

關 連 交 易

我們控股股東的持續關連交易概要

我們已訂立以下協定，該等協定於上市日期後仍將持續，因此構成上市規則項下的關連交易。下表概述該等關連交易。

交易	關連關係	關連 交易的性質	提供的 貨物／服務	截至 12月31日止年度 年度上限	協議的有效期
花樣年集團 (中國) 向東莞左庭 右院提供的 貸款	向天津松江 (關連人士) 的聯營公司 提供的財務 資助	關連交易	向關連人士 的聯營公司 提供的貸款	連同利息金 額為人民幣 55,000,000元	於2006年 10月31日 訂立的協議及 直至達到指定 銷售目標為止
深圳花樣年 投資與喜福會 就位於深圳 趣園的會所 (101室) 訂立的 租賃協議	曾小姐為 一名董事及 我們的控股 股東之一， 並為關連方 的最終擁有 人之一	持續關連 交易	承租位於 深圳趣園的 社區會所 (101室)	2009年： 人民幣300,552元 2010年： 人民幣300,552元 2011年： 人民幣300,552元 2012年： 人民幣300,552元	自2008年 1月1日起 至2012年 12月31日止 有效
三角洲與 彩生活網絡 就三角洲海島 訂立的管理 服務協定	曾小姐為 一名董事及 我們的控股 股東之一， 並為關連方 的最終擁有 人之一	持續關連 交易	營運三角洲 的廣告、 顧問及管理 服務	2009年： 人民幣880,000元 2010年： 980,000港元	自2008年 1月1日起 至2010年 12月31日止 有效
深圳花樣年投資 與立方建築就 深圳花郡訂立 的設計協議	曾小姐為 一名董事及 我們的控股 股東之一， 並為關連方 的最終擁有 人	關連交易	與深圳花郡 有關的設計 服務	不適用	協議日期 2009年 5月5日至 項目結束止
僱員所授出的 抵押貸款的 擔保	若干董事及 我們的子公 司的董事的 財務助理	持續關連 交易	抵押擔保	少於上市規則第 14A章所指定的有 關百分比率0.1%	不適用

關連交易

上述持續關連交易及關連交易於上市日期後的詳情如下。彼等概不就上市規則受制於進一步公佈或豁免要求。

東莞左庭右院貸款

根據東莞左庭右院貸款協議，須提請注意的是，東莞左庭右院為因項目左庭右院建造而設立的一家項目公司。東莞左庭右院的註冊資本為人民幣18,000,000元。本集團其中一家全資擁有的子公司花樣年集團(中國)及深圳梅江南分別擁有其37.5%及餘下62.5%的股權。

東莞左庭右院為本公司子公司之一天津松江花樣年的主要股東 — 天津松江集團的聯營公司。

根據東莞左庭右院貸款協議及東莞左庭右院貸款轉讓協議，直至2006年8月20日，深圳天闊及深圳梅江南已分別提供東莞左庭右院花樣年貸款人民幣55,000,000元及東莞左庭右院梅江南貸款人民幣93,750,000元，以用作物業項目左庭右院建造及開發的營運資金。換而言之，東莞左庭右院各自的投資者大概按照彼等的注資比例已向東莞左庭右院提供貸款墊款，倘若為本公司的貸款，此略低於本公司按比例分配的權益股份。該兩筆貸款的本金均須於左庭右院項目將其90%建築面積出售後7日內(預期為2012年年底前後)予以償還。根據深圳花千里的確認，東莞左庭右院花樣年貸款的利息金額隨後釐定為人民幣14,338,800元，該款項須於上述項目竣工後15日內(預期為2011年前後)償還。我們的董事認為，東莞左庭右院貸款協議乃按日常商業條款而訂立。

由於東莞左庭右院花樣年貸款乃為本公司一家子公司主要股東之一的聯營公司的利益，且對價比率低於2.5%，有關貸款的提供乃構成了本公司的一項關連交易且已考慮在本招股說明書中予以披露，故根據上市規則無須作出進一步的公告與獨立董事批准要求。

喜福會租賃協議

深圳花樣年投資為本公司子公司。曾小姐為我們的執行董事兼我們的控股股東之一，故喜福會(由曾小姐最終擁有的公司，因此為其聯繫人)為本公司的關連人士。

喜福會於2008年8月31日與深圳花樣年投資訂立喜福會租賃協議，據此深圳花樣年投資(作為出租人)同意向喜福會(作為承租人)出租一家位於24層樓高住宅物業上，總建築面積約1,252.3平方米名為趣園的會所(101室)，自2008年1月1日起至2012年12月31日止為期五年。趣園位於中國廣東省深圳市福田區福華路及濱河路的交叉口處。喜福會每月須向深圳花樣年投資支付租金人民幣25,046元(不包括管理費及水電費)。該喜福會租賃協議是按公平合理條款及根據簽訂喜福會租賃協議之時的市值訂立。

喜福會租賃協議將於2012年12月31日到期。到期之後，我們將根據上市規則第14A章的適用規定。

關連交易

截至2008年12月31日止年度，喜福會每年向深圳花樣年投資支付的年度租金為人民幣300,552元，佔本集團收入總額的0.026%。

由於每年應付的款項低於1百萬港元，構成本公司的持續關連交易，而根據上市規則，本公司毋須作出進一步公佈，亦毋須遵從獨立股東的批准要求。

三角洲海島管理服務協定

彩生活網絡為本公司的子公司。由於曾小姐為我們的董事兼我們的控股股東之一，故三角洲(由曾小姐最終擁有的公司，因此為其聯繫人)為本公司的關連人士。

三角洲與彩生活網絡於2008年1月1日訂立三角洲海島管理服務協定，據此，彩生活網絡同意就三角洲海島的營運向三角洲提供若干廣告、諮詢及管理服務。彩生活網絡所協定的向三角洲支付的管理費金額乃按三角洲目標現金流量金額的10%(經扣除一切成本、費用及稅項)計算。一旦三角洲的目標現金流量淨額於截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年達致人民幣1百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.4百萬元，則應付10%的目標現金流量的管理費予彩生活網絡，且無論如何，管理費的年金分別不得超過780,000港元、880,000港元及980,000港元。倘上述年度目標現金流量於特定年度並未實現，則三角洲隨後須就各自年度向彩生活網絡支付一筆為數等於300,000港元的管理費。於截至2008年12月31日止期間，三角洲並未預計盈利，因此管理費乃按現金流量基準協商釐定，本公司認為符合其利益。

三角洲海島管理服務協定將於2010年12月31日終止。此後，我們須遵守上市規則第14A章項下的適用規定。

截至2008年12月31日止年度，彩生活網絡向三角洲提供該等管理服務計為約人民幣400,000元，佔本集團所有收入的0.034%。

我們的董事估計根據三角洲海島管理服務協定，彩生活網絡於截至2009年及2010年12月31日止年度各年向三角洲提供管理服務的收費上限分別不會多於880,000港元及980,000港元。

鑒於根據三角洲海島管理服務協定的設計服務各年度金額的百分比率(利潤率以外)少於0.1%，故彩生活網絡提供管理服務構成本公司的持續關連交易，根據上市規則獲豁免遵守申報、公告及經獨立股東批准的規定。

立方建築設計協議

深圳花樣年投資為我們的子公司。由於曾小姐為本公司執行董事及控股股東，故立方建築(由曾小姐最終擁有的公司，因此為其聯繫人)為本公司的關連人士。

立方建築於2009年5月15日與深圳花樣年投資訂立立方建築設計協議，據此立方建築已同意就深圳花郡住宅區項目的開發向深圳花樣年投資提供建築設計服務。深圳花樣年投

關連交易

資同意向立方設計支付人民幣180,000元的設計服務費，將以分期付款的形式支付。立方建築設計協議乃經公平協商並參考市值後釐定。

立方建築設計協議將於深圳花樣年投資的工程師確認有關設計後終止。

由於立方建築提供的服務以項目計算，故就本集團與立方建築間的未來交易須遵守上市規則第14A章的規定。

僱員所授出抵押貸款的擔保

截至最後實際可行日期，我們已出售物業予本集團的僱員(包括我們的董事及我們子公司的若干董事)。除依照適用的政策向本集團所有僱員提供不到4%的折扣以外，該等銷售乃按一般商業條款作出。為配合行業慣例，本公司為向我們物業的買家授出按揭融資的銀行提供擔保。於我們的關連方自我們購買物業及我們截至最後實際可行日期已為彼等的按揭提供擔保的若干情況下，就每名關連方的擔保金額不超過上市規則第14A章規定的0.1%比率。於上市日期後，任何該等新交易均須遵守與關連交易有關的上市規則的披露規定及其他規定。

過往與關連方進行的交易

於往績記錄期間，我們進行多項關連方交易，載於本招股說明書附錄一「關連方交易」一節。董事認為該等交易均在本公司日常及一般業務中(惟下文所述出售物業除外)按一般商業條款進行。於2008年3月，我們以對價9.6百萬港元(或人民幣8.4百萬元)向曾小姐出售一項香港住宅物業，該價格乃收購成本。由於我們的主要業務並非投資於香港之私人住宅物業，該個僅供我們董事使用的香港物業已轉讓予曾小姐。其他子公司於往績記錄期間向關連方作出之轉讓並不視為我們的主要業務。大部分有關公司於出售前的財政年度錄得邊際虧損。

於2009年10月12日或前後，花樣年集團(中國)與我們的聯繫人北京同路天地訂立一項廣告協議，該協議與在鳳凰衛視控股有限公司經營的鳳凰衛視中文臺及資訊臺投放的廣告有關。北京同路天地由深圳天闊間接擁有51%權益，餘下49%權益由曾小姐的母親呂磷持有。北京同路天地所提供的服務是一次性的，將於上市前終止。董事認為，該等服務乃按一般商業條款提供。於上市日期後，本集團與北京同路天地之間的任何新交易將須遵守與關連交易有關的上市規則的披露規定及其他規定。