

關連交易

我們與關連人士進行若干交易。此等交易於上市後將繼續，故將構成《上市規則》項下本集團的持續關連交易。

關連人士

以下人士及公司將成為本集團的關連人士：

根據《上市規則》第14A.11(1)條，本公司主席、首席執行官兼執行董事王先生為本集團的關連人士。此外，根據《上市規則》第14A.11(4)條，由於王先生為本公司控股股東李女士的配偶，故王先生為李女士的聯繫人兼本公司的關連人士。

於緊隨上市完成後，李女士將持有844,774,583股股份，佔本公司已發行股本總額約53.08%。根據《上市規則》第14A.11(1)條，由於李女士為本公司控股股東，故彼為本集團的關連人士。此外，根據《上市規則》第14A.11(4)條，由於李女士為王先生的配偶，故李女士為王先生的聯繫人兼本公司關連人士。

北京海辰瑞安為於2002年6月19日在中國成立的有限公司。由於王先生及李女士分別擁有北京海辰瑞安25%及75%股權，故此根據《上市規則》第14A.11(4)條，北京海辰瑞安為李女士之聯繫人。

深州保吉安獸藥為於2003年5月20日在中國成立的有限公司。由於王先生擁有深州保吉安獸藥的全部股權，故此根據《上市規則》第14A.11(4)條，深州保吉安獸藥為王先生之聯繫人。

石家莊麥迪森動物為於2003年7月2日在中國成立的有限公司。由於王先生及李女士分別持有石家莊麥迪森動物75.90%及24.10%股權，故此根據《上市規則》第14A.11(4)條，石家莊麥迪森動物為王先生之聯繫人。

持續關連交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定

根據《上市規則》第14A.34條，以下關連交易將構成本集團的持續關連交易，故須遵守《上市規則》第14A章載列的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

租賃協議

2010年7月30日，北京海辰瑞安、深州保吉安獸藥和石家莊麥迪森動物向本集團出租租賃物業。本集團計畫於上市完成後繼續租用租賃協議項下的租賃物業。租賃協議詳情如下：

出租人	承租人	租賃物業	租期	租賃物業建築面積 (平方米)	有關土地的 法定用途	年租 (人民幣)
石家莊麥迪森動物	河北畢威	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	2,213.1	工業用	680,000
石家莊麥迪森動物	石家莊麥迪森達	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	2,213.1	工業用	680,000
石家莊麥迪森動物	河北青山紅	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	2,216.2	工業用	680,000
石家莊麥迪森動物	石家莊利欣康	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	451.4	工業用	140,000
石家莊麥迪森動物	石家莊綠欣康	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	451.4	工業用	140,000
石家莊麥迪森動物	石家莊科瑞達	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	451.4	工業用	140,000
石家莊麥迪森動物	河北格瑞斯	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	451.4	工業用	140,000
石家莊麥迪森動物	河北潤生中福	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	2,222.9	工業用	680,000
石家莊麥迪森動物	石家莊澳信	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	451.4	工業用	140,000
石家莊麥迪森動物	石家莊思科德	石家莊物業的指定部分	2010年5月1日至 2012年12月31日	2,213.1	工業用	680,000
深州保吉安獸藥	深州保吉安康	深州物業	2010年5月1日至 2012年12月31日	4,374.3	工業用	700,000
北京海辰瑞安	北京海思科瑞	北京物業	2010年5月1日至 2012年12月31日	12,000	工業用	4,000,000
每年總租金：						人民幣8,800,000元

按照租賃協議每年應付的年租總額預計不超過人民幣8,800,000元。

關連交易

為保障本集團利益，本集團根據租賃協議獲授(其中包括)(a)向租賃物業相關業主購買租賃物業的認購權；(b)租賃物業的優先購買權；及(c)重續到期租賃協議的選擇權，有關詳情載於下文。本集團毋須就上述授出的權利另行支付代價。

租賃協議規定，倘承租人決定行使上述認購權，承租人須向相關業主發出通知，確認承租人欲購置租賃物業。指定租賃物業的收購價將根據承租人委任的獨立物業估值師對指定租賃物業評估的市價而定。收購任何租賃物業須經本公司獨立股東批准。

倘業主決定於租賃期內出售租賃物業，承租人亦獲授優先購買租賃物業的權利。指定租賃物業的收購價將根據承租人委任的獨立物業估值師對指定租賃物業評估的市價而定。

根據中國法律的規定，有關租賃協議屆滿前三個月內任何時間，倘承租人提出要求，業主須無條件及不可撤銷地承諾按租賃協議的相同條款和條件，與承租人另行重續有關租賃協議三年。

除上述者外，倘租賃協議項下業主無權按照租賃協議的條款出租有關租賃物業(如租賃協議若干條文被指無效)，業主須盡最大努力確保及／或促使承租人可按不遜於租賃協議的條款繼續使用有關租賃物業，並須向承租人賠償因喪失上述權利而蒙受的所有損失和費用。此外，未經承租人事先書面同意，業主亦同意(a)不會於相關租賃協議年期內向任何第三方出租租賃物業；及(b)不會造成租賃物業的任何權益負擔。倘出現轉讓，業主亦同意促使新業主受租賃協議條款約束。

合併計算交易

由於租賃協議乃由本集團成員公司與石家莊麥迪森動物、深州保吉安獸藥或北京海辰瑞安訂立，彼三者股本由王先生及／或李女士持有，根據《上市規則》第14A.26(1)條，租賃協議將被視為由本集團與「互相有關連或有其他聯繫的人士」訂立，故根據《上市規則》第14A.26(1)條，租賃協議應合併計算。

以往交易價值

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度和截至2010年6月30日止六個月，本集團每年支付的總租金分別約為人民幣4,900,000元、人民幣6,500,000元、人民幣6,500,000元和人民幣3,600,000元。

關連交易

年度上限

截至2012年12月31日止三個年度各年，本集團根據租賃協議應付業主的年租將不超過人民幣8,800,000元。有關估計乃參考租賃協議條款及租賃物業以往所付的租金而定。

定價基準

根據租賃協議的應付租金乃各方經公平磋商後參考租賃協議簽訂時類似物業於相近地段的當前市場租價釐定。

獨立於本集團的物業估值行世邦魏理仕有限公司已審閱租賃協議，並確認本集團按照租賃協議應付的租金符合租賃協議簽訂時類似物業於相近地段的當前市場租價，因此對本集團而言屬公平合理。

《上市規則》之涵義及豁免申請

《上市規則》第14A.34條

誠如《上市規則》第14A章所載，按照租賃協議項下合併計算的應付租金，預計根據《上市規則》第14A章(如適用)按年度基準計算上述持續關連交易的所有百分比率(盈利比率除外)將：(a)低於5.0%或(b)低於25.0%(年度代價低於10,000,000港元)。因此根據《上市規則》第14A章，該等交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守申報和公告規定，惟可豁免遵守獨立股東批准規定。

據此，我們已向聯交所申請及聯交所已同意豁免我們就上述持續關連交易嚴格遵守《上市規則》之公告規定。

《上市規則》第14A.70條及第14A.71條

由於租賃協議授予本集團(其中包括)(a)向相關業主購買租賃物業的認購權；及(b)租賃物業的優先購買權，租賃協議須遵守《上市規則》第14A.70條及第14A.71條的規定。視乎適用百分比率而定，行使上述認購權及優先購買權將須遵守《上市規則》載列之申報、公告及／或獨立股東批准規定。

倘本集團行使有關認購權或權利，上述選擇權及優先購買權的行使價方會按獨立物業估值師對指定租賃物業的市價評估而定。於最後實際可行日期，本集團無意行使有關認購權或權利。

關連交易

由於截至最後實際可行日期，授出各認購權及權利的代價、各認購權及權利的行使價、租賃物業價值及租賃物業應佔收入合併計算的實際貨幣價值無法釐定，根據《上市規則》第14A.71條，各認購權及權利的行使價、租賃物業價值及租賃物業應佔收入各項的實際貨幣價值一經釐定，本公司將盡快知會聯交所。除非獲特別豁免，本集團將須遵守《上市規則》第14A章的所有適用規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)申請豁免的持續關連交易乃按正常商業條款於本公司的一般及日常業務過程中進行；及(ii)租賃協議的條款及條件以及上述持續關連交易的擬定年度上限屬公平合理，且符合股東及本集團整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人已審閱我們就上述持續關連交易所編製及提供的相關資料和以往數據，並與我們和我們的顧問討論上述資料。根據獨家保薦人的盡職調查，獨家保薦人認為(a)上述申請豁免的持續關連交易乃按正常商業條款於本公司的一般及正常業務過程中進行；及(b)租賃協議的條款及條件以及上述持續關連交易的擬定年度上限屬公平合理，且符合股東及本集團整體利益。