

香港交易及結算所有限公司及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，概不對因本公告全部或任何部份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。



## HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED 香港小輪（集團）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 50)

### (1) 關於銷售管理協議之持續關連交易 及 (2) 關於書面協議之關連交易及持續關連交易

於二零二二年六月十日，緯信（本公司之全資附屬公司）及恒基物業代理（恒地之間接全資附屬公司）簽訂(i)銷售管理協議，據此，緯信作為建議發展項目之發展商，委任恒基物業代理為銷售經理，提供有關建議發展項目之項目銷售及市場推廣服務；及(ii)書面協議，據此，恒基物業代理將會提供美麗華／恒基物業代理協議下已租之店舖用作銷售建議發展項目住宅單位之展銷廳及銷售辦公室。

恒基物業代理為恒地之間接全資附屬公司，恒地亦為本公司之主要股東（按《上市規則》定義），間接持有本公司已發行股份約 33.41%。因此，按照《上市規則》第 14A 章，恒基物業代理為本公司之關連人士。按照《上市規則》第 14A 章，簽訂(i)銷售管理協議構成本公司之持續關連交易及(ii)書面協議構成本公司之一次性關連交易（關於固定租金付款）及持續關連交易（關於管理費、空調費及推廣徵費屬可變動付款）。

鑑於銷售管理協議項下擬進行之交易之最高年度上限金額的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，且該等交易按一般商務條款進行，該等擬進行之交易須遵守《上市規則》第 14A 章之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

鑑於(i)以使用權資產的價值（即租金的總貼現金額）為基準計算，有關書面協議之所有適用百分比率均低於 0.1%；(ii)以管理費、空調費及推廣費之年度上限金額為基準計算，有關書面協議之所有適用百分比率均低於 5%，且該年度上限金額低於港幣 3,000,000 元，書面協議及該協議項下擬進行之交易在單獨的基準上，符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守《上市規則》第 14A 章下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。然而，書面協議下之年度上限金額與銷售管理協議下之最高年度上限金額合併計算的其中一個或多於一個之適用百分比率超過 0.1%但所有適用百分比率均低於 5%，且該等交易按一般商務條款進行，書面協議項下擬進行之持續關連交易須遵守《上市規則》第 14A 章所載之申報、公告及年度審閱之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

### 銷售管理協議

於二零二二年六月十日，緯信（本公司之全資附屬公司）及恒基物業代理（恒地之間接全資附屬公司）簽訂銷售管理協議，據此，緯信作為建議發展項目之發展商，委任恒基物業代理為銷售經理，向緯信提供有關建議發展項目之項目銷售及市場推廣服務。

銷售管理協議之主要條款詳情如下：

**1. 日期：**

二零二二年六月十日

**2. 合約方：**

緯信，本公司之全資附屬公司

恒基物業代理，恒地之間接全資附屬公司

**3. 標的：**

根據銷售管理協議，恒基物業代理獲委任為銷售經理，提供有關建議發展項目之項目銷售及市場推廣服務（包括但不限於廣告、製作銷售資料及材料、與準買家磋商及就有關住宅單位之銷售聯絡其他相關人士）。

現預計建議發展項目之興建將於二零二四年完成及緯信現計劃只出售建議發展項目之住宅單位。

#### 4. 合約期：

除銷售管理協議之合約雙方提前解約外，委任恒基物業代理提供有關建議發展項目之項目銷售及市場推廣服務之期限，由建議發展項目任何住宅單位首次開售當日（現預期為二零二二年六月或七月）起計為期三年。

#### 5. 代價及付款條件：

恒基物業代理根據銷售管理協議提供服務乃按收取銷售費用作為酬金，該銷售費用相等於為建議發展項目住宅單位部份及緯信可能不時決定之其他部份之銷售收益總額之千分之五(0.5%)，而該等部份須已訂立買賣協議（包括臨時買賣協議），但經由第三者之地產代理辦理訂立買賣協議之部份除外。而該酬金以下列金額為年度上限（「**銷售管理協議年度上限**」）：

| 年期                            | 銷售管理協議年度上限<br>港幣 |
|-------------------------------|------------------|
| 截至二零二二年十二月三十一日止年度             | 8,000,000        |
| 截至二零二三年十二月三十一日止年度             | 3,000,000        |
| 截至二零二四年十二月三十一日止年度             | 2,000,000        |
| 由二零二五年一月一日至二零二五年<br>五月三十一日止期間 | 1,000,000        |

(惟僅直至及包括日期為由合約期開始日期起計三年)

銷售費用將以下列方式支付：

- (i) 有關於建議發展項目獲發入伙紙日期或之前簽訂之買賣協議（「**首個有關日期**」），於首個有關日期後 45 天內繳付；
- (ii) 有關首個有關日期之後但於其後六個月之日或之前簽訂之買賣協議（「**第二個有關日期**」），於第二個有關日期後 45 天內繳付；及
- (iii) 有關第二個有關日期之後但於就建議發展項目獲發入伙紙一年後之日或之前簽訂之買賣協議（「**最後日期**」），於最後日期後 45 天內繳付。

此外，根據銷售管理協議，緯信要支付恒基物業代理根據銷售管理協議而履行其職責或在履行其職責時所合理產生之全部自付開支。

緯信就恒基物業代理在銷售管理協議下將提供之服務而應付予恒基物業代理之酬金乃由緯信與恒基物業代理公平磋商，並參考過往恒基物業代理所承擔同類項目之銷售管理服務收費比例後釐定。銷售管理協議年度上限金額乃基於本集團估計於有關期間內所出售之建議發展項目之住宅單位數目及估計售價釐定。銷售管理協議下之酬金將由本集團從其內部資源撥付。

## 書面協議

於二零二二年六月十日，緯信及恒基物業代理簽訂書面協議，據此，恒基物業代理將會提供美麗華／恒基物業代理協議下已租之店舖用作銷售建議發展項目住宅單位之展銷廳及銷售辦公室。

書面協議之主要條款詳情如下：

**1. 日期：**

二零二二年六月十日

**2. 合約方：**

緯信，本公司之全資附屬公司

恒基物業代理（為美麗華／恒基物業代理協議下的租戶），恒地之間接全資附屬公司

**3. 標的：**

恒基物業代理將會提供美麗華／恒基物業代理協議下已租之店舖用作銷售建議發展項目住宅單位之展銷廳及銷售辦公室。

**4. 店舖：**

香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場一期 5 樓的部份 501-506 號舖。

**5. 租期：**

由二零二二年六月十日開始至完成日期（包括首尾兩天）。

**6. 代價及付款條件：**

於書面協議租期內，緯信應償付恒基物業代理在美麗華／恒基物業代理協議下恒基物業代理需支付有關店舖租賃安排之以下租金及其他開支：

- (i) 租期內按月支付之租金為港幣 169,500 元（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費）；

- (ii) 租期內政府差餉為每季港幣 22,500 元（視乎政府不時檢討而定）；
- (iii) 租期內每月管理費及空調費總額為港幣 32,692 元（須於參考正信或其就美麗華／恒基物業代理協議下之店舖指定之物業管理公司進行之定期檢討後由恒基物業代理作出定期檢討）；及
- (iv) 租期內每月推廣徵費為港幣 3,390 元（須於參考正信之定期檢討後由恒基物業代理作出定期檢討）。

上述租金及其他開支乃根據美麗華／恒基物業代理協議下之租金及其他開支而釐定。

## 7. 會計涵義及《上市規則》下之處理方法

按適用於本集團之香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》第 16 號「租賃」，本集團根據書面協議應付款項的不同組成部份（即固定付款額及可變付款額）將採用不同的會計處理方法。本集團將確認根據書面協議應付的租金（即固定付款額）為收購使用權資產，屬資本性質，已計及本集團將確認之該使用權資產之賬面值港幣 2,350,000 元（即以本集團根據書面協議應付之固定租金經貼現至其現值進行初始計量）。根據《上市規則》第 14A 章，該使用權資產之收購將構成本公司之一次性關連交易。本集團根據書面協議應支付之管理費、空調費及推廣徵費（即可變付款額），將於該等費用產生之期間在本集團損益賬中獲確認為支出，並根據《上市規則》第 14A 章，支付該等費用將被視為本公司之持續關連交易。

## 8. 年度上限

董事會預期緯信根據書面協議應付予恒基物業代理之管理費、空調費及推廣徵費的總額將不超過下述之上限金額（「**書面協議年度上限**」）。上限金額乃經參考於書面協議下在有關期間本集團預計應付之管理費、空調費及推廣徵費的總額，連同就應付金額之調整作出之緩衝而釐定，該等費用將由本集團從其內部資源撥付：

| 年期                        | 書面協議年度上限<br>港幣 |
|---------------------------|----------------|
| 由二零二二年六月十日至二零二二年十二月三十一日期間 | 330,000        |
| 由二零二三年一月一日至二零二三年八月四日期間    | 330,000        |

## 簽訂銷售管理協議及書面協議之理由及裨益

本集團計劃完成建議發展項目以於未來銷售建議發展項目之住宅單位。因此，本集團需要委任合資格之銷售經理銷售建議發展項目之住宅單位。根據按慣常的保證及一般商務條款達成的銷售管理協議，恒基物業代理獲委任為建議發展項目之銷售經理。根據銷售管理協議之條款，恒基物業代理需為銷售建議發展項目之住宅單位進行市場推廣工作。為提供該等服務，需為銷售建議發展項目之住宅單位設立展銷廳及銷售辦公室。因其地理位置及配套設施，本集團認為店舖提供適合場地，用作建議發展項目之展銷廳及銷售辦公室。因此，本集團按一般商務條款簽訂書面協議使用店舖作為建議發展項目之展銷廳及銷售辦公室。

恒基物業代理在香港擁有一支強大及經驗豐富之銷售管理及市場推廣團隊，董事認為彼獲委任為建議發展項目之銷售經理乃適合人選。恒基物業代理曾擔任恒地及其附屬公司及本集團之多個項目之銷售經理，當中包括位於香港之多層商住綜合物業，以及多層及低密度住宅屋苑。基於恒基物業代理與本集團因過去之項目所建立之長期關係，委任恒基物業代理作為建議發展項目之銷售經理將提高工作效率及有效溝通。

董事（包括獨立非執行董事）認為銷售管理協議及書面協議之條款乃經公平磋商後釐定，該等協議項下擬進行之交易乃在本集團的日常業務中按一般商務條款進行，以及銷售管理協議（包括銷售管理協議年度上限）及書面協議（包括書面協議年度上限）之條款屬公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 《上市規則》之涵義

恒基物業代理為恒地之間接全資附屬公司，恒地亦為本公司之主要股東（按《上市規則》定義），間接持有本公司已發行股份約 33.41%。因此，按照《上市規則》第 14A 章，恒基物業代理為本公司之關連人士。按照《上市規則》第 14A 章，簽訂(i)銷售管理協議構成本公司之持續關連交易及(ii)書面協議構成本公司之一次性關連交易（關於固定租金付款）及持續關連交易（關於管理費、空調費及推廣徵費屬可變動付款）。

鑑於銷售管理協議項下擬進行之交易之最高年度上限金額的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，且該等交易按一般商務條款進行，該等擬進行之交易須遵守《上市規則》第 14A 章之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

鑑於(i)以使用權資產的價值(即租金的總貼現金額)為基準計算,有關書面協議之所有適用百分比率均低於0.1%;(ii)以管理費、空調費及推廣徵費之年度上限金額為基準計算,有關書面協議之所有適用百分比率均低於5%,且該年度上限金額低於港幣3,000,000元,書面協議及該協議項下擬進行之交易在單獨的基準上,符合最低豁免水平的交易,並獲全面豁免遵守《上市規則》第14A章下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。然而,書面協議下之年度上限金額與銷售管理協議下之最高年度上限金額合併計算的其中一個或多於一個之適用百分比率超過0.1%但所有適用百分比率均低於5%,且該等交易按一般商務條款進行,書面協議項下擬進行之持續關連交易須遵守《上市規則》第14A章所載之申報、公告及年度審閱之規定,但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

李寧先生乃本公司之董事,由於彼在恒地已發行股份之權益或被視作擁有恒地已發行股份之權益,被視為在銷售管理協議及書面協議中涉及重大利益。因此,李先生於批准銷售管理協議(包括銷售管理協議年度上限)、書面協議(包括書面協議年度上限)及該等協議項下擬進行之交易之董事會決議上放棄投票。除上述所披露外,並無董事於銷售管理協議及書面協議項下擬進行之交易中有重大利益。

## 一般資料

本公司之主要業務為投資控股,其附屬公司之主要業務為地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

緯信之主要業務為物業發展。

恒地為一間投資控股公司,其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、財務、百貨業務、酒店業務及投資控股。恒地之股權資料於聯交所之網頁(<https://www.hkexnews.hk/>)刊載。

恒基物業代理之主要業務為物業銷售代理服務。

## 定義

於本公告中,除非文義另有所指,否則下列詞彙具有以下涵義:

「董事會」 指 董事會;

「本公司」 指 香港小輪(集團)有限公司 Hong Kong Ferry (Holdings) Company Limited, 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(股份代號:50);

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「完成日期」         | 指 | 二零二三年八月四日或建議發展項目最後一個待售住宅單位售出之日（以較早者為準）；   |
| 「關連人士」         | 指 | 具有《上市規則》賦予該詞彙之涵義；   |
| 「董事」           | 指 | 本公司之董事；   |
| 「政府」           | 指 | 香港政府；   |
| 「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 <b>Henderson Land Development Company Limited</b> ，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（股份代號：12）；                  |
| 「港幣」           | 指 | 港元，香港法定貨幣；  |
| 「香港」           | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區；   |
| 「恒基物業代理」       | 指 | 恒基物業代理有限公司 <b>Henderson Property Agency Limited</b> ，一家於香港註冊成立之有限公司及恒地之間接全資附屬公司；                                    |
| 「書面協議」         | 指 | 緯信與恒基物業代理於二零二二年六月十日就於二零二二年六月十日至完成日期期間有關店舖租賃安排而簽訂之書面協議；  |
| 「上市規則」         | 指 | 聯交所《證券上市規則》；  |
| 「美麗華」          | 指 | 美麗華酒店企業有限公司 <b>Miramar Hotel and Investment Company, Limited</b> ，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（股份代號：71）；              |
| 「美麗華／恒基物業代理協議」 | 指 | 正信（作為業主）及恒基物業代理（作為租戶）就租用香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場一期 5 樓 501-506 號舖（店舖為其一部份）於二零二零年七月三十一日簽訂之協議，如於美麗華日期為二零二零年七月三十一日之公告內披露； |



|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「店舖」     | 指 | 香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場一期 5 樓的部份 501-506 號舖；   |
| 「建議發展項目」 | 指 | 位於新九龍內地段第 6559 號餘下部份之地盤總樓面面積約 100,699 平方呎之綜合發展計劃，包括兩幢住宅樓宇及一個商場連附屬泊車位，由市區重建局作為業主持有及緯信作為發展商； |
| 「銷售管理協議」 | 指 | 緯信與恒基物業代理於二零二二年六月十日就有關（其中包括）委任恒基物業代理為建議發展項目之銷售經理而簽訂之銷售管理協議；                                |
| 「正信」     | 指 | 正信有限公司 <b>Shahdan Limited</b> ，一家於香港註冊成立之有限公司及美麗華之全資附屬公司；                                  |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司；   |
| 「緯信」     | 指 | 緯信船務有限公司 <b>World Fame Shipping Limited</b> ，一家於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司；及                   |
| 「%」      | 指 | 百分比。   |

承董事會命  
公司秘書  
袁偉權

香港，二零二二年六月十日

於本公告刊發當日，本公司之執行董事為林高演博士（主席）及李寧先生；非執行董事為歐肇基先生及劉壬泉先生；及獨立非執行董事為何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生。