

持續關聯交易

概述

下表列出了本集團和餘下利福集團、利福地產集團及上海九百之間的各種交易(視情況而定)，上市後，將根據上市規則繼續構成本集團持續關聯交易。

相關方

交易性質

非豁免持續關聯交易

A. 《服務框架協議》

利福地產和本公司

有關地產開發方面的利福地產集團非獨有地產專案相關服務規定，包括但不限於本集團所有的位於中華人民共和國境內的相關地產可行性研究、設計、項目協調和監督

B. 《上海租賃協議》

上海久光，(一家本公司間接控股65%的附屬公司)作為承租人，上海九百作為業主

中華人民共和國上海靜安區南京西路1618號10層購物綜合樓上海九百城市廣場整樓(包括公共空間、外牆和大樓屋頂)出租租賃協定

C. 《香港餐廳租賃協議》

Congenial Company Limited (「Congenial」)(餘下利福集團的成員公司)作為業主和所有者，全球頂尖公司(全球頂尖公司，系本公司的一家全資附屬公司)作為承租人

香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心22樓部分作為香港餐廳向本集團出租租賃協議

持續關聯交易

相關方

交易性質

豁免持續關聯交易

D. 商標授權合約

利福企業服務有限公司保留利福集團的成員公司)作為許可方，本公司作為被許可方

由利福企業服務有限公司向本集團授予非排他性商標許可

E. 《香港辦公室租賃協議》

堅亨有限公司(Grand Kinetic Limited，「堅亨」，餘下利福集團的成員公司)作為業主和所有者，百智(本公司的一家全資附屬公司)作為承租人

香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓部分作為香港辦公室向本集團出租租賃協議

F. 《中華人民共和國(上海)租賃協議》

上海久光(一家本公司間接控股65%的附屬公司)作為業主和所有者，利晨企業管理諮詢(上海)有限公司(「利晨」，利福地產集團的成員公司)作為承租人

中華人民共和國上海靜安區南京西路1618號九百城市廣場9樓910室作為中華人民共和國辦公室向利福地產集團出租租賃協議

G. 《中華人民共和國(瀋陽)租賃協議》

瀋陽卓遠(本公司的全資附屬公司)作為業主和所有者，瀋陽怡富置業有限公司*(「瀋陽怡富」，利福地產集團的成員公司)作為承租人

中華人民共和國遼寧省瀋陽瀋河區中街路68號一幢商業大樓3樓一個辦公室單位作為中華人民共和國辦公室向利福地產集團出租租賃協議

H. 信託貸款協議

上海久光(一家本公司間接控股65%的附屬公司)作為貸款人，瑞穗銀行作為借款人

提供金額為人民幣30,000,000元之信託貸款，為期十二個月

持續關聯交易

非豁免持續關聯交易

(1) 《服務框架協議》

本集團和利福地產的關係

上市後，United Goal將成為我們其中一名控股股東，United Goal於利福擁有[編纂]%股份。劉鑾鴻先生是本公司的一名執行董事，通過Asia Prime擁有United Goal [編纂]%的權益。劉鑾鴻先生亦直接或透過Dynamic Castle持有利福[編纂]%權益。根據上市規則第14A.13(3)條，利福及其附屬公司(包括利福地產及其附屬公司)是United Goal的聯營公司，因此，在上市規則含義範圍內，將成為本公司的關聯人。因此，按照上市規則第14A.31條，上市後，《框架協議》(如下文定義和所述)項下涉及的交易將構成本公司持續關聯交易。

主要條款

二零一六年●，本公司與利福地產達成《服務框架協議》(以下簡稱「《框架協議》」)。該協議規定了本集團成員公司和利福地產集團成員公司之間由於利福地產集團規定非排他性地產專案地產開發相關服務所產生的所有未來交易(以下簡稱「交易」)，包括但不限於本集團位於中華人民共和國境內的相關地產可行性研究、設計、項目協調和監督(以下簡稱「服務」)。未免生疑義，服務不包括對本公司現有地產進行日常地產管理服務。

《框架協議》主要條款規定如下：

日期：二零一六年●

協議雙方：(1) 利福地產
(2) 本公司

條件：《框架協議》生效條件為(a)聯交所授權的股份上市且允許交易；(b)我們的股份開始在聯交所中交易；及(c)獲得利福地產獨立股東批准(如有需要)。

持續關聯交易

期限 : 從分派日期至二零一八年十二月三十一日(包括當日)(以下簡稱「**初始期限**」)，惟一方至少提前**30**個工作日向另一方發出書面通知、或按照《**框架協議**》條款的規定終止協議。

根據上市規則的要求，或由於嚴格遵守此類要求獲得的豁免，初始期限或後延期期限到期後，《**框架協議**》應從該到期日起算自動連續延期三年的期限(或上市規則項下允許的其他期限)。

服務類型 : 在《**框架協議**》期限內，本集團會不時要求利福地產集團提供服務。

《**附屬協議**》 : 在《**框架協議**》期限內，本集團成員和利福地產集團(會就交易事項時常簽署各種個體單獨服務協議(以下簡稱「**附屬協議**」))《**附屬協議**》應規定服務的特定範圍、服務期限和費用及其他事項，且應與《**框架協議**》保持一致。各《**附屬協議**》條款應與《**框架協議**》條款保持一致。尤其是，按照任何《**附屬協議**》提供的服務須符合以下條款：

- (a) 其條款為關於正常商業的條款(或所關於的條款與獨立第三方的條款相比不會使本集團受益少)；
- (b) 服務費用應基於利福地產集團提供相關服務承擔的成本加7%的利潤該費用應通過公平協商確定，並參考利福地產集團提供相關服務承擔的實際成本；及
- (c) 所有的交易應按照上市規則、適用法律和《**框架協議**》和《**附屬協議**》的各項適用條款來進行。

持續關聯交易

交易理由

根據二零一三年八月二十六日利福和利福地產簽署的與LP公司拆分相關的《框架協議》(後來被二零一五年四月九日簽署的新《框架協議》所替代)，利福地產集團繼續向本集團成員公司提供服務。就本集團現有專案而言，從持續性角度看，本集團有必要繼續聘用利福地產集團提供服務，主要涉及整個專案開發期間不同階段或當事人的管理和協調。對於未來新專案，本集團可能繼續聘用利福地產集團或其他服務提供者負責協調和監督工作，或者，如有必要，本集團會考慮雇用額外的專案管理人員負責本集團的專案開發團隊。與這些背景不同的是，利福地產和本公司簽署《框架協議》，其目的是為規定本集團和利福地產集團之間提供非排他性服務產生的所有期貨交易。

為確保持續符合上市條例第14A章項下的持續關聯交易相關要求，本集團有必要與利福地產集團簽署《框架協議》，共同和單個規定提供任何特定服務。

《框架協議》年度上限

就上市規則而言，按照《框架協議》應向本集團支付的截止二零一六年十二月三十一日(包括二零一六年十二月三十一日上市日期起算的期限)、二零一七年十二月三十一日和二零一八年十二月三十一日各年度服務費用總額年度上限(「服務費用上限」)分別設定為13,000,000港元、30,000,000港元和33,000,000港元。由於其包含的期限並非一整年，而是從上市日期至二零一六年底大概僅為六個月，截止二零一六年十二月三十一日該年度服務費用上限大大低於截止二零一七年十二月三十一日和二零一八年十二月三十一日年度服務費用上限。服務費用上限尤其按照並參考以下方面計算得出：**(a)**利福地產集團提供服務所需的預期人力範圍，該人力範圍根據該期限內上市後利福地產集團專案開發團隊對本集團地產專案的預計時間分配；**(b)**由該專案開發團隊承擔的提供服務歷史人力成本以及按照二零一三年八月二十六日簽署的《服務框架協議》支付的二零一三年九月十二日至二零一四年十二月三十一日期限內歷史服務費用和按照二零一五年五月九日簽署的新《框架協議》支付的二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日前歷史服務費用；**(c)**該期限內專案開發團隊工資預計增額；和**(d)**預計服務成本7%的補償額，位於工料測量師獨立公司確定的市場範圍內。

由於我們的大寧項目由未開發階段轉至地盤動工階段，我們需要更多全職專業人員。除提供行政工作服務(包括但不限於就提交項目於未開發階段的設計規劃及其審批與相關政府部門溝通)外，現時預期提供的服務包括更大的工作範疇及更高技能，包括項目管理、地盤工程管理、合約投標、採購、建築服務及工料測量服務等。故此，預期人力資源將在額外人數及個別專業人員的工時方面有顯著增長。此進而增加提供服務的成本，因此導致較高建議服務費上限。

持續關聯交易

歷史數據

二零一三年九月十二日(《服務框架協議》期限起始日期)至二零一三年十二月三十一日期限內和截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團按照利福與利福地產於二零一三年八月二十六日簽署的《服務框架協議》向利福地產集團支付的提供服務的服務費用總額分別約為2.7百萬港元和7百萬港元。

二零一五年一月一日(新《框架協議》期限起始日期)至二零一五年十二月三十一日期限內，本集團按照利福與利福地產於二零一五年四月九日簽署的新《服務框架協議》向利福地產集團支付的提供服務的服務費用總額約為13.8百萬港元。

上市規則涵義

由於上市規則項下的服務費用上限適用百分比每年超過0.1%但少於5%，《框架協議》項下涉及的持續關聯交易須遵守上報、宣佈和年度審核但獲豁免遵守股東批准要求，並適用上市規則第14A章項下的持續關聯交易。

(2) 《上海租賃協議》

上海久光和上海九百的關係

上海久光是一家本公司間接擁有65%股份的附屬公司，剩餘35%股權中，5%為九百集團擁有，30%為九百投資擁有。上海九百是一家本公司的間接全資附屬公司，50%的股權為本公司擁有，12%為九百集團擁有，38%為九百投資擁有。

九百集團和九百投資(其控制股東是九百集團)均為上海久光的大股東，是本公司的關聯人。由於上海九百12%的股權為九百集團擁有，38%為九百投資擁有，因而上海九百是九百投資的聯合公司，是本公司的關聯人。因此，根據上市規則第14A章，《上海租賃協議》(見下文定義和所述)項下涉及的交易構成本公司持續關聯交易。

主要條款

上海九百目前正在向上海久光出租上海經營場地(見下文定義)二零零四年十一月二十六日，上海久光與上海九百簽署了一份租賃協定(以下簡稱「《上海租賃協議》」)。

持續關聯交易

《上海租賃協議》的主要條款如下：

- 日期：二零零四年十一月二十六日
- 協議雙方：(1) 上海九百，作為上海經營場地(見下文定義)的業主
- (2) 上海久光，作為上海經營場地的承租人
- 經營場地：整棟樓(包括公共空間、外牆和大樓屋頂)位於中華人民共和國上海南京西路1618號，即著名的上海九百城市廣場，是一棟10層購物綜合樓(以下簡稱「上海經營場地」)。
- 總建築面積：約92,000平方米。
- 期限：從二零零四年十月一日至且包括二零二四年九月三十日
- 租金：基本租金為人民幣125百萬元(相等於約150百萬港元)／年

從《上海租賃協議》起始日期至該年期間在上海經營場地產生的平均年銷售所得款項(增值稅、營業稅和銷售稅稅前)包括上海久光及其分承租人的銷售收入和其他商業活動所得收入超過人民幣1,500百萬元的年度起，上海久光應向上海九百支付額外營業外租金，按照人民幣1,500百萬元以上的年度銷售所得款項(增值稅、營業稅和銷售稅稅後)3.5%的比例計算。

若在以後任何一個年份中，年銷售所得款項低於上述基準(以下簡稱「不合格年份」)，該年份起至不合格年份至且包括該年份期間的平均年銷售所得款項再次超過人民幣1,500萬元的年份中，無需支付額外的營業額租金。

持續關聯交易

平均年度銷售所得款項到達人民幣1,500百萬元的第一年，且出現平均年度銷售所得款項隨後低於該基準的情況時，平均年度銷售所得款項再次到達該基準的第一年，額外營業額租金取最大金額，相當於《上海租賃協議》起始日期或不合格年份(視具體情況而定)起算的期間內實際累計銷售所得款項(增值稅、營業稅和銷售稅稅後計算的)和同一期間按照每年人民幣1,500百萬元價格計算的預計累計銷售所得款項之差的3.5%。

支付期限

- : 每年分12個月分期付款現金支付年基本租金。特定年份額外營業額租金在下一年的二月一日至二月十日期間現金支付。

持續關聯交易

續簽 : 初始期限到期後，上海久光可選擇續簽《上海租賃協議》10年，但前提是上海久光已經在初始期限到期前至少12個月向上海九百發出了書面續約通知。除了提及按照整樓優惠折扣租給單個承租人當時市場租金的續簽期限租金，續簽期限內《上海租賃協議》的條款和條件將保持不變。

《上海租賃協議》續簽後，本公司將遵守上市規則項下的所有適用要求，包括(若經要求)獲得其獨立股東的同意。

管理費和其他費用 : 上海經營場地管理費將向上海久光收取，由其承擔。應向上海九百地產管理分公司支付管理費。上海久光也負責上海經營場地的水、電、燃氣、通訊和設備供應費用。

上海經營場地的使用 : 商用。

物業估值師已審閱《上海租賃協議》的條款，《上海租賃協議》期限為20年，收取固定租金加承租人銷售所得百分比。物業估值師認為基本租金固定屬常見，為此採用長期合約(10至20年)，且承租方可選擇續約10年為商業慣例。於最後實際可行日期，該租約剩餘租期不足9年。固定基本租金向業主提供確定收取款項，向承租人提供確定的成本預算。業主亦能夠直接獲得營業額帶來的優惠，而非等候租金調整；承租人能夠根據其業務量承擔租金成本。由此於業主與承租人之間形成一種公平合夥關係。上海久光根據《上海租賃協議》的應付租金為公平合理，且與於《上海租賃協議》日期類似地點類似處所的現行市率一致。因此，物業估值師認為上海久光根據《上海租賃協議》的應付租金為公平合理，且與於《上海租賃協議》日期類似地點類似處所的現行市率一致。

若《上海租賃協議》期限內，上海九百打算出售上海經營場地，上海久光，同一條件下，上海久光第一個有權拒絕購買上海經營場地。

持續關聯交易

上海經營場地目前僅用於上海久光店的運營，並已採納策略以因應業務主管及外籍客戶定製產品。其主要集中於國際及本地品牌日常必需品至奢侈品的中高端產品。

上海久光使用其運營和上海久光內部資源產生的現金流支付了《上海租賃協議》項下的租金和管理費。上海九百地產管理分公司將按月向上海久光收取管理費。

交易理由

本集團希望成為中華人民共和國頂尖百貨上海久光運營上海久光店是本集團進駐中國市場的第一步。《上海租賃協議》的簽署是為租賃我們的上海久光店運營所需的零售位。

《上海租賃協議》年度上限

根據上市規則和《上海租賃協議》，(a)截止二零一八年十二月三十一日三個年度上海久光應付租金年度上限分別設定為人民幣81,500,000元(相等於約97,800,000港元)、人民幣168,000,000元(相等於約201,600,000港元)及人民幣172,000,000元(相等於約206,400,000港元)(b)截止二零一八年十二月三十一日三個年度上海久光應付管理費年度上限分別設定為人民幣21,500,000元(相等於約25,800,000港元)、人民幣45,000,000元(相等於約54,000,000港元)及人民幣48,000,000元(相等於約57,600,000港元)(以下簡稱「上海年度上限」)。由於其包含的期限並非一整年，而是從上市日期至二零一六年年末大約僅為六個月，截至二零一六年十二月三十一日止年度上海年度上限大大低於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的年度上限。

倘《上海租賃協議》項下上海久光向上海九百應付的實際金額超過上海年度上限，或二零一八年十二月三十一日上海年度上限到期後，本公司將遵守上市規則項下的所有適用要求，包括(若作要求)獲得獨立股東的同意。

租金上海年度上限乃經參考上海久光根據《上海租賃協議》應付上海九百的基本年度租金及估計營業額租金，乃基於經計及上海久光店過往銷售表現及預期市場情況後本公司銷售所得款項的估計增長。管理費上海年度上限乃基於經計及過往成本趨勢及預測通脹率後上海九百物業管理分公司編製截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的預算。

持續關聯交易

歷史數據

上海久光所支付的截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的租金和管理費如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四	二零一五
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付租金	156,900	136,900	159,000
已付管理費	38,220	41,942	40,640

上市規則涵義

由於上市規則項下的服務費用上限適用百分比每年5%，《上海租賃協議》項下涉及的持續關聯交易須遵守申報、公告、年度審核及股東批准要求適用於上市規則第14A章的持續關聯交易。

(3) 《香港餐廳租賃協議》

本集團與Congenial的關係

上市後，United Goal將成為我們其中一名控股股東，利福擁有United Goal [編纂]%權益。劉鑾鴻先生是本公司的一名執行董事，通過Asia Prime擁有United Goal [編纂]%的權益。劉鑾鴻先生亦直接或透過Dynamic Castle持有利福[編纂]%權益。根據上市規則第14A.13(3)，利福及其附屬公司為United Goal的聯合公司，因此，可成為本公司在上市規則定義下的關聯人。因此，《香港餐廳租賃協議》(如下所述)下的預期交易將包含一份本公司依據上市時上市規則第14A.31制定的持續關聯協議。

持續關聯交易

主要條款

世高(本公司的全資附屬公司，作為承租人)與Congenial於二零一六年[六月一日]作為餘下利福集團成員公司及擁有以下地產的業主簽定一份協議(以下簡稱「《香港餐廳租賃協議》」)。《香港餐廳租賃協議》的主要條款如下：

- 日期 : 二零一六年[六月一日]
- 合約方 : (1) Congenial為香港餐廳地產(如下所述)的所有人
(2) 世高為香港餐廳地產的承租人
- 依據香港餐廳租賃協議的地產位置 : 香港銅鑼灣軒尼詩路555號東角中心22樓部份，總樓面面積約為11,569平方呎(「香港餐廳地產」)
- 條款 : 二零一六年[六月一日]起至二零一八年十二月三十一日
- 每月租金應付承租人 : 按世高於香港餐廳物業產生的每月銷售所得款項17%計算的營業額租金(政府租金、差餉及管理費除外)
- 物業估值師已審閱《香港餐廳租賃協議》的條款，並認為世高根據《香港餐廳租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《香港餐廳租賃協議》日期在類似地點的類似餐廳的現行市場比率一致。
- 政府租金、差餉及管理費 : 有關香港餐廳地產的政府租金、差餉及管理費收取按世高成本計算。
- 用途 : 香港餐廳地產僅供本集團成員用作餐廳。

持續關聯交易

交易原因

業績記錄期間及後，香港餐廳地產的營業一直由本集團用作香港和三味，出售日本料理，而本集團一直按每月銷售所得款項的17%支付營業額租金。上市後，香港餐廳物業將繼續用作此等用途。董事經計及獨立物業估值師的意見(其認為世高根據《香港餐廳租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《香港餐廳租賃協議》日期在類似地點的類似餐廳的現行市場比率一致)後認為，簽訂《香港餐廳租賃協議》可為本集團提供香港已建立的營業餐廳基礎，且無需獲得相關地產，進而產生額外的資產支出以及清除和更新成本。

《香港餐廳租賃協議》的年度上限

根據上市規則，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年世高應付租金的年度上限設為6,500,000港元、14,000,000港元和15,000,000港元(「香港年度上限」)。截至二零一六年十二月三十一日止年度香港年度上限比截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的上限低得多，因為前者的年度上限並未覆蓋全年，只包含從上市日期開始到二零一六年年末的[6]個月。

倘世高向Congenial基於《香港餐廳租賃協議》的實際應付金額超過香港年度上限或超過二零一八年十二月三十一日的香港年度上限，本公司將重新遵從上市規則下所有的適用需求，包括(若需要)獲得獨立股東的許可。

香港年度上限由世高支付給Congenial的預計應付分成收入決定，該分成收入乃依據《香港餐廳租賃協議》的預計收入，並充分考慮和三味的歷史收入績效和預期的市場情況。

歷史數據

由世高支付的截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的已付租金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
已付租金	10,336	10,719	11,505

持續關聯交易

上市規則涵義

如下所釋義，《香港餐廳租賃協議》（定義見下文）還未依據上市規則第14A.81關聯交易類別併入《香港租賃協議》。由於上市規則下的香港年度上限適用百分比按年度計超過0.1%但少於5%，根據《香港餐廳租賃協議》項下的持續關聯交易，須遵守上市規則第14A章適用於持續關聯交易的申報、公佈及年度審核但獲豁免遵守股東批准之要求。

我們董事的確認

我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為以上所述非豁免持續關聯交易條款公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，且該非豁免持續關聯交易已進入本集團日常業務流程，依照正常貿易條款。另外，我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為以上所述非豁免持續關聯交易條款公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

保薦人的確認

保薦人認為(i)以上所述非豁免持續關聯交易條款已進入本集團日常業務流程且依據正常貿易條款、公平公正，符合本公司及其股東的整體利益；(ii)擬定的非豁免持續關聯交易年度上限公平公正，符合了本公司及其股東的整體利益。儘管《上海租賃協議》超過三年，為確保上海久光店的未來經營順利，經考慮上述物業估值師的看法後，保薦人確認此類別合約的此等年期為正常業務慣例。

申請豁免嚴格遵守上市規則

由於以上非豁免持續關聯交易預期將繼續反復出現，並持續一段時間，且該交易已進入本集團日常業務流程，我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為，嚴格遵守有關交易的股東批准及公告規定為不可行，特別是，將增加本公司不必要的管理費

持續關聯交易

用。因此，本公司已經向聯交所申請，且聯交所已經根據上市規則第14A.105授予本公司豁免遵守上市規則第14A章下有關交易的股東批准及公告規定。然而，本公司將一直遵循上市規則第14A章下與以上交易有關的其他適用規定。與上述非豁免持續關聯交易相關的豁免到期時，本公司將依照上市規則第14A章相關規則(包括適宜情況下股東批准規定)行事。

豁免持續關聯交易

上市後，以下交易將構成持續關聯交易，豁免遵守上市規則第14A.73條項下申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

(1) 餘下利福集團向本集團授予商標使用權

餘下利福集團為註冊商標香港以及中華人民共和國「利福」和「利福Lifestyle」(統稱為「有關商標」)。

本集團將在分拆產出後繼續使用「利福」和「利福Lifestyle」商標作為企業標誌，這一標誌仍然是或屬於利福集團分拆後的一部分。由於要進行分拆，本公司在二零一六年六月一日與利福企業服務有限公司簽定商標許可證協議(「商標許可證協議」)，後者是餘下利福集團的成員，旨在調節有關商標的使用。根據商標許可證協定，利福企業服務有限公司出於中華人民共和國商業運營目的，通過證書的方式向本集團成員授予在商標許可證協定免費使用「利福」和「利福Lifestyle」商標的非執行權利，直至協議雙方停止持有30%或以上本公司已發行之股本。

有關商標的詳細情況見本上市文件附錄五一節中「知識產權」一段。

考慮到(1)當協議雙方終止持有30%或以上本公司已發行之股本，本集團將會終止使用相關商標；(2)「利福」和「利福Lifestyle」商標作為利福集團的企業符號或圖像，我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為該商業許可證協議已經進入日常的商業期(或更有利於本集團的期限)，稱為本集團日常的商業流程，該商標許可證協議的協議期公正合理並且符合本公司及其股東的整體利益。

由於餘下利福集團向本公司授予的相關商標使用權為免版稅的，商標許可證協議的制定豁免遵守申報、年度審核、公告和股東批准要求，因有關關聯交易之年度上限符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平。

持續關聯交易

(2) 《香港租賃協議》

百智(本公司的全資附屬公司)作為承租人與堅亨有限公司(以下簡稱「堅亨」，餘下利福集團成員公司，二零一六年六月一日作為以下租賃地產的所有人)簽定租賃協議(以下簡稱「《香港租賃協議》」)。**《香港租賃協議》**的主要條款如下：

- 日期：二零一六年[六月一日]
- 合約方：(1) 堅亨作為香港物業的業主及擁有人
(2) 百智作為承租人
- 依照《香港租賃協議》的地產位置：香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓部份，總樓面面積約為273平方呎(「香港物業」)
- 期限：二零一六年[六月一日]起至二零一八年十二月三十一日
- 承租人每月應付租金：16,380港元(包括業主應付的價格、政府租賃、管理費、空調、電費以及其他費用)
- 物業估值師已審閱《香港租賃協議》的條款，並認為百智根據《香港租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《香港租賃協議》日期在類似地點的類似餐廳的現行市場比率一致。
- 用途：香港物業僅供本集團用於辦公室用途。

上市後，香港物業將繼續由本集團用作辦公室及香港的主要營業地點。我們的董事經計及獨立物業估值師的意見，即由百智支付的租金是公平合理的，並且符合《香港租賃協議》生效之日的相同地點相同服務點的當前市場薪酬水準，董事(包括獨立非執行董事)認為：簽訂《香港租賃協議》可為集團提供香港已建立的辦公室及主要營業地點，且無需獲得相關地產，進而產生額外的資產支出以及清除和更新成本。董事(包括獨立非執行董事)認為，《香港租賃協議》已按一般商業條款訂立，而《香港租賃協議》的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

持續關聯交易

由於在分拆完成之前，本集團為利福集團的一部分，業績記錄期間本集團與餘下利福集團之間的上述租賃並無落實正式安排及實行。因此，並無業績記錄期間此交易的可用歷史數據。

儘管餘下利福集團與本公司已訂立為期12個月的《香港租賃協議》和《香港餐廳租賃協議》，彼等尚未依據上市規則第14A.81關聯交易類別進行合併，乃由於該兩份租賃協議在不同的日期簽定且根據類似物業的當前租賃價格單獨進行協商，它們各自具有不同的使用範圍、獨立的商業條款且並非相互依存。

倘本集團《香港餐廳租賃協議》下的應付年度租金為約197,000港元，上市規則下的這一年度租金的最高適用百分率低於0.1%，《香港餐廳租賃協定》下的交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告和股東批准要求，因有關關聯交易之年度上限符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平。

(3) 《中華人民共和國(上海)租賃協議》

上海久光(本公司間接擁有65%權益之附屬公司)目前將上海物業(定義如下)出租予利晨公司(利福地產集團成員)，上海久光(為總承租人)於利晨公司(為次承租人)就現有物業的現有租賃於二零一五年八月三十日達成租賃協議[(以各方於二零一六年四月十三日日達成的補充協議為補充)](「《中國(上海)租賃協議》」)。中國(上海)租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零一五年八月三十日(於二零一六年四月十三日補充)

合約方：(1) 上海久光作為上海物業(如下所述)的承租人
(2) 利晨作為分租人

《中國(上海)租賃協議》下的地產位置：中國上海靜安區南京西路1618上海九百城市廣場9樓910室，總樓面面積約為120平方米(「上海物業」)

期限：始於二零一五年九月一日至二零一八年八月三十一日(包括當日)

持續關聯交易

承租人支付的每月應付租金：人民幣25,200元(包括上海久光應支付的與上海物業有關的管理費、水、電和空調費)

物業估值師已審閱《中國(上海)租賃協議》的條款，並認為利晨公司根據《中國(上海)租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《中國(上海)租賃協議》日期在類似地點的類似辦公室的現行市場比率一致。

用途：上海物業僅作辦公室用途。

一經上市，上海物業將持續為利福地產集團所用，作為其在中國上海的物業。我們的董事(包括獨立非執行董事)考慮了獨立物業估值師的意見，即由利晨公司支付的在《中國(上海)租賃協議》下的租金是公平合理的，並且符合《中華人民共和國(上海)租賃協議》生效之日的相同地點相同服務點的當前市場薪酬水準。董事(包括獨立非執行董事)認為，《中國(上海)租賃協議》已按一般商業條款訂立，而《中國(上海)租賃協議》的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本次交易追蹤記錄階段截至二零一三年十二月三十一日止年度的歷史資料約為人民幣313,781元(約等於376,537港元)，截至二零一四年十二月三十一日止年度的歷史資料約為人民幣302,400元(約等於362,880港元)，截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣302,400元(約等於362,880港元)。

儘管本集團與利福地產集團已訂立為期12個月的《中國(上海)租賃協議》和《中華人民共和國(瀋陽)租賃協議》，彼等尚未依據上市規則第14A.81條關聯交易類別進行合併，乃由於該兩份租賃協議在不同的日期簽定且根據同樣地產的當前租賃價格單獨進行協商，它們各自具有不同的使用範圍、獨立的商業條款且並非相互依存。

假如利福地產集團在《中國(上海)租賃協議》下的應付年度租金為人民幣302,400元(約等於362,880港元)，上市規則下的這一年度租金的最高適用百分率低於0.1%，根據上市規則下的第14A章，《中華人民共和國(上海)租賃協議》項下的關聯交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告和股東批准要求，因有關關聯交易之年度上限符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平。

持續關聯交易

(4) 《中華人民共和國(瀋陽)租賃協議》

瀋陽卓遠(本公司的全資附屬公司)目前將其瀋陽地產(如下所述)出租給瀋陽怡富(利福地產集團成員之一)瀋陽卓遠作為業主與瀋陽怡富(利福地產集團成員之一)簽定一份租賃協議(「《中國(瀋陽)租賃協議》」)，後者二零一六年三月十六日作為以下租賃地產的承租人《中國(瀋陽)租賃協議》的主要條款如下：

- 日期：二零一六年三月十六日
- 合約方：(1) 瀋陽卓遠作為瀋陽物業(如下所述)的業主和所有人
(2) 瀋陽怡富作為承租方
- 《中國(瀋陽)租賃協議》下的承租人：中華人民共和國瀋陽瀋河區中街路68號一幢商業大樓3樓一個辦公室單位，總樓面面積約為205平方米(「瀋陽物業」)
- 期限：從二零一六年二月二十一日開始至二零一八年二月二十日(包括當日)
- 承租人每月應付租金：人民幣9,225元(包括瀋陽卓遠應支付的與上海地產有關的管理費、水、電和空調費)
- 物業估值師已審閱《中國(瀋陽)租賃協議》的條款，並認為瀋陽怡富根據《中國(瀋陽)租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《中國(瀋陽)租賃協議》日期在類似地點的類似辦公室的現行市場比率一致。
- 用途：瀋陽物業僅作辦公室用途。

上市後，瀋陽地產將持續為利福地產集團所用，作為其在中國瀋陽的營業地點。我們的董事(包括獨立非執行董事)經計及獨立物業估值師的意見，即由瀋陽怡富支付的在《中國(瀋陽)租賃協議》下的租金是公平合理的，並且符合《中華人民共和國(瀋陽)租賃協議》生效之日的相同地點相同服務點的當前市場薪酬水準。董事(包括獨立非執行董事)認為，《中國(瀋陽)租賃協議》已按一般商業條款訂立，而《中國(瀋陽)租賃協議》的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

持續關聯交易

業績記錄期間此交易於截至二零一四年十二月三十一日止年度的歷史數據約為人民幣83,025元(約等於99,630港元)，截至二零一五年十二月三十一日止年度為人民幣110,700元(約等於132,840港元)。

如上所述，《中國(上海)餐廳租賃協議》尚未依據上市規則第14A.81關聯交易類別與《中國(瀋陽)租賃協議》進行合併。假如利福地產集團在《中國(瀋陽)租賃協議》下的應付年度租金為人民幣110,700元(約等於132,840港元)，上市規則下的這一年度租金的最高適用百分率低於0.1%，根據上市規則下的第14A章，《中國(瀋陽)租賃協議》項下的關聯交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告和股東批准要求，因有關關聯交易之年度上限符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平。

(5) 《信託貸款協議》

上海久光(本公司間接擁有65%股份的附屬公司)作為貸款人、與瑞穗銀行作為借貸代理及上海九百作為借款人於二零一一年十二月二十八日簽訂提供信託貸款(「信託貸款」)本金額為人民幣80,000,000元(相等於約96,000,000港元)為期十二個月之信託貸款協議(「信託貸款協議」)。上海久光及上海九百隨後於二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月同意分別延長信託貸款年期至二零一三年十二月二十七日、二零一四年十二月二十六日、二零一五年十二月二十五日及二零一六年十二月二十三日。於最後實際可行日期，信託貸款協議之到期日為二零一六年十二月二十三日，尚未繳付之本金額為人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)。信託貸款協議之主要條款如下：

日期	: 二零一一年十二月二十八日
協議雙方	: (1) 上海久光作為貸款人 (2) 瑞穗銀行作為借貸代理 (3) 上海九百作為借款人
借貸本金額	: 達人民幣80,000,000元(相等於約96,000,000港元)
於最後實際可行日期 尚未繳付之本金額	: 人民幣30,000,000(相等於約36,000,000港元)

持續關聯交易

- 期限** : 自信託貸款協議日期起為期12個月。上海久光及上海九百隨後於二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年同意分別延長信託貸款協議年期至二零一三年十二月二十七日、二零一四年十二月二十六日、二零一五年十二月二十五日及二零一六年十二月二十三日。於最後實際可行日期，信託貸款協議之到期日為二零一六年十二月二十三日。
- 目的** : 為上海九百營運進行融資
- 利息** : 由上海久光及上海九百按中國人民銀行現行基準貸款利率為年利率3.5%計息
- 手續費** : 每年0.06%，由上海九百向瑞穗銀行支付

於業績記錄期間，該貸款款項之歷史數據分別於截至二零一三年十二月三十一日止年度為人民幣80,000,000元(相等於約96,000,000港元)、截至二零一四年十二月三十一日止年度為人民幣70,000,000元(相等於約84,000,000港元)及截至二零一五年十二月三十一日止年度為人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)。

信託貸款協議的條款，包括適用利率，均由協議方經公平磋商及考慮現行市場利率及慣例後同意簽訂。我們的董事(包括獨立非執行董事)認為信託貸款協議乃按正常商業條款訂立及其條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上海久光為本公司間接擁有65%股份的附屬公司，餘下之35%權益由九百集團及九百投資分別擁有5%及30%。本公司非間接全資擁有附屬公司擁有上海九百50%權益，九百集團擁有12%，而九百投資則擁有38%。

九百集團和九百投資(其控制股東是九百集團)均為上海久光的主要股東，是本公司的關聯人。由於上海九百12%的股權為九百集團擁有，38%為九百投資擁有，因而上海九百是九百投資的聯合公司，是本公司的關聯人。因此，根據上市規則第14A章，由上海久光向上海九百提供之信託貸款協議構成本公司向關聯人提供財務援助，亦即構成持續關聯交易。由於信託貸款協議項下的最高適用百分率低於1%及根據上市規則第14A章，信託貸款協議構成關聯交易的原因僅為涉及附屬公司層面之關聯人，加上有關關聯交易之年度上限符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平，因此信託貸款協議項下的關聯交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告和股東批准要求。