
關連交易

概覽

根據上市規則第14A章，本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東及主要行政人員、彼等任何的聯繫人，以及於上市日期前12個月內屬本公司或本公司附屬公司的董事的任何人士，將於上市後即成為本公司的關連人士。於上市後，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章下的關連交易。

本公司董事確認，以下於上市後繼續的交易將構成上市規則第14A章下的持續關連交易。

(I) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 總防城港建築服務協議

(a) 交易簡介

於2013年11月22日，龍光工程建設(本公司的全資附屬公司)與廣西金凱利置業有限公司(「廣西金凱利」，一家主要在中國從事住宅物業發展的公司)訂立了一項建築服務框架協議(「總防城港建築服務協議」)，據此，龍光工程建設同意自上市日期至2015年12月31日止期間，就廣西金凱利於廣西防城港的物業項目(總建築面積約270,000平方米(「首個防城港項目」))及廣西金凱利根據其目前的建築及發展計劃將承建的其他位於防城港的建築項目(「其他防城港項目」，連同首個防城港項目統稱為「防城港項目」)向廣西金凱利提供建築服務(包括但不限於地基工程、裝修、電力安裝、結構性設施建設、竣工後的清理工作、交付過程中的協調服務、現場管理及建築原材料採購)及其他相關服務(「建築服務」)。

廣西金凱利就建築服務應付龍光工程建設的服務費須按照該等防城港項目需要建築服務的實際建築面積，以及建築服務的估計建築價格(參照中國政府機構公佈的相關建築價格)及項目所在地建築工程市場價格水平釐定。

廣西金凱利是一家由執行董事之一紀先生的妻弟控制的公司。廣西金凱利的業務營運乃獨立於本集團。除家族關係外，我們的控股股東於廣西金凱利並無任何直接或間接股權或控制權。此外，控股股東概無對廣西金凱利的決策程序施加任何影響，或向廣西金凱利的營運提供任何財政支援。

(b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度、截至2013年6月30日止六個月以及2013年1月1日至最後可行日期的期間，廣西金凱利就建築服務而支付龍光工程建設的總交易額

關 連 交 易

分別為零、零、零、約人民幣111,070,000元及約人民幣208,368,000元(佔截至最後可行日期龍光工程建設與廣西金凱利所訂立的現有建築合同項下訂明的總交易額的19.6%及佔截至2013年12月31日止年度預期總年度上限的59.9%)。

(c) 未來交易額的年度上限

董事估計，截至2015年12月31日止三個年度各年，龍光工程建設根據總防城港建築服務協議向廣西金凱利提供的建築服務的最高年度金額預期將分別不超過人民幣3.48億元、人民幣5.34億元及人民幣5.58億元。截至2015年12月31日止三個年度各年的年度上限乃按照總預期交易額約人民幣16.17億元(包括現有建築合同項下的交易額及由本公司管理層估計的其他預期交易額)及估計完工百分比(經考慮在防城港項目不同階段內所需進行的實際工作)釐定。截至2015年12月31日止三個年度，防城港項目所需的建築服務主要可分為四期，此四期的竣工比例分別如下：

	截至2013年 12月31日止 年度的竣工 百分比		截至2014年 12月31日止 年度的竣工 百分比		截至2015年 12月31日止 年度的竣工 百分比	
		建築詳情		建築詳情		建築詳情
防城港項目第2期	無	—	39.9%	50%主結構 竣工	60.1%	清除支架完成
防城港項目第3期	59%	主結構竣工及 開始清除支架	41%	竣工	無	—
防城港項目第4期 (附60%高層大樓及 40%低層大樓)	8.9%	低層公寓的 地庫層竣工	44.1%	低層公寓竣工 及高層 大樓30% 主結構竣工	40.2%	高層大樓 竣工
防城港項目其他各期 ...	無	—	無	—	60%	符合預售要求

關 連 交 易

此外，釐定截至2015年12月31日止三個年度的上述總預期交易額乃參照(i)截至最後可行日期龍光工程建設與廣西金凱利已訂立的現有建築合同所規定的總交易額；及(ii)龍光工程建設根據現有建築及發展計劃(並考慮龍光工程建設預期與廣西金凱利訂立的建築合同數額)就該等防城港項目而向廣西金凱利提供的建築服務的預期交易額(以上述擬進行者的交易額約20%的年度增幅為基準)。該20%的年度增幅是本公司管理層參照潛在超支估計的增幅，其包括：(a)需要我們的建築服務的該等防城港項目下建築價格約15%的增幅，當中已計入(其中包括)該等防城港項目施工進度的潛在變動、工程設計計劃及現場工程計劃的轉變，以及建築服務所涉及原材料種類的轉變；及(b)需要我們的建築服務的該等防城港項目下建築價格約5%的增幅，當中已計入截至2015年12月31日止三個年度在項目結算時之建材市價及當地勞工成本的預期變動。截至2015年12月31日止三個年度的年度上限遠高於廣西金凱利向龍光工程建設支付的歷史交易額，因為龍光工程建設已或將提供的建築服務主要是指於2013年內就該等防城港項目訂立的合同。

(d) 上市規則的涵義

廣西金凱利由本公司執行董事之一紀先生的妻弟控制。因此，根據上市規則，廣西金凱利被視為本公司的關連人士。總防城港建築服務協議及其項下所擬進行的交易於上市後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於總防城港建築服務協議的各個年度百分比率(盈利率除外)預期高於5%，總防城港建築服務協議下的交易構成本公司的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 總建築服務協議

(a) 交易簡介

於2013年11月22日，我們的全資附屬公司深圳優凱思與廣東龍光(集團)(一家主要從事高速公路建設—經營—轉讓及基礎設施建設—移交項目以及商業和酒店項目的投資的公司)訂立建築服務框架協議(「總建築服務協議」)，據此，深圳優凱思同意自上市日期起至2015年12月31日止期間，不時就廣東龍光(集團)及其附屬公司的物業項目提供或促使其附屬公司提供建築服務(包括但不限於基礎工程、裝修、電力裝置、結構性設施建設、竣工後

關 連 交 易

的清理工作、交付過程中的協調服務、現場管理及採購建築原料)及其他相關服務(「總建築服務」)予廣東龍光(集團)或其附屬公司。

廣東龍光(集團)或其附屬公司就總建築服務應付深圳優凱思或其附屬公司的服務費須按照施工工程預計涉及的規模,以及總建築服務的估計建築價格(參照中國政府機構公佈的相關建築價格)及廣東龍光(集團)的物業項目所在地建築工程市場價格水平釐定。

(b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度、截至2013年6月30日止六個月以及2013年1月1日至最後可行日期的期間,廣東龍光(集團)或其附屬公司就我們提供的建築服務而向我們支付的總交易額分別約為人民幣239,233,000元、人民幣239,261,000元、人民幣235,538,000元、人民幣225,036,000元及人民幣302,263,000元。

(c) 未來交易額的年度上限

董事估計,截至2015年12月31日止三個年度各年,深圳優凱思或其附屬公司根據總建築服務協議向廣東龍光(集團)或其附屬公司提供的總建築服務的最高年度金額將分別不超過人民幣4.55億元、人民幣2.5億元及人民幣2.5億元。截至2015年12月31日止三個年度各年的年度上限乃按照總預期交易額及估計完工百分比釐定。釐定截至2015年12月31日止三個年度的上述總預期交易額乃參照(i)截至最後可行日期龍光工程建設與廣東龍光(集團)已訂立的現有建築合同所規定的總交易額;及(ii)深圳優凱思及其附屬公司(包括龍光工程建設)於截至2015年12月31日止三個年度根據現有建築及發展計劃(並考慮預期與廣東龍光(集團)訂立的建築合同)向廣東龍光(集團)及其附屬公司提供的總建築服務的預期交易額(以上述擬進行者的交易額約20%的年度增幅為基準)。該20%的年度增幅是本公司管理層參照潛在超支估計的增幅,其包括:(a)廣東龍光(集團)及其附屬公司需要我們的建築服務的物業項目下建築價格約15%的增幅,當中已計入(其中包括)施工進度的潛在變動、工程設計計劃及現場工程計劃的轉變,以及總建築服務所涉及原材料種類的轉變;及(b)廣東龍光(集團)及其附屬公司需要我們的建築服務的物業項目下建築價格約5%的增幅,當中已計入截至2015年12月31日止三個年度在項目結算的有關時間時之建材市價及當地勞工成本的預期變動。截至2013年12月31日止年度的年度上限預期遠高於廣東龍光(集團)或其附屬公司向本集團支付的歷史交易額,這主要是指已或將提供給廣東龍光(集團)一項酒店發展項目的服務(包括裝飾及建築服務)所涉的額外交易,而根據該酒店發展項目的預期建設時間表,就該額外交易補足的服務費估計約達人民幣1.956億元。與截至2014年及2015年12月31日止年度相比,

關 連 交 易

截至2013年12月31日止年度的年度上限較高，主要原因是龍光工程建設與廣東龍光(集團)的一家附屬公司已就一個預期於2013年11月竣工的項目訂立一份建築合同。該合同下的總交易額約為人民幣2.71億元，有關金額預期於截至2013年12月31日止年度確認。

(d) 上市規則的涵義

我們其中一家前身公司廣東龍光(集團)主要由我們的主席、執行董事兼控股股東紀先生及其聯繫人擁有。因此，根據上市規則，廣東龍光(集團)被視為本公司的關連人士。總建築服務協議及其項下所擬進行的交易於上市後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於總建築服務協議的各個年度百分比率(盈利率除外)預期高於5%，總建築服務協議下的交易構成本公司的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(II) 獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

3. 管理服務協議

(a) 交易簡介

於2009年3月9日，本公司的全資附屬公司南寧房地產與廣西金凱利訂立一份管理服務協議(「管理服務協議」)，據此，南寧房地產同意自2009年3月9日起向廣西金凱利提供管理服務，包括：

- (a) 管理廣西金凱利的日常營運；
- (b) 負責(其中包括)該等防城港項目的項目發展、銷售及物業管理；
- (c) 委派人員負責廣西金凱利的營運；
- (d) 管理廣西金凱利的財務相關事宜及賬目；及
- (e) 處理與廣西金凱利的營運相關的其他事宜，

統稱「管理服務」。

就南寧房地產已或將提供予廣西金凱利的管理服務而言，廣西金凱利同意向南寧房地產支付服務費，有關費用已或將會以該等防城港項目不時的實際已建成面積為基礎。本

關 連 交 易

公司預期整個防城港項目將會在2015年前竣工。管理服務協議自2009年3月9日起生效，並且將會在廣西金凱利向南寧房地產支付最後一次款項的一年後終止。

(b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，本集團就管理服務協議項下的管理服務獲付的總額分別為零、零、約人民幣2,861,000元及人民幣1,237,000元。

(c) 未來交易額的年度上限

董事估計，截至2015年12月31日止三個年度各年，南寧房地產根據管理服務協議向廣西金凱利提供的管理服務的最高年度價值將分別不超過人民幣2,330,000元、人民幣2,080,000元及人民幣2,500,000元。

(d) 上市規則的涵義

廣西金凱利主要由執行董事之一紀先生的妻弟擁有。因此，根據上市規則廣西金凱利被視為本公司的關連人士。管理服務協議下的交易於上市後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於管理服務協議的各個年度百分比率(盈利率除外)預期低於0.1%，管理服務協議下的交易構成本公司的持續關連交易，其獲豁免遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

4. 商標特許協議

(a) 交易簡介

於2013年1月8日，本公司的全資附屬公司深圳優凱思與龍光地產訂立一份商標特許協議(「商標特許協議」)，據此，龍光地產向深圳優凱思授出非獨家特許權，以在本招股章程附錄五「法定及一般資料—有關本公司業務的其他資料—本集團的知識產權—商標」一節所述的商標(統稱「該等商標」)的有效註冊期內免專利費使用該等商標。該等商標已由龍光地產註冊為商標，而龍光地產同意將其轉讓予本集團，相關登記註冊也正在中國辦理中。於此期間，龍光地產同意特許和授予深圳優凱思權利使用該等商標，直至向深圳優凱思轉讓該等商標獲批准為止。根據我們的中國法律顧問海問律師事務所的意見，本集團在完成註冊及獲得與轉讓相關的批准方面概無法律障礙。

關 連 交 易

根據商標特許協議，龍光地產同意在商標特許協議的期限內維持該等商標的註冊。

(b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，深圳優凱思並無向龍光地產支付任何商標特許費用。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，商標特許協議乃按公平原則磋商，其條款屬公平合理的一般商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

(c) 上市規則的涵義

龍光地產主要由執行董事之一紀先生及其聯繫人擁有。因此，根據上市規則龍光地產被視為本公司的關連人士。商標特許協議下的交易於上市後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於商標特許協議的各個年度百分比率(盈利率除外)預期低於0.1%，商標特許協議下的交易構成本公司的持續關連交易，其獲豁免遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

5. 設計服務協議

(a) 交易簡介

於2011年11月4日，本公司的全資附屬公司廣東現代建築與廣西金凱利訂立一份建築設計服務協議(其後於2012年4月4日由一份補充協議補充)(「設計服務協議」)，據此，廣東現代建築同意向廣西金凱利提供建築設計服務(「建築設計服務」)，為期自2011年11月起至2014年止。

(b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，廣西金凱利向廣東現代建築支付的總額分別約為人民幣4,738,000元、人民幣486,000元、人民幣7,419,000元及人民幣820,000元。廣東現代建築就已提供或將提供予廣西金凱利的建築設計服務所徵收的費用，乃參考總建築面積、設計成本和項目時間以及廣東現代建築將向其他獨立第三方提供的類似服務的現行市場價格後，按公平原則釐定。設計服務協議乃按正常商業條款訂立。

(c) 未來交易額的年度上限

董事估計，截至2014年12月31日止兩個年度各年，廣東現代建築根據設計服務協議向

關連交易

廣西金凱利提供的建築設計服務的最高年度價值將分別不超過人民幣3,852,000元及人民幣5,000,000元。根據設計服務協議提供的建築設計服務將於2014年12月結束。

(d) 上市規則的涵義

廣西金凱利主要由執行董事之一紀先生的妻弟擁有。因此，根據上市規則廣西金凱利被視為本公司的關連人士。設計服務協議下的交易於上市後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於設計服務協議的各個年度百分比率(盈利率除外)預期低於0.1%，設計服務協議下的交易構成本公司的持續關連交易，其獲豁免遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

豁免

上文第1及2段所述交易構成上市規則第14A.35條下的不獲豁免持續關連交易。於上市規則第14A.10條有所界定並參考上述各個年度的建議全年上限計算的適用年度百分比率高於5%。因此，上文第1及2段所述不獲豁免持續關連交易將須遵守上市規則下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

我們已申請，而聯交所已經授予我們豁免就上文第1及2段所述交易嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准規定，惟於各財政年度，該等不獲豁免持續關連交易各自的總價值不得超過上述相關全年上限。

確認

董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)確認，第1至5段的所有不獲豁免及獲豁免持續關連交易於本公司日常一般業務中按照正常商業條款(或不遜於本公司給予或獲得自獨立第三方(倘適當)的條款)訂立，對本公司公平合理，亦符合本公司及其股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)進一步確認，所有不獲豁免及獲豁免持續關連交易的建議全年上限公平合理，亦符合股東的整體利益。

關 連 交 易

獨家保薦人的確認

獨家保薦人已向本公司確認，獨家保薦人認為上文第1及2段所述不獲豁免持續關連交易是在本公司日常一般業務中按照正常商業條款(或不遜於本公司給予或獲得自獨立第三方(倘適當)的條款)訂立，對本公司公平合理，亦符合本公司及其股東的整體利益。獨家保薦人已進一步確認，上文第1及2段所述所有不獲豁免持續關連交易的建議全年上限公平合理，亦符合股東的整體利益。