

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，概不對因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：00050)

持續關連交易

於二零零六年十一月九日，良輝，一間本公司全資擁有之附屬公司，(甲)與恒代簽訂項目管理合約，以委任恒代為建議物業發展計劃之項目經理；及(乙)與恒順簽訂建築成本合約，以委任恒順為建議物業發展計劃之主要承建商。

由於恒代及恒順按上市規則界定各為本公司之關連人士，良輝簽訂之項目管理合約及建築成本合約各均構成本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A.35條所載之申報、公佈及須經獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會包括簡悅隆先生、何厚鏘先生及胡經昌先生(全為獨立非執行董事)已經成立，以向獨立股東就該等交易之條款及每年上限提供意見。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就該等交易之條款及每年上限提供意見。

按上市規則規定，一份包括(連同其他事項)該等交易之細節及每年上限、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件、獨立董事委員會就該等交易給予獨立股東之推薦建議及股東特別大會通告之通函將寄發予各股東。

甲. 項目管理合約

項目管理合約之主要條款如下：

1. 日期：

二零零六年十一月九日

2. 合約雙方：

良輝—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

3. 主題事項：

根據項目管理合約之條款，良輝已委任恒代為建議物業發展計劃之項目經理。根據以下分段以「合約期」為標題內所述之期限，有關建議物業發展計劃之項目管理合約預期在完成建議物業發展計劃及承建商完成修補缺漏為止。建議物業發展計劃現預期於二零零九年年年初完成。該建議物業發展計劃乃一項位於香港九龍油塘草園街6號佔總樓面面積約165,000平方呎之綜合發展計劃，當中包括住宅、商場部份及輔助設施。

4. 合約期：

除雙方提前解除合約外，委任項目經理之期限由二零零七年一月一日起，為期三年。

5. 代價及付款條件：

根據項目管理合約，恒代(其中包括)將出任建議物業發展計劃之項目經理，代價相等於以下費用之總和：

- (a) 作為建議物業發展計劃之整體管理，建議物業發展計劃之建築成本之百分之一，以港幣3,500,000元為上限，分別於二零零七年十二月三十一日或以前、於二零零八年十二月三十一日或以前及於二零零九年十二月三十一日或以前分三階段支付，即有關年度內已產生實際成本後支付；
- (b) 建議物業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，於截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度，分別以港幣12,300,000元、港幣13,300,000元及港幣14,300,000元為上限，代表出售建議物業發展計劃所有住宅單位之估計銷售及市場推廣費用，出售價格為本公司就每一相關財政年度預測之每平方呎平均售價，釐定售價時參照鄰近物業每平方呎現有價格及物業價格每年潛在升幅計算，並假設(i)建議物業發展計劃之所有住宅單位將於同一財政年度售出；及(ii)建議物業發展計劃之所有住宅單位將由恒代出售。鑒於物業市場之不明確，董事認為就二零零七年、二零零八年及二零零九年訂立每年上限乃符合本公司及股東之整體利益，而各個每年上限之計算必須假設建議物業發展計劃之所有單位將於一年內售出，否則本公司不能按照物業市場情況調整其銷售策略，此情況將不符合本公司及股東之利益。依據相關期間內建議物業發展計劃之住宅單位實際銷售情況，應計之銷售及市場推廣費用將於以下每一日期後之四十五天內繳付予恒代：(i)建議物業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)建議物業發展計劃獲發入伙紙後一年之日期；
- (c) 提供結構工程顧問服務之費用港幣1,500,000元，分三期平均支付，每期港幣500,000元，分別於二零零七年十二月三十一日或以前、二零零八年十二月三十一日或以前及二零零九年十二月三十一日或以前繳付；及
- (d) 提供建議物業發展計劃之地基及上蓋建築工程之地盤及品質監督、預制外牆配件於地盤以外監督及審核費用每季港幣250,000元，而截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度每年以港幣1,000,000元為上限。

恒代按項目管理合約所提供服務之代價及每年最高酬金港幣17,000,000元乃由良輝及恒代在對等磋商下，參考由恒代為獨立第三者發展商類似項目提供項目管理服務之收費比例釐定，本集團認為同類(a)至(d)分段內之費用就此等住宅發展項目而言乃公平及合理的。該代價將由本集團內部資源支付。

6. 先決條件

項目管理合約須待獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案批准項目管理合約及其擬定之交易後，方可作實。若該條件未能於二零零七年一月三十一日成就，在不妨礙任何一方對另一方就本合約終止前追討有關違反本合約之規定之任何權利及／或補償之情況下，項目管理合約應即時終止。

乙. 建築成本合約

建築成本合約之主要條款如下：

1. 日期：

二零零六年十一月九日

2. 合約雙方：

良輝－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

3. 主題事項：

根據建築成本合約之條款，良輝已委任恒順於建築期內為建議物業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。建議物業發展計劃之興建現預期於二零零九年年初完成。

4. 合約期：

除雙方提前解除合約外，建築成本合約由二零零七年一月一日起，為期三年。

5. 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(包括由恒順為良輝支付予各分判商之工序)，及有關建議物業發展計劃所有工序(包括前期工序、分判商及恒順進行之工序)總值百分之五之報酬。付款將按建築成本合約內委任之建築師(獨立於本集團及恒地集團之第三者，為一名建築物條例下之認可人士及於行業具二十年以上經驗)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；保留金則按階段發放予恒順。

按建築成本合約支付予恒順之代價，乃良輝與恒順在對等磋商下釐定，參考若干近年由恒順與獨立第三者發展商達成有關於香港之發展項目之計劃之類似合約，皆訂明百分率收取為百分之五。費用之每年最高金額乃本集團與恒順參考恒順本身及本公司之關連人士將進行工程之估計建築成本，以及建築成本合約規定之估計費用百分之五後，由本集團與恒順在對等磋商下釐定。該代價將由本集團內部資源支付。

6. 先決條件

建築成本合約須待獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案批准建築成本合約及其擬定之交易後，方可作實。若該條件未能於二零零七年一月三十一日成就，在不妨礙任何一方對另一方就本合約終止前追討有關違反本合約之規定之任何權利及／或補償之情況下，建築成本合約應即時終止。

丙. 每年上限

(a) 項目管理合約

項目管理合約訂明恒代提供之服務由二零零七年一月一日起三年之每年總酬金(乃參照(i)後述三項之最高每年分期款項：(a)建議物業發展計劃之整體管理、(ii)結構工程顧問服務、及(c)地盤及品質監督服務；及(ii)預測銷售及市場推廣費用而計算)不應超過以下所列之額度：

由二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日	港幣 15,000,000元 (附註)
由二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	港幣 16,000,000元 (附註)
由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	港幣 17,000,000元 (附註)

附註：就恒代提供之服務之每年最高總酬金組成如下：

- (i) 港幣2,700,000元，即每年整體項目管理費、每年結構工程顧問服務費及建議物業發展計劃之地基及上蓋建築工程之地盤及品質監督、預制外牆配件於地盤以外監督及審核季度費用之估計最高額之合計總額；及
- (ii) 根據建議物業發展計劃，就恒代向良輝提供的銷售服務而應付予恒代之銷售及市場推廣費用之估計最高金額。由於未來三年物業市場的不確定因素，此最高額度難以於項目管理合約之三年期限中每年作出細分。於二零零七年，最高款額估計為港幣12,300,000元。計入物業價格之預期增加後，於二零零八年之最高款額估計為港幣13,300,000元及於二零零九年之最高款額為港幣14,300,000元。

(b) 建築成本合約

建築成本合約訂明，恒順本身或本公司任何關連人士(按上市規則界定)由二零零七年一月一日起三年進行之所有工程之建築成本以及百分之五之費用之每年總額乃按恒順估計於相應期間內會產生之相關成本而計算，及不應超過以下所列之額度：

由二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日	港幣 25,000,000元
由二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	港幣 35,000,000元
由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	港幣 10,000,000元

上述項目管理合約及建築成本合約之每年上限乃參考項目管理合約及建築成本合約之條款個別決定。

丁. 簽訂項目管理合約及建築成本合約之原因

本集團計劃完成建議物業發展計劃以便於未來作銷售住宅單位；因此本集團需要委任合資格之項目經理及主要承建商以完成該項目發展。

因恒代在香港擁有一隊強大及經驗豐富之項目管理之隊伍，董事認為聘用其為建議物業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經理，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。

董事認為恒順在樓宇建築方面經驗豐富，因此具備作為建議物業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。恒順曾為本集團於香港九龍塘尾道43-51A號之地產項目擔任主要承建商。

恒代及恒順分別擁有超過十年及六年管理及代理服務界及樓宇建築界經驗。恒代乃位於香港九龍塘尾道43-51A號、福利街8號及大角咀道220-222號本集團物業發展之項目經理。

在上述項目向本集團提供服務之過程中，按彼等之實際履行及與本集團快捷及有效之溝通之表現，恒代和恒順與本集團已建立互信及良好關係；該等因素乃本集團認為在緊逼之時間表下要取得項目發展成功及完成之重要因素。再者，項目管理合約之收費比率與支付予恒代作為塘尾道43-51A號、福利街8號及大角咀道220-222號發展計劃之項目經理及其他獨立第三者發展商之項目相若，而建築成本合約之代價乃參考恒順與獨立第三者發展商簽署之若干類似合約而釐定的。本公司認為委任恒代作為建議物業發展計劃之項目經理及恒順作為主要承建商乃符合本公司及股東之利益。

董事（不包括獨立董事委員會成員，其意見將於考慮獨立財務顧問意見後發表於將寄發予股東之通函中）認為項目管理合約及建築成本合約之條件及條款乃按照一般商業條款，而按該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已棄權投票之董事李兆基博士及李寧先生，亦不包括所有獨立非執行董事）認為就本公司整體股東及本公司之利益而言，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。

戊. 關連人士

恒代及恒順個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發（按上市規則詮釋，乃本公司之一位主要股東）約67.94%之所有已發行股本。而恒發之附屬公司持有本公司約31.36%之所有已發行股本。因此，按照上市規則，恒代及恒順個別為本公司之關連人士。而按照上市規則由良輝簽訂之項目管理合約及建築成本合約構成本公司之持續關連交易。

己. 獨立股東之批准

該等交易按上市規則第14A.35條亦構成本公司之持續關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

獨立非執行董事簡悅隆先生、何厚鏘先生及胡經昌先生已組成獨立董事委員會就該等交易及每年上限向獨立股東提供意見。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就該等交易及每年上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

李兆基博士、李寧先生及其彼等個別之聯繫人士不得於股東特別大會就提呈持續關連交易就批准之項目管理合約、建築成本合約及其個別之每年上限之普通決議案投票。獨立股東在股東特別大會上將以投票方式表決。

庚. 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、百貨公司營運及財務及投資控股。恒代及恒順個別之主要業務為管理及代理服務及樓宇建築。

辛. 致獨立股東之通函

按上市規則規定，一份包括(連同其他事項)該等交易之細節及每年上限、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件、獨立董事委員會就該等交易給予獨立股東之推薦建議及股東特別大會通告之通函將寄發予各股東。

定義

「每年上限」	指	該等交易分別於截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度之最高全年總額
「聯繫人士」	指	與上市規則所賦予者具相同涵義
「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，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司即將召開予獨立股東考慮並酌情批准該等交易及每年上限之股東特別大會或其任何續會
「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，其股份在聯交所主板上市
「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，其股份在聯交所主板上市
「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
「獨立董事委員會」	指	於二零零六年十一月七日成立，由獨立非執行董事組成，旨在向獨立股東就該等交易條款提供意見之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除根據上市規則不得在股東特別大會上就該等交易及每年上限而提呈的決議案投票以外的股東
「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
「建築成本合約」	指	良輝與恒順於二零零六年十一月九日簽訂(其中包括)以聘用恒順為建議物業發展計劃之主要承建商之附帶條件合約
「項目管理合約」	指	良輝與恒代於二零零六年十一月九日簽訂(其中包括)以聘用恒代為建議地產發展計劃之項目經理之附帶條件合約
「建議物業發展計劃」	指	於油塘物業上興建之綜合發展計劃包括住宅、商業部份及輔助設施
「股東」	指	本公司股本中股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	良輝簽訂之項目管理合約及建築成本合約及其在內之交易
「油塘物業」	指	位於香港九龍油塘草園街6號之所有土地

「港幣」

指 港元，香港法定貨幣

承董事會命
主席
林高演

香港，二零零六年十一月九日

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，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、簡悅隆先生及胡經昌先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」