

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

LOGAN

龍光地產

Logan Property Holdings Company Limited

龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

持續關連交易

於二零一九年十二月三十日，本公司全資附屬公司深圳龍光與龍光交通訂立二零一九年交付前物業服務總協議，內容有關深圳龍光及其附屬公司向龍光交通及其附屬公司提供交付前物業服務。

於二零一九年十二月三十日，本公司全資附屬公司深圳龍光與龍光物業管理訂立物業管理服務總協議，內容有關龍光物業管理及其附屬公司向深圳龍光及其附屬公司提供物業管理服務。

於本公佈日期，龍光交通由紀先生實際持有47%權益，而龍光物業管理為龍光交通全資附屬公司。根據上市規則，龍光交通及龍光物業管理為本公司的關連人士。因此，二零一九年持續關連交易協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於二零一九年持續關連交易協議項下的年度上限金額的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)超過0.1%但低於5%，故二零一九年持續關連交易協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

二零一九年交付前物業服務總協議

茲提述本公司日期為二零一七年六月十三日的公告。二零一七年交付前物業服務總協議將於二零一九年十二月三十一日屆滿。於二零一九年十二月三十日，本公司全資附屬公司深圳龍光與龍光交通訂立二零一九年交付前物業服務總協議。二零一九年交付前物業服務總協議的主要條款載列如下：

主體事項： 深圳龍光及其附屬公司將於龍光交通及其附屬公司的中國物業項目的交付前各階段提供以下服務：

- (a) 建築服務(包括但不限於地基工程、採購建材、裝修、室內裝潢、電力安裝、建設結構設施、竣工後清理工作、現場管理及建築工程原材料採購)及其他相關服務；及
- (b) 設計及建築服務(包括但不限於樓宇及結構設計、規劃設計、建築設計、外牆設計及項目整體規劃設計)，

(統稱「交付前物業服務」)。

年期： 二零一九年交付前物業服務總協議的固定年期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

定價： 作為一般原則，交付前物業服務所涉及個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中經公平磋商後按正常商業條款釐定，且價格及條款不優於向獨立第三方所提供者。

根據上文所披露一般原則，龍光交通就交付前物業服務應付深圳龍光的服務費須參考以下事項而釐定：(a)需要交付前物業服務的龍光交通物業項目的預期總建築面積；(b)龍光交通發展項目的地點；(c)深圳龍光提供相關交付前物業服務的成本(包括薪金及福利、使用設施所產生成本及向第三方支付之報銷費用)；及(d)由本集團進行的常規價格調查所獲取就類似規模及類型項目進行類似服務向第三方提供的現行市價。

付款： 交付前物業服務款項將由訂約方根據市場常規將予協定的信貸條款(須不優於向獨立第三方所提供者)以現金清償。

二零一九年交付前物業服務總協議屬於框架協議，為據其擬進行的持續關連交易提供實行機制。深圳龍光及／或其附屬公司與龍光交通及／或其附屬公司將就二零一九年交付前物業服務總協議項下擬進行交易訂立個別協議。

年度上限

交付前物業服務截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的年度上限金額載列如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度上限	300,000	350,000	350,000

過往交易金額

二零一七年交付前物業服務總協議項下的過往交易金額載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度上限	500,000	500,000	500,000
實際交易金額	84,260	142,887	280,370 ^(附註)

附註： 截至二零一九年十一月三十日止十一個月。

年度上限基準

上述年度上限經參考以下各項而釐定：(i)就提供交付前物業服務預期應付予深圳龍光的服務費金額，當中經計及(a)於二零二零年需本集團提供服務的至少2個項目，各項目的預期服務需求價值約人民幣100,000,000元；(b)龍光交通的中國物業開發項目數量及於二零一九年交付前物業服務總協議年期內各年的預期竣工的總樓面面積，龍光交通於二零一九年交付前物業服務總協議年期內對交付前物業服務的需求的預期升幅；及(c)不時協定的每平方米單位價格；及(ii)過往交易金額。

物業管理服務總協議

於二零一九年十二月三十日，本公司全資附屬公司深圳龍光與龍光物業管理訂立物業管理服務總協議。物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

主體事項： 龍光物業管理及其附屬公司將就深圳龍光及其附屬公司物業項目提供以下服務：

- (a) 物業管理服務，包括未出售物業單位的管理、維護、保安、環境、清潔及衛生服務；及
- (b) 物業管理相關服務，包括但不限於物業開發交付前階段的諮詢服務、示範單位及物業銷售管理服務、營銷服務及物業竣工驗收服務，

(統稱「物業管理服務」)。

年期： 物業管理服務總協議的固定年期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

定價： 作為一般原則，物業管理服務所涉及個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中經公平磋商後按正常商業條款釐定，且價格及條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者。

根據上文所披露一般原則，深圳龍光就物業管理服務應付龍光物業管理的服務費須參考以下事項：(a)參考龍光物業管理就提供服務所產生預期實際成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)加上合理的利潤率釐定，該利潤率將取決於市場上類似服務及類似項目類型的獨立第三方供應商所採用的利潤率而釐定；及(b)不得高於相關監管機構指定的標準費用(倘適用)。

付款：物業管理服務款項將由訂約方根據市場常規將予協定的信貸條款(須不遜於獨立第三方向本集團所收取)以現金清償。

物業管理服務總協議屬於框架協議，為據其擬進行的持續關連交易提供實行機制。深圳龍光及／或其附屬公司與龍光物業管理及／或其附屬公司將就物業管理服務總協議項下擬進行交易訂立個別協議。

年度上限

物業管理服務截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的年度上限金額載列如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度上限	250,000	350,000	400,000

過往交易金額

本集團與龍光物業管理及其附屬公司之間就本節「主體事項」(a)段所載服務的過往交易金額載列如下：

概無有關本節「主體事項」(b)段所載物業管理相關服務的過往交易金額。

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
交易金額	13,675	19,847	54,680 ^(附註)

附註：截至二零一九年十一月三十日止十一個月。

年度上限基準

上述年度上限經參考以下各項而釐定：(i)考慮到物業管理服務總協議年期內本集團需要物業管理服務的估計建築面積、本集團合約銷售額及預期土地儲備的物業管理服務預期需求；(ii)類似物業管理服務的現行市場費率；及(iii)二零一九年前十一個月的過往交易金額及建築面積的合約銷售額與去年同期相比增長為62.8%。

訂立二零一九年持續關連交易協議的理由及裨益

龍光交通為於中國成立的公司，主要於中國從事酒店及商業物業開發。

龍光物業管理為於中國成立的公司，主要於中國從事物業管理。其為龍光交通的全資附屬公司。

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及物業建設。

深圳龍光為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股，其附屬公司主要從事物業開發及提供建築服務。

二零一九年持續關連協議項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行。

本公司成員公司之業務涉及與中國物業開發有關的多個領域，包括物業開發、設計、建設、室內裝潢及裝修。提供交付前物業服務構成本集團部分主要業務，而為龍光交通提供交付前物業服務多年來一直保持良好的記錄。

龍光物業管理在中國物業管理領域擁有扎實且豐富的經驗，董事會認為，就提供該等服務的效率及可靠性而言，委聘龍光物業管理以提供物業管理服務對本集團業務有利。

二零一九年持續關連協議乃經公平磋商及按正常商業條款協定，且其條款與向獨立第三方提供或獲取自獨立第三方的條款相若。因此，董事(包括獨立非執行董事，不包括紀先生及紀凱婷女士)認為，二零一九年持續關連協議的條款屬公平合理，而訂立二零一九年持續關連協議乃按正常或更佳商業條款在本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公佈日期，龍光交通由紀先生實際持有47%權益，而龍光物業管理為龍光交通全資附屬公司。

根據上市規則，龍光交通及龍光物業管理為本公司的關連人士。因此，二零一九年持續關連交易協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

非執行董事紀凱婷女士為紀先生的女兒，被視為與紀先生有關連。因此，紀先生及紀凱婷女士各自被視為於二零一九年持續關連交易協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因而已放棄就董事會決議案(有關批准訂立二零一九年持續關連交易協議)投票。

由於二零一九年持續關連交易協議項下的年度上限金額的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)超過0.1%但低於5%，故二零一九年持續關連交易協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

內部控制

在上文所披露一般原則的規限下，定價政策將由本集團相關人員及管理層監管及監察，負責確保二零一九年持續關連交易協議乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。

董事會及高級管理層將參考與獨立第三方進行類似交易的條款，每季定期檢查以審閱及評估二零一九年持續關連交易協議項下擬進行交易是否按照二零一九年持續關連交易協議的條款進行。

本集團相關人員及管理層亦將每月更新市場價格，以考量就特定交易收取的價格是否屬公平合理，並按前述定價政策進行。

就二零一九年交付前物業服務總協議而言，成交價應參考政府規定的相關指導價格（倘適用）、本集團與獨立第三方之間的類似服務價格以及由具有可比規模的競爭對手與彼等獨立第三方之間的類似交易所承擔的成交價進行磋商，確保本集團提供的條款不優於向獨立第三方所提供者。

就物業管理服務總協議而言，本集團應取得至少兩份由獨立第三方提供的類似服務的報價，並定期進行審查，以確保龍光物業管理所提供的條款不遜於其他獨立第三方提供的條款。

獨立非執行董事將持續審閱二零一九年持續關連交易協議項下擬進行交易，而本公司核數師亦將對其定價條款及年度上限進行年度審核。

因此，董事認為內部控制機制能有效確保二零一九年持續關連交易協議項下擬進行交易一直及將會按一般商業條款進行且不會損害本公司及股東的整體利益。

釋義

除另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「二零一七年交付前物業服務總協議」	指	深圳龍光與龍光交通就深圳龍光向龍光交通提供交付前物業服務而訂立日期為二零一七年六月十三日的協議
「二零一九年持續關連交易協議」	指	二零一九年交付前物業服務總協議及物業管理服務總協議
「二零一九年交付前物業服務總協議」	指	深圳龍光與龍光交通就深圳龍光向龍光交通提供交付前物業服務而訂立日期為二零一九年十二月三十日的協議
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	龍光地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍光交通」	指	龍光交通集團有限公司(前稱龍光基業集團有限公司)，於中國成立的有限公司
「龍光物業管理」	指	廣東龍光集團物業管理有限公司，於中國成立的有限公司
「物業管理服務總協議」	指	深圳龍光與龍光物業管理就龍光物業管理向深圳龍光提供物業管理服務而訂立日期為二零一九年十二月三十日的協議
「紀先生」	指	本公司執行董事兼主席紀海鵬先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「交付前物業服務」	指	具有本公佈「二零一九年交付前物業服務總協議」一段所賦予的涵義
「物業管理服務」	指	具有本公佈「物業管理服務總協議」一段所賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

「股東」	指 股份持有人
「深圳龍光」	指 深圳市龍光控股有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	指 百分比

承董事會命
龍光地產控股有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零一九年十二月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、肖旭先生及吳劍先生；本公司非執行董事為紀凱婷女士；本公司獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生。