

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



香港小輪（集團）有限公司

（根據公司條例於香港註冊成立）

（股份代號：050）

關連交易

於二零零四年九月二十日，仲勤，一間本公司全資擁有之附屬公司，(a)與恒代簽訂項目管理合約，以委任恒代為建議發展計劃之項目及銷售經理；及(b)與恒順簽訂建築成本合約，以委任恒順為建議發展計劃之主要承建商。

恒代及恒順分別為恒地全資擁有之附屬公司；恒地之附屬公司實益擁有恒基兆業發展有限公司（按上市規則詮釋，乃本公司之一位主要股東）約百分之七十三點四八之所有已發行股本。而恒基兆業發展有限公司之附屬公司則持有本公司約百分之三十一點三三之所有已發行股本。因此，恒代及恒順分別為本公司之關連人士，而按照上市規則與仲勤分別簽訂之項目管理合約及建築成本合約均構成關連交易。

董事會現預期按項目管理合約及建築成本合約分別所須支付之費用及其總和將少於適用之比率（按上市規則界定）之百分之二點五；因此該等交易按上市規則第14A.32條之規定將無須取得本公司獨立股東之批准。根據上市規則第14A.45條之規定，於此公佈內披露之項目管理合約及建築成本合約之詳情將於本公司下一期年報內刊載。

關連交易

甲. 項目管理合約

一. 日期：

二零零四年九月二十日

二. 合約各方：

仲勤—本公司全資擁有之附屬公司

恒代—恒地全資擁有之附屬公司

三. 建議之交易：

仲勤與恒代簽訂項目管理合約，以委任恒代為建議發展計劃之項目及銷售經理。恒代作為項目經理之委任期乃直至完成建議發展計劃及承建商完成修補缺漏為止。建議發展計劃現預期於二零零五年年尾完成(參考發出有關之入伙紙)，包括完成建築成本合約及項目管理合約內所預期之所有交易(有關委任恒代為銷售經理除外)。恒代作為銷售經理之委任期則直至建議發展計劃之入伙紙發出後一年為止。建議發展計劃乃一項位於香港九龍塘尾道43、45、47、49、51及51A號之塘尾道物業上興建總樓面面積約五萬三千平方呎之綜合發展計劃，當中包括住宅、零售部份及輔助設施。

四. 代價及付款條件：

根據項目管理合約，恒代將(連同其他事項)出任建議發展計劃之項目及銷售經理，代價相等於以下費用之總和：-

- (甲) 建議發展計劃之建築成本(包括專業費用)之百分之一，以港幣五十萬元為上限，該費用須於建議發展計劃之入伙紙發出後四十五天內繳付(預期於二零零五年較後時期發出)；
- (乙) 建議發展計劃作住宅用途部份之毛銷售收益之千分之五，該部份須已簽訂買賣合約，但經由第三者之地產代理辦理簽訂買賣合約之部份除外，以港幣八十五萬元為上限，費用分為三期於以下每一日期後之四十五天內繳付：(i)建議發展計劃獲發入伙紙之日期；(ii)在上述日期之六個月後；及(iii)建議發展計劃獲發入伙紙後一年之日期；
- (丙) 提供室內設計顧問服務之費用港幣三十五萬元，分四期支付，每期港幣八萬七千五百元，分別於完成開首及初步設計(預期於仲勤接受初步設計建議時)、發展設計、詳盡設計及畫圖、及建築時繳付；
- (丁) 提供結構及地質工程顧問服務之費用港幣四十萬元，按建議發展計劃不同之工作階段而繳付；
- (戊) 提供建議發展計劃之地基及上蓋建築工程之監督費用每月港幣一萬元，連同若干質量監督費用以港幣二十七萬二千元為上限；及
- (己) 提供機電工程顧問服務之費用港幣三十八萬元，按所提供服務之不同工作階段而繳付。

按仲勤及恒代之理解，上述分段(甲)內所述之費用乃建議發展計劃整體之管理費用。上述分段(乙)內所述之收費率乃低於給予第三者銷售代理之一般市場代理費用率，因為由恒代承擔之工作在性質上以行政工作居多，而第三者代理則更主動及直接與買家或潛在

買家洽商。就上述分段(戊)而言，(i)建議發展計劃之地基及上層建築工序之地盤監督費用為每月港幣一萬元，以港幣十萬元為上限；(ii)質量監督費用為每月港幣二萬八千元，以港幣十一萬二千元為上限；及(iii)地基質量監督之若干其他月費；總費用以港幣二十七萬二千元為上限。

恒代按項目管理合約所提供服務之代價(根據上述不同項目，總代價最高為港幣二百七十五萬二千元)乃由仲勤及恒代在對等磋商下達成；就上述分段(甲)及(丙)至(丁)內之費用而言，本公司於二零零四年八月取得第三者建築及物業顧問公司之意見支持，認為上述之收費就此等住宅發展項目而言乃公平及合理的。該建築及物業顧問公司乃一國際特許建築工料測量師行，與本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東，或彼等個別之聯繫人士(按上市規則界定)並無任何關連。該顧問公司與恒地或其任何聯繫人士並無關連。就上述分段(乙)之費用而言，所收取費用之百分率與本集團支付予恒代就位於九龍大角咀道201號之重建項目之銷售經理費用相同。該代價將由本集團內部資源支付。

乙. 建築成本合約

一. 日期：

二零零四年九月二十日

二. 合約各方：

仲勤－本公司全資擁有之附屬公司

恒順－恒地全資擁有之附屬公司

三. 建議之交易：

仲勤與恒順簽訂建築成本合約，在建議發展計劃之建築期內委任恒順為建議發展計劃之主要承建商。根據建築成本合約，恒順將按若干圖則及指示(其或須不時更改)所說明進行及完成所需工程。

四. 代價及付款條件：

根據建築成本合約，恒順將可獲支付所有工序之主要成本(即建築成本合約內詳細列明之一般建築費用)，包括由恒順為仲勤支付予各分判之工序，及有關建議發展計劃所有工序(包括前期工序、外判承建商及恒順進行之工序及指定供應商提供之物料(其可以為獨立或非獨立於本集團及恒地集團之第三者))總值百分之五之報酬。若仲勤按建築成本合約支付予建築分判商(該分判商為關連人士)之數額超過上市規則第14A.31(2)條豁免之指標的，本公司將按上市規則作出額外公佈。建築成本合約訂明由恒順或本公司之關連人士(按上市規則界定)履行之所有工序以及百分之五之報酬之總額將不可超過港幣一

千四百一十萬元。除指定之保留金外，付款將按建築成本合約內指定之建築師（獨立於本集團及恒地集團之第三者）每月發出之中期證書所載應欠恒順之款項於一個月內支付；保留金則將按階段發放予恒順。

按照建築成本合約支付予恒順之代價乃參考恒地集團近年簽訂之若干在香港之發展項目之類似合約（皆訂明百分率收費為百分之五）後，由仲勤及恒順在對等磋商下達成，並於二零零四年八月取得在上述甲項第四段之建築及物業顧問公司之意見支持，認為按成本百分之五之收費乃大廈建築項目一般容許之利潤。收費之上限港幣一千四百一十萬元乃參考由恒順本身及本公司之關連人士將會履行工序之預期成本及按成本合約所預計之百分之五費用後，由本集團及恒順在對等磋商下達成。該代價將由本集團內部資源支付。

丙. 簽訂項目管理合約及建築成本合約之原因

因恒代在香港擁有一強大及經驗豐富之項目管理及市場推廣隊伍，董事會認為聘用其為建議發展計劃之項目經理乃適合人選。恒代曾為恒地集團若干地產項目擔任項目及銷售代理人，當中包括位於本地之多層商住綜合物業，及多層及低密度住宅屋苑。

董事會認為恒順在樓宇建築方面經驗豐富，因此具備作為建議發展計劃主要承建商之資格，而其聘用之條款乃公平及合理的。恒順曾為恒地集團若干地產項目擔任主要承建商，當中包括位於本地之多層商住綜合物業，及多層及低密度住宅屋苑。

董事會認為項目管理合約及建築成本合約等個別合約之條件及條款乃按照一般商業條款，而按該等合約所進行之交易亦屬本公司日常業務，並在對等之基礎上進行磋商。董事會（不包括按照本公司組織章程細則已棄權投票之董事李兆基博士及李寧先生，但包括所有獨立非執行董事在內）認為就本公司整體股東及本公司而言，該等合約乃屬公平及合理的。李兆基博士及李寧先生以其在恒地之股份權益或被當作有恒地股份權益而被視為在項目管理合約及建築成本合約涉及利益。

丁. 關連人士

恒代及恒順分別為恒地全資擁有之附屬公司；恒地之附屬公司實益擁有恒基兆業發展有限公司（按上市規則詮釋，乃本公司之一位主要股東）約百分之七十三點四八之所有已發行股本。而恒基兆業發展有限公司之附屬公司持有本公司約百分之三十一點三三之所有已發行股本。因此，恒代及恒順分別為本公司之關連人士，而按照上市規則與仲勤簽訂之項目管理合約及建築成本合約分別構成關連交易。

董事會現預期按項目管理合約及建築成本合約分別所須支付之費用及其總和將少於適用之比率（定義見上市規則）之百分之二點五；因此該等交易按上市規則第14A.32條之規定將無須取得本公司獨立股東之批准。根據上市規則第14A.45條之規定，於此公佈內披露之項目管理合約及建築成本合約之詳情，將於本公司下一期之年報內刊載。

一般性資料

本集團之主要業務包括地產發展、地產投資、酒店管理、船廠、旅遊代理及渡輪服務。

恒地集團之主要業務包括控股投資、地產發展及投資、項目及物業管理、建築及財務。恒代及恒順分別之主要業務為項目及銷售管理及大廈建築。

定義

「本公司」	指	香港小輪(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)
「董事會」	指	「本公司」之董事會
「本集團」	指	「本公司」及其附屬公司
「恒地」	指	恒基兆業地產有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「恒地集團」	指	「恒地」及其附屬公司
「恒順」	指	恒順建築有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及恒地全資擁有之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「恒代」	指	恒基兆業地產代理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及恒地全資擁有之附屬公司
「仲勤」	指	仲勤有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及本公司全資擁有之附屬公司
「上市規則」	指	「聯交所」證券上市規則
「建築成本合約」	指	仲勤與恒順於二零零四年九月二十日簽訂以聘用恒順為建議發展計劃之主要承建商之合約
「項目管理合約」	指	仲勤與恒代於二零零四年九月二十日簽訂以聘用恒代為建議發展計劃之項目經理之合約
「建議發展計劃」	指	於塘尾道物業上興建總樓面面積約五萬三千平方呎之綜合發展計劃包括住宅、零售部份及輔助設施

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「塘尾道物業」	指	位於香港九龍塘尾道43, 45, 47, 49, 51及51A號之所有土地
「港幣」	指	香港貨幣

承董事會命
主席
林高演

香港，二零零四年九月二十二日

於本公佈刊發當日，本公司之執行董事為林高演先生及李寧先生，非執行董事為劉壬泉先生、梁希文先生、李兆基博士及王敏剛先生，及獨立非執行董事為何厚鏘先生、簡悅隆先生及吳樹熾博士。