

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

持續關連交易

於往績記錄期內，本集團於日常及一般業務過程中與本公司若干關連人士訂立若干協議。[編纂]後，本集團及相關關連人士將繼續進行下列交易，根據上市規則，下列交易將構成本公司的持續關連交易。該等交易的詳情載列如下。

獲豁免持續關連交易

下列持續關連交易獲完全豁免遵守上市規則的股東批准、年度審核及所有披露規定。

租賃協議

於二零一五年十二月三十日及自二零一六年一月一日起，本公司的全資附屬公司滄海園林(作為租客)與鄞州天賓(作為業主)訂立一項租賃協議(「租賃協議」)，據此，在租賃協議所載條款及條件的規限下，鄞州天賓同意向滄海園林出租，且滄海園林同意向鄞州天賓承租位於中國浙江省寧波市鄞州區滄海路3388號的滄海實業大廈17及18樓(「處所」)。處所乃用作辦公室用途。處所建築面積為2,000平方米。租賃協議的期限由二零一六年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止，年租金(不包括管理費及水電費)為人民幣1,095,000元。

於最後實際可行日期，鄞州天賓為一家於中國成立的有限公司，由滄海控股集團擁有90.18%及由王素芬女士擁有9.82%，主要從事自有物業出租、物業管理等業務。滄海控股集團分別由彭道生先生、彭天斌先生及王素芬女士擁有20%、30%及50%。彭道生先生及彭天斌先生為執行董事，而王素芬女士則為非執行董事。因此，就上市規則而言，鄞州天賓為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

定價標準

滄海園林根據租賃協議應付鄞州天賓的租金乃按公平基準釐定。本公司物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已檢討滄海園林根據租賃協議應付的租金及於二零一六年六月二十九日出具公平租金函件，確認租賃協議項下年租金為公平合理及符合相似地點類似處所的現行市場租金。租賃協議乃按一般商業條款訂立。租賃協議項下的租賃年期為兩年，處所應付租金將於續訂處所租約時經考慮相關時期的市場狀況及通行市場租金進行檢討。向鄞州天賓(本公司的關連人士)租賃處所的條款應不遜於獨立第三方所提供者。

持續關連交易

歷史數據及年度上限

於往績記錄期內，處所一部分（即滄海實業大廈17樓，建築面積為1,000平方米）乃由鄭州天賓租予滄海園林。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度，滄海園林付予鄭州天賓的年租金分別為人民幣841,000元、人民幣841,000元及人民幣605,100元。董事估計，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，租賃協議項下的最高交易金額（包括年租金、管理費、水電費、按金（有關租賃協議且已支付））將分別不超過人民幣1,245,000元及人民幣1,245,000元。該估計乃基於租賃協議項下應付的固定年租金、管理費及水電費計算。

由於租賃協議項下交易的各個百分比率（盈利比率除外）按年度基準計算低於5%，且各個年度上限低於3,000,000港元，屬上市規則第14A.76(1)條規定的最低限額範圍內，故租賃協議項下的交易根據上市規則第十四A章獲豁免遵守適用的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

授權協議

於二零一六年五月六日，本公司與滄海控股集團訂立一項商標授權協議（「授權協議」），據此，滄海控股集團授予本公司及其附屬公司獨家權利在中國的園林及市政工程建设業務上免費使用由滄海控股集團擁有的商標（中國註冊1至35及37至42及45類）（「商標」），期限由[編纂]起至二零一八年十二月三十一日。有關商標的詳情，請參閱本文件「附錄五—法定及一般資料—B.與業務有關的進一步資料—2.知識產權」。

於最後實際可行日期，滄海控股集團分別由彭道生先生、彭天斌先生及王素芬女士擁有20%、30%及50%。彭道生先生及彭天斌先生為執行董事，而王素芬女士則為非執行董事。因此，就上市規則而言，滄海控股集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，授權協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

並無將商標注入本集團的理由

商標乃為滄海控股集團所用而申請，而滄海控股集團是商標的註冊人。彭氏家族成員全資擁有的中國公司滄海控股集團為多間中國附屬公司的控股公司，其業務範圍包括房地產發展、物業服務、營銷、租賃服務、批發與零售建材、五金及金屬製品以及項目投資。於最後實際可行日期，滄海控股集團直接或間接持有11間附屬公司，業務營運涵蓋酒店管理、物業管理、廣告、批發及零售、資產管理及業務管理諮詢。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

持續關連交易

商標涵蓋滄海控股集團的多種商品及服務，而涉及本集團主要業務的商品及服務僅構成商標的一小部分。儘管存在授權協議，滄海控股集團將繼續使用商標用於其業務經營。基於上述原因，商標並無注入本集團，但根據授權協議許可我們使用。

歷史數據及年度上限

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度，概無任何歷史交易金額。根據授權協議的條款及條件，授權協議之下將無交易金額。

由於授權協議的各個百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算低於0.1%，屬上市規則第14A.76(1)條規定的最低限額範圍內，故此授權協議項下的交易根據上市規則第十四A章獲豁免遵守適用的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，有關租賃協議及授權協議的持續關連交易乃於本集團的日常及一般業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，有關租賃協議及授權協議項下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。

遵守上市規則

倘租賃協議及授權協議的重大條款經修訂致使其不再為獲豁免持續關連交易，或倘我們於未來與任何關連人士訂立任何新協議或安排，而我們根據該等協議或安排已付或應付的總代價超出上市規則所述的獲豁免持續關連交易的限額，則我們將遵守上市規則的相關規定。

不獲豁免持續關連交易

以下持續關連交易於[編纂]後將須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

持續關連交易

框架協議

滄海園林(作為承包商)與滄湖(作為主事人)就滄湖以PPP模式營運的一個市政項目(即鑫遠·太湖國際健康城配套基礎設施建設一期工程PPP項目(「鑫遠太湖項目」))於二零一六年七月十七日訂立一份框架協議(「框架協議」)。框架協議的主要條款載列如下。

- 訂約方： 滄湖(作為主事人)
滄海園林(作為承包商)
- 日期： 二零一六年七月十七日
- 年期： 二零一六年七月一日至二零一八年十二月三十一日
- 將予提供的服務： 有關鑫遠太湖項目的建設工程，包括建設市政道路(包括橋樑)、樓宇及配套綠化園林
- 建設服務費總額： 不超過人民幣340,000,000元
- 建設服務費的年度上限：
- (i) 自框架協議日期至二零一六年十二月三十一日由滄湖應付予滄海園林的建設服務費不得超過人民幣90,000,000元；
 - (ii) 自二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日由滄湖應付予滄海園林的建設服務費不得超過人民幣170,000,000元；及
 - (iii) 自二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日由滄湖應付予滄海園林的建設服務費不得超過人民幣80,000,000元。

於最後實際可行日期，滄湖為在中國成立的有限公司，主要從事道路、橋樑、水務工程、市政公用工程及園林項目的建設及建築工程。於最後實際可行日期，滄湖由滄海控股集團間接擁有72.7%股權及由一家國有企業(即獨立第三方湖州南太湖市政建設有限公司(「南太湖」))擁有20%股權。滄湖餘下7.3%股權由彭天斌先生及其配偶間接擁有。滄海控股集團由彭道生先生、彭天斌先生及王素芬女士分別擁有20%、30%及50%。彭道生先生及彭天斌先生為執行董事，王素芬女士為非執行董事。因此，滄湖根據上市規則為本公司的關連人士，及框架協議項下交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

持續關連交易

交易原因

滄海控股集團通過公開招標取得鑫遠太湖項目。於二零一六年三月九日，其與南太湖就鑫遠太湖項目訂立主合約（「主合約」），據此，滄海控股集團與南太湖將組建合營項目公司履行滄海控股集團於主合約項下的建設責任及職責。

滄海控股集團的主要業務包括但不限於房地產發展及投資，其不具備中國法律法規所規定提供園林及市政工程建设服務的必要資格。因此，滄海控股集團作為物業開發商，其於鑫遠太湖項目中所履行的職務為項目管理及融資，不會負責進行建設工程；滄海園林作為園林及市政工程建设服務提供商，擁有承接建設工程的資格和能力。因此，滄湖通過訂立框架協議將主合約下大部分建設工程承包予滄海園林。上述安排乃由滄海控股集團與南太湖經公平磋商後協定，且符合適用中國法律法規。

鑒於如上文所示滄海控股集團與滄海園林於鑫遠太湖項目中各司其職，董事認為滄海控股集團不會與本集團進行競爭。

滄湖及滄海園林將按與框架協議類似的條款及條件於框架協議期限內就各類建設工程訂立子協議（「子協議」）。各子協議的條款不得與框架協議所載總原則相抵觸。倘框架協議與任何子協議間有任何抵觸，則訂約方將討論及同意以框架協議內總原則為準調整子協議。

於最後實際可行日期，根據框架協議，滄湖及滄海園林已訂立兩份子協議：

- (a) 有關建設鑫遠太湖項目市政道路、排水、橋樑、路邊燈柱日期為二零一六年七月二十五日的子協議，總合約金額為人民幣150,000,000元（「子協議1」）；及
- (b) 有關建設鑫遠太湖項目梅東農民搬遷公寓日期為二零一六年七月二十七日的子協議，總合約金額為人民幣135,000,000元（「子協議2」）。

定價標準

主合約項下的建設費總額約為人民幣500,000,000元，乃透過公開招標釐定並於公開招標文件中公佈。根據主合約，有關鑫遠太湖項目的建設工程按將進行建設工程的主要道路／街道被劃分為若干單獨部分，如行瀆港北路工程、姚家壩街工程及港後街工程。為釐定各部分建設工程的建設費金額，相關建設費按各類建設工程進一步劃分，如路基、鋪路、橋樑及路燈工程的建設費。

持續關連交易

就上述各項子協議收取的建設費乃根據下列各項釐定：(a)參考湖州市建設工程造價管理協會公佈的建設成本資料制定的詳細建設成本預算；及(b)與向本集團獨立第三方客戶提供的相若項目所收取者相若的合理溢利率。我們的費用由工程部、營運管理部、財務部及採購部經考慮上述因素共同釐定。

此外，於訂立子協議前，除上述兩個因素外，本集團於釐定子協議中價格及建設費以估計建設成本時亦應計及並參考下列指引：

- (a) 中華人民共和國住房和城鄉建設部及中華人民共和國國家質量監督檢驗檢疫總局頒佈的《市政工程工程量計算規範》(GB50857-2013) (僅用於市政項目)；
- (b) 《浙江省市政工程預算定額》(僅用於市政項目)；
- (c) 《浙江省建設工程工程量清單計價規範》(2013版)；
- (d) 《浙江省建設工程計價規則》(2010版)；
- (e) 《浙江省建設工程施工費用定額》(2010版) 及配套的浙建站計[2013]64號文件；及
- (f) 《浙江省施工機械台班費用定額》(2010版)。

滄湖根據框架協議承包予滄海園林的建設工程的建設服務費總額(不超過人民幣340,000,000元)約相當於主合約中就分包予滄海園林的所有建設工程(拆遷工程除外)列明的建設費總額。

框架協議項下建設服務費金額的代價與主合約項下相關建設費金額(於有關鑫遠太湖項目的公開招標文件中公佈)一致。框架協議項下建設服務費金額乃經滄湖與滄海園林公平磋商並參考由地方政府及主管部門指導的建設費金額、類似建設服務的通行市場價格以及承包商的經驗、所提供的服務條款及預期質量後釐定。

歷史數據

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度並無歷史交易金額。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年一月三十一日止一個月，根據框架協議滄湖向滄海園林支付的建設費總額分別約為人民幣28,393,000元及人民幣23,449,000元。

持續關連交易

年度上限基準

董事估計，截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，框架協議項下最高交易金額將分別不超過人民幣170,000,000元及人民幣80,000,000元。該估計乃基於框架協議及主合約的條款及條件（各單項建設工程的完工日期在主合約中訂明）、董事有關類似項目建設進度的經驗及滄湖的融資安排。經考慮大部分建設工程（如樓宇建設）已於二零一六年進行及將於二零一七年進行，滄湖於截至二零一七年十二月三十一日止年度向滄海園林支付的建設服務費年度上限高於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度上限。

建議年度上限

參考主合約下的完工日期，經考慮：(i)相關建設工程的順序（如道路施工在樓宇施工前，而後為園林綠化施工）；及(ii)通脹、植物及建設材料的歷史價格趨勢，董事建議滄海園林於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度收取的建設服務費金額的年度上限將分別為人民幣170,000,000元及人民幣80,000,000元。

內部控制

框架協議項下子協議的訂立須由高級管理層監督，且須由董事會根據我們的關聯方交易政策批准。於[編纂]後，滄海園林應遵照上市規則對關聯交易採用相若政策。

因此，董事認為，現有內部控制足以確保子協議的訂立在條款及條件方面符合框架協議者。

董事意見

滄湖是由滄海控股集團及南太湖成立的專屬合營項目公司。成立滄湖的目的是根據主合約為項目提供融資及投資。基於(i)滄湖並無任何資格進行本集團於框架協議下委託的建設項目；及(ii)滄湖是純粹就進行鑫遠太湖項目成立的項目公司，董事認為(i)滄湖並無涉及本集團競爭業務；及(ii)由於並不擁有共同的業務目標及發展成為中國領先的園林及市政工程建设服務提供商的目的，故並無理由將滄湖注入本集團。

豁免申請

董事認為，倘框架協議項下的持續關連交易須嚴格遵守上市規則第十四A章下所載規定（包括就框架協議項下交易刊發公告及通函以及取得獨立股東批准的規定）將負擔過重及不切實際，及將使本公司增加不必要的行政成本。

持續關連交易

基於框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限，因至少一項參考上市規則第14A.75條計算的適用百分比率將超過25%但將低於100%，故其項下擬進行的交易將遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於不獲豁免持續關連交易，本公司已向聯交所申請，而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下公告及獨立股東批准規定，惟須遵守以下條件：

- (a) 除尋求豁免遵守公告及獨立股東批准的規定外，本公司將遵守上市規則第十四A章的相關規定，包括設定建議年度上限；及
- (b) 董事及獨家保薦人確認，框架協議項下的交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，有關條款及建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

董事已確認，除尋求豁免公告、通函及股東批准規定外，本公司將於[編纂]後遵守上市規則第十四A章的相關規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)框架協議及其項下擬進行的交易已於本集團日常及一般業務過程中訂立，基於公平協商且按一般商業條款或不遜於獨立第三方所提供的條款進行；(ii)框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益；及(iii)框架協議下的不獲豁免持續關連交易及其項下擬進行的交易的建議年度上限屬公平合理且符合我們及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為(i)框架協議及其項下擬進行的交易已於本集團日常及一般業務過程中基於公平協商按一般商業條款訂立，且框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)框架協議下的不獲豁免持續關連交易及其項下擬進行的交易的建議年度上限屬公平合理及符合我們及股東的整體利益。

與關聯方的過往交易

於往績記錄期內，我們訂立多項關聯方交易，該等交易載於本文件附錄一「關聯方交易」一節。董事認為，該等交易乃於我們業務的日常及一般過程中按一般商業條款進行。該等交易將於股份在聯交所[編纂]後終止，惟本節所載的持續關連交易則除外。進行任何關連交易均須遵守上市規則的適用條文。