

持續關連交易

關連人士

崔先生為柴女士之配偶，而柴女士為執行董事及董事會主席。崔先生和柴女士為控股股東崔女士之父母，於最後實際可行日期，崔女士間接擁有本公司已發行股本約65%權益。待完成後，柴女士將繼續為其中一名執行董事，而崔女士將間接擁有本公司已發行股份約75%權益（於轉換任何可換股債券及可換股優先股前）並將繼續為本公司之控股股東。

崔先生為Forever Luxury Enterprises Limited全部已發行股本之合法及實益擁有人，Forever Luxury Enterprises Limited則持有Market Achiever Limited全部股本權益。Market Achiever Limited透過其全資附屬公司持有仁基秘書服務有限公司（「仁基」）全部股本權益，而崔女士為仁基之董事。

撫松廣澤為撫松長白山之全資附屬公司，而撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司則由吉林廣澤旅遊開發全資擁有。吉林廣澤旅遊開發分別由崔女士及本公司最終合法及實益擁有65%及35%。

長春市天達物業服務有限公司（「長春天達」）為吉林省天達資產管理有限公司（「吉林天達」）之全資附屬公司，而吉林天達由吉林省家和投資有限公司全資擁有。吉林省家和投資有限公司由崔先生及柴女士合法及實益擁有。

因此，仁基、撫松廣澤、長春天達及吉林天達均為本公司的關連人士。

豁免年度審閱、所有披露及股東批准規定之持續關連交易

於往績記錄期內，本集團與本公司相關之關連人士已進行以下交易，根據上市規則第14A章，待上市後，該等交易被視為屬本公司符合最低豁免水平之持續關連交易：

仁基提供關於汽車使用的租賃

於二零一四年四月一日，本公司與仁基及本公司全資附屬公司China Motion Holdings Limited（「China Motion」，現稱為Ground Holdings Limited）訂立一份特許權協議（「特許權協議」），據此仁基（為特許人）同意向China Motion（為特許持有人）授出非獨家特許權，可使用一輛汽車（「該汽車」），由二零一四年四月一日起並於

持續關連交易

China Motion向仁基發出一個月書面通知終止協議後屆滿。每月特許費為18,000港元。China Motion每年應付仁基的金額預料為216,000港元。按照特許權協議，所有與使用該汽車相關的保養費、收費及開銷均須由China Motion支付。

以往交易額

截至二零一五年三月三十一日止年度China Motion就該汽車向仁基支付的年度特許費為216,000港元。

建議年度限額及釐定基準

我們預計，於截至二零一八年三月三十一日止三個年度各年，China Motion於上述持續關連交易下應支付仁基的特許費年度限額，分別為216,000港元、216,000港元及216,000港元。

上述年度限額由本集團參考公開市場每月特許費釐定。

上市規則之涵義

由於特許權協議項下應付特許費之年度上限之各百分比率(盈利比率除外)低於5%及特許費之年度上限少於3,000,000港元，根據上市規則第14A章，特許權協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，並全面獲豁免遵守上市規則下之股東批准、年度審核及全部披露規定。

吉林天達有關目標集團位於長春之辦公物業之租約

背景

於二零一零年十一月十日，廣澤地產與吉林天達訂立租賃協議，據此，吉林天達(為業主)同意向廣澤地產(為租戶)以零代價出租位於長春市綠園區西安大路4388號廣澤大廈8至10層之辦公物業(「辦公物業」)，作為辦公用途，租期自二零一零年十一月十日起計，為期50年。目標集團將辦公物業用作目標集團之總部。

由於辦公物業已發展完備並為目標集團業務夥伴熟悉，目標集團有意於完成後繼續使用辦公物業作為辦事處，而不再遷至新物業。因此，根據上市規則第14A章，於完成後，該交易將構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易

於完成後，廣澤地產(作為租戶)及吉林天達(作為業主)將訂立有關辦公物業之租賃協議(「**租賃協議**」)，每年租金人民幣1,045,000元，分四筆支付，有關金額參考同一地區類似物業之現行市場租金而釐定。租賃協議將取代上述原有租賃協議，並於完成後生效，而租賃協議之租期自完成日期起計為期一年，可簽立新租賃協議予以續期。

建議年度上限及釐定基準

根據租賃協議，廣澤地產應付租金之年度上限為人民幣1,045,000.00元。

於達致前述年度上限時，董事已考慮同一地區相類似物業於二零一五年十月三十一日之現行市場租金。獨立估值師已審閱應付年度租金及確認租賃協議項下之應付年度租金反映了與辦公物業位置及規模類似之物業於二零一五年十月三十一日之現行市場租金。

上市規則之涵義

由於租賃協議項下應付租金之年度上限之各百分比率(盈利比率除外)低於5%及租金之年度上限少於3,000,000港元，根據上市規則第14A章，租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，並全面獲豁免遵守上市規則下之股東批准、年度審核及全部披露規定。

長春天達有關辦公物業之管理協議

背景

長春天達為廣澤大廈之物業管理公司，而辦公物業位於廣澤大廈。考慮到租賃協議及物業管理服務之需求，廣澤地產將於完成與吉林天達及長春天達後訂立物業管理協議(「**管理協議**」)，據此，長春天達將於辦公物業提供物業管理服務，而廣澤地產則向長春天達支付管理費。每月物業管理費為人民幣5,002.2元，按季度支付，有關金額參考規模及佈局相類似物業之物業管理費而釐定。管理協議之條款與租賃協議之條款相同。

建議年度上限及釐定基準

根據管理協議，廣澤地產應付管理費之年度上限為人民幣61,000元。

持續關連交易

於達致前述年度上限時，董事已考慮規模及佈局相類似物業於二零一五年十月三十一日之管理費。獨立估值師已審閱應付年度管理費及確認管理協議項下之應付年度管理費反映了規模及佈局相類似物業於二零一五年十月三十一日之現行市場收費。

上市規則之涵義

由於管理協議項下應付之年度代價之各百分比率(盈利比率除外)低於0.1%，根據上市規則第14A章，管理協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，並全面獲豁免遵守上市規則下之股東批准、年度審核及全部披露規定。

目標集團與本公司一間附屬公司的現有持續關連交易

於往績記錄期，本集團與本公司相關關連人士已進行以下關連交易，其構成上市規則第14A章下的本公司關連交易。然而，待完成後，相關關連人士將成為本公司全資附屬公司。完成後，關連交易將成為集團內公司間的交易，並不會構成一項關連交易。

撫松廣澤房地產開發有限公司與Ace Plus Global Limited就物業發展項目之管理合同

於二零一二年十二月八日，撫松廣澤房地產與Ace Plus Global Limited (「**Ace Plus**」) 訂立一份管理合同 (「**管理合同**」)，據此Ace Plus會就物業發展項目向撫松廣澤房地產提供管理服務。管理合同並無任何固定限期，並預期將會繼續，直至物業發展項目竣工。撫松廣澤房地產須向Ace Plus支付服務費。

於二零一三年，本公司收購Ace Plus的全部股本權益及Ace Plus結欠原股東(一名獨立第三方)的股東貸款。該項交易的詳情載於本公司二零一三年九月三十日刊發的通函。Ace Plus擁有吉林廣澤旅遊開發之35%股權。吉林廣澤旅遊開發透過其全資附屬公司則持有撫松廣澤房地產的全部股本權益。待收購Ace Plus完成後，Ace Plus已成為本公司的間接全資附屬公司。Ace Plus(本公司的全資附屬公司)與撫松廣澤房地產(一名關連人士)訂立的管理合同，構成上市規則下的持續關連交易。待完成後，撫松廣澤房地產將成為本公司的全資附屬公司。管理合同將成為一項集團內公司之間交易。根據上市規則第14A.18條，上市發行人的附屬公司若由上市發行人直接或間接全資擁有，則不屬於關連人士。因此，待完成後，管理合同將不再被視為本公司的一項關連交易。

持續關連交易

董事確認

董事認為：(i)特許權協議、租賃協議及管理協議是在擴大後集團的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)特許權協議、租賃協議、管理協議及據此擬進行之交易乃按公平原則磋商，以正常商務條款為基準，並為公平合理，及符合本公司及股東整體利益。

聯席保薦人之確認

聯席保薦人已審閱上文所述持續關連交易之相關資料、文據及過往數據。有基於此，聯席保薦人認為上文所述持續關連交易將於擴大後集團之日常及一般業務過程中訂立，為正常商業條款，且有關交易及各自之建議年度上限屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。