

## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	廣州中海根據收購協議收購出售權益
「收購協議」	指	有關廣州中海與中海投資訂立廣州中海收購中海地產現時註冊資本的11%的收購協議
「東亞銀行」	指	東亞銀行有限公司，李國寶博士為董事、行政總裁及實益股東
「坂田協議」	指	海鵬及深圳中海建築就坂田項目建築工程所訂立之建築合約
「坂田項目」	指	關於發展中國深圳市龍崗區布吉鎮坂田村一幅土地之物業發展項目，深圳中海建築即將根據坂田協議開始建築工程的施工並預期於二零零五年六月三十日完工
「董事局」	指	董事局
「中銀投」	指	Bank of China Group Investment Limited，於香港註冊成立之公司
「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，於公佈當天為中海集團之直接全資附屬公司及為本公司之聯繫人
「中建澳門承建協議」	指	本公司與中建澳門在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請中建澳門作為本集團於澳門的建築承建商所訂立的承建協議
「深圳中海監理」	指	深圳市中海建設監理有限公司，於中國成立之公司，於公佈當天其股本權益由中海投資擁有95%及中海投資擁有95%權益之附屬公司擁有5%
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本約51%的權益
「中海建築」	指	中國海外建築有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為中國建築的間接全資附屬公司
「中海保險」	指	中國海外保險有限公司，為中海集團之直接全資附屬公司
「中海保險租賃協議」	指	中海發展間接全資附屬公司中謙與中海集團直接全資附屬公司中海保險於二零零六年五月十二日就租賃位於中國海外大廈的若干物業作為中海保險辦公室而訂立的協議
「中海發展」或「本公司」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「中海發展持續關連交易」	指	根據深圳中海建築承建協議(連同深圳中海建築上限)、中國建築承建協議(連同中國建築上限)及中建澳門承建協議(連同中建澳門上限)擬進行之交易

「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(以經修訂者為準)
「關連人士」或「聯繫人」	指	《上市規則》所界定的「關連人士」及「聯繫人」之涵義
「中海地產」	指	中海地產股份有限公司，於中國成立之中外合作公司，於公佈當天其註冊資本由本公司間接擁有79%、中海投資擁有11%及三家與本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人並無關連的獨立中國實體擁有10%
「中國海外地產」	指	中國海外地產有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中海物業管理」	指	中海物業管理有限公司，於中國深圳註冊成立之私人有限公司
「中海物業管理協議」	指	由股份賣方及股份買方訂立有關收購中海物業管理股份的協議
「中海物業管理股份」	指	中海物業管理的總註冊資本為人民幣50,000,000元(約港幣49,504,950元)，全部皆已繳
「中海保安」	指	中國海外保安有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為中海發展的間接全資附屬公司
「中海興業」	指	中國海外興業有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國建築承建協議」	指	本公司與中國建築在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請中國建築集團作為本集團於香港的建築承建商所訂立的承建協議
「中國建築集團」	指	中國建築及其附屬公司
「中建(香港)」	指	中國建築工程(香港)有限公司，為本公司主要股東中海集團之聯繫人，於介紹上市時，為中國建築的全資附屬公司
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律成立及存在之國有企業，為本公司及中國建築之最終控股股東
「中建總集團」	指	中建總及其附屬公司，惟深圳中海建築、中建澳門、中國建築及其各自的附屬公司除外
「中建總集團承建協議」	指	本公司與中建總於二零零六年六月七日就本集團聘請中建總集團擔任本集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議
「中建香港」	指	指中國建築(香港)有限公司，為中海集團之直接全資附屬公司
「中國建築」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於二零零四年三月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三法律，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立的公司

## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易

「中國建築股份」	指	中國建築股本中每股面值港幣0.10元的股份
「董事」	指	本公司董事
「東亞物業」	指	東亞物業控股有限公司，為東亞銀行之全資附屬公司
「經擴大中國建築集團」	指	中國建築及其於有關交易完成時的附屬公司
「廣州中海」	指	廣州中海地產有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Goldmond」	指	Goldmond Company Limited，本公司之關連人士，於英屬處女群島註冊成立之公司，為東亞銀行之間接全資附屬公司
「GFCL」	指	Goldmond Finance Company Limited，本公司之關連人士，於英屬處女群島註冊成立之公司，為東亞銀行之間接全資附屬公司
「Golden Queen」	指	Golden Queen International Limited，為東亞銀行之全資附屬公司
「富榮」	指	富榮有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，為澳門項目之僱主及為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(定義見《上市規則》)
「海鵬」	指	深圳市海鵬物業發展有限公司，中海地產直接擁有65%權益之附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	本公司的股東，但不包括中建總、中海集團、中國建築及其各自的聯繫人
「承保協議」	指	本公司及中海保險就中海保險參予提供保險給本集團有關項目之協議
「基逸」	指	基逸有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「介紹上市」	指	中國建築股份根據《上市規則》以介紹上市形式於主板上市
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

「澳門地基工程合約」	指	於二零零五年四月十五日富榮及中建澳門就澳門項目地基工程所訂立之地基工程合約
「澳門項目」	指	關於位於澳門黑沙環R+R1地段之商住發展，而中建澳門即將根據澳門地基工程合約於二零零五年四月開始地基工程的施工
「名發」	指	名發有限公司，其60%權益由中國海外地產擁有
「名運」	指	名運有限公司，其70%權益由中國海外地產擁有
「主板」	指	聯交所主板
「中國內地」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣
「總保安服務協議」	指	中海發展間接全資附屬公司中海保安與中國建築於二零零六年五月十五日就中海保安向中國建築及／或其附屬公司的地盤提供保安服務而訂立的協議
「總租賃協議」	指	中海發展間接全資附屬公司中謙與中國建築間接全資附屬公司中海建築於二零零六年五月十五日就租賃位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築及／或其附屬公司的辦公室而訂立的協議
「美逸」	指	美逸有限公司，於香港註冊成立之公司，由本公司（間接）及Goldmond分別擁有90%及10%權益
「資產淨值價」	指	資產淨值價
「中謙」	指	中謙發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為中海發展的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中海怡美山莊項目」	指	位於中國深圳龍崗區康樂路，名為中海怡美山莊一期之住宅用途物業發展項目
「有關項目」	指	本集團承辦的發展、建築及土木工程項目及提供的物業管理或保安服務工作，而中海保險將獲授機會根據承保協議提供保險給本集團上述項目
「鴻堅置業」	指	鴻堅置業有限公司，為中銀投之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售權益」	指	中海投資持有的中海地產註冊資本的11%
「深圳中海建築」	指	深圳市中海建築工程公司，為中建總之直接全資附屬公司

## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易

「深圳中海建築承建協議」	指	本公司與深圳中海建築在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請深圳中海建築擔任本集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議
「深圳中海地產」	指	深圳中海地產有限公司，於中國成立之公司，緊接有關協議完成前，其註冊資本由中海地產擁有75%及中海興業擁25%；完成有關協議後，為中海地產之全資附屬公司
「上海海興」	指	上海海興房產有限公司，為本集團擁有51%權益之附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元的股份
「股東」	指	本公司不時的股東
「股份賣方」或「中海投資」	指	深圳市中海投資管理有限公司，於中國成立之公司，於公佈當天為中建總之直接附屬公司
「股份買方」或「中海地產（香港）」	指	中海地產（香港）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「豐迎置業」	指	豐迎置業有限公司，為中銀投之全資附屬公司
「翠林蘭溪園第一期協議」	指	中山中海房地產及深圳中海建築就翠林蘭溪園第一期項目建築工程所訂立之建築合約
「翠林蘭溪園第一期項目」	指	關於發展位於中國中山市沙溪鎮中山中海翠林蘭溪園第一期之物業發展項目，而深圳中海建築即將根據翠林蘭溪園第一期協議於二零零四年七月開始建築工程的施工，預期於二零零五年三月完工
「中山中海房地產」	指	中山市中海房地產開發有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

人民幣與港幣的兌換乃按(i)就截至二零零五年七月二十一日或之前的任何財政期間內任何日期而言，按人民幣1.06元兌港幣1.00元的匯率計算；(ii)就二零零五年七月二十一日以後至二零零六年十一月十四日的任何財政年度內而言，按人民幣1.04元兌港幣1.00元的匯率計算；及(iii)就二零零六年十一月十五日以後開始的任何財政年度內任何日期而言，按人民幣1.01元兌港幣1.00元的匯率計算。

**A部份：回顧年內，本集團曾按當時的《上市規則》進行下列日常及持續性質關連交易：**

- \*\* (1) 中建總（為本公司之最終控股公司）於日常業務就授予本集團之若干銀行融資出任擔保人。本年內中建總並無在此方面向本集團收取任何費用。

- (2) 於一九九五年八月二十九日，本集團與若干人士訂立一份協議；據此，成立名運，以發展一物業項目。名運由本公司之全資附屬公司中國海外地產持有70%權益、鴻堅置業持有20%權益及Golden Queen持有10%權益。根據該協議，名運之股東已同意按彼等各自之股權比例向名運提供貸款。於二零零六年十二月三十一日，名運欠本集團、鴻堅置業及東亞物業(Golden Queen之同系附屬公司)之款額分別約為港幣63,000,000元、港幣18,000,000元及港幣9,000,000元。名運之股東及貸款人同意該等貸款為免息。Golden Queen及東亞物業均為東亞銀行之全資附屬公司，而李國寶博士為東亞銀行之董事、行政總裁及實益股東。
- (3) 於一九九七年三月二十五日，以本公司為首之財團在一個公開拍賣會上購入一幅位於何文田北之土地。美逸為發展該物業項目而成立。美逸由中國海外地產擁有70%權益，基逸擁有20%權益及Goldmond擁有10%權益。美逸之股東已同意按彼等各自之股權比例向美逸提供貸款。於二零零六年十二月三十一日，美逸欠本集團及Goldmond之款額分別約達港幣846,000,000元及港幣94,000,000元。該等貸款為免息。Goldmond為東亞銀行之全資附屬公司。
- (4) 於一九九七年十月十四日，以本公司為首之財團在一個公開拍賣會上購入一幅位於屯門區之土地。於一九九七年十一月十七日，該財團之成員就有關成立名發而訂立一份協議，以發展該物業項目。名發由中國海外地產擁有60%權益、豐迎置業擁有10%權益及獨立第三者擁有30%權益。於二零零六年十二月三十一日，名發欠本集團及豐迎置業之款額分別約為港幣1,030,000,000元及港幣171,000,000元。該等貸款自一九九八年一月一日起已免息。

董事認為，由於鴻堅置業及豐迎置業分別於名運及名發擁有股本權益，故與本公司份屬關連人士。同時，董事亦認為，由於東亞銀行分別於名運及美逸擁有股本權益，故與本公司份屬關連人士。

- (5) 本集團提供墊款予上海海興(為本集團擁有51%權益之附屬公司)，就其物業發展項目提供融資。該筆墊款於年初及年末之未付結餘分別約為港幣18,000,000元及港幣0元。該筆墊款以商業貸款利率計算利息、無抵押及無指定還款期。上海海興其餘49%權益由一間與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要股東或彼等各自之聯繫人(定義見《上市規則》)概無關連之中國企業所持有。
- \*\* (6) 根據二零零三年由本公司之附屬公司深圳中海地產有限公司(「深圳中海地產」)及中建總之附屬公司深圳市中海建築工程(「深圳中海建築」)訂立的一項協議，深圳中海地產委任深圳中海建築為其一地產發展項目第一期之主承判商，代價乃根據建築物料成本加上毛利訂定為人民幣185,000,000元。年內，深圳中海地產已付深圳中海建築之合約工程總額為港幣14,000,000元(二零零五年：港幣82,000,000元)。
- \*\* (7) 根據二零零四年由於當天為本公司之間接非全資附屬公司深圳中海地產及中建總之間接非全資附屬公司深圳中海監理訂立的一項協議，據此，深圳中海監理同意就中海怡美山莊項目提供若干項目監理服務。深圳中海地產應付予深圳中海監理之監理費為人民幣3,200,000元(約港幣3,019,000元)。中海怡美山莊協議之基本部份中海怡美山莊之土地使用權，為深圳中海地產擁有。

於二零零六年十二月三十一日，深圳中海地產為本公司之全資附屬公司，深圳中海監理為中建總之間接全資附屬公司。



年內，深圳中海地產已付或應付之合約監理費為港幣600,000元(二零零五年：港幣1,800,000元)。

- \*\* (8) 根據二零零四年由於當天為本公司之間接非全資附屬公司海鵬及中建總之直接全資附屬公司深圳中海建築訂立的一項協議，據此，海鵬將坂田項目之建築工程發包予深圳中海建築而深圳中海建築將承擔完成有關工程。海鵬根據坂田協議應付予深圳中海建築之代價為人民幣73,630,000元(約港幣69,462,264元)。

回顧年內，海鵬已付或應付的總合約金額為港幣0元(二零零五年：港幣65,000,000元)。

海鵬已於二零零五年六月一日更改公司名稱為深圳市中海日輝台物業發展有限公司。

- \*\* (9) 根據二零零四年由於當天為本公司之間接全資附屬公司中山中海房地產及中建總之直接全資附屬公司深圳中海建築訂立的一項協議，據此，中山中海房地產將翠林蘭溪園第一期項目之建築工程發包予深圳中海建築而深圳中海建築將承擔完成有關工程。中山中海房地產根據翠林蘭溪園第一期協議應付予深圳中海建築之代價為人民幣78,000,000元(約港幣73,584,906元)。

回顧年內，中山中海房地產已付或應付的總合約金額為港幣0元(二零零五年：港幣55,000,000元)。

- \*\* (10) 根據二零零五年由本公司之非直接全資附屬公司富榮及於當天為中海集團之直接全資附屬公司中建澳門訂立的一項協議，據此，富榮獲授一份金額為港幣56,100,000元的澳門地基工程合約。富榮須按照已完成之工程價值分期向中建澳門支付澳門地基工程合約金額。

由二零零六年六月二十九日起，中建澳門為中國建築之間接全資附屬公司。

年內，富榮已付或應付之合約金額為港幣0元(二零零五年：港幣53,000,000元)。

- (11) 於二零零五年八月一日，本公司之全資附屬公司富榮與於當天為中海集團之全資附屬公司中建澳門訂立一份建築管理合約，委任中建澳門作為富榮之建築管理人。

由二零零六年六月二十九日起，中建澳門為中國建築之間接全資附屬公司。

年內，富榮已付中建澳門之合約管理費及花紅分別為港幣10,000,000元(二零零五年：港幣0元)及港幣5,000,000元(二零零五年：港幣0元)。

- \*\* B部份：回顧年內，本集團曾進行下列根據《上市規則》第14A.33(3)(a)條符合最低豁免規定及可獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易：

- (12) 本公司全資附屬公司中謙於二零零四年與當時本公司之全資附屬公司中國海外建築有限公司及中海集團之全資附屬公司中建(香港)簽署租約租用中國海外大廈若干單位。兩位租客於二零零五年內皆成為中國建築的全資附屬公司。由於中國建築為中海集團的附屬公司，乃本公司的關連人士。本公司附屬公司與中國建築的附屬公司之間的物業租賃已購成本公司的關連交易。

由於有關交易金額少於根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率之0.1%，有關交易乃符合《上市規則》第14A.33條最低豁免規定之持續關連交易。

租賃協議分別於二零零六年六月三十日及二零零六年十二月三十一日到期。若干人士於二零零六年五月十五日訂立新的總租賃協議，詳情請見C部份第(15)項。

年內，有關上述於年內到期之租約所收取租金之數為港幣7,400,000元(二零零五年：港幣1,400,000元)。

- (13) 年內，本公司的全資附屬公司中謙出租位於中國海外大廈的若干物業作為中海集團的直接全資附屬公司中海保險的辦公室。

中海集團擁有中海發展已發行股本約50.7%權益。就此，本公司(及／或其附屬公司)與中海保險之間的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關交易金額少於根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率之0.1%，有關交易乃符合《上市規則》第14A.33條最低豁免規定之持續關連交易。

年內，從中海保險收取租金之數為港幣0元(二零零五年：港幣300,000元)。

**\*\*C部份：回顧年內，本集團曾進行下列可根據《上市規則》第14A.34條獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易：**

- (14) 於二零零四年十月二十一日，本公司宣佈與中海保險訂立一份承保協議，承保協議為固定年期，到二零零六年十二月三十一日到期。

承保協議規定：

- (a) 按照本集團不時的正常甄選程序及按提供予其他獨立第三者保險公司之正常條款，中海保險將可能持續為本集團有關項目承保；及
- (b) 如中海保險成功獲得保單，中海保險將根據其所提供及本集團所接受的條款就有關項目為本集團承保，但應付予中海保險之年度保費總額於截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止三個財政年度分別不可超逾港幣60,000,000元、港幣52,000,000元及港幣67,000,000元(「上限」)。

中海保險為本公司之主要股東中海集團之直接全資附屬公司。據此，根據《上市規則》，中海保險是本公司之關連人士，而承保協議內之交易構成本公司之持續關連交易。

直至於二零零四年十月二十一日的公佈，本公司若干附屬公司已經如本公司於二零零二年十一月十五日公告所披露與中海保險訂立保單，承保有關項目而該等交易並沒有超逾二零零二年十二月二日聯交所給予本公司該類交易豁免的上限。預期該等交易在將來會按照本集團正常甄選程序持續進行。另為符合適用於持續關連交易的新《上市規則》，本公司與中海保險已訂立承保協議。

承保協議使本集團可繼續向中海保險投保，從而可向更多不同保險公司投保。

年內，應付予中海保險之保費總額為港幣2,000,000元(二零零五年：港幣17,000,000元)，該總額不超逾截至二零零六年十二月三十一日止財政年度港幣67,000,000元的上限。



## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易

- (15) 於二零零六年五月十五日，中海發展的全資附屬公司中謙與中國建築的間接全資附屬公司中海建築，訂立總租賃協議，據此，中海建築同意租用位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築及／或其附屬公司辦公室之用。

有關租賃的資料：

物業	位置	租約開始日期	租約到期日	中海建築應付租金
A	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈 26樓A、B、C及D單位	二零零六年七月一日	二零零九年六月三十日	每月港幣111,972元 (免租期為三個月)
B	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈27樓	二零零七年一月一日	二零零九年六月三十日	每月港幣168,273元 (免租期為兩個月)
C	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈28樓	二零零七年一月一日	二零零九年六月三十日	每月港幣168,273元 (免租期為兩個月)
D	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈29樓及30樓	二零零六年七月一日	二零零九年六月三十日	每月港幣336,546元 (免租期為三個月)

上述物業的應付租金乃參考獨立估值師戴德梁行有限公司於二零零六年五月十一日就現行市況及上述物業鄰近的同類物業租金水平所作出的估值報告而釐定。

於簽署協議當日，中海集團擁有中國建築已發行股本約64.3%權益，並擁有中海發展已發行股本約50.7%權益。因此，中海發展(及／或其附屬公司)與中國建築(及／或其附屬公司)之間的交易構成中海發展及中國建築各自的持續關連交易。

中國建築及其附屬公司的辦公室原本位於中國海外大廈的高層及低層。總租賃協議令中國建築及其附屬公司將業務集中在中國海外大廈26樓至30樓，從而為中國建築及其附屬公司提供更具效率的工作環境。

根據總租賃協議，截至二零零七年六月三十日、二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止三個年度，中海建築的應付租金分別為港幣6,616,428元、港幣8,635,704元及港幣8,972,250元。

由於總租賃協議的年度應付租金低於中海發展及中國建築所有的適用百分比率的2.5%(盈利比率除外)，故總租賃協議獲豁免遵守中海發展及中國建築獨立股東批准的規定。

年內，中海建築按上述協議應付之租金為港幣2,200,000元，該總額不超逾截至二零零七年六月三十日止年度港幣6,616,428元的上限。

- (16) 於二零零六年五月十五日，中海保安，中海發展的間接全資附屬公司，與中國建築，訂立總保安服務協議，據此，中海保安將向中國建築及／或其附屬公司的地盤提供保安服務。提供保安服務的代價，將根據所提供的保安員數目及參考市價或中國建築可從獨立服務供應商取得相若服務的價格釐定。根據總保安服務協議，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，預期每年提供保安服務的年度上限金額不會超逾港幣30,000,000元。

於簽署協議當日，中海集團擁有中國建築已發行股本約64.3%權益，並擁有中海發展已發行股本約50.7%權益。因此，中海發展(及／或其附屬公司)與中國建築(及／或其附屬公司)之間的交易構成中海發展及中國建築各自的持續關連交易。

由於總保安服務協議的年度上限金額低於中海發展及中國建築所有的適用百分比率的2.5%(盈利比率除外)，故總保安服務協議獲豁免遵守中海發展及中國建築獨立股東批准的規定。

年內，與中國建築簽訂的總保安服務協議合約金額總數為港幣7,000,000元，該總額不超逾截至二零零六年十二月三十一日止財政年度港幣30,000,000元之上限。

**\*\*D部份：回顧年內，本集團曾進行下列可根據《上市規則》第14A.32條獲豁免遵守獨立股東批准規定的關連交易：**

- (17) 於二零零六年十二月二十二日，中建總之直接全資附屬公司中海投資與當天為本公司之間接全資附屬公司中海地產(香港)訂立中海物業管理協議。據此，股份賣方同意以人民幣128,000,000元(約港幣126,732,673元)之現金代價出售中海物業管理股份予股份買方。

收購中海物業管理之100%權益之代價為人民幣128,000,000元(約港幣126,732,673元)，約中海物業管理及北京中海物業管理有限公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核溢利人民幣19,586,976元(約港幣19,393,046元)之6.5倍，此金額乃參考中海物業管理及北京中海物業管理有限公司於過去兩年之經審核賬目、一份由股份賣方提供由國內獨立第三者評估師準備的評估報告及本期間於香港收購類似性質業務之現行市場比率後按公平原則磋商而釐定。全部款項將自本集團內部資源撥付。

代價將在完成時，即符合所有先決條件後十四天之內以現金全數支付。

倘若先前之條件於二零零七年一月三十一日或訂約各方可能協定之較後日期前仍未達成或未獲豁免，中海物業管理協議將會終止及不再具有任何效力(任何先前違反除外)。

收購中海物業管理之100%權益需獲中國國務院國有資產監督管理委員會及中國商務部批准始會進行。本集團透過是次收購中海物業管理之100%權益而可參與中國內地的物業管理業務，從而可為本身於中國內地的發展項目提供物業管理業務。董事相信此舉可提昇項目的價值包括售價。

中建總為本公司最終控股股東，其直接全資附屬公司股份賣方乃中建總之聯繫人，故根據上市規則，股份賣方為本公司之關連人士。因此，按上市規則，中海物業管理協議及其中交易構成本公司之關連交易。

按有關規模測試計算中海物業管理協議所得少於根據上市規則第14.07條計算之各個百分比之2.5%，故中海物業管理協議中的交易獲豁免遵守上市規則第14A.32(1)條之規定，而僅須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定。

有關交易已於二零零七年一月十七日完成。

**\*\*E部份：**回顧年內，本集團曾進行下列於《上市規則》第14A.16(5)條內述的非豁免關連交易或持續關連交易，該交易已遵守《上市規則》第14A.17條、第14A.35條或第14A.43條規定取得獨立股東批准：

- (18) 於二零零五年十一月二十一日，董事宣佈本公司之間接全資附屬公司廣州中海(作為買方)與中海投資(作為賣方)訂立收購協議，廣州中海同意收購中海地產現時註冊資本的11%，作價人民幣320,076,397元(約港幣307,765,767元)。

於完成收購協議後，本公司將合共持有中海地產註冊資本的90%。於公佈當天，中海地產為本公司持有79%權益的附屬公司。

於公佈當天，中海投資為中建總直接持有95%權益的附屬公司，而中建總為本公司最終控股公司，並持有本公司已發行股本約51.08%。據此，收購構成本公司的關連交易。出售權益應佔收益，根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率超過2.5%，因此收購須遵守《上市規則》第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

收購協議項目下之收購代價乃由廣州中海與中海投資按公平基準磋商，並參考中海投資截至二零零五年九月三十日(就出售權益而言)未經審核資產淨值(按中國一般採納的會計準則計算)，乃經調整計入中海地產於二零零五年九月三十日物業的獨立估值。任何出售權益應付的利息或所屬負債，將於二零零五年十月一日或以後歸於廣州中海及由其承擔。

董事認為，中海地產短期內不會尋求獨立上市，收購為本公司透過減少外界股東的影響而集中對中海地產的控制提供合適時機。於完成收購後，中海地產的業績、資產及負債將繼續綜合計入本公司的綜合財務報表內，列為本公司的附屬公司，而餘下10%權益則在該財務報表內仍列入為少數股東權益。

收購協議之詳細資料載於本公司二零零五年十二月十二日刊發予股東的通函內。

收購協議已於二零零五年十二月二十九日之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准通過。

本公司已於二零零五年十二月三十日，以跟收購協議相同的條件與餘下三名獨立少數股東訂立買賣協議，收購中海地產餘下的10%權益，使中海地產成為本公司全資附屬公司。

於年結日，中海地產為本公司之全資附屬公司，中海投資為中建總直接持有100%權益的附屬公司。

(19) 於二零零五年十一月二十二日，董事宣佈，本公司訂立多份協議如下：

- (a) 關於中國內地市場－與深圳中海建築訂立深圳中海建築承建協議，據此，倘深圳中海建築成功獲得投標合約，深圳中海建築將根據成功投標的條款成為本集團於中國內地的承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予深圳中海建築的總合約金額，不可超逾港幣1,600,000,000元（「深圳中海建築上限」）。
- (b) 關於香港市場－與中國建築訂立中國建築承建協議，據此，倘中國建築集團成功獲得投標合約，中國建築集團將根據成功投標的條款成為本集團於香港的承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予中國建築集團的總合約金額，不可超逾港幣900,000,000元（「中國建築上限」）。
- (c) 關於澳門市場－與中建澳門訂立中建澳門承建協議，據此，倘中建澳門成功獲得投標合約，中建澳門將根據成功投標的條款成為本集團於澳門的承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予中建澳門的總合約金額，不可超逾港幣200,000,000元（「中建澳門上限」）。

中建總為深圳中海建築的直接控股公司，並透過中海集團為本公司及中國建築的最終控股公司。於公佈當天，中建澳門為中海集團的全資附屬公司，而中海集團則由中建總全資擁有。因此，深圳中海建築、中國建築及中建澳門是本公司的關連人士，而本公司則是中國建築的關連人士。

根據深圳中海建築承建協議、中國建築承建協議及中建澳門承建協議，本集團聘請深圳中海建築、中國建築集團及中建澳門為其建築工程的建築承建商，構成本公司的非豁免持續關連交易。

根據該等協議，本公司可授出的合約總額（即深圳中海建築上限、中國建築上限及中建澳門上限）根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率，均超過2.5%。

董事認為，於成功投標後，聘請深圳中海建築、中國建築集團及中建澳門擔任本集團的建築承建商，可令更多承建商參與其分別在中國內地、香港及澳門的物業發展項目的建築工程。

中海發展持續關連交易之詳細資料載於本公司二零零五年十二月十二日刊發予股東的通函內。

中海發展持續關連交易已於二零零五年十二月二十九日之股東特別大會上獲獨立股東正式批准通過。

年內，根據深圳中海建築承建協議而批授予深圳中海建築的總合約金額，為港幣39,000,000元，該總額不超逾截至二零零六年十二月三十一日止財政年度港幣1,600,000,000元的上限。

年內，根據中國建築承建協議而批授予中國建築集團的總合約金額，為港幣126,000,000元，該總額不超逾截至二零零六年十二月三十一日止財政年度港幣900,000,000元的上限。

年內，根據中建澳門承建協議而批授予中建澳門的總合約金額，為港幣189,000,000元，該總額不超逾截至二零零六年十二月三十一日止財政年度港幣200,000,000元的上限。

由二零零六年六月二十九日起，中建澳門成為中國建築之間接全資附屬公司，並仍為本公司之關連人士。

- (20) 於二零零六年六月七日，董事宣佈，本公司與中建總訂立中建總集團承建協議，據此，倘中建總集團成功獲得投標合約，中建總集團將根據成功投標的條款成為本集團於中國內地的建築承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予中建總集團的總合約金額，不可超逾港幣1,600,000,000元（「上限」）。

中建總為本公司的最終控股公司。因此，中建總集團成員公司是本公司的關連人士。根據中建總集團承建協議，本集團聘請中建總集團為建築工程的建築承建商，構成本公司的非豁免持續關連交易（「持續關連交易」）。

由於根據該協議本集團可授出的合約總額（即上限）根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率，超過2.5%。因此，在《上市規則》第14A章的規定下，本公司須遵守年度復審、報告、公佈及獨立股東批准的規定。

董事認為，於成功投標後，聘請中建總集團擔任本集團的建築承建商，可令更多承建商參與其在中國內地的物業發展項目的建築工程。

中建總為中國國有企業，於中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。除深圳中海建築承建協議、中建澳門承建協議及中國建築承建協議外，中建總集團承建協議可讓本公司選擇（待中標後）聘用中建總集團為其中國內地物業發展項目建築工程的建築承建商。

持續關連交易之詳細資料載於本公司二零零六年六月二十二日刊發予股東的通函內。

中建總集團承建協議、上限以及因此擬進行的持續關連交易已於二零零六年七月十二日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。

年內，根據中建總集團承建協議而批授予中建總集團的總合約金額，為港幣762,000,000元，該總額不超逾截至二零零六年十二月三十一日止財政年度港幣1,600,000,000元之上限。

按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.38條，董事局與本公司核數師就本集團之持續關連交易程序作出若干協定。核數師已就此等程序真確之研究結果向董事局報告。

經省覽上述所進行之關連交易／持續關連交易，董事（包括獨立非執行董事）認為，上述所進行之關連交易／持續關連交易乃(i)按一般商務條款（即有關交易是基於各自獨立利益進行，或所訂的交易條款，不比本公司所給予獨立第三方或獨立第三方所給予本公司的條款為差（視屬何情況而定））；(ii)屬本集團日常及一般業務；及(iii)該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事亦確認本公司已符合《上市規則》的披露規定。

\*\* 此關連交易／持續關連交易亦構成有關會計實務準則內的關連人士交易。