權益轉讓予本公司。公平市值將由中國中化集團公司或中化香港(視情況而定)與本公司議定，否則將為雙方議定的一家國際認可的獨立估值公司所釐定的價值，或若並無上述協定，則由雙方分別委任一名估值師釐定價格，取其平均數。現階段尚未決定有關代價的支付方式。審議和行使選擇權將按照「一企業管治」一節所載的企業管治措施進行。

在考慮是否行使選擇權時，本公司獨立董事委員會將考慮多項一般商業因素，例如金茂、世貿投資、上海銀滙、中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業(視乎情況而定)的業務和財務狀況、管理效益及經營業績。本公司認為，現階段預定本公司行使選擇權將依據的確切基準不切實際。基於本公司穩健的企業管治措施，本公司是否行使選擇權將由本公司的獨立董事委員會作出決定，而他們將參考當時普遍市況，以本公司及其股東的最佳整體利益行事。

本公司目前並無行使選擇權的任何確實方案或時間表。本公司計劃積極行使選擇權，於完成上市後收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益。根據「一企業管治」一節段落(e)所載的企業管治措施，本公司將於上市日期組建一個獨立董事委員會，該委員會由本公司所有獨立非執行董事組成，專門考慮是否收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益，並於全球發售完成後在實際可行情況下盡快以公佈形式披露有關理由，但無論如何不遲於上市日期起計六個月內。如本公司獨立董事委員會決定不行使選擇權，其將繼續以半年為基準，檢討有關收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的決定。

另外，根據不競爭承諾，當本公司獨立董事委員會要求提供就有關轉讓分拆後業務而須取得的任何批准程序(須受選擇權的規限)的信息時，中國中化集團公司將在實際可行情況下盡快向其提供書面資料。如本公司獨立董事委員會決定行使選擇權，中國中化集團公司將向其提供每月備忘錄(連同所有相關申請函、批准文件等)，當中載有中國中化集團公司就取得相關中國機關的一切所需批准及與相關公司其他股東進行磋商的進展詳情。就此而言，如中國中化集團公司

與中化集團的關係

認為適當，可邀請本公司獨立董事委員會參加與中國機關或相關公司其他股東的任何會議。如本公司獨立董事委員會認為適當，可提名一名代表出席任何有關會議；

最後，中國中化集團公司亦向本公司承諾不會並將促使其子公司不會將其於金茂、世貿投資、上海銀滙、中化物業管理、王府井飯店管理和凱晨置業的權益轉讓、出讓或以其他方式出售給本公司或本公司代名人以外的任何人士。

出售

本公司確認，中國中化集團公司於遠洋地產的權益或會引致與本集團之間的實質或潛在利益衝突。為監控此等潛在利益衝突，已實行以下措施：首先，根據不競爭承諾，中國中化集團公司承諾將逐步出售其於遠洋地產的權益，從而於上市日期三週年屆滿時，其將持有遠洋地產不超過15%股權。其次，中國中化集團公司進一步承諾於全球發售完成後，其將擔任遠洋地產的財務投資者，且不會控制遠洋地產的董事會組成。

優先購買權

根據不競爭承諾，中國中化集團公司亦向本公司承諾於不競爭承諾涵蓋期間，如若中國中化集團公司或其任何子公司（本集團和中化化肥集團除外）物色到或獲提供任何與限制業務有關的商業機會（「**新機會**」），則：

- (a) 中國中化集團公司將在實際可行情況下盡快向本公司發出有關新機會的書面通知（「**通知**」），合理地詳盡描述新機會的性質；
- (b) 收到通知後，本公司獨立董事委員會將考慮新機會。本公司獨立董事委員會可委任一名獨立財務顧問或其他專業顧問提供有關新機會的意見。中國中化集團公司須提供該獨立董事委員會及／或獨立財務顧問合理要求的一切資料，以協助他們評估新機會。本公司獨立董事委員會應於收到通知當日起計28日（或如委任獨立財務顧問，則於42日）（或在任何一種情況下，獨立董事委員會可合理要求的較長期間）內考慮是否應接納新機會。該獨立財務顧問的費用將由本公司承擔。獨立董事委員會須以書面形式通知中國中化集團公司有關其是否接納新機會的決定；

與中化集團的關係

- (c) 接到本公司通知後30日(或獨立董事委員會可合理要求的較長期間)內，本公司將與第三方(或如為下文所述的重建機會，則為中國中化集團公司)就本公司收購新機會的條款展開磋商；及
- (d) 如若發生以下情況，中國中化集團公司或其任何子公司均可尋求、轉讓、授出特許權或以其他方式出售新機會：(i)中國中化集團公司收到本公司獨立董事委員會拒絕新機會的通知；(ii)本公司和第三方(或如為下文所述的重建機會，則為中國中化集團公司)未能在上文(c)段規定的期間內達成協議；或(iii)本公司已訂立須經獨立股東批准的有條件協議以尋求新機會，而本公司無法在此協議訂立日期起120日(或獨立董事委員會可合理要求的較長期間)內取得有關批准，

但是，(i)中國中化集團公司必須在本公司行使選擇權收購中化集團於金茂或上海銀滙的權益前提名金茂或上海銀滙接納新機會；或(ii)如中國中化集團公司本身或中化集團的任何其他成員公司(本集團除外)接納新機會，則中國中化集團公司須授予或促使成員公司接納新機會，以授予本公司選擇權，在不競爭承諾涵蓋期間收購於這些新機會的權益。中國中化集團公司或中國中化集團公司任何成員公司授予本公司的任何有關選擇權須按照「一企業管治」一節所載的企業管治措施行使。

根據不競爭承諾，中國中化集團公司已向本公司承諾，在不競爭承諾涵蓋期間，倘若中國中化集團公司名下的任何物業進行重建，本公司將擁有優先購買權參與重新開發這些物業。尋求或拒絕這些機會的程序與上述新機會所適用者相若。現階段本公司尚未明確將以何種形式參與，但本公司的獨立董事委員會將會在有關時間參考現行市況，考慮作出就本公司而言在商業上最可行的選擇。

一般事宜

根據不競爭承諾和為了促進履行不競爭承諾，中國中化集團公司已承諾向本公司的獨立董事委員會提供本公司必要的一切資料，以便本公司確定中國中化集團公司在本公司獨立董事委員

與中化集團的關係

會將受到中國中化集團公司可能合理施行任何保密責任所規限的情況下，是否履行其於不競爭承諾項下的責任。中國中化集團公司還同意每年向本公司發出書面確認書，表明該公司及其子公司（構成本集團一部分者除外）已履行其於不競爭承諾項下的責任，並同意將有關確認書收錄入本公司年報。

當中國中化集團公司不再成為本公司的控股股東，或本公司股份不再於聯交所上市（以較早者為準），不競爭承諾即告終止。

獨立於中化集團

獨立管理

本公司能獨立於中化集團而經營業務。中國中化集團公司並無設立董事會，而是由管理委員會行使其管理權。中國中化集團公司的管理委員會是中國中化集團公司日常運作及管理決策流程的最高權力機關。管理委員會專責決定及執行中國中化集團公司的重要事項，包括戰略規劃、業務發展方向及主要營運管理事項。中國中化集團公司的管理委員會成員為劉德樹先生、韓根生先生、羅東江先生、潘正義先生、李輝先生、張志銀先生、王引平先生、陳國鋼先生、馮志斌先生及何操先生。全球發售完成後，除潘正義先生已獲委任為本公司非執行董事外，中國中化集團公司目前無意委任管理委員會的其他成員出任本公司的任何職位或擔當任何職務。潘先生不會參與本公司的日常管理工作或事宜，而只會參與本公司的重要戰略決策。如若潘先生須就任何可能引致與中國中化集團公司產生潛在利益衝突的事宜放棄參與任何董事會議或其任何部分，其餘董事擁有足夠專業知識和經驗全面考慮有關事宜。中國中化集團公司已確認，除潘先生外，其目前無意委任本集團任何其他董事或高級管理層成員擔任其管理委員會的成員。

除身為中化物業管理董事的潘正義先生、身為中化物業管理、王府井飯店管理和凱晨置業董事的李雪花女士，以及身為凱晨置業董事的王紅軍先生、江南先生、姚立新先生、蓋劍高先生及高波先生外，本公司概無其他董事及高級管理人員出任分拆後業務的董事及高級管理人員。本公司已委派李雪花女士出任中化物業管理和王府井飯店管理的董事，以代表本公司行使在這些公司擁有的權益。

與中化集團的關係

由於潘正義先生為中國中化集團公司管理委員會成員，王紅軍先生為中國中化集團公司戰略規劃部總經理兼中國中化集團公司旗下多家子公司的董事以及李麟女士為中化香港的董事，他們被視為有利益衝突的董事，而須受「一企業管治」一節項下(a)段所載的企業管治措施所規限。

財政獨立

往績期內，本集團、中化物業管理及王府井飯店管理於2004年、2005年和2006年12月31日以及2007年3月31日分別向中化集團借款合計8.394億港元、18.753億港元、28.14億港元及29.845億港元。本集團向中化集團借取的所有非貿易結餘將於上市前經注資及銀行貸款方式清償。本集團有自營的財資部門，其運作獨立於中國中化集團公司，並已與銀行建立其自身的信貸額度。本集團結欠中化集團的所有未償還貸款均已還清。中化集團目前並無就本集團的借貸提供任何財政資助，包括擔保或按揭。除「一持續關連交易」所披露者外，中化集團先前為本集團提供的所有擔保均已解除或將於全球發售完成後解除。

營運獨立

本集團持有經營其業務所需的一切執照。本公司董事及高級管理團隊負責為本集團作出策略性決定，以及負責本公司業務的營運及日常管理。本公司於其項目發展的任何階段均不會依賴中化集團，包括土地收購及選址、整體規劃及建築設計、委聘獨立承建商、招標和採購供應用品和預售與銷售。

本公司可獨立接洽供應商和客戶，並且獨立於中化集團進行銷售和營銷業務。本公司擁有一支銷售和營銷團隊，由本公司僱員及本公司開發中項目所在城市的其他外聘代理組成，自往績期以來一直獨立於中化集團(除遠洋嘉業外)。儘管中化集團將向本公司提供若干服務，並向本公司租賃若干物業(見「一持續關連交易」)(除根據商標特許使用協議授權予本公司使用的商標外)，市場上現已有這些服務，本公司可能委聘第三方供應商向本公司提供這些服務。

本公司董事認為，全球發售完成後，本集團有能力在獨立於中化集團的情況下經營其業務。

與中化集團的關係

企業管治

本公司一直認為董事會應包括執行與非執行董事(包括獨立非執行董事)的平衡組成，致使董事會維持高度獨立，以便有效行使獨立判斷。本公司的獨立非執行董事(其詳細資料載於「董事、高級管理層和僱員」一節內)共同具備所需的行業知識和經驗，裨能提出具分量的意見。本公司所有獨立非執行董事(除高世斌博士外)均擁有上市公司獨立董事的經驗，將能提供公正無私的專業意見，保障本公司少數股東的權益。

此外，本公司已採納以下先進的企業管治措施，進一步保障本公司股東的權益：

- (a) 若任何董事會議或其任何部分討論有關行使任何選擇權或授予本公司的優先購買權或根據與任何控股股東之間協議安排的任何其他關連交易事宜，則任何有利益衝突的董事(即任何亦為本公司控股股東或其相關子公司(不包括本集團)的董事或高級管理層成員的董事)將放棄參與該董事會議或其任何部分討論，除非大多數獨立非執行董事要求其出席，則作別論。而即使該名董事出席會議，亦不得就這些事宜投票或計入法定人數；
- (b) 由本公司所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將決定是否行使選擇權或接納新機會。於考慮是否行使選擇權或接納新機會時，本公司的獨立董事委員會將根據本集團當時的發展戰略，考慮相關業務機會是否將呈現穩定的收益率水平，並在其他方面符合本公司股東的整體利益。該獨立董事委員會可委任一名獨立財務顧問或其他專業顧問向其提供意見。中國中化集團公司須提供該獨立董事委員會及／或獨立財務顧問合理要求的一切資料，以協助他們評估新機會及／或選擇權；
- (c) 任何有利益衝突的董事(如上文(a)所定義)不得擔任以下公司的任何行政職務：(i) 本公司或其子公司；或(ii) 從事與本公司相同或類似業務的任何控股股東或其各自的子公司，但任何獲委派至控股股東子公司董事會以代表本公司於該子公司的少數股東權益的董事則除外；

與中化集團的關係

- (d) 上文(a)至(c)段所提述的措施已載入將於上市前通過本公司唯一股東書面決議案採納的本公司新公司章程或獨立董事委員會職權範圍內；
- (e) 本公司的獨立董事委員會每半年審閱相關六個月內所有就是否行使選擇權或接納新機會及就中國中化集團公司遵從和執行不競爭承諾所作出的決定。本公司將在本公司年報或中期報告或以公佈形式披露有關決定和相關理由；
- (f) 根據上市規則，不競爭承諾下的轉讓、行使或不行使選擇權均構成關連交易。本公司將須在有關期間遵守上市規則項下的申報、公佈及／或取得獨立股東批准的適用規定。本公司將會就決定行使或不行使選擇權刊發公佈；
- (g) 本公司將於備有相關資訊時，公佈任何行使或不行使關於金茂、世貿投資和上海銀滙的選擇權的決定，包括本公司獲轉讓中化集團於金茂、世貿投資和上海銀滙的權益的進展資料，以及符合香港財務報告準則的重要財務資料(披露水平不低於本招股書就這些物業的披露水平)；及
- (h) 本公司已委任金榜融資(亞洲)有限公司為本公司的合規顧問，為本公司提供遵守上市規則及其他適用法例的專業意見和指引。

與中化集團的關係

持續關連交易

概覽

全球發售完成後，本公司將繼續進行若干交易，而這些交易將構成上市規則項下的持續關連交易。以下為各項該等交易的概要。

關連人士	交易性質
不獲豁免持續關連交易	
1. 上海港務	本公司作出背對背擔保
2. 凱晨物業管理	向本公司提供物業管理服務
3A. 中國中化集團公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心
3B. 中化化肥有限公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心
3C. 中化國際石油公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心
3D. 中化國際實業公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心
3E. 中化石油勘探開發有限公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心
3F. 中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心
3G. 遠東國際租賃有限公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心
4. 滙港房地產	本公司提供的委託貸款
5. 上海港客運中心	本公司提供的委託貸款
獲豁免獨立股東批准的持續關連交易	
6. 中化香港	向本公司出租香港的物業
7. 上海浦東金鑫	本公司提供的諮詢服務
獲豁免申報、公佈及取得獨立股東批准的規定的持續關連交易	
8. 上海港務	向本公司提供委託貸款
9. 上海房地產	向本公司提供委託貸款
10. 中國中化集團公司	向本公司提供信息技術服務
11. 中國中化集團公司	向本公司授出商標特許使用權

以上各項交易的詳情如下。

與中化集團的關係

持續關連交易詳情

不獲豁免持續關連交易

(1) 與上海房地產和上海浦東金鑫作出背對背擔保

上海港務是本公司子公司上海港客運中心及滙港房地產的主要股東，因此屬本公司的關連人士。

上海港客運中心獲得銀團貸款融資人民幣30億元，從2006年9月28日起至2011年9月27日止為期五年。該貸款將按中國人民銀行公佈的基準貸款年利率減10個百分點計息。就此，上海港客運中心就銀團貸款簽訂一項物業按揭。由於上海港客運中心動用該筆人民幣30億元的貸款僅用作開發地點B，而貸款不會用作開發地點A，故上海浦東金鑫、上海房地產和本公司於2006年9月15日以上海港務為受益人訂立一項共同及個別的背對背擔保，其年期與貸款融資的年期一致。根據此項背對背擔保，本公司、上海房地產與上海浦東金鑫須共同及個別負責償還該筆銀團貸款及因此產生的一切成本及費用。此外，本公司、上海房地產與上海浦東金鑫已協定就上海港務因該筆銀團貸款產生的任何負債向上海港務作出賠償。

由於該筆貸款將由上海港客運中心僅用作開發地點B，故該項背對背擔保乃以正常商業條款向本公司和上海浦東金鑫作出。於2007年6月30日，已提取的貸款金額為零元。本公司和獨家保薦人認為，銀團貸款融資的年期超過三年實屬正常，且擔保與其相關貸款融資的年期一致合乎標準及一般商業慣例。

(2) 凱晨物業管理提供物業管理服務

凱晨物業管理由遠洋地產、本公司和凱晨置業分別擁有60%、25%和15%的權益。由於凱晨物業管理是遠洋地產的子公司，而中國中化集團公司間接擁有遠洋地產的30.8%權益，因此鑑於其作為本公司主要股東的聯繫人的身份，凱晨物業管理是本公司的關連人士。根據遠洋地產、凱晨置業及本公司於2006年11月16日訂立的合營合同，訂約各方協定，於凱晨物業管理成立後第24個月至第30個月期間，本公司有選擇權收購遠洋地產於凱晨物業管理不少於40%權益。在此期間內，遠洋地產有選擇權可將其於凱晨物業管理的全部60%權益轉讓予本公司。

與中化集團的關係

本公司的子公司凱晨置業於2007年5月22日與凱晨物業管理訂立一份物業管理服務協議，並於2007年7月16日就修改該協議的條款訂立一份補充協議。根據此協議，凱晨物業管理同意自2007年1月26日起向凱晨置業提供北京凱晨世貿中心的物業管理服務(包括維護和樓宇安裝服務、保安服務、清潔服務及其他雜項服務)，截至2009年12月31日止三個年度各年的費用不超過人民幣4,000萬元、人民幣6,000萬元和人民幣5,000萬元。建議上限是基於凱晨置業根據有關協議應向凱晨物業管理支付的費用，包括：(i)按每月每平方米人民幣30元計算總服務建築面積147,677.27平方米的物業管理費；(ii)按每月每個停車位人民幣200元計算合共1,050個停車位的停車場管理費；及(iii)其他雜費而釐定。此外，於計算該上限時，本公司已計及預期將繼續由凱晨置業擁有的面積，以及物業管理費於業主委員會成立前的潛在調整。由於北京凱晨世貿中心的業主將就他們擁有的物業支付物業管理費，如果北京凱晨世貿中心的業主人數不斷增加，凱晨置業應付的物業管理費將因此而減少。因此，隨著已售總建築面積增加，預計協議期內應付凱晨物業管理的物業管理費將會減少。截至2008年12月31日止年度的建議上限較截至2007年12月31日止年度為高，原因是直至2007年5月才簽訂協議。儘管協議自2007年1月26日開始生效，但由於北京凱晨世貿中心於2007年初大部分時間處於閒置狀態，2007年應付的物業管理費相應減少。物業管理費乃按當時市價經公平磋商後，根據一般商業條款釐定。

雖然凱晨置業委聘關連人士提供北京凱晨世貿中心的物業管理服務，但也可以依照具競爭力的價格聘請獨立第三方提供該等服務。於往績期內，本公司並無委聘服務商提供北京凱晨世貿中心的物業管理服務。物業管理服務協議按一般商業條款訂立，為期不超過三年，將於2009年12月31日屆滿。

由於該協議自2007年1月26日開始生效，因此凱晨置業未曾向凱晨物業管理支付截至2006年12月31日止三個年度各年的物業管理服務費用。

(3) 中化集團在北京租賃的物業

中國中化集團公司是本公司的控股股東，因此，其為本公司的關連人士。中國中化集團公司及其六家子公司已經與凱晨置業訂立租賃協議。

與中化集團的關係

(3A) 中國中化集團公司

中國中化集團公司於2007年5月25日與凱晨置業訂立一份租賃協議，據此，中國中化集團公司向凱晨置業租用北京凱晨世貿中心的7樓、11樓和12樓、6樓C607室以及地庫1的101室作為辦公樓面，建築面積為15,543.68平方米。租賃協議的年期由2007年6月1日起至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，中國中化集團公司須向凱晨置業支付月租約人民幣4,417,901元(按每月每平方米平均租金人民幣284.22元計算而得)和物業管理費約人民幣466,310元(按每月每平方米人民幣30元計算而得)，金額每季支付，並享有三個月的免租期。中國中化集團公司亦須向凱晨置業支付停車費和水費、電費、燃氣、電話、超時空調及其他雜費。租賃協議乃經公平磋商後按一般商業條款協定。

於截至2006年12月31日止三個年度，中國中化集團公司未曾向凱晨置業支付租金。截至2009年12月31日止三個年度，預計中國中化集團公司根據租賃協議應付凱晨置業的款項不超過人民幣2,407.5萬元、人民幣7,159.7萬元及人民幣7,159.7萬元。建議上限主要根據中國中化集團公司依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載每年租金檢討的條文而釐定。

(3B) 中化化肥有限公司

中化化肥(中國中化集團公司的子公司)的間接全資子公司中化化肥有限公司(「中化化肥公司」)於2007年6月8日與凱晨置業訂立一項租賃協議，據此，中化化肥公司向凱晨置業租用北京凱晨世貿中心10樓作為辦公樓面，建築面積為4,804.8平方米。租賃協議的年期從2007年6月1日至2009年12月31日。根據租賃協議，中化化肥公司須向凱晨置業支付月租人民幣1,297,296元(按每月每平方米人民幣270元計算而得)和物業管理費人民幣144,144元(按每月每平方米人民幣30元計算而得)，金額每季支付，並享有三個月的免租期。中化化肥公司還須向凱晨置業支付停車費和水費、電費、燃氣、電話、超時空調及其他雜費。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協定。

於截至2006年12月31日止三個年度，中化化肥公司未曾向凱晨置業支付租金。截至2009年12月31日止三個年度，預計中化化肥公司應付凱晨置業的款項不超過人民幣727.8萬元、人民幣2,147.6萬元及人民幣2,147.6萬元。建議上限主要根據中化化肥公司依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載每年租金檢討的條文而釐定。

與中化集團的關係

(3C) 中化國際石油公司

中國中化集團公司的子公司中化國際石油公司(「中化國際石油」)於2007年5月25日與凱晨置業訂立一項租賃協議，據此，中化國際石油向凱晨置業租用北京凱晨世貿中心9樓(建築面積為4,557.25平方米)作為辦公樓面。租賃協議的年期從2007年6月1日至2009年12月31日。根據租賃協議，中化國際石油須向凱晨置業支付月租人民幣1,184,885元(按每月每平方米人民幣260元計算而得)和物業管理費約人民幣136,717元(按每月每平方米人民幣30元計算而得)，金額每季支付，並享有三個月的免租期。中化國際石油還須向凱晨置業支付停車費和水費、電費、燃氣、電話、超時空調及其他雜費。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協定。

於截至2006年12月31日止三個年度，中化國際石油未曾向凱晨置業支付租金。截至2009年12月31日止三個年度，預計中化國際石油應付凱晨置業的款項不超過人民幣668.6萬元、人民幣1,971.5萬元及人民幣1,971.5萬元。建議上限主要根據中化國際石油依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載每年租金檢討的條文而釐定。

(3D) 中化國際實業公司

中國中化集團公司的子公司中化國際實業公司(「中化實業」)與凱晨置業於2007年5月25日訂立一份租賃協議，據此，中化實業向凱晨置業租用北京凱晨世貿中心9樓作辦公樓面，建築面積為239.86平方米。租賃協議的年期從2007年6月1日起至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，中化實業須向凱晨置業支付月租約人民幣62,363元(按每月每平方米人民幣260元計算)和物業管理費約人民幣7,195元(按每月每平方米人民幣30元計算)，金額每季支付，並享有三個月的免租期。中化實業還須向凱晨置業支付停車費和水費、電費、燃氣、電話、超時空調及其他雜費。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協定。

於截至2006年12月31日止三個年度，中化實業未曾向凱晨置業支付任何租金。截至2009年12月31日止三個年度，中化實業應付凱晨置業的款額預期不超過人民幣35.1萬元、人民幣103.8萬元和人民幣103.8萬元。建議上限主要根據中化實業依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及有關租賃協議所載的租金檢討條文而釐定。

與中化集團的關係

(3E) 中化石油勘探開發有限公司

中國中化集團公司的子公司中化石油勘探開發有限公司(「中化石油勘探」)於2007年5月25日與凱晨置業訂立一項租賃協議，據此，中化石油勘探向凱晨置業租用北京凱晨世貿中心8樓作為辦公樓面，建築面積為4,830.34平方米。租賃協議的年期從2007年6月1日至2009年12月31日。根據租賃協議，中化石油勘探須向凱晨置業支付月租人民幣1,207,585元(按每月每平方米人民幣250元計算)和物業管理費約人民幣144,910元(按每月每平方米人民幣30元計算)，金額每季支付，並享有三個月的免租期。中化石油勘探還須向凱晨置業支付停車費和水電、燃氣、電話、超時空調及其他雜費。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協定。

於截至2006年12月31日止三個年度，中化石油勘探未曾向凱晨置業支付租金。截至2009年12月31日止三個年度，預計中化石油勘探應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費分別不超過人民幣676.1萬元、人民幣2,001.5萬元和人民幣2,001.5萬元。建議上限主要根據中化石油勘探依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載的租金檢討條文而釐定。

(3F) 中國對外經濟貿易信託投資有限公司

中國中化集團公司的子公司中國對外經濟貿易信託投資有限公司(「中國對外經濟貿易」)於2007年5月25日與凱晨置業訂立一項租賃協議，據此，中國對外經濟貿易向凱晨置業租用北京凱晨世貿中心6樓C601至606號室作為辦公樓面，建築面積為2,841.74平方米。租賃協議的年期從2007年6月1日起至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，中國對外經濟貿易須向凱晨置業支付月租約人民幣653,600元(按每月每平方米人民幣230元計算)和物業管理費約人民幣85,252元(按每月每平方米人民幣30元計算)，金額每季支付，並享有三個月的免租期。中國對外經濟貿易還須向凱晨置業支付停車費和水費、電費、燃氣、電話、超時空調及其他雜費。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協定。

於截至2006年12月31日止三個年度，中國對外經濟貿易未曾向凱晨置業支付租金。截至2009年12月31日止三個年度，預計中國對外經濟貿易應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費分別不超過人民幣372.3萬元、人民幣1,098.9萬元及人民幣1,098.9萬元。

與中化集團的關係

建議上限主要根據中國對外經濟貿易依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載的租金檢討條文而釐定。

(3G) 遠東國際租賃有限公司

遠東國際租賃有限公司於2007年5月25日與凱晨置業訂立一項租賃協議，據此，遠東國際租賃有限公司向凱晨置業租用北京凱晨世貿中心6樓C608號室作為辦公樓面，建築面積為297.62平方米。租賃協議的年期從2007年6月1日起至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，遠東國際租賃有限公司須向凱晨置業支付月租約人民幣68,452元(按每月每平方米人民幣230元計算)和物業管理費約人民幣8,928元(按每月每平方米人民幣30元計算)，金額每季支付，並享有三個月的免租期。遠東國際租賃有限公司還須向凱晨置業支付停車費和水費、電費、燃氣、電話、超時空調及其他雜費。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協定。

於截至2006年12月31日止三個年度，遠東國際租賃有限公司未曾向凱晨置業支付租金。截至2009年12月31日止三個年度，預計遠東國際租賃有限公司應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費分別不超過人民幣37.2萬元、人民幣111.8萬元及人民幣111.8萬元。建議上限主要根據遠東國際租賃有限公司依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載的租金檢討條文而釐定。

由於上文3A至3G段所述的租約都已由凱晨置業及中化集團的成員公司訂立，故已根據上市規則第14A.25條合併處理該等租約。於計算2008年和2009年的上限時，本公司預計每年租金和物業管理費的潛在增幅將約為12%，而本公司的公用事業收費和其他雜費將佔所增加的年度租金和物業管理費的約8%，但會受到市場狀況規限。董事和萊坊確認，上述租賃協議項下應付的租金和物業管理費與當時市價相符。

(4) 向滙港房地產提供委託貸款

滙港房地產為上海港務(本公司子公司上海港客運中心的主要股東)的一家聯營公司，因此，其為本公司的關連人士。

與中化集團的關係

凱晨置業與交通銀行上海浦東分行（「交通銀行」）於2007年5月24日訂立委託貸款協議，據此，凱晨置業將於2007年5月25日起至2008年5月24日止期間在交通銀行寄存人民幣4億元。根據該協議，交通銀行將一次性或多次向凱晨置業指示的借款人借出合共不超過人民幣4億元，且於扣除交通銀行的行政費用和營業稅（如有）後，向凱晨置業支付利息。根據凱晨置業、交通銀行與滙港房地產於2007年5月24日訂立的貸款協議，凱晨置業指示交通銀行於2007年5月25日起至2008年5月24日止期間借予滙港房地產人民幣4億元（年利率為6.57厘，而每月行政費用率為0.01%）。在凱晨置業同意的情況下，滙港房地產可提前償還交通銀行有關貸款。滙港房地產和凱晨置業亦可協議延長該筆貸款的年期，並指示交通銀行完成有關手續。董事確認，該貸款協議的條款是按一般商業條款作出，特別是有關利率與年期相若的貸款的現行市場利率相符。滙港房地產可將該筆人民幣4億元的貸款用以支付其於2007年3月28日訂立的土地出讓合同項下應攤分的代價。請參閱「本公司的業務－土地儲備」。預計截至2008年12月31日止兩個年度每年凱晨置業將會借出的金額最多不會超過人民幣4億元。

鑑於滙港房地產為本公司的關連人士，本公司的子公司凱晨置業向其提供委託貸款將構成財政資助，且由於一個或以上百分比率（利潤率除外）按年度基準計算超過2.5%，因此須遵守上市規則項下申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。務請留意，由於滙港房地產為本公司子公司，而根據上市規則第14A.11(5)條，凱晨置業同時為本公司的關連人士，因此，凱晨置業向滙港房地產提供委託貸款亦被視為關連人士向本公司提供財政資助。鑑於本文所述，根據上市規則第14A.65(4)條，該交易獲豁免遵守申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

(5) 向上海港客運中心提供委託貸款

上海港客運中心是上海房地產的聯營公司上海浦東金鑫的子公司，而上海房地產是本公司子公司上海浦東金鑫的主要股東。由於上海港客運中心是本公司主要股東的聯營公司的子公司，因此，其為本公司的關連人士。

上海港客運中心、上海房地產和本公司於2007年7月12日訂立委託貸款總協議（「**總協議**」），據此，本公司和上海房地產（或其各自的代名人）可委任招商銀行上海金角分行（或任何其他獲准提供委託貸款的金融機構）向上海港客運中心提供委託貸款人民幣5億元，以開發上海高陽國際客

與中化集團的關係

運中心地點B。由於本公司和上海房地產於上海港客運中心所擁有的上海高陽國際客運中心地點B分別持有50%權益，因此，本公司和上海房地產將分別提供總貸款人民幣5億元中的人民幣2.5億元。

根據總協議，本公司和上海房地產須於提供有關貸款時分別與上海港客運中心和相關銀行訂立貸款分協議。貸款協議的期限將於2009年12月31日屆滿，而上海港客運中心可預先償還貸款。貸款的利息將比中國人民銀行公佈的每年基準貸款利率高出30%，且每年均應支付。本公司和上海房地產將向相關銀行支付為該貸款金額0.022%的行政費用。預計截至2009年12月31日止三個年度各年本公司借出的最高金額將不會超過人民幣2.5億元。

董事確認，該總協議的條款是按一般商業條款作出，特別是有關利率與年期相若的貸款的現行市場利率相符。由於上海港客運中心是本公司的關連人士，且由於一個或以上百分比率按年度基準計算(盈利比率除外)超過2.5%，因此，本公司向其提供委託貸款一事將構成財務支援，須遵守上市規則項下申報、公佈和取得獨立股東批准的規定。

獲豁免獨立股東批准的規定的持續關連交易

(6) 向中化香港租賃香港的物業

中化香港是本公司的直接控股股東，因此，其為本公司的關連人士。

中化香港於2007年7月11日與本公司訂立一份租賃協議，據此，中化香港向本公司出租香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室，作為本公司於香港的辦公樓面。租賃協議的年期從2007年7月1日至2009年12月31日。月租為131,850港元，且本公司每月須支付管理費、差餉及空調費28,424港元。月租由中化香港與本公司經公平磋商後按當時市價協定，符合正常商業條款。

由2007年1月1日至2007年6月30日，本公司向中化香港租賃同一物業，並已向中化香港支付合共961,644港元(當中包括租金791,100港元及管理費、差餉和空調費合共170,544港元)。截至2009

與中化集團的關係

年12月31日止三個年度，預計本公司根據該協議應付中化香港的租金、管理費、差餉及空調費將不會超過96.2萬港元、206萬港元和220.7萬港元。建議上限主要基於本公司根據該協議應付中化香港的租金、管理費、差餉及空調費，並已計及有關協議所載的租金檢討條文而釐定。

董事和萊坊已確認，根據租賃協議應付的租金和費用是按合理市價範圍內付費率計算。

(7) 向上海浦東金鑫提供諮詢服務

上海浦東金鑫是上海房地產(本公司子公司的主要股東)的一家聯營公司，因此，其為本公司的關連人士。

本公司與上海浦東金鑫於2007年6月20日訂立諮詢服務協議，據此，本公司須就上海高陽國際客運中心的發展繼續向上海浦東金鑫提供諮詢服務，包括協調該開發項目的設計和建築工程，諮詢服務年費為50萬美元(約為391萬港元)。費用是基於有關協調服務將引致的估計成本計算，協調服務包括物色、聘用、聯絡合適的規劃師、設計師、建築師和其他專業人士，並與其進行交流，斟酌有關設計和圖表，以及在參與各方之間提供其他協調服務。該筆費用每半年支付一次。協議的期限由2007年1月1日開始至2009年12月31日止屆滿。

由於往績期內提供的諮詢服務並無產生任何費用，往績期內的費用水平和截至2009年12月31日止三個年度的預計費用水平不能作比較。於訂立諮詢服務協議前，本公司按非正式和特別基準向上海浦東金鑫提供諮詢服務。有關安排於上海高陽國際客運中心地點B發展初期實屬可行，這是由於上海浦東金鑫當時要求的諮詢服務性質相對而言範圍較小且更注重於當地地區。目前，由於該項目的發展已進入更深入階段，參與各方認為正式就有關安排訂定一項協議在商業角度而言實屬可取。截至2009年12月31日止三個年度各年，預計應付上海浦東金鑫的數額將不會超過50萬美元(約為391萬港元)。建議上限是基於上海浦東金鑫根據該協議應付本公司的實際費用計算，有關費用於參考市場上可資比較的費用後，與上海房地產經公平磋商後訂立。

與中化集團的關係

獲豁免申報、公佈及取得獨立股東批准的規定的持續關連交易

(8) 上海港務提供委託貸款

上海港務為本公司子公司的主要股東，因此其為本公司的關連人士。

2007年5月23日，上海港務指示招商銀行股份有限公司（「招商銀行」）於2007年5月25日起至2008年5月24日止期間向滙港房地產提供人民幣4億元的貸款。根據招商銀行與滙港房地產於2007年5月25日訂立的貸款協議，招商銀行於2007年5月25日起至2008年5月24日止期間借予滙港房地產人民幣4億元，並按年利率6.57厘計息（有關利率可作調整）。董事確認，該貸款協議的條款是按一般商業條款作出，特別是有關利率與年期相若的貸款的現行市場利率相符。滙港房地產可將該筆人民幣4億元的貸款用以支付其於2007年3月28日訂立的土地出讓合同項下應攤分的代價。請參閱「本公司的業務－土地儲備」。

根據上市規則第14A.65(4)條，上海港務提供貸款一事無須遵守申報、公佈和取得獨立股東批准的規定。

(9) 上海房地產提供委託貸款

上海房地產為本公司子公司上海浦東金鑫的主要股東，因此，其為本公司的關連人士。

根據總協議，上海房地產已於2007年6月29日向上海港客運中心提供委託貸款人民幣1.2億元，並將據此進一步向上海港客運中心提供委託貸款人民幣1.3億元。有關總協議的詳情，請參閱上文(5)段。根據上市規則第14A.65(4)條，上海房地產向本公司子公司提供委託貸款一事無須遵守申報、公佈和取得獨立股東批准的規定。

(10) 中國中化集團公司提供信息技術服務

中國中化集團公司是本公司的控股股東，因此其為本公司的關連人士。

本公司於2007年7月13日與中國中化集團公司訂立一份信息技術服務協議。根據此協議，中

與中化集團的關係

國中化集團公司同意免費向本集團成員公司提供大型計算機託管、服務器維修及計算機修理服務，並安排有關服務供應商（均為中化集團的成員公司）免費提供上述服務。

本公司認為無償委聘中國中化集團公司提供信息技術服務，可在最大程度上達致節約成本的效益。此外，中國中化集團公司為中化集團旗下各成員公司（包括本集團）提供標準企業資源規劃（ERP）系統和相關服務。鑑於中國中化集團公司提供上述服務所達致的規模經濟效益，本公司認為設立和管理本公司自有的ERP系統未必符合本公司的最佳利益。然而，本公司董事將在其認為適當的情況下檢討是否需要設立獨立的ERP系統。

根據信息技術服務協議提供的服務須以非獨家方式提供。只有本公司違反信息技術服務協議的任何條款，而違約事項未在合理期間內糾正，或本公司提前發出六個月書面通知，表示可覓得其他服務供應商提供有關服務的情況下，中國中化集團公司方可終止信息技術服務協議。

於往績期內，本公司並無委聘信息技術服務供應商。信息技術服務協議的年期不超過三年，並將於2009年12月31日屆滿。本公司可於2009年12月31日前要求按相同條款重續協議三年，但須遵守上市規則的規限。

(11) 中國中化集團公司授出商標特許使用權

如上文(10)所述，中國中化集團公司是本公司的關連人士。

中國中化集團公司於2007年7月13日與本公司訂立一份商標特許使用協議。根據商標特許使用協議，中國中化集團公司以代價人民幣1元向本公司授出非獨佔及不可轉讓的特許使用權，可在國內和／或香港（視乎情況而定）使用以中國中化集團公司名義註冊的若干商標。就「附錄八法定和一般資料－有關本公司業務的其他資料－B.本公司的知識產權(a)(i)」所述的該等商標而言，經中國中化集團公司同意後，本公司的子公司可使用該等商標。就「附錄八法定和一般資料－有關本公司業務的其他資料－B.本公司的知識產權(a)(ii)至(iv)」所述的該等商標而言，本公司的子公司可使用該等商標。除非中國中化集團公司另行同意，否則只有在中國中化集團公司不再為本公

與中化集團的關係

司主要股東；本公司向中國中化集團公司發出終止通知；或本公司違反協議，而於中國中化集團公司向本公司發出書面通知後十天內未予以糾正的情況下，該商標特許使用協議方會自動終止。倘中國中化集團公司以本身名義註冊任何其他商標，而本公司需要在業務上使用該商標，則中國中化集團公司可因應本公司的申請與本公司另立協議，向本公司授出該其他商標的特許使用權。除參與各方另有書面協議外，在遵守上市規則的規限下，該協議將按相同條款自動重續三年。

董事對持續關連交易的意見

本公司董事(包括本公司獨立非執行董事)認為本節所述的全部關連交易均按正常商業條款訂立，在本集團一般日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

本公司將繼續訂立或進行上文(1)至(11)段所述的交易，根據上市規則，這些交易在本公司的股份於聯交所上市後將構成本公司的持續關連交易。根據上市規則，這些交易可能須作出披露及事先取得本公司獨立股東的批准，視乎交易的性質及價值而定。

根據上市規則的不獲豁免持續關連交易－申請豁免

根據上市規則，由於一個或多個百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算預計將超過2.5%，上文(1)至(5)段項下的持續關連交易被視為上市規則第14A.16(5)條項下的不獲豁免持續關連交易。因此，這些持續關連交易須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載的申報及公佈規定及上市規則第14A.48至14A.54條所載取得獨立股東批准的規定。

就上文(6)和(7)段項下的持續關連交易而言，根據上市規則第14A.34條，上市規則第14.07條所載的有關該項交易的各項適用百分比率按年度基準計算預期低於2.5%。因此此類交易將獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定，但須遵守載於上市規則第14A.45至第14A.47條的申報和公佈規定。

本公司董事已要求聯交所豁免本公司遵守上市規則第14A.42(3)條項下的有關規定。聯交所已同意豁免本公司遵守涉及上市規則項下持續關連交易的公佈及／或取得獨立股東批准的規定。此

與中化集團的關係

外，本公司將遵守上市規則第14A.35(1)、14A.35(2)、14A.36、14A.37、14A.38、14A.39及14A.40條項下的適用條文。上述豁免於2009年12月31日屆滿後，本公司將須重新遵守上市規則第14A章(經不時修訂)的適用條文。

獲豁免遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定

就上文(8)和(9)段項下的各項持續關連交易而言，這些交易獲豁免上市規則第14A.65(4)條有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

就上文(10)至(11)段項下的持續關連交易而言，各項參照上市規則第14.07條計算的適用百分比率按年度基準計算低於0.1%，因此將符合上市規則第14A.33(3)條項下的持續關連交易，將獲豁免申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

倘日後上市規則有任何修訂，對本節所載持續關連交易施行較截至本招股書日更嚴格的規定(包括但不限於規定這些交易須取決於本公司獨立股東是否批准)，本公司將即時採取措施，確保在合理時間內符合有關規定。