
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之香港小輪(集團)有限公司股份全部售出，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



CIMB

聯昌國際証券(香港)有限公司

香港小輪(集團)有限公司董事會函件載於本通函第4頁至第13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁至第15頁。

聯昌國際証券(香港)有限公司函件載於本通函第16頁至第21頁，其中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

香港小輪(集團)有限公司謹訂於二零零六年十二月二十日上午十一時三十分於香港九龍尖沙咀彌敦道118號美麗華酒店頂樓「美麗華宴會廳」舉行股東特別大會，會議通告載於本通函第28頁至第29頁。茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否出席該會議，務請按照指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交回本公司之股份過戶登記處一標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(最遲須於該會議或其任何續會舉行四十八小時前交回)。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席會議或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零零六年十二月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
聯昌國際証券(香港)有限公司函件	16
附錄 – 一般資料	22
股東特別大會通告	28

釋 義

本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具以下涵義：

「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
「聯昌國際証券(香港)有限公司」	指	聯昌國際証券(香港)有限公司，持有牌照進行證券及期貨條例第1類、第4類及第6類受規管活動，已獲委任就該等交易為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「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	本公司謹訂於二零零六年十二月二十日上午十一時三十分於香港九龍尖沙咀彌敦道118號美麗華酒店頂樓「美麗華宴會廳」舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情批准項目管理合約及建築成本合約以及該等合約項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第28頁至第29頁
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十一月二十八日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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)以聘用恒代為建議物業發展計劃之項目經理之附帶條件合約

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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



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)

執行董事：

林高演先生 (主席)

李寧先生

非執行董事：

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

註冊辦事處：

香港

新界

北青衣

牛角灣

担杆山路98號

獨立非執行董事：

何厚鏘先生

簡悅隆先生

胡經昌先生

敬啟者：

持續關連交易

甲. 緒言

於日期為二零零六年十一月九日並於二零零六年十一月十日刊發之公佈中，董事宣佈，於二零零六年十一月九日，本公司全資擁有附屬公司良輝與恒代及恒順分別訂立項目管理合約及建築成本合約，而根據上市規則第14A章，兩項安排均構成本公司之持續關連交易，故須予以披露並經獨立股東批准。

本通函旨在向閣下提供有關項目管理合約及建築成本合約以及該等協議項下擬進行之交易之更多資料。由何厚鏘先生及簡悅隆先生所組成之獨立董事委員會

已成立，就此等事宜向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件及聯昌國際証券(香港)有限公司(為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)之意見函件以及股東特別大會之通告分別載於本通函第14頁至第15頁、第16頁至第21頁及第28頁至第29頁。

乙. 合約詳情

(a) 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，該部份雖已簽訂買賣合約，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、將建物業之市場導向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，本集團認為同類上述(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。

(b) 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、(b)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)

董事會函件

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。

董事會函件

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，經參考獨立財務顧問之意見後，其意見載於本通函第14頁至第15頁之獨立董事委員會函件中)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。

本公司日期為二零零六年十一月九日之公佈宣佈，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之條款及每年上限向獨立股東提供意見。然而，其後得知胡經昌先生亦為恒地(該等交易另一參與方之控股公司)之獨立非執行董事。考慮到此雙重身份，胡先生認為就此而言，彼辭任獨立董事委員會較為合適。因此，胡先生已辭任獨立董事委員會，而獨立董事委員會現僅由兩名獨立非執行董事組成，包括簡悅隆先生及何厚鏘先生，就該等交易之條款及每年上限向獨立股東提供意見。聯昌國際証券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就該等交易之條款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、李寧先生及彼等個別之聯繫人士不得於股東特別大會就提呈批准有關持續關連交易之項目管理合約、建築成本合約及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. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零六年十二月二十日上午十一時三十分於香港九龍尖沙咀彌敦道118號美麗華酒店頂樓「美麗華宴會廳」舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第28頁至第29頁。在股東特別大會上，將提呈以投票表決方式批准項目管理合約及建築成本合約以及其項下擬進行之交易之普通決議案。

董事會函件

隨函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否出席該會議，務請按照指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交回本公司之股份過戶登記處－標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（最遲須於該會議或其任何續會舉行四十八小時前交回）。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席會議或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

辛. 要求投票方式表決之程序

根據本公司之組織章程第74條，於任何股東大會上提呈表決之決議案將以舉手表決方式決定，除非（於公佈舉手表決結果之前或之時，或任何其他投票表決之要求被撤銷時）正式要求採用投票方式表決，或上市規則或任何其他適用法律、規則或規例不時規定須採用投票方式表決。根據公司條例，下列人士可要求採用投票表決方式：－

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三位親身或由受委代表出席且有權投票之股東；或
- (iii) 任何親身或由受委代表出席並代表有權出席大會及於會上投票之全體股東總投票權合共不少於十分一之股東；或
- (iv) 任何親身或由受委代表出席並持有有權出席大會及於會上投票之股份（其已繳股款總額至少相等於附有該權利之所有股份之已繳股款總額之十分一）之任何股東。

壬. 推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會，就批准項目管理合約及建築成本合約以及其項下擬進行之交易之決議案，向獨立股東提供意見。

閣下請留意 (a) 本通函第14頁至第15頁所載之獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；及 (b) 本通函第16頁至第21頁所載之聯昌國際証券(香港)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其中載有其推薦意見及聯昌國際証券(香港)有限公司達致其推薦意見所考慮之主要因素及理由，兩份函件均與良輝訂立項目管理合約及建築成本合約有關。

董事會函件

誠如其致獨立股東之函件中所載，經考慮聯昌國際証券(香港)有限公司之意見後，獨立董事委員會認為，就獨立股東而言，項目管理合約及建築成本合約項下之交易(受相關每年上限規限)屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東在股東特別大會上就批准上述交易(受每年上限規限)之普通決議案投贊成票。

癸. 其他資料

閣下亦請留意本通函附錄內之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
香港小輪(集團)有限公司
主席
林高演
謹啟

二零零六年十二月一日



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)

獨立董事委員會成員：

簡悅隆先生

何厚鏘先生

註冊地址：

香港

新界

北青衣

牛角灣

担杆山路98號

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等，乃組成獨立董事委員會之獨立非執行董事，致函閣下載列吾等就項目管理合約及建築成本合約所作出之推薦建議。董事會已委任獨立董事委員會，以向作為獨立股東之閣下就下列事項提供意見：簽訂項目管理合約及建築成本合約以及本集團於截至二零零九年十二月三十一日止之三年合約期間就持續關連交易應付兩份合約各自之總金額之每年上限是否符合本公司及其股東整體之最佳利益；本集團於截至二零零九年十二月三十一日止之三年合約期間就持續關連交易應付兩份合約各自之每年上限是否公平合理。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等謹請閣下留意本通函第4頁至第13頁所載之董事會函件，其中載有項目管理合約及建築成本合約下之交易之有關資料，以及本通函第16頁至第21頁所載聯昌國際証券(香港)有限公司之意見函件，載有其致吾等及閣下之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮項目管理合約及建築成本合約之條款以及聯昌國際証券(香港)有限公司所提供之意見後，吾等認為，就獨立股東而言，項目管理合約及建築成本合約之條款乃公平合理，符合本公司及股東整體之利益，及不遜於本集團給予或從其他獨立第三方獲得(視乎情況而定)之條款。因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成通過項目管理合約及建築成本合約以及本集團於截至二零零九年十二月三十一日止之三年合約期間應付兩份合約各自之每年上限之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

承獨立董事委員會命
香港小輪(集團)有限公司
獨立非執行董事
簡悅隆
何厚鏘
謹啟

二零零六年十二月一日

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問聯昌國際証券(香港)有限公司之意見函件全文，以供載入本通函。



聯昌國際証券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

持續關連交易

吾等獲委聘擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問，就有關該等交易提供意見，詳情載列於二零零六年十二月一日給予股東之通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部份。通函所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

在達致有關推薦建議時，吾等依賴通函所載或所述之資料及事實。吾等亦假定通函所載或所述之資料及陳述於作出時乃屬真確，且於通函寄發當日仍屬真確。吾等並無理由懷疑董事向吾等所提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等另接獲董事通知，相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為吾等已審閱足夠資料及文件及根據上市規則第13.80條(包括其附註)採取所需之合理步驟以符合吾等有合理基礎以評估該等交易條款之公平性及合理性，從而達成知情意見，並有理由倚賴通函內所載資料之準確性及為吾等之推薦建議提供一個合理基礎。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等另接獲董事通知，相信通函並無遺漏任何重大事實。然而，吾等並無進行資料獨立核實或對 貴公司、良輝、恒代、恒順或彼等各自之附屬公司或聯繫人士之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

主要考慮因素

在達致對有關持續關連交易之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

背景及原因

貴集團之主要業務包括(i)地產發展及投資業務；(ii)渡輪、船廠及相關業務；及(iii)旅遊及酒店業務。誠如 貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度年報所載，地產發展及投資業務之收益佔 貴集團於該年度總收益逾50%。該等交易主要與位於九龍油塘草園街6號之建議物業發展計劃有關。誠如董事會函件所述，建議物業發展計劃乃一項位於油塘物業總樓面面積約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。

根據項目管理合約，良輝已委任恒代為建議物業發展計劃之項目經理，由二零零七年一月一日起為期三年。

根據建築成本合約，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。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，或促使進行或完成所需工程，由二零零七年一月一日起為期三年。

誠如董事會函件中提述，恒代(i)擁有超過10年的管理及代理服務之經驗；(ii)出任恒地集團若干項目之項目經理（當中包括位於香港之多層商住綜合物業，及多層及低密度住宅屋苑）；及(iii)在香港擁有一隊強大及經驗豐富之地產發展項目管理之隊伍。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。吾等進一步注意到，恒代亦為 貴集團於香港九龍塘尾道43-51A號（「塘尾道項目」）、福利街8號及大角咀道220-222號物業發展項目之項目經理。

董事亦認為恒順擁有超過六年樓宇建築界經驗，並為塘尾道項目之主要承建商。恒順在樓宇建築方面甚富經驗，故合資格擔任建議物業發展計劃之主要承建商。

吾等注意到，在恒代及恒順就上述項目向 貴集團提供相關服務之過程中，按彼等之實際履行及與 貴集團快捷及有效之溝通之表現，恒代和恒順與 貴集團已建立互信及良好關係；該等因素乃 貴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。董事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 貴公司及股東之利益。

基於該等交易之性質與 貴集團之地產發展及投資業務相關，憑藉恒代及恒順在相關行業之專業經驗，以及恒代及恒順與 貴集團過往之合作經驗及互相建立之關係，吾等認為進行該等交易與 貴公司之主要業務相符一致，並符合 貴公司及股東之利益。

釐定之基準

項目管理合約

根據項目管理合約，恒代已獲委任為建議物業發展計劃之項目經理，良輝須按以下方式支付恒代：

- (i) 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；
- (ii) 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。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；
- (iii) 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

- (iv) 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。

誠如董事會函件所提述，恒代按項目管理合約所提供服務之代價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及地產代理所訂立之類似項目提供項目管理服務之收費比例釐定。在評估項目管理合約之基準是否公平時，吾等與 貴公司之高級管理層就項目管理合約之性質及費用基準進行磋商，並審閱恒代與其他獨立第三者物業發展商／地產代理於近年所訂立之類似合約之條款，並認為恒代提供予良輝之條款乃正常商業條款，且不遜色於提供予其他獨立第三者發展商之條款或由其他獨立第三者地產代理提供之條款。

建築成本合約

根據建築成本合約，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。良輝須向恒順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百分之五之報酬。良輝將定期按獨立建築師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。

誠如董事會函件所述，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類似合約，皆訂明百分率收費為百分之五。在評估建築成本合約之基準是否公平時，吾等與 貴公司之高級管理層就建築成本合約之性質及收費基準進行磋商，並審閱恒順與其他獨立第三者發展商所訂立之可比較合約，並認為恒順給予良輝之條款為正常商業條款，且不遜色於給予其他獨立第三者發展商之條款。

意見

基於上文所述，吾等認為吾等已審閱充分資料及文件（包括審閱由其他獨立第三者與恒代或恒順訂立之有關類似協議）以達致吾等之意見，吾等認為項目管理合約及建築成本合約之條款乃一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

每年上限

下表載列上述項目管理合約及建築成本合約項下該等交易各自在截至二零零九年十二月三十一日止三個財政年度之每年上限（「每年上限」）：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣
項目管理合約	15,000,000	16,000,000	17,000,000
建築成本合約	25,000,000	35,000,000	10,000,000

項目管理合約

吾等注意到，項目管理合約之每年上限乃由董事參考下列因素釐定：

- (i) 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) 出售建議物業發展計劃住宅單位之估計銷售及市場推廣費用，釐定售價時參照鄰近物業每平方呎現有價格及住宅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。吾等注意到，鑒於物業市場不明確，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 貴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。

建築成本合約

吾等注意到建築成本合約的每年上限已由董事參考恒順估計二零零七年一月一日起未來三年各年所產生之相關建築成本(包括各建築階段的樓宇物料及勞動成本,各年均有變化)而釐定。

意見

在評估每年上限是否公平合理時,吾等與 貴公司管理層就上述釐定每年上限之因素之主要基準及假設進行磋商,吾等並無理由懷疑該等基準及假設。吾等亦已審閱項目管理合約及建築成本合約之條款及 貴公司釐定每年上限之計算方法,並注意到主要有關因素已包括在計算方式內。

基於以上多項因素,吾等認為每年上限對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。然而,由於每年上限與未來發生之事情有關,此外亦根據未必能夠於截至二零零九年十二月三十一日止整段期間維持有效之假設釐定,故此吾等未能就交易所應付之實際成本與每年上限之差距提供意見。

推薦意見

吾等經考慮上述主要因素及理由後認為,該等交易為正常商業條款及符合貴公司及股東整體利益及就 貴公司及股東而言,條款及每年上限屬公平合理。因此,吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議就有關批准該等交易之普通決議案在股東特別大會上投贊成票。

此致

香港小輪(集團)有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際証券(香港)有限公司

行政副總裁 高級副總裁

劉志華 洪琬貽

謹啟

二零零六年十二月一日

1. 責任聲明

本通函包含上市規則所要求之事項，並旨在提供有關本公司之資料。本公司各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知及確信並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文而被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

股份中之好倉：

董事於證券之權益

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條所設立之董事及高級行政人員權益及淡倉登記冊所載，董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）證券之權益如下：

權益

	本公司			總權益 股份數量	佔總發行股份 之概約百分比
	個人權益 股份數量	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量		
林高演先生	150,000	—	—	150,000	0.04%
歐肇基先生	—	—	—	—	0.00%
何厚鏘先生	3,313,950	—	—	3,313,950	0.93%

	本公司				佔總發行股份之概約百分比
	個人權益 股份數量	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量	總權益 股份數量	
簡悅隆先生	22,965	—	—	22,965	0.01%
劉壬泉先生	—	—	—	—	0.00%
李兆基博士	7,799,220	111,732,090 (第25頁 附註6)	—	119,531,310	33.55%
梁希文先生	2,250	—	—	2,250	0.00%
李寧先生	—	—	111,732,090 (第25頁 附註5)	111,732,090	31.36%
王敏剛先生	1,051,000	—	—	1,051,000	0.29%
胡經昌先生	—	—	—	—	0.00%

2OK COMPANY LIMITED

	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量
李兆基博士 (附註1)	5	—
李寧先生 (附註2)	—	5

附註：

- 該5股股份代表由恒地全資擁有之附屬公司所持有2OK Company Limited (一間由本公司之附屬公司擁有餘下百分之五十權益之聯營公司) 百分之五十之股本權益。恒基兆業有限公司 (「恒兆」) 實益擁有恒地超過三分之一之已發行股本。Rimmer (Cayman) Limited 及 Riddick (Cayman) Limited 作為個別全權信託之受託人，持有一單位信託 (「該單位信託」) 之單位。Hopkins (Cayman) Limited 為「該單位信託」之受託人，並實益擁有恒兆全部已發行附有投票權之普通股股份。李兆基博士實益擁有Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited 及 Hopkins (Cayman) Limited 全部已發行之股本。按證券及期貨條例，李兆基博士被視為持有2OK Company Limited 該5股股份。
- 按證券及期貨條例，由於李寧先生之配偶乃兩個持有「該單位信託」單位之全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有2OK Company Limited 該5股股份。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或高級行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份 (與股本衍生工具有關)、相關股份及債券中，實益或非實益持有任何權益或淡倉。

3. 主要股東

除下文所披露外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員未知悉任何其他人士（除本公司及本集團任何成員公司之董事及高級行政人員外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司作出披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上均有投票權之任何類別股本面值百分之十或以上之權益：

股份中之好倉：

於最後實際可行日期，下列人士及法團（連同主要股東（定義見上市規則））於本公司已發行股本中擁有百分之十或以上權益：

主要股東	持有權益 之股份數量	佔總發行 股份之概約 百分比率
恒基兆業發展有限公司 (附註1)	111,732,090	31.36%
Pataca Enterprises Limited (附註1)	70,200,000	19.70%
Wiselin Investment Limited (附註2)	41,532,090	11.66%
Max-mercan Investment Limited (附註2)	41,532,090	11.66%
恒基兆業有限公司 (附註3)	111,732,090	31.36%
恒基兆業地產有限公司 (附註3)	111,732,090	31.36%
Kingslee S.A. (附註3)	111,732,090	31.36%
Hopkins (Cayman) Limited (附註4)	111,732,090	31.36%
Rimmer (Cayman) Limited (附註4)	111,732,090	31.36%
Riddick (Cayman) Limited (附註4)	111,732,090	31.36%
李寧先生 (附註5)	111,732,090	31.36%
李兆基博士 (附註6)	119,531,310	33.55%

附註：

以下所述之所有股份，除另加說明外，均屬同一批111,732,090股股份。

- 該111,732,090股股份由恒發之若干附屬公司實益擁有。在該111,732,090股股份中，70,200,000股股份由Pataca Enterprises Limited（恒發之附屬公司）之附屬公司（即Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited，各持有23,400,000股股份）所擁有。
- 由Wiselin Investment Limited所持有及Max-mercan Investment Limited被視為持有之41,532,090股股份皆屬同一批股份，恒發之附屬公司Max-mercan Investment Limited之附屬公司Wiselin Investment Limited實益擁有41,532,090股股份，所有該等股份構成上述111,732,090股股份之部份。

3. 該111,732,090股股份重複附註1及2內所述之權益。恒兆實益擁有恒地超過三分之一之已發行股本，而後者為Kingslee S.A.之控股公司。Kingslee S.A.持有恒發之控制性權益。
4. 該111,732,090股股份重複附註1、2及3內所述之權益。Rimmer (Cayman) Limited及Riddick (Cayman) Limited 作為個別全權信託之受託人，持有一單位信託（「該單位信託」）之單位。Hopkins (Cayman) Limited為「該單位信託」之受託人，並實益擁有恒兆全部已發行附有投票權之普通股股份。
5. 按證券及期貨條例，由於李寧先生之配偶乃兩個持有「該單位信託」單位之全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有該等111,732,090股股份。該111,732,090股股份重複附註1、2、3及4內所述之權益。
6. 李兆基博士實益擁有Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited及Hopkins (Cayman) Limited全部已發行之股本。按證券及期貨條例，李兆基博士被視為持有複述於附註1、2、3及4內之111,732,090股股份。連同其個人持有7,799,220股之股份，於最後實際可行日期，李兆基博士持有119,531,310股股份權益（約佔本公司總發行股本百分之三十三點五五）。

4. 競爭權益

- (a) 於最後實際可行日期，就董事所知，除李兆基博士及李寧先生乃恒地（其主要業務為物業發展及投資）之董事並被視為於恒地擁有重大權益外，概無任何董事或彼等各自之聯繫人士於對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。
- (b) 就董事所知，除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事於自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表結算日期）以來本公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 就董事所知，除本公司二零零五年年報所披露者外，概無任何董事於截至最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 訴訟

律政司司長（代表香港政府）於一九九九年十一月入稟香港高等法院控告本公司全資擁有之附屬公司－香港油蔴地小輪船有限公司（「油蔴地小輪」）及本公司，索償約港幣76,000,000元及其他額外費用；此索償乃由於補償香港政府因施行若干樁柱設計以便進行發展位於中環重新興建之渡輪碼頭成為一個新商業及住宅物業之

建議而支付之若干成本所引致之糾紛；該項發展建議因香港政府地政總署所要求之高昂補地價而告吹。本集團已按照法律意見就該索償抗辯。本公司董事認為油蔴地小輪及本公司有理由反對該索償。

此外，油蔴地小輪及本公司已向香港政府就有關中環碼頭重新發展之成本反索償約港幣284,000,000元。因此，除已支出並納入損益表內之法律費用外，本帳目內並未就該索償或將產生之有關法律費用作出撥備。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何待決或面臨任何重大訴訟或申索。

6. 專家及同意書

(a) 以下為提供本通函所載意見之專家之資格：

名稱	資格
聯昌國際証券(香港)有限公司	根據証券及期貨條例可從事第1、4及6類受規管活動之持牌法團

(b) 聯昌國際証券(香港)有限公司概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有附帶權利可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之証券之權利(不論法律上可否執行)。

(c) 聯昌國際証券(香港)有限公司已就本通函之內容發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

(d) 聯昌國際証券(香港)有限公司函件已於本通函日期發出以刊載於本通函內。

7. 重大逆轉

董事確認，於最後實際可行日期，彼等不知悉自二零零五年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表結算日期)以來，本集團在財務上或業務上有重大逆轉。

8. 董事服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立僱傭公司於一年內需付賠償方可終止之服務合約(法定賠償除外)。

9. 其他事項

- 公司秘書為袁偉權先生，為香港特許秘書公會會員。
- 合資格會計師為謝全志先生，為香港會計師公會會員。
- 本公司之註冊辦事處為香港新界北青衣牛角灣担杆山路98號。
- 本公司之股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 倘本通函及代表委任表格之英文本及中文本有歧義之處，以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於截至二零零六年十二月十九日(包括該日)之工作日(公眾假期及星期六除外)之辦公時間內，於香港中環康樂廣場1號怡和大廈27樓胡關李羅律師行可供查閱：

- (a) 項目管理合約；
- (b) 建築成本合約；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，其全文已載於本通函第14頁至第15頁；
- (d) 聯昌國際証券(香港)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文已載於本通函第16頁至第21頁；及
- (e) 本附錄第6段「專家及同意書」內所述之同意書。



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)

茲通告香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)將謹定於二零零六年十二月二十日上午十一時三十分於香港九龍尖沙咀彌敦道118號美麗華酒店頂樓「美麗華宴會廳」舉行股東特別大會，藉此考慮並酌情通過或經修訂後通過以下之決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) 良輝有限公司與恒基兆業地產代理有限公司於二零零六年十一月九日所簽訂之有條件項目管理合約(「項目管理合約」)(註有「A」字樣之副本已提呈會議上，並經會議主席簽署以資識別)；及
- (2) 良輝有限公司與恒順建築有限公司於二零零六年十一月九日所簽訂之有條件建築成本合約(「建築成本合約」)(註有「B」字樣之副本已提呈會議上，並經會議主席簽署以資識別)，

(項目管理合約及建築成本合約統稱為「項目合約」)；

以及其每年上限及項目合約項下擬進行之交易分別獲批准、追認及確認，並授權本公司董事代表本公司簽署、蓋印、訂立、完成、提交及採取彼等可能酌情認為就實施項目合約而言乃屬必要或恰當或權宜之所有文件、協議、契據、行動、事項及事宜。」

承董事會命
香港小輪(集團)有限公司
公司秘書
袁偉權

香港，二零零六年十二月一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

新界

北青衣

牛角灣

担杆山路98號

附註：

- (1) 凡有資格出席會議及投票之股東，均有權委派代表出席並於投票表決時代其投票。任何股東均可親自(或若股東為公司，則由其正式授權代表)或由委任代表根據本公司之組織章程進行投票。委任代表不必為本公司股東但需親身出席會議以代表閣下。股東可委派多於一名委任代表出席同一大會。
- (2) 倘屬聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席大會時，則於股東名冊內排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
- (3) 茲隨本通告附上會議適用之代表委任表格。
- (4) 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之文件副本，最遲須於會議或續會或投票表決(視乎情況而定)不少於四十八小時前達本公司之股份過戶登記處—標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東交回代表委任表格後，仍可親身出席該會議並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作予已撤回。

於本通告日期，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。