

獲豁免持續關連交易

根據上市規則第14A.33(3)條，以下交易於上市日期後將構成本公司之持續關連交易，並將獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公布及獨立股東批准之規定。

租賃協議

(a) 深圳佳兆業科技與郭俊偉先生之間的租賃協議

深圳佳兆業地產與郭俊偉先生訂立一項租賃協議（「第一項租賃協議」），據此，郭俊偉先生同意向深圳佳兆業地產出租位於中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3305-3306室的辦公室物業，租賃期由二零零九年六月一日開始至二零一一年五月三十一日屆滿，為期兩年，月租為每個曆月人民幣54,626.4元。我們的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已確認，根據第一項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

郭俊偉先生為我們的控股股東，並為我們的執行董事郭英成先生及郭英智先生的兄弟，故於上市後郭俊偉先生將為本公司的關連人士。

(b) 深圳桂芳園與郭英成先生之間的租賃協議

深圳佳兆業地產與郭英成先生訂立一項租賃協議（「第二項租賃協議」），據此，郭英成先生同意向深圳佳兆業地產出租位於中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3307及3308室的辦公室物業，租賃期由二零零九年九月一日開始至二零一一年八月三十一日屆滿，為期兩年，月租為每個曆月人民幣54,859.2元。我們的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已確認，根據第二項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

郭英成先生為一名董事，故於上市後將為本公司的關連人士。

第一項租賃協議及第二項租賃協議項下的租賃物業的總建築面積約為912.38平方米。

(c) 廣州金貿房地產與泰怡之間的租賃協議

廣州金貿房地產與泰怡訂立一項租賃協議（「第三項租賃協議」），據此，泰怡同意向廣州金貿房地產出租位於中國廣東省廣州市天河區天河北路大都會廣場3710室的辦公室物業，租賃期由二零零九年三月十五日開始至二零一一年三月十五日屆滿，為期兩年。

關連交易

第三項租賃協議項下的總月租為每個曆月人民幣5,000元。我們的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已確認，根據第三項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

(d) 廣東佳兆業房地產管理與泰怡之間的租賃協議

廣州金貿物業管理與泰怡訂立一項租賃協議（「第四項租賃協議」），據此，泰怡同意向廣州金貿物業管理出租位於中國廣東省廣州市天河區天河北路大都會廣場3716室的辦公室物業，租賃期由二零零九年五月十八日開始至二零一一年五月十七日屆滿，為期兩年。第四項租賃協議項下的總月租為每個曆月人民幣5,000元。我們的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已確認，根據第四項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

(e) 深圳兆瑞景與泰怡之間的租賃協議

深圳兆瑞景與泰怡訂立租賃協議（「第五項租賃協議」），據此，泰怡同意向廣州兆瑞景出租位於中國廣東省廣州市天河區天河北路大都會廣場3715室的辦公室物業，年期由二零零七年八月二十七日起至二零一零年八月二十六日止，為期三年。第五項租賃協議下的每月租金總額為每個曆月人民幣5,000元。我們的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已確認，根據第五項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

第三項租賃協議、第四項租賃協議及第五項租賃協議項下的租賃物業的總建築面積約為220平方米（2,370平方呎）。

泰怡由Year Up及郭俊偉先生分別擁有99%及1%權益。郭俊偉先生全資擁有Year Up，故泰怡為郭俊偉先生的聯繫人士，因此於上市後為本公司的關連人士。

由於第一項租賃協議、第二項租賃協議、第三項租賃協議及第四項租賃協議項下的全年總租金根據上市規則第14A章各自的適用百分比率按全年基準計算少於0.1%，故第一項租賃協議、第二項租賃協議、第三項租賃協議及第四項租賃協議項下的交易，於上市後將構成本公司根據上市規則第14A.33(3)(a)條的獲豁免持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第14A.45條至第14A.48條所載的申報、公布及獨立股東批准之規定。董事認為，第一項租賃協議、第二項租賃協議、第三項租賃協議及第四項租賃協議乃按一般商業條款訂立。

有關合作發展惠州佳兆業湯泉之合約安排

如本招股章程「業務－合約安排」一節所載，根據惠州市國營湯泉林場（「湯泉林場」）與我們於二零零七年七月六日訂立之「廣東湯泉森林合作發展協議」（「湯泉協議」），湯泉林場將向湯泉林場及我們共同成立之項目公司授出一幅位於廣東省惠州之國有森林土地之土地使用權，覆蓋面積約10,000,005平方米。我們負責提供項目各期之發展資金。我們已同意向湯泉林場支付資源使用費每年人民幣2,000,000元（「資源使用費」），該金額乃經各方按公平原則磋商後釐定。各方亦已就項目公司之除稅後溢利分配達成協議。惠州市農林局已於二零零七年七月十七日批准湯泉協議。惠州佳兆業湯泉為我們的非全資附屬公司，並由惠州佳兆業房地產擁有80%權益及由湯泉林場擁有20%權益。湯泉林場為惠州佳兆業湯泉之主要股東，故上市後將成為本集團之關連人士。由於就湯泉協議之資源使用費總額計算上市規則第14A章之各適用百分比率，按年計算均低於0.1%，湯泉協議項下之交易於上市後將構成本公司根據上市規則第14A.33(3)(a)條之獲豁免持續關連交易，並將獲豁免上市規則第14A.45條至14A.48條所載的申報、公布及獨立股東批准之規定。董事認為湯泉協議乃按一般商業條款，於本集團日常業務過程中訂立。

關連交易

關連方交易

本集團與關連方之間的貸款交易

本集團與若干關連方於往績期間進行以下貸款交易，詳情載列如下：

名稱及與關連方的關係

關連方名稱	與本集團及／或控股股東的關係
郭英成先生	控股股東
郭英智先生	控股股東
郭俊偉先生	控股股東
郭映光先生	郭氏家族堂兄弟
郭映龍先生	郭氏家族堂兄弟
麥偉良先生	我們的僱員
占瓊明先生	郭英智先生姊／妹夫
陳耿賢先生	執行董事兼副總裁
Kwok Ying Xing先生	郭氏家族堂兄弟
郭元通先生	郭氏家族父親
詹秀珍女士	郭英智先生配偶
羅漢敦先生	郭俊偉先生姊／妹夫
泰怡集團有限公司	由郭俊偉先生實益擁有100%權益
Chibase (Asia) Investment Limited (一間投資控股公司)	由Speed Prosper、Clever Cosmos及Year Up分別 持有34%、33%及33%權益
Friendship (China) (一間投資 控股公司)	由Speed Prosper、Clever Cosmos及Year Up分別 持有34%、33%及33%權益
Year Up (一間投資控股公司)	由郭俊偉先生實益持有100%權益
深圳市琪裕擔保有限公司 (一間從事(其中包括)提供擔保 業務的公司)	由郭添祿先生(一名獨立第三方)擁有50% 權益及由賴大目先生(一名獨立第三方) 擁有50%權益
深圳市兆興實業有限公司 (一間並無任何業務的公司)	之前由郭添祿先生(一名獨立第三方) 擁有40%權益及由賴大目先生(一名獨立 第三方)擁有60%權益

關連交易

應收關連方款項

本集團於往績期間向關連方提供若干貸款融資以作個人用途，詳情載列如下：

	十二月三十一日			二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項				
— 計入其他應收款項：				
控股股東的近親家族成員				
郭映光先生	24,701	—	—	—
郭映龍先生	41,315	—	—	—
麥偉良先生	81,355	—	—	—
占瓊明先生	63,794	—	—	—
其他	47,357	—	—	—
小計：.	<u>258,522</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由控股股東控制：				
泰怡集團有限公司	13,683	—	—	—
Chibase (Asia) Investment Limited 及Friendship (China) Investment Limited.	1,217	—	—	—
Year Up Investment Limited.	66,986	—	—	—
深圳市兆興寶實業有限公司	57,643	—	—	—
	<u>139,529</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>398,051</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

關連交易

	十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方的最高金額				
— 計入年內其他應收款項：				
控股股東的近親家族成員				
郭映光先生	24,701	24,701	—	—
郭映龍先生	58,587	41,315	—	—
麥偉良先生	81,355	81,355	—	—
占瓊明先生	63,794	63,794	—	—
其他	47,357	47,357	—	—
小計	<u>275,794</u>	<u>258,522</u>	—	—
由控股股東控制：				
泰怡集團有限公司	13,683	13,683	—	—
Chibase (Asia) Investment Limited 及Friendship (China) Investment Limited	12,720	1,217	—	—
Year Up Investment Limited	66,986	66,986	—	—
深圳市兆興寶實業有限公司 . . .	57,643	57,643	—	—
	<u>151,032</u>	<u>139,529</u>	—	—
	<u>426,826</u>	<u>398,051</u>	—	—

向關連方提供的貸款乃無抵押、免息及須於要求時還款。應收該等關連方的款項已於二零零七年全部清還，於上市後將不會延續。

關連交易

應付關連方款項

本集團於往績期間從關連方借入若干貸款融資以應付本集團當時的一般營運資金需求，詳情載列如下：

	十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連方款項				
— 計入其他應付款項：				
控股股東				
郭俊偉先生	44,355	—	—	—
郭英智先生	10,780	—	—	—
郭英成先生	4,987	—	—	—
	60,122	—	—	—
控股股東的近親家族成員				
郭映興先生	4,856	—	—	—
郭元通先生	9,360	—	—	—
詹海珍女士	7,280	—	—	—
羅漢敦先生	8,167	—	—	—
其他	11,125	—	—	—
	40,788	—	—	—
由控股股東的近親家族成員				
控制：				
深圳市琪裕擔保有限公司	724,722	3,010	1,836	336
	825,632	3,010	1,836	336

由關連方提供的貸款乃無抵押、免息及須於要求時還款。應付該等關連方的款項已於上市前全部清還。

我們的中國法律顧問表示，上述本集團與屬於個人的關連方之間的貸款安排根據中國法律及法規乃屬合法、有效及可執行。本集團與屬於在中國成立的有限責任公司的關連方之間的貸款安排根據中國人民銀行頒布的貸款通則乃屬不可執行。由於根據貸款安排並無應付利息，我們的中國法律顧問認為本集團將不會受到任何行政處罰。

關連交易

關連方為本集團的利益而提供的擔保

我們的控股股東及其近親家族成員於往績期間為我們取得銀行貸款提供若干擔保。有關該等擔保的進一步詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註19。於最後實際可行日期，本集團並無向該等擔保人付款或提供任何利益，以促使彼等提供擔保。