

關連交易

概覽

持續關連交易

本集團通過海昌（中國）與本公司的關連人士海昌企業發展簽訂若干交易，且該等交易預期於上市後將繼續進行或經常進行，因此，該等交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。該等交易乃按正常商業條款於日常業務過程中訂立。下表載列預期將於上市後持續的持續關連交易概要。

交易類型	訂約方	期限	適用上市規則	所尋求的豁免
租賃	<ul style="list-style-type: none">海昌中國（作為出租人）海昌企業發展（作為承租人）	從2013年6月1日至2013年12月31日及從2014年1月1日至2015年12月31日	第14A.34條	須發出公佈
項目管理	<ul style="list-style-type: none">海昌中國（作為服務提供商）海昌企業發展（作為服務接收人）	從上市日期至2015年12月31日	第14A.34條	須發出公佈

關連人士

於最後實際可行日期，我們的控股股東及董事曲乃杰，連同其聯繫人士，合共間接持有海昌企業發展82.8%的股權。因此，就上市規則而言，海昌企業發展為曲乃杰的聯營公司及本公司的關連人士。

持續關連交易

與海昌企業發展訂立的租約

於2013年9月27日，海昌（中國）（作為出租人）與海昌企業發展（作為承租人）訂立一份租約，據此，海昌（中國）同意向海昌企業發展出租物業以供其作辦公用途，租期為七個月（自2013年6月1日起至2013年12月31日），每月租金約為人民幣382,000元。

關連交易

本集團根據一份新租約（「租約」）繼續將物業租予海昌企業發展，據此，海昌（中國）將相同物業租予海昌企業發展，租期從2014年1月1日至2015年12月31日為期兩年。我們的董事認為，租約的持續性符合本公司及我們的股東的整體利益，乃由於海昌（中國）可利用其多餘辦公室空間為本集團創造額外收入來源。租約的主要條款如下：

協議日期	承租人	位置	規模 (平方米)	付款計劃	年租金 (人民幣元)
2014年 1月24日..	海昌企業發展	大連，中山區	6,365.07	按季度	4,800,000

租約項下的月租金為人民幣400,000元，經海昌（中國）諮詢物業估值師後按當前市場租金釐定。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年的租約的年度上限將分別為人民幣2,800,000元、人民幣4,800,000元及人民幣4,800,000元。我們的董事確認，年度上限乃經參考鄰近地區相若物業的當前市場租金按正常商業條款釐定及屬公平合理。

物業估值師的意見

物業估值師已確認，考慮到當前市況及日期為2013年9月27日的租約及租約條款，本集團根據日期為2013年9月27日的租約及租約所收取的租金指各期間的市面租金且日期為2013年9月27日的租約及租約條款屬公平合理及按正常商業條款訂立。

項目管理架構協議

我們的主要業務之一為主題公園及配套商用物業的開發及建設，本集團於過往幾年已積累了豐富的經驗，並保留了我們自己的設計、樓宇及建築團隊，以就我們新的主題公園及配套商用物業項目展開項目管理、景觀、規劃及建築工作。

為精簡設計、樓宇及建築團隊架構及減輕其就項目管理及項目監督而保留大量團隊的潛在負擔，海昌企業發展並未保留其自有項目管理團隊，相反，不時依賴本集團以設計、建造及管理其樓宇及建築項目。因此，海昌企業發展及海昌（中國）於2014年1月24日訂立一份項目管理架構協議（「項目管理架構協議」），據此，本集團將向海昌企業發展在中國的房地產項目提供項目管理及質量控制服務，期限自上市日期起至2015年12月31日止。根據項目管理架構協議，將就各項目簽訂附有具體服務條款的具體協議。各項目應付本集團的費用將按公平基準協商。我們的董事認為，該交易符合本集團及股東的整體利益，乃由於其可為本集團產生額外收入來源。

關連交易

在決定本集團收取服務費的建議年度上限時，董事已考慮到（包括但不限於）(i)湖北地方政府發佈的《湖北省工程建設其他費用定額》的相關指引（「指引」）；(ii)該等項目的估計建設合同金額；及(iii)截至2014年及2015年12月31日止兩個年度海昌企業發展的未來發展時間表。

指引列出湖北地方政府就類似合約建議的項目管理及建設工程的服務費率，其為一個固定百分比，該百分比與物業開發商在相關項目產生的估計建設合同金額成反比。根據指引，估計建設合同金額如為人民幣50百萬元至人民幣100百萬元（最高規定組別），其建議費率為1%。由於項目管理架構協議項下截至2014年及2015年12月31日止各年度該等項目的估計建設合同金額均高於人民幣1億元，因此服務費率根據估計建設合同金額的1%釐定。

相關期間的估計建設合同金額的釐定，是基於海昌企業發展的預測發展時間表，並考慮到項目的預測施工日期、項目工期及規模（取決於(i)有關城市的預計房地產需求；(ii)預計建設成本；及(iii)預計宏觀經濟條件）。影響估計建設合同金額的其他因素包括(i)土地收購及拆遷補償成本；(ii)建設及安裝成本（例如原材料及機械成本）；(iii)間接成本（例如工資、折舊費用、水電費）等，亦已納入考慮。基於此，截至2014年及2015年12月31日止兩個年度的估計建設合同金額分別為人民幣758百萬元及人民幣896百萬元。因此，截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度的建議年度上限（估計建設合同金額的1%）分別為人民幣零元、人民幣7,600,000元及人民幣9,000,000元。

我們的董事認為，年度上限乃按正常商業條款釐定及屬公平合理。

適用上市規則

海昌企業發展為曲乃杰的聯營公司，因此，將成為本公司的關連人士。租約及項目管理架構協議將於上市時構成上市規則第14A章項下的本公司的持續關連交易。

鑑於上市規則第14A章項下按年度基準的一項或多項適用百分比率（溢利率除外）超過0.1%但低於5%，故租約及項目管理架構協議項下的交易將獲豁免上市規則第14A章項下獨立股東批准的規定，但須遵守申報及公告的規定。

豁免申請

租約及項目管理架構協議項下的交易構成我們的非豁免持續關連交易，一般須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。鑑於該等交易預期

關連交易

於上市後繼續進行或經常進行，而其詳情已於本招股章程作出披露，故董事認為，嚴格遵守上市規則下的公告規定將會造成過分沉重的負擔且並非切實可行。因此，聯席保薦人已代表我們向聯交所申請而聯交所已同意根據上市規則第14A.42(3)條授出豁免，豁免與租約及項目管理架構協議有關的嚴格遵守上市規則第14A章規定本公司須遵守的公告規定。

我們將遵守不時規管有關交易的上市規則第14A.35(1)條、第14A.35(2)條及第14A.36至14A.40條所載適用規定。

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為：(i)租約及項目管理架構協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)租約及項目管理架構協議的條款屬公平合理且符合股東的整體利益；及(iii)我們的租約及項目管理架構協議項下各交易的建議年度上限（如上文所載）屬公平合理及符合本公司股東的整體利益。

聯席保薦人意見

聯席保薦人認為：(i)租約及項目管理架構協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)租約及項目管理架構協議的條款屬公平合理且符合我們的股東的整體利益；及(iii)租約及項目管理架構協議項下各交易的建議年度上限（如上文所載）屬公平合理及符合本公司股東的整體利益。