

持續關連交易

概覽

[編纂]前，我們與將於[編纂]後成為我們關連人士(定義見[編纂]第14A章)之人士訂立若干交易。因此，根據[編纂]第14A章，該等交易屬本公司持續關連交易。該等交易及獲[編纂]豁免嚴格遵守[編纂]第14A章相關規定的詳情載於本節下文。

非豁免持續關連交易

[編纂]後，下列交易將視為非豁免持續關連交易，惟須遵守[編纂]第14A章書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限及年度審核規定。

關連租賃協議

交易描述

本集團成員與控股股東或彼等的聯繫人控制的多個實體(「關連業主實體」)訂立多項租賃協議，根據有關租賃協議的相關條款自關連業主實體租賃若干物業(「關連租賃協議」)。於最後實際可行日期，本集團就關連業主實體將所擁有若干物業租賃予本集團作餐館營運、辦公場地／倉庫或我們的中央廚房／物流中心用途已訂立21項關連租賃協議，本集團經考慮(其中包括)該等物業的黃金地段及關連業主實體所提供條款後方訂立該等關連租賃協議。關連租賃協議於本集團一般及日常業務過程中訂立。下表概述最後實際可行日期本集團與關連業主實體所訂立的關連租賃協議：

業主	租戶	地點	月租	租期	用途
1. 富臨火鍋海鮮酒家有限公司 ⁽¹⁾	中采發展有限公司	九龍寧遠街3-23號 越秀廣場5樓501號餐廳	345,000港元	自2014年5月1日至 2017年3月31日	餐館經營
2. 卓源投資有限公司 ⁽²⁾	中彬有限公司	九龍寶其利街2J-2K號、 必嘉街103-105號、 明安街2-20號寶石戲院 大廈地下	317,400港元	自2014年5月1日至 2017年3月31日	餐館經營
3. 中浩企業有限公司 ⁽³⁾	中暉投資有限公司	九龍九龍灣常悅道9號 企業廣場1期1樓A號 餐廳及1A號舖	312,000港元	自2014年5月1日至 2017年3月31日	餐館經營

持續關連交易

業主	租戶	地點	月租	租期	用途
4. 中龍香港有限公司 ⁽³⁾	中泰投資有限公司	九龍昌華街23號高華廣場第一期1樓1-12及18-25號舖、第二期1樓13、14、14A、15、16及17號舖	250,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
5. 中龍香港有限公司 ⁽³⁾	中嶼投資有限公司	九龍土瓜灣土瓜灣道78-80號安定大廈78U-78V舖地下及1樓	360,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
6. 信億發展有限公司 ⁽³⁾	中開有限公司	九龍美孚新村百老匯街85號C(地下至2樓)及85B-C(2樓)	690,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
7. 卓源投資有限公司 ⁽²⁾	中保亞洲有限公司	香港泰民街16號康翠台商場6字樓及5樓1A及6B號舖	380,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
8. 中泉發展有限公司 ⁽⁴⁾	中達亞洲有限公司	新界葵涌和宜古道26-30號葵涌停車場及購物中心地下A舖	322,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
9. 中鉅企業有限公司 ⁽⁴⁾	中福國際貿易有限公司	新界屯門海榮路22號屯門中央廣場商場一樓餐廳	312,500港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
10. 信億發展有限公司 ⁽³⁾	中贊有限公司	九龍加拿芬道98號東海商業中心地庫一層B105-B122、B131-B132及A舖及地下G16號	370,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
11. 華天實業有限公司 ⁽⁵⁾	中晉企業有限公司	九龍觀塘開源道68號觀塘廣場30號(部分)舖	20,700港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	倉庫
12. 中冠實業有限公司 ⁽³⁾	中上投資有限公司	新界沙田瀝源街7號沙田娛樂城4樓	299,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
13. 中泉發展有限公司 ⁽⁴⁾	中晶發展有限公司	九龍崇信街8號鯉灣天下地下5-6號舖及一樓8號	300,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
14. 中鋼有限公司 ⁽⁴⁾	富臨管理有限公司	香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈14樓E號	49,500港元	自2014年5月1日至2016年3月31日	辦公場地
15. 中浩企業有限公司 ⁽³⁾	中盟(香港)有限公司	九龍九龍灣常悅道9號企業廣場地下G1號	288,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營
16. 中部有限公司 ⁽⁴⁾	中匡有限公司	香港皇后大道西409號怡景花園地下(部分)	322,000港元	自2014年5月1日至2017年3月31日	餐館經營

持續關連交易

業主	租戶	地點	月租	租期	用途
17. 中鉅企業有限公司 ^(b)	中京發展有限公司	九龍青山道15號 富臨門大廈地下1、2、 5及6號舖	120,000港元	自2014年5月1日至 2017年3月31日	餐館經營
18. 中浩企業有限公司 ^(b)	中寧有限公司	新界荃灣德士古道 178-182號山德士 中心1-5樓	750,000港元	自2014年5月1日至 2017年3月31日	中央廚房及物 流中心
19. 中冠實業有限公司 ^(b)	富臨管理有限公司	九龍新蒲崗六合街8號 六合工業大廈15樓	270,000港元	自2014年5月1日至 2017年3月31日	辦公場地
20. 中冠實業有限公司 ^(b)	中孚(香港)有限公司	九龍美孚美孚新邨 百老匯街114號2樓 129號、130號、131號、 132號及133號舖	287,500港元	自2014年5月1日至 2017年3月31日	餐館經營
21. 中寶實業有限公司 ^(b)	中旺(香港)有限公司	九龍黃大仙環鳳街32號 鳳祥樓地下B5舖及 閣樓B3舖	92,000港元	自2014年5月1日至 2017年3月31日	餐館經營

附註：

- (1) 富臨火鍋海鮮酒家有限公司由我們的執行董事及控股股東楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生分別擁有25%、25%及25%，因此根據[編纂]為本公司關連人士之聯繫人。
- (2) 卓源投資有限公司由Megacity Limited直接全資擁有，而Megacity Limited由我們的執行董事及控股股東楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生分別擁有41%、31%及21%，因此根據[編纂]為本公司關連人士之聯繫人。
- (3) 中浩企業有限公司、中龍香港有限公司、信億發展有限公司、中冠實業有限公司及中鉅企業有限公司各自直接由楊先生擁有1%，由Megacity Limited附屬公司富臨物業有限公司擁有99%，而富臨物業有限公司由我們的執行董事及控股股東楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生分別擁有41%、31%及21%，因此根據[編纂]為本公司關連人士之聯繫人。
- (4) 中泉發展有限公司、中鉅企業有限公司、中鋼有限公司及中部有限公司各自由本公司執行董事及控股股東楊先生直接全資擁有，因此根據[編纂]為本公司關連人士之聯繫人。
- (5) 華天實業有限公司由本公司執行董事及控股股東楊潤全先生直接全資擁有，因此根據[編纂]為本公司關連人士之聯繫人。
- (6) 中寶實業有限公司由本公司執行董事及控股股東楊潤全先生之子楊振年先生直接擁有98%，由楊潤全先生擁有2%，因此根據[編纂]為本公司關連人士之聯繫人。

我們的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司確認，關連租賃協議的條款及條件屬一般商業條款及條件，且公平合理。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

持續關連交易

亦認為，本集團現時根據各關連租賃協議所付月租不遜於獨立第三方所提供月租，符合當時市場利率。

關連人士關係

見上文「一 交易描述」表格下附註。

過往交易金額

截至2012年、2013年及2014年3月31日止財政年度各年，本集團根據關連租賃協議付予關連業主實體的年租總額分別約32.1百萬港元、41.3百萬港元及57.6百萬港元。年租增加是由於營業紀錄期間我們的餐館網絡逐步擴大及增長令本集團於各財政年度所訂立租約數目增加。

與關連業主實體訂立之租賃框架協議

預計[編纂]後本集團將與關連業主實體及本集團成員訂立此類性質交易。為確保關連業主實體及本集團的所有租賃交易符合[編纂]第14A.34條，本公司於2014年[9月5日]與楊先生、楊潤基先生、楊潤全先生及楊振年先生訂立租賃框架協議（「租賃框架協議」），自[編纂]起生效。租賃框架協議規定，本集團與楊先生、楊潤基先生、楊潤全先生及／或楊振年先生所控制實體訂立的所有租賃交易均須(i)為書面形式；(ii)於本集團日常業務過程中訂立；(iii)按一般商業條款進行；及(iv)符合[編纂]所有適用規定。租賃框架協議於2017年3月31日屆滿，其後自動續期三年，須遵守[編纂]適用的規定，惟由一方提前30個營業日發出通知終止則除外。

日後交易金額年度上限

根據[編纂]，本公司設定截至2015年、2016年及2017年3月31日止財政年度各年根據租賃框架協議應付最高租金總額的年度上限。截至2015年、2016年及2017年3月31日止財政年度各年，預計本集團付予業主實體租金之年度總額將分別低於100百萬港元、110百萬港元及120百萬港元。

上述年度上限估計主要基於以下各項：(i)本集團根據關連租賃協議應付年租；(ii)截至2017年3月31日估計每年平均租金增長約15%；(iii)按本集團2017年3月31日前可能開設約41家新餐館（較最後實際可行日期的餐館數目增加約81%）所釐定本集團為額外物業訂立其他關連租賃協議的需要；(iv)控股股東目前擬於截至2017年3月31日止三年度各年私人收購兩項物業，預期會租予本集團經營餐館，惟須按本節下文「一 持

持續關連交易

續關連交易的內部控制措施」所載經審核委員會審議。董事主要參照當前市場利率及市場租金估計增幅釐定租金估計平均增幅。董事認為上述年度上限已根據[編纂]第14A.53(2)條合理釐定。

我們的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱關連租賃協議並認為(i)其條款及條件屬一般商業條款且公平合理；及(ii)上述年度上限符合當前市場利率且不遜於獨立第三方所提供者。

相關的[編纂]

根據建議年度上限計算，我們預期與關連業主實體之關連租賃協議的年度最高相關比率將超過5%，而該交易的年度總代價將超過10百萬港元。因此，與關連業主實體簽訂的關連租賃協議將屬於本公司的非豁免持續關連交易，須遵守[編纂]第14A章書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變更及年度審核規定。

持續關連交易的內部控制措施

我們的審核委員會完全由獨立非執行董事組成，將持續監察本集團持續關連交易。持續關連交易的年度審核報告將由審核委員會編製，並於[編纂]後納入各財政年度的年報。我們的審核委員會將審慎考慮本集團所有持續關連交易是否均於本集團一般及日常業務過程中訂立，是否為一般商業條款或(倘適用)按不遜於本集團與獨立第三方交易所提出或所接納(視情況而定)的條款進行，是否按租賃框架協議條款進行及對本集團而言是否公平合理及是否符合本公司及股東整體利益。

具體而言，我們審核委員會的職權範圍規定其須確保(i)租賃框架協議所涉任何其他關連租賃協議均須取得獨立估值師的估值以確保本集團應付租金是否並不高於當前市場租金及有關關連租賃協議條款對本集團而言是否公平合理；及(ii)已於同類地塊為本集團新開設餐館物色及甄選備用物業(不包括我們的關連人士所擁有物業)。

持續關連交易

審核委員會亦有以下職能以保障持續關連交易的年度審核：

- (i) 每六個月舉行會議審閱持續關連交易報告；
- (ii) 有權要求本公司高級管理人員提供適當的本集團持續關連交易詳情作審核用途；
- (iii) 有權委任審核委員會認為對審核必要之財務或法律顧問；
- (iv) 根據審核結果，參與繼續或終止本集團持續關連交易的決策；
- (v) 委員會的批准為召開董事會議批准任何新持續關連交易或續期任何持續關連交易(視情況而定)的先決條件；
- (vi) 就執行持續關連交易協議形成自身意見並於本公司各財政年度的年報披露該意見；
- (vii) 倘關連人士嚴重違反關連交易協議，則對其發起法律訴訟；及
- (viii) 有權以任何方式要求對持續關連交易條款作出獨立非執行董事認為有助於確保所有關連交易均按公平交易基準進行的改變、修改或變動。

董事或會出現利益衝突，如擁有相關關連人士控股權益的董事不得參與董事會及審核委員會有關該等衝突事宜的任何會議或討論，亦不得參與其決策過程。

豁免

申請豁免

我們將於[編纂]後繼續訂立或進行上述交易，根據[編纂]該等交易將於[編纂]後屬於本公司的持續關連交易。

持續關連交易

豁免範圍

根據[編纂]，關連租賃協議視為非豁免持續關連交易，須遵守[編纂]第14章書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限及年度審核規定。

由於上述關連租賃協議一直並將會在本集團日常及一般業務過程中持續進行，因此董事認為遵守[編纂]第14A.35條的公告規定、[編纂]第14A.36條至第14A.45條的股東批准規定以及[編纂]第14A.46條至第14A.48條的通函(包括獨立財務意見)規定會令本集團承擔不必要之行政開支及負擔，亦不實際。因此，獨家保薦人及董事已向聯交所申請且[編纂]已根據[編纂]第14A.102條及第14A.105條[批准]本公司豁免就關連租賃協議嚴格遵守[編纂]第14A.35條公告規定、[編纂]第14A.36條至第14A.45條股東批准規定以及其他本公司須遵守的[編纂]第14A.46條至14A.48條通函(包括獨立財務意見)規定。該豁免僅於關連租賃協議的總代價低於上述有關期間的建議年度上限時方會有效。

本公司將就關連租賃協議遵守[編纂]第14A.34條書面協議規定、[編纂]第14.49條年度報告規則、[編纂]第14A.51條至第14A.52條協議條款規定、[編纂]第14A.53條年度上限規定、[編纂]第14A.54條修行協議條款規定及[編纂]第14A.55條至第14A.59條年度審閱規定。

倘[編纂]日後作出任何修訂，對本節所述非豁免持續關連交易實施較本[編纂]日期更為嚴格的規定，包括但不限於規定該等交易須獲獨立股東批准，則我們會立即採取措施，以確保遵守上述規定。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)上述非豁免持續關連交易已訂約，將於一般及日常業務過程按一般商業條款進行；(ii)上述各非豁免持續關連交易的條款均公平合理並符合股東整體利益；及(iii)該等非豁免持續關連交易的建議年度上限(如適用)公平合理且符合股東整體利益。

持續關連交易

此外，我們會遵守申報規定，按[編纂]第14A.49條的規定於往後年報披露截至2015年3月31日止三年度各年的交易詳情。豁免於2017年3月31日屆滿後，我們會遵守不時經修訂之[編纂]第14A章的有關規定或申請相關豁免。

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事認為(i)定價機制以及關連租賃協議及租賃框架協議的條款明確具體；(ii)計及過往交易及管理預測，上述非豁免持續關連交易的建議年度上限屬合理；(iii)本公司制定的方法及程序足以確保該等交易按一般商業條款進行且並無損害本公司及少數股東利益；及(iv)已採用適當內部控制程序，且內部審核將審查該等交易；及(v)本公司管理人員已向彼等提供充足信息供其履行職責。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為(i)上述非豁免持續關連交易已訂約，將於一般及日常業務過程中按一般商業條款進行；(ii)上述各非豁免持續關連交易的條款公平合理並符合股東整體利益；及(iii)該等非豁免持續關連交易的建議年度上限公平合理且符合股東整體利益。