

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六月一日訂立的現有概括酒店服務協議將於二〇一四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向本集團若干酒店物業及／或項目提供酒店相關服務的若干持續關連交易（包括個別協議所涉及者）。於二〇一四年十一月十日，本公司訂立了概括酒店服務續訂協議，續訂的有效期由二〇一五年一月一日開始，於二〇一七年十二月三十一日屆滿。

由於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，概括酒店服務續訂協議及其內涉及的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、年度申報和年度審核的規定。

緒言

茲引述較早前在本公司發出的日期為二〇一二年六月一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酒店服務協議，該協議旨在（其中包括）規管本公司集團成員公司與九龍倉集團成員公司就由後者向本集團多個酒店物業及／或項目提供酒店相關服務而不時訂立的各項個別協議及相關交易。現有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開始，於二〇一四年十二月三十一日屆滿。

現有概括酒店服務協議

目前有四項現有協議受現有概括酒店服務協議規管，當中一項涉及香港的馬哥孛羅香港酒店，其餘三項涉及中國常州的常州馬哥孛羅酒店。在現有協議下，酒店相關服務所涉及的酬金，乃以酒店物業或項目擁有者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用的正常商業費用水平為基礎而釐定以及在該水平範圍之內，並且不遜於獨立的服務提供者可提供的條款。現有概括酒店服務協議規定（其中包括）酒店相關服務每年的酬金總額，就截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止兩個年度而言分別不得超逾每年上限總額港幣五千四百八十六萬元及港幣六千四百八十二萬元，以及就截至二〇一四年十二月三十一日止年度而言不得超逾每年上限總額港幣六千四百八十二萬元。

相關現有協議下的付款條款分別如下：

- (a) 酒店管理費，包括以相關酒店收入毛額的 2%計算的基本費用，及以相關酒店的營業毛利 0%至 9.5%或 10%（視屬何情況而定）不等（視乎年度營業毛利百分比落入訂約方所協定 0%至 45%或以上之間哪一個間距水平範圍而定）的浮動計算法為基礎計算的獎勵費，以後付形式按月支付；
- (b) 市場推廣費，以相關酒店收入毛額或房租收入毛額（視屬何情況而定）的 1.5%計算，以後付形式按月支付；
- (c) 對常州馬哥孛羅酒店而言，以共約 440 間酒店房計算，每間酒店房收取人民幣 5,526 元的技術服務費，按酒店物業發展進度不時支付；及
- (d) 對馬哥孛羅香港酒店而言，與其業務及營運有關的任何臨時項目（如維修、保養及翻新工程）的管理及監督，以取實際成本及開支的 4%計算，收取項目管理費，按項目支付。

就截至二〇一二年及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酒店服務協議已付的費用總額分別為港幣五千三百八十萬元及港幣五千四百七十萬元。就截至二〇一四年十月三十一日止十個月期間，本集團根據現有概括酒店服務協議已付或應付的費用總額估計為港幣四千一百七十萬元。

概括酒店服務續訂協議

近期經本公司與九龍倉協商後，雙方於二〇一四年十一月十日訂立了概括酒店服務續訂協議，旨在規管本集團成員公司與九龍倉集團成員公司就後者向本集團多個酒店物

業及／或項目提供酒店相關服務而不時訂立的各項個別協議。概括酒店服務續訂協議有三年的固定有效期，由二〇一五年一月一日開始，於二〇一七年十二月三十一日屆滿。

雙方在概括酒店服務續訂協議下同意（其中包括），在本公司截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的每個年度，本集團就九龍倉集團提供酒店相關服務而每年應付的酬金總額，分別不得超逾每年上限總額港幣一億元。該等每年上限總額的訂定乃基於及參考（其中包括）(a)馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店的業績預測，並參考馬哥孛羅香港酒店的過往營業紀錄及常州馬哥孛羅酒店的預期業績，以業務正常運作及目前的經濟狀況為基礎，考慮到香港及中國的可能經濟增長，而預期可能須支付的最高費用金額；(b)在概括酒店服務續訂協議有效期內酒店市況可能出現的轉變；及(c)在概括酒店服務續訂協議有效期內可能會訂立進一步的個別協議；再另加一項合理的緩衝金額。

九龍倉已同意，就概括酒店服務續訂協議有效期內的任何一個年度，若本集團根據所有個別協議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。為免生疑問，就概括酒店服務續訂協議有效期內的任何一年，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，概括酒店服務續訂協議：

- (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，亦規定若概括酒店服務續訂協議基於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其時受概括酒店服務續訂協議涵蓋而九龍倉集團成員公司為訂約方的所有涉及酒店相關服務協議；及
- (ii) 載有若干條文，而根據該等條文，在概括酒店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，必須不遜於可由提供相若服務的獨立第三方所獲得者；及
- (4) 就概括酒店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。

進行該等交易的原因及裨益

聘任九龍倉集團成員公司就本集團現有酒店物業及／或項目不時提供酒店相關服務，將會令本集團受惠於九龍倉集團於相關市場酒店業務之品牌、經驗和龐大資源。本集團未來或會商討或擬定涉及由九龍倉集團成員公司向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，概括酒店服務續訂協議（每年上限總額據此協定）可給予訂立進一步個別協議（如有）及／或延續個別協議的靈活性，被認為對本集團有所裨益。

規則事宜

由於本公司乃九龍倉擁有其 71.44%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，該等交易對本公司而言構成持續關連交易。

由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及每項每年上限總額的一個或多個適用的百分比率皆超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故該等交易可獲豁免遵守須經股東批准的規定，但必須遵守上市規則第十四 A 章有關公告、年度申報和年度審核的規定。在將來，在符合上述條件，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或續訂任何現有協議及／或個別協議時，本公司將不會每次刊發進一步公告。

一般資料

據本公司董事（包括獨立非執行董事）的意見，概括酒店服務續訂協議的條款（包括每年上限總額）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，概括酒店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該等交易中有利益衝突的本公司董事，彼等並在批准訂立概括酒店服務續訂協議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在香港及中國進行地產和酒店的發展與投資，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、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：

「每年上限總額」	具有本公告「概括酒店服務續訂協議」一節內所訂定之相同涵義
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	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，其股份於聯交所上市，是九龍倉擁有其71.44%權益的附屬公司
「現有協議」	本集團若干成員公司與九龍倉集團若干成員公司在本公告日期前已訂立的現有酒店管理協議、酒店市場推廣協議及／或技術服務協議，涉及由九龍倉集團向本集團提供酒店相關服務
「現有概括酒店服務協議」	本公司與九龍倉訂立的概括酒店服務協議，日期為二〇一二年六月一日，旨在（其中包括）規管涉及由九龍倉集團向本集團提供酒店相關服務的多項持續關連交易
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區

「酒店相關服務」	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」	本集團成員公司與九龍倉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酒店相關服務而不時訂立的個別協議
「常州馬哥孛羅酒店」	中國常州的常州馬哥孛羅酒店
「馬哥孛羅香港酒店」	香港的馬哥孛羅香港酒店
「馬哥孛羅酒店管理」	馬哥孛羅酒店管理有限公司，是九龍倉的全資附屬公司
「中國」	中華人民共和國
「概括酒店服務續訂協議」	本公司與九龍倉訂立的概括酒店服務續訂協議，日期為二〇一四年十一月十日，旨在（其中包括）規管涉及由九龍倉集團向本集團提供酒店相關服務的各项持續關連交易，有效期為三年，由二〇一五年一月一日開始，於二〇一七年十二月三十一日終止
「該等交易」	概括酒店服務續訂協議以及其內涉及及／或受其規管的相關交易的訂立
「九龍倉」	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」	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 二〇一四年十一月十日