

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

根據日期為二〇〇九年十一月十六日的現有香港酒店管理協議，本公司旗下一間全資附屬公司聘任九龍倉旗下一間全資附屬公司馬哥孛羅酒店管理為馬哥孛羅香港酒店的經理，負責監督、指導、管理及控制馬哥孛羅香港酒店的營運，有效期為三年，由二〇一〇年一月一日開始，於二〇一二年十二月三十一日屆滿。

於二〇一二年六月一日，本公司旗下兩間全資附屬公司與馬哥孛羅酒店管理訂立了多項現有常州協議。據該等協議，後者獲聘任就位於中國常州的常州酒店提供（其中包括）酒店管理、酒店市場推廣及技術服務。其中兩項涉及酒店管理及酒店市場推廣的現有常州協議將於常州酒店第一期啓業當日生效（預期為二〇一三年第二或第三季），並將於二〇一五年十二月三十一日屆滿。另一項涉及技術服務的現有常州協議則已於二〇一二年六月一日生效，並將於二〇一四年五月三十一日屆滿。

同樣於二〇一二年六月一日，本公司與九龍倉訂立了概括酒店服務協議，旨在（其中包括）規管各項個別協議（包括上述各項現有常州協議及現有香港酒店管理協議）。概括酒店服務協議已於二〇一二年六月一日生效，並將於二〇一四年十二月三十一日屆滿。該協議規定（其中包括）截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度的每年上限總額。

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，概括酒店服務協議、各項現有常州協議及上述各項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

茲引述日期為二〇〇九年十一月十六日的公告，該公告乃有關本公司旗下一間全資附屬公司與九龍倉旗下一間全資附屬公司馬哥孛羅酒店管理所訂立的現有香港酒店管理協議。據該協議，後者獲續聘為馬哥孛羅香港酒店的經理，負責監督、指導、管理及控制馬哥孛羅香港酒店的營運，有效期為三年，由二〇一〇年一月一日開始，於二〇一二年十二月三十一日屆滿。在該協議下，本集團就截至二〇一〇年、二〇一一年及二〇一二年十二月三十一日止三個年度已付或應付馬哥孛羅酒店管理的服務費分別不得超逾每年上限金額港幣三千五百二十萬元、港幣四千四百萬元及港幣四千三百五十萬元。

就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，本集團根據現有香港酒店管理協議所支付的總費用分別為港幣三千二百九十萬元及港幣四千三百九十萬元。就二〇一二年一月一日至四月三十日四個月期間，本集團根據現有香港酒店管理協議已付或應付的總費用估計將為港幣一千六百二十萬元。根據本集團最近期的預測，預期本集團根據現有香港酒店管理協議就二〇一二年年度應付的總費用很可能會超逾原有的上限總額港幣四千三百五十萬元。

於二〇一二年六月一日，本公司旗下兩間全資附屬公司與馬哥孛羅酒店管理訂立了多項現有常州協議。據該等協議，後者獲聘任就位於中國常州的常州酒店提供（其中包括）酒店管理、酒店市場推廣及技術服務。

同樣於二〇一二年六月一日，本公司與九龍倉訂立了概括酒店服務協議，旨在（其中包括）規管各項個別協議（包括上述各項現有常州協議及現有香港酒店管理協議）。概括酒店服務協議已於二〇一二年六月一日生效，並將於二〇一四年十二月三十一日屆滿。該協議規定（其中包括）截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度的每年上限總額。並且，隨着對概括酒店服務協議就二〇一二年所須採納的每年上限總額作出訂定，本集團根據現有香港酒店管理協議應付的費用所適用的原有上限總金額已實際上被調高。

## 現有常州協議

各項現有常州協議全皆於二〇一二年六月一日訂立，涉及由馬哥孛羅酒店管理為本集團所擁有的常州酒店提供的各項酒店相關服務。其中兩項現有常州協議，即常州酒店（第一期）管理協議及常州酒店市場推廣協議，由常州馬哥孛羅酒店有限公司與馬哥孛羅酒店管理訂立，而另一項現有常州協議，即常州技術服務協議，則由九龍倉常州置業有限公司與馬哥孛羅酒店管理訂立。

每項現有常州協議的條款，包括其內涉及的本公司旗下相關附屬公司應付的費用及／或費用比率，對本公司旗下相關附屬公司而言，皆不遜於獨立第三方可提供者。

在每項現有常州協議下應付的費用及／或收費比率，乃訂約方經參照現行市況，按公平原則基礎協商後同意及釐定。

現有常州協議的詳情如下：

#### (甲) 常州酒店（第一期）管理協議

有效期： 不多於兩年零九個月的固定有效期，由相關生效日期起至二〇一五年十二月三十一日止（首尾兩天包括在內）。

費用： 馬哥孛羅酒店管理可收取以下費用：

- (1) 基本管理費 — 在有效期內收取常州酒店（第一期）收入毛額的 2% 作為基本管理費，該費用以後付形式按月支付，按常州酒店（第一期）前一個月的損益賬為基礎來計算。
- (2) 獎勵費 — 在有效期內常州酒店（第一期）的年度毛利百分比若落入訂約方協定的若干水平範圍，則收取常州酒店（第一期）的營業毛利的若干百分比作為獎勵費，該獎勵費以後付形式按月支付，比率則按常州酒店（第一期）的營業毛利 0% 至 10% 不等的浮動計算法按下列方式計算：

<u>營業毛利百分比</u>	<u>佔營業毛利的百分比</u>
0% 至少於 10%	0%
10% 至少於 25%	3%
25% 至少於 30%	5%
30% 至少於 35%	6%
35% 至少於 40%	7%
40% 至少於 45%	8%
45% 或以上	10%

## (乙) 常州酒店市場推廣協議

有效期： 不多於兩年零九個月的固定有效期，由相關生效日期起至二〇一五年十二月三十一日止（首尾兩天包括在內）。

費用： 馬哥孛羅酒店管理有權收取市場推廣費，在有效期內收取常州酒店（第一期）房租收入毛額的 1.5%，以後付形式按月支付，按常州酒店（第一期）前一個月的損益賬為基礎來計算。

## (丙) 常州技術服務協議

有效期： 兩年的固定有效期，由二〇一二年六月一日起至二〇一四年五月三十一日止（首尾兩天包括在內）。

費用： 馬哥孛羅酒店管理有權就每間酒店房收取技術服務費人民幣 5,526 元（以合共約 440 間酒店房計），該費用按常州酒店地產發展項目的發展進度不時支付。

## 概括酒店服務協議

概括酒店服務協議由本公司及九龍倉於二〇一二年六月一日訂立，據此雙方同意（其中包括）在截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止三個年度，本集團根據各項個別協議就九龍倉集團提供的酒店相關服務每年所須支付的酬金總額，分別不得超逾每年上限總額港幣五千四百八十六萬元、港幣六千四百八十二萬元及港幣六千四百八十二萬元。該等每年上限總額的訂定乃基於及參考(a)馬哥孛羅香港酒店的業績預測，並參考馬哥孛羅香港酒店的過往營業紀錄，以業務正常運作及目前的經濟狀況為基礎，考慮到可能的經濟增長，而預期可能須支付的最高費用金額；(b)本集團對常州酒店所作的業績預測，其乃反映了參考管理層對於在常州經營一間新酒店（該酒店或將於二〇一三年開始營業）以及對於目前及預期的酒店市場狀況所作出的估計，再顧及中國往後數年可能的經濟增長下，而預期可能須支付的最高費用金額；及(c)在概括酒店服務協議（包括常州酒店第二期的相關協議）有效期內將可能訂立進一步的個別協議；再另加（在適當情況下）一項溫和的緩衝金額。

概括酒店服務協議有兩年零七個月的固定有效期，由二〇一二年六月一日起至二〇一四年十二月三十一日止（首尾兩天包括在內）。基於實務所須，雖然概括酒店服務協議的有效期限訂明於二〇一二年六月一日方才開始，但二〇一二年年度適用的每年上限總額港幣五千四百八十六萬元卻已訂明為追溯涵蓋二〇一二年一月一日至五月三十一日五個

月期間，此舉僅旨在規管按整年基準計算根據現有香港酒店管理協議就二〇一二年已付／應付的費用。此舉實際上導致本集團根據現有香港酒店管理協議，就二〇一二年已付／應付的費用所適用的原有上限總額港幣四千三百五十萬元被上調至一個較高金額，而此實質性的較高上限的確切數額，則須視乎二〇一二年的每年上限總額港幣五千四百八十六萬元中可分配至現有香港酒店管理協議的確實金額而定。由於現有常州協議與現有香港酒店管理協議所應付的費用皆不得超逾並將共用同一個上限金額，而根據本集團預測數字，現有常州協議就二〇一二年應付的費用金額將會較低，據此，將歸屬於現有香港酒店管理協議的二〇一二年較高的上限金額預期不會少於港幣五千萬元。

九龍倉同意，在概括酒店服務協議有效期內的任何一個財政年度，若本集團根據所有個別協議而應付的總酬金超逾相關每年上限總額，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，以令該總額不超逾每年上限總額。為免出現疑問，在概括酒店服務協議有效期內任何一年，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每年上限金額的款項。

此外，概括酒店服務協議：

- (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，亦規定若概括酒店服務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所有個別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，在概括酒店服務協議的有效期內，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任何酒店相關服務及／或就延續涉及酒店相關服務的現有及／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) 在概括酒店服務協議有效期內的任何一年內，根據任何及所有在任何時間存在並具有效力的個別協議而應付的每年總酬金，不得超逾上文所述的相關每年上限總額。

## 進行相關交易的原因及利益

### (甲) 就現有常州協議而言：

常州酒店目前正分兩期興建，第一期預期在二〇一三年第二或第三季落成。基於預期常州酒店在二〇一三年第二或第三季落成及啓業，在業務上有需要聘任經理負責監督、指導、管理及控制該酒店的營運。在發展及啓業前階段，酒店興建的規劃、設施及各項建築工程須按照各項酒店規格及技術標準進行。此外，啓業前有若干相關準備工作，例如聘請主要行政人員及策劃市場推廣活動，使酒店得以啓業營運。因此，本集團管理層聘任馬哥孛羅酒店管理為常州酒店提供各項酒店相關服務。

馬哥孛羅酒店管理是九龍倉集團的成員公司，已擔任馬哥孛羅香港酒店及九龍倉集團其它從事酒店業務的附屬公司的經理多年。九龍倉集團目前以馬哥孛羅品牌在亞太區擁有或經營十三間酒店，包括多間五星級酒店，當中七間位於中國門戶城市，例如北京、深圳及武漢。據本集團管理層的意見，由馬哥孛羅酒店管理提供酒店相關服務，將可把知名的馬哥孛羅品牌以及其營運經驗和專長引進常州酒店的管理及營運，因此各項現有常州協議的訂立對本集團而言有所裨益。

### (乙) 就概括酒店服務協議而言：

除現有香港酒店管理協議及現有常州協議外，本集團亦很可能不時商討或擬定涉及由九龍倉集團成員公司為本集團若干其它酒店物業或項目提供酒店相關服務的進一步個別協議。為規管（其中包括）各項個別協議所涉及的相關交易，以及為行政上的方便，概括酒店服務協議（每年上限總額據此協定）給予訂立進一步個別協議（如有）及／或延續個別協議（包括延續現有香港酒店管理協議及就常州酒店第二期訂立相關協議）的靈活性，被認為對本集團有所裨益。

此外，繼續聘任馬哥孛羅酒店管理為馬哥孛羅香港酒店的經理，符合本集團的利益，而就二〇一二年採納每年上限總額港幣五千四百八十六萬元實際上導致本集團根據現有香港酒店管理協議已付／應付的費用所適用的原有上限總額港幣四千三百五十萬元被上調至一個較高金額，預期藉此將令本集團得以向馬哥孛羅酒店管理全數支付二〇一二年所涉及的費用，其對馬哥孛羅香港酒店的持續經營是必須的，屬公平和合理，並因此對本集團而言有所裨益。

## 規則事宜

本公司乃九龍倉擁有其 71.28% 權益的附屬公司，而馬哥孛羅酒店管理則為九龍倉的全資附屬公司，故根據上市規則，概括酒店服務協議及個別協議（包括各項現有常州協議）的訂立對本公司而言構成持續關連交易。

由於上市規則第 14.07 條所載涉及相關財政年度的每項每年上限總額以及每項現有常州協議下的年費單獨而言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，尤其是沒有超逾每年上限總額的情況下，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（包括續訂個別協議）時，在概括酒店服務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，概括酒店服務協議及各項現有常州協議的條款（包括每年上限總額）以及該等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，概括酒店服務協議及各項現有常州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：

「每年上限總額」 指 具有本公告「概括酒店服務協議」一節內所訂定之相同涵義

「董事會」	指	本公司董事會
「常州馬哥孛羅酒店有限公司」	指	一間於中國常州註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「常州時代上院」	指	位於中國江蘇省常州市新北區中華恐龍園的地產發展項目，由本集團所擁有
「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
「常州酒店」	指	常州時代上院的酒店物業，分兩期發展
「常州酒店（第一期）管理協議」	指	常州馬哥孛羅酒店有限公司與馬哥孛羅酒店管理就常州酒店第一期訂立的日期為二〇一二年六月一日的酒店管理協議
「常州酒店市場推廣協議」	指	常州馬哥孛羅酒店有限公司與馬哥孛羅酒店管理訂立的日期為二〇一二年六月一日的酒店市場推廣協議
「常州技術服務協議」	指	九龍倉常州置業有限公司與馬哥孛羅酒店管理訂立的日期為二〇一二年六月一日的酒店設施技術服務協議
「生效日期」	指	（在適用情況下）常州酒店第一期的啓業日期，預期為二〇一三年第二或第三季，或相關現有常州協議訂約方以書面方式共同協定的其它日期
「現有常州協議」	指	日期皆為二〇一二年六月一日的(a)常州酒店（第一期）管理協議、(b)常州酒店市場推廣協議及(c)常州技術服務協議的任何其一或全部
「現有香港酒店管理協議」	指	本公司的全資附屬公司香港酒店有限公司與馬哥孛羅酒店管理於二〇〇七年四月二日簽訂，涉及由馬哥孛羅酒店管理對馬哥孛羅香港酒店的營運的管理及監督的現有營運協議，經於二〇〇九年十一月十六日簽訂的附加備忘錄延長其期限
「營業毛利」	指	具有常州酒店（第一期）管理協議下所訂定之相同涵義



「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「酒店相關服務」	指	涉及酒店及／或服務式住宅物業的發展及／或營運的管理服務、市場推廣服務、技術服務及／或任何其它服務
「個別協議」	指	本集團成員公司與九龍倉集團成員公司就酒店相關服務的提供而不時訂立的個別協議，包括現有香港酒店管理協議及各項現有常州協議
「概括酒店服務協議」	指	本公司與九龍倉於二〇一二年六月一日訂立的概括酒店服務協議，由二〇一二年六月一日至二〇一四年十二月三十一日生效
「馬哥孛羅香港酒店」	指	香港的馬哥孛羅香港酒店
「馬哥孛羅酒店管理」	指	馬哥孛羅酒店管理有限公司，為九龍倉的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「有效期」	指	每項現有常州協議的相關有效期
「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
「九龍倉常州置業有限公司」	指	一間於中國常州註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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 二〇一二年六月一日