香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

THE KOWLOON MOTOR BUS HOLDINGS LIMITED
九龍巴士控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

公佈
關連交易
及持續關連交易

概要

於二零零三年七月十七日，本公司的間接全資附屬公司LCKPI與新鴻基地產集團若干成員公司訂立了項目協議。根據此項目協議，該等新鴻基地產集團成員公司將為發展項目的基礎工程及上蓋工程提供建築服務，以及就發展項目提供銷售及租務代理服務、市場推廣服務及物業管理服務。

於本公佈日期，新鴻基地產直接及間接地擁有本公司全部已發行股本約33%。因此，根據上市規則，新鴻基地產為本公司的主要股東。只要新鴻基地產仍為本公司的主要股東，新鴻基地產及其聯繫人均為本公司的關連人士。根據上市規則，項目協議下所進行的交易將構成關連交易。

LCKPI已根據項目管理協議，委任新鴻基地產代理為發展項目的項目經理。根據項目管理協議所進行的交易亦構成本公司關連交易。由於根據項目管理協議應付的總代價不超過港幣10,000,000元或於訂立該協議時本公司公佈的截至一九九八年十二月三十一日止財政年度的經審核賬目所披露的綜合有形資產淨值的3%兩者中的較高者，因此，根據項目管理協議所進行的交易只須受上市規則第14.25(1)條的披露規定所規限。本公司亦已於一九九九年十一月二十六日的公佈披露有關項目管理協議的詳情。

根據主要成本合約應付的最高代價(即港幣1,160,171,400元，假設完成工程所需的主要成本總額不超過預計的港幣1,126,380,000元)超過港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者，因此，根據主要成本合約預計進行的交易須受上市規則第14.26條的披露及股東批准規定所規限。

根據租售代理協議應付的最高代價(即港幣46,000,000元)及根據管理協議應付的最高代價(即港幣61,451,280元，假設於發展項目完成後發展項目的所有住宅及商業單位及停車位的管理費均由LCKPI負責)皆超過港幣1,000,000元或資產淨值的0.03%兩者中的較高者，但不超過港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者。因此，根據這兩項協議預計進行的交易只須受上市規則第14.25(1)條的披露規定所規限。

基於上文所述，本公司將就根據主要成本合約預計進行的交易尋求獨立股東之批准。主要成本合約須待取得獨立股東批准後並由該日起生效。本公司將召開股東特別大會。會上將提呈一項普通決議案，如認為合適，以批准主要成本合約項下計劃進行的交易。新鴻基地產及新鴻基地產的聯繫人將就該普通決議案放棄投票權。

租售代理協議及管理協議則由各協議訂立之日起生效。

新鴻基地產集團各有關成員公司根據租售代理協議及管理協議提供的服務，乃屬於定期及持續性質並為期超逾一年，故亦構成本公司的持續關連交易。該等持續關連交易須受上市規則第14.25(1)條的披露規定所規限。本公司已向聯交所分別就該兩項協議提交申請，豁免嚴格遵守該披露規定。

一份載有包括以下資料的通函：(1)主要成本合約的進一步資料；(2)獨立董事委員會致獨立股東關於主要成本合約的條款的推薦建議；(3)獨立財務顧問就主要成本合約致獨立董事委員會的意見；及(4)即將召開的股東特別大會有關提呈普通決議案以批准根據主要成本合約預計進行的交易的通告，將會盡快寄發予各股東。

1. 背景

LCKPI為位於香港九龍荔枝角寶輪街地段的業主。該地段曾用作本集團的車廠，而該車廠已於二零零二年十二月拆卸。誠如本公司截至二零零二年十二月三十一日止財政年度的年報所披露，該地段將重建為住宅及商業項目，總樓面建築面積約1,000,000平方呎，並附設面積約50,000平方呎的商場。現擬興建四幢住宅大樓，提供約1,300個住宅單位供銷售及租賃。發展項目的打樁工程已於二零零三年三月間動工，並預計於二零零三年九月間竣工。發展項目預計將於二零零六年六月底或之前完成。

根據LCKPI於一九九九年十一月訂立的項目管理協議，LCKPI已委任新鴻基地產代理為發展項目的項目經理，主要負責管理、監督及控制發展項目。LCKPI根據項目管理協議應付新鴻基地產代理的項目管理費為以下兩者中的較高者：(i)港幣15,000,000元；或(ii)項目成本的1%及港幣20,000,000元兩者中的較低者。按照上述方式釐定項目管理費，預計根據項目管理協議應付的最高代價為港幣20,000,000元。於本公佈日期，LCKPI根據項目管理協議已付予新鴻基地產代理的項目管理費總額為港幣6,000,000元。

由於新鴻基地產代理一直為新鴻基地產的全資附屬公司，而新鴻基地產於一九九九年十一月二十六日訂立項目管理協議時已持有本公司已發行股本總額約33%，故根據上市規則，其為本公司的主要股東。因此，只要新鴻基地產仍為本公司的主要股東，根據項目管理協議所進行的交易構成及繼續構成本公司的關連交易。根據項目管理協議應付的最高代價不超過港幣10,000,000元或於一九九九年十一月訂立協議時本公司截至一九九八年十二月三十一日止財政年度的經審核賬目所披露的綜合有形資產淨值(約港幣1,830,000,000元)的3%兩者中的較高者。所以，根據項目管理協議進行的交易只須受上市規則第14.25(1)條的披露規定所規限。本公司已於一九九九年十一月二十六日的公佈披露有關項目管理協議的詳情。

根據項目協議，LCKPI已同意委任新鴻基地產集團的成員公司，按項目協議所載的條款及條件，為發展項目基礎工程及上蓋工程提供項目建築服務，以及就發展項目提供租務及銷售代理服務及市場推廣服務及物業管理服務。

由於根據主要成本合約應付的最高代價(即港幣1,160,171,400元，假設完成工程所需的主要成本總額不超過預計的港幣1,126,380,000元)超出港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者，因此，主要成本合約預計進行的交易須受上市規則第14.26條的披露及股東批准的規定所規限。根據主要成本合約進行的交易須待取得獨立股東批准後及並由該日起生效。

根據各項租售代理協議應付的最高代價(即港幣46,000,000元)及根據管理協議應付的最高代價(即港幣61,451,280元，假設於發展項目完成後的所有住宅及商業單位及停車位的管理費由LCKPI負責)，超過港幣1,000,000元或資產淨值的0.03%兩者中的較高者，但不超過港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者。因此，根據這兩項協議預計進行的交易只須受上市規則第14.25(1)條的披露規定所規限。

2. 項目協議的主要條款

A. 主要成本合約

日期 : 二零零三年七月十七日

訂約方 : LCKPI
駿輝

根據主要成本合約，LCKPI委任駿輝為管理承建商，負責根據該合約所載的若干圖則及指定(當中訂明工程、物料質量及數量(LCKPI所規定者))所採用的物料及技術質量及標準，興建及完成發展項目的基礎工程及上蓋工程，並可由建築師作出修改。除非建築師予以明確禁止，駿輝有權在主要成本合約的條款規限下，將建築工程的任何部分分判予其他人士(可能包括新鴻基地產集團的成員公司)。LCKPI將向駿輝支付所有主要成本，而駿輝將直接向該等其他人士(可能包括新鴻基地產集團的成員公司)支付所產生的一切建築成本。

LCKPI根據主要成本合約應付的總建築成本包括(a)所有工程(包括根據主要成本合約分判的工程)的主要成本；及(b)最高可達按發展項目所有工程(包括根據主要成本合約由承建商負責的工程，以及由所委任的分判商、獲委任供應商及其他人士所負責的工程)估計總成本的4.5%的管理費(其中3%為定額費用，另外最高達1.5%為獎勵金，如實際的主要成本總額低於根據主要成本合約的估計成本總額，駿輝將可獲得此筆獎勵金(惟受下文所述的限額規限)。駿輝將可從所節省的主要成本(最高可達估計總成本的10%)按固定比例獲取該獎勵金。換言之，LCKPI應付的獎勵金介乎估計主要成本的0%至1.5%，而除上述的10%水平外，駿輝將不會就額外節省的主要成本再獲得任何獎勵金)。

根據主要成本合約，發展項目的所有工程的總成本(包括駿輝可能就分判建築工程的部分直接支付予其他人士(可能包括新鴻基地產集團的成員公司)的金額)估計為港幣1,126,380,000元。基於主要成本合約所列估計所有工程的主要成本總額(假設完成工程所需的主要成本總額不超過以上估算)，主要成本合約應付的總代價將不會超過港幣1,160,171,400元。建築師將每月發出中期證書，列出根據該合約應付予駿輝的金額。LCKPI並須於發出此中期證書後21日內向駿輝付款，惟LCKPI可從上述的中期證書所示的該金額中，暫扣包括(i)最多不超過估計主要成本總額的5%；及(ii)根據與有關的分判商訂立的分判商合約可被暫扣的任何該等金額。根據主要成本合約，待有關發展項目的正式竣工證書發出後，LCKPI須向駿輝發放該等暫扣款項的一半，其餘的款項會於保養期屆滿或證明樓宇結構良好的樓宇落成證明書發出後(以較遲發生者為準)發放。

主要成本合約須待取得獨立股東的批准後及將由取得該批准當日起生效。

董事確認，主要成本合約的條款屬正常商業條款，將在本集團的一般及日常業務範圍內運作及經LCKPI與駿輝透過公平磋商而達成的。就駿輝應收LCKPI的代價而言，主要成本的金額是參考由工料測量師提供的(i)市場上現有第三者承建商所收取的建築成本；及(ii)估計建築成本釐定，而駿輝所收取的收費，按與發展項目的建築樓面面積、將興建的單位數目、建築比例及質量相若的項目比較，須為不遜於駿輝收取獨立第三者的收費水平。駿輝收取的管理費亦與第三者承建商所收取的市場收費水平相若。

B. 租售代理協議

日期 : 二零零三年七月十七日

訂約方 : LCKPI
新鴻基地產代理

根據租售代理協議，LCKPI委任新鴻基地產代理為(a)發展項目的住宅單位、商業單位及停車位首次出售／預售及／或出租／預租的獨家租售代理；及(b)提供有關出售／預售及／或出租／預租發展項目的全部住宅單位、商業單位及停車位的推廣服務。

就提供有關出售／預售及／或出租／預租發展項目的全部住宅單位、商業單位及停車位的租售代理服務及推廣服務，LCKPI須向新鴻基地產代理(a)就每個首次出租或預租之發展項目的住宅單位、商業單位及停車位，支付一個月租金(不包括任何管理費、空調費、政府地租、差餉及其他租客應付的支出)作為租務代理費用；及(b)就每個首次出售或預售的住宅單位、商業單位及停車位，支付售價的0.75%(不包括登記費、印花稅、律師費用及與買賣有關的開支)作為出售代理費用。

該協議的條款訂明，於協議委任期內，LCKPI應向新鴻基地產代理支付的租售代理費用總額將不超過港幣46,000,000元。LCKPI須於以下有關事項發生之曆月後的曆月的最後一天向新鴻基地產代理支付所有租務或出售代理費用：(i)就出租或預租而言，LCKPI就每個住宅／商業單位或停車位訂立有關受約束租賃協議、租契或協議租賃之協議或租約確認書；或(ii)就出售或預售而言，LCKPI就每個住宅／商業單位或停車位訂立有關正式買賣協議。

根據協議，新鴻基地產代理可要求及LCKPI可向外委聘租售分判代理及承包商，負責出租及／或預租及／或出售及／或預售發展項目的住宅及商業單位及停車位。倘有關的出售／預售及／或出租及／或預租是由外判的分判代理及承包商促成，LCKPI須支付(i)該等外判的分判代理及承包商代理費；及(ii)根據協議(即如上述)所協定的收費準則，向新鴻基地產代理支付代理費，不論有關的出售／預售及／或出租／預租是否由外判的分判代理或承包商促成。

租售代理協議由訂立協議日期起生效，直至以下日期屆滿，以較早者為準：(a)發展項目獲發出最後一張入伙紙起滿二十四個月(假設發展項目將於二零零六年六月底前後完成，預期可大概於二零零六年二月底前後取得)；或(b)發展項目的全部住宅單位、商業單位及停車位均已首次出租或預租或出售或預售當日。

由於根據各項租售代理協議應付的最高代價超過港幣1,000,000元或資產淨值的0.03%兩者中的較高者，但不超過港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者；因此，根據這項協議預計進行的交易只須受上市規則第14.25(1)條的披露規定所規限。

董事確認租售代理協議的條款屬正常商業條款，將於本集團的一般及日常業務範圍內運作及經由LCKPI與新鴻基地產代理透過公平磋商而達成的。尤其是新鴻基地產代理向LCKPI收取的租務代理及出售代理費用的水平，與市場上現有第三者服務商就將興建發展項目的單位數目及面積所收取的市價相若，並且不遜於新鴻基地產代理收取獨立第三者的收費水平。

C. 管理協議

日期 : 二零零三年七月十七日

訂約方 : LCKPI
康業

根據管理協議，康業應向LCKPI支付名義金額港幣1.00元為代價，LCKPI同意委任康業為發展項目的管理公司，按照LCKPI(作為發展商)與康業(作為管理公司)及首名購買發展項目完成後的單位的買家將就發展項目訂立的公契及管理協議(「公契」)的條款及條件，提供有關(其中包括)管理、營運、清潔、保安及維修發展項目的公用地方及設施的服務。在與香港律師會訂明的有關非同意方案的草擬公契指引的條文沒有牴觸的範圍內，該公契將載入管理協議所載的條款。LCKPI及康業同意康業的委任期定為由訂立公契日期起計兩年。

委任康業為發展項目的管理公司的協議將由訂立管理協議之日期起生效，直至有關訂約方簽署公契才終止。

該協議的條款訂明，康業由公契之訂立日期起計的兩年期內所提供服務的估計管理開支總額將不超逾港幣55,864,800元。而由訂立公契之日期起計的兩年期內應付予康業的酬金，將不得超逾根據公契所履行職責而產生的管理開支總額的10%。故此，由訂立公契之日期起計的兩年期內，就委任康業為管理公司付予康業的預計酬金最高為港幣5,586,480元。因此，假設LCKPI須承擔發展項目全部的住宅單位、商業單位及停車位的管理費，由訂立公契之日期起計的兩年期內，LCKPI應付康業的預計管理費(包括管理開支及酬金)最高將不超逾港幣61,451,280元。於發展項目落成後開始出售及出租住宅單位及商業單位及停車位時，有關管理費(包括管理開支及酬金)最終將由購買／租賃該住宅單位／商業單位及停車位的買家及／或租客承擔及支付。

倘若由訂立公契之日期起計的兩年期內估計應付予康業的管理費總額(包括管理開支及酬金)超逾上述的估計金額港幣61,451,280元，或倘若由訂立公契之日期起計的兩年期屆滿後，康業繼續獲委任為發展項目的管理公司，本公司將遵守上市規則不時的有關適用規定。

由於根據管理協議應付的最高代價超過港幣1,000,000元或資產淨值的0.03%兩者中的較高者，但不超過港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者。因此，根據管理協議預計進行的交易只須受上市規則第14.25(1)條的披露規定所規限。

董事確認管理協議的條款屬正常商業條款，將於本集團的一般及日常業務範圍內運作及經由LCKPI與康業透過公平磋商而達成的。尤其是，向康業支付的管理開支，預計總額將不超逾港幣55,864,800元乃參考市場上現有第三方服務商就與物業發展項目相若之單位、設施及康樂設施及管理服務範圍而提供管理服務所收取的現行市價而釐定，並且不遜於康業收取獨立第三者的收費水平。而管理開支總額的10%作為付予康業的酬金乃符合香港律師會訂明的非同意方案項下的草擬公契的指引的現行條文。

3. 訂立項目協議的原因

本集團主要在香港及中國內地從事提供公共巴士交通服務及媒體銷售服務，而新鴻基地產集團則主要在(其中包括)香港從事(其中包括)發展及投資物業作租售用途。於二零零二年十二月拆卸本集團建於地段的前車廠後，董事認為重建地段作住宅及商業綜合用途可為地段增值，而且整體上亦符合本集團有效調配資產的策略。

然而，由於進行物業發展項目並不是本集團的主要業務，董事認為，利用新鴻基地產集團在物業發展(包括住宅及商業物業的設計、建築、屋苑管理、銷售及推廣)範疇的專業知識，委任新鴻基地產集團的成員公司興建、管理、監督及完成發展項目乃符合本集團的利益。因此，LCKPI已根據項目管理協議委任新鴻基地產代理為發展項目的項目經理。董事認為，由於新鴻基地產代理於一九九九年十一月根據項目管理協議而獲委任為項目經理，新鴻基地產集團的成員公司早在發展項目的初期階段已開始參與發展項目，故對於LCKPI有關發展項目的目標及要求已有充份的了解。因此，委任同一集團的其他成員公司為發展項目的基礎工程、上蓋工程及有關建築工程提供建築服務、租售代理及推廣服務及物業管理服務，將加強整個發展項目建築過程及管理的整合及成本效益。基於此，新鴻基地產集團的成員公司獲委任提供所述服務，乃符合本公司及股東的整體利益。

4. 關連交易及獨立股東對有關主要成本合約的批准

於本公佈日期，新鴻基地產直接及間接擁有本公司全部已發行股本約33%。因此，根據上市規則，新鴻基地產為本公司的主要股東。故只要新鴻基地產仍為本公司的主要股東，新鴻基地產及新鴻基地產集團的成員公司，包括駿輝、新鴻基地產代理及康業均為新鴻基地產的聯繫人，亦是本公司的關連人士。所以，根據上市規則，按項目協議擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

根據主要成本合約應付的最高代價(即港幣1,160,171,400元，假設完成工程所需的主要成本總額不超過預計的港幣1,126,380,000元)超出港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者。因此，主要成本合約預計進行的交易須受上市規則第14.26條有關披露及股東批准的規定所規限。

根據租售代理協議應付的最高代價(即港幣46,000,000元)及根據管理協議應付的最高代價(即港幣61,451,280元，假設於發展項目完成後所有住宅及商業單位及停車位的管理費由LCKPI負責)超過港幣1,000,000元或資產淨值的0.03%兩者中的較高者，但不超過港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者。因此，根據這兩項協議預計進行的交易只須受上市規則第14.25(1)條的披露規定所規限。

5. 持續關連交易

根據租售代理協議及管理協議進行的交易屬於定期及持續性質，並將維持超過一年，故將構成本公司的持續關連交易。由於根據租售代理協議及管理協議應付的最高代價超過港幣1,000,000元或資產淨值的0.03%兩者中的較高者，但不超過港幣10,000,000元或資產淨值的3%兩者中的較高者；因此，根據該兩項協議預計進行的交易只須受上市規則第14.25(1)條的披露規定的規限所規限。

由於租售代理協議及管理協議項下的交易屬於本集團日常及一般業務過程，董事認為，倘本公司須不時就上述各項遵守上市規則第14.25(1)條的披露規定，乃不切實際及對本公司構成不合理的負擔。因此，本公司已向聯交所提出申請，豁免就根據租售代理協議及管理協議每次進行交易時，嚴格遵守上市規則第14.25(1)條作出披露的規定，條件為：

(a) 於任何財政年度：

(i) LCKPI根據租售代理協議每年應付的總額不得超過港幣10,000,000元或本公司於最近刊發的經審核賬目中所披露的綜合有形資產淨值的3%兩者中的較高者；及

(ii) LCKPI根據管理協議每年應付的總額不得超過港幣10,000,000元或本公司於最近刊發的經審核賬目中所披露的綜合有形資產淨值的3%兩者中的較高者；

(b) 各租售代理協議及管理協議項下的交易須：

(i) 於本集團的日常及一般業務過程中訂立；

(ii) 以正常商業條款(將參考由相若實體訂立類似性質的交易而應用)或不遜於獨立第三者可享有或給予的條款或(倘無法比較)以對股東而言屬公平合理的條款進行；及

(iii) 根據有關協議的條款訂立；

(c) 誠如上市規則第14.25(1)(A)至(D)條所載，租售代理協議及管理協議各自項下的交易詳情，將於本公司有關財政年度的年報中披露，並連同下文(d)及(e)段所指本公司的獨立非執行董事及核數師之意見聲明；

(d) 獨立非執行董事須於租售代理協議及管理協議各自生效的期間內，每年審閱各項有關協議項下的交易，並於本公司的有關年報中確認該等交易乃以上文(a)及(b)段所述的方式進行；及

(e) 本公司的核數師須於租售代理協議及管理協議各自的期間內，每年審閱各項有關協議項下的交易，並於致董事的函件(須向聯交所提供副本)中確認及指出：

(i) 交易是否已取得董事會的批准；及

(ii) 交易是否按照上文(a)及(b)段所載的方式進行。

倘核數師基於任何原因拒絕接納委聘或無法提供核數師函件，董事須盡快聯絡聯交所。

若上市規則將來有任何修訂，導致所制定的規定，較於就租售代理協議及管理協議的交易(屬於租售代理協議及管理協議各自進行的交易性質)申請豁免當日的規定更嚴謹，則本公司會立即採取步驟，確保在合理期間內，遵守有關規定。

6. 委任獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已經委任獨立董事委員會，就主要成本合約的條款及條件是否符合股東及本公司的整體利益以及對股東是否公平合理，向獨立股東提供意見。

本公司已經委任獨立財務顧問，就主要成本合約的條款及條件是否符合股東及本公司的整體利益以及對股東是否公平合理，向獨立董事委員會提供意見。

7. 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案，如認為適當，批准主要成本合約項下計劃進行的交易。於股東特別大會上，新鴻基地產及其聯繫人將就普通決議案放棄投票權。

一份載有包括以下資料的通函：(1)主要成本合約的進一步資料；(2)獨立董事委員會致獨立股東關於主要成本合約的條款的推薦建議；(3)獨立財務顧問就主要成本合約致獨立董事委員會的意見；及(4)即將召開的股東特別大會有關提呈普通決議案以批准根據主要成本合約預計進行的交易的通告，將會盡快寄發予各股東。

8. 一般資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為於香港及中國內地提供公共運輸服務及媒體銷售服務。

9. 本公佈所用之詞彙

「建築師」	LCKPI就發展項目委任的建築師，呂元祥建築師事務所(香港)有限公司，為上市規則所指，獨立於及與本公司的董事、高級行政人員及主要股東及彼等各自的聯繫人概無關連的人士
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	董事會
「駿輝」	駿輝建築有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為新鴻基地產的全資附屬公司
「本公司」	九龍巴士控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「發展項目」	於地段及地段上或附近興建的發展項目及相關建築物，將包括一綜合住宅及商業項目
「董事」	本公司的董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「康業」	康業服務有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為新鴻基地產的全資附屬公司
「獨立董事委員會」	董事會的獨立委員會，由獨立非執行董事組成
「獨立股東」	新鴻基地產及其聯繫人以外的股東
「獨立股東批准」	獨立股東於股東特別大會上批准主要成本合約項下計劃進行的交易
「LCKPI」	Lai Chi Kok Properties Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「租售代理協議」	LCKPI與新鴻基地產代理於二零零三年七月十七日訂立的租售代理協議，詳情載於本公佈第2B項
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「地段」	位於香港九龍荔枝角的新九龍海傍地段3號A段，面積為10,585.7平方米
「中國內地」	中華人民共和國的所有地區，香港除外
「管理協議」	LCKPI與康業於二零零三年七月十七日訂立委任康業為發展項目的管理公司的協議，詳情載於本公佈第2C項
「資產淨值」	港幣4,508,174,000元，即本公司最近期公佈截至二零零二年十二月三十一日止財政年度的經審核賬目所披露，本公司的綜合有形資產淨值
「普通決議案」	將於股東特別大會上提呈的普通決議案，如認為合適，以批准主要成本合約項下計劃進行的交易
「主要成本合約」	駿輝與LCKPI於二零零三年七月十七日訂立的主要成本合約，詳情載於本公佈第2A項
「項目協議」	主要成本合約、租售代理協議及管理協議
「項目管理協議」	LCKPI與新鴻基地產代理於一九九九年十一月二十六日訂立的項目管理協議，據此，新鴻基地產代理獲委任為發展項目的項目經理，詳情載於本公司於一九九九年十一月二十六日的公佈中披露
「工料測量師」	LCKPI就發展項目委任的工料測量師，為上市規則所指，獨立於及與本公司及新鴻基地產代理的董事、高級行政人員及主要股東及彼等各自的聯繫人概無關連的人士
「股東特別大會」	本公司召開的股東特別大會，如認為合適，以批准普通決議案
「股東」	股份的持有人
「股份」	本公司股本中每股面值港幣1.00元的股份(或由不時分拆、合併、重新分類或重組本公司股本而引致的其他面值)
「新鴻基地產」	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「新鴻基地產集團」	新鴻基地產及其附屬公司
「新鴻基地產代理」	新鴻基地產代理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為新鴻基地產的全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
胡蓮娜
公司秘書

香港，二零零三年七月二十一日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報及英文虎報刊登的內容。