

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

本公司與九龍倉於二〇一四年十一月十日訂立的現有概括酒店服務協議將於二〇一七年十二月三十一日屆滿，該協議旨在（其中包括）規管涉及九龍倉集團成員公司為本集團擁有的若干酒店物業及／或項目提供酒店相關服務的若干持續關連交易。於二〇一七年十二月十一日，本公司訂立了概括酒店服務續訂協議，續訂的有效期為兩年，由二〇一八年一月一日開始，於二〇一九年十二月三十一日屆滿。

由於根據《上市規則》，九龍倉被視為本公司控股股東（即九龍倉置業）的聯繫人，故概括酒店服務續訂協議及據此進行及／或受其規管的相關交易按《上市規則》對本公司構成持續關連交易。基於相關交易的規模或價值，根據《上市規則》第十四 A 章，相關交易必須遵守有關公告、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

茲引述本公司日期為二〇一四年十一月十日的公告，內容有關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）規管涉及九龍倉集團成員公司為本集團擁有的若干酒店物業及／或項目提供酒店相關服務及／或任何其他酒店相關服務各項個別服務協議。現有概括酒店服務協議有三年的固定有效期，由二〇一五年一月一日開始。

根據現有概括酒店服務協議，酒店相關服務的收費標準及付款條款載列如下：

- (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) 技術服務費，按酒店房間數目收取固定費用；及
- (d) 酒店發展及／或營運相關的其他服務費，以實際成本及開支的固定百分比計算。

就截至二〇一五年十二月三十一日止及二〇一六年十二月三十一日止兩個財政年度，本集團根據現有概括酒店服務協議已付的全年酬金總額分別為港幣四千五百萬元及港幣四千二百萬元。就截至二〇一七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或應付的全年酬金總額預計為港幣四千四百萬元。

現有概括酒店服務協議將於二〇一七年十二月三十一日屆滿。近期經本公司與九龍倉協商後，雙方於二〇一七年十二月十一日訂立了概括酒店服務續訂協議，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兩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。

概括酒店服務續訂協議詳情

- 簽訂日期 : 二〇一七年十二月十一日
- 訂約方 : 本公司及九龍倉
- 有效期 : 概括酒店服務續訂協議的固定有效期為兩年，由二〇一八年一月一日開始，於二〇一九年十二月三十一日屆滿。
- 提供酒店相關服務 : 本公司將盡力促使本集團成員公司聘用及九龍倉將盡力促使九龍倉集團成員公司提供酒店相關服務，而相關條款須獲相關訂約方所接納，並須符合概括酒店服務續訂協議的條款，尤其是不得超逾全年上限金額。
- 全年上限金額 : 本公司截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個財政年度，本集團就獲提供酒店相關服務而應付九龍倉集團的全年酬金總額分別以港幣八千萬元及港幣一億元為上限。

該等全年上限金額的釐定乃基於及參考（其中包括）：

- (a) 本公司酒店的過往交易紀錄及預期業績，經計及香港和中國的可能經濟增長，以在業務正常運作下經營及目前經濟狀況為基礎作出預測；

- (b) 在概括酒店服務續訂協議有效期內酒店市場狀況可能出現的變動；
- (c) 在概括酒店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；及
- (d) 計及在估計本集團應付的酬金總額上另加一項適當而足夠的緩衝金額，以在業務計劃調整、費用超支及通脹等情況發生時得以作出應變。

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，將透過商業磋商及（如適用）按公平原則進行招標／報價程序而釐定，並參考市場上其他第三方之間就類似服務作出的條款及現有概括酒店服務協議的收費標準及付款條款為基準。

倘在概括酒店服務續訂協議有效期內的任何某一年，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全年上限金額時，則本公司及九龍倉將就本集團向九龍倉集團支付任何及全部超逾概括酒店服務續訂協議的相關全年上限金額的款項採取適當行動以遵循《上市規則》有關規定。

個別服務協議

- ： 在概括酒店服務續訂協議有效期內，本集團成員公司可不時與九龍倉集團成員公司按雙方均同意的條款及條件，另行進一步訂立個別服務協議，惟：

- (a) 每項個別服務協議須於本公司及九龍倉的日常業務中訂立；
- (b) 每項個別服務協議的有效期限必須固定及不得超過三年；
- (c) 根據每項個別服務協議而應付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據現行市況屬公平合理及屬一般商務條款；
- (d) 每項個別服務協議的條款及條件，從本公司的角度來看，對相關本集團成員公司而言，不遜於獨立第三方提供類似服務的條件及條款，而從九龍倉的角度來看，對相關九龍倉集團成員公司而言，不遜於向獨立第三方提供類似服務的條件及條款；及
- (e) 在概括酒店服務續訂協議有效期內的任何某一年，根據在任何時間存在並具有效力的任何及所有個別服務協議（如有）而已付或應付的全年酬金總額均不得超逾相關全年上限金額。

- 終止協議
- ： 任何一方可在（但不限於）下列情況下終止概括酒店服務續訂協議：
- (a) 向另一方發出不少於兩個月的預先書面通知終止；
 - (b) 假如另一方違反概括酒店服務續訂協議任何條文而沒有作出修正；
 - (c) 假如另一方嚴重違反概括酒店服務續訂協議內任何不可修正的條文；或
 - (d) 假如另一方清盤，或其全部資產或資產的任何重要部分被委任接管人，或進入破產程序，則可立即終止而無須發出通知。

而當本公司及九龍倉不再是彼此的關連人士（定義見《上市規則》），則概括酒店服務續訂協議會自動終止及不再具有任何效力。

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酒店相關服務將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。為規管（其中包括）與各項個別服務協議有關的交易，以及便利行政工作，概括酒店服務續訂協議（各全年上限金額據此協定）提供彈性予訂立進一步個別服務協議（如有）及／或續訂各項個別服務協議，因此對本集團而言有所裨益。

規則事宜

由於九龍倉及本公司控股股東九龍倉置業均為會德豐的上市附屬公司，故根據《上市規則》，九龍倉被視為九龍倉置業的聯繫人，並因而是本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》，概括酒店服務續訂協議的訂立及據此進行及／或受其規管的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 條所載的一個或多個適用百分比率就概括酒店服務續訂協議的全年上限金額而言超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故概括酒店服務續訂協議及據此進行的交易必須遵守《上市規則》第十四 A 章有關公告、申報及年度審核規定，但可獲豁免遵守通函及須經獨立股東批准規定。往後在符合概括酒店服務續訂協議內所規定及如上文所述的條款及／或條件，尤其是沒有超逾全年上限金額的情況下，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，本公司將不會每次刊發進一步公告。

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，彼等皆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，概括酒店服務續訂協議的條款（包括全年上限金額）及據該協議進行及／或受其規管的相關交易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，屬公平和合理，亦符合本公司及其股東的整體利益。

本集團的主要業務為在香港及中國進行地產和酒店發展與投資，而九龍倉集團的主要業務則為從事中國地產發展與投資、部份香港物業及香港和中國的非地產業務。

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，以及四位獨立非執行董事周明權博士、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：

| | |
|--------------|---|
| 「全年上限金額」 | 具有本公告「概括酒店服務續訂協議詳情」一節內所界定之相同涵義 |
| 「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，是九龍倉置業擁有 72%權益的附屬公司，其股份於聯交所上市 |
| 「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，日期為二〇一四年十一月十日，旨在（其中包括）規管涉及九龍倉集團為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 |
| 「本集團成員公司」 | 本公司及其不時的附屬公司，或任何其中之一 |
| 「香港」 | 中國香港特別行政區 |
| 「酒店相關服務」 | 與本集團所擁有的酒店及／或服务式住宅物業之發展及／或營運相關的管理服務、市場推廣服務、技術服務及／或任何其他服務 |

| | |
|--------------|--|
| 「個別服務協議」 | 任何本集團成員公司與任何九龍倉集團成員公司就提供酒店相關服務而不時訂立的個別酒店服務協議 |
| 「《上市規則》」 | 《聯交所證券上市規則》 |
| 「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，日期為二〇一七年十二月十一日，該協議旨在（其中包括）規管涉及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，有效期由二〇一八年一月一日起至二〇一九年十二月三十一日止 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「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） |
| 「九龍倉集團成員公司」 | 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 |
| 「九龍倉置業」 | 九龍倉置業地產投資有限公司（股份代號：1997）一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市 |
| 「會德豐」 | 會德豐有限公司（股份代號：20），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市 |

承董事會命
海港企業有限公司
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一七年十二月十一日