

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本公佈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。



Pacific Ports Company Limited

太平洋港口有限公司

(建議更名為新創建集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

就建議之持續關連交易申請豁免

謹此提述本公司、新世界發展及新世界基建就(其中包括)收購事項而發表之聯合公佈。本公司已於二零零二年十一月十八日向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購事項之詳情。

本公司已於二零零二年十二月十二日召開股東特別大會並通過決議案，批准收購事項、增加本公司之法定股本、股份合併及更改名稱。上述事宜已於二零零三年一月二十九日完成。

繼進行重組事項後，預期本集團將與新世界發展集團進行多項交易，根據上市規則，該等交易將構成本公司之關連交易。

由於本公司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，故此，本公司已向聯交所申請豁免於本財政年度及截至二零零五年六月三十日止未來兩個財政年度，毋須嚴格遵守上市規則有關關連交易之披露及批准規定。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，內容關於(其中包括)關連交易之詳情、獨立董事委員會函件及獨立董事委員會之獨立財務顧問函件，連同召開股東特別大會以批准關連交易之股東通告。

A. 背景

謹此提述本公司、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聯合發表之公佈(「聯合公佈」)，內容關於(其中包括)本公司向新世界基建收購基建資產、本公司向新世界創建股東收購服務資產、新世界基建分派太平洋港口分派股份、本公司、新世界發展及新世界基建向彼等各自之股東寄發通函、股份合併、股東特別大會結果及完成。除非文義另有規定，否則本公佈所採用之詞彙概與聯合公佈所界定者具備相同涵義。

本公司已於二零零二年十一月十八日向股東寄發一份通函及召開股東特別大會之通告，通函內容載有（其中包括）收購事項之詳情、太平洋港口獨立董事委員會之意見、獨立財務顧問致太平洋港口獨立董事委員會之意見書、股份合併之詳情、更改股份每手買賣單位及更改名稱。

本公司已於二零零二年十二月十二日召開股東特別大會並通過決議案，批准收購事項、增加本公司之法定股本、股份合併及更改名稱。

上述事宜已於二零零三年一月二十九日完成。

B. 關連交易

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。新世界創建目前為新世界發展集團之非全資附屬公司，於完成後將成為本集團之全資附屬公司。

新世界發展與太平洋港口亦根據不競爭及委聘承諾契據進行關連交易（新世界發展須就該等服務（如關連交易）委聘太平洋港口，契據之詳情載於下文C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。

該等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，預期該等交易將於完成後繼續進行。因此於完成後，該等交易將構成本公司之關連交易。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

由於多家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簽訂之多份獨立合約而提供（惟須取決於下文E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。

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%。

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提供。本集團於重組事項完成後亦將採取相若之定價政策。

(b) 機電工程服務

本集團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。本集團於重組事項完成後亦將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。本集團於重組事項完成後亦將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。

向新世界發展集團銷售之泊車位服務乃於日常業務過程中進行，較新世界創建集團其他獨立第三方收取之價格折讓多達20%。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。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。該等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。本集團於重組事項完成後亦將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。本集團於重組事項完成後亦將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。於重組事項完成後，園藝服務之定價政策將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。本集團將會於重組事項完成後採用相若之定價政策。

截至二零零二年六月三十日止兩個年度各年（蓋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0.2%。該等租賃協議乃根據一般業務條款，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正常業務過程中賺取，並按成本加利基準釐定。目前，新世界創建集團並無向獨立第三方提供有關服務。本集團亦將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。

C. 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，新世界發展與太平洋港口將於收購事項完成後簽訂一項不競爭及委聘承諾契據，據此，新世界發展將會（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，有關安排由收購事項完成日期起計為期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。

D. 獨立股東之批准

由於新世界發展將於重組事項後，直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，將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。

鑑於新世界發展於本公司擁有權益，新世界發展將就批准關連交易之決議案棄權投票。本公司將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香港分行，就關連交易之條款向獨立董事委員會提供意見。

E. 申請豁免

根據上市規則，上文「關連交易」一段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（「豁免」），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) (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「關連交易」一段(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。

F. 一般事項

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，內容載有（其中包括）關連交易之詳情、獨立董事委員會函件及獨立董事委員會之獨立財務顧問德國商業銀行香港分行之函件，連同召開股東特別大會以批准關連交易之股東通告。

G. 釋義

除另有規定外，本公佈所採用之詞彙概與聯合公佈所界定者具備相同涵義。此外，除非文義另有所指，否則下列本公佈所用之詞彙一概具備以下涵義：

「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
「通函」	指	將寄發予股東之通函，當中載有（其中包括）關連交易之詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件，連同召開股東特別大會以批准關連交易之股東通告
「清潔及園藝服務」	指	新世界創建集團現時向新世界發展集團提供之清潔、園藝及相關服務，待本公佈「關連交易」一段(f)分段所述者完成後，該等服務將由本集團向新世界發展集團提供
「關連交易」	指	本公佈「關連交易」一段所述現時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將於完成後繼續進行之關連交易
「建築服務」	指	新世界創建集團現時向新世界發展集團提供之建築及相關服務，待本公佈「關連交易」一段(a)分段所述者完成後，該等服務將由本集團向新世界發展集團提供
「本公司」	指	太平洋港口有限公司（建議更改名稱為新創建集團有限公司），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「機電工程服務」	指	新世界創建集團現時向新世界發展集團提供之機電及相關服務，待本公佈「關連交易」一段(b)分段所述者完成後，該等服務將由本集團向新世界發展集團提供

「設施管理服務」	指	新世界創建集團現時向新世界發展集團提供之設施管理及相關服務，待本公佈「關連交易」一段(c)分段所述者完成後，該等服務將由本集團向新世界發展集團提供
「金融服務」	指	新世界創建集團現時向新世界發展集團提供之保險經紀及相關服務，待本公佈「關連交易」一段(g)分段所述者完成後，該等服務將由本集團向新世界發展集團提供
「本集團」	指	緊隨完成後之本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由本公司兩位獨立非執行董事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
「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，於完成後將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
「物業管理服務」	指	新世界創建集團現時向新世界發展集團提供之物業管理及相關服務，待本公佈「關連交易」一段(d)分段所述者完成後，該等服務將由本集團向新世界發展集團提供
「保安及護衛服務」	指	新世界創建集團現時向新世界發展集團提供之保安及相關服務，待本公佈「關連交易」一段(e)分段所述者完成後，該等服務將由本集團向新世界發展集團提供
「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簽訂之有條件買賣協議

「股東」 指 本公司之股東

承董事會命
大平洋港口有限公司
主席
鄭家純博士

香港，二零零三年一月二十九日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」