

關 連 交 易

於上市前不久已終止或將於重組完成後終止的關連交易

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月及在重組完成之前，倘本公司於有關時間上市，則下列交易將構成關連交易，須受申報、公佈及／或獨立股東批准規定所規限。

出售物業

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團向我們的控股股東、本公司董事及高級管理層成員、我們若干附屬公司的董事及股東及彼等各自若干聯繫人出售我們物業開發項目中的若干物業，包括商業及零售物業，供彼等用於居住或出租。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，出售予關連方物業的總建築面積為1,483.0平方米、24,123.8平方米、零平方米及零平方米。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，出售物業予關連方的交易值總額分別為約人民幣3,200,000元、約人民幣132,500,000元、人民幣零元及人民幣零元。於2007年，物業銷售的交易值大幅增加，原因是銷售額主要來自於2007年竣工及交付的項目。於2006年，向關連方銷售物業所錄得的虧損約為人民幣211,000元，於2007年，向關連方銷售物業所賺取的利潤約為人民幣10,200,000元。於最後實際可行日期，為關連方所佔用作自住、買賣及租賃用途的總建築面積分別為1,744.1平方米、零平方米及23,156.6平方米。

我們的董事及物業估值師認為：(i)出售禹洲花園一期、禹洲華僑海景城一期及二期以及禹洲海灣新城一期中的各個單位乃按一般商業條款進行交易（低於當時通行市場比率水平的相關對價除外）；及(ii)按個別單位出售禹洲海灣新城一期的6個零售單位乃根據一般商業條款協定，其對價乃屬合理。

我們的董事認為，(i)及(ii)項所述已售物業的相關對價乃屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

該等交易已於重組完成前完成，且我們無意於重組完成後進行該等交易。

收購物業

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的控股股東郭英蘭女士將位於中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場3104、3105及3106室的辦公物

關 連 交 易

業(總建築面積為479平方米)售予我們的附屬公司廬東公司，總對價約人民幣2,538,000元。有關辦公物業的轉讓將自2008年9月23日起生效。在有關物業轉讓之前，該等辦公物業以郭英蘭女士的名義租予廬東公司及合肥禹洲公司，有關詳情見「一辦公物業的租賃」。我們董事認為就收購該等辦公物業的對價屬公平合理。物業估值師認為，所支付的對價屬公平合理且有關交易按一般商業條款進行。

關連方向本集團提供的預付款或關連方從本集團獲得的預付款

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的控股股東及彼等若干聯繫人向我們的若干附屬公司提供預付款或從我們的若干附屬公司獲得預付款。

下表載列於所示日期關連方向本集團提供的預付款：

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
林龍安.....	2,892 ⁽¹⁾	2,892 ⁽¹⁾	2,892 ⁽¹⁾	2,892 ⁽¹⁾
郭英蘭.....	151,791 ⁽²⁾	94,841 ⁽³⁾	24,402 ⁽⁴⁾	145,365 ⁽¹⁰⁾
林龍智.....	18,513 ⁽⁵⁾	43,543 ⁽⁵⁾	—	—
林聰輝.....	200 ⁽⁶⁾	200 ⁽⁶⁾	—	—
葉碧雲.....	9 ⁽⁷⁾	9 ⁽⁷⁾	—	—
縱橫集團.....	162,813 ⁽⁸⁾	192,813 ⁽⁸⁾	—	—
堯洲實業公司.....	24,770 ⁽⁹⁾	24,770 ⁽⁹⁾	—	—
港誼投資公司.....	—	—	—	900 ⁽¹²⁾
縱橫科技公司.....	—	—	—	10,400 ⁽¹¹⁾
合計.....	360,988	359,068	27,294	159,557

附註：

- (1) 林龍安從廈門華僑城有限公司取得的預付款。
- (2) 該款項包括郭英蘭從港誼通訊、廈門華僑城公司、禹洲公司、港誼置業公司及新加坡帝元取得的預付款。
- (3) 該款項包括郭英蘭從港誼通訊、廈門華僑城公司、港誼置業公司、豐洲公司及新加坡帝元取得的預付款。
- (4) 該款項包括郭英蘭從豐洲集團公司、本公司、英屬處女群島公司、禹洲公司、廈門華僑城公司、及港誼置業公司取得的預付款。
- (5) 截至2006年12月31日止年度從港誼通訊取得預付款及截至2007年12月31日止年度從港誼通訊及禹洲公司取得預付款。
- (6) 截至2007年12月31日止兩個年度，林聰輝從禹洲公司取得預付款。
- (7) 截至2007年12月31日止兩個年度，葉碧雲從豐洲投資取得預付款。
- (8) 截至2006年12月31日止年度，縱橫集團從港誼通訊取得預付款及截至2007年12月31日止年度，從港誼通訊及禹洲公司取得預付款。
- (9) 截至2007年12月31日止三個年度，堯洲實業公司從安徽華僑城公司取得預付款。
- (10) 此預付款包括郭英蘭向豐洲集團公司、本公司、英屬處女群島公司、廈門華僑城公司、港誼置業公司及港誼通訊公司所收取的預付款。
- (11) 縱橫科技公司向禹洲公司收取預付款。
- (12) 港誼投資公司向禹洲公司收取預付款。

關 連 交 易

下表載列於所示日期本集團向關連方提供的預付款：

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
郭英蘭.....	144,308 ⁽¹³⁾	362,982 ⁽¹⁴⁾	549,033 ⁽²⁰⁾	567,238 ⁽²⁴⁾
葉碧雲.....	—	—	4,750 ⁽²²⁾	—
郭文固.....	30,000 ⁽¹⁵⁾	422,413 ⁽¹⁵⁾	—	—
林聰輝.....	—	—	250 ⁽²¹⁾	—
林泓禹.....	1,989 ⁽¹⁶⁾	50 ⁽¹⁶⁾	1,642 ⁽¹⁶⁾	1,642 ⁽¹⁶⁾
縱橫集團.....	55,000 ⁽¹⁷⁾	—	10,348 ⁽¹⁷⁾	10,348 ⁽¹⁷⁾
港誼投資公司.....	—	—	4 ⁽²³⁾	—
堯洲實業公司.....	5,248 ⁽¹⁹⁾	5,248 ⁽¹⁹⁾	—	—
縱橫公司.....	25,000 ⁽¹⁸⁾	2,620 ⁽¹⁸⁾	—	—
縱橫置業公司.....	—	12,479 ⁽²⁵⁾	12,479 ⁽²⁵⁾	4,539 ⁽²⁵⁾
合計.....	261,546	805,792	578,506	583,767

附註：

- (13) 郭英蘭向康泰公司、香港禹洲集團、星洲公司、豐洲公司、菲律賓國際及豐洲集團公司提供預付款。
- (14) 郭英蘭向禹洲公司、康泰公司、悅江公司、豐洲公司、菲律賓國際、香港禹洲集團、星洲公司及港麗裝飾公司提供預付款。
- (15) 截至2006年12月31日止年度，郭文固向禹洲公司提供預付款及截至2007年12月31日止年度，向廈門華僑城公司及禹洲公司提供預付款。
- (16) 林泓禹於截至2008年12月31日止三個年度向廈門華僑城公司提供預付款，並於截至2008年12月31日止一個年度及截至2009年6月30日止六個月向金國際公司提供預付款。
- (17) 截至2006年12月31日止年度、截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月，縱橫集團向禹洲公司提供預付款。
- (18) 截至2007年12月31日止年度，縱橫公司向禹洲公司提供預付款。
- (19) 截至2007年12月31日止兩個年度，堯洲實業公司向禹洲發展公司及廈門華僑城公司提供預付款。
- (20) 截至2008年12月31日止年度，郭英蘭向豐洲公司、菲律賓國際、新加坡帝元、香港禹洲集團、星洲公司、港麗裝飾公司、港誼通訊公司、悅江公司、康泰公司及金國際公司提供預付款。
- (21) 截至2008年12月31日止年度，林聰輝向港誼通訊公司提供預付款。
- (22) 截至2008年12月31日止年度，葉碧雲向港誼通訊公司提供預付款。
- (23) 截至2008年12月31日止年度，港誼投資公司向禹洲商業投資公司提供預付款。
- (24) 郭英蘭向豐洲公司、菲律賓國際、新加坡帝元、香港禹洲集團、星洲公司、禹洲公司、堯洲公司、貴豐公司、禹洲地產投資公司、港誼通訊公司、悅江公司、康泰公司、金國際公司及港麗裝飾公司提供預付款。
- (25) 截至2007年12月31日止年度，縱橫置業公司為悅江公司提供裝修服務。

以上由我們的關連方向本集團旗下的附屬公司提供的預付款或從本集團旗下的附屬公司獲得的預付款已於重組完成前以現金方式全數結清。截至2009年9月1日，林龍安先生及郭英蘭女士以相同比例向本公司提供的未償還預付款項為809,362,447港元。作為重組的一部份，該項預付款已於2009年10月9日全數結清，操作方式為向林龍安先生及郭英蘭女士分別發行403,199,479股股份及403,199,479股股份。

關 連 交 易

出租辦公物業

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團與若干本公司的關連人士訂立一系列租賃協議，據此本集團已自該等關連人士租得，同時亦向該等關連人士出租一系列物業，用作辦公物業或其他用途。該等租賃協議包括：

- (i) 郭英蘭女士與合肥禹洲公司訂立的一份租賃協議，據此，郭英蘭女士同意出租建築面積為166.4平方米的辦公室（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場2804室（現為3104室）），租期自2006年9月1日至2007年12月31日止，為期16個月；
- (ii) 郭英蘭女士與合肥禹洲公司訂立的一份租賃協議，據此，郭英蘭女士同意出租建築面積為166.4平方米的辦公室（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場2805室（現為3105室）），租期自2006年9月1日至2007年12月31日止，為期16個月；
- (iii) 郭英蘭女士與安徽華僑城公司訂立的一份租賃協議，據此，郭英蘭女士同意出租建築面積為146.3平方米的辦公室（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場2806室（現為3106室）），租期自2006年9月1日至2007年12月31日止，為期16個月；
- (iv) 於2007年6月29日廬東公司與林龍智先生訂立一份租賃協議，據此，林龍智先生（代表郭英蘭女士）同意向廬東公司出租建築面積為166.4平方米的辦公物業（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場3104室），租期自2007年7月1日至2008年12月31日止，為期18個月；
- (v) 於2007年6月29日廬東公司與葉碧雲女士訂立一份租賃協議，據此，葉碧雲女士（代表郭英蘭女士）同意向廬東公司出租建築面積為166.4平方米的辦公物業（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場3105室），租期自2007年7月1日至2008年12月31日止，為期18個月；
- (vi) 於2007年6月29日合肥禹洲公司與郭文固先生訂立一份租賃協議，據此，郭文固先生（代表郭英蘭女士）同意向合肥禹洲公司出租建築面積為146.3平方米的辦公物業（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場3106室），租期自2007年7月1日至2008年12月31日止，為期18個月；
- (vii) 於2007年1月16日禹洲開發公司與郭虹英女士訂立一份租賃協議，據此，禹洲開發公司同意向郭虹英女士出租建築面積為48.1平方米的物業（地址為中國福建省廈門市湖裏區東渡濠頭禹洲新城一期和寧裏22號底層11室），根據以上(vii)中的租賃協議，用作幼兒園的存儲區，租期自2007年1月17日至2010年1月16日止，為期3年。

關 連 交 易

上文(i)、(ii)及(iii)中所載的三份租賃協議已於2007年6月30日終止。郭英蘭女士向我們的附屬公司廬東公司轉讓該租賃所涉及的三處辦公物業，自2008年9月23日起生效，有關詳情請見「一收購物業」。以上(iv)、(v)及(vi)中的三份租賃協議已終止。以上(vii)中的租賃協議已終止，自2008年1月起生效。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，根據以上(i)至(vi)中的六份租賃協議，本集團應付予關連人士的租金收入總額分別為人民幣42,300元、人民幣167,600元、人民幣126,900元及人民幣零元。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，根據以上(vii)中的租賃協議，本集團來自關連人士的租金收入總額分別為人民幣36,000元、人民幣36,000元、人民幣零元及人民幣零元。

廈門華僑城公司向林氏家族集團提供的物業租賃服務

重組完成前，林氏家族集團已委託廈門華僑城公司提供服務，將林氏家族集團的零售物業(總建築面積約為23,156.6平方米)出租。由於對價為零，廈門華僑城公司乃依據當時通行市價及條款處理有關該等零售物業租賃業務的所有事宜(包括但不限於租金收入及租賃條款的磋商)。

誠如「與我們控股股東的關係」一節所披露，林氏家族集團已承諾於重組完成後六個月之前按公平原則向獨立第三方出售林氏家族集團的零售物業。林氏家族集團亦承諾，於重組完成後，其任何股東不會重續林氏家族集團零售物業的現有租約，該等租約乃自重組完成日期起(包括該日)至於該日起計六個月止(包括該日)期間屆滿或以其他方式終止，以待有關林氏家族集團的零售物業於重組完成後六個月內出售。

委託貸款安排

自2008年8月至2008年9月，縱橫集團(林龍安及郭英蘭的聯繫人，因此為本公司的關連人士)、興業銀行股份有限公司及金國際公司訂立四份委託貸款協議，據此，金國際公司透過興業銀行股份有限公司廈門分行自縱橫集團取得四項總金額為人民幣145,000,000元的無抵押委託貸款，年期為一年，利率按8.69%計算。該等委託貸款被用作開發園博學府。金國際公司於2009年4月及2009年7月分別償還了上述委託貸款，因此，所有委託貸款均已獲悉數償還。

我們並無意於重組完成後與我們的關連人士訂立任何委託貸款安排。

關 連 交 易

縱橫置業公司為悅江公司提供的裝修服務

自2007年2月至2007年5月，縱橫置業公司(本公司的關連人士)就與我們項目(禹洲金橋國際)相關的某些商務區域為悅江公司提供裝修服務，支付縱橫置業公司的服務費約為人民幣12,479,000元。縱橫置業公司的裝修服務撥備為非經常性撥備並於重組完成前終止。

縱橫置業公司為康泰房地產開發有限公司提供的室內裝修服務

自2009年5月至2009年9月，縱橫置業公司(本公司的關連人士)就我們的項目禹洲金橋國際為康泰公司提供室內裝修服務，支付縱橫置業公司的服務費約為人民幣16,507,000元。縱橫置業公司的室內裝修服務撥備為非經常性撥備並於重組完成前終止。

獲豁免的持續關連交易

縱橫置業公司提供的設計及安裝服務

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，縱橫置業公司(本公司的關連人士)就我們某些項目中智能系統的設計、安裝及測試於竣工前後不時為本集團提供室內裝修服務。該智能系統包括但不限於警報系統、閉路電視監控系統、可視對講機系統及防盜系統。

下表載列本集團截至2008年12月31日止三個年度及2009年6月30日止六個月向縱橫置業公司支付費用總額的歷史數據：

	截至12月31日止年度歷史數據			截止6月30日
				止六個月
	2006年	2007年	2008年	歷史數據
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
支付予本集團費用總額.....	541,000	320,000	3,148,000	859,000

關 連 交 易

縱橫通訊發展公司為下列項目提供服務：

截至2006年12月31日止年度	水蓮山莊 海天廣場
截至2007年12月31日止年度	水蓮山莊 海天廣場
截至2008年12月31日止年度	星洲花園 禹洲世貿國際一期 禹洲華僑金海岸 海天廣場 水蓮山莊
截至2009年6月30日止六個月	星洲花園 禹洲世貿國際一期 禹洲華僑金海岸

我們擬請縱橫置業公司就我們開發的項目中智能系統的設計、安裝及測試不時為我們提供室內裝修服務。根據本公司與縱橫置業公司訂立的框架智能系統設計及安裝協議，估計本集團支付縱橫置業公司重組完成後三個財政年度內的費用總額至多不得超過下列年度上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2009年	2010年	2011年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
支付予本集團費用總額	6,000,000	6,000,000	6,000,000

在計算以上年度上限時，我們的董事已考慮有關交易的過往數據、第三方承包商就提供類似服務而預期將收取的費用以及我們基於項目進度對該等設計及安裝服務的需求。

框架智能系統設計及安裝協議的年期為三年，可由本公司選擇於初步年期屆滿前至少三個月發出通知以續期三年。各方可透過至少提前三個月的通知終止框架智能系統設計及安裝協議。

框架智能系統設計及安裝協議乃按普通商業條款訂立。根據上述協議，我們估計截至2011年12月31日止三個年度各年本集團將支付的費用將少於適用百分比的0.1%。根據框架智能系統設計及安裝協議，持續關連交易預計將屬於上市規則第14A.33(3)條最低限額的範圍內，因此可豁免遵守上市規則的報告、公佈及獨立股東的批准等規定。