



# 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)

### 關於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

董事欣然公佈於二零零二年十一月二十八日：

- (1) 中染公司與興勝項目管理訂立一份獨家市場推廣及租賃協議，據此，興勝項目管理獲委任為中國染廠大廈之獨家市場推廣及租賃代理；及
- (2) 中染公司與中染服務公司訂立一份管理協議，據此，中染服務公司獲委任為中國染廠大廈之管理公司。

因中染公司的控制權實際上由LBJ Regents間接擁有，故中染公司屬本公司之關連人士。LBJ Regents乃若干不可撤回全權信託之信託人，而該等信託之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，因此本公司與中染公司訂立獨家市場推廣及租賃協議和管理協議構成持續關連交易。

鑑於獨家市場推廣及租賃協議和管理協議乃按一般商業條款磋商，而各項協議所應支付予本集團之代理費及管理費均預期低於本公司最近期經審核有形資產淨值之3%，而總金額上限將定於港幣一千萬元，故毋需本公司之獨立股東批准。獨家市場推廣及租賃協議、管理協議及協議下所有交易之詳情將於下一份年報內披露。

#### 獨家市場推廣及租賃協議（「獨家市場推廣及租賃協議」）

##### 訂約方

中染公司與興勝項目管理

##### 日期

二零零二年十一月二十八日

##### 獨家市場推廣及租賃協議之詳情

根據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，並於其後維持有效，直至其中一方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。

##### 代價

興勝項目管理將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租約首月應付租金金額之二分一的費用，

該代理費反映現時的市場價格。預期根據獨家市場推廣及租賃協議而支付予興勝項目管理之每年的代理費，將不會超過港幣一千萬元，略低於本公司截至二零零二年三月三十一日止年度最近期年報內所公佈的綜合有形資產淨值之3%。

#### 管理協議（「管理協議」）

##### 訂約方

中染公司與中染服務公司

##### 日期

二零零二年十一月二十八日

##### 管理協議之詳情

根據管理協議，中染服務公司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，並於其後維持有效，直至其中一方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。

##### 代價

中染服務公司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。董事認為該管理費用反映現時的市場價格。預期根據管理協議支付予中染服務公司之每年的管理費用，將不會超過港幣一百萬元。

#### 關連交易及申請豁免持續關連交易

董事（包括獨立非執行董事）均認為，獨家市場推廣及租賃協議和管理協議乃按照經公平磋商之一般商業條款進行，對本公司之獨立股東而言均屬公平合理。如上文所述，預期本公司根據獨家市場推廣及租賃協議和管理協議之應收費用總額，將不會超過港幣一千萬元，略低於本公司截至二零零二年三月三十一日止年度最近期年報內所公佈的綜合有形資產淨值之3%，本公司亦以先前所述之港幣一千萬元定為每年的上限金額（「每年上限」）。

按照上市規則第14.25(1)條，本公司須以報章刊登公告之方式披露獨家市場推廣及租賃協議之簡要。雖然根據上市規則第14.24(5)條所賦予之最低豁免條款，管理協議之詳情一般不須予作任何披露，但是由於中染公司在管理協議和獨家市場推廣及租賃協議中均屬另一訂約方，故本公司將該等協議綜合起來，按上市規則評估它們的影響。

鑑於獨家市場推廣及租賃協議和管理協議所產生的交易將經常不時進行，若本公司根據上市規則第十四章的規定逐一地披露各項交易將會花費很大，而且實際上並不可行。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第十四章有關日後交易之一般披露規定，條件如下：

- (i) 獨家市場推廣及租賃協議和管理協議及根據以上兩份協議產生的所有交易（統稱「有關交易」）是：
  - (a) 於本集團日常及一般業務範圍內進行；
  - (b) 按一般商業條款或不遜於對獨立第三者之條款訂立；及
  - (c) 對本公司之股東而言屬公平和合理。
- (ii) 根據有關交易，於每年應支付予本集團的費用總額不得超過每年上限；
- (iii) 上市規則第14.25(1)(A)至(D)條所規定有關交易之詳情須於本公司之下一份年報內披露；
- (iv) 本公司之獨立非執行董事須每年審閱有關交易，確保有關交易符合上述第(i)及(ii)分段，並於本公司之下一份年報內就此作出確認；
- (v) 本公司之核數師須向本公司之董事會提供關於截至二零零三年三月三十一日止財政年度內進行之有關交易的函件。倘若有關交易將跨越本財政年度，上述之規定將適用於其後各財政年度。該函件須向董事發出，而本公司則須向聯交所提交函件副本。該函件必須訂明該財政年度之有關交易(1)已取得

董事會之批准；(2)乃按獨家市場推廣及租賃協議及／或管理協議的條款或不遜於對獨立第三者之條款進行；及(3)不超過每年上限。

倘核數師基於任何理由而拒絕受聘或未能提供該函件，董事須即時知會聯交所。

倘聯交所於日後修改上市規則，就關連交易頒佈更嚴謹之規定，包括（但不限於）規定該等關連交易須獲得本公司之獨立股東批准方可進行；或當本集團與中染公司訂立任何新協議或對獨家市場推廣及租賃協議和／或管理協議的條款有重大修改，因而據此產生的交易將不再符合以上第(i)及／或第(ii)分段所述的條件，除非本公司已取得聯交所另行授出之豁免，否則將即時採取措施以確保完全符合有關規定。

#### 訂立獨家市場推廣及租賃協議和管理協議之理由

董事認為獨家市場推廣及租賃協議和管理協議為本集團帶來理想的機會，使本集團在熟悉的環境下，再加上本公司管理階層所擁有充份的知識和技能，能夠得以擴充彼現有的業務範圍。再者，預期獨家市場推廣及租賃協議會帶來可靠和正面的收入來源。

#### 收購中染服務公司

中染服務公司乃本公司之全資附屬公司，於二零零二年十一月二十八日，本公司自中染公司購入中染服務公司，總代價為港幣二千四百九十六元，相等於其資產淨值，並由本公司以現金全數支付。收購中染服務公司乃為訂立管理協議作出預備。於本公司進行收購前，中染服務公司之業務乃為中國染廠大廈提供物業管理服務。此乃根據與其當時之母公司中染公司之一項非正式安排，中染服務公司由二零零一年成立開始，一直提供這項服務。除有關期間及終止條款外，據董事知悉管理協議所詳列之條款大體上反映中染服務公司于其股份被本公司購入前，向中國染廠大廈提供服務之條款。董事（包括獨立非執行董事）均認為，收購中染服務公司乃按照經公平磋商之一般商業條款進行，對本公司之獨立股東而言均屬公平合理。

本公司選擇收購中染服務公司（而非透過本集團現有的附屬公司（中染服務公司除外）去訂立管理協議），是基於中染服務公司乃一合法實體，並為中染大廈現有租戶所認識，亦擁有所需牌照和足夠員工去依照管理協議內容進行及完成所有任務。

#### 有關本公司及查氏家族之其他資料

本公司乃一家投資控股公司，旗下附屬公司主要從事樓宇建築、提供裝飾及維修服務，以及供應及安裝建築材料。興勝項目管理和中染服務公司均為本公司之全資附屬公司。

查氏家族乃本公司之主要股東。於本公佈日期，查氏家族直接及間接持有本公司已發行股本百分之七十四點六。中染公司擁有中國染廠大廈之租約權益，尚餘租約年期將於二零四七年屆滿。

#### 於本公告所用之詞彙：

本公告所用詞彙具有下列涵義：

- |               |   |
|---------------|---|
| 「中染服務公司」      | 指中染大廈服務有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司   |
| 「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LBJ Regents間接擁有                   |
| 「查氏家族」        | 指查濟民先生、王查美龍女士（查濟民先生之女兒）、查懋聲先生（本公司之主席）、查懋成先生及查懋德先生（三人為查濟民先生之兒子）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，其股份在聯交所上市   |
| 「董事」          | 本公司之董事  |
| 「本集團」         | 本公司及其不時之附屬公司  |
| 「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，為本公司之全資附屬公司  |
| 「LBJ Regents」 | 指LBJ Regents Limited，乃若干不可撤回全權信託之信託人，該等信託之受益人為查氏家族                              |
| 「上市規則」        | 指香港聯合交易所有限公司證券上市規則  |
| 「聯交所」         | 指香港聯合交易所有限公司  |

承董事會命  
主席  
查懋聲

香港，二零零二年十二月三日