

持續關連交易

持續關連交易

於[編纂]後，本集團將繼續擁有構成本公司持續關連交易（如[編纂]所界定者）的若干交易。下文載列有關該等交易及本集團已向[編纂]申請且[編纂]已經授出的豁免的概要。

關連人士	交易類型	適用[編纂]	已經申請及授出的豁免
大寶行 (執行董事的聯繫人)	物業租賃	第14A.76(2)條	對公佈規定的豁免

大寶行為一間佔多數控制權的公司，由執行董事袁先生、李女仕、禰先生及梁先生分別持有約26.69%、0.91%、23.08%及9.95%的股權，餘下股權由本集團附屬公司東瀛遊的董事Yohki Ryokoh、林惠民先生、呂樂盆先生及莊長波先生分別持有約23.08%、4.98%、4.98%及3.17%。執行董事共同控制大寶行約60.63%的投票權，因此，根據[編纂]大寶行為執行董事的聯繫人。

須遵守公佈規定的不獲豁免持續關連交易

物業租賃協議

東瀛遊廣場租賃協議

背景

於往績記錄期間，大寶行將香港九龍鴻圖道83號東瀛遊廣場(i)10樓A及C室以及12樓、15樓及16樓全層（16樓A室除外）總樓面面積約44,616平方英尺的物業；(ii)2樓15、18至23號停車位的物業；及(iii)外牆標識（「東瀛遊廣場1號物業」）租賃予本公司的間接全資附屬公司東瀛遊，以供其用作總部、停車位及用於租賃外牆廣告標識。選擇東瀛遊廣場1號物業的原因是其優越的地理位置適合經營本集團的業務。過往年租金由雙方透過公平協商並經參考(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅而釐定。

日後服務

本公司於[編纂]與大寶行訂立一份新的租賃協議（「東瀛遊廣場租賃協議」），據此，東瀛遊同意以月租866,604港元（不包括差餉、地租、管理費及其他支出）向大寶行租賃東瀛遊廣場1號物業。根據東瀛遊廣場租賃協議授出的租約的有效期為二零一四年十一月一日至二零一七年十月三十一日。上述租金乃經大寶行及本集團公平協商後釐定，本集團聘請的獨立物業估值師確認，有關租金屬公平合理，符合一般商業條款，與現行市價相若且不遜於現行市價的條款。

倘對東瀛遊廣場租賃協議進行續期，本公司將確保遵守[編纂]第14A章下的所有相關要求。

持續關連交易

過往交易金額

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，大寶行向本集團收取的租金總額分別為8,496,480港元、8,496,480港元、10,007,440港元及5,072,400港元。本集團已聘請獨立物業估值師，經該獨立物業估值師確認，有關東瀛遊廣場1號物業的過往租金(i)對本集團而言屬公平合理；(ii)反映當時現行市場狀況；及(iii)符合一般商業條款且不遜於獨立第三方提供的條款。

日後交易金額年度上限

根據東瀛遊廣場租賃協議，本集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年度應付予大寶行的最大租金金額不得超過以下所列上限：

二零一五年	建議年度上限		二零一七年
	二零一六年	(港元)	
10,400,000	10,400,000	10,400,000	

於達成上述應付租金年度上限時，董事已考慮(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅。

東瀛遊廣場10B租賃協議

背景

於往績記錄期間，大寶行將香港九龍鴻圖道83號東瀛遊廣場10樓B室總樓面面積約2,300平方英尺的物業（「東瀛遊廣場2號物業」）租賃予本公司的間接全資附屬公司東瀛遊，以供其用作總部。選擇東瀛遊廣場2號物業的原因是其優越的地理位置適合經營本集團的業務。過往年租金由雙方透過公平協商並經參考(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅而釐定。

日後服務

本公司於[編纂]與大寶行訂立一份新的租賃協議（「東瀛遊廣場10B租賃協議」），據此，東瀛遊同意以月租43,700港元（不包括差餉、地租、管理費及其他支出）向大寶行租賃東瀛遊廣場2號物業。根據東瀛遊廣場10B租賃協議授出的租約的有效期限為二零一四年十一月一日至二零一七年十月三十一日。上述租金乃經大寶行及本集團公平協商後釐定，且經本集團聘請的獨立物業估值師確認，有關租金屬公平合理，符合一般商業條款且不遜於獨立第三方提供的條款，並與現行市價相若。

倘對東瀛遊廣場10B租賃協議進行續期，本公司將確保遵守[編纂]第14A章下的所有相關要求。

持續關連交易

過往交易金額

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，大寶行向本集團收取的租金總額分別為414,000港元、414,000港元、489,900港元及248,400港元。本集團已聘請獨立物業估值師，經該獨立物業估值師確認，有關東瀛遊廣場2號物業的過往租金(i)對本集團而言屬公平合理；(ii)反映當時現行市場狀況；及(iii)符合一般商業條款且不遜於獨立第三方提供的條款。

日後交易金額年度上限

根據東瀛遊廣場10B租賃協議，本集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年度應付予大寶行的最大租金金額不得超過以下所列上限：

建議年度上限		
二零一五年	二零一六年	二零一七年
(港元)		
530,000	530,000	530,000

於達成上述應付租金年度上限時，董事已考慮(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅。

東瀛遊廣場16A租賃協議

背景

於往績記錄期間，大寶行將香港九龍鴻圖道83號東瀛遊廣場16樓A室總樓面面積約1,200平方英尺的物業（「東瀛遊廣場3號物業」）租賃予本公司的間接全資附屬公司耀騰旅行社，以供其用作總部。選擇東瀛遊廣場3號物業的原因是其優越的地理位置適合經營本集團的業務。過往年租金由雙方透過公平協商並經參考(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅而釐定。

日後服務

本公司於[編纂]與大寶行訂立一份新的租賃協議（「東瀛遊廣場16A租賃協議」），據此，耀騰旅行社同意以月租金22,800港元（不包括差餉、地租、管理費及其他支出）向大寶行租賃東瀛遊廣場3號物業。根據東瀛遊廣場16A租賃協議授出的租約的有效期為二零一四年十一月一日至二零一七年十月三十一日。上述租金乃經大寶行及本集團公平協商後釐定，且經本集團聘請的獨立物業估值師確認，有關租金屬公平合理，符合一般商業條款且不遜於獨立第三方提供的條款，並與現行市價相若。

倘對東瀛遊廣場16A租賃協議進行續期，本公司將確保遵守[編纂]第14A章下的所有相關要求。

持續關連交易

過往交易金額

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，大寶行向本集團收取的租金總額分別為零、零、172,800港元及129,600港元。本集團已聘請獨立物業估值師，經該獨立物業估值師確認，有關東瀛遊廣場3號物業的過往租金(i)對本集團而言屬公平合理；(ii)反映當時現行市場狀況；及(iii)符合一般商業條款且不遜於獨立第三方提供的條款。

日後交易金額年度上限

根據東瀛遊廣場16A租賃協議，本集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年度應付予大寶行的最大租金金額不得超過以下所列上限：

建議年度上限		
二零一五年	二零一六年	二零一七年
(港元)		
280,000	280,000	280,000

於達成上述應付租金年度上限時，董事已考慮(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅。

其士大廈租賃協議

背景

於往績記錄期間，大寶行將香港九龍漆咸道南45-51號其士大廈5樓1、2、3、4、5、6室總樓面面積約6,366平方英尺的物業（「其士大廈物業」）租賃予本公司的間接全資附屬公司東瀛遊，以供其用作茶會間及分行辦事處。選擇其士大廈的原因是其優越的地理位置適合經營本集團的業務。過往年租金由雙方透過公平協商並經參考(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅而釐定。

日後服務

本公司於[編纂]與大寶行訂立一份新的租賃協議（「其士大廈租賃協議」），據此，東瀛遊同意以月租159,150港元（不包括差餉、地租、管理費及其他支出）向大寶行租賃其士大廈物業。根據其士大廈租賃協議授出的租約的有效期限為二零一四年十一月一日至二零一七年十月三十一日。上述租金乃經大寶行及本集團公平協商後釐定，且經本集團聘請的獨立物業估值師確認，有關租金屬公平合理，符合一般商業條款且不遜於獨立第三方提供的條款，並與現行市價相若。

倘對其士大廈租賃協議進行續期，本公司將確保遵守[編纂]第14A章下的所有相關要求。

持續關連交易

過往交易金額

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，大寶行向本集團收取的租金總額分別為830,707港元、1,128,000港元、1,301,600港元及694,200港元。本集團已聘請獨立物業估值師，經該獨立物業估值師確認，有關其士大廈物業的過往租金(i)對本集團而言屬公平合理；(ii)反映當時現行市場狀況；(iii)符合一般商業條款且(iv)不遜於獨立第三方提供的條款。

日後交易金額年度上限

根據其士大廈租賃協議，本集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年度應付予大寶行的最大租金金額不得超過以下所列上限：

	建議年度上限		
二零一五年	二零一六年	二零一七年	
	(港元)		
1,910,000	1,910,000	1,910,000	

於達成上述應付租金年度上限時，董事已考慮(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅。

中華廣場租賃協議

背景

於往績記錄期間，大寶行將澳門約翰四世大馬路2-6B號南灣大馬路730-804號(i)10樓M室總樓面面積約3,460平方英尺的物業；(ii)10樓N室總樓面面積約1,000平方英尺的物業；(iii)地下B商舖總可售樓面面積約1,159平方英尺的物業（「中華廣場物業」）租賃予本公司的間接全資附屬公司東瀛遊澳門，以供其用作澳門辦事處及電話銷售中心。選擇中華廣場的原因是其優越的地理位置適合經營本集團的業務。過往年租金由雙方透過公平協商並經參考(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅而釐定。

日後服務

本公司於[編纂]與大寶行訂立兩份新的租賃協議（統稱「中華廣場租賃協議」），據此，東瀛遊澳門同意以總月租金164,364澳門元（約159,268港元）（不包括差餉、地租、管理費及其他支出）向大寶行租賃中華廣場物業。根據各中華廣場租賃協議授出的租約的有效期為二零一四年十一月一日至二零一七年十月三十一日。上述租金乃經大寶行及本集團公平協商後釐定，且經本集團聘請的獨立物業估值師確認，有關租金屬公平合理，符合一般商業條款且不遜於獨立第三方提供的條款，並與現行市價相若。

倘對中華廣場租賃協議進行續期，本公司將確保遵守[編纂]第14A章下的所有相關要求。

持續關連交易

過往交易金額

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，大寶行向本集團收取的租金總額分別為1,241,289港元、1,284,894港元、1,302,336港元及677,330港元。本集團已聘請獨立物業估值師，經該獨立物業估值師確認，有關中華廣場物業的過往租金(i)對本集團而言屬公平合理；(ii)反映現行市場狀況；及(iii)符合一般商業條款且不遜於獨立第三方提供的條款。

日後交易金額年度上限

根據中華廣場租賃協議，本集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年度應付予大寶行的最大租金金額不得超過以下所列上限：

二零一五年	建議年度上限		二零一七年
	二零一六年	(港元)	
1,950,000	1,950,000	1,950,000	

於達成上述應付租金年度上限時，董事已考慮(i)過往所支付的租金；(ii)市場租金；及(iii)相同地區與所租賃物業等級類似的物業的估計租金增幅。

[編纂]含義

根據[編纂]，上文「物業租賃協議」分節所述物業租賃於[編纂]後將構成本公司的不獲豁免持續關連交易。由於東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃協議及中華廣場租賃協議下擬進行的所有持續關連交易具有相同性質，並與同一關連人士(大寶行)訂立，因此所有該等持續關連交易的年度上限根據[編纂]第14A.81條進行合計。

日後交易金額年度上限總額

根據東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃協議及中華廣場租賃協議，本集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付予大寶行的最高租金(按合計基準)不得超過下列上限：

二零一五年	建議年度上限		二零一七年
	二零一六年	(港元)	
15,070,000	15,070,000	15,070,000	

根據[編纂]，使用上述年度上限總額作為分子計算百分比率得出，上述持續關連交易的相關適用年度百分比率按合計基準預計將超過0.1%但低於5%。因此，根據東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃

持續關連交易

協議及中華廣場租賃協議擬進行的持續關連交易將豁免遵守獨立股東批准規定，但仍須遵守[編纂]下的年度報告、公告及年度審核規定。

預期上述持續關連交易於[編纂]後將按經常性基準持續進行，故董事認為，為遵守[編纂]第14A.35條的公佈規定而就該等交易作出公告並不切實可行，且會令本公司增加不必要的行政費用。

因此，本公司就東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃協議及中華廣場租賃協議向[編纂]申請豁免嚴格遵守[編纂]第14A.35條下的公告規定，且[編纂]已授出相關豁免。

本公司遵守並將一直遵守[編纂]第14A.34條下的書面協議規定、[編纂]第14A.49條下的年度申報規定以及[編纂]第14A章下的其他適用規定。

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）認為，根據東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃協議及中華廣場租賃協議進行的關連交易已經及將會於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，且東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃協議及中華廣場租賃協議各自的條款以及上文所載年度上限均屬公平合理，且符合一般商業條款及股東整體利益。

獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審核根據東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃協議及中華廣場租賃協議應付的租金，並確認該等協議的條款及條件屬公平合理，且本集團應付予大寶行的租金反映現行市場價格。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃協議及中華廣場租賃協議已經及將會於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且東瀛遊廣場租賃協議、東瀛遊廣場10B租賃協議、東瀛遊廣場16A租賃協議、其士大廈租賃協議及中華廣場租賃協議各自的條款以及上文所載年度上限均屬公平合理，且符合股東整體利益。於作出有關評論時，獨家保薦人已審閱獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的意見函，並於審閱相關協議後確認：(i)相關協議條款及條件對本集團而言屬公平合理並符合一般商業條款；(ii)應付租金的金額反映現行市場價格且不遜於獨立第三方提供的條款。