

## 關連交易

### 1. 有關屯門租賃協議的擔保

#### 背景

於二零零九年十二月二十四日，季季紅（作為租戶）與一名獨立第三方（作為業主）及冼先生（作為擔保人）訂立租約（「屯門租賃協議」），內容有關由季季紅向業主租賃位於香港新界屯門屯利街一號華都花園第3層6號及4H號舖（亦稱為6、8S1、8T1、8U1及11號舖，或稱作七號酒樓）總實用面積約790.78平方米的物業（「屯門物業」），租期自二零零九年十二月十五日起至二零一三年八月十四日止。屯門物業由本集團用作屯門季季紅的酒樓物業。

#### 主要條款

根據屯門租賃協議，季季紅應付業主的租金應按以下方式支付：

- i. 各曆月首日須預先支付每月基本租金（「基本租金」）：(a)於二零零九年十二月十五日至二零一零年八月十四日期間為400,000港元；及(b)於二零一零年八月十五日至二零一三年八月十四日期間為411,000港元；及
- ii. 補交每月額外租金（「額外租金」），金額相等於季季紅每月於屯門物業開展任何性質的所有業務所收取或應收的所有金額或其他代價總額（「收入總額」）的12%與基本租金的差額，惟倘任何曆月的收入總額的12%並未超過基本租金，則該曆月毋須繳納任何額外租金。

根據屯門租賃協議，冼先生向業主擔保季季紅將妥善履行屯門租賃協議項下的一切義務。

### 關連人士

根據創業板上市規則，季季紅董事冼先生為本公司的關連人士。由於冼先生根據屯門租賃協議提供的擔保構成向季季紅提供的財務資助，因此於上市後，根據創業板上市規則，該擔保構成本公司的關連交易。

### 創業板上市規則的影響

由於冼先生根據屯門租賃協議提供的擔保相當於關連人士按一般商業條款向本集團提供的財務資助，且本集團並無就該等財務資助抵押其任何資產，故該擔保獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下的呈報、公告及獨立股東批准規定。

## 2. 有關元朗租賃協議的擔保

### 背景

於二零零六年八月十八日，喜尚嘉喜（作為租戶）與一名獨立第三方（作為業主）及劉女士（作為擔保人）訂立租約（「元朗租賃協議」），內容有關由喜尚嘉喜向業主租賃位於香港新界元朗西菁街10號好順泰大廈1樓2號部份總實用面積約1,007平方米的物業（「元朗物業」），租期自二零零七年五月一日起至二零一七年四月三十日止。元朗物業由本集團用作喜尚嘉喜宴會廳的酒樓物業的一部份。

### 主要條款

根據元朗租賃協議，喜尚嘉喜應付業主的每月租金於二零零七年五月一日至二零一二年四月三十日期間為323,000港元，於二零一二年五月一日至二零一七年四月三十日期間為345,000港元。

根據元朗租賃協議，劉女士向業主擔保喜尚嘉喜將妥善履行元朗租賃協議項下的一切義務。

### 關連人士

根據創業板上市規則，執行董事兼控股股東劉女士為本公司的關連人士。由於劉女士根據元朗租賃協議提供的擔保構成向喜尚嘉喜提供的財務資助，因此，根據創業板上市規則，該擔保於上市後構成本公司的關連交易。

### 創業板上市規則的影響

由於劉女士根據元朗租賃協議提供的擔保相當於關連人士按一般商業條款向本集團提供的財務資助，且本集團並無就該等財務資助抵押任何資產，故該擔保獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下的呈報、公告及獨立股東批准規定。

## 獲豁免持續關連交易

### 柴油供應協議

#### 背景

於往績記錄期間，祥利石油一直向本集團供應柴油作為燃料。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的相關歷史交易金額分別約為646,000港元及825,000港元。

#### 主要條款

祥利石油與本公司於二零一一年六月二十五日訂立柴油供應及採購協議（「**柴油供應協議**」），據此，祥利石油同意於協議期限內按不遜於祥利石油向其他獨立第三方提供的條款向本公司（或本公司所指定的任何附屬公司）銷售柴油。有關柴油的採購價、數量及規格、交付的時間及地點以及其他相關事宜將由各訂約方參照柴油的當時市價真誠磋商議定。柴油的採購價及其他付款條款將載於根據柴油供應協議將予發出的相關採購訂單中。然而，該價格不得高於祥利石油於該月在其日常及正常業務過程中按一般商業條款就同種產品向其他獨立第三方收取的平均價格。

### 關連人士

祥利石油主要於香港從事汽油及柴油零售業務。

根據創業板上市規則，執行董事兼控股股東劉女士為本公司的關連人士。由於劉女士的胞弟劉志文先生擁有祥利石油的100%權益，故祥利石油為劉女士的聯繫人，並為本公司的關連人士。因此於上市後，根據創業板上市規則，柴油供應協議構成本公司的持續關連交易。

### 期限

柴油供應協議的年期由二零一一年六月二十五日起至二零一三年十二月三十一日止。於柴油供應協議期限任何時間內，任何一方均可透過向對方發出不少於三個月的事先書面通知終止協議。

### 交易理由及裨益

祥利石油於往績記錄期間一直向本集團供應柴油，期間表明其能夠按公平合理的價格提供符合本集團要求的優質柴油。

### 預期年度上限

董事估計，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團就根據柴油供應協議採購柴油應付祥利石油的年度金額將不超過980,000港元。於釐定年度上限時，董事已考慮(i)於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度向祥利石油採購柴油的歷史交易金額；及(ii)本集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度對優質柴油需求的預期增長；及(iii)於柴油供應協議期限內香港柴油市價的預期漲幅。

### 創業板上市規則的影響

由於有關柴油供應協議項下擬進行的交易的各项適用百分比率（定義見創業板上市規則第19.07條）（盈利比率除外）按年度基準計少於5%及年度代價低於1,000,000港元，故相關交易獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下的呈報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

## 非豁免持續關連交易

### A. 須遵守申報、年度審核及公告規定的持續關連交易

#### 沙田租賃協議

##### 背景

根據季季紅集團與御投資於二零一零年一月一日簽訂的一項租約（「沙田租賃協議」），季季紅集團已同意向御投資租賃一處位於香港新界沙田大涌橋路20-30號河畔花園地下及1樓33號舖的物業以及一個有蓋泊車位（「沙田物業」）（總實用面積約為879.41平方米），租期自二零一零年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，月租為250,000港元。沙田物業已由季季紅集團用作沙田季季紅的酒樓物業。

##### 主要條款

根據沙田租賃協議，御投資已同意於沙田租賃協議期限內將沙田物業租予季季紅集團。月租為250,000港元，乃參照當時市場租金並經公平磋商後釐定。獨立估值師豐盛評估有限公司已確認，該租金反映了沙田物業的當時市場租金水平，及沙田租賃協議的條款屬公平合理。

##### 關連人士

御投資主要在香港從事物業投資。

根據創業板上市規則，黃先生及劉女士（彼等均為董事兼控股股東）為本公司的關連人士。由於黃先生及劉女士各自持有御投資的50%已發行股本，故御投資為黃先生及劉女士各自的聯繫人，並為本公司的關連人士。因此，根據創業板上市規則，沙田租賃協議構成本公司的持續關連交易。

### 期限

沙田租賃協議的期限自二零一零年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止為期五年。

創業板上市規則第20.35(1)條規定，發行人的持續關連交易的協議期限不得超過三年，惟特別情況除外。沙田租賃協議於上市後的保持期限將超過三年。

董事認為，就經營酒樓而言，租賃協議的期限超過三年實為行規，而沙田租賃協議將有助本集團以合理的商業價格長期租賃沙田物業。董事認為就本集團而言，沙田租賃協議的期限超過三年將符合本公司及其股東的整體利益。

根據創業板上市規則第20.42(3)條，本公司已向聯交所申請，而聯交所已授權本公司於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度就沙田租賃協議項下的持續關連交易豁免遵守創業板上市規則第20章的公告規定。本公司將於該豁免屆滿後重新遵守創業板上市規則第20章項下的所有適用規定。

### 交易理由及裨益

自二零一零年一月一日起，季季紅集團已入駐及使用沙田物業經營酒樓，另外，董事認為，沙田租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

### 預期年度上限

根據當前的月租，董事估計，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，季季紅集團就租賃沙田物業向御投資支付的年度租金將不超過3,000,000港元。

### 創業板上市規則的影響

由於有關沙田租賃協議項下擬進行的交易的各项適用百分比率（定義見創業板上市規則第19.07條）（盈利比率除外）按年度基準計少於5%，故相關交易獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下的獨立股東批准規定。

**B. 須遵守申報、年度審閱公告及獨立股東批准規定的持續關連交易**

於往績記錄期間，就酒樓的日常營運而言，本集團一直向由黃先生及劉女士控制的公司採購豬肉及酒類。本公司已與相關公司訂立下述協議，列明於上市後持續進行該等交易的條款。於上市後，該等交易將構成本公司持續關連交易並會根據創業板上規規則予以合併。

**豬肉供應協議及酒類供應協議**

**背景**

於整個往績記錄期間，黃元興及御酒窖一直分別為本集團供應豬肉及酒類。於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，自黃元興採購豬肉的相關過往交易額分別約為4,122,000港元及4,143,000港元，而自御酒窖採購酒類的相關過往交易額分別約為342,000港元及186,000港元。

**豬肉供應協議的主要條款**

黃元興與本公司於二零一一年六月二十五日訂立豬肉供應及採購協議（「**豬肉供應協議**」），據此，黃元興同意於豬肉供應協議協議期限內，按不遜於其給予其他獨立第三方的條款向本公司（或本公司所指定的任何附屬公司）銷售豬肉。有關豬肉的採購價格、數量及規格，交貨的時間及地點將由各訂約方參照豬肉的當時市價真誠協商釐定。豬肉的採購價及其他支付條款將載於根據豬肉供應協議將予發出的相關採購訂單中。然而，該價格不得高於黃元興於該月在其日常及正常業務過程中按一般商業條款就同類產品向其他獨立第三方收取的平均價格。

**酒類供應協議的主要條款**

於二零一一年六月二十五日，御酒窖與本公司訂立酒類供應及採購協議（「**酒類供應協議**」），據此，御酒窖同意於酒類供應協議期限內，按不遜於御酒窖給予其他獨立第三方的條款向本公司（或本公司所指定的任何附屬公司）銷售酒類。有關酒類的採購價、數量及規格、交貨的時間及地點以及其他相關事宜將由

---

## 關連交易

---

訂約方參照酒類的當時市價真誠協商釐定。酒類的採購價及其他支付條款將載於根據酒類供應協議將予發出的相關採購訂單中。然而，該價格不得高於御酒窖於該月在其日常及正常業務過程中按一般商業條款就同類產品向其他獨立第三方收取的平均價格。

### 關連人士

黃元興主要於香港從事豬肉批發及零售。截至最後實際可行日期，黃元興共擁有5間零售門店。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度分別貢獻黃元興收益的約12%及10%。

御酒窖主要於香港從事酒類供給及零售業務。

根據創業板上市規則，黃先生及劉女士（彼等均為執行董事兼控股股東）為本公司的關連人士。由於黃先生及劉女士各自持有黃元興的50%已發行股本，故黃元興為黃先生及劉女士各自的聯繫人，並為本公司的關連人士。由於黃先生及劉女士各自持有御酒窖的50%已發行股本，故御酒窖為黃先生及劉女士各自的聯繫人，並為本公司的關連人士。故此，根據創業板上市規則，豬肉供應協議及酒類供應協議項下擬進行的交易構成本公司的一項持續關連交易。

### 期限

豬肉供應協議及酒類供應協議各自的期限為自二零一一年六月二十五日起至二零一三年十二月三十一日。於豬肉供應協議及酒類供應協議各自期限內的任何時間，任何一方可向對方發出不少於三個月的事先書面通知終止相關協議。

### 交易理由及裨益

黃元興及御酒窖於往績記錄期間一直為本集團提供相關產品，並已證明其有能力以公平合理的價格供應符合本集團要求的優質豬肉及酒類。

預期年度上限

董事估計，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，本集團根據豬肉供應協議採購豬肉而應付黃元興的年度款項將分別不超過10,000,000港元、12,500,000港元及15,000,000港元。

於釐定根據豬肉供應協議採購豬肉的年度上限時，董事已考慮(i)於二零一一年一月至二零一一年四月期間本集團向黃元興採購豬肉的過往交易額；(ii)截至二零一三年十二月三十一日止三個年度本集團對優質豬肉需求的預期大幅增長（經考慮本集團於二零一一年年底開設紅爵御宴以及開設另外一間酒樓的未來計劃），有關詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節；及(iii)於豬肉供應協議期限內香港豬肉市價的預期漲幅。

本集團截至二零一一年四月三十日止四個月向黃元興採購豬肉的交易額約為2,882,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年自黃元興採購豬肉的交易額約4,100,000港元錄得大幅增長。董事認為，《米芝蓮指南－香港澳門2011》於二零一零年十二月向藍地季季紅授予必比登「米芝蓮輪胎人」美食獎，獲本地媒體廣泛報導，從而令本集團酒樓聲譽及消費者認知度有所提升。尤其是，《米芝蓮指南－香港澳門2011》推薦蝦禾米乳香豬，此舉或有助拉動所述菜品及其他以豬肉為主要食材的菜品（包括本集團酒樓消費的碟盤訂單及外賣訂單）的銷售。據此，本集團於二零一一年根據豬肉供應協議應付的年度款項預期將約為10,000,000港元（即為2,882,000港元的3倍再加適當調節金額）。

目前預期紅爵御宴將於二零一一年年底開業。經考慮紅爵御宴於豬肉供應協議項下總額約2,000,000港元的預期豬肉需求（根據喜尚嘉喜宴會廳對豬肉的實際需求並參照紅爵御宴的經擴大樓面面積進行估計得出）及參照約5%的估計通脹率後，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度預計應付黃元興的年度款項將可能增至約12,500,000港元。

---

## 關連交易

---

本集團擬於二零一三年再開設一家新酒樓。經考慮該新酒樓於豬肉供應協議項下為數1,500,000港元的預期豬肉需求（根據荃灣季季紅對豬肉的實際需求進行估計得出，荃灣季季紅與新酒樓樓面面積相若）及參照約5%的估計通脹率後，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度預計應付黃元興的年度款項將可能增至約15,000,000港元。

董事估計，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團根據酒類供應協議採購酒類應付御酒窖的年度款項將不超過500,000港元。

於釐定根據酒類供應協議採購酒類的年度上限時，董事已考慮(i)於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年四月三十日止四個月向御酒窖採購酒類支付的過往交易額分別約為342,000港元、186,000港元及51,400港元；及(ii)截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年本集團對優質酒類的預期增長需求；及(iii)於酒類供應協議期限內香港酒類市價的預期漲幅。

因此董事估計，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，本集團根據豬肉供應協議採購豬肉應付黃元興的年度款項總額及根據酒類供應協議採購酒類應付御酒窖的年度款項總額將分別不超過10,500,000港元、13,000,000港元及15,500,000港元。

### 創業板上市規則的影響

由於豬肉供應協議及酒類供應協議項下擬進行的持續關連交易均由本公司與由黃先生及劉女士全資擁有的公司訂立，且性質相似，故彼等可按創業板上市規則第20.25條予以合併。由於有關豬肉供應協議及酒類供應協議項下擬進行交易經合併後的其中一項適用百分比率（定義見創業板上市規則第19.07條）（溢利比率除外）按年度基準計高於25%，故相關交易須遵守創業板上市規則第20章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 豁免遵守創業板上市規則

鑒於該等交易將會經常進行，而本節「非豁免持續關連交易」一段所載各持續關連交易的各項協議乃於上市日期前訂立，故董事認為遵守公告及／或獨立股東批准規定乃不切實際，並會增加本公司的不必要行政成本。因此，本公司已根據創業板上市規則第20.42(3)條向聯交所申請，且聯交所已授出一項豁免，豁免本公司就其上述非豁免持續關連交易遵守創業板上市規則第20章所載的公告及／或獨立股東批准規定。

### 董事確認

董事（包括獨立非執行董事）確認，上述持續關連交易乃於本集團的日常及正常業務過程中按一般商業條款進行，且上述交易的條款（包括建議年度上限）屬公平合理並符合股東的整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）確認，於上市後繼續進行該等交易符合股東及本集團的整體利益。

倘本集團日後與任何關連人士進行任何新交易或訂立新協議，本公司將須遵守創業板上市規則第20章的有關規定。此外，倘現有豁免屆滿後，任何持續關連交易繼續進行，及／或倘任何持續關連交易的交易額超過各有關交易的預計年度上限，則本公司將遵守創業板上市規則第20章的有關規定。

### 保薦人確認

保薦人確認，上文所述尋求豁免的非豁免持續關連交易一直在本集團日常及正常業務過程中按一般商業條款進行，且上述交易的條款（包括建議年度上限）屬公平合理並符合股東的整體利益。