

關連交易

持續關連交易

概要

於上市完成後，我們將繼續擁有若干在日常及一般業務過程中進行的交易，而有關交易根據上市規則構成持續關連交易。下文載列該等持續關連交易的概要。

條目	參與各方	交易性質	協議有效期	截至三月三十一日止財政年度的年度上限		
				二零一四年	二零一五年	二零一六年
				(百萬港元)		
(A)	(1)本公司全資附屬公司怡益；及(2)盈信全資附屬公司安保建築	怡益向安保建築分包荃灣七項目的主體建築工程	自二零一三年十一月二十一日起計三年至二零一六年十一月二十日			
		(i) 應付安保建築的分包費	十一月二十日	763	208	27
		(ii) 將從安保建築收取的員工成本償付金額		8	3	無
(B)	(1)盈信(我們的控股股東之一)的全資附屬公司輝信控股有限公司(「輝信」)；及(2)本公司全資附屬公司怡益	輝信向怡益租賃辦公場所及兩個泊車位	二零一三年六月一日至二零一六年五月三十一日	不適用	不適用	不適用

非豁免持續關連交易

分包荃灣七項目的主體建築工程

由於安保建築為盈信(我們的控股股東之一)的全資附屬公司，故此安保建築為本公司的關連人士。

(i) 交易詳情

儘管本集團於上市後會專注於我們核心的土木工程建造業務，但現時仍餘下一個私人住宅樓宇建造項目荃灣七項目(於二零一一年八月開始)正在進行中。就盈信集團整體而言，為了在盈信集團各成員公司間分散風險及建立不同性質的建築項目的往績記錄，該項目由怡益以總承建商身份承辦。當怡益競投荃灣七項目時，盈信集團內部當時決定讓怡益將此項目分包予安保建築，因為該項目屬樓宇建造性質，而安保建築具備有關專長及技術經驗。

由於怡益中標，本集團作為總承建商於二零一一年八月將荃灣七項目的主體建築工程分包予安保建築。安保建築負責提供執行、完成及保養荃灣七項目的主體建築工程所需的全部專業知識、員工、勞工、材料、施工設備、運輸、臨時工程、施工圖及詳圖。

荃灣七項目的投標價乃根據項目當時的估計成本釐定，而估計整體利潤率(合約金額的2%)乃經考慮(其中包括)當時的市況及競爭程度以及我們於項目的執行風險相對較低(因為本集團作為盈信集團的一部分，無需尋求任何外部分包商執行該項目)而定。由於荃灣七項目的合約金額約為16.1億港元，本集團認為，在此情況下，我們分佔合約金額的1%(即該項目當時估計整體利潤率的一半)應屬合理。因此，怡益及安保建築同意，安保建築向本集團提供有關分包工程的代價為荃灣七項目主合約價格的99%。本集團亦就荃灣七項目調撥若干員工協助或監督安保建築，而安保建築則會根據有關員工成本及所花費的時間向本集團作出償付。

本集團預期將於上市日期後繼續將荃灣七項目的主體建築工程分包予安保建築，所有工程預期將於二零一四年年中完成。然而，由於竣工驗收需要時間及相關開立賬單程序，有關部分分包費僅可於截至二零一六年三月三十一日止年度後支付予安保建築，具體時間視乎荃灣七項目的進度而定。此外，我們將繼續向安保建築調撥員工，直至項目竣工為止，因此將從盈信保留集團收取有關成本償付。於上市日期後，本集團與安保建築訂立的分包安排應受分包協議(定義見下文第(iii)段)所規管。

關連交易

(ii) 歷史交易金額

截至二零一三年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止四個月，本集團向安保建築支付的分包費分別約為零、1.668億港元、5.044億港元及4.286億港元，而從安保建築收取的員工成本償付金額（作為從盈信保留集團收取的管理費收入的一部分）分別約為零、130萬港元、990萬港元及250萬港元。截至二零一三年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止四個月，我們向盈信保留集團收取的管理費收入分別約為零、290萬港元、1,400萬港元及250萬港元，包括(i)上述員工成本償付；及(ii)收回我們分擔盈信集團的若干企業支出，我們已不再分擔有關費用，因此對我們而言不構成上市後的關連交易。有關我們從盈信保留集團收取管理費收入的進一步資料，載於本招股章程「財務資料」一節「我們的其他收入及收益」一段。

(iii) 分包協議

於二零一三年十一月二十一日，怡益與安保建築訂立為期三年的分包協議（「**分包協議**」），據此：

- (a) 安保建築應根據分包協議執行、完成及保養荃灣七項目的主體建築工程，並獲得怡益及主合約僱主公司A的合理信納，而作為代價，怡益同意向安保建築支付主合約價格的99%；及
- (b) 安保建築應提供執行、完成及保養荃灣七項目的主體建築工程所需的全部專業知識、員工、勞工、材料、施工設備、運輸、臨時工程、施工圖及詳圖以及不論屬永久或臨時性質的所有工作，惟：(i)在安保建築的要求下或怡益本身絕對酌情決定，怡益可（但無義務）調撥其認為合適的員工協助或監督安保建築履行其於分包協議下的義務，而安保建築應根據有關員工成本及所花費的時間向怡益作出償付；及(ii)怡益有權（但無義務）購買其絕對酌情認為主合約所需或適合的材料，並要求安保建築就怡益購買有關材料產生的成本向怡益作出償付。

有關分包服務的費用乃按公平原則磋商，並經參考（其中包括）競投荃灣七項目當時的項目預算後釐定。

關連交易

本集團認為與盈信保留集團訂立的分包安排的條款屬合理並代表一般商業條款，當中已計及下列因素：

- (1) 安保建築(作為分包商)負責在施工現場開展的所有實際工作，並承擔項目成本超支風險及其他涉及現場施工的申索及責任。此外，安保建築亦須償付怡益代其投購的安全保險。

怡益(作為總承建商)須就安保建築因不履行合約或延誤竣工時間所導致的違反主合約行為向客戶承擔責任。因此，怡益須監控安保建築的總體現場作業並在需要時提供技術支援或專業指導，以確保安保建築及時高效地實施相關工作。

- (2) 在設定利潤率及投標報價時，怡益及安保建築須考慮贏得項目的機率。利潤率定得過高，可能會因投標報價過高而導致贏得項目的機率大大降低。因此，荃灣七項目的初始目標利潤率以及怡益與安保建築之間協定的利差(於項目實施前釐定)均須考慮在相關招標中出的競爭力及其他因素。此外，怡益與安保建築之間協定的利差乃基於投標時製定的初始項目預算設定。所以，安保建築作為承擔項目成本超支風險的分包商一方，其實現的實際利潤率可能偏離於投標及訂立相關分包協議時與怡益協定的初始目標利潤率，而此種情況非怡益及安保建築能夠完全掌控。據盈信保留集團告知，盈信保留集團於往績記錄期間自荃灣七項目賺取的實際利潤率為0.01%。
- (3) 應付安保建築的分包費一般於我們收到客戶付款後一月內清償。安保建築一直是與怡益合作的唯一樓宇建造分包商。概無其他獨立第三方分包協議可與樓宇建造項目的信貸期安排相比較。對於受本集團委聘實施土木工程項目的獨立第三方分包商而言，本集團一般於其相應部分的合約工程通過本集團客戶的竣工驗收後30日內支付分包費，這種做法與對待安保建築的做法相若。

關連交易

上述交易乃於並將繼續於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立。

(iv) 未來交易金額的年度上限

根據上市規則第14A.35(2)條，本公司已就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年應付予安保建築的最高分包費及本集團收取的員工成本最高償付金額設定上述年度上限。

有關分包協議的上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (a) **分包費**：經參考(i)協定的分包費比例99%；(ii)項目當前及估計未來進度；(iii)竣工驗收需要的時間及相關開立賬單程序及(iv)改建或附加工程的估計款額；及
- (b) **將收取的員工成本償付金額**：經參考(i)預期將向安保建築調撥的員工數目；(ii)怡益所調撥員工投入項目的估計時間；及(iii)項目當前及估計未來進度。

(v) 上市規則規定

由於安保建築與本集團將予訂立的分包協議的有關最高百分比率按年度基準將超過25%，而年度代價超過1,000萬港元，故根據上市規則第14A.35條，須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獲獨立股東批准的規定。

獲豁免持續關連交易

租賃辦公場所

(i) 交易詳情

於往績記錄期間，本集團一直使用盈信保留集團擁有的總部辦公室及主要營業地點。於截至二零一三年三月三十一日止三個年度，我們向盈信支付管理費以分擔其企業支出(包括使用我們總部辦公室的費用及相關水電費)以及盈信的若干行政及營運費用。我們擬於上市後向盈信保留集團租賃現有總部辦公室。因此，怡益已訂立租賃協議(定義見下文)。

關連交易

由於輝信為盈信(我們的控股股東之一)的全資附屬公司，故此輝信為本公司的關連人士。於二零一三年七月三十一日，輝信與怡益訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，輝信(作為業主)同意向怡益租賃位於香港九龍塘窩打老道155號、總樓面面積約為183.21平方米的辦公場所(「該物業」)及兩個泊車位，自二零一三年六月一日起至二零一六年五月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年，月租金為51,700港元(不包括水電費及其他物業相關雜費)。

月租金乃根據我們使用的樓面面積及該物業最近應課差餉租值計算，而有關應課差餉租值載於香港特區政府於二零一三年四月發出的繳款通知書。截至二零一三年七月三十一日止四個月，根據租賃協議所支付的租金約為207,000港元。

(ii) 上市規則規定

由於輝信與本集團訂立的租賃協議的有關最高百分比率按年度基準將低於5%，而年度代價不足100萬港元，故根據上市規則第14A.33條，構成持續關連交易的最低豁免，無需遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獲獨立股東批准的規定。

豁免遵守公告及獲獨立股東批准的規定

根據上市規則，上文所述分包協議下的持續關連交易(「非豁免持續關連交易」)於股份發售完成後，或須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條所載的申報及公告規定，以及上市規則第14A.48條所載的事先獲獨立股東批准的規定。

預期上述非豁免持續關連交易於上市後會經常性持續進行，且於上市日期前即已訂立並已於本招股章程中全面披露，故我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則第14A.42(3)條豁免我們就非豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.47條及第14A.48條訂明的公告及獲獨立股東批准的規定。此外，我們確認，我們將就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章的規定。

董事的確認書

由於與盈信保留集團進行的非豁免持續關連交易乃(i)按一般商業條款進行及(ii)按不優於提供予獨立第三方的條款提供予盈信保留集團，故董事(包括獨立非執行董事)認為，有關分包協議的非豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)屬公平合理，並於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益，而非豁免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。

獨家保薦人的確認書

獨家保薦人認為，(i)非豁免持續關連交易已於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東的整體利益；及(ii)非豁免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。