

## 持續關連交易

我們已在日常及一般業務過程中與關連人士訂立若干協議及交易，當中該等交易將於上市後繼續進行，故上市後將構成《香港上市規則》第十四A章項下的持續關連交易。

## 獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

下文載列獲豁免遵守《香港上市規則》第14A.33條項下的申報、年度審核及公告以及獨立股東批准規定的本集團持續關連交易的概要。董事確認，本節所載的所有交易乃按正常商業條款進行。

### 1. 商標使用許可協議

於重組前，武漢千寶置業擁有武漢聯合置業45%權益。我們於日常業務過程中一直使用「千寶」商標。

於2013年4月30日，我們的全資附屬公司武漢千寶廣告與武漢千寶置業訂立一份商標使用許可協議（「商標使用許可協議」），據此，武漢千寶置業同意按代價人民幣1,000元向武漢千寶廣告授出一項使用許可，以於2013年5月1日至2015年12月31日期間內使用以武漢千寶置業名稱註冊的商標。於商標使用許可協議期內，本集團任何成員公司均有權使用當中載列的商標。商標使用許可協議為期三年。於2013年8月30日，武漢光谷聯合與武漢千寶置業訂立一份商標轉讓協議，據此，武漢千寶置業同意按總代價人民幣10,000元向武漢光谷聯合轉讓「千寶」商標。截至最後實際可行日期，已申請將「千寶」商標由武漢千寶置業轉讓予本集團，預期有關轉讓將於上市後完成。

有關武漢千寶置業根據商標使用許可協議許可武漢千寶廣告使用的商標的全部詳情，載於本招股章程附錄七「法定及一般資料」。

---

## 關連交易

---

黃立平先生為董事兼控股股東。武漢千寶置業由黃立平先生擁有超過30%權益，故武漢千寶置業為黃先生的聯繫人，因而亦為我們的關連人士。

商標使用許可協議按一般商業條款訂立，而每項適用百分比率按年計算均低於0.1%，故將符合《香港上市規則》第14A.33(3)條項下可獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易的資格。

### 2. 黃立平先生及其配偶提供的擔保（「擔保」）

中國兩家銀行（一間作為融資代理兼貸方，另一間作為貸方）於2012年4月26日向本集團授出一筆13年期浮息貸款融資人民幣330百萬元，利率按提取當時人民銀行公佈的5年期人民幣貸款基準利率加10%計算。此項融資由關連人士黃立平先生（即我們的董事長、執行董事兼控股股東）及其配偶擔保。

根據《香港上市規則》第14A.65(4)條，涉及由黃立平先生及其配偶向本集團提供擔保的持續關連交易獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定，原因是該等持續關連交易構成關連人士為本集團的利益按一般商業條款提供但並無以本集團的資產就有關財務資助作抵押的財務資助。

### 3. 我們向若干非全資附屬公司提供的貸款融資

於2014年3月3日，為向我們的非全資附屬公司提供融資作為其營運資金之用，本公司、湖北省科投、節能科技園公司與武漢金融港開發訂立框架融資協議，據此，本公司及湖北省科投同意（及同意促使其各自的附屬公司）通過與第三方銀行訂立的委託貸款安排，向節能科技園公司及武漢金融港開發（兩者均為我們的非全資附屬公司及湖北省科投的聯繫人）提供貸款融資（「框架融資協議」）。框架融資協議的年期自簽訂日期起至2016年12月31日止。我們及湖北省科投提供的貸款融資必須按照我們各自於節能科技園公司及武漢金融港開發的股權比例。利息將根據人民銀行公佈的通行利率向節能科技園公司及武漢金融港開發各自收取。

---

## 關連交易

---

湖北省科投為本公司的主要股東，故為我們的關連人士。我們的非全資附屬公司節能科技園公司及武漢金融港開發各自由武漢光谷聯合及湖北省科投分別擁有70%及30%權益，故根據《香港上市規則》第14A.11(5)條亦為我們的關連人士。

根據中國法律，未有放貸許可的實體不得向另一實體發放貸款。為讓股權持有人向節能科技園公司及武漢金融港開發貸出資金滿足其業務需要，本公司與湖北省科投同意按各自於節能科技園公司及武漢金融港開發的股權，於第三方銀行存入相關資金，再委託其將該等資金轉貸予節能科技園公司及武漢金融港開發。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務已告知我們，我們透過委託貸款安排向湖北省科投的聯繫人提供貸款符合中國法律法規，包括《貸款通則》。

根據《香港上市規則》第14A.65(3)條，由於我們根據框架融資協議為節能科技園公司及武漢金融港開發利益提供的財務資助構成我們為關連人士（我們為其股權持有人）利益按一般商務條款提供的財務資助，並符合我們各自於節能科技園公司及武漢金融港開發所佔的權益比例，故獲豁免申報、公告及獨立股東批准規定。

### **須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易**

下文載列獲豁免遵守《香港上市規則》第14A.34條項下的獨立股東批准規定，惟須遵守《香港上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定的本集團持續關連交易的概要。

1. 我們向武漢未來科技城園區資產管理有限公司（「武漢未來城資產管理」）提供的物業管理服務

(a) 背景

於2012年11月28日，武漢麗島物業管理東湖分公司與武漢未來城資產管理訂立物業管理協議（「物業管理協議」，經於2013年12月簽立的補充協議補充），據此，武漢麗島物業管理東湖分公司同意向武漢未來城資產管理提供若干物業管理服務。該協議較重要的條款如下：

物業	武漢未來科技城龍山創新園一期A04區3、4號樓，位於武漢市東湖高新區高新大道999號，包括約28,476平方米的辦公區及約5,520平方米的配套商業區。
服務範圍	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 綜合服務：提供客服、接待及會議服務，建立24小時值班制度，設立服務熱線，接受其他人士對物業管理服務報修、問詢、訴求、建議等信息的收集和反饋，並及時處理，維持回訪制度和記錄。</li><li>2. 設備管理：對大樓內外的供電系統、消防系統、給排水系統等設備進行巡視、檢查、維修、維護保養，並制訂相關突發事件的應急預案。</li><li>3. 設施管理：對道路、消防設備、上下水管道、污水及雨水管道以及溝、池、井進行維護保養。</li></ol>

---

## 關連交易

---

4. 衛生保潔：公共道路的清潔；園區周邊定期進行防鼠、滅蟲等環境消殺。
5. 園林綠化管理：公共綠地、花木、建築小品等的保養與管理。
6. 秩序維護：大樓內外秩序維護、消防安全值班、交通車輛管理、大樓周邊監控系統管理及內部門禁管理，並制訂有關突發事件的應急措施。
7. 管理建築圖等與物業相關的信息與竣工驗收信息。
8. 法律、法規和政策規定由物業管理公司管理的其他事項。

年期

自2012年11月28日起計2年

費用

- 按每月每平方米人民幣4.5元計算管理費－每季匯款；
- 發還大樓內／外預備開支、材料採購開支及臨時活動僱用開支－根據產生的實際金額每季支付；
- 空置物業管理費金額有待磋商。

---

## 關連交易

---

**(b) 關連人士**

由於武漢未來城資產管理由湖北省科投全資擁有，故武漢未來城資產管理為湖北省科投的聯繫人，因而亦為我們的關連人士。

**(c) 過往數據**

下表載列武漢未來城資產管理於往績記錄期間向武漢麗島物業管理東湖分公司支付的交易金額：

截至12月31日止年度			截至
2010年	2011年	2012年	9月30日止九個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013年
			人民幣千元
零	零	679	1,051

**(d) 年度上限**

截至2014年12月31日止年度，武漢未來城資產管理根據物業管理協議向武漢麗島物業管理東湖分公司應付的年度交易金額不得超過人民幣3,672,000元上限。

## 關連交易

於達致上述年度上限時，董事已考慮(i)武漢未來城資產管理向武漢麗島物業管理東湖分公司支付的過往交易金額；(ii)根據物業管理協議應收的管理費；(iii)我們將於2014年管理的建築面積增加100%。下表載列於2012年及2013年由我們管理的建築面積及於2014年預期將由我們管理的建築面積：

截至12月31日止年度		
2012年	2013年	2014年
千平方米	千平方米	千平方米
34	34	68

將由我們管理的建築面積的預期增長乃根據(如下所示)截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的實際竣工建築面積，以及截至2014年12月31日預期將竣工的建築面積545,000平方米估計得出：

### 實際竣工建築面積

	截至12月31日			截至9月30日
2010年	2011年	2012年	2013年	
千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	
零	零	17	226	

### (e) 《香港上市規則》的涵義

根據《香港上市規則》第14A.34條，由於《香港上市規則》項下有關上述年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)預計超過0.1%但低於5%，而該等交易均按正常商業條款進行，故物業管理協議項下的交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 2. 我們提供的委託工程服務

### (a) 背景

我們分別向武漢未來科技城投資建設有限公司（「武漢未來城」）及武漢光谷生物產業基地建設投資有限公司（「武漢生物產業建設」）提供委託工程服務。有鑑於我們過往成功建設類似項目的往績，我們受武漢未來城及武漢生物產業建設委託，為彼等提供工程服務。簡要而言，我們就進行工程獲付若干金額的佣金及花紅（倘符合若干準則），而武漢未來城及武漢生物產業建設則承擔與工程有關的一切成本（包括材料成本）。有關委託工程協議的進一步詳情，請參閱下文。

#### (i) 武漢未來城委託工程協議

於2010年10月19日，武漢光谷聯合與武漢未來城訂立委託工程協議（「武漢未來城委託工程協議」），據此，武漢光谷聯合同意向武漢未來城提供若干委託工程服務。該協議較重要的條款如下：

項目	武漢未來科技城起步區一期，位於高新大道以北、外環線以西（「項目」）。
項目投資額	人民幣1,800百萬元
項目規模	總建築面積約450,000平方米



### 服務範圍

從獲取項目規劃許可證直至項目竣工驗收合格交付使用以及保修期等全過程的代建服務（包括自概念規劃、建築方案設計、規劃、立項、可研、環評等建設前期手續報批開始，直至項目竣工驗收合格備案，並交付使用及保修期內的工程建設服務全過程的項目代建服務）。尤其是，我們負責以下各項：

1. 項目代建管理編製與項目組織設計。建立一整套項目代建管理制度體系，包括項目目標、組織架構、方案規劃、實施戰略、流程制訂、項目控制、項目評價等各方面內容，並負責組織、實施和完善優化。
2. 對項目各階段進行工作策劃、方案分析及提供實施建議，按需要組織實施專項評價工作。
3. 在項目建設過程中與武漢未來城共同辦理獲取規劃許可證、文件審查等各類有關手續。
4. 提出工程設計要求，組織評審工程設計方案，組織設計單位進行工程設計優化。

5. 按技術經濟分析方法和價值工程方法選擇最佳的設計方案並進行投資控制；建立各項採購管理程序，組織工程勘察、設計、監理、施工、材料、設備、傢俱及其配套採購等招標；組織各方與工程總承包商或施工企業及建築材料、設備、構配件供應商等企業簽訂三方合同並監督實施。
6. 建立完整的工程造價管理體系和流程，在工程造價管理中為業主方提供技術性諮詢意見。提出工程實施用款計劃報武漢未來城審批，審核工程進度款及工程變更價款，初步審核建設工程結（決）算，為工程量清單編製提供計算依據。
7. 整個項目全過程中的文檔管理：建立項目文件管理標準，負責項目建設所有文件的收集、整理、歸類及移交工作，並對資本進行檢查和審核，保證資本的真實性、完整性和準確性。
8. 參與組織工程竣工驗收管理及資料歸檔，參與組織項目後評價。
9. 項目代建管理合同約定的其他工作。

---

## 關連交易

---

- |          |  |
|----------|--|
| 應付予我們的佣金 | <ul style="list-style-type: none"><li>估計為人民幣27百萬元（即項目估計投資總成本人民幣18億元的1.5%）。該佣金將會於結算時予以調整（按項目決算投資總成本的1.5%計算）。</li><li>以暫定價80%按項目預計施工階段分月支付每月人民幣0.6百萬元，自項目施工之日起支付。</li></ul>  |
| 保證金付款    | 為確保我們履行協議，我們須向武漢未來城支付佣金的5%作為保證金付款。   |
| 花紅佣金     | <ul style="list-style-type: none"><li>花紅按代建實際產生的總投資額（不含土地購置費用和建設期貸款利息）與預算總投資額（不含土地購置費用和建設期貸款利息）兩者差額的15%計算。</li><li>應在經武漢未來城確認竣工後的7天內支付。</li><li>對整體工程提前完成的，武漢未來城將給予我們每天人民幣5,000元獎勵。</li><li>主要建築物（單體建築超過25,000平方米的）工程品質評上省部級獎的給予單體造價2%的獎勵，評上國家級獎的給予單體造價3%的獎勵，我們可取得上述獎勵的三分之一。</li></ul> |

項目費付款

- 合同簽訂之日後的十個工作日內，武漢未來城向我們支付人民幣5百萬元，作為項目設計及場地平整、臨時道路、供電、供水等的項目啟動資金。
  
- 武漢未來城根據建造合同及材料、設備、構配件等採購合同約定的付款時間，提前30天將應付工程建設基金按以下比例撥付給我們，我們再將武漢未來城撥付工程建設基金按相關規定支付給承包商或供應商，以確保工程計劃實施：
  - 工程進度款：每月按完成工程進度款的70%支付工程建設基金；
  
  - 工程竣工款：房屋竣工驗收合格後支付至合同價款的85%；
  
  - 工程決算款：決算審計後支付至決算款的95%；
  
  - 工程尾款：餘款約為決算審計價的5%，在工程保修期滿後7個工作日內無息支付；履約保證金，在項目竣工驗收合格之日起7個工作日內無息支付；

- 其他自來水、供電、煤氣、消防、電信(含寬頻)等專業設計、施工的費用，我們於獲劃撥相關款項後，根據專業部門的要求支付。具體費用由有關專業部門確定。

**(ii) 武漢生物產業建設委託工程協議**

於2008年12月22日，武漢光谷聯合與武漢生物產業建設訂立委託工程協議(經相同訂約方於2010年12月1日訂立的協議補充，統稱「武漢生物產業建設委託工程協議」)，據此，武漢光谷聯合同意向武漢生物產業建設提供若干委託工程服務。武漢生物產業建設委託工程協議較重要的條款如下：

項目	武漢國家生物產業(九峰創新)基地，位於武漢市洪山區九峰鄉三星村光谷三路以西、高新大道以南、二妃山以北的區域內(「項目二」)。
項目投資額	約人民幣2,700百萬元
項目規模	地盤面積約1,326畝及總建築面積約800,000平方米

### 服務範圍

從獲取項目規劃許可證直至項目竣工驗收合格交付使用以及保修期等全過程的代建服務（包括自概念規劃、建築方案設計、規劃、立項、可研、環評等建設前期手續報批開始，直至項目竣工驗收合格備案，並交付使用及保修期內的工程建設服務全過程的項目代建服務）。尤其是，我們負責以下各項：

1. 項目代建管理編製與項目組織設計。建立一整套項目代建管理制度體系，包括項目目標、組織架構、方案規劃、實施戰略、流程制訂、項目控制、項目評價等各方面內容，並負責組織、實施和完善優化。
2. 對項目各階段進行工作策劃、方案分析及提供實施建議，按需要組織實施專項評價工作。
3. 在項目建設過程中與武漢生物產業建設共同辦理獲取規劃許可證、文件審查等各類有關手續。
4. 提出工程設計要求，組織評審工程設計方案，組織設計單位進行工程設計優化。

5. 按技術經濟分析方法和價值工程方法選擇最佳的設計方案並進行投資控制；建立各項採購管理程序，組織工程勘察、設計、監理、施工、材料、設備、傢俱及其配套採購等招標；組織各方與工程總承包商或施工企業及建築材料、設備、構配件供應商等企業簽訂三方合同並監督實施。
6. 建立完整的工程造價管理體系和流程，在工程造價管理中為業主方提供技術性諮詢意見。提出工程實施用款計劃報武漢生物產業建設審批，審核工程進度款及工程變更價款，初步審核建設工程結(決)算，為工程量清單編製提供計算依據。
7. 整個項目全過程中的文檔管理：建立項目文件管理標準，負責項目建設所有文件的收集、整理、歸類及移交工作，並對資本進行檢查和審核，保證資本的真實性、完整性和準確性。
8. 參與組織工程竣工驗收管理及資料歸檔，參與組織項目後評價。
9. 項目代建管理合同約定的其他工作。

---

## 關連交易

---

- |          |   |
|----------|---|
| 應付予我們的佣金 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 估計為人民幣40.5百萬元(即項目二估計投資總成本人民幣2,700百萬元的1.5%)。該佣金將會於結算時予以調整(按項目二決算投資總成本的1.5%計算)。</li><br/><li>• 以暫定價80%按項目二預計工期分月支付每月人民幣0.7百萬元,自項目施工之日起支付。</li></ul>   |
| 保證金付款    | <p>為確保我們履行協議,我們須向武漢生物產業建設支付佣金的5%作為保證金付款。</p>  |
| 花紅佣金     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 花紅按代建實際產生的總投資額(不含土地購置費用和建設期貸款利息)與預算總投資額(不含土地購置費用和建設期貸款利息)兩者差額的15%計算。</li><br/><li>• 應在經武漢生物產業建設確認竣工後的7天內支付。</li><br/><li>• 對整體工程提前完成的,武漢生物產業建設將給予我們每天人民幣5,000元獎勵。</li><br/><li>• 主要建築物(單體建築超過25,000平方米的)工程品質評上省部級獎的給予單體造價2%的獎勵,評上國家級獎的給予單體造價3%的獎勵,我們可取得上述獎勵的三分之一。</li></ul> |



項目費付款

- 合同簽訂之日後的十個工作日內，武漢生物產業建設向我們支付人民幣5百萬元，作為項目設計及場地平整、臨時道路、供電、供水等的項目啟動資金。
  
- 武漢生物產業建設根據建造合同及材料、設備、構配件等採購合同約定的付款時間，提前5天將應付工程建設基金按以下比例撥付給我們，我們再將武漢生物產業建設撥付工程建設基金按相關規定支付給承包商或供應商，以確保工程計劃實施：
  - 工程進度款：每月按完成工程進度款的70%支付工程建設基金；
  
  - 工程竣工款：房屋竣工驗收合格後支付至合同價款的85%；
  
  - 工程決算款：決算審計後支付至決算款的95%；
  
  - 工程尾款：餘款約為決算審計價的5%，在工程保修期滿後7個工作日內無息支付；履約保證金，在項目竣工驗收合格之日起7個工作日內無息支付；

## 關連交易

- 其他自來水、供電、煤氣、消防、電信(含寬頻)等專業設計、施工的費用，我們於獲劃撥相關款項後，根據專業部門的要求支付。具體費用由有關專業部門確定。

### (b) 關連人士

由於武漢未來城由湖北省科投全資擁有，故武漢未來城為湖北省科投的聯繫人，因而亦為我們的關連人士。

由於湖北省科投擁有武漢生物產業建設的77.66%權益，故武漢生物產業建設為湖北省科投的聯繫人，因而亦為我們的關連人士。

### (c) 過往數據

下表載列於往績記錄期間，武漢光谷聯合根據武漢未來城委託工程協議所產生的交易金額：

截至12月31日止年度			截至
2010年	2011年	2012年	9月30日止九個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013年
			人民幣千元
零	4,381	6,705	4,562

下表載列於往績記錄期間，武漢光谷聯合根據武漢生物產業建設委託工程協議所產生的交易金額：

截至12月31日止年度			截至
2010年	2011年	2012年	9月30日止九個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013年
			人民幣千元
7,848	7,719	7,832	5,322

## 關連交易

### (d) 年度上限

項目及項目二預期將分別於2016年6月及2015年12月前竣工。倘項目及項目二於2016年尚未竣工，則本公司將遵守《香港上市規則》下的相關規定，包括但不限於《香港上市規則》第十四A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定（視乎情況而定）。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，武漢未來城及武漢生物產業建設分別根據武漢未來城委託工程協議及武漢生物產業建設委託工程協議應付武漢光谷聯合的年度交易金額分別不得超過下文所載按合計基準計算的上限：

	武漢未來城 委託工程協議	武漢生物產業建設 委託工程協議	總計
截至12月31日止年度 的年度上限			
2014年 (人民幣千元)	5,590	7,500	13,090
2015年 (人民幣千元)	5,590	7,500	13,090
2016年 (人民幣千元)	2,796	-	2,796
年度上限的 計算基準	董事已考慮(i)武漢未來城已向武漢光谷聯合支付的過往交易金額；(ii)根據武漢未來城委託工程協議應付的每月分期付款人民幣0.6百萬元；及(iii)根據武漢未來城委託工程協議應付的管理費總額人民幣27百萬元（即項目估計投資總成本人民幣18億元的1.5%）。	董事已考慮(i)武漢生物產業建設已向武漢光谷聯合支付的過往交易金額；(ii)根據武漢生物產業建設委託工程協議應付的每月分期付款人民幣0.7百萬元；及(iii)根據武漢生物產業建設委託工程協議應付的管理費總額人民幣40.5百萬元（即項目估計投資總成本人民幣2,700百萬元的1.5%）。	

### (e) 《香港上市規則》的涵義

根據《香港上市規則》第14A.34條，由於按合計基準計算，《香港上市規則》項下有關武漢未來城委託工程協議及武漢生物產業建設委託工程協議的上述年度上限的最高適用百分比率（盈利比率除外）預計超過0.1%但低於5%，而有關交易均按一般商業條款進行，故武漢未來城委託工程協議及武漢生物產業建設委託工程協議項下的交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 豁免嚴格遵守《香港上市規則》的規定

我們已向香港聯交所申請並獲香港聯交所向我們批准豁免就各該等交易嚴格遵守《香港上市規則》的公告規定，惟須符合以下條件：

1. 各該等持續關連交易於各財政年度的總值不得超過上文所載的相關年度上限金額；及
2. 我們將會就於2016年12月31日後進行的交易全面遵守《香港上市規則》第十四A章項下的規定。

### 保薦人及董事確認

保薦人及董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)上文所載持續關連交易乃在本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東的整體利益，及(ii)上述該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。