

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

持續關連交易

由本公司與九龍倉於二〇一〇年八月十八日訂立的現有概括物業服務協議，將於二〇一二年五月三十一日屆滿。該協議旨在(其中包括)規管涉及由九龍倉集團成員公司，就本集團在中國所擁有的若干地產項目，提供地產項目管理服務和物業銷售及市場推廣服務的若干持續關連交易(包括個別協議所涉及者)。於二〇一二年五月二十八日，本公司訂立了概括物業服務續訂協議，續訂的有效期限由二〇一二年六月一日開始，於二〇一三年十二月三十一日屆滿。

本公司乃九龍倉擁有其71.28%權益的附屬公司，故根據上市規則第14A.34條，概括物業服務續訂協議所涉及的各项交易對本公司而言構成持續關連交易。基於相關交易的規模或價值，相關交易可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第14A.37至14A.40條及第14A.45至14A.47條有關申報和公告等的規定。

緒言

茲引述由本公司發出的日期為二〇一〇年八月十八日的公告內披露的持續關連交易，該公告乃有關(其中包括)本公司與九龍倉訂立的現有概括物業服務協議。該協議旨在(其中包括)規管本集團成員公司與九龍倉集團成員公司，就由後者為本集團在中國所擁有的多項地產項目，提供地產項目管理服務和物業銷售及市場推廣服務而不時訂立的各項服務協議。現有概括物業服務協議有兩年固定有效期，由二〇一〇年六月一日開始，於二〇一二年五月三十一日屆滿。

目前有八項現有協議受現有概括物業服務協議規管，涉及由本集團擁有的各個在中國的發展項目，該等項目位於(甲)常州市新北區中華恐龍園、(乙)上海市楊浦區新江灣城及(丙)蘇州市蘇州工業園區現代大道。在現有協議下的地產項目管理服務和物業銷

售及市場推廣服務所涉及的酬金，乃以物業或地產項目擁有人與服務提供者之間，就相若的服務所作出的類似安排一般會採納的正常商業費用水平為基準以及在該水平的正常範圍之內，並且不遜於獨立的服務提供者可提供的條款。現有概括物業服務協議規定（其中包括）相關服務的費用在本公司截至二〇一〇年、二〇一一年及二〇一二年十二月三十一日止三個財政年度（或一年中的部分，視情況而定）分別不得超逾每年上限總額港幣一千六百四十三萬元、港幣二千八百三十一萬元及港幣一千一百七十五萬元。在現有協議下，相關服務的收費比率如下：

物業服務性質

酬金

項目管理

總建築費的 2%，依下述方式以後付形式每三個月一次以現金支付：

- (i) 在項目成本產生時支付 0.5%；
- (ii) 在項目完成時支付 0.5%；及
- (iii) 在清償全部決算賬項時支付 1%。

銷售及市場推廣

物業任何單位的實際銷售價值的 0.5%，依下述方式以後付形式每三個月一次以現金支付：

- (i) 根據物業的價單在物業推出市場時支付 0.25%（「臨時款項」）；及
- (ii) 在完成買賣時支付費用的餘數（即實際銷售價值的 0.5% 減去臨時款項）。

在截至二〇一〇年及二〇一一年十二月三十一日止財政年度，本集團根據現有概括物業服務協議所支付的總年費分別為港幣一千一百六十萬元及港幣二千零五十萬元。在二〇一二年一月一日至二〇一二年五月三十一日期間，本集團根據現有概括物業服務協議已支付或應支付的總費用估計將為港幣一千一百七十萬元。

概括物業服務續訂協議

近期經本公司與九龍倉協商後，雙方於二〇一二年五月二十八日訂立了概括物業服務續訂協議，該協議旨在規管本集團成員公司與九龍倉集團成員公司，就由後者為本集團所擁有的多項物業及／或地產項目提供相關服務而不時訂立的各項服務協議。概括物業服務續訂協議有一年零七個月的固定有效期，由二〇一二年六月一日開始，於二〇一三年十二月三十一日屆滿。

雙方在概括物業服務續訂協議下同意（其中包括），在二〇一二年六月一日至二〇一二年十二月三十一日七個月期間，以及在截至二〇一三年十二月三十一日止年度，本集團就九龍倉集團提供的相關服務所須支付的每年酬金總額，分別不得超逾上限總額港幣三千七百八十萬元及港幣六千四百八十二萬元。該等上限總額的訂定乃基於及參考（其中包括）(a)本集團為其相關地產發展項目而將涉及的預期建築費用總額及預期銷售價值；(b)在概括物業服務續訂協議有效期內物業市場可能出現的變動；及(c)在概括物業服務續訂協議有效期內將可能訂立進一步的個別協議；再另加一項溫和的緩衝金額。

九龍倉同意，在概括物業服務續訂協議有效期內的任何一年或期間（視情況而定），若本集團根據所有服務協議而應付的總酬金超逾相關上限總額，則九龍倉將會無條件促使一間或多間有關的九龍倉集團成員公司（由九龍倉全權及絕對酌情提名）無條件豁免任何相關酬金，以令該總額不超逾上限總額。為免出現疑問，在概括物業服務續訂協議有效期內任何一年或一年中的部分（視情況而定），若九龍倉及本公司認為合適並經雙方同意，九龍倉及本公司皆可採取適當行動進行遵循上市規則規定的事宜，以使本集團得以支付九龍倉集團任何及全部超逾相關上限金額的款項。

此外，概括物業服務續訂協議：

- (一) 在其有效期內任何時間，若九龍倉不再是本公司的主要股東（按上市規則所界定），將會自動終止及不再具有任何效力，此外，亦規定若概括物業服務續訂協議以任何原因被終止或不再具有效力，在應本公司要求下，九龍倉將盡力安排將在當時歸屬於概括物業服務續訂協議所涵蓋而九龍倉集團成員公司為訂約方的所有涉及相關服務的協議，在實際可行及毋須作出賠償的情況下盡快終止；及
- (二) 載有若干條文，而根據該等條文，在概括物業服務續訂協議的有效期內，本集團成員公司可不時與九龍倉集團成員公司就後者提供的任何相關服務及／或就延續涉及相關服務的現有及／或未來協議而另行訂立個別協議。就此而言，九龍倉及本公司已同意：
 - (1) 每項個別協議的條款及條件必須按公平原則基礎及正常的商業條款而按個別情況協商；
 - (2) 每項個別協議皆須有固定有效期，且為期不得超過三年；
 - (3) 每項個別協議所涉及的酬金和其它條款及條件對相關的本集團成員公司而言，皆須不遜於可由提供相若服務的獨立第三方所獲得者；及

- (4) 在概括物業服務續訂協議有效期內的任何一年或一年中的部分(視情況而定)內，根據任何及所有在任何時間存在並具有效力的服務協議而應付的總酬金，不得超逾上文所述的相關上限總額。

進行相關交易的原因及利益

由於本集團從事地產業務，故不時聘任九龍倉集團成員公司就本集團在中國所持有的現有物業及／或地產項目提供相關服務，對本集團業務的經營是必需的。由九龍倉集團成員公司就本集團在中國所持有的多項物業及／或地產項目提供相關服務的進一步個別協議現正商討或擬定中。為規管(其中包括)涉及該等進一步個別協議的相關交易，以及為行政上的方便，概括物業服務續訂協議(上限總額據此協定)可給予作出上述進一步聘任的靈活性，被認為對本集團有所裨益。

規則事宜

本公司乃九龍倉擁有其 71.28% 權益的附屬公司，而經理／代理人則為九龍倉的全資附屬公司，故根據上市規則，相關交易對本公司而言構成持續關連交易。

由於上市規則第 14.07 條所載涉及每項上限總額的一個或多個適用的百分比率皆超逾上市規則第 14A.33(3)條所列的 0.1% 門檻，而全部該等比率皆低於上市規則第 14A.34 條所列的 5% 門檻，因此，相關交易可獲豁免遵守上市規則第 14A.34 條須經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條有關公告和申報等的規定。在將來，於符合上述條件，尤其是沒有超逾上限總額的情況下，則本集團任何成員公司與九龍倉集團任何成員公司訂立任何個別協議或續訂任何現有協議時，在概括物業服務續訂協議有效期內本公司將不會每次作出進一步公告。

一般資料

據本公司董事(包括獨立非執行董事)的意見，概括物業服務續訂協議的條款(包括上限總額)以及該協議內涉及的相關交易乃經參考現行市況後按一般商業條款而訂立，屬公平和合理，亦符合本公司及其股東的整體利益。此外，概括物業服務續訂協議乃經參照現行市況，按公平原則基礎協商後，在本集團的日常及一般業務中訂立。本公司四位董事吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生亦身為九龍倉的董事，彼等乃所有被視為於相關交易中有利益衝突的董事，彼等並在批准相關交易的董事會決議案表決時全皆已放棄投票。

本集團的主要業務為擁有酒店和物業及投資，九龍倉集團的主要業務則為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂。

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及四位獨立非執行董事周明權博士、施道敦先生、史習平先生和鄧思敬先生。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「上限總額」	指	具有本公告「概括物業服務續訂協議」一節內所訂定之相同涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	海港企業有限公司（股份代號：51），一間於香港註冊成立的有限公司，為九龍倉擁有其 71.28% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「現有協議」	指	本集團任何成員公司與九龍倉集團任何成員公司之間在概括物業服務續訂協議開始之前，就後者提供地產項目管理服務及／或物業銷售及市場推廣服務，所訂立的現有地產項目管理協議和物業銷售及市場推廣協議
「現有概括物業服務協議」	指	九龍倉與本公司訂立的日期為二〇一〇年八月十八日的概括物業服務協議，旨在（其中包括）規管涉及九龍倉集團向本集團提供相關服務的多項持續關連交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「個別協議」	指	個別物業服務協議，包括個別項目管理協議和個別銷售及市場推廣協議，據此經理／代理人不時獲本集團成員公司聘任以提供相關服務
「個別項目管理協議」	指	在概括物業服務續訂協議有效期內，九龍倉集團成員公司與本集團成員公司之間就九龍倉集團成員公司向本集團成員公司提供地產項目管理服務而不時訂立的個別協議
「個別銷售及市場推廣協議」	指	在概括物業服務續訂協議有效期內，九龍倉集團成員公司與本集團成員公司之間就九龍倉集團成員公司向本集團成員公司提供物業銷售及市場推廣服務而不時訂立的個別協議

「經理／代理人」	指	為九龍倉集團的成員公司並曾或將獲本集團成員公司聘任為經理或代理人，向本集團提供相關服務的一個或多個法人團體
「地產項目管理服務」	指	在地產發展方面為本集團所擁有並位於中國的相關物業提供的地產項目管理服務，包括可行性研究、設計、興建及落成
「物業銷售及市場推廣服務」	指	涉及本集團所擁有並位於中國的相關物業的銷售及市場推廣服務
「中國」	指	中華人民共和國
「概括物業服務續訂協議」	指	九龍倉與本公司訂立的日期為二〇一二年五月二十八日的概括物業服務協議，旨在（其中包括）規管涉及九龍倉集團向本集團提供相關服務的多項持續關連交易，有效期自二〇一二年六月一日起至二〇一三年十二月三十一日止
「相關服務」	指	涉及本集團在中國的物業或地產項目的地產項目管理服務、物業銷售及市場推廣服務及／或任何其它物業相關的服務
「服務協議」	指	九龍倉集團成員公司與本集團成員公司之間就由九龍倉集團成員公司提供相關服務而已訂立及／或將會訂立的協議，包括現有協議
「相關交易」	指	概括物業服務續訂協議以及該協議內涉及及／或由該協議規管的相關交易的訂立
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司（本集團成員公司除外）

承董事會命
公司秘書
陳永生

香港 二〇一二年五月二十八日