

關連交易

概覽

根據創業板上市規則第20章，本集團或本集團附屬公司的董事、主要股東及行政總裁、於[編纂]前十二個月內擔任董事或本集團附屬公司董事的任何人士及任何彼等的聯繫人會於[編纂]後成為本公司的關連人士。於[編纂]後，本集團與該等關連人士進行的交易將構成創業板上市規則第20章項下的關連交易。

於往績記錄期間，本集團已訂立若干關聯方交易，而該等交易已於[編纂]前終止或停止。董事確認，於[編纂]後，下列本集團與相關關連人士訂立的交易會繼續進行，並構成創業板上市規則第20章項下本公司的持續關連交易。

不獲豁免持續關連交易

本集團與昌雋訂立的租賃協議

於二零一八年一月一日，確陞(作為租戶)與昌雋有限公司(「昌雋」，作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議」)，內容有關本集團使用該等物業(「該等物業」)經營浪人灣仔。租賃協議之條款概要載列如下：

業主	:	昌雋
租戶	:	確陞
物業	:	香港灣仔駱克道175-191號京城大廈2樓2A室
租賃年期	:	由二零一八年一月一日至二零二零年三月三十一日
月租	:	自二零一八年一月一日至二零一八年九月三十日期間為200,000港元(不包括政府差餉、公用設施開支、管理費及其他支出)以及自二零一八年十月一日至二零二零年三月三十一日期間為250,000港元(不包括政府差餉、公用設施開支、管理費及其他支出)，而二零一八年十月及二零一九年十月兩個月免租
重續權利	:	確陞應有權自二零二零年四月一日起按屆時市場租金額外續租三年，惟月租增幅不超過25%
用途	:	餐廳

昌雋由祝建原先生及祝昌輝先生各自擁有50%權益，祝建原先生乃董事，而祝昌輝先生為祝建原先生之兒子及祝嘉輝先生的胞兄，祝嘉輝先生則是本公司的聯繫人。因此，昌雋為創業板上市規則項下本公司之關連人士。

關連交易

過往交易金額

確陞於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個年度、截至二零一七年七月三十一日止四個月以及截至二零一七年十二月三十一日止五個月就該等物業向昌雋而產生的總金額分別約為2,400,000港元、2,400,000港元、800,000港元及1,000,000港元。

未來交易金額的年度上限

基於租賃協議之條款，董事估計本集團於以下期間應付昌雋之總金額載列如下：

自二零一八年一月一日起至 二零一八年三月三十一日	:	600,000 港元
截至二零一九年三月 三十一日止年度	:	2,450,000 港元(二零一八年十月免租一個月)
截至二零二零年三月 三十一日止年度	:	2,750,000 港元(二零一九年十月免租一個月)

該估計根據租賃協議每月應付的固定租金作出，該租金經公平磋商釐定，並參考到(i)過往確陞已付昌雋租金；及(ii)區內類似物業當前市價。經考慮獨立專業估值公司艾華迪評估諮詢有限公司的意見後，董事認為上文所列本集團向昌雋支付的租金公平合理，與類似地區類似物業市場租金一致。

由於一項或多項創業板上市規則項下的適用百分比率(溢利率除外)超過5%，故租賃協議將構成本公司的持續關連交易，於[編纂]後須遵守申報、公告、年度審閱規定及獨立股東批准規定。

董事及保薦人確認

董事(包括獨立非執行董事)認為及保薦人同意，租賃協議項下的交易已經及將會於本公司日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款或更優惠條款公平磋商，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，且交易的建議年度上限公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

申請豁免

由於租賃協議將繼續按持續基準於本集團日常及一般業務過程中訂立，董事認為遵守創業板上市規則第20.33條項下公告規定將使本集團增加不必要的行政成本及負擔。因此，保薦人及本公司已申請，而聯交所亦已向本集團授出豁免嚴格遵守創業板上市規則第20.33及20.34條項下的公告及股東批准規定(本公司可能根據創業板上市規則第

關連交易

20.100及20.103條就租賃協議另行提出要求，前提是於截至二零二零年三月三十一日止三個年度的總交易金額不超出建議年度上限)。本集團將繼續遵守創業板上市規則第20章年度審閱及申報規定。於豁免到期後，本集團將遵守創業板上市規則第20章項下的適用條文。

獲豁免持續關連交易

(1) 向關連人士支付的泊車及廣告費用

本集團與Darnassus Limited (「**Darnassus**」，該公司由其中一名控股股東兼執行董事祝嘉輝先生全資擁有)一直進行交易，於[編纂]後將繼續進行。因此，根據創業板上市規則，Darnassus為本公司關連人士。有關本集團與Darnassus所訂立並將於[編纂]後繼續進行的交易詳情如下：

(a) 給予本集團合資格顧客的泊車優惠 (「**顧客泊車安排**」)

倘會員於科達中心停車場泊車，並達到本集團位於科達中心的餐廳或宴會廳的最低消費額者(「**合資格顧客**」)，則本集團向會員提供科達中心免費泊車優惠(上限為三小時)。於二零一六年八月一日前，其中一間前身集團公司Top Standard Parking Limited (「**TS Parking**」)為科達中心停車位供應商，本集團直接代合資格顧客向TS Parking支付停車費用。自二零一六年八月一日起，Darnassus已成為科達中心停車場供應商，本集團按照顧客泊車安排向Darnassus支付款項。根據Darnassus與迅海(三希樓的營運公司)及Darnassus與天誠(心齋的營運公司)分別訂立日期為二零一六年八月一日的兩份服務協議，迅海及天誠各自己同意自發票日期起計三十日內，向Darnassus支付泊車費用，合資格顧客每小時佔用每個停車位的收費為25港元(較使用科達中心停車位的公眾人士應付的停車位時租28港元為低)。服務協議將仍然有效，惟由服務協議任何一方透過最少一個月通知終止則除外。

(b) 本集團就本集團因自營業務而擁有汽車應付的每月租金 (「**每月停車場租金**」)

自二零一六年十月一日以來，迅海亦已每月支付向Darnassus租用停車位的費用，而該停車位供本集團運載貨物的汽車停泊時使用。迅海現時每月支付3,300港元作為向Darnassus租用各停車位的費用，該費用較使用科達中心停車位的公眾人士應付的停車位時租及日租為低。發票每月由Darnassus向本集團發出，並須自發票日期起計三十日內付款。

關連交易

(c) 已付Darnassus的廣告費用(「停車場廣告安排」)

於往績記錄期間，本集團餐廳獲TS Parking及Darnassus許可於科達中心停車場入口及科達中心停車場兩個停車位放置廣告，並支付廣告費用。於二零一六年八月一日前及由二零一六年八月一日起，就停車場廣告安排分別向TS Parking及向Darnassus支付費用。迅海及天誠每月應付廣告費用分別為每月5,000港元及每月2,000港元。廣告費用發票每月向本集團發出，並須自發票日期起計三十日內付款。

顧客泊車安排、每月停車場租金及停車場廣告費用(統稱「停車場交易」)於日常及一般業務過程中按正常或更優惠商業條款訂立。根據創業板上市規則第20.81條規定，由於[編纂]後所有停車場交易均與Darnassus進行，故聯交所可能整合所有與關連人士進行的持續關連交易。由於按停車場交易項下每年交易總額計算，各適用百分比率均低於5%，而根據停車場交易應付總代價每年計算均少於3,000,000港元，故根據創業板上市規則第20.74(1)條，停車場交易構成本公司的持續關連交易，但獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，[編纂]後繼續進行停車場交易，將符合本公司及股東之整體利益。倘停車場交易出現任何變動，以致該等交易於整合時未獲豁免全面遵守創業板上市規則，則本集團將遵守創業板上市規則適用規定。

(2) 來自關連人士的餐飲服務收入

於往績記錄期間，若干董事及主要股東以及彼等各自的聯繫人(即本公司關連人士)均為本集團餐廳顧客(「餐飲服務」)。*[編纂]*後，董事、主要股東及彼等各自的聯繫人將繼續享用餐飲服務。

餐飲服務於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，以供自身消費。根據餐飲服務擬進行的交易按照創業板上市規則第20.95條符合買賣消費者貨物或服務的豁免要求，並獲豁免全面遵守創業板上市規則第20章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本文件附錄一會計師報告附註30載列往績記錄期間來自董事祝嘉輝先生及祝建原先生的餐飲服務收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，餐飲服務已經於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，而該餐飲服務擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。