

---

## 關 連 交 易

---

### 不獲豁免持續關連交易

本公司間接全資附屬公司世逸鶴山與本公司的關連人士王先生已進行一項交易，根據上市規則，該宗交易在上市後將構成本公司的一宗持續關連交易。

### 住宅物業租賃協議

世逸鶴山於二零零九年十一月十六日與王先生訂立一份住宅物業租賃協議，據此，世逸鶴山同意向王先生租用在中國江門的28項住宅物業（「該等物業」），作為本公司高級管理人員在江門的住所（「該租約」）。該租約的年期為三年，由上市日期起生效。每年租金未計管理費、水電費用前約為人民幣1,044,000元，租金於該租約的租期內維持不變。董事估計，由上市日期起三年各年，世逸鶴山每年應付予王先生的租金，將不會超過每年上限1,200,000港元（相等於年租人民幣1,044,000元）。世逸鶴山可在該租約屆滿前，向王先生發出三個月通知選擇續租。倘若本公司為該租約續期，本公司須遵守上市規則第14A章項下第14A.35(1)、14A.35(2)、14A.36、14A.37、14A.38、14A.39、14A.40條及其他規則（如適用）。

由於根據本集團截至二零零九年十二月三十一日的合併財務報表，預期按全年基準計算的各項適用百分比率（利潤比率除外）少於2.5%，因此，在聯交所並無授出豁免的情況下，本集團須遵照上市規則第14A.35(3)條項下的申報及公告規定。

根據上市規則第14A.42(3)條，本公司已申請，而聯交所亦已授出豁免，豁免該租約項下擬進行的交易嚴格遵守上市規則第14A.47條的公告規定。

本集團的獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司已審議該租約，並確認根據該租約應支付的租金公平合理，與中國類似地點類似物業的現行市場租金相符，該租約的條款亦按照正常商業基準訂立。

由於在往績記錄期，該等物業乃免費提供予本公司高級管理人員使用，故並無往績數據。在釐訂租金每年上限為1,200,000港元時，董事已考慮仲量聯行西門有限公司就中國類似地點類似物業的租金收入及中國整體市場狀況提供的資料。

### 董事確認

董事（包括獨立非執行董事）確認，該租約項下有關及擬進行的持續關連交易將於本集團日常及一般業務過程中進行，且根據正常商業條款訂立，交易條款及建議每年上限金額對本公司而言公平合理，符合股東整體利益。

---

## 關 連 交 易

---

### 獨家保薦人確認

獨家保薦人認為：(i)有關該租約的不獲豁免持續關連交易，將在本集團日常及一般業務過程中根據正常商業條款進行，且(ii)該交易的條款及建議每年上限金額就本公司而言屬公平合理，符合股東整體利益。

### 關連方交易

除上述不獲豁免持續關連交易外，本集團亦在往績記錄期進行若干關連方交易，該等交易載於本招股章程附錄一會計師報告附註37。