

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

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（不包括我們不重要的附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員）、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及彼等的任何聯系人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。

於往績記錄期，我們訂立若干關聯方交易，而有關交易於上市之前已終止或不再繼續。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、有關停車位的總許可協議及有關辦公室物業及停車位的經續新租賃協議

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室的物業（「辦公室物業」），總樓面面積約881.64平方米，作辦公用途。該辦公室物業已作為我們的總辦事處。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)根據租賃協議應付滿億的辦公室物業租金、空調費及服務費；(b)對空調費（因該大廈的冷氣服務的營運成本上升）及服務費（因該大廈的管理費增加）的可能調整；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。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

關 連 交 易

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，當中表示估值師已進行所需調查及查詢，且租金屬相關時間的目前市場水平，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。

於二零一五年九月二十一日，新福港管理與滿億訂立經續新租賃協議（「經續新租賃協議」），以續新租賃協議及總許可協議。根據經續新租賃協議，滿億同意(a)向新福港管理出租辦公室物業，年期自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日止，為期三年，

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

關 連 交 易

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596,731.20港元，月空調費為34,923.20港元(可予調整)及月服務費為53,713.40港元(可予調整)；及(b)許可新福港管理於經續新租賃協議年期內按月許可費(可根據滿億或停車位停車場管理人不時之規定進行調整)使用停車位。

董事估計，於截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，經續新租賃協議下的年度上限將分別為7,130,000港元、9,701,000港元、9,990,000港元及2,516,000港元⁽³⁾。該估計乃基於(a)經續新租賃協議下的辦公室物業租金、停車位許可費、空調費及服務費；(b)對停車位許可費、空調費(因該大廈的冷氣服務的營運成本上升)及服務費(因該大廈的管理費增加)的可能調整；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。

為確保我們總辦事處的運作將免受任何干擾，我們的董事認為有需要於租賃協議到期前數月開始商議並續新租賃協議，故倘若出現租賃協議未獲續新並需要搬遷的情況，本集團將擁有足夠時間另覓合適的候補物業並就搬遷安排物流及行政事宜。因此，我們的董事認為新福港管理及滿億於租賃協議到期前約六個月訂立經續新租賃協議屬公平及合理並合乎本集團及我們的股東作為整體而言的利益。

根據經續新租賃協議支付予滿億的費用乃經公平磋商，並已計及相鄰類似物業的市況及當時市場價格與費用。經續新租賃協議乃按一般商業條款訂立。

萊坊已審閱經續新租賃協議條款，並確認該等條款乃現行市場狀況下的一般商業條款，且本集團支付的辦公室物業經協定月租金屬公平合理。

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、總許可協議及經續新租賃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。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

關 連 交 易

由於(a)租賃協議及總許可協議(按總額基準)；及(b)經續新租賃協議(按獨立基準)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%，(a)租賃協議及總許可協議(按總額基準)；及(b)經續新租賃協議(按獨立基準)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。
- (3) 鑒於經續新租賃協議的期限自二零一六年四月一日起至二零一九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四月一日起至二零一六年十二月三十一日止期間的應付費用而釐定，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度上限乃基於二零一九年一月一日起至二零一九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

於二零一五年十一月十九日，新福港營造與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，期限由二零一五年七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750萬港元。

富士達提供的顧問服務包括下列各項：

- (i) 由已向屋宇署註冊的檢驗人員準備週期檢測及編製建築安全檢測報告；
- (ii) 設計及建造小型工程或須由已向屋宇署註冊的註冊承建商進行工程或維修的訂明維修；及
- (iii) 提供建築安全檢測報告及主要資產資料報告。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

關 連 交 易

董事估計，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度富士達總顧問服務協議下的年度上限將分別為860萬港元⁽⁴⁾、1,300萬港元及270萬港元。有關估計乃基於實際競投價。

富士達為新福港地產有限公司間接全資附屬公司，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。故此，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本公司於上市規則第十四A章下的持續關連交易。

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。

富士達擁有一名已向屋宇署註冊的檢驗人員的僱員以根據富士達總顧問服務協議向新福港營造提供諮詢服務。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，並透過公開招標程序成為個別服務協議的中標方。

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、服務規格符合情況、服務標準及競投方的參與情況。

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)按年度基準預計均將高於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，但獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

附註(4)： 鑒於富士達總顧問服務協議的期限自二零一五年七月一日起計，截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限乃基於二零一五年七月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間的應付費用而釐定。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

關 連 交 易

(B) 須遵守申報、年度審核、公告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

於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 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁵⁾
					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 中心內的發展項目 公用地方提供清潔 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 公共停車場 (「鷹港公共 停車場」)擁有人) — 新福港屋宇	新福港屋宇就 鷹港公共停車場 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，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

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 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁵⁾
					千元	千元	千元
二零一五年 四月十七日	— 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) 提供清潔 工程及定期深層 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) 朗豪坊零售大樓 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、 發展項目公共地方 及供朗豪坊零售大 樓及朗豪坊高座使 用的公共地方) 提供 清潔工程及定期深 層清潔服務	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(5)： 鑒於清潔服務合約期限自二零一五年五月一日起至二零一七年四月三十日止屆滿，截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限乃基於二零一五年五月一日至二零一五年十二月三十一日止期間的應收費用而釐定，而截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限乃基於二零一七年一月一日起至二零一七年四月三十日止期間的應收費用而釐定。

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、1,320萬港元、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清潔服務合約下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。有關估計乃基於(a)清潔服

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

關 連 交 易

務合約下的基本月費；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。

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。故此，就上市規則而言，鷹君物管及祥裕為本公司的關連人士。因此，清潔服務合約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。

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。新福港屋宇透過清潔服務合約所載的公開招標程序成為中標方。

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下的公開招標程序按公平原則磋商。甄選基準包括服務供應商的定價、服務規格符合情況、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)按年度基準預計均預期高於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、公告及獨立股東批准的規定。

豁免

上文1(就租賃協議與總許可協議作為合併基準及經續新租賃協議作為獨立基準而言)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計算的百分比率(盈利比率除外)按年度基準高於0.1%但低於5%，上文第1(就租賃協議與總許可協議作為合併基準及經續新租賃協議作為獨立基準而言)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、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定，乃由於參考上述各年度的建議年度上限計算的百分比率(盈利比率除外)按年度基準高於5%。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

關 連 交 易

我們已向聯交所申請，且聯交所已批准豁免我們就第1(就租賃協議與總許可協議作為合併基準及經續新租賃協議作為獨立基準而言)至3段所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則有關公告及(如適用)獨立股東批准的規定，惟(a)上述不獲豁免的持續關連交易將根據上市規則的規定進行，且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)該等各項不獲豁免的持續關連交易於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度各年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按一般商業條款訂立，屬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(就租賃協議與總許可協議作為合併基準及經續新租賃協議作為獨立基準而言)至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。