

持續關連交易

於往績記錄期間，本集團與各實體訂立多項交易，而有關實體將於上市後被視為本公司的關連人士。根據上市規則，該等交易於上市後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

1. 提供本公司於香港註冊成立的附屬公司的註冊地址予由劉先生及魏女士所控制的公司所用，作為該等公司的註冊地址

截至2012年4月30日及2013年4月30日止年度，本公司提供其香港註冊成立的附屬公司的註冊地址(即香港黃竹坑業興街11號南匯廣場B座20樓)(「該辦公室」)予康昇置業有限公司(「康昇」)(由魏女士全資擁有)、花木蘭(香港)有限公司(「木蘭」)及輝霞投資有限公司(「輝霞投資」)(兩間公司均由劉先生持有50%股權及魏女士持有50%股權)(統稱「CP公司」)，作為該等公司的註冊地址(「地址服務」)。作為回報，本集團每年向CP公司收取總額為40,000港元的費用。繼本集團於2013年8月27日將該辦公室出售予紅創有限公司(「紅創」)(由魏女士全資擁有)後，紅創已將該辦公室租予日本城(香港)，故此本公司於香港註冊成立的附屬公司繼續使用該辦公室的地址為彼等的註冊地址，而預期本集團於上市後將繼續向CP公司提供地址服務。

由於劉先生及魏女士均為董事，根據上市規則，CP公司於上市後將成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，提供地址服務予CP公司將於上市後構成本公司的持續關連交易。

董事認為，提供地址服務予CP公司乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於地址服務項下的交易按年度基準計算的適用百分比率少於0.1%，該等交易於上市後將為最低豁免水平的交易，並獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

2. 應付 Schelly Resources 的租金

截至2013年4月30日止年度，日本城(馬來西亞)根據兩份租賃協議(「**馬來西亞租賃協議**」)向 Schelly Resources 租用兩個位於馬來西亞的處所作為倉庫(「**馬來西亞倉庫**」)。根據各份馬來西亞租賃協議，Schelly Resources 每月向日本城(馬來西亞)收取12,000馬來西亞令吉(相等於約30,000港元)作為回報。預期日本城(馬來西亞)於上市後將繼續租用馬來西亞倉庫。

由於 Schelly Resources 乃由林學翰先生及韓綉雲女士(兩者均為日本城(馬來西亞)的前董事)所控制，根據上市規則，其於上市後將成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章的規定，Schelly Resources 按馬來西亞租賃協議租出馬來西亞倉庫予本集團，於上市後將構成本公司的持續關連交易。

董事認為 Schelly Resources 向本集團租出馬來西亞倉庫乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於馬來西亞租賃協議項下應付租金總額的一個或多個按年度基準計算的適用百分比率多於0.1%但少於5%，而有關租金付款的年度總額少於1,000,000港元，馬來西亞租賃協議項下擬進行的交易於上市後將為最低豁免水平的交易，並獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

3. 應付陳先生的顧問酬金及年度花紅

根據一份日期為2013年8月13日由日本城(管理)、林先生、陳振融先生(「**陳先生**」)及日本城(馬來西亞)訂立的股東協議(「**馬來西亞股東協議**」)，各方均同意在馬來西亞股東協議訂立日期起計兩年內，陳先生應每月向日本城(馬來西亞)收取4,000馬來西亞令吉(約相等於10,000港元)的費用，作為出任其顧問的酬金(「**顧問酬金**」)。另外，各方亦同意在截至2014年4月30日止財政年度起計兩年內，在馬來西亞股東協議所載的條件規限下，陳先生應有權每年享有186,526馬來西亞令吉(相等於約466,315港元)的現金花紅(「**年度花紅**」)。

由於陳先生為日本城(新加坡)的董事及主要股東，並為日本城(馬來西亞)的主要股東，根據上市規則，陳先生於上市後將成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，日本城(馬來西亞)向陳先生支付顧問酬金及年度花紅，於上市後將構成本公司的持續關連交易。

關連交易

董事認為，支付顧問酬金及年度花紅乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於支付顧問酬金及年度花紅的一個或多個按年度基準計算的適用百分比率多於0.1%但少於5%，而有關付款的年度金額少於1,000,000港元，該等交易於上市後將被視為最低豁免水平的交易，並獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

不獲豁免持續關連交易

本集團倉庫、辦公室處所及零售店舖的租賃

於往績記錄期間，由劉先生及／或魏女士控制的若干公司與本公司一家附屬公司訂立租賃協議，據此，一個倉庫、一個辦公室處所及數間零售店舖已租賃予日本城(香港)。預期該等租賃協議項下的租賃於上市後將會繼續。

(A) 日本城(香港)與魏女士全資擁有的公司的租賃協議

於最後實際可行日期，本公司附屬公司日本城(香港)已與魏女士全資擁有的若干公司訂立七份租賃協議，以根據相關租賃協議各自的條款，租賃下述處所(「首批租賃協議」)。

下表概述於最後實際可行日期，本集團與魏女士全資擁有的公司之間進行的首批租賃協議：

	業主	租戶	地點	每月租金	年期	用途
1	康昇	日本城 (香港)	香港 士美菲路45號 聯德新樓地下 H號的店舖	20,000港元	自2010年12月15日起 至2013年12月14日 止三年	零售店
2	康昇	日本城 (香港)	香港 元朗 屏山 唐人新村 灰沙圍里9號	500,000港元	自2011年3月1日起 至2014年2月28日 止三年	倉庫

關 連 交 易

	業主	租戶	地點	每月租金	年期	用途
3	康昇	日本城 (香港)	香港 黃竹坑 業興街11號 南匯廣場B座 19樓15-16室	43,000港元	自2012年7月20日起 至2014年7月19日 止兩年	辦公室
4	康昇	日本城 (香港)	香港 九龍運動場道 5A號地下及 閣樓的店舖	92,000港元	自2012年12月22日起 至2014年12月21日 止兩年	零售店
5	紅創	日本城 (香港)	香港 西環 吉席街2號地下 10A及10B號 的店舖	100,000港元	自2012年5月1日起 至2015年4月30日 止三年	零售店
6	獨立第三方 (紅創其後 於2013年2月 成為業主)	日本城 (香港)	九龍 瑞和街50至68號 南泰大廈地下 A室及閣樓A、C 及E室	118,000港元	自2012年2月1日起 至2015年2月28日 止三年零一個月 (自上市日起至 2015年2月28日止 少於三年)	零售店
7	紅創	日本城 (香港)	香港 黃竹坑 業興街11號 南匯廣場 B座20樓	150,000港元	自2013年8月1日起 至2015年7月31日 止兩年	辦公室

本公司獨立物業估值師美國評值有限公司認為，本集團根據每項首批租賃協議的應付租金乃等於或低於香港當前市場租金，而首批租賃協議的條款對本集團誠屬公平合理。

過往交易金額

於本公司截至2013年4月30日止三個財政年度各年，本集團就租用首批租賃協議所述的處所(包括根據過往於往績記錄期間就租賃相同處所與有關相同業主訂立並已屆滿的租賃協議)所支付的年度租金總額分別為350,000港元、6,151,000港元及8,492,000港元。

關連交易

首批租賃框架協議

本集團預期將於上市日期後訂立此類性質的交易，且為確保(A)魏女士及／或其聯繫人(定義見上市規則，包括由魏女士直接或間接全資擁有的公司)，惟不包括LN集團(定義如下)(統稱為「魏女士集團」)與(B)本集團成員公司之間的所有租賃交易符合上市規則第14A.35條，本公司於2013年8月27日與魏女士訂立租賃框架協議(「首批租賃框架協議」)，而有關協議將於上市日期生效。

首批租賃框架協議規定(其中包括)魏女士集團成員公司與本集團成員公司之間所有租賃交易必須(i)為書面形式；(ii)在本公司日常及一般業務過程中訂立；(iii)按一般商業條款及根據當時的市價訂立；(iv)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(v)符合(其中包括)上市規則及首批租賃框架協議的所有適用條文。首批租賃框架協議於2016年4月30日屆滿，並可於其後按每次重續三年的基準自動續期，惟須符合上市規則當時適用的條文，除非其中一方發出不少於30個營業日書面通知予另一方，或根據前述協議另有安排則作別論。

年度上限

根據上市規則第14A.35(2)條，本公司已就截至2014年、2015年及2016年4月30日止年度魏女士集團成員公司與本集團成員公司之間根據首批租賃框架協議訂立的租賃交易項下應支付的最高租金總額設定上限。預期本集團將於截至2014年、2015年及2016年4月30日止年度向魏女士集團支付的年度租金付款總額將分別約為11,744,120港元、13,759,028港元及15,206,400港元。

上述年度上限乃根據本集團按每份首批租賃協議應支付的年度租金以及其截至2016年4月30日的任何續期租賃協議(如有)的估計平均租金增幅而釐定。該估計乃由本公司釐定，並主要參考訂立或續訂租約時的當前市場租金及市場租金的估計增幅等因素。董事認為上述年度上限乃根據上市規則第14A.35(2)的規定合理釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，首批租賃框架協議(包括首批租賃協議)乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

由於魏女士為董事及控股股東，而魏女士集團各成員公司(包括但不限於康昇及紅創)乃由魏女士全資擁有，根據上市規則，魏女士集團各成員公司(包括但不限於康昇及紅創)於上市後將成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，首批租賃框架協議(包括首批租賃協議)項下擬進行的交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

由於首批租賃框架協議(包括首批租賃協議)的所有對手方均由魏女士全資擁有，根據上市規則第14A.25條，首批租賃框架協議(包括首批租賃協議)項下擬進行的交易將於根據上市規則第14.07條計算適用百分比率時合併處理。

由於首批租賃框架協議(包括首批租賃協議)(包括任何有關續訂協議)項下擬進行的交易的年度上限總額按年度基準計算的一個或多個適用百分比率多於0.1%但少於5%，有關交易於上市後將構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載有關申報及公告的規定及上市規則第14A.37至14A.40條所載有關年度審閱的規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關獨立股東批准的規定。

(B) 日本城(香港)與由劉先生及魏女士擁有的公司的租賃協議

於最後實際可行日期，本公司附屬公司日本城(香港)已與劉先生及魏女士擁有的若干公司訂立六份租賃協議，以根據相關租賃協議各自的條款租賃下述處所(「第二批租賃協議」)。

下表概述於最後實際可行日期，本集團與劉先生及魏女士擁有的公司之間訂立的第二批租賃協議：

	業主	租戶	地點	每月租金	年期	用途
1	獨立第三方 (木蘭其後 於2010年12月 成為業主)	日本城 (香港)	香港 九龍運動場道5號 地下及閣樓的店 舖	55,000港元	自2010年9月16日起 至2013年9月15日 止三年	零售店

關 連 交 易

	業主	租戶	地點	每月租金	年期	用途
2	木蘭	日本城 (香港)	香港 九龍彌敦道58號 美麗都大廈地庫 27A至31A號店舖	175,500港元	自2013年7月1日起 至2015年6月30日 止兩年	零售店
3	木蘭	日本城 (香港)	香港 九龍元州街364號 尚南天地下 1號店舖	102,000港元	自2012年8月1日起 至2014年7月31日 止兩年	零售店
4	木蘭	日本城 (香港)	香港 九龍土瓜灣道72A 至C號及74A號 地下	120,000港元	自2013年3月16日起 至2016年3月15日 止三年	零售店
5	Charm Rainbow	日本城 (香港)	香港 銅鑼灣道8號 航空大廈 地下A號店舖	145,000港元	自2011年10月1日起 至2014年9月30日 止三年	零售店
6	輝震投資	日本城 (香港)	香港 正街51號 裕豐花園 地下A號店舖	58,000港元	自2012年9月16日起 至2014年9月15日 止兩年	零售店

本公司獨立物業估值師美國評值有限公司認為，本集團根據每項第二批租賃協議的應付租金乃等於或低於香港當前市場租金，而第二批租賃協議的條款對本集團誠屬公平合理。

過往交易金額

於本公司截至2013年4月30日止三個財政年度各年，本集團就租用第二批租賃協議所述的處所(包括根據過往於往績記錄期間就租賃相同處所與有關相同業主訂立並已屆滿的租賃協議)所支付的年度租金總額分別為4,089,000港元、5,706,000港元及6,859,000港元。

第二批租賃框架協議

本集團預期將於上市日期後訂立此類性質的交易，且為確保(A)任何(i)同時作為劉先生及魏女士的聯繫人及／或(ii)劉先生(及／或其聯繫人)及魏女士(及／或其聯繫人)兩者於其中擁有直接或間接權益的權益股本中劉先生或魏女士的聯繫人的公司(統稱「LN集團」)與(B)本集團成員公司之間的所有租賃交易符合上市規則第14A.35條，本公司於2013年8月27日與劉先生及魏女士訂立租賃框架協議(「第二批租賃框架協議」)，而有關協議將於上市日期生效。

第二批租賃框架協議規定(其中包括)LN集團成員公司與本集團成員公司之間所有租賃交易必須(i)為書面形式；(ii)在本公司日常及一般業務過程中訂立；(iii)按一般商業條款及根據當時的市價訂立；(iv)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(v)符合(其中包括)上市規則及第二批租賃框架協議的所有適用條文。第二批租賃框架協議於2016年4月30日屆滿，並可於其後按每次重續三年的基準自動續期，惟須符合上市規則當時適用的條文，除非其中一方發出不少於30個營業日書面通知予另一方，或根據前述協議另有安排則作別論。

年度上限

根據上市規則第14A.35(2)條，本公司已就截至2014年、2015年及2016年4月30日止年度LN集團成員公司與本集團成員公司之間根據第二批租賃框架協議訂立的租賃交易項下應支付的最高租金總額設定上限。預期本集團將於截至2014年、2015年及2016年4月30日止年度向LN集團支付的年度租金總額將分別約為7,836,875港元、8,607,750港元及9,626,250港元。

上述年度上限乃根據本集團按每份第二批租賃協議應支付的年度租金以及其截至2016年4月30日的任何續期租賃協議(如有)的估計平均租金增幅而釐定。該估計乃由本公司釐定，並主要參考訂立或續訂租約時的當前市場租金及市場租金的估計增幅等因素。董事認為上述年度上限乃根據上市規則第14A.35(2)條的規定合理釐定。

關連交易

董事(包括獨立非執行董事)認為，第二批租賃框架協議(包括第二批租賃協議)乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於劉先生及魏女士為董事及控股股東，而LN集團各成員公司(包括但不限於木蘭、Charm Rainbow及輝霞投資)為劉先生及／或魏女士的聯繫人，根據上市規則，LN集團各成員公司(包括但不限於木蘭、Charm Rainbow及輝霞投資)於上市後亦將成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，第二批租賃框架協議(包括第二批租賃協議)項下擬進行的交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

由於第二批租賃框架協議(包括第二批租賃協議)的所有對手方均為劉先生及／或魏女士的聯繫人，根據上市規則第14A.25條，第二批租賃框架協議(包括第二批租賃協議)項下擬進行的交易將於根據上市規則第14.07條的規定計算適用百分比率時合併處理。

由於第二批租賃框架協議(包括第二批租賃協議)(包括任何有關續訂協議)項下擬進行的交易的年度上限總額按年度基準計算的一個或多個適用百分比率多於0.1%但少於5%，有關交易於上市後將構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載有關申報及公告的規定及上市規則第14A.37至14A.40條所載有關年度審閱的規定，惟將獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關獨立股東批准的規定。

與租賃事項有關的內部控制措施

本集團將採取以下與本集團涉及董事的租賃事項有關的強化內部控制措施，以避免潛在的利益衝突：

- (i) 本集團向劉先生、魏女士及／或任何其他董事或彼等的聯繫人(「有利害關係的董事」)(完全或部分)租賃的任何租約(「目標租約」)將須由獨立估值師進行估值，以評估本集團應支付的租金是否不高於當前市場租金及租約的條款是否對本集團屬公平合理；

關連交易

- (ii) 倘魏女士於任何可能的目標租約中擁有重大利益，魏女士將不會代表本集團參與租賃協議的商議過程以及本集團內的準備工作。魏女士的其他租賃團隊成員將直接向董事會報告，有關租賃團隊成員將負責編製與店舖選址相關的資料，供董事會作考慮。為方便董事會作最後決定，租賃團隊將就位於目標租約地點鄰近地區的可資比較物業尋找市場資訊(例如從獨立地產經紀中尋找資料)及收集現行市場租金及其他條款等資料，以及編製市場分析，供董事會作考慮；及
- (iii) 就各項潛在的目標租約而言，租金及租約將須待董事會批准。董事會將考慮建議交易的條款，連同獨立估值師作出的估值及由本集團租賃團隊提供以支持建議店舖選址的詳細依據，而各名有利害關係的相關董事將申報其於相關租約項下的利益，並應就批准租賃協議的條款(包括租金)的相關董事會決議案放棄表決。

申請豁免

董事(包括獨立非執行董事)認為，各項不獲豁免持續關連交易(即首批租賃框架協議及第二批租賃框架協議以及任何有關續訂協議項下各自擬進行的交易(統稱「不獲豁免持續關連交易」))已經及將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行及執行，且屬公平合理，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)亦認為上述不獲豁免持續關連交易的相關年度上限乃屬及將屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

鑑於不獲豁免持續關連交易乃屬持續進行性質，董事認為在每次出現有關交易時遵守上市規則第14A章的所有適用規定乃屬不切實可行，並會為本公司增加不必要的行政費用。因此，根據上市規則第14A.42(3)條，本公司已就不獲豁免持續關連交易向聯交所申請並已獲豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關公告的規定。

保薦人的確認

保薦人認為不獲豁免持續關連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，誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。保薦人亦認為上述有關不獲豁免持續關連交易的相關年度上限誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

涉及一名關連人士的安排

於往績記錄期間，日本城(澳門)於澳門經營若干零售店舖。在商議其中兩間零售店舖(「澳門店舖」)的租賃安排時，董事及控股股東劉先生擔任澳門店舖相關業主(「業主」)(乃為獨立第三方)與日本城(澳門)之間的中介角色，以促進兩者之間的商議，並以其個人身份分別與業主訂立兩項租賃協議。澳門店舖的租金直接由日本城(澳門)本身的資金支付予各業主。由於劉先生與日本城(澳門)之間並無交易，根據上市規則第14A章，該等租賃安排於上市後將不會構成本公司的交易。