

## 關連交易

### 關連人士

我們與多家實體訂立了多項交易，這些實體於〔●〕後將成為我們的關連人士，而該等交易亦將於〔●〕後構成本公司的持續關連交易（定義見〔●〕）。這些實體包括以下公司：

#### 歲寶賓館

歲寶賓館由楊先生最終控制。因此，歲寶賓館乃本公司關連人士的聯繫人。根據〔●〕，歲寶賓館為本公司的關連人士。

#### 瑞卓投資

瑞卓投資乃由朱碧江先生（為我們的高層管理團隊成員及楊先生的甥兒）及朱碧輝女士（為楊先生的甥女）平均擁有。根據〔●〕，瑞卓投資為本公司的關連人士。

#### 深圳國展

深圳國展乃由朱華月先生（為楊先生的妹夫）及朱碧輝女士（楊先生的甥女，亦為瑞卓投資的50%股本權益持有人）分別擁有20%及80%權益。根據〔●〕，深圳國展為本公司的關連人士。

### 不獲豁免的持續關連交易

#### 與歲寶賓館訂立的租賃協議

我們的陸河店位於歲寶賓館擁有的物業一樓及二樓，總面積約為2,227平方米。

根據歲寶連鎖與歲寶賓館於2004年6月1日訂立的一份租賃協議及於2010年3月1日訂立的一份補充協議，歲寶連鎖已同意租用該物業，租期由2004年6月3日起至2012年12月31日止。年租定為人民幣198,000元。截至2009年12月31日止三個年度各年及截至2010年6月30日止六個月，歲寶連鎖向歲寶賓館支付的租金總額分別為人民幣198,000元、人民幣198,000元、人民幣198,000元及人民幣99,000元。

戴德梁行有限公司已確認，上述應付租金與訂立該份租賃協議當時的市價相若。我們的董事確認，上述租賃協議的應付租金總額為公平合理，乃與歲寶賓館按正常商業條款公平議定。

#### 與深圳國展訂立的協議

根據日期為2009年10月9日的一份租賃協議及一份補充協議，歲寶百貨（深圳）向深圳國展租用了深圳配送中心面積為7,500.43平方米的部分，租期由2009年9月15

## 關連交易

日起至2012年12月31日止，以繼續用作配送中心，月租為每平方米人民幣33元，即年租約人民幣2.97百萬元。

此外，根據日期均為2009年6月29日的另一份租賃協議及一份補充協議，歲寶百貨（深圳）向深圳國展租用了一項位於中國深圳市福田區八卦嶺區7-1上步北路建築群面積約為13,298.93平方米的物業。該物業為我們深圳配送中心的部分。租期載列如下：

面積 (平方米)	租期	月租 (人民幣)
3,556.07	2009年1月1日至2012年12月31日	117,350.31
9,742.86	2009年4月1日至2012年12月31日	<u>321,514.38</u>
	<b>總計</b>	<b><u><u>438,864.69</u></u></b>

因此，於截至2009年12月31日止三個年度各年及截至2010年6月30日止六個月內，我們就上述物業向深圳國展支付的租金總額分別為零、零、約人民幣5.19百萬元及人民幣4.12百萬元。

戴德梁行有限公司已確認，上述應付租金總額與訂立該項租賃協議當時的市價相若。我們的董事確認，上述各租賃協議的應付租金總額為公平合理，乃與深圳國展按正常商業條款公平議定。

### 與瑞卓投資訂立的租賃協議

#### 1. 租用深圳配送中心一部分

根據日期均為2009年6月29日的一份租賃協議及一份補充協議，歲寶百貨（深圳）向瑞卓投資租用了一項位於中國深圳市福田區八卦嶺區7-1上步北路建築群面積約為3,345.82平方米的物業。該物業為我們深圳配送中心的部分。租期載列如下：

面積 (平方米)	租期	月租 (人民幣)
1,695.63	2004年1月1日至2008年2月29日及 2008年12月1日至2012年12月31日	55,955.79
277.43	2004年1月1日至2012年12月31日	9,155.19
1,372.76	2002年7月1日至2012年12月31日	<u>56,283.16</u>
	<b>總計</b>	<b><u><u>121,394.14</u></u></b>

因此，年租合共約為人民幣1.46百萬元。

## 關連交易

### 2. 租用一項商用物業作為煙草銷售櫃台

根據一份日期為2010年1月12日的租賃協議及一份補充協議，歲寶連鎖向瑞卓投資租用一項位於中國深圳羅湖區寶安道面積為39.02平方米的物業，租期由2010年1月10日起至2013年1月9日止，月租約人民幣1,678元，即年租約人民幣20,134元。該物業用作為我們紅寶店的煙草銷售櫃台。

於截至2009年12月31日止三個年度各年及截至2010年6月30日止六個月內，我們向瑞卓投資支付的租金分別約為人民幣1.46百萬元、人民幣0.87百萬元、人民幣1.46百萬元及人民幣0.73百萬元。2008年的租金較少，乃由於2008年3月至11月期間我們暫停租用深圳配送中心上述正進行裝修面積為1,695.63平方米及277.43平方米的部分所致。

戴德梁行有限公司已確認，上述有關應付租金與訂立有關租賃協議當時的市價相若。我們的董事確認，上述各租賃協議的應付租金總額為公平合理，並與瑞卓投資按正常商業條款公平議定。