

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本售股章程所載資料之概覽。由於只屬概要，故不一定載有閣下認為重要之全部資料。閣下應閱讀整份文件後，始決定是否投資於發售股份。

任何投資均存在風險。投資於發售股份涉及之部份特別風險概述於「風險因素」一節。閣下應仔細閱讀該節後，始決定是否投資於發售股份。

### 業務

本集團主要從事投資、發展、營運及管理位於中國長江中游流域武漢之武漢集裝箱碼頭第一期。本集團長遠之策略為擴大其碼頭投資組合及物流中心等碼頭相關業務，並物色及投資於其他位於武漢區及中國其他地區之合適基建項目。現時，本集團唯一一個合營港口項目，為位於華中武漢之武漢集裝箱碼頭。武漢集裝箱項目涉及在長江流域物流樞紐交匯點武漢建設、發展及營運武漢集裝箱碼頭第一期。

本集團由周先生於一九九七年創辦。經考慮中國第九個五年計劃期間（一九九六年至二零零零年）及其後多年，中國極需興建及改善基建設施，加上周先生於基建項目之發展、營運及管理方面擁有豐富經驗，本集團決定投資於中國長江中游之港口項目。於一九九七年十二月，本集團就武漢集裝箱簽訂合營合約，並於一九九八年四月與武漢港管局及陽邏開發成立股本合營企業武漢集裝箱。於二零零三年六月，本集團與武漢港口集團及陽邏開發就武漢集裝箱訂立補充合約，據此修訂武漢集裝箱合營合約以包括武漢集裝箱碼頭第一期第一、第二及第三階段。

本集團於一九九八年十二月取得武漢集裝箱碼頭第一期第一階段建築工程動工之批准。於一九九九年十一月，本集團開始武漢集裝箱碼頭第一期第一階段之平整土地工程。武漢集裝箱碼頭第一期第一階段已於二零零四年二月八日投入商業經營。就武漢集裝箱碼頭第一期餘下階段之發展而言，管理人員於考慮是否進行發展時考慮兩個因素，分別為(i)武漢集裝箱碼頭第一期第一階段之吞吐量何時達致合營各方於武漢集裝箱合營碼頭合約承諾之設計容量之70%及(ii)武漢於短期內之集裝箱運輸預期增長速度。就武漢集裝箱碼頭第一期第二階段之發展而言，經考慮武漢集裝箱運輸之預期急速增長，並導致武漢集裝箱碼頭第一期第一階段之設計容量較原來預期提前飽和，管理人員認為適宜於二零零五年（達致武漢集裝箱碼頭第一期第一階段70%設計容量之前）開始著手及展開武漢集裝箱碼頭第一期第二階段之初步設計及發展前期預備工作。預期第二階段之發展將逐步完成，並於二零零六年年底前全面完成。根據現時計劃，董事預期本集團於二零零七年開始發展武漢集裝箱碼頭第一期第三階段。此外，根據武漢集裝箱之合營合約及補充合約，合營公司之中方夥伴武漢港口集團及陽邏開發已授予本集團發展武漢集裝箱碼頭第二及第三期之優先選擇權。本集團目前無意發展武漢集裝箱碼頭第二及第三期。

## 概 要

截至二零零三年十二月三十一日止年度，由於武漢集裝箱碼頭尚在興建中，本集團並未產生任何營業額。截至二零零四年十二月三十一日止年度，武漢集裝箱已處理21,603 TEU 集裝箱貨物及12,884噸普通貨物。截至二零零五年三月三十一日止三個月，武漢集裝箱已處理12,901 TEU 集裝箱貨物及5,567噸普通貨物。

武漢為湖北省會及中國中部及內陸地區之主要交通及通訊交匯點。武漢因其地理位置，昔日有「九省通衢」之稱。武漢是中國之重要交通樞紐。在公路和鐵路交通方面，武漢位於京珠國道、滬蓉國道及京廣鐵路沿線。由於長江上游區域之港口條件較差，因此武漢可憑藉其地利優勢而成為中國長江上游與西部地區間之海上貨物轉運樞紐。

下表列載武漢集裝箱項目之若干資料，而第4頁之地圖則顯示武漢集裝箱碼頭之位置：

**武漢市**  
**武漢集裝箱碼頭**  
**第一期**  
(附註)

簽訂合營合約日期	一九九七年十二月十八日
合營期屆滿日	二零四八年四月十六日
合營合約之投資總額	人民幣140,000,000元 (約131,000,000港元)
註冊資本	人民幣110,000,000元 (約103,000,000港元) (全數繳足)
本集團應佔股本權益之比例	85%
合營夥伴及其各自之股本權益	陽邏開發 — 9.91% 武漢港口集團 — 5.09%
武漢集裝箱碼頭第一期第一階段投入商業經營	二零零四年二月八日

## 概 要

武漢集裝箱碼頭第一期第一、第二及第三階段之資料：

	預期／實際 總資本開支		預期／ 實際開始 發展之年份	預期／ 實際投入 商業經營／ 竣工之年份	竣工後之 額外設計 年吞吐量  (TEU)
	人民幣 (百萬)	港元 (百萬)			
第一期第一階段	167	156	一九九九年	二零零四年	150,000
第一期第二階段	105	98	二零零五年	二零零六年	100,000
第一期第三階段	114	107	二零零七年	二零零九年	150,000
總計	<u>386</u>	<u>361</u>			<u>400,000</u>

附註：「期」及「階段」等詞語乃本公司採用僅供管理層內部討論之用，並非提述武漢集裝箱合營合約之內容，並對其概無影響。

武漢集裝箱碼頭第一期第一階段包括興建一個泊位及一個面積約22,374平方米之集裝箱堆場，並安裝一台多用途橋式起重機、一台碼頭起重機及兩台膠輪起重機。

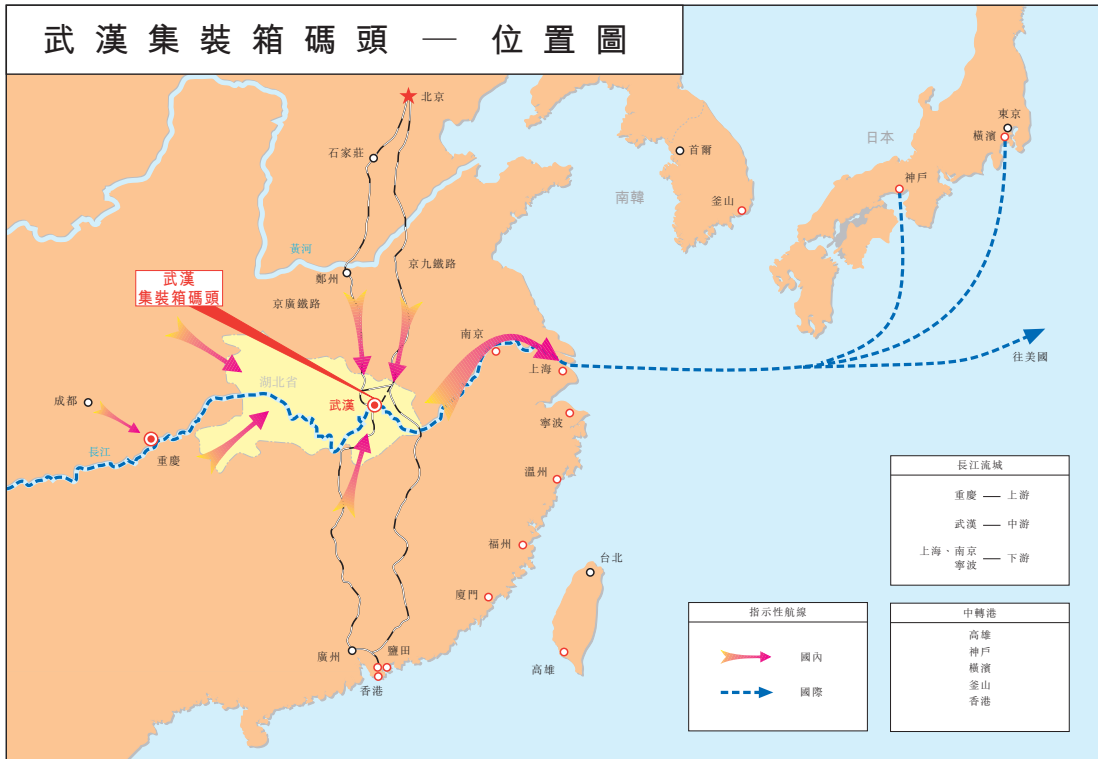
武漢集裝箱碼頭第一期第二階段將包括額外興建一個泊位，並額外興建一個約28,364平方米之集裝箱堆場及一幢集裝箱貨運站貨倉，並安裝一台碼頭起重機、一台空箱堆放車及兩台膠輪起重機。

武漢集裝箱碼頭第一期第三階段將包括額外興建之貨倉區／物流中心、集裝箱貨運站及多層行政大樓，並額外安裝一台碼頭起重機及三台膠輪起重機。

有關武漢集裝箱碼頭第一期三個階段各階段之發展詳情，請參閱本售股章程「業務」一節「武漢集裝箱項目概述」一段。

# 概要

## 武漢集裝箱碼頭 — 位置圖



董事將本集團之成功歸功於下列各主要因素：

- 武漢集裝箱碼頭位於陽邏區，乃日後武漢港口發展之指定地點。武漢集裝箱碼頭盡享地利，可受惠於中國長江流域集裝箱及其他貨物之處理及轉運之增長需求；
- 武漢集裝箱碼頭乃全新設計、設備精良之港口，與武漢唯一處理大量 TEU 之港口漢陽碼頭不同。漢陽碼頭已建成十年以上；
- 於武漢集裝箱碼頭設置現代化集裝箱處理設備及安裝電腦化集裝箱碼頭管理系統(集裝箱碼頭管理系統)，提高經營效率及提供快捷之管理資料／統計數字，確保有效管理武漢集裝箱碼頭；
- 武漢海關已於武漢集裝箱碼頭設立辦事處，因而精簡貨物轉運之檢查及／或清關程序；
- 具備能力物色及成功訂立協議發展集裝箱碼頭；及
- 經驗豐富且專心致志之管理層，於中國港口及相關業務之發展、營運及管理方面饒富經驗。

## 未來計劃及前景

本集團之目標乃成為具領導地位之多功能港口經營商及物流服務供應商，在中國長江流域提供優質服務。

董事相信，長遠而言，中國之碼頭業及其輔助行業將繼續受惠於以下因素：

- 隨著中國繼續推行現代化及發展華西地區，中國國內及國際貿易之集裝箱運輸均將繼續增長；及
- 中國加入世貿組織後，預期國際貿易將錄得增長。

為把握上述機會，本集團擬實施以下業務計劃：

### 根據計劃總綱投入資源及致力監察武漢集裝箱項目如期發展

本集團之業務發展隊伍將按照計劃總綱已採納之三個階段，繼續致力於投入資源監察武漢集裝箱項目之發展。根據計劃總綱，武漢集裝箱碼頭第一期第一階段發展已完成，設計年吞吐量為150,000 TEU，並於本年初開始武漢集裝箱碼頭第一期第二階段發展，設計年吞吐量為100,000 TEU，計劃於二零零六年年底完全竣工。預期武漢集裝箱碼頭第一期第三階段發展將於二零零七年開始，並預計於二零零九年前完全竣工。

### 建立業務網絡

武漢集裝箱之營運部負責武漢集裝箱貨運代理網絡之發展工作，而船務部則負責貨主及收貨人網絡之發展工作。在適當情況下，本集團亦會與位於不同地點之運輸公司及貨運代理訂立合作備忘錄，以交收貨物。本集團亦會招攬船隻按定期或不定期服務基準停泊在武漢集裝箱碼頭。在適當情況下，本集團也會與船務公司訂立合作備忘錄，以定期提供武漢與長江流域其他碼頭及中國其他碼頭間之貨運服務。

### 開拓碼頭業務之其他輔助服務

本集團擬在中國建立物流中心，以配合本集團之碼頭業務。董事認為，由於協同作用及互相促進商機，將可有助本集團傲視同儕，成為獨特之碼頭及物流供應商，並將本集團定位為綜合物流服務供應商。本集團亦有意藉提供散貨及液體貨物處理、貯存及配送設施，利用武漢集裝箱碼頭之設施。

倘增加武漢集裝箱碼頭之吞吐量將帶來裨益，則本集團亦會考慮於相關及／或垂直綜合業務作出策略性投資，以配合及加速增長。本集團達成上述目標將採取之步驟詳情載於本售股章程「未來計劃」一段「實施計劃」一段。

除了屬於武漢集裝箱碼頭第一期第二階段一部份之第二泊位之工程，發展武漢集裝箱碼頭第一期第二及三階段毋須經政府機關特別批准。本集團已取得第二泊位動工之批准。發展武漢集裝箱碼頭第一期第二及第三階段包括興建額外泊位及集裝箱堆場及購入起重機等額外設備。該發展階段可按其性質申請重要或例行批准。興建泊位須申請重要批准，因為凡海事工程均須向交通部長江航務工程質量監督中心站申請竣工驗收證書。集裝箱堆場及設備則須申請例行批准。本集團已於年內開始發展武漢集裝箱碼頭第一期第二階段之初步設計及發展前期準備，預計武漢集裝箱碼頭第一期第二階段可於二零零六年年底前全面投入營運。本集團有關發展武漢集裝箱碼頭第一期第三階段之現有計劃將於二零零七年動工，並於二零零九年完成發展，惟須視乎融資情況及當時市況而定。

## 發行新股之理由及所得款項用途

假設發售價為0.6港元(即本售股章程所列指示性發售價範圍之中間數)，扣除有關費用及開支後，發行新股之所得款項淨額估計約為57,000,000港元。董事現擬將該等所得款項淨額用作以下用途：

- 約42,000,000港元用作償還來自 Unbeatable、Chow Holdings 及 Harbour Master 之股東貸款，有關款項主要用作支付於二零零五年二月收購武漢集裝箱28.9%權益之代價及有關利息；
- 約6,000,000港元用作武漢集裝箱碼頭第一期第二階段工程之資金；及
- 餘款約9,000,000港元用作本集團額外營運資金(主要為總辦事處開支)(詳情載於本售股章程「未來計劃」一節)。

倘發售價定為最高價每股股份0.65港元，則本公司將額外收取所得款項淨額約6,000,000港元。董事擬將該等額外所得款項淨額用作興建武漢集裝箱碼頭第一期第二階段。倘發售價定為最低價每股股份0.55港元，所得款項淨額將減少約6,000,000港元。在此情況下，董事擬將約42,000,000港元之所得款項淨額用作償還股東貸款，餘款約9,000,000港元則用作本集團營運資金。行使發售量調整權將不會帶來額外所得款項。

倘若發行新股所得款項淨額未即時用於上述用途，董事現擬將該等所得款項淨額存入香港及／或中國之持牌金融機構作短期存款。

董事認為，計及發行新股之估計所得款項淨額後，連同本集團之現有現金儲備及來自上海浦東發展銀行未提取之貸款結餘人民幣70,000,000元(約65,000,000港元)，本集團之營運資金充裕，足以應付目前之需求。

# 概 要

## 營業記錄

以下為本集團截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止三個月之合併業績概要。概要乃假設本集團之現有架構於整段期間內已一直存在而編製，並應與本售股章程附錄一所載之會計師報告一併閱讀。

	截至十二月三十一日 止年度		截至三月三十一日 止三個月	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (未經審核)
營業額	—	2,726	1,931	29
所提供服務成本	—	(2,554)	(1,006)	(362)
毛利(損)	—	172	925	(333)
其他收入	211	197	23	34
其他營運開支	—	(2,702)	(829)	(498)
一般及行政開支	(2,413)	(6,713)	(1,230)	(1,982)
融資成本	(211)	(2,656)	(820)	(379)
除稅前虧損	(2,413)	(11,702)	(1,931)	(3,158)
稅項	—	—	—	—
本年度／期間虧損	<u>(2,413)</u>	<u>(11,702)</u>	<u>(1,931)</u>	<u>(3,158)</u>
以下人士應佔部份：				
股東權益	(1,721)	(7,300)	(1,284)	(1,933)
少數股東權益	(692)	(4,402)	(647)	(1,225)
	<u>(2,413)</u>	<u>(11,702)</u>	<u>(1,931)</u>	<u>(3,158)</u>
股息	—	—	—	—
每股虧損 — 基本(附註)	<u>(0.78)港仙</u>	<u>(3.30)港仙</u>	<u>(0.58)港仙</u>	<u>(0.87)港仙</u>

附註：每股基本虧損乃根據截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日止三個月之虧損淨額除以221,062,500股股份，並假設該等股份於截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零零五年三月三十一日止及二零零四年三月三十一日止三個月已發行而計算。



## 出售股份限制

下表列出於上市日期後受限制不得出售之股份之詳情(按照緊隨股份發售完成及發行酬金股份後之已發行股份數目(假設未行使發售量調整權且不計及根據首次公開售股前購股權計劃授出之購股權獲行使而可能發行之任何股份))：

名稱	持有權益之 股份數目	概約股權 百分比	禁售期 (附註6)
Unbeatable	92,534,046	26.80%	自上市日期起計12個月
Chow Holdings	29,512,560	8.54%	自上市日期起計12個月
周先生(附註1)	122,046,606	35.34%	自上市日期起計12個月
Harbour Master	65,583,623	18.99%	自上市日期起計12個月
Yangtze Ventures(附註2)	65,583,623	18.99%	自上市日期起計12個月
Goldcrest Development Limited (附註3)	65,583,623	18.99%	自上市日期起計12個月
瑞安建業有限公司(附註4)	65,583,623	18.99%	自上市日期起計12個月
Ramwealth(附註5)	4,152,939	1.20%	自上市日期起計12個月
李佐雄先生	4,152,939	1.20%	自上市日期起計12個月
Spinnaker 1(附註7)	15,084,264	4.37%	自上市日期起計6個月
Spinnaker 2(附註7)	6,761,911	1.96%	自上市日期起計6個月
Spinnaker 3(附註7)	4,161,176	1.20%	自上市日期起計6個月
三井亞洲(附註8)	34,200,000	9.9%	自上市日期起計6個月

附註：

1. 周先生透過其於 Unbeatable 及 Chow Holdings 之控股權益應佔之股份權益。
2. Yangtze Ventures 透過其於 Harbour Master 之控股權益應佔之股份權益。
3. Goldcrest Development Limited(「Goldcrest」)透過其於 Yangtze Ventures 之控股權益應佔之股份權益。
4. 瑞安建業有限公司透過其於 Goldcrest 之控股權益應佔之股份權益。
5. Ramwealth 全部已發行股本之實益擁有人為非執行董事李佐雄先生。
6. 禁售期指創業板上市規則規定適用於有關股東之期間，由最後可行日期起計至本欄所列期限屆滿為止。
7. Spinnaker 1、Spinnaker 2及 Spinnaker 3為 Spinnaker Capital Limited 及 Spinnaker Asset Management-SAM Limited 管理之投資基金。
8. 該等股份指根據公司配售項下公司投資協議，三井亞洲同意認購之配售股份。



## 概 要

### 緊隨股份發售及發行酬金股份後股東於本公司之權益

緊隨股份發售完成及發行酬金股份後股東於本公司之權益 (未計及根據首次公開售股前購股權計劃之購股權獲行使而發行之任何股份) 概列如下。

股東名稱	假設尚未行使 發售量調整權		假設已全面未 行使發售量調整權	
	緊隨股份發售及 發行酬金股份後 持有之股份數目	緊隨股份發售及 發行酬金股份後 之概約股權百分比	緊隨股份發售及 發行酬金股份後 持有之股份數目	緊隨股份發售及 發行酬金股份後之 概約股權百分比
Unbeatable (附註1)	92,534,046	26.80%	74,534,046 (附註7)	21.58% (附註7)
Harbour Master (附註2)	65,583,623	18.99%	65,583,623	18.99%
Chow Holdings (附註3)	29,512,560	8.54%	29,512,560	8.54%
Spinnaker 1 (附註4)	15,084,264	4.37%	15,084,264	4.37%
Spinnaker 2 (附註4)	6,761,911	1.96%	6,761,911	1.96%
Spinnaker 3 (附註4)	4,161,176	1.20%	4,161,176	1.20%
Ramwealth (附註5)	4,152,939	1.20%	4,152,939	1.20%
Poon Vernon Hamilton Chee Wai 先生 (附註6)	2,768,626	0.80%	2,768,626	0.80%
邵振輝先生 (附註7)	503,355	0.15%	503,355	0.15%
Pacific Top (附註8)	4,317,247	1.25%	4,317,247	1.25%
公眾人士 (附註9)	120,000,000	34.74%	138,000,000	39.96%

附註：

1. Unbeatable 為周先生擁有之投資控股公司。
2. Harbour Master 為 Yangtze Ventures 擁有之投資控股公司。Yangtze Ventures 是以私人公司形式成立之創業基金。Yangtze Ventures 分別由 Goldcrest Development Limited 實益擁有75.4%、Ballington Limited 實益擁有12.0%、Chan Family Investment Corporation Limited 實益擁有5.6%、馬清偉先生實益擁有3.0%、Express Star Limited 實益擁有3.4%及 Ian Ashley Howard 先生實益擁有0.6%。瑞安建業有限公司及大生地產發展有限公司 (其股份均於聯交所上市) 分別全資擁有 Goldcrest Development Limited 及 Ballington Limited。三名非執行董事 (即王英偉先生、黃月良先生及趙聰先生) 為 Yangtze Ventures 之代理人。
3. Chow Holdings 為周先生擁有之投資控股公司。
4. Spinnaker 1、Spinnaker 2 及 Spinnaker 3 為 Spinnaker Capital Limited 及 Spinnaker Asset Management-SAM Limited 管理之投資基金。
5. Ramwealth 為非執行董事李佐雄先生擁有之投資控股公司。
6. Poon Vernon Hamilton Chee Wai 先生為周先生之朋友。
7. 邵振輝先生乃 CIGPLC 之前董事，該公司乃本公司之前控股公司。

## 概 要

8. 由東英指定之東英同系附屬公司 Pacific Top 將根據包銷協議獲配發及發行4,317,247股酬金股份，約佔本公司於緊隨股份發售完成及發行酬金股份後已發行股本之1.25%。酬金股份構成本公司向東英應付之費用，作為其出任本公司保薦人之服務費用。
9. 公眾股東持有之股份包括根據公司配售項下公司投資協議三井亞洲將予認購之34,200,000股配售股份 (佔緊隨股份發售完成及發行酬金股份後本公司已發行股本約9.90%)。
10. 除上述披露者以外，董事並未知悉股東之間或股東與本公司之間有任何其他關係。

### 現有股東之投資歷史

除 Spinnaker 1、Spinnaker 2 及 Spinnaker 3 外，現有股東概無直接投資於本公司。彼等之投資乃透過認購或購買本集團前控股公司 CIGPLC 之股份產生。為籌備股份於創業板上市而進行之集團重組 (有關詳情載於本售股章程附錄六「公司及股東重組」一段)，本公司之全部已發行股本已透過實物形式分派予 CIGPLC 股東。

由於本集團之前控股公司 CIGPLC 除持有本公司及其附屬公司之權益外，亦持有已出售之其他碼頭業務權益，因此計算於股份之直接投資成本實屬不可能 (正如上文所述，該等股份由本公司透過實物形式分派予股東)。因此，在計算股份之投資成本時已採納其他基準，即根據各股東認購 CIGPLC 股份之代價，把資金分為 CIGPLC 直接投資於本集團之資金，以區別於 CIGPLC 其他權益應佔之資金及於認購 CIGPLC 股份時撥作 CIGPLC 一般營運資金。根據上述基準計算本公司各股東 (Spinnaker 1、Spinnaker 2 及 Spinnaker 3 除外) 於股份之投資成本列表如下。

股東名稱	首次收購 本集團 股權之日期	於上市日期前 持有之 股份數目	上市日期前 於本公司之 概約股權 百分比	於本集團 之概約投資 總成本 (港元)	每股 股份之概約 投資成本 (港元)
Unbeatable (附註1、2、3、5及6)	一九九六年五月	92,534,046	41.86%	56,888,736	0.61
Harbour Master (附註1、2、3、5及6)	二零零三年十一月	65,583,623	29.67%	27,004,379	0.41
Chow Holdings (附註1、2、3、5及6)	二零零零年十一月	29,512,560	13.35%	16,659,993	0.56
Spinnaker 1 (附註1及6)	二零零五年六月	15,084,264	6.82%	5,059,475	0.34
Spinnaker 2 (附註2及6)	二零零五年六月	6,761,911	3.06%	2,268,040	0.34
Spinnaker 3 (附註3及6)	二零零五年六月	4,161,176	1.88%	1,395,718	0.34
Ramwealth (附註5)	二零零零年十月	4,152,939	1.88%	2,812,218	0.68
Poon Vernon Hamilton Chee Wai 先生 (附註5)	二零零零年十月	2,768,626	1.25%	1,874,811	0.68
邵振輝先生 (附註4及5)	二零零三年八月	503,355	0.23%	—	—
		221,062,500	100%		

附註：

1. 根據認購期權協議，Spinnaker 1以每股約0.34港元之成本分別從 Unbeatable、Chow Holdings 及 Harbour Master 收購7,439,142股股份、2,372,620股股份及5,272,502股股份。
2. 根據認購期權協議，Spinnaker 2以每股約0.34港元之成本分別從 Unbeatable、Chow Holdings 及 Harbour Master 收購3,334,788股股份、1,063,588股股份及2,363,535股股份。
3. 根據認購期權協議，Spinnaker 3以每股約0.34港元之成本分別從 Unbeatable、Chow Holdings 及 Harbour Master 收購2,052,177股股份、654,516股股份及1,454,483股股份。
4. 根據 CIGPLC 之前任董事邵先生與 CIGPLC 之僱用條款，彼之股份權益來自用以代替酬金而配發之 CIGPLC 股份。因此，邵先生之股份投資成本為零。
5. 根據本集團之會計政策及國際財務報告準則，本集團之概約投資成本總額包括計入資產負債表內之投資成本及已撇銷之投資成本。
6. 根據認購期權協議，各方協定，緊隨行使期權（「期權」）向期權出讓人收購26,007,351股股份（「期權股份」），認購期權承讓人將擁有本公司股本權益之11.76%（由於於股份發售前，本公司目前持有武漢集裝箱85%權益，即為武漢集裝箱10%有效權益），該等股本權益並無涉及任何債務（包括本公司、其所有附屬公司，以及於本公司擁有任何直接或間接權益之所有其他實體（武漢集裝箱除外））（「未償還債務」）。因此，在釐定期權股份之最終代價價格（13,700,000港元—（期權股份數目／在行使期權時及股份發售前已發行之股份總數）×（未償還債務））（「代價價格」）時，將從初步代價價格13,700,000港元中扣除期權股份之應佔未償還債務。認購期權承讓人已行使期權，而26,007,351股期權股份已於二零零五年六月二十八日正式自認購期權出讓人轉讓至認購期權承讓人。

經計及期權股份之應佔估計未償還債務約42,300,000港元（其中約20,900,000港元、6,600,000港元及14,800,000港元分別為結欠 Unbeatable、Chow Holdings 及 Harbour Master 之款項），計得上文附註1、2及3所指之每股代價價格或每股概約投資成本約0.34港元。上述估計未償還債務乃以下各項之總和：(i)於期權行使日期結欠認購期權出讓人為數約39,600,000港元之未償還股東貸款本金（「股東貸款」）；(ii)約500,000港元之相關成本；及(iii)直至二零零五年九月三十日（即預期以發行新股所得之部份所得款項淨額悉數償還股東貸款之日期）股東貸款結餘之為數約2,200,000港元之應計利息（以香港主要銀行就美元貸款所提供之最優惠年利率加年息3厘計算）。倘股東貸款早於或遲於二零零五年九月三十日償還，代價價格將隨之上下調整（「代價價格調整」），以反映期權股份之應佔未償還債務之實際金額。以香港主要銀行就美元貸款所提供目前適用之最優惠年利率加年息3厘計算，就為期三十日而言，是次調整幅度約為300,000港元，並會增加或減少 Spinnaker 1、Spinnaker 2及 Spinnaker 3每股概約投資成本約0.01港元。在任何情況下，代價價格調整將不會影響 Spinnaker 1、Spinnaker 2及 Spinnaker 3所持有之股份數目。認購期權承讓人與認購期權出讓人之間之股份轉讓乃按公平原則進行。

由於認購期權出讓人相信 Spinnaker 1、Spinnaker 2及 Spinnaker 3等國際投資基金如作為股東將對本集團有利，因此同意授出期權予認購期權承讓人，以使彼等根據認購期權協議之條款向認購期權出讓人認購期權股份，即認購期權承讓人按調整價約每股股份0.34港元獲授予期權股份，該價格低於認購期權出讓人之平均投資成本。

## 首次公開售股前購股權

於最後可行日期，本公司根據首次公開售股前購股權計劃已授出可認購合共28,800,000股股份之購股權（詳情見下文），佔於最後可行日期本公司已發行股本總額約13.0%及緊隨股份發售完成及發行酬金股份後已發行股本約8.3%（不計入因行使根據首次公開售股前購股權計劃將予發行

## 概 要

之股份)。首次公開售股前購股權及購股權持有人之詳情列表如下。於各情況下，首次公開售股前購股權可按每股0.50港元(較每股最低預計發售價0.55港元折讓約9.1%及每股最高預計發售價0.65港元折讓約23.1%)行使。自上市日期起十二個月期間，任何期權持有人不得行使根據首次公開售股前購股權計劃授出之首次公開售股前購股權，而緊隨其後十二個月期間，期權持有人不得行使50%以上根據首次公開售股前購股權計劃授出之首次公開售股前購股權，而所有首次公開售股前購股權須於上市日期三週年失效。

購股權持有人姓名	職銜	首次公開售股前 購股權可認購之股份數目
周先生	執行主席	10,000,000
王英偉	非執行董事	1,000,000
黃月良	非執行董事	1,000,000
趙聰	非執行董事	1,000,000
李佐雄	非執行董事	1,000,000
黃天祐	獨立非執行董事	1,000,000
李鏡波	獨立非執行董事	1,000,000
梁廣灝	獨立非執行董事	1,000,000
馬蓉燊	王英偉之替代董事	1,000,000
黃煒強	財務總監	3,000,000
盧偉傑	副總裁	2,000,000
吳煒堅	副總裁	2,000,000
謝炳木	高級副總裁	1,000,000
李中杰	高級副總裁	500,000
黃兢	副總裁	300,000
周鎮東	經理	1,000,000
鍾玉琴	員工代表	500,000
明秀文	員工代表	500,000

**股份發售統計數字**

	根據指示性 發售價每股發售 股份0.55港元	根據指示性 發售價每股發售 股份0.65港元
市值	189,960,000港元	224,500,000港元
每股股份之經調整有形資產淨值(附註)	0.28港元	0.31港元

附註：每股股份之經調整有形資產淨值乃經本售股章程「財務資料」一節「備考有形資產淨值」一段所述之調整及按本售股章程所述已發行及將予發行合共345,379,747股股份之基準計算。計算並無計及因行使根據首次公開售股前購股權計劃已授出或根據購股權計劃可能授出之購股權而可予發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄六「本公司購回其本身股份」一段所載配發及發行或購回股份之授權而可能配發及發行或購回之任何股份。

**風險因素之概要**

經營本集團之業務及投資於股份均涉及若干風險，主要概述於本售股章程「風險因素」一節。該等風險可分為以下各類別：(i)有關本集團之風險因素；(ii)有關行業之風險因素；(iii)有關中國之風險因素；及(iv)有關股份發售之風險因素，現概述如下：

**有關本集團之風險因素**

- 收入來源有限
- 歷史虧損及未來業績之不確定因素
- 流動負債淨值
- 依賴武漢集裝箱項目之成功
- 武漢集裝箱碼頭第一期第二及第三階段之發展及建築工程之完工時間出現延誤
- 備用融資
- 有關在建港口項目之融資風險
- 經營風險
- 地理集中
- 對主要人員之倚賴
- 保險
- 稅務

- 合營風險
- 於二零零二年四月一日前可能並無遵守已廢除目錄
- 未能達到業務目標
- 本集團採納之環保及安全標準
- 首次公開售股前購股權計劃之潛在攤薄影響

## 有關行業之風險因素

- 環境因素
- 競爭
- 起卸費

## 有關中國之風險因素

- 經濟考慮因素
- 政治及社會考慮因素
- 法律及監管考慮因素
- 貨幣兌換及人民幣匯率

## 有關股份發售之風險因素

- 統計數字
- 股價波動及股份之流通性
- 前瞻性聲明可能無法實現