

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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發之任何損失承擔任何責任。



# 興勝創建控股有限公司 HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號: 896)

## 公告 修訂持續關連交易之若干條款

茲參照本公司於二零零二年十二月三日發表有關涉及獨家市場推廣及租賃協議和管理協議之持續關連交易的公告。

董事欣然公布於二零零五年四月二十九日：

- (一) 興勝項目管理與中染公司就獨家市場推廣及租賃協議訂立補充協議，根據該補充協議，由二零零五年五月一日起若干付予興勝項目管理之代理費用已予調整，而其任期亦已改為三年，由二零零五年五月一日至二零零八年四月三十日止。
- (二) 興勝物業服務與中染公司就管理協議訂立補充協議，根據該補充協議，興勝物業服務之任期已改為三年，由二零零五年五月一日至二零零八年四月三十日止。

因此，聯交所於二零零三年二月十三日授予本公司之有條件豁免已失效，本公司須完全遵守上市規則。

中染公司屬本公司之關連人士，因為中染公司乃Mingly Holdings Limited 之間接附屬公司，而Mingly Holdings Limited則由Dolios Limited持有，Dolios Limited乃若干不可撤回全權信託之信託人，而該等信託之酌情受益人為查氏家族一位或多位成員。而本公司則主要由Novantenor Limited及LBJ Regents Limited直接及間接持有，Novantenor Limited及LBJ Regents Limited 乃若干不可撤回全權信託之信託人，而該等信託之酌情受益人為查氏家族成員。根據上市規則，由於查氏家族為本公司之主要股東，因此依照與中染公司訂立之獨家市場推廣及租賃協議、管理協議和該等補充協議而進行的交易對本公司而言構成持續關連交易。由於該等交易之相關百分比率按年計算超過0.1%但低於2.5%，故此根據上市規則第14A.34條，獨家市場推廣及租賃協議、管理協議和該等補充協議只須符合上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告的規定，以及上市規則第14A.37至14A.41條有關年度審核的規定。

## 背景

茲參照本公司於二零零二年十二月三日發表有關涉及獨家市場推廣及租賃協議和管理協議之持續關連交易的公告。誠如公告所披露，本公司已就該等持續關連交易向聯交所申請有條件豁免嚴格遵守當時之有關上市規則的披露規定，聯交所已於二零零三年二月十三日授出該項豁免。由於獨家市場推廣及租賃協議和管理協議之若干條款已予修訂，因此，該項之前授予本公司的有條件豁免已失效，本公司須完全遵守上市規則。

### 獨家市場推廣及租賃協議

根據興勝項目管理與中染公司於二零零二年十一月二十八日訂立之獨家市場推廣及租賃協議，興勝項目管理獲委任為中染公司之獨家市場推廣及租賃代理，提供租賃、市場推廣和其他服務(包括租金收取、租約磋商及租約續期等關於中國染廠大廈的事務)，為期一年。協議可於期滿後以相同條款自動續期，直至其中一方向另一方在一個月前發出書面通知終止協議，並於該期間屆滿時方可完結。

興勝項目管理按以下基準向中染公司收取代理費：

- (i) 相等於不時已收到之應收租金1%之費用；
- (ii) 相等於興勝項目管理介紹之任何新租約首月應付租金金額之四分之三的費用；及
- (iii) 相等於興勝項目管理所磋商之任何經修訂或續期租約首月應付租金金額之二分一的費用。

## 獨家市場推廣及租賃協議之補充協議

鑒於最近物業市場活躍起來，於二零零五年四月二十九日，興勝項目管理與中染公司就獨家市場推廣及租賃協議訂立補充協議。根據該補充協議，興勝項目管理之任期改為三年，由二零零五年五月一日至二零零八年四月三十日止，以及若干代理費用已予調整。董事認為修改後的任期及費用乃經公平磋商之一般商業條款，而經調整後的費用反映現時的市場價格，及與興勝項目管理向第三者收取的代理費用相近。根據補充協議，計算若干代理費用(如上文關於新租約及租約續期的第(ii)及(iii)段所述)之基準已於二零零五年五月一日起調整如下：

原來之收費基準	經修改後之收費基準
<p>新租約</p> <ul style="list-style-type: none"><li>相等於首個月應付租金之四分之三的費用</li></ul>	<p>來自新租客之新租約</p> <ul style="list-style-type: none"><li>相等於任何為期不少於兩年的新租約之一個月租金面值的費用，或如為期少於兩年則按比例計算</li></ul> <p>來自現有租客擴充之新租約</p> <ul style="list-style-type: none"><li>相等於任何為期不少於三年的新租約之四分之三個月實際租金的費用；</li><li>相等於任何為期不少於兩年的新租約之半個月實際租金的費用，或如為期少於兩年則按比例計算</li></ul>
<p>續期租約</p> <ul style="list-style-type: none"><li>相等於首個月應付租金之一半費用</li></ul>	<p>續期租約</p> <ul style="list-style-type: none"><li>相等於任何為期不少於三年的續期租約之半個月實際租金的費用</li><li>相等於任何為期不少於兩年的續期租約之零點三五個月實際租金的費用，或如為期少於兩年則按比例計算</li></ul>

代收租金之代理費用(如上文第(i)段所述)維持以當時所收取之應收租金的1%計算。以上所有代理費用將按月後行付款。另外，按補充協議所規定，中染公司有權委任其他租賃代理去處理關於中國染廠大廈任何新租賃的事務(獨家代理中國染廠大廈一部分或與興勝項目管理一同代理)。除上文披露外，並無就獨家市場推廣及租賃協議作出其他重大修改。

## 管理協議

根據興勝物業服務與中染公司於二零零二年十一月二十八日訂立之管理協議，興勝物業服務獲委任為中國染廠大廈之管理公司，為期一年。協議可於期滿後以相同條款自動續期，直至其中一方向另一方在三個月前發出書面通知終止協議，並於該期間屆滿時方可完結。興勝物業服務將收取相等於中國染廠大廈的管理開支之3%的管理費用，並且按月預付。經參考香港其他獨立的管理公司所收取之費用，董事認為該管理費用反映現時的市場價格及屬一般商業條款。

## 管理協議之補充協議

於二零零五年四月二十九日，興勝物業服務與中染公司就管理協議訂立補充協議。根據該補充協議，興勝物業服務之任期改為三年，由二零零五年五月一日至二零零八年四月三十日止。董事認為修改後的任期乃經公平磋商之一般商業條款。除上文披露外，並無就管理協議作出其他修改。

## 上限金額

誠如本公司二零零二／零三年度及二零零三／零四年度之年報內所披露，於二零零二年十一月二十八日至二零零三年三月三十一日期間，本集團從中染公司收取之代理費用和管理費用為港幣362,000元，而截至二零零四年三月三十一日止年度則為港幣1,520,000元。而根據本公司截至二零零五年三月三十一日止之管理賬目，從中染公司收取之代理費用及管理費用為港幣3,171,000元。於以上時期各自所收取之總費用。均不超過聯交所授予之前豁免內所定的上限金額港幣10,000,000元。根據(i)獨家市場推廣及租賃協議、管理協議和該等補充協議之條款，(ii)本集團與中染公司以往就提供租賃、市場推廣及管理服務的交易數額，及(iii)中國染廠大廈現時之租金，本公司建議就截至二零零八年三月三十一日止的三個財政年度每年付予本集團之最高合計代理費用和管理費用，上限金額將定為港幣3,500,000元。建議上限乃就本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度所收取之未經審核之代理費用和管理費用提供了百分之十的緩衝。由於香港經濟好轉及物業市場開始競爭激烈，本公司估計於未來幾年業主可能會增加租金及管理成本。因此，建議上限保持若干程度之靈活性，以便本公司因應這些可能改變的因素而作出調整。

## 訂立獨家市場推廣及租賃協議、管理協議和該等補充協議之理由

董事認為根據獨家市場推廣及租賃協議、管理協議和該等補充協議而進行的交易能擴大本集團於物業代理和管理業務市場的層面，並可為本集團帶來可靠的收入來源。

董事(包括獨立非執行董事)認為獨家市場推廣及租賃協議、管理協議和該等補充協議乃於本集團之一般及日常業務過程中，按照經公平磋商之一般商業條款訂立；而該等協議(包括建議之上限金額)對本公司之整體股東(包括獨立股東)而言乃屬公平合理。

## 一般資料

本公司之主要業務為投資控股，本集團主要從事樓宇建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、健康產品貿易，以及物業投資及發展。

中染公司擁有中國染廠大廈之租賃權益，尚餘租賃年期將於二零四七年屆滿。

中染公司屬本公司之關連人士，因為中染公司乃Mingly Holdings Limited 之間接附屬公司，而Mingly Holdings Limited則由Dolios Limited持有，Dolios Limited乃若干不可撤回全權信託之信託人，而該等信託之酌情受益人為查氏家族一位或多位成員。而本公司則主要由Novantenor Limited及LBJ Regents Limited直接及間接持有，Novantenor Limited及LBJ Regents Limited 乃若干不可撤回全權信託之信託人，而該等信託之酌情受益人為查氏家族成員。

根據上市規則，由於查氏家族為本公司之主要股東，因此依照與中染公司訂立之獨家市場推廣及租賃協議、管理協議和該等補充協議而進行的交易對本公司而言構成持續關連交易。由於該等交易之相關百分比按年計算超過0.1%但低於2.5%，故此根據上市規則第14A.34條，獨家市場推廣及租賃協議、管理協議和該等補充協議只須符合上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告的規定，以及上市規則第14A.37至14A.41條有關年度審核的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列所界定之涵義：

「中國染廠大廈」	指	一幢位於新界荃灣青山道382-392 號及美環街27-37號樓高27層，樓面面積約972,663 平方呎之工業大廈，其租賃權益由中染公司所擁有
「中染公司」	指	指CDW Building Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其大部份股權由Dolios Limited 間接持有
「查氏家族」	指	查濟民博士、王查美龍女士(查濟民博士之女兒)、查懋聲先生、查懋成先生及查懋德先生(三人為查濟民博士之兒子)、查耀中先生(查濟民博士之孫兒)及其各自之聯繫人(定義見上市規則)
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「興勝物業服務」	指	興勝物業服務有限公司(前稱中染大廈服務有限公司)，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「興勝項目管理」	指	興勝項目管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
公司秘書  
**老啟昌**

香港，二零零五年六月一日

於本公告日，本公司之執行董事為王世濤先生、戴世豪先生、林澤宇博士及沈大馨先生；本公司之非執行董事為查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生；而本公司之獨立非執行董事為陳伯佐先生、孫大倫博士及劉子耀博士。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。