

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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

龍光集團

Logan Group Company Limited

龍光集團有限公司

(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

二零二二年持續關連交易協議

於二零二二年十二月三十日，本集團訂立二零二二年項目開發管理總協議、二零二二年物業管理服務總協議及二零二二年租賃總協議，以續訂本集團(作為一方)與龍光交通及龍光物業管理(作為另一方)之間的現有安排。

上市規則的涵義

二零二二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。

由於二零二二年持續關連交易協議各自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%，故二零二二年持續關連交易協議各自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。

二零二二年持續關連交易協議

於二零二二年十二月三十日，本集團訂立二零二二年項目開發管理總協議、二零二二年物業管理服務總協議及二零二二年租賃總協議，以續訂本集團(作為一方)與龍光交通及龍光物業管理(作為另一方)之間的現有安排。

(1) 二零二二年項目開發管理總協議

茲提述本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告，內容有關(其中包括)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將於二零二二年十二月三十一日屆滿。

於二零二二年十二月三十日，本公司全資附屬公司深圳龍光與龍光交通訂立二零二二年項目開發管理總協議，以續訂二零一九年交付前物業服務總協議的年期。

二零二二年項目開發管理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開發階段提供以下服務：

- (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「項目開發管理服務」)。

年期： 二零二二年項目開發管理總協議的固定年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

定價： 作為一般原則，項目開發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，且價格及條款不優於向獨立第三方所提供者。

根據上文所披露一般原則，服務費須參考以下事項而釐定：(a)需要項目開發管理服務的物業項目的預期總建築面積；(b)龍光交通開發項目的地點；(c)深圳龍光提供相關項目開發管理服務的成本(包括薪金及福利、使用設施所產生成本及向第三方支付的人報銷費用)；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： 項目開發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(須不優於向獨立第三方所提供者)以現金清償。

二零二二年項目開發管理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。可就二零二二年項目開發管理總協議項下擬進行交易訂立個別協議。

年度上限

項目開發管理服務截至二零二五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：

| | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 年度上限 | 320,000 | 320,000 | 320,000 |

過往交易金額

二零一九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 |
| 實際交易金額 | 290,099 | 204,240 | 130,939 ^(附註) |

附註：截至二零二二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)就提供項目開發管理服務預期應付予深圳龍光的服務費金額，當中經計及以下各項：(a)考慮到龍光交通的中國物業開發項目數量及預期將於二零二二年項目開發管理總協議年期內各年竣工的建築面積（包括本集團將於二零二三年所需的至少一個預期服務需求價值約為人民幣200,000,000元的項目），龍光交通於二零二二年項目開發管理總協議年期內對項目開發管理服務的預期需求；(b)本集團所需的估計成本（包括勞工及建築原材料）；及(c)其他獨立服務提供商收取的現行服務費；及(ii)過往交易金額，當中經計及自二零二三年起中國房地產行業的預期復甦。

(2) 二零二二年物業管理服務總協議

茲提述本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告，內容有關(其中包括)二零一九年物業管理服務總協議。二零一九年物業管理服務總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿。

於二零二二年十二月三十日，本公司全資附屬公司深圳龍光與龍光物業管理訂立二零二二年物業管理服務總協議，以續訂二零一九年物業管理服務總協議的年期。

二零二二年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的物業項目提供以下服務：

(a) 物業管理服務，包括管理、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验收服務，

(統稱「物業管理服務」)。

年期： 二零二二年物業管理服務總協議的固定年期自二零二三年一月一日起至二零二五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，服務費須：(a)經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)加上合理的利潤率而釐定，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提供者)以現金清償。

二零二二年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。可就二零二二年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

物業管理服務截至二零二五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：

| | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 年度上限 | 320,000 | 320,000 | 320,000 |

過往交易金額

二零一九年物業管理服務總協議項下的過往交易金額載列如下：

| | 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 |
| 實際交易金額 | 243,626 | 336,883 | 335,440 (附註) |

附註：截至二零二二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)本集團物業管理服務的預期需求，其中已考慮到二零二二年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；(ii)類似物業管理服務的現行市場費率；及(iii)過往交易金額。

(3) 二零二二年租賃總協議

誠如本公司二零二一年財務報表附註5(d)「營運分部資料」所披露，本集團的物業經營分部出租辦公室單位、商業中心、零售商舖及酒店以賺取租金收入並可能從長期物業價值升值中獲益。

於二零二二年十二月三十日，本公司全資附屬公司深圳龍光與龍光交通訂立二零二二年租賃總協議，以續訂有關現有安排。

二零二二年租賃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(作為出租人)將彼等於中國持有的物業出租予龍光交通及其附屬公司(作為承租人)。

用途： 相關物業為本集團持有的綜合用途物業。

本集團(作為出租人)預期將向龍光交通及其附屬公司(作為承租人)出租(i)根據相關批地文件指定用作酒店經營用途的建築面積，供彼等的酒店業務所用；及(ii)辦公空間，供彼等自用。

年期： 二零二二年租賃總協議的固定年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

定價： 作為一般原則，個別租賃的租金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，租金須參考以下各項後釐定：(i)物業的可出租面積、位置及周邊情況；(ii)附近性質相若的物業的每平方米現行市場租金；及(iii)(就辦公空間而言)本集團在同一綜合用途物業內向本集團獨立第三方租戶收取的每平方米租金。

付款： 租金將按月以現金支付。

二零二二年租賃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。可就二零二二年租賃總協議項下擬進行交易訂立個別租賃協議。

年度上限

截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年的租金收入年度上限金額載列如下：

| | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 年度上限 | 120,000 | 120,000 | 120,000 |

過往交易金額

過往交易金額載列如下：

| | 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 |
|------|----------------|----------------|------------------------|
| 交易金額 | 30,973 | 32,531 | 30,357 ^(附註) |

附註： 截至二零二二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)龍光交通已向本集團表示其將於二零二二年租賃總協議期限內租用供酒店業務之用及作辦公用途的預期空間。根據現有安排，龍光交通已就其酒店業務向本集團租用位於南寧及惠州的兩座多用途綜合體；及(ii)預期由龍光交通及其附屬公司租賃的物業的現行市場租金。

(4) 有關訂約方的資料

(i) 本集團及深圳龍光

本集團主要在中國從事物業開發、物業經營、開發管理以及城市更新業務。

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。

(ii) 龍光交通及龍光物業管理

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。

(5) 訂立二零二二年持續關連交易協議的理由及裨益

二零二二年持續關連交易協議各自項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行。

(1) 二零二二年項目開發管理總協議

本集團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。提供項目開發管理服務構成本集團部分主要業務，而為龍光交通提供項目開發管理服務多年來一直保持良好的記錄。

(2) 二零二二年物業管理服務總協議

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。

(3) 二零二二年租賃總協議

辦公室租賃為本集團其中一個業務分部。向龍光交通及其附屬公司出租辦公室將繼續為本集團帶來租金收入。

受二零二二年租賃總協議規管的區域須根據相關批地文件用於酒店業務。儘管酒店業務並非本集團的主要業務分部，惟其屬龍光交通的核心業務分部。本集團認為，龍光交通於經營酒店方面的專業知識及長期成功將提升本集團多用途綜合體的整體形象，從而有利於本集團持有的多用途綜合體其他區域(包括辦公室及零售商舖)的租賃價值。

二零二二年持續關連交易協議各自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)認為，二零二二年持續關連交易協議的條款屬公平合理，基於正常商業條款及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。

(6) 上市規則的涵義

於本公告日期，龍光交通由紀先生持有47%權益。

龍光物業管理由紀先生的女兒紀凱婷女士全資擁有。

因此，龍光交通及龍光物業管理均為本公司的關連人士。因此，二零二二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。

紀先生被視為於二零二二年持續關連交易協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因而已放棄就批准訂立二零二二年持續關連交易協議的董事會決議案投票。

由於二零二二年持續關連交易協議各自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%，故二零二二年持續關連交易協議各自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。

(7) 內部控制

在上文各二零二二年持續關連交易協議「定價」一段所披露一般定價原則的規限下，定價政策將由本集團相關人員及管理層監管及監察，負責確保二零二二年持續關連交易協議各自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。

- (1) 董事會及高級管理層將每季定期檢查以審閱及評估二零二二年持續關連交易協議各自項下擬進行交易是否按照二零二二年持續關連交易協議的條款進行並評估是否存在超過年度上限的風險。
- (2) 就二零二二年項目開發管理總協議而言，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。本集團相關人員及管理層亦將每月獲取最新市場價格，以考量收取的價格是否按前述定價政策進行。
- (3) 就二零二二年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。

- (4) 就二零二二年租賃總協議而言，租賃價格將參考鄰近性質相若物業的當前市場租金設定。為此，市場研究部門於訂立各租賃協議前，將編製鄰近類似物業的近期成交表，就參考價進行市場研究。市場部將向租賃部報告調查結果。除定價外，於訂立各租賃協議前，本集團將確保租賃協議的相關條款(包括例如陳述及保證)不優於本集團向本集團其他投資物業的獨立租戶提供者。
- (5) 獨立非執行董事將持續審閱二零二二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二零二二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，本公告所用詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「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二零一九年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 |
| 「二零一九年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 |
| 「二零二二年持續關連交易協議」 | 指 | 二零二二年項目開發管理總協議、二零二二年物業管理服務總協議及二零二二年租賃總協議 |
| 「二零二二年租賃總協議」 | 指 | 深圳龍光與龍光交通就向龍光交通出租本集團持有的物業而訂立日期為二零二二年十二月三十日的協議 |

| | | |
|------------------|---|---|
| 「二零二二年項目開發管理總協議」 | 指 | 深圳龍光與龍光交通就深圳龍光向龍光交通提供項目開發管理服務而訂立日期為二零二二年十二月三十日的協議 |
| 「二零二二年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二零二二年十二月三十日的協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 龍光集團有限公司，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，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 |
| 「紀先生」 | 指 | 執行董事兼董事會主席紀海鵬先生 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「項目開發管理服務」 | 指 | 具有本公告「二零二二年項目開發管理總協議」一段所賦予的涵義 |
| 「物業管理服務」 | 指 | 具有本公告「二零二二年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
龍光集團有限公司
 主席
紀海鵬

香港，二零二二年十二月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、肖旭先生、鍾輝紅先生及黃湘玲女士；及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。