

關連交易

概覽

根據上市規則第十四A章，董事、主要股東及最高行政人員或我們附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（不包括我們微不足道附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員）、彼等的任何聯繫人以及於上市日期前12個月內曾任董事或我們附屬公司董事的任何人士於上市後將成為本公司的關連人士。上市後，我們與該等關連人士進行的交易將構成上市規則第十四A章下的關連交易。

董事確認，於上市後以下本集團與相關關連人士之間的交易將繼續進行，並將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

(A) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

(1) 有關辦公室物業的租賃協議及有關停車場的總許可協議

於二零一二年十二月二十日，新福港管理（作為租戶）與滿億（作為業主）訂立租賃協議（「租賃協議」），據此，滿億同意向新福港管理出租位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心（「該大廈」）32樓3201-2室、3206-10室（「辦公室物業」），總建築面積約881.64平方米，作辦公用途。租賃協議為期三年，自二零一三年四月一日起至二零一六年三月三十一日止，月租金（不包括與管理辦公室物業有關的政府差餉、空調費及服務費）為569,400港元，月空調費為30,747.60港元（可予調整）及月服務費為43,179.50港元（可予調整）。於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年六月三十日止六個月，租賃協議下的開支（包括空調費及服務費）分別為5,280,229港元、7,190,856港元、7,855,442港元及3,948,219港元。

董事估計，於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年，租賃協議下的年度上限將分別為8,295,000港元及2,285,000港元⁽¹⁾。該估計乃基於(a)租賃協議下辦公室物業的租金、空調費及服務費；(b)可能調整空調費（因該大廈的冷氣服務的運營成本上升）及服務費（因該大廈的管理費增加）；及(c)就辦公室物業向新福港管理提供服務或設施有關的其他開支。

根據租賃協議將支付予滿億的租金乃按公平基準磋商，並已參考獨立物業估值師對租賃協議下租賃安排提供的意見，估值師已進行所需調查及查詢，並向本公司表示租金屬目前市場水平，並認為租賃協議的條款公平合理。租賃協議乃按一般商業條款訂立。根據租

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

賃協議支付的租金將每三年審閱一次，當中會考慮市場狀況及於相關時間的現行市場租金，且不遜於向獨立第三方所提供的條款。

萊坊已審閱租賃協議條款，並確認該等條款乃現行市場狀況下的一般商業條款，且本集團支付的經協定月租金屬公平合理。

過往，滿億作為許可方向新福港管理授出許可，允許使用位於該大廈地庫二層停車場的五個停車位（第B2-03號、第B2-06號、第B2-11號、第B2-32號及第B2-38號）（「停車位」），且有權使用該大廈入口及行車道，惟限於在該項權利對使用停車位有必要時。於二零一五年五月二十一日，新福港管理（作為獲許可方）與滿億（作為許可方）訂立總許可協議（「總許可協議」），以規管停車位的使用及使用該大樓入口及行車道的權利，惟限於在該項權利對使用停車位有必要時。總協議自二零一五年五月一日起至二零一六年三月三十一日止，月許可費總額為19,700港元，惟可按雙方確定的條款及條件予以續新。於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們於總許可協議下的開支分別為96,000港元、135,000港元、213,000港元及118,200港元。

董事估計，於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年，總許可協議下的年度上限將分別為236,400港元及59,100港元⁽²⁾。

根據總許可協議支付予滿億的費用乃經公平磋商，並反映類似物業的當時市場費用，當中計及停車位所處地點的實際狀況。總許可協議乃按一般商業條款訂立。

萊坊已審閱總許可協議條款，並確認該等條款乃現行市場狀況下的一般商業條款，且本集團支付的經協定許可費屬公平合理。

滿億為鷹君的間接全資附屬公司，而我們的控股股東羅先生為鷹君的副董事總經理、執行董事兼控股股東。故此，就上市規則而言，滿億為本公司的關連人士。因此，租賃協議及總許可協議擬進行的交易於上市後將構成本公司於上市規則第十四A章下的持續關連交易。

關 連 交 易

由於租賃協議及總許可協議(按總額基準)下的各適用百分比率(盈利比率除外)預期按年度基準將超過0.1%但低於5%，租賃協議及總許可協議(按總額基準)擬進行的交易須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條下的通函及獨立股東批准規定。

附註：

- (1) 鑒於租賃協議的期限自二零一三年四月一日起至二零一六年三月三十一日止屆滿，截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度上限乃基於二零一六年一月一日起至二零一六年三月三十一日止期間的應付費用而釐定。
- (2) 鑒於總許可協議的期限將自二零一五年五月一日起至二零一六年三月三十一日止屆滿，截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度上限乃基於二零一六年一月一日起至二零一六年三月三十一日止期間的應付費用而釐定。

(2) 有關向新福港營造提供顧問服務的富士達總顧問服務協議

於●年●月●日，本公司與富士達建築及工程顧問有限公司(「富士達」)訂立總顧問服務協議(「富士達總顧問服務協議」)，據此，富士達同意向新福港營造提供顧問服務，期限由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們向富士達支付的服務費用總額分別為約零、零、1,050萬港元及960萬港元。

富士達提供的顧問服務包括下列各項：

- (i) 準備周期檢測及編製建築安全檢測報告；
- (ii) 設計及建造小型工程；及
- (iii) 提供建築安全檢測報告及主要資產資料報告。

董事估計，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，根據富士達總顧問服務協議的年度上限將分別為650萬港元、1,300萬港元及270萬港元。有關估計乃根據實際投標價。

富士達為新福港地產有限公司的全資附屬公司，而新福港地產有限公司由我們的控股股東新福港集團全資擁有。因此，就上市規則而言，富士達為本公司的關連人士。因此，富士達總顧問服務協議擬進行的交易在上市後將構成根據上市規則第十四A章本公司的持續關連交易。

關 連 交 易

富士達總顧問服務協議為框架協議，為提供協議所述顧問服務制訂機制。預計新福港營造與富士達將不時及按要求訂立個別服務協議。各份個別服務協議均會訂明將由富士達提供的相關顧問服務以及服務費。個別服務協議僅會載列在所有重大方面符合富士達總顧問服務協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。由於個別服務協議純粹是對富士達總顧問服務協議作出進一步說明，就上市規則而言，有關協議並不構成新的關連交易類型。

富士達擁有根據富士達總顧問服務協議為新福港營造提供諮詢服務持有必要牌照的僱員，富士達自二零一二年十月起已是我們的服務供應商，與我們合作良好。富士達透過公開招標程序成為個別服務協議的中標者。

根據富士達總顧問服務協議將向富士達支付的服務費透過個別服務協議下的公開招標程序按公平原則磋商。甄選基準包括定價、符合服務規格、服務標準及投標人士的參與情況。

由於富士達總顧問服務協議的各項適用百分比率(盈利比率除外)按年計算預計均將高於0.1%但低於5%，富士達總顧問服務協議擬進行的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

(B) 須遵守申報、年度審核、公告、通函規定及獨立股東批准規定的持續關連交易

(3) 有關向鷹君集團提供清潔服務的清潔服務合約

二零一五年四月十七日，新福港屋宇與鷹君物管及祥裕訂立以下清潔服務合約（「清潔服務合約」）：

合約日期	訂約方	服務範疇	年期	費用	截至	截至	截至
					二零一五年 十二月三十一日 止年度的 年度上限 ⁽³⁾	二零一六年 十二月三十一日 止年度的 年度上限	二零一七年 十二月三十一日 止年度的 年度上限 ⁽³⁾
					千元	千元	千元
二零一五年 四月十七日	— 鷹君物管 (就及代表位於香港 灣仔港灣道23號 的鷹君中心 (「鷹君中心」) 擁有人) — 新福港屋宇	新福港屋宇就 鷹君中心(鷹君 集團為其多數 份數擁有人)提供 清潔及滅蟲服務	二零一五年 五月一日至 二零一七年 四月三十日	基本費用每月 321,837港元 (新福港屋宇提供 的其他相關服務 須另收服務費)	2,960	4,440	1,480
二零一五年 四月十七日	— 鷹君物管 (就及代表鷹君 中心及位於香港 灣仔港灣道25號 的海港中心 (「海港中心」)擁有人) — 新福港屋宇	新福港屋宇就 鷹君中心與海港 中心內的業務發展 共用範圍提供清潔 及滅蟲服務	二零一五年 五月一日至 二零一七年 四月三十日	基本費用每月 93,254港元 (新福港屋宇提供 的其他相關服務 須另收服務費)	860	1,290	430
二零一五年 四月十七日	— 鷹君物管 (就及代表位於鷹君 中心及海港中心 內4至7樓的公眾 停車場(「鷹港公眾 停車場」)擁有人) — 新福港屋宇	新福港屋宇就鷹港 公眾停車場提供清潔 及滅蟲服務	二零一五年 五月一日至 二零一七年 四月三十日	基本費用每月 17,909港元 (新福港屋宇提供 的其他相關服務 須另收服務費)	165	250	90

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

合約日期	訂約方	服務範疇	年期	費用	截至	截至	截至
					二零一五年 十二月三十一日 止年度的 年度上限 ⁽³⁾	二零一六年 十二月三十一日 止年度的 年度上限	二零一七年 十二月三十一日 止年度的 年度上限 ⁽³⁾
					千元	千元	千元
二零一五年 四月十七日	一祥裕(就及代表 位於香港九龍旺角 上海街555號的 朗豪坊高座(「朗豪坊 高座」)擁有人) —新福港屋宇	新福港屋宇就 朗豪坊高座 (冠君產業信託為其 多數份數擁有人) 提供深層清潔工程及 定期清潔服務	二零一五年 五月一日至 二零一七年 四月三十日	基本費用每月 761,264港 元 (新福港屋宇提供 的其他相關服務 須另收服務費)	7,000	10,500	3,500
二零一五年 四月十七日	—鷹君物管(就及 代表朗豪坊零售 大樓、停車場及 其他部分擁有人) —新福港屋宇	新福港屋宇就 (a)豪坊零售大樓 及停車場(由冠君 產業信託全資擁有) ；及(b)其他部分 (主要包括行人天橋、 隧道、業務發展共用 範圍及供朗豪坊 零售大樓及朗豪坊 高座使用的共用範圍) 提供清潔工程及 定期清潔服務	二零一五年 五月一日至 二零一七年 四月三十日	基本費用每月 1,824,978港 元 (新福港屋宇提供 的其他相關服務 須另收服務費)	17,520	26,280	8,760

附註(3): 鑒於清潔服務合約期限已於二零一五年五月一日開始，並將於二零一七年四月三十日屆滿，故截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限乃根據二零一五年五月一日至二零一五年十二月三十一日期間的應收費用釐定，而截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限乃根據二零一七年一月一日至二零一七年四月三十日期間的應收費用釐定。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們自鷹君集團收取的服務費總額分別為1,640萬港元、1,330萬港元、1,350萬港元及1,110萬港元。

董事估計，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年根據清潔服務合約的年度上限將分別為28,505,000港元、42,760,000港元及14,260,000港元。有關估計乃根據(a)根據

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

清潔服務合約的基本月費；及(b)鷹君物管及／或祥裕可能不時要求新福港屋宇提供以輔助根據清潔服務合約所提供服務的額外清潔及相關服務涉及的估計開支計算。

鷹君物管及祥裕均為鷹君的間接全資附屬公司，而我們的控股股東羅先生乃鷹君的副董事總經理、執行董事兼控股股東。因此，就上市規則而言，鷹君物管及祥裕乃本公司的關連人士，故於上市後，清潔服務合約擬進行的交易將構成上市規第十四A章所載本公司的持續關連交易。

新福港屋宇在為商業綜合大樓提供全面的清潔服務方面擁有豐富經驗，多年來已是鷹君集團的服務供應商，與之合作良好。新福港屋宇透過公開招標程序成為清潔服務合同的中標者。

鷹君物管及祥裕根據清潔服務合約將支付的服務費乃透過清潔服務合約所載公開招標程序按公平原則磋商釐定。挑選基準包括服務供應商的定價、服務規格符合程況、服務標準、人力資源管理及培訓、健康／工作安全計劃及往績記錄。

由於清潔服務合約的一項適用百分比率(盈利比率除外)按年計算預計均預期高於5%，清潔服務合約擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

豁免

上文1(就租賃協議及總許可協議而言，按合併基準計算)至3段所述交易構成上市規則下不獲豁免的持續關連交易。適用百分比率界定於上市規則第14.07條內。由於參考上述各年度的建議年度上限得出的百分比率(盈利比率除外)按年計算高於0.1%但低於5%，上文1(就租賃協議及總許可協議而言，按合併基準計算)及2段所述交易須遵守上市規則有關申報、年度審核及公告的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。上文第3段所述交易根據上市規則將須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定，乃由於參考上文所顯示年度各年的建議年度上限計算的適用百分比率(盈利比率除外)按年基準高於5%。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

關 連 交 易

我們已向聯交所申請，且聯交所已批准我們就1(就租賃協議及總許可協議而言，按合併基準計算)至3段所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則有關公告及(如適用)通函及獨立股東批准的規定，惟(a)上述不獲豁免持續關連交易將根據上市規則的規定進行，而我們須遵守上市規則第十四A章項下有關持續關連交易的相關規定；及(b)該等各項不獲豁免持續關連交易於截至二零一七年十二月三十一日止各財政年度的總價值不得超過上述相關年度上限。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述全部持續關連交易及彼等各自的年度上限均屬公平合理，且有關交易乃本集團於日常業務過程中一般商業條款訂立、公平合理及符合本公司及股東整體利益。

獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，本節第1段(就租賃協議及總許可協議而言，按總額基準)至第3段所披露的持續關連交易乃於一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。獨家保薦人亦認為各年度上限屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。