

---

## 關連交易

---

### 持續關連交易

本公司在一般及日常業務過程中與本公司的關連人士簽訂數項持續協議及安排。本公司股份於聯交所上市後，根據上市規則，本節所披露之交易將構成持續關連交易。

### 關連人士

#### **中國中化集團公司**

中國中化集團公司為本公司控股股東之一，故為本公司之關連人士。

#### **中國中化股份有限公司**

本公司關連人士中國中化集團公司擁有中國中化股份有限公司98%股權。根據上市規則，中國中化股份有限公司為中國中化集團公司之聯繫人，故為本公司的關連人士。

#### **中化香港**

中化香港為中國中化股份有限公司一家全資附屬公司。根據上市規則，中化香港為中國中化集團公司聯繫人，故屬本公司的關連人士。

#### **方興**

截至最後實際可行日期，本公司關連人士中國中化集團公司持有方興約62.87%股權。根據上市規則，方興為中國中化集團公司聯繫人，故屬本公司的關連人士。

#### **凱晨**

凱晨為方興一家全資附屬公司。中化香港為方興之控股股東，並為中國中化股份有限公司一家全資附屬公司。根據上市規則，凱晨為中國中化集團公司聯繫人，故屬本公司的關連人士。

#### **金茂**

金茂為方興一家全資附屬公司。根據上市規則，金茂為中國中化集團公司之聯繫人，故屬本公司的關連人士。

### 豁免持續關連交易

獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及經獨立股東批准規定之本公司與中國中化股份有限公司持續關連交易之摘要如下：

---

## 關 連 交 易

---

### 信息技術服務協議

於二零一一年三月十一日，本公司與中國中化股份有限公司簽訂信息技術服務協議（「**信息技術服務協議**」），據此，中國中化股份有限公司同意提供並促使相關的服務供應商（均為中國中化股份有限公司之分公司、附屬公司或其他受其控制的單位）為本集團提供服務器設備，包括 ERP 服務器及郵件服務器，並提供系統管理及營運維修服務，後端支持服務及其他信息技術服務。

簽訂信息技術服務協議以前，中國中化股份有限公司一直為本集團提供信息技術服務，中國中化股份有限公司為中國中化集團公司及本集團提供標準ERP系統及相關服務。鑑於中國中化股份有限公司提供該服務之經濟規模成效，本公司認為自行建立及營運自己一套ERP系統，並不符合本公司的最佳利益。儘管如此，董事將於其認為有需要時，檢討是否需要獨立的ERP系統。

信息技術服務協議於任何一方提前六個月給予另一方書面通知情況下，可予終止；或倘任何一方違反該協議任何條款及未能於合理期限內作出糾正，非違約方有權終止信息技術服務協議。

信息技術服務協議為期三年。本公司可於協議屆滿前，要求根據相同條款續訂協議，為期三年，惟須遵守有關上市規則。根據信息技術服務協議，本公司每年支付中國中化股份有限公司的服務費為人民幣850,000元，本公司相信，有關費用反映中國中化股份有限公司根據信息技術服務協議所提供的服務的公允市場價值。

信息技術服務協議乃按正常商業條款簽訂，各參考上市規則第14.07條計算之適用百分比率，以年度基礎計算不足0.1%，故此，符合上市規則第14A.33(3)條所指的持續關連交易，獲豁免遵守申報、公佈及經獨立股東批准之規定。

### 商標許可協議

於二零一一年三月十一日，本公司與中國中化股份有限公司簽訂了一項商標許可協議（「**商標許可協議**」），據此，中國中化股份有限公司同意以非獨家及不可轉讓形式向本公司授出許可，以使用以中國中化股份有限公司名義註冊的若干註冊商標，代價為人民幣1元。於商標許可協議期內，本公司、遠東、上海東泓及上海德明均有權根據商標許可協議的條款及條件於彼等正式文件及記錄，及於開展任何宣傳相關活動時使用其所列商標，及作為彼等各自公司標識的一部分。倘中國中化股份有限公司名下的任何其他商標獲得註冊，且該商標為本公司商業用途所需，於本公司提出申請的情況下，中國中化股份有限公司可與本公司另行簽訂獨立協議，授予本公司有關許可使用該商標。

---

## 關 連 交 易

---

倘本公司違反商標許可協議，且於中國中化股份有限公司向本公司發出書面通知後10日內仍未能作出糾正；或倘中國中化集團公司不再為本公司的最終控股股東，則協議可予以終止。

商標許可協議為期三年。商標許可協議的期限可由本公司及中國中化股份有限公司以書面協議訂定延長，每次續約期限將為三年。

中國中化股份有限公司根據商標許可協議向本公司授出許可使用之商標詳情，載於本招股章程附錄七。

商標許可協議乃按正常商業條款簽訂，各參考上市規則第14.07條計算之適用百分比率，以年度基礎計算不足0.1%，故此，符合上市規則第14A.33(3)條所指的持續關連交易，獲豁免遵守申報、公佈及經獨立股東批准之規定。

### 非豁免持續關連交易

以下為本集團與凱晨、金茂及中化香港之間獲豁免遵守獨立股東批准之規定但須遵守上市規則下之申報及公佈規定之持續關連交易（「**非豁免持續關連交易**」）之概要，其中包括背景資料、原因及非豁免持續關連交易代價之詳情。

#### **與凱晨簽訂之租賃協議**

##### (1) 凱晨廣場租賃協議及凱晨廣場補充租賃協議

於二零零七年五月二十五日，遠東與凱晨簽訂租賃協議（「**凱晨廣場租賃協議**」），據此，遠東向凱晨租用北京凱晨世貿中心（「**凱晨廣場**」）6樓C608室，建築面積為297.62平方米，作辦公室用途。凱晨廣場租賃協議最初租賃期由二零零七年六月一日至二零零九年十二月三十一日。根據凱晨廣場租賃協議，遠東同意向凱晨每月支付租金人民幣68,452.60元（按每平方米月租人民幣230元計算），租金以每季支付，且享有三個月免租期。遠東同意向北京世紀凱晨物業管理有限公司（方興附屬公司）支付停車場費、水、電、煤氣、電話、空調超時使用費用及其他雜項收費，並支付每月人民幣8,928.60元管理費（按每月每平方米人民幣30元計算）。凱晨廣場租賃協議期滿後，遠東與凱晨簽訂補充協議（「**凱晨廣場補充租賃協議**」），以延長凱晨廣場租賃協議期，新訂約期為二零一零年一月一日至二零一一年十二月三十一日，凱晨廣場租賃協議的其他條文於新訂約期內維持不變。凱晨廣場租賃協議及凱晨廣場補充租賃協議乃經過公平原則磋商後按照正常商業條款釐定。

## 關 連 交 易

### (2) 凱晨廣場補充租賃協議二

根據中國中化集團公司、中國中化股份有限公司、凱晨及遠東於二零一零年八月二十六日簽訂的確認函件，各方確認以下內容：

- 於二零零七年五月二十五日，中國中化集團公司與凱晨簽訂一項租賃協議（「**原租賃協議**」），據此，中國中化集團公司從凱晨租賃位於凱晨廣場6樓，總建築面積為538.19平方米之物業（「**6樓租賃物業**」）。根據原租賃協議，每月租金約為人民幣123,783.7元（按每月每平方米人民幣230元計算）。原租賃協議初步租期為二零零七年六月一日至二零零九年十二月三十一日。
- 從二零零八年六月一日至二零零九年六月三十日，中國中化集團公司分租位於凱晨廣場6樓之辦公室空間，面積為143平方米（「**6樓額外面積**」）予遠東。根據原租賃協議條款，遠東每月向中國中化集團公司支付租金約人民幣32,890元（按每月每平方米人民幣230元計算）。有關6樓額外面積分租賃的初步租期為二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日。於中國中化集團公司重組及中國中化股份有限公司註冊成立後，中國中化股份有限公司接管原租賃協議，由二零零九年七月一日起作為承租人，繼續分租6樓額外面積予遠東，直至二零一零年六月三十日，在此期間，遠東向中國中化股份有限公司支付租金約人民幣394,680元（按每月每平方米人民幣230元計算）。

於二零一零年五月二十六日，遠東與凱晨簽訂租賃協議（「**凱晨廣場補充租賃協議二**」）（連同凱晨廣場租賃協議及凱晨廣場補充租賃協議，統稱「**與凱晨簽訂之租賃協議**」），據此，遠東向凱晨租賃6樓額外面積。凱晨廣場補充租賃協議二的租期為二零一零年七月一日至二零一一年十二月三十一日，每月租金及管理費乃根據凱晨廣場租賃協議相同基礎釐訂，即每月租金為人民幣32,890元（按每月每平方米人民幣230元計算）及每月人民幣4,290元管理費（按每月每平方米人民幣30元計算）。遠東另須為租賃6樓額外面積向凱晨支付保證人民幣98,670.00元。凱晨廣場補充租賃協議二乃經過公平原則磋商後按照正常商業條款釐定。

### 金茂大廈租賃協議

遠東及上海東泓與金茂已簽訂數項租賃協議（統稱為「**金茂大廈租賃協議**」，每一項為一個「**金茂大廈租賃協議**」），以租賃位於上海浦東新區金茂大廈的辦公室及其他附屬設施。各項金茂大廈租賃協議乃經過公平原則磋商後按照正常商業條款釐定。除了下列的租金金額外，遠東及上海東泓亦須向金茂（或上海金茂英泰設施管理有限公司（方興附屬公司）支付適用的停車場費、電費、電話費、空調超時使用費及其他雜項費用。

---

## 關 連 交 易

---

金茂大廈租賃協議的主要詳情如下：

- (a) 有關金茂大廈(第4座)33樓01、02、04、08及09號單位、35樓01、02、03、04、07、08、09及10號單位，以及36樓04、05、06、09及10號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零零九年六月十六日  
租期：二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)33樓01、02、04、08及09號單位、35樓01、02、03、04、07、08、09及10號單位，以及36樓04、05、06、09及10號單位  
建築面積：4,209.80平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：由二零零九年八月一日至二零一一年六月三十日期間：  
• 月租：人民幣1,084,375.09元(33樓09號單位、35樓09及10號單位、36樓09及10號單位每月每平方米租金為人民幣129.42元；所有其他單位每月每平方米租金為人民幣275.00元)  
由二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日期間：  
• 月租：人民幣156,815.05元(根據每月每平方米人民幣37.25元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣3,253,125.27元(三個月租金)作為保證金。

- (b) 有關金茂大廈(第4座)33樓06及07號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零零九年六月十六日  
租期：二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)33樓06及07號單位  
建築面積：560.96平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：由二零零九年八月一日至二零一一年六月三十日期間：  
• 月租：人民幣154,264.00元(按每月每平方米租金為人民幣275.00元計算)  
由二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日期間：  
• 月租：人民幣20,895.76元(按每月每平方米租金為人民幣37.25元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣462,792.00元(三個月租金)作為保證金。

## 關 連 交 易

### (c) 有關金茂大廈(第4座)37樓10號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零一零年九月二十八日  
租期：二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)37樓10號單位  
建築面積：178.21平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：月租：人民幣24,058.35元(按每月每平方米租金為人民幣135.00元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣72,175.05元(三個月租金)作為保證金。

### (d) 有關金茂大廈(第4座)33樓05號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零零九年十一月十六日  
租期：二零一零年一月一日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)33樓05號單位  
建築面積：189.50平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：由二零一零年一月一日至二零一一年六月三十日期間：  
• 月租：人民幣52,112.50元(按每月每平方米租金為人民幣275.00元計算)  
由二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日期間：  
• 月租：人民幣7,058.88元(按每月每平方米租金為人民幣37.25元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣156,337.50元(三個月租金)作為保證金。

### (e) 有關金茂大廈(第4座)33樓03號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零一零年四月九日  
租期：二零一零年六月一日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)33樓03號單位  
建築面積：136.11平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：由二零一零年六月一日至二零一一年六月三十日期間：  
• 月租：人民幣37,430.25元(按每月每平方米租金為人民幣275.00元計算)  
由二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日期間：  
• 月租：人民幣5,070.10元(按每月每平方米租金為人民幣37.25元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣112,290.75元(三個月租金)作為保證金。

---

## 關 連 交 易

---

(f) 有關金茂大廈(第4座)32樓04號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零一零年九月二十八日  
租期：二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)32樓04號單位  
建築面積：292.73平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：月租：人民幣79,037.10元(按每月每平方米租金為人民幣270.00元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣237,111.30元(三個月租金)作為保證金。

(g) 有關金茂大廈(第4座)35樓04A號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零一零年九月二十八日  
租期：二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)35樓04A號單位  
建築面積：257.57平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：月租：人民幣69,543.90元(按每月每平方米租金為人民幣270.00元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣208,631.70元(三個月租金)作為保證金。

(h) 有關金茂大廈(第4座)36樓03號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零一零年九月二十八日  
租期：二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)36樓03號單位  
建築面積：269.23平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：月租：人民幣72,692.10元(按每月每平方米租金為人民幣270.00元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣218,076.30元(三個月租金)作為保證金。

---

## 關 連 交 易

---

- (i) 有關金茂大廈(第4座)32樓03號單位、35樓05號單位，以及36樓01及02號單位的租賃協議

承租人：遠東  
租賃日期：二零一零年九月二十八日  
租期：二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)32樓03號單位、35樓05號單位，以及36樓01及02號單位  
建築面積：1,384.8平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：月租：人民幣373,896.00元(按每月每平方米租金為人民幣270.00元計算)  
遠東亦須向金茂支付人民幣1,121,688.00元(三個月租金)作為保證金。

- (j) 有關金茂大廈(第4座)36樓07及08號單位的租賃協議

承租人：上海東泓  
租賃日期：二零零九年六月十六日  
租期：二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日  
物業：金茂大廈(第4座)36樓07及08號單位  
建築面積：510.02平方米  
用途：辦公室  
租金／費用：月租：人民幣140,255.50元(按每月每平方米租金為人民幣275.00元計算)  
上海東泓亦須向金茂支付人民幣420,766.50元(三個月租金)作為保證金。

於二零一零年十一月二十九日，遠東及上海東泓各自與金茂簽訂一項協議(統稱為「**重續協議**」)，以每月支付大致相同之租金延長各金茂大廈租賃協議的租期至二零一一年十二月三十一日。該等協議其他所有主要條款維持不變。

### **會展廣場租賃協議**

於二零一一年三月一日，本公司與中化香港簽訂租賃協議(「**會展廣場租賃協議**」)，據此，本公司向中化香港租賃香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓4706室，建築面積為1,378平方英尺(約128平方米)，作商業用途。會展廣場租賃協議的租期為二零一一年三月一日至二零一三年二月二十八日。根據會展廣場租賃協議，本公司同意支付月租92,326港元(按每月每平方英尺租金為67港元計算)予中化香港。本公司亦同意支付管理費及空調費用每月8,916港元予中化香港。本公司亦須向中化香港支付303,726港元(三個月租金、管理費及空調費用)作為保證金。會展廣場租賃協議乃經過公平原則磋商後按照正常商業條款釐定。

與凱晨簽訂之租賃協議、金茂大廈租賃協議及會展廣場租賃協議的性質相類似，各



---

## 關 連 交 易

---

方均為中國中化集團公司之聯繫人，故此，根據上市規則第14A.25條及第14A.26條，該等交易以合併計算。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度，以及截至二零一零年九月三十日止九個月，本集團根據與凱晨簽訂之租賃協議及金茂大廈租賃協議就租賃物業所支付的總金額(包括租金、管理費及其他費用)分別約為1,567,000美元、2,518,000美元、3,020,000美元及2,324,000美元。董事確認，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，根據與凱晨簽訂之租賃協議及金茂大廈租賃協議，本集團所支付的總預計金額(包括租金、管理費及其他費用)約為人民幣29,500,000元。由於本集團與金茂簽訂之若干租賃協議(金茂大廈租賃協議(c)、(f)、(g)、(h)及(i))之期限開始自二零一零年九月三十日之後，截至二零一零年十二月三十一日止年度之總金額較截至二零一零年九月三十日止九個月之歷史支付金額有重大增長(即2,324,000美元)。

租金、其他費用及管理費，乃經過本集團分別與凱晨、金茂及中化香港公平磋商後按照當時市場價格及正常商業條款估計。

根據與凱晨簽訂之租賃協議、金茂大廈租賃協議及會展廣場租賃協議，本公司估計，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團根據與凱晨簽訂之租賃協議、金茂大廈租賃協議及會展廣場租賃協議為物業租賃所支付總金額(包括租金、管理費及其他費用)將不會超過年度上限人民幣36,104,091元(按二零一一年三月三日1港元兌人民幣0.843613元的匯率計算)。

該截至二零一一年十二月三十一日止年度之建議年度上限乃根據以下基礎釐訂：(i)根據與凱晨簽訂之租賃協議、金茂大廈租賃協議及會展廣場租賃協議所租賃的總建築面積不會再增加；(ii)根據各重續協議所訂定之租金水平將維持大致相同；(iii)與凱晨簽訂之租賃協議及金茂大廈租賃協議項下的管理費、停車費及其他雜項費用將於二零一一年增加約10%；及(iv)會展廣場租賃協議項下的每月管理費及空調費用將於租期內維持不變；及(v)截至二零一一年十二月三十一日止年度建議年度上限為人民幣36,104,091元，即較截至二零一零年十二月三十一日止年度上升約22%，乃由於本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度根據多份租賃協議支付一整年之租金，相對於截至二零一零年十二月三十一日止支付部分租金，及根據會展廣場租賃協議支付款項。

## 關連交易

根據與凱晨簽訂之租賃協議及金茂大廈租賃協議，於截至二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之總建築面積及年度增長百分比之詳情載列如下：

截至下列日期止年度	總建築面積 (平方米)	增長百分比(%)
二零零七年十二月三十一日.....	3,500.90	不適用
二零零八年十二月三十一日.....	5,322.91	52.04
二零零九年十二月三十一日.....	5,578.40	4.80
二零一零年十二月三十一日.....	8,429.55	51.11

在計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之建議上限時，我們已考慮到於二零一零年增加的租賃總建築面積。由於多項新租約於二零一零年內簽訂，本集團因此根據該等租約於截至二零一零年十二月三十一日止年度只支付部分之租金，本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度應支付租金總金額相比截至二零一零年十二月三十一日止年度已付金額預計將大幅增加。董事確認，截至二零一零年十二月三十一日止年度，根據與凱晨簽訂之租賃協議及金茂大廈租賃協議所支付預計總金額(包括租金、管理費及其他費用)約人民幣29,500,000元。截至二零一一年十二月三十一日止年度建議年度上限(即人民幣36,104,091元)，較截至二零一零年十二月三十一日止年度增長約22%。因該增長乃由於本集團須為多項租賃協議支付二零一一年整年的租金，而截至二零一零年十二月三十一日止年度只須支付年內部分租金及支付會展廣場租賃協議項下的租金，本公司及其董事相信，相比交易的歷史價值，截至二零一一年十二月三十一日止年度之建議上限屬公平合理。

由於有關非豁免持續關連交易於截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度交易額的各個適用百分比率(溢利比率除外)將超過0.1%及低於5%，根據上市規則第14A章，該等持續關連交易須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

我們將評估截至二零一一年十二月三十一日止年度後之非豁免持續關連交易的各適用百分比率(溢利比率除外)，並將視乎有關時間的情況遵守上市規則第14A章的規定。

### 董事之意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，於上市後，繼續本節所述所有關連交易符合本集團的利益，所有上述交易均按照一般商業條款進行及在本集團一般及日常業務過程中訂立，條款及建議年度上限屬公平合理，符合股東整體利益。

### 獨立估值師的意見

獨立物業估值師世邦魏理仕確認，鑑於當前市況及附近同類物業的租金水平，根據

---

## 關 連 交 易

---

與凱晨簽訂之租賃協議、金茂大廈租賃協議及會展廣場租賃協議分別租用的物業符合一般商業條款，根據該等協議應付的租金亦符合市場水平，且為公平合理。

### 聯席保薦人之確認

聯席保薦人認為，上述已尋求豁免之非豁免持續關連交易，乃於本集團一般及日常業務過程中按照一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東整體利益，而建議年度上限亦屬公平合理，且符合股東整體利益。

### 豁免申請

上文「一 非豁免持續關連交易」中所述之交易構成本公司非豁免持續關連交易，一般需要申報及公佈，惟根據上市規則第14A章，於截至二零一一年十二月三十一日止年度豁免遵守獨立股東批准之規定。由於該等交易預期於上市後將會繼續進行，並已於本招股章程中充分披露，有關於截至二零一一年十二月三十一日止年度之非豁免持續關連交易，本公司已根據上市規則第14A.42(3)條向聯交所申請豁免嚴格遵守有關上市規則第14A章有關公佈的規定，有關申請已獲聯交所批准同意，惟年度交易金額不得超過上述估計年度上限。

本公司將遵守上市規則內適用之規定，倘非豁免持續關連交易出現任何改變，將會立即通知聯交所。