

## 關連交易

### 概覽

於往績記錄期間，本集團與多名將在緊隨上市後成為本公司關連人士的對手方訂立多項交易。上市後，該等交易將持續或經常進行，故根據香港上市規則將構成本公司的持續關連交易。

### 豁免持續關連交易

#### 物業租約

關連人士	交易	詳情	類型	過往年度數據(人民幣元)				年期
				二零零九年	二零一零年	二零一一年	自二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日	
北京華方投資有限公司「北京華方」，其非全資附屬公司金象復星持有本公司非全資附屬公司金象大藥房42.6%權益。根據香港上市規則第14A.11(4)條，北京華方為一名關連人士	北京華方向金象大藥房(醫藥投資擁有55%權益的附屬公司及金象復星擁有42.6%權益的聯營公司)出租物業	中國北京西城區德勝門西大街74號	租金	114,812	115,200	115,200	57,600	二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日
		中國北京西城區馬甸南村2號	租金	240,388	241,200	241,200	120,600	二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日
			租金小計	<u>355,200</u>	<u>356,400</u>	<u>356,400</u>	<u>178,200</u>	
金象復星，為本集團的聯營公司，本公司非全資附屬公司金象大藥房的主要股東，持有該附屬公司42.6%權益。根據香港上市規則第14A.11(1)條，金象復星為一名關連人士	金象復星向金象大藥房出租物業(醫藥投資擁有55%權益的附屬公司及金象復星擁有42.6%權益的聯營公司)	中國北京豐台區南苑李家莊4號	租金	0	0	1,200,000	660,000	二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日
		中國北京西單北大街114號	租金	0	0	1,000,000	550,000	二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日
		中國北京西城區西直門內大街145號	租金	0	0	420,000	231,000	二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日
		中國北京新街口南大街10號	租金	0	0	30,000	16,500	二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日
		中國北京北新華街55號	租金	0	0	50,000	27,500	二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日
		中國北京月壇南街19號	租金	0	0	100,000	55,000	二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日
		中國北京西城區三里河東路9號	租金	0	0	80,000	44,000	二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日
		中國北京地外門大街139號	租金	0	0	120,000	66,000	二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日
			租金小計	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>1,650,000</u>	
	金象大藥房(醫藥投資擁有55%權益的附屬公司及金象復星擁有42.6%權益的聯營公司)向金象復星(中草藥分公司)出租物業	中國北京市西城區西西北大街3號	租金	0	0	0	0	二零一二年八月一日至二零一三年十二月十六日 <sup>(1)</sup>
	金象大藥房(醫藥投資擁有55%權益的附屬公司及金象復星擁有42.6%權益的聯營公司)向金象復星(中藥診所)出租物業	中國北京市西城區月壇南街19號	租金	0	0	0	0	二零一二年八月一日至二零一四年十二月三十一日 <sup>(2)</sup>
			租金小計	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
			租金總計	<u>355,200</u>	<u>356,400</u>	<u>3,356,400</u>	<u>1,828,200</u>	

## 關連交易

我們向北京華方及其聯營公司支付的租金於截至二零零九年十二月三十一日止年度約為人民幣355,200元、於截至二零一零年十二月三十一日止年度約為人民幣356,400元、於截至二零一一年十二月三十一日止年度約為人民幣3,356,400元，以及於截至二零一二年六月三十日止六個月約為人民幣1,828,200元。

附註：

- (1) 年租為人民幣60,000元。
- (2) 年租為中醫診所營業額的15%，預計二零一二年度的租金為人民幣0.33百萬元，預計年增長率為10%。

本集團聯營公司金象復星由本公司擁有50%股權，另50%則由北京華方投資有限公司（「北京華方」）擁有；北京華方為一間國有企業，主要業務是管理及投資國有資產。為了支持金象大藥房發展，雖然我們擁有金象復星的50%股權，我們在不影響經濟利益的前提下，自二零零七年起授予北京華方行使我們10%投票權的權利，以令金象大藥房被視為國有控股企業而受惠於更有利商機。因此，金象復星已被視為我們的聯營公司而非附屬公司，因此不構成本集團的一部分。

北京華方是金象復星的主要股東，持有金象復星50%股權，而金象復星則是我們其中一間附屬公司金象大藥房的主要股東，持有金象大藥房約42.6%的股權（「關係」）。因此，根據香港上市規則第14A.11(4)條，北京華方為本集團的關連人士，而根據香港上市規則第14A.11(1)條，金象復星亦為本集團的關連人士。各關連人士均僅因關係而成為本集團的關連人士。

本公司中國法律顧問瑛明律師事務所確認，除位於中國北京西城區西直門內大街145號的租賃物業外，上述物業租約的出租人均擁有相關租賃物業的合法有效業權。獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司確認，本公司根據各物業租約應收的租金不遜於獨立第三方應收的金額。我們董事確認，各物業租約的租金屬公平合理，乃經公平磋商後按一般商業條款訂立。

## 關 連 交 易

由於北京華方及金象復星均僅因關係而成為本集團的關連人士，而最近三個財政年度各年，根據香港上市規則適用於金象大藥房的有關百分比率均低於10%。因此，由於應用第14A.31(9)條及第14A.33(4)條項下的豁免，上述物業租約項下擬進行的交易將毋須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

關連人士	交易	詳情	類別	過往數據(人民幣元)			自二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日	年期
				二零零九年	二零一零年	二零一一年		
錦州吳宇木製品加工有限責任公司(「吳宇」)，為于洪儒先生控制的公司。于洪儒先生擁有新疆博澤股權投資有限合夥企業98.33%權益，新疆博澤股權投資有限合夥企業則擁有奧鴻藥業28%權益，因此為奧鴻藥業的主要股東，奧鴻藥業為復星醫藥產業擁有70%權益的附屬公司，而復星醫藥產業為本公司的全資附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，吳宇為一名關連人士	吳宇向奧鴻藥業出租物業	中國遼寧省錦州太和區福州街10號	租金	0	0	954,723	954,723	二零一一年七月一日至二零一三年十二月三十一日

吳宇是一間由于洪儒先生控制的公司。于洪儒先生擁有新疆博澤股權投資有限合夥企業98.33%權益，而新疆博澤股權投資有限合夥企業則擁有奧鴻藥業28%權益，因此為奧鴻藥業的主要股東，奧鴻藥業為復星醫藥產業擁有70%權益的附屬公司，而復星醫藥產業為本公司的全資附屬公司(「與奧鴻的關係」)。根據香港上市規則第14A.11(4)條，吳宇為一名關連人士。吳宇僅因與奧鴻的關係而成為本集團的關連人士。

本公司中國法律顧問瑛明律師事務所確認，上述物業租約的各出租人擁有相關租賃物業的合法有效業權。獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司確認本公司根據物業租約應付租金不遜於獨立第三方應付的金額。我們董事確認，物業租約的租金屬公平合理，乃經公平磋商後按一般商業條款訂立。

由於各百分比率(溢利比率除外)按年計低於1%，而該交易成為關連交易純粹由於吳宇僅因與奧鴻的關係而成為本集團的關連人士而為關連交易，由於應用第14A.33(3)(b)條項下的豁免，上述物業租約項下擬進行的交易將毋須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 關 連 交 易

### 雙方供貨協議

關連人士	交易	類別	過往數據(人民幣元)			
			二零零九年	二零一零年	二零一一年	自二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日
金象復星，為本集團的聯營公司、本公司非全資附屬公司金象大藥房的主要股東，持有該附屬公司42.6%權益。根據香港上市規則第14A.11(1)條，金象復星為一名關連人士	金象大藥房向金象復星供應藥品	貨品	37,341,483	35,663,081	22,181,756	10,438,968
	金象復星向金象大藥房供應藥品	貨品	13,322,136	9,742,429	8,966,885	0

金象復星主要從事藥品分銷及零售。我們除向金象復星租賃若干物業作零售之用外，亦視之為我們採購醫藥產品及銷售我們產品的眾多供應商及客戶之一。金象復星主要向金象大藥房銷售高端中草藥(例如白塔寺飲片)，並向金象大藥房向金象復星銷售全系列產品(例如非處方藥物及處方藥物)。

過往，金象復星於二零零九年及二零一零年乃金象大藥房的控股股東。金象復星將金象大藥房作為首選的醫藥產品採購及分銷合作夥伴，兩者間之交易量處於高水平。於二零一零年年底，金象大藥房併入本公司，我們於二零一一年參與管理金象大藥房。由於我們的策略旨在改進我們的採購模式，透過與更多第三方供應商發展穩定的業務關係，以獲得更多優質產品選擇，因此我們預期金象復星向金象大藥房提供的藥品將逐漸減少，同時，我們有意加強商業業務行業內的合作，以及加強工業業務與商業業務行業之間的合作，以創造協同效益。

董事認為，上述與金象復星的交易符合本公司及股東的整體利益。該等交易乃按一般商業條款訂立，而給予本集團的條款及條件不遜於給予獨立第三方的條款及條件。

由於金象復星僅因關係而成為本集團的關連人士，而最近三個財政年度各年，根據香港上市規則適用於金象大藥房的有關百分比率均低於10%，由於應用第14A.31(9)及第14A.33(4)條項下的豁免，上述協議項下擬進行的交易毋須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 關連交易

### 持續關連交易

下表載列若干物業管理服務總協議的概要。該等相關交易構成香港上市規則第14A.34條項下的非豁免持續關連交易，基於各項交易將受本表所述的相關建議年度上限所限制，故已獲豁免遵守公告的規定。

關連人士	交易	類別	過往數據(人民幣元)				建議年度上限(人民幣元)			
			二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年		
			自 二零一二年 一月一日起至 二零一二年 六月三十日							
上海復瑞，高地資產(由復地全資擁有)持有49%權益的附屬公司。復地為我們其中一名控股股東。復瑞間接擁有99.05%權益的附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，上海復瑞為一名關連人士	物業管理服務總協議A —上海復瑞向本公司提供物業管理服務	服務費	0	0	0	661,663	1,323,326	1,551,485	1,825,276	
上海復瑞，高地資產(由復地全資擁有)持有49%權益的附屬公司。復地為我們其中一名控股股東。復瑞間接擁有99.05%權益的附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，上海復瑞為一名關連人士	物業管理服務總協議B —上海復瑞向上海克隆提供物業管理服務	服務費	0	0	0	0	1,049,412	2,519,000	2,519,000	
上海高地，高地資產(由復地全資擁有)持有60%權益的附屬公司。復地為我們其中一名控股股東。復瑞間接擁有99.05%權益的附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，上海高地為一名關連人士	物業管理服務總協議C —上海高地向上海克隆提供物業管理服務	服務費	0	0	640,038	0	1,049,412	0	0	
北京高地，高地資產(由復地全資擁有)的全資附屬公司。復地為我們其中一名控股股東。復瑞間接擁有99.05%權益的附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，北京高地為一名關連人士	物業管理服務總協議D —向美中互利(北京)提供物業管理服務，該附屬公司為CML的全資附屬公司，CML則為能悅有限公司擁有51%權益的附屬公司，而能悅的全資附屬公司為本公司	服務費	0	0	582,233	349,340	806,170	941,000	1,075,000	
	服務費小計	服務費小計	0	0	640,038	0	1,049,412	0	0	
	服務費小計	服務費小計	0	0	0	661,663	2,372,738	4,070,485	4,344,276	

關連交易

關連人士	交易	類別	過往數據 (人民幣元)				建議年度上限 (人民幣元)			
			二零零九年	二零一零年	二零一一年	自 二零一二年 一月一日起至 二零一二年 六月三十日	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	<b>物業管理服務總協議E</b> 一 向本公司的全資附屬公司復星醫藥產業提供物業管理服務	服務費	0	63,787	95,681	47,841	110,402	129,000	148,000	
	<b>物業管理服務總協議F</b> 一 向藥友製藥提供物業管理服務，該公司有51%權益；而復星醫藥產業公司則為本公司的全資附屬公司	服務費	0	30,017	36,020	20,781	41,562	49,000	56,000	
	<b>物業管理服務總協議G</b> 一 向萬邦醫藥提供物業管理服務，該公司有97.8%權益；而復星醫藥產業公司則為本公司的全資附屬公司	服務費	0	41,600	62,400	36,000	72,000	84,000	96,000	
		服務費小計	0	135,404	776,334	453,962	1,030,134	1,203,000	1,375,000	
		服務費總計	0	135,404	1,416,372	1,115,625	4,452,284	5,273,485	5,719,276	

我們支付予復星集團及其聯營公司的物業管理服務費於截至二零零九年十二月三十一日止年度為零、於截至二零一零年十二月三十一日止年度約為人民幣135,404元、於截至二零一一年十二月三十一日止年度約為人民幣1,416,372元，以及於截至二零一二年六月三十日止六個月約為人民幣1,115,625元。

未來我們支付予復星集團及其聯營公司的物業管理服務費預期於截至二零一二年十二月三十一日止年度約為人民幣4,452,284元、於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為人民幣5,273,485元；以及於截至二零一四年十二月三十一日止年度約為人民幣5,719,276元。

## 關連交易

下表載列財務服務協議及若干總租約的概要。其相關交易構成香港上市規則第14A.35條的非豁免持續關連交易，基於各項交易受本表所述的相關建議年度上限所限制，故財務服務協議及總租約已獲豁免遵守公告及獨立股東批准的規定。

關連人士	交易	類別	過往數據(人民幣元)				建議年度上限(人民幣元)					
			自									
			二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日	二零一一年	二零一零年	二零一零年	二零一二年	二零一三年	二零一四年			
復星財務，我們其中一名控股股東復星高科技擁有82%權益的附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，復星財務為一名關連人士	財務服務協議—復星財務向本公司提供財務服務											
(a)	我們存置於復星財務的存款的每日最高餘額	提取存款	0	0	70,130,568	257,753,103	300,000,000	300,000,000	300,000,000	0 <sup>(1)</sup>		
(b)	復星財務向我們授出的貸款的每日最高餘額	提供貸款	0	0	0	25,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	0 <sup>(1)</sup>		
(c)	我們就結算及交收服務以及其他財務服務向復星財務支付的費用及收費	服務費	0	0	0	244,775	1,000,000	1,000,000	1,000,000	0 <sup>(1)</sup>		

(i) 財務服務協議的初始年期將於二零一二年十二月三十一日屆滿。本公司擬按類似條款與復星財務重續財務服務協議一年，新的年期將於二零一三年十二月三十一日屆滿。預期將於二零一二年十月二十四日或前後簽訂經重續的財務服務協議，惟須待股東批准後方可作實。

## 關 連 交 易

關連人士	交易	過往數據(人民幣元)				建議年度上限(人民幣元)			
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
		自				自			
					二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日				
	類別	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
復地投資管理，復地的全資附屬公司。復地為我們其中一名控股股東復星國際間接擁有99.05%權益的附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，復地投資管理為一名關連人士	總租約A — 復地投資管理向美中互利(北京)出租物業，美中互利(北京)為CML的間接全資附屬公司，CML為能悅有限公司擁有51%權益的附屬公司，而能悅有限公司為本公司的間接全資附屬公司	0	0	1,972,025	1,972,025	3,944,050	3,944,050	3,944,050	3,944,050
	租金	0	0	1,972,025	1,972,025	3,944,050	3,944,050	3,944,050	3,944,050
復星醫藥產業出租物業	總租約B — 復地投資管理向本公司的全資附屬公司復星醫藥產業出租物業	0	261,184	391,777	195,889	391,777	602,000	707,000	707,000
	租金	0	261,184	391,777	195,889	391,777	602,000	707,000	707,000
萬邦醫藥出租物業，萬邦醫藥為復星醫藥產業擁有51%權益的附屬公司，而復星醫藥產業為本公司的全資附屬公司	總租約C — 復地投資管理向藥友製藥出租物業，藥友製藥為復星醫藥產業擁有51%權益的附屬公司，而復星醫藥產業為本公司的全資附屬公司	0	110,617	147,490	73,745	147,489	247,000	266,000	266,000
	租金	0	110,617	147,490	73,745	147,489	247,000	266,000	266,000
萬邦醫藥出租物業，萬邦醫藥為復星醫藥產業擁有97.8%權益的附屬公司，而復星醫藥產業為本公司的全資附屬公司	總租約D — 復地投資管理向萬邦醫藥出租物業，萬邦醫藥為復星醫藥產業擁有97.8%權益的附屬公司，而復星醫藥產業為本公司的全資附屬公司	0	170,336	255,504	127,752	255,504	393,000	461,000	461,000
	租金	0	170,336	255,504	127,752	255,504	393,000	461,000	461,000
	租金小計	0	542,137	2,766,796	2,369,411	4,738,820	5,186,050	5,378,050	5,378,050



## 關 連 交 易

關連人士	交易	類別	過往數據(人民幣元)				建議年度上限(人民幣元)			
			二零零九年	二零一零年	二零一一年	自 二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
上海復星物業管理，為我們其中一名控股股東復星高科技的全資附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，上海復星物業管理為一名關連人士	總租約E — 上海復星物業管理向本公司出租物業	租金	3,333,855	6,959,340	7,015,538	3,615,476	7,860,000	8,805,000	9,865,000	
	總租約F — 復星醫藥產業(本公司的全資附屬公司)的全資附屬公司上海克隆向上海復星物業管理出租物業	租金 <sup>(1)</sup>	0	0	501,371	376,032	752,064	752,064	752,064	
	租金小計		3,333,855	6,959,340	7,516,909	3,991,508	8,612,064	9,557,064	10,617,064	
復地，為我們其中一名控股股東復星國際間接擁有99.05%權益的附屬公司。根據香港上市規則第14A.11(4)條，復地為一名關連人士	總租約G — 復星醫藥產業(本公司的全資附屬公司)的全資附屬公司上海克隆向復地出租物業	租金 <sup>(2)</sup>	0	0	501,371	394,746	770,778	752,064	752,064	
	租金小計		0	0	501,371	394,746	770,778	752,064	752,064	

## 關 連 交 易

關連人士	交易	類別	過往數據(人民幣元)				建議年度上限(人民幣元)			
			二零零九年	二零一零年	二零一一年	自 二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
復星高科技，為我們其中一名控股股東。根據香港上市規則第14A.11(1)條，復星高科技為一名的關連人士	總租約H一復星醫藥產業(本公司的全資附屬公司)的全資附屬公司上海克隆向復星高科技出租物業	租金 <sup>(iii)</sup>	0	0	93,585	112,302	224,604	224,604	224,604	224,604
		租金小計	0	0	93,585	112,302	224,604	224,604	224,604	224,604
		租金總計	3,333,855	7,501,477	10,878,661	6,867,967	14,346,266	15,719,782	16,971,782	

我們支付予復星集團及其聯營公司的租金於截至二零零九年十二月三十一日止年度約為人民幣3,333,855元，於截至二零一零年十二月三十一日止年度約為人民幣7,501,477元，於截至二零一一年十二月三十一日止年度約為人民幣10,878,661元，以及於截至二零一二年六月三十日止六個月約為人民幣6,867,967元。

未來我們支付予復星集團及其聯營公司的租金預期於截至二零一二年十二月三十一日止年度約為人民幣14,346,266元，於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為人民幣15,719,782元，以及於截至二零一四年十二月三十一日止年度約為人民幣16,971,782元。

- (i) 包括每年人民幣373,188元的管理費。
- (ii) 包括每年人民幣373,188元的管理費。
- (iii) 包括每年人民幣111,456元的管理費。

### 財務服務協議

復星財務成立於二零一一年七月，旨在向復星集團的成員公司及本集團提供財務服務，並無意向公眾提供財務服務。復星財務為在中國銀行業監督管理委員會註冊的持牌金融機構，並受中國銀行業監督管理委員會及人民銀行監管。作為新成立的公司，復星財務尚未獲得任何信貸評級。於二零一二年八月三十一日，復星財務的資產總值約人民幣972,399,586元(包括約人民幣971,143,268元的流動資產)、流動比率為61.3%以及稅後溢利約人民幣12,053,817元。於二零一二年八月三十一日的存款及貸款分別約為人民幣656,835,851元及人民幣605,000,000元。於二零一二年九月三十日，資本充足比率約為35.2%。

復星財務作為集團內公司間的服務供應商亦向復星集團整體提供金融服務(而非單獨向本集團提供)，其主要從事以下項目：

1. 提供財務和融資顧問、信用證明及相關的諮詢及代理業務；
2. 協助客戶實現交易款項的收付及經批准的保險代理業務；
3. 為客戶提供擔保；
4. 辦理票據承兌與貼現；
5. 吸收同系附屬公司的存款；及
6. 提供貸款、委託貸款及融資租賃業務。

為使有更多了解我們業務需求的合適財務服務供應商供我們選擇，本集團自復星財務於二零一一年七月成立起便使用其財務服務。我們有本身的財務管理制度，並能獨立於控股股東運營。由於我們能夠在不依賴復星財務的情況下獲得外部融資，並可根據自身需要在認為合適時選擇向其他第三方金融機構存入資金，我們經濟上並無依賴控股股東。我們已建立一套有效及完善的內部系統，統一管理內部資金，以規管我們資金的使用，保障我們的利益。該系統包括董事會批准的多項條文、規則及規例，並可不時對其作出審閱。該系統規定(其中包括)資金管理原則，以及存放於復星財務、使用及管理資金的內部控制系統，以確保資金的安全及得到有效管理。我們並不計劃將全球發售的任何所得款項存放於復星財務。

我們認為復星財務將能符合及履行其於財務服務協議項下的責任。作為在中國銀行業監督管理委員會註冊的持牌金融機構，復星財務受中國銀行業監督管理委員會及人民銀行監管，其所提供的服務完全符合有關規則及操作規定(包括該等監管部門的資金風險指引及必要的資本充足率)。就我們所知，復星財務並未違背任何信貸責任或違反該等監

---

## 關連交易

---

管部門任何規則或營運規定。此外，我們認為復星財務已實施至少與中國各主要商業銀行同樣嚴格的資金風險管控措施。復星財務將應我們的要求提供賬簿及賬目作檢查，讓我們能監測其風險管控措施。此外，我們已制訂消除與復星財務處理財務業務風險的行動計劃，來管理與復星財務進行業務的風險。

根據財務服務協議，利率等條款必須參考人民銀行就相關服務公佈的基準利率，而且利率須不低於國內商業銀行就相同年期及金額提供類似服務所提供的利率。復星財務作為復星集團的成員公司，對本集團的業務更為熟悉，對本集團的業務需求亦有更深入了解。此外，與其他財務服務供應商相比，與復星財務進行交易所需的交易及審批時間一般較短，故更有效率。由於財務服務協議的條款屬市場條款，並且復星財務受中國銀行業監督管理委員會所監管，我們認為財務服務協議的條款為一般商業條款且屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。由於與復星財務的交易乃按一般商業條款進行，我們認為向復星財務存款不會構成我們向控股股東提供的財務援助。

### 服務範圍

根據財務服務協議，復星財務應提供以下服務：

1. 存款服務，例如活期儲蓄存款、定期存款、活期存款及其他存款安排；
2. 信貸服務，例如貸款、貼現、擔保及其他形式的融資；
3. 結算及交收服務；及
4. 允許復星財務於其業務範圍內提供經中國銀行業監督管理委員會批准的所有其他財務服務，例如現金管理及貿易票據貼現等。

### 定價

財務服務協議規定有關服務須根據下列一般定價原則提供：

1. 存款服務利率必須參考人民銀行公佈的存款基準利率，且就相同年期及金額的存款服務而言，應付的利率須不低於以下的較高者：(i) 國內商業銀行應向本集團支付的利率；及(ii) 復星財務應向其他公司支付的利率；
2. 信貸服務利率須參考人民銀行公佈的基準利率及市場利率，且相同年期及金額的信貸服務而言，所收取的利率須不高於以下的較低者：(i) 國內商業銀行向本集團收取的利率；及(ii) 復星財務向其他公司收取的利率；及

3. 結算及交收服務以及其他財務服務的服務費須不高於就類似的結算及交接服務由：(i)國內商業銀行向本集團收取的服務費；及(ii)復星財務向其他公司收取的服務費的較低者。

### 年期及終止

財務服務協議的初始年期於二零一二年十二月三十一日屆滿，惟雙方同意提前以書面通知終止財務服務協議則除外。本公司擬按類似條款與復星財務重續財務服務協議一年，新的年期將於二零一三年十二月三十一日屆滿。預期將於二零一二年十月二十四日或前後簽訂經重續的財務服務協議，惟須待股東批准後方可作實。

### 建議年度上限

建議年度上限乃經考慮下列各項後釐定：(i)計及作出決定時的現金水平後，本集團的業務發展計劃及日後財政需要；及(ii)預期應收／應付復星財務的利息／費用與收取／付予其他獨立商業銀行的利息／費用的比較。為分散風險，每日最高存款餘額乃根據我們的現金水平釐定，約為當時現金水平的10%，而每日最高貸款餘額則根據我們的融資需求並計及復星財務的規模而釐定。該等應付費用及收費乃根據預期交易水平按行業收費水平計算。

### 內部監控程序及企業管治措施

除有關關連交易的內部監控措施之外，我們將就服務協議採取下列額外內部程序，以保障股東的利益：

1. 我們的年度財務計劃將須經過董事會批准。該等計劃須考慮財務服務協議規定的年度上限。我們亦將參考所有其他相關因素，例如過往年度的平均百分比、不同融資方法的成本、我們於該年度的現金流量預測及資本開支計劃。
2. 我們來自復星財務的所有借款均由我們按照董事會批准的條款取得。
3. 倘我們於上市日期後需要就我們來自復星財務的借款與復星財務訂立任何超出所訂明金額之貸款或信貸融資協議，我們就相同年期貸款或相同性質信貸融資(視情況而定)向獨立商業銀行或金融機構最少取得兩項相若的要約。
4. 為允許董事會監督存款的實施流程，我們將按季度向董事會報告我們在復星財務的每個儲蓄賬戶以及我們銀行賬戶的變動。
5. 我們將定期向董事會報告來自復星財務的貸款佔我們借款總額的平均百分比及復星財務的信用評級較前期間的任何變化。

---

## 關連交易

---

6. 我們將定期檢討本公司及附屬公司各自的現金流量及評估我們的財務需要。
7. 我們已制訂消除與復星財務處理財務業務風險的行動計劃，以有效防止及迅速控制及消除與復星財務進行業務的風險。有關計劃包括成立財務業務風險小組，小組可向董事會報告，處理財務風險及負責預防及消除貸款及存款風險。

### 物業管理服務總協議

上海復瑞為高地資產擁有49%權益的附屬公司，而高地資產由復地全資擁有。復地為我們控股股東之一的復星國際間接擁有99.05%權益的附屬公司。

上海高地為高地資產擁有60%權益的附屬公司，而高地資產由復地全資擁有。復地為我們控股股東之一的復星國際間接擁有99.05%權益的附屬公司。

北京高地為高地資產的全資附屬公司，而高地資產由復地全資擁有。復地為我們控股股東之一的復星國際間接擁有99.05%權益的附屬公司。

### 服務範圍

上海復瑞、上海高地及北京高地主要從事物業管理服務。我們聘用上海復瑞、上海高地及北京高地為本集團提供物業管理服務。

### 定價

物業管理服務總協議規定服務須根據下列一般定價原則提供：

1. 國家指定價格；
2. 如無國家指定價格，則按國家指導價格；
3. 如無國家指定價格，亦無國家指導價格，則按有關市價；或
4. 如無上述價格，則根據訂約方協定的價格。協定價格按提供有關產品或服務的實際成本或合理成本(以較低者為準)另加合理溢利計算。

### 年期及終止

物業管理服務總協議的初始年期為三年，惟任何一方可隨時透過提前給予另一方最少三個月的書面通知終止協議。

### 建議年度上限

建議年度上限乃經計及下列因素後釐定：(i)上表所載的過往數據；及(ii)有關服務的預期市場服務費。整體而言，由於預期公用事業費用(例如電費及水費)、樓宇維護成本、

勞動力成本及整體通脹將會繼續上升，我們預期物業管理服務費開支將繼續增加。特別是，就物業管理服務總協議B而言，於二零一二年及之後的應付服務費大幅增加主要由於在物業人事安排的變化使勞動力成本增加所致。

### 總租約

各份總租約載有具約束力的原則、指引以及條款及條件，相關提供者將據此向相關接收方提供各份總租約擬提供的任何及全部產品及服務。總租約的一般條款載列如下：

#### 一般原則、價格及條款

相關總租約的一般條款規定：

1. 根據該等租約向本公司提供的物業質量須符合本公司要求；
2. 提供該等租約的價格必須公平合理，且不得高於由獨立第三方估值師釐定的市價。

#### 定價

各總租約規定各有關物業須根據下列一般定價原則提供：

1. 國家指定價格；
2. 如無國家指定價格，則按國家指導價格；
3. 如無國家指定價格，亦無國家指導價格，則按相關市價；或
4. 如無上述價格，則根據訂約方協定的價格。協定價格按提供相關物業、產品或服務的實際成本或合理成本(以較低者為準)另加合理溢利計算。

#### 年期及終止

各總租約的初始年期為三年，惟任何一方可隨時透過提前給予另一方最少三個月的書面通知終止協議。

各總租約的年期可延長或重續，惟須由相關訂約方同意，且符合相關法律、法規及香港上市規則的規定下，方可將其延期或重續。

### 建議年度上限

建議年度上限乃經計及下列因素後釐定：(i)上表所載的過往數據；(ii)現時有效的物業租賃的條款；(iii)本集團日後的業務需要(例如對辦公室或零售空間的需求)；及(iv)根據中國未來物業市場狀況對有關物業市場租金的預期。

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司確認根據各物業租約應付的租金公平合理，並與類似物業的現時市值租金一致。各份總租約訂明的租金上調乃按一般商業條款訂立。

### 執行協議

預期本公司、復星國際控股或彼等各自的聯繫人(如適用)可能會不時及於有需要時訂立個別執行協議。

各份執行協議將載列有關訂約方要求的特定服務及其他可能與該等服務有關的規定。執行協議僅可包含在所有重大方面與有關總協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

由於執行協議僅為進一步清晰各份總協議擬提供的產品及服務，因此並不構成香港上市規則下的新類別關連交易。

### 申請豁免

按上文的建議年度上限作為分子計算百分比率，就香港上市規則第14A章而言，物業管理服務總協議的有關百分比率將低於5%，故根據第14A.34(1)條，該等協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但毋須遵守獨立股東批准規定香港上市規則。就財務服務協議及總租約而言，我們董事目前預期就香港上市規則第14A章而計算的有關百分比率按年度基準計將超過5%，而年度對價將超過10,000,000港元。因此，根據香港上市規則第14A.34條及第14A.35條，財務服務協議及總租約項下擬進行的交易將須遵守香港上市規則第14A章的申報、年度審查、公告及獨立股東批准規定。

我們董事(包括獨立非執行董事)認為，上述第14A.34條及第14A.35條項下的非豁免持續關連交易經已並將於我們本集團日常及一般業務過程中按公平合理的一般商業條款訂立，而就本公司而言，有關該等交易的建議年度上限乃屬公平合理，且該等交易及建議年度上限符合本公司及股東的整體利益。



## 關連交易

由於預期將繼續經常進行上述非豁免持續關連交易，故我們董事認為上市後嚴格遵守公告及(如有需要)獨立股東批准規定並不切實際，且會為本公司帶來不必要的行政成本。因此，本公司已向香港聯交所申請豁免本公司嚴格遵守香港上市規則第14A.47條所載有關公告及(如有需要)獨立股東批准的規定，而香港聯交所已授出有關豁免。香港聯交所就財務服務協議項下的非豁免持續關連交易授出的豁免將於二零一三年十二月三十一日屆滿，而二零一三年的建議年度上限須經由股東批准，而就非豁免持續關連交易(財務服務協議項下的交易除外)將於二零一四年十二月三十一日屆滿。本公司將遵守香港上市規則第14A章的相關規定，包括上表所載的建議年度上限。

### 聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為(i)已獲得豁免的非豁免持續關連交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益，及(ii)非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 有關關連交易的內部監控及企業管治措施

為保障股東利益，我們就關連交易採取下列內部監控及企業管治措施：

1. 所有本集團的關連交易(獲豁免申報、公告及獨立股東批准者除外)須經獨立非執行董事審閱以及發表意見。
2. 所有關連交易以及獨立非執行董事的意見其後須提交董事會考慮。經董事會以簡單大多數票批准後，超過淨資產5%的關連交易將需提交股東大會批准。
3. 獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定、金額低於人民幣300,000元且為與個人進行的關連交易，或佔資產淨值少於0.5%並為與企業進行的關連交易須經管理層批准。
4. 本公司須就每項關連交易與關連人士訂立書面協議。視乎交易的金額，關連交易須經上述程序取得批准。
5. 就持續關連交易而言，我們會於每年年初釐定交易的年度上限，並提交董事會批准，並據此完成各項交易。

---

## 關 連 交 易

---

6. 若關連人士名單有變，董事會秘書處將立即知會財務部，確保關連人士名單為完整及最新。
7. 我們的附屬公司須定期編製及向本公司提交關連人士表格，當中列明交易的有關詳情，而財務部將審閱有關表格，確保符合上述措施。