
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世界發展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、購買或認購新世界發展有限公司證券的邀請或要約。



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)

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

新世界發展有限公司的財務顧問

滙豐 

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5至11頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第12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13至20頁，當中載有其致獨立董事委員會的意見。

新世界發展有限公司謹訂於二零零四年一月八日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室301B室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第21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，並盡快交回新世界發展有限公司的註冊辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓，惟無論如何須於股東特別大會舉行時間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。

二零零三年十二月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
公司及股權架構	8
關於該等有關集團的資料	9
進行換股建議的原因及利益	10
獨立股東的批准	10
股東特別大會	11
推薦建議	11
其他資料	11
獨立董事委員會函件	12
德國商業銀行函件	13
股東特別大會通告	21
附錄一 — 一般資料	22
附錄二 — 新創建通函	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
「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%
「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
「股東特別大會」	指	新世界發展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301B室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第21頁
「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	新世界發展董事會的獨立委員會，由新世界發展兩名獨立非執行董事楊秉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獨立股東提供意見
「新世界發展獨立股東」	指	新世界發展股東，惟周大福及其聯繫人士除外
「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及／或其附屬公司(惟 Merryhill 集團除外)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)尚欠周大福及／或其附屬公司(惟 Merryhill 集團除外)(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，為本公司旗下附屬公司
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司
「新世界發展股東」	指	本公司已發行股本中每股面值1港元股份的持有人

釋 義

「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
「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」	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，為本公司旗下附屬公司
「新創建通函」	指	新創建就換股建議於二零零三年十二月二十三日刊行的通函(包括隨附各附錄)，其副本已於本通函附錄二轉載
「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
「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，為本公司旗下附屬公司
「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

釋 義

「換股條件」	指	新創建通函「董事會函件」第5節所載完成換股協議前必須達成的先決條件
「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



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)

董事：

執行董事：

拿督鄭裕彤博士(主席)
鄭家純博士(董事總經理)
冼為堅博士
梁仲豪

註冊辦事處：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈30樓

非執行董事：

利國偉大紫荊勳賢*
沈弼勳爵*
何添博士*
鄭裕培
楊秉樑*
查懋聲博士*
鄭家成
梁志堅
陳錦靈
周桂昌
查懋成
(查懋聲博士的替任董事)

* 獨立非執行董事

敬啟者：

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

董事會連同新創建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」)。

董事會函件

於本通函刊發日期，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。換股建議涉及(其中包括)將新創建所持新世界第一控股的全部股權轉讓予 Merryhill，致令周大福與新創建在完成時及完成後，將會各自擁有 Merryhill 全部已發行股本的50%。

換股協議

於二零零三年十月三十一日，Merryhill 集團的資本值(即業務企業價值減去負債淨額)較新世界第一控股集團於該日的資本值為高。於完成時，訂約方將會根據換股協議作出以下安排，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：

- (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。

換股協議須待換股條件達成或獲豁免後，方告完成。周大福與新創建是經過參考美國評值分別對 Merryhill 集團及新世界第一控股集團進行評估的獨立業務企業估值，並按公平原則磋商後，方始訂立上述安排。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)三者合併進行上述估值。

於完成時，周大福與新創建(連同 EGL 及 NWSSM)將會訂立股東協議。

股東協議

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。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，如股東有權各自委任同等數目的董事加入 Merryhill，且在切實可行情況下，在 Merryhill 屬下各附屬公司及聯營公司的董事會亦佔同額席位。此外，股東協議亦載列對於管理 Merryhill 集團的業務及事務而言事關重大，並且必須經由股東一致同意方可通過的若干事宜。

董事會函件

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(包括但不限於以下所述授出優先權，並除卻股東協議所載若干例外情況)周大福本身不會並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。

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。

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，聘用新創建集團的成員公司提供有關服務。

關連交易

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一項關連交易，因此須於股東特別大會上取得新世界發展獨立股東批准。

新世界發展已成立獨立董事委員會以考慮換股建議，成員包括楊秉樑先生及查懋成先生。新世界發展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。

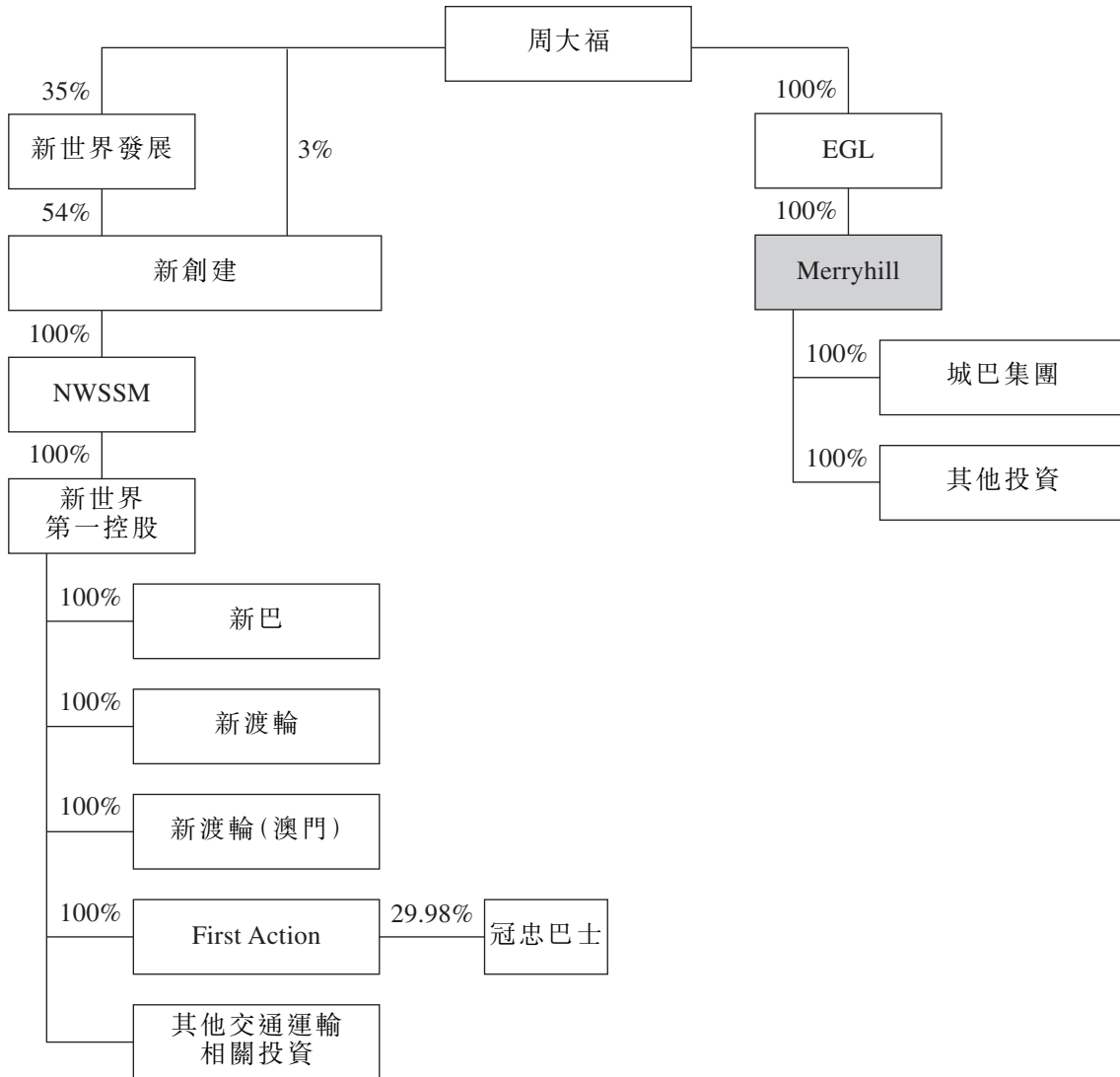
本函件及本通函其他部分乃旨在向閣下提供有關換股建議的資料詳情，另載有獨立董事委員會的推薦建議及德國商業銀行的意見。本函件為本通函其中一部分。

本通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

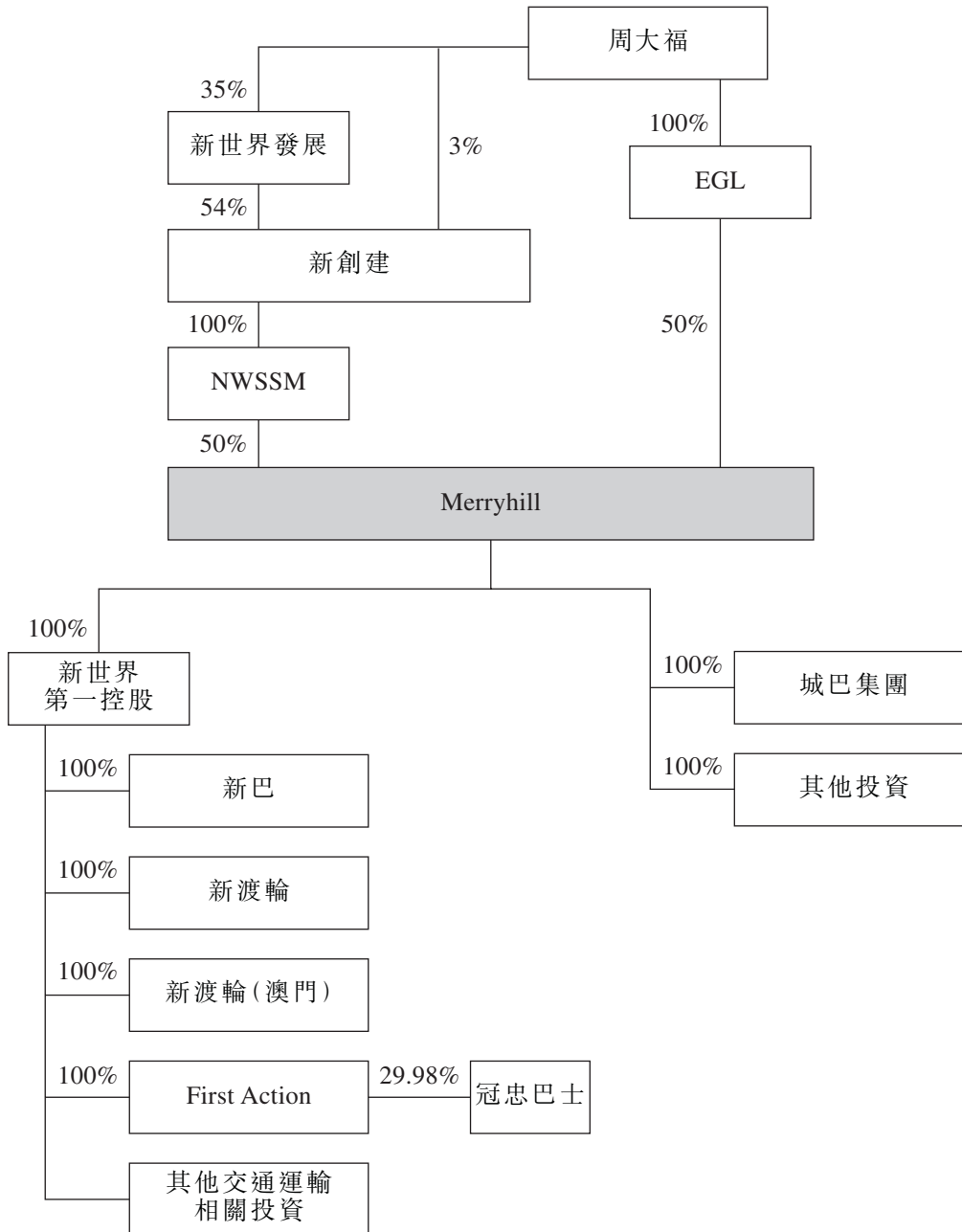
2. 公司及股權架構

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。

根據換股建議，新世界發展集團的負債淨額將會減少約1,500,000,000港元，致使新世界發展集團的槓桿比率亦得以調低。

5. 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一項關連交易，因此須於股東特別大會上取得新世界發展獨立股東批准。鑑於周大福持有本公司的權益，加上周大福亦參與換股建議，因此周大福及其聯繫人士將會就股東特別大會通告所載的普通決議案投棄權票。

董事會函件

新世界發展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。

6. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零四年一月八日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室301B室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第21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註冊辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓，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。

7. 推薦建議

獨立董事委員會致新世界發展獨立股東的函件全文乃載於本通函第12頁，當中載有其所提供的推薦建議。

經考慮本通函第13至20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的條款及條件，對新世界發展獨立股東而言實屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦新世界發展獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案。

8. 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) 本通函附錄一所載本公司的一般資料；及
- (d) 本通函附錄二所載新創建通函，當中載有換股建議的其他資料(包括但不限於新創建通函附錄一所載世界第一控股集團及 Merryhill 集團的估值)。

以上文件乃被視為本通函的一部分。

此致

列位新世界發展股東 台照

承董事會命
新世界發展有限公司
董事總經理
鄭家純博士
謹啟

二零零三年十二月二十三日



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)

敬啟者：

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

吾等茲提述新世界發展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，對換股建議的條款及條件，以及對新世界發展獨立股東而言是否公平合理，向閣下作為新世界發展獨立股東提供有關意見。德國商業銀行已獲委任為獨立董事委員會在換股建議一事上的獨立財務顧問。

吾等敦請閣下務須閱覽本通函第13至20頁所載德國商業銀行致獨立董事委員會的函件。吾等已考慮本通函第5至11頁「董事會函件」所載，換股建議的條款及條件以及其他主要考慮因素。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。

推薦建議

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，換股建議的條款及條件，對新世界發展獨立股東而言實屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦新世界發展獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此致

列位新世界發展獨立股東 台照

獨立董事委員會
新世界發展有限公司
獨立非執行董事
楊秉樑
查懋成
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 HX 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。

新世界發展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，換股協議構成新世界發展一項關連交易，因此須於股東大會上取得新世界發展獨立股東批准。鑑於周大福參與換股建議，因此周大福及其聯繫人士將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世界發展及新世界發展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，吾等乃依賴新世界發展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，吾等亦依賴新世界發展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世界發展提供予吾等的一切資料、陳述及聲明(新世界發展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，吾等並無對新世界發展所提供的資料進行任何獨立驗證，亦無對新世界發展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

新世界發展預期，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。

新世界發展相信，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。新世界發展相信，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，吾等已考慮到新世界發展的意見，即周大福根據股東協議作出的不競爭契諾和授出優先權，將可更符合新世界發展股東的利益。

此外，吾等與新世界發展討論並對市場資料及研究報告作出分析後認為，換股建議乃符合新世界發展及其股東的最佳利益，且對新世界發展及其獨立股東而言實屬公平合理。吾等與新世界發展董事會一致認為，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，對新世界發展的營運效率及經濟回報定當有所改善，最終為新世界發展股東增值。

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世界發展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：

吾等與新世界發展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分別進行的獨立估值，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 作為新創建集團旗下一項投資項目，若其競爭力得以提升，換而言之，新世界發展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

吾等乃根據新世界發展提供的資料，按新世界發展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世界發展造成的財務影響。

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每年將會增加約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。因此，換股建議亦不會對新世界發展集團的盈利造成任何重大影響。

槓杆比率：

然而，根據新世界發展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計算(由於新創建收取該筆現金付款，故新創建的負債淨額可藉此由約69億港元削減至54億港元，致令新創建的槓杆比率可由約62%調低至49%)，新世界發展的槓杆比率將會有所改善。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，而有關財務影響將會計入新世界發展綜合處理。

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

德國商業銀行函件

100,000,000港元，主要由於所述由新創建收購 Merryhill 的50%權益一事導致商譽有所增加。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，新創建董事認為，是次事件對新創建的有形資產淨值不構成重大影響。因此，吾等認為換股建議亦不會對新世界發展集團的有形資產淨值造成任何重大影響。

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。因此，換股建議於完成時亦不會對新世界發展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世界發展及其股東的整體利益，而換股建議的條款對新世界發展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30樓
新世界發展有限公司
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)

茲通告新世界發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年一月八日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室301B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

「動議確認、追認及批准換股建議(定義見本公司於二零零三年十二月二十三日致股東的通函，而本通告為通函其中一部份)以及就此有關擬進行的一切交易；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，以進行或實施換股建議、就此有關擬進行的交易及以其他方式促使完成上述各項。」

承董事會命
公司秘書
梁志堅

香港，二零零三年十二月二十三日

註冊辦事處：

香港

皇后大道中18號

新世界大廈30樓

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，送交本公司的註冊辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓，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，則出席者中只有在股東名冊內排名首位者方有權就該等股份投票。

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。

2. 董事的權益

於最後可行日期，董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）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，一名董事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

	股份數目			
	個人	家族	公司 ⁽¹⁾	其他
本公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
拿督鄭裕彤博士	—	—	—	—
鄭家純博士	—	—	—	—
利國偉大紫荊勳賢	—	—	3,665,865	253,321 ⁽²⁾
沈弼勳爵	—	—	—	—
何添博士	1,805,813	—	—	—
冼為堅博士	3,363,363	33,642	—	—
鄭裕培先生	—	—	—	—
梁仲豪先生	—	—	—	—
楊秉樑先生	—	—	—	—
查懋聲先生	—	—	—	—
鄭家成先生	—	—	—	—
梁志堅先生	23,253	—	—	—
陳錦靈先生	96,669	—	—	—
周桂昌先生	20,818	—	—	—
查懋成先生	—	—	—	—
(查懋聲先生之替任董事)	—	—	—	—

	股份數目			
	個人	家族	公司 ⁽¹⁾	其他
相聯法團				
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	—	—
何添博士	148	—	—	—
冼為堅博士	5,594	53	—	—
梁仲豪先生	262	—	—	—
陳錦靈先生	6,800	—	—	—
新創建				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	—	587,000	—	—
冼為堅博士	—	—	32,224,060	—
梁仲豪先生	153	—	—	—
鄭家成先生	2,989,700	—	—	—
梁志堅先生	3,946,238	—	—	—
陳錦靈先生	3,991	—	10,254,321	—
周桂昌先生	2,264,652	—	—	—
新世界中國地產				
(普通股每股面值0.10港元)				
陳錦靈先生	100,000	—	—	—
周桂昌先生	126	—	—	—
HH Holdings Corporation				
(普通股每股面值1.00港元)				
冼為堅博士	42,000	—	—	—
陳錦靈先生	15,000	—	—	—
Master Services Limited				
(普通股每股面值0.01美元)				
梁志堅先生	16,335	—	—	—
陳錦靈先生	16,335	—	—	—
周桂昌先生	16,335	—	—	—
YE Holdings Corporation				
(普通股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	37,500	—	—	—
新城集團有限公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000	—

	股份數目			
	個人	家族	公司 ⁽¹⁾	其他
Dragon Fortune Limited				
(普通股每股面值1.00美元)				
鄭家成先生	—	—	15,689	—
Sun Legend Investment Limited				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	500	—

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，有關董事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) 該等權益由一慈善基金持有，其信託董事會成員包括利國偉大紫荊勳賢及其配偶。

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

根據新世界信息科技、新世界中國地產及新創建各自的購股權計劃，新世界信息科技、新世界中國地產及新創建可向其各自的董事及僱員授出購股權以認購股份。在新世界信息科技、新世界中國地產及新創建各自授出的購股權當中，董事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
新世界信息科技			
a. (每股行使價為 10.20港元)	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
鄭家純博士			
b. (每股行使價為 12.00港元)	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	2,400,000 ⁽¹⁾
鄭家純博士			
新世界中國地產 (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	5,000,000 ⁽²⁾
鄭家成先生	二零零一年 二月九日	由二零零一年三月十日 至二零零六年三月九日	2,500,000 ⁽²⁾
梁志堅先生	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	500,000 ⁽²⁾
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	400,000 ⁽³⁾

	授出日期	行使期	尚未行使 購股權數目
周桂昌先生	二零零一年 二月九日	由二零零一年三月十日 至二零零六年三月九日	500,000 ⁽²⁾
新創建			
(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	3,000,000 ⁽⁴⁾
鄭家成先生	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	500,000 ⁽⁴⁾
梁志堅先生	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	200,000 ⁽⁴⁾
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	2,000,000 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 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。
- (2) 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20.0%，連同過往年度結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於餘下的四年行使期內行使，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25.0%。
- (4) 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為止。

2.3 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，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及相關股份中的權益外，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. 主要股東的權益

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(本公司董事或主要行政人員除外)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	所持 股份數目 (普通股每股 面值1.00港元)	所持股份 百分比
周大福	870,785,889	35.26%
Marathon Asset Management Ltd	134,470,500	5.45%

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(惟本公司或新世界發展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：

姓名／名稱	附屬公司名稱	所佔權益的 概約百分比
AIG Asian Infrastructure Management II Ltd.，是 AIG Asian Infrastructure Fund II LP 的一般夥伴 AIG Asian Infrastructure Management II LP 的一般夥伴	新世界信息科技	10.17%
Infinity Regent Inc.	Milestone Overseas Limited	16.67%
Sparkle Spirit Limited	Milestone Overseas Limited	16.67%
Stanford Ocean Limited	Two-Way Communications Limited	10.00%
Magic Pioneer Limited	Two-Way Communications Limited	10.00%
Li Chau Ming Peter	Apex-Pro Systems Limited	14.90%
Millennium Star Group Limited	Multi-Trends Limited	35.71%
Ren Keyong	NoveMed Group Ltd.	20.00%
Panion Holdings Ltd.	NoveMed Group Ltd.	15.00%
周大福	鋒卓有限公司	40.00%
Ever Global Investment Ltd.	Autowin Limited	30.00%
周大福	Beames Holdings Limited	36.00%
Gaintek Development Limited	Better Rich Development Limited	30.00%
Bolo Ltd.	Bright Moon Company Limited	25.00%
Tenswin Limited	Boxwin Limited	16.58%

名稱	附屬公司名稱	所佔權益的 概約百分比
周大福	Crimson Company Limited	37.00%
Honor Fidelity Limited	Dominion 2000 Limited	30.00%
Hotspring Ltd.	Easlin Corporation	20.00%
麗新發展有限公司	Easlin Corporation	20.00%
周大福	Front Post Limited	15.00%
周大福	君悅大酒店有限公司	36.00%
Philip Yuen	Henry Bon Enterprises Company Limited	10.00%
Carmen Leung	Henry Bon Enterprises Company Limited	10.00%
Kam Wah Investment Co., Ltd.	Highness Land Investment Company Limited	40.00%
Space Enterprises Limited	彩暉集團有限公司	20.00%
周大福	新世界海景酒店有限公司	36.00%
Tacko Development (Zhanjiang) Ltd.	新世界達高(西安)有限公司	30.00%
Golden Sphere Investment Limited	New Hope Limited	15.00%
周大福	新世界酒店有限公司	36.00%
周大福	新世界酒店(集團)有限公司	36.00%
Glory Good Investment Limited	Pearls Limited	20.00%
Kawick Enterprises Limited	Pearls Limited	40.00%
Hua Hua Corporation Limited	RHYL Hill Limited	30.00%
Fung Seng Diamond Company Limited	Silver Bloom Company Limited	10.00%
Wah Tai Company Limited	Silver Bloom Company Limited	20.00%
Kly (Nominee) Limited	Super Value Development Limited	20.00%
Kly (Nominee) Limited	Top Flash Investments Limited	20.00%
Fung Seng Diamond Company Limited	Ultra Force Limited	20.00%
Wisdom Profit Investments Limited	智啟發展有限公司	20.00%
Brenthill Company Limited	Zybrina Limited	35.00%
Dalian Commercial Network Construction and Development Company	大連新世界廣場國際有限公司	12.00%
Hopwin Construction Engineering Limited	Hopwin Properties (China) Limited	20.00%
Melbourne Enterprises Limited	萬苑投資有限公司	14.29%
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	新世界(瀋陽)房地產有限公司	10.00%(附註1)
Shenyang Zhengju Enterprises Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 2 Limited	10.00%(附註1)
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 3 Limited	10.00%(附註1)

名稱	附屬公司名稱	所佔權益的 概約百分比
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 4 Limited	10.00% (附註1)
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 5 Limited	10.00% (附註1)
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 6 Limited	10.00% (附註1)
Shanghai Hongdu Enterprises (Group) Company Limited	上海合裕房地產有限公司	20.00% (附註1)
Stanley Enterprises Limited	Gold Team Worldwide Limited	20.00%
Stanley Enterprises Limited	上海新華美大酒店有限公司	20.00%
Shun Hing China Investment Limited	Ramada Property Ltd.	10.00%
深圳瑋鵬實業有限公司	深圳拓勁房地產開發有限公司	10.00%
Stanley Enterprises Limited	Ramada Property Ltd.	20.00%
Stanley Enterprises Limited	上海華美達廣場有限公司	19.00%
Stanley Enterprises Limited	豐盛地產發展(上海)有限公司	30.00%
Stanley Enterprises Limited	上海局一房地產有限公司	30.00%
武漢市國營漢口魚場	武漢新漢發展有限公司	30.00% (附註1)
預制建築有限公司	新預制工程有限公司	35.00%
創業地基有限公司	Barbican-New Concepts Joint Venture	40.00%
北京市萬勝全物業管理中心	北京僑樂物業管理服務 有限公司	40.00%
生物源(香港)環境工程與 技術有限公司	寶靈科技有限公司	30.00%
Cinagro Pte Limited	Cinabel (Singapore) Pte Limited	20.00%
美麗華酒店企業有限公司	Espora Company Limited	50.00%
佛山市高明區交通發展公司	高明新明大橋有限公司	49.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	廣東高要新駿公路有限公司	27.00%
高要市公路發展公司	廣東高要新威公路有限公司	30.00%
肇慶市公路發展總公司	廣東新肇高公路有限公司	10.00%
高要市公路發展公司	廣東新肇高公路有限公司	10.00%
廣西北流市高特有限責任公司	廣西北流新北公路有限公司	40.00%
廣西蒼梧電力有限公司	廣西蒼梧新蒼公路有限公司	30.00%

名稱	附屬公司名稱	所佔權益的 概約百分比
廣西容縣路橋建設有限 責任公司	廣西容縣新容公路有限公司	30.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新通公路有限公司	40.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新業公路有限公司	40.00%
廣西玉林玉石公路開發 有限公司	廣西玉林新玉公路有限公司	40.00%
廣州市永通高速公路有限公司	廣州北環高速公路有限公司	10.41%
東亞環球有限公司	廣州北環高速公路有限公司	24.30%
Taisei Corporation	Hip Hing-Taisei Joint Venture	40.00%
Hong Kong Ticketing Alliance Limited	Hong Kong Ticketing Holdings Limited	38.32%
Junglesoft Inc.	掌上網有限公司	20.00%
南京港務管理局	南京惠寧碼頭有限公司	45.00%
清新縣交通建設開發總公司	清遠新清公路有限公司	21.10%
長治市暢達公路開發公司	山西新達公路有限公司	40.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新黃公路有限公司	40.00%
佛山市順德區電力開發股份 有限公司	順德市德勝電廠有限公司	40.00%
順德市誠業建築集團公司	順德市協興建築工程有限公司	15.00%
四川犍為電力(集團)股份 有限公司	四川犍為大利電力有限公司	40.00%
蘇州通港港口有限公司	蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭 有限公司	25.00%
太原通泰實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00%
古交市路橋開發建設公司	太原新園公路有限公司	40.00%
Smart Concept Trading Limited	Tali Group Limited	30.00%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新地高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新隆高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新路高速公路有限公司	33.38%

名稱	附屬公司名稱	所佔權益的 概約百分比
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新明高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新青高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新泉高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新森高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新實高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新思高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新通高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新拓高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新祥高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新顏高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新展高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津永發路橋建設發展有限公司	10.00%
Krisdamahanakorn Publics	Tridant Engineering (Thailand) Company Limited	30.60%
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司	49.00%
武漢武建鼎安安裝工程有限公司	武漢定安機電工程有限公司	49.00%
Island Smart Holdings Limited	創誠香港有限公司	20.00%
Gold Cycle Limited	創誠香港有限公司	10.00%
科協技術有限公司	城市泊車咪表管理企業	21.00%

名稱	附屬公司名稱	所佔權益的 概約百分比
Time Exchange Holdings Limited	城市泊車咪表管理企業	28.00%
偉邦物業管理有限公司	富邦物業管理有限公司	50.00%
武漢市機場路實業發展 有限公司	武漢機場路發展有限公司	33.33%
武漢三鎮實業控股股份 有限公司	武漢橋樑建設股份有限公司	51.14%
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40.00%
廈門中遠國際集裝箱儲運 有限公司	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	30.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶德慶新悅公路有限公司	20.00%
廣東省德慶縣公路發展公司	肇慶德慶新悅公路有限公司	15.00%
高要市公路發展公司	肇慶高要新活公路有限公司	30.00%
高要市公路發展公司	肇慶高要新雙金公路有限公司	35.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶新德大橋有限公司	25.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶新德公路有限公司	32.00%
廣東省德慶縣公路發展公司	肇慶新德公路有限公司	11.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶新封公路有限公司	33.85%
肇慶市公路發展總公司	肇慶新高公路有限公司	27.36%
高要市公路發展公司	肇慶新高公路有限公司	20.64%
肇慶市公路發展總公司	肇慶新會公路有限公司	14.00%
四會市公路發展公司	肇慶新會公路有限公司	17.61%
廣寧縣公路發展公司	肇慶新江公路有限公司	40.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶新寧公路有限公司	12.59%

名稱	附屬公司名稱	所佔權益的概約百分比
肇慶市公路發展總公司	肇慶新寧公路有限公司	17.78%
珠海國際經濟技術合作公司	珠海市景福工程有限公司	20.00%
珠海市萬泉河科技發展有限公司	深圳香島園花卉有限公司	20.00%
中國建築第三工程局	湖北洪福建築裝飾安裝工程有限公司	50.00%
廣州城建開發物業有限公司	廣州市富城物業管理有限公司	50.00%
廣州市新運行汽車運輸有限公司	廣州銳萊停車場設備有限公司	10.00%
深圳市高戍達機械電子有限公司	襄樊高戍達停車場管理有限公司	35.00%

附註：

- (1) 應佔合作合營企業溢利的百分比。

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(本公司董事或主要行政人員除外)概無於本公司股份或相關股份中，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(惟本公司或新世界發展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：

- 董事概無於本通函刊發日期仍然存在，且對新世界發展集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。
- 董事概無已經或建議與新世界發展集團任何成員公司訂立任何新世界發展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。
- 專家概無於新世界發展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世界發展集團任何成員公司的證券。
- 董事或專家概無於新世界發展集團任何成員公司自二零零三年六月三十日(新世界發展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(新世界發展集團所刊發最近期經審核財務報表結算日)以來，新世界發展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. 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梁志堅先生。
- (c) 本公司的註冊辦事處為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。本公司的股份過戶登記處為登捷時有限公司，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。

9. 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細則；
- (b) 換股協議(其中附帶股東協議所議定的形式)；
- (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12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13至第20頁；
- (e) 德國商業銀行於二零零三年十二月二十三日致新創建獨立董事委員會的函件，全文載於新創建通函；及
- (f) 本附錄第7段所提述的專家同意書。

本附錄二所指的頁數一概指
附奉之新創建通函所示的頁數，
並非本通函的頁數



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)

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

本人／吾等^(附註1) _____
地址為 _____，
為新世界發展有限公司(「本公司」)股本中每股面值1.00港元股份之登記股東^(附註2)，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)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室301B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)
批准召開大會通告之普通決議案所載換股協議，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之姓名。
- 請填上以閣下名義登記每股面值1.00港元之股份數目。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。
- 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大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。
- 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舉行時間48小時前，送交本公司的註冊辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓，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。