

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之新創建集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣或轉讓之銀行、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份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。

本通函之作用僅限於提供資料，並不構成收購、購買或認購新創建集團有限公司證券之邀請或要約。


新創建
新創建集團有限公司*
NWS Holdings Limited
(前稱太平洋港口有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

關連交易

修訂購股權計劃

**更新根據購股權計劃授出之購股權
之10%一般限額**

及

**授出發行股份
及購回股份之一般授權**

獨立董事委員會之獨立財務顧問
德國商業銀行香港分行

COMMERZBANK 

董事會函件載於本通函第6至第21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22至第23頁。此外，獨立董事委員會之獨立財務顧問德國商業銀行之函件載於本通函第24至第37頁，當中載有致獨立董事委員會之建議。

新創建集團有限公司將於二零零三年三月十二日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心6樓606及607室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第60至第63頁。無論閣下能否出席大會，務請閣下按隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	6
2. 關連交易	8
3. 進行關連交易之原因及利益	13
4. 獨立股東之批准	13
5. 申請豁免	13
6. 修訂購股權計劃	16
7. 更新購股權計劃之10%一般限額	18
8. 發行股份及購回股份之一般授權	20
9. 股東特別大會	20
10. 推薦意見	21
11. 其他資料	21
獨立董事委員會函件	22
德國商業銀行函件	24
附錄一 — 經修訂購股權計劃之主要條款概要	38
附錄二 — 購回授權之說明文件	45
附錄三 — 一般資料	48
股東特別大會通告	60

釋 義

除非文義另有所指，否則在本通函內之下列詞彙一概具以下涵義：

「收購事項」	指	基建資產收購事項及服務資產收購事項
「聯繫人士」	指	上市規則所界定之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會，包括獨立非執行董事
「清潔及園藝服務」	指	新世界創建集團於重組事項前向新世界發展集團提供之清潔、園藝及相關服務，如本通函「董事會函件」第二節（關連交易）所述，該等服務於完成後由本集團提供予新世界發展集團
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行作為獨立董事委員會有關關連交易之獨立財務顧問
「完成」	指	二零零三年一月二十九日收購事項之完成
「關連交易」	指	本通函「董事會函件」第二節（關連交易）所述於重組事項前由新世界創建集團與新世界發展集團進行，且本集團與新世界發展集團於完成後繼續進行之關連交易
「建築服務」	指	新世界創建集團於重組事項前向新世界發展集團提供之建築及相關服務，如本通函「董事會函件」第二節（關連交易）所述，該等服務於完成後由本集團提供予新世界發展集團
「本公司」	指	新創建集團有限公司（前稱太平洋港口有限公司），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「機電工程服務」	指	新世界創建集團於重組事項前向新世界發展集團提供之機電及相關服務，如本通函「董事會函件」第二節（關連交易）所述，該等服務於完成後由本集團提供予新世界發展集團

釋 義

「合資格僱員」	指	本公司、任何附屬公司或投資實體之任何僱員（不論為全職或兼職僱員，包括任何執行董事但不包括非執行董事）
「合資格參與者」	指	本公司、任何附屬公司或投資實體之任何合資格僱員、非執行董事（包括獨立非執行董事）、本集團任何成員公司或投資實體之任何供應商或客戶、向本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何個人或實體、本集團任何成員公司或投資實體發行之任何證券之股東或持有人、本集團任何成員公司或投資實體於任何業務或發展領域之顧問或諮詢人，以及與本集團任何成員公司或投資實體合作之任何合營夥伴或業務同盟，詳情載於本通函附錄一第3段
「委聘承諾」	指	新世界發展與本公司於二零零三年一月二十九日訂立之不競爭及委聘承諾契據
「設施管理服務」	指	新世界創建集團於重組事項前向新世界發展集團提供之設施管理及相關服務，如本通函「董事會函件」第二節（關連交易）所述，該等服務於完成後由本集團提供予新世界發展集團
「金融服務」	指	新世界創建集團於重組事項前向新世界發展集團提供之保險經紀及相關服務，如本通函「董事會函件」第二節（關連交易）所述，該等服務於完成後由本集團提供予新世界發展集團
「一般授權」	指	建議授予董事之一般及無條件授權，以行使本公司一切權力配發及發行股份，詳情載於召開股東特別大會通告之第4項及第6項決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事鄭維志先生及鄺志強先生組成之獨立董事委員會，藉以考慮關連交易之條款及就此向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	新世界發展及其聯繫人士以外之股東
「基建資產」	指	本公司向新世界基建收購於香港、澳門及中國經營收費道路、橋樑、隧道、食水處理及發電廠之各間公司之實際權益（包括股本及股東貸款及墊款）
「基建資產收購事項」	指	本公司根據基建資產銷售協議收購新世界基建所有基建資產
「基建資產銷售協議」	指	新世界基建與本公司於二零零二年十月二十一日就基建資產收購事項訂立之有條件買賣協議
「投資實體」	指	本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體
「最後可行日期」	指	二零零三年二月十八日，即本通函刊印前就確認本通函若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展集團」	指	(i)於完成前任何時間，指新世界發展及其聯繫人士，惟不包括新世界創建集團；及(ii)於完成後任何時間，則指新世界發展及其聯繫人士，惟不包括本集團
「新世界基建」	指	新世界基建有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市

釋 義

「新世界創建」	指	新世界創建有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，亦為完成前新世界發展集團之非全資附屬公司，於完成時已成為本集團之全資附屬公司
「新世界創建集團」	指	新世界創建、其附屬公司及其聯營公司
「中國」或「國內」	指	中華人民共和國
「合併前股份」	指	於二零零三年二月十日股份合併生效前本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「物業管理服務」	指	新世界創建集團於重組事項前向新世界發展集團提供之物業管理及相關服務，如本通函「董事會函件」第二節（關連交易）所述，該等服務於完成後由本集團提供予新世界發展集團
「重組事項」	指	收購事項及分派本公司若干股份予新世界基建股東，詳情載於本公司於二零零二年十一月十八日刊發之股東通函內
「購回授權」	指	建議授予董事之一般及無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份，詳情載於召開股東特別大會通告之第5項決議案
「人民幣」	指	人民幣（元），中國法定貨幣
「保安及護衛服務」	指	新世界創建集團於重組事項前向新世界發展集團提供之保安及相關服務，如本通函「董事會函件」第二節（關連交易）所述，該等服務於完成後由本集團提供予新世界發展集團
「披露權益條例」	指	香港法例第396章之證券（披露權益）條例
「服務資產」	指	新世界創建集團之業務，包括設施、承包、運輸、金融及環境服務
「服務資產收購事項」	指	本公司根據服務資產銷售協議收購新世界創建全部已發行股本

釋 義

「服務資產銷售協議」	指	新世界發展、本公司及新世界創建之股東於二零零二年十月二十一日就服務資產收購事項訂立之有條件買賣協議
「股份合併」	指	每10股合併前股份(發行及未發行)合併為1股股份,合併已於二零零三年二月十日生效
「購股權計劃」	指	本公司根據於二零零一年十二月六日通過之本公司普通決議案採納之購股權計劃,以及如文義所指,根據採納該計劃之經修訂規則修訂之計劃,該修訂規則將以通過股東特別大會提呈第2項普通決議案之方式採納
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	股份合併生效前任何時期本公司股本中每股面值1.00港元之普通股,包括以1股股份相等於10股合併前股份之基準而發行之合併前股份
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零三年三月十二日舉行之股東特別大會,大會通告載於本通函第60至第63頁
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	香港法例第32章公司條例第2條賦予之涵義
「終止計劃」	指	本公司於一九九七年四月十一日採納並於二零零零年四月十一日屆滿之購股權計劃
「美元」	指	美元,美利堅合眾國法定貨幣
「豁免」	指	本公司就本年度及截至二零零五年六月三十日止未來兩個財政年度,豁免遵守上市規則有關關連交易及該等關連交易所產生或與其相關之事宜之有關規定,須受本通函「董事會函件」第5節(申請豁免)所載之條件所限
「%」	指	百分比

僅供說明用途,除本通函另有指明外,以人民幣結算之金額均以人民幣1.07元兌1.00港元之匯率換算為港元,而以美元結算之金額則以1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。



新創建集團有限公司*
NWS Holdings Limited
(前稱太平洋港口有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

鄭家純博士 (主席)
杜惠愷先生 (副主席)
陳錦靈先生
黃國堅先生
林煒瀚先生

非執行董事：

維爾•卡馮伯格先生
杜顯俊先生
楊昆華先生
(維爾•卡馮伯格先生之替任董事)

獨立非執行董事：

王見秋先生
鄺志強先生
鄭維志先生
黎慶超先生

敬啟者：

總辦事處及主要營業地點：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈2座
17樓

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

關連交易

修訂購股權計劃

更新根據購股權計劃授出之購股權
之10%一般限額

及

授出發行股份
及購回股份之一般授權

1. 緒言

於二零零三年一月二十九日，本公司宣佈，繼進行重組事項後，預期本公司將訂立多項經常進行之交易，而根據上市規則，該等交易構成本集團與新世界發展集團間之關連交易。新世界創建曾經為新世界發展集團之非全資附屬公司，於完成後已成為本集團之全資附屬公司。

* 僅供識別

董事會函件

新世界發展與本公司亦根據委聘承諾進行關連交易（新世界發展須就該等服務（如關連交易）委聘本公司，委聘承諾之詳情載於下文第3節）。

新世界發展集團主要在中港兩地從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊及科技業務。

關連交易大部份均為新世界創建集團過往向新世界發展集團提供之各類服務，該等服務於完成後繼續提供。因此於完成後，該等交易將構成本公司之關連交易。

本公司根據於二零零一年十二月六日在股東週年大會上通過之一項普通決議案，採納了購股權計劃。根據現行購股權計劃所載之規則，合資格根據購股權計劃獲授購股權之人士，僅限於本公司或其附屬公司之董事及全職僱員。繼基建資產收購事項及服務資產收購事項完成後，本公司之業務範圍已大幅擴大。本公司可彈性地向本集團董事及全職僱員以外之人士（如客戶、供應商、諮詢人及顧問）授予可認購股份之購股權，以表揚彼等為本集團之發展作出貢獻，實為理想之舉。因此，本公司建議修訂購股權計劃之規則，增加合資格根據購股權計劃獲授購股權之人士之類別。

因行使根據購股權計劃授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過20,599,680股股份，即於採納購股權計劃日期本公司已發行股本之10%。於二零零三年一月二十九日重組事項完成後，已發行股份總數已由205,996,800股增至1,780,759,001股，增幅約8.6倍。購股權計劃之現有上限相當於最後可行日期已發行股份總數約1.16%。

鑑於建議增加購股權計劃項下合資格參與者之類別，並於完成重組事項後，將擴大本集團之業務範圍及增加本集團之僱員人數，故董事會認為，將根據購股權計劃可授出之購股權數目之10%一般限額更新至目前已發行股份數目之10%，可使董事彈性處理購股權計劃，此舉乃符合本集團之利益。

此外，本函件(i)呈述採納購股權計劃經修訂規則、更新根據購股權計劃授出購股權之10%一般限額及更新一般授權及購回授權之建議；及(ii)向閣下提供股東特別大會通告，會上將提呈所需之一般決議案，藉以考慮及酌情批准採納購股權計劃之經修訂規則、更新根據購股權計劃授出購股權之10%一般限額及更新一般授權及購回授權。

本函件所用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

2. 關連交易

關連交易可分為以下類別：

- 建築服務
- 機電工程服務
- 設施管理服務
- 物業管理服務
- 保安及護衛服務
- 清潔及園藝服務
- 金融服務
- 其他

由於多間附屬公司及聯營公司目前及未來仍會不時訂立各類服務，該等服務將根據各有關方於有關期間磋商訂立之多份獨立合約而提供（惟須取決於下文第五節所載之準則）。

上述各類關連交易之詳情概述如下：

(a) 建築服務

本集團現正提供，並將不時於日常業務過程中繼續向新世界發展集團提供建築服務。該等交易包括樓宇及一般建築、土木工程、設計、樓宇維修、翻修保養及其他服務、拆卸、打樁及地基工程、樓宇及物業裝修工程、建築管理、建築及樓宇設備及物料供應。

建築服務以不遜於給予新世界創建集團獨立第三方客戶之訂約條款於日常業務過程中提供。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。本集團已經並將繼續於重組事項完成後採取相若之定價政策。

截至二零零二年六月三十日止三個年度各年，新世界創建集團向新世界發展集團提供建築服務之收入約為3,408,000,000港元、1,601,000,000港元及1,115,000,000港元，分別佔本集團同期之備考營業額約26.86%、12.74%及8.99%。

(b) 機電工程服務

本集團現正提供，並將不時於日常業務過程中繼續向新世界發展集團提供機電工程服務。該等交易包括機電工程服務、供應及安裝空氣調節、暖氣及通風系統、防火服務系統、抽水及排水系統、電力系統、系統設計及顧問，以及電腦輔助繪圖服務。

新世界創建集團向新世界發展集團提供機電工程服務而收取之收入，乃於日常業務過程中賺取，並按不遜於向新世界創建集團其他獨立第三方客戶收取之價格及訂約條款釐定。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。本集團已經並將繼續於重組事項完成後採取相若之定價政策。

截至二零零二年六月三十日止三個年度各年，新世界創建集團向新世界發展集團提供機電工程服務之收入約為236,000,000港元、286,000,000港元及164,000,000港元，分別佔本集團同期之備考營業額約1.86%、2.27%及1.33%。

(c) 設施管理服務

本集團現正提供，並將不時於日常業務過程中繼續向新世界發展集團提供設施管理服務。該等交易包括為香港會議展覽中心提供會議及展覽設施、有關活動及服務、食物及餐飲服務，以及於其他地點提供食物加工、貿易及供應。

新世界創建集團向新世界發展集團提供設施管理服務而收取之收入，乃於日常業務過程中賺取，並按不遜於向新世界創建集團之其他獨立第三方客戶收取之價格及訂約條款釐定。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。本集團已經並將繼續於重組事項完成後採取相若之定價政策。

截至二零零二年六月三十日止三個年度各年，新世界創建集團向新世界發展集團提供設施管理服務之收入約為6,000,000港元、6,000,000港元及5,000,000港元，分別佔本集團同期之備考營業額約0.05%、0.04%及0.04%。

(d) 物業管理服務

本集團現正提供，並將不時於日常業務過程中繼續向新世界發展集團提供物業

管理服務。該等交易包括物業管理、物業銷售、租賃代理、售前顧問服務、技術服務及泊車位銷售、管理及有關服務。

泊車位服務乃於日常業務過程中以泊車票券之形式銷售予新世界發展集團，泊車票券乃發行予其相關店舖之顧客，並於大量購買時以高至20%之折扣出售，而新世界創建集團之獨立第三方客戶亦可享有同等優惠。新世界創建集團向新世界發展集團收取之物業管理費用收入則於日常業務過程中賺取，並根據成本加利基準釐定。成本包括：產生之所有直接成本，例如員工成本、水電空調費、折舊、清潔費、租金及差餉、維修及保養等，以及分配至按交易或其他衡平基準計算之其他間接或一般費用。於釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。

新世界創建集團乃於日常業務過程中向新世界發展集團收取技術費用收入，有關金額乃按照新世界發展集團於有關年度所收取之物業管理費用50%釐定。

新世界創建集團乃於日常業務過程中向新世界發展集團支付顧問費用開支，有關金額乃按新世界發展集團於有關年度收取之物業管理費用50%釐定。

物業管理服務乃按不遜於向新世界創建集團其他獨立第三方客戶收取之價格及訂約條款提供。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。本集團於重組事項完成後亦已採取，並將繼續採取相若之定價政策。

截至二零零二年六月三十日止三個年度各年，新世界創建集團向新世界發展集團提供物業管理服務（屬於消費者服務除外）之收入約為35,000,000港元、26,000,000港元及24,000,000港元，分別佔本集團同期之備考營業額約0.28%、0.20%及0.20%。

(e) 保安及護衛服務

本集團現正提供，並將不時於日常業務過程中繼續向新世界發展集團提供保安及護衛服務。該等交易包括提供護衛、安裝保安系統及維修服務、裝甲運輸服務及供應保安產品。

新世界創建集團向新世界發展集團提供保安及護衛服務而收取之收入，乃於日常業務過程中賺取，並根據成本加利基準以不遜於向新世界創建集團其他獨立第三方客戶收取之價格及訂約條款釐定。成本包括：產生之所有直接成本，例如員工成本及公眾責任保險，以及分配至按交易或其他衡平基準計算之其他間接或一般費用。於向獨

立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。本集團已經並將繼續於重組事項完成後採取相若之定價政策。

截至二零零二年六月三十日止三個年度各年，新世界創建集團向新世界發展集團提供保安及護衛服務（屬於消費者服務除外）之收入約為35,000,000港元、41,000,000港元及33,000,000港元，分別佔本集團同期之備考營業額約0.28%、0.33%及0.27%。

(f) 清潔及園藝服務

本集團現正提供，並將不時於日常業務過程中繼續向新世界發展集團提供清潔及園藝服務。該等交易包括一般清潔、園藝及植物保養、提供植物及洗衣服務。

新世界創建集團向新世界發展集團提供清潔及園藝服務而收取之收入，乃於日常業務過程中賺取，且就清潔服務而言，有關收入乃按不遜於向新世界創建集團其他獨立第三方客戶收取之價格及訂約條款釐定。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。於重組事項完成後，園藝服務之定價政策已經與清潔服務之定價政策一致，致使兩項服務均以不遜於向新世界創建集團其他獨立第三方客戶收取之價格及訂約條款釐定。

截至二零零二年六月三十日止三個年度各年，新世界創建集團向新世界發展集團提供清潔及園藝服務之收入分別約達67,000,000港元、90,000,000港元及79,000,000港元，佔本集團同期之備考營業額約0.53%、0.72%及0.63%。

(g) 金融服務

本集團現正提供，並將不時於日常業務過程中繼續向新世界發展集團提供國際風險管理及保險經紀服務。該等交易包括風險管理、保險管理、全球及地區管理、其他風險融資及再保經紀服務。

新世界創建集團就提供金融服務向新世界發展集團收取之收入，乃於日常業務過程中賺取，並以不遜於向新世界創建集團其他獨立第三方客戶收取之價格及訂約條款釐定。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他

供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本及包括客戶風險之所有有關風險因素。本集團已經並將繼續於重組事項完成後採取相若之定價政策。

截至二零零二年六月三十日止兩個年度各年（因新世界創建集團於截至二零零零年六月三十日止年度並無提供該等服務），新世界創建集團向新世界發展集團提供金融服務之收入分別約達5,000,000港元及12,000,000港元，佔本集團同期之備考營業額約0.04%及0.09%。

(h) 其他

(i) 物業租金

本集團已經並將會繼續與新世界發展集團訂立多份租賃協議，藉以向新世界發展集團租賃及使用辦公室、商用、倉儲及泊車空間。租賃協議現時並將會為期六至三十六個月不等。本集團根據該等租賃協議將須支付之年租總額預期約為29,000,000港元，佔本集團截至二零零二年六月三十日止年度之備考營業額約0.24%。該等租賃協議乃根據一般商業條款，並按公平原則磋商訂立，日後亦會繼續按此基準訂立。

根據現時計劃，本集團或會於該等租賃協議屆滿時為有關租約續期，亦可能向新世界發展集團租賃額外或其他物業。任何上述續租及租賃額外物業事宜將按市租及與新世界發展集團按公平原則磋商之其他條款釐定，且有關之租金及條款與新世界發展集團向獨立第三方租戶採用者相若。

(ii) 管理費

本集團現正提供，並將會繼續在其日常業務過程中，不時向新世界發展集團提供管理服務。該等交易將包括酒店相關業務及中港兩地其他開發項目之管理。

新世界創建集團就提供酒店相關管理服務向新世界發展集團收取之費用乃於日常業務過程中賺取，並按成本加利基準釐定。成本包括：產生之所有直接成本，例如員工成本、水電空調費、折舊、清潔費、租金及差餉、維修及保養等，以及分配至按交易或其他平衡基準計算之其他間接或一般費用。目前，新世界創建集團並無向獨立第三方提供有關服務。本集團已經並將繼續於重組事項完成後採取相若之定價政策。

截至二零零二年六月三十日止三個年度各年，新世界創建集團向新世界發展集團提供管理服務之收入分別約達5,000,000港元、32,000,000港元及5,000,000港元，佔本集團同期之營業額約0.04%、0.25%及0.04%。

本集團截至二零零二年六月三十日止三個年度之未經審核備考營業額分別約為12,687,000,000港元、12,559,000,000港元及12,409,000,000港元。

3. 進行關連交易之原因及利益

預期關連交易將經常進行，並將於本集團一般及日常業務過程中定期持續進行。誠如本公司於二零零二年十一月十八日刊發股東通函（當中載有收購事項之詳情）所述，服務資產銷售協議之條款訂明，新世界發展與本公司將於完成後簽訂一項委聘承諾。新世界發展與本公司已於完成時簽訂有關委聘承諾。據此，新世界發展已經（其中包括）（須受若干保留意見限制）向本公司承諾，就新世界發展集團於香港提供服務資產內任何服務之所有規定，委聘本集團提供該等服務，有關安排由完成日期起計為期15年。本集團必須進行該等交易，藉此履行新世界發展之承諾。該等交易將繼續於一般及日常業務過程中按照一般商業條款及公平原則協定，而董事會亦認為，進行該等交易所按之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之最佳利益。基於新世界創建集團與新世界發展集團於重組事項前已建立長期合作關係，董事會認為，本集團繼續進行關連交易將會對本集團有利，於重組事項進行後有助於本集團之業務運作。

4. 獨立股東之批准

由於新世界發展將於重組事項後，間接擁有本公司之已發行股本合共約54%，故根據上市規則，(i)新世界發展集團；與(ii)本公司或其附屬公司間之交易，構成本公司之關連交易，並須（視乎交易之規模而定）經由獨立股東批准及作出適當披露。

鑑於新世界發展及其聯繫人士於本公司擁有權益，新世界發展及其聯繫人士將就批准關連交易之決議案棄權投票。本公司已委任獨立董事委員會向獨立股東提供意見，表明關連交易之條款是否符合本公司之最佳利益及就獨立股東而言是否公平合理。本公司亦已委任獨立財務顧問德國商業銀行，就關連交易之條款向獨立董事委員會提供意見。

5. 申請豁免

根據上市規則，上文第二節（關連交易）所述之關連交易一般須作全面披露及／或經獨立股東事先批准。然而，由於該等交易將於一般及日常業務過程中持續訂立，並按一般商業條款及對本集團及獨立股東而言屬公平合理之條款定期進行，故董事會認為，於每次進行有

董事會函件

關交易時作出披露或(倘需要)取得股東批准並不切實可行。因此,本公司已向聯交所申請於本年度及截至二零零五年六月三十日止未來兩個財政年度,豁免遵守上市規則有關上述關連交易及該等關連交易所產生或與其相關之事宜之有關規定,惟先決條件為:

(a) 一般商業條款:

關連交易須:

- (i) 由本公司於一般及日常業務過程中訂立;
- (ii) (1)按一般商業條款(參照相若實體進行性質相近之交易);或(2)(倘無可比較之交易)按照對股東而言乃屬公平合理之條款進行;及
- (iii) (1)根據監管該等關連交易之協議條款;或(2)(倘無協議)按照不遜於獨立第三方所獲得或提供之條款訂立。

(b) 披露:

於豁免生效期間,上市規則第14.25(1)(A)條至(D)條所載之關連交易詳情(包括交易日期、有關各方之身份、該等交易之簡要說明及目的、代價、有關各方之關係性質及關連人士之權益比重)將於本公司下年度及其後各年度之年報內予以披露,連同本公司獨立非執行董事之意見陳述。

(c) 獨立非執行董事之審閱:

於豁免生效期間,本公司之獨立非執行董事將會每年審閱該財政年度所訂立之關連交易,並於本公司有關財政年度之年報中確認:

- (i) 該等關連交易乃於本集團有關成員公司之一般及日常業務過程中訂立;
- (ii) 該等關連交易按照對本集團及獨立股東而言乃屬公平合理之條款訂立;
- (iii) 該等關連交易乃按照一般商業條款,根據監管該等交易之協議條款,或倘無該等協議,則按照不遜於獨立第三方所獲得或提供(視屬何情況而定)之條款訂立;及
- (iv) 該等關連交易乃於下文第(e)項條件所述之限額範圍內訂立。

(d) 核數師簽訂協議後之程序：

本公司將每年委聘本公司核數師，審核本公司於有關財政年度訂立之關連交易，並向董事會提交書面報告，說明下列事項：

- (i) 該等關連交易是否已獲董事會批准；
- (ii) 該等關連交易是否已根據監管該等交易之協議條款，以及（或倘無該等協議）按照本集團之定價政策訂立；及
- (iii) 該等關連交易是否並無超出下文第(e)項條件所載之上限。

就上述由本公司核數師進行之簽訂協議後程序而言，新世界發展已向本公司承諾，只要豁免仍然生效，彼將會向核數師提供本身及其聯繫人士之有關會計記錄。

核數師函件將呈交董事會，其副本亦會呈交聯交所。倘核數師基於任何原因拒絕接納委聘或未能提供該函件，董事會將立即知會聯交所。

(e) 上限：

本集團於任何有關財政年度訂立之下述各類關連交易，一律不得超過下列上限：

- (i) 本集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供建築服務而訂立之交易，不得超過本集團於同一財政年度之綜合營業額25%；
- (ii) 本集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供機電工程服務而訂立之交易，不得超過本集團於同一財政年度之綜合營業額2.5%；
- (iii) 本集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供設施管理服務而訂立之交易，不得超過本集團於同一財政年度之綜合營業額0.1%；
- (iv) 本集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供物業管理服務而訂立之交易，不得超過本集團於同一財政年度之綜合營業額0.35%；
- (v) 本集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供保安及護衛服務而訂立之交易，不得超過本集團於同一財政年度之綜合營業額0.35%；
- (vi) 本集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供清潔及園藝服務而訂立之交易，不得超過本集團於同一財政年度之綜合營業額0.8%；

- (vii) 本集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供金融服務而訂立之交易，不得超過本集團於同一財政年度之綜合營業額0.1%；及
- (viii) 本集團與新世界發展集團於任何財政年度就上文第二節（關連交易）(h)分段所述出租物業及其他服務供應而訂立之交易，不得超過本集團於同一財政年度之綜合營業額0.3%。

上文所載之上限乃根據各類關連交易於過去三個財政年度及未來三個財政年度之最高歷史及預測總額計算（跟本集團之備考綜合營業額相比），並已調整至適當整數。該等預測數字乃根據擴大歷史數字計算，並已就非經常或特殊項目作出調整，主要假設於該段預測期間：(i)本公司有關服務資產之業務將繼續以過往同等速度增長；(ii)並無產生特殊項目；(iii)市況、業務或營商環境或政府政策並無出現足以影響本集團業務之任何重大逆轉或干擾；及(iv)本集團所經營之服務行業將維持穩定。

6. 修訂購股權計劃

本公司所採納之購股權計劃乃於二零零一年十二月六日召開之股東週年大會上以普通決議案通過。根據購股權計劃之現有規則，合資格獲授該計劃項下購股權之人士僅限於本公司或其附屬公司之董事及全職僱員。

於採納購股權計劃時，本集團僅經營一條業務線，即開發、運作及管理海港與內河港口碼頭及相關業務。繼基建資產收購事項及服務資產收購事項於二零零三年一月二十九日完成後，本集團之業務範圍已大為拓展，亦較以往多元化。目前本集團之業務組合包括(i)樓宇及一般建築、土木工程、機電工程及服務、設計及經營會議及展覽設施、物業管理及有關代理與顧問服務、公共運輸、保安及護衛服務、金融及環境服務業務；(ii)開發、投資、經營及／或管理收費公路、高速公路、橋樑及隧道、食水處理廠及食水處理設備製造業務及發電站；及(iii)集裝箱碼頭、貨物處理及倉儲業務。

本集團業務之擴展及多元化，令本集團更依賴其客戶、供應商、顧問、諮詢人、合營夥伴、業務同盟及與本集團有業務往來之其他人士及實體時刻支持本集團，並須鞏固彼等與本集團之關係。此外，該等人士及實體協助本集團成功、繼續增長及發展之機會大大增加。故此，董

董事會函件

事可彈性地向本集團董事及全職僱員以外之人士（如客戶、供應商、諮詢人及顧問）授予根據購股權計劃可認購股份之購股權，以表揚彼等為本集團之發展作出貢獻，實為符合本公司利益之舉。因此建議修訂購股權計劃之規則，增加合資格根據購股權計劃獲授購股權之人士之類別。董事會認為，建議修訂購股權計劃之條款符合本集團之整體利益。

股東特別大會上將會提呈一項普通決議案，以修訂購股權計劃之條款，將合資格獲授購股權計劃項下購股權之人士及實體類別範圍擴大至合資格參與者，列明合資格參與者（並非合資格僱員）獲授之購股權在指定購股權期限前失效之情況，以及作出其他相應或適當變動。

根據購股權計劃之現有規則，購股權計劃條款及條件之任何重大修訂均須經聯交所批准。本公司已向聯交所申請批准購股權計劃之修訂規則。

經修訂購股權計劃之主要條款概要載於本通函附錄一。

董事概無受聘為購股權計劃之受託人，亦無於購股權計劃受託人擁有直接或間接權益。

於最後可行日期，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

倘於股東特別大會舉行前根據購股權計劃授出購股權，所有該等購股權均會繼續有效，亦可根據經修訂購股權計劃之條款行使。由於購股權計劃並無批授購股權，故此於股東特別大會前，購股權計劃之建議修訂不會對已授出購股權持有人之現有權益構成任何廢除效力或不利變動。

購股權之價值

董事認為，列明根據購股權計劃批授之全部購股權之價值，猶如該等購股權已於最後可行日期授出，對股東而言並不適合亦無用處。董事相信，由於將批授之購股權僅限於承授人個人所有，亦不得轉讓、抵押、按揭或出讓，故此於最後可行日期任何有關購股權價值之陳述對股東並無意義。此外，計算購股權之價值須依據多個變數，例如行使價、行使期、利率、批授時間、預計波動、表現目標性質，以及董事或會施加於批授及其他有關變數之其他情況。行使購股權時股份之應付認購價取決於聯交所所報之股份交易價格，與此同時，該交易價格亦取決於董事批授購股權計劃項下購股權之時間。

董事認為，於最後可行日期估計購股權之價值，取決於多個難以確定之變數或僅

可依據不少猜測假設方可確定之變數。因此，董事相信，計算購股權之價值並無任何意義，且可能誤導股東。

7. 更新購股權計劃之10%一般限額

除購股權計劃外，仍然有效之計劃為本公司於一九九七年四月十一日採納之終止計劃。據此，董事可於自一九九七年四月十一日起計三年內期間酌情授出購股權予本公司或其附屬公司之執行董事或全職僱員，以認購股份。於最後可行日期，根據終止計劃，可認購合共最多2,000,000股股份（相當於已發行股份約0.11%）之購股權尚未行使。終止計劃已於二零零零年四月十一日屆滿，此後無法根據終止計劃授出任何購股權。然而，根據終止計劃於二零零零年四月十一日已授出之購股權仍可行使。

除購股權計劃及終止計劃外，本公司並無仍然有效之購股權計劃。於最後可行日期，並無根據購股權計劃授出任何購股權。於最後可行日期，因根據購股權計劃及本公司所有其他購股權計劃授出之未行使購股權獲悉數行使而須發行之新股份總數為2,000,000股。

根據購股權計劃之現行規則（並不擬修訂有關下列限額規則所載之限制）：

- (1) 因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之購股權獲行使而發行之股份總數，合共不得超過本公司不時已發行股份之30%（「30%限額」）；及
- (2) 因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權獲行使而可能發行之股份總數，不得超過於採納購股權計劃當日本公司已發行股份之10%（「10%限額」）。

本公司或會於股東大會上尋求股東批准更新10%限額，致使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權獲悉數行使而可能發行之股份總數，重新調整至批准「經更新」限額當日本公司已發行股份之10%。就此而言，先前根據購股計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括未行使、註銷、失效或已行使之購股權），就計算「經更新」之10%限額而言，將不獲計算在內。

目前之10%限額為20,599,680股股份，即本公司於採納購股權計劃當日之已發行股份10%。誠如上文所載，於最後可行日期，因根據購股權計劃及本公司所有其他購股權計劃授出之未行使購股權獲悉數行使而須發行之新股份總數為2,000,000股股份。除非10%限額「經更新」，否則根據購股權計劃額外授出之購股權最多僅可發行18,599,680股股份（相當於最後可行日期已發行股份總數約1.04%）。

董事會函件

完成重組事項後，於二零零三年一月二十九日，已發行股份總數增加約8.6倍，由205,996,800股增至1,780,759,001股。目前購股權計劃10%限額之20,599,680股股份約相當於最後可行日期已發行股份總數之1.16%。

完成基建資產收購事項及服務資產收購事項亦使本集團之董事及僱員數目149名增至24,851名。倘建議採納為修訂購股權計劃而定之規則獲股東於股東特別大會上批准，根據購股權計劃可獲授購股權之合資格參與者人數將進一步增加。

購股權計劃之目的旨在獎勵本公司董事及全職僱員（及如採納修訂規則則包括其他合資格參與者）為本集團所作之貢獻。為有效管理及運作購股權計劃，致使購股權計劃能達成設立之目的，並惠及本集團及其股東，董事根據購股權計劃規則之規限制定政策及決定批授購股權時，需要有足夠之彈性。除非10%限額經更新，否則所需之彈性並不足夠。

鑑於建議增加購股權計劃項下合資格人士之類別，於收購事項後，大幅擴展本集團之業務範圍，增加本集團之僱員人數，並須保持足夠之彈性以有效管理及運作購股權計劃，故董事會認為更新及調整根據購股權計劃所授出之購股權10%限額至於最後可行日期已發行股份數目之10%，乃符合本集團之利益。

倘10%限額「經更新」，假設已發行1,780,759,001股股份及本公司於股東特別大會前概無發行或購回任何股份，則(i) 10%限額將重新調整至178,075,900股股份，而本公司可根據購股權計劃及其他購股權計劃額外授出購股權，而該等購股權附帶認購最多178,075,900股股份之權利及(ii) 30%限額將調整至534,227,700股股份。於最後可行日期，除根據終止計劃授出之未行使購股權附帶權力認購最多達2,000,000股股份外，本公司概無已發行且可轉換為股份之證券。

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃及本公司其他購股權計劃可能授出之購股權獲行使而將予配發及發行之最高數目股份之上市及買賣，最高股份數目必須符合10%限額，而該限額將根據於股東特別大會獲提呈通過之相關決議案獲「更新」。

董事認為，「經更新」10%限額及讓購股權計劃之合資格參與者透過購股權計劃所批授之購股權認購股份，此舉乃符合本公司及其股東之整體利益。批授購股權將推動合資格參與者對本集團業務作出貢獻。「經更新」10%限額後，董事於運作購股權計劃時，將獲得為滿足本公司及股東之整體利益所需之彈性。有鑑於此，董事建議於股東特別大會上通過「經更新」10%限額之普通決議案。

8. 發行股份及購回股份之一般授權

於股東特別大會上，務請股東考慮並酌情通過授出一般授權，致使董事可行使本公司之權力，配發及發行新股或可兌換成股份或購股權之證券、認股權證或可分別認購本公司之任何股份或可換股證券之類似權益，最高數目為於通過決議案當日本公司已發行股本之總面值20%，以確保其彈性。獲發一般授權時須遵守上市規則之規定。

上市規則批准主要在聯交所上市之公司於聯交所購回本身股份，惟須遵守若干限制。於股東特別大會上將提呈數項普通決議案，藉以授出新購回授權，致使董事可行使本公司之權力，於聯交所購回最多於通過該等決議案當日本公司已發行股份之10%，以及將一般授權之範圍擴大至本公司購回之股份。

發行及購回股份之授權之有效期至本公司下屆股東週年大會結束為止，或本公司根據公司細則或任何其他適用法例規定須舉行下屆股東週年大會之期限結束為止，或股東以普通決議案之方式取消或修改該期限為止（以較早者為準），否則期間一直生效。

根據上市規則，本通函附錄二載有一份說明文件，當中載有股東對為批授購回授權而提呈之決議案作出知情決定所需之資料。

9. 股東特別大會

本公司將於二零零三年三月十二日（星期三）上午十時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心6樓606及607室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函之末，股東特別大會上將會提呈一項普通決議案，藉以批准關連交易、根據已採納之經修訂規則修訂購股權計劃、更新根據購股權計劃授出之購股權之10%一般限額及更新一般授權及購回授權。

跟據上市規則，本公司控股股東新世界發展及其聯繫人士，將於股東特別大會上就批准關連交易之第一項普通決議案放棄投票，惟有權就股東特別大會提呈之其他決議案投票。於最後可行日期，新世界發展實益擁有本公司約54%之已發行股本。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請在可行情況下盡快將隨附之代表委任表格填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，且無論

董事會函件

如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

10. 推薦意見

德國商業銀行已獲委任為獨立財務顧問，就關連交易之條款向獨立董事委員會提供意見。

經考慮德國商業銀行之意見後，獨立董事委員會認為關連交易之條款對獨立股東而言，整體上乃屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈之第1項普通決議案，批准關連交易連同相關上限。德國商業銀行之函件載於本通函第24至第37頁，當中載有其意見及建議，以及達致有關建議時所考慮之主要因素及原因。

董事認為，根據已採納之經修訂規則修訂購股權計劃、更新根據購股權計劃授出購股權之10%一般限額及更新一般授權及購回授權，乃符合本公司及其股東之最佳利益，故推薦股東投票贊成股東特別大會通告所載之第2至6項普通決議案。

11. 其他資料

敬希閣下垂注本通函第22至第23頁所載之獨立董事委員會函件，第24至第37頁所載之德國商業銀行（就關連交易出任獨立董事委員會之獨立財務顧問）函件，以及本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
新創建集團有限公司
主席
鄭家純博士
謹啟

二零零三年二月二十一日



新創建
新創建集團有限公司*
NWS Holdings Limited
(前稱太平洋港口有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等茲提述新創建集團有限公司於二零零三年二月二十一日刊發之通函(「本通函」)，而本函件為本通函之一部份。本函件所用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

於二零零三年一月二十九日，董事會宣佈本公司已向聯交所申請，藉以豁免就關連交易遵守上市規則之一般披露及股東批准規定，關連交易概述於本通函第8至第16頁所載之董事會函件內。

吾等為組成獨立董事委員會之本公司獨立非執行董事，現向閣下陳述吾等有關關連交易之推薦意見。獨立董事委員會之成立，旨在就關連交易之條款是否符合本公司及獨立股東之最佳利益，及就獨立股東而言是否公平合理，向閣下(作為獨立股東)提出建議。

關連交易之條款均已於本通函第8至16頁「董事會函件」中概述。此外，獨立董事委員會獲德國商業銀行建議考慮關連交易。閣下務須細閱載於本通函第24至第37頁，德國商業銀行致獨立董事委員會之函件。

推薦意見

吾等作為獨立董事委員會，已就關連交易與本公司之管理層進行討論。吾等亦與德國商業銀行討論其向獨立董事委員會提出之建議所採用之基準。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

考慮德國商業銀行之建議後，如本通函「董事會函件」所述，獨立董事委員會認為關連交易乃符合本公司及獨立股東之最佳利益，而關連交易之條款就獨立股東而言乃公平合理。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，藉以批准關連交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
本公司獨立非執行董事
鄭維志先生及鄺志強先生
謹啟

二零零三年二月二十一日

德國商業銀行函件

以下為獨立董事委員會獨立財務顧問德國商業銀行編製之函件全文，以供載入本通函內。



HONG KONG BRANCH

G.P.O. BOX 11378
HONG KONG

21/F, The Hong Kong Club Building
3A Chater Road, Central

telephone 28429666
telex 66 400 cbk hk hx
fax 28681414
swift COBAHK HX XXX

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就關連交易向獨立董事委員會提供意見。有關（其中包括）關連交易之詳情已載於二零零三年二月二十一日刊發之通函（「本通函」），而本函件乃本通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具備相同涵義。

董事會於二零零三年一月二十九日宣佈，貴公司已向聯交所提出申請，要求就該通函概述之關連交易豁免嚴格遵守上市規則之正常披露及股東批准規定。

謹此提述 貴公司於二零零三年一月二十九日發表之公佈，以及 貴公司、新世界發展及新世界基建於二零零二年十月二十一日、二零零二年十一月十五日、二零零二年十二月十二日及二零零三年一月二十九日發表之聯合公佈，該等聯合公佈乃關於（其中包括）收購事項，以及 貴公司於二零零二年十一月十八日寄發股東載有（其中包括）收購事項詳情之有關通函。

繼進行重組事項後，預期 貴集團與新世界發展集團將訂立多項交易，根據上市規則，該等交易構成 貴公司之關連交易。吾等作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，職責在於就關連交易之條款是否於 貴集團一般及日常業務過程實行、依據一般商業條款進行，以及對 貴集團及獨立股東是否公平合理之意見。

在達致吾等之推薦意見時，吾等依賴 貴公司提供予吾等之資料及事實。吾等假設本通函所載或所述之一切資料、意見及聲明均屬真確完備，吾等亦已依賴該等資料。吾等亦依賴 貴公司經一切審慎查詢及周詳考慮後始行作出之聲明，就其所深知及確信，並無遺漏任

何其他事實或聲明，致使本通函（包括本函件）所載任何聲明有所誤導。吾等亦已假設本通函所作出或所引述且由 貴公司提供（其須就此承擔全部責任）之一切資料、陳述及聲明於作出時均屬真確完備，並直至本通函寄發日期仍屬真確完備。

吾等認為，吾等已審閱充足資料，致使吾等可對關連交易之條款達致知情意見，並作為吾等作出推薦意見之合理基準。吾等並無理由懷疑任何重大事實被遺漏或隱瞞，吾等亦不知悉任何致使提供予吾等之資料及向吾等作出之聲明失實、不確或有誤導成份之事實或情況。然而，吾等並無對 貴公司提供之資料進行獨立驗證，亦無對 貴公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。

原因、利益及主要考慮因素

於評核關連交易及向獨立董事委員會提供獨立財務建議時，吾等考慮到下列進行關連交易之理由、利益及主要因素：

作為服務行業主要公司之戰略定位

誠如 貴公司於二零零二年十一月十八日刊發載有（其中包括）收購事項詳情之股東通函所述，服務資產銷售協議之條款規定，新世界發展及 貴公司將於完成時訂立委聘承諾。根據委聘承諾，新世界發展將（其中包括）於符合若干資格之情況下，向 貴公司承諾委聘 貴集團於香港提供多項服務，自完成當日起為期十五年。如二零零二年十一月十八日刊發之通函所述，委聘承諾之資格包括（其中包括）：(i)倘需要該等服務之業務及項目並非由新世界發展全資擁有，或新世界發展無權選擇有關業務及項目之該等服務供應商；(ii)遵守該等承諾之條款有違新世界發展有關業務或項目之合同所載之條款或任何適用法例、規定或有關當局頒發之行政指令；或(iii) 貴集團並無提供所需服務之所需資格，新世界發展不得委聘 貴集團提供服務資產所包括之任何服務。 貴公司向吾等確認，委聘承諾反映出 貴集團可享有重組事項前新世界創建集團與新世界發展集團建立已久之策略合作關係。根據與 貴公司管理層之討論， 貴公司向吾等確認， 貴集團將專注於新世界創建集團於重組事項前提供之服務業務。吾等與 貴公司一致認為，為求將 貴集團定位為中港兩地服務行業之主要經營商，訂立關連交易（且得到委聘承諾之保障）乃必須及有利之舉。吾等達致意見時，考慮到根據上市公司之公佈資料，新世界發展集團乃香港一大上市集團企業，主要從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊及科技業務，將需要承包商提供一系列服務。基於委聘承諾之利益，加上 貴集團繼續著力於服務業務，吾等與 貴公司一致認為，繼續進行關連交易有助 貴集團於重組事項後經營及發展其服務行業業務，乃有利於 貴集團之舉。

貢獻收益基礎

於考慮關連交易對 貴集團收益之影響時，吾等獲悉新世界發展集團乃新世界創建集團旗下若干公司之其中一名主要客戶，至今已三十年。此外， 貴公司向吾等確認，於重組事項前，向新世界發展集團提供服務為新世界創建集團貢獻出穩定之收益基礎。以下為 貴集團截至二零零二年六月三十日止三個年度，關連交易及各項關連交易對備考營業額之貢獻分析：

關連交易	二零零二年 六月三十日	二零零一年 六月三十日	二零零零年 六月三十日
建築服務	8.99%	12.74%	26.86%
機電工程服務	1.33%	2.27%	1.86%
設施管理服務	0.04%	0.04%	0.05%
物業管理服務	0.20%	0.20%	0.28%
保安及護衛服務	0.27%	0.33%	0.28%
清潔及園藝服務	0.63%	0.72%	0.53%
金融服務	0.09%	0.04%	不適用
其他	0.28%	0.25%	0.04%
總計	11.83%	16.59	29.90%

如上表所載，可注意到關連交易之收益為 貴集團之整體營業額帶來有利貢獻，同時為 貴集團注入穩定收益流量。此外，如本通函所述， 貴集團截至二零零二年六月三十日止三年未經審核備考營業額分別約為12,687,000,000港元、12,559,000,000港元及12,409,000,000港元，其中關連交易分別約佔29.90%、16.59%及11.83%。一如以往，繼重組事項後，預期 貴公司將於 貴集團一般及日常業務過程中繼續進行關連交易（其中多項交易經常進行）。吾等考慮到，於截至二零零二年六月三十日止過往三個財政年度，關連交易之收益貢獻不斷下降，儘管如此，鑑於該三個年度各年之收益貢獻總額不少於10%，且依據與 貴公司之討論，吾等認為與其重要客戶之一新世界發展集團繼續維持目前於關連交易之業務關係符合 貴集團及其股東之利益。

整體定價政策及關連交易之條款

於考慮關連交易是否公平合理時，吾等與 貴公司回顧及討論整體定價政策及關連交易之條款，藉此評核關連交易是否符合公平原則、按一般商業條款進行，以及對 貴集團及獨立股東是否公平合理。

德國商業銀行函件

吾等發表意見時，曾與 貴公司回顧及討論(i)定價政策之整體基準及有關關連交易之條款，以及(ii)整體定價政策及與獨立第三方客戶進行類似交易之條款，以供比較。吾等比較兩者時乃依據部份服務合同之範例回顧及與 貴公司之分析與討論，藉此了解 貴集團之定價政策及提供服務之條款。吾等評估關連交易之整體定價政策及條款是否公平合理時，乃以獨立第三方客戶作比較。吾等認為， 貴集團與獨立第三方客戶訂立之服務合同乃按公平原則釐定，足可為吾等提供充足理據，就關連交易是否公平合理發表意見。

下文概述本通函所載關連交易之詳情：

類別	交易性質	整體定價政策及條款
建築服務	樓宇及一般建築、土木工程、設計、樓宇維修、翻修保養及其他服務、拆卸、打樁及地基工程、樓宇及物業裝修工程、建築管理、建築及樓宇設備及物料供應	<p>於日常業務過程中提供，訂約條款不遜於獨立第三方客戶收取之條款。</p> <p>於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。</p>
機電工程服務	機電工程服務、供應及安裝空氣調節、暖氣及通風系統、防火服務系統、抽水及排水系統、電力系統、系統設計及顧問，以及電腦輔助繪圖服務	<p>於日常業務過程提供，價格及條款不遜於獨立第三方客戶收取之價格及條款。</p> <p>於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。</p>

類別	交易性質	整體定價政策及條款
設施管理服務	香港會議展覽中心提供會議及展覽設施、有關活動及服務、食物及餐飲服務，以及於其他地點提供食物加工、貿易及供應	<p>於日常業務過程提供，價格及條款不遜於獨立第三方客戶收取之價格及條款。</p> <p>於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。</p>
物業管理服務		
(i) 泊車位銷售服務	泊車位銷售及有關服務	泊車位服務乃於日常業務過程中以泊車票券方式銷售，大量購買時折扣高至20%，而獨立第三方客戶亦可享有同等優惠。

類別	交易性質	整體定價政策及條款
(ii) 物業管理費用收入	物業管理、物業銷售、租賃代理、售前顧問服務及技術服務	<p>(a) 物業管理費用收入乃於日常業務過程中以成本加利基準收取。成本包括：所產生之所有直接成本，例如員工成本、水電空調費、折舊、清潔費、租金及差餉、維修及保養等，以及分配至按交易或其他衡平基準計算之其他間接或一般費用。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。</p> <p>(b) 技術費用收入乃於日常業務過程中根據物業管理費用收入之50%收取。</p>

類別	交易性質	整體定價政策及條款
保安及護衛服務	護衛、安裝保安系統及維修服務、裝甲運輸服務及供應保安產品	<p>(c) 新世界創建集團於日常業務過程中向新世界發展集團支付顧問費用開支，有關金額乃按新世界發展集團收取之物業管理費用收入50%釐定。</p> <p>價格及條款不遜於獨立第三方客戶收取之價格及條款。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。</p> <p>費用於日常業務過程以成本加利基準收取，價格及條款不遜於獨立第三方客戶收取之價格及條款。</p> <p>成本包括：所產生之所有直接成本，例如員工成本及公眾責任保險，以及分配至按交易或其他衡平基準計算之其他間接或一般費用。於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。</p>

類別	交易性質	整體定價政策及條款
清潔及園藝服務	一般清潔、園藝及植物保養、提供植物及洗衣服務	<p>以日常業務過程不時適用之價格及條款收費。園藝服務之定價政策將符合清潔服務之定價政策。兩項服務之價格及條款均不遜於獨立第三方客戶收取之價格及條款。</p> <p>於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本、項目所需時間及包括客戶風險之所有有關風險因素。</p>
金融服務	風險管理、保險管理、全球及地區管理、其他風險融資及再保經紀服務	<p>於日常業務過程提供，價格及條款不遜於獨立第三方客戶收取之價格及條款。</p> <p>於向獨立第三方客戶釐定服務收費時，新世界創建集團所考慮之因素與其他供應商提供類似服務時所考慮之因素大同小異，例如市況、競爭、邊際溢利、直接及間接成本、機會成本及包括客戶風險之所有有關風險因素。</p>

德國商業銀行函件

類別	交易性質	整體定價政策及條款
其他：		
(i) 物業租金	租賃及使用辦公室、商用、倉儲及泊車空間	價格及條款按一般商業條款及公平原則訂立，並可與適用於獨立第三方之價格及條款比較。
(ii) 管理費	酒店相關業務及中港兩地其他開發項目之管理	<p>於日常業務過程以成本加利基準收費，並無向獨立第三方提供類似服務。</p> <p>成本包括：所產生之所有直接成本，例如員工成本、水電空調費、折舊、清潔費、租金及差餉、維修及保養等，以及分配至按交易或其他衡平基準計算之其他間接或一般費用。</p>

於考慮關連交易整體上是否公平合理時：

吾等考慮到眾多附屬公司及聯繫人士不時提供各種不同類別服務，亦將會繼續不時提供各種不同類別服務。有關各方會於有關時間根據不少獨立合同提供該等服務。鑑於該等合同之定價政策及條款獨特多樣，吾等已回顧及專注於上述各類別關連交易之整體定價政策及條款，並於吾等認為適當之情況下與 貴公司進一步分析及討論部分次要類別。特別是吾等已依據 貴公司提供之資料，考慮及回顧過往新世界創建集團提供新世界發展集團服務之整體定價政策及條款，並已比較過往新世界創建集團與獨立第三方訂立類似交易之整體定價政策及條款。根據與 貴公司之討論，吾等以交易之歷史定價政策及條款比較作為基準，在整體回顧時評核關連交易是否公平合理。吾等認為，由於關連交易之未來條款不可能準確預算或估計，故此採用歷史比較方法乃合適之舉。吾等利用歷史基準，對部份服務合同作出範例回顧，並與 貴公司進行有關討論及分析。

根據 貴公司提供吾等之資料及與 貴公司之討論，吾等獲悉關連交易之整體定價及條款乃於並將於日常業務過程按公平原則及商業磋商進行。此外， 貴公司向吾等確認，關連交易之條款現正及將會與提供獨立第三方或與其訂立之條款相同或配合，故此符合公平原則及一般商業條款。倘關連交易採納成本加利政策，吾等亦向 貴公司確認，向新世界發展集團以成本加利基準收取之歷史利潤均會及將會符合適用於獨立第三方者。

於考慮各類別關連交易時，除管理費交易外，本通函載述且吾等與 貴公司討論後確認所有關連交易現正及將會按不遜於適用於獨立第三方之條款或可比較條款進行。吾等於達致意見時， 貴公司亦確認及於本通函表明， 貴集團將會於重組事項後採納類似定價政策。

至於管理費交易，新世界發展集團乃新世界創建集團有關服務之唯一客戶。由於新世界發展集團乃唯一客戶，吾等並無可比較資料以作回顧，而吾等須依賴 貴公司確認該等交易乃按一般商業條款及公平原則進行。

根據以上所述，吾等考慮到絕大部份關連交易現正或將會由新世界創建集團訂立，作為服務供應商。鑑於新世界創建集團乃服務供應商，吾等認為評核關連交易是否公平合理時，最真確及相關之獨立來源乃新世界創建集團提供其客戶之相若獨立第三方交易。誠如以上所

述，吾等進行範例回顧，並與 貴公司討論該等相若獨立第三方交易，以作比較。吾等認為， 貴集團與獨立第三方客戶訂立之服務合約乃按公平原則釐定，足可為吾等提供充足理據，就關連交易是否公平合理發表意見。吾等認為，本通函所載關連交易之整體定價政策及條款目前並將繼續對 貴集團及獨立股東公平合理，並根據公平原則及一般商業條款進行。

經考慮上文所述，吾等整體上認為關連交易現正及將會繼續(i)按公平合理基準、(ii)一般商業條款及公平原則進行，並(iii)符合 貴公司及其股東之整體利益。

申請豁免

根據上市規則，本通函所述之關連交易一般須作全面披露及／或經獨立股東事先批准。然而，由於該等交易將於一般及日常業務過程中持續訂立，並按一般商業條款及對 貴集團及獨立股東而言屬公平合理之條款定期進行，吾等與 貴公司一致認為，於每次進行有關交易時作出披露或（倘需要）取得股東批准並不切實可行。誠如本通函所述， 貴公司已向聯交所申請於本年度及截至二零零五年六月三十日止未來兩個財政年度，豁免遵守上市規則有關上述關連交易及該等關連交易所產生或與其相關之事宜之有關規定，惟先決條件為：

(a) 一般商業條款：

關連交易須：

- (i) 由 貴公司於一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) (a)按一般商業條款（參照相若實體進行性質相近之交易）；或(b)（倘無可比較之交易）按照對股東而言乃屬公平合理之條款進行；及
- (iii) (a)根據監管該等關連交易之協議條款；或(b)（倘無協議）按照不遜於獨立第三方所獲得或提供之條款訂立。

(b) 披露：

於豁免生效期間，上市規則第14.25(1)(A)條至(D)條所載之關連交易詳情（包括交易日期、有關各方之身份、該等交易之簡要說明及目的、代價、有關各方之關係性質及關連人士之權益比重）將於 貴公司下年度及其後各年度之年報內予以披露，連同 貴公司獨立非執行董事之意見陳述。

(c) 獨立非執行董事之審閱：

於豁免生效期間，貴公司之獨立非執行董事將會每年審閱該財政年度所訂立之關連交易，並於貴公司有關財政年度之年報中確認：

- (i) 該等關連交易乃於貴集團有關成員公司之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 該等關連交易按照對貴集團及獨立股東而言乃屬公平合理之條款訂立；
- (iii) 該等關連交易乃按照一般商業條款，根據監管該等交易之協議條款，或倘無該等協議，則按照不遜於獨立第三方所獲得或提供（視屬何情況而定）之條款訂立；及
- (iv) 該等關連交易乃於下文第(e)項條件所述之限額範圍內訂立。

(d) 核數師簽訂協議後之程序：

貴公司將每年委聘貴公司核數師，審核貴公司於有關財政年度訂立之關連交易，並向董事會提交書面報告，說明下列事項：

- (i) 該等關連交易是否已獲董事會批准；
- (ii) 該等關連交易是否已根據監管該等交易之協議條款，以及（或倘無該等協議）按照貴集團之定價政策訂立；及
- (iii) 該等關連交易是否並無超出下文第(e)項條件所載之上限。

就上述由貴公司核數師進行之簽訂協議後程序而言，新世界發展已向貴公司承諾，只要豁免仍然生效，彼將會向核數師提供本身及其聯繫人士之有關會計記錄。

核數師函件將呈交董事會，其副本亦會呈交聯交所。倘核數師基於任何原因拒絕接納委聘或未能提供該函件，董事會將立即知會聯交所。

(e) 上限：

貴集團於任何有關財政年度訂立之下述各類關連交易，一律不得超過下列上限：

- (i) 貴集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供建築服務而訂立之交易，不得超過貴集團於同一財政年度之綜合營業額25%；

德國商業銀行函件

- (ii) 貴集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供機電工程服務而訂立之交易，不得超過 貴集團於同一財政年度之綜合營業額2.5%；
- (iii) 貴集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供設施管理服務而訂立之交易，不得超過 貴集團於同一財政年度之綜合營業額0.1%；
- (iv) 貴集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供物業管理服務而訂立之交易，不得超過 貴集團於同一財政年度之綜合營業額0.35%；
- (v) 貴集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供保安及護衛服務而訂立之交易，不得超過 貴集團於同一財政年度之綜合營業額0.35%；
- (vi) 貴集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供清潔及園藝服務而訂立之交易，不得超過 貴集團於同一財政年度之綜合營業額0.8%；
- (vii) 貴集團與新世界發展集團於任何財政年度就提供金融服務而訂立之交易，不得超過 貴集團於同一財政年度之綜合營業額0.1%；及
- (viii) 貴集團與新世界發展集團於任何財政年度就本通函「董事會函件」第二節(h)分段所述出租物業及其他服務供應而訂立之交易，不得超過 貴集團於同一財政年度之綜合營業額0.3%。

上文所載之上限乃根據各類關連交易於過去三個財政年度及未來三個財政年度之最高歷史及預測總額計算（跟 貴集團之備考綜合營業額相比），並已調整至適當整數。該等預測數字乃根據擴大歷史數字計算，並已就非經常或特殊項目作出調整，主要假設於該段預測期間：(i) 貴公司有關服務資產之業務將繼續以過往同等速度增長；(ii) 並無產生特殊項目；(iii) 市況、業務或營商環境或政府政策並無出現足以影響 貴集團業務之任何重大逆轉或干擾；及(iv) 貴集團所經營之服務行業將維持穩定。

經考慮上述者後，並依賴 貴公司確認 貴公司將遵守上市規則第14章之有關規定及豁免條件，吾等認為透過上述(i)披露、(ii)獨立非執行董事之審閱、(iii)核數師簽訂協議後之程序及(iv)上限之多項措施，獨立股東之權益將獲得妥善保障。於審核上限時，吾等認為使用關連交易之歷史及預算款額及模式作為營業額之相關基準，藉此釐定關連交易上限之合理限額乃相當合理。吾等向 貴公司確認，服務行業變化甚大，且關連交易之預算款額及模式並無考慮過往各種行業情況之可能性，該等情況或會不時再次出現及有所變化。故此，吾等認為 貴公司將關連交易之歷史款額及模式納入釐訂上限之其中一個考慮因素乃合理之舉。吾

德國商業銀行函件

等與 貴公司一致認為，採用過往及未來三個財政年度各類別關連交易之歷史及預算總額（以適當近似值計算）兩者較高者作為有關上限之基準乃相當合適。此外，鑑於新世界創建集團與部份附屬公司建立了悠久業務歷史，經營至今超過三十年，吾等認為釐定有關上限時，假設服務資產繼續以符合過往模式之增幅增長乃相當合理。再者，吾等認為選取過往三個財政年度及未來三個財政年度之時期，以及上文其他主要假設確實上限基準乃相當合適，原因為考慮之時期合理長久，減少分析時出現之周期性影響，且由於若干因素性質特殊（例如非經常項目、市況、業務及業務環境或政府政策出現重大變化或干擾；及服務行業之不穩定），可能有損上限之合理計算，故此已為該等因素作出調整。倘釐定各上限時採用相同方法，吾等認為本通函所述關連交易之上限乃公平合理。

綜觀而言，吾等認為豁免乃公平合理。就 貴公司及全體股東而言，吾等認為豁免可節省行政成本及其他有關開支。

推薦意見

經考慮上述者後，吾等認為關連交易符合 貴集團及其股東之整體利益，就 貴集團及其股東而言，關連交易之條款乃屬公平合理，並按照公平原則及一般商業條款進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准關連交易。

此致

獨立董事委員會 台照

代表

德國商業銀行香港分行

亞太區企業融資總裁

符致京

企業融資（併購業務）主管

何婉儀

謹啟

二零零三年二月二十一日

以下為將由股東於股東特別大會上批准之經修訂購股權計劃（「該計劃」）之主要條款概要：

1. 該計劃之目的

計劃之主要目的是為以往服務本集團之董事及僱員提供獎勵、為有表現及為本集團作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵，以及吸引及挽留擁有為本集團工作之所需經驗或為本集團作出貢獻之適合人選，並培養公司之認同感。

2. 該計劃之期限

該計劃由二零零一年十二月六日（即本公司根據一項普通決議案採納該計劃當日）起為期10年。然而，本公司可根據股東週年大會通過之決議案隨時終止該計劃。

3. 可參與人士

在董事會之酌情下，符合合資格參與者任何類別之任何人士均可能獲授該計劃之購股權，以根據下文第5段計算之行使價認購董事會釐訂之有關數目之新股份。下列各類人士或實體均屬於合資格參與者：

- (i) 任何合資格僱員；
- (ii) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (iii) 向本集團任何成員公司或任何投資實體提供貨物或服務之任何供應商；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資實體之客戶；
- (v) 向本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東，或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行之任何證券之任何持有人；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何業務或業務開發範圍之任何顧問（專業人士或其他人士）或諮詢人；及
- (viii) 於任何業務經營或開發範圍與本集團任何成員公司或投資實體合作之任何合營夥伴或業務聯盟。

董事不時根據合資格參與者對本集團之發展及增長所作之貢獻，而決定彼等最終是否合資格獲授購股權。

承授人於接受購股權後須向本公司繳付10港元，作為獲授購股權之代價。

4. 表現目標

除董事於授出購股權之提呈條款另有指定及說明外，向承授人授出任何購股權前或承授人行使購股權前均毋須達到任何規定之表現目標。

5. 行使價

行使購股權應付之每股價格為（以較高者為準）：(i)股份於授出當日（必須為交易日）於聯交所每日報價表中所報之股份收市價；及(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表中所報之股份平均收市價。倘出現15(a)段之情況，行使價可予調整。

6. 可予發行之股份數目限額

(a) 尚未行使購股權之限額

根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之尚未行使購股權獲悉數行使後，可予發行之股份最高數目不得超過不時已發行股份之30%。倘根據本公司任何其他購股權計劃授出購股權將導致股份數目超過限額，則不得授出任何購股權。

(b) 更新10%限額

於根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權獲悉數行使後可予發行之股份總數，不得超過採納該計劃當日已發行股份總數之10%（「10%限額」）。現時之10%限額為20,599,680股股份。就計算10%限額而言，股份總數將不會計算根據該計劃及任何其他計劃之條款而失效之購股權。

(c) 批准更新10%限額

本公司可尋求股東批准「更新」10%限額。然而，於根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權獲悉數行使後，根據「經更新」限額而可予發行之股份總數，不得超過批准「經更新」限額當日已發行股份數目之10%。就計算「經更新」之限額而言，股份數目將不會計算根據該計劃及本公司任何其他購股權先前授出之購股權，包括該等根據該計劃及任何其他計劃之已發行、失效或已行使之購股權。

於股東特別大會，本公司將會提呈普通決議案，以批准更新10%限額。

(d) 超額批授之特別批准

本公司可尋求股東個別批准授出超過10%限額之購股權，惟僅可授予本公司於獲得股東批准前特別指定之合資格參與者。

7. 個別參與人士限額

除非得到股東批准，於各合資格參與者行使其獲授之購股權（包括已行使或尚未行使之購股權）後，於任何12個月期間可予發行之股份總數不得超過已發行股份之1%。

倘任何向合資格參與者額外授出購股權之任何行動將導致已授或將授予合資格參與者之所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）獲行使後已發行及將予發行之股份數目於截至有關額外授出購股權日期（包括當日）止12個月期間佔股份總數1%以上，則該等額外授出之購股權必須得到股東之個別批准，而合資格參與者及其聯繫人士必須放棄投票。

8. 向關連人士授出購股權

(a) 授予董事、行政總裁或主要股東

凡向本公司董事（不包括獨立非執行董事）、行政總裁或主要股東，或任何彼等各自之聯繫人士授出購股權，均必須獲得本公司獨立非執行董事（不包括身為購股權建議承授人之任何非執行董事或其聯繫人士）批准。

(b) 授予獨立非執行董事

倘批授購股權予本公司獨立非執行董事，該名獲批授購股權之董事必須放棄投票批准該項批授，並取得其他獨立非執行董事同意作出由董事議決之批授後，方可作出該項批授。

(c) 十二個月內之授出限制

倘本公司向主要股東或一名獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權，而導致因行使截至購股權授出當日十二個月期間（包括當日）已授出及將予授出之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）予以發行及將予發行之股份數目：

(i) 合共佔已發行股份超過0.1%；及

(ii) 根據購股權授出當日之股份收市價計算，總值超過5,000,000港元；

則有關額外授出之購股權必須得到股東批准。

(d) 變更條款

授予購股權持有人(即本公司之主要股東或獨立非執行董事,或彼等各自之任何聯繫人士)之購股權條款如有任何變更,必須獲得股東批准。

9. 接受購股權之程序

授出購股權之要約須以董事釐定格式之函件向合資格參與者提呈,並由提出要約日期起計14日內可供有關合資格人士接納。倘本公司於14日內收到合資格參與者之接納,連同該批授之所需代價繳款,則購股權將被視為已於要約日期授出及獲接納。授出購股權之任何要約倘於14日內不被接納,則該要約將會失效。

10. 轉讓購股權之限制

購股權屬承授人個人所有,不得轉讓、抵押、按揭或出讓(惟承授人行使其選擇權把將予發行之股份以代名人之名義代其持有則另作別論)。

11. 行使購股權

承授人可根據授出購股權要約之條款於該等購股權期間(即不超過授出日期後10年)行使購股權,以認購由董事決定授出及通知承授人之全部或部份股份數目。

除非董事於授出購股權之條款內另有定明外,計劃概無規定購股權行使前需先行擱置一段最短期限。

承授人可向本公司發出書面通知書,指出有意行使購股權及指明所行使購股權涉及之股份數目,以全數或部份行使購股權,惟購股權必須按聯交所之每手買賣單位或其完整倍數予以行使。每份通知書必須隨付足以應付因行使購股權而認購之股份數目之購股權證,以及認購價之全數款項。除非本公司與購股權持有人另行協定,本公司必須於收到行使購股權通知書後30日內向承授人及/或其代名人發行相關股份。

12. 購股權失效

(a) 購股權期屆滿

購股權於董事根據授出購股權指定之購股權期屆滿後隨即失效及不可行使(只限尚未行使之購股權)。

(b) 終止為合資格僱員

倘購股權持有人(即合資格僱員)因下列原因不再為合資格僱員(除非董事酌情另行釐定):

- (i) 疾病、傷殘或身故或根據其僱傭合同之退休條文退休,則彼或其個人代表(視屬何情況而定)可於因上述理由而終止成為合資格僱員之六個月內或相關購股權期屆滿前(以較早者為準)行使其所有購股權。任何未能於上述限期行使之購股權將於有關期限結束後失效;或
- (ii) 因自願離職、或其僱用公司根據其僱傭合同之條款(不包括裁員)將其解僱、或其僱用公司不再成為本集團成員公司或投資實體,其購股權因上述理由而令其終止成為合資格僱員當日失效;或
- (iii) 因行為失當或若干其他理由,其購股權即時失效。

(c) 違反合同或其他合資格參與者破產

就並非合資格僱員之購股權持有人而言,倘董事於任何時間決定:(i)該購股權持有人或其聯繫人士違反彼或其聯繫人士與本集團訂立之任何合同,或該購股權持有人破產或無力償還,或涉及任何清盤、清算或類似程序,或與其債權人全面訂立任何安排或債務重整協議;及(ii)購股權持有人所持有之所有購股權失效,則其購股權將予失效。

(d) 提出全面收購

倘任何人士向股東或其他人士提出任何一般收購而取得本公司之控制權,則購股權持有人於取得有關控制權後六個月內可行使其購股權,而任何尚未行使之購股權於該六個月期間屆滿後將失效,惟倘於該六個月期間,該人士有權根據公司法第103節行使其強制收購股份之權力,及向任何股東發出通知書,指明彼有意行使該等收購權,則購股權仍然可予行使,直至該通知書發出日期後一個月屆滿為止。

(e) 清盤

倘發出股東週年大會之通知書,表明將於會上提呈決議案將本公司自動清盤,則購股權可於發出通知書後任何時間直至決議案獲正式通過或否決或股東週年大會完結或無限期終止(以首先發生者為準)期間可予行使(惟購股權必須於上述決議案通過時尚未失效,則該等購股權方可行使)。倘清盤決議案獲正式通過,所有購股權(只限尚未行使購股權)將因此失效。

(f) 重組

倘根據公司法第99節，本公司與其股東或債權人就本公司之重組計劃或與任何其他公司合併達成妥協或安排，本公司須於向本公司股東或債權人發出會議通告當日就此向所有購股權持有人發出通知書，而各購股權持有人可於該日期後兩個月或（倘屬較早日期）直至該等妥協或安排獲法院批准當日行使其購股權，惟必須待法院批准該等妥協或安排及該等妥協或安排生效後方可行使。待該等妥協或安排生效後，所有購股權（只限倘未行使購股權）將會失效。

13. 註銷及重新授出購股權

倘合資格參與者同意，已授出但尚未行使之購股權可予註銷，而新購股權僅可在股東批准之限額下授予擁有未發行購股權之同一合資格參與者（不包括已註銷購股權）。

14. 股份之地位

購股權獲行使後將予配發之股份將受本公司之公司章程細則所限，並於各方面與承授人姓名載入本公司股東名冊當日之其他已發行股份享有相同地位，特別是就投票權、轉讓權、包括因本公司清盤而產生之其他權力，以及獲發於註冊日期後派付或作出之任何股息或其他分派之權力，惟倘紀錄日期於註冊日期前，則不包括任何將予支付或作出之任何股息或分派。惟倘購股權行使日期為本公司股東名冊暫停登記日期，則購股權之行使將於重開後首個香港營業日（即股東名冊重新接受登記日期）生效。

15. 股本變動之調整

(a) 購股權權利之調整

倘本公司之股本架構出現任何變動，而任何購股權，不論以溢利或儲備資本化、供股發行、合併、分拆或減少本公司股本之方式（不包括就本公司為交易一方而就此發行作為代價之股份）仍然可予行使，則須於下列各項作出相應變動（如有）：

- (i) 尚未行使購股權之主要內容；及／或
- (ii) 行使價；及／或
- (iii) 購股權之行使方法，

而本公司之核數師須以書面向董事會證明彼等之意見乃屬公平合理，惟合資格參與者於有關變動後根據其購股權有權認購本公司之已發行股本，必須與於該等變動前其所享有之比例相同，而有關變動將不會導致任何股份以低於面值之價值發行。

(b) 調整該計劃限額

倘本公司之股本架構因合併、分拆或削減本公司股本之方式出現任何變動，該計劃之股份最高數目將會以核數師向董事證實為公平合理之基準予以調整，惟倘本公司為交易一方而就此發行作為代價之股份，則不會作出調整。

16. 該計劃之條款修訂

任何屬重大性質而對該計劃之條款及條件作出之變動均須得到股東批准，惟倘根據該計劃之現行條款自動生效之有關變動，則當別論。

除非得到股東於股東週年大會事先批准，就(i)與上市規則第17章所載事項有關之該計劃條款或(ii)與任何修訂該計劃條款有關之董事或管理人於該計劃權力一概不得作出修改。

倘對該計劃作出之修訂將取消或不利於購股權持有人之現有權力，則不得作出修訂，惟倘該等購股權持有人根據本公司細則所載之條文取得該等同意書，致使購股權於股本中自成獨立類別者，則當別論。

除上文所述者外，董事可不時運用其絕對酌情權，以董事會決議案豁免或修訂該計劃中彼等認為合適之有關規則。該計劃及／或任何任經修訂購股權之條款必須符合上市規則之適用規定。

本公司必須於有關變動生效後即時向所有購股權持有人提供有關該計劃條款變動之所有詳情。

17. 該計劃之終止

本公司於股東大會上可透過決議案隨時終止該計劃，在該情況下，本公司將不會再授出任何購股權，惟該計劃之條文具有足以令於該計劃終止前授出之任何購股權（只限尚未行使購股權）仍可行使之效力，或根據該計劃之條文規定之效力，而該計劃終止前授出之購股權將一直生效，並可繼續根據該計劃行使。

本說明文件載列上市規則所規定之資料，旨在向股東提供所有合理所需資料，以便股東就贊成或反對批准購回授權之決議案作出知情決定。

1. 有關購回證券之上市規則

上市規則准許以聯交所為主要上市地點之公司在聯交所購回其本身之證券，惟須遵守若干限制，有關之重要資料概述如下。根據本公司之組織章程大綱及公司細則，本公司有權購回其本身證券。

2. 股本

於最後可行日期，本公司之已發行股本包括1,780,759,001股股份。

待有關授出購回授權之相關決議案（即本通函所載召開股東特別大會通告內載列之第5項決議案）獲通過後，並假設本公司於股東特別大會日期前並無再發行或購回股份，則以已發行股份1,780,759,001股為基準計算，本公司將獲准根據購回授權購回最多178,075,900股股份。

3. 購回之理由

董事相信，購回授權符合本公司及其股東之最佳利益，亦賦予董事靈活性，可在對本公司適合及有利之情況下於市場上購回股份。行使購回授權可能會導致本公司之每股資產淨值及／或每股盈利增加，惟須視乎當時之市況及資金安排而定，而只有在董事相信購回行動將對本公司及其股東有利之情況下方會作出。

4. 購回資金來源

根據上市規則，購回事宜所需資金必須來自按該公司組織章程文件及符合該公司註冊成立或以其他方式成立之司法權區之法例規定，可合法用作此用途之資金中撥款支付。

根據本公司之組織章程大綱及公司細則，本公司有權購回其股份。購回股份所需資金將由本公司可供動用之流動現金或營運資金貸款額撥付。按百慕達法例規定，購回事宜只可由有關購回股份之已繳股本撥付、或可供本公司用以支付股息或分派之資金撥付、或為該目的而發行新股之所得款項撥付。購回時任何高於購回股份面值之應付溢價必須由可供本公司用以支付股息或分派之資金或本公司之股份溢價賬或實繳盈餘賬撥付。

董事認為，全面行使購回授權可能會對本公司之營運資金或資產負債水平造成重大不利影響（與本公司截至二零零二年六月三十日止年度年報所載之經審核賬目所披露之財務狀況比較）。然而，董事不擬行使購回授權，以致對董事認為不時適合本公司之營運資金或資產負債比率構成重大不利影響。

5. 股份價格

股份於最後可行日期前十二個月內各月在聯交所進行買賣所錄得之最高及最低成交價如下：

	每股股份	
	最高價 港元	最低價 港元
二零零二年		
二月	0.425	0.390
三月	0.450	0.395
四月	0.440	0.390
五月	0.520	0.390
六月	0.490	0.410
七月	0.475	0.330
八月	0.430	0.370
九月	0.465	0.400
十月	0.620	0.350
十一月	0.455	0.335
十二月	0.425	0.310
二零零三年		
一月	0.405	0.280
二月（截至二零零三年二月七日）	0.280	0.232
二月（由二零零三年二月十日至最後可行日期）	2.525	2.200

附註：於二零零三年二月十日，每10股股份合併為1股之股份合併正式生效

6. 披露權益及最低公眾持股量

董事或（就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信）其聯繫人士（定義見上市規則）目前無意於購回授權在股東特別大會上獲批准及行使後，向本公司或其附屬公司銷售任何本公司證券。

董事已向聯交所承諾，將會在適用情況下，按照上市規則、百慕達適用法例及本公司之組織章程大綱及公司細則所載規定，根據購回授權行使本公司權力購回股份。

購回股份或會導致本公司投票權之比例權益增加，就香港公司收購及合併守則（「收購守則」）而言，該增加將視為收購投票權。故此，視乎股東權益之增加程度而定，股東或行動一致之一組股東可獲得或鞏固對本公司之控制權，因而有責任根據收購守則第26條提出強制性收購建議。

於最後可行日期，就董事所深知及確信，新世界發展集團持有當時現有已發行股份約54%。根據將於股東特別大會日期已發行之股份1,780,759,001股計算，倘購回授權獲全面行使，新世界發展集團於本公司之股權比例將會增加至當時已發行股份約60.1%。

根據新世界發展集團目前之股權，全面行使購回授權將不會導致新世界發展集團須根據收購守則第26條提出全面收購建議。董事無意行使購回授權，從而令致公眾持股量低於25%之最低規定。董事無意行使購回授權，以致新世界發展集團須根據收購守則提出全面收購建議。

7. 本公司所作之購回證券事宜

本公司於最後可行日期前六個月期間，並無在聯交所或其他證券交易所購回其任何股份。

8. 關連人士

概無任何關連人士通知本公司彼現時計劃出售本公司任何證券，亦無任何該等關連人士承諾，一旦購回授權獲授出，彼將會向本公司出售由彼持有之任何證券。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，載述了有關本公司之資料。董事會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，就彼等所知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 權益披露

- (a) 於最後可行日期，下列本公司董事持有本公司每股0.10港元之普通股，並載述如下：

	股份數目		
	個人	家族	公司
鄭家純	—	587,000	—
杜惠愷	—	—	347,000
陳錦靈	3,991	—	10,254,321
黃國堅	3,135,015	2,650,051	—
林焯瀚	35,800	—	265,139

- (b) 於最後可行日期，下列董事持有本公司最終控股公司新世界發展每股1.00港元之普通股，並載述如下：

	股份數目		
	個人	家族	公司
陳錦靈	96,669	—	—
鄺志強	30,000	—	—

- (c) 於最後可行日期，下列本公司董事持有新世界發展（本公司最終控股公司）間接附屬公司新世界基建每股1.00港元之普通股，並載述如下：

	股份數目		
	個人	家族	公司
鄭家純	—	1,000,000	—
杜惠愷	—	—	12,000,000
陳錦靈	6,800	—	—

(d) 誠如本公司根據披露權益條例第29條存置之登記冊所紀錄，下列董事於最後可行日期持有相聯法團（定義見披露權益條例）之股份，並載述如下：

相聯法團之名稱	董事姓名	股份數目／ 股本權益百分比
1. 新世界中國地產有限公司	杜惠愷 陳錦靈 林煒瀚	700,000 # 100,000 # 30,000 #
2. Master Services Limited	陳錦靈 黃國堅	16,335 # 44,915 #
3. 偉業國際有限公司	杜惠愷	10 #
4. 華美達地產有限公司	杜惠愷	200 #
5. 飛溢房產有限公司	杜惠愷	1 #
6. 富運盛國際有限公司	杜惠愷	60 #
7. HH Holdings Corporation	陳錦靈	15,000 #
8. 大福證券集團有限公司	黃國堅	390,000 #
9. 上海局一房地產發展有限公司	杜惠愷	20%參與權益*
10. 豐盛地產發展(上海)有限公司	杜惠愷	20%參與權益*
11. 上海三聯物業發展有限公司	杜惠愷	1.8%參與權益*
12. 肇慶新世界房地產發展有限公司	杜惠愷	60%間接股本權益*
13. 肇慶新世界物業管理有限公司	杜惠愷	60%間接股本權益*
14. 南京新麗都房地產開發有限公司	杜惠愷	35%股本權益*
15. 南京新世界長江儀器有限公司	杜惠愷	21.175%股本權益*

個人持有之股份

* 透過公司實體持有之股本權益

- (e) 於最後可行日期，根據新世界基建採納之購股權計劃，鄭家純博士持有購股權，可認購新世界基建之股份，並載述如下：

董事姓名	授出日期	尚未行使購股權 數目，而其行使價為 每股新世界基建股份	
		10.20 港元 (附註1)	12.00 港元 (附註2)
鄭家純	一九九八年十二月二日	600,000	2,400,000

附註：

- (1) 購股權之行使期由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日。
- (2) 該等購股權分為三批，行使期分別由二零零零年七月一日、二零零一年七月一日及二零零二年七月一日，至二零零四年六月一日。
- (f) 於最後可行日期，根據新世界發展（為本公司之最終控股公司）之間接附屬公司新世界中國地產採納之購股權計劃，若干董事持有購股權，可按每股1.955港元價格認購新世界中國地產股份，並載述如下：

董事姓名	授出日期	購股權行使期 (附註)	尚未行使 購股權數目
鄭家純	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000
杜惠愷	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	2,800,000
陳錦靈	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	400,000

附註：購股權可由接納購股權建議之授出後一個月期限屆滿起計五年內行使，惟於一年內可行使之購股權數目上限為已授出購股權總數之20%，連同過往年度尚未行使之任何購股權。

- (g) 於最後可行日期，根據本公司之相聯法團惠記集團有限公司（「惠記」）採納之購股權計劃，林焯瀚先生持有可按每股0.34港元之價格認購500,000股惠記股份之購股權。該等購股權於二零零零年十一月二十九日授出，並可於二零零一年十一月二十九日至二零零四年十一月二十八日期間行使。

除上文所述之股份及購股權外，於最後可行日期，概無董事或本公司之行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見披露權益條例）之證券中，擁有：(i)根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之任何權益（包括根據披露權益條例第31條或附表第一部，太平洋港口董事被當作或視作擁有之權益）；(ii)根據披露權益條例第29條須記錄於本公司存置之登記冊之任何權益；或(iii)根據上市公司董事證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益。

3. 主要股東

- (a) 於最後可行日期，據任何本公司董事或行政總裁所知，根據披露權益條例第16條須存置之登記冊所記錄，持有本公司10%或以上股本權益之人士如下：

名稱	附註	股份數目
周大福企業有限公司（「周大福企業」）	(1)	1,018,902,575
新世界發展		959,070,682
Sea Walker Limited（「SWL」）	(2)	303,453,687
Mombasa Limited（「Mombasa」）	(3)	303,453,687

附註：

- (1) 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三份之一已發行股份，因此被視為於新世界發展所擁有之股份中擁有權益。周大福企業亦直接擁有本公司股本中59,831,893股股份之權益。
- (2) 新世界發展持有SWL之全部權益，因此SWL被視為於新世界發展持有之股份中擁有權益。新世界發展亦透過其多間附屬公司間接擁有本公司股本中655,616,995股股份。
- (3) Mombasa為SWL之全資附屬公司，其於本公司之權益被視為由SWL持有。

除上文披露者外，於最後可行日期，按根據披露權益條例第16條存置之登記冊所記錄，概無其他人士擁有10%或以上之本公司已發行股本。

- (b) 於最後可行日期，據任何本公司董事或行政總裁所知，除本通函所披露者外，直接或間接擁有10%或以上可於本集團（本公司除外）成員公司之股東大會上投票之權利之人士（本集團成員公司除外）如下：

名稱	附屬公司名稱	所持股份百分比
精俊控股有限公司	新時代幕牆工程有限公司	12%
陳鼎禮	富騰工程有限公司	30%
Junglesoft Inc.	掌上網有限公司	20%
Smart Concept Trading Limited	Tali Group Limited	12.35%
陳鼎禮	Tali Group Limited	17.65%
Island Smart Holdings Limited	創誠香港有限公司	20%
Gold Cycle Limited	創誠香港有限公司	10%
北京市萬勝全物業管理中心	北京僑樂物業管理服務有限公司	40%
珠海市萬泉河科技發展有限公司	深圳香島園花卉有限公司	40%
廣州市新運行汽車運輸有限公司	廣州銳萊停車場設備有限公司	10%
Hong Kong Ticketing Alliance Limited	Hong Kong Ticketing Holdings Limited	50%
美麗華酒店企業有限公司	Espora Company Limited	50%
偉邦物業管理有限公司	富邦物業管理有限公司	50%
中國廣州市建設開發物業公司	廣州市富城物業管理有限公司	50%
預制建築有限公司	新預制工程有限公司	35%
生物源（香港）環境工程與技術有限公司	寶靈科技有限公司	30%

名稱	附屬公司名稱	所持股份 百分比
Cinagro Pte Limited	Cinabel (Singapore) Pte Limited	20%
順德市誠業建築集團公司	順德協興建築工程有限公司	15%
創業地基有限公司	Barbican-New Concepts Joint Venture	40%
Taisei Corporation	Hip Hing-Taisei Joint Venture	40%
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司	49%
武漢市工業設備安裝公司	武漢定安機電工程有限公司	49%
珠海國際經濟技術合作公司	珠海市景福工程有限公司	20%
高明市交通發展公司	高明新明大橋有限公司	49%
廣東省路橋建設發展公司	肇慶新德大橋有限公司	25%
天津市公路建設發展公司	天津永發路橋建設發展有限公司	10%
武漢三鎮實業控股股份 有限公司	武漢橋樑建設股份有限公司	51.14%
廣州市永通高速公路有限公司	廣州北環高速公路有限公司	10.41%
東亞環球有限公司	廣州北環高速公路有限公司	24.30%
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40%
廣西玉林玉石公路開發 有限公司	廣西玉林新玉公路有限公司	40%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新業公路有限公司	40%

名稱	附屬公司名稱	所持股份 百分比
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新通公路有限公司	40%
廣西蒼梧電力有限公司	廣西蒼梧新蒼公路有限公司	30%
廣西北流市高特有限公司	廣西北流新北公路有限公司	40%
廣西容縣路橋建設有限 責任公司	廣西容縣新容公路有限公司	30%
肇慶市公路發展總公司	肇慶新高公路有限公司	27.36%
高要市公路發展公司	肇慶新高公路有限公司	20.64%
肇慶市公路發展總公司	廣東新肇高公路有限公司	12.97%
高要市公路發展公司	廣東新肇高公路有限公司	12.87%
高要市公路發展公司	肇慶高要新活公路有限公司	30%
廣東省路橋建設發展公司	廣東高要新駿公路有限公司	27%
高要市公路發展公司	廣東高要新威公路有限公司	30%
高要市公路發展公司	肇慶高要新雙金公路有限公司	35%
肇慶市公路發展總公司	肇慶新會公路有限公司	14%
四會市公路發展公司	肇慶新會公路有限公司	17.61%
廣東省路橋建設發展公司	肇慶新寧公路有限公司	12.59%

名稱	附屬公司名稱	所持股份 百分比
肇慶市公路發展總公司	肇慶新寧公路有限公司	17.78%
廣寧縣公路發展公司	肇慶新江公路有限公司	40%
廣東省路橋建設發展公司	肇慶新德公路有限公司	32%
廣東省德慶縣公路發展公司	肇慶新德公路有限公司	11%
廣東省路橋建設發展公司	肇慶新封公路有限公司	33.85%
新興縣路橋有限公司	雲浮新興公路有限公司	40%
廣東省德慶縣公路發展公司	肇慶德慶新悅公路有限公司	15%
廣東省路橋建設發展公司	肇慶德慶新悅公路有限公司	20%
古交市路橋開發建設公司	太原新園公路有限公司	40%
太原通泰實業總公司	太原新太公路有限公司	40%
長治市暢達公路開發公司	山西新黃公路有限公司	40%
長治市暢達公路開發公司	山西新達公路有限公司	40%
清新縣交通建設開發總公司	清遠新清公路有限公司	21%

名稱	附屬公司名稱	所持股份 百分比
武漢市機場路實業發展 有限公司	武漢機場路發展有限公司	33.33%
天津市公路建設發展公司	天津新展高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新顏高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新明高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新思高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新祥高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新森高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新地高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新拓高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新清高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新通高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新實高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新泉高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新路高速公路有限公司	33.38%
天津市公路建設發展公司	天津新隆高速公路有限公司	33.38%
順德電力開發股份有限公司	順德市德勝電廠有限公司	40%

名稱	附屬公司名稱	所持股份 百分比
四川犍為電力(集團)股份有限公司	四川犍為大利電力有限公司	40%
南京港務局	南京惠寧碼頭有限公司	45%
蘇州通港港口有限公司	蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司	25%
廈門中遠國際集裝箱儲運有限公司	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	30%

除上文披露者外，據任何本公司董事或行政總裁所知，於最後可行日期，概無其他人士直接或間接擁有10%或以上可於本集團任何成員公司（太平洋港口除外）股東大會上投票之權利。

4. 其他權益披露

- (a) 於最後可行日期，概無董事於本通函發表日期仍存有，且對本集團業務而言屬重大之任何合同或安排中擁有重大權益。
- (b) 於最後可行日期，概無董事已或建議與本集團任何成員公司訂立任何本集團之有關成員公司不可在一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合同。
- (c) 於最後可行日期，德國商業銀行於本集團之任何成員公司中並無任何股權，或擁有任何權利（不論是否可合法強制執行）認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券。
- (d) 於最後可行日期，概無董事或德國商業銀行於本集團任何成員公司自二零零二年六月三十日（本集團編製最新經審核財務報表日期）以來已收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

董事會並不知悉，自二零零二年六月三十日（本集團編製最新經審核財務報表日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 專家同意書及資格

德國商業銀行乃根據銀行條例(香港法例第155章)之持牌銀行。德國商業銀行已書面表示同意以本通函所載之形式及涵義轉載其有關關連交易之意見函件及引述其名稱,且迄今並無撤回同意書。

7. 訴訟

本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償;而據董事會所知,本集團概無涉及任何尚未了結或有被控之虞之重大訴訟或索償。

8. 其他事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧異,概以英文本為準。
- (b) 本公司之秘書為特許會計師林煒瀚先生。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港皇后大道中18號新世界大廈2座17樓。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港之股份過戶登記分處位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

9. 重大合同

本集團之成員公司於本通函發表日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之合同(不包括按一般業務過程訂立之合同)如下:

- (a) 基建資產銷售協議;
- (b) 服務資產銷售協議;
- (c) 委聘承諾;及
- (d) 於二零零二年六月二十八日就合併本公司於中國廈門若干港口投資而訂立之合併協議。

10. 備查文件

下列文件之副本由即日起至舉行股東特別大會前一日(包括該日)止期間任何一日(公眾假期除外)之一般辦公時間內,在年利達律師事務所位於香港遮打道16-20號歷山大廈10樓之辦事處可供查閱:

- (a) 本公司與新世界發展集團就關連交易訂立之協議;
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則;

- (c) 獨立董事委員會於二零零三年二月二十一日發出之函件，全文載於本通函第22至第23頁；
- (d) 德國商業銀行於二零零三年二月二十一日發出之函件，全文載於本通函第24至第37頁；
- (e) 本附錄第六段所提述之德國商業銀行書面同意書；
- (f) 本集團截至二零零二年及二零零一年六月三十日止年度之經審核財務報表；
- (g) 本附錄第九段所提述之重大合同；
- (h) 本公司於二零零一年十月三十一日、二零零二年七月二十三日及二零零二年十一月十八日刊發各份通函之副本；及
- (i) 購股權計劃規則。



新創建
新創建集團有限公司*
NWS Holdings Limited
(前稱太平洋港口有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

茲通告新創建集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年三月十二日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心6樓606及607室舉行股東特別大會,藉以考慮並酌情通過以下決議案:

普通決議案

1. 「動議待遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)向本公司授出遵守聯交所證券上市規則第14章項下有關關連交易(定義見「釋義」一節,詳情載於本公司於二零零三年二月二十一日向股東寄發之通函「董事會函件」內「關連交易」一節,註有「A」字樣之通函副本已提交大會並由大會主席簽署,以資識別)之批准及/或披露規定責任之豁免條款後,一般及無條件批准在本財政年度及本公司截至二零零五年六月三十日止未來兩個財政年度每次出現關連交易時之相關上限,以及授予本公司董事一般授權,藉以於該段期間訂立或繼續進行關連交易,同時授權本公司董事於彼等認為必須、適宜或恰當之情況下,作出任何進一步行動及事宜,並簽署其他文件及採取一切步驟,以實行關連交易及/或致使其條款生效。」
2. 「動議自大會結束後,本公司於二零零一年十二月六日採納之購股權計劃(「該計劃」)規則將以採納該計劃之經修訂規則而修改,有關經修訂規則之主要條款概述於二零零三年二月二十一日本公司向股東寄發之通函(分別註有「A」及「B」字樣之通函及經修訂規則已呈送予大會,並經大會主席簡簽以資識別),並動議批准及採納經修訂規則作為該計劃之新規則,以取代及免除該計劃之現有規則,以及進一步動議授權本公司董事批准及執行香港聯合交易所有限公司可能要求、接納或並無反對該計劃經修訂規則之任何進一步修訂,惟須遵守及根據經修訂規則之條文而定,以及根據該計劃酌情授出購股權以認購本公司股份,並行使根據該計劃授出之購股權而配發、發行及處理本公司股份,以及採取任何必須、適合或恰當之所有步驟,致使該計劃生效。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 「**動議**根據本公司於二零零一年十二月六日採納（或於經該項普通決議案修訂之第2項普通決議案獲通過時）之購股權計劃（「**該計劃**」）規則第4.2條，授出一般及無條件批准，以「更新」計劃項下之10%限額，惟(i)根據「更新」之限額，本公司因行使根據計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使，而可能發行之本公司股本中每股面值1.00港元股份之總數不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本總面值之10%；及(ii)先前根據計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括根據計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款尚未行使、已註銷、失效或行使之購股權）不得計入本決議案所「更新」之10%限額內。」
4. 「**動議**：
- (a) 在本決議案(c)段所載之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間內（定義見下文）行使本公司一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份、或可轉換為該等股份之證券、或可認購任何股份或可換股證券之購股權、認股權證或同類之權利，以及可作出或授予將會或可能需行使該等權力之售股建議、協議及購股權；
 - (b) 本決議案(a)段之批准授權本公司董事會可於有關期間內作出或授予可能需於有關期間終結後行使該等權力方可進行之售股建議、協議及購股權；
 - (c) 本公司董事會依據本決議案(a)段之批准配發或同意有條件或無條件配發（不論是否依據購股權而配發者）及發行之股本面值總額（惟根據(i)供股（定義見下文）；(ii)行使可轉換為本公司股份之任何證券所附帶之任何換股權；(iii)按當時獲採納之任何購股權計劃或類似安排向本公司及／或其任何附屬公司之董事及／或僱員授予或發行可認購或收購本公司股份之購股權或權利而行使所授予之任何權利；或(iv)發行任何股份以代替股息或依據本公司之公司細則規定配發股份以代替本公司股份之全部或部份股息之類似安排而配發者除外），不得超過於本決議案通過當日本公司之已發行股本面值總額20%，而(a)段所授予之批准亦須受此限制；及

股東特別大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過當日至下列較早發生者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司之公司章程細則或任何適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿時；及
- (iii) 本公司之股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所賦予之授權時。

「供股」指本公司董事於訂定之期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊內之本公司股份持有人，按其當時之持股比例提呈發售股份之建議（惟本公司董事有權就零碎股份，或按香港法例或香港以外任何地區之任何認可監管機構或證券交易所規定之任何限制或責任而作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排）。

5. 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段所載之規限下，一般性及無條件批准本公司董事依據及遵照所有適用法例及香港聯交所有限公司（「聯交所」）或任何其他證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，於有關期間（定釋義見下文）內行使本公司一切權力在香港聯交所或本公司之股份可能上市及經證券及期貨事務監察委員會及香港聯交所認可作此用途之任何其他證券交易所，購回本公司本身之股份；
- (b) 本公司依據本決議案(a)段之批准可能購回之股份面值總額，不得超過於本決議案通過當日本公司之已發行股本面值總額10%，而根據本決議案(a)段所授予之批准亦須受此限制；及

股東特別大會通告

(c) 就本決議案而言：

「**有關期間**」乃指由本決議案通過當日至下列較早發生者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司之公司章程細則或任何適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿時；及
- (iii) 本公司之股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所賦予之授權時。」

6. 「**動議**待第4項及第5項普通決議案通過後，藉增加本公司董事依據該項一般授權可能配發之本公司股本面值總額（即本公司根據第5項普通決議案所授予之權力購回之股份面值總額），擴大大公司董事依據第4項普通決議案獲授之一般授權，惟本公司所購回之股份數額不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命
主席
鄭家純博士

香港，二零零三年二月二十一日

總辦事處及主要營業地點：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈2座17樓

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

附註：

1. 凡有權出席本通告召開之股東大會並可於會上投票之股東，均有權委派一位或以上代表代其出席及投票。受委代表無須為本公司股東，惟必須親身出席代表該名股東。
2. 委任代表之文據連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書，須於大會或其任何續會（視屬何情況而定）舉行時間48小時前，送交本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。填妥及交回委任表格後，股東仍可按意願出席大會並於會上投票。