

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

本公司與九龍倉於二〇一三年十二月三十一日訂立的現有概括物業服務協議將於二〇一六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、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務及／或任何其它物業相關的服務的若干持續關連交易。於二〇一六年十一月十一日，本公司訂立了概括物業服務續訂協議，續訂的有效期由二〇一七年一月一日開始，於二〇一九年十二月三十一日屆滿。

本公司乃九龍倉擁有其 71.51% 權益的附屬公司，故根據上市規則，概括物業服務續訂協議以及該協議所涉及，及／或由該協議所規管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，相關交易須遵守上市規則第十四 A 章項下之公告、年度申報和年度審核規定，但可獲豁免遵守通函及須經獨立股東批准規定。

緒言

茲引述本公司刊發日期為二〇一三年十二月三十一日的公告，內容有關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、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務及／或任何其它物業相關的服務的各項個別服務協議。現有概括物業服務協議由二〇一四年一月一日開始，固定有效期為三年。

在現有概括物業服務協議項下，相關服務的收費比率及付款條款如下：

<u>相關服務性質</u>	<u>酬金</u>
項目管理	(i) 相關地產發展的總建築成本的 2% 至 3%，分階段以後付形式每三個月一次以現金支付；及 (ii) 相關翻新工程的項目成本的 10%，於完工時全數支付
銷售及市場推廣	相關物業任何單位的實際銷售價值的 0.5%，分階段以後付形式每三個月一次以現金支付
物業管理	租金總額的 3%，每月支付

在截至二〇一四年十二月三十一日及二〇一五年十二月三十一日止兩個財政年度，本集團就現有概括物業服務協議所支付的年度酬金總額分別為港幣一億二千五百萬元及港幣七千七百萬元。在截至二〇一六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預計年度酬金總額為港幣八千二百萬元。

現有概括物業服務協議將於二〇一六年十二月三十一日屆滿。近期經本公司與九龍倉協商後，雙方於二〇一六年十一月十一日訂立了概括物業服務續訂協議，該協議旨在（其中包括）規管於截至二〇一九年十二月三十一日止三個財政年度內本集團成員公司與九龍倉集團成員公司不時訂立的各項個別服務協議。

概括物業服務續訂協議的詳情

簽約日期	：二〇一六年十一月十一日
訂約方	： HCDL 九龍倉
有效期	： 概括物業服務續訂協議的固定有效期為三年，由二〇一七年一月一日開始，於二〇一九年十二月三十一日屆滿。
提供相關服務	： 本公司將促使本集團成員公司聘用相關服務，而九龍倉亦將促使九龍倉集團成員公司提供相關服務，而相關服務的有關條款須獲相關訂約方接納，並必須符合概括物業服務續訂協議的條款，尤其不得超逾年度上限金額。

年度上限金額：在截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止三個財政年度的每個年度，本集團就相關服務應支付九龍倉集團的年度酬金總額上限將分別為港幣一億七千萬元、港幣一億九千萬元及港幣二億元（「**年度上限金額**」）。

該等年度上限金額的訂定乃基於及參考（其中包括）(a) 本集團就其相關物業及／或地產項目而將涉及或收取的預期建築成本總額，預期銷售價值及預期租金總額等；(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進一步訂立的個別服務協議；再在本集團估計應付酬金總額上另加一項適當而足夠的緩衝金額而釐定。

若在概括物業服務續訂協議有效期內任何一年，本集團根據所有個別服務協議而應付的酬金總額超逾相關年度上限金額，九龍倉及本公司將就本集團支付九龍倉集團任何及全部超逾相關年度上限金額的款項採取適當行動以遵循上市規則有關規定。

酬金：根據本集團的採購政策及程序，每項個別服務協議的條款及條件，包括（其中包括）酬金及付款條款，將透過投標／報價或商業磋商（如適用）形式，按公平原則基礎而釐定，當中必須參照市場其它第三方之間就類似服務作出的條款為基準。

個別服務協議：在概括物業服務續訂協議有效期內的任何時間，本集團成員公司及九龍倉集團成員公司可按雙方皆同意的條款不時訂立個別服務協議，惟必須符合下列條件：

- (1) 每項個別服務協議皆須有固定有效期，且為期不得超過三年；
- (2) 每項個別服務協議的酬金將逐次按公平原則基礎協商及釐定，以確保相關定價條款乃經參考現行市況屬公平和合理；
- (3) 每項個別服務協議所涉及的條款及條件對本集團成員公司而言，必須不遜於獨立第三方就類似服務所作出的條款及條件；及

- (4) 在有效期內的任何一年內，根據在任何時間存在並具有效力的所有個別服務協議而應付的年度酬金總額皆不得超逾以上所界定的年度上限金額。

終止概括物業服務續訂協議：概括物業服務續訂協議可在下列情況（其中包括）下終止：任何一方在向另一方發出不少於兩個月預先書面通知下終止；或假如九龍倉不再為本公司的關連人士（定義見上市規則）則自動終止；或任何一方未能成功就其對概括物業服務續訂協議條文的違約行為作出修正即可終止；或發生嚴重違反不可修正的條文的情況即可終止；或假如任何一方進入清盤或破產程序則可在無須發出通知的情況下立即終止。

進行相關交易的原因及裨益

聘任九龍倉集團成員公司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。為規管（其中包括）涉及各項個別服務協議的相關交易以及便利行政，概括物業服務續訂協議（年度上限金額據此協定）可給予作出進一步訂立（如有）及／或續訂各項個別服務協議的靈活性，因此對本集團有所裨益。

規則事宜

本公司乃九龍倉擁有其 71.51% 權益的附屬公司，故根據上市規則，概括物業服務續訂協議及該協議所涉及，及／或由該協議所規管的相關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，涉及上述交易的一個或多個適用的百分比率超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故該等交易須遵守上市規則第十四 A 章項下之公告、年度申報和年度審核規定，但可獲豁免遵守通函及須經獨立股東批准規定。往後在概括物業服務續訂協議有效期內，並在符合上述概括物業服務續訂協議內載的條款及／或條件，尤其是沒有超逾年度上限金額的情況下，則任何本集團成員公司與任何九龍倉集團成員公司訂立或續訂任何個別服務協議時，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（不包括吳天海先生、易志明議員和許仲瑛先生，彼等為九龍倉集團的董事及／或僱員，乃被視為於相關交易中有利益衝突，故在批准相關交易的董事會決議案表決時全皆已放棄投票）（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（包括年度上限金額）以及該協議所涉及，及／或由該協議所規管的相關交易屬公平和合理，乃在本集團的日常業務中經參考現行市況後按一般商務條款而訂立，亦符合本公司及其股東的整體利益。

本集團的主要業務為香港及中國地產、酒店發展及投資，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、易志明議員和許仲瑛先生，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：

「年度上限金額」	指	本公告「概括物業服務續訂協議的詳情」一段內所界定之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」或「HCDL」	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 71.51% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「現有概括物業服務協議」	指	本公司與九龍倉訂立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各项持續關連交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本集團成員公司」	指	本公司及其不時的附屬公司，或任何其中之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「個別服務協議」	指	任何本集團成員公司及任何九龍倉集團成員公司就相關服務不時訂立的個別物業服務協議

「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	涉及本集團所擁有的相關物業的物業管理服務
「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
「概括物業服務續訂協議」	指	九龍倉與本公司訂立日期為二〇一六年十一月十一日的概括物業服務續訂協議，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各项持續關連交易，有效期由二〇一七年一月一日起至二〇一九年十二月三十一日止
「相關服務」	指	涉及本集團所擁有的物業及／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、物業管理服務及／或任何其它物業相關的服務
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「有效期」	指	本公告「概括物業續訂協議的詳情」一段內所界定的涵義
「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）
「九龍倉集團成員公司」	指	九龍倉及其不時的附屬公司（本集團成員公司除外），或任何其中之一

承董事會命
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一六年十一月十一日