

關 連 交 易

我們曾與將會於[編纂]後與構成我們關連人士的實體訂立若干協議，而根據上市規則第14A章，該等安排將在聯交所[編纂]後構成關連交易或持續關連交易。

有關關連人士

根據上市規則，以下人士及實體（其中包括）將於[編纂]後被視為本公司關連人士：

我們的執行董事、主席兼最終控股股東楊先生將於[編纂]後持有本公司已發行股本總額[編纂]%。根據上市規則第14A.07(1)條及第14A.07(4)條，楊先生及其聯繫人為我們的關連人士。因此，於[編纂]後，中惠南京（由楊先生間接擁有100%權益的公司）及南京惠智（由楊先生間接擁有100%權益的公司）將成為我們的關連人士，而根據上市規則第14A章，南京惠智與本集團之間及中惠南京與本集團之間的持續交易將構成持續關連交易。

獲豁免持續關連交易

我們在下文載列本集團的持續關連交易概要，該等交易獲全面豁免上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

租賃協議

於2015年11月1日，南京百瑞澤（作為租戶）與中惠南京（作為業主）訂立租賃協議甲，以租用位於中國江蘇省南京市江寧區將軍大道20號2-1幢101室的物業，總建築面積為10平方米，作辦公室用途。根據租賃協議甲，中惠南京同意向南京百瑞澤出租上述物業，為期由2015年11月1日至2017年10月31日止，月租人民幣1,050元（即年租人民幣12,600元）。經考慮市況及租賃協議甲的條款後，我們的物業估值師確認(i)根據租賃協議甲的應付租金屬於一般市場範圍；(ii)租賃協議甲按正常商業條款訂立，與現行市場條款及條件一致；及(iii)租賃協議甲的條款屬公平合理。

於2015年11月1日，南京嘉沛（作為租戶）與中惠南京（作為業主）訂立租賃協議乙，以租用位於中國江蘇省南京市江寧區將軍大道20號翠屏國際城6幢1101室的物業，總建築面積為12平方米，作辦公室用途。根據租賃協議乙，中惠南京同意向南京嘉沛出租上述物業，為期由2015年11月1日至2017年10月31日止，月租人民幣1,260元（即年租人民幣15,120元）。經考慮市況及租賃協議乙的條款後，我們的物業估值師確認(i)根據租賃協議乙的應付租金屬於一般市場範圍；(ii)租賃協議乙按正常商業條款訂立，與現行市場條款及條件一致；及(iii)租賃協議乙的條款屬公平合理。

我們董事（包括我們的獨立非執行董事）確認，根據租賃協議擬進行的交易是在本集團一般及日常業務過程中進行，其條款符合一般商業條款或屬更佳條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

上市規則的涵義

由於租賃協議均由本集團與中惠南京訂立，據此的持續關連交易已根據上市規則第14A.81條綜合計算。

根據上市規則第14A.76(1)(a)條，按租賃協議應付的全年租金總額計算，由於有關租賃協議的全年租金的適用百分比率少於0.1%，因此其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

商標特許權協議

於2016年4月8日，本公司與中惠南京訂立商標特許權協議，據此中惠南京同意授予本集團非獨家許可權，可在中國使用本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.知識產權－(c)本集團獲特許權的商標」一節所載的所有商標，而毋須支付版權費或費用。商標特許權協議自2016年4月8日開始為期3年。

根據商標特許權協議，(i)特許期將自動再續期三年，次數無限，除非本公司向中惠南京發出書面通知終止商標特許權協議，使我們將能夠按我們視為有必要使用商標；(ii)除非獲我們同意或我們嚴重違規地使用商標，否則中惠南京不得單方面終止商標特許權協議；及(iii)倘楊先生不再為控股股東，特許期於屆滿日期後將不會續期，而商標特許權協議將會屆滿。

我們一直就我們多年來進行的業務使用部分上述商標。因此，為了維持我們一貫的市場形象，我們在[編纂]後將繼續使用有關商標。我們現正申請我們本身的商標，有關詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.知識產權－(c)本集團獲特許權的商標」一節。我們擬於成功註冊我們自己的商標後停止使用根據商標特許權協議特許使用的商標。於有關過渡期間及經考慮根據商標特許權協議特許使用的商標因用作中惠南京營運用途而不會注入本集團後，董事認為，訂立商標特許權協議符合本公司及股東整體利益。

由於我們並無就該商標特許權協議應付任何代價，其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

關 連 交 易

非豁免持續關連交易

工程施工合作框架協議

交易詳情

在我們日常業務過程中，南京惠智自2011年起一直是我們的分包商，向本集團提供建築服務。於往績記錄期內，南京惠智根據一系列建築合同為我們若干房地產項目提供建築服務。

南京惠智於2016年4月8日與本公司、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍及儋州雙聯訂立工程施工合作框架協議，主要條款載列如下：

訂約方	:	本公司 三亞鳳凰新城 三亞鳳凰水韻 海南南海翔龍 儋州雙聯 南京惠智（作為分包商）
日期	:	2016年4月8日
期限	:	工程施工合作框架協議自[編纂]起生效，直至2018年12月31日止
將提供的服務	:	南京惠智已同意，若經過有關招標程序後獲選，將根據南京惠智與我們不時簽訂的建築合同，向我們提供建築服務。
建築費用及付款條款	:	將在南京惠智與我們不時訂立的建築合約中列明。

過往交易金額

下表載列我們於往績記錄期內就南京惠智所提供建築服務而產生的總建築費用：

(人民幣千元)		
截至12月31日止年度		
2013年	2014年	2015年
220,274	225,699	247,054

以上建築費用佔我們於同期間的總建築成本約34.5%、29.1%及32.1%。

關連交易

年度上限

(i) 現有未完成建築項目／項目階段

於最後實際可行日期，南京惠智已向我們承接10項未完成的建築項目／項目階段。作為建築服務一部分，南京惠智於往績記錄期內為我們採購部分建築材料，而有關採購金額以往及將來均一直計入我們已付及應付予南京惠智的總建築費用內。

截至2018年12月31日止三年度各年，南京惠智承接的10項未完成建築項目／項目階段詳情，以及我們根據所簽立的建築合同就該等項目／項目階段應付予南京惠智的估計建築費用金額如下：

項目階段	發展階段	我們應付予南京惠智的估計建築費用金額 (人民幣千元)		
		截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
三亞鳳凰水城左岸	所有樓宇工程已竣工並 於完成室內裝修及 園景工程後可供交付	30,634	36,478	16,412

(ii) 新建築項目

就我們尚未選擇建築公司的新建築工程而言，待符合(i)相關中國法律法規的甄選建築公司的規定及(ii)本節下文「建築公司的甄選程序」一段所載招標程序下的甄選準則後，預期本集團可繼續委聘南京惠智或其他獨立建築公司為我們某些新房地產項目提供建築服務。

關連交易

經考慮(i)本集團預期承辦的新房地產發展項目的預計建設計劃，尤其是三亞鳳凰水城南岸二期將於2016年11月開始施工、海口鳳凰水城二期將於2017年1月開始施工及儋州鳳凰水城將於2017年3月開始施工，預計將產生大量的工程費用；(ii)預計通脹及2016年至2018年發展成本的上升；及(iii)我們有意擴大服務供應商的種類後，我們截至2018年12月31日止三年度就新建築項目應付予南京惠智的估計建築費用載列如下：

我們就新建築項目應付予南京惠智的 估計建築費用金額 (人民幣千元)		
截至12月31日止年度		
2016年	2017年	2018年
19,906	362,926	485,310

年度上限總額

根據(i)由2016年1月1日直至2016年4月30日我們就現有未完成建築項目／項目階段應付予南京惠智的實際建築費用人民幣10.6百萬元及(ii)以上所載我們日後就現有未完成建築項目／項目階段及新建築項目應付予南京惠智的估計建築費用金額，我們於截至2018年12月31日止三年度各年應付予南京惠智的估計建築費用總額如下：

年度上限 (人民幣千元)		
截至12月31日止年度		
2016年	2017年	2018年
50,540	399,404	501,722

由於我們目標於截至2018年12月31日止三個年度與南京惠智維持穩定及呈下降趨勢的交易比例，我們估計並已承諾截至2018年12月31日止三個年度各年我們須支付南京惠智的工程費用總額將不會超逾本集團於同期估計應付工程費用總額分別32%、32%及30%。我們已委派招標團隊，將在發出招標邀請前根據全年上限核實應付予南京惠智的累計建築費用，以確保若估計的累計應付建築費用總額達到全年上限時，不會將南京惠智加入招標名單之內。

上述年度上限乃經考慮(i)現有未竣工建設項目／項目階段；(ii)本集團預期承辦的新房地產發展項目的預計建設計劃，尤其是三亞鳳凰水城南岸二期將於2016年11月開始施工（地盤面積為356,572.1平方米，是我們截至2018年12月31日止三年內的核心發展項目）、海口鳳凰水城二期將於2017年1月開始施工及儋州鳳凰水城將於2017年3月開始施工，預計將產生大量的工程費用，而我們預期將於2016年、2017年及2018

關連交易

年產生總建築費用分別約人民幣157.9百萬元、人民幣1,248百萬元及人民幣1,672百萬元；(iii)南京惠智的過往建築費用佔我們於2015年的總建築費用32.1%及(iv)預計通脹及發展成本的上升；及(iv)我們有意擴大上述服務供應商的種類後估計。

於2018年12月31日後，本集團在甄選建築承包商時將繼續採取企業管治措施，並不時審核建築承包商名單，以評估與其他第三方建築承包商的合作關係。

定價政策

建築費用乃經參考類似建築服務的現行市價及經考慮南京惠智的經驗、服務條款及提供的預期質量後釐定。為確認現行市價及確保南京惠智提供的服務條款不遜於本集團獲其他獨立第三方提供者，本集團將從經我們篩選及批准的其他獨立服務供應商獲得可比服務的報價，以釐定是否可及時獲得具可比質量的可行選擇。

建築公司的甄選程序

根據《招標投標法》及《工程建設項目施工招標投標辦法》，招標分為公眾招標及邀請招標兩類。我們所有招標均以邀請招標方式作出。

就邀請招標而言，我們將向具備承接建築項目的能力並具有良好聲譽和信譽的最少三名指定法人或其他機構發出招標邀請。

根據有關中國法律法規的規定，對於必須就建築工程進行招標的項目而言，若提交標書的投標者少於三名，招標人應在分析招標失敗的原因後進行新招標，並依據法律採取相應措施。若新招標的投標者數目仍少於三名，則招標人可在獲主管當局批准後（倘該項目為須經批准的工程建設項目）決定不再進行招標，或可自行決定不再就其他工程建設項目進行招標。

鑒於南京惠智在完成大型項目發展方面擁有豐富的行業經驗，加上向我們提供高質量的建築工程，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，繼續委聘南京惠智為我們的物業項目提供建築服務符合本集團及股東的整體利益，惟南京惠智須已符合(i)相關中國法律法規的甄選建築公司的規定及(ii)本節上文「建築公司的甄選程序」一段所載招標程序下的甄選準則。

我們董事（包括獨立非執行董事）相信，南京惠智現時向本集團提供的建築服務是在一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

關連交易

我們就個別項目甄選潛在投標者（包括南京惠智）時，我們考慮（其中包括）以下因素：它們的費用報價、建築工程質素、是否符合施工進度表、所持有的資格許可證類別以及它們管理團隊的規模及組成。

於往績記錄期內，南京惠智就我們的房地產發展項目提供的費用報價與市場上其他建築承包商所提供者相若，並無重大差別。

若非費用報價處於合理範圍，則未必會選用投標者，加上南京惠智提供的條款不遜於其他獨立第三方建築公司所提供的條款，且考慮到南京惠智所提供的整體條款及服務，董事認為於往績記錄期內南京惠智向本集團提供的建築服務符合一般商業條款。

基於過去參與我們物業項目投標程序的潛在投標者名單，預期若南京惠智不再就我們日後的物業項目提供建築服務而提交標書，將會有其他可供選用的相若建築公司為本集團提供建築服務。

上市規則的涵義

根據工程施工合作框架協議的建議年度上限，由於根據上市規則最少其中一項適用百分率超過5%，因此據此擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

有關工程施工合作框架協議的企業管治

我們的董事認為，就[編纂]後上述與南京惠智的持續關連交易而言，獨立股東的權益將得到充分保障，原因如下：

(i) 甄選流程的獨立性

於[編纂]後，本集團將採納具有以下特點的獨立機制，以規管及監察潛在投標人的甄選流程：

- (a) 由獨立非執行董事委任並向獨立非執行董事負責的成員組成的內部招投標審核委員會，將負責審查招標的條款及條件並篩除不合適的招標，其亦須遵守相關法律法規的規定。內部招標審查委員會成員將包括本集團招標及採購部門主管和有關項目總經理。獨立非執行董事於委任內部招標審核委員會成員時，將以本集團的執行董事及相關高級管理層的提名為基準。楊先生及周女士將不參與有關提名程序；

關連交易

- (b) 內部招標審查委員會將就每個項目釐定物色潛在投標人的客觀標準（如建築工程價格、質量、項目規模、施工進度表及其他所需服務），而各項標準須經由內部招投標審核委員會核准；
- (c) 相關項目公司將聯絡合資格潛在投標人，並規定彼等提供有關資格、行業經驗及其管理團隊規模及成員組合的資料；及
- (d) 相關項目公司將負責按照內部招投標審核委員會制定的指定標準，編製合資格潛在投標人名單，而相關項目公司將向三至五間合資格投標人提交招標申請文件。

倘南京惠智於上述甄選流程後獲選為其中一間潛在建築公司，而其向相關項目建築公司提交填妥的招標申請文件，相關項目公司將提交南京惠智的招標申請文件予內部招投標審核委員會審批。內部招投標審核委員會將僅在南京惠智於相關項目將位處的相關市場具有競爭優勢時，方會批准南京惠智的申請。

經篩選後的合資格投標人須向我們或我們所委任的招標代理提交招標文件。由我們設立的評審委員會負責審閱招標及選出招標以待接納。就需根據適用中國法律法規進行招標的項目而言，評審委員會須由我們的代表以及技術及經濟界別的專家組成。根據相關中國法律法規規定，評審委員會內專家成員的人數須為不少於五名的單數，而技術及經濟界別的專家不得少於成員總數三分之二。根據《評標專家和評標專家庫管理暫行辦法》，專家庫須包括最少500名行業專家，而該等行業專家有權根據相關規則獨立評審投標而不受任何干預。根據相關地方招標法律法規，專家庫的行業專家須具備若干資格，例如行業專家須於相關專業領域擁有最少八年經驗、能夠認真、公正、誠實及廉潔地履行職責，且對中國及地方城市的建築招標投標法律、規例、規則及辦法有深入認識。根據《工程項目建設施工招標投標辦法》，倘經選定的行業專家被發現有利益衝突，則彼將被取消資格。評審委員會定標後，我們將向中標的投標人授予建築合約。

關連交易

(ii) 對南京惠智提供的建築服務進行獨立審查

此外，經過上述招標及甄選程序後，我們亦已制訂下列程序，以監察南京惠智進行的建築工程的質量（倘其獲選為本集團提供建築服務）：

- (a) 每月向獨立非執行董事提供由獨立認可工程監督公司所編製有關施工進度及建築服務質量的報告，而本公司將採納獨立非執行董事的意見及建議；及
- (b) 倘南京惠智擬修改建築合約規定的工程範圍、施工進度表及其他相關資料，則須經內部招標審查委員會書面批准。

我們的董事相信，上述甄選及審查機制將確保工程施工合作框架協議的條款為正常商業條款，並符合本公司及獨立股東的整體最佳利益。除了上述甄選及審查機制外：

- (i) 楊先生及周莉女士將於本公司董事會會議上就工程施工合作框架協議項下的交易放棄投票；
- (ii) 除大多數獨立非執行董事明確要求外，楊先生及周莉女士將不會參與招標程序中的任何階段；
- (iii) 本集團與南京惠智之間的工程施工合作框架協議須遵守上市規則第14A章的規定，尤其須遵守上市規則第14A.36條有關非豁免持續關連交易的獨立股東批准的規定；
- (iv) 南京惠智與本集團之間的工程施工合作框架協議的條款將由獨立非執行董事每年作出檢討，而根據上市規則規定，彼等須向股東披露有關該等交易的意見；
- (v) 核數師就本集團與南京惠智進行的所有交易每年向獨立非執行董事提交報告，有關報告的內容須遵守上市規則第14A.55條的規定；
- (vi) 根據上市規則第14A.58條，南京惠智已承諾讓核數師充份查閱其記錄，以按照上市規則第14A.58條的規定就與南京惠智進行的關連交易出具報告；及
- (vii) 我們於相關財政年度年報內將載有相關機制的概要，並會就該等機制於同期的運作方式作出適當披露。

關 連 交 易

申請豁免

根據上市規則第14A章，本節內上述「非豁免持續關連交易」一段所述的交易構成我們的持續關連交易，須遵守申報、年度檢討、公告及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，我們已向聯交所申請而聯交所已授出豁免，豁免我們於截至2018年12月31日止三個財政年度內嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准規定，條件是於各財政年度持續關連交易的總值不得超出（上文所述）相關上限所載的相關年度上限金額。

獨家保薦人及董事意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，且獨家保薦人認同，本節內上文「非豁免持續關連交易」一段所述所有持續關連交易已及將繼續：(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。獨家保薦人及我們的董事（包括獨立非執行董事）亦認為，該等非豁免持續關連交易的每個建議年度上限（如適用）屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。