

與本公司控股股東及創辦人的關係

本公司的控股股東及創辦人

潘先生及張女士共同創辦了本公司的前身公司紅石實業。本公司的控股股東Boyce及Capevale (BVI)原先分別由潘先生及張女士全資擁有。二零零五年十一月十四日，潘先生將其於Boyce的全部股份以饋贈方式轉讓予張女士。按照中國法律顧問向本公司提供的意見，由於Boyce並非中國實體，《關於外國投資者併購境內企業的規定》並不適用於轉讓潘先生持有的Boyce股份。張女士則將其於Boyce及Capevale (BVI)的全部股份轉讓予因成立信託而註冊成立的Capevale (Cayman)。其後於二零零五年十一月二十五日，張女士將其於Capevale (Cayman)的全部股份授予信託(為不可撤銷的全權信託)。滙豐信託為信託的受託人。張女士為信託的財產授予人、保護人及全權受益人，亦是Boyce及Capevale (BVI)的唯一董事。

潘先生於本公司股份中概無任何經濟利益(即使其仍於北京搜候、紅石新城及山石公司等本公司部分中國附屬公司持有少數權益)，而張女士不再是本公司股東。本公司的控股股東、Capevale (Cayman)、張女士及潘先生並無擁有與本公司業務直接或間接競爭的任何其他業務權益。彼等在本集團以外的業務權益匯總如下：

(i) 潘先生於本集團以外擁有的權益

公司	權益百分比	業務性質
1. 海南利騰	50%	物業管理、房地產代理服務及酒店管理 ⁽¹⁾
2. 北京利騰房地產諮詢有限公司	80%	暫無營業
3. 北京丹石	90%	持有北京天街49%股權
4. China Link Capital Limited	44%	一般業務
5. 北京紅石實業有限責任公司	85%	持有紅石建外5%股權
6. 北京青石科技發展有限公司	59.5% ⁽²⁾	暫無營業
7. 北京中天投資管理有限公司	20.4% ⁽²⁾	暫無營業

(1) 海南利騰是博鰲凱賓斯基全部115座別墅及會議中心的物業管理人。本公司已進一步委聘凱賓斯基集團為會議中心及55座未售出別墅及56座已售出而業主希望獲得相同服務的別墅提供酒店管理服務。

(2) 間接權益

與本公司控股股東及創辦人的關係

(ii) 張女士於本集團以外擁有的權益：

公司	權益百分比	業務性質
1. SOHO Property Limited	100% ⁽¹⁾	持有一間公寓
2. Little Brothers Limited	100% ⁽¹⁾	持有與物業無關的金融資產
3. Upper Will Holdings Limited	100% ⁽¹⁾	持有一間公寓
4. SOHO Villa Limited	100% ⁽¹⁾	持有一個零售單位
5. China Link Group Limited	100%	一般業務
6. China Link Capital Limited	56%	一般業務
7. Crystal Smart International Limited	100%	持有與物業無關的金融資產

(1) 間接權益

SOHO Property Limited及Upper Will Holdings Limited持有的物業供潘先生及張女士私人使用。SOHO Villa Limited持有的零售單位現時出租予一名獨立第三方。

潘先生及張女士作為本公司的聯合創辦人及執行董事，對本公司有重大影響力。本公司的身份及形象與彼等有密切關係。潘先生亦擔任本公司主席，張女士亦擔任本公司行政總裁，二人結為夫妻，是本公司項目開發活動及管理的核心。本公司極度倚賴於潘先生在中國房地產行業超過十年的經驗及關係，其在整個開發過程向本公司提供關鍵知識；本公司亦極度倚賴於張女士在國際建築行業的關係，以發展作為本公司業務基礎的設計創新。

緊隨全球發售後，滙豐信託（以其作為信託的受託人身份）將以信託方式為張女士間接擁有及持有本公司股份約66.48%（假設超額配股權未獲行使）。

獨立於本公司的控股股東及創辦人

我們相信，本集團在上市日期後，毋須倚賴其控股股東、創辦人及彼等的聯繫人亦能開展其業務，原因如下：

- 本公司的控股股東與本集團之間並無業務競爭，而本公司的控股股東、潘先生、張女士及滙豐信託（以其作為信託的受託人身份）已各自為本公司的利益訂立不競爭契據。詳情請參閱「不競爭契據」一段；
- 本公司的控股股東、本公司創辦人及本集團之間並無關連交易；及
- Boyce、Capevale (BVI)及Capevale (Cayman)作為本公司的企業控股股東，該等公司僅為控股公司，並無開展任何業務。

與本公司控股股東及創辦人的關係

於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度，本公司收到潘先生及張女士就本公司部分項目的出資作出的墊款，有關款項乃由本集團結欠潘先生及張女士以及彼等控制的公司。於二零零六年十二月十四日及二零零七年一月三十一日，潘先生及張女士就中國中信銀行提供總額為人民幣20億元的三筆貸款訂立三份擔保。該等擔保其後已於二零零七年六月二十一日解除。請參閱「財務資料－債務及或然負債」及本招股章程附錄一A所載會計師報告附註26。對本集團的所有該等墊款將在上市時或之前結清。

不競爭契據

本公司已於二零零七年九月十八日與本公司的控股股東、潘先生、北京丹石、張女士及滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)訂立不競爭契據，據此，本公司的控股股東、潘先生、北京丹石、張女士及滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)已個別承諾不會與本公司的業務競爭。

潘先生已承諾，其不得且須盡其最大努力促使任何聯繫人(定義見上市規則，但就不競爭契據而言，不包括本集團任何成員公司)(「**聯屬人士**」)不得在中國從事、投資於、參與(定義如下文)或擁有任何下列業務(「**房地產業務**」)的權益(在經濟或其他方面)：

- (a) 直接或間接收購、持有、開發、轉讓、處置、租賃或以其他方式處理土地、房地產物業或任何物業相關投資；
- (b) 從事土地或房地產物業的促銷或開發或投資，或於其中擁有權利或以任何方式在其中擁有經濟權益；
- (c) 收購、持有、轉讓、處置或以其他方式處理於上文(a)或(b)段所載任何事宜的任何期權、權利或權益；或
- (d) 直接或間接收購、持有、轉讓、處置或以其他方式處理於上文(a)至(c)段所載事宜中擁有任何權益的任何性質的任何公司、合營企業、法團或實體(不論註冊成立與否)的任何權益(包括但不限於股份)。

期限自股份在香港聯交所上市之日起至下列日期之較早者為止：

- (a) 張女士、潘先生、信託、滙豐信託(或其繼任人或不時獲委任管理信託的任何其他受託人)、Boyce、Capevale (BVI)及(視情況而定)彼等的任何聯屬人士不再合共實益持有或以其他方式擁有(不論直接或間接)本公司已發行普通股股本30%或以上之日；或
- (b) 股份停止在任何國際認可的證券交易所上市(惟該退市須為由本公司自發的自願行為)之日。

(「**不競爭期間**」)(不論單獨或聯同其他人士進行，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士進行)，惟以下情況除外：

- (a) 透過其不時於本公司或其附屬公司的權益進行；

與本公司控股股東及創辦人的關係

- (b) 透過獲得或持有從事任何房地產業務的任何形式的任何公司、投資信託、合營企業、合夥機構或其他實體（「競爭實體」）的單位或股份的任何投資或權益進行，且該投資或權益不超過該競爭實體已發行有投票權股份的5%，惟該投資或權益不得授予，有關人士及／或其聯屬人士亦不得以其他方式持有，控制該競爭實體的董事會或管理人員組成的任何權利或直接或間接參與（定義見下文）該競爭實體的任何權利（「被動投資」）；
- (c) 透過其於北京丹石的權益及其於北京天街（天安門南（前門）項目的項目公司）的權益進行，惟該權益須嚴格及僅可根據過渡協議或過渡協議的訂約方訂立修訂過渡協議條款的任何其後協議的條款持有；
- (d) 在中國的物業權益僅為自身使用而收購及持有，包括供其家族使用或作投資用途，惟該收購(i)不得涉及中國的任何商用物業開發或不時與本集團業務有競爭的任何活動；及(ii)須取得我們當時大多數獨立非執行董事的事先書面批准；或
- (e) 位於中國以外的物業的權益。

北京丹石已承諾，於不競爭期間，其不得且須盡其最大努力促使其聯屬人士不得從事、投資於、參與或擁有任何房地產業務的權益（在經濟或其他方面）（不論單獨或聯同其他人士進行，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士進行或與任何其他人士一致行動），惟以下情況除外：

- (a) 透過獲得或持有任何被動投資進行；
- (b) 透過其於北京天街（天安門南（前門）項目的項目公司）的權益進行，惟該權益須嚴格及僅可根據過渡協議或過渡協議的訂約方訂立修訂過渡協議條款的任何其後協議的條款持有；或
- (c) 位於中國以外的物業的權益。

張女士、Boyce及Capevale (BVI)已各自承諾，於不競爭期間，其不得且須盡其最大努力促使其聯屬人士不得從事、投資於、參與（定義見下文）或擁有任何房地產業務的權益（在經濟或其他方面）（不論單獨或聯同其他人士進行，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士進行），惟以下情況除外：

- (a) 透過其不時於本公司或其附屬公司的權益進行；
- (b) 透過獲得或持有任何被動投資進行；
- (c) 在中國的物業權益僅為張女士自身使用而收購及持有，包括供其家族使用或作投資用途，惟該收購(i)不得涉及中國的任何商用物業開發或不時與本集團業務有競爭的任何活動；及(ii)須取得我們當時大多數獨立非執行董事的事先書面批准；或
- (d) 位於中國以外的物業的權益。

與本公司控股股東及創辦人的關係

張女士、Boyce及Capevale (BVI)根據不競爭契據的責任為個別及並非共同。

滙豐信託已承諾，於不競爭期間其不得以其作為信託的受託人身份，或以其作為信託項下其任何相關公司的股東身份批准該等公司直接從事、投資於、參與任何房地產業務或擁有其權益(在經濟或其他方面)(不論單獨或聯同其他人士進行，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士進行)，惟以下情況除外：

- (a) 透過其不時於本公司或其附屬公司的權益進行；
- (b) 透過獲得或持有任何被動投資進行；
- (c) 其信託項下的相關公司現時持有的中國物業權益，現時為：
 - (i) Little Brothers Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
 - (ii) SOHO Villa Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
 - (iii) SOHO Property Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；及
 - (iv) Upper Will Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司。
- (d) 在中國的物業權益僅為張女士自身居住而收購及持有，包括供其家族居住或作投資用途，惟該收購(i)不得涉及中國的任何商用物業開發或不時與本集團業務有競爭的任何活動；及(ii)須取得本公司當時大多數獨立非執行董事的事先書面批准；或
- (e) 位於中國以外的物業的權益。

不競爭契據的訂約方共同及個別承認，受託人乃以其作為信託的受託人身份訂立不競爭契據，而其據此的責任於任何時間均限於透過其不時持有Boyce及Capevale BVI而於本公司的間接權益的變現淨值的該等數額。

就不競爭契據而言，某人被視為「參與」房地產業務的情況包括但不限於(i)該人向該房地產業務提供可能由該房地產業務的經理、顧問、員工或代理提供的任何服務，而不論是否就該服務獲得報酬；或(ii)該人明示或暗示允許在該房地產業務中使用潘先生及張女士之一或兩者的姓名、肖象、相片、錄音或已註冊或正申請註冊的任何商標、域名及其他知識產權。

潘先生、北京丹石、張女士、控股股東及滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)亦已各自承諾，於(就潘先生、北京丹石、張女士及控股股東而言)其或其任何聯屬人士發現或建議，或第三方向其或其任何聯屬人士提供或推介或(就滙豐信託(以其作為信託的受託人

與本公司控股股東及創辦人的關係

身份)而言)潘先生、北京丹石、張女士、控股股東或彼等各自的任何聯屬人士向其提供或推介與任何房地產業務有關的任何業務投資或其他商業機會時，將促使其依照不競爭契據首先轉介予本公司。轉讓潘先生於山石公司、北京搜候和紅石新城各自所持有的95%股權予本公司已完成，而本公司已向北京市工商行政管理局取得經修訂的營業執照。此外，北京丹石(一家由潘先生控制的公司)已訂立股權轉讓協議將其於北京天街的股權轉讓予本公司，惟須待取得中國政府批文，方可作實。有關上述轉讓的其他詳情，請參閱「本公司的重組－收購附屬公司的權益」及「附錄一C－天安門南(前門)項目」。

概毋須就不競爭契據支付任何代價。

關連交易

於上市後，按香港上市規則的涵義，下列交易將視為本公司的關連交易。

1. 香港上市規則第14A.33(3)條下獲豁免持續關連交易

(a) 潘先生與本公司訂立的商標轉讓契據

潘先生與本公司於二零零七年八月十四日訂立商標轉讓契據，據此，潘先生將其於本招股章程附錄九B節(iii)段所載其所有商標的一切權利及權益無償轉讓予本公司。本商標轉讓契據的年期與不競爭期間相同。

(b) 紅石實業與本公司訂立的商標轉讓契據

由潘先生控制的公司紅石實業與本公司於二零零七年八月十四日訂立商標轉讓契據，據此，紅石實業將其於本招股章程附錄九B節(iii)段所載其所有商標的一切權利及權益無償轉讓予本公司。本商標轉讓契據的年期與不競爭期間相同。

(c) 紅石實業與本公司訂立的域名轉讓契據

由潘先生控制的公司紅石實業與本公司於二零零七年八月十四日訂立域名轉讓契據，據此，紅石實業將其於本招股章程附錄九B節(v)段所載其所有域名的一切權利及權益無償轉讓予本公司。本域名轉讓契據的年期與不競爭期間相同。

由於上文1(a)至1(c)段所載的交易並無代價，該等交易符合香港上市規則第14A.33(3)(b)條的規定，將獲豁免遵守香港上市規則第14A.45條至第14A.48條所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

(d) 海南紅石與海南利騰訂立的兩項關連交易

我們的項目公司海南紅石與潘先生擁有50%權益的公司海南利騰訂立一份物業管理協議及一份租賃代理合同，有關詳情如下：

- (i) 海南紅石與海南利騰於二零零五年一月十五日訂立物業管理協議，據此，海南利騰同意就海南紅石持有的任何已佔用單位，以每月每平方米人民幣4元的代價管理博鰲凱賓斯基項目的物業。物業一旦售出，海南利騰將向客戶收取管理費。協議

與本公司控股股東及創辦人的關係

的年期將於二零零八年一月十四日屆滿。海南紅石於二零零五年及二零零六年向海南利騰支付約人民幣808,708元及人民幣785,661元(相等於約833,849港元及810,085港元)。根據計算管理費的公式，二零零七年及二零零八年一月一日至二零零八年一月十四日協議屆滿時的估計管理費不會超過約人民幣785,661元(相等於約810,085港元)，因為我們預期將售出更多博鰲凱賓斯基的單位。

- (ii) 海南紅石與海南利騰於二零零五年一月一日訂立租賃代理合同並於二零零七年九月十日訂立補充協議，據此，海南利騰同意為海南紅石根據上述物業管理協議管理的博鰲凱賓斯基的未出售單位及會議中心提供酒店式租賃、管理及經營服務。協議的年期將於二零零七年十二月三十一日屆滿。海南紅石支付相等於該等單位總收益8%的費用，並於二零零五年及二零零六年向海南利騰支付約人民幣72,264元及人民幣76,060元(相等於約74,510港元及78,424港元)。預期二零零七年的估計費用不會超過人民幣78,000元(相等於約80,425港元)，因為我們預期將售出更多博鰲凱賓斯基的單位。

就香港上市規則第14A條而言，物業管理協議及租賃代理合同將會合計。因此，於二零零七年及二零零八年，海南紅石應付海南利騰的估計費用將分別約為人民幣863,661元及零(相等於約890,510港元及零)。

根據第1(d)段所述將進行的持續關連交易以香港上市規則第十四章項下各適用百分比比率(溢利比率除外)衡量，預期每年均低於0.1%。因此，各該等交易符合香港上市規則第14A.33(3)條規定的最低豁免水平的交易，獲豁免遵守香港上市規則第14A.45條至第14A.48條所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

- (e) 紅石建外向SOHO Villa Limited提供的按揭擔保

SOHO Villa Limited(一家由滙豐信託(以其作為信託的受託人身份，而張女士為其全權受益人)擁有的公司)、東亞銀行北京分行及紅石建外於二零零四年八月十三日訂立物業按揭協議(編號861169960)，據此，紅石建外同意就東亞銀行向SOHO Villa Limited提供的800,000美元(相等於約6,237,440港元)按揭提供擔保。擔保的年期為20年或直至取得有關土地使用權證、房屋所有權證及抵押登記文件之時(以較早者為準)。於二零零七年五月三十一日，擔保項下的未償還金額約為737,855美元(相等於約5,752,908港元)。

- (f) 紅石建外就購買建外SOHO一個單位而向林松先生提供的按揭擔保

本公司董事張女士的胞兄／弟林松先生與我們的項目公司紅石建外於二零零二年七月六日訂立物業購買合同，據此，林松先生同意購買建外SOHO的一個單位，代價為人民幣1,496,880元(相等於約1,543,414港元)。林松先生以按揭方式償付部分購買價。根據林松先

與本公司控股股東及創辦人的關係

生與中信銀行北京西單分行訂立的貸款協議(02)第6050號以及紅石建外向中信銀行提供的相關不可撤回擔保，林松先生在按揭項下所欠的未償還金額由紅石建外擔保。擔保的年期最長為20年。於二零零七年五月三十一日，按揭項下的未償還金額約為人民幣894,218元(相等於約922,017港元)。

本公司為所有已購買本公司同一項目物業及已就物業申請按揭的客戶按類似及可資比較的條款(包括但不限於擔保年期)提供按揭擔保，不論彼等是關連人士或獨立第三方。由於擔保(包括上文第1(e)至(f)段所述由紅石建外向本公司董事及其聯繫人提供的擔保)乃按一般商業條款提供。由於上文第1(e)及1(f)段所載的持續關連交易以香港上市規則第十四章項下各適用百分比比率衡量，預期均低於0.1%，故該等交易符合香港上市規則第14A.33(3)條規定的最低豁免水平的交易，將獲豁免遵守香港上市規則第14A.45條至第14A.48條所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

2. 本公司尋求豁免嚴格遵守香港上市規則第14A.47條有關公告規定的持續關連交易

(a) 北京澤利與中鴻天訂立的物業購買合同

北京澤利投資有限公司(「北京澤利」)與我們的項目公司中鴻天於二零零二年九月二十八日及二零零四年六月十六日訂立五份物業購買合同以及於二零零二年訂立六個停車場的購買合同。據本公司所知，北京澤利、左軍及李琦乃代表黃紹文分別持有澤利行(擁有中鴻天11%的股東)35%、40%及25%(合共100%)股權。由於黃紹文為中鴻天的董事，故為本集團的關連人士，而據本公司所知，北京澤利乃由黃紹文控制，北京澤利與中鴻天訂立的購買合同為關連交易。根據物業購買合同，北京澤利同意購買SOHO現代城五個單位及六個停車場，總代價為人民幣22,246,009元(相等於約22,937,577港元)。根據二零零七年七月二十三日於物業購買合同訂立後簽訂的第三份補充協議，於二零零七年七月二十三日尚未償還的金額為人民幣15,572,207元(相等於約16,056,305港元)。根據同一補充協議，北京澤利須於二零零八年六月三十日支付未償還金額的50%及於二零零八年十二月三十一日支付餘下50%。由二零零七年四月一日起直至各還款日期止，將須就未償還金額按中國人民銀行現行借貸利率(於第三份補充協議日期為6.12%)支付利息。於還款日期前仍未支付的任何未償還款項可能以日後宣派的股息或分派抵銷。

(b) 鴻運與中鴻天訂立的物業購買合同

鴻運與我們的項目公司中鴻天於二零零二年八月二十八日訂立兩份物業購買合同。鴻運為擁有中鴻天17%股權的股東，故為本集團的關連人士。根據物業購買合同，鴻運同意購買SOHO現代城兩個單位，總代價為人民幣6,914,469元(相等於約7,129,421港元)。根據於二零零七年七月二十四日簽訂的第三份補充協議，於二零零七年七月二十四日尚未償還的金額約為人民幣3,916,128元(相等於約4,037,870港元)。根據同一補充協議，鴻運須於二零零八年六月三十日支付未償還金額的50%及於二零零八年十二月三十一日支付餘下50%。由

與本公司控股股東及創辦人的關係

二零零七年四月一日起直至各還款日期止，將須就未償還金額按中國人民銀行現行借貸利率（於第三份補充協議日期為6.12%）支付利息。於還款日期前仍未支付的任何未償還款項可能以日後宣派的股息或分派抵銷。

由於上文2(a)及2(b)段所載的持續關連交易以香港上市規則第十四章項下各適用百分比比率衡量，預期每年將低於2.5%，該等交易將構成本公司的持續關連交易並須遵守香港上市規則第14A.34(1)條的規定。該等交易將獲豁免獨立股東批准的規定，但須遵守申報及公告規定。

由於上文2(a)至2(b)段所載物業購買合同的條款與提供予購買本公司SOHO現代城物業的其他獨立客戶的條款類似並可資比較，故董事（包括獨立非執行董事）認為，該等交易乃於本集團的日常業務過程中及按一般商業條款訂立。本公司確認，賣方就延遲付款收取利息並採取步驟與買方磋商及試圖達成和解為普遍行業慣例。本公司進一步確認，中鴻天已採取步驟與北京澤利及鴻運商討和解，而北京澤利及鴻運已同意在過渡時期就延遲付款支付利息。因此，董事（包括獨立非執行董事）仍然認為，該等交易屬公平合理，並符合本集團及其股東的整體利益。

(c) 本集團與閻岩女士及其聯繫人訂立的四項關連交易

本公司已確定本集團與本公司董事閻岩女士或其聯繫人訂立的四項關連交易：

(i) 閻岩女士與北京朝外訂立的物業購買合約

閻岩女士、其直系家屬及我們的項目公司北京朝外於二零零七年四月二十五日訂立物業購買合約，據此，閻岩女士及其家屬同意以人民幣2,815,864元（相等於約2,903,402港元）的代價購買朝外SOHO的一個單位。閻岩女士及其家屬已根據合約支付人民幣1,415,864元（相等於約1,459,879港元）。餘款人民幣1,400,000元（相等於約1,443,522港元）將以按揭方式償付。於作出按揭申請前，現正辦理若干必需的正式手續及程序。根據上述相同各方於二零零七年五月十八日訂立的補充協議，閻岩女士及其家屬有責任於接獲按揭後向北京朝外支付款項。

(ii) 紅石建外就購買建外SOHO一個單位而為Zen Investment Company Limited提供的按揭擔保

閻岩女士及其丈夫擁有的公司Zen Investment Company Limited與我們的項目公司紅石建外於二零零三年十月十六日訂立物業購買合同，據此，Zen Investment Company Limited同意購買建外SOHO的一個單位，代價為人民幣4,081,302元（相等於約4,208,179港元）。Zen Investment Company Limited以按揭方式償付部分購買價。根據按揭協議第861164838號，按揭項下的未償還金額由紅石建外擔保。擔保的年期為15年或直至取得相關土地使用權證、房屋所有權證及抵押登記文件之時（以較早者為準）。於二零零七年五月三十一日，按揭項下的未償還金額約為357,092美元（相等於約2,784,175港元）。

與本公司控股股東及創辦人的關係

(iii) 建華置地就購買SOHO尚都兩個單位而為閻岩女士及其家屬提供的兩項按揭擔保

閻岩女士、其家屬與我們的項目公司建華置地於二零零五年一月二十五日訂立兩份物業購買合同，據此，閻岩女士及其家屬同意購買SOHO尚都的兩個單位，代價為人民幣1,209,492元(相等於約1,247,092港元)及人民幣1,027,291元(相等於約1,059,227港元)。閻岩女士及其家屬以按揭方式償付部分購買價。根據按揭協議第YYB25P10220060059號及第YYB25P10220060058號，按揭項下的未償還金額由建華置地擔保。各項擔保的年期最長為10年。於二零零七年五月三十一日，各份按揭項下的未償還金額約為人民幣636,000元(相等於約655,772港元)及約人民幣538,833元(相等於約555,584港元)。

就香港上市規則第14A條而言，本集團與閻岩女士及其聯繫人訂立的四項關連交易將合計，而於二零零七年五月三十一日，尚未償還的合計金額約為5,413,517港元。

(d) 本集團與蘇鑫先生訂立的三項關連交易

本公司已確定本集團與本公司董事蘇鑫先生訂立的三項關連交易，有關詳情如下：

(i) 紅石建外就購買建外SOHO一個單位而為蘇鑫先生提供的按揭擔保

蘇鑫先生與我們的項目公司紅石建外於二零零二年六月二十一日訂立物業購買合同，據此，蘇鑫先生同意購買建外SOHO的一個單位，代價為人民幣885,537元(相等於約913,066港元)。蘇鑫先生以按揭方式償付部分購買價。根據蘇鑫先生與中信銀行訂立的貸款協議(02)第6046號以及紅石建外向中信銀行提供的相關不可撤回擔保，蘇鑫先生在按揭項下所欠的未償還金額由紅石建外擔保。擔保的年期最長為20年。於二零零七年五月三十一日，按揭項下的未償還金額約為人民幣379,619元(相等於約391,420港元)。

(ii) 建華置地就購買SOHO尚都一個單位而為蘇鑫先生提供的按揭擔保

蘇鑫先生與我們的項目公司建華置地於二零零五年一月二十五日訂立物業購買合同，據此，蘇鑫先生同意購買SOHO尚都的一個單位，代價為人民幣2,498,950元(相等於約2,576,636港元)。蘇鑫先生以按揭方式償付部分購買價。根據按揭協議第35050616000142號，按揭項下的未償還金額由建華置地擔保。擔保的年期最長為10年或直至抵押登記完成以及責任證書及其他相關文件送抵中國光大銀行之時(以較早者為準)。於二零零七年五月三十一日，按揭項下的未償還金額約為人民幣1,172,762元(相等於約1,209,220港元)。

與本公司控股股東及創辦人的關係

(iii) 中鴻天就購買SOHO現代城一個單位而為蘇鑫先生提供的按揭擔保

蘇鑫先生與我們的項目公司中鴻天於二零零四年二月八日訂立物業購買合同，據此，蘇鑫先生同意購買SOHO現代城的一個單位，代價為人民幣1,737,550元(相等於約1,791,566港元)。蘇鑫先生以按揭方式償付部分購買價。根據於二零零四年五月二十八日訂立的按揭協議第10001C040017號，按揭項下的未償還金額由中鴻天擔保。擔保的年期最長為10年或直至抵押登記完成以及責任證書及其他相關文件送抵北京市商業銀行之時(以較早者為準)。於二零零七年五月三十一日，按揭項下的未償還金額約為人民幣700,000元(相等於約721,761港元)。

就香港上市規則第14A條而言，本集團與蘇鑫先生訂立的三項關連交易將合計，而於二零零七年五月三十一日，三項關連交易項下的尚未償還合計金額約為人民幣2,260,714元(相等於約2,330,993港元)。

本公司為所有已購買本公司同一項目物業及已就物業申請按揭的客戶按類似及可資比較的條款(包括但不限於擔保年期)提供按揭擔保，不論彼等是關連人士或獨立第三方。董事(包括獨立非執行董事)認為，上文第2(c)至(d)段所述的擔保乃按一般商業條款提供予董事及其聯繫人。此外，由於上文第2(c)及2(d)段所載的持續關連交易以香港上市規則第十四章項下各適用百分比比率(溢利比率除外)衡量，預期均低於2.5%，故該等交易符合香港上市規則第14A.34(1)條的規定，將獲豁免獨立股東批准的規定但須遵守申報及公告規定。

3. 本公司尋求豁免嚴格遵守香港上市規則第14A.47條及第14A.48條有關公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

(a) 潘先生、閻岩女士與BVI-10訂立的股權轉讓及增資協議

根據於二零零七年三月二十七日簽立的股權轉讓及增資協議，潘先生及閻岩女士轉讓彼等分別於北京搜候的75%及20%股權予BVI-10，其後，北京搜候的註冊資本應由人民幣20,000,000元增加至49,500,000美元。有關股權轉讓及增資協議的詳情，請參閱「附錄九—法定及一般資料—有關業務的進一步資料—重大合同概要」。股權的總代價為人民幣19,000,000元(相等於約19,590,658港元)，須以美元支付，乃根據北京搜候的資產淨值釐定。本公司於二零零七年九月十七日支付股權轉讓的代價及註冊資本增資的20%，目前預期將於二零零七年十二月底前支付餘下款項。

(b) 潘先生、閻岩女士與BVI-5訂立的股權轉讓及增資協議

根據於二零零七年三月二十七日簽立的股權轉讓及增資協議及於二零零七年九月三日訂立的補充協議，潘先生及閻岩女士轉讓彼等分別於紅石新城75%及20%股權予BVI-5，其後，紅石新城的註冊資本應由人民幣20,000,000元增加至10,000,000美元。有關股權轉讓及增資協議的詳情，請參閱「附錄九—法定及一般資料—有關業務的進一步資料—重大合同概

與本公司控股股東及創辦人的關係

要」。股權的總代價為人民幣19,000,000元(相等於約19,590,658港元)，須以美元支付，乃根據紅石新城的資產淨值及註冊資本。本公司於二零零七年九月十七日支付股權轉讓的代價及註冊資本增資的20%，目前預期將於二零零七年十二月底前支付餘下款項。

(c) 潘先生、閻岩女士與BVI-8訂立的股權轉讓及增資協議

根據於二零零七年一月二十三日簽立的股權轉讓及增資協議，潘先生及閻岩女士轉讓彼等分別於山石公司75%及20%股權予BVI-8，其後，山石公司的註冊資本應由人民幣20,000,000元增加至38,700,000美元。有關股權轉讓協議的詳情，請參閱「附錄九—法定及一般資料—有關業務的進一步資料—重大合同概要」。股權的總代價為人民幣10,250,000元(相等於約10,568,645港元)，須以美元支付，乃根據山石公司的資產淨值釐定。本公司於二零零七年九月十七日支付股權轉讓的代價及註冊資本增資的20%，目前預期將於二零零七年十二月底前支付餘下款項。

(d) 北京丹石、BVI-9、區國資委及崇遠訂立的股權轉讓協議

根據股權轉讓協議，由潘先生控制的公司北京丹石同意以代價人民幣144,117,647元(相等於約148,597,873港元)向BVI-9轉讓北京天街的49%股權。有關轉讓目前仍須待取得中國政府批文，方可作實。有關股權轉讓協議的詳情，請參閱「業務—我們的項目—天安門南(前門)項目—歷史及有關收購及經營北京天街合作經營企業的協議」一節。根據股權轉讓協議，有關款項將於北京天街取得其公司架構變更的經修訂營業執照起計三個月內一筆過支付。本公司目前預期有關款項將於二零零八年三月底前支付。

(e) 紅石建外向北京丹石提供的三項委託貸款

北京丹石由潘先生持有90%權益，故為本集團的關連人士。我們已確認三項紅石建外向北京丹石提供的委託貸款屬關連交易：

(i) 委託貸款協議第18075011WT號

根據紅石建外、北京丹石與廣東發展銀行北京分行於二零零七年四月九日訂立的委託貸款協議第18075011WT號(「**第一項委託貸款**」)，紅石建外委託廣東發展銀行向北京丹石發放一筆人民幣500,000,000元(相等於約515,543,641港元)的貸款，由二零零七年四月九日起計為期24個月。第一項委託貸款按年利率3%計息，由北京丹石每季向紅石建外支付。

(ii) 委託貸款協議第18075013WT號

根據紅石建外、北京丹石與廣東發展銀行北京分行於二零零七年四月十一日訂立的委託貸款協議第18075013WT號(「**第二項委託貸款**」)，紅石建外委託廣東發展銀行向北京丹石發放一筆人民幣500,000,000元(相等於約515,543,641港元)的貸款，由二零零

與本公司控股股東及創辦人的關係

七年四月十一日起計為期24個月。第二項委託貸款按年利率3%計息，由北京丹石每季向紅石建外支付。

(iii) 委託貸款協議第18075014WT號

根據紅石建外、北京丹石與廣東發展銀行北京分行於二零零七年四月十二日訂立的委託貸款協議第18075014WT號（「**第三項委託貸款**」），紅石建外委託廣東發展銀行向北京丹石發放一筆人民幣144,200,000元（相等於約148,682,786港元）的貸款，由二零零七年四月十二日起計為期24個月。第三項委託貸款按年利率3%計息，由北京丹石每季向紅石建外支付。

就香港上市規則第14A條而言，紅石建外向北京丹石提供的三項委託貸款將合計，而於二零零七年八月十七日，尚未償還合計金額連利息為人民幣1,144,200,000元（相等於約1,179,770,068港元）。

本公司確認，向北京丹石發放的三項委託貸款，乃關於北京丹石向北京天街注資人民幣144,117,647元（相等於約148,597,873港元）以使北京丹石收購北京天街49%股權，並預計北京丹石將轉讓該北京天街權益連同其於天安門南（前門）項目的全部經濟利益予BVI-9。有關收購的詳情，請參閱「業務－我們的項目－天安門南（前門）項目－歷史及有關收購及經營北京天街合作經營企業的協議」一節。

作為全球發售的一部分，滙豐信託將出售其部分股份並將所得款項分派予作為信託受益人的張女士，而張女士其後將利用港元所得款項為北京丹石取得人民幣銀行貸款擔保。北京丹石將使用人民幣貸款償還三項委託貸款。本公司的中國法律顧問確認，本集團成員公司、北京丹石或張女士根據上述安排概毋須遵守取得任何中國批文的規定；僅向北京丹石提供人民幣貸款的銀行須向外匯管理局報備境外擔保項下貸款及履約情況登記表。本公司目前預期於上市日期早上收到銷售現有股份的所得款項後即可有資金流入，而預期三項委託貸款可於一星期內償付。

(f) 紅石建外根據第二份補充協議及第四份補充協議向北京天街支付合共支付人民幣3,150,000,000元

紅石實業、區國資委、崇遠與北京天街於二零零七年三月九日訂立合作協議，據此，紅石實業同意收購北京天街的49%股權及天安門南（前門）項目內44塊地塊（其中11塊將須透過公開招標收購）的所有發展權，並須向北京天街支付四期款項合共人民幣3,150,000,000元（相等於約3,247,924,937港元）及償還北京天街欠負本金額人民幣2,100,000,000元（相等於約

與本公司控股股東及創辦人的關係

2,165,283,291港元)的尚未償還貸款及自二零零七年四月一日起計的有關應計利息。根據於二零零七年三月十九日訂立的第一份補充協議，紅石實業的所有權利及責任已轉讓予由潘先生控制的公司北京丹石，因而為本集團的關連方。北京丹石已向北京天街支付第一及第二期款項合共人民幣1,000,000,000元(相等於約1,031,087,282港元)。

紅石建外、BVI-9、北京丹石、區國資委、崇遠與北京天街於二零零七年五月十四日訂立第二份補充協議，據此，(a) BVI-9將收購北京丹石在合作協議下的所有權利，惟須待本公司取得所需中國政府批文，方可作實；(b)紅石建外將向北京丹石償還已付予北京天街的第一及第二期款項合計人民幣1,000,000,000元(相等於約1,031,087,282港元)；及(c)紅石建外承擔向北京天街支付第三及第四期款項合計人民幣2,150,000,000元(相等於約2,216,837,655港元)的責任。各訂約方亦已訂立進一步補充協議(第四份補充協議)，據此，紅石建外在第二份補充協議下有關第三及第四期款項的所有付款責任將會暫停，直至獲發中國政府批文為止(請參閱上文(d)段)。本公司目前預期將於二零零七年十二月底前獲發中國政府批文。根據第四份補充協議，各訂約方進一步同意，本公司或BVI-9就收購任何11塊地塊支付的任何金額(預期將視乎於二零零七年下半年進行公開招標而定可供動用)，將從第二份補充協議下的第三及第四期款項內扣除。

有關協議的詳情，請參閱「業務－我們的項目－天安門南(前門)項目－歷史及有關收購及經營北京天街合作經營企業的協議」。

(g) 根據第三份補充協議由北京天街轉讓廣和查樓地塊予北京前門天市置業發展有限公司

除44塊地塊外，北京天街亦持有廣和查樓地塊，而根據合作協議(經修訂)，本公司在其中並無經濟利益。於二零零七年六月六日，紅石建外、BVI-9、北京天街、區國資委、崇遠、北京丹石與北京前門天市置業發展有限公司(「天市置業」)訂立第三份補充協議，據此，廣和查樓地塊將自北京天街轉讓予天市置業(一家由區國資委控制的公司)。根據第三份補充協議，天市置業將向北京天街(將於崇遠及區國資委的賬目內記賬)支付相等於轉讓時就有關地塊產生的地價、建築費用、相關應繳稅項及任何其他雜項開支的轉讓費。本公司目前預期轉讓費將不多於人民幣51,000,000元(相等於約52,585,451港元)。根據第三份補充協議，轉讓將於二零零八年六月三十日前完成。

按照合作協議，區國資委及崇遠擁有廣和查樓地塊的所有發展權及經濟利益。因此，本公司認為，由北京天街轉讓該地塊予天市置業對本公司的未來財務及經營狀況並無影響，並將減低本公司因經營廣和查樓地塊而產生的風險，將有利於本公司且符合本公司股東的整體利益。

(h) 潘先生、閻岩女士、北京丹石、紅石建外、BVI-9與本公司訂立的過渡協議

潘先生、閻岩女士、北京丹石、紅石建外、BVI-9與本公司於二零零七年九月十二日訂立過渡協議，藉此釐清一旦就轉讓北京丹石於北京天街的股權的中國政府批文延遲發出的安排。訂約各方協定，就轉讓北京天街股權應付為數人民幣144,117,647元(相等於約

與本公司控股股東及創辦人的關係

148,597,873港元)的代價將不會支付，直至獲發轉讓予BVI-9或本公司另一家附屬公司的中國政府批文為止，以符合第四份補充協議的擬定條文。於過渡期間，我們同意根據一份獨立協議向北京天街提供項目管理服務(請參閱下文「(i)北京搜候物業與北京丹石訂立的項目管理協議」)。潘先生進一步同意將其於北京丹石的股份抵押予本公司將提名的一家中國實體，並同意在未獲本公司書面同意下不會轉讓該等股份。

倘本公司大多數董事會成員最終確定未能就轉讓北京丹石於北京天街的股權予BVI-9或本公司另一家附屬公司獲發中國政府批文，訂約各方同意BVI-9可有權選擇(i)股權轉讓協議的條款將繼續生效，以便在成功重新申請批文的前提下完成轉讓，或(ii)股權轉讓協議將終止，而北京丹石將訂立進一步協議，由股權轉讓協議終止日期起將其收取來自天安門南(前門)項目收入的權利轉讓予BVI-9或本集團另一家成員公司，惟以香港及中國法律及法規(如適用)許可及以其許可的方式進行並全面遵守上市規則者為限。倘於獲發天安門南(前門)項目任何一期的預售許可證或於過渡協議日期起計兩年內(以較早者為準)之前仍未獲發轉讓北京丹石於北京天街的股權予BVI-9或本公司另一家附屬公司的中國政府批文，訂約各方已協定以誠信方式商討以使本公司處於倘我們已收購北京丹石於北京天街的權益我們將處身的同一處境，惟以香港及中國法律及法規許可及以其許可的方式進行並全面遵守香港上市規則者為限。任何有關重組建議將須獲得本公司獨立非執行董事及獨立股東(不包括潘先生及張女士及彼等各自的聯繫人)的批准。

(i) 北京搜候物業與北京丹石訂立的項目管理協議

北京搜候物業與北京丹石於二零零七年九月三日訂立項目管理協議，據此，北京搜候物業同意提供包括規劃、設計、項目管理、銷售及租賃、市場推廣、廣告及商用物業管理等服務，為期兩年，以協助發展及籌備出售天安門南(前門)項目。根據項目管理協議應付的服務費現已釐定為相等於協議年期內項目的估計總建築成本5%的金額(將按最終應付的總建築成本作出調整)。於整個協議年期，總服務費估計將不超過人民幣93,500,000元(相等於96,406,661港元)。倘獲發轉讓北京丹石於北京天街的權益予本公司一家附屬公司的中國政府批文或本公司大多數董事會成員最終確定為不能獲得批准轉讓，則項目管理協議將自動終止。在前者情況下，北京搜候物業將向北京丹石償還北京搜候物業根據協議收取的所有項目管理及服務費。

根據香港上市規則，上文3(a)至3(i)段所述的交易須遵守香港上市規則第14A.35條有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

與本公司控股股東及創辦人的關係

上文3(a)至3(d)段所載的交易乃於上市前作為本集團重組的一部分訂立。董事(包括獨立非執行董事)認為，3(a)至3(d)段及3(e)至3(i)段所載的全部交易屬公平合理，並符合本集團的利益及其股東的整體利益。

4. 聯席保薦人的確認

聯席保薦人已審閱本公司編製及提供的有關上文第1、2及3段所述持續關連交易的相關資料及過往數字，亦與本公司及本公司顧問作出討論以進行盡職審查，並取得本公司及本公司有關上市的物業估值師世邦魏理仕有限公司作出的必需聲明及確認。根據聯席保薦人進行的盡職審查，聯席保薦人認為，該等交易及其各自的年度上限(如適用)屬公平合理，而該等交易乃於彼等的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

5. 豁免

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，全面遵守上市規則有關該等交易的披露及批准規定將不切實際，尤其是，為本公司帶來不必要的行政開支。本公司已就2(a)至(d)、3(a)至(c)、3(e)及3(g)至(i)段所載的關連交易，以及3(d)及3(f)段所載須待取得北京市商務局批文方可作實的關連交易向聯交所申請，而聯交所已授出豁免本公司嚴格遵守上市規則有關公告及(如適用)獨立股東批准的規定，惟各該等不獲豁免持續關連交易的總值須不得超過上文載列的相關估計。本公司確認，本公司將就上述擬進行的關連交易遵守香港上市規則第14A.36條、第14A.37條、第14A.38條、第14A.39條及第14A.40條的規定。

6. 潛在未來關連交易

倘轉讓北京丹石於北京天街的49%股權予BVI-9獲批准並完成，北京天街將成為本集團旗下的項目公司。由於區國資委與崇遠合共持有北京天街的51%權益，於北京丹石轉讓於北京天街的49%股權予BVI-9後，區國資委的聯繫人(定義見香港上市規則)(「崇文關連方」)將成為我們的關連人士。就此而言，北京天街與崇文關連方已訂立多份合約，並可能再訂立其他合約。根據香港上市規則，只要崇文關連方仍屬我們的關連人士，該等合約將視為關連交易。因此，我們將需要遵守或向香港聯交所申請豁免上市規則第14A章有關關連交易的相關規定。本公司將於轉讓完成或相關規定適用時刊發公佈。