
關連交易

關連方

遠東建設顧問有限公司、杭州麗陽房地產開發有限公司（「杭州麗陽」）、湖州綠洲房地產開發有限公司（「湖州綠洲」）及汎港投資均為本集團其中一名控股股東汎港地產之全資附屬公司，因此被視為本公司關連人士。

已終止關連交易

工程顧問協議

根據遠東建設顧問有限公司（前稱泛達香港有限公司）與江西亞洲城訂立日期為二零零七年一月十日之工程顧問協議（「顧問協議」），遠東建設顧問有限公司同意按估計費用合共人民幣44,000,000元（即一期項目為人民幣20,000,000元及二期項目為人民幣24,000,000元）（可予調整）就南昌紅谷凱旋物業開發項目提供顧問服務。顧問服務包括（其中包括）：(1)審閱建築設計及承建商實行計劃，以及就相關設計及計劃提供意見及建議；(2)檢查項目所用之設備、機器及材料質量，並向江西亞洲城提供挑選項目主要承建商及分包商之建議；(3)提供地基及大型筏式混凝土地基之溫度控制及處理工序之建議，以供江西亞洲城考慮；(4)提供有關地底人工挖孔樁、嵌岩樁、灌注樁及抗浮錨桿等技術問題之解決方案；(5)提供樓宇節能解決方案；(6)監控項目全程；及(7)向相關管理人員提供技術培訓及指導。

根據日期為二零零八年十二月五日之顧問協議補充協議及日期為二零零九年一月五日之顧問協議第二份補充協議，遠東建設顧問有限公司及江西亞洲城雙方均協定南昌紅谷凱旋一期及結構繁複的第二期地面以下部份經已竣工，顧問協議應予以終止，而遠東建設顧問有限公司毋須就上述項目之餘下部份提供顧問服務。彼等進一步協定顧問協議項下應付服務費總額為人民幣32,579,000元。

於二零一一年三月三十一日，江西亞洲城已向遠東建設顧問有限公司悉數支付顧問協議項下之服務費總額人民幣32,579,000元。

本集團並無為其他房地產開發項目訂立類似協議。

關連交易

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，工程顧問協議乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。

與杭州麗陽訂立之設計顧問協議

根據威裕香港與杭州麗陽訂立日期為二零零六年十二月十日之設計顧問協議(「杭州設計顧問協議」)，威裕香港同意按估計費用合共人民幣1,800,000元就麗陽苑專案物業開發項目提供設計規劃。

於二零零八年二月五日，經雙方協定，杭州麗陽已向威裕香港悉數支付杭州設計顧問協議項下之服務費總額約1,950,374港元。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，杭州設計顧問協議乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。

與湖州綠洲訂立之設計顧問協議

根據威裕香港與湖州綠洲訂立日期為二零零六年一月十七日之另一份設計顧問協議(「湖州設計顧問協議」)，威裕香港同意按估計費用合共人民幣5,600,000元就華萃庭院物業開發項目提供設計規劃。

於二零零七年五月十八日，經雙方協定，湖州綠洲已向威裕香港悉數支付上述湖州設計顧問協議項下之服務費總額約5,686,334港元。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，湖州設計顧問協議乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。

汎港投資與卓威貿易有限公司訂立之貸款協議

根據汎港投資與卓威貿易有限公司(「卓威」)訂立日期為二零零八年二月三日之貸款協議，卓威同意向汎港投資授予70,000,000港元之貸款，為期六個月(可由二零零八年二月三日至二零零八年七月二十八日提取)，惟卓威必先收訖汎港投資中國附屬公司向卓威中國附屬公司繳付的人民幣存款質押。根據江西亞洲城、汎港投資、卓威及湖州麗陽房地產開發有限公司訂立日期為二零零八年二月三日之協議，江西亞洲城已存放人民幣72,000,000元至卓威中國附

關連交易

屬公司名下之銀行賬戶，作為上述貸款（「質押存款」）之抵押資產。上述貸款已根據貸款協議於二零零八年七月二十八日悉數償還，而質押存款及於質押期間所累計之銀行利息已於二零零八年八月四日償還。

江西亞洲城、上海醫療投資、汎港投資及香港德滙訂立之貸款協議

根據江西亞洲城與上海成信醫療投資有限公司（「上海醫療投資」）、香港德滙實業有限公司（「香港德滙」，上海醫療投資之直屬控股公司）及汎港投資訂立日期為二零零八年六月九日之貸款協議（「中國貸款協議」），江西亞洲城同意向上海醫療投資授予人民幣44,000,000元之貸款，貸款期由二零零八年六月九日至二零零八年十二月八日，為期六個月，惟香港德滙務必向汎港投資發放一筆50,000,000港元（約人民幣44,165,000元）之貸款為押金。就此而言，香港德滙與汎港投資於二零零八年六月九日訂立貸款協議（「香港貸款協議」），據此，香港德滙同意向汎港投資提供一筆50,000,000港元（約人民幣44,165,000元）之貸款，貸款期由二零零八年六月九日至二零零八年十二月八日，為期六個月。上海醫療投資及香港德滙均為獨立第三方。上海醫療投資與江西亞洲城訂立的貸款安排乃作為財務管理舉措的一部份，以更充分利用汎港集團與本集團的人民幣資金。根據中國貸款協議及香港貸款協議分別墊付之貸款的償還日期經各方共同協定後延長至二零一零年一月十六日。上海醫療投資及汎港投資均已分別於二零一零年一月十六日前及於二零一零年一月十三日前悉數償還人民幣[44,000,000]元及50,000,000港元的貸款。

交通銀行股份有限公司向汎港投資授出之貸款

根據交通銀行股份有限公司香港分行（「交通銀行」）於二零零八年六月二十六日及二零零八年七月十六日向汎港投資發出之兩封銀行信貸函，交通銀行同意，在交通銀行獲得江西亞洲城向交通銀行股份有限公司南昌分行提供相當於貸款額110%之人民幣抵押存款擔保後向汎港投資授出總額最多99,100,000港元之貸款。根據上述信貸提取之貸款須於提取日期起一年內償還。經雙方協定，根據上述信貸提取之貸款之償還日期延至二零一零年六月三十日，其後進一步延至二零一零年九月三十日。於二零一一年三月三十一日，上述信貸項下之貸款已獲悉數償還。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，上述信貸項下所提取貸款額分別約99,100,000港元、約99,100,000港元及零，而江西亞洲城所抵押存款分別約人民幣95,600,000元、約人民幣96,500,000元及零。

關連交易

就交通銀行於二零零九年十二月十八日向汎港投資發出之銀行信貸函而言，江西亞洲城已向交通銀行股份有限公司湖州分行質押若干銀行存款。於二零零九年及二零一零年三月三十一日，上述銀行信貸項下所提取貸款額分別為零及120,000,000港元，而江西亞洲城所抵押存款分別為零及人民幣55,500,000元。於二零一一年三月三十一日，上述信貸項下貸款已悉數償付。

恒生銀行有限公司向汎港投資授出之貸款

根據恒生銀行有限公司於二零一零年八月十日向汎港投資發出之銀行信貸函，恒生銀行有限公司同意在獲得(其中包括)江西亞洲城提供60,000,000港元之擔保後向汎港投資授出60,000,000港元之貸款。於二零一一年三月三十一日，恒生銀行有限公司已向汎港投資授出之未償還貸款為60,000,000港元。

於二零一一年四月六日，恒生銀行有限公司已向汎港投資書面確認其原則上同意解除由江西亞洲城作出之擔保。

持續關連交易

本集團持續關連交易之概述

本公司將繼續擁有下列根據上市規則定義構成獲豁免持續關連交易之交易。以下為交易之概述：

獲豁免持續關連交易

交易性質	適用上市規則	已獲豁免	上限(倘適用)
汎港投資及漢港就租賃註冊辦事處訂立之租賃協議	第14A.33(3)條	無	不適用

獲豁免持續關連交易

與汎港投資訂立之租賃協議

漢港(作為租戶)於二零一一年●月●日與汎港投資(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議」)，內容有關以月租26,000港元(包括地租、差餉、空調費用及管理費)租賃香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室(「辦事處」)。租約由二零一一年●月●日起至二零一四年●月●日(包括首尾兩日)，為期兩年。

關連交易

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且有關係款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本公司香港物業之物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，租賃協議乃按正常商業條款訂立，而根據當時市場租金計算，上述月租金額乃屬公平合理。

鑑於租賃協議項下應付年度租金少於1,000,000港元，其項下擬進行之交易將屬上市規則第14A.33(3)條所述符合最低豁免交易，並獲豁免遵守申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

倘租賃協議之任何條款作出任何重大修訂，或倘本集團日後與關連人士訂立任何新協議，本公司將遵守上市規則第14A章有關關連交易之條文，惟本公司申請並取得聯交所另行豁免(倘需要)則作別論。