

獲豁免持續關連交易

於往績記錄期間，本集團曾與本公司的關連人士，即蕭山眾安物業管理，進行若干交易。本公司預期該等交易預期將於上市後繼續進行，並將於上市後構成本公司的獲豁免持續關連交易。就該等交易而言，本公司將獲豁免上市規則下的所有申報、公告及獨立股東批准規定。持續關連交易的詳情載列如下：

1. 關連關係

於1998年11月18日成立的蕭山眾安物業管理主要從事提供物業管理服務，並由本集團擁有90.0%及由杭州眾強建築實業有限公司(「眾強」)擁有10%。眾強為一間於中國成立的公司，由金仁林(「金先生」)擁有40%及浙江眾安房地產開發一名董事擁有60%。由於金先生為本公司其中一名控股股東及執行董事施先生的岳父，根據上市規則第14A.11(4)(c)條，金先生被視為本公司的關連人士。因此，眾強被視為金先生的聯繫人士以及本公司的關連人士。

鑑於以上所述及眾強有權於蕭山眾安物業管理的任何股東大會上行使10.0%投票權，根據上市規則第14A.11(5)條，蕭山眾安物業管理將被視為本公司的非全資子公司，並因此是本公司的關連人士，而本公司任何關連人士(於其子公司層面除外)均有權於該非全資子公司的任何股東大會上行使10%投票權。本集團成員公司與蕭山眾安物業管理的間於上市後所進行的交易將受上市規則第14A章所載條文所規限。

2. 物業管理協議

(A) 浙江眾安物業管理協議

浙江眾安房地產開發與蕭山眾安物業管理之間已訂立以下物業管理協議(「浙江眾安物業管理協議」)，以提供物業管理服務：

- (a) 日期為2004年12月30日有關義蓬建材市場的協議，期限由2005年1月15日起至2008年1月14日；
- (b) 日期為2005年6月1日有關綜合服務中心的協議，期限由2005年6月1日起至2008年5月31日；
- (c) 日期為2005年6月1日有關恒隆廣場的協議，期限由2005年6月1日起至2008年5月31日；
- (d) 日期為2006年12月31日有關山水苑的協議，期限由2006年12月31日起至2009年12月30日；及
- (e) 日期為2006年12月13日有關國泰花園的協議，期限由2006年12月13日起至2008年12月13日。

- (B) 白馬房地產開發與蕭山眾安物業管理已就新白馬公寓售樓處及樣板房在2007年6月7日訂立一項物業管理協議(「新白馬公寓物業管理協議」，與浙江眾安物業管理協議統稱為「物業管理協議」)，期限由2007年6月22日起至2009年6月21日，白馬房地產開發應付的管理費為每月人民幣20,000元。

背景

就發展作銷售的物業而言，於業主委員會成立前，房地產開發商將就物業的管理與物業管理公司訂立物業管理協議。物業管理公司將就物業管理服務的提供收取物業管理費。業主委員會一旦成立，房地產開發商與物業管理公司所訂立的物業管理協議將會終止。物業管理公司將與業主委員會訂立新的物業管理協議。

就並非發展作銷售的物業而言，房地產開發商將與物業管理公司訂立物業管理協議。

(a) 浙江眾安物業管理協議

根據浙江眾安物業管理協議，浙江眾安房地產開發須繳付物業管理費和首次裝置費。

(i) 物業管理費

根據中國適用法律，於交付(「交付」)項目首個單位的業權後但業主委員會成立前，物業管理費由個別業主(就已出售單位而言)及房地產開發商(就未出售單位而言)繳付。

根據適用於物業管理協議項下的項目的中國法律，物業管理費根據杭州蕭山有關政府機構就有關項目所規定的指導價格(「指導價格」)或訂約各方釐定的市價而釐定，視乎服務的性質和特點。普通住宅物業在業主委員會成立前的物業管理費根據指導價格釐定。另一方面，例如獨立別墅和排屋的高檔和非住宅物業或已成立業主委員會的普通住宅物業的物業管理費按市價釐定，除非有關政府機關另有規定。就(i)經已交付但業主尚未取得業權的物業；及(ii)可供交付但尚未出售的物業而言，業主或房地產開發商須繳付物業管理費的70.0%。

就並非發展作銷售的物業而言，房地產開發商與物業管理公司可彼此釐定管理費。

關 連 交 易

義蓬建材市場內的物業，以及山水苑、綜合服務中心與國泰花園內若干物業的物業管理費根據指導價格釐定，載列如下：

物業	指導價格 (每平方米每月人民幣) (另有註明者除外)
義蓬建材市場	
— 地面商舖	1 元
— 一樓或以上的面積	0.25 元
綜合服務中心	
— 單房住宅面積	1.5 元
山水苑	
— 住宅面積	0.45 元
— 商舖	0.9 元
— 泊車位	每個泊車位每月 人民幣 50 元
國泰花園	
— 住宅面積(多層)	0.5 元
— 住宅面積(高層)	1.3 元
— 泊車位	每個泊車位每月 人民幣 40 元

山水苑內的「小高層」、「綜合樓」及「排屋」、綜合服務中心內的「商舖」、國泰花園內的「商舖」及「排屋」以及恒隆廣場物業的物業管理費由訂約各方參照浙江翠安房地產開發其他項目的物業管理費而釐定，而恒隆廣場或由訂約各方參照市價釐定。該等物業管理費的詳情載列如下：

物業	物業管理費比率 (每平方米每月人民幣)
綜合服務中心	
— 商舖	2 元
山水苑	
— 排屋	0.8 元
— 小高層	1.3 元
— 綜合樓	2 元
國泰花園	
— 排屋	0.8 元
— 商舖	1 元
恒隆廣場	
— 辦公室／公寓單位	1.5 元
— 辦公室	2.5 元
— 商舖	3 元

關連交易

董事確認以上的物業管理費公平合理，亦不遜於由獨立第三方所收取的費用。

(ii) 首次裝置費

根據浙江眾安物業管理協議(或其前身協議(倘適用))，除上述物業管理費外，浙江眾安房地產開發須於物業管理協議簽訂後向蕭山眾安物業管理繳付一項一次性首次裝置費。首次裝置費乃用作購置提供管理服務所需的設備及其他配件。

於往績期間，浙江眾安房地產開發須根據浙江眾安物業管理協議(或其前身協議(倘適用))繳付首次裝置費，於上市後，浙江眾安房地產開發無須根據浙江眾安物業管理協議繳付其他首次安裝費。

(b) 白馬房地產開發管理協議

根據適用中國法律，售樓處及樣板房的物業管理費可由訂約各方釐定。白馬房地產開發根據白馬房地產開發管理協議應付蕭山眾安物業管理的物業管理費為每月人民幣20,000元，經訂約各方參照蕭山眾安物業管理於提供其物業管理服務時將產生的預計成本而釐定。

3. 歷史數額

由於所有物業管理協議均與蕭山眾安物業管理訂立，因此，按照物業管理協議計劃進行的持續關連交易乃根據上市規則第14A章合併計算。

於往績記錄期間，浙江眾安房地產開發及白馬房地產開發根據物業管理協議(或其前身協議(倘適用))，但恒隆廣場的物業管理協議除外)於截至2004年12月31日止年度是人民幣401,000元(佔2004年本集團收入約0.1%、本集團銷售成本0.2%和本集團純利0.9%)、截至2005年12月31日止年度是人民幣587,000元(佔2005年本集團收入約0.3%、本集團銷售成本0.5%和本集團純利1.3%)、截至2006年12月31日止年度是人民幣421,000元(佔2006年本集團收入約0.1%、本集團銷售成本0.1%和本集團純利0.5%)和截至2007年4月30日止四個月是人民幣222,000元(佔截至2007年4月30日止四個月本集團收入約0.3%、本集團銷售成本0.5%和本集團純利1.2%)。

於往績記錄期間，浙江眾安房地產開發概無就恒隆廣場的物業繳付物業管理費，皆因尚未進行交付。

截至2005年12月31日止兩個年度，浙江眾安房地產開發根據浙江眾安物業管理協議須繳付的首次裝置費金額為約人民幣1,302,000元及人民幣1,097,000元，而截至2006年12月31日止年度及截至2007年4月30日止四個月概無繳付該等首次裝置費。

4. 截至2009年12月31日止三個年度的預計最高年度物業管理費

按照(1)下文所載浙江眾安物業管理協議項下的項目在2007年4月30日的未出售或未交付物業面積及未出售泊車位的數目；(2)董事預期浙江眾安物業管理協議項下的項目在截至2009年12月31日止三個年度的未出售或未交付物業面積及未出售泊車位的數目不會多過2007年6月30日者，而該數已用於計算下文所載截至2009年12月31日止三個年度的估計最高年度物業管理費；(3)董事預期截至2009年12月31日止三個年度的指導價格及上述物業管理費比率會維持於目前水平；及(4)浙江眾安房地產開發及白馬房地產開發在截至2007年4月30日止四個月根據物業管理協議(或其前身協議(倘適用))須繳付的物業管理費總金額；(5)物業管理協議(山水苑的物業管理協議及白馬房地產開發管理協議除外)將於2008年屆滿；及(6)恒隆廣場的物業預期在2007年11月交付而浙江眾安房地產開發屆時須繳付物業管理費，預期浙江眾安房地產開發及白馬房地產開發在截至2009年12月31日止三個年度根據物業管理協議(或其前身協議(倘適用))應付的最高年度物業管理費總金額將分別為約人民幣749,000元、人民幣768,000元及人民幣340,000元。

關連交易

以下載列浙江眾安物業管理協議項下，項目在2007年6月30日的未出售(或未交付)物業面積及未出售泊車位的數目，而該等面積及數目已應用於達致上述最高年度物業管理費總金額：

物業	未出售物業面積(平方米)／ 未出售泊車位(數目)
義蓬建材市場	
— 地面商舖	2,236.83
— 一樓或以上的面積	4,050.48
綜合服務中心	
— 單房住宅面積	67.93
— 商舖	210.28
山水苑	
— 住宅面積	2,116
— 商舖	5,939
— 泊車位	105
— 排屋	1,970
— 小高層	1,291
— 綜合樓	6,135
國泰花園	
— 住宅面積(多層)	934.38
— 住宅面積(高層)	1,189.32
— 泊車位	190
— 排屋	593.46
— 商舖	3,206.01
恒隆廣場	
— 服務式公寓	4,534.4
— 辦公室	5,112.6
— 商舖	11,829

上市規則的規定

董事(包括獨立非執行董事)已確認所有持續關連交易均已並將繼續(1)按正常商業條款進行，(2)於本集團一般及日常業務過程中進行，及(3)屬公平合理並符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)認為持續關連交易的建議年度上限公平合理，並符合股東及本公司的整體利益。由於上述持續關連交易的各個百分比比率(利潤比率除外)按年度基準計算預期因年度代價少於1,000,000港元而多於0.1%但少於2.5%，因此，根據上市規則第14A.33(3)(b)條，上述持續關連交易獲豁免一切申報、公告及獨立股東批准的規定。

5. 聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為，上述獲豁免持續關連交易乃按正常商業條款並於本公司日常業務過程中訂立，屬公平合理並符合股東及本公司的整體利益。而該等獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。