

關連交易

[編纂]前，我們訂立若干關聯方交易，詳情載於本文件附錄一所載的本公司會計師報告附註28。

[編纂]後，我們將繼續與以下各方進行以下交易，而根據上市規則第14A章，該等交易將構成本集團的持續關連交易。該等交易之詳情載列於本節下文。

於[編纂]前訂立將構成關連交易之交易

我們已與於[編纂]後將成為我們的關連人士的人士訂立以下交易。該等交易乃於[編纂]前訂立，且根據香港財務報告準則第16號入賬作為單次性質。倘該等交易乃於[編纂]後訂立，則該等交易將構成本集團的關連交易。

租賃協議

天方置業

天方置業為於香港註冊成立的有限公司，主要從事持有物業業務。於最後可行日期，天方置業由執行董事兼控股股東吳先生直接及實益全資擁有，因此，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，天方置業為吳先生的聯繫人及本公司的關連人士。

天方置業(作為業主)與創基工程(作為租客)訂立一份日期為二零一九年十一月二十八日的租賃協議(「E室租賃協議」)，據此，天方置業同意向創基工程出租位於香港九龍畢架山延坪道2號帝景峰帝景軒7座(第20座)10樓E室的物業及187號車位作為董事宿舍，該物業的建築面積為約1,926.8平方尺，租期三年，由二零二零年一月一日開始至二零二二年十二月三十一日終止(包括首尾兩日)。根據E室租賃協議，應付予天方置業的每月租金將為50,000港元(不包括須由創基工程支付的政府地租、差餉及管理費)。E室租賃協議項下的每月租金乃由天方置業與創基工程參考現行市場租金後經公平磋商釐定。本集團自二零一八年一月一日起已向天方置業租用上述物業及車位作為董事宿舍，以供吳先生及趙女士作居所及泊車之用。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，創基工程支付予天方置業的租金總額分別為600,000港元及600,000港元。於E室租賃協議開始日期，就E室租賃協議創設的使用權資產價值為約2.8百萬港元。

關連交易

吳先生

吳先生為我們的執行董事及控股股東，因此根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。

吳先生(作為業主)與創基工程(作為租客)訂立一份日期為二零一九年十一月二十八日的租賃協議(「F室租賃協議」)，據此，吳先生同意向創基工程出租位於香港九龍畢架山延坪道2號帝景峰帝景軒7座(第20座)10樓F室的物業及29號車位作為董事宿舍，該物業的建築面積為約1,926.8平方尺，租期三年，由二零二零年一月一日開始至二零二二年十二月三十一日終止(包括首尾兩日)。根據F室租賃協議，應付予吳先生的每月租金將為50,000港元(不包括須由創基工程支付的政府地租、差餉及管理費)。F室租賃協議項下的每月租金乃由吳先生與創基工程參考現行市場租金後經公平磋商釐定。本集團自二零一八年一月一日起已向吳先生租用上述物業及車位作為董事宿舍，以供吳先生及趙女士作居所及泊車之用。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，創基工程支付予吳先生的租金總額分別為600,000港元及600,000港元。於F室租賃協議開始日期，就F室租賃協議創設的使用權資產價值為約2.8百萬港元。

趙女士

趙女士為我們的執行董事，因此根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。

趙女士(作為業主)與創基工程(作為租客)訂立一份日期為二零一九年十一月二十八日的租賃協議(「匡湖居租賃協議」)，據此，趙女士同意向創基工程出租位於香港新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖居四期J4號屋的物業，該物業的建築面積為約1,372.4平方呎，租期三年，由二零二零年一月一日開始至二零二二年十二月三十一日終止(包括首尾兩日)。根據匡湖居租賃協議，應付予趙女士的每月租金將為75,000港元(不包括須由創基工程支付的政府地租、差餉及管理費)。匡湖居租賃協議項下的每月租金乃由趙女士與創基工程參考現行市場租金後經公平磋商釐定。本集團自二零一八年一月一日起已向趙女士租用上述物業作為員工度假屋之用。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，創基工程支付予趙女士的租金總額分別為900,000港元及900,000港元。於匡湖居租賃協議開始日期，就匡湖居租賃協議創設的使用權資產價值為約4.2百萬港元。

上述由本集團向天方置業、吳先生及趙女士租用的物業(「該等租賃物業」)已用作本集團的董事宿舍及員工度假屋，屬員工福利的一部分。

關連交易

本集團已使用全面追溯法採納香港財務報告準則第16號，其相關會計政策已於往績期間貫徹應用。根據香港財務報告準則第16號，E室租賃協議、F室租賃協議及匡湖居租賃協議(統稱「該等租賃協議」)下的租賃被視為我們收購資產。鑑於該等租賃協議乃於[編纂]前訂立，且其項下的交易乃根據香港財務報告準則第16號入賬作為單次性質，該等交易(包括我們根據該等租賃協議的條款作出的其他租金付款)將不會被分類為上市規則第14章下的須予公佈交易或上市規則第14A章下的關連交易或持續關連交易，以及毋須遵守上市規則第14及14A章下任何申報、公告、通函及獨立股東批准規定。倘租賃協議的條款及條件有任何重大變動，我們將於適當時候就該等變動遵守上市規則第14及14A章(視乎情況而定)，包括(如有需要)在落實該等變動前尋求獨立股東批准。預期本集團於[編纂]後將繼續租用該等租賃物業。倘我們於[編纂]後與各關連人士重續該等租賃協議，則我們於適當時候須遵守上市規則第14及14A章(視乎情況而定)。

獨立估值師已就該等租賃物業的公平租金進行估值。獨家保薦人已審閱獨立物業估值師就該等租賃物業的公平租金、該等租賃協議、本集團提供的資料及過往數據的估值而編製的公平租金意見。根據公平租金意見，租賃協議的條款屬公平合理，符合一般商業條款。其項下的租賃付款與同類物業於各自的租賃生效日期的現行市場租金相若。按上文所述，獨家保薦人認為租賃協議項下擬進行的交易符合一般商業條款，且屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

全面獲豁免持續關連交易

[編纂]後，下列交易將構成本集團就上市規則第14A章而言的全面獲豁免持續關連交易。

吳先生對辦公室租賃協議的個人擔保

創基工程(為租戶)與獨立第三方(為業主)訂立日期為二零一八年一月十一日的租賃協議(「辦公室租賃協議」)，內容有關位於香港九龍觀塘偉業街181號盈達商業大廈3樓A及B室的物業租賃，租期自二零一八年一月十六日至二零二一年一月十五日，為期三年，用作辦公室。進一步資料請參閱「業務—物業」一段。

關連交易

訂立辦公室租賃協議時，為擔保及保證創基工程妥善遵守及履行辦公室租賃協議項下所有條款及條件，吳先生於同日簽立擔保契據以向業主提供個人擔保。個人擔保所擔保之金額應相等於辦公室租賃協議項下本集團自二零二零年七月起至二零二一年一月止之餘下租期的未支付租金。根據辦公室租賃協議，月租金應為151,900港元，吳先生的個人擔保取得的估計金額約為0.9百萬港元。我們已要求業主接納本公司提供的企業擔保，以取代吳先生提供的個人擔保，惟於最後可行日期，該要求仍有待落實。

我們並無就吳先生為本集團利益而就辦公室租賃協議提供個人擔保支付代價，而本集團亦並未就此向吳先生作出以本集團資產作為反擔保、彌償或抵押。

董事確認，除必須提供個人擔保的特殊情況外，於[編纂]後於重續任何租賃協議或訂立任何新租賃協議時，我們將不會允許本公司任何關連人士提供任何個人擔保，且於辦公室租賃協議於二零二一年一月屆滿後，我們將不會訂立任何需要吳先生(控股股東之一)提供擔保的租賃協議。

董事認為，吳先生以本集團利益按正常或更優商業條款向本公司提供個人擔保。由於概無就有關個人擔保以本集團資產作反擔保、彌償或抵押，上述交易將被視為上市規則第14A.90條項下本集團的獲豁免持續關連交易，其獲豁免遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

稅務服務協議

安勤為於香港註冊成立的有限公司，主要從事稅務顧問業務。於最後可行日期，安勤由非執行董事陳先生直接及實益全資擁有，因此，安勤為陳先生的聯繫人及本公司於上市規則第14A.12(1)(c)條項下的關連人士。

安勤與創基工程訂立日期為二零一九年十二月十日的委任函(「稅務服務協議」)，據此安勤獲委聘向創基工程提供創基工程要求的稅務服務，自二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日為期三年。自二零一七年四月起，本集團一直委聘安勤提供稅務服務。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，創基工程向安勤支付的費用總額分別為約84,000港元、35,000港元及54,000港元。我們預期於[編纂]後安勤將繼續獲本集團委聘擔任同一職位。董事估計截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年應付安勤的費用將不會超過100,000港元，有關費用由董事參考應付安勤的過往交易金額釐定。

關連交易

董事認為與安勤訂立上述稅務服務協議項下的持續關連交易乃於本集團的一般及日程業務營運過程中進行，並經公平磋商後按一般商業條款釐定，屬公平合理且符合股東的整體利益。

由於與安勤訂立的稅務服務協議項下擬進行的交易的各項適用百分比率(不包括利潤率)少於0.1%，與安勤訂立的稅務服務協議訂明的交易構成上市規則第14A.76條項下的符合最低豁免水平的持續關連交易，有關交易於[編纂]後將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下適用的獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。