



店舖甲	:	香港九龍大角咀福利街8號港灣豪庭廣場地下商店編號G01、G31部份地方、G35至G50、G51部份地方、G52部份地方、G63至G74及地下之走廊及大堂，及一樓商店編號127至161號及一樓之走廊及洗手間
租賃期	:	三年，由二零零六年七月一日至二零零九年六月三十日止(包括首尾兩天)
建築面積	:	約90,760平方呎
每月租金	:	基本租金及營業額租金(二者如下述)
基本租金	:	固定每月租金為港幣356,990元(不包括管理費、空調費、差餉及推廣費)
營業額租金	:	每年毛營業額超出每年港幣142,240,560元之差額之百分之七(倘Citistore在店舖經營業務每年沒有扣減之毛營業額超出港幣142,240,560元)，及該營業額租金應於每月之月尾支付
免租期	:	三個月，由二零零六年七月一日起及於期內，無需支付基本租金但營業額租金將需要支付(如適用)
管理費	:	每月港幣256,850.80元
空調費	:	每月港幣207,840.40元
推廣費	:	每月港幣7,139.80元
支付方式	:	以現金形式支付
店舖甲用途	:	只限以「千色百貨」之名稱作百貨公司業務用
正式合約	:	正式租約將由合約雙方按照Citistore租賃合約之條款及條件簽訂。倘正式租約之條款不能由雙方達成，Citistore租賃合約將被作為最後具約束力之文件。

## 二. 許用合約

根據Citistore租賃合約，於二零零六年九月十四日，良輝及港輪與Citistore簽訂外牆招牌燈箱合約，據此良輝及港輪同意許可Citistore使用及Citistore同意從良輝及港輪取得使用港灣豪庭廣場六個外牆燈箱，每個招牌燈箱之每月許用費為港幣一千元；及(ii)與Citistore簽訂出入口處招牌燈箱之許用合約，據此良輝及港輪同意許可Citistore使用及Citistore同意從良輝及港輪取得使用港灣豪庭廣場出入口處四個招牌燈箱，每個招牌燈箱之每月許用費為港幣五百元。按外牆燈箱許用合約應支付之每年許用費之總數為港幣72,000元，而按出入口處燈箱許用合約應支付之每年許用費之總數為港幣24,000元。按許用合約支付方式以現金支付。按許用合約，許用人並無其它費用應支付予許用權人。每一許用合約乃三年固定許用期，由二零零六年七月一日起至二零零九年六月三十日止。

## 三. 銷售辦事處租賃合約之詳情

合約各方	:	良輝及港輪 (作為業主)  恒代 (作為租客)，據如下第六段標題「關連人士及上市規則規定」之事實，按上市規則之釋義為本公司之關連人士
日期	:	二零零六年九月十四日
店舖乙	:	香港九龍大角咀福利街8號港灣豪庭廣場商店編號G51及G52部份地方、G53、G56至G57、G59至G62及地下之走廊
租賃期	:	二年，由良輝及港輪或其律師致書面通知予恒代之翌日起 (該通知尚未發出但預計於二零零六年第四季發出)。當銷售辦事處租賃合約之租賃期決定時將另行公佈。
建築面積	:	約12,235平方呎
每月租金	:	固定每月租金為港幣200,520元 (不包括管理費、空調費、差餉及推廣費)
免租期	:	二個月，由租賃期開始日起計
管理費	:	每月港幣38,540.30元

空調費	:	每月港幣29,975.80元
推廣費	:	每月港幣4,010.40元
支付方式	:	以現金形式支付
店舖乙用途	:	只限作發展物業銷售處用
正式合約	:	正式租約將由合約雙方按照銷售辦事處租賃合約之條款及條件簽訂。倘正式租約之條款不能由雙方達成，銷售辦事處租賃合約將被作為最後具約束力之文件。

#### 四. 年度上限

Citistore租賃合約、銷售辦事處租賃合約(統稱**租賃合約**)、外牆燈箱許用合約及出入口處燈箱許用合約(統稱**許用合約**)之年度總上限乃基於租賃合約中有關店舖甲及店舖乙之應付租金總額(基本租金及(就Citistore租賃合約而言)預期最高營業額租金)、管理費、空調費、推廣費及其它雜項費用(在顧及銷售辦事處租賃合約期內可能調整之空調及管理費用後以及按許用合約而支付之許用費)作出。按其他Citistore百貨公司之銷售數據及預期大角咀區之消費能力，店舖甲經營所產生需繳交之最高營業額租金約為每月港幣360,000元。根據上述，按租賃合約及許用合約由二零零六年七月一日起之租賃期之年度上限如下：

由二零零六年七月一日至		
二零零七年六月三十日期間	—	港幣17,400,000元
由二零零七年七月一日至		
二零零八年六月三十日期間	—	港幣19,000,000元
由二零零八年七月一日至		
二零零九年六月三十日期間	—	港幣17,100,000元

三年不同之年度上限之原因主要是因為按照Citistore租賃合約及銷售辦事處租賃合約個別於第一年包括三個月及二個月之免租期，及於第三年某日子銷售辦事租賃合約屆滿。但是，由於銷售辦事處租賃合約之起始日尚未決定，若干寬鬆限度給予第三年之年度上限。第二年之年度上限乃最高皆因事實上於年內所有租賃合約及許用合約全年生效並無免租期。

## 五. 簽訂租賃合約及許用合約之原因

良輝及港輪作為港灣豪庭廣場之業主，欲改變港灣豪庭廣場之租戶組合以增加租金及增加出租率。由於Citistore乃本地著名之百貨公司，它將會有助改善港灣豪庭廣場於大角咀區作為高尚之購物中心之形象。

為了改善出租率，良輝及港輪租用空置店舖乙予Citistore及恒代。

租賃合約之條款(包括租金之計算)乃在日常及一般業務過程中，在對等之基礎上進行磋商達致。租賃合約之條款乃參考現行市場之租賃條款及條件。本公司於二零零八年六月取得物業估價師之意見支持。該物業估價師乃一國際特許測量師行，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。該物業估價師與恒地及其任何聯繫人士並無關連。許用合約之條款亦是在日常及一般業務過程中，於參考市場條款及在對等之基礎上進行磋商達致。

董事會(包括獨立非執行董事)認為租賃合約及許用合約之條件及條款乃按照一般商業條款，以及按照不遜於由獨立第三方可給予良輝及港輪之條款訂立，並在對等之基礎上進行磋商。該交易乃公平合理及符合公司利益。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之利益而言，該合約乃屬公平及合理。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租賃合約及許用合約涉及利益。

## 六. 關連人士及上市規則規定

Citistore及恒代個別為恒地持有之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)約百分之六十七點九四之所有已發行股本。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三六之所有已發行股本。因此，按照上市規則，Citistore及恒代為本公司之關連人士。而按照上市規則與良輝及港輪簽訂之租賃合約及許用合約構成持續性關連交易。

因為租賃合約及許用合約在內之持續性關連交易所須支付之費用按適用之比率按年計算之總和將多於千分之一但少於百分之二點五；因此該等持續性關連交易只需符合上市規則予以申報及公告規定而無需按上市規則第14A.34條取得本公司獨立股東之批准。根據上市規則第14A.46條之規定，於此公佈內披露之租賃合約及許用合約之詳情將於本公司下期發佈之年報內刊載。倘根據租賃合約及許用合約，良輝及港輪應收取之年度對價於有關期間超出相關之年度上限、或當租賃合約或許用合約續約時、或租賃合約或許用合約之條款有重大改變時，本公司將遵行上市規則第14A.36條所載之規定。

Citistore租賃合約及許用合約之起始日為二零零六年七月一日。儘管Citistore已物色其欲租用及使用之有關店舖及燈箱招牌，Citistore租賃合約及許用合約之主要條款僅約於二零零六年九月十四日簽署合約時才能最終議定。於簽署合約前，本集團並未從Citistore收取任何對價（包括租金、管理費、冷氣費、推廣費及許用費）。再者，按Citistore租賃合約，租賃期首三個月乃免租期，而按許用合約於二零零六年七月一日至二零零六年九月十四日之期間應支付之許用費（按比例）將構成少於適用比率之千分之一。因此，本公司無須按上市規則第14A章於簽署租賃合約及許用合約前作出公佈。

## 七. 予股東之一般性資料

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。

恒地乃一投資控股公司，而其附屬公司主要經營之業務包括物業發展及投資、項目管理、樓宇建築、物業管理、基建設施、酒店營運、百貨公司營運、財務及投資控股。Citistore主要業務為百貨公司零售業務。恒代主要業務為管理及代理服務。

## 定義

「Citistore」	指	Citistore (Hong Kong) Limited，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
「Citistore租賃合約」	指	良輝及港輪作為業主與Citistore作為租客於二零零六年九月十四日簽訂有關租用港灣豪庭廣場店鋪甲之合約
「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，其股份在聯交所主版上市
「董事會」	指	「本公司」之董事會
「出入口處燈箱 許用合約」	指	良輝及港輪作為許用權人與Citistore作為許用人於二零零六年九月十四日簽訂有關租用港灣豪庭廣場出入口處四個招牌燈箱
「本集團」	指	「本公司」及其附屬公司
「恒發」	指	恒基兆業發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主版上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，其股份在聯交所主版上市
「港輪」	指	香港小輪物業投資有限公司，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
「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
「租賃合約」	指	Citistore租賃合約及銷售辦事處租賃合約
「許用合約」	指	外牆招牌燈箱合約及出入口處招牌燈箱合約
「良輝」	指	良輝有限公司，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
「港灣豪庭廣場」	指	九龍內地段11127號餘下部份上之物業「港灣豪庭」大廈公契內訂明所有用作商業用途之地方部份
「店舖甲」	指	港灣豪庭廣場地下商店編號 G01、 G31部份地方、G35至 G50、 G51部份地方、G52部份地方、G63至 G74及地下之走廊及大堂，及一樓商店編號 127至161號及一樓之走廊及洗手間
「店舖乙」	指	港灣豪庭廣場商店編號 G51及G52部份地方、G53、G56至G57、G59至G62及地下之走廊
「銷售辦事處租賃合約」	指	良輝及港輪作為業主與恒代作為租客於二零零六年九月十四日簽訂有關租用港灣豪庭廣場店舖乙之合約
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「外牆燈箱許用合約」	指	良輝及港輪作為許用權人與Citistore作為許用人於二零零六年九月十四日簽訂有關租用港灣豪庭廣場外牆六個招牌燈箱
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣

承董事會命  
公司秘書  
袁偉權

香港，二零零六年九月二十一日

於本公佈刊發當日，本公司之執行董事為林高演先生(主席)及李寧先生，本公司之非執行董事為歐肇基先生、劉壬泉先生、李兆基博士、梁希文先生、王敏剛先生，及本公司之獨立非執行董事為何厚鏘先生、簡悅隆先生及胡經昌先生。