

**此乃要件 請即處理**

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之新世界發展有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)

**須予披露及關連交易**

**新世界基建有限公司、太平洋港口有限公司及**

**新世界創建有限公司之重組**

**涉及太平洋港口有限公司收購基建資產及**

**新世界創建有限公司**

新世界發展有限公司之財務顧問

**Morgan Stanley**

摩根士丹利添惠亞洲有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

 **ROTHSCHILD**

董事會函件載於本通函第7至第14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15頁。獨立董事委員會之獨立財務顧問洛希爾父子(香港)有限公司向獨立董事委員會發表意見之函件載於本通函第16至第28頁。

新世界發展有限公司將於二零零二年十二月十二日中午十二時假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓407室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第29頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓，惟無論如何須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。

二零零二年十一月十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	15
洛希爾函件 .....	16
股東特別大會通告 .....	29
附錄一 – 一般資料 .....	30
附錄二 – 新世界基建通函	

## 釋 義

在本通函內(除附錄二外),除非文義另有所指,否則下列詞彙一概具備以下涵義:—

「美國評值」	指	美國評值有限公司,獨立專業估值師
「英高」	指	英高財務顧問有限公司,新世界基建獨立董事委員會就基建資產收購事項及服務資產收購事項之獨立財務顧問
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「賬面值」	指	Stalagmite Investments Limited(新世界基建透過其持有武漢橋樑實際權益之一間公司)於二零零二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值之賬面值,為數約7.51億港元
「橋樑公司」	指	新世界基建持有其間接權益及於中國廣東及天津經營三條收費橋樑之合作合營企業;以及新世界基建持有其間接權益之武漢橋樑建設股份有限公司(根據中國法例成立之股份公司)
「卓德」	指	卓德測計師行有限公司,獨立專業估值師
「合作合營企業」	指	根據中國法例成立之中外合作合營企業,而合作合營企業則按此詮釋
「通函」	指	本通函,包括隨附之附錄
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行,透過其香港分行作為太平洋港口獨立董事委員會就有關基建資產收購事項及服務資產收購事項之獨立財務顧問
「本公司」	指	新世界發展有限公司,於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所上市
「完成」	指	基建資產收購事項及服務資產收購事項之完成
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司,於香港註冊成立之有限公司,為本公司之控股股東

## 釋 義

「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	以實物分派方式向新世界基建股東分派太平洋港口分派股份，所按比率為於記錄日期每持有1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份（零碎權益將向下調整為較低整數）
「合資合營企業」	指	根據中國法例成立之中外合資合營企業，而合資合營企業則按此詮釋
「擴大後之太平洋港口集團」	指	緊隨完成後之太平洋港口集團
「股東特別大會」	指	將於二零零二年十二月十二日中午十二時假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓407室召開之本公司股東特別大會，本通函第29頁載有其通告
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「高速公路公司」	指	新世界基建持有其間接權益及於中國廣東、廣西、山西及武漢經營合共34條收費道路之合作合營企業；以及新世界基建持有其間接權益之大老山隧道有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司，經營香港大老山隧道）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，包括查懋成及楊秉樑
「獨立股東」	指	不包括周大福企業及其聯繫人士之股東
「基建資產」	指	新世界基建於香港、澳門及中國經營收費道路、橋樑、隧道、食水處理及發電廠之營運公司之實際權益（包括股本及股東貸款及墊款）
「基建資產收購事項」	指	太平洋港口根據基建資產銷售協議向新世界基建收購所有基建資產

## 釋 義

「基建資產收購事項條件」	指	基建資產收購事項完成之先決條件，已載於新世界基建通函及太平洋港口通函
「基建資產銷售協議」	指	新世界基建與太平洋港口於二零零二年十月二十一日就基建資產收購事項訂立之有條件買賣協議
「最後可行日期」	指	二零零二年十一月十一日，即刊發本通函前就確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利添惠亞洲有限公司，根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問
「新世界基建（中國）」	指	新世界基建（中國）投資有限公司，新世界基建根據中國法例成立之外商獨資企業
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及其附屬公司
「新世界基建」	指	新世界基建有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界基建通函」	指	新世界基建就基建資產收購事項、服務資產收購事項及分派於二零零二年十一月十八日刊發之通函，附錄二附載其複本
「新世界基建代價股份」	指	於完成時按每股太平洋港口股份約0.9327港元將予發行之約853,000,000股新太平洋港口股份，作為太平洋港口就基建資產收購事項應付予新世界基建之部份代價
「新世界基建集團」	指	新世界基建及其附屬公司
「新世界基建股份」	指	新世界基建已發行股本中每股面值1.00港元之股份
「新世界基建股東」	指	新世界基建股份之持有人

## 釋 義

「新世界創建」	指	新世界創建有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，本公司擁有其約52.35%權益
「新世界創建代價股份」	指	將按每股太平洋港口股份約0.9327港元發行約11,701,000,000股新太平洋港口股份，作為太平洋港口就服務資產收購事項應付予新世界創建股東之代價
「新世界創建集團」	指	新世界創建、其附屬公司及其於聯營公司之權益
「新世界創建股份」	指	新世界創建已發行股本中每股面值0.10港元之股份
「新世界創建股東」	指	新世界創建股份之持有人
「營運公司」	指	高速公路公司、橋樑公司、電力公司、食水處理公司及唐津高速公路公司
「港口業務」	指	在香港及中國各地投資、發展、經營及管理海港及河口之碼頭及相關業務
「電力公司」	指	新世界基建持有其間接權益之合作合營企業及合資合營企業，並於中國廣東及四川經營四間發電廠及於澳門經營一間發電廠
「太平洋港口」	指	太平洋港口有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「太平洋港口通函」	指	太平洋港口就基建資產收購事項及服務資產收購事項於二零零二年十一月十八日刊發之通函，新世界基建通函附錄七載有其複本
「太平洋港口分派股份」	指	約5,592,000,000股太平洋港口股份，包括新世界基建持有之太平洋港口現有股份1,544,976,000股、新世界基建代價股份約853,000,000股，以及將於優先股悉數轉換時發行及配發之3,193,654,306股太平洋港口股份
「太平洋港口集團」	指	太平洋港口及其附屬公司
「太平洋港口股份」	指	太平洋港口已發行股本中每股面值0.10港元之股份

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國(除文義另有所指外,本通函內,中國不適用於香港、澳門或台灣)
「優先股」	指	由海岸發展有限公司持有之太平洋港口已發行股本中每股面值0.10港元之4%累積可換股可贖回優先股3,193,654,306股,於最後可行日期約佔太平洋港口已發行普通股股本155.03%,並可按海岸發展有限公司(新世界基建之全資附屬公司)之選擇轉換為3,193,654,306股太平洋港口股份
「記錄日期」	指	二零零三年一月九日(或新世界基建董事會或其委員會可能決定之其他日期),即釐定新世界基建股東根據分派可獲得太平洋港口分派股份之參考日期
「重組事項」	指	基建資產收購事項、服務資產收購事項及分派
「洛希爾」	指	洛希爾父子(香港)有限公司,根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問,亦為獨立董事委員會就重組事項之獨立財務顧問
「西門」	指	西門(遠東)有限公司,獨立專業估值師
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「服務資產」	指	新世界創建集團於完成前之業務,包括設施、承包、運輸、財務及環境服務
「服務資產收購事項」	指	太平洋港口根據服務資產銷售協議向新世界創建股東收購之新世界創建全部已發行股本
「服務資產收購事項條件」	指	服務資產收購事項完成之先決條件,均已載於新世界基建通函及太平洋港口通函
「服務資產銷售協議」	指	本公司、太平洋港口及新世界創建股東於二零零二年十月二十一日就服務資產收購事項訂立之有條件買賣協議

## 釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「唐津高速公路公司」	指	在中國天津經營唐津高速公路(天津北段)之14間合作合營企業,新世界基建(中國)擁有其60%權益
「電訊、媒體及科技資產」	指	新世界基建擁有之電訊、媒體及科技業務
「食水處理公司」	指	新世界基建持有其間接權益之公司,主要在澳門經營一間食水處理廠,並在中國經營15間食水處理廠及一間微量過濾設備公司
「武漢橋樑」	指	長江二橋,位於武漢,由其中一間橋樑公司武漢橋樑建設股份有限公司持有之一條橋樑,構成基建資產之一部份,於二零零二年十月一日起,已應武漢政府之要求停止收費





# 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\*

沈弼勛爵\*

何添博士\*

鄭裕培

楊秉樑\*

查懋聲\*

鄭家成

梁志堅

陳錦靈

周桂昌

查懋成(查懋聲之替任董事)

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

須予披露及關連交易  
新世界基建有限公司、太平洋港口有限公司及  
新世界創建有限公司之重組  
涉及太平洋港口有限公司收購基建資產及  
新世界創建有限公司

## 1. 緒言

二零零二年十月二十一日，董事會與新世界基建之董事會及太平洋港口之董事會就本集團若干主要附屬公司之重組事項發表聯合公佈。重組事項包括：

- 太平洋港口向新世界基建收購基建資產，總代價(包括現金、新世界基建代價股份及太平洋港口承諾支付新世界基建之若干負債)約為102.27億港元；

## 董事會函件

- 太平洋港口向本公司及其他新世界創建股東收購新世界創建之全部已發行股本，總代價約為109.13億港元，將以發行新世界創建代價股份之方式支付；及
- 向新世界基建股東分派新世界基建現持有及將持有之全部太平洋港口分派股份，所按比率為1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份。

根據基建資產銷售協議，待基建資產收購事項條件達成或取得豁免後，新世界基建將出售而太平洋港口將購買基建資產。總代價約為102.27億港元，並須按以下方式支付：(i)太平洋港口向新世界基建支付約85.45億港元之現金；(ii)太平洋港口向新世界基建或其代名人發行新世界基建代價股份及(iii)太平洋港口承諾支付新世界基建之若干負債，總金額約為8.86億港元。

根據基建資產收購事項，太平洋港口應付予新世界基建之總代價約為102.27億港元，且經公平磋商後釐定（已參照由西門就基建資產所編製之獨立估值；基建資產於二零零二年六月三十日之價值約為101.60億港元，經若干公司開支及賬面值調整後，則相當於約102.27億港元）。

根據基建資產銷售協議，本公司、新世界基建及周大福企業將於完成時簽訂一項終止協議，據此，本公司及周大福企業將毋須再履行彼等於一九九五年九月十七日簽訂之不競爭協議（經一九九七年十二月二十二日簽訂之補充不競爭協議修訂）。根據不競爭協議，本公司及周大福企業各自承諾（其中包括）其將不會，且將促使其附屬公司不會直接或間接參與基建項目，持有基建項目之任何權利或權益，或以其他方式參與基建項目，而該等基建項目涉及中國、香港或澳門之機場、貨櫃碼頭、貨物裝卸及倉儲設施、收費道路、高速公路、橋樑、隧道、發電廠及食水處理廠之開發、建設、擁有、經營及／或管理。

根據服務資產銷售協議，待服務資產收購事項條件達成或取得豁免後，本公司及所有其他新世界創建股東（包括周大福企業）將出售而太平洋港口將購買新世界創建之全部已發行股本。總代價約為109.13億港元，並將以向本公司及所有其他新世界創建股東發行新世界創建代價股份之方式支付，股份交換比率為1股新世界創建股份轉換約8.84股太平洋港口股份。

根據服務資產收購事項，太平洋港口應付予新世界創建股東之代價約為109.13億港元，且經公平磋商後釐定（已參照由美國評值就新世界創建集團而編製之獨立估值；新世界創建集團於二零零二年六月三十日之價值為110.03億港元，經新世界創建股東所選定約8,961萬港元之現金股息調整後，則相當於約109.13億港元）。新世界創建集團經營中附屬公司之估值，已按照現金流量貼現法釐定。

根據服務資產銷售協議之條款，本公司及太平洋港口於完成時將會訂立一項不競爭及委聘承諾契據，據此，本公司將會向太平洋港口承諾，於完成日期起計15年期間內，本公司不

## 董事會函件

會亦將促使其附屬公司(新世界基建集團、太平洋港口集團及新世界中國地產集團之成員公司除外)不會直接或間接參與下列性質之各項業務,或於當中持有任何權利或擁有任何權益,惟根據若干例外情況進行者除外:

- 服務資產所包含之亞洲區內任何服務;或
- 基建資產所包含之世界各地任何項目。

根據不競爭及委聘承諾契據,本集團獲准從事(包括但不限於)以下業務:

- 本集團持續經營於二零零二年十月二十一日仍持續經營之任何業務(不包括在新世界創建集團業務或新世界基建集團業務中於二零零二年十月二十一日與彼等經營之基建資產相關之部份);
- 本集團任何成員公司於聯交所或任何獲確認之證券交易所上市之公司之投資(不包括接受投資之公司之業務),惟本集團於該上市公司之投資不得超過該上市公司之全部已發行股本15%;
- 就服務資產之設施管理及輔助相關業務而言,本集團任何成員公司可經營或擁有任何酒店或消閒物業或旅館業務(本集團於該等業務中持有權益,不論所持權益之份量多寡)中所持之權益(不包括該等一直經營之業務之年度收益超過該業務年度收益總額15%之業務);
- 就服務資產之設施管理及物業管理之業務而言,本集團向百貨公司、超級市場/廣場、酒店、娛樂、消閒、醫療、康樂及其他特別用途設施、電訊、廣播設施或物業等機構提供設施及物業管理服務;
- 本集團任何成員公司就本集團擁有之發展項目提供建築及/或建築項目管理服務;
- 本集團任何成員公司以一般商業條款及按公平原則,根據太平洋港口獨立董事容許提供有關基建資產之服務之決定提供該等服務;及
- 新世界中國地產有限公司(本公司持有50%權益之合營企業)及其附屬公司目前經營或建議經營之業務。

此外,本公司將根據不競爭及委聘承諾契據向太平洋港口承諾(須遵守若干保留意見限制),就本集團於香港提供服務資產內任何服務之所有規定,委聘太平洋港口集團由完成日期起計15年期間提供該等服務。

## 董事會函件

根據不競爭及委聘承諾，本公司無需委聘擴大後之太平洋港口集團提供服務資產所包括之任何服務，如：(i)業務及項目所需之服務並非由本公司全資擁有，或如本公司無權選擇有關業務及項目之相關服務之供應商；(ii)遵守該等承諾之條款有違有關業務或項目之合同所載之條款或任何適用法例、規定或有關當局頒發之行政指令；或(iii)擴大後之太平洋港口集團並無提供所需服務之所需資格。

倘本公司不再成為太平洋港口之控股股東，委聘承諾則會失效。

根據服務資產銷售協議，各新世界創建股東亦已向太平洋港口承諾，於服務資產收購事項完成後六個月內不出售、承擔債務或以其他方法出售配發予彼等之任何新世界創建代價股份（包括該等將向本集團配發之新世界創建代價股份），惟獲太平洋港口事先同意或向本公司或其代名人出售任何新世界創建代價股份除外。

於完成並獲新世界基建股東於股東大會上批准後，新世界基建將向新世界基建股東實物分派該公司持有之所有太平洋港口股份。該公司將向於記錄日期名列新世界基建股東名冊之新世界基建股東進行分派，所按比率為於記錄日期每持有1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口股份。

重組事項完成後，本公司將仍然為新世界基建及太平洋港口之控股股東，於新世界基建及太平洋港口分別擁有約54.25%及約52.00%之權益。

根據上市規則，基建資產收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易。周大福企業乃其中一名新世界創建股東，根據服務資產銷售協議向太平洋港口出售新世界創建股份。服務資產收購事項亦構成本公司一項須予披露及關連交易。基於周大福企業及其聯繫人士於重組事項之權益，獨立董事委員會已成立並向獨立股東提供有關重組事項之建議。洛希爾已獲委任為獨立董事委員會有關重組事項之獨立財務顧問。

本通函之目的乃為股東提供有關重組事項之進一步資料，並載列洛希爾向獨立董事委員會提出之建議書，以及獨立董事委員會於洛希爾提出建議後就重組事項提出之推薦意見及意見，並且通知股東於股東特別大會上將會提呈一項普通決議案以批准重組事項。

## 2. 本集團之資料

本集團主要在香港及中國從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊及科技業務。本公司乃新世界基建集團、太平洋港口集團及新世界創建集團之最終控股公司。

### 3. 進行重組事項之原因及好處

董事會相信，重組事項將為本集團及其股東有莫大裨益。重組事項將使新世界基建及太平洋港口有所轉變，亦計劃為新世界基建及太平洋港口提供一個能夠配合彼等各自業務組合及風險之股本架構，使彼等能夠實行清晰明確之業務及發展策略。

重組事項將發揮新世界創建、新世界基建及太平洋港口之潛在價值，讓本公司及其其他主要附屬公司可專注彼等之主要業務，建立更精簡及集中之組織架構。

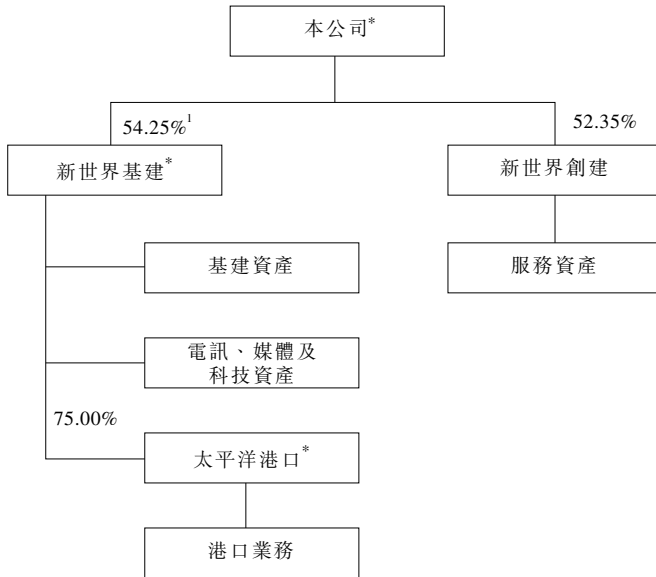
- **可更善用本集團之資產以減低債務。**新世界創建集團作為一間過去一直為本集團提供穩定現金流量之非全資附屬公司，於重組事項完成後將成為擴大後之太平洋港口集團之全資附屬公司。因此，其全部現金流量將可適用於減輕擴大後之太平洋港口集團之債務及營運資金。假設日後之現金流量能得以改善，太平洋港口董事會旨在於未來三年內減少擴大後之太平洋港口集團約50億港元之債務。減少債務之資金來源大部份來自內部資源，包括經營之現金流量，而其餘相對較小部分則來自出售經篩選非核心資產之所得款項，以及項目投資股本之調回款項。此舉繼而可縮小本集團之綜合資產負債比率。憑藉擴大後之太平洋港口集團之經擴大信貸能力及評級，本集團之整體借貸成本將可獲減少。此外，根據新世界基建通函附錄二所載之備考財務資料計算，新世界基建之資產負債比率淨值（即淨債務與資本之比例）預期將於緊隨重組事項後下跌15%（於二零零二年六月三十日約為72.23%）。新世界基建之股本架構將於重組事項完成後更適合其科技業務。
- **精簡本集團之組織架構。**重組事項將精簡本集團之組織架構 – 新世界基建集團專注中國及美國之電訊、媒體及科技業務，而擴大後之太平洋港口集團則專注基建、港口發展及服務業務。
- **業務更見集中。**資產及業務經過重新調配後，本公司、新世界基建集團及擴大後之太平洋港口集團彼等各自之管理層將能採取並落實更清晰明確及集中之業務策略。
- **發揮附屬公司之潛力。**董事會相信，重組事項將可發揮本公司若干附屬公司之潛力。在對基建資產、新世界創建集團及太平洋港口集團進行獨立估值後，股東及其他投資者將處於更有利位置以評估各公司之價值及其相對於業內其他公司之表現。憑藉獨立估值、資產及負債重新調配、太平洋港口股份流動性提高加上太平洋港口之信貸評級提升及新世界基建之信貸能力提高，此等種種均有助新世界基建股份及太平洋港口股份之公平價值在市場中得以更適當之反映。

對新世界基建集團之好處及對太平洋港口集團之好處分別載於寄發予新世界基建股東及太平洋港口股東之通函內，該等通函分別載於新世界基建通函及太平洋港口通函（於新世界基建通函附錄七刊載）。

4. 公司及股權架構

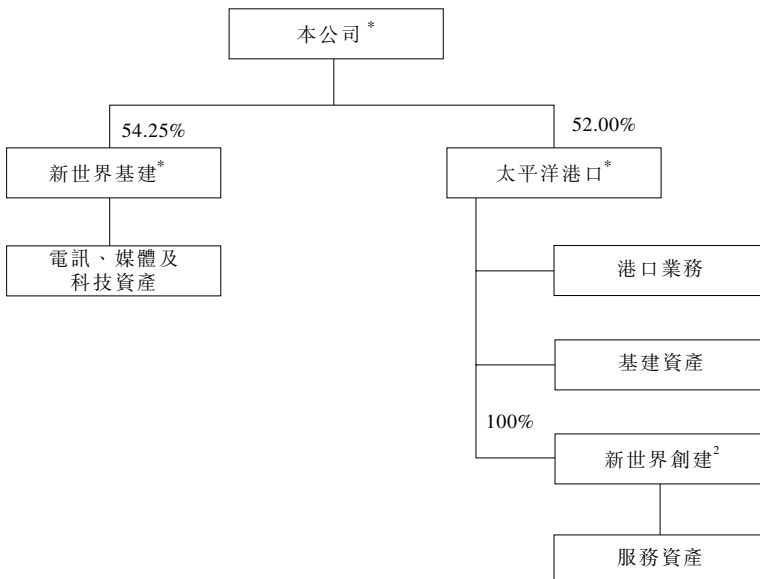
下圖顯示本集團於重組事項前後之企業架構：—

(a) 重組事項前



附註1： 於最後可行日期，除約54.25%權益外，本公司亦擁有新世界基建約0.35%之間接權益，有關權益乃由新世界創建之全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited持有。

(b) 重組事項後



附註2： 於最後可行日期，新世界創建透過一間全資附屬公司持有新世界基建約0.35%權益。完成重組事項後，太平洋港口（透過新世界創建之全資附屬公司）將持有新世界基建約0.35%權益，而新世界創建（於分派後）將持有太平洋港口約0.11%權益。

\* 在聯交所上市

## 5. 重組事項對本集團有形資產淨值及盈利之影響

由於重組事項為本公司非全資附屬公司間資產及負債之轉讓，本公司於新世界基建、太平洋港口及新世界創建之應佔權益將不會因重組事項而出現重大變動。重組事項不會對本集團之財務狀況構成任何重大影響。

## 6. 股東特別大會

股東特別大會將於二零零二年十二月十二日中午十二時正假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓407室舉行，召開大會之通告載於本通函第29頁。本公司將會舉行股東特別大會，藉以提呈普通決議案，以考慮及酌情批准重組事項預期進行之交易。由於周大福企業（於最後可行日期實益擁有831,206,530股股份，佔本公司已發行股本約38.37%）於重組事項中擁有權益，彼及其聯繫人士將會就普通決議案棄權投票。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均務請盡快將代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回本公司之註冊辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓，且無論如何須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會，並於會上投票。

## 7. 推薦意見

根據上市規則，獨立董事委員會作為與重組事項各方概無關連之獨立人士，須就重組事項之條款向獨立股東提供意見。洛希爾已獲委任為獨立財務顧問，就此方面向獨立董事委員會提供意見。因此，敬希閣下垂注本通函第15頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就重組事項給予獨立股東之推薦意見，亦請垂注本通函第16至第28頁所載之洛希爾函件，當中載有其就重組事項給予獨立董事委員會之意見。

## 8. 其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料，特別是附錄二，當中包含(i)載有基建資產收購事項及分派詳情之新世界基建通函及(ii)載有基建資產收購事項及服務資產收購事項詳情之太平洋港口通函（於新世界基建通函附錄七刊載），該等附錄亦被視作本通函之一部份。

## 董事會函件

由西門、美國評值及卓德編製之基建資產、新世界創建集團及太平洋港口集團之估值函件概要分別載於新世界基建通函及太平洋港口通函（於新世界基建通函附錄七刊載）。

英高及德國商業銀行編製之意見書分別載於新世界基建通函及太平洋港口通函（於新世界基建通函附錄七刊載）。

羅兵咸永道會計師事務所編製之會計師報告載於太平洋港口通函（於新世界基建通函附錄七刊載）附錄一。

此致

列位股東 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

二零零二年十一月十八日





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)

獨立董事委員會成員：

查懋成先生

楊秉樑先生

註冊辦事處：

香港

皇后大道中18號

新世界大廈

30樓

敬啟者：

須予披露及關連交易  
新世界基建有限公司、太平洋港口有限公司及  
新世界創建有限公司之重組  
涉及太平洋港口有限公司收購基建資產及  
新世界創建有限公司

吾等茲提述本通函，而本函件為本通函之一部份。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與本通函所界定者具備相同涵義。

由於根據上市規則，基建資產收購事項及服務資產收購事項均構成本公司之須予披露及關連交易，故本公司組成獨立董事委員會，就重組事項之條款對獨立股東而言是否屬公平合理按吾等之意見向獨立股東提出建議。就重組事項而言，洛希爾已獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問。

吾等懇請閣下注意載於本通函第16至第28頁之「洛希爾函件」。吾等已考慮本通函第7至第14頁「董事會函件」中所載重組事項之條款及條件、洛希爾之建議及其他主要考慮因素。吾等認為，重組事項之條款及條件就獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就重組事項提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

新世界發展有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

查懋成先生

楊秉樑先生

謹啟

二零零二年十一月十八日

## 洛希爾函件

以下為洛希爾致獨立董事委員會之意見書全文，以供載入本通函內。



敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 新世界基建有限公司、太平洋港口有限公司及 新世界創建有限公司之重組 涉及太平洋港口有限公司收購基建資產及新世界創建有限公司

吾等提述之重組事項涉及基建資產收購事項、服務資產收購事項及分派，各事項之詳情載於本通函內，本函件乃其中之一部份。洛希爾獲委任為獨立財務顧問，就重組事項之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會提供意見。

除文義另有所指外，本函件所用之詞彙概與本通函所界定者具備相同涵義。

根據上市規則，基建資產收購事項及服務資產收購事項均構成 貴公司之須予披露及關連交易。因此，重組事項須經獨立股東於股東特別大會上批准。周大福企業於最後可行日期擁有 貴公司約38.37%之已發行股本，亦為服務資產銷售協議訂約方之一，因此，周大福企業連同其聯繫人士將於股東特別大會上就重組事項放棄投票。

制定吾等之推薦意見時，吾等以 貴集團向吾等所提供之資料及事實作為依歸，並假設向吾等所作出之任何聲明於本通函刊發日期在各重大方面均為真確完備，且可予依賴。吾等亦假設本通函所載或提述之所有資料、聲明及意見，包括獨立估值師進行之估值（及向該等獨立估值師提供之資料及聲明於各方面均屬真確），均屬公平合理，並加以依賴。

洛希爾父子（香港）有限公司  
香港特別行政區  
中環遮打道16-20號  
歷山大廈16樓

電話：(852) 2525-5333  
傳真：(852) 2868-1728  
(852) 2810-6997



董事向吾等表示，並無遺漏任何重大事實，而吾等亦不知悉有任何事實或情況會令提供予吾等之資料或作出之聲明失實、不確或有誤導成份。吾等並無理由懷疑董事提供予吾等之資料及聲明之真確性及完整性。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔所有責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏任何重大事實，致使本通函內任何陳述有誤導成份。吾等認為已審閱足夠之資料以達致知情之意見，為吾等之建議提供合理基準。然而，吾等並無就 貴公司、新世界基建、太平洋港口、新世界創建或各公司各自之任何附屬公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。

### 進行重組事項之主要因素及原因

在達致吾等之意見時，吾等已考慮下列重組事項之主要因素及原因：

#### 1. 背景及理由

貴集團乃香港藍籌綜合企業之一，主要從事物業開發、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊與科技業務，營業地點主要位於香港及中國。 貴公司乃下列公司之最終控股公司：

- i) 新世界基建，目前由 貴公司擁有約54.25%權益（除此權益外， 貴公司亦透過由新世界創建集團擁有新世界基建約0.35%之間接權益）。新世界基建集團主要從事傳統基建業務，例如投資及開發、經營及／或管理收費道路、高速公路、橋樑及隧道、食水處理及發電業務、貨櫃碼頭、貨物裝卸及存貨業務，以及電訊、媒體及科技、流動通訊及數據傳送業務等非傳統基建業務；
- ii) 太平洋港口，由新世界基建擁有約75.00%權益（或如優先股悉數轉換為太平洋港口股份，則為約90.20%），主要從事投資及開發、經營及／或管理海港碼頭及河口碼頭及有關業務；及
- iii) 新世界創建，目前由 貴公司擁有約52.35%之權益，主要從事多元化服務業務，包括設施、承包、運輸、金融及環境服務業務。

貴公司、新世界基建及太平洋港口各自之董事認為重組事項將對 貴公司、新世界基建及太平洋港口及其各自之股東有莫大裨益。此舉可為新世界基建及太平洋港口提供一個能夠配合各自業務組合及風險之資本架構，以便各公司於重組事項完成後可實行清晰明確之業務及發展策略。就 貴集團整體而言，利益主要來自精簡及明確之組織架構，以更佳之方式



結合及運用資產及負債，以及透過重組事項預期提升新世界基建、太平洋港口及新世界創建之價值。

貴公司及新世界基建各自之董事尤其認為新世界基建以往由於資本負債水平偏高，加上業務種類繁多而引致業務及發展策略不明確，故一直被市場大幅低估其價值。彼等相信，重組事項可顯著改善新世界基建集團之營運及資本架構，發揮其資產之潛在價值，尤其為傳統基建項目及其於太平洋港口之權益。此外，於重組事項完成後，新世界基建集團之資本負債水平將大幅調低，為新世界基建提供一個更適合其業務之資本架構。於重組事項完成後，新世界基建集團將擁有及專注於非傳統基建業務，包括中國及美國兩地之流動通訊、數據傳送及互聯網業務，成為一間純電訊、媒體及科技公司，具備清晰之業務策略及合適之資本架構，令新世界基建集團可利用科技業務潛在之增長。有關新世界基建集團由於重組事項而取得之其他預期好處，詳情載於新世界基建通函「進行重組事項之原因及利益」一節。

就太平洋港口而言，重組事項有助其於基建、港口及服務業務方面實行清晰之業務及發展策略。重組事項完成後將可大幅擴大其資產及業務範疇。擴大後之太平洋港口集團將成為一間擁有多項重要業務之多元化集團，主要可分類為收費道路及橋樑、發電、食水處理、港口、設施、承包、運輸、金融及環境服務。集團亦會拓展國內業務之地理範圍，而 貴公司及太平洋港口各自之董事相信，擴大後之太平洋港口集團將可憑藉其擴展後之業務範疇及地理位置掌握進一步之發展機遇，包括隨著中國加入世界貿易組織所產生之商機。

擴大後之太平洋港口集團之規模亦將大幅增加。例如，擴大後之太平洋港口集團於截至二零零二年六月三十日止年度之備考合併營業額將約為124.09億港元（詳情載於太平洋港口通函附錄三），約為太平洋港口集團同期經審核營業額之99倍。擴大後之太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之備考合併資產總值將約為371.96億港元（詳情載於太平洋港口通函附錄三），約為太平洋港口集團於二零零二年六月三十日經審核資產總值之10倍。 貴公司及太平洋港口各自之董事相信，擴大後之太平洋港口集團將成為中、港、澳三地具領導地位之基建、港口發展及服務公司之一。此外， 貴公司及太平洋港口各自之董事有信心來自擴大後之太平洋港口集團業務之穩定現金流量，以及在相對較低程度上選擇性地出售非核心資產及調回項目投資資本，足以於中期內支付及減少擴大後之太平洋港口集團債務（太平洋港口因重組事項而可能引致或承擔之債務），並為擴大後之太平洋港口集團爭取更多發展機會。



此外，公眾人士持有之太平洋港口股份數目將於重組事項完成後大幅增加。貴公司及太平洋港口各自之董事認為可為太平洋港口股東提供更流通之市場，具潛力吸引更多投資者。太平洋港口集團因重組事項而取得之其他預期好處詳情載於太平洋港口通函「太平洋港口董事會函件」之「3 進行重組事項之原因及利益」及「10 有關太平洋港口集團及擴大後之太平洋港口集團之資料」兩節。

就貴集團整體而言，重組事項之主要好處將如上文所述，主要來自更精簡及明確之組織架構，以及新世界基建、太平洋港口及新世界創建價值之預期提升。隨著太平洋港口信貸紀錄改善及評級調高，董事相信貴集團之整體借貸成本將可減少，同時為貴集團提供額外現金流量償還債務。再者，新世界創建集團過去作為一間非全資附屬公司，一直為貴集團提供穩定之現金流量，於重組事項完成後，太平洋港口將擁有其100%權益，因此，其所有自由現金流量可用作減少太平洋港口因重組事項而承擔或引致之債務。董事認為上述所有因素均有利於加快貴集團在中期內減少債務。

## 2. 基建資產收購事項

### i) 將予出售或轉讓之資產以及太平洋港口將予承擔之負債

根據基建資產銷售協議，新世界基建集團有條件地同意出售，而太平洋港口有條件地同意購買出售公司（定義見新世界基建通函）之全部已發行股本。此外，新世界基建將就向太平洋港口轉讓其於唐津高速公路公司，包括唐津貸款（定義見新世界基建通函）之權益而應計予新世界基建（由完成日期起計）之權利及利益、負債及責任，訂立信託契據（定義見新世界基建通函）。根據信託契據，太平洋港口亦將負責償還中銀貸款（定義見新世界基建通函）項下不時到期之未償還本金及利息。再者，新世界基建集團會將出售集團公司（定義見新世界基建通函）結欠新世界基建集團之未償還股東貸款按二零零二年六月三十日各自之面值轉讓予太平洋港口，而太平洋港口亦將按新世界基建票據（定義見新世界基建通函）各自於二零零二年六月三十日之面值承擔負債。基建資產銷售協議之其他條款詳情載於新世界基建通函「新世界基建董事會函件」內。

基建資產包括新世界基建於高速公路公司、唐津高速公路公司、橋樑公司、電力公司及食水處理公司內之所有實際權益，詳情載於新世界基建通函「新世界基建董事



會函件」之「有關基建資產之資料」分節。基建資產於二零零二年六月三十日之經審核備考合併有形資產淨值連同結欠新世界基建集團之股東貸款（定義見新世界基建通函）及唐津貸款之總額約為90.24億港元，而截至二零零二年六月三十日止年度可供基建資產撥用之經審核備考合併溢利約為6.44億港元。

ii) 代價

基建資產收購事項之總代價約為102.27億港元，其中85.45億港元將以現金支付，約7.96億港元由太平洋港口發行新世界基建代價股份支付，新世界基建代價股份之發行價為每股約0.9327港元，餘額約8.86億港元將由太平洋港口為新世界基建承擔負債償付。基建資產收購事項之代價乃經有關參與人士於公平磋商後釐定，並參照獨立專業估值師西門就基建資產公平價值編製之獨立估值（其詳情載於太平洋港口通函附錄四），並就基建資產應佔之公司開支及新世界基建於武漢橋樑權益之價值作出調整，而武漢橋樑亦為基建資產之一部份。

代價約102.27億港元乃隱含之企業價值（「EV」，定義為股本價值加外部借貸減銀行結存及現金，就此而言相當於基建資產之總代價）／經調整EBITDA（定義見新世界基建通函）倍數約9.6倍，乃按照基建資產截至二零零二年六月三十日止年度之財務資料計算。亦相當於基建資產於二零零二年六月三十日經審核備考合併有形資產淨值連同股東貸款及唐津貸款總額約1.1倍。

於評估按照獨立估值計算之代價是否合理時，吾等已審閱於香港上市且與基建資產旗下主要業務可比較之收費道路、能源及食水處理公司之交易倍數。吾等於本節作比較時使用了EV／經調整EBITDA及價格對賬面值倍數，因該等倍數一般用作基建公司之估值指標。此外，EV／經調整EBITDA倍數亦已計及折舊及攤銷開支，以及稅務影響在會計上處理手法之差異、資本架構之不同及基建公司之資本密集性質，而吾等於分析中並無使用之其他一般財務比率（例如市盈率）並無計及該等因素。



從吾等對可比較公司之審閱可見，吾等認為同樣於聯交所上市之長江基建集團有限公司（「長江基建」）乃最可與基建資產比較之公司。長江基建於最後可行日期之相關歷史交易倍數概述如下：

	EV／經調整 EBITDA倍數 (倍)	價格對 賬面值比率 (倍)
長江基建	6.9	1.2

此外，吾等將在香港上市之其他可比較公司於最後可行日期之相關交易倍數（已在吾等之分析中採用）概述如下：

	平均EV／經調整 EBITDA倍數 (倍)	平均價格對 賬面值比率 (倍)
收費道路及高速公路	8.8	1.1
能源及食水	5.4	1.6
加權平均 <sup>1</sup>	7.5	1.3

附註1： 加權平均數據乃根據基建資產按照各個主要業務分類之經調整EBITDA貢獻，並將可比較公司之交易倍數加權計算。

根據以上分析並經考慮EV／經調整EBITDA及價格對賬面值倍數，可發現按照基建資產銷售協議代價計算之隱含收購倍數與基建資產可比較公司之貿易倍數一致。

### 3. 服務資產收購事項

#### i) 將予收購之資產

根據服務資產銷售協議，新世界創建所有股東（包括 貴公司（實際擁有新世界創建約52.35%之已發行股本））有條件地同意出售，而太平洋港口有條件地同意購買新世界創建之全部已發行股本。於重組事項完成後，新世界創建將成為太平洋港口之全資附屬公司。服務資產銷售協議之條款詳情載於太平洋港口通函「太平洋港口董事會函件」中「5 服務資產銷售協議」一節內。



新世界創建集團之業務主要分為五個主要經營部份，即設施、承包、運輸、金融及環境服務。於二零零二年六月三十日，新世界創建集團之經審核綜合有形資產淨值約為45.25億港元，而截至二零零二年六月三十日止年度，新世界創建集團之股東應佔經審核綜合溢利則約為8.49億港元。

ii) 代價

服務資產收購事項之總代價約為109.13億港元，有關款額將由太平洋港口發行新世界創建代價股份支付，新世界創建代價股份之發行價約為每股0.9327港元。服務資產收購事項之代價，乃經有關參與人士經公平磋商後釐定，並經參照獨立專業估值師美國評值就新世界創建集團之公平價值編製之獨立估值（有關詳情載於太平洋港口通函附錄五），並就新世界創建股東所選擇之現金股息金額約9,000萬港元作出調整，有關估值及調整之詳情載於太平洋港口通函「太平洋港口董事會函件」內「5 服務資產銷售協議」一節。

代價約109.13億港元乃截至二零零二年六月三十日止年度隱含EV／經調整EBITDA倍數約6.9倍，亦相當於同年新世界創建股東應佔純利約12.9倍。

吾等並不知悉有任何其他於聯交所上市之公司有類似新世界創建般之業務及經營組合。有見及此，吾等在評估按照獨立估值計算之代價是否合理時，已審閱亞太地區內與新世界創建主要業務可比較公司之交易倍數。此外，吾等並不知悉有任何於香港或亞太地區上市而純粹從事設施或物業管理之公司，故此，吾等已採用在香港上市並具重大物業管理業務之物業發展及投資公司以作比較。

在本節進行可比較公司分析時，吾等較依賴EV／經調整EBITDA倍數，蓋因其已計及不同國家及不同資本架構之間對於折舊及攤銷開支，以及稅務影響在會計上處理手法之差異，惟市盈率並不計入此等因素。吾等在作出比較時亦無計及價格對賬面值比率，此乃由於服務公司之資產基礎一般偏低，因此有關比率就評估服務公司價值而言並非為有用之指標。





於最後可行日期，可比較公司之相關交易倍數（已在吾等之分析中採用）概述如下：

	平均EV／經調整 EBITDA倍數 (倍)	平均市盈率 (倍)
建築及工程	6.0	7.7
運輸服務	5.3	16.2
物業及設施管理 <sup>1</sup>	9.0	11.4
加權平均 <sup>2</sup>	6.6	11.2

附註1： 有重大物業管理業務之物業發展及投資公司。

附註2： 加權平均數據乃根據服務資產按照各個主要業務分類之經調整EBITDA貢獻，並將可比公司之交易倍數加權計算。

由上述分析可見，並經考慮EV/經調整EBITDA及市盈率倍數後，根據上文所述服務資產銷售協議之代價而計算之隱含收購倍數乃與前文所述可比較公司之市場交易倍數一致。

#### 4. 新世界基建代價股份及新世界創建代價股份之發行價

新世界基建代價股份及新世界創建代價股份之每股發行價約為0.9327港元，乃經參照獨立專業估值師卓德就太平洋港口所編製之獨立估值後釐定，有關詳情載於太平洋港口通函附錄六。新世界基建代價股份及新世界創建代價股份發行後將與當時已發行之太平洋港口股份在各方面享有同等權益，包括有權收取於完成日期後宣派之任何股息。

以百分比計算，新世界基建代價股份及新世界創建代價股份分別約佔：

新世界基建 代價股份	新世界創建 代價股份	合計	
41.41%	568.02%	609.43%	太平洋港口現有已發行普通股股本
5.84%	80.07%	85.91%	太平洋港口經發行所有新世界基建代價股份及新世界創建代價股份而擴大，但於轉換優先股前之已發行普通股股本；及
4.79%	65.71%	70.50%	太平洋港口經發行所有新世界基建代價股份及新世界創建代價股份而擴大，並於優先股獲悉數轉換後之已發行普通股股本



新世界基建代價股份及新世界創建代價股份約0.9327港元之每股發行價代表：

- 於最後可行日期每股太平洋港口股份在聯交所所報收市價0.4350港元溢價約114.41%；
- 於二零零二年十月十六日（即太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待 貴公司、新世界基建及太平洋港口就重組事項發表聯合公佈前最後一個交易日）每股太平洋港口股份在聯交所所報收市價0.4250港元溢價約119.46%；
- 直至及包括二零零二年十月十六日為止最後10個交易日每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價約0.4020港元溢價約132.01%；
- 直至及包括二零零二年十月十六日為止最後30個交易日每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價約0.4208港元溢價約121.65%；
- 直至及包括二零零二年十月十六日為止最後120個交易日每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價約0.4306港元溢價約116.60%；及
- 於二零零二年六月三十日每股太平洋港口股份經審核綜合有形資產淨值（經優先股獲悉數轉換而擴大）約0.7008港元之價格溢價約33.09%。

根據於最後可行日期之已發行太平洋港口股份總數計算，並假設優先股已獲悉數轉換，於重組事項前，約0.9327港元之發行價顯示太平洋港口之價值約為49億港元，約為截至二零零二年六月三十日止年度太平洋港口股東應佔純利（惟不包括非經營及非經常項目）之13.9倍。亦約為同年EV／經調整EBITDA倍數之10.1倍，以及為二零零二年六月三十日太平洋港口經審核綜合有形資產淨值約1.3倍。

吾等並不知悉有任何其他於香港上市而如太平洋港口般純粹從事港口投資及經營之公司。故此，吾等乃透過於亞太地區上市之港口公司或從事與港口業務有關之公司之交易倍數與上文所述之隱含倍數作出比較，以評估按照獨立估值計算約0.9327港元之發行價是否合理。



吾等之分析顯示，發行價之隱含倍數與前文所述可比較公司之交易倍數一致。於最後可行日期，此等可比較公司之相關交易倍數概述如下：

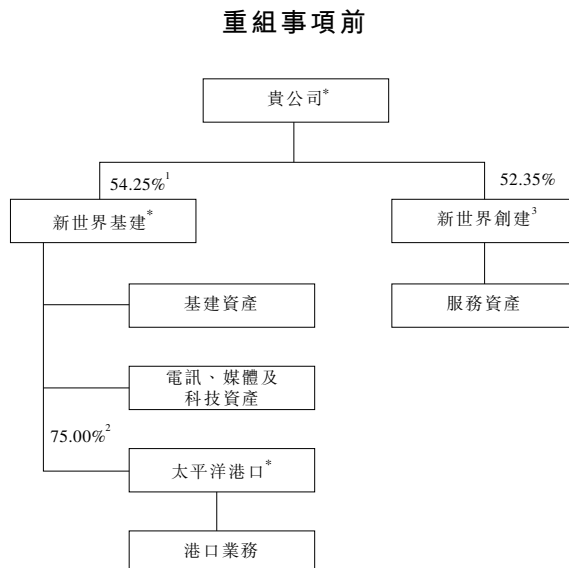
	平均 (倍)
市盈率	16.6
EV／經調整EBITDA倍數	7.6
價格對賬面值比率	1.5

## 5. 分派

分派乃重組事項之最後一個步驟。分派能讓新世界基建向其股東分派其於太平洋港口之所有股份（將包括新世界基建於傳統基建業務之權益），專注發展上文所述之非傳統基建業務，亦旨在精簡 貴集團之企業架構。

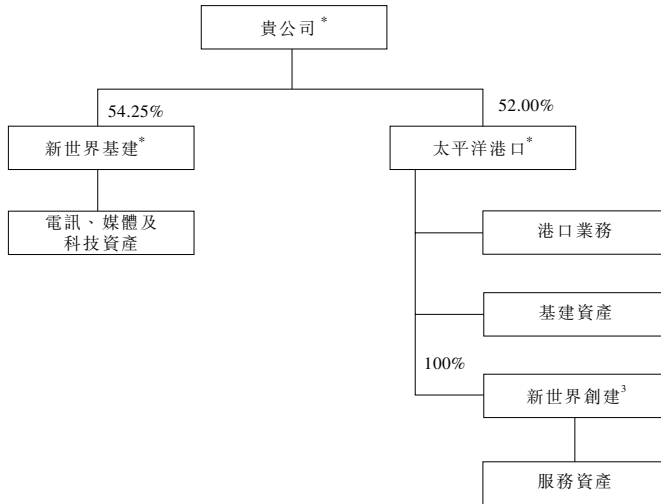
緊隨完成及轉換優先股後，新世界基建將持有合共約5,592,000,000股太平洋港口分派股份，佔太平洋港口經擴大已發行普通股股本約31.40%。分派須待獨立股東於股東特別大會批准重組事項及新世界基建股東於新世界基建之股東特別大會上批准，並須待包括完成之若干條件達成後方可作實。有關詳情載於新世界基建通函「新世界基建董事會函件」內「分派之條件」分節。新世界基建將按於記錄日期每持有1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份之比例分派所有太平洋港口分派股份。

下圖顯示 貴集團於重組事項完成前後之簡化企業架構：





重組事項後



附註1：於最後可行日期，除約54.25%之權益外，貴公司亦間接擁有新世界基建約0.35%之權益，有關權益由新世界創建之全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited持有

附註2：倘優先股獲悉數轉換，則新世界基建於太平洋港口之權益會增至約90.20%

附註3：於最後可行日期，新世界創建持有新世界基建約0.35%權益（誠如上文附註1所述）。完成重組事項後，新世界創建（透過Financial Concepts Investment Limited）將繼續持有新世界基建約0.35%權益，而新世界創建亦將因分派，透過Financial Concepts Investment Limited而持有太平洋港口約0.11%權益。

\* 在聯交所上市

6. 重組事項條件

重組事項須待達成多項條件後方為完成，當中包括 貴公司、新世界基建及太平洋港口獨立股東於彼等各自之股東特別大會上，通過決議案批准有關重組事項之交易等。有關重組事項其他條件之詳情載於太平洋港口通函「太平洋港口董事會函件」中「基建資產收購事項條件」及「服務資產收購事項條件」分節，以及新世界基建通函「新世界基建董事會函件」中「分派之條件」分節。

7. 承諾

i) 貴公司之不競爭及委聘承諾

根據服務資產銷售協議之條款，貴公司及太平洋港口於完成時將會訂立一項不競爭及委聘承諾契據，據此，貴公司將會向太平洋港口承諾，於完成日期起計15年



期間內， 貴公司不會亦將促使其附屬公司（新世界基建集團、太平洋港口集團及新世界中國地產集團成員公司或其任何附屬公司除外）不會直接或間接參與下列各項業務，或於當中持有任何權利或擁有權益，惟根據若干例外情況進行者除外：

- a) 在亞洲區內－服務資產所包含之任何服務業務；或
- b) 在世界各地－基建資產所包含之任何項目。

此外， 貴公司將根據不競爭及委聘承諾契據（須受若干限制）向太平洋港口承諾，就 貴集團於香港提供新世界創建集團服務資產內任何服務之所有規定，委聘太平洋港口集團由完成日期起計15年期間提供該等服務。有關不競爭及委聘承諾之詳情載於「董事會函件」中「緒言」一節。

ii) 不出售承諾

根據服務資產銷售協議，各新世界創建股東已向太平洋港口承諾於服務資產收購事項完成後六個月內不出售、承擔債務，或以其他方法出售配發予彼等之任何新世界創建代價股份（包括將配發予 貴公司之新世界創建代價股份），獲太平洋港口事先同意或向 貴公司或其代名人出售任何新世界創建代價股份除外。

iii) 新世界基建之不競爭承諾

根據基建資產銷售協議之條款，新世界基建已向太平洋港口作出不競爭承諾，承諾（其中包括）新世界基建不會亦將促使其附屬公司不會以任何有關身份，於完成日期起計15年內直接或間接進行任何有關收費道路、收費橋樑、隧道、水質處理廠、發電廠之投資、開發、經營或管理事務，又或製造、買賣或銷售水質處理設備（若干獲准進行之活動除外）。

iv) 新世界發展及周大福企業先前向新世界基建作出之不競爭承諾

根據基建資產銷售協議，及待新世界基建之獨立股東於股東特別大會上批准後，本公司、新世界基建及周大福企業將於完成時簽立一份終止協議，據此，本公司及周大福企業將自彼等於一九九五年九月十七日訂立之不競爭協議（經一九九七年十二月二十二日訂立之補充不競爭協議修訂）解除。根據該項協議，本公司及周大福企業雙方承諾，（其中包括）彼等不會亦將促使其附屬公司不會於中國、香港或澳門直接或間接參與或以其他方式涉及任何有關開發、建築、擁有、營運及／或管理機場、集裝箱碼頭、貨物裝卸及貯存設施、收費道路、高速公路、橋樑、隧道、發電站及食水處理廠之基建項目，或從中持有任何權利或權益。



## 8. 重組事項之財務影響

重組事項乃 貴公司非全資附屬公司間資產及負債之轉移， 貴公司於該等資產及負債之應佔權益並不會因重組事項而產生重大變動。 貴公司因重組事項於該等資產及負債之應佔權益變動概列於下表：

	貴公司 應佔之 現有權益 <sup>2</sup>	貴公司 於重組事項後 應佔之權益 <sup>2</sup>
新世界基建之電訊、媒體及科技資產	54.25%	54.25%
新世界基建之基建資產（將於重組事項完成後由 太平洋港口擁有）	54.25%	52.00%
太平洋港口之港口業務	48.93% <sup>1</sup>	52.00%
新世界創建（將於重組事項完成後由太平洋港口擁有）	52.35%	52.00%

附註1： 此百分比假設優先股獲悉數轉換。倘並無優先股獲轉換，百分比將約為40.69%。

附註2： 上表之百分比不包括新世界創建於重組事項前後於新世界基建及太平洋港口之權益（於上文「5. 分派」一節中討論）。

此外，請注意於重組事項完成前後，新世界基建、太平洋港口及新世界創建已一直並將繼續合併入 貴集團之綜合財務報表。故此，董事估計，重組事項對 貴集團產生之即時財務影響甚微。此外，董事相信，重組事項有助 貴集團重組其主要附屬公司之資產及負債，致使從有穩定現金流量業務中所產生之現金流量，得以更有效運用作減少現時正遭受高資本負債率影響之其他附屬公司之債務。重組事項亦有利於 貴集團於中期內加快減少其債務，有關之理由已於上文「1. 背景及理由」一節中詳述。

## 推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，尤其是經考慮重組事項之背景及理由、基建資產銷售協議及服務資產銷售協議項下代價之基礎，以及經參照獨立估值後釐定新世界基建代價股份及新世界創建代價股份之發行價後，吾等認為重組事項之條款對獨立股東而言實屬公平合理。故此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成普通決議案，批准進行重組事項。有關決議案之詳情載於本通函第29頁「股東特別大會通告」內。

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  
洛希爾父子（香港）有限公司

董事  
周國榮  
謹啟

二零二零年十一月十八日



# 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)

## 股東特別大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零二年十二月十二日中午十二時假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓407室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案（不論有否修訂）為本公司之普通決議案：—

### 普通決議案

「**動議**：確認、追認及批准重組事項（定義見本公司於二零零二年十一月十八日寄發予股東之通函（「本通函」），本通告為本通函之一部份）及其項下之各項交易，及**動議**授權本公司董事可代表本公司簽署、蓋章、簽立、完成、進行、交付及作出就落實重組事項或與其有關之一切彼等酌情認為必須、合宜或適當之有關文件、契據、行動、事宜及事件（尤其包括本公司根據服務資產銷售協議（定義見本通函）承諾作出之行動）。」

承董事會命  
公司秘書  
梁志堅  
謹啟

日期：二零零二年十一月十八日

註冊辦事處：

香港

皇后大道中18號

新世界大廈30樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或以上代表代其出席，及於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在大會就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅在股東名冊上排名首位之出席人士方有權就名下股份投票。
- (3) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本（如有）必須於大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓，方為有效。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) 本公司之控股股東周大福企業有限公司及其聯繫人士（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則）將於上述普通決議案舉行投票時棄權投票。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，載述了有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之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. 董事於股本或債券之權益披露

於最後可行日期，董事於本公司及其任何相聯法團（定義見披露權益條例）證券或債券之權益中，擁有須根據披露權益條例第28條之規定須予公佈之權益（包括任何有關董事根據披露權益條例第31條或其附表第一部份被視作或當作擁有之權益），或根據上市規則上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須予公佈之權益，或根據披露權益條例第29條須記錄於本公司存置登記名冊內之權益如下：

	個人權益	家族權益	公司權益 <sup>(1)</sup>	其他權益
<b>新世界發展有限公司</b>				
(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	—	—	3,583,464	253,321 <sup>(2)</sup>
沈弼勛爵	—	—	—	—
何添博士	1,805,813	—	—	—
冼為堅博士	3,343,363	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	90,470	—	—	—
周桂昌先生	20,818	—	—	—
查懋成先生	—	—	—	—
(查懋聲先生之替任董事)	—	—	—	—
<b>HH Holdings Corporation</b>				
(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	—	—	—



	個人權益	家族權益	公司權益 <sup>(1)</sup>	其他權益
<b>Master Services Limited</b>				
(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	—	—	—
<b>新世界基建有限公司</b>				
(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	—	—	—
<b>新世界創建有限公司</b>				
(普通股每股面值0.10港元)				
冼為堅博士	—	—	29,350,490	—
鄭家成先生	—	—	3,382,788	—
梁志堅先生	4,214,347	—	250,745	—
陳錦靈先生	—	—	10,602,565	—
周桂昌先生	2,562,410	—	—	—
<b>新世界中國地產有限公司</b>				
(普通股每股面值0.10港元)				
陳錦靈先生	100,000	—	—	—
周桂昌先生	126	—	—	—
<b>YE Holdings Corporation</b>				
(普通股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	37,500	—	—	—
<b>精基貿易有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	380,000	—
梁志堅先生	160,000	—	—	—
陳錦靈先生	—	—	80,000	—
周桂昌先生	80,000	—	—	—
<b>協興建築有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值100.00港元)				
冼為堅博士	42,000	—	—	—
陳錦靈先生	15,000	—	—	—
<b>國際屋宇管理有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值10.00港元)				
冼為堅博士	5,400	—	—	—
陳錦靈先生	1,350	—	—	—

	個人權益	家族權益	公司權益 <sup>(1)</sup>	其他權益
<b>松電有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	44,000	—	—	—
陳錦靈先生	—	—	44,000	—
周桂昌先生	44,000	—	—	—
<b>Progreso Investment Limited</b>				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	—	—	119,000	—
<b>大業建築工程有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值1,000.00港元)				
冼為堅博士	700	—	—	—
陳錦靈先生	250	—	—	—
<b>富城物業管理有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	750	—
梁志堅先生	750	—	—	—
周桂昌先生	750	—	—	—

附註：

- (1) 此等股份由一間公司實益擁有，根據披露權益條例，有關董事被視作有權於該公司之股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權。
- (2) 此等權益由一家慈善團體持有，利國偉大紫荊勳賢及其配偶為該慈善團體之信託董事會成員。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何相聯法團證券或債券之權益中，擁有須根據披露權益條例第28條之規定或標準守則須予公佈之權益（包括根據披露權益條例第31條或其附表第一部份被視作或當作擁有之權益），或根據披露權益條例第29條須記錄於本公司置存登記名冊內之權益。

## 董事收購股份或債券之權利

根據新世界基建及新世界中國地產各自採納之購股權計劃，新世界基建及新世界中國地產之董事及僱員可各自獲得授予購股權，以認購股份。下列本公司董事於購股權持有個人權益，可認購新世界基建或新世界中國地產股份：

	授出日期	行使期限	於二零零二年 六月三十日 尚未行使之 購股權數目
<b>新世界基建</b>			
a. (行使價每股10.20港元)			
鄭家純博士	一九九八年 十二月二日	一九九九年七月一日至 二零零四年六月一日	600,000
鄭家成先生	一九九八年 十二月一日	一九九九年七月一日至 二零零四年六月一日	120,000
梁志堅先生	一九九八年 十二月八日	一九九九年七月一日至 二零零四年六月一日	120,000
陳錦靈先生	一九九八年 十二月九日	一九九九年七月一日至 二零零四年六月一日	200,000
b. (行使價每股12.00港元)			
鄭家純博士	一九九八年 十二月二日	二零零零年七月一日至 二零零四年六月一日	2,400,000 <sup>(1)</sup>
鄭家成先生	一九九八年 十二月一日	二零零零年七月一日至 二零零四年六月一日	480,000 <sup>(1)</sup>
梁志堅先生	一九九八年 十二月八日	二零零零年七月一日至 二零零四年六月一日	480,000 <sup>(1)</sup>
陳錦靈先生	一九九八年 十二月九日	二零零零年七月一日至 二零零四年六月一日	800,000 <sup>(1)</sup>
<b>新世界中國地產</b>			
(行使價每股1.955港元)			
鄭家純博士	二零零一年 二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000 <sup>(2)</sup>
鄭家成先生	二零零一年 二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	2,500,000 <sup>(2)</sup>
梁志堅先生	二零零一年 二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	500,000 <sup>(2)</sup>
陳錦靈先生	二零零一年 二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	400,000 <sup>(2)</sup>
周桂昌先生	二零零一年 二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 購股權分為三批，分別可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開始，至二零零四年六月一日行使。
- (2) 該等購股權可於購股權獲接納並授出後一個月期屆滿起計五年內予以行使，惟任何一年可予行使之購股權數目，連同往年尚未行使之購股權，最多為所授出購股權總數之20.0%。

除上文所披露者外，於行使期限內，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，使董事可透過收購本公司或其他任何法團之股份或債券而獲得利益。

### 3. 董事於合同之權益

- (a) 於最後可行日期，概無董事於對本集團整體業務有重大影響之任何合同或安排持有重大權益。
- (b) 自本集團編製最新經審核財務報表日期後，董事、美國評值、英高、卓德、德國商業銀行、羅兵咸永道會計師事務所、洛希爾及西門概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議收購或出售之任何資產中，持有或曾持有直接或間接權益。

### 4. 主要股東

於最後可行日期，根據披露權益條例第16(1)條須存置之主要股東登記名冊所錄，持有本公司已發行普通股面值10%或以上權益之股東如下：

名稱	股份數目	百分比 (附註)
周大福企業及其附屬公司	831,206,530	38.37%

附註：該百分比乃按最後可行日期已發行股份2,166,406,573股股份之基準計算。

除上文「董事於股本或債券之權益披露」一節所披露之周大福企業及董事外，於最後可行日期，就董事所知，概無其他人士直接或間接持有本公司已發行普通股股本面值10%或以上之權益，賦予彼等權利於本集團任何成員公司召開之股東大會上，於任何情況，具有按所持股份數目比重之投票權力。

## 5. 資格

以下為於本通函載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
美國評值	獨立專業估值師
英高	註冊投資顧問
卓德	獨立專業估值師
德國商業銀行	根據香港法例第155章銀行業條例註冊之持牌銀行
羅兵咸永道會計師事務	執業會計師
洛希爾	註冊投資顧問
西門	獨立專業估值師

## 6. 服務合同

董事並無與本集團任何成員公司訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或可於一年內毋須支付法定賠償以外之賠償而予以終止之合同）。

## 7. 重大變動

就董事所知及除於本通函所披露者外，本公司自二零零二年六月三十日起（即本集團編製最新經審核財務報表日期）之財務或交易狀況概無出現任何重大不利變動。

## 8. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何對本公司及其附屬公司整體而言屬重大之訴訟或仲裁程序，而本公司亦無面臨或有被控之虞之任何有關仲裁程序。

## 9. 同意書

美國評值、英高、卓德、德國商業銀行、羅兵咸永道會計師事務所、洛希爾及西門各自已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件或報告及引述其名稱及函件或報告，且迄今並無撤回其同意書。洛希爾之函件及建議乃供載入本通函而編製。美國評值、卓德及西門各自所編製之估值概要函件均載於新世界基建通函及太平洋港口通函中。英高及德國商業銀行編製之意見書分別載於新世界基建通函及太平洋港口通函。羅兵咸永道會計師事務所編製之會計師報告載於太平洋港口通函附錄一。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。本公司股份登記處之註冊辦事處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19字樓1901-05室。
- (b) 本公司之秘書為梁志堅先生。
- (c) 於最後可行日期，美國評值、英高、卓德、德國商業銀行、摩根士丹利、羅兵咸永道會計師事務所、洛希爾或西門概無於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有任何實益權益，或任何可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可合法執行與否）。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零二年十二月五日（包括該日）止期間之一般辦公時間內，在胡關李羅律師行位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈27樓之辦事處可供查閱：

- (a) 基建資產銷售協議；
- (b) 服務資產銷售協議；
- (c) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (d) 本公司截至二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止兩個財政年度之年報；
- (e) 本公司截至二零零零年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (f) 載於本通函第15頁之獨立董事委員會函件；
- (g) 載於本通函第16至第28頁，由洛希爾發出之建議書；
- (h) 英高之建議書，全文載於新世界基建通函；
- (i) 德國商業銀行之建議書，全文載於太平洋港口通函；
- (j) 羅兵咸永道會計師事務所之會計師報告，全文載於太平洋港口通函附錄一；
- (k) 美國評值之估值概要函件，其全文分別載於新世界基建通函及太平洋港口通函；

- (l) 卓德之估值概要函件，其全文分別載於新世界基建通函及太平洋港口通函；
- (m) 西門之估值概要函件，其全文分別載於新世界基建通函及太平洋港口通函；及
- (n) 本附錄第9段所提述之同意書函件。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之新世界基建有限公司股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函之作用僅限於提供資料，並不構成收購、購買或認購新世界基建有限公司證券之邀請或要約。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 主要及關連交易

新世界發展有限公司之附屬公司  
新世界基建有限公司、太平洋港口有限公司及  
新世界創建有限公司之重組

新世界基建有限公司向  
太平洋港口有限公司出售基建資產之建議

太平洋港口有限公司向新世界發展有限公司及其他各方收購  
新世界創建有限公司之建議

新世界基建有限公司以實物分派太平洋港口有限公司  
之股份之建議

新世界基建有限公司之財務顧問

Morgan Stanley

摩根士丹利

新世界基建獨立董事委員會之獨立財務顧問

財務顧問有限公司  
美高

新世界基建董事會函件載於本通函第9至第31頁。新世界基建獨立董事委員會函件載於本通函第32至第33頁。英高就基建資產出售事項及服務資產收購事項發表意見之函件載於本通函第34至第50頁。

新世界基建有限公司將於二零零二年十二月十二日上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓405室舉行股東特別大會，股東特別大會通告已載於本通函第51至第52頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格所印列指示將其填妥，並盡快交回新世界基建有限公司之總辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第2期9樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間最少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。

二零零二年十一月十八日



# 目 錄

頁次

釋義 .....	1
<b>新世界基建董事會函件</b>	
緒言 .....	9
企業及股權架構 .....	11
進行重組事項之原因及利益 .....	13
基建資產銷售協議 .....	15
服務資產銷售協議 .....	21
分派 .....	26
財務資料 .....	28
有關新世界基建集團之資料 .....	30
股東批准 .....	30
股東特別大會 .....	30
推薦意見 .....	31
其他資料 .....	31
<b>新世界基建獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>32</b>
<b>英高函件 .....</b>	<b>34</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>51</b>
<b>附錄一 — 新世界基建集團之財務資料 .....</b>	<b>53</b>
<b>附錄二 — 重組事項後新世界基建集團之備考財務資料 .....</b>	<b>95</b>
<b>附錄三 — 基建資產估值 .....</b>	<b>100</b>
<b>附錄四 — 新世界創建集團估值 .....</b>	<b>104</b>
<b>附錄五 — 太平洋港口估值 .....</b>	<b>111</b>
<b>附錄六 — 一般資料 .....</b>	<b>118</b>
<b>附錄七 — 太平洋港口通函</b>	

## 釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙一概具備以下涵義：

「經調整 EBITDA」	指	於出售固定資產、附屬公司及共同控制實體之淨收益／虧損、固定資產之耗蝕虧損、呆壞賬撥備及壞賬撇銷、其他投資之未變現虧損及非交易性證券耗蝕虧損前之EBITDA
「美國評值」	指	美國評值有限公司，獨立專業估值師
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，新世界基建獨立董事委員會就基建資產出售事項及服務資產收購事項之獨立財務顧問
「該公佈」	指	新世界發展、新世界基建及太平洋港口就重組事項於二零零二年十月二十一日刊發之聯合公佈
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「中銀貸款」	指	根據借款人新世界基建（中國）與貸款人中國銀行於一九九九年九月十七日訂立之協議（經一九九九年十二月六日訂立之補充協議修訂）之定期貸款額人民幣9.987億元
「賬面值」	指	Stalagmite Investments Limited（新世界基建透過其持有武漢橋樑實際權益之出售公司）於二零零二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值之賬面值，為數約7.51億港元
「橋樑公司」	指	新世界基建持有其間接權益及於中國廣東及天津經營三條收費橋樑之合作合營企業；以及新世界基建持有其間接權益之武漢橋樑建設股份有限公司（根據中國法例成立之股份有限公司）
「現金代價」	指	於基建資產出售事項完成後，太平洋港口應付予新世界基建之現金金額85.45億港元（可根據本通函「基建資產銷售協議－現金代價調整」一節所述予以調整）

## 釋 義

「現金盈利」	指	未計折舊及攤銷、固定資產、附屬公司及共同控制實體之出售收益／虧損、固定資產之耗蝕虧損及其他非現金項目（包括呆壞賬撥備及壞賬撇銷、其他投資之未變現虧損及非交易性證券耗蝕虧損）等前之股東應佔溢利
「卓德」	指	卓德測計師行有限公司，獨立專業估值師
「合作合營企業」	指	根據中國法例成立之中外合作合營企業
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行香港分行，為根據香港法例第155章銀行業條例註冊之持牌銀行，在基建資產出售事項及服務資產收購事項上擔任太平洋港口獨立董事委員會之獨立財務顧問
「補償金額」	指	太平洋港口因武漢政府要求武漢橋樑自二零零二年十月一日起停止收費而可收取之現金補償（已扣除合理開支）及／或新世界基建將其持有武漢橋樑之實際權益售予中國股東或武漢政府之所得款項（如有）
「完成」	指	基建資產出售事項及服務資產收購事項之完成
「代價股份」	指	新世界基建代價股份及新世界創建代價股份
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為新世界發展之控股股東
「信託契據」	指	新世界基建與太平洋港口於完成時就新世界基建（中國）於唐津高速公路公司之權益所訂立之信託契據及賠償保證
「分派」	指	以實物分派方式向新世界基建股東分派太平洋港口分派股份，所按比率為於記錄日期每持有1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份（零碎權益將向下調整為較低整數）
「EBITDA」	指	未計利息（及其他融資成本）、稅項、折舊及攤銷前盈利

## 釋 義

「合資合營企業」	指	根據中國法例成立之中外合資合營企業
「擴大後之太平洋港口集團」	指	緊隨基建資產出售事項及服務資產收購事項完成後之太平洋港口集團
「股東特別大會」	指	將於二零零二年十二月十二日假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓405室召開之新世界基建股東之股東特別大會，本通函第51至第52頁載有其通告
「高速公路公司」	指	新世界基建持有其間接權益及於中國廣東、廣西、山西及武漢經營合共34條收費道路之合作合營企業；以及新世界基建持有其間接權益之大老山隧道有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司，經營香港大老山隧道）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立新世界發展股東」	指	除周大福企業及其聯繫人士以外之新世界發展已發行股本之股份持有人
「獨立新世界基建股東」	指	除：(i) Mombasa Limited（新世界基建之控股股東及新世界發展之全資附屬公司）及其聯繫人士；及(ii) Financial Concepts Investment Limited（新世界基建之股東及新世界創建之全資附屬公司）及其聯繫人士以外之新世界基建股東
「獨立太平洋港口股東」	指	除海岸發展有限公司（太平洋港口之控股股東及新世界基建之全資附屬公司）及其聯繫人士以外之太平洋港口股東
「基建資產」	指	新世界基建於在香港、澳門及中國經營收費道路、橋樑、隧道、食水處理及發電廠之營運公司之實際權益（包括股本及股東貸款及墊款）
「基建資產出售事項」	指	新世界基建根據基建資產銷售協議向太平洋港口出售所有基建資產

## 釋 義

「基建資產出售事項條件」	指	基建資產出售事項完成之先決條件，已載於本通函「基建資產出售事項條件」一節
「基建資產銷售協議」	指	新世界基建與太平洋港口於二零零二年十月二十一日就基建資產出售事項訂立之有條件買賣協議
「發行價」	指	代價股份之發行價每股約0.9327港元
「最後可行日期」	指	二零零二年十一月十一日，即就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lotsgain」	指	Lotsgain Limtied，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新世界基建之全資附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「新世界基建（中國）」	指	新世界基建（中國）投資有限公司，新世界基建根據中國法例成立之外商獨資企業
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司
「新世界基建」	指	新世界基建有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界基建董事會」	指	新世界基建董事會
「新世界基建代價股份」	指	於完成時按每股太平洋港口股份約0.9327港元將予發行之約853,000,000股新太平洋港口股份，作為太平洋港口就基建資產出售事項應付予新世界基建之部份代價

## 釋 義

「新世界基建董事」	指	新世界基建於最後可行日期之董事
「新世界基建集團」	指	新世界基建及其附屬公司
「新世界基建獨立董事委員會」	指	由新世界基建三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮基建資產出售事項及服務資產收購事項，並就此向新世界基建股東提供意見
「新世界基建票據」	指	新世界基建於二零零零年二月二十三日發行，並於二零零三年到期之4,500萬美元浮動息率票據
「新世界基建股東」	指	新世界基建股份之持有人
「新世界基建股份」	指	新世界基建已發行股本中每股面值1.00港元之股份
「新世界創建」	指	新世界創建有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，新世界發展擁有其約52.35%權益
「新世界創建代價股份」	指	將按每股太平洋港口股份約0.9327港元發行之約11,701,000,000股新太平洋港口股份，作為太平洋港口須就服務資產收購事項支付予新世界創建股東之代價
「新世界創建集團」	指	新世界創建、其附屬公司及其於聯營公司之權益
「新世界創建股東」	指	新世界創建股份之持有人
「新世界創建股份」	指	新世界創建已發行股本中每股面值0.10港元之股份
「營運公司」	指	高速公路公司、橋樑公司、電力公司、食水處理公司及唐津高速公路公司
「太平洋港口」	指	太平洋港口有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「太平洋港口董事會」	指	太平洋港口之董事會
「太平洋港口通函」	指	太平洋港口就基建資產出售事項、服務資產收購事項及其他有關事項於二零零二年十一月十八日刊發之通函，全文載於本通函附錄七

## 釋 義

「太平洋港口分派股份」	指	約5,592,000,000股太平洋港口股份，包括新世界基建現時持有之太平洋港口股份1,544,976,000股、新世界基建代價股份約853,000,000股，以及將於優先股悉數轉換時發行及配發之3,193,654,306股太平洋港口股份
「太平洋港口集團」	指	太平洋港口及其附屬公司
「太平洋港口股東」	指	太平洋港口股份持有人
「太平洋港口股份」	指	太平洋港口已發行股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「港口業務」	指	在香港及中國各地投資、發展、經營及管理海港及河港之碼頭及相關業務
「電力公司」	指	新世界基建持有其間接權益之合作合營企業及合資合營企業，並於中國廣東及四川經營四間發電廠及於澳門經營一間發電廠
「中國」	指	中華人民共和國。除文義另有所指外，於本通函內，中國並不包括台灣、香港及澳門
「優先股」	指	由海岸發展有限公司持有之太平洋港口已發行股本中每股面值0.10港元之4%累積可換股可贖回優先股3,193,654,306股，於最後可行日期約佔太平洋港口已發行普通股股本155.03%，並可按海岸發展有限公司（新世界基建之全資附屬公司）之選擇轉換為3,193,654,306股太平洋港口股份。
「記錄日期」	指	二零零三年一月九日（或新世界基建董事會或其委員會可能決定之其他日期），即釐定新世界基建股東根據分派可獲得太平洋港口分派股份之參考日期
「重組事項」	指	基建資產出售事項、服務資產收購事項及分派
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售公司」	指	合共42間在英屬處女群島註冊成立之公司，新世界基建透過此等公司持有基建資產之實際權益

## 釋 義

「出售集團公司」	指	出售公司、其各自附屬公司及合營企業
「西門」	指	西門（遠東）有限公司，獨立專業估值師
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券（披露權益）條例
「服務資產」	指	新世界創建集團於完成前之業務，包括設施、承包、運輸、金融及環境服務
「服務資產收購事項」	指	太平洋港口根據服務資產銷售協議向新世界創建股東收購新世界創建全部已發行股本
「服務資產收購事項條件」	指	服務資產收購完成之先決條件，已載於本通函「服務資產收購事項條件」一節
「服務資產銷售協議」	指	周大福企業、新世界發展、太平洋港口及新世界創建股東於二零零二年十月二十一日就服務資產收購事項訂立之有條件買賣協議
「股東貸款」	指	出售集團公司結欠Lotsgain之股東貸款，於二零零二年九月三十日約為60.20億港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	香港法例第32章公司條例第2條所賦予之涵義
「唐津高速公路公司」	指	在中國天津經營唐津高速公路（天津北段）之14間合作合營企業，新世界基建（中國）擁有其60%權益
「唐津貸款」	指	唐津高速公路公司結欠新世界基建（中國）之股東貸款，於二零零二年九月三十日約為8.4億港元
「電訊、媒體及科技資產」	指	新世界基建擁有之電訊、媒體及科技業務
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣



## 釋 義

「食水處理公司」	指	新世界基建持有其間接權益之公司，主要在澳門經營一間食水處理廠，並在中國經營15間食水處理廠及一間微量過濾設備公司
「武漢橋樑」	指	長江二橋，位於武漢，由武漢橋樑建設股份有限公司（橋樑公司之一）持有，構成基建資產之一部份，於二零零二年十月一日起應武漢政府要求停止收費

僅供說明用途，除本通函另有指明外，以人民幣結算之金額均以人民幣1.07元兌1.00港元之匯率換算為港元，而以美元結算之金額則以1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。

於本通函定義之「經調整EBITDA」及「現金盈利」並非市場慣用之計算方法，惟新世界基建董事會相信該等計算方法有助新世界基建股東了解新世界基建之經營表現，亦能作為新世界基建之一般指標，反映其償債及負債、以內部資金支付其經營業務及向新世界基建股東派付股息之能力，故該等計算方法能有助補充現金流量之數據。然而，新世界基建股東不應只單獨考慮經調整EBITDA及現金盈利，或以此取代根據以公認會計原則編製之經營收入、淨收入、經營業務及其他收入之現金流量或現金流量報表數據，或以此衡量新世界基建之盈利能力或流動性。經調整EBITDA及現金盈利並無考慮與業務有關之任何功能或法律規定，而該等規定可能要求新世界基建保留及分配資金，以用作清償債務、資本開支或其他承擔或限制之用途。本通函所呈列之經調整EBITDA及現金盈利計算方法並不能與其他公司所採用之類似稱謂計算方法相比。



New World Infrastructure Limited  
新世界基建有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

新世界基建執行董事：

鄭家純博士  
杜惠愷先生  
陳永德先生  
鄭家成先生  
梁志堅先生  
陳錦靈先生  
蘇 鏗先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309  
Ugland House  
South Church Street  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands  
British West Indies

新世界基建非執行董事：

李國寶博士\*  
鄭維志先生\*  
顧家利先生\*  
符史聖先生  
維爾•卡馮伯格先生  
楊昆華先生

(維爾•卡馮伯格先生之替任董事)

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  
9樓

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

## 主要及關連交易

### 緒言

於二零零二年十月二十一日，新世界發展、新世界基建及太平洋港口共同發表有關新世界發展集團建議進行重組事項之該公佈。建議進行之重組事項主要按下列交易進行：

- 根據基建資產銷售協議，新世界基建向太平洋港口出售基建資產，總代價（包括現金代價、太平洋港口將會發行之新世界基建代價股份及太平洋港口承諾支付新世界基建之若干負債合共約8.86億港元）約為102.27億港元；
- 根據服務資產銷售協議，太平洋港口向新世界創建股東收購新世界創建之服務資產，代價（包括太平洋港口將會發行之新世界創建代價股份）約為109.13億港元；及

## 新世界基建董事會函件

- 悉數兌換優先股並向新世界基建股東實物分派新世界基建持有及於完成後將會持有之全部太平洋港口分派股份，所按比率為1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份（乃按於最後可行日期已發行952,180,007股新世界基建股份計算，惟不計及於最後可行日期後，兌換二零零三年到期之可換股債券或因行使新世界基建僱員購股權計劃所授購股權時或會發行之任何新的新世界基建股份）。

基建資產銷售協議及服務資產銷售協議各項之完成均互為完成之條件，並且會同一時間完成，惟下文「基建資產出售事項條件」及「服務資產收購事項條件」兩節所載之條件必須達成及／或取得豁免。分派須待完成後方可作實，並將於完成後隨即進行，惟下文「分派條件」一節所載之條件必須達成及／或取得豁免。

由於太平洋港口乃新世界基建擁有75.00%之附屬公司，根據上市規則，基建資產出售事項構成新世界基建一項主要及關連交易，故此須要獨立新世界基建股東於股東特別大會上批准。

由於太平洋港口乃新世界基建擁有75.00%之附屬公司，而新世界創建則為新世界發展（新世界基建之控股股東）擁有約52.35%之附屬公司，根據上市規則，服務資產收購事項構成新世界基建一項主要及關連交易，故此須要獨立新世界基建股東於股東特別大會上批准。

新世界基建獨立董事委員會已經成立，以考慮基建資產出售事項及服務資產收購事項，其成員包括李國寶博士、鄭維志先生及顧家利先生。英高已獲委任為新世界基建獨立董事委員會之獨立財務顧問。

本函件及本通函（本函件乃本通函之一部份）其他各節之目的，乃向閣下提供有關建議進行重組事項之詳情，以及載列新世界基建獨立董事委員會之推薦意見及英高之建議。

本通函界定之詞彙與本函件所用者具備相同涵義。

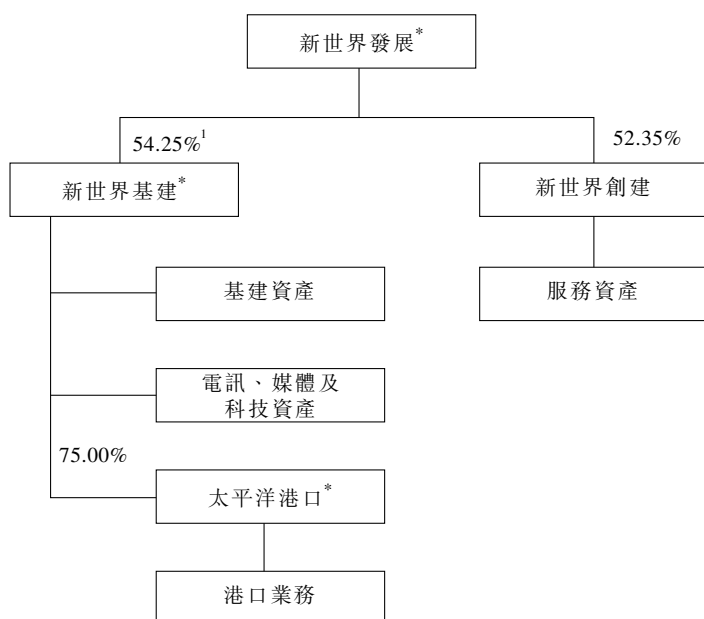
# 新世界基建董事會函件

## 企業及股權架構

於最後可行日期，新世界發展擁有新世界基建約54.25%權益，新世界基建則擁有太平洋港口已發行普通股股本之75.00%權益。建議進行之重組事項完成時，新世界基建將不再持有任何太平洋港口股份，而新世界發展將仍然為新世界基建及太平洋港口之最終控股公司。

下圖顯示新世界基建集團於重組事項前後之簡化企業架構：

### 重組事項前

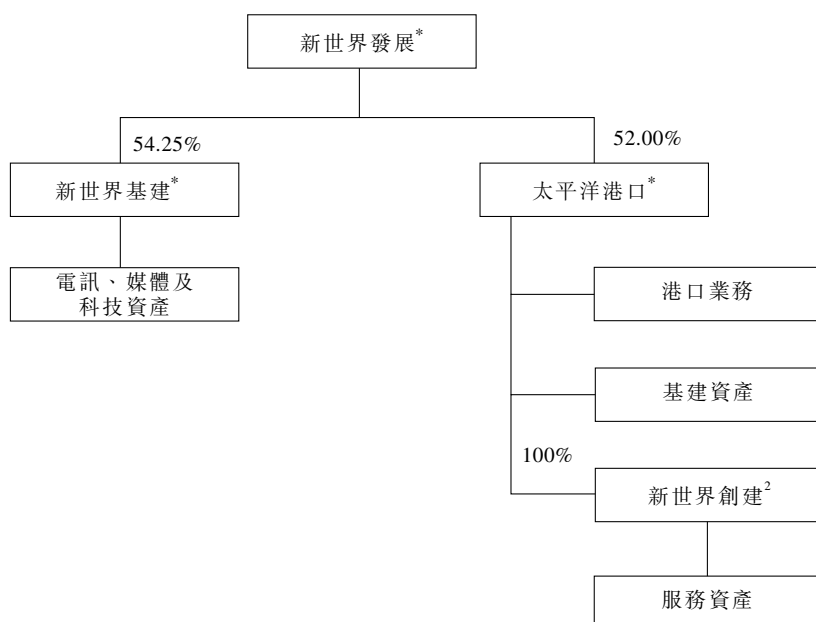


附註1： 於最後可行日期，除約54.25%權益外，新世界發展擁有新世界基建約0.35%之間接權益，而有關權益乃由新世界創建之全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited持有。

\* 在聯交所上市

# 新世界基建董事會函件

## 重組事項後



附註2： 於最後可行日期，新世界創建透過一間全資附屬公司持有新世界基建約0.35%權益。完成重組事項後，新世界創建將繼續持有新世界基建約0.35%權益，而新世界創建將持有太平洋港口約0.11%權益。

\* 在聯交所上市

下表說明重組事項對新世界基建及太平洋港口股權架構之影響：

	前				後			
	於最後 可行日期 佔已發行 普通股股本 擁有權之 概約百分比	於最後 可行日期 之已發行 普通股數目	於最後 可行日期 佔已發行 普通股股本 擁有權之 概約百分比	於最後 可行日期 之已發行 普通股數目	緊隨重組 事項後 佔已發行 普通股股本 擁有權之 概約百分比	緊隨重組 事項後 之已發行 普通股數目	緊隨重組 事項後 佔已發行 普通股股本 擁有權之 概約百分比	緊隨重組 事項後 之已發行 普通股數目
	太平洋港口	太平洋港口	新世界基建	新世界基建	太平洋港口	太平洋港口	新世界基建	新世界基建
新世界發展	—	—	54.25	516,561,485	52.00	9,259,289,156	54.25	516,561,485
新世界基建	75.00	1,544,976,000	—	—	—	—	—	—
太平洋港口	—	—	—	—	0.11 <sup>(2)</sup>	19,709,112	0.35 <sup>(2)</sup>	3,357,600
董事 <sup>(1)</sup>	—	—	0.18	1,706,800	0.06	11,153,000	0.18	1,706,800

附註：

- (1) 就本表而言，「董事」指（就新世界基建之股權而言）新世界基建之董事及（就太平洋港口之股權而言）太平洋港口之董事。
- (2) 太平洋港口將透過新世界創建之全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited持有本身約0.11%之間接權益，以及新世界基建約0.35%之權益。
- (3) 太平洋港口於緊隨完成後但於優先股兌換及分派前之股權結構並無顯示於本表內，因為優先股兌換及分派乃附帶條件，及預期於緊隨完成後進行。

### 進行重組事項之原因及利益

新世界基建董事會相信，重組事項將大大改進新世界基建集團之營運及資本架構，原因為重組事項可削減新世界基建之借貸，同時亦令新世界基建股東有機會分別擁有新世界基建及太平洋港口之股權，前者專注於電訊、媒體及科技業務，後者則著力於基建、港口發展及服務業務，兩者均具有鮮明業務策略及合適資本架構。

重組事項對新世界基建及新世界基建股東之主要利益如下：

- **削減新世界基建之債務及資本負債比率。**由於新世界基建合共約8.86億港元之若干負債由太平洋港口承諾支付，並動用部份出售基建資產之現金收益償還債務，故此新世界基建之債務於重組事項後將會大幅削減。新世界基建於重組事項後將僅餘少量債務；至於其淨資本負債比率（即淨債務相對資本之比率）預期將於重組事項後隨即下降至15%以下（於二零零二年六月三十日之比率為72.23%）。
- **令新世界基建股東能夠在兩間不同公司持有股份。**重組事項之核心部份乃建議向新世界基建股東分派新世界基建持有之所有太平洋港口分派股份。分派令新世界基建股東於新世界基建及太平洋港口兩間公司擁有直接股權。進行重組事項後，該兩間公司將擁有鮮明業務策略及合適資本架構。

進行重組事項後，新世界基建集團將專注於電訊、媒體及科技業務。基於預期將未來商業化之產品能配合國內電訊、媒體及科技基建之發展，新世界基建董事會對電訊、媒體及科技資產之前景充滿信心。新世界基建於重組事項後較低之債務及資本負債比率將為其業務提供一個更為適合之資本架構，當中大部份投資將用作開展及商業化其於國內之科技業務。此外，新世界基建及新世界基建股東更能夠利用科技業務之潛在升值。

太平洋港口將於重組事項完成後專注於基建、港口發展及服務業務。預期擴大後之太平洋港口集團可從基建資產及服務資產中取得傳統上穩定之現金流量利益。於截至二零零二年六月三十日止年度，擴大後之太平洋港口集團錄得（按備考基準）經調整EBITDA約30.53億港元（約相當於未計重組事項之影響前於同一財政年度太平洋港口集團經調整EBITDA之6.8倍）。經調整之利息保障倍數（即經調整EBITDA相對於經擴大後之太平洋港口集團之備考合併融資成本計入該集團承擔之新銀行貸款及中銀貸款之額外利息開支及其他附帶借貸成本調整後之比率，詳情載於太平洋港口通函附錄三第3部附註1(ii)）按相同備考基準將約為6.2倍。下文載有緊接重組事項前後之太平洋港口備考財務指標概要。

## 新世界基建董事會函件

- **發揮新世界基建股東之價值。**新世界基建董事會相信，重組事項將可發揮新世界基建股份之潛在價值（該股份長期以大幅低於賬面值之價格進行買賣）。就重組事項而言，已取得基建資產及太平洋港口之獨立估值。預期太平洋港口股份於市場中之流動性將可獲提升。該等因素可使新世界基建股份及太平洋港口股份之公平價值在市場獲得較全面反映。

以下為太平洋港口集團及擴大後之太平洋港口集團於截至二零零二年六月三十日止年度之財務指標概要。下文有關擴大後之太平洋港口集團之備考數字乃來自太平洋港口通函附錄一及附錄二所載之太平洋港口集團及新世界創建集團經審核財務報表及基建資產之經審核備考財務報表，以及太平洋港口通函附錄三所載擴大後之太平洋港口集團未經審核備考財務資料。截至二零零二年六月三十日止年度，於作出重組事項之若干重大調整後（詳情載於下表附註(2)），擴大後之太平洋港口集團股東之應佔未經審核備考合併溢利約為8.54億港元。該款額於扣除若干重大非經常項目後呈列，該等非經常項目包括約1.45億港元之固定資產耗蝕虧損及約7,200萬港元之出售附屬公司及共同控制實體虧損淨額。假使不計及該等重大非經常項目，於作出重組事項之調整後，擴大後之太平洋港口集團股東應佔未經審核備考合併溢利應約為10.71億港元。

	太平洋 港口集團 千港元	擴大後之 太平洋 港口集團 千港元	倍數 (倍)
營業額	125,057	12,408,532	99.2倍
調整前之股東應佔溢利	143,945	1,636,727 <sup>(1)</sup>	11.4倍
調整後之股東應佔溢利	不適用	853,918 <sup>(2)</sup>	不適用
現金盈利	378,176	2,135,926	5.6倍
經調整EBITDA	450,560	3,052,990	6.8倍
總資產	3,817,121	37,195,742	9.7倍
每股太平洋港口股份現金盈利 (每股港元)	0.072港元 <sup>(3)</sup>	0.120港元 <sup>(4)</sup>	1.7倍
淨(現金)／債務 <sup>(5)</sup>	(349,331)	9,122,081	不適用
淨債務與資本總額之比例 <sup>(6)</sup>	不適用	34.1%	不適用
經調整EBITDA／經調整利息開支	不適用	6.2倍 <sup>(7)</sup>	不適用
總債務 <sup>(8)</sup> ／經調整EBITDA	不適用	3.7倍	不適用

# 新世界基建董事會函件

附註：

- (1) 擴大後之太平洋港口集團之股東應佔未經審核備考合併溢利乃按綜合基準計算，猶如擴大後之太平洋港口集團被視為個別匯報單位。此乃根據新世界創建集團、出售集團公司、唐津高速公路公司及太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度之股東應佔溢利而計算。
- (2) 此為擴大後之太平洋港口集團於作出若干有關重組事項之重大調整後之股東應佔未經審核備考合併溢利，該等調整包括(i)收購新世界創建之年度商譽攤銷費用約3.27億港元；(ii)由擴大後之太平洋港口集團承擔之估計76億港元新銀行貸款及中銀貸款之年度利息開支及其他附帶借貸成本約2.94億港元；(iii)於基建資產之賬面值經調整後，年度折舊費用增加約500萬港元及分佔共同控制實體之業績減少約8,100萬港元；及(iv)擴大後之太平洋港口集團就管理基建資產而產生之年度公司開支約7,600萬港元。上述有關調整之詳情載於太平洋港口通函附錄三第3部。
- (3) 太平洋港口集團（經兌換所有優先股而擴大）截至二零零二年六月三十日止年度之每股太平洋港口股份現金盈利乃根據5,253,622,306股太平洋港口股份（即最後可行日期已發行之2,059,968,000股太平洋港口股份，加上將所有優先股兌換成繳足股款太平洋港口股份時將予發行之3,193,654,306股太平洋港口股份）為基準計算。
- (4) 緊隨完成後，擴大後之太平洋港口集團每股太平洋港口股份之備考現金盈利乃根據17,807,590,018股太平洋港口股份（即最後可行日期已發行之2,059,968,000股太平洋港口股份，加上就基建資產出售事項及服務資產收購事項將予發行之12,553,967,712股太平洋港口股份及將所有優先股兌換成繳足股款太平洋港口股份時將予發行之3,193,654,306股太平洋港口股份）為基準計算。
- (5) 淨債務相等於總債務減銀行結存及現金。淨現金相等於銀行結存及現金減總債務。
- (6) 資本總額相等於總債務加淨資產。
- (7) 擴大後之太平洋港口集團之備考經調整利息開支相等於擴大後之太平洋港口集團之合併融資成本（載列於太平洋港口通函附錄三第3部）加擴大後之太平洋港口集團承擔之估計76億港元新銀行貸款及中銀貸款之利息開支及其他附帶借貸成本合共約2.94億港元（載列於太平洋港口通函附錄三第3部附註1(ii)）。
- (8) 總債務相等於銀行貸款及透支加長期負債（包括流動及非流動部份）加虧欠新世界基建款項（包括流動及非流動部份）減附屬公司少數股東之貸款。

## 基建資產銷售協議

訂約日期： 二零零二年十月二十一日

賣方： 新世界基建

買方： 太平洋港口

## 基建資產出售事項

根據基建資產銷售協議：

- 新世界基建將促使其全資附屬公司Lotsgain出售及太平洋港口將購買出售公司之全部已發行股本；
- 新世界基建將絕對促使Lotsgain悉數轉讓其於未償還股東貸款項下所有權利及利益予太平洋港口；



## 新世界基建董事會函件

- 新世界基建將就轉讓新世界基建透過新世界基建(中國)擁有唐津高速公路公司之間接權益(包括唐津貸款)之有關權利及利益、負債及責任(自完成日期起)予太平洋港口一事訂立信託契據。根據信託契據,太平洋港口亦將承諾償還借款人新世界基建(中國)不時到期之中銀貸款本金及利息;及
- 太平洋港口將先付一筆相當於新世界基建票據面值之款項,可予以調整(如有)。

出售公司乃新世界基建之全資附屬公司,新世界基建透過該等公司於營運公司(不包括新世界基建(中國)持有之唐津高速公路公司)持有其實際權益。重組事項完成後,出售公司之淨資產及財務業績將停止綜合,而新世界基建(中國)於唐津高速公路公司之權益將不再以權益法計入新世界基建之綜合財務報表內。

於完成後,出售公司將成為太平洋港口之全資附屬公司,並將於太平洋港口之綜合財務報表內綜合,而唐津高速公路公司則會以權益法計入太平洋港口之綜合財務報表內。

基建資產乃新世界基建於傳統基建資產之全部權益,該等資產即道路、橋樑、隧道、食水處理及發電廠投資。

### 代價

根據基建資產出售事項,太平洋港口應付予新世界基建之總代價約為102.27億港元,該代價乃按照公平磋商後釐定(參照西門評估基建資產於二零零二年六月三十日之價值約為101.6億港元之基建資產獨立估值(經調整若干公司開支及賬面值後約102.27億港元))。

該代價之價值相當於基建資產在二零零二年六月三十日之經審核備考有形資產淨值連同股東貸款及唐津貸款約1.13倍。基建資產之估值乃根據收入法(即現金流量貼現法)釐定。基建資產之估值詳情及使用現金流量貼現法之理由載於本通函附錄三所載之西門函件。由於武漢橋樑自二零零二年十月一日起停止收費,加上新世界基建現正就補償事宜與武漢政府磋商,故此西門並無評估武漢橋樑之價值。

總代價將以下列方式支付:

- 太平洋港口將以其外來貸款及內部資源撥付給予新世界基建之現金代價,並可予以調整(如有),詳情載於下文「現金代價之調整」一節;
- 太平洋港口以發行價發行新世界基建代價股份予新世界基建或其代名人;及
- 太平洋港口承諾償還新世界基建(中國)根據中銀貸款之未償還本金及利息。

### 現金代價之調整

由二零零二年十月一日至完成為止，倘新世界基建及／或Lotsgain向出售集團公司或新世界基建（中國）向唐津高速公路公司額外授出任何股東貸款，而於完成前並未償還，則太平洋港口將用現金以換取該等貸款之面值。倘任何股東貸款或唐津貸款於二零零二年十月一日至完成之期間內償還，則現金代價將按實際金額削減。倘若股東貸款及／或唐津貸款出現任何重大變動，新世界基建及太平洋港口將會發表聯合公佈。由二零零二年九月三十日至最後可行日期，股東貸款及／或唐津貸款之結餘並無任何重大變動。

根據基建資產銷售協議，太平洋港口承諾假如新世界基建於若干情況下提出要求，太平洋港口將簽立單邊契據，藉以承擔新世界基建於未償還新世界基建票據項下之負債，自完成起生效。於此情況下，現金代價將予削減，削減之款額相當於太平洋港口將會承擔新世界基建於新世界基建票據項下之未償還負債。

太平洋港口現正按賬面值自新世界基建收購武漢橋樑約48.86%之實際權益，可視乎補償金額予以調整。倘補償金額超出賬面值，太平洋港口將支付一筆相等於補償金額超出賬面值之一半款額予新世界基建。倘補償金額低於賬面值，新世界基建將支付一筆相等於賬面值超出補償金額之款額予太平洋港口。

### 新世界基建代價股份

新世界基建代價股份於發行時將與當時已發行之太平洋港口股份在各方面享有同等權益，包括有權收取任何於完成日期後所宣派之股息。新世界基建代價股份相當於：

- 太平洋港口現有已發行普通股股本約41.41%；
- 太平洋港口經發行全部代價股份而擴大，但於兌換優先股前之已發行普通股股本約5.84%；及
- 太平洋港口經發行全部代價股份及悉數兌換優先股而擴大之已發行普通股股本約4.79%。

每股新世界基建代價股份約0.9327港元之發行價乃參照卓德編製之太平洋港口獨立估值後釐定。太平洋港口之估值乃按收入法（即市盈率法）釐定。太平洋港口之估值詳情及使用市盈率法之原因，載於本通函附錄五所載之卓德函件內。發行價乃按已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股，以及卓德對太平洋港口之估值49億港元為基準釐定。發行價相當於：

- 每股太平洋港口股份由二零零二年十月二日至二零零二年十月十六日（即二零

## 新世界基建董事會函件

零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後10個交易日)在聯交所所報平均收市價約0.4020港元溢價約132.01%；

- 於二零零二年十月十六日(即二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後一個交易日)每股太平洋港口股份在聯交所所報收市價0.4250港元溢價約119.46%；
- 於二零零零年十月十六日至二零零二年十月十六日期間(即該公佈發表日期前最後兩個曆年)內每股太平洋港口股份在聯交所所報最高及最低收市價0.5500港元及0.4255港元溢價分別約69.58%及119.20%；及
- 截至最後可行日期(包括該日)止30、60、90及120個交易日期間每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價0.4382港元、0.4307港元、0.4260港元及0.4355港元溢價分別約112.85%、116.55%、118.94%及114.17%。

新世界基建董事會相信發行價及現金代價乃屬公平合理。發行價較太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之每股太平洋港口股份經審核有形資產淨值約0.7008港元(以已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股為基準,但未計及行使太平洋港口僱員購股權計劃批授之購股權時可能發行之任何太平洋港口股份)溢價約33.09%。

### 基建資產出售事項條件

基建資產出售事項須待(其中包括)下列基建資產出售事項條件達成後,方為完成:

- 獨立新世界基建股東在新世界基建股東大會上通過決議案,批准基建資產銷售協議及其項下之交易(包括但不限於終止及解除新世界發展及周大福企業於一九九五年九月十七日訂立之不競爭協議(經一九九七年十二月二十二日訂立之補充不競爭協議修訂),詳情載於本通函「新世界發展及周大福企業向新世界基建作出之不競爭承諾」分節);
- 太平洋港口按其滿意之條款獲得現金代價之融資,並已根據該等融資安排之條款履行(或豁免)有關該等安排之所有先決條件,惟當中有關新世界基建及太平洋港口於基建資產銷售協議項下責任之條件則除外;
- 獨立太平洋港口股東或太平洋港口股東(視情況而定)於太平洋港口股東大會上通過決議案,批准基建資產銷售協議及其項下交易、增加太平洋港口之法定股本,以及配發及發行新世界基建代價股份;

## 新世界基建董事會函件

- 根據服務資產銷售協議之條款履行(或豁免)該協議之所有先決條件,惟有關新世界基建及太平洋港口於基建資產銷售協議項下責任之條件則除外;
- 聯交所批准新世界基建代價股份以及於兌換優先股時發行之太平洋港口股份上市及買賣,而聯交所其後並無於完成前撤回該批准;
- 解除新世界基建就有關亞洲貨櫃碼頭有限公司為完成香港新界青衣第9號貨櫃碼頭之建築工程而授出之貸款之若干擔保,而該項解除擔保將仍然具有十足效力及作用;
- 若干出售集團公司之現有股東放棄優先購股權,並解除新世界基建及Lotsgain若干有關擔保,而該項優先購股權棄權及解除擔保將仍然具有十足效力及作用;
- 新世界基建股東大會上通過決議案,批准根據新世界基建之公司組織章程細則向新世界基建股東以實物方式分派太平洋港口分派股份;及
- 百慕達金融管理局就有關配發及發行新世界基建代價股份,以及有關基建資產銷售協議項下之任何事宜或行動授出所有必要之同意及批准。

基建資產銷售協議項下載有條文容許豁免若干基建資產出售事項條件。基建資產出售事項將會於:(i)二零零三年一月十五日;或(ii)基建資產銷售協議成為無條件當日後第三個營業日(星期六除外)或新世界基建及太平洋港口一致書面同意之其他日期(以較遲者為準)完成。基建資產銷售協議及服務資產銷售協議須互相待對方完成後,方告完成,並會於達成或獲豁免有關條件後同步完成。

倘基建資產出售事項條件未能於二零零三年六月三十日(或新世界基建及太平洋港口同意之其他日期)或之前達成或獲豁免,基建資產銷售協議將告失效,並會就此發表公佈。新世界基建董事會及太平洋港口董事會預期基建資產銷售協議將於二零零三年一月十五日或相近日子完成。

### 有關基建資產之資料

基建資產包括新世界基建於高速公路公司、唐津高速公路公司、橋樑公司、電力公司及食水處理公司之所有實際權益。

高速公路公司於中國廣東、廣西、山西及武漢經營合共34條收費道路,以及於香港經營大老山隧道。唐津高速公路公司於中國天津經營唐津高速公路(天津北段)。橋樑公司則於中國廣東及天津經營三條收費橋樑。新世界基建於一橋樑公司擁有約48.86%之實際權益,而該橋樑公司則擁有武漢橋樑。

## 新世界基建董事會函件

高速公路公司、唐津高速公路公司及橋樑公司為中國廣東、廣西、山西、天津及武漢以至香港等地之貨運及穿梭該等地區之乘客提供了高速公路、道路及橋樑之網絡。

電力公司於中國廣東及四川經營四間發電廠，並於澳門經營一間發電廠。

食水處理公司於澳門經營一間食水處理廠，並於中國經營15間食水處理廠及一間微量過濾設備公司。

新世界基建董事會現時無意向太平洋港口集團出售新世界基建集團之任何其他業務。而新世界基建集團與太平洋港口集團間之任何未來交易須受上市規則之限制。

### 新世界基建之所得款項用途

新世界基建代價股份將會按下文「分派」一節所述方式由新世界基建分派予新世界基建股東。

現金代價將會由新世界基建自願撥作償還新世界基建現有應付賬款合共約85.45億港元。

### 新世界基建之不競爭承諾

根據基建資產銷售協議之條款，新世界基建已向太平洋港口作出不競爭承諾，承諾（其中包括）新世界基建不會亦將促使其附屬公司不會以任何有關身份，於完成日期起計15年內在世界各地直接或間接進行任何有關收費道路、收費橋樑、隧道、食水處理廠或發電廠之投資、開發、經營或管理事務，又或製造、買賣或銷售食水處理設備（若干獲准進行之活動除外）。

### 新世界發展及周大福企業向新世界基建作出之不競爭承諾

根據基建資產銷售協議及待獨立新世界基建股東批准後，於完成時，新世界基建、新世界發展及周大福企業將簽立一份終止協議，據此，新世界發展及周大福企業將自彼等於一九九五年九月十七日訂立之不競爭協議（經一九九七年十二月二十二日訂立之補充不競爭協議修訂）中解除。根據該項協議，新世界發展及周大福企業雙方承諾，（其中包括）彼等不會亦將促使其附屬公司不會於中國、香港或澳門直接或間接參與或以其他方式涉及任何有關開發、建築、擁有、營運及／或管理機場、集裝箱碼頭、貨物裝卸及貯存設施、收費道路、高速公路、橋樑、隧道、發電站及食水處理廠之基建項目，或從中持有任何權利或權益。

## 服務資產銷售協議

### 訂約日期

二零零二年十月二十一日

### 訂約各方

保證人： 新世界發展及周大福企業

賣方： 新世界創建股東

買方： 太平洋港口

### 服務資產收購事項

根據服務資產銷售協議，新世界創建股東將會出售，而太平洋港口將會購買新世界創建之全部已發行股本，代價約為109.13億港元。新世界創建為新世界發展持有約52.35%權益之附屬公司，新世界發展透過該公司持有其於新世界創建集團之實際權益。

於完成後，新世界創建將會成為太平洋港口之全資附屬公司。新世界創建集團乃新世界發展於服務資產之所有權益。

### 代價

根據服務資產收購事項，太平洋港口應付予新世界創建股東之代價約為109.13億港元，上述代價乃參考美國評值對新世界創建集團編製之獨立估值後，按公平原則磋商釐定。新世界創建集團於二零零二年六月三十日之估值為110.03億港元（經調整就新世界創建股東選擇現金股息之金額約8,961萬港元後相當於約109.13億港元）。新世界創建集團營運附屬公司之估值乃根據名為現金流量貼現法之收入法釐定。美國評值之估值報告概要載於本通函附錄四。

代價將由太平洋港口發行新世界創建代價股份予新世界創建股東或其代名人而支付，發行價為每股新世界創建代價股份約0.9327港元，表示太平洋港口於重組事項前之隱含股本價值約為49億港元（以已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股為基準，但未計及行使太平洋港口僱員購股權計劃批授之購股權時可能發行之任何太平洋港口股份）。新世界創建代價股份之股份交換比率為1股新世界創建股份獲派約8.84股太平洋港口股份，乃按服務資產收購事項之代價基準釐定。新世界創建全部已發行股本之代價價值相當於新世界創建集團於二零零二年六月三十日之經審核有形資產淨值約2.4倍。

經考慮上述原因及因素後太平洋港口董事會相信，服務資產收購事項之代價約109.13億港元乃屬公平合理。太平洋港口董事會亦認為服務資產銷售協議之條款（包括新世界創建代價股份數目及發行價）乃屬公平合理，並且符合太平洋港口及太平洋港口股東之整體最佳利益。

## 新世界基建董事會函件

### 新世界創建代價股份

新世界創建代價股份於發行後將於各方面與當時已發行之太平洋港口股份享有同等權益，包括收取於完成日期後所宣派之任何股息之權利。新世界創建代價股份相當於：

- 太平洋港口現有已發行普通股股本約568.02%；
- 太平洋港口經發行所有代價股份而擴大，但於兌換優先股前之已發行普通股股本約80.07%；及
- 太平洋港口經發行所有代價股份及悉數兌換優先股而擴大之已發行普通股股本約65.71%。

發行價乃參考卓德對太平洋港口編製之獨立估值後釐定。太平洋港口之估值乃按名為市盈率法之收入法釐定。卓德估值報告之概要載於本通函附錄五。

#### 發行價較：

- 由二零零二年十月二日至二零零二年十月十六日（即二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後10個交易日）每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價約0.4020港元溢價約132.01%；及
- 於二零零二年十月十六日（即二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後一個交易日）每股太平洋港口股份在聯交所所報收市價0.4250港元溢價約119.46%；
- 於二零零零年十月十六日至二零零二年十月十六日期間（即該公佈發表日期前最後兩個曆年）內每股太平洋港口股份在聯交所所報最高及最低收市價0.5500港元及0.4255港元溢價分別約69.58%及119.20%；及
- 截至最後可行日期（包括該日）止30、60、90及120個交易日期間每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價0.4382港元、0.4307港元、0.4260港元及0.4355港元溢價分別約112.58%、116.55%、118.94%及114.17%。

太平洋港口董事會相信發行價乃屬公平合理。發行價較太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之每股太平洋港口股份經審核有形資產淨值約0.7008港元（以已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股為基準，但未計及行使太平洋港口僱員購股權計劃批授之購股權時可能發行之任何太平洋港口股份）溢價約33.09%。

### 服務資產收購事項條件

服務資產收購事項須待（其中包括）下列服務資產收購事項條件達成後，方告完成：

- 獨立新世界發展股東於新世界發展之股東大會上通過決議案，批准重組事項及相關事宜；
- 獨立新世界基建股東於新世界基建之股東大會上通過決議案，批准服務資產銷售協議及其項下進行之交易；
- 獨立太平洋港口股東或太平洋港口股東（視乎情況而定）於太平洋港口之股東大會上通過決議案，批准服務資產銷售協議及其項下進行之交易、增加太平洋港口之法定股本，以及配發及發行新世界創建代價股份；
- 基建資產銷售協議之所有先決條件已經根據其條款達成（或獲豁免），惟當中有關訂約各方於服務資產銷售協議項下責任之條件除外；
- 聯交所批准新世界創建代價股份上市及買賣，而有關批准其後並未於完成前遭撤回；
- 百慕達金融管理局就有關配發及發行新世界創建代價股份及服務資產銷售協議項下進行之任何事宜或行動，授出所有必要之同意及批准；及
- 如有需要，新世界發展及／或太平洋港口及／或新世界創建已就太平洋港口及／或新世界創建進行服務資產收購事項，取得適當政府、政府、超國家或貿易機構、法院或其他監管機構或貸款人或債權人按太平洋港口或新世界發展（視乎情況而定）合理滿意之條款而發出必要之同意書、許可證、授權、命令、批授、確認、批准、註冊及其他批文，而有關同意書、許可證、授權、命令、批授、確認、批准、註冊及其他批文仍然具十足效力及作用。

服務資產銷售協議項下載有條文容許豁免若干服務資產收購事項條件。服務資產收購事項將會於(i)二零零三年一月十五日；或(ii)服務資產銷售協議成為無條件當日後第三個營業日（星期六除外）或新世界發展及太平洋港口一致書面同意之其他日期（以較遲者為準）完成。服務資產銷售協議及基建資產銷售協議須互相待對方完成後，方告完成，並會於達成或獲豁免有關條件後同步完成。

倘服務資產收購事項條件未能於二零零三年六月三十日（或新世界發展及太平洋港口同意之其他日期）或之前達成或獲豁免，服務資產銷售協議將告失效。太平洋港口董事會預期服務資產銷售協議將於二零零三年一月十五日或相近日子完成。



### 新世界發展之不競爭及委聘承諾

根據服務資產銷售協議之條款，新世界發展及太平洋港口於完成時將會訂立一項不競爭及委聘承諾契據，據此，新世界發展將會向太平洋港口承諾，於完成日期起計15年期間內，新世界發展不會亦將促使其附屬公司（太平洋港口集團成員公司除外）不會直接或間接參與下列任何性質之業務，或於當中持有任何權利或擁有權益，惟根據若干例外情況進行者除外：

- 服務資產所包含之亞洲區內任何服務；或
- 基建資產所包含之世界各地任何項目。

此外，新世界發展將根據不競爭及委聘承諾契據（須受若干保留意見限制）向太平洋港口承諾，就新世界發展集團於香港提供服務資產內任何服務之所有規定，委聘太平洋港口集團由完成日期起計15年期間提供該等服務。有關不競爭及委聘承諾契據之詳情，請參閱太平洋港口通函。

### 不出售承諾

根據服務資產銷售協議，各新世界創建股東已向太平洋港口承諾於服務資產收購事項完成後六個月期間內不出售、抵押，或以其他方法出售配發予彼等之任何新世界創建代價股份，獲太平洋港口事先同意或向新世界發展或其代名人出售任何新世界創建代價股份除外。有關不出售承諾之詳情，請參閱太平洋港口通函。

### 有關新世界創建集團之資料

新世界創建集團之業務現時分為五大經營類別，即設施、承包、運輸、金融及環境服務。各類業務簡述如下。

#### 設施

在設施業務方面，新世界創建集團於截至二零零二年六月三十日止年度在香港會議展覽中心舉辦了2,296項活動，吸引逾5,100,000名人士到場參觀。新世界創建集團乃香港規模最大之物業管理商之一，管理約150,000個住宅單位、逾60,000個泊車位及超過120,000,000平方呎之商業及工業大樓。新世界創建集團亦是香港最大規模之保安及護衛、清潔及洗衣公司之一。

- (a) **會議及展覽業務**：主要經營之公司為新世界創建全資擁有之香港會議展覽中心（管理）有限公司，負責經營及管理香港會議展覽中心，並提供有關設計及營運會議及展覽設施及有關活動之顧問及諮詢服務，例如為大型國際活動設立媒體及廣播中心。

## 新世界基建董事會函件

- (b) **物業管理**:主要經營之公司為富城物業管理有限公司、僑樂服務管理有限公司及富城停車場管理有限公司(均由新世界創建全資擁有)以及由新世界創建擁有99%權益之國際屋宇管理有限公司,該等公司提供物業管理服務及有關服務,包括物業銷售及租賃代理、物業管理顧問及停車場管理。
- (c) **保安及護衛**:主要經營之公司為大眾安全警衛(香港)有限公司及統一警衛有限公司(均由新世界創建全資擁有),提供全面之保安及有關服務,包括住宅、商業及工業地區之護衛服務、安裝保安系統、監控治安及警報器、裝甲運輸服務及供應保安產品。
- (d) **清潔及洗衣**:主要經營之公司為寶聯防污服務有限公司、惠康清潔滅蟲有限公司及新中國洗衣有限公司(均由新世界創建全資擁有),提供多元化之服務,包括樓宇及辦公室清潔以及洗衣服務。

### 承包

新世界創建集團之承包業務在香港、澳門及中國興建了多棟廣為人知之樓宇,包括香港之香港會議展覽中心、時代廣場、君悅酒店、陽明山莊及志蓮淨苑、澳門國際機場,以及北京新世界中心。

- (a) **建築**:主要經營之公司為新世界創建全資擁有之協興建築有限公司,提供全面之建築及有關服務,例如樓宇建築、土木工程、地基工程、拆卸、建造服務、裝修工程、建築管理、樓宇設備及物料供應。新世界創建集團亦提供多項有關服務,範疇覆蓋個別專業建築服務,至全面設計及建造樓宇之全承包服務。
- (b) **機電工程**:主要經營之公司為景福工程有限公司及佳定工程有限公司(均由新世界創建全資擁有),提供一系列與樓宇有關之機電工程服務,包括安裝空氣調節、暖氣及通風系統、防火服務系統、抽水及排水系統,以及電力系統。服務範疇覆蓋個別專家機電工程貿易服務,至全面設計及安裝電力及機械系統。

### 運輸

主要經營之公司為新世界第一巴士服務有限公司、新世界第一渡輪服務有限公司及新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司(三間公司均由新世界創建全資擁有)。新世界第一巴士服務有限公司於一九九八年三月取得88條路線之巴士特許經營權,現時擁有760輛巴士之車隊,在香港提供100條路線之巴士服務。新世界第一渡輪服務有限公司經營共11條航線,往返離島及港內線。新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司提供往返香港與澳門之渡輪服務。

## 新世界基建董事會函件

### 金融

主要經營之公司為新世界保險有限公司（由新世界創建全資擁有）、大福證券集團有限公司（由新世界創建擁有20%權益）及Tricor Holdings Limited（由新世界創建擁有23%權益），分別提供國際風險管理及保險經紀服務、證券服務及秘書服務。

### 環境

主要經營之公司為香島園藝有限公司（由新世界創建全資擁有）及遠東環保垃圾堆填有限公司（由新世界創建擁有47%權益）。香島園藝有限公司提供美化環境顧問、租用及保養植物服務，而遠東環保垃圾堆填有限公司則經營位於粉嶺之新界東北堆填區，該堆填區乃亞洲最大之堆填區之一。

### 分派

新世界基建將於緊接完成前，根據優先股之條款，按1股優先股兌1股太平洋港口股份之比率，兌換所有優先股為繳足股款之太平洋港口股份。

緊隨完成及悉數兌換所有優先股後，新世界基建將持有合共約55.92億股太平洋港口分派股份，佔太平洋港口計及發行代價股份後經擴大已發行普通股股本約31.40%，惟並無計及行使根據太平洋港口僱員購股權計劃所授任何購股權而可予發行之任何太平洋港口股份。

新世界基建董事會已通過決議案，待新世界基建股東於股東大會上批准後，以實物分派之方式，向新世界基建股東分派太平洋港口分派股份，所按比率為於記錄日期每持有1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份（乃按於最後可行日期已發行952,180,007股新世界基建股份計算，惟不計及於最後可行日期後，兌換二零零三年到期之可換股債券或因行使新世界基建僱員購股權計劃所授購股權時或會發行之任何新的新世界基建股份）。

新世界基建股東不會獲派太平洋港口分派股份之零碎股份，而新世界基建將出售由零碎股份集合而成之任何太平洋港口分派股份，並保留該等銷售之所得款項。

### 分派之條件

分派須待（其中包括）以下條件均告達成後，方可作實：

- 基建資產銷售協議完成；
- 服務資產銷售協議完成；及
- 新世界基建股東於股東大會上通過普通決議案批准分派。

## 新世界基建董事會函件

### 暫停辦理新世界基建股份登記手續

倘股東特別大會通告所載之普通決議案於股東特別大會上獲通過，由二零零三年一月七日至二零零三年一月九日（首尾兩日包括在內）期間，新世界基建將暫停辦理股份登記手續，以釐定新世界基建股東根據分派可獲取太平洋港口分派股份之數目。於暫停辦理手續期間不會辦理新世界基建股份過戶登記。

為符合分派之資格，所有過戶文件連同相關之新世界基建股票須於二零零三年一月六日下午四時正前，送交新世界基建股份過戶登記處香港分處標準証券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。

### 太平洋港口分派股份之股票

太平洋港口分派股份之正式股票預期將於二零零三年一月二十二日（假設完成將於二零零三年一月十五日落實）前以平郵寄發予新世界基建股東，郵誤風險概由彼等承擔。

新世界基建股東務須留意，分派須待（其中包括）基建資產銷售協議及服務資產銷售協議完成後，方可作實，而該等協議或不會完成。新世界基建股東於買賣新世界基建股份時須格外審慎。

新世界基建股東務須留意，倘彼等於接獲太平洋港口分派股份所有權憑證或股票前，以本通函所述彼等之太平洋港口分派股份配額為基準買賣太平洋港口股份，則彼等須就此承擔全部風險。

### 分派之暫定時間表

附帶根據分派獲得太平洋港口分派股份權利

之新世界基建股份之最後買賣日期 ..... 二零零三年一月二日

新世界基建股份按除權基準開始買賣 ..... 二零零三年一月三日

送交新世界基建股份過戶表格以

符合分派資格之最後期限 ..... 二零零三年一月六日下午四時正

新世界基建暫停辦理股份過戶登記 ..... 二零零三年一月七日至一月九日

記錄日期 ..... 二零零三年一月九日

以實物方式分派太平洋港口分派股份 ..... 二零零三年一月十五日

附註：上表僅作指引，如有任何重大變動，將再行發表公佈。

## 新世界基建董事會函件

### 財務資料

#### 有關基建資產之財務資料

出售集團公司及唐津高速公路公司截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度之經審核備考合併損益表如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	617,210	709,919
經營成本	(361,404)	(273,950)
扣除融資前經營溢利	255,806	435,969
融資成本	(114,208)	(93,461)
分佔共同控制實體業績	579,550	524,719
除稅前溢利	721,148	867,227
稅項	(72,118)	(49,985)
除稅後溢利	649,030	817,242
少數股東權益	(4,985)	(39,813)
股東應佔溢利	<u>644,045</u>	<u>777,429</u>

出售集團公司及唐津高速公路公司於二零零二年六月三十日之經審核備考合併總資產約為132.20億港元，而出售集團公司及唐津高速公路公司於二零零二年六月三十日之經審核備考合併有形資產淨值，連同結欠新世界基建集團之股東貸款及唐津貸款合共約為90.24億港元。有關基建資產之財務資料詳情，請參閱太平洋港口通函附錄一第1部。

## 新世界基建董事會函件

### 新世界創建之財務資料

以下為新世界創建截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度之經審核綜合損益表：

	截至六月三十日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	11,666,265	11,712,917
銷售成本	<u>(9,855,578)</u>	<u>(10,000,822)</u>
毛利	1,810,687	1,712,095
其他收益	211,204	151,829
一般及行政開支	(837,155)	(821,262)
其他經營開支	<u>(125,476)</u>	<u>(223,525)</u>
扣除融資前經營溢利	1,059,260	819,137
融資成本	(82,288)	(110,741)
扣除虧損後應佔溢利		
共同控制實體	93,440	51,619
聯營公司	<u>55,558</u>	<u>229,199</u>
除稅前溢利	1,125,970	989,214
稅項	<u>(193,142)</u>	<u>(169,565)</u>
除稅後溢利	932,828	819,649
少數股東權益	<u>(84,091)</u>	<u>(758)</u>
股東應佔溢利	<u><u>848,737</u></u>	<u><u>818,891</u></u>

新世界創建於二零零二年六月三十日之經審核綜合總資產及有形資產淨值分別為約138.63億港元及45.25億港元。有關新世界創建之財務資料詳情，請參閱太平洋港口通函附錄一第2部。

### 重組事項對新世界基建集團之財務影響

基建資產銷售協議及服務資產銷售協議、悉數兌換優先股及分派須互相待對方完成後，方告完成，並會同步完成，故重組事項將被視為一項單一交易。

## 新世界基建董事會函件

假設重組事項已於二零零二年六月三十日完成，新世界基建董事會估計重組事項將會為新世界基建帶來約6億港元之收益。有關收益並未計及：(i)因出售集團公司、唐津高速公路公司及太平洋港口集團由二零零二年七月一日至完成日期期間之溢利或虧損而產生之出售集團公司、唐津高速公路公司及太平洋港口集團資產淨值變動；及(ii)股東貸款及唐津貸款由二零零二年七月一日至二零零二年九月三十日之變動，上述兩項均會對重組事項之結果構成重大影響。

### 有關新世界基建集團之資料

新世界基建集團主要從事開發、投資、營運及／或管理香港、澳門及中國之：(i)收費道路、高速公路、橋樑及隧道；(ii)食水處理廠及微量過濾設備公司；(iii)發電廠；(iv)貨櫃碼頭；(v)貨物裝卸及存貨設施；及(vi)電訊、媒體及科技業務。新世界基建之非傳統基建項目包括於中國及美國之流動通訊及數據傳送運作。

### 股東批准

由於太平洋港口乃新世界基建擁有75.00%權益之附屬公司，根據上市規則，基建資產出售事項構成新世界基建之主要及關連交易，因此須取得獨立新世界基建股東於股東特別大會上之批准。新世界基建之控股股東兼新世界發展間接全資附屬公司Mombasa Limited及其聯繫人士不得就批准基建資產出售事項之決議案投票。而新世界基建股東兼新世界創建（新世界發展擁有該公司約52.35%權益）全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited及其聯繫人士亦不得就批准基建資產出售事項之決議案投票。

由於太平洋港口乃新世界基建擁有75.00%權益之附屬公司，而新世界創建乃新世界發展（新世界基建之控股股東）擁有約52.35%權益之附屬公司，根據上市規則，服務資產收購事項構成新世界基建之主要及關連交易，因此須取得獨立新世界基建股東於股東大會上之批准。Mombasa Limited、Financial Concepts Investment Limited、新世界發展及彼等各自之聯繫人士不得就批准服務資產收購事項之決議案投票。

新世界基建獨立董事委員會已告成立，以考慮基建資產出售事項及服務資產收購事項。獨立財務顧問英高已獲委任就基建資產出售事項及服務資產收購事項向新世界基建獨立董事委員會提供意見。

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零零二年十二月十二日上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓405室舉行，召開大會之通告載於本通函第51至第52頁。於股東特別大會上將會提呈普通決議案，藉以批准(i)基建資產出售事項；(ii)服務資產收購事項；及(iii)分派。

## 新世界基建董事會函件

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回新世界基建有限公司之總辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第2期9樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦意見

經考慮上述原因及因素後，新世界基建董事會認為基建資產出售事項、服務資產收購事項及分派均符合新世界基建及新世界基建股東之最佳利益，而基建資產銷售協議、服務資產銷售協議及分派之條款亦屬公平合理。因此，新世界基建董事會建議新世界基建股東投票贊成有關基建資產出售事項、服務資產收購事項及分派之普通決議案。

### 其他資料

敬希閣下垂注本通函下列各節所載之其他資料：

- (i) 新世界基建獨立董事委員會函件；
- (ii) 英高函件；
- (iii) 本通函附錄一所載之新世界基建集團之財務資料；
- (iv) 本通函附錄二所載於重組事項後新世界基建集團之備考財務資料；
- (v) 本通函附錄三所載之基建資產估值；
- (vi) 本通函附錄四所載之新世界創建集團估值；
- (vii) 本通函附錄五所載之太平洋港口估值；
- (viii) 本通函附錄六所載之新世界基建之一般資料；及
- (ix) 本通函附錄七所載之太平洋港口通函。

此致

列位新世界基建股東 台照

承董事會命  
新世界基建有限公司  
董事總經理  
陳永德先生  
謹啟

二零零二年十一月十八日





New World Infrastructure Limited  
新世界基建有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

敬啟者：

## 主要及關連交易

### 緒言

吾等茲提述新世界基建於二零零二年十一月十八日刊發之通函（「本通函」），而本函件為本通函之一部份。本函件所用之詞彙與本通函所界定者具備相同涵義。

吾等為組成新世界基建獨立董事委員會之獨立非執行新世界基建董事，獲新世界基建董事會委任，就基建資產出售事項及服務資產收購事項是否符合新世界基建及新世界基建股東之最佳利益，及就基建資產銷售協議及服務資產銷售協議之條款對獨立新世界基建股東是否公平合理，按吾等之意見向閣下提出建議。

有關基建資產出售事項及服務資產收購事項之詳情，以及基建資產銷售協議及服務資產銷售協議之條款均已於「新世界基建董事會函件」中概述。此外，吾等作為新世界基建獨立董事委員會，在考慮基建資產出售事項及服務資產收購事項時已聽取英高之諮詢意見。閣下務須細閱英高致新世界基建獨立董事委員會之函件。

### 推薦意見

吾等作為新世界基建獨立董事委員會，已就進行基建資產出售事項及服務資產收購事項之原因及利益與新世界基建之管理層進行討論。吾等亦清楚英高提出之建議所採用之基準。

## 新世界基建獨立董事委員會函件

考慮英高之建議後，新世界基建獨立董事委員會認為基建資產出售事項及服務資產收購事項乃符合新世界基建及新世界基建股東之最佳利益，而基建資產銷售協議及服務資產銷售協議之條款就獨立新世界基建股東而言乃屬公平合理。因此，新世界基建獨立董事委員會建議獨立新世界基建股東投票贊成將於股東特別大會上就基建資產出售事項及服務資產收購事項提呈之普通決議案。股東特別大會通告已載於本通函第51至第52頁。

此致

列位新世界基建股東 台照

新世界基建獨立董事委員會

李國寶博士

鄭維志先生

顧家利先生

謹啟

二零零二年十一月十八日

## 英高函件

以下為英高致新世界基建獨立董事委員會之函件全文，乃就基建資產銷售協議及服務資產銷售協議項下之主要及關連交易所撰寫，以便載入本通函。

**ANGLO CHINESE**  
CORPORATE FINANCE, LIMITED

財務顧問有限公司  
**英高**

香港中環康樂廣場8號交易廣場第二期40樓

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

謹此提述吾等獲新世界基建委任為獨立財務顧問，就基建資產銷售協議及服務資產銷售協議各自項下之基建資產出售事項及服務資產收購事項是否公平合理一事，向新世界基建獨立董事委員會提供意見。有關該兩項協議之詳情載於二零零二年十一月十八日發表之通函（「本通函」），本函件乃本通函之一部份。根據上市規則，基建資產出售事項及服務資產收購事項構成新世界基建之主要及關連交易，故此須獲獨立新世界基建股東於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上批准。

除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具備相同涵義。

吾等於作出推薦意見時依賴本通函所載或引述之資料、聲明及估值，以及新世界基建董事提供予吾等之其他資料及聲明。此外，吾等亦假設該等資料及聲明於作出時屬真確無訛，且直至發出本通函當日亦仍然如是。吾等並無理由懷疑新世界基建董事提供予吾等之資料及聲明之真確性、準確性及完整性。新世界基建董事已向吾等確認，本通函並無遺漏任何重要事實。

吾等認為已審閱足夠資料以達致知情意見，並以支持吾等依賴本通函所載資料之準確性，以及為吾等之推薦意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立核實新世界基建董事提供予

吾等之資料，亦無就新世界基建集團、太平洋港口集團、新世界創建集團或彼等任何各自之聯繫人士之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

除向新世界基建收取有關上述委聘之一般專業服務費用外，英高並無於任何安排中向新世界基建、其附屬公司或彼等各自之聯繫人士收取任何費用或利益。

### 主要因素及原因

於作出意見時，吾等考慮下列主要因素及原因：

#### 背景及理由

於二零零二年十月二十一日，新世界發展、新世界基建及太平洋港口共同宣佈重組事項，主要包括：(i)根據基建資產銷售協議，新世界基建向太平洋港口建議出售基建資產，總代價約為102.27億港元；(ii)根據服務資產銷售協議，太平洋港口向新世界發展及新世界創建股東建議收購新世界創建，股份代價約為109.13億港元；及(iii)新世界基建向其股東建議分派所持有及將會持有之所有太平洋港口分派股份，所按比率為1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份。有關完成基建資產出售事項及服務資產收購事項之條件，請參閱本通函「新世界基建董事會函件」一節「基建資產出售事項條件」及「服務資產收購事項條件」分節。

誠如本通函「新世界基建董事會函件」一節「進行重組事項之原因及利益」一節所述，新世界基建董事會相信，重組事項將大大改進新世界基建集團之營運及資本架構，據新世界基建董事會表示，重組事項對新世界基建及新世界基建股東之主要利益概述如下：

- (i) 削減新世界基建之債務及資本負債比率。預計緊隨重組事項後新世界基建之淨資本負債比率將由二零零二年六月三十日約72.23%減至15%以下；及
- (ii) 發揮新世界基建股東之價值，重組事項將可讓新世界基建股東分別擁有新世界基建及太平洋港口之股權。進行重組事項後，各公司均擁有清晰之業務策略及合適之資本架構。新世界基建將專注於電訊、媒體及科技業務，而太平洋港口則著力於基建、港口發展及服務業務。

#### 基建資產銷售協議

新世界基建集團主要從事開發、投資、營運及／或管理中國、香港及澳門之：(i)收費道路、高速公路、橋樑及隧道；(ii)食水處理廠及微量過濾設備公司；(iii)發電廠；(iv)貨櫃碼頭；(v)貨物裝卸及存貨設施；及(vi)中國、香港及美國之電訊、媒體及科技資產。

根據基建資產銷售協議：

- 新世界基建將促使其全資附屬公司Lotsgain出售及太平洋港口將購買出售公司之全部已發行股本；
- 新世界基建將促使Lotsgain悉數轉讓其於未償還股東貸款項下所有權利及利益予太平洋港口；
- 新世界基建將就轉讓新世界基建透過新世界基建（中國）擁有唐津高速公路公司之間接權益（包括唐津貸款）之有關權利及利益、負債及責任（自完成日期起）予太平洋港口一事訂立信託契據。根據信託契據，太平洋港口亦將承諾償還借款人新世界基建（中國）不時根據中銀貸款之到期未償還本金及利息；及
- 太平洋港口將先付一筆相當於新世界基建票據面值之款項，其數目如適用時可以下述方法調整。

新世界基建已向太平洋港口作出不競爭承諾，據此，新世界基建及其附屬公司承諾（其中包括）除若干獲准之業務外，彼等自完成日期起計15年期間將不會於世界任何地方以任何有關身份從事任何投資、開發、建築、營運或管理收費道路、收費橋樑、隧道、發電廠、食水處理廠或製造、買賣及銷售食水處理設備之業務。

有關基建資產之資料

基建資產包括新世界基建於高速公路公司、唐津高速公路公司、橋樑公司、電力公司及食水處理公司之全部權益。以下為該等資產之概要：

**(i) 高速公路公司及橋樑公司**

高速公路公司、唐津高速公路公司及橋樑公司合共經營35條收費道路、4條橋樑及1條隧道，覆蓋中國四個省份（即廣東、廣西、山西及湖北）、一個直轄市（即天津）及一個特別行政區（即香港），合共約達1120.3公里。

**(ii) 電力公司**

電力公司於中國兩個省份（即廣東及四川）經營四間發電廠，以及於一個特別行政區（即澳門）經營一間發電廠。

**(iii) 食水處理公司及食水處理廠**

食水處理公司於澳門經營一間食水處理廠，以及於中國經營15間食水處理廠及一間微量過濾設備公司。

有關基建資產之進一步詳情，載於本通函附錄三之估值報告概要。

## 英 高 函 件

### 有關基建資產之財務資料

截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度，出售集團公司（新世界基建透過該等公司於基建資產持有實際權益）之經審核備考合併損益表（載於本通函）概述如下：

百 萬 港 元	能 源 及 食 水 處 理	收 費 道 路	收 費 橋 樑	合 計
<b>二 零 零 二 年 六 月 三 十 日</b>				
營業額	42	424	151	617
分類業績	26	200	30	256
分佔共同控制實體業績	401	175	4	580
股東應佔溢利				644
<b>二 零 零 一 年 六 月 三 十 日</b>				
營業額	139	417	154	710
分類業績	139	246	51	436
分佔共同控制實體業績	377	142	6	525
股東應佔溢利				777

由截至二零零一年六月三十日止年度至截至二零零二年六月三十日止年度，出售集團公司之備考合併股東應佔溢利由約7.77億港元減少至約6.44億港元，跌幅約為17%。於二零零二年六月三十日，備考有形資產淨值連同股東貸款及唐津貸款約為90.24億港元。

由截至二零零一年六月三十日止年度至截至二零零二年六月三十日止年度，出售集團公司之備考合併營業額由約7.1億港元減少至約6.17億港元，減幅約為13%。按業務分類之營業額分析顯示，備考合併營業額之所以下降，主要原因為來自能源及食水處理分類業務之營業額減少。以下為該三類業務表現之討論：

#### (i) 能源及食水處理

此類業務之營業額減少，原因為順德市德勝電廠有限公司之會計處理方法有變，但已由於分佔共同控制實體業績之溢利增加而在若干程度上抵銷。

**(ii) 收費道路**

收費道路截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度之營業額相對地保持不變。

於廣東南部，廣州市北環高速公路截至二零零二年六月三十日止年度之經營溢利由於廣園東路分流部份交通而受到影響。在若干程度上，來自廣東南部經營溢利之減幅已被抵銷，原因為京珠高速公路平均每日交通流量上升約17%，情況從而得到改善。在廣東北部，因省道1906線公路（清城路段）之首年運作出現經營虧損，影響了業績。至於廣東東部其他收費道路之平均每日交通流量則保持穩定。

**(iii) 收費橋樑**

截至二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止兩個年度，收費橋樑之營業額相對地保持不變。

大體而言，橋樑之業績表現由於交通流量全面增加而受惠。截至二零零二年六月三十日止財政年度，永和大橋之平均每日交通流量下降約14%。永和大橋每日交通流量下降，主要因為唐津高速公路（天津北段）二段分流了部份交通。

截至二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止兩個財政年度，出售集團公司之營業額分別減少約5%及約13%，至於股東應佔溢利亦隨營業額減少而下跌，於該兩個財政年度分別下降約6.5%及17%。

代價

**(i) 代價之基準**

根據基建資產銷售協議，新世界基建將向太平洋港口出售基建資產，總代價約為102.27億港元。

吾等知悉出售基建資產約102.27億港元之總代價乃經公平磋商後釐定，並參照獨立估值師西門主要根據收入法評估基建資產於二零零二年六月三十日之價值。收入法乃將基建資產之未來盈利及現金流量預測按合適貼現率貼現。估值所用之貼現率（即(a)澳門及國內之電力及食水處理項目分別為10.68%及14.68%；及(b)道路及橋樑項目為14.84%）載於本通函附錄三之估值報告概要內，並經已調整，以包容多項不明朗因素，包括但不限於流動性風險、業務風險及國家風險。此外，吾等亦注意到西門曾視察基建資產之若干道路、橋樑、食水處理及發電廠。吾等已審閱西門之估值報告（包括所採用之估值方法及貼現率），並認為基建資產之估值乃屬合理。

基建資產之估值約為101.6億港元，經扣除公司開支及加入原來並無計入基建資產估值之武漢橋樑之賬面值後，則約為102.27億港元，相當於二零零二年六月三十日基建資產經審核備考有形資產淨值連同股東貸款及唐津貸款約1.13倍，同時亦為截至二零零二年六月三十日止年度基建資產之EBITDA約9.6倍。

(ii) 支付總代價

約102.27億港元之總代價將以下列方式支付：

- 太平洋港口向新世界基建支付現金代價85.45億港元，該數目如適用時可以下述方法調整；
- 太平洋港口向新世界基建或其代名人發行約853,000,000股新世界基建代價股份，發行價為每股約0.9327港元或合共約7.96億港元；及
- 太平洋港口承諾償還新世界基建（中國）有關中銀貸款之若干負債，總額約為8.86億港元。

(iii) 評估總代價

以企業價值「EV」（即代價加上承擔、贖回、購回或註銷之任何債務之價值，扣除任何直接承擔之現金）對EBITDA及價格對賬面值比率評估代價是否公平時，吾等發現甚少數在聯交所上市之公司，其商業業務近似新世界基建根據基建資產銷售協議將予出售之基建資產。故此，吾等於分析時回顧了收益來自在亞洲經營收費道路、橋樑、隧道或發電廠且證券在亞太地區證券交易所上市之公司，並僅作參考之用。該等公司或須承受其主要經營地點獨有之多種風險或不明朗因素，而研究該等不明朗因素則非本函件之範圍。

僅作參考用途而言，由代價引申約1.13倍之價格對賬面比率及約9.6倍之EV對EBITDA之比率與分析時所考慮公司之平均比率相若。

現金代價

根據基建資產銷售協議，太平洋港口於完成日期應付予新世界基建85.45億港元之現金代價，約佔總代價之84%。新世界基建董事擬動用現金代價之所得款項，主要用作償還新世界基建之債務。



## 英高函件

下表根據本通函附錄一概述新世界基建集團於二零零二年六月三十日有關長期銀行貸款總額之還款日期安排：

	本金 千港元
一年內	535,396
一至兩年內	1,527,810
二至五年內	4,296,856
五年後	175,863
合計	<u>6,535,925</u>

於二零零二年六月三十日，新世界基建之銀行及其他借貸總額（包括上文概述之長期銀行貸款總額）約為104.36億港元，相當於淨資本負債比率（即賬面債務減銀行結存及現金約17.95億港元相對於股東資本之比率）約72.23%。誠如上表所示，長期銀行貸款總額約65.36億港元佔新世界基建於二零零二年六月三十日約119.63億港元之經審核綜合資產淨值約55%。截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個財政年度，新世界基建來自經營業務之現金流出淨額分別約為11.15億港元及約5.56億港元。

以現金代價償還新世界基建集團現有負債，並加上太平洋港口承諾償還新世界基建集團之若干負債，將令新世界基建集團之淨資本負債比率由約72.23%減少至15.00%以下，同時將新世界基建集團之流動比率由約0.96倍增加至約3.1倍。

基於以上因素，吾等贊同新世界基建董事會所述，重組事項將明顯減少新世界基建之債務及資本負債比率。

### 現金代價之調整

吾等注意到85.45億港元之現金代價可調整之程度為：(i)股東貸款及唐津貸款未償還款項之變動；(ii)新世界基建票據項下新世界基建未償還之負債；及(iii)補償金額及武漢橋樑賬面值之差額。

由二零零二年十月一日至完成為止，倘額外授出任何股東貸款或唐津貸款，太平洋港口將按面值以現金收購該等貸款。倘任何股東貸款或唐津貸款於二零零二年十月一日至完成期間償還，則現金代價將按實際金額削減。

## 英高函件

太平洋港口承諾，假如新世界基建於若干情況下提出要求，太平洋港口將簽立單邊契據，承擔新世界基建於未償還新世界基建票據項下之負債，自完成起生效。因此，現金代價將按新世界基建票據之未償還負債削減。

經考慮重組事項之整體安排後，吾等認為建議調整現金代價之條款對新世界基建全體股東而言乃屬公平合理。

有關武漢橋樑之可能進一步調整現金代價

武漢橋樑位於中國武漢市，乃由其中一間橋樑公司持有，亦為基建資產之一部份。根據基建資產銷售協議，新世界基建將按賬面值（約7.51億港元）出售於武漢橋樑約48.86%之實際權益予太平洋港口，但該款額應加以必要調整。

新世界基建董事表示，武漢橋樑建設股份有限公司接獲武漢政府之通知，要求武漢橋樑自二零零二年十月一日起停止收費。據此，新世界基建及武漢政府現正就有關賠償初步商討，而於最後可行日期，雙方仍未達成任何協議。新世界基建董事預期，出售武漢橋樑不會對新世界基建集團帶來任何重大不利影響。約102.27億港元之總代價中，約7.51億港元將由太平洋港口按武漢橋樑之賬面值支付，並假設太平洋港口將收取之款額不會低於出售武漢橋樑予中國股東或武漢政府之賬面值。

根據基建資產銷售協議，倘補償金額超出賬面值，太平洋港口將支付一筆相等於補償金額超出賬面值之一半款項予新世界基建。倘補償金額低於賬面值，新世界基建將支付一筆相等於賬面值超出補償金額差額之款項予太平洋港口。

經考慮總代價中代表賬面值之部份可能將於與武漢政府商討結束前由太平洋港口支付予新世界基建，且基於太平洋港口將面對此事件之不明朗因素，吾等贊同新世界基建董事所述，以下兩項乃公平合理：(i)新世界基建與太平洋港口平均攤分向武漢政府收取並超出賬面值之任何款額；或(ii)新世界基建補足太平洋港口向武漢政府收取之款額，令太平洋港口之應收款項總額相等於賬面值。

### 新世界基建代價股份

總代價約8%或約7.96億港元將由太平洋港口向新世界基建按每股約0.9327港元之價格發行約853,000,000股新世界基建代價股份支付。新世界基建股東將於完成及分派後持有新世界基建集團及太平洋港口集團兩者之股份。

於評估發行新世界基建代價股份作為總代價之部份是否公平時，吾等參照擴大後之太平洋港口集團中該等新世界基建代價股份所佔之未經審核備考有形資產淨值及每股盈利，於若干程度上乃按照太平洋港口根據基建資產銷售協議向新世界基建收購基建資產之估值、太平洋港口根據服務資產銷售協議向新世界創建股東收購服務資產之估值，以及完成該等收購事項前太平洋港口之估值計算。有關吾等對基建資產出售事項之推薦意見，請參閱本函件「意見及推薦意見」一節「基建資產銷售協議」一段。

有關基建資產之估值已於上文論及，而服務資產及太平洋港口之估值將於下文討論。

### 服務資產銷售協議

新世界創建乃一間私人公司，主要從事（其中包括）設施管理（包括物業管理、保安及護衛、清潔及洗衣服務）、承包（包括建築及工程服務）、運輸服務、金融服務及環境服務。

根據服務資產銷售協議，新世界創建股東將出售而太平洋港口將購買新世界創建之全部已發行股本，代價約為109.13億港元。

此外，新世界發展將向太平洋港口承諾，由完成日期起計15年期間，新世界發展不會並將促使其附屬公司（太平洋港口集團成員公司除外）不會直接或間接在亞洲參與具有服務資產項下任何服務之性質之業務，以及不會在世界各地參與基建資產項下項目之性質之業務，或從中持有任何權利或權益。

各新世界創建股東已向太平洋港口承諾，彼等於完成服務資產收購事項後六個月期間不會出售獲配發之任何新世界創建代價股份，除非太平洋港口事先同意或向新世界發展或其代名人出售任何新世界創建代價股份，則另作別論。

## 英 高 函 件

有關新世界創建之財務資料

截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度，新世界創建載於本通函之經審核綜合損益表概述如下：

百萬港元	承 包					
	設 施	及 工 程	運 輸	金 融	其 他	合 計
<b>二 零 零 二 年 六 月 三 十 日</b>						
營業額	1,838	8,134	1,650	23	21	11,666
分類業績	340	412	214	14	54	1,034
分佔聯營公司／共同 控制實體之業績	20	110	5	(11)	25	149
股東應佔溢利						849
<b>二 零 零 一 年 六 月 三 十 日</b>						
營業額	1,727	8,406	1,536	31	13	11,713
分類業績	366	306	164	26	(82)	780
分佔聯營公司／共同 控制實體之業績	9	85	7	20	160	281
股東應佔溢利						819

二零零二年六月三十日，新世界創建之經審核綜合有形資產淨值約為45.25億港元。截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度，新世界創建之經審核綜合營業額相對地保持不變，而股東應佔溢利則由截至二零零一年六月三十日止年度約8.19億港元增加至截至二零零二年六月三十日止年度約8.49億港元。

以下為新世界創建業務主要分類之表現討論：

**(i) 承包及工程服務**

此類業務之營業額輕微下跌，由約84.06億港元下跌至截至二零零二年六月三十日止年度約81.34億港元，而分類業績則由截至二零零一年六月三十日止年度約3.06億港元上升至截至二零零二年六月三十日止年度約4.12億港元。

(ii) 設施

此類業務之營業額由約17.27億港元上升至截至二零零二年六月三十日止年度約18.38億港元。營業額增加之原因為來自新世界創建清潔服務及物業管理之營業額增加。

(iii) 運輸服務

此類業務之營業額由約15.36億港元增加至截至二零零二年六月三十日止年度約16.50億港元。此類業務之營業額得以改善，因為專利巴士線之數目及乘客量均有所增加。

新世界創建之整體盈利能力

就盈利能力而言，截至二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止兩個財政年度各年，新世界創建之除稅後溢利分別增加約10.6%及約13.8%。

新世界創建之其他財務資料

下表概述新世界創建截至二零零零年六月三十日、二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止最近三個財政年度之淨資本負債比率及有關數字：

百萬港元	於六月三十日		
	二零零二年	二零零一年	二零零零年
賬面債務	2,751	1,883	1,313
現金	2,639	1,847	1,763
賬面債務淨額	112	36	(450)
淨資本負債比率(%)	2.5	0.9	不適用

於二零零二年六月三十日，新世界創建有約26.39億港元之現金結存，以及約27.51億港元之賬面債務，即約1.12億港元賬面債務淨額及約2.5%之淨資本負債比率。

新世界創建之財政表現顯示，其截至二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止兩個財政年度各年維持充裕之流動資金、低資本負債比率，以及有穩定增長之股東應佔溢利。

代價

*(i) 代價之基準*

根據服務資產銷售協議，新世界創建股東將出售而太平洋港口將收購新世界創建之全部已發行股本，代價約為109.13億港元，並將以向新世界創建股東發行約11,701,000,000股每股面值約0.9327港元之新世界創建代價股份支付。吾等注意到，收購新世界創建之代價，乃經公平磋商後釐定，並參照獨立估值師美國評值所提供之估值報告。美國評值根據下列各項評估新世界創建於二零零二年六月三十日之價值約為110.03億港元，其中包括服務資產之盈利及現金流量預測並以適當貼現率貼現，有關數目經新世界創建股東所選擇約8,961萬港元之現金股息作出調整後，約為109.13億港元。估值使用之貼現率，即(a)承包、電機工程及物業管理約為10%；(b)設施管理、運輸、環境及消費者相關服務約為9%；(c)保安約為14%；(d)財務管理及投資約為15%；及(e)企業開支整合調整約為9.3%，載於本通函附錄四估值報告概要，並經新世界創建集團之公司特殊風險予以調整。吾等已審閱估值報告，包括美國評值所採用之估值方法及貼現率，並認為服務資產之估值實屬合理。

*(ii) 代價之評估*

以價格對盈利及價格對賬面比率分析太平洋港口應付予新世界創建之代價是否公平時，吾等發現甚少數將證券在聯交所上市之公司，其商業業務與新世界創建之商業業務相若。故此，吾等審閱了收益來自從事物業及設施管理、建築及承包服務、運輸服務、金融服務及環境服務等任何一種業務經營，而其證券於亞太地區證券交易所上市之公司。該等公司或須承受其主要經營地點獨有之多種風險或不明朗因素，而研究該等不明朗因素則非本函件之範圍。

僅作參考用途而言，代價所隱含之市盈率及EV對EBITDA比率分別約為13倍及約7倍，與分析中考慮該等公司比率之平均數接近，代價所隱含約2.4倍之價格對賬面比率乃高於平均比率。然而，吾等注意到，價格對賬面比率並非評估服務資產價值是否公平之最合適評估方法，因為該等資產主要於服務行業內經營運作。

太平洋港口所收購服務資產之代價，將以發行新世界創建代價股份方式支付，於若干程度上其價值乃視乎服務資產之估值而定。

## 英 高 函 件

除服務資產之獨立估值外，誠如上文論及，服務資產之盈利能力亦為釐定代價是否合理之重要因素。鑑於服務資產根據往績確實有一定盈利能力，加上其槓桿比率受到限制，吾等相信，太平洋港口就收購服務資產應付約109.13億港元之代價，對全體新世界基建股東而言乃屬公平合理。

### 太平洋港口估值

#### (i) 有關太平洋港口之資料

太平洋港口集團主要從事投資、開發、經營及管理於香港及中國多個地區之海港碼頭、河口碼頭及相關業務。太平洋港口約75%之普通股股本由新世界基建間接擁有。

#### (ii) 有關太平洋港口之財務資料

載於本通函內有關太平洋港口截至二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止兩個年度之經審核綜合損益表概述如下：

百萬港元

	貨物裝卸 及貯存	貨櫃裝卸 及貯存	陸路貨運 服務	倉儲	合計
<b>二零零二年六月三十日</b>					
營業額	28	90	7	—	125
分類業績	(5,449)	15,960	(4,186)	—	6,325
分佔聯營公司／共同控制 實體業績	—	214	—	212	426
股東應佔溢利					144
<b>二零零一年六月三十日</b>					
營業額	58	71	7	—	136
分類業績	(15,140)	11,067	(2,382)	—	(6,465)
分佔聯營公司／共同控制 實體業績	—	194	—	201	395
股東應佔溢利					276

鑑於不再綜合南京貨物裝卸及貯存業務之財務業績，太平洋港口之財政表現因而受到拖累，營業額由截至二零零一年六月三十日止年度約1.36億港元下跌至截至二零零二年六月三十日止年度約1.25億港元，即截至二零零二年六月三十日止年度下跌約8%。與此同時，出售附屬公司及部分出售共同控制實體權益所產生之虧損，以及固定資產之耗蝕虧損，令太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度之股東應佔溢利由約2.76億港元下跌至約1.44億港元。

### (iii) 估值之評估

在評估太平洋港口之估值是否公平時，吾等已參照獨立估值師卓德所提供之估值報告，並除其他外根據太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度經扣除非經營及非經常性項目後之經審核純利進行評估。卓德估值報告之概要隨附於本通函附錄五。

以市盈率及價格對賬面比率計算，吾等注意到甚少其證券於聯交所上市之公司，其商業業務與太平洋港口之商業業務相若。因此，吾等審閱了收益來自從事貨物裝卸及貯存、貨櫃裝卸及貯存、陸路貨運服務及倉儲等任何一種業務經營，而其證券於亞太地區證券交易所上市之公司。該等公司或須承受其主要經營地點獨有之多種風險或不明朗因素，而研究該等不明朗因素則非本函件之範圍。

僅作參考用途而言，估值所隱含之市盈率、EV對EBITDA比率及EV對經調整EBITDA比率分別約為1.4倍、17.8倍及10.1倍。除EV對EBITDA比率外，其餘之比率均與分析中所考慮該等公司之平均比率相若。鑑於截至二零零二年六月三十日止財政年度太平洋港口集團之非經營及非經常性項目之規模，當中包括約1.2億港元之固定資產耗蝕虧損及出售附屬公司及部份出售共同控制實體之虧損約9,000萬港元，在分析中採用EV對經調整EBITDA比率較為合適。吾等亦注意到，太平洋港口扣除非經營及非經常性項目後根據純利計算而估值所隱含之市盈率約為14倍，與平均比率相若。截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個財政年度撇除非經營及非經常性項目後之純利分別約為2.76億港元及3.53億港元。

太平洋港口將發行合共約15,748,000,000股股份，當中約853,000,000股股份將發行予新世界基建，作為根據基建資產銷售協議收購基建資產之部份代價，約3,194,000,000股股份將因全面兌換全部優先股而發行予新世界基建，另約11,701,000,000股股份將根據服務資產銷售協議收購服務資產而發行予新世界創建股東。於完成後，太平洋港口股本中之已發行及繳足股款股份數目將由約2,060,000,000股增至約17,808,000,000股。



## 英高函件

誠如太平洋港口於同日刊發之通函內「有關擴大後之太平洋港口集團之備考財務資料」附錄所載，在緊隨完成後，截至二零零二年六月三十日止年度，擴大後之太平洋港口集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值及股東應佔溢利分別為約88.89億港元及約8.54億港元。每股太平洋港口股份約0.9327港元之發行價分別約為擴大後之太平洋港口集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值、股東應佔溢利及每股太平洋港口股份現金盈利之1.87倍、19倍及7.8倍。

於完成時，太平洋港口之商業業務範圍將得以擴大，其財務狀況亦獲大大改善。以備考基準（假設完成於二零零二年六月三十日落實）計算，擴大後之太平洋港口集團之財務狀況有若干明顯變動，現載列如下：

- 營業額約為124.09億港元，即太平洋港口集團約1.25億港元營業額之大約99.2倍；
- 股東應佔溢利約為8.54億港元，即太平洋港口集團約1.44億港元應佔溢利之大約5.9倍；
- 每股太平洋港口股份股東應佔溢利約為0.048港元，即太平洋港口集團每股太平洋港口股份股東應佔溢利約0.027港元之大約1.8倍（根據已發行之約20.60億太平洋港口股份及已發行之約31.94億優先股）；
- 每股太平洋港口股份現金盈利約為0.12港元，即太平洋港口集團每股太平洋港口股份現金盈利約0.072港元之大約1.7倍；
- 現金結存約為22.51億港元，即太平洋港口集團現金結存約3.49億港元之大約6.4倍；
- 總資產約為371.96億港元，即太平洋港口集團總資產約38.17億港元之大約9.7倍；
- 淨資產約為154.03億港元，即太平洋港口集團淨資產約37.17億港元之大約4.1倍；及
- 淨資本與資本總額之比例約為34.1%。

按此基準，吾等認為：(i)太平洋港口向新世界基建或其代名人以每股約0.9327港元之價格發行約853,000,000股股份，作為根據基建資產銷售協議出售基建資產約102.27億港元代價之部份；及(ii)太平洋港口向新世界創建股東以每股約0.9327港元之價格發行約11,701,000,000股股份，作為根據服務資產銷售協議收購服務資產約109.13億港元之代價，對新世界基建股東整體而言實乃屬公平合理。

### 分派

根據重組事項，新世界基建將於緊接完成前，按照優先股之條款，將所有優先股兌換為繳足股款之太平洋港口股份，所按比例為1股優先股兌換1股太平洋港口股份。

緊隨完成及悉數兌換所有優先股後，新世界基建將持有合共約5,592,000,000股太平洋港口股份，即太平洋港口已發行股本約31.40%，而在太平洋港口股份中約有1,545,000,000股由新世界基建持有之太平洋港口股份，約853,000,000股新世界基建代價股份及約3,194,000,000股太平洋港口股份於優先股獲悉數兌換時發行。待新世界基建股東批准後，新世界基建將分派約5,592,000,000股太平洋港口分派股份予新世界基建股東，所按比率為於記錄日期每持有1股新世界基建股份將獲分派約5.87股太平洋港口股份。分派新世界基建持有之太平洋港口分派股份予其股東後，新世界基建少數股東將持有太平洋港口經擴大已發行普通股股本約13.40%。

倘新世界基建股東於二零零二年六月三十日持有1股有形資產淨值約為每股12.47港元及每股虧損約為0.23港元之新世界基建股份，彼將於完成時收取約5.87股太平洋港口分派股份，而該等股份之總有形資產淨值將約為2.94港元、總應佔溢利約為0.28港元及總現金盈利約為0.7港元；同時繼續持有有形資產淨值約每股9.08港元之新世界基建股份。截至二零零二年六月三十日止年度每股之電訊、媒體及科技資產應佔經營虧損約為0.11港元（即截至二零零二年六月三十日止財政年度電訊、媒體及科技資產之應佔經營虧損約1.024億港元，除以最後可行日期新世界基建之已發行股份數目）。然而，吾等指出，每股應佔經營虧損乃未計及總辦事處支出項目，例如出售投資之損益、耗蝕虧損、撥備及其他間接費用，並不應視作按照香港公認會計準則計算之每股虧損。因此，新世界基建股東持有之新世界基建集團及擴大後之太平洋港口集團之股權在資產淨值及盈利能力方面將不會有重大變動。

### 完成後之新世界基建

完成後，新世界基建將主要專注於電訊、媒體及科技資產。

電訊、媒體及科技資產包括於數據通訊設施及科技、多媒體科技及服務、能源科技及生物科技之投資。

誠如新世界基建集團已刊發之截至二零零二年六月三十日止年度年報所述，由於大部分電訊、媒體及科技資產仍在發展階段，新世界基建集團於截至二零零零年、二零零一年及二零零二年三個財政年度錄得之應佔電訊、媒體及科技資產之經營虧損分別約為1,700,000港元、3,300萬港元及1.024億港元。然而，電訊、媒體及科技資產之電訊及媒體業務漸趨成熟，將可於二零零三年推出產品。

誠如本通函附錄二「營運資金」一段所述，新世界基建董事認為，根據預期之現金流量，如無不可預見情況發生，新世界基建集團將於重組事項完成後擁有充足營運資金應付目前所需。

基於電訊、媒體及科技資產仍在發展階段，新世界基建股東務須注意，電訊、媒體及科技資產之增長前景及盈利能力並未有往績可尋。然而吾等明白新世界基建董事認為彼等對電訊、媒體及科技資產有信心，及根據吾等在本函件「緒言」一節所概述在本履任中所履行之工作，吾等並無發現有任何資料與新世界基建董事抱有信心之意見不相符。

## 意見及推薦意見

### 基建資產銷售協議

吾等認為，基於下列各項因素，根據基建資產銷售協議出售基建資產，以換取約102.27億港元之代價對新世界基建股東整體而言實屬公平合理：

- 釐定出售基建資產代價之基準；
- 代價相當於基建資產經審核備考有形資產淨值連同二零零二年六月三十日之股東貸款及唐津貸款約1.13倍，以及EBITDA約9.6倍；
- 出售之條款，其中現金代價佔代價80%以上；
- 完成後新世界基建集團之債務負擔減低；及
- 新世界基建股東有機會持有太平洋港口之股份，該公司將從事更廣泛之業務，包括管理收費道路、橋樑、食水處理廠及設備製造、發電廠、貨物裝卸、設施、承包及工程服務、運輸服務、金融及環境服務。

### 服務資產銷售協議

吾等認為，基於下列各項因素，根據服務資產銷售協議進行服務資產收購事項，以換取約109.13億港元之代價（將以發行約11,701,000,000股每股發行價約0.9327港元之新世界創建代價股份予新世界創建股東之方式支付），對新世界基建股東而言實屬公平合理：

- 釐定收購服務資產代價之基準；
- 太平洋港口以發行新世界創建代價股份之方式支付代價；
- 服務資產之盈利能力；及
- 擴大後之太平洋港口集團之現金盈利能力。

### 推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為，根據基建資產銷售協議出售基建資產及根據服務資產銷售協議進行服務資產收購事項，以及兩項協議之條款對獨立新世界基建股東而言實屬公平合理。故此，吾等建議新世界基建獨立董事委員會推薦新世界基建獨立股東投票贊成決議案，詳情載於本通函之股東特別大會通告內。

此致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期9樓  
新世界基建有限公司  
新世界基建獨立董事委員會 台照

代表  
英高財務顧問有限公司  
董事 董事  
梁子正 李德光  
謹啟

二零零二年十一月十八日



New World Infrastructure Limited  
新世界基建有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股東特別大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零二年十二月十二日上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓405室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

- (1) 「動議：批准、確認及追認本公司（作為賣方）及太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）（作為買方）於二零零二年十月二十一日訂立之有條件協議（「基建資產銷售協議」，註有「A」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署，以資識別）及其項下之各項交易（包括但不限於終止及解除新世界發展有限公司及周大福企業有限公司於一九九五年九月十七日訂立之不競爭協議（經一九九七年十二月二十二日訂立之補充不競爭協議修訂））。根據基建資產銷售協議，本公司有條件同意向太平洋港口以102.27億港元之代價（以現金、太平洋港口每股面值0.10港元之普通股及太平洋港口承諾支付本公司若干負債之方式支付）出售（或促使Lotsgain Limited出售）出售股份及貸款（見各自於基建資產銷售協議之定義），而本公司董事獲授權作出彼等認為必須、合宜或權宜之行動及事宜，以及簽署彼等認為必須、合宜或權宜之有關其他文件，以執行或落實基建資產銷售協議及其項下之各項交易及其他促使基建資產銷售協議完成之行動。」；
- (2) 「動議：批准、確認及追認太平洋港口（本公司75%附屬公司）（作為買方）及新世界創建有限公司（「新世界創建」）之股東（作為賣方）於二零零二年十月二十一日訂立之有條件協議（「服務資產銷售協議」，註有「B」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署，以資識別）及其項下之各項交易。根據服務資產銷售協議，太平洋港口有條件同意向新世界創建之股東以約109.13億港元之代價（以配發太平洋港口合共11,700,980,469股，每股面值0.10港元之普通股支付）購買出售股份（定義見服務資產銷售協議），而本公司董事獲授權作出彼等認為必須、合宜或權宜之行動及事宜，以及簽署彼等認為必須、合宜或權宜之有關其他文件，以執行或落實服務資產銷售協議及其項下之各項交易及其他促使服務資產銷售協議完成之行動。」；及

## 股東特別大會通告

- (3) 「動議：於基建資產銷售協議及服務資產銷售協議均完成後，批准按本公司於二零零二年十一月十八日刊發之通函所載之方式分派本公司於太平洋港口所持有之股份（「分派」），而本公司董事獲授權作出彼等認為必須、合宜或權宜之行動及事宜，以及簽署彼等認為必須、合宜或權宜之有關其他文件，以執行及落實分派。」

承董事會命  
公司秘書  
周藹華先生

香港，二零零二年十一月十八日

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或以上代表（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. 委任代表之文據連同授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本必須於大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回本公司之總辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第2期9樓，方為有效。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。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. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在大會就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅在股東名冊上排名首位之出席人士方有權就名下股份投票。

## 一. 新世界基建集團之財務報表

以下為新世界基建集團截至二零零二年六月三十日止年度（編製最近期經審核財務報表之日期）之經審核財務報表之摘要，連同截至二零零一年及二零零零年六月三十日止年度之比較數字，以及新世界基建集團年度賬目之有關附註。新世界基建集團截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止三個年度之財務報表乃經執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

## 綜合損益表

截至二零零二年六月三十日止年度

		二零零二年	二零零一年	二零零零年
	附註	千港元	千港元	千港元
營業額	2	801,897	1,103,132	987,828
其他經營收入	4	159,075	246,624	757,480
經營成本	5	(1,014,903)	(1,399,376)	(679,887)
扣除融資前經營（虧損）／溢利		(53,931)	(49,620)	1,065,421
融資成本	6	(849,277)	(786,903)	(589,830)
分佔聯營公司業績		174,128	319,027	405,855
分佔共同控制實體業績		728,655	644,109	632,819
除稅前（虧損）／溢利		(425)	126,613	1,514,265
稅項	8	(142,002)	(162,016)	(183,548)
除稅後（虧損）／溢利		(142,427)	(35,403)	1,330,717
少數股東權益		(5,937)	(58,676)	(62,860)
年度（虧損）／溢利	9	<u>(148,364)</u>	<u>(94,079)</u>	<u>1,267,857</u>
股息		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>214,381</u>
每股（虧損）／盈利	11			
基本		<u>(0.23港元)</u>	<u>(0.18港元)</u>	<u>1.39港元</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>1.26港元</u>

## 資產負債表

於二零零二年六月三十日

	附註	本集團		本公司	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>資產</b>					
<b>流動資產</b>					
存貨	12	1,179,124	500,247	1,179,124	500,247
應收賬項、按金及預付款項	13	1,250,305	1,260,818	1,086,944	965,595
一少數股東所欠款項		205,389	185,727	—	—
已抵押存款	14	838,666	—	518,200	—
銀行結存及現金		956,408	4,946,891	224,201	3,064,853
		<u>4,429,892</u>	<u>6,893,683</u>	<u>3,008,469</u>	<u>4,530,695</u>
<b>總流動資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
遞延開支	15	50,997	81,425	50,997	81,425
附屬公司	16	—	—	14,900,435	15,902,009
聯營公司	17	2,763,858	1,995,600	233,011	70,201
共同控制實體	18	10,837,603	9,059,195	—	1,672
應收貸款		381,114	381,114	381,114	381,114
其他投資	19	880,333	1,874,354	4,065	7,344
擬投資網絡之訂金	20	786,916	—	786,916	—
固定資產	21	7,493,158	8,573,996	10,488	12,856
		<u>23,193,979</u>	<u>21,965,684</u>	<u>16,367,026</u>	<u>16,456,621</u>
		<u>27,623,871</u>	<u>28,859,367</u>	<u>19,375,495</u>	<u>20,987,316</u>
<b>總資產</b>					

	附註	本集團		本公司	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>負債及股東權益</b>					
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
應付賬項及應計費用	22	1,257,892	1,281,591	69,217	130,445
欠少數股東款項		126,886	233,260	—	—
<b>短期銀行貸款</b>					
有抵押		598,131	—	—	—
無抵押		—	82,680	—	82,680
銀行及其他借貸之流動部份	23	2,236,935	5,907,768	2,138,339	5,859,243
贖回可換股債券之溢價撥備	23(b)	373,588	—	373,588	—
稅項		5,108	5,704	—	—
<b>總流動負債</b>		<b>4,598,540</b>	<b>7,511,003</b>	<b>2,581,144</b>	<b>6,072,368</b>
<b>長期負債</b>					
銀行及其他借貸	23	8,890,408	6,928,171	6,677,200	4,716,739
贖回可換股債券之溢價撥備	23(b)	—	161,041	—	161,041
遞延利息收入		234,916	168,968	—	—
遞延稅項	8	9,318	—	—	—
<b>總負債</b>		<b>13,733,182</b>	<b>14,769,183</b>	<b>9,258,344</b>	<b>10,950,148</b>
<b>股東權益</b>					
<b>資本及儲備</b>					
股本	24	952,180	855,325	952,180	855,325
儲備	25	11,010,464	10,148,773	9,164,971	8,019,658
		11,962,644	11,004,098	10,117,151	8,874,983
強制性可換股債券	26	—	1,162,185	—	1,162,185
		11,962,644	12,166,283	10,117,151	10,037,168
<b>少數股東權益</b>		<b>1,928,045</b>	<b>1,923,901</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>總股東權益及負債</b>		<b>27,623,871</b>	<b>28,859,367</b>	<b>19,375,495</b>	<b>20,987,316</b>



## 綜合現金流量表

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務現金流出淨額	29(a)	(555,563)	(1,115,384)
投資回報及融資費用			
已收利息		303,713	445,720
已付利息		(662,857)	(708,315)
已收股息			
聯營公司		155,498	170,605
共同控制實體		664,466	660,415
非買賣證券		—	11,766
已付股息		—	(214,381)
已付附屬公司少數股東股息		(10,300)	—
固定投資回報之合作合營 企業之收入		—	17,725
投資回報及融資費用現金流入淨額		450,520	383,535
稅項			
已付中國所得稅		(21,696)	(12,372)
投資業務			
於聯營公司之投資增加		(744,152)	(744,262)
聯營公司欠款增加		(82,155)	(104,724)
添置固定資產		(29,995)	(58,185)
共同控制實體欠款減少		384,709	671,274
於共同控制實體之投資增加		(23,205)	(8,915)
於非買賣投資之增加		(9,420)	(155,198)
於已抵押存款及三個月後 到期短期存款之投資		(977,451)	(131,339)
三個月後到期短期存款之提取		131,339	235,007
就擬成立之合營企業所支付款項及 擬投資網絡之訂金之增加		(1,659,805)	(662,276)
出售固定資產所得款項		1,434	1,981
不綜合附屬公司賬目	29(e)	(81,186)	—
購買附屬公司	29(g)	—	(19,454)
出售			
聯營公司		—	1,523,408
非買賣投資		22,405	324,031
共同控制實體		264,959	238,786
一間附屬公司	29(i)	(12,516)	7,536
投資業務現金(流出)／流入淨額		(2,815,039)	1,117,670
融資前現金(流出)／流入淨額		(2,941,778)	373,449

		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
融資			
提取銀行及其他借貸		4,376,244	2,965,023
提取短期銀行借貸		765,341	82,680
少數股東注資		—	4,280
償還銀行及其他借貸		(4,976,175)	(238,224)
償還短期銀行借貸		(249,890)	(78,000)
購回可換股債券		(39,567)	(72,445)
贖回可換股債券		(931,476)	—
遞延開支之增加		(628)	(33,230)
購回本身股份		—	(51,757)
		<hr/>	<hr/>
融資現金(流出)／流入淨額	29(b)	<u>(1,056,151)</u>	<u>2,578,327</u>
現金及現金等值項目(減少)／增加		(3,997,929)	2,951,776
年初之現金及現金等值項目		<u>4,815,552</u>	<u>1,863,776</u>
年終之現金及現金等值項目		<u><u>817,623</u></u>	<u><u>4,815,552</u></u>
現金及現金等值項目之分析			
銀行結存及現金		<u><u>817,623</u></u>	<u><u>4,815,552</u></u>

## 綜合已確認損益報表

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 重列 千港元
非買賣投資重估盈餘／(虧絀)淨額	25	28,002	(1,639,478)
強制性可換股債券利息	25	(49,149)	(58,979)
未於綜合損益表確認之虧損淨額		(21,147)	(1,698,457)
本年度虧損		(148,364)	(94,079)
已確認虧損總額		(169,511)	(1,792,536)
於儲備直接抵銷之商譽	25	—	(447)
出售聯營公司、共同控制實體及 一間附屬公司所解除之儲備	25		
本公司及附屬公司		(34,245)	395,792
一間共同控制實體		—	976
		(203,756)	(1,396,215)
會計政策變動對結轉自於二零零一年 七月一日之保留溢利的累積影響			(109,145)

## 賬目附註

## 1 主要會計政策

編製賬目時所採納之主要會計政策列載如下：

## (a) 編製基準

賬目乃根據香港普遍採納之會計原則編製，並符合香港會計師公會所頒佈之會計準則。賬目按歷史成本常規法編製，以及就非買賣證券之重估而作出修訂。

於本年度，本集團於採納下列於本會計期間生效之新訂及經修訂香港會計實務準則（「會計實務準則」）後，更改其若干會計政策：

會計實務準則第9號（經修訂）	結算日後事項
會計實務準則第26號	分類報告
會計實務準則第28號	撥備、或然負債及或然資產
會計實務準則第30號	業務合併
會計實務準則第31號	資產減值

採納該等新訂及經修訂準則之影響載於以下會計政策內。

## (b) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司截至六月三十日之賬目，並包括本集團於年度內所佔聯營公司及共同控制實體之業績及未經分派之收購後儲備。於年度內收購或出售之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業績按購入之生效日期起計或計算至出售之生效日期止，並於綜合損益表內處理。

一切集團內部之重大交易及結餘已於綜合計算時抵銷。

出售附屬公司之盈虧指出售所得款項與本集團應佔其資產淨值之差額，連同任何以往並未在綜合損益表中扣除或確認之商譽或資本儲備。

少數股東權益乃指外界股東於附屬公司之經營業績及資產淨值所佔之權益。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值減耗蝕虧損準備後列賬。附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息之基準入賬。

## (c) 商譽

商譽指收購價超出所收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體資產淨值之公平價值的差額。

於二零零一年七月一日或以後因收購附屬公司產生之商譽於資產負債表內個別列賬，於二零零一年七月一日或以後因收購聯營公司或共同控制實體產生之商譽則計入於聯營公司或共同控制實體之投資。商譽按直線法於其估計可用年期（不超過二十年）攤銷。於二零零一年七月一日以前之收購所產生的商譽於較早前計入儲備。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，惟並無追溯應用，因而於二零零一年七月一日以前產生之商譽未有予以資本化及攤銷。根據會計實務準則第31號，隨後之任何商譽減值應於綜合損益表內確認。確認商譽減值之會計政策變動已透過前期調整之方式追溯應用，而為數109,145,000港元之耗蝕虧損因而於截至二零零一年六月三十日止年度之綜合損益表內確認，有關詳情載於附註5及25。

## (d) 附屬公司

附屬公司乃指本集團對其財務及營運決策擁有控制權之公司，包括中華人民共和國（「中國」）之合資合營企業或合作合營企業。

## (e) 聯營公司

聯營公司乃本集團長期持有重大權益及可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制實體。本集團於聯營公司之投資乃按本集團於收購時應佔資產淨值及商譽（扣除累積攤銷）列賬。本公司於聯營公司之投資乃以成本值減耗蝕虧損準備後列賬。聯營公司之業績乃由本公司僅按已收及應收股息之基準入賬。

## (f) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥或其他實體形式成立之合營企業，當中合營者擁有各自之權益，且會訂立合約協議，界定其共同控制該實體之經濟活動。

本公司於共同控制實體之權益歸入長期投資類別，並且按成本值減耗蝕虧損準備後列賬。

本集團於共同控制實體之權益按成本值加上本集團應佔收購後業績及儲備以及收購產生之商譽（扣除累積攤銷），再減去耗蝕虧損準備後列賬。應佔收購後業績及儲備依據有關溢利分佔比率計算，該比率視乎共同控制實體之性質而改變，現說明如下：

## (i) 合資合營企業

合資合營企業為在中國成立之中外合營企業，合營各方按合營合同所定比例注資，而分佔溢利時，則按各自之注資比例分派。

## (ii) 合作合營企業

合作合營企業為在中國成立之中外合營企業，合營各方分佔溢利之比例及於合營期限屆滿時分佔合營企業之資產淨值並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合同所定比例分派。如本集團不能於合營期限終止時分佔合作合營企業之資產淨值，於該合作合營企業之投資成本將根據合營期限而攤銷。

## (iii) 股份有限公司

股份有限公司為有限責任公司，每位股東之實際權益按其持有之有投票權股本數量而定。

## (g) 於中國之合營企業

## (i) 合資合營企業

本集團於此等合營企業之投資作附屬公司（如本集團可對其財務及營運政策行使控制權）入賬，或作共同控制實體（如本集團及其他成立合資合營企業之合營各方共同控制其經濟活動）入賬。

若本集團並無單方面或共同控制合資合營企業之管理，則該合營企業將作其他投資入賬。

## (ii) 合作合營企業

本集團於此等合營企業之投資作附屬公司（如本集團可對其財務及營運決策行使控制權）入賬，或作共同控制實體（如本集團及其他成立合作合營企業之合營各方共同控制其經濟活動）入賬。

## (iii) 固定投資回報之合營企業

當投資於及貸款予合營企業所得之投資收入於大部份合營期限內為根據合營合同之規定所計算而提供一固定收入，此等合營企業將當作固定投資回報之合營企業處理，並按其成本減已償還資本入賬。

## (h) 其他投資

其他投資為附屬公司、聯營公司及共同控制實體以外之長期投資，並包括固定投資回報之合營企業及非買賣證券。

## (i) 固定投資回報之合營企業

該等合營企業如上文g(iii)項所述入賬。

## (ii) 非買賣證券

非買賣證券乃本集團之權益持作非買賣目的之投資。該等證券以其公平價值於資產負債表列賬。個別證券公平價值之變動作為投資重估儲備之變動入賬，直至該證券售出或確定為耗損為止。出售後，累積盈虧由投資重估儲備轉撥到損益表內。當導致減值之情況及事項不再出現時，則原已由投資重估儲備轉撥往損益表之減值，將在損益表內撥回。

## (i) 固定資產資本化

所有關於興建固定資產之直接及間接成本（包括建築期間有關借貸資金之借貸成本及外幣換算差額）乃資本化作為固定資產之成本。

## (j) 維修及保養費用

收費道路及橋樑之維修及保養費用於產生時自損益表扣除。

## (k) 固定資產及折舊

固定資產按成本減累積折舊及累積減值列賬。

收費道路及收費橋樑之折舊乃採用償債基金方式或直線法計算。償債基金方式按相等於有關收費道路及收費橋樑之成本以年利率介乎2%至13%複合率計算其每年之折舊額，並於有關合營期限屆滿時，將與有關之收費道路及收費橋樑之成本值相等。若干收費道路及收費橋樑之折舊按其尚餘收費期間（介乎21至29年）以直線法撇銷其成本減累積耗蝕虧損計算。

其他固定資產之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷成本減累積耗蝕虧損。其主要年率為：

以中期租約持有之土地樓宇	按租賃年期 2%至3%
港口設施及碼頭設備	2.25%至15%
其他固定資產	7%至33.3%

在建工程並無計算折舊。

將固定資產修復至其正常操作狀況所引致之主要成本自損益表扣除。裝修成本已按其對本集團之預期可使用年期撥充資本及折舊。

於每個結算日，按內部及外界資料評估固定資產是否有耗蝕虧損跡象。倘若有跡象顯示已出現減值情況，則估計資產之可收回數額，並在適當情況下確認耗蝕虧損，以將資產值減至可收回數額。該等耗蝕虧損於損益表確認。

出售固定資產之盈虧乃按出售有關資產所得款項淨額與其賬面值之差額列入損益表確認。

(l) 存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值包括所有採購成本及（如適用）將存貨運抵現址及達至現況之轉換成本及其他成本，並按先進先出方法計算。可變現淨值指在日常業務中之估計售價減去完成所需之估計成本及進行銷售之估計成本之數額。

(m) 遞延開支

發行可換股債券及獲取銀行貸款及票據所涉及之有關開支均遞延入賬，並分別按債券尚餘期間及融資有效期間以直線法攤銷。倘債券於到期日前轉換、贖回或購回，有關發行成本之部份乃於該轉換、贖回或購回年度內自損益表扣除。

(n) 準備

倘若因過去所發生事件而導致本集團出現現有法定或推定責任，而在解除責任時可能會導致資源流出，則於能夠可靠估計數額時確認準備。倘本集團預期可取回撥備之數額，則可於實際確定取回時確認為獨立資產。

(o) 遞延稅項

遞延稅項乃按現行稅率就計算溢利時在稅務上及賬目上引致之時差於可見將來預計會產生之負債或資產之付收而作出準備。

(p) 營運租約

營運租約乃資產擁有權之收益及風險絕大部份仍屬出租人享有及承擔之租約，而應付租金（扣除向出租人收取之獎勵）乃按租約年期以直線法入賬。

(q) 退休福利成本

本集團為於二零零零年十月一日前加入本公司之香港僱員運作一項界定供款退休計劃（「職業退休計劃」）。職業退休計劃之資產與本集團之資產分別管理，並由獨立管理之基金保管。本集團按員工薪金之5%至15%向職業退休計劃作出供款，而比率視乎員工之服務年期而定，並於產生時列作支出。本集團並不就年內退出職業退休計劃之員工沒收本集團所支付之供款，以減少僱主於年內之供款。

本集團已根據香港強制性公積金計劃條例於二零零零年十二月成立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。由二零零零年十二月一日開始，所有新加盟之合資格僱員均必須強制性地參加強積金計劃。本集團之強積金計劃供款為僱員薪金之5%至10%，視乎僱員之服務年期而定，並於產生時列作支出。

本集團亦就中國若干合營企業向由市政府成立之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。向此等計劃所作之供款於產生時於損益表扣除。

(r) 外幣換算

外幣交易乃以交易日之滙率換算。於結算日以外幣結存之貨幣性資產及負債按結算日之滙率換算。因外幣兌換所引起之滙兌差額計入損益表內，惟上文附註1(i)段所述者除外。

附屬公司、聯營公司及共同控制實體之外幣賬目以結算日之滙率換算。因而引起之滙兌差額於儲備作為變動處理。

(s) 借貸成本

對於本集團就合營企業投資基建項目而支付之有關投資融資時直接引致之借貸成本一概撥充資本，作為此等合營企業之投資成本，直至合營企業之基建性資產分別投產之日為止。

除上文附註1(i)段所述者外，所有其他借貸成本乃於其產生之年度內自損益表扣除。

(t) 股息

根據會計實務準則第9號，本集團於結算日後擬派或宣派之股息不會於結算日確認為負債。上述會計政策之變動已追溯應用，因此已重列比較數字，以貫徹已更改之政策。

誠如附註25所詳述，上述變動導致二零零零年七月一日之保留溢利增加214,381,000港元，原因為撥回就二零零零年擬派末期股息作出之撥備。雖然該等股息於結算日後方予宣派，惟於較早前列為於二零零零年六月三十日之負債。

(u) 收入確認

收費收入、貨物及貨櫃裝卸及倉儲收入於提供服務時確認。

利息收入按時間比例基準計及尚餘本金及適用之實際利率確認。

倘合資合營企業及合作合營企業不列作附屬公司處理，則有關在此等企業開業前期間向其提供貸款之已收及應收利息均遞延入賬，並按此等貸款償還期攤銷。

投資於或貸款予固定投資回報之合營企業之收入按應計基準確認，以致本集團於合營企業期間之投資及貸款結存（扣除資本還款），按合併基準產生固定之回報。

股息收入於股東收取款項之權利確立後確認。



## 2 營業額

營業額指來自經營收費道路及橋樑之收入、貨物及貨櫃裝卸及倉儲之收入、利息收入及合營企業之投資收入，減去營業稅及預扣稅（如適用），分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收費收入	594,180	557,186
貨物及貨櫃裝卸和倉儲收入	129,283	140,560
	<u>723,463</u>	<u>697,746</u>
營業稅	(47,325)	(33,306)
	<u>676,138</u>	<u>664,440</u>
利息收入來自		
合營企業	88,192	112,639
第三方	53,403	221,883
	<u>141,595</u>	<u>334,522</u>
預扣稅	(15,836)	(19,491)
	<u>125,759</u>	<u>315,031</u>
收入來自一間固定投資回報之合作合營企業	—	123,661
	<u>801,897</u>	<u>1,103,132</u>

## 3 分類資料

本集團可分為五個主要業務類別，包括能源及食水處理、收費道路、收費橋樑、貨物裝卸以及電訊、媒體及科技（「電訊、媒體及科技」）。

就地區分類報告而言，分類業務收入、分類業務資產及資本開支按投資／經營資產所在地分類。

業務及地區分類間並無任何銷售或其他交易。未分配成本指公司開支。分類資產主要包括固定資產、應收款項及經營現金。分類負債包括經營負債，不包括稅項及若干公司借貸等項目。資本開支包括添置固定資產。

## 主要呈報方式－業務分類

	截至二零零二年六月三十日止年度					集團 千港元
	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	貨物裝卸 千港元	電訊、 媒體及科技 千港元	
分類收入	<u>53,962</u>	<u>423,734</u>	<u>151,791</u>	<u>130,175</u>	<u>—</u>	759,662
其他利息收入						<u>42,235</u>
營業額						<u>801,897</u>
分類業績	<u>37,856</u>	<u>199,747</u>	<u>29,782</u>	<u>(6,698)</u>	<u>(195,026)</u>	65,661
其他利息收入						42,235
未分配成本						<u>(161,827)</u>
扣除融資前經營虧損						(53,931)
融資成本						(849,277)
分佔下列公司業績						
聯營公司	(8,006)	—	—	257,569	(75,435)	174,128
共同控制實體	384,871	175,054	3,848	176,591	(11,709)	<u>728,655</u>
除稅前虧損						(425)
稅項						<u>(142,002)</u>
除稅後虧損						(142,427)
少數股東權益						<u>(5,937)</u>
年度虧損						<u>(148,364)</u>
	於二零零二年六月三十日					
	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	貨物裝卸 千港元	電訊、 媒體及科技 千港元	集團 千港元
分類資產	16,364	5,750,724	2,081,283	285,782	3,845,653	11,979,806
聯營公司	393,801	—	—	730,675	1,639,382	2,763,858
共同控制實體	2,557,145	4,134,686	79,336	2,357,125	1,709,311	10,837,603
未分配資產						<u>2,042,604</u>
總資產						<u>27,623,871</u>
分類負債	(366)	(854,315)	(52,085)	(4,408)	(46,529)	(957,703)
未分配負債						<u>(12,775,479)</u>
總負債						<u>(13,733,182)</u>
資本開支	—	49,121	268	24,017	379	
折舊	—	140,531	72,176	38,807	284	
攤銷支出	—	17,857	—	—	—	
耗蝕虧損	—	—	—	125,274	148,250	
撥備	—	—	—	—	30,662	

## 截至二零零一年六月三十日止年度(重列)

	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	貨物裝卸 千港元	電訊、 媒體及科技 千港元	其他 千港元	集團 千港元
分類收入	<u>144,233</u>	<u>424,774</u>	<u>182,131</u>	<u>141,138</u>	<u>1,223</u>	—	893,499
其他利息收入							<u>209,633</u>
營業額							<u>1,103,132</u>
分類業績	<u>(162,871)</u>	<u>189,895</u>	<u>178,566</u>	<u>(49,646)</u>	<u>(302,149)</u>	<u>14,252</u>	(131,953)
其他利息收入							209,633
未分配成本							<u>(127,300)</u>
扣除融資前經營虧損							(49,620)
融資成本							(786,903)
分佔下列公司業績							
聯營公司	91,151	14,769	—	232,122	(19,015)	—	319,027
共同控制實體	356,352	151,382	(17,416)	164,775	(10,984)	—	644,109
除稅前溢利							126,613
稅項							<u>(162,016)</u>
除稅後虧損							(35,403)
少數股東權益							<u>(58,676)</u>
年度虧損							<u>(94,079)</u>

## 於二零零一年六月三十日(重列)

	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	貨物裝卸 千港元	電訊、 媒體及科技 千港元	其他 千港元	集團 千港元
分類資產	900,971	5,883,480	2,095,372	1,332,135	2,192,139	—	12,404,097
聯營公司	356,490	—	—	576,536	1,062,574	—	1,995,600
共同控制實體	1,921,690	4,350,148	90,552	1,863,191	833,614	—	9,059,195
未分配資產							<u>5,400,475</u>
總資產							<u>28,859,367</u>
分類負債	(5,071)	(795,153)	(27,527)	(176,704)	(45,327)	—	(1,049,782)
未分配負債							<u>(13,719,401)</u>
總負債							<u>(14,769,183)</u>
資本開支	—	63,514	1,731	112,170	454	—	
折舊	—	102,921	68,895	42,944	119	—	
攤銷支出	—	1,534	—	—	—	—	
耗蝕虧損/(撥回)							
耗蝕虧損)	—	982	—	—	352,956	(12,480)	

## 次要呈報方式－地區分類

	截至二零零二年六月三十日止年度			
	分類收入 千港元	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
中國大陸	751,625	123,721	9,048,045	73,405
香港	8,037	88,525	1,025,146	347
海外	—	(146,585)	1,906,615	33
	<u>759,662</u>	<u>65,661</u>	<u>11,979,806</u>	<u>73,785</u>
其他利息收入	<u>42,235</u>	42,235		
營業額	<u>801,897</u>			
未分配成本		<u>(161,827)</u>		
扣除融資前經營虧損		<u>(53,931)</u>		
聯營公司			2,763,858	
共同控制實體			10,837,603	
未分配資產			<u>2,042,604</u>	
總資產			<u>27,623,871</u>	
	截至二零零一年六月三十日止年度(重列)			
	分類收入 千港元	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
中國大陸	884,299	196,972	10,211,958	177,415
香港	7,977	(172,375)	446,067	—
海外	1,223	(156,550)	1,746,072	454
	<u>893,499</u>	<u>(131,953)</u>	<u>12,404,097</u>	<u>177,869</u>
其他利息收入	<u>209,633</u>	209,633		
營業額	<u>1,103,132</u>			
未分配成本		<u>(127,300)</u>		
扣除融資前經營虧損		<u>(49,620)</u>		
聯營公司			1,995,600	
共同控制實體			9,059,195	
未分配資產			<u>5,400,475</u>	
總資產			<u>28,859,367</u>	

4 其他經營收入	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
購回可換股債券之溢利	—	1,772
外幣遠期合約之淨收益	14,974	—
出售非買賣投資之淨收益(附註25)	—	110,422
出售共同控制實體之收益	113,676	99,419
出售一間附屬公司之收益	21,735	—
撥回其他投資之耗蝕虧損	—	12,480
來自上市非買賣證券之股息	—	11,766
其他	8,690	10,765
	<u>159,075</u>	<u>246,624</u>
5 經營成本	二零零二年 千港元	二零零一年 重列 千港元
其他投資之耗蝕虧損(附註25)	154,024	244,793
固定資產之耗蝕虧損(附註21)	119,500	—
商譽之耗蝕虧損(附註25)	—	109,145
呆賬撥備	25,000	—
就建議成立之合營企業所支付款項撥備	33,002	—
出售聯營公司之虧損	—	426,125
出售一間附屬公司之虧損	—	6,963
折舊	256,830	219,838
就收費、維修及管理服務而支付之管理費	60,445	57,622
核數師酬金	6,953	6,854
租賃物業租金	17,830	20,952
出售固定資產之虧損	4,938	821
於合作合營企業之投資成本值攤銷	17,857	1,534
員工成本	153,500	140,259
退休福利成本	7,100	7,335
其他經營成本	157,924	157,135
	<u>1,014,903</u>	<u>1,399,376</u>
6 融資成本	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
可換股債券利息	15,417	60,952
銀行及其他借貸利息		
須於五年內全數償還	573,418	643,488
不須於五年內全數償還	54,207	47,021
遞延開支攤銷	30,657	32,817
贖回可換股債券之溢價撥備	220,914	70,202
	<u>894,613</u>	<u>854,480</u>
資本化為在建工程之數額(附註)	(45,336)	(57,629)
資本化為投資共同控制實體之數額(附註)	—	(9,948)
	<u>849,277</u>	<u>786,903</u>

附註：倘資金乃從一般借貸得來，並用作支付興建固定資產及認可共同控制實體投資，則釐定可資本化(以作為該等資產之部份成本)之借貸成本時，年內所採用之資本化比率為6.6%(二零零一年：7.0%)。

## 7 董事及高級管理人員酬金

向董事支付之酬金詳情如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金	850	—
薪金及其他酬金	8,915	8,801
退休福利計劃供款	497	480
	<u>10,262</u>	<u>9,281</u>

向董事支付之酬金幅度如下：

酬金幅度 港元	人數	
	二零零二年	二零零一年
無 — 1,000,000	11	9
1,000,001 — 1,500,000	1	1
3,500,001 — 4,000,000	1	1
4,000,001 — 4,500,000	1	1
	<u>14</u>	<u>12</u>

上文所披露之董事袍金包括支付予獨立非執行董事之300,000港元(二零零一年:無)。

本集團五位最高酬金人士包括兩位(二零零一年:三位)董事,其酬金已於上列之分析中反映。年內應支付予其餘三位(二零零一年:兩位)人士之酬金如下:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及其他酬金	5,671	4,036
退休福利計劃供款	434	314
	<u>6,105</u>	<u>4,350</u>

該等人士之酬金幅度如下：

酬金幅度 港元	人數	
	二零零二年	二零零一年
1,500,001 — 2,000,000	2	1
2,000,001 — 2,500,000	1	1
	<u>3</u>	<u>2</u>

## 8 稅項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司及附屬公司		
中國所得稅	21,100	11,636
遞延稅項	9,318	—
	<u>30,418</u>	<u>11,636</u>
聯營公司		
香港利得稅	41,147	52,024
中國所得稅	48	36,715
	<u>41,195</u>	<u>88,739</u>
共同控制實體		
香港利得稅	25,899	22,899
澳門所得稅	18,277	22,676
中國所得稅	16,539	16,066
遞延稅項	9,674	—
	<u>70,389</u>	<u>61,641</u>
	<u>142,002</u>	<u>162,016</u>

香港利得稅乃根據香港利得稅應課稅收入，按稅率16%（二零零一年：16%）提撥準備。中國及澳門所得稅已根據年度內估計應課稅溢利按該等地區現行稅率提撥準備。

於二零零二年六月三十日，本集團就加速折舊免稅額產生之時差作出9,318,000港元（二零零一年：無）遞延稅項撥備。

本年度並無任何重大未撥備遞延稅項（二零零一年：無）。

## 9 年度虧損

年度虧損按溢利128,984,000港元（二零零一年：84,033,000港元）已於本公司賬目內處理。

## 10 股息

董事會不建議派發截至二零零二年六月三十日止年度之中期及末期股息（二零零一年：無）。

## 11 每股虧損

每股虧損乃根據就年內已發行強制性可換股債券之利息49,149,000港元（二零零一年：58,979,000港元）調整後之股東應佔虧損197,513,000港元（二零零一年：153,058,000港元（重列））及年內已發行股份之加權平均數871,516,679股（二零零一年：856,739,175股）計算。

本公司於年終並無潛在攤薄股份（二零零一年：不適用），故無呈列本年度每股攤薄虧損。

## 12 存貨

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
原料，按成本	<u>1,179,124</u>	<u>500,247</u>

## 13 應收賬項、按金及預付款項

- (a) 由於年終之應收賬項並不重大，故並無呈列應收賬項賬齡分析。
- (b) 於二零零二年六月三十日，結存包括本公司向公司秘書周藹華先生授出之住屋貸款2,398,000港元（二零零一年：2,766,000港元）。該項貸款以有關物業之法定按揭作抵押，按年息3厘（二零零一年：5厘）計算，每月分期償還至二零零八年三月。年內未償還款額最高為2,766,000港元（二零零一年：3,102,000港元）。
- (c) 結存亦包括向一間聯營公司購買存貨而支付之貿易按金約969,000,000港元（二零零一年：698,000,000港元）。

## 14 已抵押存款

此乃指就授予一間附屬公司及一間共同控制實體之銀行備用額向銀行抵押之存款。

## 15 遞延開支

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
成本減攤銷數額		
可換股債券及票據發行費用	6,812	15,730
銀行貸款手續費	44,185	65,695
	<u>50,997</u>	<u>81,425</u>

## 16 附屬公司

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本	4,842,899	4,842,899
附屬公司欠款，減準備	<u>10,735,940</u>	<u>12,468,160</u>
	15,578,839	17,311,059
欠附屬公司款項	<u>(678,404)</u>	<u>(1,409,050)</u>
	<u>14,900,435</u>	<u>15,902,009</u>

董事認為，主要影響本集團年度內之業績及／或本集團於二零零二年六月三十日之資產之本公司附屬公司資料載於賬目附註34。

## 17 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
集團所佔資產淨值	2,479,712	1,828,500	—	—
收購產生之商譽	34,893	—	—	—
聯營公司欠款（附註a）	<u>249,253</u>	<u>167,100</u>	<u>233,011</u>	<u>70,201</u>
	<u>2,763,858</u>	<u>1,995,600</u>	<u>233,011</u>	<u>70,201</u>



- (a) 除款項46,800,000港元(二零零一年:46,800,000港元)按年息8厘計息外,聯營公司之欠款為免息、無抵押及無固定還款期。
- (b) 董事認為,主要影響本集團年度內業績及/或本集團於二零零二年六月三十日之資產之本公司聯營公司資料載於賬目附註35。

## 18 共同控制實體

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
合資合營企業				
集團分佔資產淨值	709,371	744,760	—	—
合營企業欠款(附註a)	34,186	50,152	—	1,672
	<u>743,557</u>	<u>794,912</u>	<u>—</u>	<u>1,672</u>
合作合營企業				
投資成本(減累積攤銷 27,444,000港元 (二零零一年: 9,587,000港元)) (附註b及e)	2,790,153	2,075,196	—	—
分佔未經分派之 收購後業績	305,990	330,950	—	—
	<u>3,096,143</u>	<u>2,406,146</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合營企業欠款(附註a)	2,759,399	2,459,246	—	—
	<u>5,855,542</u>	<u>4,865,392</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
股份有限公司				
分佔資產淨值	2,628,873	2,581,923	—	—
後償貸款(附註c)	215,934	215,934	—	—
共同控制實體欠款 (附註a)	68,625	115,848	—	—
欠一間共同控制實體 承兌票據(附註d)	(80,007)	(80,007)	—	—
	<u>2,833,425</u>	<u>2,833,698</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
就擬成立之合營企業 所支付款項(附註f)	<u>1,405,079</u>	<u>565,193</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>10,837,603</u>	<u>9,059,195</u>	<u>—</u>	<u>1,672</u>

董事認為,主要影響本集團年度內之業績及/或本集團於二零零二年六月三十日之資產之共同控制實體資料載於賬目附註36。

- (a) 共同控制實體欠款分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
附息				
固定年息率介乎				
6厘至15厘				
(二零零一年：				
6厘至15厘)	1,179,213	1,315,433	—	—
不附息	1,682,997	1,309,813	—	1,672
	<u>2,862,210</u>	<u>2,625,246</u>	<u>—</u>	<u>1,672</u>

共同控制實體欠款之還款期於有關合營企業協議中列明。

- (b) 該筆款額包括合營企業註冊資本之出資額98,775,000港元(二零零一年:98,775,000港元),其利息按年利率10厘計算,及149,773,000港元(二零零一年:149,773,000港元)按香港最優惠利率計算。
- (c) 除一筆為數19,038,000港元(二零零一年:19,038,000港元)之款項以年息14厘計算外,借予共同控制實體之貸款乃免息,無固定還款期,並需於清償銀行借貸及所有其他重大債務後始作償還。
- (d) 承兌票據並無抵押、免息及於要求時歸還。
- (e) 本集團在德勝電廠有限公司(「德勝電廠」)註冊資本中之60%權益納入合作合營企業投資內。該項投資先前納入其他投資內固定投資回報合營企業。二零零一年,與中國合營企業夥伴之五年廠房租約屆滿後,德勝電廠恢復電廠營運。由二零零一年七月一日起,本集團將德勝電廠的業績及資產淨值以權益會計基準計算入賬,因此,本集團在德勝電廠之投資已重新歸類為於共同控制實體之投資。
- (f) 該筆款額為就擬成立之合營企業所支付款項,有關初步協議已經簽訂,惟合營企業於年結時尚未成立。待有關合營合同完成後及所涉之合營企業成立後,有關款項將重新歸類為合營企業之結餘。

於二零零二年九月,本集團決定撤回一份初步協議,因此,本集團毋須就該初步協議承擔任何進一步重大責任,而就該建議成立合營企業所支付款項620,000,000港元大部份已於其後退還本集團。

## 19 其他投資

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
固定投資回報之合營企業				
合作合營企業(附註18e)				
資本及貸款投入				
(成本減資本還款)	—	639,564	—	—
合營企業欠款	—	215,450	—	—
	<u>—</u>	<u>855,014</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	-----	-----	-----	-----
合資合營企業				
資本及貸款投入				
(成本減資本還款)	23,850	23,850	—	—
合營企業欠款	1,325	1,325	—	—
撥備	(25,175)	(25,175)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	-----	-----	-----	-----
非買賣證券				
非上市類				
股份,按公平價值	589,127	703,864	1,961	5,271
於合資合營企業之				
投資,按成本	249,484	261,964	—	—
撥備	(249,484)	(249,484)	—	—
	<u>589,127</u>	<u>716,344</u>	<u>1,961</u>	<u>5,271</u>
	-----	-----	-----	-----
上市類				
香港上市股份,				
按公平價值	26,927	37,301	—	—
香港境外上市股份,				
按公平價值	264,279	265,695	2,104	2,073
	<u>291,206</u>	<u>302,996</u>	<u>2,104</u>	<u>2,073</u>
	-----	-----	-----	-----
	<u>880,333</u>	<u>1,874,354</u>	<u>4,065</u>	<u>7,344</u>
	-----	-----	-----	-----
上市股份之市值	<u>291,206</u>	<u>302,996</u>	<u>2,104</u>	<u>2,073</u>
	-----	-----	-----	-----

## 20 擬投資網絡之訂金

於本年內,本集團與一間中國實體就收購(「收購」)一位於中國之光纖網絡(「網絡」)簽訂了一份期權行使協議(「協議」)。取決於協議中若干條件所規定,本集團有權收購網絡最高至70%權益,其代價約為25.63億港元。

於二零零二年六月三十日,約7.87億港元已付作為收購之訂金。於二零零二年九月,本集團以約共6.60億港元之代價出售若干投資,而該款項亦被用作繳付部份收購之代價。因此,已付訂金合共14.47億港元。

若本集團決定增加於網絡之權益至70%,本集團則需繳付額外約11.16億港元。

## 21 固定資產

	本集團						合計 千港元	本公司 千港元
	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	土地及樓宇 千港元	港口設施及 碼頭設備 千港元	在建工程 千港元	其他 千港元		
按成本								
於二零零一年七月一日	4,231,919	1,950,532	476,023	478,504	2,053,010	186,097	9,376,085	21,642
添置	1,402	—	149	3,877	63,944	5,959	75,331	1,352
出售	—	(12,445)	—	(3,954)	(504)	(1,708)	(18,611)	(890)
完成時轉撥	195,479	—	1,120	7,711	(204,310)	—	—	—
不綜合附屬公司賬目	—	—	(131,883)	(315,097)	(306,735)	(42,322)	(796,037)	—
出售一間附屬公司	—	—	—	(120,757)	(1,665)	(14,692)	(137,114)	—
於二零零二年六月三十日	<u>4,428,800</u>	<u>1,938,087</u>	<u>345,409</u>	<u>50,284</u>	<u>1,603,740</u>	<u>133,334</u>	<u>8,499,654</u>	<u>22,104</u>
累積折舊及耗蝕虧損								
於二零零一年七月一日	331,389	254,073	35,828	97,526	—	83,273	802,089	8,786
本年度支出	134,379	70,532	11,465	22,762	—	17,692	256,830	3,305
耗蝕虧損	—	—	117,000	—	2,500	—	119,500	—
出售	—	(7,747)	—	(3,459)	—	(1,033)	(12,239)	(475)
不綜合附屬公司賬目	—	—	(14,793)	(59,974)	—	(26,454)	(101,221)	—
出售一間附屬公司	—	—	—	(48,646)	—	(9,817)	(58,463)	—
於二零零二年六月三十日	<u>465,768</u>	<u>316,858</u>	<u>149,500</u>	<u>8,209</u>	<u>2,500</u>	<u>63,661</u>	<u>1,006,496</u>	<u>11,616</u>
賬面淨值								
於二零零二年六月三十日	<u>3,963,032</u>	<u>1,621,229</u>	<u>195,909</u>	<u>42,075</u>	<u>1,601,240</u>	<u>69,673</u>	<u>7,493,158</u>	<u>10,488</u>
於二零零一年六月三十日	<u>3,900,530</u>	<u>1,696,459</u>	<u>440,195</u>	<u>380,978</u>	<u>2,053,010</u>	<u>102,824</u>	<u>8,573,996</u>	<u>12,856</u>

於二零零二年六月三十日，149,823,000港元（二零零一年：132,037,000港元）之融資成本計入在建工程之資本內。

土地及樓宇包括位於香港37,894,000港元（二零零一年：38,699,000港元）及位於中國275,015,000港元（二零零一年：401,496,000港元）之中期租約。

## 22 應付賬項及應計費用

鑑於年終之尚未償還款項並不重大，故並無呈列應付貿易賬款之賬齡分析。

## 23 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
二零零一年到期之5厘 可換股債券(附註a)	—	931,593	—	931,593
二零零三年到期之1厘 可換股債券(附註b)	1,350,539	1,381,739	1,350,539	1,381,739
二零零四年到期之10厘 固定利率票據(附註c)	200,000	200,000	200,000	200,000
二零零三年到期之 浮動利率票據(附註d)	351,000	351,000	351,000	351,000
一間同系附屬公司之 貸款(附註e)	1,400,000	—	1,400,000	—
銀行貸款				
無抵押(附註f)	5,514,000	7,713,222	5,514,000	7,711,650
有抵押(附註f)	1,021,925	869,626	—	—
附屬公司少數股東 所給予之貸款 附息(附註g)	1,026,822	1,000,646	—	—
不附息(附註h)	263,057	388,113	—	—
	<u>11,127,343</u>	<u>12,835,939</u>	<u>8,815,539</u>	<u>10,575,982</u>
包括在流動負債之 流動部份	<u>(2,236,935)</u>	<u>(5,907,768)</u>	<u>(2,138,339)</u>	<u>(5,859,243)</u>
	<u><u>8,890,408</u></u>	<u><u>6,928,171</u></u>	<u><u>6,677,200</u></u>	<u><u>4,716,739</u></u>

(a) 可換股債券年息為5厘，每半年期滿支付一次。債券於盧森堡證券交易所上市。每位債券持有人均有權在二零零一年七月二日前任何時間按換股價每股19.61港元(可予調整)將債券轉換為本公司每股面值1港元之股份。年內，本金額為15,000美元之債券獲兌換為本公司5,917股每股面值1港元之股份，其餘債券已由本公司於二零零一年七月十五日按面值贖回。

(b) 可換股債券年息為1厘，每半年期滿支付一次。債券於盧森堡證券交易所上市。每位債券持有人均有權在二零零三年四月一日前任何時間按換股價每股23.05港元(可予調整)將債券轉換為本公司每股面值1港元之股份。符合若干條件後，本公司有權選擇在二零零一年四月十五日或之後隨時以現金及/或本公司股份贖回全部或部份債券。除非該等債券於較早前已經兌換、贖回或購回，否則本公司須於二零零三年四月十五日按本金額之143.4%連同應計利息一併贖回該等債券。為了在債券年內定期從損益表中扣除固定款額，賬目內已提撥應付溢價撥備373,588,000港元(二零零一年:161,041,000港元)。

年內，本公司以總代價39,567,000港元(二零零一年:無)購回本金總額為4,000,000美元之債券，並繼而註銷。贖回債券之溢價準備8,367,000港元已用作抵銷購回債券產生之虧蝕。

(c) 本公司之固定利率票據，年息10厘，每季期滿支付一次。該等票據為無抵押、可予轉讓及須於二零零四年七月九日按彼等之本金總額償還。

(d) 本公司之浮動利率票據，按倫敦銀行同業市場的美元存款息率另加年率1.4厘計息，每半年期滿支付一次。該等票據為無抵押，並須於二零零三年二月二十四日按彼等之本金總額償還。

(e) 同系附屬公司之貸款為無抵押、按現行市場利率計息及須於二零零四年五月十六日前悉數償還。

(f) 長期銀行貸款之償還期如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	535,396	4,976,175	436,800	4,927,650
一至兩年間	1,527,810	96,260	1,419,600	—
兩至五年間	4,296,856	3,304,142	3,657,600	2,784,000
五年後	175,863	206,271	—	—
	<u>6,535,925</u>	<u>8,582,848</u>	<u>5,514,000</u>	<u>7,711,650</u>

該等貸款由本集團於中國若干合營企業的權益及本集團持有之若干道路收費權作抵押。

(g) 該貸款指在綜合賬內合營企業之少數股東所作出之貸款，用作發展有關基建項目。該等貸款並無抵押，固定年息介乎10厘至15厘，同時須按有關合營協議指定年期償還。

(h) 該貸款並無抵押，且沒有固定還款日期。

## 24 股本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值1港元之股份	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
952,180,007股（二零零一年：855,325,340股） 每股面值1港元之股份	<u>952,180</u>	<u>855,325</u>

年內，本公司於本金額為15,000美元之二零零一年到期5厘可換股債券及本金額為150,000,000美元之強制性可換股債券分別按兌換價19.61港元及12.00港元兌換時發行96,854,667股（二零零一年：無）。年內並無購回股份（二零零一年：本公司購回及註銷6,589,600股）。

根據於一九九七年十月三日採納之購股權計劃，本公司可向本公司或其任何附屬公司之董事及僱員授出可認購本公司股份之購股權。年內並無授出任何購股權。年內購股權數目之變動及於二零零二年六月三十日尚未行使之餘額如下：

每股 行使價 港元	於二零零一年 七月一日	於年度內 失效	於二零零二年 六月三十日
10.20(a)	2,282,000	—	2,282,000
10.20(b)	360,000	(120,000)	240,000
12.00(c)	10,423,000	(32,000)	10,391,000
12.00(d)	1,440,000	(480,000)	960,000
	<u>14,505,000</u>	<u>(632,000)</u>	<u>13,873,000</u>

(a) 可由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日期間行使。

(b) 可由二零零零年七月一日至二零零五年六月一日期間行使。

- (c) 可分別由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日期間、由二零零零年七月一日至二零零四年六月一日期間、由二零零一年七月一日至二零零四年六月一日期間、由二零零二年七月一日至二零零四年六月一日期間及由二零零三年七月一日至二零零四年六月一日期間，分三或五段期間行使。
- (d) 可分別由二零零一年七月一日至二零零五年六月一日期間、由二零零二年七月一日至二零零五年六月一日期間及由二零零三年七月一日至二零零五年六月一日期間，分三段期間行使。

## 25 儲備

	繳入盈餘	股份溢價 (附註a)	資本儲備 (附註b)	保留溢利	投資重估儲備	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本集團</b>						
於二零零零年七月一日，						
早前呈報	971,021	4,639,767	341,073	4,211,258	1,427,036	11,590,155
採納會計實務準則第9號 (經修訂)之影響(附註1(t))	—	—	—	214,381	—	214,381
於二零零零年七月一日，重列	971,021	4,639,767	341,073	4,425,639	1,427,036	11,804,536
已付二零零零年末期股息	—	—	—	(214,381)	—	(214,381)
年度虧損	—	—	—	(94,079)	—	(94,079)
強制性可換股債券之利息	—	—	—	(58,979)	—	(58,979)
轉撥往資本儲備賬	—	—	2,759	(2,759)	—	—
購回本身股份	—	(45,167)	—	—	—	(45,167)
非買賣投資之重估虧絀淨額	—	—	—	—	(1,761,369)	(1,761,369)
計入損益表之耗蝕虧損 (附註5)	109,145	—	—	—	244,793	353,938
撥回計入損益表之耗蝕虧損 (附註4)	—	—	—	—	(12,480)	(12,480)
轉撥往損益表之已變現 收益淨額(附註4)	—	—	—	—	(110,422)	(110,422)
收購產生之商譽						
附屬公司	(21,612)	—	—	—	—	(21,612)
聯營公司	(86,925)	—	—	—	—	(86,925)
一間共同控制實體額外權益	(1,055)	—	—	—	—	(1,055)
出售聯營公司及一間 附屬公司後解除之儲備						
本公司及附屬公司	395,792	—	(1,946)	1,946	—	395,792
一間共同控制實體	976	—	—	—	—	976
於二零零一年六月三十日	<u>1,367,342</u>	<u>4,594,600</u>	<u>341,886</u>	<u>4,057,387</u>	<u>(212,442)</u>	<u>10,148,773</u>
本公司及附屬公司	1,367,342	4,594,600	341,886	2,434,739	(212,442)	8,526,125
共同控制實體	—	—	—	1,306,601	—	1,306,601
聯營公司	—	—	—	316,047	—	316,047
	<u>1,367,342</u>	<u>4,594,600</u>	<u>341,886</u>	<u>4,057,387</u>	<u>(212,442)</u>	<u>10,148,773</u>

	繳入盈餘	股份溢價 (附註a)	資本儲備 (附註b)	保留溢利	投資重估儲備	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本集團</b>						
於二零零一年七月一日，						
早前呈報	1,258,197	4,594,600	341,886	4,166,532	(212,442)	10,148,773
採納會計實務準則第30號 之影響(附註1(c))	109,145	—	—	(109,145)	—	—
於二零零一年七月一日，重列	1,367,342	4,594,600	341,886	4,057,387	(212,442)	10,148,773
年度虧損	—	—	—	(148,364)	—	(148,364)
強制性可換股債券之利息	—	—	—	(49,149)	—	(49,149)
轉撥往資本儲備賬	—	—	7,177	(7,177)	—	—
動用儲備時解除之資本儲備	—	—	(14,512)	14,512	—	—
非買賣投資之重估虧蝕淨額	—	—	—	—	(126,022)	(126,022)
計入損益表之耗蝕虧損 (附註5)	—	—	—	—	154,024	154,024
發行股份所得溢價	—	1,065,447	—	—	—	1,065,447
出售聯營公司、一間共同 控制實體及一間附屬 公司後解除之儲備	10,257	—	(44,502)	—	—	(34,245)
於二零零二年六月三十日	<u>1,377,599</u>	<u>5,660,047</u>	<u>290,049</u>	<u>3,867,209</u>	<u>(184,440)</u>	<u>11,010,464</u>
本公司及附屬公司	1,377,599	5,660,047	290,049	2,385,150	(184,440)	9,528,405
共同控制實體	—	—	—	1,233,088	—	1,233,088
聯營公司	—	—	—	248,971	—	248,971
	<u>1,377,599</u>	<u>5,660,047</u>	<u>290,049</u>	<u>3,867,209</u>	<u>(184,440)</u>	<u>11,010,464</u>



	繳入盈餘 (附註a) 千港元	股份溢價 (附註a) 千港元	保留溢利 千港元	投資重估儲備 千港元	合計 千港元
<b>本公司</b>					
於二零零零年七月一日， 早前呈報	3,269,219	4,639,767	134,016	—	8,043,002
採納會計實務準則第9號 (經修訂)(附註1(t))	—	—	214,381	—	214,381
於二零零零年七月一日， 重列	3,269,219	4,639,767	348,397	—	8,257,383
已付二零零零年末期股息	—	—	(214,381)	—	(214,381)
年度溢利	—	—	84,033	—	84,033
購回本身股份	—	(45,167)	—	—	(45,167)
非買賣投資之重估虧絀	—	—	—	(8,176)	(8,176)
計入損益表之耗蝕虧損	—	—	—	3,653	3,653
轉撥往損益表之 已變現虧損	—	—	—	1,292	1,292
強制性可換股債券之利息	—	—	(58,979)	—	(58,979)
於二零零一年六月三十日	<u>3,269,219</u>	<u>4,594,600</u>	<u>159,070</u>	<u>(3,231)</u>	<u>8,019,658</u>
於二零零一年七月一日	3,269,219	4,594,600	159,070	(3,231)	8,019,658
年度溢利	—	—	128,984	—	128,984
發行股份所得溢價	—	1,065,447	—	—	1,065,447
強制性可換股債券之利息	—	—	(49,149)	—	(49,149)
非買賣投資之重估虧絀淨額	—	—	—	(3,279)	(3,279)
計入損益表之耗蝕虧損	—	—	—	3,310	3,310
於二零零二年六月三十日	<u>3,269,219</u>	<u>5,660,047</u>	<u>238,905</u>	<u>(3,200)</u>	<u>9,164,971</u>

- (a) 根據開曼群島公司法，繳入盈餘及股份溢價皆可分派。因此，本公司於二零零二年六月三十日之可供分派儲備總額為9,164,971,000港元(二零零一年：8,019,658,000港元)。

本公司之繳入盈餘乃於一九九五年當本公司發行股份以換取所收購公司之股份時產生，為本公司已發行股份之面值和所收購公司之資產淨值兩者之差額。

- (b) 資本儲備包括本集團於中國附屬公司之法定儲備之應佔份額，及於二零零零年港口及港口相關業務重組產生之資本儲備。

## 26 強制性可換股債券

強制性可換股債券以年息5厘(每半年期滿支付一次)及在有關利息支付期間已宣派或支付之每股股息除以換股價所得百分比兩者之較高者。債券持有人有權於二零零二年四月三十日或之前任何時間按換股價每股12港元(可予調整)將債券轉換為本公司每股面值1港元之股份。關於強制性可換股債券之分類，香港並無明確之會計指引。按上述基準，該等債券歸類為股東權益，而有關之利息會計入保留溢利，列作儲備變動。於二零零二年四月三十日，債券全部強制及自動轉換為本公司股份。

## 27 或然負債

本集團就提供予兩間(二零零一年:兩間)共同控制實體之銀行信貸額而給予銀行擔保之或然負債約10.59億港元(二零零一年:14.55億港元)。於二零零一年十月十一日,本集團與一間聯營公司就出售本集團之共同控制實體亞洲貨櫃碼頭有限公司9.75%實際權益而訂立認購協議(「認購協議」)。根據認購協議之條款,該聯營公司已同意就約5.27億港元之擔保向本集團提供反彌償保證。於二零零二年六月三十日,有關該等擔保之銀行信貸融資之未償還金額約為3.61億港元(二零零一年:2.84億港元)。

## 28 承擔

- (a) 於二零零二年六月三十日,下列資本承擔主要為建造收費道路及港口設施及收購其他投資而作出:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約但未撥備	6,621	32,132
已授權但未訂約	181,211	1,877,516
	<u>187,832</u>	<u>1,909,648</u>

- (b) 本集團根據多項合營合同,承諾以資本及貸款投入方式向若干合營企業提供足夠資金,以支付有關基建項目。董事估計本集團分佔該等項目之預期資金需求約為7,900萬港元(二零零一年:9,200萬港元),款額相當於支付予該等合營企業之應佔資本及貸款注資額部份。

- (c) 於二零零二年六月三十日,本集團在共同控制實體所佔之資本承擔(未有包括在附註28(b)內)如下:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約但未撥備	206,000	509,000
已授權但未訂約	129,000	130,000
	<u>335,000</u>	<u>639,000</u>

上述承擔包括一間附屬公司及若干共同控制實體與第三者達成協議,共同興建香港九號貨櫃碼頭(「九號貨櫃碼頭」)、有關之泊位互換安排及為此進行集資。本集團於二零零二年六月三十日之應佔資本承擔2.61億港元(二零零一年:6.39億港元)。

其中一間共同控制實體已取得銀行備用額,以為其九號貨櫃碼頭所佔發展成本提供60%資金,並已相應減少本集團的注資額。本集團已就銀行備用額提供擔保,有關擔保計入上文附註27所列款額。

任何第三方如有違約,附屬公司及共同控制實體將需為項目提供額外資金。本公司已就附屬公司及共同控制實體之此等責任給予擔保。若本公司須履行此擔保下之責任,除上文所披露本集團所佔九號貨櫃碼頭之資本承擔外,額外承擔負債之最高額為14.82億港元(二零零一年:14.82億港元)。根據認購協議條款,一間聯營公司同意就該等擔保中約8.76億港元向本公司作出反彌償保證。

(d) 若干中國附屬公司與中國合夥人或彼等之監管機構就提供收費、保養及管理服務訂立多項合約，該等附屬公司已同意每年支付管理費，按固定比率14%至16%（二零零一年：14%至16%）除商業稅後收費收入計算。

(e) 於二零零二年六月三十日，本集團經營租約項下之未來最低租約款項總額如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
土地及樓宇		
於一年內屆滿	9,516	15,511
於第二至第五年內屆滿	6,934	41,066
於第五年後屆滿	—	108,528
	<u>16,450</u>	<u>165,105</u>

(f) 於二零零二年六月三十日，本集團之未還外匯遠期合約達5,000萬美元（二零零一年：6.5億美元）以對沖長期借貸。

## 29 綜合現金流量表附註

(a) 融資前經營虧損與經營業務現金流出淨額之對賬

	二零零二年 千港元	二零零一年 重列 千港元
融資前經營虧損	(53,931)	(49,620)
折舊	256,830	219,838
上市非買賣證券之股息	—	(11,766)
購回可換股債券之溢利	—	(1,772)
出售非買賣投資所得收益淨值	—	(110,422)
其他投資之耗蝕虧損	154,024	244,793
固定資產之耗蝕虧損	119,500	—
商譽之耗蝕虧損	—	109,145
就擬成立之合營企業所支付款項撥備	33,002	—
出售固定資產虧損	4,938	821
遞延利息收入攤銷	(7,403)	(30,352)
於合作合營企業投資成本攤銷	17,857	1,534
固定回報之合作合營企業之收入	—	(123,661)
利息收入	(134,192)	(304,171)
應收賬項及預付款項之增加	(121,710)	(838,526)
應付賬項及應計費用之（減少）／增加	(10,381)	23,220
與少數股東結欠款項之變動	191	(65,387)
存貨增加	(678,877)	(500,247)
出售下列項目之（收益）／虧損		
一間附屬公司	(21,735)	6,963
聯營公司	—	426,125
共同控制實體	(113,676)	(99,419)
撥回其他投資耗蝕虧損	—	(12,480)
經營業務現金流出淨額	<u>(555,563)</u>	<u>(1,115,384)</u>

## (b) 年內融資變動分析

	股本包括 股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	強制性 可換股債券 千港元	銀行及 其他借貸 千港元	短期 銀行貸款 千港元	少數股東 權益 千港元	遞延開支 千港元	合計 千港元
於二零零零年七月一日	5,501,682	971,021	1,162,185	10,189,008	—	1,987,593	(81,491)	19,729,998
融資現金(流出)/流入淨額	(51,757)	—	—	2,576,354	82,680	4,280	(33,230)	2,578,327
購回可換股債券之溢利	—	—	—	(1,772)	—	—	—	(1,772)
遞延開支攤銷	—	—	—	—	—	—	33,296	33,296
少數股東所佔溢利	—	—	—	—	—	58,676	—	58,676
給予少數股東之股息	—	—	—	—	—	(2,964)	—	(2,964)
一間附屬公司少數股東 投入之土地使用權	—	—	—	72,349	—	—	—	72,349
計入損益表之耗蝕虧損	—	109,145	—	—	—	—	—	109,145
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	529	—	529
收購下列公司產生之商譽								
附屬公司	—	(21,612)	—	—	—	—	—	(21,612)
聯營公司	—	(86,925)	—	—	—	—	—	(86,925)
一間共同控制實體 額外權益	—	(1,055)	—	—	—	—	—	(1,055)
出售聯營公司權益後 解除之儲備								
本公司及一間附屬公司	—	395,792	—	—	—	—	—	395,792
一間共同控制實體	—	976	—	—	—	—	—	976
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	(124,213)	—	(124,213)
於二零零一年六月三十日	<u>5,449,925</u>	<u>1,367,342</u>	<u>1,162,185</u>	<u>12,835,939</u>	<u>82,680</u>	<u>1,923,901</u>	<u>(81,425)</u>	<u>22,740,547</u>
於二零零一年七月一日， 如前期申報	5,449,925	1,258,197	1,162,185	12,835,939	82,680	1,923,901	(81,425)	22,631,402
採納會計準則第30號之 影響(附註1(c))	—	109,145	—	—	—	—	—	109,145
於二零零一年七月一日，重列	5,449,925	1,367,342	1,162,185	12,835,939	82,680	1,923,901	(81,425)	22,740,547
融資現金(流出)/流入淨額	—	—	—	(1,570,974)	515,451	—	(628)	(1,056,151)
兌換可換股債券時發行股份	1,162,302	—	(1,162,185)	(117)	—	—	—	—
購回可換股債券之虧蝕	—	—	—	8,367	—	—	—	8,367
遞延開支攤銷	—	—	—	—	—	—	31,056	31,056
少數股東所佔溢利	—	—	—	—	—	5,937	—	5,937
付予少數股東之股息	—	—	—	—	—	(14,453)	—	(14,453)
收購一間附屬公司額外權益	—	—	—	4,615	—	(3,939)	—	676
出售聯營公司、一間共同 控制實體及一間附屬公司 權益後解除之儲備	—	10,257	—	—	—	67,681	—	77,938
不綜合附屬公司賬目	—	—	—	(130,522)	—	(70,007)	—	(200,529)
出售一間附屬公司	—	—	—	(19,965)	—	18,925	—	(1,040)
於二零零二年六月三十日	<u>6,612,227</u>	<u>1,377,599</u>	<u>—</u>	<u>11,127,343</u>	<u>598,131</u>	<u>1,928,045</u>	<u>(50,997)</u>	<u>21,592,348</u>

(c) 於二零零一年，一間附屬公司少數股東以附屬公司股東貸款之形式投入價值72,349,000港元之土地使用權。

(d) 不綜合附屬公司賬目

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
不綜合之資產淨值		
固定資產	694,816	—
應收賬項及預付款項	24,094	—
銀行結存及現金	81,186	—
應付賬項及應計費用	(12,170)	—
銀行及其他借貸	(130,522)	—
少數股東權益	(70,007)	—
	<u>587,397</u>	<u>—</u>

(e) 不綜合附屬公司賬目所產生之現金及現金等值項目流出淨額分析

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
不綜合之銀行結存及現金	<u>81,186</u>	<u>—</u>

附屬公司為本集團帶來39,255,000港元經營現金流量淨額，有關投資活動動用12,899,000港元，融資活動另有進賬9,648,000港元。於二零零二年六月，不綜合之附屬公司重新分類為共同控制實體。

(f) 收購附屬公司

	二零零一年 千港元
已收購資產淨值	
固定資產	187
銀行結存及現金	2,774
應付賬項及應計費用	(1,816)
少數股東權益	(529)
	<u>616</u>
收購所產生之商譽	<u>21,612</u>
	<u>22,228</u>
以下列方式償付：	
現金	<u>22,228</u>

(g) 收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析

	二零零一年 千港元
現金代價	(22,228)
已收購銀行結存及現金	2,774
	<u>(19,454)</u>

## (h) 出售一間附屬公司

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已出售(負債)／資產淨值		
固定資產	78,651	206,501
應收賬項及預付款項	49,291	8,131
銀行結存及現金	29,346	23,248
應付賬項及應計費用	(30,083)	(22,140)
欠一間附屬公司少數股東款項	(130,380)	—
稅項	—	(633)
銀行及其他借貸	(19,965)	—
少數股東權益	18,925	(124,213)
外匯儲備	(690)	—
	<u>(4,905)</u>	<u>90,894</u>
出售溢利／(虧損)	<u>21,735</u>	<u>(6,963)</u>
	<u><u>16,830</u></u>	<u><u>83,931</u></u>

## (i) 出售一間附屬公司之現金及現金等值項目(流出)／流入淨額分析

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已收現金	16,830	30,784
已出售銀行結存及現金	(29,346)	(23,248)
	<u>(12,516)</u>	<u>7,536</u>

## 30 有關連人士交易

以下為於年度內本集團於進行日常業務時所達成之重大有關連人士交易概要：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
來自共同控制實體之利息收入(未減預扣稅)(附註a)	(88,192)	(112,639)
來自一間共同控制實體之管理費收入(附註b)	(8,690)	(6,753)
向一間聯營公司作出之採購(附註c)	673,772	500,247
租賃物業予一間同系附屬公司之租金(附註d)	<u>8,192</u>	<u>8,924</u>

附註：

- (a) 來自共同控制實體之利息收入指給予共同控制實體之貸款融資之利息收入。此等貸款並無抵押，利息為香港最優惠利率(二零零一年：香港最優惠利率)或介乎6厘至15厘之固定年息(二零零一年：年息6厘至15厘)，同時須按有關合營協議指定之條款償還。
- (b) 來自一間共同控制實體之管理費收入指本公司向一家共同控制實體提供管理及行政服務所收取之管理費收入。管理費乃按管理及行政服務協議指定之固定年費支付。
- (c) 該等款項乃指從一間聯營公司購入之存貨，並按第三方供應商之概約原購入價售予本集團。本集團亦付予聯營公司約9.69億港元(二零零一年：6.98億港元)作為購買存貨之貿易按金(附註13(c))。
- (d) 租金乃按租約指定之固定月費支付。

**31 結算日後事項**

- (a) 於二零零二年六月二十九日，本集團就出售其於若干附屬公司全部權益訂立有條件協議，現金代價約6.5億港元，該等附屬公司持有本集團於晉城至焦作高速公路（山西段）之權益。該項交易於二零零二年九月完成，而該項出售對於截至二零零三年六月三十日止年度之賬目並無重大影響。
- (b) 於二零零二年九月，武漢市市政府（「政府」）就重組武漢五條橋樑之收費政策發表公佈。根據該公佈，由本集團附屬公司經營的長江二橋之收費權自二零零二年十月一日起終止。政府已承諾按雙方接納之條款為投資者給予補償。於現階段，對日後與政府磋商之結果會否產生財務影響確實難以估計。然而，董事認為結果不會對本集團產生任何重大負面影響。該收費橋樑於二零零二年六月三十日之賬面淨值約為13.81億港元而本集團佔當中48.86%之權益。
- (c) 於二零零二年十月十八日，本公司董事會議決推行集團重組，本集團據此出售其於公路及橋樑、食水處理及發電廠項目之投資予其擁有75%權益之附屬公司太平洋港口有限公司（「太平洋港口」），並由太平洋港口收購新世界創建有限公司全部權益。新世界創建有限公司為最終控股公司擁有52.4%權益之附屬公司。此外，根據重組，本集團將兌換所有太平洋港口之優先股為普通股，並向本公司股東分派所有太平洋港口普通股，包括就上述出售從太平洋港口獲得之代價股份。於重組後，本集團將專注於電訊、媒體及科技業務。

**32 最終控股公司**

本公司董事會認為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司為最終控股公司。

**33 批准賬目**

賬目於二零零二年十月十八日獲董事會批准。

## 34 主要附屬公司

於二零零二年六月三十日及二零零一年六月三十日

	已發行股本		所持股權百分比		主要業務
	數目	每股面值	本公司	本集團	
於香港註冊成立及經營					
萬爵投資有限公司	4,998股 普通股	1港元	—	100	投資控股
	2股 無投票權 遞延股	1港元	—	—	
健營有限公司	2股 普通股	1港元	—	75	投資控股
	2股 無投票權 遞延股	1港元	—	—	
新世界港口投資有限公司	2股 普通股	1港元	—	75	投資控股
備都有限公司	200股 普通股	1港元	—	75	投資控股
誠願投資有限公司	4,998股 普通股	1港元	—	100	投資控股
	2股 無投票權 遞延股	1港元	—	—	
能勇有限公司	4,998股 普通股	1港元	—	100	投資控股
	2股 無投票權 遞延股	1港元	—	—	
於百慕達註冊 成立而於香港經營					
太平洋港口有限公司	2,059,968,000股 普通股	0.10港元	—	75	投資控股
	3,193,654,306股 優先股	0.10港元	—	100	
於英屬處女群島註冊 成立而於香港經營					
Lotsgain Limited	100股 普通股	1美元	100	—	投資控股



	已發行股本／ 註冊資本		應佔權益(附註)		主要業務
	金額	每股面值	本公司	本集團	
於中國註冊成立及經營					
高明新明大橋有限公司	人民幣 60,000,000元	—	—	80(e)	經營收費橋樑
廣東新肇高速公路有限公司	人民幣 80,000,000元	—	—	70(d)	經營收費道路
廣西北流新北公路有限公司	人民幣 99,200,000元	—	—	60(d)	經營收費道路
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	人民幣 64,000,000元	—	—	70(d)	經營收費道路
廣東高要新駿公路有限公司	人民幣 71,600,000元	—	—	55(d)	經營收費道路
廣東高要新威公路有限公司	人民幣 38,500,000元	—	—	60(d)	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	人民幣 82,400,000元	—	—	70(d)	經營收費道路
廣西玉林新通公路有限公司	人民幣 64,000,000元	—	—	60(d)	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	人民幣 63,800,000元	—	—	60(d)	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	人民幣 96,000,000元	—	—	60(d)	經營收費道路
新世界基建(中國)投資 有限公司	123,000,000美元	—	100(b)	—	投資控股
清遠新城公路有限公司	人民幣 36,000,000元	—	—	80(d)	經營收費道路
山西新北高速公路有限公司	人民幣 85,050,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
山西新達公路有限公司	人民幣 49,000,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
山西新丹高速公路有限公司	人民幣 87,150,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
山西新韓高速公路有限公司	人民幣 84,700,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
山西新井高速公路有限公司	人民幣 80,500,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	人民幣 57,100,000元	—	—	90(f)	經營收費道路

	已發行股本／ 註冊資本		應佔權益(附註)		主要業務
	金額	每股面值	本公司	本集團	
山西新南高速公路有限公司	人民幣 83,650,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
山西新澤高速公路有限公司	人民幣 82,950,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭 有限公司	3,750,000美元	—	—	41.25(c)	貨櫃裝卸、倉庫 及陸運業務
太原新太公路有限公司	人民幣 72,120,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
太原新園公路有限公司	人民幣 85,880,000元	—	—	90(f)	經營收費道路
武漢橋樑建設股份有限公司	人民幣 502,850,000元	人民幣1元	—	48.86(a)	經營收費橋樑
梧州新梧公路有限公司	人民幣 72,000,000元	—	—	45(d)	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區 有限公司	5,000,000美元	—	—	75(b)	發展倉庫、處理 及物流設施
雲浮新興公路有限公司	人民幣 30,000,000元	—	—	55(d)	經營收費道路
肇慶德慶新悅公路有限公司	人民幣 68,000,000元	—	—	65(d)	經營收費道路
肇慶新德公路有限公司	人民幣 165,867,000元	—	—	45(d)	經營收費道路
肇慶新封公路有限公司	人民幣 94,000,000元	—	—	45(d)	經營收費道路
肇慶新高公路有限公司	人民幣 54,000,000元	—	—	40(d)	經營收費道路
肇慶新會公路有限公司	人民幣 103,500,000元	—	—	50(d)	經營收費道路
肇慶新寧公路有限公司	人民幣 90,000,000元	—	—	55(d)	經營收費道路

附註：

- (a) 指佔股份有限公司之股權百分比
- (b) 指佔外商獨資企業之股權百分比
- (c) 指佔合資合營企業之股權百分比
- (d) 指佔合作合營企業之溢利分佔百分比
- (e) 指於合營期首七年佔合作合營企業之溢利分佔百分比，其後所佔之百分比則為30%
- (f) 指於合營期首十二年現金分佔比例，其後所佔之百分比則為60%

## 35 主要聯營公司

於二零零二年六月三十日

	已發行股本 數目	每股面值	所持股權 百分比(附註)		主要業務
			本公司	本集團	
於香港註冊成立及經營					
環球貨櫃碼頭香港有限公司	55,000股	1港元	—	—	經營貨櫃碼頭
	「A」股普通股				
	5,000股	1港元	—	25.01	
	「B」股普通股				
於美國註冊成立及經營					
CyberLancet Corporation	49,000,000股	—	—	—	發展互聯網 科技
	普通股				
	21,000,000股	—	—	100	
	A組優先股				
CyberNova Corporation	30,000,000股	—	—	—	發展有線 數據機
	普通股				
	20,000,000股	—	—	100	
	A組優先股				
PrediWave Corporation	35,000,000股	—	—	—	發展視頻點播 科技
	普通股				
	15,000,000股	—	—	100	
	A組優先股				
TechStock, Inc.	30,000,000股	—	—	—	科技投資控股
	普通股				
	20,000,000股	—	—	100	
	A組優先股				
Visionaire Technology Corporation	35,000,000股	—	—	—	科技投資控股
	普通股				
	15,000,000股	—	—	100 *	
	A組優先股				
WarpEra Corporation	42,000,000股	—	—	—	發展電腦軟硬件
	普通股				
	18,000,000股	—	—	100 *	
	A組優先股				
於英屬處女羣島註冊 成立及於香港經營					
新QU能源有限公司	65,000,000股	—	—	—	發展及生產熱力 傳輸產品
	普通股				
	35,000,000股	—	—	64.29%	
	A組優先股				

附註：除年內收購之聯營公司(附有\*號者)外，股權百分比自二零零一年六月三十日起概無變動

## 36 主要共同控制實體

於二零零二年六月三十日

	註冊資本金額	應佔權益(附註)		主要業務
		本公司	本集團	
於中國註冊成立及經營				
合資合營企業				
廣州東方電力有限公司	人民幣990,000,000元	—	25(a)	發電及供電
廣州珠江電力有限公司	人民幣420,000,000元	—	50(b)	發電及供電
天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	29,200,000美元	—	18.38(a)	經營貨櫃碼頭
合作合營企業				
京珠高速公路廣珠段有限公司	人民幣580,000,000元	—	25(c)	經營收費道路
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	65.29(c)	經營收費道路
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	人民幣39,000,000元	—	33.33(c)	經營收費道路
惠州市惠澳(疏港)公路有限公司	人民幣75,000,000元	—	50(c)	經營收費道路
惠州市惠新高速公路有限公司	人民幣34,400,000元	—	50(c)	投資控股及經營收費道路
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	人民幣187,680,000元	—	84.46(c)	開發無線通訊網絡
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	人民幣93,840,000元	—	84.46(c)	開發無線通訊網絡
四川鍵為大利電廠有限公司	人民幣248,413,000元	—	60(c)	發電及供電
天津新地高速公路有限公司	人民幣93,688,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	人民幣99,400,000元	—	90(d)	經營收費道路

	註冊資本金額	應佔權益(附註)		主要業務
		本公司	本集團	
天津新路高速公路有限公司	人民幣99,092,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	人民幣85,468,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	人民幣99,368,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	人民幣92,016,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	人民幣87,300,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	人民幣99,388,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	人民幣96,624,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	人民幣99,448,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	人民幣99,316,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	人民幣90,472,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	人民幣89,028,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	人民幣89,392,000元	—	90(d)	經營收費道路
天津永發路橋建設發展有限公司	人民幣40,000,000元	—	90(c)	經營收費橋樑
武漢機場路發展有限公司	人民幣60,000,000元	—	40(c)	經營收費道路
廈門象嶼碼頭有限公司	人民幣100,000,000元	—	45.98(c)	貨櫃裝卸、倉儲及陸運業務
廈門新遠貨櫃儲運有限公司	人民幣17,000,000元	—	45.98(c)	貨物併箱、貨櫃倉儲及維修保養
廈門象嶼保稅港區發展有限公司	人民幣117,340,000元	—	45.98(c) *	發展貨櫃碼頭

附註：

- (a) 指佔合資合營企業之股權百分比
- (b) 指合營期內從第十一年開始本集團佔合資合營企業之股權百分比。於合營期首十年內，本集團可享有一筆固定回報
- (c) 指佔合作合營企業之溢利分佔百分比
- (d) 指於合營期首十五年之現金分佔比例，其後所佔之百分比則為60%

除年內收購之共同控制實體（附有\*號者）外，廈門象嶼碼頭有限公司及廈門象嶼集裝箱碼頭有限公司之溢利分佔比率分別由69%及52.5%減少至45.98%及45.98%，自二零零一年六月三十日起，應佔權益並無任何變動

	已發行股本		所持股權		主要業務
	數目	每股面值	本公司	本集團	
於香港註冊成立及經營					
股份有限公司					
亞洲貨櫃物流中心 香港有限公司	100,000股 「A」股普通股	1港元	—	41.75	經營貨物裝卸 及儲存設施
	20,000股 「B」股優先股	1港元	—	59.69	
	54,918股 無投票權遞延股	1港元	—	—	
大老山隧道有限公司	1,100,000股 普通股	0.01港元	—	29.50	經營收費隧道
	600,000,000股 無投票權遞延股	1港元	—	—	
亞洲貨櫃碼頭有限公司	1,000股 普通股	1港元	—	27.25	發展及經營 貨櫃碼頭
於香港註冊成立而 於澳門及中國經營					
股份有限公司					
中法控股(香港)有限公司	1,086,280股 「A」股普通股	100港元	—	—	經營水廠及 電廠
	2,089,000股 「B」股普通股	100港元	—	50	
	1,002,720股 「C」股普通股	100港元	—	—	

## 二. 債項

於二零零二年九月三十日（即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，新世界基建集團之尚未償還借貸合共約為11,459,000,000港元。

新世界基建集團之尚未償還有抵押銀行貸款約為1,620,000,000港元。銀行貸款已由新世界基建集團於若干中國合營企業中持有之權益、新世界基建集團就中國若干收費道路而持有之收費權利及已抵押存款作抵押。

新世界基建集團亦有尚未償還之無抵押借貸合共約7,968,000,000港元，包括銀行貸款約5,514,000,000港元、一間同系附屬公司之貸款約1,400,000,000港元及少數股東之貸款約1,054,000,000港元。

此外，新世界基建集團之尚未償還票據合共約551,000,000港元，包括二零零四年到期10厘票據200,000,000港元及二零零三年到期浮動利率票據約351,000,000港元。於二零零二年九月三十日，新世界基建集團亦有尚未償還之二零零三年到期1厘可換股債券約1,320,000,000港元。

新世界基建集團須就提供予新世界基建集團兩間共同控制實體之銀行信貸額而給予銀行擔保之或然負債約1,059,000,000港元，其中約527,000,000港元已由新世界基建集團之一間聯營公司提供反彌償保證。於二零零二年九月三十日，有關該等擔保之銀行信貸融資之未償還金額約為374,000,000港元。

除上述者外，且不計及集團內之負債及應付貿易賬項，新世界基建集團於二零零二年九月三十日營業時間結束時並無任何尚未償還之債券、已發行及尚未償還或同意發行之借貸資本、透支、貸款或借貸性質之其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於最後可行日期，新世界基建董事確認，新世界基建集團之債項及或然負債自二零零二年九月三十日以來並無任何重大變動。

## 三. 財務及貿易前景

新世界基建集團目前持有之基建及港口業務之財務及貿易前景，預期於完成前不會有重大變動。

繼重組事項完成後，新世界基建集團將繼續經營非傳統基建項目，包括在中國及美國經營之流動通訊及數據傳輸業務。電訊、媒體及科技資產正趨成熟，當中許多能於二零零三年將產品推出市場。鑑於電訊、媒體及科技資產仍處於發展階段，新世界基建股東務須注意，電訊、媒體及科技資產之發展前景及盈利能力並無往績紀錄，因此，電訊、媒體及科技資產之財務前景將取決於商業化電訊、媒體及科技產品推出市場是否成功。

## 1. 新世界基建集團未經審核經調整綜合有形資產淨值之備考報表

以下為新世界基建集團緊隨重組事項後之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表。該報表乃根據本集團於二零零二年六月三十日之經審核有形資產淨值編製，經調整以反映向太平洋港口出售基建資產、太平洋港口進行服務資產收購事項、悉數兌換優先股及分派之影響。

	千港元
新世界基建集團於二零零二年六月三十日之經審核綜合資產淨值	11,962,644
減：遞延開支及商譽(附註1)	(85,890)
新世界基建集團於二零零二年六月三十日之經審核綜合有形資產淨值	11,876,754
加：將向太平洋港口收取之現金代價及解除中銀貸款項下之責任(附註2)	9,431,411
減：將會出售予太平洋港口之基建資產賬面值(附註3)	(9,070,338)
有關重組事項之估計開支	(35,000)
新世界基建集團緊隨出售基建資產予太平洋港口、太平洋港口進行服務資產收購事項及悉數兌換優先股後將會持有擴大後之太平洋港口集團有形資產淨值變動(附註4)	(1,163,377)
分派擴大後之太平洋港口集團之有形資產淨值予股東(附註5)	(2,389,724)
新世界基建集團緊隨重組事項後之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	<u>8,649,726</u>
每股新世界基建股份於二零零二年六月三十日之經審核綜合有形資產淨值(附註6)	<u>12.47港元</u>
緊隨重組事項後每股新世界基建股份之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值(附註7)	<u>9.08港元</u>



附註：

1. 該筆款項包括遞延開支50,997,000港元（非流動資產項下所示）及收購聯營公司時之商譽34,893,000港元（計入聯營公司）。
2. 該筆款項指太平洋港口將會支付之現金代價合共8,545,000,000港元及太平洋港口承諾就出售基建資產予太平洋港口而償還新世界基建（中國）根據中銀貸款尚餘之本金及利息886,411,000港元。
3. 基建資產賬面值包括基建資產之賬面值9,024,162,000港元及新世界基建集團就撥付於唐津高速公路公司之合資格投資而撥充資本之借貸成本46,176,000港元。
4. 該筆款項指新世界基建集團持有之太平洋港口集團於二零零二年六月三十日應佔資產淨值3,553,101,000港元與擴大後之太平洋港口集團緊接分派前之應佔有形資產淨值2,389,724,000港元之變動。
5. 該單款項指新世界基建集團緊接分派前向新世界基建股東以實物分派擴大後之太平洋港口集團之有形資產淨值。
6. 於二零零二年六月三十日之每股新世界基建股份之經審核綜合有形資產淨值乃根據於最後可行日期已發行之952,180,007股新世界基建股份計算。
7. 緊隨重組事項後之每股新世界基建股份之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值乃根據於最後可行日期已發行之952,180,007股新世界基建股份計算。

## 2. 新世界基建集團經調整資產與負債之未經審核備考報表

以下為新世界基建集團緊隨重組事項後之未經審核備考經調整資產與負債報表。該報表乃根據附錄一第1部所載新世界基建於二零零二年六月三十日之經審核綜合資產淨值計算，經調整以反映向太平洋港口出售基建資產、太平洋港口進行服務資產收購事項、悉數兌換優先股及分派之影響。

	新世界 基建集團 千港元	向太平洋港口出售基建資產、 太平洋港口進行服務資產收購事項及悉數兌換優先股				分派前 之新世界 基建集團 千港元	分派		分派後 之新世界 基建集團 千港元
		調整 千港元	附註	調整 千港元	附註		調整 千港元	附註	
非流動資產									
遞延開支	50,997				50,997			50,997	
聯營公司	2,763,858			(730,677) 3	2,033,181			2,033,181	
於太平洋港口之投資	—			3,587,994 3	864,513 3	4,452,507	493,564 5	(4,946,071) 5	—
共同控制實體	10,837,603			(6,607,719) 2	(2,357,125) 3	1,872,759			1,872,759
固定資產	7,493,158			(5,657,627) 2	(272,189) 3	1,563,342			1,563,342
太平洋港口所欠款項	—	790,151 1				790,151			790,151
其他非流動資產	2,048,363			(3,027) 3		2,045,336			2,045,336
總非流動資產	23,193,979					12,808,273			8,355,766
流動資產									
太平洋港口所欠款項	—	96,260 1				96,260			96,260
已抵押存款	838,666					838,666			838,666
銀行結存及現金	956,408	8,545,000 1	(352,182) 2	(349,331) 3		8,799,895			8,799,895
其他流動資產	2,634,818		(296,726) 2	(6,091) 3		2,332,001			2,332,001
總資產	27,623,871					24,875,095			20,422,588
流動負債									
應付賬項及應計費用	(1,257,892)		681,100 2	19,627 3	(35,000) 4	(592,165)			(592,165)
長期負債之流動部份	(2,236,935)		2,336 2			(2,234,599)			(2,234,599)
其他流動負債	(1,103,713)		87,269 2	71 3		(1,016,373)			(1,016,373)
總流動負債	(4,598,540)					(3,843,137)			(3,843,137)
非流動負債	(9,134,642)		1,397,339 2	12,489 3		(7,724,814)			(7,724,814)
總負債	(13,733,182)					(11,567,951)			(11,567,951)
少數股東權益	(1,928,045)		1,675,872 2	98,259 3		(153,914)			(153,914)
資產淨值	11,962,644					13,153,230			8,700,723

附註：

1. 該筆款項指出售基建資產予太平洋港口之總代價，當中包括：
  - (i) 現金代價8,545,000,000港元；及
  - (ii) 太平洋港口將就新世界基建（中國）根據中銀貸款尚餘之本金及利息持續還款而承擔之太平洋港口所欠款項886,411,000港元。於該筆款項中，為數96,260,000港元可於一年內收取，並計入流動資產內，而為數790,151,000港元則可於一年後收取，並計入非流動資產內。
2. 該等款項指將會出售予太平洋港口之基建資產之資產與負債賬面值。
3. 緊隨出售基建資產予太平洋港口、太平洋港口進行服務資產收購事項及兌換所有優先股後但於分派前，新世界基建集團將持有5,591,617,549股太平洋港口股份（約相當於太平洋港口已發行普通股股本之31.40%），即新世界基建集團於最後可行日期持有之太平洋港口股份總數1,544,976,000股，將就出售基建資產予太平洋港口而收取代價之852,987,243股太平洋港口股份及於悉數兌換優先股時將會收取之3,193,654,306股太平洋港口股份。

由於在緊接分派前將於太平洋港口已發行普通股股本之權益由75%攤薄至約31.40%，太平洋港口不再列作為新世界基建之附屬公司，而較早前計入新世界基建於二零零二年六月三十日之綜合賬目中太平洋港口集團之資產與負債賬面值3,587,994,000港元（淨值）已自新世界基建集團之資產與負債中扣除。新世界基建集團持有之太平洋港口集團之資產淨值4,452,507,000港元（佔太平洋港口集團緊接分派前之資產淨值之31.40%）已列作於太平洋港口之投資。
4. 該筆款項指將會就重組事項產生之估計開支。
5. 該筆款項指緊接分派前以實物分派新世界基建集團所持有之全部太平洋港口股份。為數4,946,071,000港元之股息指太平洋港口集團資產淨值之賬面值4,452,507,000港元及較早前計入儲備之收購商譽493,564,000港元。

### 3. 債項

假設重組事項於二零零二年九月三十日（即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時完成，新世界基建集團之尚未償還借貸合共約為10,294,000,000港元。

新世界基建集團有尚未償還有抵押銀行貸款約1,484,000,000港元。在該筆款項當中，為數約886,000,000港元之中銀貸款已由唐津高速公路公司之權益作抵押。根據信託契據，太平洋港口將承諾不時於到期時償還中銀貸款項下之尚餘本金及利息。其餘之銀行貸款約598,000,000港元以存款作抵押。

新世界基建集團亦有尚未償還無抵押借貸合共約6,939,000,000港元，包括銀行貸款約5,514,000,000港元、一間同系附屬公司之貸款約1,400,000,000港元及少數股東之貸款約25,000,000港元。

此外，新世界基建集團有尚未償還票據合共約551,000,000港元，包括二零零四年到期10厘票據200,000,000港元及二零零三年到期浮動利率票據約351,000,000港元。於二零零二年九月三十日，新世界基建集團亦有尚未償還之二零零三年到期1厘可換股債券為數約1,320,000,000港元。

根據基建資產銷售協議，新世界基建將會收取現金代價8,545,000,000港元，該筆金額將會由新世界基建用作自願償還新世界基建之現有應付賬款合共約8,545,000,000港元。

除上述者外，且不計及集團內之負債及應付貿易賬項，新世界基建集團於二零零二年九月三十日營業時間結束時並無任何尚未償還之債券、已發行及尚未償還或同意發行之借貸資本、透支、貸款或借貸性質之其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於最後可行日期，新世界基建董事確認，新世界基建集團之債項及或然負債自二零零二年九月三十日以來並無任何重大變動。

### 4. 營運資金

新世界基建董事認為，倘並無任何不可預見之情況發生，根據預期之現金流量計算，新世界基建集團於重組事項後將有充裕之營運資金應付其目前所需。

以下為獨立專業估值師西門為概述基建資產於二零零二年六月三十日估值之主要結論編製之函件，以供載入本通函內。



特許測量師、地產顧問  
土地、樓宇、廠房及機器估值師  
財務及無形資產估值師

西  
門

香港  
灣仔  
灣仔道166-171號  
三聯大廈15樓

敬啟者：

吾等按照新世界基建之指示進行估值，以釐定在二零零二年六月三十日（「估值日期」）(1)於中法控股（香港）有限公司（「中法控股」）及其附屬公司（統稱「中法集團」）50%股本權益，以及新世界基建有限公司（「新世界基建」）於中國四間發電廠（「中國電力項目」）（連同中法集團統稱為「電力及食水處理項目」）之股本權益，及(2)新世界基建於中、港兩地36條收費道路、橋樑及隧道（統稱「道路及橋樑項目」）股本權益之市值。本函件概述吾等於二零零二年十一月十八日所發表估值報告內載述之主要結論。

吾等明白估值將用作銷售及收購之參考用途。

吾等之估值乃按市值基準進行。市值之定義為「假設自願買方及自願賣方於進行適當促銷後，在估值日期於公平交易中交換資產之估計價值，而交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事」。

## 電力及食水處理項目

新世界基建透過中法集團及其他間接持有之合營公司經營澳門一間食水處理廠、國內15間食水處理廠及一間微量過濾設備公司、澳門一間發電廠及國內四間發電廠。

### 中法集團

中法控股於一九八五年五月十四日在香港註冊成立，乃一間並無經營業務之投資控股公司，其主要資產為於中法能源投資有限公司（「中法能源投資」）、澳門自來水有限公司（「澳門自來水」）及中法水務投資有限公司（「中法水務投資」）分別擁有90%、85%及100%之股本權益。

中法能源投資於澳門一間發電廠澳門電力股份有限公司（「澳門電力」）中擁有45%權益。澳門自來水乃一間位於澳門之供水公司。中法水務投資乃一間投資控股公司，其於多間食水處理廠投資公司中持有股本權益。中法集團透過中法水務投資間接擁有國內14間食水處理廠及一間微量過濾設備公司之股本權益。中法集團亦於瀋陽公用發展股份有限公司（「瀋陽公用」）中擁有約8.64%之股本權益，而瀋陽公用乃一間香港及中國上市公司。

### 中國電力項目

電力及食水處理項目亦包括中國電力項目。新世界基建設立了不同之合營公司（「電力合營公司」），以建設、管理及經營中國電力項目。中國電力項目包括國內四間發電廠，當中三間位於廣東省，一間位於四川省。

### 道路及橋樑項目

新世界基建設立了不同之合營公司（「道路合營公司」），以建設、管理及經營道路及橋樑項目。除香港大老山隧道外，項目公司之其他業務運作均位於中國，當中包括32條收費道路（當中京珠高速公路包括第一及第二段，而惠澳公路則包括惠澳段及惠淡段）、三條橋樑及一條隧道。以地理位置而言，共有20條收費道路及兩條橋樑位於廣東省，六條收費道路位於廣西省，四條收費道路位於山西省，一條高速公路及一條橋樑位於天津市，一條高速公路位於武漢市及一條隧道位於香港。

於達致吾等之評估價值時，吾等考慮了三個普遍採納之方法，計有市場法、成本法及收入法。於是次估值中，由於並無足夠可供比較之交易以達致估值意見，故市場法並不適用。由於成本法忽略業務擁有權之經濟利益，故亦不適用。因此，吾等單純依據收入法達致吾等之估值意見。

吾等認為收入法乃目前情況下最適合之方法。採用收入法時，吾等相信現金流量貼現法最能反映目前之情況。

電力及食水處理項目與道路及橋樑項目之估值須考慮所有影響各自經營地區及各項目能否賺取未來投資回報之相關因素。於是次估值中考慮之因素包括（惟不限於）以下各項：

- 電力及食水處理項目與道路及橋樑項目中項目公司之經營狀況；
- 在整體及特定經濟環境中與業務有關之經濟前景；
- 電力及食水處理項目與道路及橋樑項目中項目公司之過往及預測經營業績；
- 業務潛力及行業前景；
- 業務及行業之比較優劣點；
- 從事類似業務實體之市場衍生投資回報；及
- 業務之財務及經營風險，包括持續獲得收入之能力及預測之未來業績。

於釐定電力及食水處理項目與道路及橋樑項目之價值時，吾等作出下列主要假設：

- 吾等假設憑藉項目公司管理層之努力，將可實現預期之業務；
- 誠如新世界基建表示，儘管估值日期為二零零二年六月三十日，然而對電力及食水處理項目進行估值時將計及中法集團於二零零二年產生之所有可分派現金流量；
- 為實現業務之增長潛力及維持競爭優勢，須動用額外之人力、設備及設施。就估值而言，吾等假設建議之設施及系統足以應付未來擴展；
- 吾等假設現時之政治、法律、技術、財政或經濟條件並無可能對中法集團、電力合營公司及道路合營公司之業務構成不利影響之重大變動；
- 水災及其他惡劣之天氣會對收費道路構成影響，而吾等假設不會發生長期封路之情況；及
- 吾等亦假設新世界基建所提供之財務及經營資料準確，並於達致吾等之估值意見時在頗大程度上依賴該等資料。

釐定估值中就業務採用之貼現率時，吾等計及多個因素，包括當前之市況及業務附帶之相關風險，例如不確定風險、流動性風險等。評估電力及食水處理項目與道路及橋樑項目價值時採用之貼現率如下：

電力及食水處理項目

澳門電力及澳門自來水業務之貼現率為10.68%，而中法水務投資及中國電力項目之貼現率為14.68%。

道路及橋樑項目

道路及橋樑項目之貼現率為14.84%。

吾等已在電力及食水處理項目與道路及橋樑項目之估值中採用上述貼現率，並相信該等貼現率乃屬合理。

敬請留意，於合計市值時，吾等並無計入道路及橋樑項目以及電力及食水處理項目中四間中國發電廠之直接及間接投資控股公司之經營成本、貸款還款及其他現金流量。

估值之結論乃按照公認之估值程序及慣例進行，當中依賴多項假設及考慮多項不確定因素，而該等假設及因素並非全部均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等假設及考慮因素乃屬合理，惟該等假設及考慮因素本身在業務、經濟及競爭方面仍存在重大之不確定因素及或然因素，而該等不確定因素及或然因素並非中法集團、電力合營公司、道路合營公司及西門（遠東）有限公司所能控制。

根據吾等之調查及分析，吾等認為於二零零二年六月三十日，電力及食水處理項目之市值總額為3,459,000,000港元（港幣叁拾肆億伍仟玖佰萬元正），道路及橋樑項目之市值總額則為6,701,000,000港元（港幣陸拾柒億壹佰萬元正），而電力及食水處理項目與道路及橋樑項目之市值總額乃合理地列為10,160,000,000港元（港幣壹佰零壹億陸仟萬元正）。

	市值總額
電力及食水處理項目	3,459,000,000港元
道路及橋樑項目	6,701,000,000港元
合計市值總額	<u>10,160,000,000港元</u>

此致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期9樓  
新世界基建有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第1期30樓  
新世界發展有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期21樓  
太平洋港口有限公司  
董事會 台照

代表

西門（遠東）有限公司

行政總裁

彭樂賢

BSc, FRICS FHKIS

董事總經理

鍾道文

ACA FHKSA FTIHK

謹啟

二零零二年十一月十八日



以下為獨立專業估值師美國評值為概述新世界創建集團於二零零二年六月三十日估值之主要結論編製之函件，以供載入本通函內。



美國評值有限公司  
American Appraisal Hongkong Limited

香港灣仔告士打道108號大新金融中心15樓1506-10室  
電話：(852) 2511 5200  
傳真：(852) 2511 9262  
網址：www.american-appraisal.com.hk

中國辦事處

北京：  
中國北京市朝陽區  
工體北路甲2號  
盈科中心IBM大廈  
608室  
郵編：100027  
電話：(86-10) 6539 1334, 6539 1335  
傳真：(86-10) 6539 1336

上海：

中國上海市  
南京西路1266號  
恒隆廣場39樓  
郵編：200040  
電話：(86-21) 6288 1478/1474  
傳真：(86-21) 6288 1475

深圳：

中國深圳市蛇口  
后海路  
景園大廈南座17A  
郵編：518067  
電話／傳真：(86-755) 667 8717

國際辦事處

非洲  
奧地利  
加拿大  
捷克共和國  
德國  
希臘  
匈牙利  
意大利  
日本  
墨西哥  
葡萄牙  
中國  
俄羅斯  
南美洲  
西班牙  
泰國  
英國  
美國

敬啟者：

吾等已按照閣下之指示，對新世界創建有限公司（「新世界創建」）100%股本權益之公平市值進行估值，當中包括下列業務企業（「業務單位」）：

1. 承包分部（「承包分部」），包括於NWS CON Holdings Ltd及其附屬公司之100%股本權益。
2. 機電工程分部（「機電分部」），包括於NWS E&M Holdings Ltd.及其附屬公司之100%股本權益。

3. 設施管理分部（「設施管理分部」），包括於NWS FM Ltd及其附屬公司之100%股本權益。
4. 物業管理分部（「物業管理分部」），包括於NWS P&M Ltd及其附屬公司之100%股本權益。
5. 保安分部（「保安分部」），包括於NWS S&G Limited及其附屬公司之100%股本權益。
6. 環境及消費者相關分部（「環境分部」），包括於NWS SER Ltd及其附屬公司之100%股本權益。
7. 運輸部（「運輸部」），包括於新世界第一控股有限公司及其附屬公司之100%股本權益。
8. 金融管理及投資部（「金管部」），包括於NWS Financial Management Services Ltd. 及其附屬公司之100%股本權益。

本函件確定所評估之業務，描述估值之基準及假設，解釋所採用之估值方法，以及呈報吾等之估值結果。

本評值之目的乃就業務單位股本權益於二零零二年六月三十日之公平市值發表獨立意見。吾等知悉本評值乃為將資產注入一間上市公司而進行。

## 引言

### 承包分部

承包分部提供全面之建築及相關服務，例如樓宇建築、土木工程、裝修工程、建築管理、樓宇設備及物料供應等。

### 機電工程分部

機電分部負責設計、供應及安裝一系列樓宇相關之機電工程，包括冷氣、暖氣及通風系統、消防系統、泵水及排水系統，以及電力系統等。

### 設施管理分部

設施管理分部負責經營及管理香港會議展覽中心，並提供有關會議及展覽設施及有關活動設計及運作之顧問及諮詢服務，例如為大型國際活動設立媒體及廣播中心，以及提供餐廳及膳食服務。香港會議展覽中心乃本港設備齊全之主要世界級會議及展覽場地。

### 物業管理分部

物業管理分部提供之服務包括在國內之樓宇管理、停車場管理及物業代理服務。

### 保安分部

保安分部提供保安及警衛服務，以及安裝及監控安全警報系統服務。

### 環境及消費者相關分部

環境分部提供多元化之服務，包括樓宇及辦公室清潔服務、洗衣服務、美化環境、供應植物及防止污染等。

### 運輸部

運輸部提供多項巴士及渡輪服務。

### 金融管理及投資部

金管部主要從事保險業務及投資上市證券。

### 估值基準及假設

吾等已按公平市值之基準評估業務單位。公平市值乃定義為自願買方及自願賣方交換業務企業預期之估計價值，而買賣雙方乃自願進行交易，並且對所有相關事實有合理之理解，雙方亦計劃將業務保留在目前位置，繼續現有之運作，惟結束業務或出售其資產將可獲得更高投資回報者除外。

就本評值而言，業務企業乃定義為一項持續經營業務所有有形資產（房地產、機器及設備，以及淨營運資金）及無形資產之組合。另一方面，業務企業亦相等於業務之已投資資本，亦即股東權益價值及總債務之合併價值。

吾等之調查包括就業務歷史、經營及前景與新世界創建管理層進行討論，並審閱新世界創建管理層向吾等提供之財務預測（「財務預測」）及業務計劃（「業務計劃」），以及查閱其他相關文件。吾等假設於是次估值之正常過程中取得之數據，以及新世界創建所提供之資料、意見及聲明均屬真實及準確。於達致吾等之估值意見前，吾等已考慮下列主要因素：

- 業務單位之財務狀況；
- 業務單位過往之經營業績及賬面值；
- 香港及中華人民共和國（「中國」）之整體經濟前景，以及影響業務單位經營、其所屬行業及市場之特定經濟及競爭因素；
- 業務單位於香港及中國整體所屬之行業；
- 業務單位之發展階段；

- 業務單位之財務預測；及
- 業務單位之業務風險。

由於業務單位經營業務所處之環境變化不定，吾等制訂多項假設，藉此為股本權益之最終評估價值提供足夠支持。本評估所採用之主要假設為：

- 業務單位將於香港及中國經營業務，而兩地目前之政治、法律及經濟狀況不會出現重大變動；
- 業務單位將於香港及中國經營，而兩地目前之稅務法例不會出現重大變動，應繳稅項之稅率將維持不變，且一直遵守所有適用之法律及法規；
- 滙率及利率與現行者並無重大差別；
- 公司有足夠資金，並不會就根據業務單位之財務預測所預期之公司經營增長造成限制；
- 業務單位之財務預測乃按合理基準編製，反映經業務單位之管理層審慎考慮後達致之估計；
- 業務單位管理層所提供之財務預測將會實現；
- 業務單位將可保留及擁有能幹之管理層、主要人員及技術人員以支持繼續經營業務；及
- 相關行業之行業趨勢及市況與經濟預測並無重大偏差。

## 估值方法

### 市場法

倘獲評值公司之證券可公開買賣，則其中一種在市場法中應用之方法為直接市值法。該方法乃根據對公司在外流通證券於估值日期市價之觀察評值，而一間公司之公平市值乃所有股份市價相加之總和。採用此方法時，須判斷有效市場理論（當中表明市價反映全部有關證券之公開資料）是否適用，亦須判斷公開買賣證券之市價是否具備足夠之交投量作為支持，以致能夠達致公平市值之指標。

## 收入法—現金流量貼現法

倘可合理估計一間公司未來業務之經濟收入，而公司之短期增長率與穩定增長率有所不同，則通常會採用未來回報貼現法。

業務單位股本權益之公平市值乃透過採用名為現金流量貼現法之收入法得出。於此方法中，價值乃視乎股本及債務所有權將產生未來經濟利益之現值釐定。因此，本評值乃透過將可供分派予股東及償還債務之未來投資資本現金流量按適用於公司之風險及危害之市場衍生比率貼現至現值，以得出價值之指標。股本權益之公平市值相等於未來投資資本現金流量之現值減有息債務後所得之總額。

現金流量貼現法之主要要求乃盈利預測，公司已備有財務預測以供使用。預測之基準乃由二零零二年七月起至二零一二年六月止之十年預測，並由公司管理層提供。業務單位之公平市值，乃所涵蓋財務預測期間之預測全年投資資本現金流量（「未來投資資本現金流量」）現值加上最終投資資本現金流量之總和。現值則按適用於業務投資風險之貼現率將未來投資資本現金流量貼現後得出。預測及多項相關之假設在頗大程度上乃依賴吾等之研究結果及公司管理層之聲明。

各預測年度之投資資本現金流量乃對除稅後溢利作出調整，計入至同年之非現金開支（包括折舊開支及攤銷開支）、總債務（如有）之融資成本，包括淨營運資金之增長及資本支出後得出。未來投資資本現金流量之淨現值則會按適用於投資風險之比率貼現。

貼現率乃投資者投資於目標投資項目而非風險及其他投資特徵相若之其他投資項目而須放棄之預期回報（或收益）比率。按業務計算適用於公司之貼現率時，貼現率為資本加權平均費用（「資本加權平均費用」）。

業務單位股本之成本乃採用資本資產定價模型（「資本資產定價模型」）計算。資本資產定價模型訂明，投資者須獲得額外回報以補償與整體股票市場回報風險有關之任何風險，但毋須因其他風險而獲得額外回報。與股票市場回報有關之風險稱為系統性風險，其他風險則稱為非系統性風險。根據資本資產定價模型，合適之回報比率乃無風險回報與補償投資者所承擔系統性風險所需之股本風險報酬之總和。

計算貼現率時，吾等亦已考慮公司之特定風險及規模。吾等之分析得出各業務單位之貼現率如下：

業務單位	資本加權平均費用
承包	
承包分部	10%
機電分部	10%
物業管理及設施管理	
物業管理分部	10%
設施管理分部	9%
保安分部	14%
運輸部	9%
其他	
環境分部	9%
金管部	15%
綜合調整	9.3%

## 估值結論

根據上述調查及分析，以及按照所採用之評值方法，吾等認為，新世界創建股本權益於二零零二年六月三十日之公平市值合理地列為港幣壹佰壹拾億叁佰萬元正（11,003,000,000港元）。估值之詳細分析如下：

	百萬港元
承包分部及機電分部	3,892
設施管理分部、物業管理分部及保安分部	3,656
運輸部	3,980
其他	1,804
減：公司開支	(688)
	<hr/>
	12,644
加：閒置現金	1,051
減：債務	(2,692)
	<hr/>
100%股本權益	<u>11,003</u>

以上價值結論乃根據公認之估值程序及慣例得出，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確定。

吾等並無就所評估物業之所有權或其任何負債進行調查。

吾等謹此確認，吾等於新世界創建或所報告之價值中並無任何現有或未來權益。

此致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期17樓  
新世界創建有限公司

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第1期30樓  
新世界發展有限公司

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期9樓  
新世界基建有限公司

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期21樓  
太平洋港口有限公司

各董事會 台照

代表  
美國評值有限公司  
副總裁  
郭景泉  
謹啟

二零零二年十一月十八日

以下為獨立專業估值師卓德測計師行有限公司發出之函件全文，概述太平洋港口於二零零二年六月三十日之主要估值結論，以供載入本通函內。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈16字樓

電話：2840 1177  
傳真：2840 0600

敬啟者：

根據閣下之指示，吾等已代表太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）進行估值，以釐定太平洋港口於港口及港口相關項目組合（「該組合」）之應佔股本權益於二零零二年六月三十日之市值，該組合主要包括下列公司及項目：

- (1) 廈門新遠貨櫃儲運有限公司（「新遠」）
  
- (2) 廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司（「新世界象嶼」）



- (3) 廈門象嶼新世界集裝箱碼頭有限公司(「象嶼」)
- (4) 蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司(「惠蘇」)
- (5) 天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司(「天津海陸」)
- (6) 新海安(天津)國際貨物分撥有限公司(「新海安天津」)
- (7) 怡集亞洲(鹽田)有限公司(「怡集亞洲」)
- (8) 環球貨櫃碼頭香港有限公司(「環球貨櫃碼頭」)
- (9) 亞洲貨櫃物流中心香港有限公司(「亞洲貨櫃」)
- (10) 亞洲貨櫃碼頭有限公司(「亞洲貨櫃碼頭」)

本估值旨在表達太平洋港口於該組合之應佔股本權益於二零零二年六月三十日市值之獨立意見。

市值定義為「一項資產於適當之促銷後，自願買方與自願賣方在公平交易中於估值日期應釐定之估計交換款額，而買賣雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事」。

該組合資產主要包括前述位於中國及香港之十個個別項目。該等項目包括貨櫃碼頭、貨運站及貨倉設施。以下為該組合資產之資料概要：

#### 廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司(「新世界象嶼」)

新世界象嶼為太平洋港口於中國註冊成立之全資附屬公司。新世界象嶼以物流及分發中心方式營運，為貨櫃場站、倉儲、維修工場及物流設施提供配套服務設施。管理層現正計劃將新世界象嶼開發為一項先進之倉儲及物流設施。

新世界象嶼現持有一項土地權益，包括總場地面積約89,448平方米之兩幅土地。有關土地使用權已授予新世界象嶼，土地使用期由一九九四年七月三日開始，住宅用途年期70年、綜合及倉儲用途年期50年、商業用途年期40年。

#### 廈門新遠貨櫃儲運有限公司(「新遠」)

新遠乃一間於中國註冊成立之有限責任公司。新遠向新世界象嶼租賃38,000平方米土地，以提供貨物集裝、貨櫃儲存、貨櫃維修及保養服務。該項目於一九九九年開始營運。

新遠乃根據太平洋港口之全資附屬公司惠鴻企業有限公司與廈門中遠國際集裝箱儲運有限公司於一九九八年一月九日訂立之一份中外合資經營合同成立。根據上述合同，新遠由太平洋港口擁有70%權益，合營期限由營業執照發出當日起計為期20年。

#### 廈門象嶼新世界集裝箱碼頭有限公司（「象嶼」）

象嶼乃一間於中國新註冊成立之中外合營企業，經營廈門港口第12至16號泊位，提供貨櫃碼頭服務，包括處理貨櫃，以至經營貨櫃集散站、儲存、倉儲、貨車運輸及其他相關服務。

根據廈門象嶼碼頭有限公司（「合作合營企業1」）、廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司（「合作合營企業2」）及廈門象嶼保稅港區發展有限公司（「廈門象嶼」）於二零零二年六月二十八日訂立之合併協議，合作合營企業1將與合作合營企業2及廈門象嶼以納入方式合併。據此協議，合作合營企業2及廈門象嶼之所有資產及負債將納入合作合營企業1，此後合作合營企業2及廈門象嶼將不再存在。此外，於合併根據上述合併協議完成時，合作合營企業1將由一間合作合營企業轉型為一間合資企業，轉型後一間新合營公司（「新合營公司」）將正式成立。

新合營公司將由廈門象嶼集團有限公司及新世界（廈門）港口投資有限公司各自擁有50%權益。新合營公司之總投資額及註冊資本將分別為人民幣1,150,000,000元及人民幣384,040,000元。新合營公司之名稱將由廈門象嶼碼頭有限公司更改為廈門象嶼新世界集裝箱碼頭有限公司。

#### 蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司（「惠蘇」）

惠蘇乃一間於中國註冊成立之有限責任公司，主要業務為提供貨車運輸服務，於一九九八年開始營運。根據目前計劃，惠蘇將擴展為一項多用途設施，裝卸貨櫃及貨物，並提供碼頭經營服務。惠蘇之設定裝卸量為每年40,000個二十尺長貨箱單位（「標準箱」）及每年600,000公噸。

根據於一九九五年六月十八日訂立之一份中外合資經營合同，惠蘇由蘇州港務實業總公司（現稱蘇州通港港口有限公司）與太平洋港口之全資附屬公司惠陽（蘇州）港口投資有限公司（現稱新世界（蘇州）港口投資有限公司）成立。合營期限由營業執照發出當日起計為期30年。

股份轉讓後，惠蘇目前分別由太平洋港口及蘇州通港港口有限公司分別擁有75%及25%權益。

**天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司（「天津海陸」）**

天津海陸乃一間於中國註冊成立之有限責任公司。天津海陸目前於中國天津新港東突堤經營四個貨櫃泊位及一個燃煤泊位，提供貨櫃裝卸、儲存、維修及冷凍貨櫃處理服務。天津海陸於一九九九年一月開始營運，設定裝卸量為每年1,400,000個標準箱。

根據於一九九七年一月三十一日訂立之一份中外合資經營合同，天津海陸由天津港（集團）有限公司（前稱天津港務局）（「甲方」）與CSX World Terminals New World (Tianjin) Limited（「乙方」）成立。根據合同條款，天津海陸由乙方擁有49%權益，而太平洋港口擁有乙方之50%權益。合營期限由營業執照於一九九七年三月六日發出當日起計為期30年。

根據天津海陸於一九九八年十二月十七日通過之一項董事會決議案，天津海陸之董事會批准將天津海陸之開始營業日期由一九九七年延遲至一九九九年，經營期限30年，至二零二九年十二月三十一日為止。

**新海安（天津）國際貨物分撥有限公司（「新海安天津」）**

新海安天津乃一間於中國註冊成立之有限責任公司。新海安天津計劃以發展及經營天津港保稅區F-2及F-3號地段之一個物流、倉儲及分發中心為主要業務。目前，新海安天津尚未開始經營業務。新海安天津乃太平洋港口擁有100%權益之附屬公司。

根據一項於一九九八年十二月訂立之約務更替協議，就天津港保稅區F-2及F-3號地段土地使用權之國有土地使用權已授予新海安天津。該兩個地段之總場地面積約為134,650平方米，而授予新海安天津之土地使用權則由一九九七年七月十五日起計為期50年。

建議發展計劃包括興建一個建築面積約20,000平方米之倉庫，以及約110,000平方米之堆疊區。建成後，整個項目將發展為一個物流、倉儲及分發中心。該物業現時空置。

**怡集亞洲（鹽田）有限公司（「怡集亞洲」）**

怡集亞洲乃一間於香港註冊成立之有限公司，本身為華南地區貨櫃裝卸站（「貨櫃裝卸站」）、倉儲及分發服務之主要供應商。怡集亞洲計劃日後將業務拓展至訂製加工及包裝。怡集亞洲於一九九七年二月開始營運，首年貨櫃裝卸站之裝卸量達779,877立方米。太平洋港口擁有怡集亞洲40%之應佔股本權益。

**環球貨櫃碼頭香港有限公司（「環球貨櫃碼頭」）**  
**（前稱「海陸貨櫃碼頭有限公司」）**

環球貨櫃碼頭乃一間於香港註冊成立之有限公司，目前經營香港葵涌三號貨櫃碼頭（「三號貨櫃碼頭」）。

三號貨櫃碼頭乃一個305米長之單一泊位，附設堆場，佔地約41英畝（約16.7公頃）。堆場可存放約10,872個標準箱。該泊位現由4架岸上起重機操作。部份土地之空權已出租予亞洲貨櫃有限公司，以開發貨櫃裝卸站設施。環球貨櫃碼頭保留權利使用該建築物之平台作貨櫃儲存用途。

就每個泊位之吞吐量及平均起卸量而言，三號貨櫃碼頭乃香港效率最高之貨櫃碼頭。三號貨櫃碼頭提供之貨櫃碼頭服務包括船舶與碼頭間之貨櫃起卸服務、貨物集裝、設備維修及保養。於太平洋港口之二零零一年財政年度，環球貨櫃碼頭之每年吞吐量達1,740,000個標準箱，較去年同期上升5%。

除三號貨櫃碼頭業務外，環球貨櫃碼頭直接擁有亞洲貨櫃物流中心香港有限公司之50%股本權益。目前，太平洋港口持有環球貨櫃碼頭約33.34%之應佔權益。

**亞洲貨櫃物流中心香港有限公司（「亞洲貨櫃」）**  
**（前稱「亞洲貨櫃有限公司」）**

亞洲貨櫃有限公司於二零零零年十二月易名為亞洲貨櫃物流中心香港有限公司。亞洲貨櫃乃一間於香港註冊成立之有限公司，從事發展、興建及經營亞洲貨櫃物流中心，該中心乃位於香港葵涌三號貨櫃碼頭之貨櫃裝卸站及貨物分發中心。

目前環球貨櫃碼頭持有亞洲貨櫃50%直接股本權益，另透過太平洋港口一間全資附屬公司持有亞洲貨櫃另外39%間接股本權益。太平洋港口擁有亞洲貨櫃合共約55.67%應佔權益，包括透過環球貨櫃碼頭持有亞洲貨櫃約16.67%之應佔權益。

亞洲貨櫃由一個貨櫃裝卸站及貨物分發中心組成，共有兩幢分別於一九八八年及一九九四年落成之7層及13層高大樓。該兩座大樓之總建築面積超過9,000,000平方呎，可用辦公室、倉儲及裝卸面積約為5,900,000平方呎，乃全球最大多層直入式貨物儲存大樓之一。碼頭興建於三號貨櫃碼頭佔用之一幅土地上。

根據於一九八五年一月三十日及一九八九年九月十九日訂立之兩項租賃協議，亞洲貨櫃擁有環球貨櫃碼頭特定土地上之空域，並有權在其上興建碼頭綜合大樓。

### 亞洲貨櫃碼頭有限公司（「亞洲貨櫃碼頭」）

亞洲貨櫃碼頭乃一間於香港註冊成立之有限公司，於一九九八年十二月七日獲香港政府授權與香港國際貨櫃碼頭有限公司（「香港國際貨櫃碼頭」）及現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）共同興建、發展及經營位於香港青衣之九號貨櫃碼頭（「九號貨櫃碼頭」）。

根據於一九九八年十二月七日與現代貨箱碼頭訂立之置換協議，亞洲貨櫃碼頭將於二零零四年底協議完成時，以九號貨櫃碼頭兩個泊位置換目前由現代貨箱碼頭經營之八號西部貨櫃碼頭（「八號西部貨櫃碼頭」）兩個現有泊位之擁有及經營權。於一九九八年十二月，亞洲貨櫃碼頭之銀團成員原則上就主要商業議程達成協議。

九號貨櫃碼頭合共設有六個泊位，估計泊位長度為1,940米。亞洲貨櫃碼頭擁有九號貨櫃碼頭兩個泊位。九號貨櫃碼頭已於二零零零年初動工，兩個泊位估計將於二零零三年底落成。

### 估值方法

吾等在進行估值時，採用稱為市盈率方法之收入法得出該組合之市值。根據此方法，太平洋港口之所需回報率乃根據市場資料（包括無風險市場回報率及預計市場回報）計算得出。根據上述方法得出之所需回報率約為10%，而稱為「市盈率」之倍數則於計入太平洋港口之預期增長後將所需回報率倒轉後得出。該組合之市值乃將太平洋港口之股東應佔溢利（扣除二零零一年七月一日至二零零二年六月三十日期間之所有非營業及非經常項目）乘以市盈率後得出。

除採納市盈率方法外，吾等亦審閱該組合內各間公司之市值，參考現金流量貼現法以決定估值是否合理。然而，採用市盈率方法，原因為此方法乃業內為組合投資估值而獲廣泛接納之方法。此外，鑑於太平洋港口經營及擁有多個基建項目，吾等認為市盈率方法可為各項目達致更公平之結果，以反映太平洋港口之市值。

由太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度之財務業績可見，扣除非營業及非經常項目後之股東應佔溢利約為353,000,000港元。在該組合內，吾等了解數間公司尚未營業，或其盈利並未計入本年度內。新海安天津及亞洲貨櫃碼頭均尚未營業，因此該等公司之盈利均未反映於前述溢利之上。此外，若干公司近年方開始營業，包括新遠、新世界象嶼、惠蘇及天津海陸，各公司之盈利預料可於未來數年增加。此外，在計算市盈率時，吾等已參考亞太區內業務性質（港口或港口相關業務）類似之公眾上市公司。吾等亦已考慮現時之資產組合、資本架構、該組合內權益之流通性及其他相關因素。根據上述各項，採用市盈率13.9倍乃合理之舉。

吾等為該組合進行估值時，已考慮影響太平洋港口產生未來現金流量能力之所有相關因素。該等因素包括下列各項：

- 整體經濟前景及該組合之特定投資環境；
- 該組合內各公司之性質及現行財政狀況；
- 該組合內各公司之過往及預期表現；
- 類似業務之市場回報率；及
- 有關業務性質及整體經濟環境之財政及業務風險。

根據以上所述，吾等認為該組合於二零零二年六月三十日之市值為4,900,000,000港元（港幣肆拾玖億元正）。

儘管吾等在估值時已運用吾等之專業知識，並謹慎採納假設及其他主要相關因素，惟該等因素及假設仍會受業務、經濟環境變動、競爭力不明朗或外在因素之任何其他突然變化所影響。

吾等已審閱太平洋港口提供有關該組合之財務資料、項目文件及其他相關數據。吾等並無理由懷疑太平洋港口所提供資料之真確性。吾等亦已進行有關查詢，並已就是次估值獲得所需之進一步資料。

吾等並無進行任何實地量度或結構測量。吾等無法呈報該組合之有關物業是否確無腐朽、蟲患或任何其他結構損毀。

此致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第1期30樓  
新世界發展有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期17樓  
新世界創建有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期9樓  
新世界基建有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期21樓  
太平洋港口有限公司  
董事會 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)  
謹啟

二零零二年十一月十八日

附註：陳超國為特許房地產測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，一九八七年六月起出任卓德測計師行有限公司之合資格估值師，擁有約17年香港物業估值經驗，且於中國物業估值方面擁有豐富經驗。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，載述了有關新世界基建之資料。新世界基建董事願就本通函所載資料之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. 新世界基建董事之權益披露

- (a) 於最後可行日期，新世界基建董事及其聯繫人士於新世界基建或其任何相聯法團（定義見披露權益條例）任何股本或債務證券之權益中，擁有須根據披露權益條例第28條之規定須予公佈之權益（包括任何有關董事根據披露權益條例第31條或其附表第一部份被視作或當作擁有之權益），或根據披露權益條例第29條須記錄於新世界基建存置之登記冊內之權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須予公佈之權益如下：

公司／新世界基建董事	所持股份數目			總額
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)	
<b>新世界基建</b>				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000
陳永德先生	700,000	—	—	700,000
陳錦靈先生	6,800	—	—	6,800
<b>新世界發展</b>				
(普通股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	23,253	—	—	23,253
陳錦靈先生	90,470	—	—	90,470
<b>新世界中國地產</b>				
(普通股每股面值0.10港元)				
杜惠愷先生	700,000	—	—	700,000
陳錦靈先生	100,000	—	—	100,000
<b>精基貿易有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	380,000	380,000
梁志堅先生	160,000	—	—	160,000
陳錦靈先生	—	—	80,000	80,000
<b>協興建築有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值100.00港元)				
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000

公司／新世界基建董事	個人權益	所持股份數目		總額
		家族權益	公司權益 (附註)	
<b>HH Holdings Corporation</b>				
(普通股每股面值1.00港元)				
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000
<b>國際屋宇管理有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值10.00港元)				
陳錦靈先生	1,350	—	—	1,350
<b>Master Services Limited</b>				
(普通股每股面值0.01美元)				
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335
陳錦靈先生	16,335	—	—	16,335
<b>松電有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	44,000	—	—	44,000
陳錦靈先生	—	—	44,000	44,000
<b>新世界創建</b>				
(普通股每股面值0.10港元)				
鄭家成先生	—	—	3,382,788	3,382,788
梁志堅先生	4,214,347	—	250,745	4,465,092
陳錦靈先生	—	—	10,602,565	10,602,565
<b>Progreso Investment Limited</b>				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	—	—	119,000	119,000
<b>大業建築工程有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值1,000.00港元)				
陳錦靈先生	250	—	—	250
<b>富城物業管理有限公司</b>				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	750	750
梁志堅先生	750	—	—	750
<b>YE Holdings Corporation</b>				
(普通股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500

附註：此等股份由一間公司實益擁有，根據披露權益條例，有關新世界基建董事被視作有權於該公司之股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權。



- (b) 於最後可行日期，以下新世界基建董事持有新世界基建於一九九七年十月三日採納之購股權計劃授出而尚未行使之購股權，賦予彼等權利認購新世界基建股份數目載列如下：

新世界基建董事姓名	授出日期	尚未行使之購股權數目， 每股新世界基建 股份行使價為	
		10.20港元 <sup>(1)</sup>	12.00港元 <sup>(2)</sup>
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	2,400,000
杜惠愷先生	一九九八年十二月十六日	200,000	800,000
陳永德先生	一九九八年十一月二十六日	320,000	1,280,000
鄭家成先生	一九九八年十二月一日	120,000	480,000
梁志堅先生	一九九八年十二月八日	120,000	480,000
陳錦靈先生	一九九八年十二月九日	200,000	800,000
蘇鏗先生	一九九八年十一月二十六日	200,000	800,000
李國寶博士	一九九八年十一月二十八日	120,000	480,000
鄭維志先生	一九九八年十二月十一日	120,000	480,000
顧家利先生	一九九八年十一月二十六日	120,000	480,000
符史聖先生	一九九九年九月二十三日	240,000 <sup>(3)</sup>	960,000 <sup>(4)</sup>

附註：

- (1) 除另有指明外，可由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日期間內予以行使。
- (2) 除另有指明外，購股權分為三批，分別可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開始至二零零四年六月一日期間內予以行使。
- (3) 可由二零零零年七月一日至二零零五年六月一日期間內予以行使。
- (4) 購股權分為三批，分別可由二零零一年七月一日、二零零二年七月一日及二零零三年七月一日開始至二零零五年六月一日期間內予以行使。
- (c) 於最後可行日期，以下新世界基建董事持有太平洋港口採納之購股權計劃授出而尚未行使之購股權，賦予彼等權利認購太平洋港口股份之數目載列如下：

新世界基建 董事姓名	授出日期	行使價為每股太平洋 港口股份0.693港元之 尚未行使購股權數目
陳永德先生	一九九九年五月十一日	10,000,000 (附註)

附註：購股權分為四批，分別可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開始至二零零四年十一月四日期間內予以行使。

- (d) 於最後可行日期，以下新世界基建董事持有新世界中國地產採納之購股權計劃授出而尚未行使之購股權，賦予彼等權利，以每股1.955港元之價格認購新世界中國地產之股份數目載列如下：

新世界基建 董事姓名	授出日期	購股權行使期 (附註)	尚未行使 購股權數目
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000
杜惠愷先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	2,800,000
陳永德先生	二零零一年二月十二日	二零零一年三月十三日至 二零零六年三月十二日	500,000
鄭家成先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	2,500,000
梁志堅先生	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	500,000
陳錦靈先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	400,000
蘇鏗先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000

附註：該等購股權可於購股權獲接納並授出後一個月期屆滿起計五年內予以行使，惟任何一年可予行使之購股權數目，最多為所授出購股權總數之20%，連同往年尚未行使之購股權。

除上述股份及購股權外，於最後可行日期，新世界基建董事或新世界基建之行政總裁概無於新世界基建或任何相聯法團（定義見披露權益條例）之任何股本或債務證券中擁有：(i)根據披露權益條例第28條須知會新世界基建及聯交所之任何權益（包括根據披露權益條例第31條或其附表第一部份，董事被當作或視作擁有之權益）；(ii)根據披露權益條例第29條須記錄於新世界基建存置之登記冊之任何權益；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會新世界基建及聯交所之任何權益。

## 3. 新世界基建之主要股東

- (a) 於最後可行日期，據任何新世界基建董事或新世界基建之行政總裁所知，直接或間接持有任何股本類別面值10%或以上之權益，賦予彼等權利於新世界基建召開之股東大會上，於任何情況具有投票權力，或賦予彼等購股權認購該等股份面值10%或以上之人士（新世界基建董事或新世界基建之行政總裁除外）載列如下：

名稱	附註	股份數目
周大福企業	(1)	519,919,085
新世界發展	(2)	519,919,085
Sea Walker Limited (「SWL」)	(3)	516,561,485
Mombasa Limited (「Mombasa」)		516,561,485
AIG Asian Infrastructure Fund II LP之普通合夥人 AIG Asian Infrastructure Management II LP 之普通合夥人AIG Asian Infrastructure Management II Ltd.		96,848,750

附註：

- (1) 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份，因此被視為於新世界發展被視作擁有之股份中擁有權益。
- (2) 此權益包括被視作由SWL持有之516,561,485股股份及由Financial Concepts Investment Limited (「FCIL」) 直接持有之3,357,600股股份。SWL為新世界發展之全資附屬公司，而新世界發展則間接擁有FCIL 52.35%權益。新世界發展被視作於由SWL及FCIL所持有股份中擁有權益。
- (3) Mombasa為SWL之全資附屬公司，故其於新世界基建之權益被視為由SWL持有。

除上文披露者外，於最後可行日期，按根據披露權益條例第16條存置之登記冊所記錄，概無其他人士擁有10%或以上之新世界基建已發行股本。

- (b) 除本附錄所披露者外，以及新世界基建於一九九五年十月十七日刊發之售股章程、新世界基建致新世界基建股東之通函及新世界基建刊登之公佈外，據任何新世界基建董事或新世界基建之行政總裁所知，於最後可行日期，概無其他人士直接或間接持有任何股本類別面值10%或以上之權益，賦予彼等權利於新世界基建集團任何成員公司召開之股東大會上，於任何情況具有投票權力，或賦予彼等購股權認購該等股份面值10%或以上。

#### 4. 於新世界基建之其他權益披露

- (a) 於最後可行日期，三名新世界基建董事（亦為新世界創建之股東）於服務資產銷售協議持有權益，其於新世界創建各自持有之股權，詳載於本附錄第二段。除上文所披露者外，概無新世界基建董事於最後可行日期仍存有，且對新世界基建集團業務而言屬重大之任何合同或安排中擁有重大權益。
- (b) 於最後可行日期，概無新世界基建董事已經或建議與新世界基建集團任何成員公司訂立任何新世界基建集團之有關成員公司不可在一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合同。
- (c) 於最後可行日期，英高、德國商業銀行、西門、美國評值、卓德及羅兵咸永道會計師事務所概無於新世界基建集團之任何成員公司中擁有任何股權或任何權利（不論是否可合法強制執行）認購或提名他人認購新世界基建集團任何成員公司之證券。
- (d) 於最後可行日期，三名新世界基建董事（亦為新世界創建之股東）於服務資產持有權益，其於新世界創建各自持有之股權，詳載於本附錄第二段。除上文披露者外，新世界基建董事、英高、德國商業銀行、西門、美國評值、卓德或羅兵咸永道會計師事務所對於新世界基建集團任何成員公司自二零零二年六月三十日（新世界基建集團編製最近期經審核財務報表日期）以來已收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產，概無擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 重大不利變動

新世界基建董事並不知悉，自二零零二年六月三十日（新世界基建集團編製最近期經審核財務報表日期）以來，新世界基建集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

#### 6. 專業人士資格及同意書

英高為根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問及交易商。英高已書面表示同意以本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

德國商業銀行乃香港法例第155章銀行條例下之持牌銀行。德國商業銀行已書面表示同意，以本通函所載之形式及涵義轉載其函件及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

西門（獨立專業估值師）已書面表示同意以本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

美國評值（獨立專業估值師）已書面表示同意以本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

卓德（獨立專業估值師）已書面表示同意以本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

羅兵咸永道會計師事務所（執業會計師）已書面表示同意以本通函所載之形式及涵義轉載太平洋港口通函內會計師報告及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 7. 重大合同之概要

新世界基建集團之成員公司於本通函日期前兩年內訂立，屬於或可能屬於重大之合同（並非由新世界基建集團按一般業務過程訂立之合同）如下：

- (a) 基建資產銷售協議；
- (b) 服務資產銷售協議；及
- (c) 於二零零二年六月二十八日，(i)廈門象嶼碼頭有限公司（新世界基建及太平洋港口之間接附屬公司），(ii)廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司及(iii)廈門象嶼保稅港區發展有限公司訂立之一份合併協議。據該協議，公司(i)將以吸納方式與公司(ii)及公司(iii)合併，總代價為人民幣624,167,788元（約588,837,536港元）。（所謂吸納，指公司(ii)及公司(iii)之資產及負債將由公司(i)吸納，而公司(ii)和公司(iii)此後即不再存在。）

## 8. 訴訟

新世界基建及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而且據新世界基建董事所知，新世界基建或其任何附屬公司概無涉及任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 9. 其他事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。
- (b) 新世界基建之秘書為周藹華先生 *FCCA, AHKSA*。
- (c) 新世界基建之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9樓。新世界基建之註冊辦事處為P.O. Box 309, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。新世界基建於香港之股份過戶登記處分處為標準證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日起至二零零二年十二月十二日(包括該日)止期間之正常辦公時間內,在新世界基建之總辦事處及主要營業地點,地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第2期9樓可供查閱:

- (a) 新世界基建之組織章程大綱及細則;
- (b) 新世界基建截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止年度之年報;
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所於二零零二年十一月十八日編製之會計師報告,全文載於太平洋港口通函附錄一;
- (d) 太平洋港口集團截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止年度之經審核財務報表;
- (e) 日期為二零零二年十一月十八日英高向新世界基建獨立董事委員會發出之建議書,其全文載於本通函第34至第50頁;
- (f) 德國商業銀行於二零零二年十一月十八日致太平洋港口獨立董事委員會之建議書,全文載於太平洋港口通函;
- (g) 西門之概要函件及估值報告,概要函件之全文載於本通函附錄三;
- (h) 美國評值之概要函件及估值報告,概要函件之全文載於本通函附錄四;
- (i) 卓德之概要函件及估值報告,概要函件之全文載於本通函附錄五;
- (j) 本附錄「重大合同之概要」一段所提述之重大合同;
- (k) 本附錄第六段所提述之同意書;及
- (l) 新世界基建及太平洋港口於二零零二年七月二十三日聯合刊發之通函副本。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之太平洋港口有限公司股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函之作用僅限於提供資料，並不構成收購、購買或認購太平洋港口有限公司證券之邀請或要約。



# Pacific Ports Company Limited

## 太平洋港口有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 主要及關連交易

新世界發展有限公司之附屬公司  
新世界基建有限公司、太平洋港口有限公司及  
新世界創建有限公司之重組

向新世界基建有限公司收購基建資產

向新世界發展有限公司及其他各方收購  
新世界創建有限公司

增加法定股本

股份合併

更改名稱

聯席財務顧問



中銀國際亞洲有限公司



中國工商銀行(亞洲)  
ICBC (Asia)

太平洋港口獨立董事委員會之獨立財務顧問

COMMERZBANK   
德國商業銀行香港分行

太平洋港口董事會函件載於本通函第9至第36頁。太平洋港口獨立董事委員會函件載於本通函第37至第38頁。此外，德國商業銀行函件載於本通函第39至第59頁。

太平洋港口有限公司將於二零零二年十二月十二日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓403室舉行股東特別大會，日期為二零零二年十一月十八日之股東特別大會通告已載於本通函第241至第243頁。無論閣下能否出席大會，務請閣下按隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。

二零零二年十一月十八日

# 目 錄

	頁數
股份合併之預期時間表 .....	iii
釋義 .....	1
太平洋港口董事會函件 .....	9
1. 緒言 .....	9
2. 企業及股權架構 .....	10
3. 進行重組事項之原因及利益 .....	13
4. 基建資產銷售協議 .....	15
5. 服務資產銷售協議 .....	20
6. 增加法定股本 .....	27
7. 股份合併 .....	27
8. 太平洋港口更改名稱 .....	30
9. 財務資料 .....	30
10. 有關太平洋港口集團及擴大後之太平洋港口集團之資料 .....	31
11. 銀行融資承諾 .....	34
12. 投資等級信用評級 .....	34
13. 主要及關連交易 .....	35
14. 股東特別大會 .....	35
15. 推薦意見 .....	36
16. 其他資料 .....	36
太平洋港口獨立董事委員會函件 .....	37
德國商業銀行函件 .....	39
緒言 .....	39
主要考慮因素 .....	40
推薦意見 .....	59
附錄一 — 會計師報告 .....	60
1. 基建資產 .....	60
2. 新世界創建集團 .....	94
附錄二 — 有關太平洋港口集團之財務資料 .....	173
1. 太平洋港口集團之財務報表 .....	173
2. 債項 .....	206
附錄三 — 有關擴大後之太平洋港口集團之備考財務資料 .....	207
1. 擴大後之太平洋港口集團之未經審核經調整綜合有形資產 淨值之備考報表 .....	207
2. 擴大後之太平洋港口集團之經調整資產與負債之未經審核 備考報表 .....	209
3. 截至二零零二年六月三十日止年度擴大後之太平洋港口集團 之未經審核備考合併損益表 .....	211
4. 截至二零零二年六月三十日止年度擴大後之太平洋港口集團 之未經審核備考合併現金流量表 .....	213



# 目 錄

	頁數
5. 債項 .....	215
6. 營運資金 .....	216
附錄四 – 基建資產估值 .....	217
附錄五 – 新世界創建集團估值 .....	221
附錄六 – 太平洋港口估值 .....	228
附錄七 – 一般資料 .....	235
股東特別大會通告 .....	241

## 股份合併之預期時間表

二零零二年

遞交股東特別大會代表委任表格之截止時間 ..... 十二月十日 (星期二) 上午十時三十分

股東特別大會舉行時間 ..... 十二月十二日 (星期四) 上午十時三十分

二零零三年

完成日期 ..... 一月十五日 (星期三)

更改名稱之生效日期 ..... 一月三十日 (星期四) 或前後

股份合併之生效日期 ..... 二月四日 (星期二)

合併股份開始買賣 ..... 二月四日 (星期二) 上午九時三十分

買賣單位為每手2,000股之太平洋港口股份

現有買賣櫃檯停止辦理手續 ..... 二月四日 (星期二) 上午九時三十分

買賣單位為每手200股之合併股份 (以現有

股票形式) 臨時買賣櫃檯開始辦理手續 ..... 二月四日 (星期二) 上午九時三十分

以現有股票免費兌換以太平洋港口新名稱

發行之合併股份新股票之首日 ..... 二月四日 (星期二)

買賣單位為每手1,000股之合併股份 (以新股票形式)

現有買賣櫃檯重新辦理手續 ..... 二月十八日 (星期二) 上午九時三十分

合併股份 (以新股票及現有股票形式)

並行買賣開始 ..... 二月十八日 (星期二) 上午九時三十分

買賣單位為每手200股之合併股份 (以現有

股票形式) 臨時買賣櫃檯停止辦理手續 ..... 三月十一日 (星期二) 下午四時正

合併股份 (以新股票及現有股票形式) 並行買賣結束 ... 三月十一日 (星期二) 下午四時正

以現有股票免費兌換以太平洋港口新名稱發行之

合併股份新股票之最後一日 ..... 三月十四日 (星期五)

股東務須注意：上述預期時間表乃假設有關於決議案於股東特別大會上獲得通過、收購事項將於二零零三年一月十五日完成及更改名稱將於二零零三年一月三十日或前後生效而編製，故上述預期時間表僅屬指示性質，並可予以調整。倘出現任何有關變動，本公司將另行發表公佈。

## 釋 義

除非文義另有所指，否則在本通函內之下列詞彙一概具以下涵義：

「收購事項」	指	基建資產收購事項及服務資產收購事項
「經調整 EBITDA」	指	於出售固定資產、附屬公司及共同控制實體之收入／虧損淨額、固定資產之耗蝕虧損、呆壞賬撥備、壞賬撇銷、其他投資之未變現虧損及非投資證券耗蝕虧損前之 EBITDA
「美國評值」	指	美國評值有限公司，獨立專業估值師
「該公佈」	指	新世界發展、新世界基建及太平洋港口於二零零二年十月二十一日就重組事項發出之聯合公佈
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「中銀貸款」	指	根據借款人新世界基建（中國）與貸款人中國銀行於一九九九年九月十七日訂立之協議（經一九九九年十二月六日訂立之補充協議修訂）之定期貸款額人民幣9.987億元
「賬面值」	指	Stalagmite Investments Limited（新世界基建透過其持有武漢橋樑實際權益之出售公司）於二零零二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值之賬面值，為數約7.51億港元
「橋樑公司」	指	有關出售公司持有其間接權益及於中國廣東及天津經營三條收費橋樑之合作合營企業；以及有關出售公司持有其間接權益之武漢橋樑建設股份有限公司（根據中國法例成立之股份有限公司）
「現金代價」	指	於基建資產收購事項完成後，太平洋港口應付予新世界基建之現金金額85.45億港元（可根據本通函「太平洋港口董事會函件」內「基建資產銷售協議－現金代價調整」一節所述予以調整）
「現金盈利」	指	未計折舊及攤銷、固定資產、附屬公司及共同控制實體之出售收益／虧損淨額、固定資產之減損及其他非現金項目（包括呆壞賬撥備、壞賬撇銷、其他投資之未變現虧損及非投資證券減損）等前之股東應佔溢利

## 釋 義

「更改名稱」	指	太平洋港口之英文名稱由「Pacific Ports Company Limited」更改為「NWS Holdings Limited」，而太平洋港口之中文名稱（僅供識別）則由「太平洋港口有限公司」更改為「新創建集團有限公司」
「卓德」	指	卓德測計師行有限公司，獨立專業估值師
「合作合營企業」	指	根據中國法例成立之中外合作合營企業
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行作為太平洋港口獨立董事委員會就有關收購事項之獨立財務顧問
「補償金額」	指	太平洋港口因武漢政府要求武漢橋樑自二零零二年十月一日起停止收費而應收之現金補償（已扣除合理開支）及／或有關出售公司將其持有武漢橋樑之實際權益售予中國股東或武漢政府之所得款項（如有）
「完成」	指	收購事項之完成
「代價股份」	指	新世界基建代價股份及新世界創建代價股份
「合併股份」	指	由於股份合併而建立之太平洋港口股本中每股面值1.00港元之普通股
「9號貨櫃碼頭」	指	位於香港新界青衣之第9號貨櫃碼頭
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為新世界發展之控股股東
「信託契據」	指	新世界基建與太平洋港口於完成時就新世界基建（中國）於唐津高速公路公司之權益所訂立之信託契據及賠償保證
「分派」	指	以實物分派方式向新世界基建股東分派太平洋港口分派股份，所按比率為於記錄日期每持有1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份（零碎權益將向下調整為較低整數）
「EBITDA」	指	未計利息（及其他財務費用）、稅項、折舊及攤銷前盈利

## 釋 義

「生效日期」	指	本通函「太平洋港口董事會函件」內「股份合併」一節所述股份合併之生效日期，目前預期為二零零三年二月四日
「合資合營企業」	指	根據中國法例成立之中外合資合營企業
「擴大後之太平洋港口集團」	指	緊隨完成後之太平洋港口及其附屬公司
「專家」	指	美國評值、卓德、西門、德國商業銀行及羅兵咸永道會計師事務所
「全面攤薄基準」	指	按已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股（假設概無根據太平洋港口之購股權計劃已授出或可能授出之購股權獲行使）基準計算之太平洋港口股本
「高速公路公司」	指	有關出售公司持有其間接權益及於中國廣東、廣西、山西及武漢經營合共34條收費道路之合作合營企業；以及有關出售公司持有其間接權益之大老山隧道有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司，經營香港大老山隧道）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「中國工商銀行（亞洲）」	指	中國工商銀行（亞洲）有限公司
「增加法定股本」	指	藉增設12,200,000,000股新太平洋港口股份，將太平洋港口之法定股本由11.8億港元增至24億港元，並有效地將4,000,000,000股未發行累積可換股可贖回優先股重新界定為未發行普通股
「獨立新世界發展股東」	指	除周大福企業及其聯繫人士以外之新世界發展股東
「獨立新世界基建股東」	指	除：(i) Mombasa Limited（新世界基建之控股股東及新世界發展之全資附屬公司）及其聯繫人士；及(ii) Financial Concepts Investment Limited（新世界基建之股東及新世界創建之全資附屬公司）及其聯繫人士以外之新世界基建股東
「獨立太平洋港口股東」	指	除海岸發展有限公司（太平洋港口之控股股東及新世界基建之全資附屬公司）及其聯繫人士以外之太平洋港口股東

## 釋 義

「基建資產」	指	新世界基建於在香港、澳門及中國經營收費道路、橋樑、隧道、食水處理及發電廠之營運公司之實際權益（包括股本及股東貸款及墊款）
「基建資產收購事項」	指	太平洋港口根據基建資產銷售協議收購新世界基建所有基建資產
「基建資產收購事項條件」	指	基建資產收購事項完成之先決條件，已載於本通函「太平洋港口董事會函件」內「基建資產銷售協議－基建資產收購事項條件」一節
「基建資產銷售協議」	指	新世界基建與太平洋港口於二零零二年十月二十一日就基建資產收購事項訂立之有條件買賣協議
「發行價」	指	代價股份之發行價每股約0.9327港元
「最後可行日期」	指	二零零二年十一月十一日，即本通函刊印前就確認本通函所載資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lotsgain」	指	Lotsgain Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新世界基建之全資附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「新世界基建（中國）」	指	新世界基建（中國）投資有限公司，新世界基建根據中國法例成立之外商獨資企業
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「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	新世界發展已發行股本之股份持有人

## 釋 義

「新世界基建」	指	新世界基建有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界基建代價股份」	指	於完成時按每股太平洋港口股份約0.9327港元將予發行之約853,000,000股新太平洋港口股份，作為太平洋港口就基建資產收購事項應付予新世界基建之部份代價
「新世界基建集團」	指	新世界基建及其附屬公司
「新世界基建票據」	指	新世界基建於二零零零年二月二十三日發行，並於二零零三年到期之4,500萬美元浮動息率票據
「新世界基建股東」	指	新世界基建股份之持有人
「新世界基建股份」	指	新世界基建已發行股本中每股面值1.00港元之股份
「新世界創建」	指	新世界創建有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，新世界發展擁有其約52.35%權益
「新世界創建代價股份」	指	於完成時將按每股太平洋港口股份約0.9327港元發行之約11,701,000,000股新太平洋港口股份，作為太平洋港口須就服務資產收購事項支付予新世界創建股東之代價
「新世界創建集團」	指	新世界創建、其附屬公司及其於聯營公司之權益
「新世界創建股東」	指	新世界創建股份之持有人
「新世界創建股份」	指	新世界創建已發行股本中每股面值0.10港元之股份
「營運公司」	指	高速公路公司、橋樑公司、電力公司、食水處理公司及唐津高速公路公司
「太平洋港口」	指	太平洋港口有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「太平洋港口董事會」	指	太平洋港口之董事會
「太平洋港口分派股份」	指	約5,592,000,000股太平洋港口股份，包括新世界基建持有之太平洋港口現有股份1,544,976,000股、新世界基建代價股份約853,000,000股，以及將於優先股悉數轉換時發行及配發之3,193,654,306股太平洋港口股份

## 釋 義

「太平洋港口集團」	指	太平洋港口及其附屬公司
「太平洋港口獨立董事委員會」	指	由太平洋港口獨立非執行董事黎慶超先生及鄭志強先生組成之太平洋港口董事會之獨立委員會，藉以考慮收購事項及向太平洋港口股東提供有關收購事項之建議
「太平洋港口股東」	指	太平洋港口股份持有人
「太平洋港口股份」	指	太平洋港口已發行股本中每股面值0.10港元之普通股份
「港口業務」	指	在香港及中國各地投資、發展、經營及管理海港及河口之碼頭及相關業務
「電力公司」	指	有關出售公司持有其間接權益之合作合營企業及合資合營企業，並於中國廣東省及四川省經營四間發電廠及於澳門經營一間發電廠
「中國」	指	中華人民共和國（除文義另有所指外，於本通函內，中國並不適用於香港、澳門及台灣）
「優先股」	指	由海岸發展有限公司持有之太平洋港口已發行股本中每股面值0.10港元之4%累積可換股可贖回優先股3,193,654,306股，於本通函日期約佔太平洋港口已發行普通股股本155.03%，並可按海岸發展有限公司（新世界基建之全資附屬公司）之選擇轉換為3,193,654,306股太平洋港口股份
「該等備考報表」	指	擴大後之太平洋港口集團之未經審核經調節綜合有形資產淨值備考報表、經調整資產與負債未經審核備考報表、未經審核備考合併損益賬及未經審核備考合併現金流量報表，各報表載列於本通函附錄三
「記錄日期」	指	二零零三年一月九日（或新世界基建董事會或其委員會可能決定之其他日期），即釐定新世界基建股東根據分派可獲得太平洋港口分派股份之參考日期
「重組事項」	指	收購事項及分派



## 釋 義

「人民幣」	指	人民幣(元),中國法定貨幣
「出售公司」	指	合共42間在英屬處女群島註冊成立之公司,新世界基建透過此等公司持有基建資產之實際權益
「出售集團公司」	指	出售公司、其各自附屬公司及合營企業
「西門」	指	西門(遠東)有限公司,獨立專業估值師
「披露權益條例」	指	香港法例第396章之證券(披露權益)條例
「服務資產」	指	新世界創建集團之業務,包括設施、承包、運輸、財務及環境服務
「服務資產收購事項」	指	太平洋港口根據服務資產銷售協議向新世界創建股東收購新世界創建全部已發行股本
「服務資產收購事項條件」	指	服務資產收購完成之先決條件,已載於本通函「太平洋港口董事會函件」內「服務資產銷售協議—服務資產收購事項條件」一節
「服務資產銷售協議」	指	新世界發展、太平洋港口及新世界創建股東於二零零二年十月二十一日就服務資產收購事項訂立之有條件買賣協議
「股份合併」	指	建議將每10股太平洋港口股份(已發行及未發行)合併為1股合併股份
「股東貸款」	指	出售集團公司結欠Lotsgain之股東貸款,於二零零二年九月三十日約為60.20億港元
「股東特別大會」	指	太平洋港口將於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會,大會通告載於本通函第241至第243頁
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	香港法例第32章公司條例第2條賦予該詞之涵義

## 釋 義

「唐津高速公路公司」	指	在中國天津經營唐津高速公路(天津北段)之14間合作合營企業,新世界基建(中國)擁有其60%權益
「唐津貸款」	指	唐津高速公路公司結欠新世界基建(中國)之股東貸款,於二零零二年九月三十日約為8.4億港元
「電訊、媒體及科技資產」	指	新世界基建擁有之電訊、媒體及科技業務
「美元」	指	美元,美利堅合眾國法定貨幣
「食水處理公司」	指	有關出售公司持有其間接權益之公司,主要在澳門經營一間食水處理廠,並在中國經營15間食水處理廠及一間微量過濾設備公司
「武漢橋樑」	指	長江二橋,位於武漢,由武漢橋樑建設股份有限公司(橋樑公司之一)持有,構成基建資產之一部份,於二零零二年十月一日起,已應武漢政府之要求停止收費

僅供說明用途,除本通函另有指明外,以人民幣結算之金額均以人民幣1.07元兌1.00港元之匯率換算為港元,而以美元結算之金額則以1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。

於本通函定義之「經調整EBITDA」及「現金盈利」並非市場慣用之計算方法,惟太平洋港口董事會相信該等計算方法有助太平洋港口股東了解太平洋港口之經營表現,亦能作為太平洋港口之一般指標,反映其於重組事項後之償債及負債、以內部資金支付其經營業務及向太平洋港口股東派付股息之能力,故該等計算方法能有助補充財務數據。然而,太平洋港口股東不應只單獨考慮經調整EBITDA及現金盈利,或以此取代根據公認為會計原則編製之經營收入、淨收入、經營業務及其他收入之現金流量或現金流量報表數據,或以此衡量太平洋港口之盈利能力或流動性。經調整EBITDA及現金盈利並無考慮與業務有關之任何功能或法律規定,而該等規定可能要求太平洋港口保留及分配資金,以用作清償債務、資本開支或其他承擔或限制之用途。本通函所呈列之經調整EBITDA及現金盈利計算方法並不能與其他公司所採用之類似稱謂計算方法相比。



# Pacific Ports Company Limited 太平洋港口有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

鄭家純博士 (主席)

陳永德 (副主席)

杜惠愷

魯連城

蘇鏗

張展翔

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

21樓

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

杜顯俊

Peter Francis Amour

謝寶樞

獨立非執行董事：

黎慶超

鄺志強

敬啟者：

## 主要及關連交易

### 向新世界基建收購基建資產 向新世界發展及其他各方收購新世界創建 增加法定股本 股份合併 更改名稱

## 1 緒言

新世界發展、新世界基建及太平洋港口於二零零二年十月二十一日發表聯合公佈，宣佈新世界發展、新世界基建、太平洋港口及新世界創建股東訂立基建資產銷售協議及服務資產銷售協議，據此，新世界基建、太平洋港口及新世界創建（全部均為新世界發展之附屬公司）將於完成後進行重組事項。

重組事項包括：

- 太平洋港口向新世界基建收購基建資產，總代價約為102.27億港元，相當於下列三項之總值：(i)現金代價（85.45億港元，可予以調整（如有））；(ii)約853,000,000股新世界基建代價股份（按發行價每股約0.9327港元計算）；及(iii)太平洋港口承諾支付新世界基建之若干負債（總數約8.86億港元）；

## 太平洋港口董事會函件

- 太平洋港口向新世界創建股東收購新世界創建全部已發行股本，代價約為109.13億港元，代價將會以按發行價每股約0.9327港元發行約11,701,000,000股新世界創建代價股份之方式支付，換股比例相當於1股新世界創建股份獲派約8.84股太平洋港口股份；及
- 新世界基建於完成後向新世界基建股東分派其所持之全部約5,592,000,000股太平洋港口分派股份，所按比例為1股新世界基建股份獲派約5.87股太平洋港口分派股份，當中將會包括因悉數兌換優先股而將發行予新世界基建之新太平洋港口股份。

該等協議之完成須待（其中包括）獨立新世界發展股東、獨立新世界基建股東及獨立太平洋港口股東之批准，方可作實。此外，完成基建資產銷售協議及服務資產銷售協議之先決條件為另一協議得以完成，而待有關協議中註明之各項條件得以達成及／或取得豁免後，基建資產銷售協議及服務資產銷售協議將會同時完成。有關該等協議之詳情載於下文「基建資產銷售協議」及「服務資產銷售協議」兩節。

根據重組事項，太平洋港口計劃：(i)增加其法定股本；(ii)合併太平洋港口股份；及(iii)更改公司名稱。增加法定股本、股份合併及更改名稱之建議須待完成及取得太平洋港口股東批准後，方可作實。有關建議增加法定股本、股份合併及更改名稱之詳情載於下文「有關太平洋港口集團之資料」一節。

太平洋港口獨立董事委員會已經成立，成員包括黎慶超先生及鄺志強先生，負責考慮收購事項。德國商業銀行已獲委任為獨立財務顧問，藉以就收購事項向太平洋港口獨立董事委員會提供意見。

本函件及本函件為其組成部份之通函（「本通函」）其他部份旨在向閣下提供有關收購事項詳情之資料，載列太平洋港口獨立董事委員會之推薦意見及德國商業銀行之意見。

本通函所界定之詞彙與本函件所採用者具備相同涵義。

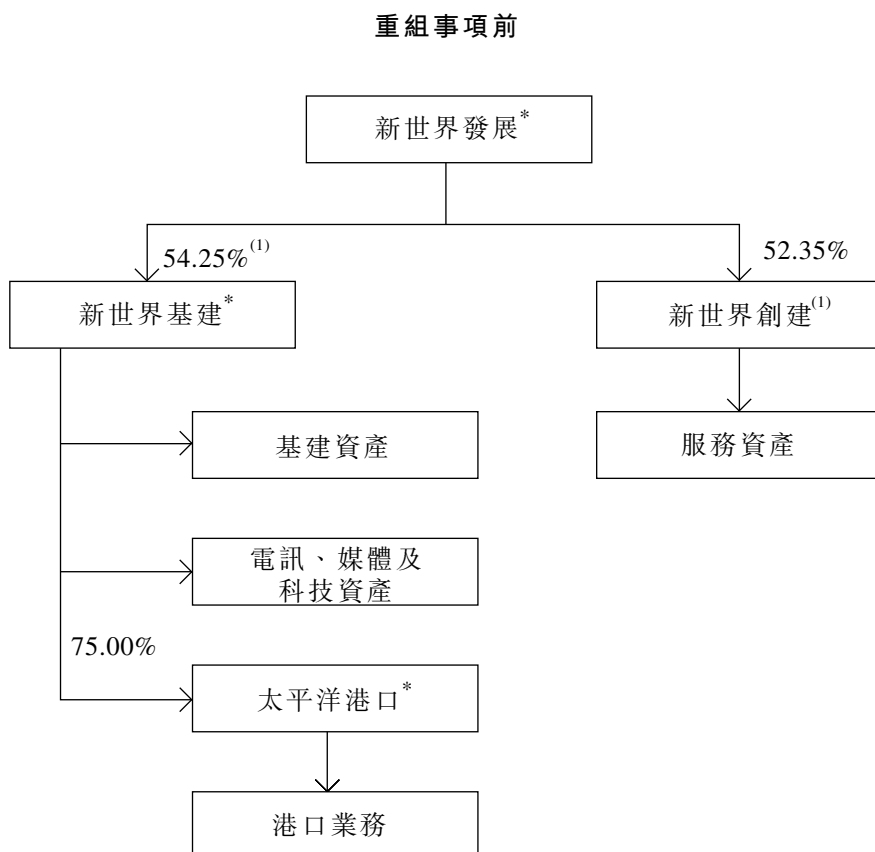
## 2 企業及股權架構

太平洋港口之已發行普通股股本將會由最後可行日期約2,060,000,000股，因發行代價股份及悉數兌換優先股而發行3,193,654,306股太平洋港口股份（於股份合併前）增加至約17,808,000,000股。

於最後可行日期，新世界發展擁有新世界基建約54.25%權益，新世界基建則擁有太平洋港口已發行普通股股本之75.00%權益。重組事項完成時，新世界基建將不再持有任何太平洋港口股份，而新世界發展將仍然為新世界基建及太平洋港口之最終控股公司。

# 太平洋港口董事會函件

下圖顯示新世界發展集團於重組事項前後之簡化企業架構：

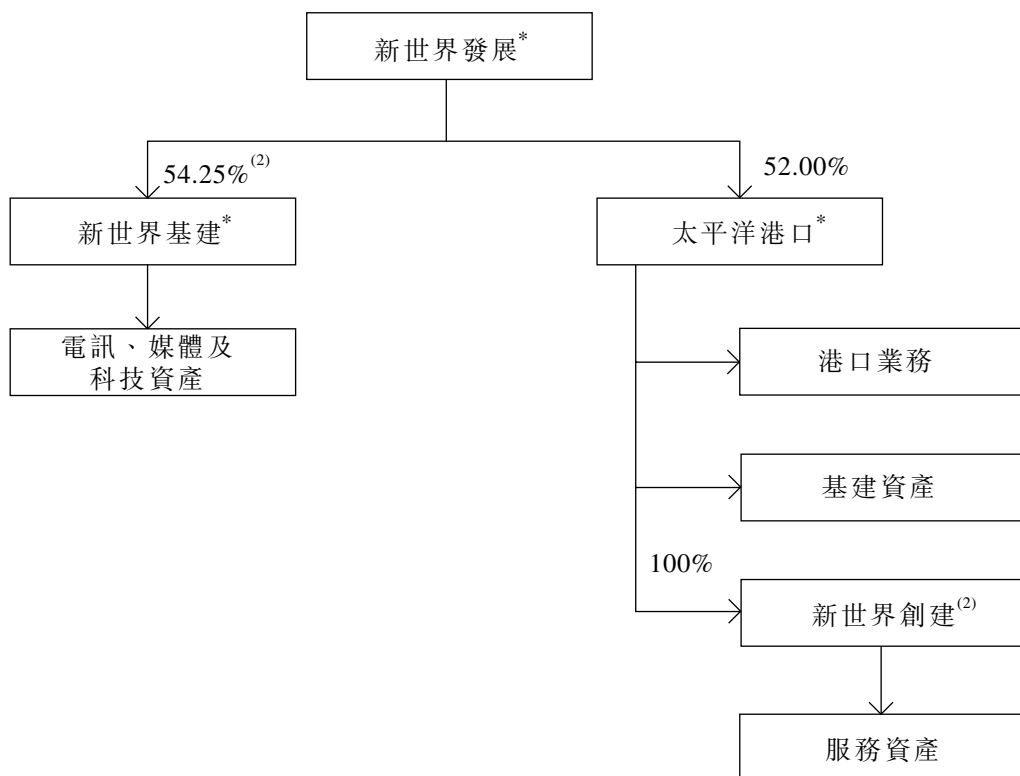


附註1：於最後可行日期，除約54.25%權益外，新世界發展擁有新世界基建約0.35%之間接權益，而有關權益乃由新世界創建之全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited持有。

\* 在聯交所上市

# 太平洋港口董事會函件

## 重組事項後



附註2：於最後可行日期，新世界創建透過一間全資附屬公司持有新世界基建約0.35%權益。完成重組事項後，太平洋港口將透過該間新世界創建之附屬公司持有新世界基建約0.35%權益，而由於進行分派，新世界創建將持有太平洋港口約0.11%權益。

\* 在聯交所上市

## 太平洋港口董事會函件

下表說明新世界基建及太平洋港口於最後可行日期及重組事項後之簡化股權架構：

	前				後			
	於最後 可行日期 佔已發行 普通股股本 擁有權之 概約百分比	於最後 可行日期 之已發行 普通股數目	於最後 可行日期 佔已發行 普通股股本 擁有權之 概約百分比	於最後 可行日期 之已發行 普通股數目	緊隨重組 事項後 佔已發行 普通股股本 擁有權之 概約百分比	緊隨重組 事項後之 已發行 普通股數目	緊隨重組 事項後 佔已發行 普通股股本 擁有權之 概約百分比	緊隨重組 事項後之 已發行 普通股數目
	太平洋港口	太平洋港口	新世界基建	新世界基建	太平洋港口	太平洋港口	新世界基建	新世界基建
新世界發展	—	—	54.25	516,561,485	52.00	9,259,289,156	54.25	516,561,485
新世界基建	75.00	1,544,976,000	—	—	—	—	—	—
太平洋港口	—	—	—	—	0.11 <sup>(2)</sup>	19,709,112	0.35 <sup>(2)</sup>	3,357,600
董事 <sup>(1)</sup>	—	—	0.18	1,706,800	0.06	11,153,000	0.18	1,706,800

- (1) 就本表而言，「董事」指：就持有新世界基建股權而言，新世界基建之董事；及就持有太平洋港口股權而言，太平洋港口之董事。
- (2) 太平洋港口將透過新世界創建之全資附屬公司 Financial Concepts Investment Limited 持有本身約 0.11% 之間接權益，以及新世界基建約 0.35% 之權益。
- (3) 本圖表並無呈列太平洋港口於緊隨完成後但未計轉換優先股及分派前之股權架構，原因為預期轉換優先股及分派須待完成後方可作實，並將於緊隨完成後進行。

### 3 進行重組事項之原因及利益

太平洋港口董事會相信，重組事項將會對太平洋港口及太平洋港口股東有莫大裨益。重組事項將擴大及深化太平洋港口之資產及業務範疇。重組事項計劃使擴大後之太平洋港口集團能夠在基建、港口及服務業務方面實行清晰明確之業務及增長策略，預期集團將藉著有關策略成為中國、香港及澳門上述行業之佼佼者。擴大後之太平洋港口集團業務足跡將會遍佈香港、澳門及國內多個策略性之重要高增長地區（包括天津、廣東、廈門、北京及上海）。進行重組事項之原因及利益現載列如下。

#### 於大中華取得增長之強勁實力

太平洋港口董事會相信，擴大後之太平洋港口集團將會處於有利位置，把握隨著中國加入世界貿易組織（「世貿」）而將會產生之眾多振奮人心之商機。由於得到地方及中央政府之支持，多個新基建項目已經宣佈落實，而沿海港口亦正在快速發展。作為中國之傳統重要關口，預期香港及澳門將會從中國之增長商機中獲益。太平洋港口董事會相信，重組事項乃太平洋港口擴大及深化其資產及業務範疇難能可貴之機會，此發展不僅有助集團把握與世貿相關之增長機遇，亦使集團在日趨激烈之競爭當中有效地運作。本集團已就港口、食水項目（特別是食水處理）、運輸及建築方面確認增長商機。

### 經常現金流量大幅上升

要取得增長將需要穩定之現金流量，而重組事項將會為經營現金流量帶來大幅增長：截至二零零二年六月三十日止年度，擴大後之太平洋港口集團之備考經調整EBITDA約為30.53億港元，而太平洋港口集團同期之數字則約為4.51億港元，約相當於6.8倍。擴大後之太平洋港口集團將可利用來自收費道路、橋樑、隧道、發電廠及食水處理廠（基建資產之組成部份）以至運輸業務及物業及設施管理業務（服務資產之核心部份）之現金流量來源。該等基建資產及服務資產大部份均可經營，並錄得穩定之經常現金收入，可適應周期性之經濟轉變。

### 現金盈利及每股太平洋港口股份現金盈利大幅增加

重組事項將會為太平洋港口股東帶來大幅之現金盈利增長：擴大後之太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度之備考現金盈利約為21.36億港元，約相當於太平洋港口集團同期現金盈利之5.6倍。擴大後之太平洋港口集團緊隨完成後每股太平洋港口股份之備考現金盈利約為0.120港元，約相當於太平洋港口集團同期每股太平洋港口股份（按全面攤薄基準計算）現金盈利之1.7倍（或每股太平洋港口股份增加0.048港元）。

太平洋港口及其股東之現金盈利大幅上升，將會為擴大後之太平洋港口集團之未來策略打好基礎，有助把握增長機遇、優化資本架構及實行持久之股息政策。

### 規模利益

除擴大資產基礎、業務範疇及覆蓋地域外，擴大後之太平洋港口集團將以更雄厚之財務實力經營，並從而得益。擴大後之太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度之備考營業額約為124.09億港元，約相當於太平洋港口集團同期營業額99.2倍；備考綜合總資產約為371.96億港元，約相當於9.7倍；而備考綜合有形資產淨值則約為88.89億港元，約相當於2.4倍。

上述財務收益將令擴大後之太平洋港口集團在向貸方及投資者取得資金方面更具優勢，因此能更快及有效率地確認並抓緊增長機會。

預期太平洋港口股份之公眾持股量將會增加，此舉亦會有助取得投資資金。據太平洋港口董事會所知，進行重組事項後，公眾人士持有之太平洋港口股份數目將會由約515,000,000股大幅增至約6,861,000,000股（即公眾持股量由25%增至約38%）。就此而言及根據上市規則之規定，計算公眾持股量時並不包括新世界發展及其聯繫人士（及根據上市規則定義之其他關連人士）。



## 業務組合轉變

太平洋港口集團將會由擁有單一類型之業務（即港口及港口相關業務），轉為在基建、港口及服務方面經營不同類型業務之組合。太平洋港口董事會相信，新組合之業務乃互相補足，並會令管理層更有策略地專注於將擴大後之太平洋港口集團發展為該等業務範疇之佼佼者。

憑著擁有不同類型之業務及擴充後之規模，太平洋港口集團亦能更為穩健，並減少業務、盈利及現金流量之波動，令擴大後之太平洋港口集團之整體資金成本減低，從而增加擴大後之太平洋港口集團之價值。此外，在統一之管理層下合併業務將能充分利用不同業務間之資金分配，從而有助增加所動用資金之回報。

## 分享經驗及關係

重組事項會將太平洋港口、新世界基建及新世界創建經驗豐富、屢創佳績之管理隊伍聚首一堂，該三間公司在中國、香港及澳門之發展項目方面往績彪炳。在擴大後之太平洋港口集團內，三間公司之管理隊伍將能分享經驗，以及彼等與合營企業夥伴（包括政府及政府相關機構）建立之關係。該等發展與管理經驗及策略性關係將會為實行發展策略帶來有形及無形之利益。

## 4 基建資產銷售協議

### 訂約日期

二零零二年十月二十一日

### 訂約各方

賣方： 新世界基建

買方： 太平洋港口

### 基建資產收購事項

根據基建資產銷售協議：

- 新世界基建將促使Lotsgain（其全資附屬公司）出售及太平洋港口將購買出售公司之全部已發行股本；
- 新世界基建將促使Lotsgain悉數轉讓其於未償還股東貸款項下所有權利及利益予太平洋港口；
- 新世界基建將就轉讓新世界基建透過新世界基建（中國）擁有唐津高速公路公司之間接權益（包括唐津貸款）之有關權利、利益、負債及責任（自完成日期起）予太平洋港口一事訂立信託契據，而根據信託契據，太平洋港口亦將承諾償還借款人新世界基建（中國）不時根據中銀貸款之到期未償還本金及利息；及

## 太平洋港口董事會函件

- 太平洋港口將向新世界基建支付相當於新世界基建票據面值之一次過款項，可予以調整（如有）。

新世界基建於二零零二年六月三十日在出售公司及唐津高速公路公司之權益，連同二零零二年九月三十日之股東貸款及唐津貸款合共約值102.27億港元。出售公司乃新世界基建之全資附屬公司，新世界基建透過該等公司於營運公司（不包括新世界基建（中國）持有之唐津高速公路公司）持有其實際權益。

於完成後，出售公司將成為太平洋港口之全資附屬公司，並將於太平洋港口之綜合財務報表內綜合入賬。唐津高速公路公司將以權益法計入太平洋港口之綜合財務報表內。

基建資產乃新世界基建於傳統基建資產之全部權益，該等資產即道路、橋樑、隧道、食水處理及發電廠投資。

### 代價

根據基建資產收購事項，太平洋港口應付予新世界基建之總代價約為102.27億港元，該代價乃按照公平基準磋商後釐定，並已參照西門評估基建資產於二零零二年六月三十日之價值約為101.60億港元之基建資產獨立估值（經調整若干公司開支及賬面值後約相當於102.27億港元）。

該代價之價值相當於基建資產（連同股東貸款及唐津貸款）於二零零二年六月三十日之經審核備考有形資產淨值約1.1倍。基建資產之估值乃根據稱為現金流量貼現法之收入法釐定。西門之估值報告概要載於本通函附錄四。

總代價將以下列方式支付：

- 太平洋港口將以其外來貸款及內部資源撥付給予新世界基建之現金代價，並可予以調整（如有），詳情載於下文「現金代價之調整」分節；
- 太平洋港口以發行價發行新世界基建代價股份予新世界基建或其代名人；及
- 太平洋港口承諾償還新世界基建（中國）根據中銀貸款之未償還本金及利息。

### 現金代價之調整

由二零零二年十月一日至完成為止，倘新世界基建及／或Lotsgain向出售集團公司或新世界基建（中國）向唐津高速公路公司額外授出任何股東貸款，而於完成前並未償還，則太平洋港口將用現金以換取該等貸款之面值。倘任何股東貸款或唐津貸款於二零零二年十月一日至完成之期間內償還，則現金代價將按實際金額削減。倘若股東貸款及／或唐津貸款出現任何重大變動，新世界基建及太平洋港口將會發表公佈。由二零零二年九月三十日至最後可行日期，股東貸款及／或唐津貸款之結餘並無任何重大變動。

## 太平洋港口董事會函件

根據基建資產銷售協議，太平洋港口承諾假如新世界基建於若干情況下提出要求，太平洋港口將簽立單邊契據，藉以承擔新世界基建於未償還新世界基建票據項下之負債，自完成起生效。於此情況下，現金代價將予削減，削減之款額相當於太平洋港口將會承擔新世界基建於新世界基建票據項下之未償還負債。

太平洋港口現正按賬面值自新世界基建收購武漢橋樑約48.86%之實際權益，可視乎補償金額予以調整。倘補償金額超出賬面值，太平洋港口將支付一筆相等於補償金額超出賬面值之一半款額予新世界基建。倘補償金額低於賬面值，新世界基建將支付一筆相等於賬面值超出補償金額之款額予太平洋港口。

經考慮上述原因及因素後，太平洋港口董事會相信基建資產收購事項約102.27億港元之總代價乃屬公平合理。此外，太平洋港口董事會認為基建資產銷售協議之條款（包括現金代價、新世界基建代價股份數目及發行價）乃屬公平合理，並且符合太平洋港口及太平洋港口股東之整體最佳利益。

### 新世界基建代價股份

新世界基建代價股份於發行時將與當時已發行之太平洋港口股份在各方面享有同等權益，包括有權於完成日期後收取任何所宣派之股息。新世界基建代價股份相當於：

- 太平洋港口現有已發行普通股股本約41.41%；
- 太平洋港口因發行全部代價股份擴大惟於兌換優先股前之已發行普通股股本約5.84%；及
- 太平洋港口因發行全部代價股份及悉數兌換全部優先股後擴大之已發行普通股股本約4.79%。

每股新世界基建代價股份約0.9327港元之發行價乃參照卓德編製之太平洋港口獨立估值後釐定。太平洋港口之估值乃按稱為市盈率法之收入法釐定。卓德之估值報告概要載於本通函附錄六。

發行價乃參考卓德按全面攤薄基準就每股太平洋港口股份之價值對太平洋港口之獨立估值49億港元為基準釐定。

發行價相當於：

- 每股太平洋港口股份由二零零二年十月二日至二零零二年十月十六日（即該公佈發表日期前太平洋港口股份在聯交所之最後10個交易日）在聯交所所報平均收市價約0.4020港元溢價約132.01%；

## 太平洋港口董事會函件

- 每股太平洋港口股份由二零零二年十月二十八日至二零零二年十一月八日（即最後可行日期前太平洋港口股份在聯交所之最後10個交易日）在聯交所所報平均收市價約0.4380港元溢價約112.95%；及
- 於二零零零年十月十六日至二零零二年十月十六日期間（即該公佈發表日期前最後兩個曆年）每股太平洋港口股份在聯交所所報最高及平均收市價0.5500港元及0.4255港元溢價約69.58%及119.20%。

太平洋港口董事會相信，發行價及現金代價乃屬公平合理。發行價較太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之經審核有形資產淨值每股太平洋港口股份約0.7008港元（按全面攤薄基準計算）溢價約33.09%。

### 基建資產收購事項條件

基建資產收購事項須待（其中包括）下列基建資產收購事項條件達成後，方為完成：

- 獨立新世界基建股東在新世界基建股東大會上通過決議案，批准基建資產銷售協議及其項下進行之交易；
- 太平洋港口按其滿意之條款獲得現金代價之融資，並已根據該等融資安排之條款履行（或豁免）有關該等安排之所有先決條件，惟當中有關新世界基建及太平洋港口於基建資產銷售協議項下責任之條件則除外；
- 獨立太平洋港口股東於太平洋港口股東大會上通過決議案，批准基建資產銷售協議及其項下進行之交易、增加法定股本，以及配發及發行新世界基建代價股份；
- 根據服務資產銷售協議之條款履行（或豁免）該協議之所有先決條件，惟有關新世界基建及太平洋港口於基建資產銷售協議項下責任之條件則除外；
- 聯交所批准新世界基建代價股份以及於兌換優先股時發行之太平洋港口股份上市及買賣，而聯交所其後並無於完成前撤回該批准；
- 解除新世界基建就有關亞洲貨櫃碼頭有限公司為完成9號貨櫃碼頭之建築工程而授出之貸款之若干擔保，該項解除擔保將仍然具有十足效力及作用；

## 太平洋港口董事會函件

- 若干出售集團公司之現有股東授出優先購股權豁免，並解除新世界基建及Lotsgain若干有關擔保，而該項豁免優先購股權及解除擔保將仍然具有十足效力及作用；
- 新世界基建股東大會上通過決議案，批准根據新世界基建之公司組織章程細則向新世界基建股東以實物方式分派太平洋港口分派股份；
- 百慕達金融管理局就有關配發及發行新世界基建代價股份，以及有關基建資產銷售協議項下之任何事宜或行動授出所有必要之同意及批准；及
- 如有需要，新世界基建及／或太平洋港口已就太平洋港口進行基建資產收購事項，取得適當政府、政府、超國家或貿易代理、法院或其他監管機構或其他人士按太平洋港口或新世界基建（視乎情況而定）合理滿意之條款而發出之同意書、許可證、授權、命令、批授、確認、批准、註冊及其他必要批文，而有關同意書、許可證、授權、命令、批授、確認、批准、註冊及其他批文仍然具十足效力及作用。

基建資產銷售協議項下載有條文容許豁免若干基建資產收購事項條件。基建資產收購事項將會於：(i)二零零三年一月十五日；或(ii)基建資產銷售協議成為無條件當日後第三個營業日（星期六除外）或新世界基建及太平洋港口一致書面同意之其他日期（以較遲者為準）完成。基建資產銷售協議及服務資產銷售協議須互相待對方完成後，方告完成，並會於達成或獲豁免有關條件後同步完成。

倘基建資產收購事項條件未能於二零零三年六月三十日（或新世界基建及太平洋港口同意之其他日期）或之前達成或獲豁免，基建資產銷售協議將告失效，並會就此發表公佈。太平洋港口董事會預期基建資產銷售協議將於二零零三年一月十五日或相近日子完成。

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准將於完成時發行之新世界基建代價股份上市及買賣。

### 有關基建資產之資料

基建資產包括新世界基建於高速公路公司、唐津高速公路公司、橋樑公司、電力公司及食水處理公司之所有實際權益。

高速公路公司於中國廣東、廣西、山西及武漢經營合共34條收費道路，以及於香港經營大老山隧道。唐津高速公路公司於中國天津經營唐津高速公路（天津北段）。橋樑公司則於中國廣東及天津經營三條收費橋樑。新世界基建於其中一間橋樑公司擁有約48.86%之實際權益，而該橋樑公司則擁有武漢橋樑。

## 太平洋港口董事會函件

高速公路公司、唐津高速公路公司及橋樑公司為中國廣東、廣西、山西、天津及武漢以至香港等地之貨運及穿梭該等地區之乘客提供了高速公路、道路及橋樑之網絡。

電力公司於中國廣東及四川經營四間發電廠，並於澳門經營一間發電廠。

食水處理公司於澳門經營一間食水處理廠，並於中國經營15間食水處理廠及一間食水處理設備之製造工廠。

### 新世界基建之不競爭承諾

根據基建資產銷售協議之條款，新世界基建已向太平洋港口作出不競爭承諾，承諾（其中包括）新世界基建不會亦將促使其附屬公司不會以任何有關身份，於完成日期起計15年內在世界各地直接或間接進行任何有關收費道路、收費橋樑、隧道、食水處理廠、發電廠之投資、開發、經營或管理事務，又或製造、買賣或銷售食水處理設備（若干獲准進行之活動除外）。

### 分派新世界基建代價股份

新世界基建將會根據分派向新世界基建股東分派新世界基建代價股份。

## 5 服務資產銷售協議

### 訂約日期

二零零二年十月二十一日

### 訂約各方

保證人： 新世界發展及周大福企業

賣方： 新世界創建股東

買方： 太平洋港口

### 服務資產收購事項

根據服務資產銷售協議，新世界創建將會出售，而太平洋港口將會購買新世界創建之全部已發行股本，代價約為109.13億港元。新世界創建為新世界發展持有約52.35%權益之附屬公司，新世界發展透過該公司持有其於新世界創建集團之實際權益。

於完成後，新世界創建將會成為太平洋港口之全資附屬公司。新世界創建集團乃新世界發展於服務資產之所有權益。

### 代價

根據服務資產收購事項，太平洋港口應付予新世界創建股東之代價約為109.13億港元，上述代價乃參考美國評值對新世界創建集團編製之獨立估值後，按公平原則磋商釐定。新世界創建集團於二零零二年六月三十日之估值為110.03億港元（經調整就新世界創建股東選擇現金股息之金額約8,961萬港元後約相當於109.13億港元）。新世界創建集團營運附屬公司之估值乃根據稱為現金流量貼現法之收入法釐定。美國評值之估值報告概要載於本通函附錄五。

代價將由太平洋港口發行新世界創建代價股份予新世界創建股東或其代名人支付，發行價為每股新世界創建代價股份約0.9327港元，表示太平洋港口於重組事項前之隱含股本價值約為49億港元（按全面攤薄基準計算）。新世界創建代價股份之股份交換比率為1股新世界創建股份獲派約8.84股太平洋港口股份，此比率乃按服務資產收購事項之代價基準釐定。新世界創建全部已發行股本之代價價值約相當於新世界創建集團於二零零二年六月三十日之經審核有形資產淨值之2.4倍。

經考慮上述原因及因素後，太平洋港口董事會相信，服務資產收購事項之代價約109.13億港元乃屬公平合理。太平洋港口董事會亦認為服務資產銷售協議之條款（包括新世界創建代價股份數目及發行價）乃屬公平合理，並且符合太平洋港口及太平洋港口股東之整體最佳利益。

### 新世界創建代價股份

新世界創建代價股份於發行後將於各方面與當時已發行之太平洋港口股份享有同等權益，包括收取於完成日期後所宣派之任何股息之權利。新世界創建代價股份相當於：

- 太平洋港口現有已發行普通股股本約568.02%；
- 太平洋港口經發行所有代價股份而擴大，但於兌換優先股前之已發行普通股股本約80.07%；及
- 太平洋港口經發行所有代價股份及悉數兌換優先股而擴大之已發行普通股股本約65.71%。

發行價乃參考卓德對太平洋港口編製之獨立估值後釐定。太平洋港口之估值乃按稱為市盈率法之收入法釐定。卓德估值報告之概要載於本通函附錄六。

## 太平洋港口董事會函件

發行價較：

- 每股太平洋港口股份由二零零二年十月二日至二零零二年十月十六日（即該公佈發表日期前太平洋港口股份在聯交所之最後10個交易日）在聯交所所報平均收市價約0.4020港元溢價約132.01%；
- 每股太平洋港口股份由二零零二年十月二十八日至二零零二年十一月八日（即最後可行日期前太平洋港口股份在聯交所之最後10個交易日）在聯交所所報平均收市價約0.4380港元溢價約112.95%；及
- 於二零零零年十月十六日至二零零二年十月十六日期間（即該公佈發表日期前最後兩個曆年）每股太平洋港口股份在聯交所所報最高及平均收市價0.5500港元及0.4255港元溢價約69.58%及119.20%。

太平洋港口董事會相信，發行價乃屬公平合理。發行價較太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之經審核有形資產淨值每股太平洋港口股份約0.7008港元（按全面攤薄基準計算）溢價約33.09%。

### 服務資產收購事項條件

服務資產收購事項須待（其中包括）下列服務資產收購事項條件達成後，方告完成：

- 獨立新世界發展股東於新世界發展之股東大會上通過決議案，批准重組事項及相關事宜；
- 獨立新世界基建股東於新世界基建之股東大會上通過決議案，批准服務資產銷售協議及其項下進行之交易；
- 獨立太平洋港口股東或太平洋港口股東（視乎情況而定）於太平洋港口之股東大會上通過決議案，批准服務資產銷售協議及其項下進行之交易、增加太平洋港口之法定股本，以及配發及發行新世界創建代價股份；
- 基建資產銷售協議之所有先決條件已經根據其條款達成（或獲豁免），惟當中有關訂約各方於服務資產銷售協議項下責任之條件除外；
- 聯交所批准新世界創建代價股份上市及買賣，而有關批准其後並未於完成前遭撤回；
- 百慕達金融管理局就有關配發及發行新世界創建代價股份及服務資產銷售協議項下進行之任何事宜或行動，授出所有必要之同意及批准；及



- 如有需要，新世界發展及／或太平洋港口及／或新世界創建已就太平洋港口及／或新世界創建進行服務資產收購事項，取得適當政府、政府、超國家或貿易代理、法院或其他監管機構或貸款人或債權人按太平洋港口或新世界發展（視乎情況而定）合理滿意之條款而發出之同意書、許可證、授權、命令、批授、確認、批准、註冊及其他必要批文，而有關同意書、許可證、授權、命令、批授、確認、批准、註冊及其他批文仍然具十足效力及作用。

服務資產銷售協議項下載有條文容許豁免若干服務資產收購事項條件。服務資產收購事項將會於：(i)二零零三年一月十五日；或(ii)服務資產銷售協議成為無條件當日後第三個營業日（星期六除外）或新世界發展及太平洋港口一致書面同意之其他日期（以較遲者為準）完成。服務資產銷售協議及基建資產銷售協議須互相待對方完成後，方告完成，並會於達成或獲豁免有關條件後同步完成。

倘服務資產收購事項條件未能於二零零三年六月三十日（或新世界發展及太平洋港口同意之其他日期）或之前達成或獲豁免，服務資產銷售協議將告失效。太平洋港口董事會預期服務資產銷售協議將於二零零三年一月十五日或相近日子完成。

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准將於完成時發行之新世界創建代價股份上市及買賣。

### 新世界發展之不競爭及委聘承諾

根據服務資產銷售協議之條款，新世界發展及太平洋港口於完成時將會訂立一項不競爭及委聘承諾契據，據此，新世界發展將會向太平洋港口承諾，於完成日期起計15年期間內，新世界發展不會亦將促使其附屬公司（太平洋港口集團成員公司除外）不會直接或間接參與下列任何性質之業務，或於當中持有任何權利或擁有權益，惟根據若干例外情況進行者除外：

- 服務資產所包含之亞洲區內任何服務；或
- 基建資產所包含之世界各地任何項目。

根據不競爭及委聘承諾契據，新世界發展集團將獲准從事（包括但不限於）以下業務：

- 新世界發展集團持續經營於二零零二年十月二十一日仍持續經營之任何業務（不包括在新世界創建集團業務或新世界基建集團業務中於二零零二年十月二十一日與彼等經營之基建資產相關之部份）；
- 新世界發展集團任何成員公司於聯交所或獲確認之任何證券交易所上市之任何公司之投資（不包括接受投資之公司之業務），惟新世界發展集團於該上市公司之權益不得超過該上市公司之全部已發行股本15%；

## 太平洋港口董事會函件

- 就服務資產之設施管理及輔助相關業務而言，新世界發展集團任何成員公司可經營或擁有於過去一直經營之酒店或消閒物業或旅館業務（新世界發展集團於該等業務中持有權益，不論所持股權之份量多寡）中所持之權益（不包括來自一直經營之業務之年度收益超過該業務年度收益總額15%之任何業務）；
- 就服務資產之設施管理及物業管理相關業務而言，新世界發展集團向百貨公司、超級市場／廣場、酒店、娛樂、消閒、醫療、康樂及其他特別用途設施等機構、電訊及廣播設施或物業提供設備及物業管理服務；
- 新世界發展集團任何成員公司就新世界發展集團擁有之發展項目提供建築及／或建築項目管理服務；
- 新世界發展集團任何成員公司以一般商業條款及按公平原則根據太平洋港口獨立董事容許提供有關基建資產之服務之決定向擴大後之太平洋港口集團提供該等服務；及
- New World Liberty China Ventures Limited（新世界發展持有50%權益之合營企業）或其附屬公司目前經營或建議經營之業務。

此外，新世界發展將根據不競爭及委聘承諾契據（須受若干保留意見限制）向太平洋港口承諾，就新世界發展集團於香港提供服務資產內任何服務之所有規定，委聘擴大後之太平洋港口集團由完成日期起計15年期間提供該等服務。

根據不競爭及委聘承諾，如：(i)需要該等服務之業務及項目並非由新世界發展全資擁有，或新世界發展無權選擇有關業務及項目之該等服務供應商；(ii)遵守該等承諾之條款有違新世界發展有關業務或項目之合同所載之條款或任何適用法例、規定或有關當局頒發之行政指令；或(iii)擴大後之太平洋港口集團並無提供所需服務之所需資格，新世界發展不得委聘擴大後之太平洋港口集團提供服務資產所包括之任何服務。

倘新世界發展不再成為太平洋港口之控股股東，委聘承諾將會失效。

### 不出售承諾

根據服務資產銷售協議，各新世界創建股東已向太平洋港口承諾於服務資產收購事項完成後六個月內不出售或以其他方法出售配發予彼等之任何新世界創建代價股份，或使其承擔債務，惟獲太平洋港口事先同意或向新世界發展或其代名人出售任何新世界創建代價股份除外。

有關新世界創建集團之資料

新世界創建集團之業務現時分為五大營運類別，即設施、承包、運輸、金融及環境服務。各類業務簡述如下。

設施

在設施方面，新世界創建集團於截至二零零二年六月三十日止年度在香港會議展覽中心舉辦了超過2,296項活動，吸引逾5,100,000名人士到場參觀。新世界創建集團亦管理約150,000個住宅單位（使其成為香港最大之物業管理商之一）、逾60,000個泊車位及超過120,000,000平方呎之商業及工業大樓。新世界創建集團亦是香港最大規模之保安及護衛、清潔及洗衣公司之一。

- (a) **會議及展覽業務**：主要經營之公司為新世界創建全資擁有之香港會議展覽中心（管理）有限公司，負責經營及管理香港會議展覽中心，並提供有關設計及營運會議及展覽設施及有關活動之顧問及諮詢服務，例如為大型國際活動設立媒體及廣播中心。
- (b) **物業管理**：主要經營之公司為富城物業管理有限公司、僑樂服務管理有限公司及富城停車場管理有限公司（均由新世界創建全資擁有）以及由新世界創建擁有99%權益之國際屋宇管理有限公司，該等公司提供物業管理服務及相關服務，包括物業銷售及租賃代理、物業管理顧問及停車場管理。
- (c) **保安及護衛**：主要經營之公司為大眾安全警衛（香港）有限公司及統一警衛有限公司（均由新世界創建全資擁有），提供全面之保安及相關服務，包括住宅、商業及工業地區之護衛服務、安裝保安系統、監控治安及警報器、裝甲運輸服務及供應保安產品。
- (d) **清潔及洗衣**：主要經營之公司為寶聯防污服務有限公司、惠康清潔滅蟲有限公司及New China Laundry Limited（均由新世界創建全資擁有），提供多元化之服務，包括樓宇及辦公室清潔以及洗衣服務。

### 承包

新世界創建集團之承包業務在香港、澳門及中國興建了多棟廣為人知之樓宇，包括位於香港之香港會議展覽中心、時代廣場、君悅酒店、陽明山莊及志蓮淨苑，位於澳門之澳門國際機場及位於北京之新世界中心。

- (a) **建築**：主要經營之公司為新世界創建全資擁有之協興建築有限公司，提供全面之建築及相關服務，例如樓宇建築、土木工程、地基工程、拆卸、建造服務、裝修工程、建築管理、樓宇設備及物料供應。新世界創建集團亦提供多項有關服務，範疇覆蓋個別專業建築服務，至全面設計及建造樓宇之全承包服務。
- (b) **機電工程**：主要經營之公司為景福工程有限公司及佳定工程有限公司（均由新世界創建全資擁有），提供一系列與樓宇有關之機電工程服務，包括安裝空氣調節、暖氣及通風系統、防火服務系統、抽水及排水系統，以及電力系統。服務範疇覆蓋個別專家機電工程貿易服務，至全面設計及安裝電力及機械系統。

### 運輸

主要經營之公司為新世界第一巴士服務有限公司、新世界第一渡輪服務有限公司及新世界第一渡輪服務（澳門）有限公司（三間公司均由新世界創建全資擁有）。新世界第一巴士服務有限公司於一九九八年三月取得88條路線之巴士特許經營權，現時擁有760輛巴士之車隊，在香港提供100條路線之巴士服務。新世界第一渡輪服務有限公司經營共11條航線，往返離島及港內線。新世界第一渡輪服務（澳門）有限公司提供來往港澳之渡輪服務。

### 金融

主要經營之公司為新世界保險有限公司（由新世界創建全資擁有）、大福證券集團有限公司（由新世界創建擁有20%權益）及Tricor Holdings Limited（由新世界創建擁有23%權益），分別提供國際風險管理及保險經紀服務、證券服務及秘書服務。

### 環境

主要經營之公司為香島園藝有限公司（由新世界創建全資擁有）及遠東環保垃圾堆填有限公司（由新世界創建擁有47%權益）。香島園藝有限公司提供美化環境顧問、租用及保養植物服務，而遠東環保垃圾堆填有限公司則經營位於粉嶺之新界東北堆填區，該堆填區乃亞洲最大之堆填區之一。

## 6 增加法定股本

太平洋港口之法定股本為11.80億港元，包括7,800,000,000股每股面值0.10港元之普通股及4,000,000,000股每股面值0.10港元之4%累積可換股可贖回優先股。於最後可行日期，太平洋港口已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股。

為求發行代價股份及促進太平洋港口之未來擴展，太平洋港口董事會建議透過增設12,200,000,000股新太平洋港口股份，再者，透過有效地將未發行之優先股重新界定為未發行之普通股，將太平洋港口之法定股本由11.80億港元初步增至24.00億港元。增加法定股本須待取得太平洋港口股東於股東特別大會上之批准後，方可作實。

倘有關決議案於股東特別大會上獲通過，本公司將會增設12,200,000,000股新太平洋港口股份，藉以發行代價股份。緊隨優先股悉數兌換後，太平洋港口法定股本中4,000,000,000股當時尚未發行之優先股將會被註銷，但會同時額外增設4,000,000,000股尚未發行之新太平洋港口股份，因此太平洋港口當時之法定股本將仍為24億港元，包括24,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股。

於完成及分派後，太平洋港口之股本將會於短期內根據下文所述之股份合併進行合併。

## 7 股份合併

### 股份合併之基準

太平洋港口董事會建議待下文所載條件達成後，將每10股太平洋港口股份（已發行及未發行）合併成為1股合併股份。已發行之合併股份將於各方面與其他股份享有同等權益。合併股份將以每手1,000股合併股份之買賣單位買賣。於最後可行日期，已發行2,059,968,000股已繳足股款之太平洋港口股份。

緊隨法定股本增加及股份合併生效後，本公司之法定股本將增至24億港元，包括2,400,000,000股合併股份。緊隨完成、法定股本增加及股份合併後，將約有1,780,759,000股已發行及入賬列為繳足股款之合併股份，各股份於各方面與其他股份均享有同等權益、權利及特權，並均受太平洋港口公司章程就股份所定義及所載限制所限（假設根據太平洋港口購股權計劃所授或可能授予之購股權並無行使，且於此之前並無發行其他太平洋港口股份）。

根據股份合併，於生效日期營業時間名列太平洋港口股東名冊各太平洋港口股東名下登記之每10股已發行太平洋港口股份將合併為1股合併股份。任何將予發行合併股份之零碎股份將彙集及由太平洋港口董事會就此委任之代理出售，各銷售之所得款項淨額（扣除銷售之開支後）將就其利益歸太平洋港口所有。

### 股份合併之條件

股份合併須待下列條件達成後，方可作實：

- 太平洋港口股東於股東特別大會上通過決議案批准股份合併；
- 完成及分派已告落實；
- 聯交所批准合併股份上市及買賣；及
- (倘更改名稱獲太平洋港口股東批准) 更改名稱生效。

待上述所有條件均告達成後：(i)如股東特別大會通告所載批准更改名稱之特別決議案獲通過後，股份合併將於太平洋港口董事會將釐定及以發表公佈之方式公佈之日期(目前預期為二零零三年二月四日)生效，惟該日期不得早於更改名稱生效當日；或(ii)如股東特別大會通告所載批准更改名稱之特別決議案不獲通過，股份合併將於上述條件(有關更改名稱之條件除外)最後一項達成之日期後第九個營業日生效(或太平洋港口董事會可能釐定及以發表公佈之方式公佈之其他日期)(視屬何情況而定)。本公司將向聯交所上市委員會申請批准股份合併生效時已發行之合併股份上市及買賣。

### 合併股份之買賣安排

待股份合併成為無條件及生效後(假設太平洋港口股東批准更改名稱及更改名稱於二零零三年一月三十日或之前生效)，預期合併股份將於二零零三年二月四日起開始買賣，而建議買賣合併股份之安排如下：

- 由二零零三年二月四日上午九時三十分起，買賣每手2,000股太平洋港口股份之現有櫃檯將會暫停服務，並將設立買賣以現有股票代表每手200股合併股份之臨時櫃檯。據此，每10股太平洋港口股份將被視作代表1股合併股份。現有之股票僅可於該櫃檯買賣。
- 由二零零三年二月十八日起，現有之櫃檯將重新啟用，買賣每手1,000股合併股份。該櫃檯僅供買賣合併股份新股票之用。
- 由二零零三年二月十八日至二零零三年三月十一日(首尾兩天包括在內)期間，上述兩個櫃檯將同時進行買賣。

## 太平洋港口董事會函件

- 用作買賣以現有股票代表每手200股合併股份之臨時櫃檯將於二零零三年三月十一日買賣結束後暫停服務。因此，僅以新股票代表每手1,000股之合併股份方可買賣，而現有之股票將不再接納作交易用途。然而，該等股票將仍為合併股份合法所有權之有效證據，所按之基準為每10股太平洋港口股份兌1股合併股份，亦可如下文所述交換合併股份之新股票（不考慮合併股份之零碎配額）。

### 更改每手買賣單位及零碎股份之買賣安排

太平洋港口股份目前以每手2,000股太平洋港口股份之買賣單位買賣。於股份合併生效後，在聯交所之每手買賣單位將更改為每手1,000股合併股份。

為減輕零碎合併股份所帶來之問題，於二零零三年二月十八日起至二零零三年三月十一日止（首尾兩天包括在內），太平洋港口已安排一名經紀於市場中盡力按每股合併股份之有關市價配對零碎合併股份之買賣。中銀國際證券有限公司已獲委任為經紀，並就此而開設證券買賣戶口。零碎合併股份之持有人如欲利用該設施出售或補足彼等之零碎股份，可由二零零三年二月十八日至二零零三年三月十一日止期間聯絡中銀國際證券有限公司之幸廣林先生或羅柏康先生，電話為(852) 2867 6635。該等持有人請留意，為進行交易，彼等須將有關股票及經正式簽署及填妥之過戶表格及（如有）所有權文件送交該經紀。零碎合併股份之持有人務須留意，配對零碎合併股份之買賣未必可依計劃進行。

如股東對上述之設施有任何疑問，請諮詢彼等之股票經紀、其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師及其他專業顧問。

### 新股票

待股份合併於二零零三年二月四日生效後，謹請太平洋港口股東由二零零三年二月四日起盡快將現有之太平洋港口股份股票交換合併股份之新股票，合併股份將以太平洋港口之新名稱按10股太平洋港口現有股份兌1股合併股份之基準發行（假設批准更改名稱之決議案將獲通過，且更改名稱將於二零零三年一月三十日或之前生效）。

此手續可於二零零三年三月十四日（包括該日）前於太平洋港口香港股份過戶及登記分處標準證券登記有限公司免費辦理，地址為香港干諾道中111號永安中心五樓。隨後獲接納交換之太平洋港口股份股票，將須就每張註銷之太平洋港口股份股票或每張發行之合併股份新股票收取2.50港元（或聯交所不時指定之其他款額）（以涉及之註銷／發行股票數目較為準）。然而太平洋港口股份股票將仍為合法所有權之有效證據，可隨時交換為合併股份之股票。

為使太平洋港口股份之新股票與現有股票（淺藍色）有所區別，按照太平洋港口新名稱發行之新股票將為不同顏色。除非另有訂明，否則新股票將以每手1,000股合併股份按太平洋港口之新名稱發行。

預期以太平洋港口新名稱發行之合併股份新股票，將於遞交現有太平洋港口股份股票至標準證券登記有限公司交換股票當日後十個營業日後可供領取。如太平洋港口股東可於二零零三年二月四日正常營業時間內送交太平洋港口股份股票至標準證券登記有限公司，以太平洋港口新名稱發行之合併股份新股票預期於二零零三年二月十八日正常營業時間內可供領取。

### 8 太平洋港口更改名稱

誠如上文所述，太平洋港口集團將於完成後成為一個更多元化之集團。太平洋港口董事會相信，將公司名稱與其當時之太平洋港口多元化業務運作結合，乃屬合宜之舉。因此，太平洋港口董事會建議，將太平洋港口易名為「NWS Holdings Limited」，而其中文名稱（僅供識別）則改為「新創建集團有限公司」。

更改名稱須待（其中包括）：(i)完成收購事項；(ii)太平洋港口股東於股東特別大會上以特別決議案之形式批准；及(iii)百慕達公司註冊處批准後，方可作實。更改名稱將於新公司名稱由百慕達公司註冊處列入登記冊時生效。待達成上述條件後，太平洋港口將向香港公司註冊處辦理所需存檔手續。

於更改名稱生效後，所有印有「太平洋港口有限公司」之太平洋港口現有股票將繼續為太平洋港口股份之所有權證據，並可於聯交所用作買賣交收及交付用途，直至並行買賣期完結為止，預期將為二零零三年三月十一日。隨後所有現有之已發行股票將仍按10股太平洋港口股份兌1股合併股份之基準為所有權證據，惟不可於聯交所用作買賣、交收及交付用途。

### 9 財務資料

#### 基建資產之財務資料

出售集團公司及唐津高速公路公司截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度之經審核備考合併股東應佔溢利分別約為7.77億港元及6.44億港元。

出售集團公司及唐津高速公路公司截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度經審核備考合併除稅前溢利分別約為8.67億港元及7.21億港元。

出售集團公司及唐津高速公路公司截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度經審核備考合併除稅後溢利分別約為8.17億港元及6.49億港元。



## 太平洋港口董事會函件

出售集團公司及唐津高速公路公司於二零零二年六月三十日之經審核備考合併總資產約為132.20億港元，而出售集團公司及唐津高速公路公司於二零零二年六月三十日之經審核備考合併有形資產淨值，連同結欠新世界基建集團股東貸款及唐津貸款合共約為90.24億港元。

有關基建資產之會計師報告載於本通函附錄一第1部。

### 新世界創建集團之財務資料

新世界創建截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度之股東應佔經審核綜合溢利分別約為8.19億港元及8.49億港元。

新世界創建截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度之經審核綜合除稅前溢利分別約為9.89億港元及11.26億港元。

新世界創建截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度之經審核綜合除稅後溢利分別約為8.20億港元及9.33億港元。

新世界創建於二零零二年六月三十日之經審核綜合總資產及有形資產淨值分別約為138.63億港元及45.25億港元。

有關新世界創建集團之會計師報告載於本通函附錄一第2部。

## 10 有關太平洋港口集團及擴大後之太平洋港口集團之資料

### 業務

太平洋港口集團主要從事投資、開發、運作及管理於香港及中國多個地區之海港及河口碼頭及有關業務。

於重組事項完成後，擴大後之太平洋港口集團之業務將包括：(i)開發、投資、運作及／或管理目前由新世界基建經營位於中國、香港及澳門之收費道路、高速公路、橋樑及隧道、食水處理廠及食水處理設備生產業務及發電廠；(ii)目前由新世界創建經營之設施、承包、運輸、財務及環境服務業務；及(iii)目前由太平洋港口集團經營之貨櫃碼頭、散貨裝卸及倉儲業務。擴大後之太平洋港口集團將成為香港及中國其中一間最大之上市基礎建設、港口及服務業務開發商。

### 財務資料

以下為太平洋港口集團及擴大後之太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度若干財務資料之概要，乃摘錄自或按本通函附錄二第1部所載太平洋港口集團之經審核財務報表、本通函附錄一所載新世界創建集團及基建資產之會計師報告及本通函附錄三所載之未

## 太平洋港口董事會函件

經審核該等備考報表計算。為重組事項而作出若干重大調整後之擴大後之太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度之未經審核備考合併股東應佔溢利約為8.54億港元（詳情見下表附註2）。該金額乃於扣除若干重大非經常性項目（包括固定資產耗蝕虧損約1.45億港元及出售附屬公司及共同控制實體所產生之虧損淨額約7,200萬港元）後列賬。倘不計及此等重大非經常項目，為重組事項而作出調整後之擴大後之太平洋港口集團之未經審核備考合併股東應佔溢利則約為10.71億港元。

	太平洋港口 集團 千港元	擴大後之 太平洋港口 集團 千港元	倍數 (倍)
營業額	125,057	12,408,532	99.2倍
調整前之股東應佔溢利	143,945	1,636,727 <sup>(1)</sup>	11.4倍
調整後之股東應佔溢利	不適用	853,918 <sup>(2)</sup>	不適用
現金盈利	378,176	2,135,926	5.6倍
經調整EBITDA	450,560	3,052,990	6.8倍
總資產	3,817,121	37,195,742	9.7倍
每股太平洋港口股份現金盈利			
（每股港元）	0.072港元 <sup>(3)</sup>	0.120港元 <sup>(4)</sup>	1.7倍
淨（現金）／債務 <sup>(5)</sup>	(349,331)	9,122,081	不適用
淨債務與資本總額之比例 <sup>(6)</sup>	不適用	34.1%	不適用
經調整EBITDA／經調整利息開支	不適用	6.2倍 <sup>(7)</sup>	不適用
總債務 <sup>(8)</sup> ／經調整EBITDA	不適用	3.7倍	不適用

附註：

- (1) 擴大後之太平洋港口集團之股東應佔未經審核備考合併溢利乃按綜合基準計算，猶如擴大後之太平洋港口集團被視為個別匯報單位。此乃根據截至二零零二年六月三十日止年度新世界創建集團、出售集團公司、唐津高速公路公司及太平洋港口集團之股東應佔溢利計算。
- (2) 此為擴大後之太平洋港口集團作出有關重組事項之若干重大調整後之股東應佔未經審核備考合併溢利，其中包括：(i)收購新世界創建之年度攤銷商譽費用約3.27億港元；(ii)由擴大後之太平洋港口集團就估計為數76億港元之新銀行貸款及中銀貸款承擔之年度利息開支及其他雜項借貸成本約2.94億港元；(iii)於基建資產之賬面值經調整後，年度折舊費用增加約500萬港元及應佔共同控制實體之業績減少約8,100萬港元；及(iv)擴大後之太平洋港口集團就管理基建資產而產生之年度公司開支約7,600萬港元。上述有關調整之詳情載於本通函附錄三第3部。
- (3) 太平洋港口集團（經兌換所有優先股而擴大）截至二零零二年六月三十日止年度之每股太平洋港口股份現金盈利乃根據5,253,622,306股太平洋港口股份（即最後可行日期已發行之2,059,968,000股太平洋港口股份，加上將所有優先股兌換成繳足股款太平洋港口股份時將予發行之3,193,654,306股太平洋港口股份）為基準計算，惟未計及股份合併。

## 太平洋港口董事會函件

- (4) 緊隨完成後，擴大後之太平洋港口集團每股太平洋港口股份之備考現金盈利乃根據17,807,590,018股太平洋港口股份（即最後可行日期已發行之2,059,968,000股太平洋港口股份，加上就收購事項將予發行之12,553,967,712股太平洋港口股份及將所有優先股兌換成繳足股款太平洋港口股份時將予發行之3,193,654,306股太平洋港口股份）為基準計算，惟未計及股份合併。
- (5) 淨債務相等於總債務減銀行結餘及現金。淨現金相等於銀行結餘及現金減總債務。
- (6) 資本總額相等於總債務加淨資產。
- (7) 擴大後之太平洋港口集團之備考經調整利息開支相等於擴大後之太平洋港口集團之合併財務費用（載列於本通函附錄三第3部）加擴大後之太平洋港口集團就估計為數76億港元之新銀行貸款及中銀貸款承擔之利息開支及其他雜項借貸成本約2.94億港元（載列於本通函附錄三第3部附註1(ii)）。
- (8) 總債務相等於銀行貸款及透支加長期負債（包括流動及非流動部份）加虧欠新世界基建款項（包括流動及非流動部份）減附屬公司少數股東之貸款。

### 擴大後之太平洋港口集團之未來策略

擴大後之太平洋港口集團之未來策略將集中於：

- 選擇增長商機時加以利用現金流量穩定之業務；
- 透過短期減債措施優化資本架構，以達致目標債務水平，同時維持可接受之股本回報；及
- 制訂與可資比較現金流量穩定業務一致之股息政策。

### 利用穩定之現金流量把握增長機遇

於完成後擴大後之太平洋港口集團擁有之基礎建設、港口及服務業務將產生穩定之現金流量，且包括港口及港口相關業務、建築服務、物業管理、設施管理、運輸服務及經營收費道路、高速公路、橋樑及隧道、食水處理廠及發電廠等主要業務。

擴大後之太平洋港口集團之策略乃集中於主要基礎建設、港口及服務業務，並利用該等業務穩定之現金流量及盈利投資於具高增長潛力之新項目。

按目前之估計，擴大後之太平洋港口集團直至二零零五年六月三十日各財政年度之資本支出將約為5億港元。擴大後之太平洋港口集團之管理層將繼續評估增長機遇、對穩定現金流量之長遠貢獻，以及各計劃項目之策略性配套措施。

### 優化資本架構

擴大後之太平洋港口集團將集中透過達致可持續之目標債務與總資本比率，優化其資本架構，同時確保可取得可接受之股本回報。

短期內，擴大後之太平洋港口集團將透過減債措施將其債務與總資本比率調整至目標比例。減債將透過精簡架構及選擇性出售非核心項目資產及來自核心業務之現金流量而實踐。太平洋港口董事會計劃藉著預期改善現金流量，於未來三年減低擴大後之太平洋港口集團之債務約50億港元。預期將透過使用內部資源，包括來自經營業務之現金流量，及於相對較小之程度上出售選擇性非核心資產及調回項目投資資本，以削減大部份債務。

太平洋港口集團將繼續評估增長機遇、穩定現金流量之長遠貢獻，以及各組合項目及業務之策略性配套措施。

### 股息政策

擴大後之太平洋港口集團將採納與下列三項重要目標互相協調之股息政策：

- 為太平洋港口股東提供與其業務具有穩定及經常現金流量性質可比較之具競爭力投資回報；
- 利用現金償還債務，以達致擴大後之太平洋港口集團之目標及合適之債務比率；及
- 讓足夠溢利之重新投資達致增長。

太平洋董事會相信，憑藉擴大後之太平洋港口集團備考現金盈利之重大增長，集團之股息政策將可與業內其他經營之公司比較。

## 11 銀行融資承諾

為應付部份現金代價，太平洋港口與銀團於二零零二年十一月六日訂立承諾函件。根據承諾函件，太平洋港口獲提供一年期之70億港元短期融資。

預期正式之貸款文件將於收購事項獲獨立太平洋港口股東於股東特別大會上批准後，於二零零二年十二月訂立。過渡融資項下所有可動用資金將用以支付部份現金代價。現金代價餘額預期將以太平洋港口之內部資源及向其他銀行借貸6億港元支付。

## 12 投資等級信用評級

標準普爾已就重組事項後擴大後之太平洋港口集團之業務給予太平洋港口BBB - 投資等級信貸評級（前景穩定）。

### 13 主要及關連交易

由於新世界基建乃目前持有太平洋港口已發行普通股股本75.00%權益之控股股東，根據上市規則，基建資產收購事項構成太平洋港口之主要及關連交易，因此須取得獨立太平洋港口股東於股東大會上之批准。新世界基建及其聯繫人士（包括新世界發展）不得就批准基建資產收購事項之決議案投票。

由於新世界創建乃新世界發展（新世界基建之控股股東）擁有約52.35%權益之附屬公司，故亦為太平洋港口控股股東之聯繫人士，根據上市規則，服務資產收購事項構成太平洋港口之主要及關連交易，因此須取得獨立太平洋港口股東於股東大會上之批准。新世界基建及其聯繫人士（包括新世界發展）不得就批准服務資產收購事項之決議案投票。

太平洋港口獨立董事委員會已告成立，以考慮收購事項。獨立財務顧問德國商業銀行已獲委任就收購事項向太平洋港口獨立董事委員會提供意見。

### 14 股東特別大會

股東特別大會將於二零零二年十二月十二日上午十時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓403室舉行，大會通告載於本通函之末。股東特別大會上將會提呈普通決議案，藉以批准下列事項：

- 基建資產收購事項、基建資產銷售協議及其項下之其他交易；
- 服務資產收購事項、服務資產銷售協議及其項下之其他交易；
- 增加法定股本；及
- 股份合併。

此外，股東特別大會上亦會建議將太平洋港口易名為「NWS Holdings Limited」，而其中文名稱（僅供識別）則改為「新創建集團有限公司」。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請在可行情況下盡快將隨附之代表委任表格填妥及交回太平洋港口之總辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第2期21樓，且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間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，並於會上投票。

## 15 推薦意見

太平洋港口獨立董事委員會致獨立太平洋港口股東之函件全文載有其推薦意見，載於本通函第37及第38頁。

經考慮德國商業銀行就收購事項提供之意見（載於本通函第39至第59頁）後，太平洋港口獨立董事委員會認為收購事項乃符合太平洋港口及獨立太平洋港口股東之最佳利益，而(i)新世界基建及太平洋港口就基建資產收購事項訂立之基建資產銷售協議；及(ii)新世界發展、太平洋港口及新世界創建股東就服務資產收購事項訂立之服務資產銷售協議之條款對獨立太平洋港口股東而言乃屬公平合理。因此，太平洋港口獨立董事委員會建議太平洋港口獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之第1項及第2項普通決議案。

太平洋港口董事會亦建議太平洋港口股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之所有其他決議案，即有關增加法定股本、股份合併及更改名稱之決議案。

## 16 其他資料

此外，敬希閣下垂注本通函下列各節所載之資料：

- 太平洋港口獨立董事委員會函件（第37及第38頁）；
- 德國商業銀行函件（第39至第59頁）；及
- 本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位太平洋港口股東 台照

承太平洋港口董事會命  
主席  
鄭家純博士  
謹啟

二零零二年十一月十八日



# Pacific Ports Company Limited

## 太平洋港口有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 向新世界基建收購基建資產 向新世界發展及其他各方收購新世界創建

#### 緒言

吾等茲提述太平洋港口有限公司於二零零二年十一月十八日刊發之通函（「本通函」），而本函件為本通函之一部份。本函件所用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

吾等為組成太平洋港口獨立董事委員會之太平洋港口獨立非執行董事，現向閣下陳述吾等有關收購事項之推薦意見。太平洋港口獨立董事委員會之成立，旨在就基建資產收購事項、服務資產收購事項、新世界基建與太平洋港口就基建資產收購事項已經訂立之基建資產銷售協議條款以及新世界發展、新世界創建股東與太平洋港口就服務資產收購事項已經訂立之服務資產銷售協議條款是否符合太平洋港口及獨立太平洋港口股東之最佳利益，及就獨立太平洋港口股東而言是否公平合理，向閣下（作為獨立股東）提出建議。

有關收購事項及基建資產銷售協議及服務資產收購協議之條款均已於本通函第9至36頁「太平洋港口董事會函件」中概述。此外，太平洋港口獨立董事委員會獲德國商業銀行建議考慮收購事項。閣下務須細閱載於本通函第39至第59頁，德國商業銀行致太平洋港口獨立董事委員會之函件。

#### 推薦意見

吾等作為太平洋港口獨立董事委員會，已就收購事項與太平洋港口之管理層進行討論。吾等亦與德國商業銀行討論其向太平洋港口獨立董事委員會提出之建議所採用之基準。

考慮德國商業銀行之建議後，如本通函「太平洋港口董事會函件」所述，太平洋港口獨立董事委員會認為收購事項乃符合太平洋港口及獨立太平洋港口股東之最佳利益，而新世界

## 太平洋港口獨立董事委員會函件

基建與太平洋港口就基建資產收購事項已經訂立之基建資產銷售協議條款以及新世界發展、新世界創建股東與太平洋港口就服務資產收購事項已經訂立之服務資產銷售協議條款就獨立太平洋港口股東而言乃公平合理。

因此，太平洋港口獨立董事委員會建議太平洋港口獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之第1及第2項普通決議案。

此致

列位獨立太平洋港口股東 台照

太平洋港口獨立董事委員會  
太平洋港口獨立非執行董事  
**黎慶超及鄺志強**  
謹啟

二零零二年十一月十八日



## 德國商業銀行函件

以下乃獨立財務顧問德國商業銀行致太平洋港口獨立董事委員會所編製之函件全文，以供載入本通函。

**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：

### 主要及關連交易

#### 緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向太平洋港口獨立董事委員會提供意見。有關（其中包括）收購事項之詳情已載於二零零二年十一月十八日刊發之通函（「本通函」）內，而本函件為本通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具備相同涵義。

由於新世界基建乃太平洋港口之控股股東，目前持有太平洋港口已發行普通股股本75.00%，根據上市規則，基建資產收購事項構成太平洋港口之主要及關連交易，須取得獨立太平洋港口股東於股東大會上之批准。新世界基建及其聯繫人士（包括新世界發展）不得就批准基建資產收購事項之決議案投票。

由於新世界創建乃新世界發展（新世界基建之控股股東）擁有約52.35%權益之附屬子公司，故亦為太平洋港口控股股東之聯繫人士，根據上市規則，服務資產收購事項構成太平洋港口之主要及關連交易，因此須取得獨立太平洋港口股東於股東大會上之批准。新世界基建及其聯繫人士（包括新世界發展）不得就批准服務資產收購事項之決議案投票。

吾等作為太平洋港口獨立董事委員會之獨立財務顧問，職責在於就收購事項之條款是否公平合理，以及收購事項是否符合太平洋港口及獨立太平洋港口股東之整體利益提出吾等之意見。

在達致吾等之推薦意見時，吾等依賴太平洋港口提供予吾等之資料及事實。吾等假設本通函所載或所述之一切資料、意見及聲明均屬真確完備，吾等亦已依賴該等資料。吾等亦依賴太平洋港口董事會經一切審慎查詢及周詳考慮後始行作出之聲明，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。吾等亦已假設本通函所作出或所引述且由太平洋港口董事會提供（其須就此承擔全部責任）之一切資料、陳述及聲明於作出時均屬真確完備，並直至本通函寄發日期仍屬真確完備。

吾等認為，吾等已審閱充足資料，致使吾等可對收購事項之條款達致知情意見，並作為吾等作出推薦意見之合理基準。吾等並無理由懷疑任何重大事實被遺漏或隱瞞，吾等亦不知悉任何致使提供予吾等之資料及向吾等作出之聲明失實、不確或有誤導成份之事實或情況。然而，吾等並無對太平洋港口董事會提供之資料進行獨立驗證，亦無對太平洋港口之業務及事務進行任何獨立深入調查。

## 主要考慮因素

於評估收購事項及達致吾等致太平洋港口獨立董事委員會之獨立財務意見時，吾等曾考慮下列主要因素：

### 1) 進行重組事項之原因及利益

太平洋港口董事會相信，重組事項將會對太平洋港口及太平洋港口股東有莫大裨益。太平洋港口董事會認為重組事項將擴大及深化太平洋港口之資產及業務範疇。重組事項計劃使擴大後之太平洋港口集團能夠在基建、港口及服務業務方面實行清晰明確之業務及增長策略，預期集團將藉著有關策略成為中國、香港及澳門上述行業之佼佼者。太平洋港口董事會相信擴大後之太平洋港口集團業務足跡將會遍佈香港、澳門及天津、廣東、廈門、北京及上海等國內多個重要策略性及高增長地區。太平洋港口董事會於本通函提供有關進行重組事項之原因及利益現載列如下。

#### 於大中華取得增長之強勁實力

太平洋港口董事會相信，擴大後之太平洋港口集團將會處於有利位置，把握隨著中國加入世界貿易組織（「世貿」）而將會產生之眾多振奮人心之商機。由於得到地方及中央政府之支持，多個新基建項目已經宣佈落實，而沿海港口亦正在快速發展。太平洋港口董事會認為，作為中國之傳統重要關口，預期香港及澳門將會從中國之增長商機中獲益。太平洋港口董事會相信，重組事項乃太平洋港口擴大及深化其資產及業務範疇難能可貴之機會－太平洋港口董事會相信，此發展不僅有助太平洋港口集團把握與世貿相關之增長機遇，亦使集團在日趨激烈之競爭當中有效地運作。太平洋港口集團已物色到港口、食水項目（特別是食水處理）、運輸及建築方面之增長商機。

### 經常現金流量大幅上升

太平洋港口董事會相信，要取得增長將需要穩定之現金流量，而重組事項將會為經營現金流量帶來大幅增長：截至二零零二年六月三十日止年度，擴大後之太平洋港口集團之未經審核備考經調整EBITDA約為30.53億港元，而太平洋港口集團同期之數字則約為4.51億港元，約相當於6.8倍。太平洋港口董事會認為，擴大後之太平洋港口集團將可利用來自收費道路、橋樑、隧道、發電廠及食水處理廠（基建資產之組成部份）以至運輸業務及物業與設施管理業務（服務資產之核心部份）之現金流量來源。該等基建資產及服務資產大部份均已營運，而太平洋港口董事會相信，該等基建資產及服務資產錄得穩定之經常現金收入，可適應周期性之經濟轉變。

### 現金盈利及每股太平洋港口股份現金盈利大幅增加

太平洋港口董事會相信，重組事項將會為太平洋港口股東帶來大幅之現金盈利增長：擴大後之太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度之未經審核備考現金盈利約為21.36億港元，約相當於太平洋港口集團同期現金盈利之5.6倍。緊隨完成後，擴大後之太平洋港口集團每股太平洋港口股份之未經審核備考現金盈利約為0.120港元，相當於太平洋港口集團於同期之每股太平洋港口股份（經轉換所有優先股而擴大）現金盈利約1.7倍（或每股太平洋港口股份增加0.048港元）。

太平洋港口董事會相信，太平洋港口及其股東之現金盈利大幅上升，將會為擴大後之太平洋港口集團之未來策略打好基礎，有助把握增長機遇、優化資本架構及實行持久之股息政策。

### 規模利益

除擴大資產基礎、業務範疇及覆蓋地域外，太平洋港口董事會相信，擴大後之太平洋港口集團將以更雄厚之財務實力經營，並從而得益。根據本通函所述，擴大後之太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度之未經審核備考營業額約為124.09億港元，約相當於太平洋港口集團同期營業額99.2倍；未經審核備考合併總資產約為371.96億港元，約相當於9.7倍，而未經審核備考合併有形資產淨值則約為88.89億港元，約相當於2.4倍。太平洋港口董事會相信，上述財務實力將令擴大後之太平洋港口集團在向貸方及投資者取得資金方面更具優勢，因此能更加快速及有效率地確認並抓緊增長機會。太平洋港口董事會相信，太平洋港口股份之公眾持股量預期將會增加，此舉亦會有助取得投資資金。據太平洋港

口董事會所知，進行重組事項後，公眾人士持有之太平洋港口股份數目將會由約 515,000,000 股大幅上升至約 6,861,000,000 股（即公眾持股量由 25% 增加至約 38%）。就此而言及根據上市規則之規定，計算公眾持股量時並不包括新世界發展及其聯繫人士及根據上市規則定義之其他關連人士。

### 業務組合轉變

太平洋港口董事會相信，太平洋港口集團將會由擁有單一類型基建業務（即港口及港口相關業務），轉為在基建、港口及服務方面經營不同類型業務之組合。太平洋港口董事會亦相信，新組合之業務乃互相補足，並會令管理層更有策略地專注於將擴大後之太平洋港口集團發展為該等業務範疇之佼佼者。根據太平洋港口董事會之意見，憑著擁有不同類型之業務及擴充後之規模，擴大後之太平洋港口集團將變得更為穩健，並減少業務、盈利及現金流量出現之波動，令擴大後之太平洋港口集團之整體資金成本減低，從而增加擴大後之太平洋港口集團之價值。此外，依太平洋港口董事會認為，在統一之管理層下合併業務將能充分利用不同業務間之資金分配，從而有助增加所動用資金之回報。

### 分享經驗及關係

太平洋港口董事會相信，重組事項會將太平洋港口、新世界基建及新世界創建經驗豐富、屢創佳績之管理隊伍聚首一堂，該三間公司在中國、香港及澳門發展項目方面之往績彪炳。在擴大後之太平洋港口集團內，太平洋港口董事會相信三間公司之管理隊伍將能分享經驗，以及彼等與合營企業夥伴（包括政府及政府相關機構）建立之關係。因此，太平洋港口董事會認為該等發展及管理經驗及策略性關係將會為實行發展策略帶來有形及無形之利益。

此外，根據本通函第 10 節「有關太平洋港口集團及擴大後之太平洋港口集團之資料」，吾等注意到太平洋港口集團主要從事投資、開發、經營及管理於香港及中國多個地區之海港及河口碼頭及有關業務。於重組事項完成後，太平洋港口董事會相信擴大後之太平洋港口集團業務將包括：(i) 開發、投資、經營及／或管理目前由新世界基建經營位於中國、香港及澳門之收費道路、高速公路、橋樑及隧道、食水處理廠及食水處理設備生產業務及發電廠；(ii) 目前由新世界創建經營之設施、承包、運輸、財務及環境服務業務；及 (iii) 目前由太平洋港口集團經營之貨櫃碼頭、散貨裝卸及倉儲業務。據太平洋港口董事會認為，擴大後之太平洋港口集團將成為香港及中國其中一間最大之上市基礎建設、港口及服務業務發展商。

## 德國商業銀行函件

以下為太平洋港口集團及擴大後之太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度若干財務資料概要，乃摘錄自本通函。

	太平洋 港口集團 千港元	擴大後之 太平洋 港口集團 千港元	倍數 (倍)
營業額	125,057	12,408,532	99.2倍
調整前之股東應佔溢利	143,945	1,636,727 <sup>(1)</sup>	11.4倍
調整後之股東應佔溢利	不適用	853,918 <sup>(2)</sup>	不適用
現金盈利	378,176	2,135,926	5.6倍
經調整EBITDA	450,560	3,052,990	6.8倍
總資產	3,817,121	37,195,742	9.7倍
每股太平洋港口股份現金盈利 (每股港元)	0.072港元 <sup>(3)</sup>	0.120港元 <sup>(4)</sup>	1.7倍
淨(現金)／債務 <sup>(5)</sup>	(349,331)	9,122,081	不適用
淨債務與資本總額之比例 <sup>(6)</sup>	不適用	34.1%	不適用
經調整EBITDA／經調整利息開支	不適用	6.2倍 <sup>(7)</sup>	不適用
總債務 <sup>(8)</sup> ／經調整EBITDA	不適用	3.7倍	不適用

附註：

- (1) 擴大後之太平洋港口集團之股東應佔未經審核備考合併溢利乃按綜合基準計算，猶如擴大後之太平洋港口集團被視為個別匯報單位。此乃根據截至二零零二年六月三十日止年度新世界創建集團、出售集團公司、唐津高速公路公司及太平洋港口集團之股東應佔溢利計算。
- (2) 此為擴大後之太平洋港口集團作出有關重組事項之若干重大調整後之股東應佔未經審核備考合併溢利，其中包括(i)收購新世界創建之年度攤銷商譽費用約3.27億港元，(ii)由擴大後之太平洋港口集團將會承擔之估計為數76億港元新銀行貸款及中銀貸款之年度利息開支及其他雜項借貸成本約2.94億港元，(iii)於基建資產之賬面值經調整後，年度折舊費用增加約500萬港元及應佔共同控制實體之業績減少約8,100萬港元，及(iv)擴大後之太平洋港口集團就管理基建資產而產生之年度公司開支約7,600萬港元。上述有關調整之詳情載於本通函附錄三第3部。
- (3) 太平洋港口集團(經轉換所有優先股而擴大)截至二零零二年六月三十日止年度之每股太平洋港口股份現金盈利乃根據5,253,622,306股太平洋港口股份(即最後可行日期已發行之2,059,968,000股太平洋港口股份，加上將所有優先股轉換成繳足股款太平洋港口股份時將予發行之3,193,654,306股太平洋港口股份)為基準計算，惟未計及股份合併。

- (4) 緊隨完成後，擴大後之太平洋港口集團每股太平洋港口股份之備考現金盈利乃根據17,807,590,018股太平洋港口股份（即最後可行日期已發行之2,059,968,000股太平洋港口股份，加上就收購事項將予發行之12,553,967,712股太平洋港口股份及將所有優先股轉換成繳足股款太平洋港口股份時將予發行之3,193,654,306股太平洋港口股份）為基準計算，惟未計及股份合併。
- (5) 淨債務相等於總債務減銀行結存及現金。淨現金相等於銀行結存及現金減總債務。
- (6) 資本總額相等於總債務加淨資產。
- (7) 擴大後之太平洋港口集團之經調整利息開支相等於擴大後之太平洋港口集團之合併融資成本（載列於本通函附錄三第3部）加擴大後之太平洋港口集團將會承擔之76億港元新銀行貸款及中銀貸款之利息開支及其他雜項借貸成本約2.94億港元（載列於本通函附錄三第3部附註1(ii)）。
- (8) 總債務相等於銀行貸款及透支加長期負債（包括流動及非流動部份）加虧欠新世界基建款項（包括流動及非流動部份）減附屬公司少數股東之貸款。

太平洋港口董事會相信，擴大後之太平洋港口集團之未來策略將集中於：

- **選擇增長商機時加以利用現金流量穩定之業務**－太平洋港口董事會相信，於完成後擴大後之太平洋港口集團擁有之基礎建設、港口及服務業務將產生穩定之現金流量，且包括港口及港口相關業務、建築服務、物業管理、設施管理、運輸服務及經營收費道路、高速公路、橋樑、一條隧道、食水處理廠及發電廠等主要業務。太平洋港口董事會相信，擴大後之太平洋港口集團之策略乃集中於主要基礎建設、港口及服務業務，並利用該等業務穩定之現金流量及盈利投資於具高增長潛力之新項目。按太平洋港口董事會目前之估計，擴大後之太平洋港口集團直至二零零五年六月三十日各財政年度之資本支出將約為5億港元。依太平洋港口董事會認為，擴大後之太平洋港口集團之管理層將繼續評估增長機遇、對穩定現金流量之長遠貢獻，以及各計劃項目之策略性配套措施；
- **透過短期減債措施優化資本架構，以達致目標債務水平，同時維持可接受之股本回報**－太平洋港口董事會相信，擴大後之太平洋港口集團將集中透過達致可持續之目標債務與總資本比率，優化其資本架構，同時確保可取得可接受之股本回報。太平洋港口董事會認為於短期內，擴大後之太平洋港口集團將透過減債措施將其債務與總資本比率調整至目標比例。太平洋港口董事會相信，減債將透過精簡架構及選擇性出售非核心項目資產及來自核心業務之現金流量而實踐。太平洋港口董事會計劃藉著預期改善現金

流量，於未來三年減低擴大後之太平洋港口集團之債務約50億港元。太平洋港口董事會相信，預期將透過使用內部資源，包括來自經營業務之現金流量，及於相對較小之程度上出售選擇性非核心資產及調回項目投資資本，以削減大部份債務。太平洋港口董事會亦認為，太平洋港口集團將繼續評估增長機遇、穩定現金流量之長遠貢獻，以及各組合項目及業務之策略性配套措施；

- **目標制訂與可資比較現金流量穩定業務一致之股息政策**—太平洋港口董事會相信，擴大後之太平洋港口集團將採納與下列三項重要目標互相協調之股息政策：(i)為太平洋港口股東提供與其業務具有穩定及經常現金流量性質可比較之具競爭力投資回報；(ii)利用現金償還債務，以達致太平洋港口集團之目標及合適之債務比率；及(iii)讓足夠溢利之重新投資達致增長。太平洋港口董事會相信，憑藉擴大後之太平洋港口集團備考現金盈利之持續增長，集團之股息政策將可與業內其他經營之公司比較。

經考慮以上各點及有關之業內報告、調查及市場資料後，吾等贊同太平洋港口董事會之見解，認為重組事項將擴大及深化其資產及業務範疇，且重組事項計劃使擴大後之太平洋港口集團能夠在基建、港口及服務業務方面實行清晰明確之業務及發展策略，預期擴大後之太平洋港口集團將藉著有關策略成為中國、香港及澳門上述行業之佼佼者。

## 2) 代價

### 基建資產收購事項

按照基建資產銷售協議，太平洋港口根據基建資產收購事項應付予新世界基建之總代價約為102.27億港元，該代價乃按照公平基準磋商後釐定，並已參照西門評估基建資產於二零零二年六月三十日之價值約為101.60億港元之基建資產獨立估值（經調整主要與須調派往太平洋港口之僱員有關之若干公司開支，以及持有武漢橋樑股本權益之公司之賬面值後約相當於102.27億港元）。該代價之價值相當於基建資產（連同股東貸款及唐津貸款）於二零零二年六月三十日為數約90.24億港元之經審核備考有形資產淨值約1.1倍。基建資產之估值乃根據稱為現金流量貼現法之收入法釐定。總代價將以下列方式支付：

- 太平洋港口將以其外來貸款及內部資源撥付給予新世界基建之現金代價（可按本通函所載作出「現金代價之調整」（如有），即(i)由二零零二年十月一日至完成為止，倘新世界基建及／或Lotsgain向出售集團公司或新世界基建（中國）向唐津高速公路公司額外授出任何股東

貸款，而於完成前並未償還，則太平洋港口將用現金以換取該等貸款之面值。倘任何股東貸款或唐津貸款於二零零二年十月一日至完成之期間內償還，則現金代價將按實際金額削減。倘若股東貸款及／或唐津貸款出現任何重大變動，新世界基建及太平洋港口將會發表公佈。由二零零二年九月三十日至最後可行日期，股東貸款及／或唐津貸款之結餘並無任何重大變動；(ii)根據基建資產銷售協議，太平洋港口承諾假如新世界基建於若干情況下提出要求，太平洋港口將簽立單邊契據，藉以承擔新世界基建於未償還新世界基建票據項下之負債，自完成起生效。於此情況下，現金代價將予削減，削減之款額相當於太平洋港口將會承擔新世界基建於新世界基建票據項下之未償還負債；及(iii)太平洋港口現正按賬面值自新世界基建收購武漢橋樑約48.86%之實際權益，可視乎補償金額予以調整。倘補償金額超出賬面值，太平洋港口將支付一筆相等於補償金額超出賬面值之一半款額予新世界基建。倘補償金額低於賬面值，新世界基建將支付一筆相等於賬面值超出補償金額之款額予太平洋港口；

- 太平洋港口以發行價發行新世界基建代價股份予新世界基建或其代名人；及
- 太平洋港口承諾償還新世界基建（中國）根據中銀貸款之尚餘本金及利息。

為評估總代價對太平洋港口及太平洋港口股東是否公平合理，以及是否符合彼等之利益時，吾等已審閱並考慮(i)太平洋港口董事會所採納之代價基準；(ii)釐定基建資產收購事項總代價是否符合市值之其他估值方法；及(iii)太平洋港口發行新世界基建代價股份予新世界基建是否公平三項因素，現載列如下：

(i) 代價基準：

西門認為基建資產於二零零二年六月三十日之價值約為101.60億港元，而有關估值乃採用稱為現金流量貼現法之收入法計算，惟未就若干公司開支及賬面值作出調整。計及調整後，西門所編製之基建資產獨立估值約為102.27億港元，相等於太平洋港口根據基建資產收購事項應付予新世界基建之總代價，亦成為有關總代價之基準。吾等已經與西門討論基本假設基準及獨立估值方法，包括預期營業額、成本架構及貼現率（誠如獨立估值所載），(a)於澳門之電力及食水處理項目之貼現率約為10.68%及於中國之電力及食水處理項目之貼現率約為14.68%，而(b)道路及橋樑項目約



為14.84%)，並於參考有關刊物及調查報告後，同意所採用之假設及方法與一般市場慣例相符。吾等亦已參考證券行之研究報告或擁有發電或基建相關資產公司之年報，以評估基建資產之整體行業前景及展望，而該等行業條件乃獨立估值中達致基建資產收購事項總代價之支持基礎。吾等認為，根據吾等之考慮及對獨立估值報告內之假設及方法作出之檢討，太平洋港口董事會採納約102.27億港元為總代價屬公平合理，符合一般商業條款。有關該等假設、方法及貼現率之概要載於本通函附錄四所載由西門編製之獨立估值內。

(ii) 其他估值方法：

倘採用其他估值方法：

- 總代價約102.27億港元乃企業價值（「EV」）／經調整EBITDA倍數（即總代價除以本通函所載截至二零零二年六月三十日止年度之經調整EBITDA）約9.6倍。
- 太平洋港口應付之總代價較基建資產之經審核備考有形資產淨值（連同本通函所載於二零零二年六月三十日之股東貸款及唐津貸款）超出約12.03億港元，有關差額已呈列為將基建資產之賬面值調整至參照西門所編製基建資產於二零零二年六月三十日之估值而釐定之有關公平價值（載列於本通函擴大後之太平洋港口集團之備考報表）。總代價約相當於價格／有形資產淨值倍數之1.1倍（定義為總代價除以基建資產（連同股東貸款及唐津貸款）於二零零二年六月三十日之經審核備考有形資產淨值約90.24億港元）。

吾等已考慮及審閱以上倍數，認為EV／經調整EBITDA倍數及價格／有形資產淨值倍數乃較合適及慣用之基建資產估值指標。吾等認為EV／經調整EBITDA倍數適合用作評估資產購買（例如基建資產收購事項）之價值，多於評估股份購買之價值。根據吾等查閱亞太區內可比較上市公司之結果，發現了長江基建集團有限公司及合和實業有限公司，而兩間均為聯交所上市公司。儘管兩間公司擁有不同之資產組合及地域覆蓋面，惟當考慮其整體基建資產組合時，吾等認為兩間公司乃最接近之可比較上市公司。

## 德國商業銀行函件

於最後可行日期之有關估值倍數載列於下文。吾等認為基建資產之EV／經調整EBITDA倍數及價格／有形資產淨值倍數與該等可比較上市公司相若，而基建資產收購事項之總代價屬公平合理。

	EV／經調整 EBITDA倍數 (倍)	價格／有形 資產淨值倍數 (倍)
長江基建集團有限公司	6.9	1.2
合和實業有限公司	11.4	0.3
基建資產收購事項	9.6	1.1

(iii) 發行新世界基建代價股份：

根據基建資產收購事項，部份代價將會以發行新世界基建代價股份之方式支付。新世界基建代價股份於發行時將與當時已發行之太平洋港口股份在各方面享有同等權益，包括有權於完成日期後收取任何所宣派之股息。新世界基建代價股份相當於：

- 太平洋港口現有已發行普通股股本約41.41%；
- 太平洋港口因發行全部代價股份擴大惟於轉換優先股前之已發行普通股股本約5.84%；及
- 太平洋港口因發行全部代價股份及悉數轉換全部優先股後擴大之已發行普通股股本約4.79%。

每股新世界基建代價股份約0.9327港元之發行價乃參照卓德編製之太平洋港口獨立估值後釐定。太平洋港口之估價乃按市盈率法釐定。發行價乃按已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股，以及卓德對太平洋港口之估值約49億港元為基準釐定。吾等已將發行價與太平洋港口股份過往若干成交價及於二零零二年六月三十日每股太平洋港口股份之有形資產淨值作出比較。按照發行價發行新世界基建代價股份相當於：

- (i) 於最後可行日期每股太平洋港口股份在聯交所所報收市價0.435港元溢價約114.41%；
- (ii) 於二零零二年十月十六日（即二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後一個交易日）

## 德國商業銀行函件

每股太平洋港口股份在聯交所所報收市價0.425港元溢價約119.46%；

- (iii) 二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後10個交易日每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價0.402港元溢價約132.01%；
- (iv) 二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後30個交易日每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價0.421港元溢價約121.54%；
- (v) 二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後60個交易日每股太平洋港口股份在聯交所所報平均收市價0.411港元溢價約126.93%；
- (vi) 二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後兩個曆年每股太平洋港口股份在聯交所所報最高收市價0.550港元溢價約69.58%；
- (vii) 二零零二年十月十七日太平洋港口股份在聯交所暫停買賣以待發表該公佈前最後兩個曆年每股太平洋港口股份在聯交所所報最低收市價0.295港元溢價約216.17%；及
- (viii) 根據太平洋港口於二零零二年六月三十日之經審核財務報表（假設優先股獲悉數轉換）計算每股太平洋港口股份有形資產淨值約0.7008港元之價格溢價約33.09%。

吾等認為，新世界基建代價股份之發行價遠高於太平洋港口及太平洋港口股東之權益，即於完成時約853,000,000股新太平洋港口股份按每股約0.9327港元發行，佔太平洋港口就基建資產收購事項應付予新世界基建之總代價約7.78%。

經考慮以上所述，太平洋港口董事會就基建資產收購事項所採納之總代價乃根據獨立估值報告釐定，並且符合分析時所採用之其他估值方法。

此外，新世界基建代價股份之發行價遠高於太平洋港口及太平洋港口股東之權益。經全面考慮以上所述後，吾等認為根據基建資產收購事項而釐定之總代價乃屬公平合理，並符合太平洋港口及太平洋港口股東之整體利益及一般商業條款。

服務資產收購事項

根據服務資產銷售協議，太平洋港口根據服務資產收購事項應付予新世界創建股東之代價約為109.13億港元，上述代價乃參考美國評值對新世界創建集團編製之獨立估值後，按公平原則磋商釐定。新世界創建集團於二零零二年六月三十日之估值為110.03億港元（已經就新世界創建股東選擇現金股息之金額約8,961萬港元後約相當於109.13億港元作出調整）。新世界創建集團營運附屬公司之估值乃根據稱為現金流量貼現法之收入法釐定。代價將由太平洋港口發行新世界創建代價股份予新世界創建股東或其代名人支付，發行價為每股新世界創建代價股份約0.9327港元，表示太平洋港口於重組事項前之隱含股本價值約為49億港元（按已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股為基準計算）。新世界創建代價股份之股份交換比率為1股新世界創建股份獲派約8.84股太平洋港口股份，此比率乃按服務資產收購事項之代價為基準釐定。新世界創建全部已發行股本之代價價值約相當於新世界創建集團之有形資產淨值之2.4倍。

為評估代價對太平洋港口及太平洋港口股東而言是否屬公平合理及符合彼等之利益，吾等已審閱並考慮(i)太平洋港口董事會所採納之代價基準；(ii)用以決定服務資產收購事項之代價是否符合市值之其他估值方法；及(iii)太平洋港口發行新世界創建代價股份予新世界創建股東是否公平三項因素，現載列如下：

(i) 代價基準：

美國評值認為，以稱為現金流量貼現法之收入法計算，新世界創建於二零零二年六月三十日之估值約為110.03億港元，惟並未就新世界創建股東選擇現金股息之金額約8,961萬港元作出調整。經計及該項調整後，由美國評值編製之服務資產獨立估值約相當於109.13億港元，相等於太平洋港口根據服務資產收購事項應付予新世界創建股東之代價，亦成為有關代價之基準。吾等已經與美國評值討論基本假設基準及獨立估值方法，包括預期營業額、成本架構及貼現率（誠

如獨立估值所載，(a)承包、電機工程及物業管理之貼現率約為10%，(b)設施管理、運輸及環境與消費者相關服務則約為9%，(c)保安約為14%，(d)財務管理及投資約為15%，以及(e)企業開支之綜合調整約為9.3%)，並於參考有關刊物及調查報告後，同意所採用之假設及方法與一般市場慣例相符。吾等亦已參考證券行刊發之研究報告或擁有運輸、建築或物業管理資產公司之年報，以評估服務資產之整體行業前景及展望，而該等行業條件乃獨立估值中達致服務資產收購事項代價之支持基礎。吾等認為，根據吾等之考慮及對獨立估值報告內之假設及方法作出之檢討，太平洋港口董事會所採納之代價約109.13億港元乃屬公平合理，並符合一般商業條款。有關該等假設、方法及貼現率之概要載於本通函附錄五所載由美國評值編製之獨立估值內。

(ii) 其他估值方法：

所採用之其他估值方法如下：

- 總代價約109.13億港元相當於EV／經調整EBITDA倍數（即本通函所載經調整新世界創建之現金及債務後之總代價約109.13億港元除以截至二零零二年六月三十日止年度之經調整EBITDA）約6.9倍。
- 代價約109.13億港元相當於市盈率（其定義為總代價除以新世界創建集團截至二零零二年六月三十日止年度之股東應佔經審核溢利）約12.9倍。
- 太平洋港口應付之代價超出新世界創建集團於二零零二年六月三十日之經審核資產淨值總額約64.44億港元。經計及於二零零二年六月三十日現金股息金額約8,961萬港元之調整後，太平洋港口將於其時將服務資產收購事項約65.34億港元之金額記錄為無形資產。

經考慮新世界創建之服務資產既多元化而又緊密協調，具備協同效益優勢及規模經濟利益，據吾等所知，並無任何香港或亞太區上市公司擁有類似新世界創建之業務概況及組合，

可與新世界創建作直接或近似比較。有見及此，吾等根據估值倍數評估服務資產收購事項之代價時，已全面考慮新世界創建之服務資產，並與恒生工商分類指數(Hang Seng Commercial and Industrial Index)（「HSCII」，所有指定證券之市值加權指數，用以釐定聯交所之工商業股份表現）作出比較。吾等已審核及知悉，HSCII之成份公司於最後可行日期之市盈率約為14.36倍，故吾等認為就新世界創建計算之市盈率乃與HSCII之市盈率高若。鑑於新世界創建之業務性質為提供服務，吾等認為將代價與新世界創建集團之資產淨值比較並不適宜。此外，由於服務資產收購事項之代價將以發行新世界創建代價股份悉數或100%支付，吾等認為評估代價之整體公平及合理程度時，應與發行新世界創建代價股份及發行價一併作整體評估。

(iii) 新世界創建代價股份：

根據服務資產收購事項，代價將以發行新世界創建代價股份悉數支付。新世界創建代價股份於發行後將於各方面與當時已發行之太平洋港口股份享有同等權益，包括收取於完成日期後所宣派之任何股息之權利。新世界創建代價股份相當於：

- 太平洋港口現有已發行普通股股本約568.02%；
- 太平洋港口經發行所有代價股份而擴大，但於轉換優先股前之已發行普通股股本約80.07%；及
- 太平洋港口經發行所有代價股份及悉數轉換優先股而擴大之已發行普通股股本約65.71%。

每股新世界創建代價股份約0.9327港元之發行價乃參考卓德編製之太平洋港口獨立估值後釐定。太平洋港口之估值乃按市盈率法釐定。發行價乃按已發行2,059,968,000股太平洋港口股份及3,193,654,306股優先股，以及卓德對太平洋港口之估值約49億港元之基準釐定。吾等已將發行價與太平洋港口股份之若干歷史成交價及於二零零二年六月三十日之每股太平洋港口股份有形資產淨值作出比較。由於與本函件「基建資產收購事項」一節第(iii)部（標題為「發

行新世界基建代價股份」)之分析相同,吾等認為新世界創建代價股份之發行價遠高於太平洋港口及太平洋港口股東之權益,即約11,701,000,000股新太平洋港口股份按每股約0.9327港元發行,太平洋港口就服務資產收購事項應付予新世界創建股東全數代價。

經考慮以上所述,太平洋港口董事會就服務資產收購事項所採納之代價乃根據獨立估值報告釐定,並且符合分析所得之市盈率。此外,新世界創建代價股份之發行價遠高於太平洋港口及太平洋港口股東之權益,而新世界創建代價股份構成太平洋港口就服務資產收購事項應付之所有代價。經全面考慮以上所述後,吾等認為根據服務資產收購事項釐定之代價乃屬公平合理,並符合太平洋港口及太平洋港口股東之整體利益及一般商業條款。

### (3) 其他重大條款

誠如本通函所述,收購事項包括多項重大條款,包括但不限於新世界基建之不競爭承諾、新世界發展之不競爭及委聘承諾及新世界創建股東之不出售承諾。

#### 新世界基建之不競爭承諾

根據基建資產銷售協議之條款,新世界基建已向太平洋港口作出不競爭承諾,承諾(其中包括)新世界基建不會亦將促使其附屬公司不會以任何有關身份,於完成日期起計15年內在世界各地直接或間接進行任何有關收費道路、收費橋樑、隧道、食水處理廠、發電廠或隧道之投資、開發、經營或管理事務,又或製造、買賣或銷售食水處理設備(若干獲准進行之活動除外)。

#### 新世界發展之不競爭及委聘承諾

根據服務資產銷售協議之條款,新世界發展及太平洋港口於完成時將會訂立一項不競爭及委聘承諾契據,據此,新世界發展將會向太平洋港口承諾,於完成日期起計15年期間內,新世界發展不會亦將促使其附屬公司(太平洋港口集團成員公司除外)不會直接或間接參與下列任何性質之業務,或於當中持有任何權利或擁有權益,惟根據若干例外情況進行者除外:

- 服務資產所包含之亞洲區內任何服務;或
- 基建資產所包括之世界各地任何項目。

## 德國商業銀行函件

根據不競爭及委聘承諾契據，新世界發展集團將獲准從事（包括但不限於）以下業務：

- 新世界發展集團持續經營於二零零二年十月二十一日仍持續經營之任何業務（不包括在新世界創建集團業務或新世界基建集團業務中於二零零二年十月二十一日與彼等經營之基建資產相關之部份）；
- 新世界發展集團任何成員公司於聯交所或獲確認之任何證券交易所上市之任何公司之投資（不包括接受投資之公司之業務），惟新世界發展集團於該上市公司之權益不得超過該上市公司之全部已發行股本15%；
- 就服務資產之設施管理及輔助相關業務而言，新世界發展集團任何成員公司可經營或擁有於過去一直經營之酒店或消閒物業或旅館業務（新世界發展集團於該等業務中持有權益，不論所持股權之份量多寡）中所持之權益（不包括來自一直經營之業務之年度收益超過該業務年度收益總額15%之任何業務）；
- 就服務資產之設施管理及物業管理相關業務而言，新世界發展集團向百貨公司、超級市場／廣場、酒店、娛樂、消閒、醫療、康樂及其他特別用途設施等機構、電訊及廣播設施或物業提供設備及物業管理服務；
- 新世界發展集團任何成員公司就新世界發展集團擁有之發展項目提供建築及／或建築項目管理服務；
- 新世界發展集團任何成員公司以一般商業條款及按公平原則根據太平洋港口獨立董事容許提供有關基建資產之服務之決定向擴大後之太平洋港口集團提供該等服務；及
- New World Liberty China Ventures Limited（新世界發展持有50%權益之合營企業）或其附屬公司目前經營或建議經營之業務。

此外，新世界發展將根據不競爭及委聘承諾契據（須受若干保留意見限制）向太平洋港口承諾，就新世界發展集團於香港提供新世界創建集團服務資產包括之任何服務之所有規定，委聘擴大後之太平洋港口集團由完成日期起計15年期間提供該等服務。



根據不競爭及委聘承諾，如：(i)需要該等服務之業務及項目並非由新世界發展全資擁有，或新世界發展無權選擇有關業務及項目之該等服務供應商；(ii)遵守該等承諾之條款有違新世界發展有關業務或項目之合同所載之條款或任何適用法例、規定或有關當局頒發之行政指令；或(iii)擴大後之太平洋港口集團並無提供所需服務之所需資格，新世界發展不得委聘擴大後之太平洋港口集團提供服務資產所包括之任何服務。

倘新世界發展不再為太平洋港口之控股股東，委聘承諾則會失效。

新世界創建股東之不出售承諾

根據服務資產銷售協議，各新世界創建股東已向太平洋港口承諾於服務資產收購事項完成後六個月內不出售或以其他方法出售配發予彼等之任何新世界創建代價股份，或使其承擔債務，惟獲太平洋港口事先同意或向新世界發展或其代名人出售任何新世界創建代價股份除外。

經考慮以上所述，新世界基建之不競爭承諾及新世界發展之不競爭及委聘承諾整體上乃按照一般商業條款給予太平洋港口為期15年之商業保護。新世界創建股東之不出售承諾能給予太平洋港口保護，使其免受銷售新世界創建代價股份之壓力。吾等認為，給予太平洋港口承諾符合太平洋港口及太平洋港口股東之整體利益。

#### 4) 財務影響

吾等評估收購事項對太平洋港口之財務影響時，乃根據：(i)太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表；(ii)擴大後之太平洋港口集團之該等備考報表（載於本通函附錄三）；及(iii)有關太平洋港口集團之財務資料及有關擴大後之太平洋港口集團之備考財務資料（載於本通函「有關太平洋港口集團及擴大後之太平洋港口集團之資料」第10節）。各方面之財務影響如下：

股東應佔溢利

於收購事項後，太平洋港口之股東應佔溢利將由約1.44億港元（根據太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度經審核綜合財務報表內所示經審核數字計算）增加至約8.54億港元（根據擴大後之太平洋港口集團之該等備考報表內所示未經審核備考數字計算，已計及本通函附錄三第3部所載就重組事項之重大備考調整），增幅約為5.9倍。

### 現金盈利

太平洋港口之現金盈利將由約3.78億港元（根據本通函內有關太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之財務資料計算）增加至約21.36億港元（根據本通函內有關擴大後之太平洋港口集團之備考財務資料計算），增幅約為5.6倍。太平洋港口之盈利基礎將於收購事項後擴大。

### 股東權益回報

- 以股東應佔溢利計算，太平洋港口之股東權益回報（即股東應佔溢利除以股東資金總額）將由約3.9%（根據太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表內所示經審核數字計算）增加至約5.5%（根據擴大後之太平洋港口集團之該等備考報表內所示未經審核備考數字計算，已計及本通函附錄三第3部所載就重組事項之重大備考調整）。
- 以現金盈利計算，太平洋港口之股東權益回報（即現金盈利除以股東資金總額）將由約10.2%（根據本通函內有關太平洋港口集團之財務資料及太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度經審核綜合財務報表內所示經審核數字計算）增加至約13.9%（根據本通函內有關擴大後之太平洋港口集團之備考財務資料及擴大後之太平洋港口集團之該等備考報表內所示未經審核備考數字計算，已計及本通函附錄三第3部所載就重組事項之重大備考調整）。

於重組事項後，太平洋港口股東之股東權益回報將會增加。

### 每股盈利

太平洋港口將就收購事項發行約12,554,000,000股代價股份。新世界基建將於完成時根據優先股之條款，以1股優先股可轉換1股太平洋港口股份之比率，將所持之優先股悉數兌換為繳足股款之太平洋港口股份。因此，太平洋港口將發行合共約15,748,000,000股新太平洋港口股份，與當時已發行之其他太平洋港口股份於各方面均享有同等權益。太平洋港口將於重組事項後擁有合共約17,808,000,000股已發行太平洋港口股份。在此前提下：

- 以股東應佔溢利計算，每股太平洋港口股份盈利將由約0.49港仙（稱為每股太平洋港口股份基本盈利，即股東應佔經審核溢利減優先股息，除以太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表所述已發行普通股股數），或由約2.72港仙（稱為每股攤薄盈利，即根據太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度之經審核財務報表所示股東應佔經審核溢利除以重組事項及約

3,194,000,000股優先股獲悉數轉換前之已發行太平洋港口股份約2,060,000,000股)增加至約4.80港仙(即根據擴大後之太平洋港口集團之該等備考報表所示股東應佔未經審核備考溢利(已計及本通函附錄三第3部所載重組事項之重大備考調整),除以重組事項後當時已發行之太平洋港口股份合共約17,808,000,000股),增幅分別約為9.8倍或約為1.8倍。

- 以現金盈利計算,每股太平洋港口股份盈利將由約7.20港仙(即根據本通函內有關太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度之財務資料所示現金盈利,除以重組事項及約3,194,000,000股優先股獲悉數轉換前之已發行太平洋港口股份約2,060,000,000股計算)增加至約11.99港仙(即根據本通函內有關擴大後之太平洋港口集團之備考財務資料所示現金盈利,除以重組事項後當時已發行之太平洋港口股份合共約17,808,000,000股),增幅約為1.7倍。就本分析而言,現金盈利適用於所有類別之股東,故重組事項前之每股太平洋港口基本現金盈利與每股太平洋港口股份攤薄現金盈利並無差別。

於重組事項後,太平洋港口之每股盈利將會增加。

### 資產淨值

於收購事項後,太平洋港口之資產淨值將由約37.17億港元(根據太平洋港口於二零零二年六月三十日之經審核綜合財務報表所示經審核數字計算)增加至約154.03億港元(根據擴大後之太平洋港口集團之該等備考報表所示未經審核備考數字計算)。每股資產淨值(即資產淨值除以已發行普通股股數)亦將由每股約0.71港元(根據於重組事項及約3,194,000,000股優先股悉數轉換前已發行太平洋港口股份約2,060,000,000股計算)增加至每股約0.86港元(根據於重組事項後當時已發行之太平洋港口股份約17,808,000,000股計算),增幅約為22.4%。

太平洋港口將於收購事項後錄得經調整資產及無形資產分別約12.03億港元及65.34億港元,即根據基建資產收購事項之應付總代價與基建資產合併有形資產淨值之差額,以及根據服務資產收購事項之應付代價與服務資產經審核有形資產淨值之差額,並經新世界創建於二零零二年六月三十日之現金股息金額約8,961萬港元及先前商譽調整。太平洋港口之每股有形資產淨值(即有形資產淨值除以已發行普通股股數)將由每股約0.70港元(根據於重組事項及約3,194,000,000股優先股獲悉數轉換前已發行太平洋港口股份約2,060,000,000股計算)減少至每股約0.50港元(根據於重組事項後當時已發行之太平洋港口股份約17,808,000,000股計算),減幅約為28.6%。

### 債務對股東權益及淨債務對資本總額

於收購事項後，太平洋港口之總債務（「總債務」）（即銀行貸款及透支加長期負債（包括流動及非流動部份）加結欠新世界基建之金額（包括流動及非流動部份），減去附屬公司之少數股東貸款）將增加約113.73億港元（根據擴大後之太平洋港口集團之該等備考報表所示未經審核備考數字計算）。債務對股東權益比率（即總債務除以股東資金總額）將會由淨現金流量轉為約73.8%。淨債務對資本總額比率（即總債務減銀行結存及現金除以總債務加資產淨值）將會由淨現金流量轉為本通函所載約34.1%。

### 營運資金

經計及用以支付收購事項代價之太平洋港口內部資源中之現金後，太平洋港口之現金及銀行結存將於收購事項後由約3.49億港元（根據太平洋港口於二零零二年六月三十日之經審核綜合財務報表所示經審核數字計算）增加至約22.51億港元（根據擴大後之太平洋港口集團之該等備考報表所示未經審核備考數字計算），增幅約為6.44倍。

### 債務償還

於收購事項後，太平洋港口之經調整EBITDA將由約4.51億港元（根據本通函內有關太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之財務資料計算）增加至約30.53億港元（根據本通函內有關擴大後之太平洋港口集團之備考財務資料計算），增幅約為6.8倍。就債務償還而言，太平洋港口之經調整EBITDA／經調整利息開支倍數（載於本通函內）將因此約為6.2倍，而總債務／經調整EBITDA倍數（載於本通函內）於重組事項後將約為3.7倍。

### 股權攤薄

根據重組事項，新世界基建將於完成時按照優先股之條款，以1股優先股獲派1股太平洋港口股份之比率，將所持之優先股悉數轉換為繳足股款太平洋港口股份。轉換優先股並不構成收購事項之一部份，毋須取得獨立太平洋港口股東批准。轉換優先股及進行收購事項前，現有獨立太平洋港口股東於太平洋港口所佔之權益百分比約為25%（按約515,000,000股太平洋港口股份除以約2,060,000,000股已發行太平洋港口股份計算）。於收購事項後，現有獨立太平洋港口股東於太平洋港口所佔權益百分比將由約9.8%（根據約515,000,000股太平洋港口股份除

## 德國商業銀行函件

以重組事項及假設約3,194,000,000股優先股獲悉數轉換前已發行太平洋港口股份約2,060,000,000股計算)減至約2.89%。

經考慮根據上述備考基準分析收購事項及重組事項之整體財務影響後，太平洋港口之股東權益回報將會增加（以現金盈利計算，由約10.2%增加至約13.9%），而每股盈利亦會顯著上升（以現金盈利計算，由約7.2港仙上升至約11.99港仙），顯示太平洋港口之盈利有上升趨勢，符合太平洋港口股東之利益。在評估資產組合時，每股太平洋港口股份之資產淨值將增加約22.4%，而每股太平洋港口股份之有形資產淨值將減少約28.6%，反映太平洋港口之資產已改為基礎設施、港口發展及服務。儘管債務對股東權益比率將達到約74%，惟太平洋港口之經調整EBITDA／經調整利息開支倍數將約為6.2倍，而總債務／經調整EBITDA倍數將約為3.7倍，表示擴大後之太平洋港口集團之股本架構於收購事項後有所改變。吾等認為，由於擴大後之太平洋港口集團之資產基礎將會大幅擴大，故上述情況實為合理。此外，現金盈利將會由太平洋港口之約3.78億港元增至擴大後之太平洋港口集團之約21.36億港元。此數額經已計及總債務之利息開支加本通函附錄三第3部所載就重組事項作出之其他重大備考現金調整。現金盈利將會大幅增加，加上屬於經常性盈利，故有助擴大後之太平洋港口集團減少重組事項後之總債務。儘管現有獨立太平洋港口股東會蒙受股權攤薄影響，吾等認為攤薄應與每股太平洋港口股份之現金價值增加一併考慮。基於以上分析，吾等認為收購事項乃屬公平合理，並符合太平洋港口及太平洋港口股東之整體利益。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為收購事項符合太平洋港口及太平洋港口股東之整體利益，就太平洋港口及太平洋港口股東而言，其條款乃屬公平合理，並按照一般商業條款進行。因此，吾等推薦太平洋港口獨立董事委員會建議獨立太平洋港口股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購事項。

此致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期21樓  
太平洋港口有限公司  
太平洋港口獨立董事委員會 台照

代表

德國商業銀行香港分行

亞太區企業融資總裁

企業融資（併購業務）主管

符致京

何婉儀

謹啟

二零零二年十一月十八日

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）編製之報告全文，以供載入本通函。

## 1. 基建資產

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓  
電話 (852) 2289 8888  
傳真 (852) 2810 9888

敬啟者：

以下為吾等就下文第六節「出售公司」一節所列各公司（「出售公司」）及彼等各自之附屬公司（以下統稱「出售集團公司」）之備考財務資料編製之報告，以供載入太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）於二零零二年十一月十八日刊發之通函，內容有關建議收購Lotsgain Limited及新世界基建（中國）投資有限公司（「新世界基建（中國）」）（兩者均為新世界基建有限公司（「新世界基建」）之全資附屬公司）所持出售公司之全部權益。

於本報告刊發日期，有關出售公司、彼等各自之附屬公司及共同控制實體之詳情載於下文第六節。

誠如下文第六節附註(a)所示，該等於英屬處女群島註冊成立之出售公司並無編製經審核財務報表。然而，吾等已審閱該等公司自彼等各自註冊成立日期以來之管理賬目及所有重大交易。

誠如下文第六節附註(b)及(g)所示，吾等擔任該等於英屬處女群島或香港註冊成立之出售公司、彼等各自之附屬公司及共同控制實體之核數師。

有關該等於中華人民共和國（「中國」）成立之出售公司、彼等各自之附屬公司及共同控制實體，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則獨立審核該等公司截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止三個年度（「有關期間」）各自之管理賬目。吾等亦已作出調整以重列該等管理賬目，藉以符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則及香港普遍採納之會計原則。

吾等已審閱出售公司、彼等各自之附屬公司及共同控制實體於有關期間之經審核財務報表或管理賬目（已按上文所述經吾等獨立審閱或審核）。吾等乃根據香港會計師公會頒佈之「售股章程及申報會計師」核數指引進行審查。

下文第一節至第七節所載之備考財務資料（「備考財務資料」）乃根據出售集團公司屬下所有公司之經審核財務報表或（倘適合）管理賬目（按上文所述經吾等獨立審閱或審核）按下文第五節附註(1)所載之基準編製。各公司之董事於有關期間負責編製真實及公平之賬目。在編製該等賬目時須選擇及貫徹採用適當之會計政策。

太平洋港口董事負責編製備考財務資料。吾等之責任乃根據審查結果對備考財務資料達致獨立意見，並向閣下呈報該項意見。

吾等認為，就本報告而言，根據下文第五節附註(1)所載之基準而編製之備考財務資料，真實及公平地反映出出售集團公司於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之備考合併財務狀況，以及出售集團公司於有關期間之備考合併業績及備考合併現金流量。

## 一、備考合併損益表

	第五節 附註	截至六月三十日止年度		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	3	749,890	709,919	617,210
經營成本	5	<u>(228,922)</u>	<u>(273,950)</u>	<u>(361,404)</u>
扣除融資前經營溢利		520,968	435,969	255,806
融資成本	6	(107,136)	(93,461)	(114,208)
分佔共同控制實體業績		<u>521,823</u>	<u>524,719</u>	<u>579,550</u>
除稅前溢利		935,655	867,227	721,148
稅項	8	<u>(60,824)</u>	<u>(49,985)</u>	<u>(72,118)</u>
除稅後溢利		874,831	817,242	649,030
少數股東權益		<u>(43,428)</u>	<u>(39,813)</u>	<u>(4,985)</u>
股東應佔溢利		<u><u>831,403</u></u>	<u><u>777,429</u></u>	<u><u>644,045</u></u>
股息	9	<u><u>790,000</u></u>	<u><u>800,000</u></u>	<u><u>550,000</u></u>



## 二、備考合併資產負債表

	第五節 附註	於六月三十日		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
<b>資產</b>				
流動資產				
應收賬項、按金及 預付款項	11	70,535	85,962	91,337
一少數股東所欠款項		167,214	185,727	205,389
銀行結存及現金		235,274	305,268	352,182
總流動資產		473,023	576,957	648,908
非流動資產				
共同控制實體	12	5,937,340	6,177,827	6,561,543
其他投資	13	749,079	855,014	—
一間中介控股公司之欠款	14	184,981	309,662	351,546
固定資產	15	6,019,570	5,869,312	5,657,627
總資產		<u>13,363,993</u>	<u>13,788,772</u>	<u>13,219,624</u>
<b>負債及股東權益</b>				
負債				
流動負債				
應付賬項及應計費用	16	566,843	622,288	681,100
欠少數股東款項		80,728	69,335	82,232
長期銀行借貸之流動部份	17	62,400	—	2,336
稅項		6,623	5,585	5,037
總流動負債		716,594	697,208	770,705
長期負債				
銀行及其他借貸	17	1,069,875	1,026,585	1,153,479
欠中介控股公司之款項	14	6,972,963	8,192,932	7,253,623
遞延利息收入		129,961	168,968	234,542
遞延稅項	8	—	—	9,318
總負債		8,889,393	10,085,693	9,421,667
股東權益				
合併資本及儲備	18	2,840,690	2,028,040	2,122,085
少數股東權益		1,633,910	1,675,039	1,675,872
總股東權益及負債		<u>13,363,993</u>	<u>13,788,772</u>	<u>13,219,624</u>

## 三、備考合併現金流量表

	第五節 附註	截至六月三十日止年度		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務之現金流入淨額	20(a)	214,076	329,143	391,386
投資回報及融資費用				
已收利息		51,407	45,976	194,077
已付利息		(36,865)	(28,341)	(54,082)
已收共同控制實體之股息		232,427	589,822	477,717
已付股息		(250,000)	(1,590,000)	(550,000)
固定投資回報之 合作合營企業之收入		89,628	17,726	—
投資回報及融資費用之 現金流入／(流出)淨額		86,597	(964,817)	67,712
稅項				
已付中國所得稅		(21,505)	(12,281)	(18,858)
投資業務				
固定資產之增加		(78,815)	(8,804)	(4,191)
共同控制實體欠款 減少／(增加)		107,603	(261,613)	462,338
於共同控制實體之投資增加		—	(6,600)	—
三個月後到期短期存款之投資		(55,607)	(131,339)	(150,000)
三個月後到期短期存款之提取		197,751	55,607	131,339
出售固定資產所得款項		1,225	1,088	490
投資活動之現金流入／ (流出)淨額		172,157	(351,661)	439,976
融資前之現金流入／(流出)淨額		451,325	(999,616)	880,216
融資				
欠控股公司款項 (減少)／增加		(519,244)	1,095,288	(981,193)
少數股東注資		—	4,280	—
提取銀行及其他貸款		65,995	390	129,230
償還銀行及其他貸款		(62,400)	(106,080)	—
融資之現金(流出)／ 流入淨額	20(b)	(515,649)	993,878	(851,963)
現金及現金等值項目 (減少)／增加		(64,324)	(5,738)	28,253
匯率變動影響		(698)	—	—
年初之現金及現金等值項目		244,689	179,667	173,929
年終之現金及現金等值項目		179,667	173,929	202,182
現金及現金等值項目之分析 銀行結存及現金		179,667	173,929	202,182

## 四、備考合併已確認損益表

	第五節 附註	截至六月三十日止年度		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
未於備考合併損益表 確認之換算附屬公司 及共同控制實體 所產生之滙兌差額	18	(5,682)	—	—
股東應佔溢利		<u>831,403</u>	<u>777,429</u>	<u>644,045</u>
已確認之收益總額		825,721	777,429	644,045
收購一間共同控制實體 持有之聯營公司權益 產生之商譽	18	(8,904)	—	—
收購一間共同控制實體 額外權益所產生 之商譽	18	—	(1,055)	—
出售一間共同控制實體 所持有之聯營公司權益 時解除所佔商譽	18	—	976	—
		<u>816,817</u>	<u>777,350</u>	<u>644,045</u>

## 五、備考財務資料附註

## (1) 編製基準

編製上文第一及第三節所載之備考損益表及備考現金流量表，旨在反映出售集團公司之業績及現金流量，以及彼等分佔共同控制實體業績之情況，以作為綜合計算之申報單位。

編製上文第二節所載出售集團公司於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之備考資產負債表，旨在呈列出售集團公司於該等日期之資產及負債，以作為綜合計算之申報單位。

所有集團內部之交易及結餘均已於綜合計算時對銷。

## (2) 主要會計政策

備考財務資料乃按原始成本準則編製。出售集團公司於達致本報告所載之備考財務資料時所採納之主要會計政策載列如下。該等政策符合香港普遍採納之會計原則，以及遵照香港會計師公會所頒佈之會計準則編製。

## (i) 商譽

商譽指收購價超出所收購附屬公司或共同控制實體時資產淨值之公平價值之差額。

於二零零一年七月一日或以後收購附屬公司所產生之商譽已計入無形資產。於二零零一年七月一日或以後收購共同控制實體所產生之商譽則計入共同控制實體投資。商譽將於估計可使用年期不多於二十年內按直線法攤銷。於二零零一年七月一日前進行收購所產生之商譽先計入收購該年之儲備。出售集團公司已採納會計實務準則（「會計實務準則」）第30號「業務合併」之過渡條文，而於二零零一年七月一日前產生之商譽並未附追索權撥充資本及予以攤銷。根據會計實務準則第31號「資產減值」，該等商譽之任何其後減值會於備考合併損益表中確認。

## (ii) 附屬公司

附屬公司乃出售集團公司有權行使控制權監管其財務及運作政策之公司，包括中國之合資合營企業或合作合營企業。

## (iii) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥或其他實體形式成立之合營企業，當中合營者擁有各自之權益，且會訂立合約協議，界定其共同控制該實體之經濟活動。

共同控制實體之權益按成本值加上分佔收購後業績、儲備及收購所產生之商譽（扣除累積攤銷後），再減去耗蝕虧損撥備後列賬。分佔收購後業績及儲備依據有關溢利分佔比率計算，該比率視乎共同控制實體之性質而改變，現說明如下：

### 合資合營企業

合資合營企業為在中國成立之中外合營企業，合營各方按合營合同所定比例注資，而分佔溢利時，則按各自之注資比例分派。

### 合作合營企業

合作合營企業為在中國成立之中外合營企業，合營各方分佔溢利之比例及於合營期限屆滿時分佔合營企業之資產淨值並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合同所定比例分派。如出售集團公司不能於合營期限終止時分佔合作合營企業之資產淨值，於該合作合營企業之投資成本將根據合營期限而攤銷。

### 股份有限公司

股份有限公司為有限責任公司，每位股東之實際權益按其持有之有投票權股本數量而定。

## (iv) 於中國之合營企業

### 合資合營企業

出售集團公司於此等合營企業之投資作附屬公司（如出售集團公司可對其財務及營運政策行使控制權）入賬，或作共同控制實體（如成立合資合營企業之合營各方共同控制其經濟活動）入賬。

若出售集團公司並無單方面或共同控制合資合營企業之管理，則該合營企業將作其他投資入賬。

#### 合作合營企業

出售集團公司於此等合營企業之投資作附屬公司（如出售集團公司可對其財務及營運政策行使控制權）入賬，或作共同控制實體（如成立合作合營企業之合營各方共同控制其經濟活動）入賬。

#### 固定投資回報之合營企業

當投資於及貸款予合營企業所得之投資收入於大部份合營期限內為根據合營合同之規定所計算而提供一固定收入，此等合營企業將當作固定投資回報之合營企業處理。固定投資回報之合營企業作其他投資入賬，並按其成本減已償還資本入賬。

#### (v) 固定資產資本化

所有關於興建固定資產之直接及間接成本（包括建築期間有關借貸資金之借貸成本及外幣換算差額）乃資本化作為固定資產之成本。

#### (vi) 固定資產及折舊

固定資產按成本減累積折舊及耗蝕虧損列賬。

收費道路及收費橋樑之折舊乃採用償債基金方式或直線法計算。償債基金方式按相等於有關收費道路及收費橋樑之成本以年利率介乎2%至13%複合率計算其每年之折舊額，並於有關合營期限屆滿時，將與有關之收費道路及收費橋樑之成本值相等。若干收費道路及收費橋樑之折舊按其收費期間（介乎21至29年）以直線法撇銷其成本計算。

其他固定資產之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷成本。其年率介乎7%至33.3%。

在建工程並無計算折舊撥備。

將固定資產修復至其正常操作狀況所引致之主要成本自備考合併損益表扣除。裝修成本已按其對出售集團公司之預期可使用年期撥充資本及折舊。

於每個結算日，出售集團公司會按內部及外部資料評估固定資產是否有耗蝕虧損跡象。倘若有跡象顯示已出現減值情況，則估計資產之可收回數額，並在適當情況下確認耗蝕虧損，以將資產減至其可收回數額。該等耗蝕虧損於備考合併損益表確認。

出售固定資產之盈虧乃按出售有關資產所得款項淨額與其賬面值之差額列入備考合併損益表確認。

#### (vii) 維修及保養費用

收費道路及橋樑之維修及保養費用於產生時自備考合併損益表扣除。

#### (viii) 撥備

倘若因過去所發生事件而導致出售集團公司出現現有法律或推定責任。而在解除責任時可能會導致資源流出，則於能夠可靠估計數額時確認撥備。倘出售集團公司預期可取回撥備之數額，則可於實際確定取回時確認為獨立資產。

(ix) 遞延稅項

遞延稅項乃按現行稅率就計算溢利時在稅務上及賬目上引致之時差於可見將來預計會產生之負債或資產之付收而作出準備。

(x) 營運租約

營運租約乃資產擁有權之收益及風險絕大部份仍屬出租人享有及承擔之租約，而應付租金（扣除出租人收取之獎勵）乃按租約年期以直線法入賬。

(xi) 退休福利成本

出售集團公司就中國若干合營企業向由市政府成立之僱員退休金計劃供款。市政府承諾負責出售集團公司現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。向此等計劃所作之供款於產生時於備考合併損益表扣除。

(xii) 外幣換算

外幣交易乃以交易日之滙率換算。於結算日以外幣結存之貨幣性資產及負債按結算日之滙率換算。因外幣兌換所引起之滙兌差額計入備考合併損益表內，惟上文(v)段所述者除外。

附屬公司及共同控制實體之外幣賬目以結算日之滙率換算。因而引起之滙兌差額於儲備作為變動處理。

(xiii) 借貸成本

對於出售集團公司就合營企業投資基建項目而支付之有關投資融資時直接引致之借貸成本一概撥充資本，作為此等合營企業之投資成本，直至合營企業之基建性資產分別投產之日為止。

除上文(v)段所述者外，所有其他借貸成本乃於其產生之年度內自備考合併損益表扣除。

(xiv) 收入確認

收費收入於提供服務時確認。

利息收入按時間比例基準計及尚餘本金及適用之實際利率確認。

倘合資合營企業及合作合營企業不列作附屬公司處理，則有關在此等企業開業前期間向其提供貸款之已收及應收利息均遞延入賬，並按此等貸款償還期攤銷。

投資於或貸款予固定投資回報之合營企業之收入按應計基準確認，以致出售集團公司於合營企業期間之投資及貸款結存（扣除資本還款），按合併基準產生固定之回報。

股息收入於股東收取款項之權利確立後確認。

其他收入按應計基準確認。

## (3) 營業額

出售集團公司之主要業務為投資及經營香港、澳門及中國大陸之收費道路、收費橋樑、隧道、能源及食水處理項目。營業額指來自經營收費道路及橋樑之收入、利息收入及合營企業之投資收入，減去營業稅及預扣稅（如適用），分析如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
收費收入	558,572	549,093	594,180
營業稅	(27,677)	(28,204)	(42,429)
	<u>530,895</u>	<u>520,889</u>	<u>551,751</u>
利息收入來自			
合營企業	116,107	79,088	76,402
第三方	6,872	5,613	3,655
	<u>122,979</u>	<u>84,701</u>	<u>80,057</u>
預扣稅	(25,204)	(19,332)	(14,598)
	<u>97,775</u>	<u>65,369</u>	<u>65,459</u>
收入來自一間固定投資回報之 合作合營企業	121,220	123,661	—
	<u>749,890</u>	<u>709,919</u>	<u>617,210</u>

## (4) 分類資料

出售集團公司分為三個主要業務分類，包括能源及食水處理、收費道路及收費橋樑。

就地區分類報告而言，營業額、分類業務資產及資本開支按投資／經營資產所在地計算。

業務及地區分類之間並無銷售或其他交易。分類資產主要包括固定資產、應收款項及經營現金。分類負債包括經營負債。資本開支包括固定資產添置項目。

## 主要呈報形式－業務分類

	截至二零零零年六月三十日止年度			
	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	出售 集團公司 千港元
營業額	139,544	428,034	182,312	749,890
分類業績	139,500	283,040	98,428	520,968
融資成本				(107,136)
分佔共同控制實體業績	317,854	198,083	5,886	521,823
除稅前溢利				935,655
稅項				(60,824)
除稅後溢利				874,831
少數股東權益				(43,428)
股東應佔溢利				831,403
	於二零零零年六月三十日			
	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	出售 集團公司 千港元
分類資產	749,181	4,401,953	2,090,538	7,241,672
共同控制實體	1,610,926	4,234,329	92,085	5,937,340
未分配資產				184,981
總資產				13,363,993
分類負債	(12,303)	(391,974)	(23,466)	(427,743)
未分配負債				(8,461,650)
總負債				(8,889,393)
資本開支	—	91,939	9,749	101,688
折舊	—	71,678	68,964	140,642
攤銷支出	—	1,534	—	1,534



截至二零零一年六月三十日止年度

	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	出售 集團公司 千港元
營業額	<u>138,989</u>	<u>417,106</u>	<u>153,824</u>	<u>709,919</u>
分類業績	<u>138,835</u>	<u>245,955</u>	<u>51,179</u>	435,969
融資成本				(93,461)
分佔共同控制實體業績	377,151	142,113	5,455	<u>524,719</u>
除稅前溢利				867,227
稅項				<u>(49,985)</u>
除稅後溢利				817,242
少數股東權益				<u>(39,813)</u>
股東應佔溢利				<u><u>777,429</u></u>

於二零零一年六月三十日

	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	出售 集團公司 千港元
分類資產	855,067	4,350,844	2,095,372	7,301,283
共同控制實體	1,783,344	4,303,931	90,552	6,177,827
未分配資產				<u>309,662</u>
總資產				<u><u>13,788,772</u></u>
分類負債	(5,071)	(402,008)	(27,527)	(434,606)
未分配負債				<u>(9,651,087)</u>
總負債				<u><u>(10,085,693)</u></u>
資本開支	—	18,150	1,731	19,881
折舊	—	99,995	68,895	168,890
攤銷支出	—	1,534	—	1,534
	<u>—</u>	<u>119,679</u>	<u>70,626</u>	<u><u>192,130</u></u>

## 截至二零零二年六月三十日止年度

	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	出售 集團公司 千港元
營業額	42,171	423,626	151,413	617,210
分類業績	26,306	199,718	29,782	255,806
融資成本				(114,208)
分佔共同控制實體業績	400,645	175,057	3,848	579,550
除稅前溢利				721,148
稅項				(72,118)
除稅後溢利				649,030
少數股東權益				(4,985)
股東應佔溢利				644,045

## 於二零零二年六月三十日

	能源及 食水處理 千港元	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	出售 集團公司 千港元
分類資產	50	4,225,202	2,081,283	6,306,535
共同控制實體	2,393,694	4,088,513	79,336	6,561,543
未分配資產				351,546
總資產				13,219,624
分類負債	(366)	(457,308)	(52,085)	(509,759)
未分配負債				(8,911,908)
總負債				(9,421,667)
資本開支	—	5,927	268	6,195
折舊	—	140,441	72,176	212,617
攤銷支出	16,323	1,534	—	17,857

## 次要呈報形式－地區分類

由於出售集團公司來自中國大陸以外市場之業務及資產少於10%，故並無呈列出售集團公司按地區劃分之分類資料分析。

## (5) 經營成本

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
折舊	140,642	168,890	212,617
就收費、維修及管理服務而支付 之管理費	54,448	55,184	58,952
核數師酬金	557	761	570
租賃物業租金	134	165	594
出售固定資產之虧損	9,664	161	4,773
於合作合營企業之投資 成本攤銷	1,534	1,534	17,857
員工成本	10,600	15,929	38,292
其他經營成本	11,343	31,326	27,749
	<u>228,922</u>	<u>273,950</u>	<u>361,404</u>

## (6) 融資成本

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
銀行及其他借貸利息			
須於五年內全數償還	116,427	99,857	115,270
不須於五年內全數償還	2,018	—	150
欠中介控股公司款項利息	11,564	4,681	792
	<u>130,009</u>	<u>104,538</u>	<u>116,212</u>
資本化為在建工程之數額(附註)	(22,873)	(11,077)	(2,004)
	<u>107,136</u>	<u>93,461</u>	<u>114,208</u>

附註：倘資金乃從一般借貸得來，並用作支付興建固定資產，則釐定可資本化（以作為該等資產之部份成本）之借貸成本時，於截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止三個年度各年所採用之資本化比率分別為6.6%、7.0%及6.6%。

## (7) 董事及高級管理人員酬金

於有關期間，出售集團公司概無向董事支付酬金。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

出售集團公司向五位最高薪僱員支付之酬金詳情如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及津貼	<u>142</u>	<u>145</u>	<u>145</u>

該等最高薪僱員之酬金介乎零港元至1,000,000港元之薪金範圍。

於有關期間，出售集團公司概無向董事或五位最高薪僱員支付任何酬金，作為加入出售集團公司或加盟時之獎金或離職補償。

## (8) 稅項

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
出售集團公司			
中國所得稅	14,971	11,243	18,310
遞延稅項	—	—	9,318
	<u>14,971</u>	<u>11,243</u>	<u>27,628</u>
共同控制實體			
澳門所得稅	22,650	22,676	18,277
中國所得稅	23,203	16,066	16,539
遞延稅項	—	—	9,674
	<u>45,853</u>	<u>38,742</u>	<u>44,490</u>
	<u>60,824</u>	<u>49,985</u>	<u>72,118</u>

中國及澳門所得稅已根據年度內估計應課稅溢利按該等地區現行稅率提撥準備。

於二零零二年六月三十日，出售集團公司已就加速折舊免稅額提撥9,318,000港元遞延稅項為時差撥備。

於有關期間，並無任何未撥備之重大遞延稅項。

## (9) 股息

下列為出售集團公司於有關期間向其當時股東之已派或擬派股息：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
已派中期股息	—	800,000	550,000
擬派末期股息	790,000	—	—
	<u>790,000</u>	<u>800,000</u>	<u>550,000</u>

## (10) 每股盈利

由於呈列每股盈利對本報告之目的沒有意義，故並無呈列每股盈利。

## (11) 應收賬項、按金及預付款項

鑑於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之應收貿易賬項並不重大，故並無呈列賬齡分析。

## (12) 共同控制實體

	二零零零年 千港元	於六月三十日 二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
合資合營企業			
分佔資產淨值	613,978	744,241	710,180
合營企業欠款(附註a)	64,076	48,480	31,196
	<u>678,054</u>	<u>792,721</u>	<u>741,376</u>
合作合營企業			
投資成本(附註b、c及e)	1,726,603	1,715,149	2,158,809
分佔未經分派之 收購後業績	523,168	362,969	365,831
	<u>2,249,771</u>	<u>2,078,118</u>	<u>2,524,640</u>
合營企業欠款(附註a)	2,146,282	2,347,540	2,233,496
	<u>4,396,053</u>	<u>4,425,658</u>	<u>4,758,136</u>
股份有限公司			
分佔資產淨值	841,380	934,429	1,033,386
後償貸款(附註d)	19,038	19,038	19,038
共同控制實體欠款(附註a)	2,815	5,981	9,607
	<u>863,233</u>	<u>959,448</u>	<u>1,062,031</u>
	<u><u>5,937,340</u></u>	<u><u>6,177,827</u></u>	<u><u>6,561,543</u></u>

(a) 共同控制實體欠款分析如下：

	二零零零年 千港元	於六月三十日 二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
附息			
固定年息率介乎6厘至15厘	1,157,013	1,218,065	1,037,688
浮動息率	93,785	—	—
不附息	962,375	1,183,936	1,236,611
	<u>2,213,173</u>	<u>2,402,001</u>	<u>2,274,299</u>

合營企業欠款之還款期於有關合營協議中列明。

- (b) 合作合營企業之投資成本以成本減累積攤銷列賬。於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之累積攤銷分別為8,053,000港元、9,587,000港元及27,444,000港元。
- (c) 該筆款額包括合營企業註冊資本之出資額98,775,000港元，其利息按年利率10厘計算，及149,773,000港元按香港優惠利率計算。
- (d) 借予共同控制實體之貸款以年息14厘計算，無固定還款期，並須於清償銀行借貸及所有其他重大債務後始作償還。
- (e) 出售集團公司在德勝電廠有限公司（「德勝電廠」）註冊資本中之60%權益納入合作合營企業投資內。該項投資先前納入其他投資內固定投資回報之合營企業。二零零一年，與中國合營企業夥伴之五年廠房租約屆滿後，德勝電廠恢復電廠營運。由

二零零一年七月一日起，出售集團公司將德勝電廠之業績及資產淨值以權益會計基準計算入賬，因此，本集團在德勝電廠之投資已重新歸類為於一間共同控制實體之投資。

- (f) 新世界基建已分別於二零零零年及二零零一年六月三十日向銀行作出擔保約468,000,000港元，將新世界基建於銀團銀行貸款融資之應佔部份給予出售集團公司之一間共同控制實體。於二零零零年及二零零一年六月三十日，有關擔保之銀團銀行貸款融資項下尚未償還款項分別為273,000,000港元及195,000,000港元。共同控制實體已於截至二零零二年六月三十日止年度全數償還該項貸款。
- (g) 有關共同控制實體於本報告刊發日期之詳情，已載於下文第六節。

### (13) 其他投資

	於六月三十日		二零零二年 千港元
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	
固定投資回報之合營企業(附註(12)(e))			
資本及貸款投入			
(成本減資本還款)	639,564	639,564	—
一間合營企業之欠款(附註)	109,515	215,450	—
	<u>749,079</u>	<u>855,014</u>	<u>—</u>

附註：一間合營企業之欠款乃無抵押、免息，而還款日期於有關合營協議內列明。

### (14) 應收／應付中介控股公司款項

應收／應付中介控股公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期，惟若干應付中介控股公司款項之利率介乎6.6厘至7厘，即新世界基建之平均借貸率。

### (15) 固定資產

截至二零零零年六月三十日止年度

	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	在建工程 千港元	其他 千港元	合計 千港元
按成本					
於一九九九年 七月一日	3,694,435	1,951,818	676,745	86,658	6,409,656
換算差額	(10,373)	(5,479)	(1,847)	(243)	(17,942)
添置	1,812	1,851	94,534	3,491	101,688
出售	(3,755)	(11,530)	—	(1,674)	(16,959)
完成時轉撥	76,034	12,956	(95,256)	6,266	—
於二零零零年 六月三十日	<u>3,758,153</u>	<u>1,949,616</u>	<u>674,176</u>	<u>94,498</u>	<u>6,476,443</u>
累計折舊					
於一九九九年 七月一日	172,836	125,004	—	25,368	323,208
換算差額	(486)	(350)	—	(71)	(907)
本年度支出	65,872	67,094	—	7,676	140,642
出售時撥回	(450)	(4,638)	—	(982)	(6,070)
於二零零零年 六月三十日	<u>237,772</u>	<u>187,110</u>	<u>—</u>	<u>31,991</u>	<u>456,873</u>
賬面淨值					
於二零零零年 六月三十日	<u>3,520,381</u>	<u>1,762,506</u>	<u>674,176</u>	<u>62,507</u>	<u>6,019,570</u>

## 截至二零零一年六月三十日止年度

	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	在建工程 千港元	其他 千港元	合計 千港元
按成本					
於二零零零年 七月一日	3,758,153	1,949,616	674,176	94,498	6,476,443
添置	—	916	15,358	3,607	19,881
出售	—	—	—	(2,582)	(2,582)
完成時轉撥	473,766	—	(476,113)	2,347	—
於二零零一年 六月三十日	<u>4,231,919</u>	<u>1,950,532</u>	<u>213,421</u>	<u>97,870</u>	<u>6,493,742</u>
累計折舊					
於二零零零年 七月一日	237,772	187,110	—	31,991	456,873
本年度支出	93,617	66,963	—	8,310	168,890
出售時撥回	—	—	—	(1,333)	(1,333)
於二零零一年 六月三十日	<u>331,389</u>	<u>254,073</u>	<u>—</u>	<u>38,968</u>	<u>624,430</u>
賬面淨值					
於二零零一年 六月三十日	<u>3,900,530</u>	<u>1,696,459</u>	<u>213,421</u>	<u>58,902</u>	<u>5,869,312</u>

## 截至二零零二年六月三十日止年度

	收費道路 千港元	收費橋樑 千港元	在建工程 千港元	其他 千港元	合計 千港元
按成本					
於二零零一年 七月一日	4,231,919	1,950,532	213,421	97,870	6,493,742
添置	1,402	—	3,002	1,791	6,195
出售	—	(12,445)	(504)	(335)	(13,284)
完成時轉撥	195,479	—	(195,479)	—	—
於二零零二年 六月三十日	<u>4,428,800</u>	<u>1,938,087</u>	<u>20,440</u>	<u>99,326</u>	<u>6,486,653</u>
累計折舊					
於二零零一年 七月一日	331,389	254,073	—	38,968	624,430
本年度支出	134,379	70,532	—	7,706	212,617
出售時撥回	—	(7,747)	—	(274)	(8,021)
於二零零二年 六月三十日	<u>465,768</u>	<u>316,858</u>	<u>—</u>	<u>46,400</u>	<u>829,026</u>
賬面淨值					
於二零零二年 六月三十日	<u>3,963,032</u>	<u>1,621,229</u>	<u>20,440</u>	<u>52,926</u>	<u>5,657,627</u>

在建工程於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日所包括之已撥充資本融資產成本分別為38,344,000港元、26,821,000港元及1,275,000港元。

## (16) 應付賬項及應計費用

鑑於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之應付貿易賬項並不重大，故並無呈列賬齡分析。

## (17) 銀行及其他借貸

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款，有抵押（附註a）	148,136	42,056	135,514
附屬公司少數股東所給予之貸款			
附息（附註b）	925,803	768,124	794,299
不附息（附註c）	58,336	216,405	226,002
	<u>1,132,275</u>	<u>1,026,585</u>	<u>1,155,815</u>
包括在流動負債之流動部份	(62,400)	—	(2,336)
	<u>1,069,875</u>	<u>1,026,585</u>	<u>1,153,479</u>

## (a) 長期銀行貸款之還款期如下：

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	62,400	—	2,336
一至兩年間	43,680	—	4,673
兩至五年間	—	42,056	59,813
五年後	42,056	—	68,692
	<u>148,136</u>	<u>42,056</u>	<u>135,514</u>
包括在流動負債之流動部份	(62,400)	—	(2,336)
	<u>85,736</u>	<u>42,056</u>	<u>133,178</u>

於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之銀行貸款42,056,000港元由出售集團公司持有若干收費道路之收費服務權作抵押。

於二零零零年六月三十日之銀行貸款包括款項106,080,000港元，由出售集團公司於合營企業之權益作抵押。該筆銀行貸款亦由出售公司之最終控股公司新世界發展有限公司提供擔保，並由新世界基建提供相反擔保。該筆貸款已於二零零一年悉數償還。

於二零零二年，銀行貸款93,458,000港元已獲提取，該筆貸款由出售集團公司持有收費道路之收費服務權作抵押。

- (b) 該等貸款指在綜合合營企業之少數股東所作出之貸款，作為發展有關基建項目用途。該等貸款乃無抵押、每年固定息率介乎10厘至15厘，且按有關合營協議所指還款期還款。
- (c) 該等貸款並無抵押，且沒有固定還款期。



## (18) 合併資本及儲備

以下為出售集團公司於有關期間備考合併資本及儲備之變動概要。

	合併資本	商譽	資本儲備	保留溢利	合計
	(千港元)	(附註a) 千港元	(附註b) 千港元	(附註c) 千港元	千港元
於一九九九年七月一日	741,921	(369,040)	44,373	1,856,619	2,273,873
外匯調整	—	—	(108)	(5,574)	(5,682)
本年度溢利	—	—	—	831,403	831,403
已付一九九九年 末期股息	—	—	—	(250,000)	(250,000)
轉撥往資本儲備賬	—	—	13,951	(13,951)	—
收購一間共同控制實體 持有之聯營公司權益 產生之商譽	—	(8,904)	—	—	(8,904)
於二零零零年 六月三十日	<u>741,921</u>	<u>(377,944)</u>	<u>58,216</u>	<u>2,418,497</u>	<u>2,840,690</u>
於二零零零年 七月一日	741,921	(377,944)	58,216	2,418,497	2,840,690
本年度溢利	—	—	—	777,429	777,429
已付二零零零年 末期股息	—	—	—	(790,000)	(790,000)
已付二零零一年 中期股息	—	—	—	(800,000)	(800,000)
轉撥往資本儲備賬	—	—	2,447	(2,447)	—
收購一間共同控制 實體額外權益所 產生之商譽	—	(1,055)	—	—	(1,055)
出售一間共同控制 實體持有之聯營公司 權益時解除所佔商譽	—	976	—	—	976
於二零零一年 六月三十日	<u>741,921</u>	<u>(378,023)</u>	<u>60,663</u>	<u>1,603,479</u>	<u>2,028,040</u>
於二零零一年 七月一日	741,921	(378,023)	60,663	1,603,479	2,028,040
本年度溢利	—	—	—	644,045	644,045
已付二零零二年 中期股息	—	—	—	(550,000)	(550,000)
轉撥往資本儲備賬	—	—	5,081	(5,081)	—
轉撥儲備	—	—	(14,512)	14,512	—
於二零零二年 六月三十日	<u>741,921</u>	<u>(378,023)</u>	<u>51,232</u>	<u>1,706,955</u>	<u>2,122,085</u>

附註：

- 收購時產生之商譽直接計入新世界基建財務報表之繳入盈餘。
- 資本儲備指出售集團公司分佔中國附屬公司之法定儲備。
- 於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日，共同控制實體所保留之保留溢利分別達606,640,000港元、653,311,000港元及710,654,000港元。

## (19) 承擔

- (a) 於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日，興建收費道路之資本承擔如下：

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但未撥備	<u>147,851</u>	<u>3,703</u>	<u>2,849</u>

- (b) 出售集團公司根據多項合營合同，承諾以資本及貸款投入方式向若干合營企業提供足夠資金，以支付有關基建項目。出售集團公司於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日分佔該等項目之預計資金需求分別約為42,000,000港元、16,000,000港元及16,000,000港元，該等款項相當於支付予該等合營企業之應佔資本及貸款注資額部份。
- (c) 若干中國附屬公司與中方合夥人或其監管機構訂立多項有關提供收費服務、保養及管理服務之合同，而此等附屬公司已同意按扣除營業稅後每年收費收入之14%至16%不等之固定百分比支付管理費。

## (20) 備考合併現金流量表附註

- (a) 融資前經營溢利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
融資前經營溢利	520,968	435,969	255,806
折舊	140,642	168,890	212,617
出售固定資產虧損	9,664	161	4,773
遞延利息收入攤銷	(21,368)	(30,352)	(7,403)
於一間合作合營企業投資 成本攤銷	1,534	1,534	17,857
固定回報之合作合營企業 之收入	(121,220)	(123,661)	—
利息收入	(101,612)	(54,349)	(72,654)
應收賬項、按金及預付款項 之增加	(19,315)	(15,427)	(5,375)
應付賬項及應計費用之減少	(60,198)	(20,752)	(3,318)
與少數股東結欠款項之變動	(141,091)	(32,870)	(10,917)
滙兌虧損	6,072	—	—
經營業務之現金流入淨額	<u>214,076</u>	<u>329,143</u>	<u>391,386</u>

## (b) 於有關期間融資變動分析

	欠中介 控股公司 款項淨額 千港元	銀行及 其他借貸 千港元	少數股東 權益 千港元	合計 千港元
於一九九九年七月一日	7,307,226	1,130,473	1,594,735	10,032,434
融資現金(流出)／ 流入淨額	(519,244)	3,595	—	(515,649)
少數股東所佔溢利	—	—	43,428	43,428
外匯匯率變動之影響	—	(1,793)	(4,253)	(6,046)
於二零零零年六月三十日	<u>6,787,982</u>	<u>1,132,275</u>	<u>1,633,910</u>	<u>9,554,167</u>
於二零零零年七月一日	6,787,982	1,132,275	1,633,910	9,554,167
融資現金流入／(流出) 淨額	1,095,288	(105,690)	4,280	993,878
少數股東所佔溢利	—	—	39,813	39,813
付予少數股東之股息	—	—	(2,964)	(2,964)
於二零零一年六月三十日	<u>7,883,270</u>	<u>1,026,585</u>	<u>1,675,039</u>	<u>10,584,894</u>
於二零零一年七月一日	7,883,270	1,026,585	1,675,039	10,584,894
融資現金(流出)／流入 淨額	(981,193)	129,230	—	(851,963)
少數股東所佔溢利	—	—	4,985	4,985
付予少數股東之股息	—	—	(4,152)	(4,152)
於二零零二年六月三十日	<u>6,902,077</u>	<u>1,155,815</u>	<u>1,675,872</u>	<u>9,733,764</u>

## (21) 有關連人士交易

以下為於有關期間出售集團公司於進行日常業務時所達成之重大有關連人士交易概要：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
來自共同控制實體之利息收入 (未減預扣稅)(附註12(a))	116,107	79,088	76,402
中介控股公司之 利息開支(附註14)	<u>11,564</u>	<u>4,681</u>	<u>792</u>

除上文所述者外，出售集團公司之共同控制實體就新世界基建向共同控制實體提供之管理及行政服務，於截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止三個年度各年支付予新世界基建之管理費分別為3,636,000港元、6,753,000港元及8,690,000港元。管理費乃按管理及行政服務協議指定之固定年費支付。

## (22) 結算日後事項

於二零零二年九月，武漢市市政府(「政府」)就重組武漢五座橋樑之收費政策發表公佈。根據該公佈，由一間出售公司之附屬公司經營之長江二橋之收費權自二零零二年十月一日起終止。政府已承諾按雙方接納之條款為投資者給予補償。於現階段，對日後與政府磋商之結果會否產生財務影響確實難以估計。然而，董事認為結果不會對出售集團公司產生任何重大負面影響。該收費橋樑於二零零二年六月三十日之賬面淨值約為1,381,000,000港元而出售集團公司應佔當中48.86%之權益。

## 六. 出售公司、其附屬公司及共同控制實體名單

以下為本報告刊發日期出售公司、其附屬公司及共同控制實體名單：

	註冊成立日期	已發行股本		主要業務
		數目	每股面值	
<b>出售公司</b>				
於英屬處女群島註冊成立 及於香港經營				
Achieve Success Limited (附註a)	一九九六年 十月三十一日	1股普通股	1美元	投資控股
Activate International Limited (附註a)	一九九五年 八月十六日	100股普通股	1美元	投資控股
Altima International Limited (附註b)	一九九五年 三月二十八日	100股普通股	1美元	投資控股
Ankan Developments Limited (附註a)	一九九四年 四月二十六日	1股普通股	1美元	投資控股
Attractive Returns Limited (附註a)	一九九三年 十二月二十四日	1股普通股	1美元	投資控股
Banderole Investments Corporation (附註a)	一九九四年 十二月六日	100股普通股	1美元	投資控股
Beauty Field Limited (附註a)	一九九七年 十月二日	1股普通股	1美元	投資控股
Beauty Ocean Limited (附註a)	一九九七年 五月二十八日	1股普通股	1美元	投資控股
Bellwood Group Limited (附註a)	一九九五年 三月三日	100股普通股	1美元	投資控股
Boswell Investments Limited (附註a)	一九九六年 四月四日	1股普通股	1美元	投資控股
Bronco Overseas Limited (附註a)	一九九五年 八月十六日	100股普通股	1美元	投資控股
Cemac Developments Limited (附註a)	一九九四年 五月三日	1股普通股	1美元	投資控股

	註冊成立日期	已發行股本		主要業務
		數目	每股面值	
出售公司				
於英屬處女群島註冊成立 及於香港經營				
Cravat Limited (附註a)	一九九五年 一月六日	100股普通股	1美元	投資控股
潤富集團有限公司 (附註a)	一九九七年 二月二十七日	1股普通股	1美元	投資控股
Definite Way Limited (附註a)	一九九三年 十二月二十四日	1股普通股	1美元	投資控股
Economic Velocity Limited (附註a)	一九九八年 一月二十六日	1股普通股	1美元	投資控股
Ever Honest Limited (附註a)	一九九五年 八月十一日	100股普通股	1美元	投資控股
Eternal Cheers Limited (附註a)	一九九七年 九月二十九日	1股普通股	1美元	投資控股
Foresight International Limited (附註a)	一九九五年 八月二十一日	100股普通股	1美元	投資控股
宏遠發展有限公司 (附註a)	一九九七年 七月九日	1股普通股	1美元	投資控股
Giant Returns Limited (附註a)	一九九七年 五月二十九日	1股普通股	1美元	投資控股
Gracefield International Limited (附註a)	一九九三年 十一月十八日	1股普通股	1美元	投資控股
Great Start Group Corporation (附註a)	一九九六年 三月二十日	1股普通股	1美元	投資控股
灝榮發展有限公司 (附註a)	一九九七年 七月九日	1股普通股	1美元	投資控股
運隆有限公司 (附註a)	一九九八年 一月三十日	1股普通股	1美元	投資控股
Lucrative Rich Limited (附註a)	一九九三年 十二月二十四日	1股普通股	1美元	投資控股

	註冊成立日期	已發行股本		主要業務
		數目	每股面值	
<b>出售公司</b>				
於英屬處女群島註冊成立 及於香港經營				
顯基發展有限公司 (附註a)	一九九七年 十二月九日	1股普通股	1美元	投資控股
Moscan Developments Limited (附註a)	一九九四年 五月三日	1股普通股	1美元	投資控股
New Broadway Limited (附註a)	一九九七年 十一月十八日	1股普通股	1美元	投資控股
Noonday Limited (附註a)	一九九五年 五月十二日	100股普通股	1美元	投資控股
海天集團有限公司 (附註a)	一九九七年 四月二十四日	1股普通股	1美元	投資控股
Phonic Investments Limited (附註a)	一九九五年 三月三日	100股普通股	1美元	投資控股
利聯有限公司 (附註a)	一九九七年 八月十三日	1股普通股	1美元	投資控股
景峰有限公司 (附註a)	一九九七年 二月二十六日	1股普通股	1美元	投資控股
Rhombus Investments Limited (附註a)	一九九四年 九月二十八日	100股普通股	1美元	投資控股
Right Ease Limited (附註a)	一九九三年 十二月二十四日	1股普通股	1美元	投資控股
Skyling Profits Limited (附註a)	一九九六年 八月八日	1股普通股	1美元	投資控股
Stalagmite Investments Limited (附註a)	一九九四年 十月二十四日	100股普通股	1美元	投資控股
耀昇集團有限公司 (附註a)	一九九七年 四月二十四日	1股普通股	1美元	投資控股
天福發展有限公司 (附註a)	一九九七年 七月十日	1股普通股	1美元	投資控股

	註冊成立日期	已發行股本		主要業務
		數目	每股面值	
出售公司				
於英屬處女群島註冊成立 及於香港經營				
Trefoil Developments Limited (附註a)	一九九四年 五月三日	1股普通股	1美元	投資控股
Viney Resources Limited (附註b)	一九九六年 八月二十八日	1股普通股	1美元	投資控股

	成立日期	註冊資本	主要業務
<b>出售公司</b>			
於中國註冊成立及經營			
天津新地高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣93,688,000元	經營收費 道路
天津新隆高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣99,400,000元	經營收費 道路
天津新路高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣99,092,000元	經營收費 道路
天津新明高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣85,468,000元	經營收費 道路
天津新青高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣99,368,000元	經營收費 道路
天津新泉高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣92,016,000元	經營收費 道路
天津新森高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣87,300,000元	經營收費 道路
天津新實高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣99,388,000元	經營收費 道路
天津新思高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣96,624,000元	經營收費 道路
天津新通高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣99,448,000元	經營收費 道路
天津新拓高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣99,316,000元	經營收費 道路
天津新祥高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣90,472,000元	經營收費 道路
天津新顏高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣89,028,000元	經營收費 道路
天津新展高速公路 有限公司(附註c)	一九九七年 十二月三十一日	人民幣89,392,000元	經營收費 道路



	註冊成立日期	已發行股本		所持股權 百分比	主要業務
		數目	每股面值		
<b>附屬公司</b>					
於英屬處女群島註冊成立 及於香港經營					
Sharp Class Enterprises Limited (附註b)	一九九四年 二月一日	1股普通股	1美元	100	投資控股
於香港註冊成立及經營					
萬爵投資有限公司 (附註b)	一九九零年 七月三十一日	4,998股普通股	1港元	100	投資控股
		2股無投票權 遞延股	1港元	—	
香港駿運實業有限公司 (附註b)	一九九三年 七月二十日	10,000股普通股	1港元	100	投資控股
誠願投資有限公司 (附註b)	一九八九年 八月十一日	4,998股普通股	1港元	100	投資控股
		2股無投票權 遞延股	1港元	—	
能勇有限公司 (附註b)	一九八九年 一月三十一日	4,998股普通股	1港元	100	投資控股
		2股無投票權 遞延股	1港元	—	

	成立日期	已發行股本／ 註冊股本	應佔權益	主要業務
<b>附屬公司</b>				
於中國註冊成立及經營				
高明新明大橋有限公司	一九九六年 十一月二十九日	人民幣60,000,000元	80 (附註d)	經營收費 橋樑
廣東新肇高速公路有限公司	一九九四年 六月十七日	人民幣80,000,000元	70 (附註i)	經營收費 道路
廣西北流新北公路 有限公司	一九九七年 八月二十日	人民幣99,200,000元	60 (附註i)	經營收費 道路
廣西蒼梧新蒼公路 有限公司	一九九七年 九月一日	人民幣64,000,000元	70 (附註i)	經營收費 道路
廣東高要新駿公路 有限公司	一九九四年 二月二十四日	人民幣71,600,000元	55 (附註i)	經營收費 道路
廣東高要新威公路 有限公司	一九九六年 六月六日	人民幣38,500,000元	60 (附註i)	經營收費 道路
廣西容縣新容公路 有限公司	一九九七年 十月七日	人民幣82,400,000元	70 (附註i)	經營收費 道路
廣西玉林新通公路 有限公司	一九九七年 八月五日	人民幣64,000,000元	60 (附註i)	經營收費 道路
廣西玉林新業公路 有限公司	一九九七年 八月五日	人民幣63,800,000元	60 (附註i)	經營收費 道路
廣西玉林新玉公路 有限公司	一九九七年 八月五日	人民幣96,000,000元	60 (附註i)	經營收費 道路
清遠新城公路有限公司	一九九八年 四月三日	人民幣72,000,000元	80 (附註i)	經營收費 道路
清遠新清公路有限公司	一九九七年 九月十一日	人民幣40,560,000元	75 (附註i)	經營收費 道路
山西新達公路有限公司	一九九八年 八月二十日	人民幣49,000,000元	90 (附註e)	經營收費 道路
山西新黃公路有限公司	一九九八年 八月二十日	人民幣56,000,000元	90 (附註e)	經營收費 道路

	成立日期	已發行股本／ 註冊股本	應佔權益	主要業務
<b>附屬公司</b>				
於中國註冊成立及經營				
太原新太公路有限公司	一九九八年 六月九日	人民幣72,120,000元	90 (附註e)	經營收費 道路
太原新園公路有限公司	一九九八年 六月九日	人民幣85,880,000元	90 (附註e)	經營收費 道路
武漢橋樑建設股份 有限公司	一九九四年 十二月三十一日	人民幣502,850,000元	48.86 (附註h)	經營收費 道路
梧州新梧公路有限公司	一九九七年 三月十八日	人民幣72,000,000元	45 (附註i)	經營收費 道路
雲浮新興公路有限公司	一九九七年 七月十五日	人民幣30,000,000元	55 (附註i)	經營收費 道路
肇慶德慶新悅公路 有限公司	一九九八年 九月二十二日	人民幣34,000,000元	65 (附註i)	經營收費 道路
肇慶高要新活公路 有限公司	一九九六年 十二月十七日	人民幣41,500,000元	58 (附註i)	經營收費 道路
肇慶高要新雙金公路 有限公司	一九九四年 三月三十一日	人民幣20,000,000元	61 (附註i)	經營收費 道路
肇慶新德大橋有限公司	一九九七年 四月一日	人民幣54,000,000元	60 (附註i)	經營收費 道路
肇慶新德公路有限公司	一九九五年 一月十八日	人民幣165,867,000元	45 (附註i)	經營收費 道路
肇慶新封公路有限公司	一九九四年 五月十六日	人民幣94,000,000元	45 (附註i)	經營收費 道路
肇慶新高公路有限公司	一九九三年 九月九日	人民幣54,000,000元	40 (附註i)	經營收費 道路
肇慶新會公路有限公司	一九九五年 十二月十四日	人民幣103,500,000元	50 (附註i)	經營收費 道路
肇慶新江公路有限公司	一九九七年 一月十七日	人民幣33,000,000元	55 (附註i)	經營收費 道路
肇慶新寧公路有限公司	一九九五年 八月二十五日	人民幣90,000,000元	55 (附註i)	經營收費 道路

	成立日期	已發行股本／ 註冊股本	應佔權益	主要業務
<b>共同控制實體</b>				
於中國註冊成立及經營				
<u>合資合營企業</u>				
廣州東方電力有限公司	一九九五年 十二月二十八日	人民幣990,000,000元	25 (附註j)	發電及供電
廣州珠江電力有限公司	一九九二年 六月一日	人民幣420,000,000元	50 (附註f)	發電及供電
<u>合作合營企業</u>				
京珠高速公路廣珠段 有限公司	一九九三年 五月十三日	人民幣580,000,000元	25 (附註j)	經營收費 道路
廣州北環高速公路 有限公司	一九九零年 十一月二十九日	19,255,000美元	65.29 (附註j)	經營收費 道路
惠深(鹽田)高速公路惠州 有限公司	一九九七年 十月二十七日	人民幣39,000,000元	33.33 (附註j)	經營收費 道路
惠州市惠澳(疏港)公路 有限公司	一九九五年 十二月二十一日	人民幣75,000,000元	50 (附註j)	經營收費 道路
惠州市惠新高速公路 有限公司	一九九二年 十二月三十日	人民幣34,400,000元	50 (附註j)	投資控股及 經營收費 公路
順德市德勝電廠有限公司	一九九三年 四月八日	86,230,000美元	60 (附註k)	經營電廠
四川鍵為大利電力 有限公司	一九九七年 十一月七日	30,000,000美元	60 (附註j)	發電及供電

	成立日期	已發行股本／ 註冊股本		應佔權益	主要業務
<b>共同控制實體</b>					
於中國註冊成立及經營					
<u>合作合營企業</u>					
天津永發路橋建設發展 有限公司	一九九八年 九月十一日	人民幣40,000,000元		90 (附註j)	經營收費 橋樑
武漢機場路發展 有限公司	一九九三年 二月十七日	人民幣60,000,000元		40 (附註j)	經營收費 道路
	註冊成立日期	已發行股本		所持股權	主要業務
		數目	每股面值	百分比	
<b>共同控制實體</b>					
於香港註冊成立及經營					
<u>股份有限公司</u>					
Tate's Cairn Tunnel Investment Holdings Company Limited (附註b)	一九八六年 九月十二日	1,100,000 股普通股	0.01港元	29.50 (附註j)	投資控股 及經營 收費隧道
		600,000,000 股無投票權 遞延股	1港元	—	
新粵公路建設有限公司 (附註b)	一九九二年 十月六日	100股普通股	100港元	50 (附註j)	投資控股
		100股非評級 遞延股	100港元	—	

	註冊成立日期	已發行股本		所持股權	主要業務
		數目	每股面值	百分比	
於香港註冊成立及 於澳門及中國經營  股份有限公司					
中法控股(香港) 有限公司(附註g)	一九八五年 五月十四日	1,086,280股 A股普通股	100港元	—	經營水廠 及電廠
		2,089,000股 B股普通股	100港元	50 (附註j)	
		1,002,720股 C股普通股	100港元	—	

附註：

- (a) 自彼等各自之成立日期並無編製任何經審核財務報表。
- (b) 該等公司之財政年結日為六月三十日。羅兵咸永道會計師事務所於截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止三個年度擔任該等公司之核數師。
- (c) 該等公司為合作合營企業，由新世界基建(中國)直接持有。新世界基建(中國)在所有權中擁有60%權益，於首十五年之現金分佔比例為90%，其後所佔之百分比則為60%。
- (d) 於合營期首七年，出售集團公司在合作合營企業之溢利分佔百分比為80%，其後則為30%。
- (e) 於合營期首十二年，出售集團公司之現金分佔百分比為90%，其後則為60%。
- (f) 合營期內從第十一年開始出售集團公司佔合資合營企業50%股本權益。於合營期首十年內，出售集團公司享有一筆固定回報。
- (g) 該公司之財政年結日為十二月三十一日。羅兵咸永道會計師事務所於截至一九九九年、二零零零年及二零零一年十二月三十一日止三個年度擔任該公司之核數師。
- (h) 指佔股份有限公司之股本權益百分比。
- (i) 指佔合作合營企業之溢利分佔百分比。
- (j) 指佔所有權及溢利分佔之權益百分比。
- (k) 指佔合作合營企業之權益百分比，且出售集團公司享有一筆固定回報。
- (l) 於合營期首二十六年，出售集團公司在合作合營企業之溢利分佔百分比為58%，其後則為10%。
- (m) 所有附屬公司均由出售公司直接持有。

七. 結算日後財務報表

出售公司或出售集團公司屬下任何公司概無編製二零零二年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此致

太平洋港口有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零二年十一月十八日

## 2. 新世界創建集團

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓  
電話 (852) 2289 8888  
傳真 (852) 2810 9888

敬啟者：

以下乃吾等就新世界創建有限公司（「該公司」）及其附屬公司（「新世界創建集團」）截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止三個年度各年（「有關期間」）之財務資料而編製之報告，以供載入太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）就其擬收購該公司而於二零零二年十一月十八日刊發之通函內。

該公司於一九九七年四月二十八日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。於本報告刊發日期，該公司於其附屬公司擁有之直接及間接權益詳情載於第六節。除第六至八節披露者外，新世界創建集團及其各自之聯營公司及共同控制實體之財政年度年結日為六月三十日。

除第六至八節披露者外，吾等擔任新世界創建集團成員公司及其各自之聯營公司及共同控制實體於有關期間之核數師。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之「售股章程及申報會計師」核數指引審閱該公司於有關期間之經審核綜合賬目。

載於第一至九節之財務資料（「財務資料」）乃按照該公司之經審核綜合賬目編製。於有關期間內，該公司董事須負責編製真實及公平之賬目。在編製該等賬目時須選擇及貫徹採用適當之會計政策。

太平洋港口董事須對財務資料負責。吾等之責任在於根據吾等之審閱，就財務資料作出獨立意見，並向閣下呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料乃真實及公平地反映該公司及新世界創建集團於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之業務狀況及新世界創建集團於有關期間之業績及現金流量。



## 一、綜合損益表

	第五節 附註	截至六月三十日止年度		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	3	11,787,558	11,712,917	11,666,265
銷售成本		<u>(10,286,479)</u>	<u>(10,000,822)</u>	<u>(9,855,578)</u>
毛利		1,501,079	1,712,095	1,810,687
其他收入	3	156,424	151,829	211,204
出售附屬公司之溢利		51,881	—	—
一般及行政開支		(723,350)	(821,262)	(837,155)
其他經營開支		<u>(161,466)</u>	<u>(223,525)</u>	<u>(125,476)</u>
扣除融資前經營溢利	4	824,568	819,137	1,059,260
融資成本	5	(70,492)	(110,741)	(82,288)
扣除虧損後應佔溢利				
共同控制實體		38,313	51,619	93,440
聯營公司		<u>60,959</u>	<u>229,199</u>	<u>55,558</u>
除稅前溢利		853,348	989,214	1,125,970
稅項	6	<u>(112,042)</u>	<u>(169,565)</u>	<u>(193,142)</u>
除稅後溢利		741,306	819,649	932,828
少數股東權益		<u>(2,623)</u>	<u>(758)</u>	<u>(84,091)</u>
股東應佔溢利		<u>738,683</u>	<u>818,891</u>	<u>848,737</u>
股息	7	<u>379,167</u>	<u>433,333</u>	<u>162,500</u>
每股盈利	9	<u>0.68港元</u>	<u>0.76港元</u>	<u>0.78港元</u>

## 二、綜合資產負債表及資產負債表

## (a) 綜合資產負債表

	第五節 附註	於六月三十日		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產				
固定資產	11	3,276,097	3,898,492	4,188,664
共同控制實體	13	223,618	316,191	279,454
聯營公司	14	246,301	839,281	1,114,049
關連公司	15	243,887	228,061	228,061
投資證券	16	89,499	—	—
		<u>4,079,402</u>	<u>5,282,025</u>	<u>5,810,228</u>
流動資產				
存貨	17	81,688	93,708	115,585
應收貿易賬款及 其他應收賬項	18	4,290,866	4,450,403	5,296,516
其他投資	19	7,956	2,093	1,275
銀行結存及現金	20	1,763,388	1,847,082	2,639,254
		<u>6,143,898</u>	<u>6,393,286</u>	<u>8,052,630</u>
流動負債				
應付貿易賬款及 其他應付賬項	21	5,125,653	5,517,447	6,359,330
長期負債之流動部份	25	182,300	222,744	349,972
應付稅項		152,289	181,169	221,576
銀行貸款及透支 有抵押		15,676	284,364	283,991
無抵押		462,197	521,231	539,576
		<u>5,938,115</u>	<u>6,726,955</u>	<u>7,754,445</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>205,783</u>	<u>(333,669)</u>	<u>298,185</u>
總資產減流動負債		<u>4,285,185</u>	<u>4,948,356</u>	<u>6,108,413</u>
資金來源：				
股本	23	108,333	108,333	108,333
儲備	24	3,487,605	3,944,906	4,360,187
股東權益		3,595,938	4,053,239	4,468,520
長期負債	25	652,662	854,490	1,577,751
遞延稅項	26	16,359	20,105	49,787
少數股東權益		20,226	20,522	12,355
		<u>4,285,185</u>	<u>4,948,356</u>	<u>6,108,413</u>

## (b) 資產負債表

	第五節 附註	於六月三十日		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產				
固定資產	11	1,323	5,054	4,276
附屬公司	12	3,548,879	4,584,780	5,427,495
		<u>3,550,202</u>	<u>4,589,834</u>	<u>5,431,771</u>
流動資產				
其他應收賬項	18	11,790	274,642	891,695
銀行結存及現金	20	210,375	315,574	381,019
		<u>222,165</u>	<u>590,216</u>	<u>1,272,714</u>
流動負債				
其他應付賬項	21	183,971	923,703	1,914,597
長期負債之流動部份	25	—	42,857	85,714
應付稅項		6,587	5,853	4,200
銀行貸款及透支				
— 無抵押		410,412	491,000	510,000
		<u>600,970</u>	<u>1,463,413</u>	<u>2,514,511</u>
流動負債淨值		<u>(378,805)</u>	<u>(873,197)</u>	<u>(1,241,797)</u>
總資產減流動負債		<u>3,171,397</u>	<u>3,716,637</u>	<u>4,189,974</u>
資金來源：				
股本	23	108,333	108,333	108,333
儲備	24	3,063,064	3,278,640	3,304,212
股東權益		3,171,397	3,386,973	3,412,545
長期負債	25	—	329,664	777,429
		<u>3,171,397</u>	<u>3,716,637</u>	<u>4,189,974</u>

## 三、綜合現金流量表

	第五節 附註	截至六月三十日止年度		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務之現金流入淨額	27(a)	<u>1,637,220</u>	<u>1,185,345</u>	<u>1,328,197</u>
投資回報及融資費用				
已收利息		107,558	106,498	77,802
已付利息		(70,200)	(110,582)	(81,938)
融資租約租金之利息部份		(292)	(159)	(350)
已收共同控制實體之股息		57,792	8,250	46,455
已收聯營公司之股息		61,297	111,935	27,198
已付股息		(346,667)	(411,667)	(433,333)
支付少數股東股息		—	(30)	(88,920)
投資回報及融資費用之 現金流出淨額		<u>(190,512)</u>	<u>(295,755)</u>	<u>(453,086)</u>
稅項				
已付香港利得稅		(95,886)	(93,018)	(83,861)
已付海外稅項		(11,149)	(4,498)	(2,940)
已付稅項		<u>(107,035)</u>	<u>(97,516)</u>	<u>(86,801)</u>
投資活動				
購買固定資產		(713,699)	(947,741)	(689,601)
出售固定資產		34,212	9,791	19,230
出售附屬公司	27(c)	71,634	—	—
收購附屬公司	27(d)	—	(52,222)	(13,851)
增加於同系附屬公司之投資		(243,887)	—	—
出售於同系附屬公司之投資		—	22,629	—
投資證券增加		(89,499)	—	—
其他投資增加		(9,130)	(569)	—
收購一間附屬公司之額外權益		(457,000)	—	(3,404)
增加於共同控制實體及 聯營公司之投資		(197,147)	(219,679)	(209,301)
借予聯營公司及共同控制 實體之貸款(增加)／減少		(108,742)	(90,151)	34,135
投資活動之現金流出淨額		<u>(1,713,258)</u>	<u>(1,277,942)</u>	<u>(862,792)</u>
融資前之現金流出淨額		<u>(373,585)</u>	<u>(485,868)</u>	<u>(74,482)</u>

	第五節 附註	截至六月三十日止年度		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
融資前之現金流出淨額		(373,585)	(485,868)	(74,482)
融資				
融資租約之資本部份		(1,176)	(1,561)	(1,964)
新增長期銀行貸款		462,056	431,712	1,058,500
償還長期銀行貸款		(320,304)	(245,193)	(337,366)
新增其他長期貸款		—	57,314	129,446
少數股東注資		834	(432)	66
融資之現金流入淨額	27(b)	141,410	241,840	848,682
現金及現金等值項目之 (減少)／增加		(232,175)	(244,028)	774,200
年初之現金及現金等值項目		1,517,690	1,285,515	1,041,487
年終之現金及現金等值項目		1,285,515	1,041,487	1,815,687
現金及現金等值項目結餘之分析				
銀行結存及現金		1,763,388	1,847,082	2,639,254
短期銀行貸款及透支		(477,873)	(805,595)	(823,567)
		1,285,515	1,041,487	1,815,687

## 四、綜合已確認損益表

	第五節 附註	截至六月三十日止年度		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
投資物業重估盈餘／(虧絀)	24	53,655	(5,510)	33,780
土地及樓宇耗蝕於 重估儲備撥回	24	(2,412)	(2,440)	(33,943)
應佔一間聯營公司之 其他儲備	24	—	4,404	—
換算附屬公司、聯營公司及 共同控制實體產生之 滙兌差額	24	88	26	40
並無於損益表內確認之 收益／(虧損)淨額		51,331	(3,520)	(123)
年度股東應佔溢利	24	738,683	818,891	848,737
已確認之收益總額		790,014	815,371	848,614
於儲備直接抵銷之商譽	24	(203,556)	(101,602)	—
收購一間共同控制實體／ 一間聯營公司產生之溢價	24	(17,742)	(8,537)	—
收購聯營公司產生之資本儲備	24	—	163,736	—
應佔一間聯營公司之資本儲備	24	969	—	—
出售一間附屬公司產生 之商譽撥回	24	2,300	—	—
		<u>571,985</u>	<u>868,968</u>	<u>848,614</u>

## 五、財務資料附註

### (1) 編製基準

新世界創建有限公司(「該公司」)及其附屬公司(「新世界創建集團」)截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止三個年度各年之財務資料乃分別根據該公司截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之綜合賬目編製。

### (2) 主要會計政策

#### (i) 呈列基準

綜合賬目乃按歷史成本法根據香港普遍採納之會計原則編製,以及就投資物業及其他投資之重估而作出修訂,並遵照香港會計師公會所頒佈之會計準則。

#### (ii) 綜合賬目基準

新世界創建集團綜合賬目包括該公司及其所有附屬公司截至六月三十日之賬目,並包括新世界創建集團於截至六月三十日止年度內應佔聯營公司及共同控制實體之業績及未經分派之收購後儲備。

於年內收購或出售之附屬公司之業績自購入生效日期起計或截至出售生效日期止(如適用),列入綜合損益表內。

出售附屬公司之盈虧指出售所得款項與新世界創建集團應佔其資產淨值之差額,連同任何以往並未在綜合損益表內扣除或確認之商譽。

少數股東權益乃指外部股東於附屬公司經營業績及資產淨值中所佔之權益。

所有集團內部之重大交易及結餘,包括在集團內部建築合同中未變現之溢利已於綜合計算時抵銷。

#### (iii) 商譽/負商譽

##### (a) 商譽

商譽指收購代價超出購入之附屬公司、聯營公司或共同控制實體資產淨值之公平價值之差額。

於二零零一年七月一日前因收購產生之商譽直接於購入年度儲備中撇銷。

於二零零一年七月一日或以後因收購產生之商譽列入資產負債表,並按直線法於其估計可使用年期(不超過二十年)內攤銷。任何商譽耗蝕應即時於綜合損益表內確認為一項支出。

##### (b) 負商譽

負商譽指新世界創建集團應佔購入之附屬公司、聯營公司或共同控制實體資產淨值之公平價值超出購入成本之差額。

於二零零一年七月一日前因收購產生之負商譽直接計入購入年度儲備中。

於二零零一年七月一日或以後進行之收購,負商譽於資產負債表內按與商譽相同類別呈列。若負商譽涉及新世界創建集團收購計劃內可辨明之預期日後虧損及開支並能可靠量度,且不代表收購日期可辨明之負債,則於日後虧損及開支可

予確認時於綜合損益表內確認。任何其他負商譽，以不超過購入非貨幣性資產之公平價值為限，按該等資產餘下之加權平均可使用年期在綜合損益表內確認；而超出該等資產公平價值之負商譽乃即時於綜合損益表內確認。

新世界創建集團已採納會計實務準則（「會計實務準則」）第30號「企業合併」之過渡條文，並無重列於二零零一年七月一日前於儲備撇銷之商譽／負商譽。根據會計實務準則第31號條文「資產減值」，任何商譽耗蝕應於綜合損益表內確認。

**(iv) 附屬公司**

附屬公司乃新世界創建集團控制其超過半數之投票權或其董事會之組成。倘董事認為出現長期重大耗蝕情況，則會作出撥備。在該公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃以成本值扣除耗蝕虧損撥備（如有）列賬。

附屬公司之業績由該公司根據已收及應收之股息列賬。

**(v) 共同控制實體**

共同控制實體乃為共同控制而並無一方單方面擁有控制權之實體。於共同控制實體之投資乃按新世界創建集團應佔資產淨值及收購所產生之商譽（扣除累計攤銷）列賬。

**(vi) 聯營公司**

聯營公司乃新世界創建集團持有長期重大權益及可透過董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司。新世界創建集團於聯營公司之投資乃按新世界創建集團應佔資產淨值及收購所產生之商譽（扣除累計攤銷）列賬。

**(vii) 關連公司**

關連公司乃為新世界發展有限公司（「新世界發展」）之附屬公司、聯營公司及共同控制實體，惟並非新世界創建集團之成員公司。新世界發展乃新世界創建集團之最終控股公司。

**(viii) 收入之確認**

- (a) 倘建築及機電工程服務之個別合同進行到其盈利可審慎預見，且可根據至當日止所實施之工程產生之合同成本與預計完工合同總成本之比例作參考，則該等個別合同之收入可根據完成百分比法確認。個別合同之完成按有關維修證書或其等同證件發出日期或佔用許可證發出後十二個月內（以較早者為準）予以確定。預期合同虧損乃於確定時悉數作出撥備。
- (b) 租金收入乃根據租賃協議條款按應計基準確認。
- (c) 物業及設施管理服務費、物業租賃代理費、保安服務費及運輸費於提供服務時確認。
- (d) 股息收入於股東收取款項之權力確立後確認。
- (e) 利息收入按應計基準確認。
- (f) 保險經紀佣金按直線法於各保單有效期間確認。



## (ix) 根據租約持有之資產

## (a) 融資租約

將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予新世界創建集團之租約列為融資租約。融資租約在開始時按租賃資產之公平價值或最低租約付款之現值(以較低者為準)撥充資本。每期租金均以資本及融資費用分配,以達到固定之資本結欠額。相應租約承擔在扣除融資費用後計入長期負債內。融資費用於租約期內在損益表中支銷。

以融資租約持有之資產之折舊計算方法詳列於第五節附註2(xi)(a)。

## (b) 經營租約

將擁有資產之所有風險及回報基本上全部保留予租賃公司之租約列為經營租約。根據經營租約作出之付款在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後,於租約期內以直線法在損益表中支銷。

## (x) 投資物業

投資物業乃為已完成建築工程及發展之土地及樓宇之權益,就其投資價值而持有。所有租金均按照公平原則磋商。

投資物業每年按公開市值基準根據獨立專業估值進行重估。估值增加計入投資物業重估儲備內;估值減值首先按投資組合基準與早期估值增加進行對沖,隨後計入損益表。任何隨後撥回於損益表扣除之估值減值,以早前扣除之數額為限,列入損益表。

投資物業出售時,就早前估值而變現之重估儲備有關部份應自重估儲備解除並計入損益表內。

## (xi) 其他固定資產及折舊

## (a) 其他固定資產按成本或估值扣除累積折舊及耗蝕虧損後列賬。

在建工程並無折舊。

其他固定資產之折舊乃根據如下年率,按直線法於其估計可使用年期或(倘為較短者)有關融資租約期間撇銷其成本或估值進行計算:

長期租約土地	未屆滿之租賃期
中期租約土地	2% 或未屆滿之租賃期
樓宇	2 ½%
廠房及設備	14% – 50%
租賃物業裝修	未屆滿之租賃期
傢俬及裝置	25%
船隻	4% – 10%
汽車	15% – 20%
巴士及旅遊車	7.14%
其他資產	20%

將令固定資產達至其正常工作狀況而產生之主要成本應計入損益表。裝修費於其對新世界創建集團之可使用年內撥充資本及計算折舊。

## (b) 減值及出售盈虧

在各個結算日，列入其他資產及其他固定資產項內之資產皆透過集團內部及外界所獲得之資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，並在合適情況下將耗蝕虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等耗蝕虧損在損益表內支銷，但假若某資產乃按估值列賬，而耗蝕虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

出售固定資產（不包括投資物業）之收益或虧損乃出售所得收入淨額與有關資產賬面值之差額，並會於損益表內確認。有關資產尚餘之任何重估儲備結餘均轉撥至保留溢利，並列作儲備變動。

## (xii) 投資證券

## (a) 投資證券

投資證券乃以成本值扣除任何耗蝕虧損撥備列賬。個別投資賬面金額於各個結算日審核以評定其公平價值是否降至低於賬面金額。倘出現非暫時性之減值，則該等證券之賬面金額將降至其公平價值。降低之金額應於損益表內確認為一項開支。

## (b) 其他投資

其他投資以公平價值列賬。其他投資公平價值變動產生之未變現盈利或虧損淨額於各結算日在損益表內確認。出售該等投資產生之溢利或虧損指出售所得款項淨額與賬面值之差額，並於產生時於損益表內確認。

## (xiii) 存貨及在建承包工程

存貨包括庫存品及在建工程，乃以成本值及可變現淨值兩者之較低值列賬。成本值採用加權平均法計算。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計銷售費用計算。

在建承包工程乃以成本加按照上文第五節附註2(viii)(a)所載之基準列賬之應佔溢利，減預期虧損撥備及已收與應收之按施工進度付款。

成本包括原料、直接人工及令存貨及在建工程達至現狀所需之間接費用。

## (xiv) 遞延稅項

為課稅而計算之溢利與賬目所示之溢利兩者間之時差，若預期於可預見之將來導致負債或資產之收付，即按現行稅率計算遞延稅項。

## (xv) 退休福利成本

新世界創建集團於香港設立多項界定供款計劃、一項界定福利計劃及強制性公積金計劃。

## (a) 界定供款計劃

新世界創建集團對該等計劃之供款在產生時列作支出，並可能因僱員在該等供款額悉數撥歸彼等所有前退出該等供款計劃被沒收之供款而減少。

(b) 界定福利計劃

退休福利開支乃根據退休計劃之資產價值及應計退休福利承擔之精確價值計算，並即年於損益表內扣除。每年之供款乃由合資格精算師按預計單位信貸法計算。

(c) 強制性公積金

新世界創建集團已付及應付予強積金計劃之供款於產生時於損益表內扣除。

(xvi) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目按原值列入資產負債表內。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、應銀行及財務機構要求償還之款項，扣除自墊款日期起計三個月內須償還之銀行墊款及財務機構墊款。

(xvii) 外幣換算

年內之外幣交易按交易日期之匯率換算。結算日以外幣列值之貨幣資產及負債按當日匯率換算。由此產生之滙兌差額撥入損益表處理。

附屬公司、聯營公司及共同控制實體以外幣列值之損益表按年內之加權平均匯率換算，而資產負債表則按結算日之匯率換算。換算外國附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資淨額所產生之滙兌差額撥入儲備。

(xviii) 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能引起之責任，此等責任需視乎某一宗或多宗事件會否於日後發生方能確認，而新世界創建集團並不能完全控制該等事件會否實現。或然負債亦可能是因過往事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已過往事件而可能產生之資產，此等資產需視乎某一宗或多宗事件會否於日後發生方能確認，而新世界創建集團並不能完全控制該等事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟利益時在賬目附註中披露。若實質確定有收到經濟利益時，此等利益方被確認為資產。

(xix) 撥備

當因過往事件須承擔現有之法定或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。當預計撥備款項可獲償付，則將償付款項確認為一項獨立資產，惟只能在償付款項可實質地確定時確認。

## (3) 營業額、收入及分類資料

新世界創建集團主要從事於設施管理、建築、機電工程、物業管理、保安、運輸、清潔、環境美化及金融服務。年內已確認之營業額及其他收入如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
營業額			
設施管理收入	652,203	747,259	642,995
建築服務收入	7,495,414	6,558,980	6,570,045
機電工程服務收入	1,443,432	1,847,315	1,564,103
物業管理費	310,636	374,136	404,553
保安服務費	197,313	194,096	201,975
運輸服務費	1,238,500	1,535,834	1,650,131
清潔及環境美化費	444,978	411,214	588,666
金融服務	—	30,867	22,871
其他收入	5,082	13,216	20,926
	<u>11,787,558</u>	<u>11,712,917</u>	<u>11,666,265</u>
其他收入			
利息收入			
銀行存款	79,780	58,267	33,386
聯營公司欠款	688	838	3,721
共同控制實體欠款	—	12,699	17,166
關連公司欠款	17,852	32,943	13,845
其他貸款	4,038	1,751	9,684
管理費	11,535	38,545	75,177
機器租用收入	26,061	—	52,165
租金收入	2,767	2,277	2,717
項目管理費	2,749	1,347	1,723
銷售巴士及渡船模型	2,910	2,298	883
其他投資所得股息	—	—	113
物業管理收入	389	864	624
諮詢費收入	7,655	—	—
	<u>156,424</u>	<u>151,829</u>	<u>211,204</u>
	<u>11,943,982</u>	<u>11,864,746</u>	<u>11,877,469</u>

根據新世界創建集團內部財務報告及經營業務特點，主要報告形式為按業務分類，次要報告形式為按地區分類。

主要報告形式即按業務分類之分類資料載列於次頁。並無其他可確認之重大業務分類。

## 主要報告形式－業務分類

	截至二零二零年六月三十日止年度										
	設施管理 千港元	建築服務 千港元	機電工程 服務 千港元	物業管理 千港元	保安服務 千港元	運輸服務 千港元	清潔及 環境美化 千港元	金融服務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
外部銷售	652,203	7,495,414	1,443,432	310,636	197,313	1,238,500	444,978	—	5,082	—	11,787,558
內部分類銷售	27,077	183,048	1,048,501	2,358	99,051	—	5,829	—	4,825	(1,370,689)	—
總營業額	<u>679,280</u>	<u>7,678,462</u>	<u>2,491,933</u>	<u>312,994</u>	<u>296,364</u>	<u>1,238,500</u>	<u>450,807</u>	<u>—</u>	<u>9,907</u>	<u>(1,370,689)</u>	<u>11,787,558</u>
分類業績	<u>164,240</u>	<u>307,877</u>	<u>37,032</u>	<u>59,961</u>	<u>35,302</u>	<u>115,133</u>	<u>31,806</u>	<u>(5,871)</u>	<u>18,531</u>	<u>—</u>	<u>764,011</u>
利息收入											102,358
未分配成本											(41,801)
扣除融資前 經營溢利											824,568
融資成本											(70,492)
扣除虧損後應佔 溢利											
共同控制實體	—	30,786	4,509	740	—	—	2,278	—	—	—	38,313
聯營公司	—	55,358	(448)	382	—	5,667	—	—	—	—	60,959
除稅前溢利											853,348
稅項											(112,042)
除稅後溢利											741,306
少數股東權益											(2,623)
股東應佔溢利											<u>738,683</u>
分類資產	1,041,259	3,445,958	1,243,975	71,160	49,434	1,774,632	124,156	—	218,826	—	7,969,400
共同控制實體	—	46,723	42,873	4,498	—	—	20,779	—	108,745	—	223,618
聯營公司	—	56,839	2,357	282	—	186,823	—	—	—	—	246,301
未分配資產											1,783,981
總資產											<u>10,223,300</u>
分類負債	(367,984)	(3,010,366)	(1,181,228)	(69,431)	(28,340)	(116,177)	(54,445)	(10)	(194,737)	—	(5,022,718)
未分配負債											(1,604,644)
總負債											<u>(6,627,362)</u>
資本開支	10,302	95,213	19,893	12,273	597	507,766	26,094	—	41,561	—	713,699
折舊	7,654	76,666	14,168	4,189	1,497	143,273	8,297	—	1,272	—	257,016

截至二零零一年六月三十日止年度

	設施管理 千港元	建築服務 千港元	機電工程 服務 千港元	物業管理 千港元	保安服務 千港元	運輸服務 千港元	清潔及 環境美化 千港元	金融服務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
外部銷售	747,259	6,558,980	1,847,315	374,136	194,096	1,535,834	411,214	30,867	13,216	-	11,712,917
內部分類銷售	27,174	939,496	581,210	7,010	98,360	-	104,594	8,257	4,922	(1,771,023)	-
總營業額	<u>774,433</u>	<u>7,498,476</u>	<u>2,428,525</u>	<u>381,146</u>	<u>292,456</u>	<u>1,535,834</u>	<u>515,808</u>	<u>39,124</u>	<u>18,138</u>	<u>(1,771,023)</u>	<u>11,712,917</u>
分類業績	<u>227,424</u>	<u>336,424</u>	<u>(30,249)</u>	<u>68,913</u>	<u>36,617</u>	<u>163,841</u>	<u>32,892</u>	<u>25,835</u>	<u>(81,811)</u>	-	<u>779,886</u>
利息收入											106,498
未分配成本											(67,247)
扣除融資前 經營溢利											819,137
融資成本											(110,741)
扣除虧損後應佔 溢利											
共同控制實體	-	32,288	10,454	1,347	-	-	7,815	-	(285)		51,619
聯營公司	(1,044)	43,015	(716)	450	-	6,791	-	19,909	160,794		229,199
除稅前溢利											989,214
稅項											(169,565)
除稅後溢利											819,649
少數股東權益											(758)
股東應佔溢利											<u>818,891</u>
分類資產	1,056,711	3,177,957	1,019,468	111,319	52,848	2,359,318	187,561	51,289	381,742		8,398,213
共同控制實體	-	38,772	33,265	5,895	-	-	40,622	-	197,637		316,191
聯營公司	741	68,230	137	401	-	186,002	785	249,666	333,319		839,281
未分配資產											<u>2,121,626</u>
總資產											<u>11,675,311</u>
分類負債	(383,713)	(2,507,017)	(1,101,285)	(82,113)	(29,578)	(231,938)	(65,589)	(90,054)	(1,003,956)		(5,495,243)
未分配負債											<u>(2,126,829)</u>
總負債											<u>(7,622,072)</u>
資本開支	16,493	116,728	10,539	14,852	1,912	769,407	7,299	-	10,511		947,741
折舊	8,079	84,877	10,970	5,569	1,569	184,381	8,978	-	7,201		<u>311,624</u>

截至二零零二年六月三十日止年度

	設施管理 千港元	建築服務 千港元	機電工程 服務 千港元	物業管理 千港元	保安服務 千港元	運輸服務 千港元	清潔及 環境美化 千港元	金融服務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
外部銷售	642,995	6,570,045	1,564,103	404,553	201,975	1,650,131	588,666	22,871	20,926	-	11,666,265
內部分類銷售	25,826	532,988	411,433	14,604	90,696	-	59,281	11,574	2,097	(1,148,499)	-
總營業額	<u>668,821</u>	<u>7,103,033</u>	<u>1,975,536</u>	<u>419,157</u>	<u>292,671</u>	<u>1,650,131</u>	<u>647,947</u>	<u>34,445</u>	<u>23,023</u>	<u>(1,148,499)</u>	<u>11,666,265</u>
分類業績	<u>196,069</u>	<u>383,831</u>	<u>28,083</u>	<u>81,745</u>	<u>34,777</u>	<u>214,117</u>	<u>27,567</u>	<u>14,273</u>	<u>54,124</u>	<u>-</u>	<u>1,034,586</u>
利息收入											77,802
未分配成本											(53,128)
扣除融資前 經營溢利											1,059,260
融資成本											(82,288)
扣除虧損後應佔 溢利											
共同控制實體	-	74,431	(682)	3,678	-	-	17,511	-	(1,498)		93,440
聯營公司	(1,040)	36,058	(164)	337	-	4,681	-	(10,766)	26,452		55,558
除稅前溢利											1,125,970
稅項											(193,142)
除稅後溢利											932,828
少數股東權益											(84,091)
股東應佔溢利											<u>848,737</u>
分類資產	1,067,271	3,520,878	935,832	146,883	48,329	2,552,538	252,850	78,298	1,139,917		9,742,796
共同控制實體	-	43,306	22,678	8,143	-	-	55,067	-	150,260		279,454
聯營公司	172	64,760	-	583	-	243,137	980	338,335	466,082		1,114,049
未分配資產											2,726,559
總資產											<u>13,862,858</u>
分類負債	(256,612)	(2,680,842)	(992,323)	(87,459)	(22,385)	(271,420)	(100,462)	(91,797)	(1,898,305)		(6,401,605)
未分配負債											(2,992,733)
總負債											<u>(9,394,338)</u>
資本開支	10,684	130,504	13,133	16,962	708	383,711	91,270	1,419	41,210		689,601
折舊	10,018	97,082	7,154	8,959	1,434	210,135	13,843	665	5,126		354,416
商譽攤銷淨額	-	-	-	-	-	1,377	-	-	(17,109)		(15,732)
土地及樓宇 耗蝕虧損	-	-	25,260	-	-	-	-	-	-		25,260

## 輔助報告形式—地區分類

	截至二零零零年六月三十日止年度			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
香港	10,704,424	694,355	7,252,903	705,366
中國大陸	979,009	62,322	716,497	8,333
東南亞國家	104,125	7,334	—	—
其他國家	—	—	—	—
	<u>11,787,558</u>	<u>764,011</u>	<u>7,969,400</u>	<u>713,699</u>
利息收入		102,358		
未分配成本		(41,801)		
扣除融資前經營溢利		<u>824,568</u>		
共同控制實體投資			223,618	
聯營公司投資			246,301	
未分配資產			<u>1,783,981</u>	
總資產			<u>10,223,300</u>	

	截至二零零一年六月三十日止年度			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
香港	10,272,887	806,008	7,576,849	941,090
中國大陸	1,369,947	7,497	785,210	6,651
東南亞國家	70,083	(33,619)	36,154	—
其他國家	—	—	—	—
	<u>11,712,917</u>	<u>779,886</u>	<u>8,398,213</u>	<u>947,741</u>
利息收入		106,498		
未分配成本		(67,247)		
扣除融資前經營溢利		<u>819,137</u>		
共同控制實體投資			316,191	
聯營公司投資			839,281	
未分配資產			<u>2,121,626</u>	
總資產			<u>11,675,311</u>	



	截至二零零二年六月三十日止年度			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
香港	10,515,977	988,245	9,085,914	679,683
中國大陸	1,145,020	46,526	640,450	9,918
東南亞國家	2,510	(777)	16,432	—
其他國家	2,758	592	—	—
	<u>11,666,265</u>	<u>1,034,586</u>	<u>9,742,796</u>	<u>689,601</u>
利息收入		77,802		
未分配成本		(53,128)		
扣除融資前經營溢利		<u>1,059,260</u>		
共同控制實體投資			279,454	
聯營公司投資			1,114,049	
未分配資產			<u>2,726,559</u>	
總資產			<u>13,862,858</u>	

未分配成本乃指公司淨支出或收入。分類資產主要包括固定資產、存貨、應收貿易賬款及其他應收賬項。分類負債主要包括應付貿易賬款及其他應付賬項，不包括應付稅項、遞延稅項及公司借貸。資本開支包括固定資產增加。

就地區分類報告而言，銷售乃基於新世界創建集團客戶所在國家而計算。總資產及資本開支乃基於資產所在地。

#### (4) 扣除融資前經營溢利

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
扣除融資前經營溢利乃經計入或 扣除下列各項後得出：			
計入			
商譽攤銷淨額(附註14(a))	—	—	15,732
出售同系附屬公司溢利	—	6,803	—
	<u>—</u>	<u>6,803</u>	<u>—</u>
扣除			
已售存貨成本	245,112	303,664	287,803
折舊			
自置固定資產	256,753	311,345	354,299
租賃固定資產	263	279	117
出售固定資產虧損	2,963	349	3,727
核數師酬金	8,229	8,142	7,300
經營租約租金			
土地及樓宇	91,863	114,880	82,928
機器及設備	14,550	28,241	23,267
職工成本(包括董事酬金)	2,292,165	2,337,575	2,342,605
呆壞賬撥備	54,601	100,179	26,818
有關投資物業支出	578	142	1,598
其他投資未變現虧損	1,174	5,829	818
土地及樓宇耗蝕虧損	—	—	25,260
出售共同控制實體虧損	—	—	4,262
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,262</u>

## (5) 融資成本

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
利息支出			
銀行貸款及透支			
— 須於五年內全數償還	50,279	85,026	77,226
— 毋須於五年內全數償還	18,598	22,227	—
融資租約債務	292	182	350
欠一間關連公司款項	411	1,323	4,322
欠聯營公司款項	795	627	390
其他貸款	117	1,356	—
	<u>70,492</u>	<u>110,741</u>	<u>82,288</u>

## (6) 稅項

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
貴公司及附屬公司			
香港利得稅	99,291	125,701	124,714
海外稅項	11,149	2,675	6,185
以往年度超額撥備	(6,243)	(1,980)	(3,691)
遞延稅項(附註26)	(819)	3,746	29,682
	<u>103,378</u>	<u>130,142</u>	<u>156,890</u>
應佔以下公司稅項:			
共同控制實體	299	6,402	18,661
聯營公司	8,365	33,021	17,591
	<u>8,664</u>	<u>39,423</u>	<u>36,252</u>
	<u>112,042</u>	<u>169,565</u>	<u>193,142</u>

香港利得稅分別按截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止年度估計應課稅溢利以稅率16%作出撥備。海外利得稅已按各年度之估計應課稅溢利以新世界創建集團經營所在國家有效稅率計算。

## (7) 股息

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
已派中期股息，每股0.15港元 (二零零一年：每股0.15港元； 二零零零年：每股0.12港元)	130,000	162,500	162,500
擬派末期股息，每股零港元 (二零零一年：每股0.25港元； 二零零零年：每股0.23港元)	249,167	270,833	—
	<u>379,167</u>	<u>433,333</u>	<u>162,500</u>

董事建議就截至二零零零年及二零零一年六月三十日止財政年度分別派付末期股息249,167,000港元及270,833,000港元。該等數額已分別於截至二零零一年及二零零二年六月三十日止年度確認為儲備撥派。董事並不建議就截至二零零二年六月三十日止年度派付末期股息。

## (8) 退休福利成本淨額

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
供款總額	50,360	64,932	71,212
減：用以抵銷本年度供款之沒收供款	(6,326)	(5,684)	(4,720)
供款淨額	<u>44,034</u>	<u>59,248</u>	<u>66,492</u>

新世界創建集團於香港設有多項退休福利計劃。大部份屬界定供款計劃，有資格參與此等計劃之新世界創建集團僱員均受保障。其餘為界定福利計劃。

由新世界創建集團或僱員向此等界定供款計劃作出之供款，乃根據僱員薪金之百分比作出，由0%至11%不等，視乎僱員之年資而定。

新世界創建集團之界定福利計劃為新世界創建集團數間附屬公司之高級行政人員參與。該計劃之資產與新世界創建集團之資產分開持有，並由獨立受託人管理。該計劃要求新世界創建集團及僱員之供款按員工月薪之指定百分比計算。界定福利計劃之供款乃基於精算師之建議作出。

根據強制性公積金（「強積金」）計劃條例（香港法例第485章），新世界創建集團於香港之成員公司已將自二零零零年十二月一日起未納入界定供款／福利計劃之香港合資格僱員納入強積金計劃。

強積金計劃乃為根據信託安排及受香港法例規管之一項主要信託計劃。強積金計劃之資產與新世界創建集團、受託人及其他服務供應商之資產分開持有。新世界創建集團向強積金計劃供款乃為強積金計劃條例所界定僱員相關收入之5%至最高每位僱員每月1,000港元（「強積金供款」）。僱員亦須向強積金計劃作出相應供款。強積金供款一經支付予經批准之強積金計劃受託人，隨即悉數作為應計福利歸屬僱員。

## (9) 每股盈利

於有關期間之每股盈利乃按截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止年度分別為738,683,000港元、818,891,000港元及848,737,000港元之股東應佔溢利及於有關期間1,083,333,333股已發行股份之加權平均數計算。

## (10) 董事及高級管理層之酬金

(a) 應付予該公司董事之酬金詳情如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	1,794	1,944	1,944
基本薪金、房租津貼、其他津貼 及實物利益	10,947	21,893	21,759
退休金	302	607	731
	<u>13,043</u>	<u>24,444</u>	<u>24,434</u>

該公司董事之酬金介乎以下幅度：

酬金幅度 (港元)	董事人數		
	二零零零年	二零零一年	二零零二年
零 — 1,000,000	3	2	4
1,000,001 — 1,500,000	1	1	—
1,500,001 — 2,000,000	1	1	1
2,000,001 — 2,500,000	—	1	—
2,500,001 — 3,000,000	2	1	2
3,000,001 — 3,500,000	1	2	1
3,500,001 — 4,000,000	—	—	1
4,000,001 — 4,500,000	—	2	1
4,500,001 — 5,000,000	—	—	1

以上披露之袍金包括於截至二零零一年及二零零二年六月三十日止年度分別付予該公司獨立非執行董事之袍金40,000港元及40,000港元。截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止各年度支付予該等董事之其他酬金分別為7,024,900港元、7,391,000港元及8,481,000港元。

截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止三個年度，概無董事放棄其收取酬金之權利。

(b) 截至二零零二年六月三十日止年度，新世界創建集團五名最高薪人士（彼等亦為該公司董事）之酬金已載列上文分析中。

新世界創建集團支付予新世界創建集團五位最高薪人士（不包括截至二零零零年六月三十日止年度兩位及二零零一年六月三十日止年度三位同時亦為董事之人士）之酬金詳情如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
基本薪金、房租津貼、其他津貼 及實物利益	10,375	7,255	—
退休金	430	136	—
	<u>10,805</u>	<u>7,391</u>	<u>—</u>

新世界創建集團五位最高薪人士（不包括截至二零零零年六月三十日止年度兩位及二零零一年六月三十日止年度三位同時亦為董事之人士）之酬金介乎以下幅度：

酬金幅度 (港元)	人數		
	二零零零年	二零零一年	二零零二年
3,000,001 — 3,500,000	1	1	—
3,500,001 — 4,000,000	2	—	—
4,000,001 — 4,500,000	—	1	—

(c) 於有關期間，該公司概無付予董事或五位最高薪人士任何酬金，以作為邀請加入或於加入該公司時之獎勵酬金或離職補償。

## (11) 固定資產

## 新世界創建集團

截至二零零零年六月三十日止年度

	土地及樓宇 千港元	投資物業 千港元	廠房及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	船隻 千港元	巴士及旅遊車 千港元	汽車及其他 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本或估值										
於一九九九年六月三十日	325,278	920,890	644,377	22,710	175,705	—	1,217,699	90,703	61,428	3,458,790
出售附屬公司	—	—	(1,724)	(907)	(342)	—	—	—	—	(2,973)
增加	88,659	—	68,514	22,732	64,041	140,500	148,094	10,487	170,672	713,699
出售	(1,020)	(11,335)	(24,633)	(761)	(15,294)	—	(11,906)	(9,622)	—	(74,571)
重估(虧蝕)/盈餘	(2,412)	53,655	—	—	—	—	—	—	—	51,243
重新分類	—	—	12,492	—	—	—	121,678	—	(134,170)	—
於二零零零年六月三十日	<u>410,505</u>	<u>963,210</u>	<u>699,026</u>	<u>43,774</u>	<u>224,110</u>	<u>140,500</u>	<u>1,475,565</u>	<u>91,568</u>	<u>97,930</u>	<u>4,146,188</u>
累計折舊										
於一九九九年六月三十日	27,920	—	381,954	8,759	119,638	—	53,592	59,557	—	651,420
出售附屬公司	—	—	(752)	(151)	(46)	—	—	—	—	(949)
本年度支出	14,255	—	78,008	4,847	26,208	8,007	114,624	11,067	—	257,016
出售時撥回	(943)	—	(13,687)	(500)	(12,468)	—	(2,974)	(6,824)	—	(37,396)
於二零零零年六月三十日	<u>41,232</u>	<u>—</u>	<u>445,523</u>	<u>12,955</u>	<u>133,332</u>	<u>8,007</u>	<u>165,242</u>	<u>63,800</u>	<u>—</u>	<u>870,091</u>
賬面淨值										
於二零零零年六月三十日	<u>369,273</u>	<u>963,210</u>	<u>253,503</u>	<u>30,819</u>	<u>90,778</u>	<u>132,493</u>	<u>1,310,323</u>	<u>27,768</u>	<u>97,930</u>	<u>3,276,097</u>

截至二零零一年六月三十日止年度

	土地及樓宇 千港元	投資物業 千港元	廠房及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	船隻 千港元	巴士及旅遊車 千港元	汽車及其他 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本或估值										
於二零零零年六月三十日	410,505	963,210	699,026	43,774	224,110	140,500	1,475,565	91,568	97,930	4,146,188
購入附屬公司	—	—	3,730	1,135	1,920	—	—	3,384	—	10,169
增加	10,902	—	96,814	10,553	43,202	54,511	7,553	27,058	697,148	947,741
出售	—	—	(6,202)	(2,801)	(29,264)	(1,164)	(8,958)	(9,682)	—	(58,071)
重估虧蝕	(2,440)	(5,510)	—	—	—	—	—	—	—	(7,950)
重新分類	—	—	18,873	393	—	85,157	126,478	—	(230,901)	—
於二零零一年六月三十日	<u>418,967</u>	<u>957,700</u>	<u>812,241</u>	<u>53,054</u>	<u>239,968</u>	<u>279,004</u>	<u>1,600,638</u>	<u>112,328</u>	<u>564,177</u>	<u>5,038,077</u>
累計折舊										
於二零零零年六月三十日	41,232	—	445,523	12,955	133,332	8,007	165,242	63,800	—	870,091
購入附屬公司	—	—	847	458	1,349	—	—	3,130	—	5,784
本年度支出	31,322	—	87,493	10,173	29,840	21,452	119,359	11,985	—	311,624
出售時撥回	—	—	(5,289)	(1,343)	(25,643)	(157)	(6,848)	(8,634)	—	(47,914)
於二零零一年六月三十日	<u>72,554</u>	<u>—</u>	<u>528,574</u>	<u>22,243</u>	<u>138,878</u>	<u>29,302</u>	<u>277,753</u>	<u>70,281</u>	<u>—</u>	<u>1,139,585</u>
賬面淨值										
於二零零一年六月三十日	<u>346,413</u>	<u>957,700</u>	<u>283,667</u>	<u>30,811</u>	<u>101,090</u>	<u>249,702</u>	<u>1,322,885</u>	<u>42,047</u>	<u>564,177</u>	<u>3,898,492</u>

## 新世界創建集團

截至二零零二年六月三十日止年度

	土地及 樓宇 千港元	投資 物業 千港元	廠房及 設備 千港元	租賃 物業 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	船隻 千港元	巴士及 旅遊車 千港元	汽車及 其他 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
成本或估值										
於二零零一年六月三十日	418,967	957,700	812,241	53,054	239,968	279,004	1,600,638	112,328	564,177	5,038,077
購入一間附屬公司	-	-	3,836	1,064	1,084	-	-	153	-	6,137
增加	15,928	-	167,350	25,935	51,916	9,566	5,974	32,278	380,654	689,601
出售	(32,612)	-	(99,377)	(5,604)	(14,128)	(1,281)	(2,135)	(33,244)	-	(188,381)
重估盈餘	-	33,780	-	-	-	-	-	-	-	33,780
轉撥	525,788	-	17,878	-	1,114	59,088	111,652	-	(715,520)	-
於二零零二年六月三十日	<u>928,071</u>	<u>991,480</u>	<u>901,928</u>	<u>74,449</u>	<u>279,954</u>	<u>346,377</u>	<u>1,716,129</u>	<u>111,515</u>	<u>229,311</u>	<u>5,579,214</u>
累計折舊										
於二零零一年六月三十日	72,554	-	528,574	22,243	138,878	29,302	277,753	70,281	-	1,139,585
購入一間附屬公司	-	-	1,196	877	691	-	-	6	-	2,770
本年度支出	13,382	-	108,344	15,673	38,504	32,571	132,116	13,826	-	354,416
耗蝕虧損	59,203	-	-	-	-	-	-	-	-	59,203
出售時撥回	(32,612)	-	(89,568)	(4,165)	(9,741)	(386)	(2,055)	(26,897)	-	(165,424)
於二零零二年六月三十日	<u>112,527</u>	<u>-</u>	<u>548,546</u>	<u>34,628</u>	<u>168,332</u>	<u>61,487</u>	<u>407,814</u>	<u>57,216</u>	<u>-</u>	<u>1,390,550</u>
賬面淨值										
於二零零二年六月三十日	<u>815,544</u>	<u>991,480</u>	<u>353,382</u>	<u>39,821</u>	<u>111,622</u>	<u>284,890</u>	<u>1,308,315</u>	<u>54,299</u>	<u>229,311</u>	<u>4,188,664</u>

## 該公司

截至二零零零年六月三十日止年度

	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於一九九九年 六月三十日	974	959	285	1,160	3,378
增加	-	186	53	-	239
於二零零零年 六月三十日	<u>974</u>	<u>1,145</u>	<u>338</u>	<u>1,160</u>	<u>3,617</u>
累計折舊					
於一九九九年 六月三十日	934	324	102	389	1,749
本年度支出	40	213	60	232	545
於二零零零年 六月三十日	<u>974</u>	<u>537</u>	<u>162</u>	<u>621</u>	<u>2,294</u>
賬面淨值					
於二零零零年 六月三十日	<u>-</u>	<u>608</u>	<u>176</u>	<u>539</u>	<u>1,323</u>

## 截至二零零一年六月三十日止年度

	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
成本						
於二零零零年六月三十日	974	1,145	338	1,160	—	3,617
增加	1,595	949	391	475	2,285	5,695
出售	—	—	—	(310)	—	(310)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零一年六月三十日	<u>2,569</u>	<u>2,094</u>	<u>729</u>	<u>1,325</u>	<u>2,285</u>	<u>9,002</u>
累計折舊						
於二零零零年六月三十日	974	537	162	621	—	2,294
本年度支出	762	416	160	317	190	1,845
出售時撥回	—	—	—	(191)	—	(191)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零一年六月三十日	<u>1,736</u>	<u>953</u>	<u>322</u>	<u>747</u>	<u>190</u>	<u>3,948</u>
賬面淨值						
於二零零一年六月三十日	<u>833</u>	<u>1,141</u>	<u>407</u>	<u>578</u>	<u>2,095</u>	<u>5,054</u>

## 截至二零零二年六月三十日止年度

	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
成本						
於二零零一年六月三十日	2,569	2,094	729	1,325	2,285	9,002
增加	246	784	81	—	—	1,111
出售	—	(92)	—	—	—	(92)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零二年六月三十日	<u>2,815</u>	<u>2,786</u>	<u>810</u>	<u>1,325</u>	<u>2,285</u>	<u>10,021</u>
累計折舊						
於二零零一年六月三十日	1,736	953	322	747	190	3,948
本年度支出	507	480	166	265	457	1,875
出售時撥回	—	(78)	—	—	—	(78)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零二年六月三十日	<u>2,243</u>	<u>1,355</u>	<u>488</u>	<u>1,012</u>	<u>647</u>	<u>5,745</u>
賬面淨值						
於二零零二年六月三十日	<u>572</u>	<u>1,431</u>	<u>322</u>	<u>313</u>	<u>1,638</u>	<u>4,276</u>

新世界創建集團之物業成本或估值分析如下：

於二零零零年六月三十日

	土地及樓宇							投資物業		
	香港	香港	香港	香港境外	香港境外	香港境外	香港境外	香港	香港	總計
	長期租約	中期租約	短期租約	長期租約	中期租約	短期租約	永久業權	長期租約	中期租約	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按成本	34,908	127,829	33,090	19,979	27,282	-	5,497	-	-	248,585
按估值										
—二零零零年六月三十日	38,320	-	-	-	-	-	-	960,300	2,910	1,001,530
—一九九五年及之前	53,299	70,301	-	-	-	-	-	-	-	123,600
	<u>126,527</u>	<u>198,130</u>	<u>33,090</u>	<u>19,979</u>	<u>27,282</u>	<u>-</u>	<u>5,497</u>	<u>960,300</u>	<u>2,910</u>	<u>1,373,715</u>

二零零一年六月三十日

	土地及樓宇							投資物業		
	香港	香港	香港	香港境外	香港境外	香港境外	香港境外	香港	香港	總計
	長期租約	中期租約	短期租約	長期租約	中期租約	短期租約	永久業權	長期租約	中期租約	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按成本	34,908	134,484	33,090	19,979	31,469	-	5,497	-	-	259,427
按估值										
—二零零一年六月三十日	35,940	-	-	-	-	-	-	955,220	2,480	993,640
—一九九五年及之前	53,299	70,301	-	-	-	-	-	-	-	123,600
	<u>124,147</u>	<u>204,785</u>	<u>33,090</u>	<u>19,979</u>	<u>31,469</u>	<u>-</u>	<u>5,497</u>	<u>955,220</u>	<u>2,480</u>	<u>1,376,667</u>

二零零二年六月三十日

	土地及樓宇							投資物業		
	香港	香港	香港	香港境外	香港境外	香港境外	香港境外	香港	香港	總計
	長期租約	中期租約	短期租約	長期租約	中期租約	短期租約	永久業權	長期租約	中期租約	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按成本	71,239	136,270	526,266	19,979	43,961	1,259	5,497	-	-	804,471
按估值										
—二零零二年六月三十日	-	-	-	-	-	-	-	989,000	2,480	991,480
—一九九五年及之前	53,299	70,301	-	-	-	-	-	-	-	123,600
	<u>124,538</u>	<u>206,571</u>	<u>526,266</u>	<u>19,979</u>	<u>43,961</u>	<u>1,259</u>	<u>5,497</u>	<u>989,000</u>	<u>2,480</u>	<u>1,919,551</u>

投資物業由獨立特許測量師行威格斯(香港)有限公司於二零零二年六月三十日按現有用途以公開市值基準進行重估。

新世界創建集團於財務租約下持有之固定資產於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之賬面淨值分別為13,406,000港元、3,248,000港元及214,250港元。

為新世界創建集團銀行貸款及銀行融資作抵押之固定資產於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日之賬面淨值總額分別為109,387,000港元、55,601,000港元及40,966,000港元。



## (12) 附屬公司

	該公司 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按原值	2,004,074	2,004,074	2,004,074
附屬公司貸款(附註(a))	10,000	200,000	550,000
附屬公司欠款(附註(b))	1,870,763	2,843,714	3,075,489
欠附屬公司之款項(附註(c))	(335,958)	(463,008)	(202,068)
	<u>3,548,879</u>	<u>4,584,780</u>	<u>5,427,495</u>

(a) 於二零零一年及二零零二年六月三十日為數200,000,000港元及500,000,000港元之款項分別按年利率香港最優惠利率加1厘計息，且須於二零零七年七月一日後於要求時歸還。於二零零二年六月三十日餘下為數50,000,000港元之款項乃免息，且須於二零零四年九月十八日後於要求時歸還。於二零零零年六月三十日，為數10,000,000港元之款項按年利率香港最優惠利率加1厘計息，並無固定還款期。所有款項皆無抵押。

(b) 應收款項並無固定還款期限，無抵押且免息，惟以下款項除外：

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
年利率為香港最優惠利率加1厘	44,650	70,466	83,277
年利率為8厘	8,904	13,677	13,677
年利率為香港最優惠利率	153,777	244,373	255,151
年利率為3個月香港銀行同業拆息	—	96,120	96,120
年利率為1個月香港銀行同業拆息	—	—	156,830
年利率為逾3個月香港銀行同業拆息加2厘	—	256,207	—
	<u>—</u>	<u>256,207</u>	<u>—</u>

(c) 應付款項並無固定還款期，無抵押且免息，惟於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日為數分別125,731,000港元、80,688,000港元及57,436,000港元之款項按年利率港元儲蓄利率加1厘計息，而於二零零二年六月三十日為數6,334,000港元之應付款項則按年利率3厘計息。

附屬公司之詳情載於第六節。

## (13) 共同控制實體

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
應佔淨資產	73,627	107,819	131,881
共同控制實體欠款減準備(附註(a))	69,345	61,937	38,701
欠共同控制實體款項(附註(a))	(37,234)	(61,596)	(65,024)
借予共同控制實體之貸款(附註(b))	117,880	208,031	173,896
	<u>223,618</u>	<u>316,191</u>	<u>279,454</u>

- (a) 應收及應付賬款乃無抵押、免息且無固定還款期。
- (b) 應收貸款並無固定還款期、無抵押且免息，惟於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日為數分別108,742,000港元、194,081,000港元及150,232,000港元之應收貸款按年利率10厘計息，而於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日為數分別8,904,000港元、13,950,000港元及13,950,000港元之款項則於截至二零零二年十二月三十一日止之期間內按年利率8厘計息，隨後年利率按香港銀行同業拆息計算，並於二零一零年十二月三十一日到期還款。

共同控制實體之詳情載於第七節。

#### (14) 聯營公司

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
香港上市股份	184,053	657,506	824,826
非上市股份	61,550	143,896	268,421
應佔淨資產	245,603	801,402	1,093,247
收購時產生之商譽 (附註a)	—	—	(56,043)
聯營公司欠款 (附註b)	8,528	50,994	87,131
欠聯營公司之款項 (附註b)	(7,830)	(13,115)	(10,286)
	<u>246,301</u>	<u>839,281</u>	<u>1,114,049</u>
上市股份市值	<u>107,985</u>	<u>283,753</u>	<u>345,017</u>
(a) 商譽分析			
	商譽 千港元	負商譽 千港元	總計 千港元
年內增加	13,773	(85,548)	(71,775)
年內攤銷	(1,377)	17,109	15,732
於二零零二年六月三十日	<u>12,396</u>	<u>(68,439)</u>	<u>(56,043)</u>

- (b) 應收及應付賬款並無固定還款期、無抵押且免息，惟於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日為數分別7,465,000港元、7,105,000港元及4,975,000港元之應付賬款須按年利率香港最優惠利率計息。於二零零零年及二零零一年六月三十日為數分別之應收賬款7,831,000港元及6,993,000港元則按年利率香港最優惠利率計息。

聯營公司之詳情載於第八節。

## (15) 關連公司

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
香港上市股份，按原值	243,887	228,061	228,061
市值	77,555	82,630	39,830

於關連公司之投資乃於新世界發展兩間已上市附屬公司中持有之投資。

## (16) 投資證券

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
香港上市股份，按原值	89,499	—	—
市值	71,680	—	—

## (17) 存貨

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
原材料	40,423	47,498	62,260
在製品	11,902	9,056	11,345
製成品	29,363	37,154	41,980
	81,688	93,708	115,585

於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日，按可變現值列賬之存貨面值分別為18,879,000港元、22,794,000港元及2,294,000港元。

## (18) 應收貿易賬款及其他應收賬款

	附註	新世界創建集團 於六月三十日		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
就合約工程應收客戶款項	22	440,103	292,065	534,470
應收貿易賬款	(a & c)	1,603,691	1,305,157	1,177,319
應收保留款額	(a)	610,113	695,492	885,368
其他應收賬項及預付款項	(a)	1,385,912	2,089,641	1,834,574
關連公司欠款	(b)	251,047	68,048	864,785
		4,290,866	4,450,403	5,296,516

	附註	該公司 於六月三十日		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
其他應收賬項及預付款項		8,599	229,490	83,028
關連公司欠款	(b)	3,191	45,152	808,667
		<u>11,790</u>	<u>274,642</u>	<u>891,695</u>

- (a) 應收貿易賬款、應收保留款額、其他應收賬項及預付款項包括集團公司及關連公司所欠之款項，乃按正常貿易條款產生之結餘：

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
最終控股公司	226,633	46,661	30,524
聯營公司	48,052	2,963	28,678
共同控制實體	101,920	83,463	37,487
關連公司	812,790	459,261	358,075
	<u>1,189,395</u>	<u>592,348</u>	<u>454,764</u>

- (b) 關連公司之欠款乃無抵押、免息且無固定還款期。
- (c) 於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
即期	611,492	763,884	746,965
1至3個月	326,811	214,107	159,365
4至6個月	223,861	140,372	71,626
6至12個月	254,113	108,136	71,672
12個月以上	187,414	78,658	127,691
	<u>1,603,691</u>	<u>1,305,157</u>	<u>1,177,319</u>

新世界創建集團因應市場上不同需求及附屬公司所經營之業務而有就不同業務訂立不同之信貸政策。

#### (19) 其他投資

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
於香港上市之股份，按公平價值	<u>7,956</u>	<u>2,093</u>	<u>1,275</u>

## (20) 銀行結存及現金

新世界創建集團之銀行結存及現金包括於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日分別向銀行質押之總金額8,367,000港元、332,659,000港元及334,879,000港元，以分別於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日獲得銀行融資10,500,000港元、302,609,000港元及306,113,000港元。

該公司之銀行結存及現金包括於二零零一年及二零零二年六月三十日分別向銀行質押之總金額310,000,000港元及310,000,000港元，以及分別於二零零一年及二零零二年獲得銀行融資280,374,000港元及280,374,000港元。

## (21) 應付貿易賬款及其他應付賬項

	附註	新世界創建集團 於六月三十日		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
就承包工程欠客戶之款項	22	1,584,415	1,222,286	997,353
應付貿易賬項	(a & d)	727,603	837,329	761,251
其他應付賬項及應計費用 欠最終控股公司	(a)	2,594,231	2,477,038	2,687,052
控股股東之款項	(b)	96,245	605,746	1,385,961
欠最終控股公司款項	(c)	82,020	333,309	525,601
欠關連公司款項	(c)	41,139	41,739	2,112
		<u>5,125,653</u>	<u>5,517,447</u>	<u>6,359,330</u>
		該公司 於六月三十日		
		二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
其他應付賬項及應計費用 欠最終控股公司		103,851	29,204	17,257
控股股東款項	(b)	—	605,521	1,385,736
欠最終控股公司款項	(c)	80,103	288,663	510,374
欠關連公司款項	(c)	17	315	1,230
		<u>183,971</u>	<u>923,703</u>	<u>1,914,597</u>

- (a) 應付貿易賬項、其他應付賬項及應計費用乃結欠集團公司及關連公司之款項，乃按正常貿易條款產生之結餘：

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
聯營公司	46,389	62,256	78,194
共同控制實體	9	185	255
關連公司	15,562	2,615	17,592
	<u>61,960</u>	<u>65,056</u>	<u>96,041</u>

- (b) 欠最終控股公司控股股東之款項為無抵押、按香港最優惠利率年利率計息且無固定還款期。
- (c) 欠最終控股公司及關連公司之款項為無抵押、免息且無固定還款期。

(d) 於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
即期	259,401	401,472	377,565
一至三個月	394,625	369,646	242,016
四至六個月	41,863	28,133	59,842
六至十二個月	15,768	10,314	42,101
十二個月以上	15,946	27,764	39,727
	<u>727,603</u>	<u>837,329</u>	<u>761,251</u>

(22) 在建承包工程

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
所產生之承包成本加應佔溢利			
減可預見虧損	17,198,336	17,594,320	18,950,766
減：已收及應收之按進度付款	(18,342,648)	(18,524,541)	(19,413,649)
	<u>(1,144,312)</u>	<u>(930,221)</u>	<u>(462,883)</u>
代表：			
包括於流動資產內就承包工程之 客戶欠款(附註18)	440,103	292,065	534,470
包括於流動負債內就承包工程 之欠客戶款項(附註21)	(1,584,415)	(1,222,286)	(997,353)
	<u>(1,144,312)</u>	<u>(930,221)</u>	<u>(462,883)</u>

就承包工程向客戶收取之預付款項(載於附註21流動負債項下其他應付賬項及應計費用)於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日分別為24,849,000港元、71,860,000港元及55,801,000港元。

(23) 股本

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
法定：			
3,000,000,000股每股面值0.10港元之股份	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足股本：			
1,083,333,333股每股面值0.10港元之股份	<u>108,333</u>	<u>108,333</u>	<u>108,333</u>

## (24) 儲備

## 新世界創建集團

## 截至二零零零年六月三十日止年度

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	物業重估 儲備 千港元	其他儲備 千港元	總計 千港元
於一九九九年六月三十日	489,167	106,066	1,814,255	610,790	242,009	3,262,287
滙兌差額	—	—	—	—	88	88
應佔一間聯營公司之 資本儲備	—	969	—	—	—	969
物業重估盈餘	—	—	—	51,243	—	51,243
收購一間附屬公司額外權益 產生之商譽	—	—	(203,556)	—	—	(203,556)
收購一間聯營公司之溢價	—	—	(17,742)	—	—	(17,742)
出售一間附屬公司之商譽撥回	—	—	2,300	—	—	2,300
出售時解除物業重估儲備	—	—	994	(994)	—	—
年度溢利	—	—	738,683	—	—	738,683
一九九九年已付末期股息	—	—	(216,667)	—	—	(216,667)
二零零零年已付中期股息 (附註7)	—	—	(130,000)	—	—	(130,000)
轉撥至其他儲備	—	—	(100,000)	—	100,000	—
於二零零零年六月三十日	<u>489,167</u>	<u>107,035</u>	<u>1,888,267</u>	<u>661,039</u>	<u>342,097</u>	<u>3,487,605</u>
貴公司及附屬公司	489,167	106,066	1,813,443	661,039	343,743	3,413,458
共同控制實體	—	—	37,399	—	(1,646)	35,753
聯營公司	—	969	37,425	—	—	38,394
	<u>489,167</u>	<u>107,035</u>	<u>1,888,267</u>	<u>661,039</u>	<u>342,097</u>	<u>3,487,605</u>

## 截至二零零一年六月三十日止年度

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	物業重估 儲備 千港元	其他儲備 千港元	總計 千港元
於二零零零年六月三十日	489,167	107,035	1,888,267	661,039	342,097	3,487,605
滙兌差額	—	—	—	—	26	26
收購聯營公司之資本儲備	—	163,736	—	—	—	163,736
應佔一間聯營公司之其他儲備	—	—	—	—	4,404	4,404
投資物業重估虧絀	—	—	—	(5,510)	—	(5,510)
土地及樓宇減值時解除 重估儲備	—	—	—	(2,440)	—	(2,440)
收購共同控制實體產生之溢價	—	—	(8,537)	—	—	(8,537)
收購附屬公司產生之商譽	—	—	(101,602)	—	—	(101,602)
年度溢利	—	—	818,891	—	—	818,891
二零零零年已付末期股息 (附註7)	—	—	(249,167)	—	—	(249,167)
二零零一年已付中期股息 (附註7)	—	—	(162,500)	—	—	(162,500)
於二零零一年六月三十日	<u>489,167</u>	<u>270,771</u>	<u>2,185,352</u>	<u>653,089</u>	<u>346,527</u>	<u>3,944,906</u>

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	物業重估 儲備 千港元	其他儲備 千港元	總計 千港元
貴公司及附屬公司	489,167	106,066	1,989,318	653,089	343,769	3,581,409
共同控制實體	—	—	74,366	—	(1,646)	72,720
聯營公司	—	164,705	121,668	—	4,404	290,777
	<u>489,167</u>	<u>270,771</u>	<u>2,185,352</u>	<u>653,089</u>	<u>346,527</u>	<u>3,944,906</u>

## 截至二零零二年六月三十日止年度

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	物業重估 儲備 千港元	其他儲備 千港元	總計 千港元
於二零零一年六月三十日	489,167	270,771	2,185,352	653,089	346,527	3,944,906
滙兌差額	—	—	—	—	40	40
投資物業重估盈餘	—	—	—	33,780	—	33,780
土地及樓宇減值時解除 重估儲備	—	—	—	(33,943)	—	(33,943)
年度溢利	—	—	848,737	—	—	848,737
二零零一年已付末期股息 (附註7)	—	—	(270,833)	—	—	(270,833)
二零零二年已付中期股息 (附註7)	—	—	(162,500)	—	—	(162,500)
	<u>489,167</u>	<u>270,771</u>	<u>2,600,756</u>	<u>652,926</u>	<u>346,567</u>	<u>4,360,187</u>
於二零零二年六月三十日	<u>489,167</u>	<u>270,771</u>	<u>2,600,756</u>	<u>652,926</u>	<u>346,567</u>	<u>4,360,187</u>
貴公司及附屬公司	489,167	106,066	2,363,859	652,926	343,809	3,955,827
共同控制實體	—	—	102,690	—	(1,646)	101,044
聯營公司	—	164,705	134,207	—	4,404	303,316
	<u>489,167</u>	<u>270,771</u>	<u>2,600,756</u>	<u>652,926</u>	<u>346,567</u>	<u>4,360,187</u>

## 該公司

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於一九九九年六月三十日	489,167	1,924,864	361,622	2,775,653
年度溢利	—	—	634,078	634,078
一九九九年已付末期股息	—	—	(216,667)	(216,667)
二零零零年已付中期股息(附註7)	—	—	(130,000)	(130,000)
	<u>489,167</u>	<u>1,924,864</u>	<u>649,033</u>	<u>3,063,064</u>
於二零零零年六月三十日	<u>489,167</u>	<u>1,924,864</u>	<u>649,033</u>	<u>3,063,064</u>
年度溢利	—	—	627,243	627,243
二零零零年已付末期股息(附註7)	—	—	(249,167)	(249,167)
二零零一年已付中期股息(附註7)	—	—	(162,500)	(162,500)
	<u>489,167</u>	<u>1,924,864</u>	<u>864,609</u>	<u>3,278,640</u>
於零零一年六月三十日	<u>489,167</u>	<u>1,924,864</u>	<u>864,609</u>	<u>3,278,640</u>
年度溢利	—	—	458,905	458,905
二零零一年已付末期股息(附註7)	—	—	(270,833)	(270,833)
二零零二年已付中期股息(附註7)	—	—	(162,500)	(162,500)
	<u>489,167</u>	<u>1,924,864</u>	<u>890,181</u>	<u>3,304,212</u>
於二零零二年六月三十日	<u>489,167</u>	<u>1,924,864</u>	<u>890,181</u>	<u>3,304,212</u>



- (a) 根據開曼群島公司法，股份溢價及資本儲備均可分派。因此，該公司於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日可供分派之儲備總額分別為3,063,064,000港元、3,278,640,000港元及 3,304,212,000港元。
- (b) 該公司之資本儲備即根據一九九七年集團重組收購之附屬公司股份面值及該公司發行之股份面值及其代價之差額。

## (25) 長期負債

## 新世界創建集團

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款			
有抵押	7,061	190	—
無抵押	825,595	1,018,985	1,867,976
其他貸款：無抵押	—	57,314	59,532
	<u>832,656</u>	<u>1,076,489</u>	<u>1,927,508</u>
融資租約承擔	2,306	745	215
	<u>834,962</u>	<u>1,077,234</u>	<u>1,927,723</u>
長期負債之即期部份	(182,300)	(222,744)	(349,972)
	<u>652,662</u>	<u>854,490</u>	<u>1,577,751</u>

新世界創建集團長期負債之還款期分析如下：

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款			
須於五年內悉數償還	426,114	678,641	1,867,976
毋須於五年內悉數償還	406,542	340,534	—
其他貸款			
毋須於五年內悉數償還	—	57,314	59,532
融資租約承擔			
須於五年內悉數償還	2,306	745	215
	<u>834,962</u>	<u>1,077,234</u>	<u>1,927,723</u>

新世界創建集團之銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款			
一年內	180,965	222,178	349,845
第二年	181,010	264,846	418,906
第三至五年(包括首尾兩年)	394,179	521,657	1,099,225
五年以上	76,502	10,494	—
	<u>832,656</u>	<u>1,019,175</u>	<u>1,867,976</u>
其他貸款			
五年以上	—	57,314	59,532
	<u>—</u>	<u>57,314</u>	<u>59,532</u>
融資租約承擔			
一年內	1,336	566	127
第二年	970	174	88
第三至五年(包括首尾兩年)	—	5	—
	<u>2,306</u>	<u>745</u>	<u>215</u>
	<u>834,962</u>	<u>1,077,234</u>	<u>1,927,723</u>

其他貸款按3.43%之年利率計息。

#### 該公司

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款·無抵押	—	372,521	863,143
長期負債之即期部份	—	(42,857)	(85,714)
	<u>—</u>	<u>329,664</u>	<u>777,429</u>

該公司長期負債之還款期分析如下：

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款			
須於五年內悉數償還	—	286,806	863,143
毋須於五年內悉數償還	—	85,715	—
	<u>—</u>	<u>372,521</u>	<u>863,143</u>

該公司之銀行貸款還款期如下：

一年內	—	42,857	85,714
第二年	—	85,714	145,714
第三至五年(包括首尾兩年)	—	158,235	631,715
五年以上	—	85,715	—
	<u>—</u>	<u>372,521</u>	<u>863,143</u>

## (26) 遞延稅項

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
於七月一日	17,178	16,359	20,105
轉(往)／自綜合損益表(附註6)	(819)	3,746	29,682
於六月三十日	<u>16,359</u>	<u>20,105</u>	<u>49,787</u>
就下列各方面產生之時差稅項影響：			
加速折舊免稅額	16,359	20,105	143,782
其他時差	—	—	(93,995)
	<u>16,359</u>	<u>20,105</u>	<u>49,787</u>

於年終之未撥備遞延稅項(資產)／負債如下：

	新世界創建集團 於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
加速折舊免稅額	158,670	158,170	37,102
其他時差	(191,479)	(130,839)	(25,145)
	<u>(32,809)</u>	<u>27,331</u>	<u>11,957</u>

## (27) 綜合現金流量表附註

(a) 融資前經營溢利與經營業務之現金流入淨額之對賬：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
融資前經營溢利	824,568	819,137	1,059,260
利息收入	(107,558)	(106,498)	(77,802)
滙兌差額	88	26	40
折舊	257,016	311,624	354,416
土地及樓宇耗蝕虧損	—	—	25,260
出售固定資產產生之虧損	2,963	349	3,727
出售附屬公司產生之溢利	(51,881)	—	—
出售同系附屬公司產生之溢利	—	(6,803)	—
其他投資之未變現虧損	1,174	5,829	818
存貨增加	(27,047)	(11,904)	(21,877)
應收貿易賬項、其他應收賬項及 預付款項減少／(增加)	140,924	(274,969)	475,752
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應計費用減少	(71,192)	(128,295)	(136,430)
與集團公司及關連公司之結餘 (減少)／增加	(5,912)	434,888	(644,072)
欠最終控股公司控股股東之款項增加	96,245	509,501	780,215
承包工程客戶欠款淨額減少／(增加)	588,652	(362,129)	(467,338)
與聯營公司及共同控制實體之結餘增加	(10,820)	(5,411)	(12,302)
商譽攤銷淨額	—	—	(15,732)
出售共同控制實體產生之虧損	—	—	4,262
經營業務之現金流入淨額	<u>1,637,220</u>	<u>1,185,345</u>	<u>1,328,197</u>

## (b) 於有關期內之融資變動分析：

	股本及股份溢價			少數股東權益			長期負債		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
於七月一日	597,500	597,500	597,500	6,521	20,226	20,522	958,078	834,962	1,077,234
融資之現金 流入/ (流出)淨額	-	-	-	834	(432)	66	140,576	242,272	848,616
收購一間 附屬公司之 額外權益	-	-	-	-	-	(3,404)	(263,692)	-	-
於一間附屬公司 之權益增加	-	-	-	10,248	-	-	-	-	-
收購附屬公司 少數股東應佔 業績及其他 儲備	-	-	-	2,623	728	84,091	-	-	-
已付予少數股東 之股息	-	-	-	-	-	(88,920)	-	-	-
於六月三十日	<u>597,500</u>	<u>597,500</u>	<u>597,500</u>	<u>20,226</u>	<u>20,522</u>	<u>12,355</u>	<u>834,962</u>	<u>1,077,234</u>	<u>1,927,723</u>

## (c) 出售附屬公司

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
出售下列資產之淨值			
固定資產	2,024	-	-
存貨	17,889	-	-
應收貿易賬項	48,797	-	-
其他應收賬項及預付款項	6,867	-	-
銀行結存及現金	5,843	-	-
欠關連公司款項	(15,349)	-	-
應付賬項及其他應計費用	(38,892)	-	-
銀行貸款及透支	(15,277)	-	-
就承包工程結欠客戶之款項	(3,883)	-	-
	<u>8,019</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
商譽	2,300	-	-
	<u>10,319</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
出售產生之溢利	<u>51,881</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>62,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
以現金支付	<u>62,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

就出售附屬公司而產生之現金流入淨額分析

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	62,200	—	—
售出之銀行結存及現金	(5,843)	—	—
售出之銀行貸款及透支	15,277	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
就出售附屬公司而產生之 現金流入淨額	<u>71,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(d) 購買附屬公司

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
收購之(負債)/資產淨值			
固定資產	—	4,385	3,367
存貨	—	116	—
應收貿易賬款及其他應收賬項	—	66,964	282,723
銀行結存及現金	—	43,778	29,149
應付貿易賬款及其他應付賬項	—	(81,845)	(270,366)
長期負債	—	—	(1,873)
股東貸款	—	(39,000)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	—	(5,602)	43,000
商譽	—	101,602	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
現金代價	—	96,000	43,000
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

上述年度收購之附屬公司並無為新世界創建集團帶來大量現金流量。

就購買附屬公司而產生之現金流出淨額分析：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	—	96,000	43,000
收購之銀行結存及現金	—	(43,778)	(29,149)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
就購買附屬公司而產生之 現金流出淨額	<u>—</u>	<u>52,222</u>	<u>13,851</u>

## (28) 或然負債

	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 就下列公司之銀行融資提供擔保：			
新世界創建集團			
共同控制實體	165,808	32,350	229,000
聯營公司	—	—	1,049,000
一間關連公司	78,650	—	—
	<u>244,458</u>	<u>32,350</u>	<u>1,278,000</u>
該公司			
附屬公司	467,649	408,619	743,879
聯營公司	—	—	1,029,000
共同控制實體	—	—	196,000
	<u>467,649</u>	<u>408,619</u>	<u>1,968,879</u>
(b) 於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日，新世界創建集團就一間保險公司與新世界創建集團訂立之賠償保證協議，以該保險公司為受益人分別作出以5,995,000港元、5,995,000港元及8,950,000港元為限之擔保。根據該賠償保證協議，新世界創建集團將分別於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日就新世界創建集團保單而提出之任何申索就任何一事件，向該保險公司作出以5,000,000港元為限之彌償，作為該保險公司應付款項之代價，惟任何一年之最高債務總額不超過25,000,000港元。			
(c) 於二零零零年六月三十日，新世界創建集團擁有就向新世界發展作出反擔保有關之或然負債為920,000,000港元，相當於新世界創建集團就向一間聯營公司作出之銀團貸款融資之應佔部份，而新世界發展已就此作出擔保。於二零零零年六月三十日，新世界創建集團就該擔保涉及之銀團貸款融資之已動用金額之應佔部份為734,279,000港元。			

## (29) 承擔

- (a) 於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日，有關物業、廠房及設備之資本承擔如下：

	新世界創建集團		
	於六月三十日		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但未撥備	135,051	135,876	110,206
已授權但未訂約	486,179	118,319	67,233
	<u>621,230</u>	<u>254,195</u>	<u>177,439</u>

## (b) 經營租約承擔

於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日，新世界創建集團根據不可撤銷之經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	新世界創建集團					
	於六月三十日					
	二零零零年		二零零一年		二零零二年	
土地及樓宇	其他	土地及樓宇	其他	土地及樓宇	其他	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
一年內	39,363	1,800	76,626	—	43,421	18,518
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	37,454	—	44,899	—	48,961	29,033
第五年後	—	—	1,880	—	—	—
	<u>76,817</u>	<u>1,800</u>	<u>123,405</u>	<u>—</u>	<u>92,382</u>	<u>47,551</u>

於二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日，該公司根據不可撤銷之經營租約之未來最低租金總額如下：

	該公司					
	於六月三十日					
	二零零零年		二零零一年		二零零二年	
土地及樓宇	其他	土地及樓宇	其他	土地及樓宇	其他	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
一年內	1,476	1,800	2,834	—	976	—
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	1,661	—	976	—	—	—
	<u>3,137</u>	<u>1,800</u>	<u>3,810</u>	<u>—</u>	<u>976</u>	<u>—</u>

## (30) 有關連人士交易

有關連人士交易指與新世界發展、周大福企業有限公司(「周大福」)或彼等聯繫人士之交易，惟與新世界創建集團之交易除外。周大福為新世界發展之控股股東。

除於附註5、13、14、15、18及21披露之有關連人士交易外，根據新世界創建集團主要業務分類載列之重大有關連人士交易概述如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零零年	二零零一年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元

## (i) 設施管理

新世界發展之聯繫人士			
食品及飲料及租金收入(附註(a))	1,092	1,329	37
牌照費(附註(a))	3,779	4,176	4,584
電訊服務(附註(a))	(883)	(1,006)	(1,001)
電訊支援服務	1,238	—	—
	<u>5,226</u>	<u>4,499</u>	<u>3,620</u>

		截至六月三十日止年度		
		二零零零年	二零零一年	二零零二年
		千港元	千港元	千港元
(ii)	建築			
	新世界發展之聯繫人士			
	提供建築服務(附註(b))	3,367,266	1,584,989	1,104,262
	提供裝修工程服務(附註(a))	—	1,263	3,535
	租金開支(附註(d))	(9,183)	(10,091)	(12,237)
	出售建材(附註(a))	—	—	1,867
	利息收入(附註(c))	16,412	14,269	5,360
	利息開支	(147)	(1,322)	(705)
	管理費收入	184	—	—
		<u>3,374,532</u>	<u>1,589,108</u>	<u>1,102,082</u>
	新世界發展之共同控制實體			
	提供建築服務(附註(b))	<u>24,191</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iii)	機電工程			
	新世界發展之聯繫人士			
	提供工程服務(附註(a))	58,810	285,445	164,460
	租金開支(附註(d))	(5,504)	(3,540)	(3,517)
	管理費收入	3,753	144	—
	利息收入	139	—	—
		<u>57,198</u>	<u>282,049</u>	<u>160,943</u>
	新世界發展之共同控制實體			
	提供工程服務(附註(a))	<u>172,812</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iv)	物業管理			
	新世界發展之聯繫人士			
	代理佣金收入	351	2,776	2,933
	泊車服務銷售(附註(e))	2,588	2,440	2,386
	管理費收入(附註(f))	1,701	1,294	1,102
	物業管理費收入(附註(g))	14,947	13,634	12,518
	技術服務費收入(附註(h))	3,380	3,264	4,160
	租金開支(附註(d))	(7,315)	(2,468)	(1,227)
	諮詢費開支(附註(i))	(1,690)	(2,045)	(2,320)
	牌照費收入	—	—	52
		<u>13,962</u>	<u>18,895</u>	<u>19,604</u>
	新世界發展之共同控制實體			
	物業管理費收入(附註(a))	785	1,067	1,104
	推出市場前諮詢收入(附註(a))	2,673	1,025	—
	代理佣金收入(附註(a))	8,883	—	—
		<u>12,341</u>	<u>2,092</u>	<u>1,104</u>
(v)	保安及護衛			
	新世界發展之聯繫人士			
	提供保安服務(附註(j))	<u>35,364</u>	<u>41,110</u>	<u>33,489</u>



	截至六月三十日止年度		
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
(vi) 清潔及環境美化服務			
新世界發展之聯繫人士			
諮詢費收入(附註(a))	2,969	2,002	2,277
提供一般清潔服務(附註(a))	33,209	46,618	40,077
環境美化及植物修護費收入 (附註(a))	7,722	7,368	6,195
提供洗衣服務(附註(a))	22,923	34,172	30,094
租金開支	(1,255)	(944)	(4,499)
	<u>65,568</u>	<u>89,216</u>	<u>74,144</u>
(vii) 公共交通服務			
周大福之聯繫人士			
管理費開支	(4,217)	(1,260)	(210)
電訊服務開支	(745)	(856)	(1,390)
保險開支	(39,384)	(8,844)	—
	<u>(44,346)</u>	<u>(10,960)</u>	<u>(1,600)</u>
(viii) 金融服務			
新世界發展之聯繫人士			
提供保險經紀服務	—	5,052	11,687
	<u>—</u>	<u>5,052</u>	<u>11,687</u>
(ix) 其他服務			
新世界發展之聯繫人士			
管理費收入	4,800	32,000	4,800
項目管理費	—	—	549
	<u>4,800</u>	<u>32,000</u>	<u>5,349</u>
(x) 從一間聯營公司購入附屬公司 (附註(k))	—	—	43,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,000</u>

重大有關連人士交易之條款及定價政策附註：

- 收取自／(支付予)新世界發展聯繫人士之款項乃於一般業務過程中，以不遜於收取／(支付予)新世界創建集團其他第三方客戶之價格及與該等客戶訂約之條款作出。
- 於截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止年度，已確認新世界發展聯繫人士之建築合同收益分別為3,367,266,000港元、1,584,989,000港元及1,104,262,000港元，該等合同條款並不遜於收取新世界創建集團之第三方客戶及與該等客戶訂約之條款。
- 來自新世界發展聯繫人士之利息收入乃按香港銀行同業拆息年利率就往來賬戶結餘收取。
- 新世界創建集團與新世界發展聯繫人士訂立多項租賃協議，據租賃協議按固定月租以不同條款租用辦公室。
- 泊車服務銷售乃於一般業務過程中進行，較向新世界創建集團其他第三方客戶所收取之價格享有高達20%之折扣。

- (f) 收取新世界發展聯繫人士之管理費收入乃於一般業務過程中進行，並按聯繫人士已收租金收入總額之6%計算。
- (g) 收取新世界發展聯繫人士之物業管理費收入乃按成本加成法於一般業務過程中進行。
- (h) 收取新世界發展聯繫人士之技術服務費收入乃於一般業務過程中進行，並按聯繫人士於該等年度已收物業管理費收入之50%計算。
- (i) 支付予新世界發展聯繫人士之諮詢費開支乃於一般業務過程中進行，並按於該等年度向新世界發展之另一位聯繫人士收取之物業管理費收入之50%計算。
- (j) 收取新世界發展聯繫人士之保安服務費乃按成本加成法於一般業務過程中進行。
- (k) 於二零零二年五月三十一日，新世界創建集團以現金代價43,000,000港元向新世界創建集團一間聯營公司惠記集團有限公司（「惠記」）購入鶴記營造有限公司（「鶴記」）之全部已發行股本。

### (31) 最終控股公司

董事視新世界發展有限公司為最終控股公司，該公司乃為一間於香港註冊成立並上市之公司。

### (32) 結算日後事項

根據於二零零二年十月二十一日公佈之集團重組事項（「重組」），該公司建議宣派每股1港元之特別股息，合共1,083,333,333港元，並可由股東選擇收取現金或以股代息。宣派股息有待重組完成，方可作實。

## 六. 附屬公司

名稱	註冊成立／ 成立之地點 及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
由該公司間接持有				
維集發展有限公司	香港 一九九五年 十二月二十八日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	於中國大陸持有 物業
新預製工程 有限公司	香港 二零零零年 四月十九日	6,000,000股 每股面值1港元 之股份， 繳足6,000,000港元	65	生產及分銷 強化玻璃 纖維混凝土
銳來有限公司	香港 一九九九年 五月十四日	10,000股每股 面值1港元之股份， 繳足10,000港元	100	貿易／泊車器 租賃
新雅達有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 二零零零年 三月二十三日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	廣告業務
Asian Prosper Management Limited	英屬處女群島 二零零零年 五月一日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	項目管理
Assanzon Holding Limited	英屬處女群島 一九九八年 十月一日	100,000股每股面值 1港元之股份， 繳足100,000港元	100	投資控股
百科威集團 有限公司	英屬處女群島 一九九九年 十二月八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	投資控股
百勤建築有限公司	香港 一九八零年 九月二十六日	80,002股每股面值 100港元之普通股， 繳足8,000,200港元  20,000股每股 面值100港元之 無投票權遞延股份， 繳足2,000,000港元	100	建築
Billion Harvest Consultants Limited	英屬處女群島 一九九八年 二月十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	70	持有商標及 設計

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
Blazing Courage Limited (附註(a))	英屬處女群島 一九九八年 五月十日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	經營巴士服務
寶靈科技有限公司	香港 二零零零年 十一月二十四日	100股每股面值 1港元之股份， 繳足100港元	70	環保產品貿易
耀聯工程有限公司	香港 一九九九年 七月十二日	2,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足2,000,000港元	75	建築服務
滙秀企業有限公司 (附註(b))	香港 一九六五年 十月十五日	2股每股面值 10,000港元之普通股， 繳足20,000港元	100	物業管理
		3,000股每股面值 10,000港元之 無投票權遞延股份， 繳足30,000,000港元		
Building Material Supplies Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
嘉頤護理有限公司	香港 一九九八年 九月三十日	15,000,000股每股 面值1港元之股份， 繳足15,000,000港元	100	長者護理服務
Chanos Limited	利比裏亞 一九八二年 五月十八日	100股每股面值 1美元之股份， 繳足100美元	100	投資控股
華慧發展有限公司	香港 一九九五年 一月十九日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	物業投資
信協發展有限公司	香港 一九九七年 六月六日	100股每股面值 1港元之股份， 繳足100港元	100	暫無業務
Chippen Trading Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零零零年 九月十五日	100股每股面值 1美元之股份， 繳足100美元	100	槓桿租賃

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
創庫系統有限公司	香港 一九八四年 六月二十六日	10股每股面值 100港元之普通股， 繳足1,000港元  160,000股每股面值 100港元之無投票權 遞延股份，繳足 16,000,000港元	100	提供電腦軟件 開發、電腦 系統諮詢及 保養服務
創庫系統(中國) 有限公司(附註(b))	香港 二零零零年 十月二十三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	於中國大陸從事 投資控股
友聯建築材料供應 (香港)有限公司	香港 一九八三年 二月十一日	100股每股面值 1港元之股份， 繳足100港元	100	於香港從事 瓷磚批發
友暉有限公司	香港 一九七三年 九月十一日	100股每股面值 100港元之股份， 繳足10,000港元	100	於香港從事瓷磚 及潔具零售
友暉潔具有限公司	香港 一九九六年 七月四日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	於香港從事 潔具批發
Counterbalance Services Limited (附註(a))	英屬處女群島 一九九九年 十二月二十二日	10股每股面值 1美元之股份， 繳足10美元	80	泊車業務 控股公司
Creative Printing Limited	英屬處女群島 一九九九年 十一月八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	投資控股
Cyber Castle Limited (附註(a))	香港 二零零零年 六月五日	2股每股面值 10港元之股份， 繳足20港元	100	槓桿租賃
Cyber Conquer Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零零零年 六月二十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	暫無業務
Cyber Year Limited (附註(a))	香港 二零零零年 六月五日	2股每股面值 10港元之股份， 繳足20港元	100	槓桿租賃

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
大連僑樂物業服務 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 二零零二年 六月二十七日	3,000,000港元 繳足股本	100	於中國大陸從事 物業代理管理 及諮詢
Decoration & Interior Design Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
Digitworld Profits Limited	英屬處女群島 二零零零年 九月二十二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	暫無業務
DMI Development Limited	香港 一九七七年 二月二十五日	30股每股面值 100港元之股份， 繳足3,000港元	100	物業及投資控股
世寶興業有限公司	香港 一九九八年 七月十三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	投資控股
京翠有限公司	香港 二零零一年 十月五日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	投資控股
大成環境技術 有限公司	香港 一九八六年 十二月二十三日	1,000股每股面值 100港元之股份， 繳足100,000港元	100	空調及環保工程
Essential Skill Management Limited	英屬處女群島 二零零零年 五月二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	投資控股
華冠工程有限公司	香港 一九九一年 五月十六日	200,000股每股面值 1港元之股份， 繳足200,000港元	99	貿易／機電工程
健駿有限公司	香港 二零零零年 十二月二十八日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	暫無業務

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
精基有限公司	香港 一九八零年 一月二日	1,000股每股面值 1港元之股份， 繳足1,000港元	100	物業及投資控股
精基貿易有限公司	香港 一九八一年 五月十二日	600,002股每股面值 1港元之普通股， 繳足600,002港元	100	設備及材料貿易
		1,500,000股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 1,500,000港元		
Extensive Trading International Limited	英屬處女群島 一九九三年 三月三日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	投資控股
福鄉有限公司	香港 一九八八年 十二月六日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	建築材料貿易
Far East Engineering Services Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
遠東工程服務 有限公司	香港 一九六七年 九月十三日	766,714股每股面值 10港元之普通股， 繳足7,667,140港元	100	機電工程／ 貿易／項目 管理諮詢
		233,288股每股面值 10港元之無投票權 遞延股份，繳足 2,332,880港元		
Financial Concepts Investment Limited	英屬處女群島 二零零零年 一月六日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	投資控股
恆達環球有限公司 (附註(a))	香港 一九九三年 二月四日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	於澳門從事渡輪 專營服務

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
First Action Developments Limited (附註(a))	英屬處女群島 一九九九年 七月二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	投資控股
First Frontier Management Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零零零年 九月八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	暫無業務
First Modern Technology Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零零零年 八月三十日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	80	於中國大陸 製造巴士零件
福焜投資有限公司	香港 一九九二年 十月十三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	暫無業務
祥輝有限公司	香港 二零零一年 七月二十日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	投資控股
Fultech Development Limited	香港 一九九零年 七月十三日	810,002股每股面值 1港元之普通股， 繳足810,002港元  690,000股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 690,000港元	100	物業投資
Gainmate Investment Limited	香港 一九九四年 四月十二日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	於北京持有物業
Gain Millions Limited (附註(a))	英屬處女群島 二零零一年 十一月十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	感應智能卡
General Security & Guarding Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股



名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
大眾安全警衛(香港) 有限公司	香港 一九七七年 十一月十八日	8,402股每股面值 100港元之普通股， 繳足840,200港元	100	保安服務
		11,600股每股面值 100港元之無投票權 遞延股份，繳足 1,160,000港元		
親朋有限公司	香港 一九八八年 十月十四日	10,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000港元	100	物業租賃
Goldstore Investments Limited	香港 一九九九年 三月八日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	物業持有
大智國際有限公司	英屬處女群島 一九九七年 四月二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	於中國大陸 提供管理服務
廣州協建工程 有限公司	香港 一九九三年 五月十三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	暫無業務
廣州僑樂物業服務 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九九年 九月十六日	1,000,000港元 繳足股本	100	於中國大陸從事 物業代理管理 及諮詢
豪進發展有限公司	香港 一九九九年 七月五日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	暫無業務
High Earnings Holdings Limited	英屬處女群島 一九九九年 六月二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	投資控股
喜景技術服務 有限公司	香港 一九九二年 九月二十二日	86股每股面值 1港元之股份， 繳足86港元	98.84	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
協興建築(中國) 有限公司	香港 一九八六年 十一月十八日	100,001股每股面值 100港元之普通股， 繳足10,000,100港元  1股每股面值100港元之 無投票權遞延股份， 繳足100港元	100	於中國大陸從事 建築工程
Hip Hing Construction Holdings Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
協興建築(越南) 有限公司	香港 一九九零年 四月十日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	於越南從事建築
協興建築有限公司	香港 一九六一年 十二月三十日	400,000股每股面值 100港元之普通股， 繳足40,000,000港元  600,000股每股面值 100港元之無投票權 遞延股份，繳足 60,000,000港元	100	建築、土木工程、 投資控股
協興工程(澳門) 有限公司 (附註(b))	澳門 一九八四年 二月十四日	已繳足100,000 澳門幣	100	於澳門從事 建築及土木 工程
協興機械有限公司	香港 一九六八年 四月二日	680,002股每股面值 10港元之普通股， 繳足6,800,020港元  250,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股份，繳足 2,500,000港元	100	電梯運作服務
協興海外有限公司	香港 一九九三年 四月十三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	暫無業務

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 百分比	主要業務
Hip Kin Construction Sdn Bhd	馬來西亞 一九九五年 十二月二日	4股每股面值 1馬元之股份， 繳足4馬元	100	建築
Holbrook Star Limited (附註(a))	英屬處女群島 一九九八年 三月三十一日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	於中國大陸 經營巴士服務
康橋貿易有限公司	香港 一九八二年 三月九日	24,002股每股面值 10港元之普通股， 繳足240,020港元	100	電力設備貿易
		26,000股每股面值10港元 之無投票權遞延股份， 繳足260,000港元		
香港會議展覽中心 (管理)有限公司	香港 一九八七年 十二月八日	3股每股面值1港元之 普通股，繳足3港元	100	營運、推廣、 促銷及管理 香港會議展覽 中心
		1股每股面值1港元之 無投票權遞延股份， 繳足1港元		
香島園藝有限公司	香港 一九八二年 五月四日	580,000股每股面值 10港元之普通股， 繳足5,800,000港元	100	貿易、環境美化 工程承包
		20,000股每股面值10港元 之無投票權遞延股份， 繳足200,000港元		
湖北遠東電機工程 服務有限公司	香港 一九九二年 十月二十日	10,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000港元	100	機電工程
湖北遠東工程 服務有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九二年 十二月三日	1,500,000美元 繳足股本	100	於中國大陸從事 機電工程
富城網有限公司	香港 二零零零年 十二月十八日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	電子商務 入門網站

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
國際設施管理 有限公司	香港 二零零一年 十月十七日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	投資控股
國際屋宇管理 有限公司	香港 一九七零年 六月二十三日	450,000股每股面值 10港元之普通股， 繳足4,500,000港元	99	物業管理／ 租賃服務／ 居屋計劃管理
		95,500股每股面值 10港元之無投票權 遞延股份，繳足 955,000港元		
國際再保管理 有限公司	香港 一九九二年 十一月十九日	100,000股每股面值 1港元之普通股， 繳足100,000港元	100	再保險經紀業務
Isuperb Services Limited	英屬處女群島 二零零一年 一月二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	草坪及景觀 設計及建築 服務
忠誠化工有限公司	香港 一九八零年 四月十八日	315,002股每股面值 1港元之普通股， 繳足315,002港元	100	貿易、建築 保養及化學 工程
		35,000股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 35,000港元		
掌上網有限公司	香港 二零零零年 二月八日	200,002股每股面值 1港元之普通股， 及799,998股每股面值 1港元之優先A股， 合共繳足8,199,982港元	80	手持裝置應用開 發及入門網站 營運及無線 商貿解決方案

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
嘉耀工程有限公司	香港 一九九一年 五月二十三日	6,338股每股面值 1港元之普通股， 繳足6,338港元	100	空調及電氣工程
		3,664股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 3,664港元		
向基工程有限公司	香港 一九八九年 五月二十六日	1,133,542股每股面值 1港元之普通股，繳足 1,133,542港元	100	空調及電氣工程
		866,460股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 866,460港元		
富騰工程有限公司	香港 一九九九年 八月二十七日	5,000,000股每股面值 1港元之股份，繳足 5,000,000港元	70	室內裝修 工程承包
富騰工程承辦 有限公司	香港 二零零二年 五月三十一日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	70	投資控股
Kentfull Furniture & Decoration (Malaysia) Sdn Bhd	馬來西亞 一九九五年 八月二十四日	100,000股每股面值 1馬元之股份， 繳足100,000馬元	100	於馬來西亞從事 室內裝修 工程承包
富騰傢俬裝飾(海外) 有限公司	香港 一九九一年 五月七日	10,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000港元	100	室內裝修 工程承包
富騰傢俬工程 有限公司	香港 一九八七年 十一月二十日	10,000,000股每股面值 1港元之股份，繳足 10,000,000港元	100	裝修工程承包及 傢俬製造
僑樂國際物業代理 有限公司	香港 一九九三年 十一月二十三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	物業代理

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
Kiu Lok Property Management Limited (附註b)	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
僑樂物業服務(中國) 有限公司	香港 一九九零年 七月二十七日	2股每股面值 1港元之普通股， 繳足2港元	100	物業代理、 管理及諮詢
僑樂物業服務(深圳) 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 二零零一年 十月十六日	2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足2港元	100	於中國大陸從事 物業管理
僑樂服務管理 有限公司	香港 一九七二年 十一月二十四日	1,000,000港元已 繳足股本	100	物業管理
奇威健氏有限公司	香港 一九六三年 三月二十九日	2股每股面值100港元之 普通股，繳足200港元	100	物業管理
Kleaners Limited	香港 一九九七年 十一月二十六日	1,002股每股面值 100港元之無投票權 遞延股份，繳足 100,200港元	100	提供乾洗及 洗衣服務
Kookaburra Limited	英屬處女群島 一九九八年 十二月十八日	1,000股每股面值 100港元之股份， 繳足100,000港元	100	亞麻布貿易
順德新力基幕牆門窗 工程有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九八年 九月二十八日	5,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足5,000,000港元	100	提供乾洗及 洗衣服務
		10,000股每股面值 1美元之股份， 繳足10,000美元	100	投資控股
		12,000,000港元已 繳足股本	88	玻璃窗及 幕牆製造

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
新時代幕牆工程 有限公司(前稱 力基(亞洲) 工程有限公司)	香港 一九九八年 九月二十八日	10,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000,000港元	88	供應及安裝 鋁窗及幕牆
Magnet Field Limited (附註(a))	英屬處女群島 一九九八年 三月三十一日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	於中國大陸 經營巴士服務
萬興世紀有限公司	香港 一九九零年 一月十六日	900,002股每股面值 1港元之普通股， 繳足900,002港元	100	貿易／管道 裝配服務
		100,000股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 100,000港元		
松電(中國)工程 有限公司	香港 一九八四年 七月三十一日	200,000股每股面值 10港元之股份， 繳足2,000,000港元	100	於中國大陸從事 工程及維修 工程承包
松電工程有限公司	香港 一九八二年 十月二十二日	4,999,999股每股面值 1港元之普通股， 繳足4,999,999港元	100	工程及維修 工程承包
		1股每股面值1港元之 無投票權遞延股份， 繳足1港元		
松電有限公司	香港 一九八二年 四月二十三日	9,425,000股每股面值 1港元之普通股， 繳足9,425,000港元	100	投資控股
		575,000股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 575,000港元		
Matsuden Company Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
茂益投資有限公司	香港 二零零零年 六月七日	10股每股面值 1港元之股份， 繳足10港元	60	暫無業務
Mehonor Company Limited	香港 一九八六年 八月五日	2股每股面值 1港元之普通股， 繳足2港元	100	物業管理
		10,200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 10,200港元		
美邦機電顧問 工程管理 有限公司	香港 一九八九年 五月十六日	440,000股每股面值 1港元之股份，繳足 440,000港元	90.91	空調及電氣 工程及諮詢
Money Return Limited (附註(a))	英屬處女群島 一九九九年 八月十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	街道設施生產
萬基有限公司	薩摩亞 二零零一年 三月十九日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	向中國大陸 合資企業提供 技術支持及 諮詢服務
新中國洗衣有限公司 (前稱新中國乾濕 洗衣有限公司)	香港 一九八二年 六月二十九日	40,000,002股每股面值 1港元之普通股， 繳足40,000,002港元	100	洗衣服務
		704,000股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 704,000港元		
New China Steam Laundry Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
新聯合洗衣有限公司	香港 一九八七年 四月三日	10,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000港元	100	洗衣服務



名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
新永明裝飾材料 有限公司	香港 一九九七年 十一月五日	1,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足1,000,000港元	70	室內產品貿易
New World Environmental Services Limited	香港 一九九四年 一月二十五日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	暫無業務
New World Environmental Services Management Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
新世界第一巴士 服務有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 一九九八年 一月八日	10,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000,000港元	100	巴士專營服務
新世界第一巴士服務 (中國)有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 一九九八年 三月三十一日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	於中國大陸之 巴士服務 控股公司
New World First Facilities Management Limited	英屬處女群島 二零零零年 五月十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	設施管理
新世界第一渡輪 服務有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 一九九九年 八月十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	渡輪服務
新世界第一渡輪 服務(澳門) 有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 一九九九年 八月十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	於香港及澳門 提供渡輪服務
新世界第一廣州 交通資訊 有限公司	英屬處女群島 二零零零年 五月二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	交通運輸
新世界第一控股 有限公司(附註(a))	英屬處女群島 一九九七年 十月二十三日	10,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000,000港元	100	運輸業務 控股公司

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
新世界第一渡輪 服務(澳門) 有限公司 (附註(a))	澳門 一九九九年 七月二十七日	100,000澳門幣	100	於香港及澳門 經營渡輪服務
新世界第一科技 有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 一九九九年 十二月二十二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	80	泊車計費業務
新世界第一旅遊 有限公司	香港 二零零二年 一月二十三日	500,000股每股面值 1港元之股份， 繳足500,000港元	100	旅行社
新世界協運科技 有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 二零零零年 六月六日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	於中國大陸從事 投資控股
新世界保險管理 有限公司	香港 一九九一年 四月十六日	100,000股每股面值 1港元之股份， 繳足100,000港元	100	保險經紀
New World Insurance Management (L) Limited	馬來西亞 一九九四年 五月二十日	100,000股每股面值 1美元之股份， 繳足100,000美元	100	於馬來西亞 向保險公司 提供管理、 核保及行政 管理服務
新世界保險服務 (中國)有限公司	香港 一九九二年 十月六日	3,800,000股每股面值 1港元之股份， 繳足3,800,000港元	100	保險經紀
新世界保險服務 有限公司	香港 一九八八年 八月十九日	1,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足1,000,000港元	100	投資控股
新世界停車系統 管理有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 一九九九年 十二月二十二日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	80	管理泊車 計費業務
New World Property Management Limited	英屬處女群島 一九九八年 二月四日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	項目管理

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
New World Risk Management(L) Limited	馬來西亞 一九九六年 六月二十九日	120,000股每股面值 1美元之股份， 繳足120,000美元	100	於馬來西亞從事 投資控股及 提供保險經紀 及代理服務
新世界創建(財務) 有限公司	香港 一九九八年 六月二十四日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	金融服務
新世界創建有限公司	香港 一九九八年 二月二十三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	暫無業務
New World Synergies Limited	開曼群島 一九九七年 十月三十一日	1股每股面值 0.1港元之股份， 繳足0.1港元	100	暫無業務
New World Synergies Limited	香港 一九九七年 十月六日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	暫無業務
新裕工程有限公司	香港 一九九三年 八月十日	3股每股面值 1港元之普通股， 繳足3港元	100	投資控股
鶴記營造有限公司	香港 一九六四年 七月二十四日	1股每股面值1港元之 無投票權遞延股份， 繳足1港元	100	建築及一般 工程施工
Niche Management Limited	英屬處女群島 一九九二年 十一月十八日	100股每股面值 1美元之股份， 繳足100美元	100	於中國大陸 持有物業

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
NWS CON Holdings Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS CON Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS E & M Holdings Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS Engineering Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS Finance Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS FM Holdings Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS Financial Management Services Limited	英屬處女群島 二零零零年 七月十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	投資控股
NWS FM Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS P & M Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS S & G Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
NWS SER Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
安航國際有限公司	香港 一九九五年 八月八日	1,000股每股面值 1港元之股份， 繳足1,000港元	100	持有物業及 提供管理服務
泛洋企業有限公司	香港 一九九二年 十月十三日	1,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足1,000,000港元	100	貿易／泊車 器出租
勤港有限公司	香港 一九九九年 一月十五日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	投資控股
Plantgrove Developments Limited	英屬處女群島 一九九零年 九月十二日	2股每股面值 1美元之股份， 繳足2美元	100	投資控股
寶聯防污顧問 有限公司	香港 一九七八年 六月二日	2股每股面值 100港元之普通股， 繳足200港元	100	暫無業務
		14,420股每股面值 100港元之無投票權 遞延股份，繳足 1,442,000港元		
寶聯防污服務 有限公司	香港 一九八六年 一月二十一日	18,057,780股每股面值 1港元之普通股， 繳足18,057,780港元	100	清潔服務
		500,020股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 500,020港元		
寶利城有限公司	香港 一九八二年 八月二十七日	2股每股面值 10港元之普通股， 繳足20港元	100	營運、推廣、 宣傳及管理 香港會議 展覽中心
		100,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股份，繳足 1,000,000港元		

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
Power Capital Holdings Limited	英屬處女群島 二零零零年 十月五日	2股每股面值 1美元之股份， 繳足2美元	100	投資控股
寶倡發展有限公司	香港 一九九九年 十二月八日	2股每股面值 1港元之普通股， 繳足2港元	100	暫無業務
焯麗有限公司	香港 一九九五年 十月十九日	2股每股面值 1股港元之普通股， 繳足2港元	100	於中國大陸 持有物業
爵星投資有限公司	香港 一九八八年 十二月九日	7,502股每股面值 1港元之普通股， 繳足7,502港元	100	於中國大陸 持有物業
		2,500股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足2,500股		
ProPlus Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股
瑰華有限公司	香港 一九九三年 三月四日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	於中國大陸 持有物業
Rumson Investments Limited	英屬處女群島 一九九零年 十二月十三日	600股每股面值 1美元之股份， 繳足600美元	100	於中國大陸 提供管理服務
新松景有限公司	香港 一九八四年 三月十六日	500,000股每股面值 1港元之股份， 繳足500,000港元	100	從事建築材料 貿易
上海僑樂物業服務 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九五年 十月五日	150,000美元繳足股本	95	於中國大陸從事 物業代理 管理及諮詢
順德協興建築工程 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九四年 六月二十四日	1,000,000美元已 繳足股本	85	於中國大陸 從事建築

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
Siney Nominee Limited	香港 一九八九年 五月十二日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	提供秘書及 有關服務
先峰有限公司	香港 一九九九年 一月二十二日	10,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000港元	100	電腦輔助製圖
先輝有限公司	香港 一九八三年 十二月三十日	30,000股每股面值 10港元之股份， 繳足300,000港元	100	暫無業務
天建集團有限公司	香港 一九九七年 五月二十三日	10,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000港元	100	物業投資
Starfish Services Limited	英屬處女群島 二零零零年 五月十八日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1美元	100	非專營渡輪服務
Strong Field Development Corporation	英屬處女群島 二零零零年 四月七日	1股每股面值 1美元之股份， 繳足1港元	100	物業發展
達洋有限公司	香港 一九九九年 八月十八日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	持有物業
大業建築工程 有限公司	香港 一九六六年 四月二十五日	40,000股每股面值 1,000港元之普通股， 繳足40,000,000港元	100	建築及土木工程
		10,000股每股面值 1,000港元之無投票權 遞延股份，繳足 10,000,000港元		
Tali Group Limited	英屬處女群島 一九九七年 十一月十八日	25,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足25,000,000港元	70	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
佳景裝飾材料 有限公司	香港 二零零零年 一月二十一日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	70	暫無業務
泰萊有限公司	香港 一九九五年 六月二十二日	550,002股每股面值 1港元之普通股， 繳足550,002港元	100	暫無業務
		450,000股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 450,000港元		
崇藝設計顧問 有限公司	香港 一九九八年 四月三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	室內設計
卓越工程有限公司	香港 一九八四年 十一月十三日	1,500股每股面值 200港元之股份， 繳足300,000港元	100	於中國大陸從事 空調及電氣 工程
泰恒興有限公司	香港 一九八二年 四月二十七日	19,500股每股面值 1,000港元之普通股， 繳足19,500,000港元	100	木工服務
		500股每股面值 1,000港元之無投票權 遞延股份，繳足 500,000港元		
天朗發展有限公司	英屬處女群島 一九九五年 一月六日	100股每股面值 1美元之股份， 繳足100美元	95	投資控股
通能投資有限公司	香港 一九九一年 八月十三日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	物業投資
佳定(中國)有限公司	香港 一九九二年 七月七日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	機電工程



名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
Tridant Engineering Company Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	機電工程
佳定工程有限公司	香港 一九七五年 十二月十九日	34,400,000股每股面值 1港元之普通股， 繳足34,400,000港元	100	機電工程／貿易
		15,600,000股每股面值 1港元之無投票權 遞延股份，繳足 15,600,000港元		
Tridant Engineering (Malaysia) Sdn Bhd	馬來西亞 一九九四年 五月二十七日	25,000股每股面值 1馬元之股份， 繳足25,000馬元	100	於馬來西亞從事 機電工程
Tridant Engineering (Thailand) Company Limited	泰國 一九九五年 五月十二日	100,000股每股面值 100銖之股份， 繳足5,000,000銖	64	暫無業務
佳定消防服務 有限公司	香港 一九八八年 三月二十二日	1,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足1,000,000港元	100	消防服務工程
佳定水務工程 有限公司	香港 一九九零年 九月七日	2,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足2,000,000港元	100	管道裝配 服務工程
廣州定安機電工程 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九三年 七月二日	人民幣3,500,000元 已繳足股本	51	於中國大陸從事 機電工程
武漢定安工程 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九三年 九月二日	人民幣600,000元 已繳足股本	51	於中國大陸從事 機電工程

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
佳定(大中華) 有限公司	香港 二零零二年 三月二十五日	2股每股面值 1港元之股份， 繳足2港元	100	於中國大陸提供 電氣及機械 工程服務
通力樓宇服務 有限公司	香港 一九八二年 六月十八日	200,000股每股 面值1港元之股份， 繳足200,000港元	99	清潔／修理／ 保養服務
Ultimate Best Limited	英屬處女群島 二零零二年 四月十六日	1股每股面值1美元 之股份，繳足1美元	100	投資控股
統一警衛有限公司	香港 一九八二年 二月十二日	2股每股面值100港元 之普通股，繳足 200港元  2,500股每股面值100港元 之無投票權遞延股份， 繳足250,000港元	100	物業保安服務
Uniformity Security Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值1港元之 股份，繳足1港元	100	投資控股
聯合洗衣有限公司	香港 一九四七年 十月十四日	50,000股每股面值 10港元之股份，繳足 500,000港元	100	洗衣服務
Urban Buildings Management Limited	香港 一九八八年 九月二十日	10,000股每股面值 1港元之股份，繳足 10,000港元	100	物業管理
Urban Management Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值1港元 之股份，繳足1港元	100	投資控股
Urban Parking (Holdings) Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	13,200,000股每股面值 1港元之股份，繳足 13,200,000港元	100	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
富城停車場管理 有限公司	香港 一九九八年 三月十一日	5,000,000股每股面值 1港元之股份，繳足 5,000,000港元	100	停車場管理
富城家居服務 有限公司	香港 一九九九年 三月二十四日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	100	暫無業務
富城物業管理 有限公司	香港 一九八一年 一月二十三日	49,995,498股每股 面值1港元之普通股， 繳足49,995,498港元  4,502股每股面值1港元 之無投票權遞延股份， 繳足4,502港元	100	物業管理
富城技術服務 有限公司	香港 一九九八年 二月二日	2股每股面值1港元之 股份，繳足2港元	100	技術服務
Vast Earn Group Limited	英屬處女群島 二零零零年 四月七日	1股每股面值1美元 之股份，繳足1美元	100	投資控股
環宇顧問服務 有限公司	香港 一九九三年 二月九日	2股每股面值1港元之 股份，繳足2港元	100	提供諮詢服務
惠保工程有限公司 (前稱Silver Beach Investments Limited)	香港 一九九九年 三月八日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	100	暫無業務
惠保地基工程 有限公司 (前稱Great Tiger Investment Limited)	香港 一九九九年 三月八日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	100	暫無業務
惠保土力工程 有限公司 (前稱Upwell Investment Limited)	香港 一九九九年 三月八日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	100	暫無業務

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
惠保(香港) 有限公司	香港 一九二九年 十一月二十三日	20,000,004股每股 面值3港元之股份， 繳足60,000,012港元	99.83	樁基、沉箱及 土木工程
惠保(澳門) 有限公司 (附註(b))	澳門 一九八一年 四月十三日	1,000,000股每股 面值1港元之股份， 繳足1,000,000港元	99.83	暫無業務
Victory Salute Limited	英屬處女群島 一九九七年 十月二十二日	1股每股面值1美元 之股份，繳足1美元	100	投資
順德華興建築 材料有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九八九年 一月十一日	2,550,000美元已 繳足股本	100	於中國大陸從事 磚塊生產
惠康清潔滅蟲 有限公司	香港 一九八五年 五月二十一日	400,000股每股面值 100港元之股份， 繳足40,000,000港元	100	清潔及滅蟲服務
惠康環保服務 有限公司	香港 二零零一年 五月三十日	400,000股每股面值 1港元之股份，繳足 400,000港元	100	廢物回收及 環保服務
惠康廢料處理 有限公司	香港 二零零一年 四月十七日	4,000,000股每股面值 1港元之股份，繳足 4,000,000港元	100	廢物管理
華經建築有限公司	香港 一九六二年 二月九日	20,000股每股面值 1,000港元之股份， 繳足20,000,000港元	100	建築
華境有限公司	香港 一九九二年 五月二十一日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	100	電梯操作服務
Wealth March Property Limited	英屬處女群島 二零零零年 四月七日	1股每股面值1美元 之股份，繳足1美元	100	投資控股
Wishlist Holdings Limited	英屬處女群島 一九九九年 六月十八日	1股每股面值1美元 之股份，繳足1美元	100	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
創藝工程(香港) 有限公司	香港 一九九七年 十一月五日	1,000,000股每股 面值1港元之股份， 繳足1,000,000港元	100	暫無業務
Worth More Investments Limited	香港 一九九九年 三月八日	2股每股面值1港元 之股份；繳足2港元	100	投資控股
景連有限公司	英屬處女群島 一九九三年 七月五日	200,000股每股面值 1美元之股份， 繳足200,000美元	100	於中國大陸從事 空調及電機 工程
YEC Engineering (Singapore) Pte Limited	新加坡 一九八三年 八月十三日	1,500,000股每股 面值1新加坡元之股份 繳足1,500,000新加坡元	100	於新加坡從事 空調／ 環保工程
Young's Engineering (China) Company Limited	英屬處女群島 一九九五年 八月二十二日	650,000股每股面值 1美元之股份；繳足 650,000美元	100	空調及電機工程
景福工程(中國) 有限公司	香港 一九九九年 七月七日	10,000,000股每股 面值1港元之股份， 繳足10,000,000港元	100	空調及電機工程
鶴山景福蒸氣機電 工程有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九四年 四月十二日	2,823,964港元已繳足 股本	100	暫無業務
景福工程(澳門) 有限公司 (附註(b))	澳門 一九八九年 四月二十八日	100,000澳門幣已繳足 股本	100	於澳門從事 投資控股及 持有物業
景福工程有限公司	香港 一九七二年 五月三十日	4,000,000股每股 面值10港元之股份， 繳足40,000,000港元	100	空調及電機工程
Young's Engineering Holdings Limited	英屬處女群島 一九九二年 十一月十日	2,500,000股每股面值 1美元之股份；繳足 2,500,000美元	100	投資控股
上海景福機電 服務有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九八年 八月二十一日	人民幣500,000元 已繳足股本	100	於中國大陸從事 機電工程及 保養

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
大連景豐機電 服務有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 一九九八年 八月十日	人民幣300,000元 已繳足股本	100	於中國大陸從事 機電工程及 保養
深圳香島園花卉 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 二零零零年七月 三日至 二零二零年 七月三日 (營業執照)	人民幣2,500,000元 已繳足股本	60	於中國大陸提供 環境美化服務
中山市精基貿易 有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 二零零零年 八月三十一日	人民幣500,000元 已繳足股本	100	於中國大陸從事 設備及 材料貿易
上海精基機電 建材有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 二零零一年 四月十七日	人民幣500,000元 已繳足股本	100	於中國大陸從事 設備及 材料貿易
廣州銳萊停車場 設備有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 二零零二年 三月二十五日	人民幣1,500,000元 已繳足股本	90	於中國大陸從事 停車場管理 業務
新世界第一(廣州) 科技有限公司 (附註(a)及(b))	中華人民共和國 二零零二年 一月二十日	人民幣7,000,000元 已繳足股本	80	於中國大陸從事 投資控股
新世界(廣州) 科技資訊有限公司 (附註(a)及(b))	中華人民共和國 二零零二年 四月二日	4,000,000港元 已繳足股本	100	於中國大陸從事 投資控股
北京新創遠東機電 設備維修有限公司 (附註(b))	中華人民共和國 二零零二年 六月十二日	150,000美元已繳足 股本	100	於中國大陸從事 機電工程
由該公司直接持有				
New World Services Limited	英屬處女群島 一九九七年 一月三十一日	1股每股面值 1港元之股份， 繳足1港元	100	投資控股

附註：

- (a) 該等附屬公司之賬目由德勤·關黃陳方會計師行審核。
- (b) 該等公司之財務年度截至十二月三十一日止。
- (c) 除非主要業務中另有指明，否則所有附屬公司均在香港經營。

## 七. 共同控制實體

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例 <sup>#</sup>	主要業務
由該公司間接持有				
Barbican-Ngo Kee Joint-Venture	香港 二零零一年 十一月二十七日	不適用	50	土木及建築工程
北京協興建築 工程有限公司 (附註(a))	中華人民共和國 一九九四年 八月三十日	人民幣12,000,000元 已繳足股本	40	於中國大陸從事 建築工程
北京僑樂物業管理 服務有限公司 (附註(a))	中華人民共和國 一九九七年 十一月十八日	500,000美元 已繳足股本	60	於中國大陸從事 物業代理管理 及諮詢
嘉福機電工程 有限公司 (附註(a))	香港 一九九零年 五月十一日	8,000,000股每股 面值1港元之股份， 繳足8,000,000港元	30	空調及電機工程
BYME Engineering (Singapore) Pte Limited (附註(a))	新加坡 一九九二年 二月二十七日	1,500,000股每股 面值1新加坡元之股份， 繳足1,500,000新加坡元	30	於新加坡從事 空調及 電機工程
BYME-Young's (TVB) Joint Venture	香港 二零零零年 二月二十九日	不適用	51	空調及電機工程
中景機電工程 有限公司 (附註(a))	香港 一九九六年 九月十日	10,000,000股每股 面值1港元之普通股， 繳足10,000,000港元	49	空調及電機工程
駿輝－協興聯營 有限公司 (附註(b))	香港 一九九八年 十二月二十三日	60股每股面值1港元 之「A」股； 40股每股面值1港元 之「B」股； 合共繳足100港元	40	物業開發

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例 <sup>#</sup>	主要業務
Cinabel (Singapore) Pte Limited	新加坡 二零零一年 二月十七日	10,000股每股 面值1新加坡元之股份， 繳足10,000新加坡元	56	於新加坡從事 空調及 環保工程
大勝科技有限公司	香港 二零零零年 六月二十三日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	50	暫無業務
達慶景福合資體	香港 二零零二年 五月十八日	不適用	50	於中國大陸提供 機電工程服務
遠東環保垃圾堆填 有限公司	香港 一九九一年 十一月十二日	1,000,000股每股 面值1港元之股份， 繳足1,000,000港元	47	垃圾填埋
廣州富城物業管理 有限公司 (附註(a))	中華人民共和國 一九九五年 三月十六日	人民幣800,000元 已繳足股本	50	於中國大陸從事 地產管理
恒達－協興(東涌) 聯營公司 (附註(c))	香港 二零零零年 二月十五日	不適用	40	建築
協興建築－中國 建築聯營公司	香港 二零零零年 九月二十二日	不適用	50	建築
Hip Hing－Dragages J.V. (附註(a)及(d))	香港 一九九五年 一月一日	不適用	50	香港會議 展覽中心 第二期建築
協興－興勝 聯營公司	香港 二零零二年 一月八日	不適用	50	建築
協興－熊谷組 聯營公司	香港 一九九六年 六月九日	不適用	50	建築
Hip Hing－Taisei J.V.(附註(a))	香港 一九九五年 二月六日	不適用	60	建築



名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例 <sup>#</sup>	主要業務
湖北洪福建築 裝飾安裝工程 有限公司 (附註(a))	中華人民共和國 一九九三年 六月二十五日	人民幣1,814,764.76元 已繳足股本	50	於中國大陸從事 空調及 環保工程
KMC-Hip Hing Construction Company Limited	泰國 一九九四年 八月一日	1,000,000股每股 面值100銖之股份， 繳足100,000,000銖	40	暫無業務
Laing-Hip Hing J.V. (附註(a))	香港 一九九四年 十月二十八日	零	50	建築
MEHY Sdn Bhd	馬來西亞 一九九三年 一月十四日	1,000,000股每股 面值1馬元之股份， 繳足1,000,000馬元	34.7	於馬來西亞從事 空調及 環保工程
南京金陵景福 設備工程實業 有限公司 (附註(a))	中華人民共和國 一九九二年 十二月三日	1,273,000美元 已繳足股本	39	於中國大陸從事 空調及 電機工程
NECSO-China State - Hip Hing J.V.	香港 二零零零年 十一月二十一日	零	10	建築
時泰集團有限公司	香港 一九九九年 十一月二十六日	100股每股 面值1港元之股份， 繳足100港元	49	物業發展
Taisei - Hip Hing J.V.	香港 二零零二年 七月十二日	零	50	在香港從事 建築工程
景達設施管理 有限公司 (附註(a))	澳門 二零零零年 一月一日	500,000澳門幣 已繳足股本	35	於澳門從事 設施管理

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例 <sup>#</sup>	主要業務
YDS Engineering Limited	香港 一九九四年 九月二十日	6,500,000股每股 面值1港元之股份， 繳足6,500,000港元	50	空調及電機工程
珠海市景福工程 有限公司 (附註(a))	中華人民共和國 一九九四年 十月二十二日	人民幣5,000,000元 繳足股本	80	於中國大陸 持有物業

附註：

- (a) 該等公司之財務年度截至十二月三十一日止。
- (b) 該共同控制實體之賬目由德勤•關黃陳方會計師行審核。
- (c) 該共同控制實體之賬目由岑偉文會計師事務所審核。
- (d) 該共同控制實體之賬目由畢馬威會計師事務所審核。
- (e) 除非主要業務中另有指明，否則所有共同控制實體均在香港經營。

<sup>#</sup> 亦代表溢利分佔百分比。

## 八. 聯營公司

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
由該公司間接持有				
環保城有限公司	香港 二零零零年 二月十四日	10,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000港元	50	提供廢物管理 及其他環保 業務
港盛發展有限公司	香港 一九九七年 八月二十五日	1,000,000股每股面值 1港元之普通股， 繳足1,000,000港元	40	物業發展
East Asia Secretaries (BVI) Limited	英屬處女群島 二零零零年 八月二日	300,000,000股每股面值 1港元之股份，繳足 300,000,000港元	24.39	投資控股
聚賢物業管理 有限公司	香港 一九九五年 一月十日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	50	暫無業務
Espora Company Limited	香港 一九八五年 十一月十二日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	50	物業管理
迅通運輸有限公司	香港 一九九九年 六月四日	5,000,000股每股面值 1港元之股份， 繳足5,000,000港元	50	運輸服務
添星發展有限公司	香港 一九九九年 五月二十一日	100股每股面值1港元 之股份，繳足100港元	49	物業發展
廣州協建工程 有限公司 (附註(a)及(c))	中華人民共和國 一九八九年 十二月十九日	1,820,000美元 已繳足股本	50	於中國大陸從事 建築工程
Hong Kong Ticketing Alliance Limited	香港 一九九九年 二月五日	500,000股每股面值 1港元之A股； 500,000股每股面值 1港元之B股；及 500,000股每股面值 1港元之C股； 合共繳足1,500,000港元	33.3	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
Icos-Vibro Limited	香港 一九八一年 七月三十一日	2,500 股每股面值1,000 港元之「A」股； 2,500 股每股面值1,000 港元之「B」股， 繳足5,000,000港元	49.92	基礎工程服務
Immergreen Limited	香港 二零零一年 二月二十八日	400,000股每股面值 1港元之股份， 繳足400,000港元	50	園林建築及貿易
富騰工程建設 有限公司	香港 二零零二年 五月三十一日	10,000股每股面值 1港元之股份， 繳足10,000港元	42	建築施工
冠忠巴士集團 有限公司 (附註 (b))	百慕達 一九九六年 七月十一日	393,906,000股每股面值 0.1港元之股份，繳足 39,390,600港元	29.98	投資控股
Lantau Link Management Limited	香港 二零零零年 十一月二十日	1股每股面值1港元之 股份，繳足1港元	50	暫無業務
港興混凝土 有限公司	香港 一九六三年 十二月三十一日	200,000股每股面值100 港元之股份，繳足 20,000,000港元	50	生產及銷售水泥
港興混凝土(中國) 有限公司	香港 一九八九年 九月二十九日	2,000,000股每股面值 1港元之股份，繳足 2,000,000港元	50	於中國大陸從事 投資控股
港興混凝土(越南) 有限公司	香港 一九九一年 九月十七日	2股每股面值1港元 之股份，繳足2港元	50	暫無業務
秘書商業服務 有限公司	香港 一九六七年 十二月二十七日	2,000股每股面值0.001 港元之股份，繳足2港元	23	股份登記公司 秘書服務及 業務服務
順德港興混凝土 有限公司	中華人民共和國 一九九四年 七月二十九日	10,517,600元人民幣 繳足股本	32.5	於中國大陸從事 生產及 銷售水泥

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
大福證券集團 有限公司 (附註(a))	百慕達 一九九六年 五月七日	480,153,699股每股面值 0.1港元之股份，繳足 48,015,369.90港元	20	投資控股
登捷時有限公司	香港 一九七四年 十二月六日	1,000股每股面值10港元 之股份，繳足10,000港元	23	股份登記公司 秘書服務及 業務服務
Ticketek HK Holdings Limited	英屬處女群島 一九九九年 十二月八日	1,472,292股每股面值 1美元之股份，繳足 1,472,292美元	16	投資控股
快達票香港 有限公司	香港 一九九九年 五月十日	11,481,580股每股面值 1港元之普通股，繳足 11,481,580港元	16	提供票務服務
富基產業管理 有限公司	香港 二零零零年 十月十三日	100股每股面值4,000港元 之普通股，繳足 400,000港元	49	暫無業務
富國物業管理 有限公司	香港 二零零零年 十月十三日	100股每股面值4,000港元 之普通股，繳足 400,000港元	49	暫無業務
富明物業管理 有限公司	香港 二零零零年 十月十三日	1,000股每股面值100港元 之普通股，繳足 100,000港元	49	暫無業務
富邦物業管理 有限公司	香港 二零零一年 九月三日	10,000股每股面值10港元 之普通股，繳足 100,000港元	50	元朗蝶翠峰 之物業管理
惠記集團有限公司 (附註(a))	百慕達 一九九二年 六月十六日	774,844,034股每股面值 0.1港元之普通股， 繳足77,484,403港元	25.1	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立之地點 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔 股本權益 比例	主要業務
翼冠有限公司	香港 一九八一年 十月二日	150,000股每股面值 100港元之股份，繳足 15,000,000港元	42	採石

附註：

- (a) 該等聯營公司之賬目由德勤·關黃陳方會計師行審核。
- (b) 該聯營公司之賬目由安永會計師事務所審核。
- (c) 該公司之財政年度截至十二月三十一日止。
- (d) 除非主要業務中另有指明，否則所有聯營公司均在香港經營。

## 九. 結算日後之財務報表

該公司並無就二零零二年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

太平洋港口有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零二年十一月十八日

## 1. 太平洋港口集團之財務報表

下文乃摘錄自太平洋港口集團截至二零零二年六月三十日止年度(編製最近期經審核財務報表之日期)之經審核財務報表連同截至二零零一年六月三十日止年度及由一九九九年一月一日至二零零零年六月三十日期間之比較數字,以及太平洋港口集團年度賬目之有關附註。太平洋港口集團截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個年度之財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核,而太平洋港口集團由一九九九年一月一日至二零零零年六月三十日期間之財務報表則由執業會計師安永會計師事務所審核。

## 綜合損益表

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	截至六月三十日止年度		由一九九九年
		二零零二年	二零零一年	一月一日 至二零零零年 六月三十日 期間
		千港元	千港元	千港元
營業額	2	125,057	135,861	149,668
其他收入	2	6,334	6,421	8,988
職工成本		(41,247)	(48,676)	(53,169)
折舊及攤銷		(38,951)	(43,558)	(55,764)
固定資產耗蝕虧損		(119,500)	—	—
出售附屬公司及出售共同控制 實體部份權益之虧損淨額		(68,285)	—	—
其他營運開支(淨額)		(73,135)	(99,690)	(104,700)
經營虧損	3	(209,727)	(49,642)	(54,977)
財務費用	4	(2,930)	(4,592)	(6,989)
應佔業績:				
共同控制實體		165,349	151,044	47,262
聯營公司		260,707	244,042	83,190
除稅前溢利		213,399	340,852	68,486
稅項	5	(67,162)	(75,080)	(18,012)
除稅後溢利		146,237	265,772	50,474
少數股東權益	6	(2,292)	10,366	15,319
股東應佔溢利	7	143,945	276,138	65,793
股息	8	175,077	133,878	38,351
每股盈利	9			
基本		0.49港仙	6.91港仙	2.58港仙
攤薄		不適用	5.26港仙	2.58港仙

## 綜合資產負債表

二零零二年六月三十日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
商譽	11	659	—
固定資產	12	272,189	1,180,523
於聯營公司之投資	14	992,612	799,853
於共同控制實體之投資	15	2,078,102	1,699,579
		<u>3,343,562</u>	<u>3,679,955</u>
流動資產			
應收賬項、按金及預付款項	16	5,432	89,648
共同控制實體之欠款	15	31,619	2,575
借予共同控制實體之貸款	15	84,150	—
非買賣證券	17	3,027	8,801
銀行結存及現金	18	349,331	161,969
		<u>473,559</u>	<u>262,993</u>
總資產		<u><u>3,817,121</u></u>	<u><u>3,942,948</u></u>
<b>股東權益及負債</b>			
流動負債			
應付賬項及應計費用	19	19,677	75,328
欠一間附屬公司之一名少數股東之款項	20	—	120,074
其他貸款—無抵押	21	—	1,572
應付稅項		19	67
應付股息		55,018	55,018
		<u>74,714</u>	<u>252,059</u>
股東權益			
資本及儲備			
股本	22	525,362	525,362
儲備	23	3,192,040	2,953,370
		<u>3,717,402</u>	<u>3,478,732</u>
少數股東權益	24	<u>25,005</u>	<u>212,157</u>
總股東權益及負債		<u><u>3,817,121</u></u>	<u><u>3,942,948</u></u>



## 資產負債表

二零零二年六月三十日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
於附屬公司之投資	13	<u>5,354,539</u>	<u>5,575,257</u>
流動資產			
應收賬項及預付款項		413	417
銀行結存及現金	18	<u>330,224</u>	<u>51,101</u>
		<u>330,637</u>	<u>51,518</u>
總資產		<u><u>5,685,176</u></u>	<u><u>5,626,775</u></u>
<b>股東權益及負債</b>			
流動負債			
應付賬項及應計費用		3,788	5,655
應付股息		<u>55,018</u>	<u>55,018</u>
		<u>58,806</u>	<u>60,673</u>
股東權益			
資本及儲備			
股本	22	525,362	525,362
儲備	23	<u>5,101,008</u>	<u>5,040,740</u>
		<u>5,626,370</u>	<u>5,566,102</u>
總股東權益及負債		<u><u>5,685,176</u></u>	<u><u>5,626,775</u></u>

## 綜合現金流量表

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務之現金流入／(流出)淨額	25(a)	22,750	(1,986)
投資回報及融資費用			
已收利息		5,117	5,277
已付利息		(222)	(462)
已收共同控制實體之股息		184,450	60,840
已收一間聯營公司之股息		155,498	135,694
已付股息		(175,077)	(117,211)
投資回報及融資費用之現金流入淨額		169,766	84,138
稅項			
已付稅項		(117)	(90)
投資活動			
購買固定資產之按金及付款以及在 在建工程之增加		(24,153)	(39,984)
出售固定資產所得款項		532	119
收購一間共同控制實體		—	(2)
出售附屬公司及出售共同控制 實體部份權益	25(c)	229,820	—
收購一間聯營公司		(128,745)	—
不綜合附屬公司賬目	25(d)	(81,186)	—
借予一間共同控制實體之貸款		(10,953)	(1,180)
償還一間共同控制實體之貸款		—	(344)
投資活動之現金流出淨額		(14,685)	(41,391)
融資前之現金流入淨額		177,714	40,671
融資	25(b)		
償還其他貸款		(1,572)	(10,144)
提取銀行貸款		11,220	—
融資之現金流入／(流出)淨額		9,648	(10,144)
現金及現金等值項目之增加		187,362	30,527
年初之現金及現金等值項目		161,969	131,442
年終之現金及現金等值項目		349,331	161,969
現金及現金等值項目結餘之分析			
銀行結存及現金		12,673	55,148
定期存款		336,658	106,821
		349,331	161,969

## 綜合已確認損益表

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本年度純利	23	143,945	276,138
出售一間附屬公司時解除之外匯儲備	23	(920)	—
已確認之收益總額		143,025	276,138
出售一間附屬公司及出售共同控制實體 部份權益時解除之商譽	23	270,722	—
		<u>413,747</u>	<u>276,138</u>

## 賬目附註

## 1. 主要會計政策

在編製綜合賬目時所採納之主要會計政策載列如下：

## (a) 賬目之編製基準

賬目已根據香港普遍採納之會計原則及遵從香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計準則編製。賬目乃按原始成本準則編製，並已就非買賣證券之重估作出修訂。

在本年度，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈，適用於二零零一年一月一日或之後開始之會計期間之會計實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則第9號（經修訂）	:	結算日後事項
會計實務準則第26號	:	分類報告
會計實務準則第28號	:	撥備、或然負債及或然資產
會計實務準則第29號	:	無形資產
會計實務準則第30號	:	業務合併
會計實務準則第31號	:	資產減值
會計實務準則第32號	:	綜合財務報表及於附屬公司投資會計方法

## (b) 綜合賬目基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至六月三十日之賬目。於年內收購或出售之附屬公司之業績由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視何者適用）計入綜合損益表內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中之權益。

## (c) 附屬公司

附屬公司指本集團持有其一半以上投票權或有權控制其營運之公司。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值減去耗蝕虧損撥備列賬。本公司以股息收入為基準入賬處理附屬公司之業績。

## (d) 聯營公司

聯營公司指本集團長期持有其股本權益，並對其管理具有重大影響力之公司，惟該公司並非附屬公司或共同控制實體。

綜合損益表載列本集團於年內應佔聯營公司之業績，而綜合資產負債表則載列本集團應佔聯營公司之資產淨值及於收購時所產生之商譽／負商譽（扣除累計攤銷）。

## (e) 合營公司

合營公司乃一項合約安排，據此，本集團與其他方進行共同控制之經濟活動，而各參與方對有關經濟活動並無單方面之控制權。

綜合損益表載列本集團於年內應佔共同控制實體之業績，而綜合資產負債表則載列本集團應佔共同控制實體之資產淨值及於收購時所產生之商譽／負商譽（扣除累計攤銷）。

## (f) 商譽

商譽指於收購日期，收購價超出本集團所佔已收購附屬公司、共同控制實體或聯營公司之資產淨值之公平價值之差額。

於二零零一年七月一日前進行之收購所產生之商譽計入儲備（見附註23）。於二零零一年七月一日或之後進行之收購所產生之商譽在資產負債表內作獨立資產列賬，並於估計可使用年期不多於二十年內按直線法攤銷。

負商譽指本集團所佔已收購資產淨值之公平價值超出收購價之差額。就二零零一年七月一日或之後之收購而言，負商譽及商譽列作同一資產負債類別處理。就二零零一年七月一日之前之收購而言，負商譽於收購時直接計入儲備內。

出售公司所產生之溢利或虧損指出售所得款項與本集團應佔其資產淨值之差額，連同任何未攤銷商譽或負商譽，包括先前計入儲備內惟未在綜合損益表中扣除或確認之商譽／負商譽。

## (g) 固定資產

固定資產按成本值減累計折舊及耗蝕虧損入賬。

租賃土地在租賃期內計算折舊，而其他固定資產之折舊則於計入其剩餘價值後，以直線法於其估計可使用年內，按足以撇銷其成本值減累計耗蝕虧損之折舊率計算。主要每年折舊率如下：

樓宇	3%
租賃物業裝修	按租賃年期
港口設施及碼頭設備	2.25%-15%
傢俬、裝置及辦公室設備	7%-20%
汽車	10%-25%

將固定資產修復至正常運作情況所引致之主要費用在綜合損益表中扣除。裝修費用均資本化，並在其預計可供本集團使用之年期內折舊。

出售固定資產之收益或虧損乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值兩者之差額，並於綜合損益表中確認。

(h) 在建工程

在建工程乃按成本值減去累計耗蝕虧損列賬。成本包括租賃土地成本、所產生之發展及建築開支及有關發展計劃之利息及其他直接成本。在建工程於完成後及可供使用時，均轉撥至固定資產項下之適當類別。在建工程不予折舊。

(i) 非買賣證券

非買賣證券乃根據彼等於結算日所錄得之收市價計算之公允價值列賬。此等證券公允價值之變動當作投資重估儲備變動處理，直至該等證券出售或被斷定為已減值為止，屆時已於投資重估儲備確認之累計收益或虧損，連同任何減值數額於減值出現之年度內在綜合損益表中扣除。倘引致減值之情況及事項不再存在及有可信證據證明新情況及事項會於可見之未來繼續存在，則先前已扣除之減值數額及公允價值之任何升值將計入綜合損益表中，惟以先前已扣除之數額為限。

(j) 應收賬款

凡被視作呆賬之應收賬款均作出撥備。資產負債表中之應收賬款均在扣除撥備後列賬。

(k) 或然負債

或然負債指因過去事項而可能產生之責任，而其存在僅能以一個或多個本集團不能全面控制之未來事項的發生或不發生來證實。或然負債亦指因過去事項而產生之現有責任，惟由於需要付出經濟資源之可能性不大或其數額未能可靠地計算而未有確認。

或然負債不予確認，惟會在賬目附註中披露。倘情況有變致使經濟資源有可能流出，屆時將會確認或然負債為撥備。

(l) 資產減值

於結算日，本公司會考慮內部及外來資料，以評估資產是否出現減值跡象。倘出現減值跡象，則會估計有關資產之可收回金額及（倘適用）確認耗蝕虧損，把有關資產減至其可收回金額。有關耗蝕虧損在綜合損益表中確認。

在資產之可收回金額下跌至低於其賬面值時，該資產之賬面值須減少以反映減值情況。在釐定資產之可收回金額時，預計現金流量會折讓至其現值。

(m) 遞延稅項

遞延稅項乃根據現行稅率按因課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利兩者出現之時差計算，惟僅以預期將導致於可預見將來支付或收回負債或資產之情況為限。

(n) 租賃

資產擁有權之一切回報及風險實質上仍屬出租公司所有之租賃列為營運租賃。

倘本集團根據營運租賃出租資產，則有關資產會根據其性質入賬資產負債表，並（倘適用）根據上文附註1(g)所載本集團之折舊政策予以折舊。

營運租賃之租金（在扣除出租公司所給予之任何獎勵金後）於租賃期內按直線法在綜合損益表中扣除。

(o) 退休福利成本

本集團為全部香港僱員設立界定供款退休計劃。該等計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團之資產分開。本集團向該等計劃所作之供款於產生時列作支出。本集團就年內退出有關計劃之僱員所作之供款並未被沒收以扣減僱主於年內之供款。

此外，本集團亦就位於中華人民共和國（「中國」）之若干附屬公司而向市政府設立之僱員退休計劃作出供款。該等市政府承諾承擔本集團所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。該等計劃之供款於產生時在綜合損益表中扣除。

(p) 外幣換算

外幣交易乃按交易日之匯率折算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債均按當日之適用匯率折算。在此等情況下產生之滙兌差額於綜合損益表內處理。

附屬公司、聯營公司及共同控制實體以外幣為單位之賬目乃以結算日之適用匯率折算。由此產生之所有滙兌差額均當作儲備變動處理。

(q) 收入之確認

散貨裝卸及倉儲、貨櫃裝卸及倉儲，以及陸路運輸服務之收入於提供服務時確認。

利息收入根據尚欠本金及適用利率按時間比例確認。

營運租賃租金收入於各項租約之租賃期內按直線法確認。

(r) 借貸成本

因收購、建造或生產一項需經一段長時間準備始能作其原訂用途之資產而直接引致之借貸成本，乃撥作資本成為該資產之部份成本。

所有其他借貸成本乃於產生之年度在綜合損益表中扣除。

(s) 分類報告

根據本集團之內部財務報告形式，本集團已決定以業務分類為主要報告形式，而地區分類則為輔助報告形式。

未分配成本為公司開支淨額減公司利息收入。分類資產主要包括固定資產、應收款項及營運現金（惟主要不包括非買賣證券）。分類負債指經營負債。資本開支指固定資產添置項目。

就地區分類報告形式而言，營業額按客戶所在國家計算。分類資產及資本開支則按資產所在地計算。

## 2. 營業額及分類資料

本集團之主要業務為投資、發展、經營及管理海港及內河碼頭，以及相關業務。營業額指來自散貨與貨櫃裝卸及倉儲，以及陸路運輸服務所得收入，並已扣除營業稅。年內確認之收入如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額		
散貨裝卸及倉儲	27,901	57,648
貨櫃裝卸及倉儲	90,020	71,063
陸路運輸服務	7,136	7,150
	<u>125,057</u>	<u>135,861</u>
其他收入		
銀行利息收入	5,117	5,277
租金收入總額	1,217	1,144
	<u>6,334</u>	<u>6,421</u>
總收入	<u>131,391</u>	<u>142,282</u>

## (a) 主要報告形式 — 業務分類

	二零零二年					
	散貨裝卸 及倉儲 千港元	貨櫃裝卸 及倉儲 千港元 (附註)	陸路運輸 服務 千港元 (附註)	倉儲 千港元	公司 千港元	集團 千港元
營業額	<u>27,901</u>	<u>90,020</u>	<u>7,136</u>	—	—	<u>125,057</u>
分類業績	<u>(5,449)</u>	<u>15,960</u>	<u>(4,186)</u>	—	—	<u>6,325</u>
固定資產耗蝕虧損 出售附屬公司及出售 共同控制實體部份 權益所得收益/ (虧損)	—	(119,500)	—	—	—	(119,500)
未分配成本						<u>(28,267)</u>
經營虧損						(209,727)
財務費用						(2,930)
應佔業績：						
共同控制實體	—	18,038	—	147,311	—	165,349
聯營公司	—	195,955	—	64,752	—	<u>260,707</u>
除稅前溢利						213,399
稅項						<u>(67,162)</u>
除稅後溢利						146,237
少數股東權益						<u>(2,292)</u>
股東應佔溢利						<u>143,945</u>

	二零零二年					
	散貨裝卸 及倉儲 千港元	貨櫃裝卸 及倉儲 千港元 (附註)	陸路運輸 服務 千港元 (附註)	倉儲 千港元	公司 千港元	集團 千港元
於二零零二年 六月三十日						
分類資產	—	355,827	43,149	2,575	—	401,551
於共同控制實體 之投資	—	607,483	—	1,470,619	—	2,078,102
於聯營公司之投資	—	544,073	—	448,539	—	992,612
未分配資產						344,856
總資產						<u>3,817,121</u>
分類負債	—	3,844	633	—	—	4,477
未分配負債						70,237
總負債						74,714
少數股東權益						25,005
						<u>99,719</u>
資本開支	5,110	14,678	4,229	—	136	24,153
折舊及攤銷	4,858	30,106	3,859	—	128	38,951
資產耗蝕虧損	—	119,500	—	—	5,774	125,274
其他非現金開支	252	175	39	—	27	493
	<u>10,220</u>	<u>155,569</u>	<u>8,127</u>	<u>—</u>	<u>6,065</u>	<u>164,915</u>
	二零零一年					
	散貨裝卸 及倉儲 千港元	貨櫃裝卸 及倉儲 千港元	陸路運輸 服務 千港元	倉儲 千港元	公司 千港元	集團 千港元
營業額	<u>57,648</u>	<u>71,063</u>	<u>7,150</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>135,861</u>
分類業績	<u>(15,150)</u>	<u>11,067</u>	<u>(2,382)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,465)</u>
未分配成本						(43,177)
經營虧損						(49,642)
財務費用						(4,592)
應佔業績：						
共同控制實體	—	11,645	—	139,399	—	151,044
聯營公司	—	181,966	—	62,076	—	244,042
除稅前溢利						340,852
稅項						(75,080)
除稅後溢利						265,772
少數股東權益						10,366
股東應佔溢利						<u>276,138</u>



	二零零一年					
	散貨裝卸 及倉儲 千港元	貨櫃裝卸 及倉儲 千港元	陸路運輸 服務 千港元	倉儲 千港元	公司 千港元	集團 千港元
於二零零一年 六月三十日						
分類資產	155,787	1,129,673	50,055	2,575	—	1,338,090
於共同控制實體 之投資	—	177,651	—	1,521,928	—	1,699,579
於聯營公司之投資	—	330,756	—	469,097	—	799,853
未分配資產						105,426
總資產						<u>3,942,948</u>
分類負債	151,010	27,714	475	—	—	179,199
未分配負債						72,860
總負債						252,059
少數股東權益						212,157
						<u>464,216</u>
資本開支	3,708	107,980	482	—	163	112,333
折舊及攤銷	10,377	29,420	3,147	—	614	43,558
資產耗蝕虧損	—	—	—	—	2,915	2,915
其他非現金開支	746	984	808	—	4	2,542

附註：於二零零二年六月三十日，貨櫃裝卸及倉儲業務及陸路運輸服務業務之若干資產及負債已歸類為於共同控制實體之投資內（見附註15(e)(iii)）。

(b) 輔助報告形式—地區分類

	二零零二年			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
香港	—	—	—	136
中國	125,057	6,325	401,551	24,017
	<u>125,057</u>	<u>6,325</u>	<u>401,551</u>	<u>24,153</u>
	二零零一年			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
香港	—	—	—	163
中國	135,861	(6,465)	1,338,090	112,170
	<u>135,861</u>	<u>(6,465)</u>	<u>1,338,090</u>	<u>112,333</u>

## 3. 經營虧損

經營虧損已扣除下列各項：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
核數師酬金	1,629	2,083
商譽攤銷	16	—
壞賬撇銷	1,231	5,337
呆賬撥備	437	1,623
所提供服務之成本(附註)	82,786	103,662
折舊		
— 根據營運租賃出租自置固定資產	1,669	2,322
— 其他自置固定資產	37,266	41,236
非買賣證券耗蝕虧損	5,774	2,915
出售固定資產之虧損	53	918
土地及樓宇之營運租賃租金	5,842	10,518
維修、保養及消耗品	8,221	10,390
退休福利成本	3,287	4,035
	<u>3,287</u>	<u>4,035</u>

附註：所提供服務之成本亦包括上文所述分別為2,390,000港元及4,053,000港元(二零零一年：3,354,000港元及8,062,000港元)之退休福利成本及營運租賃租金。

## 4. 財務費用

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息支出		
須於五年內全數償還之銀行貸款	214	—
須於五年內全數償還之其他貸款	8	462
欠一間前附屬公司之一名少數股東之款項	2,708	4,130
	<u>2,930</u>	<u>4,592</u>

## 5. 稅項

由於本集團於本年度並無估計應課稅溢利，故並無提撥香港利得稅撥備(二零零一年：無)。香港以外地區之稅項乃根據本年度之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。由於在中國營運之若干附屬公司在本年度享有企業所得稅100%免稅優惠，故本年度並無就該等附屬公司之估計應課稅溢利提撥企業所得稅。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司及附屬公司		
中國稅項	69	157
應估稅項：		
共同控制實體		
香港利得稅	25,898	22,899
聯營公司		
香港利得稅	41,147	51,887
中國稅項	48	137
	<u>67,162</u>	<u>75,080</u>

本年度並無任何未撥備之重大遞延稅項(二零零一年：無)。

## 6. 少數股東應佔業績

截至二零零二年六月三十日止年度，少數股東應佔本集團非全資附屬公司之溢利減虧損為2,292,000港元（二零零一年：應佔虧損減溢利為10,366,000港元）。

## 7. 股東應佔溢利

股東應佔溢利包括本公司賬目中之本年度溢利235,345,000港元（二零零一年：98,437,000港元）。

## 8. 股息

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已付中期股息每股普通股0.02港元（二零零一年：無）	41,199	—
4%累積可換股可贖回優先股	<u>133,878</u>	<u>133,878</u>
	<u>175,077</u>	<u>133,878</u>

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本集團之股東應佔溢利143,945,000港元（二零零一年：276,138,000港元）減優先股股息133,878,000港元（二零零一年：133,878,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數2,059,968,000股（二零零一年：2,059,968,000股）計算。

由於轉換優先股構成反攤薄影響，故並無呈列截至二零零二年六月三十日止年度之每股攤薄盈利。

截至二零零一年六月三十日止年度之每股攤薄盈利乃按本集團之股東應佔溢利276,138,000港元及5,253,622,306股普通股（為該年度內已發行普通股之加權平均數2,059,968,000股加假設所有優先股獲轉換而被視作予以發行之普通股之加權平均數3,193,654,306股）計算。

截至二零零一年及二零零二年六月三十日止年度內，因本公司尚未行使之購股權之行使價高於每股普通股之公平價值，故轉換購股權並不構成攤薄影響。

## 10. 董事及管理層之酬金

## (a) 董事酬金

年內已支付予董事之酬金總額如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金	600	—
薪金、房屋與其他津貼及實物利益	—	—
花紅	—	—
退休計劃供款	—	—
	<u>600</u>	<u>—</u>

上述金額包括支付予獨立非執行董事之200,000港元（二零零一年：無）董事酬金。

董事酬金之分析如下：

酬金幅度	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零 – 1,000,000港元	<u>10</u>	<u>10</u>

上述分析並不包括本集團五名最高薪酬人士之酬金詳情(二零零一年:無)。

於二零零二年六月三十日,五名董事合共持有本公司21,000,000股購股權及2,000,000股購股權;該等購股權乃由本公司分別於一九九九年五月十一日及二零零零年二月十六日根據本公司於一九九七年四月十一日採納之購股權計劃授出。購股權可於一九九九年至二零零五年按每股0.693港元之價格行使。

在每次接納購股權時,各董事均無支付任何代價。年內,各董事並無行使任何購股權。

(b) 管理層之酬金

上文董事酬金一節並未載列但屬於本集團五名(二零零一年:五名)最高薪酬人士之酬金總額詳情如下:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金、房屋與其他津貼及實物利益	5,529	5,091
花紅	—	—
退休計劃供款	<u>271</u>	<u>236</u>
	<u>5,800</u>	<u>5,327</u>

酬金介乎下列幅度:

酬金幅度	人數	
	二零零二年	二零零一年
零 – 1,000,000港元	2	2
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	2
1,500,001港元 – 2,000,000港元	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>5</u>	<u>5</u>

年內,本集團並無向董事或五位最高薪人士支付任何酬金,以吸引其加盟或於加盟本集團時作為獎金或離職補償。年內,各董事概無放棄及同意放棄任何酬金。

## 11. 商譽

千港元

成本	
年內收購一間附屬公司之額外權益及 於二零零二年六月三十日	675
累計攤銷	
本年度支出及於二零零二年六月三十日	(16)
賬面淨值	
於二零零二年六月三十日	659
於二零零一年六月三十日	—

於二零零一年七月一日前進行之收購所產生之商譽已直接計入儲備內(附註23)。

## 12. 固定資產

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	港口設施及 碼頭設備 千港元	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本							
於二零零一年七月一日	436,516	3,155	478,505	35,299	22,766	370,778	1,347,019
增加	148	—	3,877	720	1,651	17,757	24,153
轉撥	1,120	—	7,710	—	—	(8,830)	—
出售	—	—	(3,953)	(271)	—	—	(4,224)
出售一間附屬公司	—	—	(120,757)	(10,447)	(4,245)	(1,665)	(137,114)
不綜合附屬公司賬目	(131,883)	—	(315,097)	(22,701)	(19,621)	(306,735)	(796,037)
於二零零二年六月三十日	305,901	3,155	50,285	2,600	551	71,305	433,797
累計折舊及耗蝕虧損							
於二零零一年七月一日	35,020	1,686	97,525	20,249	12,016	—	166,496
本年度支出	10,658	75	22,762	3,561	1,879	—	38,935
耗蝕虧損	117,000	—	—	—	—	2,500	119,500
出售	—	—	(3,459)	(180)	—	—	(3,639)
出售一間附屬公司	—	—	(48,646)	(7,905)	(1,912)	—	(58,463)
不綜合附屬公司賬目	(14,793)	—	(59,974)	(14,640)	(11,814)	—	(101,221)
於二零零二年六月三十日	147,885	1,761	8,208	1,085	169	2,500	161,608
賬面淨值							
於二零零二年六月三十日	158,016	1,394	42,077	1,515	382	68,805	272,189
於二零零一年六月三十日	401,496	1,469	380,980	15,050	10,750	370,778	1,180,523

所有租賃土地及樓宇、港口設施及在建工程均位於中國，並根據10至50年之租賃持有。

於二零零二年六月三十日用作經營租賃之租賃土地及樓宇之總成本及累計折舊及累計耗蝕虧損分別約為69,255,000港元(二零零一年:98,653,000港元)、7,091,000港元(二零零一年:7,746,000港元)及26,814,000港元(二零零一年:無)。

## 13. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市投資，按成本（附註b）	3,369,253	3,369,253
附屬公司之欠款（附註a）	2,663,827	2,429,432
欠一間附屬公司之貸款（附註a）	(242,336)	—
	<u>5,790,744</u>	<u>5,798,685</u>
減：撥備	<u>(436,205)</u>	<u>(223,428)</u>
	<u><u>5,354,539</u></u>	<u><u>5,575,257</u></u>

附註：

- (a) 附屬公司之欠款及欠附屬公司之貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 於二零零二年六月三十日直接或間接持有之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	營業地點	主要業務	已發行股本/ 繳足資本	本集團之股本權益	
					二零零二年	二零零一年
* Hetro Limited	英屬處女群島 （「英屬處女 群島」）	香港	投資控股	100股每股面值 1美元之普通股	100%	100%
健營有限公司	香港	香港	投資控股	2股每股面值 1港元之普通股及 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%
新海安（天津）國際貨物 分撥有限公司	中國	中國	持有一塊土地	7,809,700美元	100%	100%
南京惠寧碼頭有限公司 （附註iii）	中國	中國	散貨裝卸 及倉儲	11,800,000美元	—	55%
新世界港口投資有限公司	香港	香港	投資控股	2股每股面值1港元 之普通股	100%	100%
備都有限公司	香港	香港	投資控股	200股每股面值 1港元之普通股	100%	100%
* Righteous Corporation	英屬處女群島	香港	投資控股	1股每股面值1美元 之普通股	100%	100%
* Stockfield Limited	英屬處女群島	香港	投資控股	1股每股面值1美元 之普通股	100%	100%
紳慕有限公司（附註i）	香港	香港	投資控股	2股每股面值1港元 之普通股	100%	100%
# 蘇州惠蘇國際集裝箱 碼頭有限公司 （「惠蘇」）（附註ii）	中國	中國	貨櫃裝卸、 倉儲及陸路 運輸業務	3,750,000美元	75%	55%

名稱	註冊成立/ 成立地點	營業地點	主要業務	已發行股本/ 繳足資本	本集團之股本權益	
					二零零二年	二零零一年
廈門新世界象嶼倉儲 加工區有限公司	中國	中國	發展倉儲、加工 及物流設施	5,000,000美元	100%	100%
廈門新遠貨櫃儲運 有限公司	中國	中國	貨物集貨站、 貨櫃儲存 及維修保養	人民幣17,000,000元	70%	70%
廈門象嶼保稅區惠建碼頭 有限公司 (附註15(e)(iii))	中國	中國	發展貨櫃碼頭	人民幣166,700,000元	—	60%
廈門象嶼碼頭有限公司 (附註15(e)(iii))	中國	中國	貨櫃裝卸及 倉儲及陸路 運輸業務	人民幣100,000,000元	—	92%

\* 股份由本公司直接持有

# 本集團應佔該附屬公司業績之100%。

按董事之意見，上表所載本公司之主要附屬公司，乃主要影響本集團業績及／或資產之附屬公司。董事認為列載其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

附註：

- (i) 根據於二零零一年十月十一日訂立之股份認購協議（「認購協議」），Pacific Owner Limited（「POL」）（紳慕有限公司及本公司當時之全資附屬公司），向環球貨櫃碼頭香港有限公司（「環球貨櫃香港」）發行3股每股面值1.00美元之可贖回可轉換股份（「認購股份」），現金代價為242,336,001港元（「代價」）（「POL交易」）。POL擁有本公司之共同控制實體CSXWT Terminal 8 Limited（「CSXWT8」）66.1%股權，而CSXWT8則持有本公司之共同控制實體亞洲貨櫃碼頭有限公司（「亞洲貨櫃碼頭」）29.5%股權。亞洲貨櫃碼頭根據由亞洲貨櫃碼頭與現代貨櫃有限公司訂立之互換泊位協議，就完成有關建造九號貨櫃碼頭，以及其後該碼頭或八號貨櫃碼頭西翼（「八號貨櫃碼頭」）之經營及管理而進行之項目（「亞洲貨櫃碼頭項目」）。

由訂立認購協議之日即二零零一年十一月十六日起，環球貨櫃香港有權支配POL及CSXWT8就有關亞洲貨櫃碼頭項目之所有決策，並承擔POL有關亞洲貨櫃碼頭項目之所有融資責任及或然負債。

環球貨櫃香港有權將已發行之認購股份轉為POL之普通股。倘環球貨櫃香港不行使換股權，本公司有權逼使其行使該換股權或贖回認購股份。

本公司已收取代價並定為不計息貸款，直至轉換認購股份後，環球貨櫃香港將取得POL 100%權益之所有權。

本集團在訂立認購協議後即把POL交易當作出售POL股權入賬，因而亦將POL所持CSXWT8及亞洲貨櫃碼頭有關股權當作出售入賬。

- (ii) 於二零零一年二月八日及二零零一年九月十八日，本集團與蘇州通港集團公司（「通港」，惠蘇之少數股東）分別訂立協議及補充協議。據此，本集團向通港收購惠蘇20%權益，代價約人民幣4,900,000元（約4,600,000港元）。於二零零二年一月十一日，上述交易已獲有關中國當局批准，本集團於惠蘇之股權亦因而增至75%。
- (iii) 根據本公司當時間接擁有55%權益之附屬公司南京惠寧碼頭有限公司（「惠寧」）與惠寧之少數股東於二零零一年八月三十日訂立之承包經營合同書（「承包經營合同書」），該少數股東同意於惠寧截至二零一九年六月二日止之剩餘經營期內出任惠寧之新經營者，代價為人民幣18,000,000元（約為16,830,000港元），將由惠寧支付予本集團（「惠寧交易」）。

於同日，本集團與惠寧訂立一項協議，據此本集團同意由該少數股東擁有惠寧之獨家營運及管理權。此外，本集團亦與該少數股東訂立股權質押合同書。據此，本集團將其於惠寧之全部55%股權抵押予該少數股東，以保證本集團履行承包經營合同書之責任及維持其於惠寧之股權直至二零一九年六月惠寧之經營期屆滿為止。

於二零零一年十二月二十四日，承包經營合同書獲有關中國當局批准。本集團已於二零零二年三月二十二日收取有關代價。本集團將惠寧交易當作出售惠寧股權入賬。

#### 14. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應佔資產淨值	957,720	799,853
收購所產生之商譽	34,892	—
	<u>992,612</u>	<u>799,853</u>

附註：

- (a) 本公司於二零零二年及二零零一年六月三十日並無任何直接擁有之聯營公司。於二零零二年六月三十日，由本公司附屬公司持有之主要聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立		營業地點	主要業務	已發行股本	本集團之股本權益	
	地點	地點				二零零二年	二零零一年
環球貨櫃碼頭香港有限公司	香港	香港	經營貨櫃碼頭	55,000股每股 面值1港元之 普通A股及 5,000股每股 面值1港元之 普通B股	33.34%	33.34%	

按董事之意見，上表所載本集團之主要聯營公司，乃主要影響本集團業績及／或資產之聯營公司。董事認為列載其他聯營公司之詳情會導致篇幅過於冗長。



- (b) 下表概述本集團之主要聯營公司環球貨櫃香港之財務資料，該等資料根據環球貨櫃香港於有關年度之經審核賬目，並作出適當調整（包括本集團在收購後主要就固定資產公允價值所作之調整）後編製：

## 本年度業績

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	<u>1,152,502</u>	<u>1,467,470</u>
除稅前溢利	781,965	731,980
稅項	<u>(123,560)</u>	<u>(156,042)</u>
除稅後溢利	<u>658,405</u>	<u>575,938</u>

## 於六月三十日之資產淨值

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產	2,308,169	2,102,112
流動資產	507,905	532,078
流動負債	(172,805)	(192,385)
非流動負債	<u>(52,186)</u>	<u>(42,725)</u>
	<u>2,591,083</u>	<u>2,399,080</u>

## (c) 或然負債

- (i) 亞洲貨櫃碼頭（環球貨櫃香港之共同控制實體）乃就九號貨櫃碼頭之共同發展計劃、相關之互換泊位安排及所涉資金／融資而與第三者訂立協議之訂約方。倘任何第三者違反協議，則亞洲貨櫃碼頭須就有關項目提供額外資金。環球貨櫃香港已就亞洲貨櫃碼頭及亞洲貨櫃碼頭其中一名股東之上述承諾作出保證提供額外資金。倘環球貨櫃香港須履行其在承諾下之責任，預期有關九號貨櫃碼頭發展項目之最高額外負債額（除了環球貨櫃香港於二零零二年六月三十日之應佔亞洲貨櫃碼頭資本承擔約571,000,000港元（二零零一年：193,000,000港元）外）約為1,325,000,000港元（二零零一年：449,000,000港元）。
- (ii) 環球貨櫃香港於二零零二年六月三十日就亞洲貨櫃碼頭獲授之銀行融資，按其於亞洲貨櫃碼頭之權益比例，向若干銀行作出企業擔保最多約達796,500,000港元（二零零一年：300,000,000港元）。於二零零二年六月三十日，由上述企業作擔保之已動用融資按比例計算約172,600,000港元（二零零一年：27,100,000港元）。

## 15. 於共同控制實體之投資

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產		
應佔資產淨值	1,693,088	1,473,105
借予共同控制實體之貸款(附註a)	465,021	306,481
一間共同控制實體之貸款(附註b)	(80,007)	(80,007)
	<u>2,078,102</u>	<u>1,699,579</u>
流動資產		
共同控制實體之欠款(附註c)	31,619	2,575
借予共同控制實體之貸款(附註a)	84,150	—
	<u>115,769</u>	<u>2,575</u>
	<u>2,193,871</u>	<u>1,702,154</u>

附註:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
(a) 附屬貸款(附註ii)	251,370	305,301
貸款(附註iii)	297,801	1,180
貸款總額	549,171	306,481
減: 貸款之即期部份(附註iii)	(84,150)	—
	<u>465,021</u>	<u>306,481</u>

- (i) 借予共同控制實體之貸款總額乃無抵押及免息。
- (ii) 貸款(「附屬貸款」)之償還次序列於本集團若干共同控制實體之銀行借貸及所有其他主要債項(包括須於一年後償還之款項)之後。因此,附屬貸款已被歸類為非流動資產。
- (iii) 295,793,000港元(二零零一年:無)之貸款指借予廈門象嶼碼頭有限公司及廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司(均為本公司當時之間接附屬公司)(附註15(e)(iii))之貸款,當中約84,150,000港元(二零零一年:無)預期可於一年內收回,並已入賬為流動資產。
- (b) 一間共同控制實體之貸款乃無抵押及免息,且不會於一年內償還。
- (c) 共同控制實體之欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (d) 於二零零一年六月三十日,一間共同控制實體之股份已抵押予一銀團,作為授予該共同控制實體之1,750,000,000港元貸款融資之抵押。上述貸款融資之尚欠金額已於年內全數償還,而有關抵押亦因而獲解除。

(e) 下表列載本公司於二零零二年六月三十日，間接持有之主要共同控制實體：

名稱	註冊成立/ 成立地點	營業地點	主要業務	已發行股本/ 繳足資本	應佔擁有權/ 投票權/溢利分配 權益百分比	
					二零零二年	二零零一年
亞洲貨櫃碼頭有限公司 (附註i)	香港	香港	發展及經營 貨櫃碼頭	1,000股每股面值 1港元之普通股	23.34%	36.33%
亞洲貨櫃物流中心 香港有限公司 (「亞洲貨櫃」) (附註ii)	香港	香港	經營散貨裝卸 及倉儲設施	100,000股每股面值 1港元之普通A股、 20,000股每股面值 1港元之優先B股及 54,918股每股 面值1港元之 無投票權遞延股	55.67%	55.67%
亞洲貨櫃物流鹽田 有限公司	香港	香港	投資控股	10,000股每股面值 1港元之普通股	46%	46%
CSX World Terminals New World (Tianjin) Limited	開曼群島 (「開曼群島」)	香港	投資控股	1,000股每股面值 1美元之普通股	50%	50%
CSX World Terminals New World Limited	英屬處女 群島	香港	投資控股	2,000股每股面值 1美元之普通股	50%	50%
天津東方海陸 集裝箱碼頭有限公司	中國	中國	經營貨櫃 碼頭	29,200,000美元	24.5%/ 22.2%/ 24.5%	24.5%/ 22.2%/ 24.5%
怡集亞洲(鹽田) 有限公司	香港	香港	經營散貨 裝卸及 倉儲設施	52,000股每股面值 1港元之普通A股、 52,000股每股面值 1港元之普通B股及 26,000股每股面值 1港元之普通C股	40%	40%
廈門象嶼保稅區 惠建碼頭有限公司 (附註iii)	中國	中國	發展貨櫃 碼頭	人民幣166,700,000元	60%/ 50%/ 61.3%	—
廈門象嶼碼頭 有限公司(附註iii)	中國	中國	經營散貨 裝卸、倉儲 及陸路運輸 業務	人民幣100,000,000元	92%/ 50%/ 61.3%	—
廈門象嶼保稅港區 發展有限公司 (附註iii)	中國	中國	發展貨櫃 碼頭	人民幣117,340,000元	0%/ 50%/ 61.3%	—

按董事之意見，上表所載本集團之主要共同控制實體，乃主要影響本集團業績及／或資產之共同控制實體。董事認為列載其他共同控制實體之詳情會導致篇幅過於冗長。

附註：

- (i) 本集團於亞洲貨櫃碼頭之股權乃下列兩者之總和：(i)經本公司一間全資附屬公司所持之13.5%（二零零一年：33%）股本權益；及(ii)經本集團之聯營公司（本集團擁有其33.34%權益）所持之29.5%（二零零一年：10%）股本權益。
- (ii) 本集團於亞洲貨櫃之股權乃下列兩者之總和：(i)經本公司一間全資附屬公司所持之39%股本權益；及(ii)由本集團之聯營公司（本集團擁有其33.34%權益）所持之50%股本權益。

下表概述本集團之重要共同控制實體亞洲貨櫃之財務資料，該等資料根據亞洲貨櫃於有關年度之經審核賬目，並作出適當調整（包括本集團在收購後主要就固定資產公允價值所作之調整）後編製：

#### 本年度業績

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	<u>682,428</u>	<u>716,083</u>
除稅前溢利	389,655	372,641
稅項	<u>(66,560)</u>	<u>(58,715)</u>
除稅後溢利	<u>323,095</u>	<u>313,926</u>
本集團應佔除稅前溢利	<u>151,965</u>	<u>145,330</u>

#### 於六月三十日之資產淨值

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產	3,518,544	3,681,674
流動資產	283,325	150,985
流動負債	(335,742)	(367,940)
非流動負債	<u>(773,751)</u>	<u>(650,441)</u>
	<u>2,692,376</u>	<u>2,814,278</u>

- (iii) 根據於二零零二年六月二十八日訂立之合併協議（「合併協議」），廈門象嶼碼頭有限公司（「象嶼」），當時擁有92%權益之間接附屬公司，將以吸收合併之方式與廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司（「惠建」），當時擁有60%權益之間接附屬公司，及廈門象嶼保稅港區發展有限公司（「象嶼保稅港區」）（合稱「合併方」）進行合併。本集團擁有新合併企業之50%擁有權及管理權。

根據合併協議，合併各方將有權按各自之股權比例，分佔由二零零二年一月一日前產生之經營業績。由二零零二年一月一日至合併完成日期，本集團將根據其於合併方之每天綜合實際投資比率，享有合併方各自之每月經營業績。

象嶼及惠建於截至二零零二年六月三十日止年度之業績已根據本集團之應佔數額綜合計入綜合損益表內。在合併於二零零二年六月三十日生效後，象嶼及惠建成為本集團之共同控制實體。

由於尚未有新合併企業之賬目，故並無呈列新合併企業之合併財務資料概要。

#### 16. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項（已扣除撥備）及其賬齡分析如下：

	0-3個月 千港元	4-6個月 千港元	7-12個月 千港元	總計 千港元
於二零零二年六月三十日之結餘	<u>3,113</u>	<u>166</u>	<u>36</u>	<u>3,315</u>
於二零零一年六月三十日之結餘	<u>28,888</u>	<u>8,311</u>	<u>9,775</u>	<u>46,974</u>

本集團給予其客戶之平均信貸期為1至3個月。

#### 17. 非買賣證券

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港上市證券	<u>3,027</u>	<u>8,801</u>

上述證券據知是由一名前任董事（其亦為本公司之前任主席）代表本集團之一間附屬公司購買。於購買時，本公司董事會並不知悉是項交易，而該證券之購入亦未獲董事會批准。本集團已向該名前任董事提出法律訴訟，以追討該等證券之成本及／或其市值差額。

#### 18. 銀行結存及現金

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行結存及現金	12,673	55,148	1,462	1,308
定期存款	<u>336,658</u>	<u>106,821</u>	<u>328,762</u>	<u>49,793</u>
	<u>349,331</u>	<u>161,969</u>	<u>330,224</u>	<u>51,101</u>

#### 19. 應付賬項及應計費用

應付賬項及應計費用包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	0-3個月 千港元	4-6個月 千港元	7-12個月 千港元	超過12個月 千港元	總計 千港元
於二零零二年六月三十日 之結餘	<u>916</u>	<u>7</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>932</u>
於二零零一年六月三十日 之結餘	<u>3,326</u>	<u>383</u>	<u>11</u>	<u>514</u>	<u>4,234</u>

## 20. 欠一間附屬公司之一名少數股東之款項

於二零零一年六月三十日，欠一間附屬公司之一名少數股東之款項中除了99,747,000港元之欠款須按中國現行銀行借貸利率計息外，均無抵押、免息及無固定還款期。由於已於年內出售該附屬公司，故於二零零二年六月三十日無結餘。

## 21. 其他貸款－無抵押

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於一年內償還之其他貸款	—	1,572

於二零零一年六月三十日，其他貸款按德國馬克存款利率於倫敦銀行同業歐元貨幣市場加年率1.875厘計息。該貸款已於二零零一年七月悉數償還。

## 22. 股本

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定股本：		
7,800,000,000股每股面值0.10港元之普通股（「普通股」）	780,000	780,000
4,000,000,000股每股面值0.10港元之4% 累積可換股可贖回優先股（「優先股」）	400,000	400,000
	<u>1,180,000</u>	<u>1,180,000</u>
已發行及繳足股本：		
2,059,968,000股普通股	205,997	205,997
3,193,654,306股優先股	319,365	319,365
	<u>525,362</u>	<u>525,362</u>

分別於二零零零年三月十五日及四月二十六日發行之優先股可在本公司全權酌情決定下，於其發行日第五個周年日，按每股1.048港元之價格，連同任何未付股息贖回。此外，優先股亦可在本公司全權酌情決定下，於其發行日第五個周年日，被強制轉換為普通股。

所有優先股股東均有權（「換股權」）把彼等之任何或所有優先股轉換為繳足股本普通股。一股優先股將轉換為一股普通股，惟此比例在若干情況下，如普通股合併或拆細，可予以調整。換股權可自優先股發行日起計五年內隨時行使。

年內並無任何優先股獲轉換。在本公司之現行股本架構下，倘全面行使於二零零二年六月三十日已發行之3,193,654,306股優先股所附換股權，將導致額外發行3,193,654,306股普通股。

根據本公司之公司組織章程細則，優先股之股息（「優先股股息」）將以本公司之可予分派溢利支付。優先股股息須每半年於股息支付日支付，首個股息支付日期為二零零零年七月三十一日。除非本公司有足夠的可予分派溢利支付優先股股息，否則不能向本公司股本中之任何其他股份支付股息。於二零零二年六月三十日，已發行優先股之未付股息為55,018,000港元（二零零一年：55,018,000港元）。有關未付股息已列入賬目。

## 購股權

於一九九七年四月十一日，本公司採納一項購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）。據此，董事可於一九九七年四月十一日起計三年內，酌情向本公司或其附屬公司之執行董事或全職僱員授出可認購本公司普通股之購股權。

一九九七年購股權計劃已於二零零零年四月十一日屆滿，本公司不得再行據此授出任何購股權。然而，根據一九九七年購股權計劃授出之購股權仍可行使。

根據一九九七年購股權計劃授出之購股權之變動詳情如下：

授出日期	行使價 (可予調整) 港元	行使期 (首尾兩天 包括在內)	行使購股權時將予發行之普通股數目		
			於二零零一年 七月一日 之結餘	年內失效	於二零零二年 六月三十日 之結餘
一九九八年 八月二十八日	0.7808	一九九八年十一月一日至 二零零二年二月二十八日	2,250,000	(2,250,000)	—
	0.7808	一九九九年十一月一日至 二零零二年二月二十八日	2,250,000	(2,250,000)	—
一九九九年 五月十一日	0.6930	一九九九年十一月五日至 二零零四年十一月四日	4,250,000	—	4,250,000
	0.6930	二零零一年五月五日至 二零零四年十一月四日	5,350,000	—	5,350,000
	0.6930	二零零二年五月五日至 二零零四年十一月四日	5,500,000	—	5,500,000
	0.6930	二零零三年五月五日至 二零零四年十一月四日	6,600,000	—	6,600,000
	0.6930	二零零四年五月五日至 二零零四年十一月四日	300,000	—	300,000
二零零零年 二月十六日	0.6930	二零零零年八月十六日至 二零零五年八月十五日	400,000	—	400,000
	0.6930	二零零二年二月十六日至 二零零五年八月十五日	500,000	—	500,000
	0.6930	二零零三年二月十六日至 二零零五年八月十五日	500,000	—	500,000
	0.6930	二零零四年二月十六日至 二零零五年八月十五日	600,000	—	600,000
			<u>28,500,000</u>	<u>(4,500,000)</u>	<u>24,000,000</u>

年內並無任何購股權獲行使。

於一九九九年六月二十一日，本公司批准另一項購股權計劃（「一九九九年購股權計劃」），據此，董事可於一九九九年六月二十一日起計三年內，酌情向本公司或其附屬公司之董事或全職僱員授出可認購普通股之購股權。一九九九年購股權計劃已於二零零二年六月二十一日屆滿，本公司並無據此授出任何購股權。

在香港聯合交易所有限公司證券上市規則第17章於二零零一年作出修訂後，本公司於二零零一年十二月六日採納新的購股權計劃（「二零零一年購股權計劃」），其有效期自採納日期起計為期十年。本公司董事會可酌情向本公司或其附屬公司之任何董事（包括執行董事及獨立非執行董事）或僱員授出可認購普通股之購股權。所有根據二零零一年購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權，予以行使時發行之普通股總數，合共不得超過本公司於二零零一年購股權計劃批准日期之已發行普通股股本10%。自採納日期以來及截至本賬目批准日期，本公司並無根據二零零一年購股權計劃授出任何購股權。

於本賬目批准日期，共有22,000,000股購股權尚未獲行使，彼等均根據一九九七年購股權計劃授出。在本公司之現行股本架構下，倘全面行使尚未行使之購股權，將導致額外發行22,000,000股普通股及本公司所得現金款項約為15,246,000港元（未計發行股份之有關開支）。

根據二零零一年購股權計劃可予發行之普通股總數為183,996,800股，佔本公司已發行普通股股本約8.93%。

## 23. 儲備

### 本集團

	股份溢價賬 千港元	資本贖回儲備 千港元	特別儲備 千港元	外匯儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	商譽儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零零年七月一日	4,770,803	1,054	272,737	4,238	—	—	(2,265,164)	27,442	2,811,110
公允價值之變動	—	—	—	—	(2,915)	—	—	—	(2,915)
減值時解除	—	—	—	—	2,915	—	—	—	2,915
轉撥儲備	—	—	—	—	—	415	—	(415)	—
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	276,138	276,138
股息(附註8)	—	—	—	—	—	—	—	(133,878)	(133,878)
於二零零一年六月三十日	<u>4,770,803</u>	<u>1,054</u>	<u>272,737</u>	<u>4,238</u>	<u>—</u>	<u>415</u>	<u>(2,265,164)</u>	<u>169,287</u>	<u>2,953,370</u>
保留/(累計)之儲備:									
本公司及附屬公司	4,770,803	1,054	272,737	4,238	—	415	(2,265,164)	(37,443)	2,746,640
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	108,467	108,467
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	98,263	98,263
於二零零一年六月三十日	<u>4,770,803</u>	<u>1,054</u>	<u>272,737</u>	<u>4,238</u>	<u>—</u>	<u>415</u>	<u>(2,265,164)</u>	<u>169,287</u>	<u>2,953,370</u>
於二零零一年七月一日	4,770,803	1,054	272,737	4,238	—	415	(2,265,164)	169,287	2,953,370
公允價值之變動	—	—	—	—	(5,774)	—	—	—	(5,774)
減值時解除	—	—	—	—	5,774	—	—	—	5,774
轉撥儲備	—	—	—	—	—	2,795	—	(2,795)	—
出售附屬公司及出售共同控制實體部份	—	—	—	(920)	—	—	270,722	—	269,802
權益時解除	—	—	—	—	—	—	—	143,945	143,945
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	143,945	143,945
股息(附註8)	—	—	—	—	—	—	—	(175,077)	(175,077)
於二零零二年六月三十日	<u>4,770,803</u>	<u>1,054</u>	<u>272,737</u>	<u>3,318</u>	<u>—</u>	<u>3,210</u>	<u>(1,994,442)</u>	<u>135,360</u>	<u>3,192,040</u>
保留/(累計)之儲備:									
本公司及附屬公司	4,770,803	1,054	272,737	3,318	—	522	(1,994,442)	(90,384)	2,963,608
共同控制實體	—	—	—	—	—	2,688	—	63,467	66,155
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	162,277	162,277
於二零零二年六月三十日	<u>4,770,803</u>	<u>1,054</u>	<u>272,737</u>	<u>3,318</u>	<u>—</u>	<u>3,210</u>	<u>(1,994,442)</u>	<u>135,360</u>	<u>3,192,040</u>



其他儲備主要包括法定儲備，乃根據在中國成立之附屬公司及共同控制實體之合營協議條款設立，並須保留於該等附屬公司及共同控制實體之賬目內作指定用途。

#### 本公司

	股份溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零零年七月一日	4,770,803	1,054	237,299	67,025	5,076,181
本年度純利	—	—	—	98,437	98,437
股息(附註8)	—	—	—	(133,878)	(133,878)
	<u>4,770,803</u>	<u>1,054</u>	<u>237,299</u>	<u>31,584</u>	<u>5,040,740</u>
於二零零一年六月三十日	4,770,803	1,054	237,299	31,584	5,040,740
本年度純利	—	—	—	235,345	235,345
股息(附註8)	—	—	—	(175,077)	(175,077)
	<u>4,770,803</u>	<u>1,054</u>	<u>237,299</u>	<u>91,852</u>	<u>5,101,008</u>

本公司之繳入盈餘為本公司所發行普通股股本之面值與根據一九九七年進行之集團重組所收購附屬公司於收購日期之綜合資產淨值兩者間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥款向其股東進行分派。

#### 24. 少數股東權益

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
股本權益	12,516	65,014
少數股東貸款	12,489	147,143
	<u>25,005</u>	<u>212,157</u>

在少數股東貸款中，除了842,000港元(二零零一年：842,000港元)須於二零零二年一月一日償還外，均無抵押、免息及無固定還款期。本集團現正安排延長是項貸款之還款期。

於二零零一年六月三十日之少數股東權益包括前附屬公司之少數股東權益189,597,000港元，該等附屬公司已於年內出售或被重新歸類為共同控制實體。

## 25. 綜合現金流量表附註

## (a) 經營虧損與經營業務之現金流入／(流出)淨額對賬

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營虧損	(209,727)	(49,642)
利息收入	(5,117)	(5,277)
折舊	38,935	43,558
商譽攤銷	16	—
出售固定資產之虧損	53	918
耗蝕虧損		
— 非買賣證券	5,774	2,915
— 固定資產	119,500	—
出售附屬公司及出售共同控制實體部份權益之虧損淨額	68,285	—
應收賬項、按金及預付款項之減少／(增加)	10,831	(5,476)
應付賬項及應計費用之(減少)／增加	(13,398)	2,546
欠一間附屬公司之一名少數股東款項之增加	7,598	8,467
共同控制實體欠款之減少	—	5
經營業務之現金流入／(流出)淨額	<u>22,750</u>	<u>(1,986)</u>

## (b) 融資變動分析

	股本(包括 股份溢價) 千港元	其他貸款 千港元	銀行貸款 千港元	少數股東 權益 千港元
於二零零零年七月一日				
之結餘	5,296,165	11,716	—	150,174
融資產生之現金流出	—	(10,144)	—	—
一間附屬公司之一名少數 股東投入之土地使用權 (附註25(f))	—	—	—	72,349
應佔年內虧損	—	—	—	(10,366)
於二零零一年六月三十日	<u>5,296,165</u>	<u>1,572</u>	<u>—</u>	<u>212,157</u>
於二零零一年七月一日				
之結餘	5,296,165	1,572	—	212,157
融資產生之現金(流出)／ 流入	—	(1,572)	11,220	—
購入一間附屬公司 額外股本權益(附註25(e))	—	—	—	(3,940)
一間附屬公司之少數股東 之貸款增加(附註25(e))	—	—	—	4,615
出售一間附屬公司 (附註25(c))	—	—	—	(810)
不綜合附屬公司賬目 (附註25(d))	—	—	(11,220)	(189,309)
應佔年內溢利	—	—	—	2,292
於二零零二年六月三十日	<u>5,296,165</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,005</u>

## (c) 出售附屬公司及出售共同控制實體部份權益

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售之資產淨值：		
固定資產	78,651	—
應佔共同控制實體負債淨額	(2,678)	—
應收賬項、按金及預付款項	49,291	—
一間共同控制實體之欠款	64,312	—
銀行結存及現金	29,346	—
應付賬項及應計費用	(30,083)	—
欠一間附屬公司之一名少數股東之款項	(130,380)	—
少數股東權益	(810)	—
商譽儲備	270,722	—
外匯儲備	(920)	—
	<u>327,451</u>	<u>—</u>
出售所得虧損淨額	(68,285)	—
	<u>259,166</u>	<u>—</u>
支付方式：		
已收現金	<u>259,166</u>	<u>—</u>
出售一間附屬公司產生之現金流入淨額：		
已收現金	259,166	—
出售銀行結存及現金	(29,346)	—
	<u>229,820</u>	<u>—</u>

年內出售之附屬公司及出售共同控制實體部份權益為本集團之經營現金流量淨額提供20,313,000港元，並就投資活動動用了4,578,000港元。

## (d) 不綜合附屬公司賬目

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
不綜合之資產淨值：		
固定資產	694,816	—
應收賬項、按金及預付款項	24,094	—
銀行結存及現金	81,186	—
應付賬項及應計費用	(12,170)	—
銀行貸款	(11,220)	—
少數股東權益	(189,309)	—
	<u>587,397</u>	<u>—</u>
支付方式：		
應佔共同控制實體之淨資產	262,560	—
借予共同控制實體之貸款	295,793	—
一間共同控制實體之欠款	29,044	—
	<u>587,397</u>	<u>—</u>
不綜合附屬公司賬目所產生之現金流出淨額		
不綜合之銀行結存及現金	<u>(81,186)</u>	<u>—</u>

於二零零二年六月三十日被重新歸類為共同控制實體之不綜合附屬公司為本集團之經營現金流量淨額提供39,255,000港元，就投資活動動用了12,899,000港元及為融資貢獻了9,648,000港元。

(e) 購入一間附屬公司之額外股本權益

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應佔收購所得資產淨額	3,940	—
商譽	675	—
	<u>4,615</u>	<u>—</u>
支付方式：		
附屬公司少數股東之貸款增加	<u>4,615</u>	<u>—</u>

年內，本集團向惠蘇之少數股東額外收購惠蘇20%權益，代價約為4,615,000港元（附註13(b)(ii)）。本集團已支付上述代價予少數股東，而少數股東隨後把上述代價借予惠蘇。

(f) 重大非現金交易

去年，一間附屬公司之一名少數股東以股東貸款形式向該附屬公司投入價值為72,349,000港元之土地使用權。

## 26. 有關連人士交易

除了賬目其他部份所披露者外，本集團在日常業務過程中曾進行之重大有關連人士交易概述如下：

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
向一間同系附屬公司支付租金及其他有關開支	(a)	2,115	2,736
一間前附屬公司之一名少數股東收取之租金	(b)	4,199	8,062
一間前附屬公司之一名少數股東收取之利息	(c)	2,708	4,130
償付一間中介控股公司之薪金開支	(d)	<u>3,493</u>	<u>3,749</u>

附註：

- (a) 本集團一間附屬公司與同系附屬公司New World Tower Company Limited（最終控股公司之附屬公司）就租賃辦公室之事宜而訂立一項租賃協議，租期由一九九八年六月十九日起計，為期3年，月租為206,640港元（不包括差餉、管理費用及冷氣費用）。該租賃協議已於二零零一年六月十二日續約，租期自二零零一年六月十九日起計，為期3年，月租為147,600港元（不包括差餉、管理費用及冷氣費用）。
- (b) 有關租金開支來自向一間已於年內出售之附屬公司之一名少數股東租賃土地及樓宇及港口設施。所收取之租金乃按該名少數股東與本公司之前附屬公司訂立之協議釐定。
- (c) 欠一間前附屬公司之一名少數股東之款項之利息乃按中國現行銀行借貸利率計算利息（附註20）。

- (d) 本公司同意向本公司之中介控股公司新世界基建有限公司(「新世界基建」)償付其若干僱員之薪金,該等僱員全職處理本集團從新世界基建收購所得之港口項目之行政工作。由於該等僱員仍受僱於新世界基建,因此本公司已按成本基準向新世界基建償付彼等之薪金。向新世界基建償付之總薪金開支已列入員工成本內。
- (e) 本集團應收非全資附屬公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。於二零零二年及二零零一年六月三十日之結餘如下:

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
南京惠寧碼頭有限公司*	—	20,270
蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司	12,181	12,239
廈門象嶼碼頭有限公司*	—	197,391
廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司*	—	121,097
廈門新遠貨櫃儲運有限公司	1,970	1,970
	<u>1,970</u>	<u>1,970</u>

\* 該等公司已於年內出售或被重新歸類為共同控制實體。

- (f) 新世界基建於二零零二年六月三十日就亞洲貨櫃碼頭獲授之銀行融資,按本集團於亞洲貨櫃碼頭之權益比例,向若干銀行作出企業擔保最多約達891,000,000港元(二零零一年:990,000,000港元)。於二零零二年六月三十日,上述有企業擔保之已動用融資按比例計算約193,000,000港元(二零零一年:89,000,000港元)。

環球貨櫃香港已同意根據認購協議,就亞洲貨櫃碼頭之企業擔保向新世界基建作出反賠償保證約527,000,000港元(上述所列已包括在內)(附註13(b)(i))。

- (g) 於以往期間,本公司兩間全資附屬公司就授予廈門象嶼碼頭有限公司(本集團當時之附屬公司)之設備貸款與一間財務公司簽訂了企業擔保。於二零零一年六月三十日尚欠之貸款餘額為1,572,000港元(附註21)。有關貸款已於二零零一年七月全數償還,而公司擔保亦因而獲解除。

## 27. 訴訟

於過往年度,本公司曾與一位前任董事及若干前有關連公司進行若干交易,有關詳情載於本公司於一九九八年五月四日發表之「關連交易」公佈中及本公司於一九九八年六月十日刊發之「關連交易」通函中。有關該等交易,本公司已向該名前任董事及/或前有關連公司提出索償,於二零零二年六月三十日之索償及附帶成本之總額約為117,527,000港元(二零零一年:111,753,000港元)。於二零零二年及二零零一年六月三十日,已就索償作全數撥備。

誠如賬目附註17所披露,本集團亦已向該名前任董事提出法律訴訟,以追討該等非買賣證券之成本及/或其市值差額。

於本賬目批准之日,就上述索償向該名前任董事及前有關連公司進行之法律訴訟仍在進行中。本集團將繼續進行有關法律訴訟及將考慮採取其他方法追討有關金額。

## 28. 或然負債

就收購新世界基建之港口及有關港口有關投資前,新世界發展有限公司(「新世界發展」),新世界基建之控股公司及/或新世界基建就其若干附屬公司及共同控制實體而向第三者承擔若干或然負債(「負債」),包括(其中包括)分別載於賬目附註26(f)及29(e)之擔保。根據收購事項之買賣協議,本公司已同意倘新世界發展及/或新世界基建及/或Lotsgain Limited(新世界基建之全資附屬公司)須就負債作出任何付款,將為彼等作反賠償保證。

誠如附註13(b)(i)所述，上述或然負債已由於環球貨櫃香港根據認購協議作出反賠償保證而有所減少。

## 29. 承擔

於二零零二年六月三十日，本公司並無任何重大承擔（二零零一年：無）。

於二零零二年六月三十日，本集團有下列承擔：

(a) 本集團就收購港口設施及碼頭設備而承擔之資本承擔如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約但未撥備	979	3,732
已批准但未訂約	125,127	205,740
	<u>126,106</u>	<u>209,472</u>

於二零零一年六月三十日之資本承擔包括前附屬公司之資本承擔80,222,000港元，該等前附屬公司已於年內出售或被重新歸類為共同控制實體。

(b) 本集團就中國附屬公司之出資或貸款額而已訂約之承擔額約為56,084,000港元（二零零一年：56,084,000港元）。

(c) 本集團根據土地及樓宇所訂立之不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	2,010	10,376
一年後但五年內	1,963	37,484
五年後	—	108,528
	<u>3,973</u>	<u>156,388</u>

於二零零一年六月三十日，不可撤銷經營租賃之未來最低租金總額包括一間前附屬公司之承擔額150,520,000港元，該前附屬公司已於年內出售。

(d) 本集團分佔並未於上文載列之共同控制實體資本承擔詳情如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約但未撥備	194,527	531,382
已批准但未訂約	129,435	139,365
	<u>323,962</u>	<u>670,747</u>

上述承擔包括本集團應佔亞洲貨櫃碼頭之資本承擔約261,000,000港元（二零零一年：639,000,000港元）（包括其應承擔九號貨櫃碼頭及相關之互換泊位安排之發展成本）。

上述承擔包括本集團應佔廈門象嶼碼頭有限公司、廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司及廈門象嶼保稅港區發展有限公司（新合併企業，見附註15(e)(iii)）之資本承擔約43,800,000港元（二零零一年：不適用）。

- (e) 一間附屬公司及若干共同控制實體乃就九號貨櫃碼頭之共同發展計劃、相關之互換泊位安排及所涉融資／資金而與第三者訂立之協議之訂約方。本集團於二零零二年六月三十日之應佔資本承擔已於上文附註(d)披露。倘任何第三者違反協議，有關附屬公司及共同控制實體須就有關項目提供額外資金。新世界基建已就有關附屬公司及共同控制實體提供額外資金之責任作出擔保。倘新世界基建須就九號貨櫃碼頭發展計劃及所涉融資／資金履行其於擔保下之責任，則額外負債之最高金額（除了上文附註(d)所載本集團應佔九號貨櫃碼頭之資本承擔外）約為1,482,000,000港元（二零零一年：1,482,000,000港元）。根據認購協議，其中約876,000,000港元已獲環球貨櫃香港作出反賠償保證。

### 30. 結算日後事項

於二零零二年十月十八日，本公司董事會議決實行集團重組。據此，本集團將購入新世界創建集團(新世界發展之附屬公司)之全部已發行股本，以及向新世界基建購入於公路、橋樑、水質處理廠、發電廠等項目之投資。收購代價將以支付現金、發行普通股及承擔負債等方式支付。根據集團重組，已發行之3,193,654,306股優先股將轉換為繳足普通股。

### 31. 最終控股公司

董事認為新世界發展有限公司（一間於香港註冊成立及上市之公司）為最終控股公司。

### 32. 賬目之批准

董事會已於二零零二年十月十八日批准賬目。

## 2. 債項

### 借貸

於二零零二年九月三十日（即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，太平洋港口集團之尚未償還借貸約9,200萬港元，包括一間共同控制實體之無抵押貸款8,000萬港元及少數股東之無抵押貸款1,200萬港元。

### 或然負債

新世界基建於二零零二年九月三十日就太平洋港口集團一間共同控制實體獲授之若干銀行融資，按太平洋港口集團於共同控制實體之權益比例，作出企業擔保最多約8.91億港元。於二零零二年九月三十日，上述擔保之已動用融資按比例計算約2.06億港元。太平洋港口集團之一間聯營公司已同意反擔保新世界基建提供企業擔保約5.27億港元。

新世界基建亦就發展九號貨櫃碼頭、相關之互換泊位安排及一間附屬公司及若干共同控制實體所涉及資金／融資之責任提供擔保。倘新世界基建須履行擔保項下發展九號貨櫃碼頭及所涉及資金／融資之責任，預期最高額外負債額（太平洋港口集團之應佔九號貨櫃碼頭資本承擔除外）將約為14.82億港元，其中約8.76億港元已由太平洋港口集團之聯營公司作反擔保。

太平洋港口同意就企業擔保及上文所述新世界基建就資金／融資責任提供之擔保提供反擔保。

### 免責聲明

除上述者及集團內公司間之負債外，太平洋港口集團於二零零二年九月三十日營業時間結束時概無任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似負債、債券、按揭、抵押或貸款或承兌信貸或租購承擔或擔保或其他重大或然負債。

太平洋港口董事確認，除上文所述者外，自二零零二年九月三十日以來，太平洋港口集團之債項或或然負債並無任何重大變動。



## 1. 擴大後之太平洋港口集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值之備考報表

以下為擴大後之太平洋港口集團緊隨完成後之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表。此報表乃根據太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之經審核綜合有形資產淨值編製，經調整以反映基建資產收購事項及服務資產收購事項。

	千港元
太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之 經審核綜合資產淨值	3,717,402
減：商譽（附註1）	<u>(35,551)</u>
太平洋港口集團於二零零二年六月三十日之 經審核綜合有形資產淨值	3,681,851
加：根據收購事項將會收購之基建資產及新世界創建之 價值（附註2）	21,140,385
減：收購時產生之商譽（附註3）	(6,534,480)
支付現金代價及承諾根據中銀貸款償還新世界基建（中國） 尚餘之本金及利息（附註2(i)）	(9,431,411)
新世界創建之商譽／負商譽（附註4）	56,043
有關收購事項之估計開支	<u>(23,000)</u>
擴大後之太平洋港口集團緊隨完成後之備考未經審核經 調整綜合有形資產淨值	<u><u>8,889,388</u></u>
於二零零二年六月三十日每股太平洋港口股份之 經審核綜合有形資產淨值（附註5）	<u><u>1.79港元</u></u>
於二零零二年六月三十日每股太平洋港口股份之經審核 綜合有形資產淨值（因轉換所有優先股而擴大）（附註6）	<u><u>0.70港元</u></u>
緊隨完成後每股太平洋港口股份之備考未經審 核經調整綜合有形資產淨值（附註7）	<u><u>0.50港元</u></u>

附註：

1. 包括收購附屬公司時所產生之商譽659,000港元（非流動資產項下所示）及收購聯營公司時所產生之商譽34,892,000港元（計入聯營公司）。
2. 根據收購事項將會收購之基建資產及新世界創建之價值指收購事項之總成本，當中包括下列各項：
  - (i) 代價10,227,000,000港元包括現金代價8,545,000,000港元、承諾就基建資產收購事項償還新世界基建（中國）根據中銀貸款886,411,000港元尚餘之本金及利息，以及按每股太平洋港口股份約0.9327港元將予發行約853,000,000股新太平洋港口股份；及
  - (ii) 服務資產收購事項之代價10,913,385,000港元會以將予發行約11,701,000,000股新太平洋港口股份形式支付，每股太平洋港口股份作價約0.9327港元。

就編製該等備考報表而言，每股太平洋港口股份約0.9327港元之發行價乃用作釐訂將予發行之太平洋港口股份之公平價值，並為收購事項成本之一部份。於收購事項完成後，收購事項將會根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號「業務合併」列賬。

3. 商譽指收購新世界創建100%股本權益之成本10,913,385,000港元超逾新世界創建之未經審核經調整綜合資產淨值4,378,905,000港元之金額。新世界創建之未經審核經調整綜合資產淨值乃根據新世界創建於二零零二年六月三十日之經審核綜合資產淨值4,468,520,000港元計算，在完成前由新世界創建支付現金股息89,615,000港元作調整。
4. 指收購聯營公司時所產生之商譽／負商譽，已計入新世界創建於二零零二年六月三十日之經審核綜合財務報表之聯營公司項下。
5. 於二零零二年六月三十日每股太平洋港口股份之經審核綜合有形資產淨值乃根據於最後可行日期已發行2,059,968,000股太平洋港口股份計算。
6. 於二零零二年六月三十日每股太平洋港口股份之經審核綜合有形資產淨值（因轉換所有優先股而擴大）乃根據5,253,622,306股太平洋港口股份計算，即於最後可行日期已發行之2,059,968,000股太平洋港口股份加因兌換所有優先股為繳足股款太平洋港口股份而將予發行之3,193,654,306股太平洋港口股份。
7. 緊隨完成後每股太平洋港口股份之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值乃根據17,807,590,018股太平洋港口股份計算，即於最後可行日期已發行之2,059,968,000股太平洋港口股份加就收購事項將予發行之12,553,967,712股太平洋港口股份及因兌換所有優先股為繳足股款太平洋港口股份而將予發行之3,193,654,306股太平洋港口股份。

## 2. 擴大後之太平洋港口集團之經調整資產與負債之未經審核備考報表

以下為擴大後之太平洋港口集團緊隨完成後之未經審核備考經調整資產與負債報表。此報表乃根據太平洋港口於二零零二年六月三十日之經審核綜合資產淨值（載於本通函附錄二第1部）、新世界創建於二零零二年六月三十日之經審核綜合資產淨值（載於本通函附錄一第2部）及出售集團公司及唐津高速公路公司之經審核備考合併資產淨值（載於本通函附錄一第1部）編製，經調整以反映基建資產收購事項及服務資產收購事項。

	太平洋	新世界	基建資產	調整	基建資產收購事項		服務資產收購事項		其他調整		擴大後之	
	港口集團	創建集團			附註	調整	附註	調整	附註	調整	附註	太平洋
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
非流動資產												
商譽	659	—	—				6,534,480	3			6,535,139	
固定資產	272,189	4,188,664	5,657,627		(32,724)	2(iv)					10,085,756	
共同控制實體	2,078,102	279,454	6,561,543		1,235,562	2(iv)					10,154,661	
聯營公司	992,612	1,114,049	—								2,106,661	
關連公司	—	228,061	—								228,061	
新世界基建集團												
欠款	—	—	351,546		(351,546)	2(ii)					—	
總非流動資產	3,343,562	5,810,228	12,570,716								29,110,278	
銀行結存及現金	349,331	2,639,254	352,182	7,600,000	1	(8,545,000)	2(i)	(89,615)	3	(55,018)	4	2,251,134
其他流動資產	124,228	5,413,376	296,726									5,834,330
總資產	<u>3,817,121</u>	<u>13,862,858</u>	<u>13,219,624</u>									<u>37,195,742</u>
流動負債												
欠新世界基建款項	—	—	—		(96,260)	2(iii)						(96,260)
應付股息	(55,018)	—	—						55,018		4	—
銀行貸款及透支	—	(823,567)	—	(7,000,000)	1							(7,823,567)
長期負債即期部份	—	(349,972)	(2,336)									(352,308)
其他流動負債	(19,696)	(6,580,906)	(768,369)						(23,000)		5	(7,391,971)
總流動負債	(74,714)	(7,754,445)	(770,705)									(15,664,106)
非流動負債												
長期負債	—	(1,577,751)	(1,153,479)	(600,000)	1							(3,331,230)
欠新世界基建款項	—	—	—		(790,151)	2(iii)						(790,151)
欠新世界基建集團	—	—	(7,253,623)		7,253,623	2(ii)						—
其他非流動負債	—	(49,787)	(243,860)									(293,647)
總負債	<u>(74,714)</u>	<u>(9,381,983)</u>	<u>(9,421,667)</u>									<u>(20,079,134)</u>
少數股東權益	<u>(25,005)</u>	<u>(12,355)</u>	<u>(1,675,872)</u>									<u>(1,713,232)</u>
資產淨值	<u>3,717,402</u>	<u>4,468,520</u>	<u>2,122,085</u>									<u>15,403,376</u>

附註：

基建資產收購事項之調整：

1. 擴大後之太平洋港口集團將提取之一年短期銀行貸款7,000,000,000港元及長期銀行貸款600,000,000港元，以支付部份現金代價。
2. 該等調整包括下列各項：
  - (i) 向新世界基建支付現金代價8,545,000,000港元；
  - (ii) 抵銷欠新世界基建集團之款項淨額6,902,077,000港元，該款項於二零零二年六月三十日由新世界基建集團轉讓；
  - (iii) 確認擴大後之太平洋港口集團就償還新世界基建（中國）根據中銀貸款886,411,000港元尚餘之本金及利息承諾項下之責任，其中於一年內到期之96,260,000港元已計入流動負債，另外於一年後到期之790,151,000港元已計入非流動負債；及
  - (iv) 參照西門對基建資產於二零零二年六月三十日之估值，將基建資產之賬面值調整至彼等各自之公允價值。

服務資產收購事項之調整：

3. 該等款項指收購時所產生之商譽及新世界創建支付之現金股息，有關詳情載於本附錄上文第1部附註3。

其他調整：

4. 該等款項指支付優先股股息55,018,000港元。
5. 該等款項指有關收購事項之估計開支。

### 3. 截至二零零二年六月三十日止年度擴大後之太平洋港口集團之未經審核備考合併損益表

下文所載乃截至二零零二年六月三十日止年度擴大後之太平洋港口集團之未經審核備考合併損益表，乃按照擴大後之太平洋港口集團一直被視為單一申報單位之合併基準而編製。此損益表乃根據截至二零零二年六月三十日止年度之太平洋港口及新世界創建經審核綜合損益表，以及截至二零零二年六月三十日止年度之出售集團公司及唐津高速公路公司經審核備考合併損益表編製。

	太平洋港口 集團 千港元	新世界創建 集團 千港元	基建資產 千港元	擴大後之 太平洋港口 集團 千港元
營業額	<u>125,057</u>	<u>11,666,265</u>	<u>617,210</u>	<u>12,408,532</u>
經營（虧損）／溢利	(209,727)	1,059,260	255,806	1,105,339
融資成本	(2,930)	(82,288)	(114,208)	(199,426)
應佔業績				
共同控制實體	165,349	93,440	579,550	838,339
聯營公司	<u>260,707</u>	<u>55,558</u>	—	<u>316,265</u>
除稅前溢利	213,399	1,125,970	721,148	2,060,517
稅項	<u>(67,162)</u>	<u>(193,142)</u>	<u>(72,118)</u>	<u>(332,422)</u>
除稅後溢利	146,237	932,828	649,030	1,728,095
少數股東權益	<u>(2,292)</u>	<u>(84,091)</u>	<u>(4,985)</u>	<u>(91,368)</u>
股東應佔溢利	<u>143,945</u>	<u>848,737</u>	<u>644,045</u>	<u>1,636,727</u>

附註：

- 擴大後之太平洋港口集團之未經審核備考合併損益表僅提供作資料用途，並不計及重組事項後於擴大後之太平洋港口集團損益表中將引致／確認之下列開支／費用之財務影響：
  - 約326,724,000港元服務資產收購事項商譽之每年攤銷費用，有關款額乃根據為數6,534,480,000港元之服務資產收購事項商譽計算，並根據其估計可使用年期按20年進行攤銷；
  - 擴大後之太平洋港口集團將會新借為數7,600,000,000港元之銀行貸款及承擔中銀貸款產生約293,848,000港元之每年利息開支及其他附帶借貸成本；
  - 每年攤銷開支增加約5,102,000港元及應佔共同控制實體業績減少約81,135,000港元，有關款額蓋因基建資產賬面價值調整所致，有關詳情載於上文第2部份附註2(iv)；及

(iv) 擴大後之太平洋港口集團就管理基建資產將會產生約76,000,000港元之每年企業開支。

2. 下文所載之截至二零零二年六月三十日止年度擴大後之太平洋港口集團已選定之未經審核分部資料之概要，乃假設擴大後之太平洋港口集團一直被視為單一申報單位之合併基準而編製。此乃根據摘錄自截至二零零二年六月三十日止年度之太平洋港口及新世界創建經審核綜合財務報表，以及截至二零零二年六月三十日止年度之出售集團公司及唐津高速公路公司經審核備考合併財務報表之財務資料而編製。

	設施服務 千港元	承包及 工程服務 千港元	運輸服務 千港元	能源及 食水處理 千港元	收費 道路及橋樑 千港元	港口 相關業務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	擴大後之 太平洋 港口集團 千港元
對外銷售	1,838,189	8,134,148	1,650,131	42,171	575,039	125,057	43,797	-	12,408,532
內部分類銷售	190,407	944,421	-	-	-	-	13,671	(1,148,499)	-
總營業額	<u>2,028,596</u>	<u>9,078,569</u>	<u>1,650,131</u>	<u>42,171</u>	<u>575,039</u>	<u>125,057</u>	<u>57,468</u>	<u>(1,148,499)</u>	<u>12,408,532</u>
分部業績	<u>340,158</u>	<u>411,914</u>	<u>214,117</u>	<u>26,306</u>	<u>229,500</u>	<u>6,325</u>	<u>68,397</u>	<u>-</u>	<u>1,296,717</u>
應佔業績									
共同控制實體	21,189	73,749	-	400,645	178,905	165,349	(1,498)	-	838,339
聯營公司	(703)	35,894	4,681	-	-	260,707	15,686	-	316,265
資本開支	119,624	143,637	383,711	-	6,195	24,153	42,629	-	719,949
折舊	34,254	104,236	210,135	-	212,617	38,935	5,791	-	605,968
攤銷支出	-	-	1,377	16,323	1,534	16	(17,109)	-	2,141

#### 4. 截至二零零二年六月三十日止年度擴大後之太平洋港口集團之未經審核備考合併現金流量表

截至二零零二年六月三十日止年度擴大後之太平洋港口集團之未經審核備考合併現金流量表，乃按照擴大後之太平洋港口集團一直被視為單一申報單位之合併基準而編製。此報表乃根據截至二零零二年六月三十日止年度之太平洋港口及新世界創建經審核綜合現金流量表，以及截至二零零二年六月三十日止年度之出售集團公司及唐津高速公路公司經審核備考合併現金流量表編製。

	太平洋港口 集團 千港元	新世界創建 集團 千港元	基建資產 千港元	擴大後之 太平洋港口 集團 千港元
經營業務現金流入淨額	22,750	1,328,197	391,386	1,742,333
投資回報及融資費用				
已收利息	5,117	77,802	194,077	276,996
已付利息	(222)	(81,938)	(54,082)	(136,242)
融資租賃租金款項之 利息部份	—	(350)	—	(350)
已收共同控制實體股息	184,450	46,455	477,717	708,622
已收聯營公司股息	155,498	27,198	—	182,696
已付股息	(175,077)	(433,333)	(550,000)	(1,158,410)
已付少數股東權益股息	—	(88,920)	—	(88,920)
投資回報及融資費用現金 流入／(流出)淨額	169,766	(453,086)	67,712	(215,608)
稅項				
已付香港利得稅	—	(83,861)	—	(83,861)
已付海外稅項	(117)	(2,940)	(18,858)	(21,915)
已付稅項總額	(117)	(86,801)	(18,858)	(105,776)

	太平洋港口 集團 千港元	新世界創建 集團 千港元	基建資產 千港元	擴大後之 太平洋港口 集團 千港元
投資業務				
固定資產之按金及 購買固定資產	(24,153)	(689,601)	(4,191)	(717,945)
聯營公司及共同控制實體 貸款(增加)／減少	(10,953)	34,135	—	23,182
共同控制實體欠款減少	—	—	462,338	462,338
共同控制實體及聯營 公司投資增加	—	(209,301)	—	(209,301)
三個月後到期短期 存款增加	—	—	(150,000)	(150,000)
三個月後到期短期 存款解除	—	—	131,339	131,339
不綜合附屬公司賬目 出售附屬公司及出售 部份共同控制實體	(81,186)	—	—	(81,186)
購買附屬公司	229,820	—	—	229,820
收購附屬公司額外權益	—	(13,851)	—	(13,851)
收購附屬公司額外權益	—	(3,404)	—	(3,404)
收購聯營公司	(128,745)	—	—	(128,745)
出售固定資產	532	19,230	490	20,252
投資業務現金(流出)／ 流入淨額	<u>(14,685)</u>	<u>(862,792)</u>	<u>439,976</u>	<u>(437,501)</u>
融資前現金流入／ (流入)淨額	<u>177,714</u>	<u>(74,482)</u>	<u>880,216</u>	<u>983,448</u>
融資				
新世界基建集團 欠款減少	—	—	(981,193)	(981,193)
融資租賃資本部份	—	(1,964)	—	(1,964)
少數股東注資	—	66	—	66
新借長期銀行及其他貸款	11,220	1,187,946	129,230	1,328,396
償還長期銀行及其他貸款	(1,572)	(337,366)	—	(338,938)
融資現金流入／(流出) 淨額	<u>9,648</u>	<u>848,682</u>	<u>(851,963)</u>	<u>6,367</u>
現金及現金等值項目增加	187,362	774,200	28,253	989,815
年初之現金及現金等值項目	161,969	1,041,487	173,929	1,377,385
年終之現金及現金等值項目	<u>349,331</u>	<u>1,815,687</u>	<u>202,182</u>	<u>2,367,200</u>



## 5. 債項

### 借貸

於二零零二年九月三十日（即本通函印發前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，擴大後之太平洋港口集團之尚未償還借貸約45.22億港元，包括銀行貸款33.53億港元、少數股東之無抵押貸款約10.29億港元、共同控制實體給予之無抵押貸款約8,000萬港元及其他無抵押貸款約6,000萬港元。

銀行貸款約2.8億港元及1.36億港元分別以擴大後之太平洋港口集團之銀行結存及擴大後之太平洋港口集團持有之若干收費道路之收費服務權作為抵押。

### 或然負債

於二零零二年九月三十日營業時間結束時，擴大後之太平洋港口集團就提供予若干聯營公司及共同控制實體之銀行貸款融資之擔保之或然負債約14.46億港元承擔或然負債。

於二零零二年九月三十日營業時間結束時，擴大後之太平洋港口集團就保險公司與擴大後之太平洋港口集團訂立之賠償保證協議向一間保險公司作出為數約900萬港元之擔保。根據賠償保證協議，擴大後之太平洋港口集團會收取該間保險公司一筆費用，作為本集團就保單之任何索償向保險公司作出擔保之回報，惟每次索償最多為500萬港元，而任何一年之最高賠償責任為2,500萬港元。

新世界基建於二零零二年九月三十日就擴大後之太平洋港口集團一間共同控制實體獲授之若干銀行融資，按擴大後之太平洋港口集團於該共同控制實體之權益比例，作出企業擔保最多約8.91億港元。於二零零二年九月三十日，由上述擔保作抵押之已動用融資按比例計算約為2.06億港元。擴大後之太平洋港口集團之一間聯營公司已同意就企業擔保向新世界基建提供反擔保約5.27億港元。

新世界基建亦就承諾發展九號貨櫃碼頭、相關之互換泊位安排及一間附屬公司及若干共同控制實體所涉及資金／融資提供擔保。倘新世界基建須根據擔保就發展九號貨櫃碼頭及所涉及資金／融資履行責任，預期最高額外負債額（擴大後之太平洋港口集團之應佔九號貨櫃碼頭資本承擔除外）將約為14.82億港元，其中約8.76億港元已由擴大後之太平洋港口集團之聯營公司作反擔保。

擴大後之太平洋港口集團同意就上文所述新世界基建就資金／融資承諾提供之企業擔保及擔保提供反擔保。

### 免責聲明

除上述者及集團內公司間之負債外，擴大後之太平洋港口集團於二零零二年九月三十日營業時間結束時概無任何尚未償還之借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債券、按揭、抵押或貸款或承兌信貸或租購承擔或擔保或其他重大或然負債。

太平洋港口董事確認，除上文所述者外，自二零零二年九月三十日以來，擴大後之太平洋港口集團之債項或或然負債並無任何重大變動。

### 6. 營運資金

太平洋港口董事認為，根據預期之現金流量及就現金代價所籌集之額外資金，在並無不可預見之情況下，擴大後之太平洋港口集團將有充足營運資金應付目前所需。

以下為獨立專業估值師西門為概述基建資產於二零零二年六月三十日估值之主要結論編製之函件，以供載入本通函內。



特許測量師、地產顧問  
土地、樓宇、廠房及機器估值師  
財務及無形資產估值師

西  
門

香港  
灣仔  
灣仔道166-171號  
三聯大廈15樓

敬啟者：

吾等按照新世界基建之指示進行估值，以釐定在二零零二年六月三十日（「估值日期」）(1)於中法控股（香港）有限公司（「中法控股」）及其附屬公司（統稱「中法集團」）50%股本權益，以及新世界基建有限公司（「新世界基建」）於中國四間發電廠（「中國電力項目」）（連同中法集團統稱為「電力及食水處理項目」）之股本權益，及(2)新世界基建於中、港兩地36條收費道路、橋樑及隧道（統稱「道路及橋樑項目」）股本權益之市值。本函件概述吾等於二零零二年十一月十八日所發表估值報告內載述之主要結論。

吾等明白估值將用作銷售及收購之參考用途。

吾等之估值乃按市值基準進行。市值之定義為「假設自願買方及自願賣方於進行適當促銷後，在估值日期於公平交易中交換資產之估計價值，而交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事」。

## 電力及食水處理項目

新世界基建透過中法集團及其他間接持有之合營公司經營澳門一間食水處理廠、國內15間食水處理廠及微量過濾設備公司、澳門一間發電廠及國內四間發電廠。

### 中法集團

中法控股於一九八五年五月十四日在香港註冊成立，乃一間並無經營業務之投資控股公司，其主要資產為於中法能源投資有限公司（「中法能源投資」）、澳門自來水有限公司（「澳門自來水」）及中法水務投資有限公司（「中法水務投資」）分別擁有90%、85%及100%之股本權益。

中法能源投資於澳門一間發電廠澳門電力股份有限公司（「澳門電力」）中擁有45%權益。澳門自來水乃一間位於澳門之供水公司。中法水務投資乃一間投資控股公司，其於多間食水處理廠投資公司中持有股本權益。中法集團透過中法水務投資間接擁有國內14間食水處理廠及微量過濾設備公司之股本權益。中法集團亦於瀋陽公用發展股份有限公司（「瀋陽公用」）中擁有約8.64%之股本權益，而瀋陽公用乃一間香港及中國公眾上市公司。

### 中國電力項目

電力及食水處理項目亦包括中國電力項目。新世界基建設立了不同之合營公司（「電力合營公司」），以建設、管理及經營中國電力項目。中國電力項目包括國內四間發電廠，當中三間位於廣東省，一間位於四川省。

### 道路及橋樑項目

新世界基建設立了不同之合營公司（「道路合營公司」），以建設、管理及經營道路及橋樑項目。除香港大老山隧道外，項目公司之其他業務運作均位於中國，當中包括32條收費道路（當中京珠高速公路包括第一及第二段，而惠澳公路則包括惠澳段及惠淡段）、三條橋樑及一條隧道。以地理位置而言，共有20條收費道路及兩條橋樑位於廣東省，六條收費道路位於廣西，四條收費道路位於山西省，一條高速公路及一條橋樑位於天津市，一條高速公路位於武漢市及一條隧道位於香港。

於達致吾等之評估價值時，吾等考慮了三個慣用之方法，計有市場法、成本法及收入法。於是次估值中，由於並無足夠可供比較之交易以達致估值意見，故市場法並不適用。由於成本法忽略業務所有權之經濟利益，故亦不適用。因此，吾等單純依據收入法達致吾等之估值意見。

吾等認為收入法乃目前情況下最適合之方法。採用收入法時，吾等相信現金流量貼現法最能反映目前之情況。

電力及食水處理項目與道路及橋樑項目之估值須考慮所有影響各自經營地區及各項目能否賺取未來投資回報之相關因素。於是次估值中考慮之因素包括（惟不限於）以下各項：

- 電力及食水處理項目與道路及橋樑項目中項目公司之經營狀況；
- 在整體及特定經濟環境中與業務有關之經濟前景；
- 電力及食水處理項目與道路及橋樑項目中項目公司之過往及預測經營業績；
- 業務潛力及行業前景；
- 業務及行業之比較優劣點；
- 從事類似業務實體之市場衍生投資回報；及
- 業務之財務及經營風險，包括持續獲得收入之能力及預測之未來業績。

於釐定電力及食水處理項目與道路及橋樑項目之價值時，吾等作出下列主要假設：

- 吾等假設憑藉項目公司管理層之努力，將可實現預期之業務；
- 誠如新世界基建表示，儘管估值日期為二零零二年六月三十日，然而對電力及食水處理項目進行估值時將計及中法集團於二零零二年產生之所有可分派現金流量；
- 為實現業務之增長潛力及維持競爭優勢，須動用額外之人力、設備及設施。就估值而言，吾等假設建議之設施及系統足以應付未來擴展；
- 吾等假設現時之政治、法律、技術、財政或經濟條件並無可能對中法集團、電力合營公司及道路合營公司之業務構成不利影響之重大變動；
- 水災及其他惡劣之天氣會對收費道路構成影響，而吾等假設不會發生長期封路之情況；及
- 吾等亦假設新世界基建所提供之財務及經營資料準確，並於達致吾等之估值意見時在頗大程度上依賴該等資料。

釐定估值中就業務採用之貼現率時，吾等計及多個因素，包括當前之市況及業務附帶之相關風險，例如不確定風險、流動性風險等。評估發電及自來水項目與道路及橋樑項目價值時採用之貼現率如下：

電力及食水處理項目

澳門電力及澳門自來水業務之貼現率為10.68%，而中法水務投資及中國電力項目之貼現率為14.68%。

道路及橋樑項目

道路及橋樑項目之貼現率為14.84%。

吾等已在電力及食水處理項目與道路及橋樑項目之估值中採用上述貼現率，並相信該等貼現率乃屬合理。

敬請留意，於合計市值時，吾等並無計入道路及橋樑項目以及電力及食水處理項目中四間中國發電廠之直接及間接投資控股公司之經營成本、貸款還款及其他現金流量。

估值之結論乃按照公認之估值程序及慣例進行，當中依賴多項假設及考慮多項不確定因素，而該等假設及因素並非全部均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等假設及考慮因素乃屬合理，惟該等假設及考慮因素本身在業務、經濟及競爭方面仍存在重大之不確定因素及或然因素，而該等不確定因素及或然因素並非中法集團、電力合營公司、道路合營公司及西門（遠東）有限公司所能控制。

根據吾等之調查及分析，吾等認為於二零零二年六月三十日，電力及食水處理項目之市值總額為3,459,000,000港元（港幣叁拾肆億伍仟玖佰萬元正），道路及橋樑項目之市值總額則為6,701,000,000港元（港幣陸拾柒億壹佰萬元正），而電力及食水處理項目與道路及橋樑項目之市值總額乃合理地列為10,160,000,000港元（港幣壹佰零壹億陸仟萬元正）。

	市值總額
電力及食水處理項目	3,459,000,000港元
道路及橋樑項目	6,701,000,000港元
合計市值總額	<u>10,160,000,000港元</u>

此致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期9樓  
新世界基建有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第1期30樓  
新世界發展有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期21樓  
太平洋港口有限公司  
董事會 台照

代表

西門（遠東）有限公司

行政總裁

彭樂賢

BSc, FRICS FHKIS

董事總經理

鍾道文

ACA FHKSA FTIHK

謹啟

二零零二年十一月十八日

以下為獨立專業估值師美國評值為概述服務資產於二零零二年六月三十日估值之主要結論編製之函件，以供載入本通函內。



美國評值有限公司  
American Appraisal Hongkong Limited

香港灣仔告士打道108號大新金融中心15樓1506-10室  
電話：(852) 2511 5200  
傳真：(852) 2511 9262  
網址：www.american-appraisal.com.hk

中國辦事處

北京：  
中國北京市朝陽區  
工體北路甲2號  
盈科中心IBM大廈  
608室  
郵編：100027  
電話：(86-10) 6539 1334, 6539 1335  
傳真：(86-10) 6539 1336

上海：

中國上海市  
南京西路1266號  
恒隆廣場39樓  
郵編：200040  
電話：(86-21) 6288 1478/1474  
傳真：(86-21) 6288 1475

深圳：

中國深圳市蛇口  
后海路  
景園大廈南座17A  
郵編：518067  
電話／傳真：(86-755) 667 8717

國際辦事處

非洲  
奧地利  
加拿大  
捷克共和國  
德國  
希臘  
匈牙利  
意大利  
日本  
墨西哥  
葡萄牙  
中國  
俄羅斯  
南美洲  
西班牙  
泰國  
英國  
美國

敬啟者：

吾等已按照閣下之指示，對新世界創建有限公司（「新世界創建」）100%股本權益之公平市值進行估值，當中包括下列企業（「業務單位」）：

1. 承包分部（「承包分部」），包括於NWS CON Holdings Ltd及其附屬公司之100%股本權益。
2. 機電工程分部（「機電分部」），包括於NWS E&M Holdings Ltd.及其附屬公司之100%股本權益。

3. 設施管理分部（「設施管理分部」），包括於NWS FM Ltd及其附屬公司之100%股本權益。
4. 物業管理分部（「物業管理分部」），包括於NWS P&M Ltd及其附屬公司之100%股本權益。
5. 保安分部（「保安分部」），包括於NWS S&G Limited及其附屬公司之100%股本權益。
6. 環境及消費者相關分部（「環境分部」），包括於NWS SER Ltd及其附屬公司之100%股本權益。
7. 運輸部（「運輸部」），包括於新世界第一控股有限公司及其附屬公司之100%股本權益。
8. 金融管理及投資部（「金管部」），包括於NWS Financial Management Services Ltd. 及其附屬公司之100%股本權益。

本函件確定所評估之業務，描述估值之基準及假設，解釋所採用之估值方法，以及呈報吾等之估值結果。

本評值之目的乃就業務單位股本權益於二零零二年六月三十日之公平市值發表獨立意見。吾等知悉本評值乃為將資產注入一間上市公司而進行。

## 引言

### 承包分部

承包分部提供全面之建築及相關服務，例如樓宇建築、土木工程、裝修工程、建築管理、樓宇設備及物料供應等。

### 機電工程分部

機電分部負責設計、供應及安裝一系列樓宇相關之機電工程，包括冷氣、暖氣及通風系統、消防系統、泵水及排水系統，以及電力系統等。

### 設施管理分部

設施管理分部負責經營及管理香港會議展覽中心，並提供有關會議及展覽設施及有關活動設計及運作之顧問及諮詢服務，例如為大型國際活動設立媒體及廣播中心，以及提供餐廳及膳食服務。香港會議展覽中心乃本港設備齊全之主要世界級會議及展覽場地。

### 物業管理分部

物業管理分部提供之服務包括在國內之樓宇管理、停車場管理及物業代理服務。



## 保安分部

保安分部提供保安及警衛服務，以及安裝及監控安全警報系統服務。

## 環境及消費者相關分部

環境分部提供多元化之服務，包括樓宇及辦公室清潔服務、洗衣服務、美化環境、供應植物及防止污染等。

## 運輸部

運輸部提供多項巴士及渡輪服務。

## 金融管理及投資部

金管部主要從事保險業務及投資上市證券。

## 估值基準及假設

吾等已按公平市值之基準評估業務單位。公平市值乃定義為自願買方及自願賣方交換業務企業預期之估計價值，而買賣雙方乃自願進行交易，並且對所有相關事實有合理之理解，雙方亦計劃將業務保留在目前位置，繼續現有之運作，惟結束業務或出售其資產將可獲得更多投資回報者除外。

就本評值而言，業務企業乃定義為一項持續經營業務所有有形資產（房地產、機器及設備，以及淨營運資金）及無形資產之組合。另一方面，業務企業亦相等於業務之已投資資本，亦即股東權益價值及總債務之合併價值。

吾等之調查包括就業務歷史、經營及前景與新世界創建管理層進行討論，並審閱新世界創建管理層向吾等提供之財務預測（「財務預測」）及業務計劃（「業務計劃」），以及查閱其他相關文件。吾等假設於是次估值之正常過程中取得之數據，以及新世界創建所提供之資料、意見及聲明均屬真確。於達致吾等之估值意見前，吾等已考慮下列主要因素：

- 業務單位之財務狀況；
- 業務單位過往之經營業績及賬面值；
- 香港及中華人民共和國（「中國」）之整體經濟前景，以及影響業務單位經營、其所屬行業及市場之特定經濟及競爭因素；
- 業務單位於香港及中國整體所屬之行業；
- 業務單位之發展階段；

- 業務單位之財務預測；及
- 業務單位之業務風險。

由於業務單位經營業務所處之環境變化不定，吾等制訂多項假設，藉此為股本權益之最終評估價值提供足夠支持。本評估所採用之主要假設為：

- 業務單位將於香港及中國經營業務，而兩地目前之政治、法律及經濟狀況不會出現重大變動；
- 業務單位將於香港及中國經營，而兩地目前之稅務法例不會出現重大變動，應繳稅項之稅率將維持不變，且一直遵守所有適用之法規；
- 滙率及利率與現行者並無重大差別；
- 公司有足夠資金，並不會就根據業務單位之財務預測所預期之公司經營增長造成限制；
- 業務單位之財務預測乃按合理基準編製，反映經業務單位之管理層審慎考慮後達致之估計；
- 業務單位管理層所提供之財務預測將會實現；
- 業務單位將可保留及擁有能幹之管理層、主要人員及技術人員以支持繼續經營業務；及
- 相關行業之行業趨勢及市況與經濟預測並無重大偏差。

## 估值方法

### 市場法

倘獲評值公司之證券可公開買賣，則其中一種在市場法中應用之方法為直接市值法。該方法乃根據對公司在外流通證券於估值日期市價之觀察評值，而一間公司之公平市值乃所有股份市價相加之總和。採用此方法時，須判斷有效市場理論（當中表明市價反映全部有關證券之公開資料）是否適用，亦須判斷公開買賣證券之市價是否具備足夠之交投量作為支持，以致能夠達致公平市值之指標。

## 收入法—現金流量貼現法

倘可合理估計一間公司未來業務之經濟收入，而公司之短期增長率與穩定增長率有所不同，則通常會採用未來回報貼現法。

業務單位股本權益之公平市值乃透過採用名為現金流量貼現法之收入法得出。於此方法中，價值乃視乎股本及債務所有權將產生未來經濟利益之現值釐定。因此，本評值乃透過將可供分派予股東及償還債務之未來投資資本現金流量按適用於公司之風險及危害之市場衍生比率貼現至現值，以得出價值之指標。股本權益之公平市值相等於未來投資資本現金流量之現值減有息債務後所得之總額。

現金流量貼現法之主要要求乃盈利預測，公司已備有財務預測以供使用。預測之基準乃由二零零二年七月起至二零一二年六月止之十年預測，並由公司管理層提供。業務單位之公平市值，乃所涵蓋財務預測期間之預測全年投資資本現金流量（「未來投資資本現金流量」）現值加上最終投資資本現金流量之總和。現值則按適用於業務投資風險之貼現率將未來投資資本現金流量貼現後得出。預測及多項相關之假設在頗大程度上乃依賴吾等之研究結果及公司管理層之聲明。

各預測年度之投資資本現金流量乃對除稅後溢利作出調整，計入至同年之非現金開支（包括折舊開支及攤銷開支）、總債務（如有）之融資成本，包括淨營運資金之增長及資本支出後得出。未來投資資本現金流量之淨現值則會按適用於投資風險之比率貼現。

貼現率乃投資者投資於目標投資項目而非風險及其他投資特徵相若之其他投資項目而須放棄之預期回報（或收益）比率。按業務計算適用於公司之貼現率時，貼現率為資本加權平均費用（「資本加權平均費用」）。

業務單位股本之成本乃採用資本資產定價模型（「資本資產定價模型」）計算。資本資產定價模型訂明，投資者須獲得額外回報以補償與整體股票市場回報風險有關之任何風險，但毋須因其他風險而獲得額外回報。與股票市場回報有關之風險稱為系統性風險，其他風險則稱為非系統性風險。根據資本資產定價模型，合適之回報比率乃無風險回報與補償投資者所承擔系統性風險所需之股本風險報酬之總和。

計算貼現率時，吾等亦已考慮公司之特定風險及規模。吾等之分析得出各業務單位之貼現率如下：

業務單位	資本加權平均費用
承包	
承包分部	10%
電機分部	10%
物業管理及設施管理	
物業管理分部	10%
設施管理分部	9%
保安分部	14%
運輸部	9%
其他	
環境分部	9%
金管部	15%
綜合調整	9.3%

## 估值結論

根據上述調查及分析，以及按照所採用之評值方法，吾等認為，新世界創建股本權益於二零零二年六月三十日之公平市值合理地列為港幣壹佰壹拾億叁佰萬元正（11,003,000,000港元）。估值之詳細分析如下：

	百萬港元
承包分部及機電分部	3,892
設施分部、物業管理分部及保安分部	3,656
運輸部	3,980
其他	1,804
減：公司開支	(688)
	<hr/>
	12,644
加：閒置現金	1,051
減：債務	(2,692)
	<hr/>
100%股本權益	<u>11,003</u>

以上價值結論乃根據公認之估值程序及慣例得出，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確定。

吾等並無就所評估物業之所有權或其任何負債進行調查。

吾等謹此確認，吾等於新世界創建或所報告之價值中並無任何現有或未來權益。

此致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期17樓  
新世界創建有限公司

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第1期30樓  
新世界發展有限公司

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期9樓  
新世界基建有限公司

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期21樓  
太平洋港口有限公司

各董事會 台照

代表  
美國評值有限公司  
副總裁  
郭景泉  
謹啟

二零零二年十一月十八日

以下為獨立專業估值師卓德測計師行有限公司發出之函件全文，概述太平洋港口於二零零二年六月三十日之主要估值結論，以供載入本通函內。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈16字樓

電話：2840 1177  
傳真：2840 0600

敬啟者：

根據閣下之指示，吾等已代表太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）進行估值，以釐定太平洋港口於港口及港口相關項目組合（「該組合」）之應佔股本權益於二零零二年六月三十日之市值，該組合主要包括下列公司及項目：

- (1) 廈門新遠貨櫃儲運有限公司（「新遠」）
- (2) 廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司（「新世界象嶼」）

- (3) 廈門象嶼新世界集裝箱碼頭有限公司(「象嶼」)
- (4) 蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司(「惠蘇」)
- (5) 天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司(「天津海陸」)
- (6) 新海安(天津)國際貨物分撥有限公司(「新海安天津」)
- (7) 怡集亞洲(鹽田)有限公司(「怡集亞洲」)
- (8) 環球貨櫃碼頭香港有限公司(「環球貨櫃碼頭」)
- (9) 亞洲貨櫃物流中心香港有限公司(「亞洲貨櫃」)
- (10) 亞洲貨櫃碼頭有限公司(「亞洲貨櫃碼頭」)

本估值旨在表達太平洋港口於該組合之應佔股本權益於二零零二年六月三十日市值之獨立意見。

市值定義為「一項資產於適當之促銷後，自願買方與自願賣方在一項公平交易中於估值日期應釐定之估計交換款額，而買賣雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事」。

組合資產主要包括前述位於中國及香港之十個個別項目。該等項目包括貨櫃碼頭、貨運站及貨倉設施。以下為組合資產之資料概要：

#### 廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司(「新世界象嶼」)

新世界象嶼為太平洋港口於中國註冊成立之全資附屬公司。新世界象嶼以物流及分發中心方式營運，為貨櫃場站、倉儲、維修工場及物流設施提供配套服務設施。管理層現正計劃將新世界象嶼開發為一項先進之倉儲及物流設施。

新世界象嶼現持有一項土地權益，包括總場地面積約89,448平方米之兩幅土地。有關土地使用權已授予新世界象嶼，土地使用期由一九九四年七月三日開始，住宅用途年期70年、綜合及倉儲用途年期50年、商業用途年期40年。

#### 廈門新遠貨櫃儲運有限公司(「新遠」)

新遠乃一間於中國註冊成立之有限責任公司。新遠向新世界象嶼租賃38,000平方米土地，以提供貨物集裝、貨櫃儲存、貨櫃維修及保養服務。該項目於一九九九年開始營運。

新遠乃根據太平洋港口之全資附屬公司惠鴻企業有限公司與廈門中遠國際集裝箱儲運有限公司（「乙方」）於一九九八年一月九日訂立之一份中外合資經營合同成立。根據上述合同，新遠由太平洋港口擁有70%權益，合營期限由營業執照發出當日起計為期20年。

#### 廈門象嶼新世界集裝箱碼頭有限公司（「象嶼」）

象嶼乃一間於中國新註冊成立之中外合營企業，經營廈門港口第12至16號泊位，提供貨櫃碼頭服務，包括處理貨櫃，以至經營貨櫃裝卸站、儲存、倉儲、貨車運輸及其他相關服務。

根據廈門象嶼碼頭有限公司（「合作合營企業1」）、廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司（「合作合營企業2」）及廈門象嶼保稅港區發展有限公司（「廈門象嶼」）於二零零二年六月二十八日訂立之合併協議，合作合營企業1將與合作合營企業2及廈門象嶼以納入方式合併。據此協議，合作合營企業2及廈門象嶼之所有資產及負債將納入合作合營企業1，此後合作合營企業2及廈門象嶼將不再存在。此外，於合併根據上述合併協議完成時，合作合營企業1將由一間合作合營企業轉型為一間合資企業，轉型後一間新合營公司（「新合營公司」）將正式成立。

新合營公司將由廈門象嶼集團有限公司及新世界（廈門）港口投資有限公司各自擁有50%權益。新合營公司之總投資額及註冊資本將分別為人民幣1,150,000,000元及人民幣384,040,000元。新合營公司之名稱將由廈門象嶼碼頭有限公司更改為廈門象嶼新世界集裝箱碼頭有限公司。

#### 蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司（「惠蘇」）

惠蘇乃一間於中國註冊成立之有限責任公司，主要業務為提供貨車運輸服務，於一九九八年開始營運。根據目前計劃，惠蘇將擴展為一項多用途設施，裝卸貨櫃及貨物，並提供碼頭經營服務。惠蘇之設定裝卸量為每年40,000個二十尺長貨箱單位（「標準箱」）及每年600,000公噸。

根據於一九九五年六月十八日訂立之一份中外合資經營合同，惠蘇由蘇州港務實業總公司（現稱蘇州通港港口有限公司）與太平洋港口之全資附屬公司惠陽（蘇州）港口投資有限公司（現稱新世界（蘇州）港口投資有限公司）成立。合營期限由營業執照發出當日起計為期30年。

股份轉讓後，惠蘇目前分別由太平洋港口及蘇州通港港口有限公司分別擁有75%及25%權益。



**天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司（「天津海陸」）**

天津海陸乃一間於中國註冊成立之有限責任公司。天津海陸目前於中國天津新港東突堤經營四個貨櫃泊位及一個燃煤泊位，提供貨櫃裝卸、儲存、維修及冷凍貨櫃處理服務。天津海陸於一九九九年一月開始營運，設定裝卸量為每年1,400,000個標準箱。

根據於一九九七年一月三十一日訂立之一份中外合資經營合同，天津海陸由天津港（集團）有限公司（前稱天津港務局）（「甲方」）與CSX World Terminals New World (Tianjin) Limited（「乙方」）成立。根據合同條款，天津海陸由乙方擁有49%權益，而太平洋港口擁有乙方之50%權益。合營期限由營業執照於一九九七年三月六日發出當日起計為期30年。

根據天津海陸於一九九八年十二月十七日通過之一項董事會決議案，天津海陸之董事會批准將天津海陸之開始營業日期由一九九七年延遲至一九九九年，經營期限30年，至二零二九年十二月三十一日為止。

**新海安（天津）國際貨物分撥有限公司（「新海安天津」）**

新海安天津乃一間於中國註冊成立之有限責任公司。新海安天津計劃以發展及經營天津港保稅區F-2及F-3號地段之一個物流、倉儲及分發中心為主要業務。目前，新海安天津尚未開始經營業務。新海安天津乃太平洋港口擁有100%權益之附屬公司。

根據一項於一九九八年十二月訂立之約務更替協議，就天津港保稅區F-2及F-3號地段土地使用權之國有土地使用權已授予新海安天津。該兩個地段之總場地面積約為134,650平方米，而授予新海安天津之土地使用權則由一九九七年七月十五日起計為期50年。

建議發展計劃包括興建一個建築面積約20,000平方米之倉庫，以及約110,000平方米之堆疊區。建成後，整個項目將發展為一個物流、倉儲及分發中心。該物業現時空置。

**怡集亞洲（鹽田）有限公司（「怡集亞洲」）**

怡集亞洲乃一間於香港註冊成立之有限公司，本身為華南地區貨櫃裝卸站（「貨櫃裝卸站」）、倉儲及分發服務之主要供應商。怡集亞洲計劃日後將業務拓展至訂製加工及包裝。怡集亞洲於一九九七年二月開始營運，首年貨櫃裝卸站之裝卸量達779,877立方米。太平洋港口擁有怡集亞洲40%之應佔股本權益。

環球貨櫃碼頭香港有限公司（「環球貨櫃碼頭」）  
（前稱「海陸貨櫃碼頭有限公司」）

環球貨櫃碼頭乃一間於香港註冊成立之有限公司，目前經營香港葵涌三號貨櫃碼頭（「三號貨櫃碼頭」）。

三號貨櫃碼頭乃一個305米長之單一泊位，附設堆場，佔地約41英畝（約16.7公頃）。堆場可存放約10,872個標準箱。該泊位現由4架岸上起重機操作。部份土地之空權已出租予亞洲貨櫃有限公司，以開發貨櫃裝卸站設施。環球貨櫃碼頭保留權利使用該建築物之平台作貨櫃儲存用途。

就每個泊位之吞吐量及平均起卸量而言，三號貨櫃碼頭乃香港效率最高之貨櫃碼頭。三號貨櫃碼頭提供之貨櫃碼頭服務包括船舶與碼頭間之貨櫃起卸服務、貨物集裝、設備維修及保養。於太平洋港口之二零零一年財政年度，環球貨櫃碼頭之每年吞吐量達1,740,000個標準箱，較去年同期上升5%。

除三號貨櫃碼頭業務外，環球貨櫃碼頭直接擁有亞洲貨櫃物流中心香港有限公司之50%股本權益。目前，太平洋港口持有環球貨櫃碼頭約33.34%之應佔權益。

亞洲貨櫃物流中心香港有限公司（「亞洲貨櫃」）  
（前稱「亞洲貨櫃有限公司」）

亞洲貨櫃有限公司於二零零零年十二月易名為亞洲貨櫃物流中心香港有限公司。亞洲貨櫃乃一間於香港註冊成立之有限公司，從事發展、興建及經營亞洲貨櫃物流中心，該中心乃位於香港葵涌三號貨櫃碼頭之貨櫃裝卸站及貨物分發中心。

目前環球貨櫃碼頭持有亞洲貨櫃50%直接股本權益，另透過太平洋港口一間全資附屬公司持有亞洲貨櫃另外39%間接股本權益。太平洋港口擁有亞洲貨櫃合共約55.67%應佔權益，包括透過環球貨櫃碼頭持有亞洲貨櫃約16.67%之應佔權益。

亞洲貨櫃由一個貨櫃裝卸站及貨物分發中心組成，共有兩幢分別於一九八八年及一九九四年落成之7層及13層高大樓。該兩座大樓之總建築面積超過9,000,000平方呎，可用辦公室、倉儲及裝卸面積約為5,900,000平方呎，乃全球最大多層直入式貨物儲存大樓之一。碼頭興建於三號貨櫃碼頭佔用之一幅土地上。

根據於一九八五年一月三十日及一九八九年九月十九日訂立之兩項租賃協議，亞洲貨櫃擁有環球貨櫃碼頭特定土地上之空域，並有權在其上興建碼頭綜合大樓。

### 亞洲貨櫃碼頭有限公司（「亞洲貨櫃碼頭」）

亞洲貨櫃碼頭乃一間於香港註冊成立之有限公司，於一九九八年十二月七日獲香港政府授權與香港國際貨櫃碼頭有限公司（「香港國際貨櫃碼頭」）及現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）共同興建、發展及經營位於香港青衣之九號貨櫃碼頭（「九號貨櫃碼頭」）。

根據於一九九八年十二月七日與現代貨箱碼頭訂立之置換協議，亞洲貨櫃碼頭將於二零零四年底協議完成時，以九號貨櫃碼頭兩個泊位置換目前由現代貨箱碼頭經營之八號西部貨櫃碼頭（「八號西部貨櫃碼頭」）兩個現有泊位之擁有及經營權。於一九九八年十二月，亞洲貨櫃碼頭之銀團成員原則上就主要商業議程達成協議。

九號貨櫃碼頭合共設有六個泊位，估計泊位長度為1,940米。亞洲貨櫃碼頭擁有九號貨櫃碼頭兩個泊位。九號貨櫃碼頭已於二零零零年初動工，兩個泊位估計將於二零零三年底落成。

### 估值方法

吾等在進行估值時，採用稱為市盈率方法之收入法得出該組合之市值。根據此方法，太平洋港口之所需回報率乃根據市場資料（包括無風險市場回報率及預計市場回報）計算得出。根據上述方法得出之所需回報率約為10%，而稱為「市盈率」之倍數則於計入太平洋港口之預期增長後將所需回報率倒轉後得出。該組合之市值乃將太平洋港口之溢利（扣除二零零一年七月一日至二零零二年六月三十日期間之所有非營業及非經常項目）乘以市盈率後得出。

除採納市盈率方法外，吾等亦審閱各間公司之市值，參考現金流量貼現法以決定估值是否合理。然而，採用市盈率方法，原因為此方法乃業內為組合投資估值而獲廣泛接納之方法。此外，鑑於太平洋港口經營及擁有多個基建項目，吾等認為市盈率方法可為各項目達致更公平之結果，以反映太平洋港口之市值。

由太平洋港口截至二零零二年六月三十日止年度之財務業績可見，扣除非營業及非經常項目後之股東應佔溢利約為353,000,000港元。在該組合內，吾等了解數間公司尚未營業，或其盈利並未計入本年度內。新海安天津及亞洲貨櫃碼頭均尚未營業，因此該等公司之盈利均未反映於前述溢利之上。此外，若干公司近年方開始營業，包括新遠、新世界象嶼、惠蘇及天津海陸，各公司之盈利預料可於未來數年增加。此外，在計算市盈率時，吾等已參考亞太區內業務性質（港口或港口相關業務）類似之公眾上市公司。吾等亦已考慮現時之資產組合、資本架構、該組合內權益之流通性及其他相關因素。根據上述各項，採用市盈率13.9倍乃合理之舉。

吾等為該組合進行估值時，已考慮影響太平洋港口產生未來現金流量能力之所有相關因素。該等因素包括下列各項：

- 該組合之整體經濟前景及特定投資環境；
- 該組合內各公司之性質及現行財政狀況；
- 該組合內各公司之過往及預期表現；
- 類似業務之市場回報率；及
- 有關業務性質及整體經濟環境之財政及業務風險。

根據以上所述，吾等認為該組合於二零零二年六月三十日之市值為4,900,000,000港元（港幣肆拾玖億元正）。

儘管吾等在估值時已運用吾等之專業知識，並謹慎採納假設及其他主要相關因素，惟該等因素及假設仍會受業務、經濟環境變動、競爭力不明朗或外在因素之任何其他突然變化所影響。

吾等已審閱太平洋港口提供有關該組合之財務資料、項目文件及其他相關數據。吾等並無理由懷疑太平洋港口所提供資料之真確性。吾等亦已進行有關查詢，並已就是次估值獲得所需之進一步資料。

吾等並無進行任何實地量度或結構測量。吾等無法呈報該組合之有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

此致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第1期30樓  
新世界發展有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期17樓  
新世界創建有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期9樓  
新世界基建有限公司  
董事會

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈第2期21樓  
太平洋港口有限公司  
董事會 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)  
謹啟

二零零二年十一月十八日

附註：陳超國為特許房地產測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，一九八七年六月起出任卓德測計師行有限公司之合資格估值師，擁有約17年香港物業估值經驗，且於中國物業估值方面擁有豐富經驗。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，載述了有關太平洋港口之資料。太平洋港口董事會願就本通函所載資料之準確性共同個別承擔全部責任，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. 權益披露

- (a) 於最後可行日期，下列太平洋港口董事持有太平洋港口最終控股公司新世界發展之股份，並載述如下：

董事姓名	股份數目
張展翔先生	43,323
謝寶熾先生	10,000
鄭志強先生	30,000

- (b) 於最後可行日期，下列太平洋港口董事持有太平洋港口居間控股公司新世界基建之股份，並載述如下：

董事姓名	股份數目
鄭家純博士	1,000,000 (附註)
陳永德先生	700,000
張展翔先生	100,000
謝寶熾先生	100,000

附註：於新世界基建之股份乃由其配偶持有。

- (c) 於最後可行日期，太平洋港口董事杜惠愷先生持有700,000股新世界中國地產（太平洋港口最終控股公司新世界發展之一間附屬公司）股份。
- (d) 於最後可行日期，根據太平洋港口於一九九七年四月十一日採納之購股權計劃，若干太平洋港口董事持有購股權，可按行使價每股0.693港元認購太平洋港口股份，並載述如下：

董事姓名	授出日期	尚未行使 購股權數目 (附註)
陳永德先生	一九九九年五月十一日	10,000,000
魯連城先生	一九九九年五月十一日	6,000,000
張展翔先生	一九九九年五月十一日	3,000,000
謝寶熾先生	一九九九年五月十一日	2,000,000

附註：該等購股權分為四批，行使期分別可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，至二零零四年十一月四日（首尾兩天包括在內）。

- (e) 於最後可行日期，根據新世界基建採納之購股權計劃，若干太平洋港口董事持有購股權，可認購新世界基建之股份，並載述如下：

董事姓名	授出日期	尚未行使購股權 數目，而其行使價為 每股新世界基建股份	
		10.20港元 (附註1)	12.00港元 (附註2)
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	2,400,000
陳永德先生	一九九八年十一月二十六日	320,000	1,280,000
杜惠愷先生	一九九八年十二月十六日	200,000	800,000
蘇鏗先生	一九九八年十一月二十六日	200,000	800,000
張展翔先生	一九九八年十二月十二日	78,800	315,200

附註：

- (1) 行使期由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日。
- (2) 該等購股權分為三批，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，至二零零四年六月一日。
- (f) 於最後可行日期，根據新世界發展（為太平洋港口之最終控股公司）之間接附屬公司新世界中國地產採納之購股權計劃，若干太平洋港口董事持有購股權，可按每股1.955港元價格認購新世界中國地產股份，並載述如下：

董事姓名	授出日期	購股權 行使期 (附註)	尚未行使 購股權數目
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000
陳永德先生	二零零一年二月十二日	二零零一年三月十三日至 二零零六年三月十二日	500,000
杜惠愷先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	2,800,000
蘇鏗先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000

附註：購股權可由接納購股權建議之授出後一個月期限屆滿起計五年內行使，惟於一年內可行使之購股權數目上限為已授出購股權總數之20%，連同過往年度尚未行使之任何購股權。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無太平洋港口董事或太平洋港口之行政總裁於太平洋港口或任何相聯法團（定義見披露權益條例）之證券中，擁有：(i)根據披露權益條例第28條須知會太平洋港口及聯交所之任何權益（包括根據披露權益條例第31條或附表第一部，太平洋港口董事被當作或視作擁有之權益）；(ii)根據披露權益條例第29條須記錄於太平洋港口存置之登記冊之任何權益；或(iii)根據上市公司董事證券交易之標準守則須知會太平洋港口及聯交所之任何權益。

### 3. 主要股東

- (a) 於最後可行日期，據任何太平洋港口董事或太平洋港口之行政總裁所知，根據披露權益條例第16條須存置之登記冊所記錄，持有太平洋港口10%或以上股本權益之人士如下：

名稱	附註	太平洋港口股份數目
周大福企業	(1)	1,544,976,000
新世界發展		1,544,976,000
Sea Walker Limited (「SWL」)	(2)	1,544,976,000
Mombasa Limited (「Mombasa」)	(3)	1,544,976,000
新世界基建	(4)	1,544,976,000
Lotsgain	(5)	1,544,976,000
Seashore Development Limited (「Seashore」)	(6)	1,544,976,000

附註：

- (1) 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三份之一已發行股份，因此被視為於新世界發展所擁有之股份中擁有權益。
- (2) SWL為新世界發展之全資附屬公司，其於太平洋港口之權益被視為由新世界發展持有。
- (3) Mombasa為SWL之全資附屬公司，其於太平洋港口之權益被視為由SWL持有。
- (4) 新世界基建為Mombasa之附屬公司，其於太平洋港口之權益被視為由Mombasa持有。
- (5) Lotsgain為新世界基建之全資附屬公司，其於太平洋港口之權益被視為由新世界基建持有。
- (6) Seashore為Lotsgain之全資附屬公司，其於太平洋港口之權益被視為由Lotsgain持有。

除上文披露者外，於最後可行日期，按根據披露權益條例第16條存置之登記冊所記錄，概無其他人士擁有10%或以上之太平洋港口已發行股本。

- (b) 於最後可行日期，據任何太平洋港口董事或太平洋港口之行政總裁所知，除本通函披露者外，直接或間接擁有10%或以上可於太平洋港口集團（太平洋港口除外）之成員公司股東大會上投票之權利之人士（太平洋港口集團成員公司除外）如下：

名稱	附屬公司名稱	所持股份 百分比
南京港務局	南京惠寧碼頭有限公司	45%
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%
廈門象嶼集團有限公司	廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司	40%
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%

除上文披露者外，據任何太平洋港口董事或太平洋港口之行政總裁所知，於最後可行日期，概無其他人士直接或間接擁有10%或以上可於太平洋港口集團之任何成員公司（太平洋港口除外）股東大會上投票之權利。

#### 4. 其他權益披露

- (a) 於最後可行日期，概無太平洋港口董事於在本通函日期仍存有，且對太平洋港口集團業務而言屬重大之任何合同或安排中擁有重大權益。
- (b) 於最後可行日期，概無太平洋港口董事已或建議與太平洋港口集團任何成員公司訂立任何太平洋港口集團之有關成員公司不可在一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合同。
- (c) 於最後可行日期，專家於太平洋港口集團之任何成員公司中並無任何股權，或擁有任何權利（不論是否可合法強制執行）認購或提名人士認購太平洋港口集團任何成員公司之證券。
- (d) 於最後可行日期，概無太平洋港口董事或任何專家於太平洋港口集團任何成員公司自二零零二年六月三十日（太平洋港口集團編製最新經審核財務報表日期）以來已收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。



## 5. 重大不利變動

太平洋港口董事會並不知悉，自二零零二年六月三十日（太平洋港口集團編製最新經審核財務報表日期）以來，太平洋港口集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 6. 專家資格

以下為於本通函提供意見或建議之專家，作為專業顧問之資格：

名稱	資格
德國商業銀行 西門	根據銀行條例（香港法例第155章）之持牌銀行 獨立專業估值師
卓德	獨立專業估值師
美國評值	獨立專業估值師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

## 7. 專家同意書

各專家已書面表示同意以本通函所載之形式及涵義轉載各自之函件及／或報告及／或引述其各自名稱（視情況而定），且迄今並無撤回同意書。

## 8. 訴訟

太平洋港口集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據太平洋港口董事會所知，太平洋港口集團概無涉及任何尚未了結或有被控之虞之重大訴訟或索償。

## 9. 其他事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。
- (b) 太平洋港口之秘書為黃詠倫先生。
- (c) 太平洋港口之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21樓。太平洋港口之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。太平洋港口於香港之股份過戶登記分處為標準證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。

## 10. 重大合同

太平洋港口集團之成員公司於本通函日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之合同（不包括按一般業務過程訂立之合同）如下：

- (a) 基建資產銷售協議；
- (b) 服務資產銷售協議；
- (c) 於二零零二年六月二十八日，(i)廈門象嶼碼頭有限公司（新世界基建及太平洋港口各自之間接附屬公司）；(ii)廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司；及(iii)廈門象嶼保稅港區發展有限公司訂立之一份合併協議，據此，(i)將以吸納方式與(ii)及(iii)合併（即(ii)及(iii)之資產及負債將由(i)吸納，此後(ii)及(iii)將不再存在），總代價為人民幣624,167,788元（約588,837,536港元）。

## 11. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零二年十二月十二日（包括該日）止期間任何一日（公眾假期除外）之一般辦公時間內，在年利達律師事務所位於香港遮打道16-20號歷山大廈10樓之辦事處可供查閱：

- (a) 基建資產股份銷售協議；
- (b) 服務資產銷售協議；
- (c) 太平洋港口之組織章程大綱及公司細則；
- (d) 德國商業銀行於二零零二年十一月十八日發出之函件，全文載於本通函第39至第59頁；
- (e) 本附錄第七段所提述之書面同意書；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所於二零零二年十一月十八日發出之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (g) 西門於二零零二年十一月十八日發出之函件，全文載於本通函附錄四；
- (h) 美國評值於二零零二年十一月十八日發出之函件，全文載於本通函附錄五；
- (i) 卓德於二零零二年十一月十八日發出之函件，全文載於本通函附錄六；
- (j) 太平洋港口於截至二零零二年及二零零一年六月三十日止兩個年度之經審核財務報表；
- (k) 本附錄第十段所提述之重大合同；及
- (l) 太平洋港口於二零零一年十月三十一日及二零零二年七月二十三日刊發之通函副本。



# Pacific Ports Company Limited 太平洋港口有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

茲通告太平洋港口有限公司(「太平洋港口」)謹訂於二零零二年十二月十二日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓403室舉行股東特別大會,藉以考慮並酌情通過下列將提呈為四項個別普通決議案及一項特別決議案之決議案:

## 第1項普通決議案

「動議:

- (i) 批准基建資產收購事項(定義見二零零二年十一月十八日向太平洋港口股東發出之通函(「本通函」),其註有「A」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署,以資識別)、基建資產銷售協議(定義見本通函,其註有「B」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署,以資識別)及其項下之各項其他交易;及
- (ii) 經太平洋港口董事會指示之太平洋港口任何一位董事獲授權代表太平洋港口,就基建資產收購事項或為落實或行使或執行基建資產銷售協議項下之任何權力及履行基建資產銷售協議項下之責任,而簽署彼酌情認為必須或合宜之一切有關文件,及作出彼酌情認為必須或合宜之一切行動及事宜。」

## 第2項普通決議案

「動議:

- (i) 批准服務資產收購事項(定義見本通函)、服務資產銷售協議(定義見本通函,註有「C」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署,以資識別)及其項下之各項交易;及
- (ii) 經太平洋港口董事會指示之太平洋港口任何一位董事獲授權代表太平洋港口,就服務資產收購事項或為落實或行使或執行服務資產銷售協議下之任何權力及履行服務資產銷售協議下之責任,而簽署彼酌情認為必須或合宜之一切有關文件,及作出彼酌情認為必須或合宜之一切行動及事宜。」

# 股東特別大會通告

## 第3項普通決議案

「動議：

- (i) 待上文第1及第2項普通決議案獲通過，透過以下方式，將太平洋港口之法定股本由1,180,000,000港元增至2,400,000,000港元：
  - (a) 於本決議案日期，額外增設12,200,000,000股於太平洋港口股本中每股面值0.10港元之普通股（「太平洋港口股份」）；及
  - (b) 於緊隨所有4%累積可換股可贖回每股面值0.10港元之優先股（「優先股」）兌換為太平洋港口股份，將4,000,000,000股當時未發行之優先股註銷，並額外增設4,000,000,000股新太平洋港口股份；及
- (ii) 經太平洋港口董事會指示之太平洋港口任何一位董事獲授權代表太平洋港口，就上述增加太平洋港口法定股本，簽署彼酌情認為必須或合宜之一切有關文件，及作出彼酌情認為必須或合宜之一切行動及事宜。」

## 第4項普通決議案

「動議：

- (i) 待上文第1、第2及第3項普通決議案獲通過，於生效日期（定義見本通函），將太平洋港口每股面值0.10港元之已發行及未發行股份合併（「股份合併」），所按基準為每10股已發行及未發行之每股面值0.10港元普通股合併為1股每股面值1.00港元之普通股（「合併股份」）；
- (ii) 由股份合併所產生之所有合併股份，在各方面與彼此享有同等權利，並擁有權利及優先權及受到太平洋港口公司章程就股份所定義及所載之限制規限；
- (iii) 已發行合併股份之任何零碎股權予以綜合，並經由太平洋港口董事就此委任之代理按本通函所載條款及條件代太平洋港口出售；及
- (iv) 經太平洋港口董事會指示之太平洋港口任何一位董事獲授權代表太平洋港口，就股份合併簽署彼酌情認為必須或合宜之一切有關文件，及作出彼酌情認為必須或合宜之一切行動及事宜。」

# 股東特別大會通告

## 第5項特別決議案

「動議：

- (i) 待上文第1及第2項普通決議案獲通過後，太平洋港口之名稱於緊隨完成（定義見本通函）後更改為「NWS Holdings Limited」，太平洋港口之中文名稱（僅供識別）則更改為「新創建集團有限公司」；及
- (ii) 經太平洋港口董事會指示之太平洋港口任何一位董事獲授權代表太平洋港口，就上述之太平洋港口更改名稱，簽署彼酌情認為必須或合宜之一切有關文件，及作出彼酌情認為必須或合宜之一切行動及事宜。」

承太平洋港口董事會命  
公司秘書  
黃詠倫

香港，二零零二年十一月十八日

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  
21樓

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須由受委代表親身代表出席。
2. 委任代表之文據連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本（如有）必須於大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回太平洋港口之總辦事處，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第2期21樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。