



新世界發展有限公司  
New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)



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

新世界發展董事及新創建董事謹此聯合公佈，新渡輪(澳門)、Best Conquer、船主、周大福企業及Star Success於二零零三年三月十九日訂立主租船協議，據此，新渡輪(澳門)有條件同意與船主訂立8份獨立光船租賃合約。根據光船租賃合約，新渡輪(澳門)將向船主租賃八艘船舶，由主租船協議完成日期起初步為期四年。視乎新渡輪(澳門)及船主當時之協議，全部(而非部份)光船租賃合約均可由光船租賃合約初步期間屆滿起續期最多四年。光船租賃合約之相同條款及條件將適用於重續後之光船租賃合約(惟重續權除外，重續權將不適用於任何已續期之光船租賃合約，而租賃條款不得超過四年)。新渡輪(澳門)應付予各船主之船舶租金將相等於該年來自經營各艘船舶之船票收益之25%。根據主租船協議，周大福企業及Star Success已同意向新渡輪(澳門)提供擔保。

新渡輪(澳門)乃新創建之全資附屬公司。Star Success乃周大福企業之全資附屬公司，而周大福企業乃新世界發展之控股股東(定義見上市規則)，而新世界發展則持有新創建已發行股本約54%，因此新世界發展乃新創建之控股股東(定義見上市規則)。Best Conquer及其附屬公司(包括船主)乃Star Success之直接或間接全資附屬公司，因此乃新創建之關連人士。根據上市規則第14.25(1)條，訂立及履行主租船協議構成新世界發展及新創建一項關連交易。

由於在租賃期內任何財政年度之每年船舶租金總額上限規定為新創建集團於緊接之前一個財政年度之經審核綜合有形資產淨值之1.5%(預期少於新世界發展集團於相應財政年度之經審核綜合有形資產淨值之3%)，因此該等關連交易毋須獲得新世界發展股東及新創建股東之批准。於租賃期內之關連交易詳情將載入新世界發展及新創建於各財政年度之年報及財務報表內。

根據光船租賃合約(將根據主租船協議予以訂立)擬進行之關連交易將每年持續進行，直至光船租賃合約屆滿為止。因此，新世界發展及新創建已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.25(1)條之披露規定，惟須受下文所載之條件規限。

### 主租船協議

日期：二零零三年三月十九日

訂約方：

(a) Best Conquer及船主作為主要義務人

(b) 周大福企業及Star Success作為擔保人

(c) 新渡輪(澳門)作為承租人

內容：船主同意於主租船協議完成時向新渡輪(澳門)出租船舶，方法為就各艘船舶訂立獨立光船租賃合約，其主要條款見下一段所載。

### 光船租賃合約之主要條款：

- (a) 租賃期：
- (i) 由主租船協議完成日期起初步為期四年
- (ii) 倘新渡輪(澳門)及船主同意，全部(而非部份)光船租賃合約可由光船租賃合約初步期間屆滿起續期最多四年。光船租賃合約之相同條款及條件將適用於重續後之光船租賃合約，惟(aa)重續權除外，重續權將不適用於任何已續期之光船租賃合約，及(bb)船舶於光船租賃合約項下之租賃期將以四年為限
- (b) 每艘船舶之船舶租金：
- (i) 金額：每艘船舶之已收或應收船票收入之25%(包括新渡輪(澳門)來自分租之任何船舶租金，但不包括就該等收入應付之任何稅項及其他政府徵費或收費，以及扣除所有退稅、減稅、折讓及已付佣金)
- (ii) 上限：於任何財政年度各船舶之船舶租金總額，相等於新創建集團於緊接之前一個財政年度之經審核綜合有形資產淨值之1.5%
- (iii) 釐定船舶租金之基準：船舶租金乃訂約方經考慮船舶擁有入可能產生之隱含權益及折舊支出(總折舊率約為每年14%)後按公平原則磋商釐定
- (iv) 付款時間：於下一個月第15個曆日前支付
- (v) 上一個半年度之資料：船舶於截至二零零二年六月三十日止兩個年度各年之總船票收入分別約為86,000,000港元及115,500,000港元。截至二零零二年六月三十日止兩個年度每年船舶租金約為21,500,000港元及28,900,000港元
- (c) 給予新渡輪(澳門)之優先選擇權：有關持有人均不得出售有關權益，除非有關持有人所持之有關權益已根據主租船協議之條款所釐定之公平價值以書面通知方式首先提呈向新渡輪(澳門)銷售。
- (d) 終止：
- (i) 新渡輪(澳門)有權提前向船主發出不少於三個月之書面通知於租賃期內任何時間終止光船租賃合約；或
- (ii) 船主有權向新渡輪(澳門)發出書面通知即時終止有關船舶為新渡輪(澳門)提供服務，只要新渡輪(澳門)未有於光船租賃合約規定之特別寬限期內補救任何以下違反事項：
- (1) 沒有支付船舶租金；及
- (2) 沒有遵守光船租賃合約訂明之使用者限制及保養規定；或
- (iii) 倘有關船主因任何行為或疏忽而未有根據有關光船租賃合約履行其責任，以致新渡輪(澳門)被剝奪使用船舶之權利，而且於新渡輪(澳門)向有關船主發出書面通知後持續未履約達十四個營業日，則新渡輪(澳門)有權向有關船主發出書面通知即時終止任何光船租賃合約；或
- (iv) 倘有關船舶已損耗盡或被宣布在法律意義上已完全受損，光船租賃合約應被視為已終止論；或
- (v) 光船租賃合約任何一方有權向其他方發出書面通知即時終止該合約，只要其他方因獲發指令或決議案獲通過而結束業務、解散、清盤或破產(因重組或合併除外)或只要已委任接管人或只要該方暫停付款、不再經營業務或與其債權人訂立任何特別安排或債務重組協議。

擔保：周大福企業及Star Success同意就下列各項向新渡輪(澳門)提供擔保：

- (a) Best Conquer及船主各自根據主租船協議及光船租賃協議履行彼等之責任；及
- (b) 倘於任何特定財政年度船舶業務應佔新渡輪(澳門)之除稅前純利(按其於租賃期內之備考綜合或合併損益賬所載)不足10,000,000港元(或就租賃期內任何部份惟不超出新渡輪(澳門)整個財政年度之期間而言，則為按365日為一年之比例計算較低金額)，則周大福企業將於核數師審定上述賬目而發出證書後兩個月內以現金方式向新渡輪(澳門)支付不足額，惟該款項無論如何不得超過有關年度內新渡輪(澳門)根據光船租賃合約應付而實繳予船主之船舶租金。如有差額，新創建及新世界發展將即時發表公佈。

### 保養及保險

開支之攤分：根據光船租賃合約，新渡輪(澳門)將負責保養船舶及為船舶投保(包括向獨立第三者償付之第三者責任保險)。保養船舶(以過往數據為依據，並參照其現況及船齡予以適當調整)及為船舶投保(以現有保單之條款為依據)之估計每年成本為32,800,000港元。

### 主租船協議之先決條件：

- 主租船協議須待(其中包括)下列條件達成後方告完成：
- (1) 取得及完成上市規則所規定，與主租船協議及其擬定之交易有關之所有同意及行動或(視情況而定)聯交所豁免遵守上述任何規則；
- (2) 就訂立及履行各項光船租賃合約取得有關政府機關及/或當局之所有必要批准；
- (3) 主租船協議及其擬定之交易已獲新創建董事(不包括無權就有關決議案投票之董事)在該公司之董事會議上批准；
- (4) 主租船協議及其擬定之交易已獲新世界發展董事(不包括無權就有關決議案投票之董事)在該公司之董事會議上批准；及
- (5) 主租船協議所載各項保證均無在任何重大方面遭違反或不會在任何重大方面誤導或失實。

### 完成：

主租船協議將於先決條件達成之日完成。然而，倘該等條件於二零零三年三月三十一日(或新渡輪(澳門)可能同意之較後日期)正午十二時正之前仍未達成或(視情況而定)獲新渡輪(澳門)豁免，則主租船協議將予停止及終結，而協議各方毋須再根據該協議履行任何責任及法律責任，惟凡先前違反該協議之條款則除外。

### 財務影響

根據新創建集團之財務資料，船舶截至二零零二年六月三十日止兩年之船票收入約達86,000,000港元及115,500,000港元。新創建董事預期，截至二零零三年六月三十日止年度之總船舶租金將約達17,000,000港元。按此基準，預期光船租賃合約下初段租賃期首年(即二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日)之總船舶租金將約59,600,000港元。根據主租船協議，訂約方進一步同意，租賃期內任何財政年度之總船舶租金，須受最高金額相等於新創建集團前一財政年度經審核綜合有形資產淨值1.5%之規限。

根據主租船協議，周大福企業亦已作出保證，新渡輪(澳門)任何財政年度應佔船舶營運之除稅前純利(如上文「主租船協議—擔保」一節所述)將不少於10,000,000港元，惟在任何情況下，有關差額不得超過相關年度根據光船租賃合約由新渡輪(澳門)應付或已付予船主之總船舶租金。新創建董事認為，溢利保證符合新創建及其股東之整體利益。

### 訂立光船租賃合約之理由

新渡輪(澳門)自二零零零年一月以來之主要業務乃以船舶提供香港及澳門之渡輪服務。

於二零零三年三月十九日，新渡輪(澳門)與Star Success訂立一項股權銷售協議。股權銷售協議下之代價為1美元，即Best Conquer於二零零三年二月二十八日之有形資產淨值。該有形資產淨值乃按Best Conquer未經審核綜合資產減其未經審核綜合負債之基準算得。Best Conquer之唯一資產為船舶，船舶經獨立專業估值師大基海事有限公司於二零零三年一月三十一日估值約為235,000,000港元。Best Conquer於二零零三年二月二十八日之未經審核綜合負債約為287,600,000港元(包括Best Conquer結欠新渡輪(澳門)之股東貸款)。於截至二零零二年六月三十日止之兩個財政年度，Best Conquer之經審核綜合虧損及溢利分別為7,000,000港元及8,600,000港元。於股權銷售協議日期並無尚未支付之船舶按揭。過往年度及現正產生之所有虧損均以新渡輪(澳門)之股東貸款撥付。該等虧損包括船舶之總收購價約287,600,000港元及Best Conquer之負債。股權銷售協議並無載有任何有關買賣Best Conquer結欠新渡輪(澳門)之股東貸款之條款。該等貸款將於緊接新渡輪(澳門)訂立股權銷售協議要求Best Conquer還款前或於訂立股權銷售協議時償還。現並無就Best Conquer如何就該筆須予償還之款項籌集資金訂立任何明示或隱含之協議。預期周大福企業將就償還該等貸款作出安排。假設周大福企業將直接就償還之款項提供資金或將就該項須償還之款項向Best Conquer提供財務支援，則有關之財務支援將屬上市規則第14.24(8)條所述之情況，可豁免遵守披露或獨立股東批准之規定。倘該等貸款未能於股權銷售協議完成或之前償還，則根據上市規則第14.26(6)條，該等貸款將成為新創建集團關連人士(即周大福企業)提供之財務支援。在該情況下，新創建及新世界發展各自承諾將遵守上市規則之有關規定。股權銷售協議項下之銷售乃一項根據一般商業條款進行之關連交易，並符合上市規則第14.24(5)條所載之最低豁免規定。

\* 僅供識別

由於透過出售船舶(船舶乃流動性較低之資產)可減少新創建集團欠債約159,300,000港元及改善其現金流量狀況約128,300,000港元，故出售船舶之控權公司可改善新創建集團之財政狀況。

新創建董事相信，根據光船租賃合約租賃船舶，就提供現時香港及澳門之渡輪服務而言乃屬必要。於二零零三年三月七日按適當程序舉行之由新世界發展董事適當委任之新世界發展董事(包括新世界發展兩位獨立非執行董事)委員會會議上，主租船協議已獲得審議及批准。概無於主租船協議中擁有權益之新世界發展董事曾出席會議及在會上投票。該董事委員會及新創建董事(包括新創建獨立非執行董事)均認為該等交易符合一般商業條款，而該等條款(包括船舶租金)乃公平合理，以及該等交易符合新世界發展及新創建及彼等各自之股東之整體利益。

### 申請持續關連交易豁免

鑒於光船租賃合約下擬進行之該等交易(「該等交易」)屬持續性質，新世界發展董事及新創建董事認為，每次及所有符合規定之情況均須彼等另行刊發公佈乃不最高實際並構成不適當之負擔。根據光船租賃合約，租賃期之總船舶租金須受最高金額相等於新創建集團前一財政年度經審核綜合有形資產淨值1.5%之規限。已代表新世界及新創建向聯交所提出豁免申請，豁免就新渡輪(澳門)每年向每位船主支付船舶租金嚴格遵守上市規則第14.25(1)條之披露規定，惟須符合下列條件：

- 該等交易：
- (a) 須由新渡輪(澳門)於其日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 須按照一般商業條款或(倘無可資比較案例)按就新世界發展及新創建各自之股東而言屬公平合理之條款進行；
- (c) 須根據光船租賃合約之條款訂立；
- 新創建每一財政年度之每年總船舶租金須不超過新創建集團最近期刊發財務報表披露之綜合有形資產淨值1.5%(「上限金額」)；
- 新世界發展獨立非執行董事及新創建獨立非執行董事須每年審閱該等交易，並於租賃期(及任何重續租賃期)內，在新世界發展及新創建之下一期及接續之年報及財務報表內確認該等交易乃按上文第1及2段所述之方式進行；
- 新世界發展及新創建之核數師每年審閱該等交易，並以函件(「函件」)致新世界發展董事及新創建董事(新世界發展董事及新創建董事須於收到函件後即時將副本送呈聯交所)確認下列各項：
- (a) 該等交易是否已獲新世界發展董事會及新創建董事會各自作出批准；
- (b) 該等交易是否根據光船租賃合約之條款訂立；
- (c) 總船舶租金是否不超過上文第2段所述之上限金額，(倘核數師因任何理由拒絕接受聘任或未能出具函件，新世界發展董事及新創建董事須即時聯絡聯交所)；
- 上市規則第14.25(1)(A)至(D)條規定提供之該等交易詳情，須如上文第3及4段所述，於租賃期內，在新世界發展及新創建各自刊發之年報及財務報表內，連同新世界發展獨立非執行董事、新創建獨立非執行董事及新世界發展及新創建之核數師各自之意見聲明一併作出披露；
- Star Success及船主須向聯交所承諾，彼等會就該等交易之審核向新世界發展及新創建之核數師提供充份方便。

倘上述光船租賃合約之任何條款作出修改，或新渡輪(澳門)於日後與船主訂立任何新協議，或光船租賃合約按其條款重續，新世界發展及新創建須遵守上市規則之規定，除非彼等向聯交所作出申請並獲得另一項豁免。

### 關連交易

新渡輪(澳門)乃新創建之間接全資附屬公司。Star Success乃周大福企業之全資附屬公司，而周大福企業乃新世界發展之控股股東(定義見上市規則)，而新世界發展則持有新創建已發行股本約54%，因此新世界發展乃新創建之控股股東(定義見上市規則)。Best Conquer及其附屬公司(包括船主)乃Star Success之直接或間接全資附屬公司，因此乃新創建之關連人士。根據上市規則第14.25(1)條，訂立及履行主租船協議構成新世界發展及新創建一項關連交易。

由於在租賃期內任何財政年度之每年船舶租金總額上限規定為新創建集團於緊接之前一個財政年度之經審核綜合有形資產淨值之1.5%(預期少於新世界發展集團於相應財政年度之經審核綜合有形資產淨值之3%)，因此該等關連交易毋須獲得新世界發展股東及新創建股東之批准。於租賃期內之關連交易詳情將載入新世界發展及新創建於各財政年度之年報及財務報表內。

該等關連交易之詳情將載入新世界發展及新創建各自截至二零零三年六月三十日止年度及(如適用)於租賃期及任何重續租賃期之年報及賬目內。

倘新渡輪(澳門)選擇行使其光船租賃合約重續權或船舶、船主或Best Conquer任何相關權益之優先購買權，彼將遵守上市規則之適用規定。

### 一般資料

新世界發展主要在香港及中國從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊及科技業務。新世界發展乃新創建集團之最終控股公司。

新創建集團之業務包括發展、投資、經營及/或管理(i)位於中國、香港及澳門之收費公路、高速公路、橋樑及隧道、食水處理廠及食水處理設備生產業務及發電廠；(ii)設施、承包、運輸、財務及環境服務業務；及(iii)貨櫃碼頭、散貨裝卸及倉儲業務。

### 釋義

「光船租賃合約」	指	根據主租船協議由各船主(各自作為擁有人)及新渡輪(澳門)(作為承租人)就於主租船協議完成後出租及租用各自之船舶而將予訂立之8份獨立光船租賃合約(或定期租約)
「Best Conquer」	指	Best Conquer Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，現時為Star Success之全資附屬公司
「船舶租金」	指	根據各份光船租賃合約應由新渡輪(澳門)支付之船舶租金(或租金)，根據主租船協議，該租金將相等於本公佈內「主租船協議—光船租賃合約之主要條款」一節內所概述之該等金額
「租賃期」	指	初步固定租賃期為自主租船協議完成之日起計四年，另加新渡輪(澳門)及船主同意按相同之協議條款及條件更新光船租賃合約所延長之租賃期，該額外租賃期自原定租賃期屆滿之日起計，為期最多不超過四年。
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立之私人有限公司，並為新世界發展及新創建之控股股東
「股權銷售協議」	指	由新渡輪(澳門)就Best Conquer全部已發行股本向Star Success訂立之買賣協議
「擔保」	指	根據主租船協議，由周大福企業及Star Success以新渡輪(澳門)為受益人所作出之擔保，其主要條款概要載於本公佈「主租船協議—擔保」一節
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主租船協議」	指	由Best Conquer及船主作為主要義務人、周大福企業及Star Success作為擔保人及新渡輪(澳門)作為承租人(或租船人)就簽訂光船租賃合約於二零零三年三月十九日訂立之光船租賃協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展董事」	指	新世界發展之董事
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司
「新渡輪(澳門)」	指	新世界第一渡輪服務澳門有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為新創建之全資附屬公司
「新創建」	指	NWS Holdings Limited新創建集團有限公司*(前稱太平洋港口有限公司)一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新創建董事」	指	新創建之董事
「新創建集團」	指	新創建及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「有關權益」	指	有關持有人於船舶之任何權益或於Best Conquer及/或其任何附屬公司之任何股份或證券
「有關持有人」	指	周大福企業、Star Success、Best Conquer或船主
「Star Success」	指	Star Success Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為周大福企業之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「船主」	指	船舶之註冊擁有人，即Betop Associates Limited、Conquer Services Limited、Ever Eternal Limited、Headstart Associates Limited、Omni Choice Group Limited、Onfirst Holdings Limited、Princely Services Limited及Eagle Decade Limited，彼等均為英屬處女群島註冊成立之公司，全部均為Best Conquer之全資附屬公司
「船舶」	指	由各船主各自擁有之8艘船舶，即新輪壹、新輪貳、新輪參、新輪伍、新輪陸、新輪捌拾壹、新輪捌拾貳及新輪捌拾叁

承董事會命  
新世界發展有限公司  
梁志堅先生  
公司秘書

承董事會命  
新創建集團有限公司  
鄭家純博士  
主席

香港，二零零三年三月十九日