

## 關 連 交 易

### 獲 豁 免 關 連 交 易

以下交易將於上市後視為上市規則所界定的本公司的關連交易：

- (a) 建業聯盟新城向郭小迷先生就其所購入的鄭州聯盟新城(第二期)一個單位提供按揭擔保

建業中原及建業南陽董事郭小迷先生與本公司項目公司建業聯盟新城於二零零六年八月十一日訂立物業購買合約，據此，郭小迷先生同意以代價人民幣762,374元(約等於847,082港元)購入鄭州聯盟新城(第二期)一個單位。郭小迷先生以不超過20年的按揭支付購買價約59%的人民幣450,000元。根據按揭協議，有關按揭的欠款由建業聯盟新城擔保，擔保期至全數還清按揭貸款或取得房屋所有權證並辦妥抵押登記為止(以較早者為準)。截至二零零八年二月十八日，有關按揭的未償還本金額約為人民幣418,125元(約等於464,583港元)。

- (b) 建業聯盟新城向朱靜女士就其所購入的鄭州聯盟新城(第二期)一個單位提供按揭擔保

建業安陽、建業新鄉、建業濟源、建業濮陽、建業焦作、建業大宏及建業開封董事朱靜女士與本公司項目公司建業聯盟新城於二零零六年十月二十六日訂立物業購買合約，據此，朱靜女士同意以代價人民幣747,473元(約等於830,526港元)購入鄭州聯盟新城(第二期)一個單位。朱靜女士以不超過10年的按揭支付購買價約70%的人民幣520,000元。根據按揭協議，有關按揭的欠款由建業聯盟新城擔保，擔保期不超過貸款到期日起計兩年或直至全數繳清按揭貸款或辦妥抵押登記以及將登記證明和其他相關文件交予交通銀行股份有限公司鄭州建文支行為止(以較早者為準)。截至二零零八年二月十八日，有關按揭的未償還本金額約為人民幣477,235元(約等於530,261港元)。

- (c) 建業河南向王東先生就其所購入的鄭州森林半島一個單位提供按揭擔保

建業駐馬店董事王東先生與本公司項目公司建業河南於二零零六年十二月八日訂立物業購買合約，據此，王東先生同意以代價人民幣680,811元(約等於756,457港元)購入鄭州森林半島一個單位。王東先生以不超過20年的按揭支付購買價約69%的人民幣470,000元。根據按揭協議，有關按揭的欠款由建業河南擔保，擔保期直至全數繳清按揭貸款或辦妥抵押登記以及將房地產權證及其他相關文件交予招商銀行股份有限

## 關連交易

公司鄭州未來支行為止(以較早者為準)。截至二零零八年二月十八日,有關按揭的未償還本金額約為人民幣457,240元(約等於508,044港元)。

我們向所有購買本集團同一項目的物業並就已申請按揭融資購買物業的客戶(不論是否關連人士或獨立第三方)提供條款(包括但不限於擔保期)相似及同類的按揭擔保。董事(包括獨立非執行董事)認為,上文(a)至(c)段所述擔保乃按一般商業條款給予本公司附屬公司董事。此外,由於根據上市規則第14章,有關上文(a)至(c)段所述各項的每項百分比率(如適用)預期低於0.1%,故根據上市規則第14A.65(2)(b)條規定,該等交易屬符合最低豁免水平的交易。該等交易可獲豁免遵守上市規則第14A.45至14A.48條所述的申報、公告及獨立股東批准的規定。

### (d) 建業住宅與建業物業發展訂立的租約

本公司附屬公司建業物業發展與建業住宅於二零零六年十月十九日訂立租約,據此,建業住宅同意將香港康宏廣場南座10樓8室租予建業物業發展作為辦公室,租期自二零零六年九月八日至二零零八年九月七日,為期兩年,經雙方同意後可續約。

由於建業住宅由本集團控權股東兼執行董事胡先生最終全資擁有,故屬本公司關連人士。

根據該租約,租期內每月租金均為43,000港元,承租人亦須每月繳付約10,000港元的空調及管理費。下表載列截至二零零七年十二月三十一日止三年度建業物業發展過往支付予建業住宅的租金金額:

	截至十二月三十一日止年度過往金額		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
		(百萬港元)	
我們支付的租金 .....	—	0.2	0.5

由於該協議於二零零六年九月八日起生效,故我們並無就截至二零零五年十二月三十一日止年度向建業住宅支付任何費用。截至二零一零年十二月三十一日止三年度每年應向建業住宅支付的最高租金總額不應超過下列上限:

	截至十二月三十一日止年度的估計金額		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		(百萬港元)	
估計我們須付租金 .....	0.6	0.6	0.6

## 關 連 交 易

董事認為，租約條款乃按一般商業條款公平磋商訂立，而所涉交易一直(並繼續)於本集團日常及一般業務過程中進行。我們的應付租金乃參考市場同類物業的年租釐定。專業物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司認為，根據該租約須支付的租金符合市場價格，且公平合理。

由於根據上市規則第14章規定，有關上文(d)段所述持續關連交易的每項百分比率(如適用)預期低於0.1%，故根據上市規則第14A.33(3)條規定，該等交易屬符合最低豁免水平的交易，可獲豁免遵守上市規則第14A.45至14A.48條所述的申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 嘉德置地聯繫人與本集團訂立的現有一次性關連交易

於二零零八年五月一日，Farsighted International Limited (「**Farsighted International**」) 與建業中國就買賣鄭州置地廣場項目的若干商業單位與車位訂立具法律約束力的框架協議 (「**框架協議**」)。嘉德置地間接持有 Farsighted International 30% 權益，並間接持有凱德置地(開曼)全部股權。凱德置地(開曼)為本公司主要股東。因此，Farsighted International 屬本集團關連人士(定義見上市規則)。

根據框架協議，建業中國同意向將由 Farsighted International 在中國成立的一間或多間項目公司(「**買方**」)出售鄭州置地廣場項目商場規劃總建築面積約54,164平方米的地下第一層及首四層(「**目標物業**」)連同260個車位(「**車位**」)，代價總額約為現金人民幣394.3百萬元(「**代價**」，根據框架協議條款而調整)(「**置地廣場交易**」)。代價乃 Farsighted International 與我們參考同區其他質量相若的物業售價及 Farsighted International 同意收購的商業物業總面積經公平磋商釐定。獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司認為框架協議應付的代價符合市場比率，屬公平合理。

根據框架協議，買方須於達成以下條件起計的框架協議所載指定期間內，與建業中國根據框架協議所載條款就買賣目標物業訂立正式預售合同(「**物業合約**」)及就買賣車位訂立銷售合約(「**車位合約**」)：

- (i) 買方已正式註冊成立，並已以其名義開設外匯戶口；

## 關 連 交 易

- (ii) 我們已達成相關法例有關銷售目標物業及車位的所有許可且就有關銷售獲得所有批文，包括但不限於預售許可證；
- (iii) Farsighted International 已就目標物業進行審慎調查，且其及買方均滿意結果；
- (iv) 目標物業所涉按揭已解除，目標物業再無牽涉其他產權負擔；
- (v) 目標物業的交付標準不變或任何轉變已獲 Farsighted International、買方與我們確認；
- (vi) 框架協議規定的相關條件已達成(即 Farsighted International 與我們簽訂框架協議並已生效，且同意有關隔油池及排煙系統的改造計劃)；及
- (vii) Farsighted International 與我們就達成有關框架協議所有附件內容達成一致。

根據框架協議，代價須按下列方式支付：

首期付款	達成上文第(vi)項所述的相關條件	代價10%
第二期付款	簽訂物業合約及車位合約及目標物業的主體封頂，且買方已合法設立	物業合約及車位合約所載代價總額(「 <b>合約代價</b> 」) 70%
第三期付款	目標物業與車位已達到交付條件，買方確認接收目標物業與車位且第二期付款的條件已達成	合約代價另外20%
第四期付款	買方已取得目標物業的房屋所有權證	合約代價另外5%
第五期付款	目標物業的物業合約中所載質量保證期(交付後一年)屆滿，或會因質量保證而自合約代價餘額扣減撥備	合約代價餘額

截至最後可行日期，鄭州置地廣場項目由建業中國開發。我們預期於二零零八年十二月交付。預期目標物業的預售合同將於二零零八年六月底訂立。我們的中國法律顧問表示，鑑於置地廣場交易的主要條款已經達成、確定並載於框架協議，故框架協議屬有效，且具法律約束力；因此，根據框架協議釐定的條款簽訂目標物業的預售合同僅視為完成置地廣

## 關 連 交 易

場交易的程序之一，且框架協議的簽訂符合包括商品房預售法規在內的中國法律及法規。

鄭州置地廣場項目包括可售總建築面積約89,526平方米的商業單位。我們擬自行出售或預售其餘商業單位。Farsighted International 已向我們承諾，於訂立物業合約起計兩年內，目標物業將純粹持作租賃或使用而不會售予任何第三方 (Farsighted International 及其聯繫人或彼等業務作上市用途者除外) 且自註冊成立後兩年內買方不會持有任何其他物業 (持作自用的物業除外)。因此，董事認為向 Farsighted International 出售目標物業對本集團自行出售鄭州置地廣場項目其餘商業物業並無不利影響。