
重要文件

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的新創建集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主，或經手買賣或轉讓的銀行、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，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成提呈收購、購買或認購新創建集團有限公司證券的邀請或要約。



新創建

新創建集團有限公司*
NWS Holdings Limited
(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露及關連交易
涉及新創建集團有限公司、
新世界第一控股有限公司、
周大福企業有限公司及
MERRYHILL GROUP LIMITED 的換股建議

新創建集團有限公司的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問

COMMERZBANK 
德國商業銀行香港分行

董事會函件載於本通函第4至16頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第17及18頁。此外，獨立董事委員會的獨立財務顧問德國商業銀行的函件載於本通函第19至26頁，當中載有其致獨立董事委員會的意見。

新創建集團有限公司謹訂於二零零四年一月八日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室301A室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第27及28頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列的指示將其填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間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或其任何續會，並於會上投票。

This page has intentionally been left blank

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
公司及股權架構	6
關於該等有關集團的資料	7
進行換股建議的原因及利益	8
換股協議	9
股東協議	13
財務資料	15
獨立股東的批准	15
股東特別大會	15
推薦建議	16
其他資料	16
獨立董事委員會函件	17
德國商業銀行函件	19
股東特別大會通告	27
附錄一 — 新世界第一控股集團及 Merryhill 集團的估值	29
附錄二 — 一般資料	34

釋 義

除非文義另有所指，在本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「美國評值」	指	美國評值有限公司，獨立專業估值師
「聯繫人士」	指	定義見上市規則
「董事會」	指	本公司的董事會
「營業日」	指	香港銀行的營業日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「主要行政人員」	指	定義見上市規則
「城巴」	指	城巴有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「城巴集團」	指	城巴及其附屬公司
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行香港分行，為獨立董事委員會有關換股建議的獨立財務顧問
「本公司」或「新創建」	指	新創建集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	換股協議的完成
「周大福」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期，周大福持有新世界發展全部已發行股本約35%及新創建全部已發行股本約3%
「周大福收購事項」	指	周大福一間間接全資附屬公司 — Delta Pearl Limited 向 Stagecoach Group Plc 收購 SGC (HK Group) Limited 的全部已發行股本
「周大福集團」	指	周大福及其附屬公司，惟 Merryhill 集團除外
「董事」	指	本公司的董事
「EGL」	指	Enrich Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為周大福一間間接全資附屬公司
「專家」	指	德國商業銀行及美國評值
「First Action」	指	First Action Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	新創建董事會的獨立委員會，由新創建三名獨立非執行董事鄺志強先生、鄭維志先生及黎慶超先生組成，藉以考慮換股建議，並就此向新創建獨立股東提供意見
「新創建獨立股東」	指	新創建股東，惟周大福、新世界發展及其各自的聯繫人士除外
「冠忠巴士」	指	冠忠巴士集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「最後可行日期」	指	二零零三年十二月十八日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Merryhill」	指	Merryhill Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，現為周大福的間接全資附屬公司。於完成時，Merryhill Group Limited 將由周大福及新創建各自(分別透過 EGL 及 NWSSM 間接)持有50%
「Merryhill 集團」	指	Merryhill 及其附屬公司
「Merryhill 股東貸款」	指	Merryhill 集團成員公司尚欠周大福集團內公司間的股東貸款總額
「標準守則」	指	上市公司董事進行證券交易的標準守則
「負債淨額」	指	Merryhill 集團或新世界第一控股集團(視乎情況而定)於指定日期，該集團的(a)外債總額；另加(b)尚欠周大福集團(對 Merryhill 集團而言)或新創建集團(對新世界第一控股集團而言)的股東貸款及墊款總額，減去(c)銀行及手頭現金的款項淨額
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，為新世界發展旗下附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新巴」	指	新世界第一巴士服務有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新世界第一控股的全資附屬公司

釋 義

「新渡輪」	指	新世界第一渡輪服務有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新世界第一控股的全資附屬公司
「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的有限公司，為新世界第一控股的全資附屬公司
「新世界第一控股」	指	新世界第一控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新創建的間接全資附屬公司
「新世界第一控股集團」	指	新世界第一控股及其附屬公司
「新世界第一控股股東貸款」	指	新世界第一控股集團成員公司於完成前尚欠新創建集團內公司間的股東貸款及其他墊款總額
「新創建集團」	指	新創建及其附屬公司，惟(除非另有所指)新世界第一控股集團除外
「新創建股東」	指	新創建已發行股本中每股面值1港元股份的持有人
「NWSSM」	指	NWS Service Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新創建的間接全資附屬公司
「新世界信息科技」	指	新世界信息科技有限公司(前稱新世界基建有限公司)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，為新世界發展旗下附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港及澳門)
「換股建議」	指	定義見本通函所載「董事會函件」第1節
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「換股協議」	指	周大福、新創建與 Merryhill 於二零零三年十二月八日訂立的有條件換股協議
「股東協議」	指	周大福、EGL、新創建與 NWSSM 將於完成時訂立的股東協議
「股東特別大會」	指	新創建股東謹訂於二零零四年一月八日(星期四)假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室301A室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第27及28頁
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「惠記」	指	惠記集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，為本公司的聯營公司



新創建集團有限公司*
NWS Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事：

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
林焯瀚先生
張展翔先生

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·卡馮伯格先生的替任董事)

獨立非執行董事：

鄭志強先生
鄭維志先生
黎慶超先生

敬啟者：

須予披露及關連交易
涉及新創建集團有限公司、
新世界第一控股有限公司、
周大福企業有限公司及
MERRYHILL GROUP LIMITED 的換股建議

1. 緒言

董事會連同新世界發展的董事會於二零零三年十二月八日聯合公佈，周大福、新創建與 Merryhill 已經就換股建議訂立換股協議。倘該協議得以完成，周大福及新創建旗下各自的交通運輸及相關業務將會轉歸 Merryhill 旗下(「換股建議」)。於本通函刊發日期，Merryhill

* 僅供識別

董事會函件

乃周大福一間間接全資附屬公司，除了持有其他投資外，亦持有城巴集團的權益，而新世界第一控股則為新創建的間接全資附屬公司。

周大福與新創建均已同意，在完成時，將會各自擁有 Merryhill 全部已發行股本的50%。然而，根據美國評值對 Merryhill 集團及新世界第一控股集團進行評估的獨立業務企業價值所得結果，以及該兩家集團的負債淨額，Merryhill 集團於二零零三年十月三十一日的資本值(即業務企業價值減去負債淨額)較新世界第一控股集團(建議將由新創建注入 Merryhill)於該日的資本值為高。因此，於完成時，Merryhill 集團與新世界第一控股集團將會作出以下安排，以達致所述各自持有50%的股權架構，並藉此補足兩集團資本值之間的差額：

- (a) Merryhill 將向 EGL 宣派及派付現金股息；
- (b) 新世界第一控股將向新創建發行若干新世界第一控股新股，藉以將新世界第一控股股東貸款的其中一部分撥充為資本；
- (c) 新創建將促使其所持新世界第一控股的全部股權(包括由於上述新世界第一控股股東貸款撥充為資本而發行予新創建的該等新世界第一控股新股)，以及新世界第一控股股東貸款尚未撥充為資本的部分，分別按一元對一元的計算方式轉讓及出讓予 Merryhill；而新創建將可就此收取 Merryhill 新發行的股份，以及 Merryhill 將予支付的一筆現金款項，作為該等轉讓及出讓的代價；及
- (d) Merryhill 將向周大福償還部分 Merryhill 股東貸款，並向周大福發行新股，藉以將 Merryhill 股東貸款餘額撥充為資本。

換股協議須待下文第5節標題為「換股建議的條件」分節所載若干條件達成及／或獲豁免後，方告完成。

於完成時，周大福與新創建(包括其他各方)將會訂立股東協議，藉此釐定其各自對 Merryhill 集團的業務及事務的管理責任。

於最後可行日期，周大福持有新世界發展全部已發行股本約35%，而新世界發展則持有新創建全部已發行股本約54%。周大福亦直接持有新創建全部已發行股本約3%。根據上市規則，由於周大福為新創建的主要股東，因此屬新創建的關連人士。根據上市規則，換股建議構成新創建的須予披露及關連交易，因此須於股東特別大會上取得新創建獨立股東批准。

新創建已成立獨立董事委員會以考慮換股建議，成員包括鄺志強先生、鄭維志先生及黎慶超先生。新創建已委任德國商業銀行為獨立財務顧問，就上述換股建議向獨立董事委員會提供意見。

董事會函件

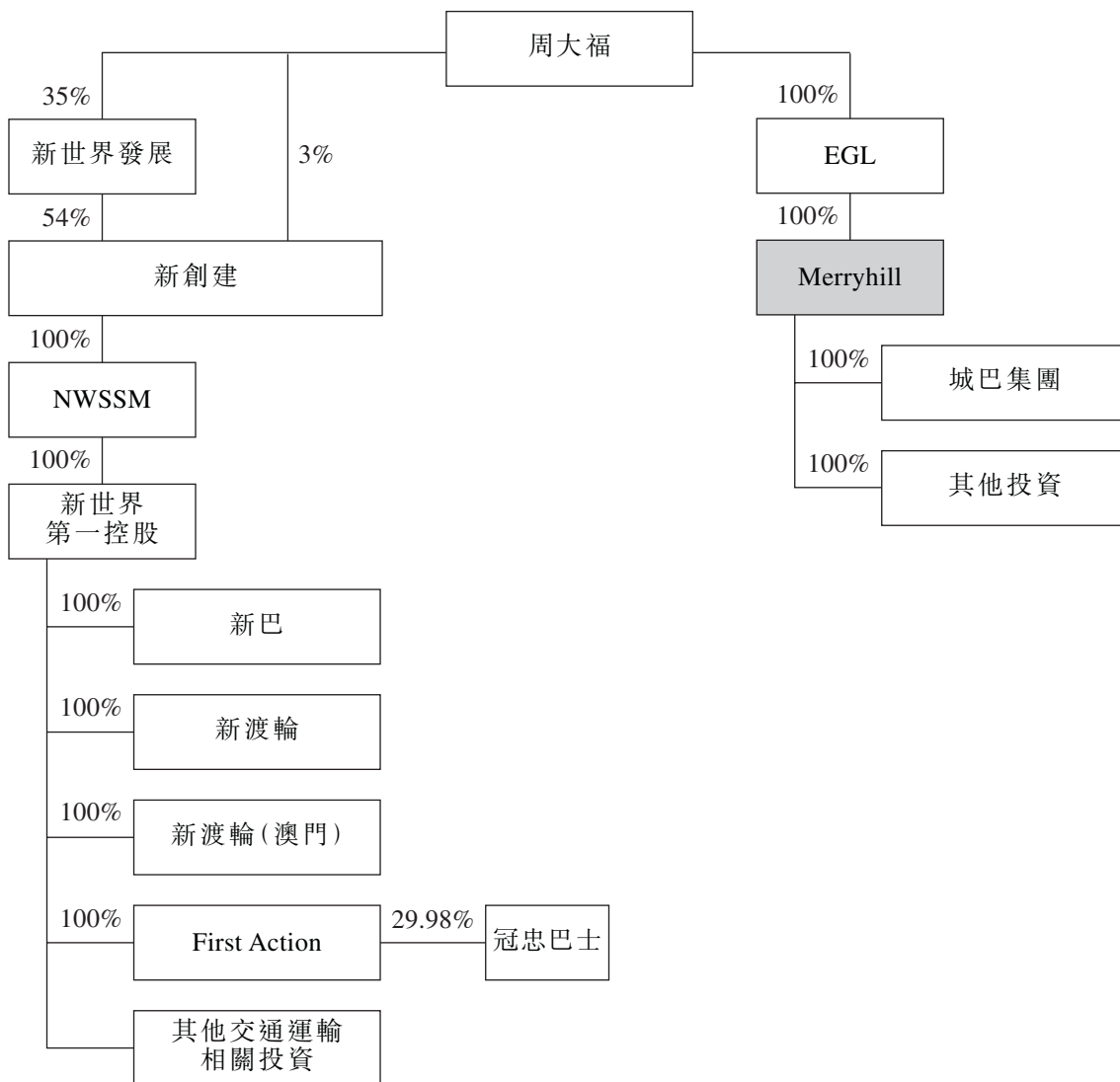
本函件及本通函其他部分乃旨在向閣下提供有關換股建議的資料詳情，另載有獨立董事委員會的推薦建議及德國商業銀行的意見。本函件為本通函其中一部分。

本通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

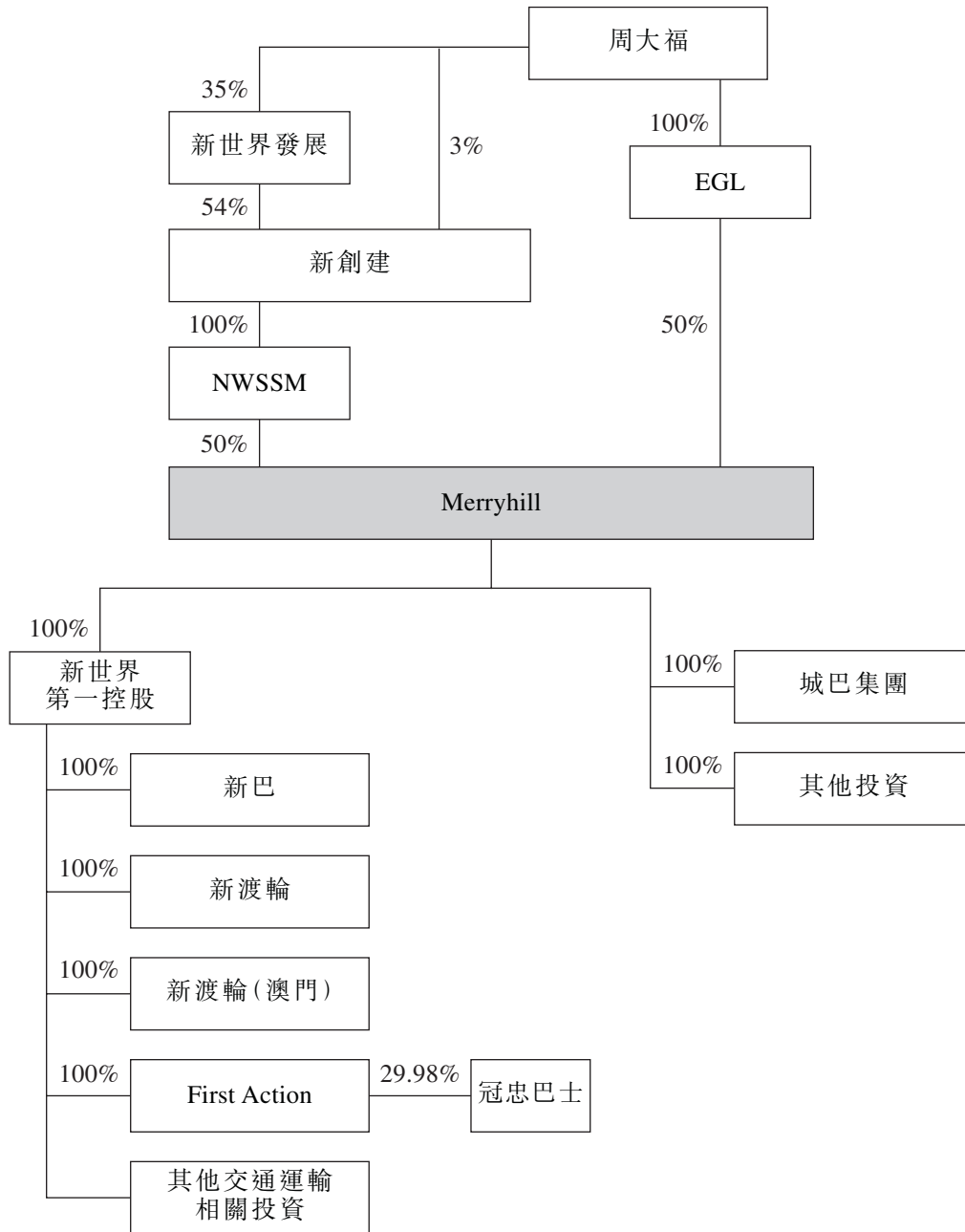
2. 公司及股權架構

下圖顯示新創建集團、新世界第一控股集團及 Merryhill 集團在換股協議完成前後的公司及股權架構概況：

換股協議完成前



換股協議完成後



3. 關於該等有關集團的資料

新創建集團

新創建集團的主要業務包括：(1)設施管理、建築機電、金融保險及環境工程業務，以及透過新世界第一控股集團經營交通運輸和相關業務；(ii)發展、投資、經營及／或管

理收費公路、高速公路、橋樑及隧道、發電廠、水務及廢物處理廠；及(iii)發展、投資、經營及管理貨櫃裝卸、物流及倉儲業務。

新世界第一控股集團

新世界第一控股持有(包括其他公司)新巴、新渡輪、新渡輪(澳門)及 First Action 的全部已發行股本。新巴於香港經營公共巴士服務，新渡輪於香港經營公共渡輪服務，新渡輪(澳門)則經營往來港澳兩地的公共渡輪服務，而 First Action 則持有冠忠巴士全部已發行股本約29.98%。冠忠巴士在香港主要提供非專利巴士服務，並於大嶼山經營專利巴士服務。

Merryhill 集團

Merryhill 主要持有城巴集團。城巴是城巴集團旗下的主要成員公司，在香港經營公共及私營巴士服務。

4. 進行換股建議的原因及利益

新世界發展及新創建預期 Merryhill 將會成為一間多元化的交通運輸服務公司，涵蓋新創建及周大福現有的交通運輸及相關業務，包括本地專利及非專利巴士服務、港內港外渡輪服務、來往香港與澳門之間的渡輪服務、本地觀光渡輪服務、中國內地巴士服務及其他相關的交通運輸業務。

新世界發展及新創建相信，確立 Merryhill 的交通運輸及相關業務，包括其巴士業務，將可透過管理資源整合及充分調撥其他資源，達致強化營運效率，並為乘客提供更佳的服務。在完成後，城巴及新巴將同時成為 Merryhill 集團旗下的成員公司，惟該兩家巴士公司將繼續以獨立的專營權經營，並各自運作現有的路線網絡。新世界發展及新創建深信因整合帶來的協同效益最終會為股東增值。

周大福根據股東協議提供的不競爭契諾和優先權，將可更符合新世界發展和新創建兩家公司股東的權益。

在比較新創建截至二零零三年六月三十日止財政年度的經審核財務報表，和新創建在同一財政年度但計入換股建議後的未經審核合併備考財務報表後，新創建深信，儘管換股建議將不會對新創建的盈利有任何重大影響，惟換股建議將可為新創建的資產負債表帶來正面影響；這些正面影響主要來自：(a)新創建的負債淨額將可由約69億港元削減至54億港元；及(b)新創建的槓杆比率(即負債淨額除以股東權益和少數股東權益和貸款)則可由約62%調低至49%。

換股建議涉及(其中包括)新創建將所持新世界第一控股集團的全部股權轉讓予 Merryhill、新創建將新世界第一控股股東貸款出讓及撥充為資本，以及新創建收購 Merryhill 的50%權益，致令 Merryhill 於完成時將會持有(其中包括)新世界第一控股集團和城巴集團

董事會函件

(詳情請見下文第5節)。在進行上述各項步驟後，新創建集團的有形資產淨值將會減少約100,000,000港元，主要由於所述由新創建收購 Merryhill 的50%權益時導致商譽有所增加。新創建認為，是次事件對新創建的有形資產淨值不構成重大影響。

由於換股建議不會產生任何出售盈利或虧損，故此，換股建議將不會導致新創建的股東權益有變。

5. 換股協議

訂立日期

二零零三年十二月八日

訂約方

周大福、新創建及 Merryhill

換股建議和代價

截至二零零三年十月三十一日：

- Merryhill集團和新世界第一控股集團的業務企業價值分別約達2,451,600,000港元和2,091,200,000港元(根據美國評值對 Merryhill 集團和新世界第一控股集團進行評估的獨立業務企業價值所得結果)；
- Merryhill股東貸款和新世界第一控股股東貸款分別約達518,600,000港元及1,342,000,000港元；
- Merryhill集團和新世界第一控股集團的負債淨額分別約達2,144,800,000港元和1,989,500,000港元；及
- Merryhill集團和新世界第一控股集團的資本值(即業務企業價值減去負債淨額)分別約達306,800,000港元和101,700,000港元。

周大福和新創建已經同意，在完成時及完成後，周大福和新創建將各自擁有 Merryhill 全部已發行股本的50%。為此，在換股協議完成時，訂約方將會根據換股協議採取按下列先後次序的步驟，以達致周大福及新創建各自持有50%的股權架構，並補足 Merryhill 集團與新世界第一控股集團資本值之間的差額：

- (1) Merryhill 須向 EGL 宣派及派付下列現金股息(以較低者為準)：(a)102,600,000港元(即新世界第一控股集團和 Merryhill 集團於二零零三年十月三十一日的資本值之間的差額50%)；及(b)於完成時，Merryhill 的全部可供分派儲備，藉以減低 Merryhill 集團的資本值；
- (2) 新創建須將新世界第一控股股東貸款的其中一部分撥充為資本，藉以增加新世界第一控股集團的資本值，致令該集團就此所得資本值與 Merryhill 集團的資本值(即因上述步驟(1)宣派及派付股息後而有所減少的 Merryhill 集團的資本

董事會函件

值)相同；按此步驟撥充為資本的新世界第一控股股東貸款的實際款額，將視乎根據上述步驟(1)所實際宣派及派付的股息款額而定；

- (3) 新創建將會促使其所持有新世界第一控股的全部已發行股本(包括根據上述步驟(2)，將新世界第一控股股東貸款其中一部分撥充為資本，就此向新創建配發及發行的新世界第一控股新股)轉讓予 Merryhill，並且將新世界第一控股股東貸款尚未撥充為資本的部份出讓予 Merryhill；
- (4) 上述步驟(3)所述轉讓已發行股本、股東貸款一部分撥充為資本及出讓貸款的代價，應以下列方式支付：
 - (i) Merryhill 按照新股的面值發行及配發若干股 Merryhill 新股，作為新世界第一控股的全部已發行股本及新世界第一控股股東貸款中已撥充為資本部分的代價；及
 - (ii) Merryhill 以一元對一元的計算方式支付一筆現金，作為償還新世界第一控股股東貸款按面值計算尚未撥充為資本部份的代價，

此等代價應向新創建或其代名人支付；及

- (5) Merryhill 將向周大福償還部份 Merryhill 股東貸款，並向周大福發行及配發若干股 Merryhill 新股，藉以將 Merryhill 股東貸款餘額撥充為資本。

於完成時，周大福及新創建將各自持有 Merryhill 全部已發行股本的50%；根據香港公認會計原則，Merryhill 將會入賬列為新創建的控制共同實體。

美國評值採用了折現現金流量法、穩定收益資本化方式(普遍稱為收入評估法)及直接市值方式(普遍稱為市場評估法)三者合併進行上述獨立估值。由於所述實體的未來回報可以合理地估計，故折現現金流量法適用於該等獨立估值。當公司預期未來的營運與其現有一般營運不會出現重大轉變，或倘公司預期未來回報某程度上能夠按預測的比率增長，則採用穩定收益資本化方式計算作為以供參考的審查，而直接市值方式乃假設該市場足以有效反映一間股份上市公司的價值。

以變現資產的觀點而論，新創建(按上述步驟(4)所指)轉讓其所持新世界第一控股的股權，並(按上述步驟(3)所指)將新世界第一控股股東貸款撥充為資本及出讓而就此將可取得的總代價估計約達1,443,700,000港元，此金額乃經參考(其中包括)上述於二零零三年十月三十一日所得的獨立估值結果及負債淨額後釐定。按新創建集團截至二零零三年六月三十日止財政年度的經審核賬目計算，總代價相比新世界第一控股集團及新世界第一控股股東貸款的賬面值減少約172,000,000港元。此筆虧蝕金額將會列為完成時新創建注入 Merryhill 的部分投資成本。

Merryhill 將可取得的再融資備用貸款

預期 Merryhill 將(可能連同 Merryhill 集團若干其他成員公司)取得一筆再融資備用貸款，此筆再融資備用貸款可於完成時動用，用於(其中包括)：(a)首先，悉數償還 Merryhill 集團及新世界第一控股集團所有對外債務；及(b)其次，支付上述步驟(1)所指股息、支付上述步驟(4)所指現金代價，並同時償還上述步驟(5)所指 Merryhill 股東貸款其中一部分。預期上述 Merryhill 再融資備用貸款對周大福或新創建而言不會具有追溯權。

於完成前為相關業務提供融資

上述步驟(1)至(5)所指的代價、承諾、股息安排及還款責任，乃參考(其中包括)上述 Merryhill 集團及新世界第一控股集團各自在參照日期為二零零三年十月三十一日的獨立估值結果及負債淨額，並基於下列假設而釐定：

- 由二零零三年十一月一日起，周大福及新創建各自擁有 Merryhill 全部已發行股本的50%；
- 由二零零三年十一月一日起，Merryhill 為 Merryhill 集團(不包括 Merryhill)及新世界第一控股集團的唯一實益擁有人；及
- 由二零零三年十一月一日起，Merryhill 負責支付 Merryhill 集團及新世界第一控股集團的所有費用、開支及資本支出項目，以及所有對外債務的約定還款。

周大福及新創建預期並同意：

- (a) Merryhill 集團及新世界第一控股集團旗下業務由二零零三年十一月一日至完成期間所分別賺取的一切收益及收入，將撥歸 Merryhill 集團及新世界第一控股集團(視乎情況而定)所有及保留；及
- (b) 由二零零三年十一月一日至完成期間，上述費用、開支、資本支出及還款，在切實可行情況下，應由 Merryhill 集團及新世界第一控股集團的內部財政資源撥支。

然而，若此等內部財政資源不足以支付前述費用、開支、資本支出及還款，周大福集團或新創建集團可於完成前，通過股東貸款方式，向 Merryhill 集團或新世界第一控股集團(視乎情況而定)墊支資金，在此情況下，Merryhill 須於完成時按一元對一元的計算方式進行下列各項：

- (i) 向周大福集團悉數償還周大福集團由二零零三年十一月一日至完成期間向 Merryhill 集團墊支的一切股東貸款；及
- (ii) 收購(由新創建出讓予 Merryhill)新創建集團由二零零三年十一月一日至完成期間向新世界第一控股集團墊支的一切股東貸款。

董事會函件

若 Merryhill 於完成時，沒有足夠財政資源進行上文第(i)段及第(ii)段所述的還款及／或收購股東貸款，則任何尚未支付的部分款項，將會成為 Merryhill 結欠周大福集團及／或新創建集團(視乎情況而定)的債務，此等債務不計算利息，並須按要求即時償還。

換股建議的條件

換股建議須待(其中包括)下列各項條件達成後，方告完成：

- 新世界發展及新創建於各自的股東大會上均通過所有必要的決議案，以批准換股建議；
- Merryhill 已按周大福及新創建感到滿意的條款取得上述 Merryhill 再融資備用貸款，而據此動用備用貸款的所有條件，除有關完成的條件外，已根據該項再融資備用貸款的條款得以履行或獲豁免；
- 已取得有關放款人就周大福及新創建或其各自的集團成員公司所動用的現有銀行融資所發出對換股建議的同意書，其條款令周大福及新創建感到合理地滿意；
- 解除 Merryhill 集團若干成員公司就周大福收購事項為 Delta Pearl Limited 及城巴所動用為數1,160,000,000港元的收購融資，以及600,000,000港元再融資備用貸款而簽署的各項擔保文件的全部先決條件，已經履行或獲有關放款人豁免(周大福收購事項下有關須取得上述 Merryhill 再融資備用貸款(須待完成時，方可作實)的條件除外)；及
- 周大福、新創建及／或有關各方已按周大福及新創建感到合理地滿意的條款，向有關政府、法院或其他監管機構或其他人士，取得換股協議下所擬進行的任何交易所必要或與之有關的所有同意書、許可證、授權書及其他批文。

換股協議包含全部條件(惟有關須取得新世界發展及新創建獨立股東批准的條件除外)可獲豁免的條文規定。換股協議將於有關條件履行或獲豁免後的第三個營業日，或周大福與新創建雙方可能議定的較後日期完成。有關各方將於換股協議完成後作出公佈。若此等條件未能於二零零四年三月二十三日或周大福與新創建所議定的較後日期或該日前履行或獲豁免，則換股協議將告失效，屆時亦將據此另行公佈。

賠償契約

根據換股協議，周大福將於完成時，就 Merryhill 集團於簽署換股協議前的若干成員公司，發出以(其中包括)新創建為受益人的賠償契約。同時，新創建亦將就新創建集團及世界第一控股於簽署換股協議前的若干成員公司，發出以(其中包括)周大福為受益人的類似賠償契約。

6. 股東協議

訂立日期

將於完成時簽署

訂約方

周大福、EGL、新創建與 NWSSM

EGL 與 NWSSM 分別是周大福與新創建的間接全資附屬公司。

Merryhill 集團的業務

Merryhill 集團將主要在香港、澳門及／或中國從事交通運輸及相關業務。

董事會的組成與管理

股東協議載有在完成後訂約方各自對 Merryhill 集團的業務及事務有關管理權責方面的條文，包括下列各項：

- (a) EGL 與 NWSSM 各自將有權委任同等數目的董事加入 Merryhill，且在切實可行情況下，EGL 與 NWSSM 在 Merryhill 屬下各附屬公司及聯營公司的董事會將佔同額席位；
- (b) Merryhill 或其全資附屬公司的董事會決議案，必須經由最少一名 EGL 代表及最少一名 NWSSM 代表投票贊成，方可通過；及
- (c) 對於 Merryhill 集團的業務及事務而言事關重大的若干事宜，必須經由股東一致同意，方可通過。

周大福向新創建作出不競爭契諾

根據股東協議的條款，周大福將會向新創建作出若干契諾，表示(包括但不限於下列各項，並除卻股東協議所載若干例外情況)周大福本身不會(並將會促使其附屬公司及聯營公司不會)以任何有關身份：

- (a) 於股東協議年期內，在香港、澳門和中國，直接或間接從事任何與 Merryhill 集團任何交通運輸及相關業務存有競爭的業務；及
- (b) 於股東協議年期內任何時間，在香港、澳門和中國，直接或間接向 Merryhill 集團成員公司的現有或舊有客戶招徠訂單或進行業務往來，形成與 Merryhill 集團任何交通運輸及相關業務相互競爭的局面。

上述不競爭契諾在若干情況並不適用，包括但不限於下列各項：

- (i) 若周大福所佔 Merryhill 全部已發行股本的直接或間接股權降至10%以下，則從該日起計滿一曆年開始，上述不競爭契諾即不再適用，惟只有周大福所佔 Merryhill 的股權在其後所有時間必須維持於10%以下，方為有效；
- (ii) 若周大福全面依從有關授予 Merryhill 爭取任何商機的優先權的責任，則上述不競爭契諾對周大福並不適用；及
- (iii) 若周大福全面依從有關授予 Merryhill 集團租用渡輪的優先權的責任，則上述不競爭契諾就關於周大福擁有渡輪作出租用途方面，對周大福並不適用。

周大福授出的優先權

根據股東協議的條款，周大福本身將會授出，並承諾將會促使其屬下各附屬公司及聯營公司授出優先權予 Merryhill，讓 Merryhill 爭取屬於其業務範疇的任何商機。倘若：(i)周大福已告知新創建及 Merryhill，讓其得悉商機的存在；及(ii)新創建不願讓 Merryhill 爭取有關商機，或 Merryhill 本身決定棄之不取，則周大福可以自行爭取有關商機，前提是接納有關商機的條款不得較該等向 Merryhill 提出的條款優勝。

周大福本身亦將會授出，並承諾將會促使其屬下各附屬公司及聯營公司授出優先權予 Merryhill 集團的成員公司，讓其優先租用由周大福或其屬下任何附屬公司或聯營公司擁有的渡輪，而租賃條款不得較該等向任何第三方提出的條款遜色。

聘用承諾

根據股東協議，周大福與新創建各自將會承諾，在股東協議訂立日期起計15年內，倘若 Merryhill 集團在香港、澳門和中國有需要使用新創建集團現時提供的該等服務，則周大福與新創建各自會促使 Merryhill 及其附屬公司，聘用新創建集團的成員公司提供有關服務。

訂約各方同意，應付新創建集團的價格以及提供有關服務的其他條款，必須本著公平原則，按一般商業條款，及根據聯交所不時授出關於毋須遵守有關關連交易規則所規定作出披露及／或取得股東批准的任何適用寬免或豁免權利（包括任何特定寬免權）的條款後磋商決定。

7. 財務資料

新世界第一控股集團

截至二零零三年六月三十日止兩個財政年度，新世界第一控股集團（由於新創建一間間接全資附屬公司 — NWSSM 透過內部轉讓將 First Action 的全部已發行股本轉讓予新世界第一控股，致令 First Action 於二零零三年六月三十日後成為新世界第一控股集團的成員公司，因此不包括 First Action，故冠忠巴士亦不計算在內）的經審核綜合除稅前溢利分別約為190,600,000港元及42,800,000港元。同期，新世界第一控股集團（不包括 First Action，故冠忠巴士亦不計算在內）的經審核綜合除稅後溢利則分別約為160,500,000港元及21,300,000港元。

First Action 並無編製經審核賬目。倘 First Action 按權益入賬法計算其於冠忠巴士所持的股權（即佔冠忠巴士全部已發行股本約29.98%），則(a)按冠忠巴士截至二零零三年三月三十一日止兩個財政年度的經審核賬目計算，First Action 應佔冠忠巴士的除稅及少數股東權益前溢利分別約為8,000,000港元及13,700,000港元；及(b)按所述冠忠巴士的經審核賬目計算，First Action 應佔冠忠巴士的除稅及少數股東權益後溢利分別約為2,400,000港元及7,400,000港元。

Merryhill 集團

截至二零零三年四月三十日止兩個財政年度，城巴集團的經審核綜合除稅前溢利分別約為245,900,000港元及220,500,000港元。同期，城巴集團的經審核綜合除稅後溢利則分別約為216,500,000港元及172,300,000港元。

8. 獨立股東的批准

根據上市規則，由於周大福為本公司的主要股東，因此屬本公司的關連人士。根據上市規則，換股建議構成本公司的須予披露及關連交易，因此須於股東特別大會上取得新創建獨立股東批准。

鑑於周大福直接或間接持有新世界發展及新創建的權益，因此周大福及新世界發展以及彼等各自的聯繫人士均不會就批准換股建議而提呈的決議案投票。新創建已成立獨立董事委員會以考慮換股建議，另亦已委任德國商業銀行就上述換股建議向獨立董事委員會提供意見。

9. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零四年一月八日（星期四）上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心（新翼）會議室301A室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第27及28頁。本公司擬於股東特別大會上提呈普通決議案，藉以批准換股建議。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列的指示將其填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分

董事會函件

處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間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或其任何續會，並於會上投票。

10. 推薦建議

獨立董事委員會致新創建獨立股東的函件全文乃載於本通函第17及18頁，當中載有其所提供的推薦建議。

經考慮本通函第19至26頁所載德國商業銀行就換股建議提供的意見後，獨立董事委員會認為換股建議乃符合本公司及新創建獨立股東之最佳利益，而本公司就換股建議所訂立換股協議的條款，以及本公司將於完成時訂立股東協議的條款，對新創建獨立股東而言實屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦新創建獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的(A)項及(B)項普通決議案。

11. 其他資料

閣下務請垂注本通函以下各節所載的其他資料：

- (a) 獨立董事委員會函件；
- (b) 德國商業銀行函件；
- (c) 本通函附錄一所載新世界第一控股集團及 Merryhill 集團的估值；及
- (d) 本通函附錄二所載本公司的一般資料。

此致

列位新創建股東 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

二零零三年十二月二十三日



新創建

新創建集團有限公司*
NWS Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

須予披露及關連交易
涉及新創建集團有限公司、
新世界第一控股有限公司、
周大福企業有限公司及
MERRYHILL GROUP LIMITED 的換股建議

緒言

吾等茲提述新創建集團有限公司於二零零三年十二月二十三日刊發的通函(「本通函」)，本函件為本通函其中一部分。本通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等作為本公司的獨立非執行董事，乃獲委任組成獨立董事委員會，就換股建議致函閣下提供吾等有關推薦建議。獨立董事委員會已正式成立，對換股建議、本公司就換股建議所訂立換股協議的條款，以及本公司將於完成時訂立股東協議的條款，是否符合本公司及新創建獨立股東之最佳利益，以及對新創建獨立股東而言是否公平合理，向閣下作為新創建獨立股東提供有關意見。

本通函第4至16頁所載「董事會函件」概述關於換股建議、換股協議的條款以及股東協議的條款。此外，德國商業銀行亦已於獨立董事委員會考慮換股建議時提供有關意見。吾等敦請閣下務須細閱本通函第19至26頁所載德國商業銀行致獨立董事委員會的函件。

推薦建議

吾等作為獨立董事委員會成員，曾與本公司管理層商討進行換股建議的原因。此外，吾等亦曾與德國商業銀行磋商其向獨立董事委員會提供意見時所依據的基準。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮德國商業銀行所提供的意見後，獨立董事委員會認為，誠如本通函「董事會函件」所述，換股建議乃符合本公司及新創建獨立股東的最佳利益，而本公司就換股建議所訂立換股協議的條款，以及本公司將於完成時訂立股東協議的條款，對新創建獨立股東而言實屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦新創建獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的(A)項及(B)項普通決議案。

此致

列位新創建獨立股東 台照

獨立董事委員會
新創建獨立非執行董事
鄭志強、
鄭維志及
黎慶超
謹啟

二零零三年十二月二十三日

德國商業銀行函件

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

COMMERZBANK 

(Public Limited Company Incorporated in the Federal Republic of Germany)

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 HK XXX

敬啟者：

換股建議

緒言

吾等謹此提述吾等乃獲委任為獨立財務顧問，就換股建議向獨立董事委員會提供意見。有關(其中包括)換股建議的詳情已載於二零零三年十二月二十三日刊行的通函(「本通函」)，而本函件為本通函其中一部分。除文義另有所指外，本通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

新創建董事會於二零零三年十二月八日宣佈，新創建、周大福與 Merryhill 已經就換股建議訂立換股協議，倘該協議得以完成，周大福及新創建旗下各自的交通運輸及相關業務將會轉歸 Merryhill 旗下。

謹此提述新世界發展與新創建分別於二零零三年六月九日及二零零三年十二月八日發表的聯合公佈。

根據上市規則，換股協議構成新創建的須予披露及關連交易，因此須於股東大會上取得新創建獨立股東批准。鑑於周大福直接或間接持有新世界發展及新創建的權益，因此周大福及新世界發展以及彼等各自的聯繫人士，均不會就批准換股建議而提呈的決議案投票。

吾等作為獨立董事委員會的獨立財務顧問，職責在於就換股建議的條款對新創建及新創建獨立股東是否公平合理，提出吾等的意見。

在達致吾等的推薦意見時，吾等乃依賴新創建提供予吾等的資料及事實。吾等假設本通函所載或所述的一切資料、意見及聲明均屬真確完備，吾等亦已依賴此等資料、意見及聲明。再者，吾等亦依賴新創建經一切審慎查詢及周詳考慮後始行作出的聲明，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。吾等亦假設本通函所作出或提述由新創建提供予吾等的一切資料、陳述及聲明(新創建須就此承擔全部責任)，於作出之時均屬真確完備，且直至本通函寄發日期仍屬真確完備。

吾等認為，吾等已審閱充分資料，讓吾等足以對換股建議的條款達致知情意見，並作為吾等作出推薦意見提供合理的基準。吾等並無理由懷疑任何重大事實被遺漏或隱瞞，吾等亦不知悉有任何事實或情況，將會致使提供予吾等的資料或向吾等作出的聲明失實、不確或有所誤導。然而，吾等並無對新創建所提供的資料進行任何獨立驗證，亦無對新創建集團的業務及事務進行任何獨立深入的調查。

換股建議

吾等在評估換股建議及向獨立董事委員會提供獨立財務意見時，曾考慮下列各項主要因素：

進行換股建議的原因及利益

新創建預期，Merryhill 將成為一間多元化的交通運輸服務公司，涵蓋新創建及周大福各自現有的交通運輸及相關業務，包括本地專利及非專利巴士服務、港內港外渡輪服務、來往香港與澳門之間的渡輪服務、本地觀光渡輪服務、中國內地巴士服務及其他交通運輸和相關業務。

新創建相信，確立 Merryhill 的交通運輸及相關業務，包括相關的巴士業務，將可透過管理資源整合及充分調撥其他資源，達致強化營運效率，並為乘客提供更佳的服務。在完成後，城巴及新巴將同時成為 Merryhill 集團旗下的成員公司，惟該兩家巴士公司將繼續按照其各自的專營權及路線網絡經營。新創建相信，因整合帶來的協同效益，最終會為股東增值。

在評估進行換股建議的原因及利益時，吾等已考慮到新創建的意見，即周大福根據股東協議作出的不競爭契諾和授出優先權，將可更符合新創建股東的利益。

此外，吾等與新創建討論並對市場資料及研究報告作出分析後認為，換股建議乃符合新創建及其股東的最佳利益，且對新創建及其獨立股東而言實屬公平合理。吾等與新創建董事會一致認為，透過換股建議將新創建及周大福旗下各自的交通運輸及相關業務撥歸 Merryhill 旗下，此舉將可有助 Merryhill 擴闊及深化其業務範圍的基礎。EGL 及 NWSSM 分別為周大福及新創建的間接全資附屬公司。吾等亦已考慮到，周大福、EGL、新創建與 NWSSM 所訂立的股東協議，將載有在完成後訂約方各自對 Merryhill 集團的業務及事務有關管理權責方面的條文規定，其中包括：(i)EGL 與 NWSSM 各自將有權委任同等數目的董事加入 Merryhill，且在切實可行情況下，EGL 與 NWSSM 在 Merryhill 屬下各附屬公司及聯營公司的董事會將佔同額席位；(ii) Merryhill 或其全資附屬公司的董事會決議案，必須經由最少一名 EGL 代表及最少一名 NWSSM 代表投票贊成，方可通過；及(iii)對於 Merryhill 集團的

業務及事務而言，有關重大的若干事宜，必須經由股東一致同意，方可通過。完成後，周大福及新創建將各自持有 Merryhill 全部已發行股本的50%，而 Merryhill 將分別成為周大福及新創建的共同控制實體。基於上述共同控制的原因，新創建對 Merryhill 的業務運作仍將保持重大影響力。同時，吾等認為，Merryhill 集團與新世界第一控股集團各自的管理專才融合之後，將可充分發揮管理效率，對於制訂未來策略更為有利，定能為 Merryhill 爭取交通運輸及相關業務更佳的商機。吾等認為，在完成後，憑著經擴大後的業務規模，加上融合管理專才之舉，Merryhill 將可透過整合營運業務，充分調撥資源，達致協同效益，從而令公司增值，在中港澳三地的公共交通運輸行業所佔的市場地位也得以提高。因此，與 Merryhill 集團及新世界第一控股集團各自獨立經營比較，Merryhill 的競爭力可能更勝一籌。吾等認為，凡此種種，均有利於提升 Merryhill 的競爭力，對新創建的營運效率及經濟回報定當有所改善，最終為新創建股東增值。

代價

截至二零零三年十月三十一日：

- 根據美國評值進行的獨立估值，Merryhill 集團和新世界第一控股集團的業務企業價值分別約達2,451,600,000港元和2,091,200,000港元；
- Merryhill 股東貸款和新世界第一控股股東貸款分別約達518,600,000港元及1,342,000,000港元；
- Merryhill 集團和新世界第一控股集團的負債淨額分別約達2,144,800,000港元和1,989,500,000港元；及
- Merryhill 集團和新世界第一控股集團的資本值(即業務企業價值減去負債淨額)分別約達306,800,000港元和101,700,000港元，兩者相差約205,100,000港元(即資本值差額)。

周大福和新創建已經同意，在完成時及完成後，周大福和新創建將各自擁有 Merryhill 全部已發行股本的50%。為此，Merryhill 集團與新世界第一控股集團於完成時將會採取按下列先後次序的步驟，以達致周大福及新創建各自持有50%的股權架構：

1. Merryhill 須向 EGL 宣派及派付下列現金股息(以較低者為準)：(a)102,600,000港元(即二零零三年十月三十一日資本值差額的50%)；及(b)於完成時，Merryhill 的全部可供分派儲備，藉以減低 Merryhill 集團的資本值；
2. 上述股息金額與資本值差額之間不足之數(即資本值不足數額)，須由新創建將新世界第一控股股東貸款的其中一部分撥充為資本而補足，藉以增加新世界第一控股集團的資本值，致令該集團就此所得資本值與 Merryhill 集團的資本值(即因上述步驟(1)宣派及派付股息後而有所減少的 Merryhill 集團的資本值)相同；按此步驟撥充為資本的新世界第一控股股東貸款的實際款額，將視乎根據上述步驟(1)所實際宣派及派付的股息金額而定；

3. 新創建將會促使其所持有新世界第一控股的全部已發行股本（包括根據上述步驟(2)，向新創建配發及發行的新世界第一控股新股）轉讓予 Merryhill，並且將新世界第一控股股東貸款尚未撥充為資本的部份出讓予 Merryhill；
4. 上述步驟(3)所述轉讓已發行股本及出讓尚未撥充為資本的部分股東貸款的代價，應以下列方式支付：
 - (i) Merryhill 按照新股的面值發行及配發若干股 Merryhill 新股，作為新世界第一控股的全部已發行股本及新世界第一控股股東貸款中已撥充為資本部分的代價；及
 - (ii) Merryhill 以一元對一元的計算方式支付一筆現金，作為償還新世界第一控股股東貸款按面值計算尚未撥充為資本部份的代價，及此等代價應向新創建或其代名人支付；及
5. Merryhill 將向周大福償還部份 Merryhill 股東貸款，並向周大福發行及配發若干股 Merryhill 新股，藉以將 Merryhill 股東貸款餘額撥充為資本。

於完成時，周大福及新創建將各自持有 Merryhill 全部已發行股本的50%。

為評定換股建議對新創建及其股東是否公平合理並符合彼等的利益，吾等已審視並考慮釐定換股建議的代價所採用基準，包括資本值差額、資本值不足數額以及償還股東貸款並撥充為資本的安排。此外，吾等亦審視並考慮了其他估值方法，以釐定吾等對 Merryhill 集團及新世界第一控股集團所評估的獨立業務企業價值估值是否屬於市值。

(i) 所考慮基準：

吾等與新創建董事會進行討論後認為，釐定換股建議的代價所採用基準，包括資本值差額、資本值不足數額以及償還股東貸款並撥充為資本的安排，是周大福與新創建經參考美國評值對 Merryhill 集團及新世界第一控股集團各自的股本注資，或兩集團屬下主要經營單位的業務企業所進行的獨立估值，以及 Merryhill 集團及新世界第一控股集團各自的負債淨額後，按公平磋商原則釐定。

根據美國評值進行的獨立估值，按 Merryhill 集團及新世界第一控股集團屬下主要經營單位各自的估值相加後所得，兩集團的業務企業價值分別約達2,451,600,000港元及2,091,200,000港元。有關估值是採用了折現現金流量法、穩定收益資本化方式及直接市值方式三者合併計算所得。吾等與美國評值曾討論支持美國評值進行獨立估值時所採用的估值方法、折現率及假設事項。再者，吾等經參考相關行業報告和研究報告後認為，美國評值所用的方法、折現率及假設事項符合一般市場慣例，且吾等認為所採用基準實屬公平合理。另外，Merryhill 集團及新世界第一控股集團於二零零三年十月三十一日的負債淨額分別約為2,144,800,000港元及1,989,500,000港元。經考慮 Merryhill 集團及新世界第一控股集團於二零零三年十月三十一日的負債淨額，以及上文概述由周大福、新

創建與 Merryhill 所訂換股協議的商業條款及條件後，吾等認為，換股建議下將新世界第一控股全部已發行股本轉讓予 Merryhill 所涉及的考慮基準誠屬公平合理。按 Merryhill 股東貸款及新世界第一控股股東貸款各自於二零零三年十月三十一日的面值分別約 518,600,000 港元及 1,342,000,000 港元計算，吾等亦認為，根據換股建議，償還 Merryhill 股東貸款及／或將 Merryhill 股東貸款撥充為資本，以及出讓新世界第一控股股東貸款及／或將新世界第一控股股東貸款撥充為資本，實屬公平合理，並按一般商業條款進行。綜觀而論，吾等認為釐定換股建議的代價所採用基準實屬公平合理。

(ii) 其他估值方法：

若使用其他估值方法，按 Merryhill 集團為數約 2,451,600,000 港元的業務企業價值計算，隱含企業價值對 EBITDA (除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利) 倍數 (即 Merryhill 集團於二零零三年十月三十一日為數約 2,451,600,000 港元的業務企業價值，除以該集團截至二零零三年四月三十日止年度的 EBITDA 所得數額) 約為 5.8 倍。

若使用其他估值方法，按新世界第一控股集團為數約 2,091,200,000 港元的業務企業價值計算，隱含企業價值對 EBITDA 倍數 (即新世界第一控股集團於二零零三年十月三十一日為數約 2,091,200,000 港元的業務企業價值，除以該集團截至二零零三年六月三十日止年度的 EBITDA 所得數額) 約為 5.8 倍。

吾等認為，企業價值對 EBITDA 倍數是經營交通運輸及相關業務公司普遍採用的估值指標。具體而言，吾等認為就是次換股建議使用企業價值對 EBITDA 倍數作為估值指標，較使用其他估值倍數更為適合，蓋因即使公司資本架構不同，對此倍數的影響卻相對較低。

吾等經審閱多間可資比較上市公司後認為，同屬聯交所上市的公司—九龍巴士控股有限公司為當中最適合作為與 Merryhill 相比的公司。九龍巴士控股有限公司的企業價值對 EBITDA 倍數 (參照其於二零零三年十二月十八日的市值以及其截至二零零二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表所示財務狀況後計算) 約為 8.3 倍。與此同時，吾等亦曾考慮另外數間在其他司法權區上市並可資比較的交通運輸服務公司，以供參考之用。經考慮經營規模及 Merryhill 集團及新世界第一控股集團並未在任何證券交易所上市，故股份缺乏可供銷售的市場因素後，吾等認為，Merryhill 集團及新世界第一控股集團的業務企業價值所隱含的企業價值對 EBITDA 倍數，與九龍巴士控股有限公司和其他可資比較的交通運輸服務上市公司所得有關倍數吻合。經參考 Merryhill 集團及新世界第一控股集團各自的獨立估值分別為數約 2,451,600,000 港元及 2,091,200,000 港元後，吾等認為，釐定換股建議的代價所採用基準實屬公平合理，符合新創建及其股東的整體利益，並按一般商業條款進行。

其他重要條款

誠如本通函所述，周大福、EGL、新創建與 NWSSM 將於完成時就換股建議訂立的股東協議，將會載有多項重要條款，包括但不限於不競爭契諾、優先權及聘用承諾，有關詳情如下：

(i) 不競爭契諾

根據股東協議的條款，周大福將會向新創建作出若干契諾，表示(包括但不限於下列各項，並除卻股東協議所載若干例外情況)周大福本身不會(並將會促使其附屬公司及聯營公司不會)以任何有關身份，於股東協議年期內，在香港、澳門和中國，直接或間接從事任何與 Merryhill 集團任何交通運輸及相關業務存有競爭的業務，亦不會於股東協議年期內任何時間，在香港、澳門和中國，直接或間接向 Merryhill 集團成員公司的現有或舊有客戶招徠訂單或進行業務往來，形成與 Merryhill 集團任何交通運輸及相關業務相互競爭的局面。上述不競爭契諾在下列情況並不適用：(i)若周大福所佔 Merryhill 全部已發行股本的直接或間接股權降至10%以下，則從該日起計滿一曆年開始，上述不競爭契諾即不再適用，惟只有周大福所佔 Merryhill 的股權在其後所有時間必須維持於10%以下，方為有效；或(ii)若周大福全面依從有關授予 Merryhill 爭取任何商機的優先權的責任，則上述不競爭契諾對周大福並不適用；或(iii)若周大福全面依從有關授予 Merryhill 集團租用渡輪的優先權的責任，則上述不競爭契諾就關於周大福擁有渡輪作出租用途方面，對周大福並不適用。

(ii) 優先權

根據股東協議的條款，周大福本身將會授出，並承諾將會促使其屬下各附屬公司及聯營公司授出優先權予 Merryhill，讓 Merryhill 爭取屬於其業務範疇的任何商機。倘若：(i)周大福已告知新創建及 Merryhill，讓其得悉商機的存在；及(ii)新創建不願讓 Merryhill 爭取有關商機，或 Merryhill 本身決定棄之不取，則周大福可以自行爭取有關商機，前提是接納有關商機的條款不得較該等向 Merryhill 提出的條款優勝。此外，周大福本身亦將會授出，並承諾將會促使其屬下各附屬公司及聯營公司授出優先權予 Merryhill 集團的成員公司，讓其優先租用由周大福或其屬下任何附屬公司或聯營公司擁有的渡輪，而租賃條款不得較該等向任何第三方提出的條款遜色。

(iii) 聘用承諾

根據股東協議，周大福與新創建各自將會承諾，在股東協議訂立日期起計15年內，倘若 Merryhill 集團在香港、澳門和中國有需要使用新創建集團現時提供的該等服務，則周大福與新創建各自會促使 Merryhill 及其附屬公司，聘用新創建集團的成員公司提供有關服務。訂約各方同意，應付新創建集團的價格以及提供有關服務的其他條款，必須本著公平原則，按一般商業條款進行，及根據聯交所不時授出關於毋須遵守有關關連交易規則所規定作出披露及/或取得股東批准的任何適用寬免或豁免權利(包括任何特定寬免權)的條款後磋商決定。

吾等認為，上述股東協議的條款，可為 Merryhill 以及新創建帶來商業利益。具體而言，這些利益將會提升 Merryhill 在交通運輸及相關業務的競爭力，而 Merryhill 作為新創建旗下核心策略投資項目之一，若其競爭力得以提升，換而言之，新創建從中所得的價值及回報亦會相應增加。

吾等已留意到 Merryhill 將(可能連同 Merryhill 集團若干其他成員公司)取得一筆再融資備用貸款，此筆貸款可於完成時動用。預期上述再融資備用貸款對周大福或新創建而言不會具有追溯權。

財務影響

吾等乃根據新創建提供的資料，按新創建截至二零零三年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，另按照計入換股建議完成後的未經審核備考財務報表，以評估換股建議對新創建造成的財務影響。

盈利：

整體而言，吾等認為換股建議可帶來正面的財務影響。經計入：(a)新世界第一控股集團截至二零零三年六月三十日止財政年度的除稅後純利(按照新世界第一控股於同一財政年度的經審核財務報表)；(b)First Action 截至二零零三年三月三十一日止財政年度所佔冠忠巴士的除稅及少數股東權益後純利(按照冠忠巴士於同一財政年度的經審核財務報表)；(c)根據 Merryhill 集團的未經審核備考合併財務報表內，Merryhill 集團於完成後的除稅後純利；及(d)估計新創建由於收購 Merryhill 的50%權益所產生須予攤銷商譽的款項後，由於進行換股建議，新創建的股東應佔盈利估計將會增加約90,000,000港元，即截至二零零三年六月三十日止年度新創建股東應佔盈利上升約7%。基於上文所述，吾等認為換股建議將不會對新創建集團的盈利造成任何重大影響。

槓杆比率：

然而，根據新創建截至二零零三年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，並按照計入換股建議完成後的未經審核備考財務報表所得，其負債淨額可由約69億港元削減至54億港元，由此可見，新創建的槓杆比率(即負債淨額除以股東權益和少數股東權益和貸款)將可明顯改善，由約62%調低至49%。出讓新世界第一控股股東貸款尚未撥充為資本的部分所得現金代價，在完成時，可視情況所需，用以進一步減低新創建的負債水平，或用作新創建的營運資金。

有形資產淨值：

換股建議涉及(其中包括)新創建將所持新世界第一控股集團的全部股權轉讓予 Merryhill、新創建將新世界第一控股股東貸款出讓及撥充為資本，以及新創建收購 Merryhill 的50%權益，致令 Merryhill 於完成時將會持有(其中包括)新世界第一控股集團和城巴集團。在進行上述各項步驟後，新創建集團的有形資產淨值將會減少約100,000,000港元，主要由於所述由新創建收購 Merryhill 的50%權益導致商譽有所增

德國商業銀行函件

加。經考慮新創建集團截至二零零三年六月三十日的經審核財務報表內的有形資產淨值為數約90億港元後，吾等與董事一致認為，是次事件對新創建的有形資產淨值不構成重大影響。

按照新創建編製其於二零零三年六月三十日的未經審核合併備考資產負債表計算，吾等已留意到換股建議於完成時將不會對新創建的股東權益或有形資產淨值造成任何重大影響。

整體建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為換股建議符合新創建及其股東的整體利益，而換股建議的條款對新創建及其股東而言亦屬公平合理，並按一般商業條款進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，藉以批准換股建議。

此致

香港
皇后大道中18號
新世界大廈第2期17樓
新創建集團有限公司
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
謹啟

企業融資(併購業務)主管
何婉儀
謹啟

二零零三年十二月二十三日



新創建

新創建集團有限公司* NWS Holdings Limited

(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」)謹訂於二零零四年一月八日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室301A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

(A) 「動議在周大福企業有限公司(「周大福」、本公司與 Merryhill Group Limited (「Merryhill」)於二零零三年十二月八日訂立有條件換股協議(「換股協議」)(其註有「A」字樣的副本已提交大會，並由大會主席簽署以資識別)後，據此，訂約各方將會在股東協議完成時按下列先後次序作出以下安排：

- (1) Merryhill 將向周大福的間接全資附屬公司 Enrich Group Limited 宣派及派付股息；
- (2) 新世界第一控股有限公司(「新世界第一控股」)將向本公司發行若干新世界第一控股新股，藉以將新世界第一控股股東貸款(定義見換股協議)的其中一部分撥充為資本；
- (3) 本公司將促使其所持新世界第一控股的全部已發行股本(包括按上文第(2)段所述發行予本公司的該等新世界第一控股新股)，以及新世界第一控股股東貸款(定義見換股協議)尚未撥充為資本的部分，分別轉讓及出讓予 Merryhill。本公司將可就此收取 Merryhill 新發行的股份，以及 Merryhill 將予支付的一筆現金款項，作為該等轉讓及出讓的代價；及
- (4) Merryhill 將向周大福償還部分 Merryhill 股東貸款(定義見換股協議)，並向周大福發行新股，藉以將 Merryhill 股東貸款(定義見換股協議)餘額撥充為資本，

藉此令換股協議完成當時及其後，周大福及本公司將會各自間接持有 Merryhill 全部已發行股本的50%；並批准、確認及追認換股協議下擬進行的一切其他交易，另動議授權本公司董事在彼等認為必須、權宜或恰當的情況下，採取任何進一步行動及事宜，並簽署一切其他文件，以進行上述任何一項連同彼等認為必須或權宜的該等修訂(如有)或使之生效，及授權本公司董事行使本公司據此有關的權力和權利；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (B) 「動議批准周大福、Enrich Group Limited (即周大福一間間接全資附屬公司)、本公司與 NWS Service Management Limited (即本公司一間間接全資附屬公司) 將於換股協議完成時訂立的股東協議(「股東協議」) (其按議定形式並註有「B」字樣的文本已提交大會，並由大會主席簽署以資識別，當中載有訂約方各自對 Merryhill 集團 (定義見股東協議) 業務及事務的有關管理權責方面的條文)，及批准股東協議下擬進行的一切交易 (股東協議可按本公司董事視為適當的情況下作出任何更改)，並動議授權本公司董事在彼等認為必須、權宜或恰當的情況下，採取任何進一步行動及事宜，並簽署一切其他文件，以進行上述任何一項連同彼等認為必須或權宜的該等修訂 (如有) 或使之生效，及授權本公司董事行使本公司據此有關的權力和權利」。

承董事會命
主席
鄭家純博士

香港，二零零三年十二月二十三日

總辦事處及主要營業地點：

香港

皇后大道中18號

新世界大廈第2期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的股東大會並可於會上投票的股東，均有權委派一位或以上代表 (必須為個人) 代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表的文據連同已簽署的授權書或其他授權文件 (如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送交本公司的香港股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，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。
3. 隨函附奉大會適用的代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 倘屬聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可於大會上就該等股份投票 (不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則出席者中只有在本公司股東名冊內就有關股份排名首位者方有權就該等股份投票。

以下為本公司接獲獨立專業估值師—美國評值所編製的函件全文，當中概述其對 Merryhill 集團及新世界第一控股集團各自於二零零三年十月三十一日進行的業務企業估值所得主要結論，以供載入本通函內。



香港灣仔告士打道108號
大新金融中心15樓1506-10室
Rm 1506-10, 15/F
Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road
Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 2511 5200
傳真 Fax: (852) 2511 9626
www.american-appraisal.com.hk

PRC Offices:
Hong Kong • Beijing • Shanghai • Guangzhou • Shenzhen
中國辦事處：
香港 • 北京 • 上海 • 廣州 • 深圳

敬啟者：

吾等已遵照閣下的指示，對 Merryhill Group Limited (「Merryhill」) 及新世界第一控股有限公司 (「新世界第一控股」) (包括 First Action Developments Limited (「First Action」)) 於二零零三年十月三十一日 (「估值日」) 的業務企業公平市值進行估值。新世界第一控股及 Merryhill 分別由新創建集團有限公司 (「新創建」或「貴公司」) 和周大福企業有限公司 (「周大福」) 間接全資擁有，亦同屬下列經營單位 (「經營單位」) 的控股公司：

新世界第一控股的主要投資項目

1. 新世界第一巴士服務有限公司 (「新巴」) 的100%股本權益。
2. 新世界第一渡輪服務有限公司 (「新渡輪」) 的100%股本權益。
3. 新世界第一渡輪服務 (澳門) 有限公司 (「新渡輪 (澳門)」) 的100%股本權益。
4. 新世界第一旅遊有限公司 (「新旅遊」) 的100%股本權益。
5. 新世界第一巴士服務 (中國) 有限公司 (「新巴 (中國)」) 的100%股本權益。
6. First Action 的100%股本權益。First Action 擁有冠忠巴士集團有限公司 (「冠忠巴士」) 的29.98%股本權益，該等權益是由新創建就換股建議 (定義見下文) 簽署換股協議前轉讓予新世界第一控股。

Merryhill 的主要投資項目

7. 城巴有限公司（「城巴」）的100%股本權益。
8. 冠忠（重慶）投資有限公司（「冠忠（重慶）」）的45%股本權益。

據吾等理解，是次估值乃作為換股建議之用，倘該建議得以完成，周大福及新創建旗下各自的交通運輸及相關業務將會轉歸 Merryhill 旗下（「換股建議」）。有關（其中包括）換股建議的詳情，已載於二零零三年十二月二十三日刊行的通函內，而本函件為通函其中一部分。是次估值不宜作為本函件所述原定用途以外之用。

就是次估值而言，業務企業的定義乃指持續經營業務單位全部有形資產（房地產、汽車、機器及設備，以及營運資金淨額）及無形資產的組合。另一方面，業務企業乃相等於有關業務的已投資資本，亦即全部計息債務、股東貸款和股東權益的合併價值。

公平市值乃指自願買方與自願賣方預期交換一項物業或業務企業所得的估計價值，而買賣雙方均出於自願並對一切相關事實具有合理的理解情況下進行交易。

本行政概要函件確定吾等進行估值的業務企業、訂明估值用途、說明所用的估值基準和假設並闡釋所採用的估值方法，以及呈述吾等的估值結論。編製本報告之目的，是為了遵從美國專業評估慣例的統一標準（「USPAP」）就估值報告所制定的估值及申報規定用途。因此，本報告只為美國評值有限公司就評定其估值意見而進行估值的過程中所採用的數據、理據及分析的討論摘要，而本報告歸 貴公司所有。至於吾等就是次估值所用的其他支持文件，則由吾等保留作為部分研究資料。

公司概況

新創建為一間香港上市投資控股公司。根據新創建的交通運輸分部資料，新世界第一控股持有（包括其他公司）新巴、新渡輪、新渡輪（澳門）、新巴（中國）及新旅遊的100%股本權益。此外，新創建就換股建議簽署換股協議前，已將其於 First Action 所持全部已發行股本轉讓予新世界第一控股，而 First Action 則持有冠忠巴士的29.98%股本權益。

新巴於一九九八年九月獲授專利權可於香港經營巴士服務，有關專利權已成功延續至二零一三年七月一日方始屆滿。截至二零零三年六月三十日止，新巴旗下車隊共有769輛巴士，經營港島區路線、九龍路線及過海隧道路線合共100條巴士路線。截至二零零三年六月三十日止年度，新巴每年載客量高達1.84億人次。

新渡輪於一九九九年十一月成立，並於二零零零年一月十五日正式投入服務。新渡輪在香港主要提供專營渡輪服務。新渡輪現時共經營十條離島及港內渡輪航線。

新渡輪（澳門）與新渡輪同屬新世界第一控股旗下公司，經營往來港澳兩地的跨境渡輪服務。

新旅遊於二零零三年正式開展業務，在香港提供旅遊服務，包括觀光船暢遊、開篷巴士租賃、酒店預訂及套票服務。

新巴（中國）於中國大陸昆明市成立的合資企業中持有集團的資本投資。該合資企業現正計劃經營巴士服務。

冠忠巴士為一間香港上市公司，主要提供中港兩地指定巴士路線、非專利及專利巴士服務。此外，冠忠巴士亦提供旅遊及酒店服務，並經營一間發電廠。

周大福為新世界發展有限公司的控權股東，持有新創建約54%權益。周大福透過其全資附屬公司 Merryhill 於二零零三年六月收購城巴的全部股權，以及冠忠（重慶）的45%股本權益。

城巴於一九七九年開始經營巴士服務，並於一九九一年奪得第一條港島巴士路線的專營權。截至二零零三年四月三十日止年度，城巴接辦的專利巴士線數目攀升至112條，專利車隊陣容鼎盛，現已擴展至合共954輛巴士。

冠忠（重慶）持有旗下兩間附屬公司－重慶冠忠（新城）公共交通有限公司及重慶冠忠（第三）公共交通有限公司的股本權益，該兩間公司在中國重慶市內提供巴士服務。

根據經營單位及貴公司的管理層（「有關管理層」）表示，除上述經營單位外，新世界第一控股或 Merryhill 屬下其他附屬公司或聯營公司概無從事任何對新世界第一控股或 Merryhill 的價值造成重大影響的業務活動。

工作範疇

吾等的估值過程包括就業務的歷史、營運及前景與有關管理層進行討論。吾等均已審閱有關管理層向吾等提供的經審核財務報表及管理賬目，惟吾等並無作出進一步核證，並且假設吾等於估值過程中所得數據，連同有關管理層向吾等提供的意見及聲明，在各重大方面均真實準確地反映經營單位的經營業績及財務狀況。此外，吾等亦已探討香港公共交通運輸行業的現況，及研究貴公司向吾等提供的財務預測。吾等亦已審視有關管理層向吾等提供的財務預測（「財務預測」），並且假設有有關管理層提交的財務預測是經過審慎周詳考慮後始行編製。因此，吾等並無理由（而據吾等所知，亦概無任何情況導致吾等）懷疑財務預測所採納的基準及假設是否合適。

是次估值不包括可能存在的全部房地產、機器、設備、供應品、庫存、零件、手頭原料、電腦軟件、存貨、流動資產、流動負債或任何無形資產。

估值方法

新世界第一控股及 Merryhill 的業務企業公平市值是將兩大類經營單位的價值相加後所得的總和衍生而來。根據業務的性質和發展階段，吾等已考慮並採納以下一節所述的估值方法。

直接市值方式

吾等在評估冠忠巴士的29.98%股本權益時乃採用此方法，並參照吾等觀察所得該公司已發行證券於估值日的市價後釐定。因此，該公司的公平市值即相等於全部證券市價相加後所得總和。採用此方法時，吾等須判斷有效市場理論（當中表明市價為反映全部有關證券價值的現有公開資料）是否適用，亦須判斷公開買賣的證券市價是否具備足夠的交投量作為支持，以便能夠達致成為公平市值的指標。

對於交投活躍的股份而言，冠忠巴士的股份交投量無疑比較薄弱，就此，吾等已加上大額交易折扣計算冠忠巴士的資本投資公平市值。

收入法－穩定收益資本化方式

此外，吾等亦已採用穩定收益資本化方式以評估若干經營單位的業務企業公平市值，此乃由於該等公司過往的收入淨額比較穩定，就某程度上而言可作為未來經營業績的指標。根據此方法，一般持續經濟利益會按資本化比率（即相等於折現率減去長期穩定增長率）除以穩定收益後轉為現值釐定。

收入法－折現現金流量法

吾等主要依賴折現現金流量法以評估經營單位的業務企業和冠忠（重慶）股本投資的公平市值。根據此方法，價值乃視乎將由股本及債務所有權產生的未來經濟利益的現值釐定。因此，價值是透過將可供分派予股東及償還債務的未來現金流量按適用於該等公司的風險及危險的市場衍生比率貼現至現值，以便得出價值的指標。由於冠忠（重慶）的賬目並未與 Merryhill 的賬目合併計算，冠忠（重慶）的資本投資公平市值即相等於未來現金流量現值減去計息債務總額所得之數額。

經考慮經營單位的系統性風險和非系統性風險後，吾等相信就收入法所用的折現率將介乎9%至15%不等。

對於交投活躍的股份而言，經營單位的股份相對地缺乏成交，就此，吾等亦已加上缺乏市場流通折扣或大額交易折扣計算經營單位的公平市值。

估值結論

根據上文概述的調查及分析，以及按照所採用的估值方法和假設注入 First Action 一事已經完成，吾等認為，新世界第一控股及 Merryhill 於二零零三年十月三十一日的業務企業公平市值應合理地分別列為港幣貳拾億玖仟壹佰貳拾萬元正 (2,091,200,000港元) 及港幣貳拾肆億伍仟壹佰陸拾萬元正 (2,451,600,000港元)。

以上估值結論乃根據公認的估值程序及慣例所得，在頗大程度上依賴使用多項假設及考慮多項不確定因素，而該等假設及不確定因素並非全部均可輕易量化或加以確定。

吾等並無就所評估物業的所有權或其任何負債進行調查。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司或所報告的價值中並無任何現有或未來權益。

此致

香港
中環皇后大道中18號
新世界大廈第2期17樓
新創建集團有限公司
董事會 台照

代表
美國評值有限公司
助理副總裁
李成安
謹啟

二零零三年十二月二十三日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，載述了有關本公司的資料。董事願意就本通函所載資料的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，就彼等所深知及確信，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。

除另有指明者外，就本附錄二而言，「**新創建集團**」指新創建及其附屬公司（包括新世界第一控股集團）。

2. 本公司董事或主要行政人員的權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）或債權證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，本公司一名董事或主要行政人員被當作或視作擁有的權益）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則須予知會本公司及聯交所的權益如下：

2.1 於股份中的權益

	股份／股本權益／參與權益			
	個人	數目／金額		其他
家族		公司 ⁽¹⁾		
本公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	—	587,000	—	—
杜惠愷先生	—	—	492,000	—
陳錦靈先生	3,991	—	10,254,321	—
黃國堅先生	3,135,015	2,650,051	—	—
林煒瀚先生	35,800	—	265,139	—
張展翔先生	58,700	—	—	—
鄭志鵬先生 ⁽²⁾	176,759	—	—	—
相聯法團				
新世界發展				
(普通股每股面值1.00港元)				
陳錦靈先生	96,669	—	—	—
張展翔先生	43,323	—	—	—
鄭志強先生	30,000	—	—	—
鄭志鵬先生 ⁽²⁾	1,000	—	—	—
新世界信息科技				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	—	1,000,000	—	—
杜惠愷先生	—	—	12,000,000	—
陳錦靈先生	6,800	—	—	—
張展翔先生	100,000	—	—	—
鄭志鵬先生 ⁽²⁾	200	—	—	—

	個人	股份／股本權益／參與權益		
		家族	公司 ⁽¹⁾	其他
		數目	金額	
新世界中國地產				
(普通股每股面值0.10港元)				
杜惠愷先生	700,000	—	—	—
陳錦靈先生	100,000	—	—	—
林焯瀚先生	30,000	—	—	—
豐盛地產發展(上海)有限公司				
杜惠愷先生	—	—	3,000,000美元	—
HH Holdings Corporation				
(普通股每股面值1.00港元)				
陳錦靈先生	15,000	—	—	—
Master Services Limited				
(普通股每股面值0.01美元)				
陳錦靈先生	16,335	—	—	—
黃國堅先生	44,915	—	—	—
南京新世界長江儀器有限公司				
杜惠愷先生	—	—	人民幣 5,357,275元	—
南京新麗都房地產開發有限公司				
杜惠愷先生	—	—	21,000,000港元	—
華美達地產有限公司				
(普通股每股面值1.00美元)				
杜惠愷先生	—	—	200	—
上海局一房地產發展有限公司				
杜惠愷先生	—	—	105,000,000美元	—
大福證券集團有限公司				
(普通股每股面值0.10港元)				
黃國堅先生	390,000	—	—	—

附註：

- (1) 該等股份由一間公司實益擁有，而根據證券及期貨條例，本公司有關董事或主要行政人員被視作有權在該公司的股東大會上行使或控制行使其三份之一或以上投票權。
- (2) 鄭志鵬先生乃本公司的主要行政人員。

2.2 透過股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第 XV 部)於相關股份中的權益

根據本公司、新世界信息科技、新世界中國地產及惠記各自的購股權計劃，本公司、新世界信息科技、新世界中國地產及惠記可向其各自的董事及僱員授出購股權以認購股份。在本公司、新世界信息科技、新世界中國地產及惠記各自授出的購股權當中，本公司董事或主要行政人員擁有個人權益以認購該等公司的股份如下：

	授出日期	行使期	尚未行使 購股權數目
本公司			
a. (普通股每股 行使價為 3.725港元)			
鄭家純博士	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	3,000,000
杜惠愷先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	2,000,000
陳錦靈先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	2,000,000
黃國堅先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	1,400,000
林焯瀚先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	1,400,000
張展翔先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	600,000
維爾·卡馮伯格 先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	600,000
杜顯俊先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	600,000
鄺志強先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	600,000
鄭維志先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	600,000
黎慶超先生	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	600,000
鄭志鵬先生 ⁽⁶⁾	二零零三年 七月二十一日	由二零零四年一月二十一日 至二零零八年七月二十日 ⁽¹⁾	300,000
b. (普通股每股 行使價為 6.93港元)			
張展翔先生	一九九九年 五月十一日	由一九九九年十一月五日 至二零零四年十一月四日 ⁽²⁾	300,000

	授出日期	行使期	尚未行使 購股權數目
新世界信息科技			
a. (普通股每股 行使價為 10.20港元) 鄭家純博士	一九九八年 十二月二日	由一九九九年七月一日 至二零零四年六月一日	600,000
b. (普通股每股 行使價為 12.00港元) 鄭家純博士	一九九八年 十二月二日	由二零零零年七月一日 至二零零四年六月一日 ⁽³⁾	2,400,000
新世界中國地產 (普通股每股行使價 為1.955港元)			
鄭家純博士	二零零一年 二月七日	由二零零一年三月八日 至二零零六年三月七日 ⁽⁴⁾	5,000,000
杜惠愷先生	二零零一年 二月八日	由二零零二年三月九日 至二零零六年三月八日 ⁽⁵⁾	2,800,000
陳錦靈先生	二零零一年 二月九日	由二零零二年三月十日 至二零零六年三月九日 ⁽⁵⁾	400,000
惠記 (普通股每股行使價 為0.34港元)			
林焯瀚先生	二零零零年 十一月二十九日	由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	500,000
鄭志鵬先生 ⁽⁶⁾	二零零零年 十一月二十九日	由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	500,000

附註：

- (1) 分為三批，行使期分別由二零零四年一月二十一日、二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起，至二零零八年七月二十日(包括首尾兩天)。
- (2) 分為四批，行使期分別由一九九九年十一月五日、二零零一年五月五日、二零零二年五月五日及二零零三年五月五日起，至二零零四年十一月四日(包括首尾兩天)。
- (3) 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起，至二零零四年六月一日為止。
- (4) 購股權可由每次接納購股權建議的授出日期後一個月期限屆滿時起計五年內行使，惟可於一年內行使的購股權數目上限為已授出購股權總數的20%，連同過往年度結轉的任何尚未行使購股權。
- (5) 購股權可於餘下的四年期間行使，惟可於一年內行使的購股權數目上限為於可行使期間各自的開始日期所持餘下尚未行使購股權的25%。
- (6) 鄭志鵬先生乃本公司的主要行政人員。

2.3 於債權證中的權益

鄭維志先生於 New World Capital Finance Limited 發行的二零零四年到期可換股擔保債券（「可換股債券」）債權證中擁有（或被視作擁有）權益，該等債權證可轉換為新世界發展每股面值1.00港元的已繳足股份，有關詳情如下：

所持可換 股債券數目	可換股債券的 單位數量／貨幣	可換股債券 可轉換為 新世界發展 股份的數目	可換股債券可轉換為 新世界發展股份的期限
9,200,000 ⁽¹⁾	1,000／美元	2,898,522	由一九九九年八月九日 至二零零四年五月九日
200,000 ⁽²⁾	1,000／美元	63,010	由一九九九年八月九日 至二零零四年五月九日

附註：

- (1) 該等權益由鄭維志先生作為成立人的一項信託所持有。
- (2) 該等權益由鄭維志先生的配偶持有。

2.4 於合資格股份中的權益

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員並無純粹以非實益擁有人身份及為了持有必須合資格股份，而擁有本公司或其任何附屬公司股份中的權益。

除了上文所載於股份、相關股份及債權證中的權益外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）或債權證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，本公司一名董事或主要行政人員被當作或視作擁有的權益或淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則須予知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東

3.1 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以及據本公司任何董事或主要行政人員所知，下列人士於本公司股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司披露的權益：

名稱	權益性質	所持 股份數目	權益總計	
			所持 股份總數	所佔權益的 概約百分比
周大福	實益擁有人	59,831,893	1,029,611,536	57.82%
	受控法團權益 ⁽¹⁾	969,779,643		
新世界發展	實益擁有人	664,587,141	969,779,643	54.46%
	受控法團權益 ⁽²⁾	305,192,502		
Mombasa Limited (「Mombasa」)	實益擁有人	303,221,591	303,221,591	17.03%

附註：

- (1) 周大福(連同其附屬公司)擁有新世界發展已發行股份超過三份之一權益，因此，被視為於新世界發展所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。周大福亦實益擁有本公司59,831,893股股份的權益。
- (2) 新世界發展間接持有 Mombasa 的全部權益，因此被視為於 Mombasa 所持本公司的股份中擁有權益。此外，新世界發展亦實益擁有本公司664,587,141股股份的權益，因此，新世界發展亦被視為擁有本公司1,970,911股股份的權益，該等股份由新世界發展的非全資附屬公司 Financial Concepts Investment Limited 持有。

3.2 於本公司任何附屬公司中擁有附有投票權的股本面值10%或以上的權益

除本通函另有披露者外，於最後可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士(惟本公司或新創建集團成員公司的董事或主要行政人員除外)直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本公司任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益：

附屬公司名稱	股東名稱	所佔權益的概約百分比
新預制工程有限公司	預制建築有限公司	35.00%
Barbican-New Concepts Joint Venture	創業地基有限公司	40.00%
北京僑樂物業管理服務 有限公司	北京市萬勝全物業管理中心	40.00%
寶靈科技有限公司	生物源(香港)環境工程與 技術有限公司	30.00%
Cinabel (Singapore) Pte Limited	Cinagro Pte Limited	20.00%
Espora Company Limited	美麗華酒店企業有限公司	50.00%
高明新明大橋有限公司	佛山市高明區交通發展公司	49.00%
廣東高要新駿公路有限公司	廣東省路橋建設發展有限公司	27.00%
廣東高要新威公路有限公司	高要市公路發展公司	30.00%
廣東新肇高公路有限公司	肇慶市公路發展總公司	10.00%
廣東新肇高公路有限公司	高要市公路發展公司	10.00%
廣西北流新北公路有限公司	廣西北流市高特有限責任公司	40.00%
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	廣西蒼梧電力有限公司	30.00%
廣西容縣新容公路有限公司	廣西容縣路橋建設有限 責任公司	30.00%
廣西玉林新通公路有限公司	廣西玉林市恒通有限公司	40.00%
廣西玉林新業公路有限公司	廣西玉林市恒通有限公司	40.00%
廣西玉林新玉公路有限公司	廣西玉林玉石公路開發 有限公司	40.00%
廣州北環高速公路有限公司	廣州市永通高速公路有限公司	10.41%

附屬公司名稱	股東名稱	所佔權益的 概約百分比
廣州北環高速公路有限公司	東亞環球有限公司	24.30%
Hip Hing-Taisei Joint Venture	Taisei Corporation	40.00%
Hong Kong Ticketing Holdings Limited	Hong Kong Ticketing Alliance Limited	38.32%
掌上網有限公司	Junglesoft Inc.	20.00%
南京惠寧碼頭有限公司	南京港務管理局	45.00%
清遠新清公路有限公司	清新縣交通建設開發總公司	21.10%
山西新達公路有限公司	長治市暢達公路開發公司	40.00%
山西新黃公路有限公司	長治市暢達公路開發公司	40.00%
順德市德勝電廠有限公司	佛山市順德區電力開發股份 有限公司	40.00%
順德市協興建築工程有限公司	順德市誠業建築集團公司	15.00%
四川犍為大利電力有限公司	四川犍為電力(集團)股份 有限公司	40.00%
蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭 有限公司	蘇州通港港口有限公司	25.00%
太原新太公路有限公司	太原通泰實業總公司	40.00%
太原新園公路有限公司	古交市路橋開發建設公司	40.00%
Tali Group Limited	Smart Concept Trading Limited	30.00%
天津新地高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設 發展公司	33.38%
天津新隆高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設 發展公司	33.38%
天津新路高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設 發展公司	33.38%
天津新明高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設 發展公司	33.38%
天津新青高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設 發展公司	33.38%
天津新泉高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設 發展公司	33.38%

附屬公司名稱	股東名稱	所佔權益的 概約百分比
天津新森高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	33.38%
天津新實高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	33.38%
天津新思高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	33.38%
天津新通高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	33.38%
天津新拓高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	33.38%
天津新祥高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	33.38%
天津新顏高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	33.38%
天津新展高速公路有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	33.38%
天津永發路橋建設發展有限公司	天津市高速公路投資建設發展公司	10.00%
Tridant Engineering (Thailand) Company Limited	Krisdamahanakorn Publics	30.60%
廣州定安機電工程有限公司	廣州市機電安裝公司	49.00%
武漢定安機電工程有限公司	武漢武建鼎安安裝工程有限公司	49.00%
創誠香港有限公司	Island Smart Holdings Limited	20.00%
創誠香港有限公司	Gold Cycle Limited	10.00%
城市泊車咪表管理企業	科協技術有限公司	21.00%
城市泊車咪表管理企業	Time Exchange Holdings Limited	28.00%
富邦物業管理有限公司	偉邦物業管理有限公司	50.00%
武漢機場路發展有限公司	武漢市機場路實業發展有限公司	33.33%
武漢橋樑建設股份有限公司	武漢三鎮實業控股股份有限公司	51.14%

附屬公司名稱	股東名稱	所佔權益的 概約百分比
梧州新梧公路有限公司	廣西梧州恒通發展有限公司	40.00%
廈門新遠貨櫃儲運有限公司	廈門中遠國際集裝箱儲運 有限公司	30.00%
肇慶德慶新悅公路有限公司	廣東省路橋建設發展有限公司	20.00%
肇慶德慶新悅公路有限公司	廣東省德慶縣公路發展公司	15.00%
肇慶高要新活公路有限公司	高要市公路發展公司	30.00%
肇慶高要新雙金公路有限公司	高要市公路發展公司	35.00%
肇慶新德大橋有限公司	廣東省路橋建設發展有限公司	25.00%
肇慶新德公路有限公司	廣東省路橋建設發展有限公司	32.00%
肇慶新德公路有限公司	廣東省德慶縣公路發展公司	11.00%
肇慶新封公路有限公司	廣東省路橋建設發展有限公司	33.85%
肇慶新高公路有限公司	肇慶市公路發展總公司	27.36%
肇慶新高公路有限公司	高要市公路發展公司	20.64%
肇慶新會公路有限公司	肇慶市公路發展總公司	14.00%
肇慶新會公路有限公司	四會市公路發展公司	17.61%
肇慶新江公路有限公司	廣寧縣公路發展公司	40.00%
肇慶新寧公路有限公司	廣東省路橋建設發展有限公司	12.59%
肇慶新寧公路有限公司	肇慶市公路發展總公司	17.78%
珠海市景福工程有限公司	珠海國際經濟技術合作公司	20.00%
深圳香島園花卉有限公司	珠海市萬泉河科技發展 有限公司	20.00%
湖北洪福建築裝飾安裝 工程有限公司	中國建築第三工程局	50.00%
廣州市富城物業管理有限公司	廣州城建開發物業有限公司	50.00%
廣州銳萊停車場設備有限公司	廣州市新運行汽車運輸 有限公司	10.00%
襄樊高戍達停車場管理 有限公司	深圳市高戍達機械電子 有限公司	35.00%

除上文所披露者外，於最後可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，其他人士概無於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，而其他人士（惟本公司或新創建集團成員公司的董事或主要行政人員除外）亦概無直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本公司任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或擁有本公司任何附屬公司任何該等股本所涉及的任何購股權。

4. 其他權益披露

於最後可行日期：

- (a) 董事概無於本通函刊發日期仍然存有，且對新創建集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。
- (b) 董事概無已經或建議與新創建集團任何成員公司訂立任何新創建集團有關成員公司不可在一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合同。
- (c) 專家概無於新創建集團任何成員公司中擁有任何股權或權利（不論在法律上可否強制執行），以認購或指派他人認購新創建集團任何成員公司的證券。
- (d) 董事或專家概無於新創建集團任何成員公司自二零零三年六月三十日（新創建集團所刊發最近期經審核財務報表結算日）以來已收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中，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，自二零零三年六月三十日（新創建集團所刊發最近期經審核財務報表結算日）以來，新創建集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 專家資格

以下為本通函所載曾經提供意見或建議的專家（即專業顧問）的資格：

名稱	資格
德國商業銀行	根據香港法例第155章銀行業條例註冊的持牌銀行
美國評值	獨立專業估值師

7. 專家同意書

專家已各自就本通函的刊行以書面表示同意，可按本通函所載的形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱（視乎情況而定），且迄今並無撤回同意書。

8. 訴訟

新創建集團的成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事會所知，新創建集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

9. 其他事項

- (a) 本通函的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為特許會計師林焯瀚先生。
- (c) 本公司的總辦事處及主要營業地點為香港皇后大道中18號新世界大廈第2期17樓。本公司的註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的香港股份過戶登記分處為標準証券登記有限公司，其註冊辦事處為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至股東特別大會舉行前一天（包括該日）（惟公眾假期除外）止期間一般辦公時間內，在高偉紳律師行為於香港中環康樂廣場怡和大廈29樓的辦事處可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 換股協議（其中附帶本通函所載「董事會函件」第5及6節所述股東協議及賠償契約所議定的形式）；
- (c) 獨立董事委員會於二零零三年十二月二十三日發出的函件，全文載於本通函第17及18頁；
- (d) 德國商業銀行於二零零三年十二月二十三日致獨立董事委員會的函件，全文載於本通函第19至26頁；及
- (e) 本附錄第7段所提述的專家同意書。



新創建

新創建集團有限公司*

NWS Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

於二零零四年一月八日舉行之股東特別大會代表委任表格

本代表委任表格所 代表之股份數目 (附註1)	
---------------------------	--

本人／吾等 (附註2) _____
地址為 _____，
為新創建集團有限公司 (「本公司」) 之登記股東，茲委任大會主席或 (附註3) _____，
地址為 _____，
為本人／吾等之代表，並代表本人／吾等出席本公司謹訂於二零零四年一月八日 (星期四) 上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心 (新翼) 會議室301A室舉行之股東特別大會 (「大會」) (或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過召開所述大會通告所載普通決議案，並於大會 (或其任何續會) 以本人／吾等之名義按下列指示就所述決議案代表本人／吾等投票，或如無指示，則由本人／吾等之受委代表自行酌情投票。

普通決議案	贊成 (附註4)	反對 (附註4)
1. 批准召開大會通告(A)項普通決議案所載之換股協議，以及該協議下擬進行之一切交易。		
2. 批准召開大會通告(B)項普通決議案所載之股東協議，以及該協議下擬進行之一切交易。		

日期：_____ 簽署 (附註5)：_____

附註：

- 請填上本代表委任表格代表登記於閣下名下之股份數目。如無填上股份數目，本代表委任表格將被視為與所有以閣下名義登記之本公司股份有關。
- 請用正楷填上閣下全名及地址。倘屬聯名登記持有人，則須填寫所有聯名登記持有人的姓名。
- 如擬委派大會主席以外人士為代表，請將「大會主席或」字樣刪去，並在有關空欄內填上閣下擬委任代表之姓名及地址。受委代表毋須為本公司之股東，但必須親身出席大會以代表閣下。本代表委任表格如有任何修改，均須由簽署人簡簽示可。
- 注意：倘閣下擬投票贊成決議案，請在「贊成」欄內劃上「√」號。倘閣下擬投票反對決議案，則請在「反對」欄內劃上「√」號。倘閣下並無指示受委代表閣下的投票意願，則閣下之受委代表可自行酌情投票或放棄投票。閣下之受委代表亦有權就任何於會上正式提呈而並未載列於召開大會通告上之決議案自行酌情投票或放棄投票。
- 本代表委任表格須由閣下或閣下正式書面授權人簽署，如委任人為一法團，則本代表委任表格須加蓋公司印鑑，或由高級行政人員、授權代表或獲正式授權之其他人士親筆簽署。簽名須與本公司之香港股份過戶登記分處存置之記錄相符。
- 倘屬聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可於大會上就該等股份投票 (不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則出席者中只有在本公司股東名冊內就有關股份排名首位者方有權就該等股份投票。
- 本代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件 (如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送交本公司的香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，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。
- 閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可出席大會，並於會上投票。倘閣下按上述指示遞交本代表委任表格後親身出席大會，則本代表委任表格將被視作已遭撤銷論。

* 僅供識別