



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
(於百慕達註冊成立之有限公司)

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

須予披露及關連交易

摘要

茲提述新世界發展與新創建於二零零三年六月九日發表的聯合公佈，其內容有關(其中包括)待周大福收購事項完成後，新創建可能與周大福訂立合作安排。

新世界發展及新創建各自的董事會於二零零三年十二月八日欣然宣佈，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，新創建及周大福旗下各自的交通運輸及相關業務將會轉歸 Merryhill 旗下。於本公佈發出日期，Merryhill 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。

於完成時，周大福與新創建將會各自擁有 Merryhill 全部已發行股本的50%。換股協議須待(其中包括)新世界發展及新創建各自的獨立股東批准後，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 集團的擬訂業務及事務的管理責任。

新創建將會在切實可行情況下盡快向新創建股東寄發一份股東通函，當中載有(其中包括)換股建議詳情、新創建獨立董事委員會的推薦建議、新創建獨立財務顧問發出的意見函件，連同就批准換股建議而召開的股東特別大會通告。

新世界發展將會在切實可行情況下盡快向新世界發展股東寄發一份股東通函，當中載有(其中包括)換股建議詳情、新世界發展獨立董事委員會的推薦建議、新世界發展獨立財務顧問發出的意見函件，連同就批准換股建議而召開的股東特別大會通告。

有關換股建議的其他詳情已於下文載列。

1. 概覽

茲提述新世界發展與新創建於二零零三年六月九日發表的聯合公佈，其內容有關(其中包括)待周大福收購事項完成後，新創建可能與周大福訂立一項合作安排。

新世界發展及新創建各自的董事會於二零零三年十二月八日欣然宣佈，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，新創建及周大福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**」)。於本公佈發出日期，Merryhill 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。

周大福與新創建均已同意，在完成時及完成後，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(於本公佈發出日期，該集團由新創建間接全資擁有)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作出以下安排，以達致所述各自持有50%的股權架構：

- Merryhill 將向 EGL 宣派及派付股息；
- 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；
- 新創建將使其所持新世界第一控股的全部股權(包括由上述新世界第一控股股東貸款撥充為資本而發行的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，分別轉讓及出讓予 Merryhill；而新創建將就此收取 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
- 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。

新世界發展集團

新世界發展集團以中港兩地為核心，主要從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊和科技業務。新世界發展是(其中包括)新創建集團和新世界第一控股集團的最終控股公司。

新創建集團

新創建集團的主要業務包括：(i)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、橋樑及陸運、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。

3. 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，導致強化營運效率，並為乘客提供更好的服務。在完成整合後，城巴及新巴將會是 Merryhill 集團旗下的成員公司，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網網絡。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綜合備考財務報表後，新世界發展與新創建深信，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%。有關換股建議對新創建的有形資產淨值之影響的進步資料，載列於新創建將向其股東寄發的股東通函內。

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。

董事會的組成與管理

根據股東協議將載列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，周大福將向新創建作出若干契諾，表示(包括但不限於下列各項，並除即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立或進行業務往來，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：

(a) 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；

(b) 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

(c) 若周大福全面依從有關授予 Merryhill 集團間接用讓的優先權的責任，則上述不競爭契諾就關於周大福擁有權作出租用用途方面，對周大福並不適用。

周大福提出的優先權

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，則周大福可以自由爭取有關商機，前提是接納有關商機的條款不得較該等由 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。

6. 須予披露及關連交易

於本公佈發出日期，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%。

新世界發展

根據上市規則，由於周大福為新世界發展的主要股東，因此屬新世界發展的關連人士。根據上市規則，換股建議構成新世界發展的關連交易，因此須於股東大會上取得新世界發展的獨立股東批准。鑑於周大福持有新世界發展的權益，加上周大福參與進行換股建議，因此周大福及其聯繫人將不會就批准換股建議而提呈的決議案投票。

新世界發展已成立獨立董事委員會以考慮換股建議，成員包括楊業樑先生及查懋成先生。新世界發展已委任德國商業銀行香港分行為獨立財務顧問，就上述換股建議向新世界發展獨立董事委員會提供意見。

新世界發展將會在切實可行情況下盡快向新世界發展股東寄發一份股東通函，當中載有(其中包括)換股建議詳情、新世界發展獨立董事委員會的推薦建議、新世界發展獨立財務顧問發出的意見函件，連同就批准換股建議而召開的股東特別大會通告。

新創建

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，因此須於股東大會上取得新創建的獨立股東批准。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，成員包括鄧志強先生、鄭維志先生及黎慶超先生。新創建已委任德國商業銀行香港分行為獨立財務顧問，就上述換股建議向新創建獨立董事委員會提供意見。

新創建將會在切實可行情況下盡快向新創建股東寄發一份股東通函，當中載有(其中包括)換股建議詳情、新創建獨立董事委員會的推薦建議、新創建獨立財務顧問發出的意見函件，連同就批准換股建議而召開的股東特別大會通告。

7. 釋義

除文義另有指定者外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

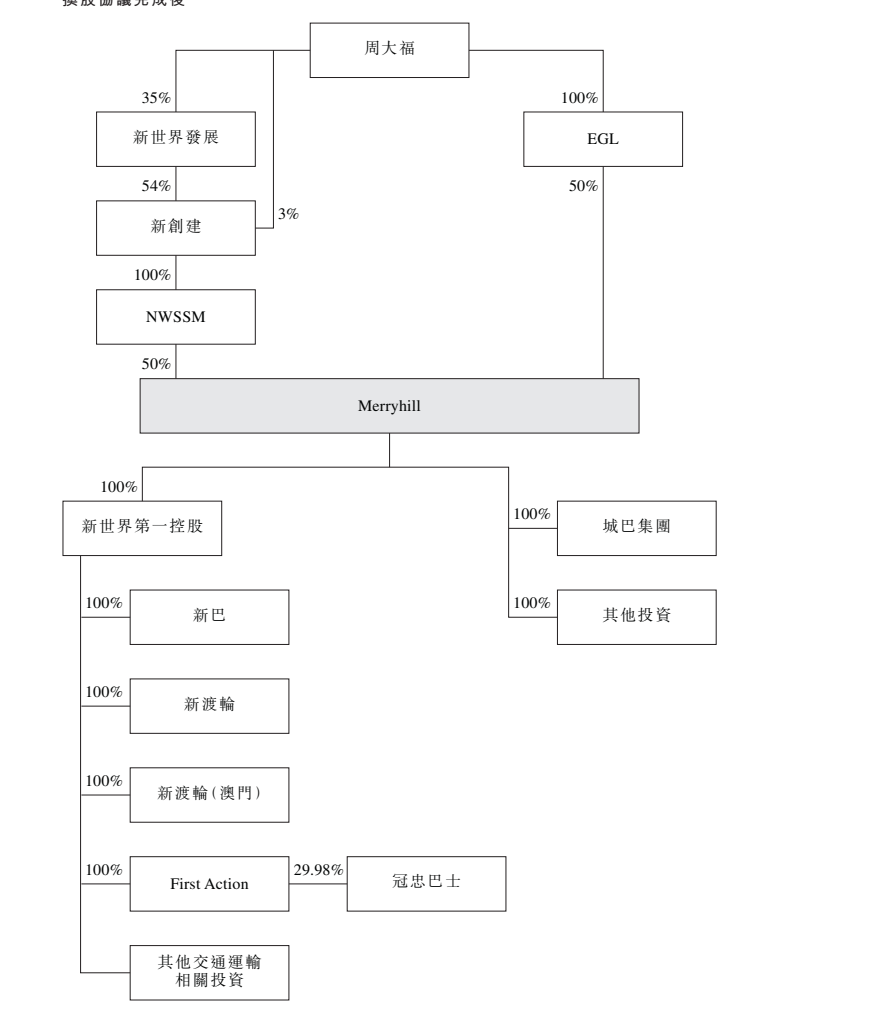
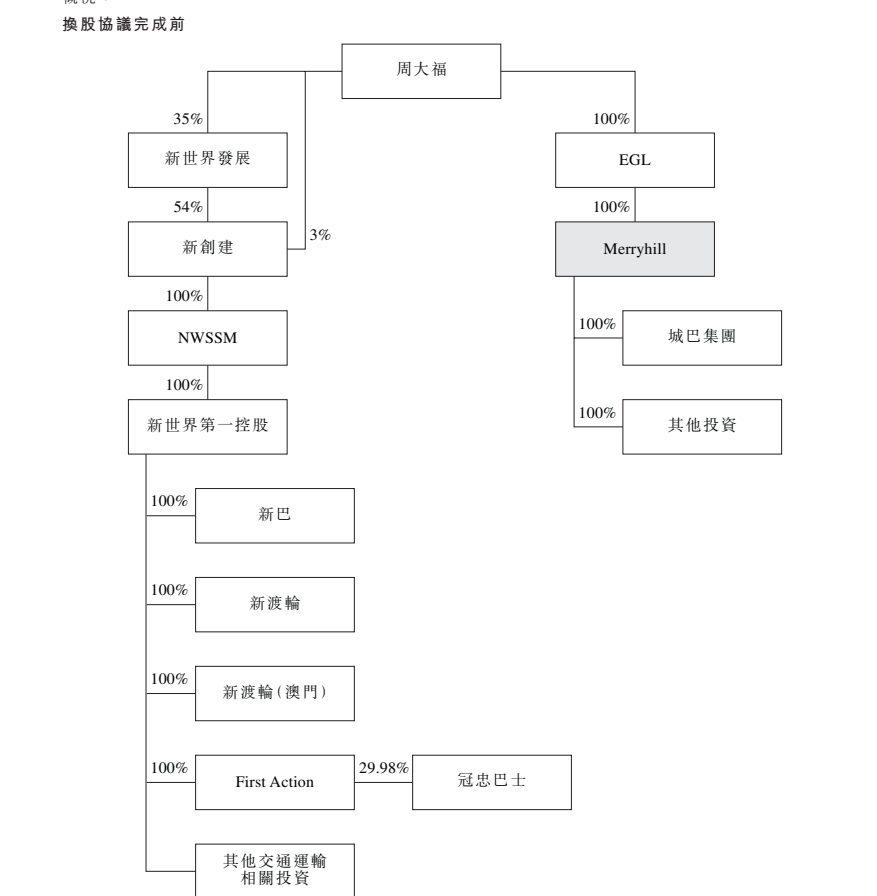
「美國評值」	指	美國評值有限公司，獨立專業估價師
「聯繫人」	指	定義見上市規則
「營業日」	指	香港銀行的營業日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「城巴」	指	城巴有限公司
「城巴集團」	指	城巴及其附屬公司
「完成」	指	換股協議的完成
「周大福」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，持有新世界發展全部已發行股本約35%及新創建全部已發行股本約3%
「周大福收購事項」	指	周大福一間間接全資附屬公司—Delta Pearl Limited 向 Stagecoach Group Plc 收購 SGC (HK Group) Limited 的全部已發行股本
「周大福集團」	指	周大福及其附屬公司，惟 Merryhill 集團除外
「EGL」	指	Enrich Group Limited，周大福一間間接全資附屬公司
「First Action Developments Limited」	指	First Action Developments Limited
「香港」	指	中國香港特別行政區
「冠忠巴士」	指	冠忠巴士集團有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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，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 再融資備用貸款」	指	誠如本公佈第4段所述，Merryhill 即將取得的再融資備用貸款
「負債淨額」	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 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
「新世界獨立董事委員會」	指	新世界發展董事會的獨立委員會，由兩名獨立非執行董事楊業樑先生及查懋成先生組成，藉以考慮換股建議，並就此向新世界發展的獨立股東提供意見
「新世界發展及其附屬公司」	指	新世界發展及其附屬公司
「新巴」	指	新世界第一巴士服務有限公司
「新渡輪」	指	新世界第一渡輪服務有限公司
「新渡輪(澳門)」	指	新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司
「新世界第一控股」	指	新世界第一控股有限公司
「新世界第一控股集團」	指	新世界第一控股及其附屬公司
「新世界第一控股集團」	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」	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，其股份於聯交所主板上市
「新創建集團」	指	新創建及其附屬公司，惟新世界第一控股集團除外
「新創建獨立董事委員會」	指	新創建董事會的獨立委員會，由三名獨立非執行董事鄧志強先生、鄭維志先生及黎慶超先生組成，藉以考慮換股建議，並就此向新創建的獨立股東提供意見
「NWSSM」	指	NWS Service Management Limited，新創建的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港及澳門)
「換股建議」	指	定義見本公佈第1段
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

換股協議須待(其中包括)新世界發展及新創建各自的獨立股東批准後，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 集團的擬訂業務及事務的管理責任。

新創建董事會認為，換股建議是按一般商業條款及換股協議的條款進行，且換股協議亦屬公平合理。新世界發展獨立董事委員會和新創建獨立董事委員會的觀點，以及德國商業銀行就上述將予提供的意見，將會載列於新世界發展及新創建分別即將向其各自的股東寄發的股東通函內。

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：



2. 關於該等有關集團的資料

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。

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的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

緊接完成前，Merryhill 將主要持有城巴集團。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。

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分別約為216,500,000港元及172,300,000港元。

* 僅供概覽

4. 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。

周大福與新創建均已同意，在完成時及完成後，周大福與新創建將各自擁有 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兩公司在資本值方面的差額：

(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) 新創建將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，致令該公司就此所得資本值與 Merryhill 集團的資本值(Merryhill 集團的資本值因上述步驟(1)宣派及派付股息後而有減少)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) 新創建將會使其所持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及出讓貸款的代價，應以以下列方式支付：

(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新股；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分的代價，

此等代價應向新創建或其代名人支付；及

(5) Merryhill 將向周大福償還部分 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共同控制實體。

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)及直接市場資本化方式(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，而直接市場資本化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。

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)取得一筆再融資備用貸款(「**Merryhill 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 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、股息安排及付款責任，乃參考(其中包括)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分別賺取的一切收益及收入，將歸於 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，上述的費用、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的費用、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。

若 Merryhill 於完成時，沒有足夠財政資源進行上文第(i)段及(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 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 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，已經履行或獲有放款人豁免(周大福收購事項下有關須取得 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，取得換股建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、授權書及其他文件。

換股協議包含全部條件(惟有顯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前或周大福與新創建所協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新世界第一控股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。

5. 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。

董事會任命
新世界發展有限公司
公司秘書
梁志堅先生

承董事會命
新創建集團有限公司
主席
鄧家純博士

香港，二零零三年十二月八日