

持續關連交易

本集團於有關期間曾進行若干交易。根據上市規則，該等交易在上市日期後屬於本公司的關連交易。完成全球發售後，本集團將繼續進行以下關連交易。董事已確認，該等持續關連交易已經及將會按一般商業條款及公平基準進行。

1. 獲豁免持續關連交易

來自深圳市滙博投資發展有限公司的股東貸款

二零零五年十二月三十一日，滙博及本集團分別向思博教育提供合共約人民幣7,050,000元（約等於6,911,705港元）及約人民幣63,680,000元（約等於62,431,373港元）的無抵押免息股東貸款（「貸款」）。滙博及本集團向思博教育提供的各筆相關股東貸款乃於滙博及本集團商討後及基於滙博提供財務資助的能力而決定。

思博教育分別由本集團及滙博擁有約67.14%及約32.86%權益。滙博為本公司一家間接附屬公司的主要股東（定義見上市規則），故根據上市規則，屬於本公司的關連人士。

由於預期貸款將於上市日期後持續，故貸款屬於滙博向思博教育提供的財務資助（「滙博交易」）。根據上市規則第14A.65(4)條，由關連人士按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向上市發行人提供且並無將上市發行人資產作有關抵押的財務資助，可豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。由於滙博按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為貸款的抵押，故根據上市規則第14A.65(4)條，滙博交易可豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。

2. 須遵守申報及公佈規定的非豁免持續關連交易

應付上海雲杰房地產諮詢有限公司的銷售佣金

二零零四年四月二十二日，本集團與上海雲杰訂立銷售代理協議（「銷售代理協議」），本集團委任雲杰為本集團所發展物業的銷售代理，委任期由

關連交易

上述銷售代理協議日期起至售出所有該等物業之日止。上海雲杰主要於中國提供物業代理業務，惟並無向其他物業發展商提供代理服務。

上海雲杰為在中國成立的公司，分別由毛永明先生及一名獨立第三方擁有約88.89%及11.11%權益。毛永明先生為本公司多家附屬公司的董事，故根據上市規則屬於本公司的關連人士。上海雲杰乃毛永明先生的聯繫人，故亦是本公司的關連人士。因此，本集團與上海雲杰的交易屬於本公司的關連交易。

二零零六年九月十二日，本集團與上海雲杰訂立終止協議，雙方同意終止銷售代理協議。同日，本集團與上海雲杰訂立框架協議，本集團同意委任上海雲杰為其所發展物業的銷售代理，委任期由上市日期起至二零零八年十二月三十一日止（「雲杰交易」）。根據雲杰交易，本集團同意就上海雲杰按本集團與上海雲杰就各項特定物業項目協定之價格所出售物業之價值向上海雲杰支付有關的佣金，惟應付佣金不得超過上海雲杰根據本集團不同物業項目所出售物業總值的1%。

在各個有關期間，本集團向上海雲杰支付的銷售佣金分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣14,400,000元（約等於14,117,647港元）及人民幣5,000,000元（約等於4,901,961港元）。董事估計，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年向上海雲杰支付的年度銷售佣金總額最多分別為人民幣10,000,000元（約等於9,803,922港元）、人民幣20,000,000元（約等於19,607,843港元）及人民幣25,000,000元（約等於24,509,804港元）。上述估計由董事根據過往的銷售佣金、董事對物業需求的預測及本集團在有關年度所發展的物業數目而作出。

董事亦確認1%佣金符合市場慣例及上海市物價局及上海市房屋土地資源管理局於二零零三年八月二十八日頒佈的指引。全年銷售佣金上限的估計是根據本集團二零零六年及二零零七年的物業預期銷售額及預售而釐定。

關連交易

根據本集團應付予上海雲杰全年銷售佣金上限的有關估計及本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度的總收益，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年按上市規則第14.07條計算的雲杰交易的收益比率分別約為0.86%、1.71%及2.14%。根據上市規則第14A.34條，雲杰交易屬於本公司的持續關連交易，故須遵守申報及公佈規定，但可豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 須遵守申報、公佈及股東批准規定的非豁免持續關連交易

向上海森島新型門窗有限公司作出的採購

於有關期間，森島就本集團發展及建設的物業項目而向本集團供應門窗及提供相關安裝服務。

森島於中國成立，為王先生的妹夫擁有90%權益的公司之間接附屬公司。本公司董事兼主要股東王先生為本公司關連人士。王先生妹夫為王先生的聯繫人。森島之股本由王先生的妹夫直接或間接擁有，而彼可於股東大會行使或控制30%或以上的投票權，故森島屬王先生的聯繫人。因此，上市後，本集團與森島的交易屬本公司關連交易。

於二零零六年九月十二日，本集團與森島訂立框架協議，本集團同意於上市日期起至二零零八年十二月三十一日期間，不時向森島授出個別供應合約，以向本集團供應門窗及提供安裝服務（「森島交易」），而森島透過投標程序所提供的條款及條件均屬一般商業條款，且不遜於獨立第三方所提供者。

於各有關期間，本集團已付森島的採購款項分別約為人民幣16,683,000元（約等於16,355,882港元）、人民幣35,944,000元（約等於35,239,216港元）、人民幣34,498,000元（約等於31,860,784港元）及人民幣17,100,000元（約等於16,764,706港元）。該等過往數據指本集團於有關期間向森島支付採購款項，而本售股章程附錄一所載會計師報告附註35(b)所披露有關森島於有關期間的建築成本，則指向買家交付相關物業時本集團確認的建築成本。董事估計，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年，本集團應付予森島的全年採購額上限分別約為人民幣44,345,000元（約等於43,475,490港元）、人民

關連交易

幣26,770,000元（約等於26,245,098港元）及人民幣32,020,000元（約等於31,392,157港元）。該估計由董事根據本集團的過往採購數據、董事預測物業需求和物業數目，以及本集團於有關年度將發展的物業數目而作出。

根據本集團應付予森島全年採購額上限的有關估計及本集團於二零零五年十二月三十一日的總收益，截至二零零零八年十二月三十一日止三個財務年度各年按上市規則第14.07條計算的森島交易的收益比率分別約為3.79%、2.29%及2.74%。根據上市規則第14A.35條，森島交易屬於本公司的持續關連交易，故須遵守申報及公佈規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

聯交所豁免

完成全球發售後，本集團將繼續進行「非豁免持續關連交易」各段所述的交易。根據上市規則，股份在聯交所上市後，該等交易將屬於本公司的持續關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）確認，上述持續關連交易已經及將會在日常及一般業務中進行，並按一般商業條款進行，對本公司股東整體公平合理，亦對本公司股東整體有利。根據上市規則第14.07條計算的收益比率，(a)根據上市規則第14A.34條，雲杰交易屬於非豁免持續關連交易，須遵守申報及公佈規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定；而(b)森島交易屬於非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准規定。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.42(3)條，而聯交所已同意批准本公司豁免就雲杰交易及森島交易各項遵守公佈及（如適用）獨立股東批准的規定。

關連交易

保薦人確認

保薦人認為上述持續關連交易對本公司股東整體有利，上述持續關連交易乃按一般商業條款在本集團日常及一般業務中進行，而持續關連交易的條款及上述截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度的年度總值上限對本公司股東整體公平合理。

關連人士交易

除上文所披露的關連交易外，本集團在有關期間曾進行若干關連人士交易，有關詳情載於本售股章程附錄一「關連人士交易」一節。