

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

本公司與九龍倉於二〇一二年五月二十八日訂立的現有概括物業服務協議將於二〇一三年十二月三十一日屆滿。該協議旨在（其中包括）規管涉及由九龍倉集團成員公司，就本集團所擁有的若干物業及／或地產項目，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）。於二〇一三年十二月三十一日，本公司訂立了概括物業服務續訂協議，續訂的有效期由二〇一四年一月一日開始，於二〇一六年十二月三十一日屆滿。

本公司乃九龍倉擁有其 71.44% 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及相關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十四 A 章有關申報和公告等的規定。

緒言

茲引述較早前在本公司作出的日期為二〇一二年五月二十八日的公告內所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，就由後者為本集團所擁有的多項物業及／或地產項目，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。

現有概括物業服務協議

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，該等項目為(a)位於常州市的常州時代上院、(b)位於上海市的上海璽園、(c)位於蘇州市的蘇州國際金融中心及(d)位於蘇州市的蘇州時代上城。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而釐定以及在該水平的範圍之內，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）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及截至二〇一三年十二月三十一日止年度的相關服務費用分別不得超逾每年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。

在現有協議下，相關服務的收費比率如下：

<u>物業服務性質</u>	<u>酬金</u>
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) 在物業推出市場發售時根據物業的價單支付 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）。

就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，本集團根據現有概括物業服務協議已付的總費用達港幣三千六百二十萬元。就截至二〇一三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已付或應付的總費用估計將達港幣六千三百四十萬元。

概括物業服務續訂協議

近期經本公司與九龍倉協商後，雙方於二〇一三年十二月三十一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三年的固定有效期，由二〇一四年一月一日開始，於二〇一六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），在截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止本公司三個財政年度，本集團就九龍倉集團所提供的相關服務而應付的每年酬金總額，分別不得超逾上限總額港幣一億五千萬元、港幣一億九千萬元及港幣二億三千萬元。該等上限總額的訂定乃基於及參考（其中包括）(a)本集團為其相關物業及／或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等；(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可能會訂立進一步的個別協議（例如涉及本集團旗下一間成員公司最近在一個政府招標項目中購入的香港紅棉路美利大廈的任何及所有協議）；再另加一項合理的緩衝金額。

九龍倉已同意，在概括物業服務續訂協議有效期內的任何一年，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，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：

- (i) 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因任何原因被終止或不再具有效力，及如本公司有此要求，九龍倉將盡力安排在實際可行及毋須作出賠償的情況下盡快終止當時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；及
- (ii) 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／或未來的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) 每項個別協議的有效期必須固定，而且不得超過三年；
- (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) 就概括物業服務續訂協議有效期內的任何一年，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裨益

聘任九龍倉集團成員公司就本集團所持有的現有物業及／或地產項目不時提供相關服務，將會令本集團受惠於九龍倉集團於相關市場地產業務之品牌、經驗及龐大資源。本集團未來或會商討或擬定涉及由九龍倉集團成員公司為本集團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。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 71.44%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十四 A 章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及／或個別協議時，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、陳國邦先生、徐耀祥先生和易志明議員亦身為九龍倉的董事及／或僱員，彼等乃所有被視為於相關交易中有利益衝突的本公司董事，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地產發展及投資，包括酒店，而九龍倉集團的主要業務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、陳國邦先生、徐耀祥先生和易志明議員，以及五位獨立非執行董事周明權博士、施道敦先生、梁君彥議員、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 71.44%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

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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二〇一三年十二月三十一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，有效期由二〇一四年一月一日起至二〇一六年十二月三十一日止
「相關服務」	指	涉及本集團物業及／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就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／或受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
孔慶安

香港 二〇一三年十二月三十一日