

關 連 交 易

A. 概覽

於上市日期前，我們已有若干與於上市後將成為本公司關連人士的有關人士訂立的交易。於上市完成後，本公司亦將有上市規則項下的持續關連交易。該等交易的詳情以及聯交所授出的豁免嚴格遵守上市規則第十四A章相關規定的豁免載列於下文。

由於會德豐為本公司控股股東且九龍倉為由會德豐控制的公司，故會德豐、九龍倉及彼等各自的附屬公司及聯營公司(本集團除外)為本公司的關連人士。因此，我們與會德豐集團(本集團除外)、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團(視情況而定)已訂立或將訂立的交易將構成本集團的關連交易。

B. 須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易

1. 會德豐集團(本集團除外)提供物業服務

(a) 交易說明

有關本集團於香港及中國投資物業(包括(其中包括)海港城、卡佛大廈、會德豐大廈物業及蘇州國際金融中心)的物業服務(「物業服務」)乃由會德豐集團(本集團除外)不時向本集團提供。物業服務包括下列服務：

- (1) 物業項目管理服務－有關相關物業的物業發展的物業項目管理服務，包括可行性研究、設計工程、建造及完工；
- (2) 物業銷售及市場推廣服務－與相關物業的銷售及市場推廣有關的服務；
- (3) 物業管理服務－與相關物業的物業管理有關的服務(包括技術服務及租賃管理)；及
- (4) 任何其他物業相關服務－與香港及／或中國多項物業及／或一項物業項目有關的任何其他物業相關服務。

於二〇一七年[●]，本公司與會德豐訂立一份物業服務框架協議(「概括物業服務協議」)，當中載列有關會德豐集團(本集團除外)不時向本集團(包括海港企業集團)提供涉及我們投資物業的物業服務的框架條款。

關 連 交 易

除非提早終止，否則概括物業服務協議年期為自上市日期至二〇一九年十二月三十一日。概括物業服務協議(i)將在會德豐不再為本公司的關連人士的情況下自動終止；(ii)倘任何一方未能就其對概括物業服務協議項下可於28天內修正的條文的違約行為作出修正即可終止；(iii)倘另一方嚴重違反概括物業服務協議項下不可修正的條文的情況，任何一方即可終止；或(iv)假如另一方進入清盤或破產程序，則任何一方可在無須發出通知的情況下立即終止。

概括物業服務協議的條款及條件亦將適用於由本集團成員公司與會德豐集團(本集團除外)成員公司訂立的現有物業服務協議，包括但不限於海港企業與九龍倉於二〇一六年十一月十八日訂立的物業服務框架協議。在概括物業服務協議有效期內的任何時間，本集團成員公司及會德豐集團(本集團除外)成員公司可按雙方皆同意的條款不時訂立個別服務協議，惟必須符合下列條件：

- (1) 每項個別服務協議均在本公司日常業務過程中訂立；
- (2) 每項個別服務協議皆須有固定有效期，且為期不得超過三年；
- (3) 每項個別服務協議項下應付的酬金將逐次按公平原則基礎協商及釐定，以確保相關定價條款根據現行市況屬公平和合理且為正常商業條款；
- (4) 每項個別服務協議所涉及的條款及條件對我們相關集團成員公司而言，必須不遜於獨立第三方就類似服務所提供的條款及條件；及
- (5) 在概括物業服務協議有效期內的任何一年內，根據在任何時間存在並具有效力的任何及所有個別服務協議(如有)而應付的年度酬金總額皆不得超逾相關年度上限金額。

(b) 定價政策

根據我們的採購政策及程序，概括物業服務協議項下每項個別服務協議的條款及條件，包括(其中包括)酬金及付款條款，將透過投標／報價程序或商業磋商(如適用)形式，

關 連 交 易

該等年度上限金額乃基於及參考(其中包括)(a)本集團(包括海港企業集團)預計就相關物業及／或物業項目產生／收取的合共建造成本、銷售額及毛租金等；(b)在概括物業服務協議有效期內物業市況可能出現的變動；(c)在概括物業服務協議有效期內可能進一步訂立個別服務協議，並(d)經計及我們應付估計總開支的適當及充分緩衝金額後釐定。此外，海港企業集團目前無意進一步開發中國發展物業。

二〇一七財政年度的年度上限(即截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的預期兩個月上限)已計及上述因素並按(i)本集團就於二〇一七年上半年提供的物業服務支付的費用；及(ii)就二〇一七年下半年及截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月應付的預期費用計算。

二〇一八財政年度的年度上限大幅增加是由於預期於蘇州國際金融中心竣工(預期於二〇一八年)後我們將向會德豐集團(本集團除外)支付項目管理費。

若在概括物業服務協議有效期內任何一年，我們根據所有個別服務協議而應付的酬金總額超逾相關年度上限金額，則會德豐及本公司將就本集團支付予會德豐集團(本集團除外)任何及全部超逾相關年度上限金額的款項採取適當行動以遵循上市規則有關規定。

(e) 訂立概括物業服務協議的理由及裨益

委任會德豐集團(本集團除外)成員公司不時提供物業服務將會令本集團受惠於會德豐集團(本集團除外)於相關市場物業業務之品牌、經驗及資源。有關各方可能會磋商或擬議有關會德豐集團(本集團除外)成員公司就本集團的若干投資物業提供物業服務的進一步個別協議。為規管(其中包括)各項個別服務協議項下擬進行的相關交易以及便利行政，概括物業服務協議(年度上限金額據此協定)可給予訂立更多個別服務協議(如有)及／或續訂各項個別服務協議的靈活性，被視為對本集團有所裨益。

(f) 上市規則的涵義

由於有關上述交易的一項或多項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過0.1%而所有該等比率均低於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章下的公告、年度申報及年度審核規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

2. 餘下九龍倉集團提供酒店管理服務

(a) 交易說明

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店目前由海港企業集團持有及經營，The Murray 及蘇州國際金融中心的蘇州尼依格羅酒店將由海港企業集團持有及經營，而太子酒店及港威酒店則由本公司的其他附屬公司持有及經營（統稱「酒店」）。

於二〇一七年[●]，本公司與九龍倉訂立一份酒店管理服務框架協議（「**概括酒店服務協議**」），當中載列有關餘下九龍倉集團就我們的酒店不時向本集團（包括海港企業集團）提供酒店管理服務（包括與開發及／或運營酒店及／或服務式住宅物業有關的管理、市場推廣及技術服務及／或任何其他服務相關服務）（「**酒店管理服務**」）的框架條款。

除非提早終止，否則概括酒店服務協議年期為自上市日期至二〇一九年十二月三十一日。概括酒店服務協議(i)將在九龍倉不再為本公司的關連人士及本公司不再為九龍倉的關連人士的情況下自動終止；(ii)倘任何一方未能成功就其對概括酒店服務協議項下可於28天內修正的條文的違約行為作出修正即可終止；(iii)倘另一方嚴重違反概括酒店服務協議項下不可修正的條文的情況，任何一方即可終止；或(iv)假如另一方進入清盤或破產程序，則任何一方可在無須發出通知的情況下立即終止。

在概括酒店服務協議有效期內的任何時間，本集團成員公司可與餘下九龍倉集團成員公司按雙方皆同意的條款不時訂立個別服務協議，惟必須符合下列條件：

- (1) 每項個別服務協議均在本公司日常業務過程中訂立；
- (2) 每項個別服務協議皆須有固定有效期，且為期不得超過三年；
- (3) 每項個別服務協議項下應付的酬金將逐次按公平原則基礎協商及釐定，以確保相關定價條款根據現行市況屬公平合理且為正常商業條款；
- (4) 每項個別服務協議所涉及的條款及條件對相關本集團成員公司而言，必須不遜於獨立第三方就類似服務所提供的條款及條件；及

關 連 交 易

(d) 未來交易的年度上限

根據上市規則第14A.53條，我們已制定於二〇一七財政年度、二〇一八財政年度及二〇一九財政年度根據概括酒店服務協議最高應付款項總額的年度上限如下：

	二〇一七 財政年度 ^(附註)	二〇一八 財政年度	二〇一九 財政年度
		(港幣百萬元)	
本集團應付款項	30	135	160

附註：截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的年度上限。

該等年度上限金額的訂定乃基於及參考(其中包括)(a)我們酒店的過往交易記錄及預測表現，即經計及香港及中國的可能經濟增長根據在一般業務運營及當前經濟狀況下運營所預測；(b)在概括酒店服務協議有效期內酒店市況可能出現的變動；(c)在概括酒店服務協議有效期內預期就本集團持有的每間酒店(包括The Murray(預期於二〇一七年底開業)及蘇州國際金融中心的精品酒店(其建設預期於二〇一八年底完工))進一步訂立的個別協議；並(d)經計及我們估計應付開支總額的適當及充分緩衝金額釐定。

二〇一七財政年度的年度上限(即截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的預期兩個月上限)已計及上述因素並按(i)本集團就於二〇一七年上半年提供的酒店管理服務支付的費用；及(ii)就二〇一七年下半年及截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月應付的預期費用計算。

若在概括酒店服務協議有效期內任何一年，我們根據所有個別服務協議而應付的酬金總額超逾相關年度上限金額，則九龍倉及本公司將就本集團支付餘下九龍倉集團任何及全部超逾相關年度上限金額的款項採取適當行動以遵循上市規則有關規定。

(e) 訂立概括酒店服務協議的理由及裨益

委任餘下九龍倉集團成員公司不時就本集團(包括海港企業集團)的現有酒店物業及／或項目提供酒店管理服務將會令本集團受惠於餘下九龍倉集團於相關市場酒店業務之品牌、經驗及資源。有關各方可能會磋商或擬議有關餘下九龍倉集團成員公司就本集團(包括

關 連 交 易

海港企業集團)的若干其他酒店物業或項目提供酒店管理服務的進一步個別協議。為規管(其中包括)涉及各項個別協議的相關交易以及便利行政，概括酒店服務協議(年度上限金額據此協定)可給予訂立更多(如有)及／或續訂各項個別協議的靈活性，被視為對我們有所裨益。

(f) 上市規則的涵義

由於有關上述交易的一項或多項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過0.1%而所有該等比率均低於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章下的公告、年度申報及年度審核規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

3. 本集團向會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團提供租賃或許可場所

(a) 交易描述

於我們的日常業務過程中，我們已作為一名訂約方、或可能不時與會德豐集團(九龍倉除外)成員公司或餘下九龍倉集團成員公司就我們擁有的場所(包括辦公物業、停車場及樓宇區域，但不包括酒店場所)訂立租賃、租約或准用約(「會德豐租賃交易」或「九龍倉租賃交易」)。因會德豐租賃交易及九龍倉租賃交易於上市後將構成本公司的持續關連交易，本公司(i)於二〇一七年[●]與會德豐訂立其中載有規管會德豐租賃交易的框架條款的協議(「會德豐租賃框架協議」)，及(ii)於二〇一七年[●]與九龍倉訂立其中載有規管九龍倉租賃交易的框架條款的協議(「九龍倉租賃框架協議」)，彼等的主要條款載列如下。

(會德豐租賃框架協議連同九龍倉租賃框架協議被稱為「概括租賃框架協議」)

本公司已同意於會德豐租賃框架協議或九龍倉租賃框架協議(視情況而定)年期內，按及倘在會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)的成員公司不時合理要求下，出租或許可或促使其附屬公司出租或許可我們擁有的多項場所(包括辦公物業、停車場及樓宇空間，但不包括酒店場所)予會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團的成員公司。

本集團相關成員公司及會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)的相關成員公司將就彼等之間訂立的會德豐租賃交易或九龍倉租賃交易(視情況而定)各自訂立一份單獨的出租、租賃或許可協議。

關 連 交 易

會德豐租賃框架協議及九龍倉租賃框架協議各自的年期為上市日期至二〇一九年十二月三十一日，惟由本公司或會德豐或九龍倉(視情況而定)終止除外。

概括租賃框架協議(i)將於會德豐或九龍倉不再為本公司關連人士(視乎情況而定)及本公司不再為九龍倉關連人士(僅就九龍倉租賃框架協議而言)後自動終止；(ii)倘另一方未能成功就其對概括租賃框架協議項下可於28天內修正的條文的違約行為作出修正即可由任何一方終止；(iii)倘另一方嚴重違反概括租賃框架協議項下不可修正的條文的情況，任何一方即可終止；或(iv)假如另一方進入清盤或破產程序，則任何一方可在無須發出通知的情況下立即終止。

(b) 定價政策

該等協議項下的條款及應付代價將按個案基準公平磋商及應符合正常商業條款並在本集團一般日常業務過程中進行，及從我們的角度來看，向會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)相關成員公司提供者不應較本集團向我們獨立第三方企業承租人、租戶或被許可人提供者更優惠。尤其是，應收取的租金或許可費應按市場費率釐定及基於本集團收費的同一樓宇內類似規模及屬性的物業當時的通行租金費率或許可費率釐定，或倘不可得，則按本集團出租、租賃或許可的標的場所附近的類似規模及屬性物業的當時通行租金費率或許可費率釐定。本集團向會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)的相關成員公司應收取的管理／服務費將不遜於本集團應向相同樓宇或物業的其他租戶或被許可人收取者。

(c) 歷史交易金額

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，會德豐租賃交易及九龍倉租賃交易的年度租金及許可費總額乃如下：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
	(港幣百萬元)			
會德豐集團(九龍倉除外)				
應付本集團的款項	12.0	30.6	71.7	40.8
餘下九龍倉集團應付				
本集團的款項	27.2	30.0	32.6	16.6

關 連 交 易

(d) 未來交易的年度上限

根據上市規則第14A.53條，我們已於截至二〇一七財政年度、二〇一八財政年度及二〇一九財政年度就會德豐租賃框架協議及九龍倉租賃框架協議項下分別應付款項最高總額設定年度上限如下：

	二〇一七 財政年度 ^(附註)	二〇一八 財政年度	二〇一九 財政年度
		(港幣百萬元)	
會德豐集團(九龍倉除外)應付本集團的款項.....	17	105	105
餘下九龍倉集團應付本集團的款項	8	44	44
合計	<u>25</u>	<u>149</u>	<u>149</u>

附註：截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的年度上限。

該等年度上限總額的訂定乃基於及經參考(其中包括)：(a)現有租賃或許可協議項下相關場所的歷史租金記錄；(b)於目前經濟狀況下的租金及/或許可費的預計增長；並(c)經計及會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團應付的估計年度總額的適當及充分緩衝金額。

二〇一七財政年度的年度上限(即截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的預期兩個月上限)已計及上述因素並按(i)會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視乎情況而定)就於二〇一七年上半年的租賃交易支付的費用；及(ii)就二〇一七年下半年及截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月應付的預期費用計算。

倘於概括租賃框架協議年期內的某一年度，我們於所有個別出租、租賃或許可協議項下應收取的款項總額將超過相關年度上限額，則會德豐及/或九龍倉(視情況而定)及本公司將就超出會德豐集團(九龍倉除外)及/或餘下九龍倉集團(視情況而定)應付我們的相關年度上限金額的任何及全部付款金額採取適當行動以符合上市規則項下的相關規定。

(e) 我們概括租賃框架協議的理由及裨益

因出租自有物業為本集團的主要業務活動之一，故租金收入為我們的重要收入來源。董事認為訂立概括租賃框架協議就本集團的持續增長及運營而言為必要，及將為本集團帶

關 連 交 易

來經常性租金收入。此外，為便於行政處理，概括租賃框架協議將(其中包括)提前協定年度上限總額，而應付相關場所的租金及許可費總額將須遵守該上限。

(f) 上市規則的涵義

由於有關上述交易的一項或多項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過0.1%而所有該等比率均低於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章下的公告、年度申報及年度審核規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

C. 就不獲豁免持續關連交易的豁免申請

就概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議而言，本公司預期該等不獲豁免持續關連交易將按持續基準進行及在一段時間內延續。董事因此認為嚴格遵守上市規則項下的公告規定將向我們施加不必要的行政成本。

因此我們已就與概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議有關的上述不獲豁免持續關連交易申請(及聯交所已授予我們)豁免嚴格遵守上市規則項下的公告規定。

除如上文所述已獲聯交所豁免嚴格遵守的規定之外，我們將遵守適用於概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議項下持續關連交易的上市規則第十四A章項下相關規定。

獨立非執行董事將審閱概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議項下持續關連交易，及於本公司的審閱財政年度的年度報告中確認該等交易乃根據上市規則第14A.55條所載方式訂立。

D. 來自董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框

關 連 交 易

架協議項下的不獲豁免持續關連交易已經並將於本集團的正常及一般業務過程中訂立，符合屬公平合理的一般商業條款，亦符合本集團及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為該等交易的建議年度上限屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益。

E. 來自聯席保薦人的確認

聯席保薦人已審閱本集團就根據概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議已進行及將進行的不獲豁免持續關連交易編製及提供的相關資料及歷史數據，及亦透過與本集團、獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司及我們的顧問討論該等交易而進行盡職審查，及已自本公司及本集團其他成員公司取得各項聲明及確認。基於聯席保薦人的盡職審查，聯席保薦人認為該等不獲豁免持續關連交易已經並將於我們的日常及一般業務過程中訂立，符合屬公平合理的一般商業條款，亦符合本集團及股東的整體利益。聯席保薦人亦認為該等不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

F. 完全獲豁免的持續關連交易

上市後，下列交易將視為完全豁免遵守上市規則第14A.98條及14A.76條項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的持續關連交易。

1. 九龍倉墊付的若干執行董事薪酬

(a) 交易描述

本公司兩名執行董事(即吳天海先生及李玉芳女士(「相同董事」))亦為本公司關連人士九龍倉的執行董事及僱員。

根據我們與九龍倉於二〇一七年[●]訂立的框架協議，我們已同意按固定比例(「預定比例」)向九龍倉償付各重疊董事根據與九龍倉的僱傭合約有權收取的基本薪酬(「基本薪酬」)。該預定比例乃參考各相同董事以其擔任本公司執行董事的職責所耗用的估計時間而釐定。

關 連 交 易

於框架協議期間，九龍倉將按月向各相同董事支付預定比例的基本薪酬（「墊付款」），而該款項將由我們到期支付予九龍倉。我們將按月不計息向九龍倉償付數額相等於墊付款的款項。

(b) 上市規則的涵義

由於就我們同意向相同董事支付預定比例的年度基本薪酬而計算的最高相關百分比率按年度基準低於0.1%，根據上市規則第14A.76條，該付款構成符合最低豁免水平的持續關連交易而獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

2. 本集團與餘下九龍倉集團共享行政服務

(a) 交易描述

於一般業務過程中，本集團與餘下九龍倉集團共享若干行政服務，包括企業秘書服務、企業通訊、投資者及公眾關係、人事及行政、資訊科技、會計（除將由本集團獨立進行的基本會計職能（如租賃計費及應收賬款管理）外）、財務及庫務以及內部審核（「行政服務」）。該等行政服務由餘下九龍倉集團向本集團提供。

共享行政服務的年度服務費用乃根據成本基準經參考所花費的概約時間及人力釐定，及該等成本乃按公平平等基準分配予本集團及餘下九龍倉集團。

(b) 上市規則的涵義

因本集團及餘下九龍倉集團間共享的行政服務乃按成本基準，及可識別及按公平平等基準在本集團及餘下九龍倉集團間攤分，故該等持續關連交易乃視為上市規則第14A.98條項下的完全獲豁免持續關連交易。

關 連 交 易

3. 本集團向會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團提供租賃代理服務

(a) 交易描述

本公司間接全資擁有的附屬公司Harriman Leasing Limited於其正常業務過程中不時向會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團的成員公司提供租賃代理服務。該等租賃代理服務的提供將於上市後構成本公司的持續關連交易。

提供該等租賃代理服務的年度服務費應參考會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)的每月應收取的收益的固定比率釐定。該費用符合我們向第三方物業擁有人提供類似服務收取的平均服務費率。

(b) 上市規則的涵義

因有關本集團向會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團提供的租賃代理服務的相關百分比率總額中的最高值按年度總額基準將低於0.1%，故其將根據上市規則第14A.76條構成豁免遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的符合最低豁免水平的持續關連交易。

4. 商標協議

根據本集團各成員公司與會德豐集團(本集團除外)的有關成員公司訂立的商標協議(「商標協議」)，會德豐集團(本集團除外)的有關成員公司按名義代價(為每項協議港幣1元)向本集團各成員公司授出使用「附錄七—一般資料—有關我們業務的其他資料—8. 重大知識產權」所載商標的非獨家權利。商標協議於向另一方發出不少於六個月預先書面通知或以商標協議所協定的其他方式方可終止。該等協議亦將構成豁免遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的符合最低豁免水平的持續關連交易。

G. 有關重組的安排

如「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—6. 重組」所披露，將於分拆完成後透過發行承兌票據結算集團內部往來結餘。發行承兌票據及其後續結算被視為於上市前協定的一次性交易。其於上市後不被視為構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易，及本公司無需於上市後就承兌票據遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審核、通函或獨立股東批准規定。