

董事會同寅謹將截至二零零三年六月三十日止年度報告書及賬目呈覽。

集團業務

本公司主要業務仍為控股投資及地產投資。主要之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務刊於第155頁至第163頁之賬項附註第36、第37及第38項。

賬目

本集團於截至二零零三年六月三十日止年度之綜合業績以及本公司與本集團該日之財務狀況均詳列於第98頁至第163頁賬目之內。

集團重組

於二零零二年十月二十一日，本集團之主要附屬公司進行一項集團架構重組（「重組」），將本集團持有之新創建服務管理有限公司（「新創建服務管理」，前稱新世界創建有限公司）之52.4%股權及持有54.4%權益的新世界基建有限公司（「新世界基建」）所投資的道路、橋樑、食水處理及電廠項目售予新創建集團有限公司（「新創建」）（前稱太平洋港口有限公司，新世界基建於未重組前擁有其75.0%股權）。當上述交易完成及新世界基建將持有的新創建優先股份作換股，並把持有的新創建股份全部分派予股東後，本集團將持有新世界創建53.5%權益和繼續持有新世界基建54.4%權益。

優先購股權

本公司之組織章程並無優先購股權之條文，而香港之法例亦無此等權利之限制。

股息

董事會已宣派中期股息每股0.06港元（二零零二年：每股0.10港元）並於二零零三年六月派發。董事會並議決就截至二零零三年六月三十日止年度不派發末期股息（二零零二年：每股0.10港元）。

股本

本公司於本年度股本之變動詳列於賬目附註第26項內。

儲備及可分派儲備

儲備之變動情況詳列於賬目附註第27項內。

五年財務概要

集團上五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第166及167頁。

購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司是年度內均無購買、出售或購回本公司之任何股份。

捐款

本集團是年度內之慈善及其他捐款共32.8百萬港元（二零零二年：22.4百萬港元）。

固定資產

是年度內固定資產賬項之變動詳列於賬目附註第14項內。

關連交易

本集團之關連交易概列於第73至第83頁。

董事

名列於年報第65至68頁之各位董事乃本公司年內及現任董事。

根據本公司章程第103條，鄭家純博士、沈弼爵士、梁仲豪先生及查懋聲博士依章告退，備聘連任。

本公司之非執行董事之任期為三年，於任期屆滿時須在股東大會上重選連任。

本公司及其附屬公司並無與董事簽訂若於一年內終止即須作出賠償之服務合約。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，委員由查懋聲博士及楊秉樑先生擔任。審核委員會之主要職責包括審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控工作。

董事合約權益

根據一項於一九九三年八月五日由 Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited (「HPI」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited (「Renaissance」) (HPI 及 Renaissance 均為本集團之前附屬公司) 及 CTF Holdings Limited (「CTF」) 簽定的協議，HPI 需根據協議條款承諾每年向 CTF 支付一筆年費。於一九九七年七月二十五日，該協議已轉讓予本集團之附屬公司 NWD (Hotels Investments) Limited (「NWDH」)。截至二零零三年六月三十日止年度，CTF 收取約9.3百萬美元(72.2百萬港元)(二零零二年：8.9百萬美元(69.7百萬港元))。鄭家純博士為本公司之董事，杜惠愷先生則為本集團屬下多間附屬公司之董事，他們均實益擁有 CTF，因此在此交易中佔有權益。

除本集團內部所訂立之合約及上述之交易外，於本年度為止或年中時本公司董事均無直接或間接於本公司或其附屬公司之其他重要合約中擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債券之權益

根據證券及期貨條例第352條之規定而設置之登記冊所載，各董事及其聯繫人等於二零零三年六月三十日所持有本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份及債券列於第84至第86頁內。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告日期止，除本公司之董事獲委任為有關業務之董事以代表本公司及／或本集團之利益外，根據聯合交易所證券上市規則（「上市規則」），下列董事被視為擁有下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體之業務簡介	董事於該實體之權益性質
鄭裕彤博士	信德集團有限公司旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	萬邦投資有限公司旗下集團	物業投資	董事
鄭家純博士	信德集團有限公司旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	香港興業國際集團有限公司旗下集團	物業投資及發展、建築及物業管理	董事
	北京長樂房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司旗下集團	地產投資與酒店經營	董事
鄭裕培先生	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	萬邦投資有限公司旗下集團	物業投資	董事
鄭家成先生	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
陳錦靈先生	祥興投資有限公司	地產投資	股東
	愉發投資有限公司	地產投資	股東
	衛華發展有限公司地產投資	地產投資	股東
	金亞貿易有限公司	地產投資	股東
周桂昌先生	興國發展有限公司	地產發展	股東
	Asia Leisure Development Company Limited	地產發展	董事
	北京長樂房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事

上述董事獲委任為上述實體之董事，其涉及及管理該等實體之影響並不顯注或該實體之規模對本集團而言並不重大。

本公司董事會乃獨立於該等實體之董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

董事認購股份或債券之安排

除下文（「購股權計劃」）一節所披露者外，本公司或其附屬公司於年內任何期間並無參與任何安排，使任何董事、行政總裁或任何彼等之配偶或十八歲以下之子女藉收購本公司或其他公司之股份或債券而獲益。

購股權計劃

本集團之購股權計劃概列於第86至第94頁。

主要股東

於二零零三年六月三十日，周大福企業有限公司（「周大福」）及其附屬公司持有本公司股份共870,785,889股，即持有本公司已發行股本39.23%。上述披露之所有權益代表於本公司股份之好倉。

除上述外，根據證券及期貨條例第336條，本公司於二零零三年六月三十日所存置之登記名冊內並無其他股東持有本公司已發行股份5.0%或以上權益。

主要客戶與供應商

是年內本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的30.0%。

企業監管

本公司在年內一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

上市規則第19項應用指引

本集團為符合上市規則第19項應用指引而披露之資料概列於第95頁。

核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭裕彤博士

香港，二零零三年十月十六日

關連交易

- (1) 於一九九五年八月二十九日本公司及周大福向 NWDH 之前附屬公司 Renaissance Hotel Group N.V. (「RHG」，現為一獨立第三者) 分別作出64.0%及36.0%之賠償保證(「賠償保證」)。該賠償保證乃關於 RHG 或其附屬公司在25份租約內之租約付款責任或一家由 HPI 所擁有位於特拉華州之 Hotel Property Investment, Inc., 之租約擔保。

於一九九七年七月二十五日，NWDH 出售其於 HPI 之全部權益予由本公司董事鄭家純博士及本公司若干附屬公司董事杜惠愷先生所控制之CTF。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排；據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保之賠償保證所產生之任何責任向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證之最高責任約為每年54.0百萬美元。直至現在，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於一九九八年十二月三日，新世界基建與環球貨櫃碼頭香港有限公司(「環球貨櫃」)就 CSXWT Terminal 8 Limited (「CSX8」)之責任訂立一份擔保契據(「CSX8 擔保」)，新世界基建亦於同日就紳慕有限公司(「紳慕」)之責任，訂立另一份擔保契據(「紳慕擔保」)。兩份契據之受益人均為亞洲貨櫃有限公司(「亞洲貨櫃」)及其股東。亞洲貨櫃乃青衣九號貨櫃碼頭(「九號貨櫃碼頭」)之聯合發展商之一。亞洲貨櫃之股東包括兩位獨立第三方，紳慕及 CSX8，分別持有57.0%、13.5%及29.5%權益。當時紳慕乃新世界基建之全資附屬公司而 CSX8 則為間接非全資附屬公司，分別由新世界基建及環球貨櫃擁有66.1%及33.9%權益。環球貨櫃乃新世界基建之關連人士，原因僅為環球貨櫃擁有 CSX8 之重大股權。

於一九九九年十二月三日，亞洲貨櫃已成為 Asia Container Terminals Holdings Limited(「ACTH」)之全資附屬公司。ACTH 須承擔根據亞洲貨櫃之股東協議、股東資金協議及股東貸款協議(「亞洲貨櫃協議」)下之權利和責任。

隨著於二零零零年三月完成向新創建出售所有港口與港口有關投資後，紳慕與 CSX8 成為新創建之間接非全資附屬公司。

於二零零三年一月二十三日，CSX8 擔保的各方訂立解除擔保契據，據此，新世界基建自二零零一年十一月十六日起獲解除及由新創建負起在 CSX8 擔保承擔的責任。同日，紳慕擔保的各方與新創建訂立更新契據，據此，新世界基建自重組完成日期起，獲解除在紳慕擔保的責任及由新創建負起承擔責任。

- (3) 於一九九九年七月，本公司與新世界中國訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國有限公司(「新世界中國」)承諾就(其中包括)新世界中國出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中華人民共和國(「中國」)所得稅(「所得稅」)及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約6,645.0百萬港元(二零零二年：7,059.0百萬港元)。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(二零零二年：無)。

關連交易 (續)

- (4) 於二零零一年四月十九日，新創建之全資附屬公司 Front Drive Limited (「Front Drive」) 與 Kingsfund Limited (「Kingsfund」) 及亞洲貨櫃物流中心香港有限公司 (「亞洲貨櫃物流」) 就設立一家於香港註冊成立之公司亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司 (「亞洲貨櫃鹽田」) 以於中國鹽田區投資業務訂立一項股東協議。Kingsfund 為 CSX World Terminals, LLC. (「CSXWT」) 之間接全資附屬公司，而 CSXWT 為新創建之附屬公司 CSX8 之主要股東，而亞洲貨櫃則為 CSXWT 之聯營公司，並為新創建之共同控制實體。亞洲貨櫃鹽田由 Front Drive、Kingsfund 及亞洲貨櫃物流分別持有其 18.2%、31.8% 及 50.0% 權益。

根據上述股東協議之條款，股東貸款將於需要時由亞洲貨櫃鹽田提出通知按比例催繳。於本報告書日期，亞洲貨櫃鹽田之股東貸款總額 2.0 百萬港元乃由 Front Drive 墊出。

- (5) 於二零零一年七月二十七日，新世界中國就其全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司 (「新世界發展中國」) 在其獲一間銀行所給予之為期 49 個月為數 455.0 百萬港元之備用信用證安排 (「信用證安排」) 下需承擔之責任及負債，提供公司擔保。所獲之信用證安排乃用以支持南京華威房地產開發有限公司 (「華威」，新世界發展中國持有 92.0% 股權之附屬公司) 從中國一間銀行所獲之為期 48 個月為數人民幣 500.0 百萬港元之信貸安排。新世界發展中國亦提供落成及融資擔保，促使華威之物業項目之建造落成。根據上市規則第 14.25(2)(a) 條，上述新世界中國及新世界發展中國之擔保均構成本集團之關連交易。

- (6) 於二零零一年九月十九日、二零零二年十二月二十七日及二零零三年二月二十七日，新世界基建之全資附屬公司 Touchful Limited (「Touchful」) 與新世界基建間接持有 62.8% 權益之附屬公司電貿通科技有限公司 (「電貿通」) (概無新世界基建之關連人士為其主要股東) 訂立一項貸款協議 (「貸款協議」)，據此，Touchful 按年息 8.0% 向電貿通提供最多達 2.0 百萬港元、0.3 百萬港元及 0.2 百萬港元之借貸。該等借貸須按通知償還，惟倘未有於各貸款協議日期起計首個週年日悉數償還該等借貸連應計利息，則 Touchful 可要求電貿通將尚未償還之借貸數額資本化 (按貸款未資本化前電貿通於貸款協日期全部已發行資本 10.0 百萬港元作計算)。轉為電貿通的新股。於本報告書日期，上述借款尚未償還，而 Touchful 並無就該等尚未償還金額作出任何資本化要求。

Touchful 亦與電貿通訂立下列貸款協議，該等貸款已於年內償清：

- (a) 於二零零二年十二月二十七日訂立的貸款協議，就新辦公室租金按金而作出 0.1 百萬港元短期貸款；及
- (b) 於二零零三年四月三十日訂立的貸款協議，按年利率 8.0 厘作出 0.1 百萬港元短期融資。

該等貸款並非根據電貿通之控股比例提供。因此該交易根據上市規則構成關連交易。

關連交易(續)

- (7) 亞洲貨櫃就一項為九號貨櫃碼頭提供2,700.0百萬港元資金的項目融資於二零零一年十一月十三日訂立信貸協議(「亞洲貨櫃再貸款」)，以就於二零零零年一月三十一日簽訂之信貸協議(「亞洲貨櫃貸款」)進一步提供融資。亞洲貨櫃再貸款乃由新世界基建及其他 ACTH 股東就彼等各自於 ACTH(該公司全資擁有亞洲貨櫃)的實際權益比例分別作出擔保。因此，新世界基建擔保亞洲貨櫃再貸款的33.0%。

於二零零零年向新世界基建收購所有港口及港口相關投資後，新創建持有新世界基建先前於 ACTH 的權益，惟新世界基建仍為亞洲貨櫃碼頭貸款以及亞洲貨櫃碼頭再貸款的擔保人。

根據新世界基建、新創建與融資代理於二零零三年一月二十三日所訂立的解除擔保及重新承擔契據，新世界基建自重組完成日期起，獲解除亞洲貨櫃碼頭再貸款的責任及由新創建承擔責任。

- (8) 於二零零一年十一月二十八日及二零零二年六月十日，深圳拓勁房地產開發有限公司(「拓勁」，新世界中國持有90.0%股權之附屬公司)分別取得一間銀行為期兩年為數人民幣250.0百萬元及為期三年為數人民幣100.0百萬元之貸款額，以作一項地產發展項目之資金及一般營運資金用途。

新世界中國就償還該貸款項下之全數本金及應付利息提供公司擔保。根據上市規則第14.25(2)(a)條，有關擔保構成本集團之關連交易。

- (9) 本公司、周大福、Triple Wise Investment Company Limited(「Triple Wise」)、亞細安資源控股有限公司(「亞細安資源」)、Fitmond Limited(「Fitmond」)及 Wise Come Development Limited(「Wise Come」)(其中包括收購事項而於二零零二年一月四日訂立買賣協議。Wise Come 根據買賣協議從 Fitmond 購入 Poucher Limited(「Poucher」)每股面值1美元(相等於約7.8港元)之全部已發行股本及完成買賣協議時 Poucher 欠負 Fitmond 之款項(「股東貸款」)代價分別為7.8港元及300.0百萬港元(可予調整)。Poucher 透過其全資附屬公司，主要從事發展粉嶺上水市地段編號182號以及新界粉嶺丈量約份51號多個地段，總地盤面積約684,264平方呎(「有關物業」)作銷售用途，並實益擁有其土地業權。

現 Triple Wise 擁有80.0%Poucher 之股權，而餘下20.0%則為亞細安資源之非直接全資附屬公司 Wisdom Profit Investments Limited 所擁有。

Triple Wise 由本公司及周大福各擁有一半權益，並獨自負責就收購事項及 Wise Come 未來業務而向 Wise Come 提供所需資金。本公司及周大福或其各自之聯繫人士將按其各自於 Triple Wise 之股本權益比例，為 Triple Wise 提供及籌集所需資金(「有關交易」)。

本公司及周大福或其各自之聯繫人士透過 Triple Wise 而獨自向合營公司提供財務協助，根據上市規則第14章構成一項關連交易。

關連交易(續)

本公司已獲聯合交易所豁免嚴格遵照上市規則第14章對上述有關交易之規定。根據上市規則，此等交易為關連交易。本公司之獨立非執行董事審閱有關交易後確認有關交易乃：

(i) 循本公司日常性業務進行；

(ii) 按照一般商業條款及對本公司股東公平合理之條款進行；及

(iii) 提供之財務協助不超逾經審核財務報表所披露之經審核綜合有形資產淨值3.0%。

- (10) 本公司、周大福及 Wee Investments (Pte.) Limited (「Wee」) (一間獨立第三者物業發展公司) 已於二零零二年五月十五日訂立資金協議與履行及完成承諾及本公司訂立之一項擔保契約，以貸款人之代理為受惠人(「融資文件」)以保證 Jade Gain Enterprises Limited (「Jade Gain」) 於有關由銀團銀行向 Jade Gain 授出合共1,300.0百萬港元之有期貸款的責任。Jade Gain 乃將軍澳市地段第75號55b區發展計劃之發展公司(「發展項目」)。本公司、周大福及 Wee 分別擁有 Jade Gain 之直接或間接股權之45.0%、30.0%及25.0%。本公司、周大福及 Wee 根據融資文件之財務責任屬各別性質，及原則上依照於 Jade Gain 的有關比例分擔。然而倘若其中一方違反於二零零二年二月六日簽訂發展項目之發展協議，則本公司、周大福及 Wee 根據融資文件之財務責任可能需要修訂。在該情況下，並無違反之其他各方必須按照比例共同承擔違反一方根據融資文件的財務責任，故此某一方所須承擔根據融資文件的財務責任或會高於每位股東各自於 Jade Gain 所佔股權百分比之比例。

周大福被視為本公司之關連人士，本公司與周大福訂立融資文件將構成本公司一項關連交易。

- (11) 廈門象嶼碼頭有限公司(「象嶼」)分別由廈門象嶼集團有限公司(「象嶼集團」)及新創建之間接全資附屬公司新世界(廈門)港口投資有限公司(「新世界廈門」)擁有8.0%及92.0%權益，而廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司(「惠建」)則分別由象嶼集團及新世界(廈門)擁有40.0%及60.0%權益。象嶼及惠建分別擁有位於中國廈門東渡港區第12、第13及第14號泊位。

於二零零二年六月二十八日，象嶼、惠建與廈門象嶼保稅港區發展有限公司(「象嶼保稅區」，象嶼集團之全資附屬公司，擁有中國廈門東渡港區第15及16號泊位)訂立合併協議(「合併協議」)，據此，象嶼將與惠建和象嶼保稅區透過吸收合併之方式(即惠建與象嶼保稅區之資產及負債將由象嶼吸納，而惠建和象嶼保稅區其後將不再存在)合併(「合併」)。此外，根據合併協議完成合併後，象嶼將由一家中外合作合營企業轉型為一家中外合資合營企業，其後一家新合營企業(「新合營公司」，亦即象嶼之新身分)，將因轉型而正式成立。

關連交易 (續)

新合營公司因此產生而分別由象嶼集團及新世界廈門各自擁有50.0%，新合營公司之總投資及註冊資本將分別為人民幣1,150.0百萬元(約1,084.9百萬港元)及人民幣384.0百萬元(約362.3百萬港元)。新合營公司之總投資及註冊資本之差額將以股東貸款及／或銀行貸款與內部資金撥付。

合併已於二零零三年一月二十八日完成。

新世界廈門為新創建之全資附屬公司。象嶼保稅區僅因作為惠建一主要股東之全資附屬公司而成為本集團之關連人士，除此以外與本集團概無關連。

- (12) 於二零零二年七月十六日，廣州新翊房地產發展有限公司(「新翊」)獲一間銀行給予為期四年、款額最高達171.6百萬港元之貸款額度以及數額最高達人民幣228.3百萬元之循環信貸額，以支付其一項物業發展之建造及開發費用。該等貸款安排由新世界中國及周大福按兩者於新翊間接持股比例分別提供90.5%及9.5%之擔保。

由於周大福被視為本集團之關連人士，根據上市規則第14.25(2)(b)條，上述由新世界中國作出之擔保構成本集團之關連交易。

- (13) 於二零零二年七月十九日及二零零二年十二月三十一日，新世界中國就上海局一房地產發展有限公司(「局一」)獲一間銀行給予之本金總額最高達人民幣100.0百萬元之貸款額(「人民幣信貸」)及20.0百萬美元之貸款額(「美元信貸」)項下需承擔之責任及負債，提供公司擔保，人民幣信貸為期七年，用以支付由局一承擔之物業項目之發展費用；美元貸款則為期一年，為一項現有20.0百萬美元貸款重新融資。

於該等交易之日期，局一分別由新世界發展中國及 Stanley Enterprises Limited(「Stanley」)擁有80.0%及20.0%股權。Stanley 已同意按其於局一之持股比例，賠償新世界中國於擔保中之責任，並同意按局一所提用之貸款額每年支付0.25%擔保費予新世界中國。由二零零三年三月十四日起，局一的股權改為由新世界發展中國及 Stanley 分別擁有70.0%及30.0%。

由二零零二年十二月三日起，Stanley 乃本集團若干間附屬公司之主要股東，並由新世界中國一位董事杜惠愷先生全資擁有，故上述由 Stanley 提供擔保及支付擔保費之事宜均構成本集團之關連交易。

- (14) 本公司及裕華企業有限公司(「裕華」)(本公司之全資附屬公司)與 Bing Fu Investment Company Limited(「Bing Fu」)(周大福之全資附屬公司)於二零零二年七月二十四日訂立買賣協議。

關連交易 (續)

根據買賣協議，本公司與裕華分別同意以現金總代價約164.0百萬港元(將根據二零零二年七月二十四日後三個月內編製、落實及發送之完成賬目予以調整)各自向 Bing Fu 出售於 Mightypattern Limited (「Mightypattern」) 及華都地產有限公司(「華都」)全部已發行股本之12.5%。

基於 Bing Fu 為周大福之全資附屬公司，根據上市規則，出售事項構成本公司關連交易。

- (15) 於二零零二年七月二十五日，新世界中國當時擁有57.0%股權之附屬公司上海華美達廣場有限公司(「上海華美達」)獲兩間銀行分別給予為期五年為數10.0百萬美元及人民幣300.0百萬元之貸款額度。該貸款額度用以支付上海華美達物業項目之建造費用及作為一般營運資金。於獲授貸款額時，新世界中國分別就上海華美達在貸款額項下需承擔之責任及負債，以及上海華美達廣場之落成，提供擔保，並承諾有關完成建設之融資協議之要求將會得以落實。

於二零零三年六月二十四日，新世界中國當時擁有61.7%股權之附屬公司上海華美達獲一間銀行給予另一項為期五年為數人民幣100.0百萬元之貸款額度，用以支付其物業項目之建造費用。上海華美達在貸款額度項下需承擔之責任及負債，亦由新世界中國擔保。

身為上海華美達之控股公司並擁有上海華美達95.0%權益之 Ramada Property Ltd. (「Ramada Property」) 之其他股東，已同意會就新世界中國在擔保項下須承擔之責任，向新世界中國給予賠償，並同意按彼等於 Ramada Property 之持股比例，就 Ramada Property 提用之貸款數額支付每年0.25%之擔保費。

擁有 Ramada Property 20.0%權益之 Stanley 是本集團之關連人士，而新世界中國就該項貸款額度提供擔保以及 Stanley 支付擔保費之事宜，構成本集團之關連交易。

- (16) 於二零零二年七月二十九日，Shunde Shunxing Real Estate Co. Ltd. (「Shunde Shunxing」) 獲一間銀行給予為期三年、款額為人民幣50.0百萬元之貸款額度，以支付其一項物業發展項目之費用。Shunde Shunxing 由 Global Perfect Development Limited (「Global Perfect」) 及一獨立第三方分別擁有70.0%及30.0%權益。Global Perfect 由新世界中國及周大福各擁有50.0%間接權益。

該項貸款額度由新世界中國與周大福按兩者於 Global Perfect 之間接持股比例個別擔保。周大福被視為新世界中國之關連人士。故根據上市規則第14.25(2)(b)條，上述由新世界中國作出擔保之事宜構成本集團之關連交易。

關連交易(續)

- (17) Fortune Leader Overseas Chinese (Daiyawan) Real Estate Development Co., Ltd. (「Fortune Leader Real Estate」) 於二零零二年九月六日獲授一項為期四年、本金額最高達30.0百萬港元之銀行信貸(「30.0百萬港元信貸」)，並於二零零三年七月十七日再獲40.0百萬港元之額外信貸，以支付其物業項目之發展費用。Fortune Leader Real Estate 由 Dragon Fortune Limited (「Dragon Fortune」) 擁有80.0%權益，獨立第三方擁有20.0%權益。而 Dragon Fortune則由新世界中國、Potassium Corp. (「Potassium」)、新世界中國擁有30.6%股權之聯營公司新城集團有限公司(「新城」)及獨立第三方分別擁有36.4%、7.1%、20.3%及36.2%權益。新世界中國實質擁有 Dragon Fortune 之42.6%權益。

Fortune Leader Real Estate 在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由新世界中國、新世界中國之一位董事(「個人擔保人」)及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.3%、30.6%及30.1%的比例個別擔保。

Potassium由個別擔保人全資擁有。新城是新世界中國擁有30.6%股權的聯營公司，而由於個別擔保人被視作擁有其已發行股本三分之一以上，故新城亦是新世界中國的關連人士。故此，根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，本集團就 Fortune Leader Real Estate 獲授之銀行信貸提供擔保，構成關連交易。

- (18) 於二零零二年十月十八日及二零零二年十二月二日，新世界中國就南京華威房地產有限公司(「南京華威」)在其獲一間銀行所給予之兩項為期一年(可予續期)、本金額分別為人民幣35.0百萬元及人民幣17.0百萬元之銀行信貸項下之全數責任及負債，提供公司擔保。有關銀行信貸會用作南京華威物業項目之發展費用。

根據上市規則第14.25(2)(a)條之規定，新世界中國提供公司擔保構成本集團之關連交易。

- (19) 於二零零二年十月二十一日，本集團旗下若干主要附屬公司進行一項重組。重組包括三個互為條件的部份：(a)新創建按總代價(包括現金、新創建分派股份以及新創建同意支付新世界基建若干負債的承諾總額約為886.0百萬港元)約10,227.0百萬港元向新世界基建收購基建資產代價中之現金部份，將可予以調整；(b)新創建向本公司及其他新創建服務管理股東收購全部已發行新創建服務管理之股份，以發行新創建股份作為代價，作價約為10,913.0百萬港元；及(c)向新世界基建股東分派由新世界基建持有之所有新創建普通股股份(「新創建分派股份」)，包括新創建發行的代價股份以及新創建於優先股獲悉數兌換時所配發的普通股)，所按比例為於二零零三年一月二十九日每持有1股新世界基建股份可獲分派5.87股新創建分派股份。

重組於二零零三年一月二十九日完成，其後新創建成為本集團擁有53.5%股權之附屬公司。

關連交易 (續)

- (20) 於二零零二年十二月十一日，新世界中國就其擁有88.0%股權之附屬公司——大連新世界廣場國際有限公司在所獲一間銀行給予為期兩年而本金額為人民幣100.0百萬元之信貸額項下之全數責任及負債，提供公司擔保。有關銀行信貸會用作其物業項目之發展費用。

根據上市規則第14.25(2)(a)條之規定，新世界中國提供公司擔保構成本集團之關連交易。

- (21) 於二零零二年十二月十九日，上海新華美大酒店有限公司(「上海新華美」)獲一間銀行分別給予為期兩年、本金總額為10.0百萬港元及人民幣74.0百萬元之銀行信貸，為其已有之10.0百萬港元及人民幣74.0百萬元之貸款重新融資。新世界中國已就 Shanghai Mayfair 在銀行信貸項下之全數責任及負債，提供擔保。

上海新華美由 Ramada Property 間接擁有99.0%權益，而 Ramada Property 則由新世界中國、Stanley 及獨立第三方分別擁有65.0%、20.0%及15.0%權益。Ramada Property 的其他股東已同意就新世界中國在擔保項下須承擔之責任作出賠償，並同意按彼等於 Ramada Property 之持股比例，就 Ramada Property 提用之貸款額支付每年0.25%之擔保費。

Stanley 是本集團之關連人士。故新世界中國就該項貸款額提供擔保以及 Stanley 支付擔保費各事宜，構成本集團之關連交易。

- (22) 於二零零三年一月八日，Fortune Leader Overseas Chinese (Daiyawan) Investment Co., Ltd. (「Fortune Leader Investment」) 獲授一項為期四年、本金額最高達50.0百萬港元之銀行信貸款額，以支付其物業項目之發展費用。Fortune Leader Investment 由 Dragon Fortune 擁有80.0%權益，而 Dragon Fortune 則由新世界中國、Potassium、新城及獨立第三方分別擁有36.4%、7.1%、20.3%及36.2%權益。

Fortune Leader Investment 在有關銀行信貸項下的責任及負債，乃由新世界中國、新世界中國之一位董事(「個人擔保人」)及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.8%、29.5%及30.7%的比例個別擔保。

Potassium 由個別擔保人全資擁有。由於新城是本集團之關連人士。故此，根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，本集團就 Fortune Leader Investment 獲授之銀行信貸提供擔保，構成關連交易。

- (23) 於二零零三年二月二十日，新世界發展中國與 Sino Asset Property Limited (「Sino Asset」) 訂立協議，據此，新世界發展中國同意出售並轉讓而 Sino Asset 同意購買 Steady Profits Limited (「Steady Profits」) 之1股普通股(即為其全數已發行股本)，連同 Steady Profits 欠新世界發展中國之270.6百萬港元股東貸款，現金代價為347.8百萬港元。該項交易於二零零三年二月二十四日完成。

Steady Profits 為一家投資控股公司，持有 Niceline Company Limited (「Niceline」) 之35.0%權益，而 Niceline 間接在中國北京朝陽區順義縣 Tienchu Township 從事物業項目之開發。

關連交易(續)

Sino Asset 由周大福全資擁有，而周大福集團為本集團之關連人士。故此，出售一事構成本集團之關連交易。

- (24) 於二零零三年三月十四日，新世界發展中國與 Stanley 訂立協議，據此，新世界發展中國同意轉讓而 Stanley 同意收購局一的一項參與權益，佔局一的10.0%股權，現金代價為72.1百萬港元。局一之主要業務是發展上海香港新世界花園。交易完成後，局一由新世界發展中國及 Stanley 分別實益擁有70.0%及30.0%權益。

同日，新世界發展中國與 Stanley 訂立另一項協議，由新世界發展中國向 Stanley 轉讓豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)10.0%股權之參與權益，現金代價為13.2百萬港元。豐盛之主要業務是擁有位於中國上海徐匯區淮海中路之一幢寫字樓大廈，及位於中國上海盧灣區蒙自路之兩個空置地盤。交易完成後，豐盛由新世界發展中國及 Stanley 分別實益擁有70.0%及30.0%權益。

Stanley 為本集團之關連人士。上述協議構成本公司之關連交易。

- (25) 於二零零三年三月十九日，世界第一渡輪服務澳門有限公司(「新渡輪(澳門)」)、Best Conquer Properties Limited(「Best Conquer」)、八艘船舶之註冊擁有人(「船主」)、周大福及 Star Success Enterprises Limited(「Star Success」)訂立了一份主租船協議(「主租船協議」)，據此，新渡輪(澳門)有條件同意與船主訂立8份獨立光船租賃合約「光船租賃合約」。根據光船租賃合約，新渡輪(澳門)將租賃八艘船舶，由光船租賃合約日期起初步為期四年。光船租賃合約之相同條款及條件將適用於重續後之光船租賃合約(惟重續權及租賃條款除外，重續權將不適用於任何已續期之光船租賃合約，而租賃條款則不得超過四年)。新渡輪(澳門)每年應付予各船主之船舶租金將相等於該年來自經營各艘船舶之船票收益之25.0%，其上限相等於新創建去年經審核之綜合淨有形資產之3.0%。

根據主租船協議，周大福及 Star Success 已同意向新渡輪(澳門)提供擔保。倘於任何特定財政年度船舶業務應佔新渡輪(澳門)之除稅前純利(按其於租賃期內之備考綜合或合併損益賬所載)(「船舶經營溢利」)低於10.0百萬港元(或就租賃期內任何不足新渡輪(澳門)整個財政年度之期間而言，則為按一年365日之比例計算之較低數額)(「擔保款項」)，則周大福將於核數師審定上述賬目而發出證書後兩個月內以現金方式向新渡輪(澳門)支付有關差額，惟該款項無論如何不得超逾有關年度內新渡輪(澳門)根據光船租賃合約應付而實繳予船主之船舶租金總額。

新渡輪(澳門)乃新創建之間接全資附屬公司。Star Success 乃周大福之全資附屬公司，而周大福乃本公司之控股股東，而本集團則持有新創建已發行股本約54.0%。Best Conquer 及船主乃 Star Success 之直接或間接全資附屬公司，因此乃本集團之關連人士。因此，該項交易構成本集團之關連交易。

關連交易(續)

本集團及新創建已於二零零三年八月十四日發表聯合公告，表明根據新渡輪(澳門)之未經審核備考合併損益賬，以及由於香港爆發非典型肺炎帶來之不利影響，船舶經營溢利與擔保款項出現差額。根據新渡輪(澳門)之未經審核財務報表，於二零零三年六月三十日，有關差額為8.5百萬港元。

新創建已獲聯交所授出有條件豁免，毋須就上述交易(根據上市規則之定義構成關連交易)嚴格遵守上市規則第14章之規定。本公司之獨立非執行董事已審閱該等交易，並確認：

- (a) 該等交易乃於本公司之日常業務過程中訂立；
- (b) 該等交易乃按照一般商業條款及公平基準訂立；
- (c) 該等交易乃(倘訂有監管該等交易之協議)根據監管協議之條款訂立，或(倘無該等協議)按照不遜於獨立第三方所獲得或提供之條款訂立；
- (d) 該等交易乃按照對本公司股東而言屬公平合理之條款訂立；及
- (e) 該等交易乃於聯交所同意之最低金額範圍內訂立。

- (26) 一項買賣協議已於二零零三年三月二十六日訂立，訂約方為(i) Wealthy Century Group Limited(「Wealthy Century」)乃本公司之間接全資附屬公司作為賣方及(ii)本公司作為賣方之擔保人及(iii) Yass Pacific Corporation(「Yass Pacific」)作為買方及(iv)高忠麟先生，Wide Ocean Investment Limited(「Wide Ocean」)之董事及 Yass Pacific 之唯一實益擁有人(「高先生」)作為買方之擔保人，內容關於 Wealthy Century 向 Yass Pacific 出售其於 Wide Ocean 之全部5,007股股份，佔 Wide Ocean 已發行股本50.1%，連同 Wealthy Century 墊付予 Wide Ocean 及其附屬公司之貸款，於二零零二年九月十五日之本金及利息總額約為10.4百萬港元，總代價為244.2百萬港元，另加額外利息金額。

Wide Ocean 為本公司附屬公司，由 Wealthy Century 及 Yass Pacific 分別擁有50.1%及49.9%權益。因此，Yass Pacific 為 Wide Ocean 主要股東。因此，根據上市規則第14.23(1)條，該買賣協議構成一項關連交易。

- (27) Global Perfect 根據一項於一九九七年三月二十七日訂立之貸款協議，獲一間銀行給予一項為期七年、款額最高達300.0百萬港元之貸款額度，新世界中國於二零零三年四月七日就 Global Perfect 在該項貸款項下需承擔之全數責任及負債，提供公司擔保。Global Perfect 由新世界中國與周大福各擁有50.0%權益。自一九九七年三月二十七日起，周大福已就該項貸款提供全數擔保。

周大福被視作本集團之關連人士。故根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，新世界中國提供上述擔保構成本集團之關連交易。

關連交易 (續)

(28) 於二零零三年七月八日，新世界基建就北京諾美亞生物科技有限公司之公司章程細則所述之總投資額及註冊資本（分別為0.1百萬美元約1.2百萬港元），提供財務支持承諾。北京諾美亞生物科技有限公司為 NoveMed Group Ltd. 於中國設立之外商獨資企業。NoveMed Group Ltd. 為新世界基建間接持有65.0%權益之附屬公司，在該公司的主要股東之中，並無新世界基建之關連人士。

(29) 於二零零三年六月三十日，本公司向直接擁有56.0%股權之附屬公司 Spark Investment Limited 提供合共634.7百萬港元之墊款用以發展新界西貢大埔仔之地產項目。該款項無抵押及須付香港銀行同業拆息加3.0%。於本年度內，本公司於該墊款共收取32.4百萬港元之利息。

該墊款並非依股東於該地產項目之持股比例作出，因此，根據上市規則，該交易被視為關連交易。

(30) 截至二零零三年六月三十日，新創建已墊款予新永明裝飾材料有限公司合共8.2百萬港元，新創建持有該公司70.0%之間接權益。該筆墊款為無抵押，並按香港優惠利率加1.0%計息。年內，新創建已就上述墊款收取利息合共0.2百萬港元。

(31) 本集團之全資附屬公司新世界金融有限公司與 Sexon Enterprises Limited 截至二零零三年六月三十日向新世界中國提供總額2,484.2百萬港元（二零零二年：2,886.0百萬港元）之貸款。此等貸款為無抵押貸款，年息率由香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加0.5%，此貸款須於二零零四年六月至二零零六年十二月間償還。截至二零零三年六月三十日止年度，此等附屬公司向新世界中國所收取之利息為39.2百萬港元（二零零二年：74.1百萬港元）。

除上述之披露外，年內與有關連人士進行之重大交易（不構成關連交易）摘要已於賬目附註33項內披露。

董事於股份、相關股份及債券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存之登記冊所載，各董事及其聯繫人於二零零三年六月三十日持有本公司或其任何相聯法團之股份，相關股份及債券如下：

(A) 於股份之好倉

身份	股份數目					總數	佔股權 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益			
新世界發展有限公司 (普通股每股面值1.00港元)							
利國偉博士	受控制公司之權益及 慈善基金信託人委員	—	—	3,665,865	253,321	3,919,186	0.18
何添博士	實益擁有人	1,805,813	—	—	—	1,805,813	0.08
冼為堅博士	實益擁有人 及配偶權益	3,363,363	33,642	—	—	3,397,005	0.15
梁志堅先生	實益擁有人	23,253	—	—	—	23,253	—
陳錦靈先生	實益擁有人	96,669	—	—	—	96,669	—
周桂昌先生	實益擁有人	20,818	—	—	—	20,818	—
Dragon Fortune Limited (普通股每股面值1.00美元)							
鄭家成先生	受控制公司之權益	—	—	15,869	—	15,869	27.41
HH Holdings Corporation (普通股每股面值1.00港元)							
冼為堅博士	實益擁有人	42,000	—	—	—	42,000	7.00
陳錦靈先生	實益擁有人	15,000	—	—	—	15,000	2.50
Master Services Limited (普通股每股面值0.01美元)							
梁志堅先生	實益擁有人	16,335	—	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生	實益擁有人	16,335	—	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	實益擁有人	16,335	—	—	—	16,335	1.63
新世界中國地產有限公司 (普通股每股面值0.10港元)							
陳錦靈先生	實益擁有人	100,000	—	—	—	100,000	0.01
周桂昌先生	實益擁有人	126	—	—	—	126	—

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

(A) 於股份之好倉(續)

	身份	股份數目				總數	佔股權 概約百分比
		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益		
新世界基建有限公司							
(普通股每股面值1.00港元)							
鄭家純博士	配偶權益	—	1,000,000	—	—	1,000,000	0.11
何添博士	實益擁有人	148	—	—	—	148	—
冼為堅博士	實益擁有人及 配偶權益	5,594	53	—	—	5,647	—
梁仲豪先生	實益擁有人	262	—	—	—	262	—
陳錦靈先生	實益擁有人	6,800	—	—	—	6,800	—
新世界新城有限公司							
(普通股每股面值1.00港元)							
鄭家成先生	受控制公司之權益	—	—	300	—	300	30.00
新創建集團有限公司							
(普通股每股面值1.00港元)							
鄭家純博士	配偶權益	—	587,000	—	—	587,000	0.03
冼為堅博士	受控制公司之權益	—	—	32,224,060	—	32,224,060	1.81
鄭家成先生	實益擁有人	2,989,700	—	—	—	2,989,700	0.17
梁仲豪先生	實益擁有人	153	—	—	—	153	—
梁志堅先生	實益擁有人	3,946,238	—	—	—	3,946,238	0.22
陳錦靈先生	實益擁有人及 受控制公司之權益	3,991	—	10,254,321	—	10,258,312	0.58
周桂昌先生	實益擁有人	2,264,652	—	—	—	2,264,652	0.13
新城集團有限公司							
(普通股每股面值1.00港元)							
鄭家成先生	配偶權益及 受控制公司之權益	—	80,000	3,570,000	—	3,650,000	45.63
YE Holdings Limited							
(普通股每股面值1.00港元)							
梁志堅先生	實益擁有人	37,500	—	—	—	37,500	1.50

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

根據新世界中國、新世界基建及新創建各自所頒佈之購股權計劃，可授予新世界中國、新世界基建或新創建各自之董事及職員購股權以認購新世界中國、新世界基建或新創建之股份。本公司若干董事將有認購新世界中國或新世界基建各自購股權之個人權益。

新世界中國購股權計劃

二零零零新世界中國購股權計劃已於該公司二零零二年十一月二十六日舉行之股東週年大會(「二零零二年股東週年大會」)屆滿。根據二零零零新世界中國購股權計劃之條款，任何於屆滿前獲授予該計劃之購股權將繼續有效及仍可行使。新世界中國於二零零二年股東週年大會遵守由上市規則有關條文採納一項新購股權計劃。截至二零零三年六月三十日止年度，根據新購股權計劃概無任何新世界中國董事或僱員獲授予購股權。

根據上市規則新世界中國購股權計劃概要披露如下：

	二零零零年購股權計劃	二零零二年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國及其任何附屬公司僱員(包括執行董事)之獎勵。	提供機會讓新世界中國及其任何附屬公司的僱員(包括執行董事)獲得新世界中國股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國及其任何附屬公司全職僱員(包括任何董事)。	新世界中國及其任何附屬公司全職僱員(包括任何董事)。
根據計劃可供發行之股份總數及於新世界中國之年報日期已發行股本百分比	根據二零零零年購股權計劃，新世界中國授出之購股權乃代表可認購該公司之股份65,745,200股之權利，佔新世界中國之年報日期已發行股本約4.4%。 根據二零零零年購股權計劃將不會進一步授出購股權。	根據二零零二年購股權計劃，新世界中國授出之購股權乃代表可認購該公司之股份3,558,400股之權利。該公司亦可以進一步授出購股權認購該公司之股份144,636,029股之權利，佔新世界中國已發行股本約9.8%。
各計劃項下參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%，除非獲新世界中國股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份之期間	由新世界中國董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。	由新世界中國董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月

新世界中國購股權計劃(續)

	二零零零年購股權計劃	二零零二年購股權計劃
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界中國之董事會釐訂，惟須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份於聯交所之平均收市價80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界中國之董事會釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)香港聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日香港聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃剩餘期間	二零零零年購股權計劃將自採納日期(即二零零零年十二月十八日)起計10年期間內有效及生效。	二零零二年購股權計劃將自採納日期(即二零零二年十一月二十六日)起計10年期間內有效及生效。

授予董事之購股權

董事姓名	現金代價 每股(港元)	授予日期	可行使期間	購股權數目 每股行使價1.955港元	
				二零零二年 七月一日結存	二零零三年 六月三十日結存
鄭家純博士	10.0	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	5,000,000 ⁽¹⁾
鄭家成先生	10.0	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	2,500,000 ⁽¹⁾
梁志堅先生	10.0	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	500,000 ⁽¹⁾
陳錦靈先生	10.0	二零零一年二月九日	二零零二年三月十日至 二零零六年三月九日 ⁽²⁾	400,000	400,000 ⁽¹⁾
周桂昌先生	10.0	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	500,000 ⁽¹⁾
				8,900,000	8,900,000

(1) 附註(2)所述外，購股權可由接納各購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往年度結轉之任何尚未行使購股權。

(2) 購股權可於餘下行使期四年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目為該有關購股權於開始行使日期時結存之25.0%。

(3) 截至二零零三年六月三十日止年內，概無新世界中國董事行使任何購股權。

新世界中國購股權計劃(續)

授予僱員之購股權

授予日期	現金代價 每股 港元	購股權數目					每股 行使價 港元
		於二零零二年		於二零零三年			
		七月一日 尚餘數目	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	六月三十日 尚未行使	
二零零零年購股權計劃							
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	10.0	38,927,600	—	(42,400) ⁽²⁾	(2,911,600)	35,973,600	1.955
二零零一年五月二日至 二零零一年五月二十九日	10.0	458,400	—	—	—	458,400	2.605
二零零一年六月二十九日至 二零零一年七月二十六日	10.0	2,328,000	—	—	—	2,328,000	3.192
二零零一年八月三十一日至 二零零一年九月二十七日	10.0	2,130,000	—	—	—	2,130,000	2.380
二零零二年三月二十六日至 二零零二年四月二十二日	10.0	2,067,600	—	—	(524,400)	1,543,200	2.265
		45,911,600	—	(42,400)	(3,436,000)	42,433,200	
二零零二年購股權計劃							
二零零三年一月三日至 二零零三年一月三十日	10.0	—	1,344,000 ⁽³⁾	—	—	1,344,000	1.33
二零零三年五月十二日至 二零零三年六月六日	10.0	—	2,214,400 ⁽³⁾	—	—	2,214,400	1.00
		—	3,558,400	—	—	3,558,400	

(1) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。

(2) 於緊接購股權行使日期前股份之加權平均收市價為2.05港元。

(3) 於緊接二零零三年一月三日及二零零三年五月十二日(授出日期)前之股份收市價分別為每股1.33港元及1.00港元。

按柏力克一舒爾斯期權定價模式計算，於年內授出每股行使價1.33港元及1.00港元之購股權之公平價值估計分別為0.49港元及0.59港元。有關價值乃按照無風險折現年率0.975%，經參考外匯基金票據現行之息率及一年期間之歷史波動比率0.5計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克一舒爾斯期權定價模式乃用於估計並無授予限制及可全數轉讓之可買賣購股權之公平價值。此外，該期權價格公式需要加入極具主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。由於年內所授出購股權之特點與公開買賣之期權之特點有重大差異，而所加入之主觀性項目之變動亦可能對估計之公平價值構成重大影響，柏力克一舒爾斯期權定價模式未必能夠可靠地計算購股權之公平價值。

新世界基建購股權計劃

根據新世界基建於一九九七年十月三日及二零零一年十二月六日分別採納一九九七年購股權計劃及二零零一年購股權計劃，可授予該公司之董事及職員購股權以認購新世界基建之股份。於採納二零零一年購股權計劃後，並無授出購股權。

根據上市規則新世界基建購股權計劃概要披露如下：

	一九九七年購股權計劃	二零零一年購股權計劃
計劃目的	作為新世界基建及其任何附屬公司僱員（包括任何董事）之獎勵。	提供機會讓新世界基建及其任何附屬公司的僱員（包括任何董事）獲得新世界基建股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界基建及其任何附屬公司全職僱員（包括任何董事）。	新世界基建及其任何附屬公司全職僱員（包括任何董事）。
根據計劃可供發行之股份總數及於新世界基建之年報日期已發行股本百分比	6,352,800股股份（約佔新世界基建之年報日期已發行股本約0.7%）已發行購股權尚未行使。 於採納二零零一年購股權計劃後將不會根據一九九七年購股權計劃進一步授出購股權。	根據二零零一年購股權計劃及新世界基建任何其他計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可予發行之股份總數不得超過採納二零零一年購股權計劃當日之已發行股份10.0%（即85,533,125股（10.0%限額），約佔新世界基建之已發行股本8.98%）。10.0%限額可於獲新世界基建股東批准後更新。 所有根據二零零一年購股權計劃及任何其他計劃已授出而尚未行使之購股權獲悉數行使時可予發行的股份數目最多不得超過不時已發行股份30.0%。 自採納二零零一年購股權計劃以來，並無授出任何購股權。
各計劃項下參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%，除非獲新世界基建股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份之期間	由新世界基建董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後6個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。	由新世界基建董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計7年，並於該7年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有之最短期間	6個月	1個月

新世界基建購股權計劃(續)

	一九九七年購股權計劃	二零零一年購股權計劃
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界基建之董事會釐訂，須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份於聯交所之平均收市價80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界基建之董事會釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃剩餘期間	一九九七年購股權計劃將自採納日期(即一九九七年十月三日)起計10年期間內有效及生效。	二零零一年購股權計劃將自採納日期(即二零零一年十二月六日)起計10年期間內有效及生效。

授予本公司董事之購股權

董事姓名	每股現金代價 港元	授予日期	購股權數目			每股行使價 港元
			二零零二年 七月一日結存	已於年內失效	二零零三年 六月三十日結存	
鄭家純博士	10.0	一九九八年十二月二日	600,000	—	600,000 ⁽¹⁾	10.20
		一九九八年十二月二日	2,400,000	—	2,400,000 ⁽²⁾	12.00
鄭家成先生 [#]	10.0	一九九八年十二月一日	120,000	(120,000)	— ⁽¹⁾	10.20
		一九九八年十二月一日	480,000	(480,000)	— ⁽²⁾	12.00
梁志堅先生 [#]	10.0	一九九八年十二月八日	120,000	(120,000)	— ⁽¹⁾	10.20
		一九九八年十二月八日	480,000	(480,000)	— ⁽²⁾	12.00
陳錦靈先生 [#]	10.0	一九九八年十二月九日	200,000	(200,000)	— ⁽¹⁾	10.20
		一九九八年十二月九日	800,000	(800,000)	— ⁽²⁾	12.00
			5,200,000	(2,200,000)	3,000,000	

[#] 已於二零零三年一月十七日請辭新世界基建董事。

新世界基建購股權計劃(續)

授予僱員之購股權

授予日期	每股現金代價 港元	購股權數目				二零零三年 六月三十日 結存	每股 行使價 港元
		二零零二年 七月一日結存	於 年內授予	已於 年內行使	已於 年內失效		
一九九八年十一月 十八日至 一九九九年 九月二十三日	10.0	1,482,000	—	—	(879,200)	602,800 ⁽³⁾	10.2
一九九八年十一月 十八日至 一九九九年 九月二十三日	10.0	7,191,000	—	—	(4,441,000)	2,750,000 ⁽⁴⁾	12.0
		8,673,000	—	—	(5,320,200)	3,352,800	

(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) 分為三組，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年七月一日至二零零四年六月一日。

(3) 分為三組，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年七月一日至二零零四年六月一日，行使期由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日，其中240,000購股權之行使期由二零零零年七月一日至二零零五年六月一日。

(4) 其中960,000購股權分三組，行使期分別由二零零一年、二零零二年及二零零三年七月一日至二零零五年六月一日。

(5) 截至二零零三年六月三十日止年內，概無新世界基建董事行使購股權。

新創建購股權計劃

於一九九七年四月十一日，新創建採納一項購股權計劃(「一九九七年購股權計劃」)，據此，新創建董事可酌情向新創建及其附屬公司執行董事或全職僱員授出認購該公司普通股之購股權。於二零零一年上市規則第十七章修訂後，新創建於二零零一年十二月六日採納新購股權計劃(「二零零一年購股權計劃」)，其後該計劃之若干條文經該公司於二零零三年三月十二日召開之股東大會修改及批准。根據二零零一年購股權計劃，新創建董事可酌情向該計劃界定之任何合資格人士授出認購該公司普通股之購股權。新創建並無授予股權予本公司之董事。

新創建購股權計劃(續)

根據上市規則新創建購股權計劃之概要披露如下：

	一九九七年購股權計劃	二零零一年購股權計劃
計劃目的	作為對新創建或其任何附屬公司執行董事及僱員之獎勵	作為對新創建董事及僱員過往服務或表現之獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為該集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對該集團發展有價值之高質素人員及增強企業認同感。
計劃參與人士	新創建或其附屬公司之執行董事或全職僱員	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none"> (i) 任何合資格僱員； (ii) 新創建及其任何附屬公司或任何被投資實體(「被投資實體」)之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)； (iii) 新創建任何成員公司或任何被投資實體之任何貨品或服務供應商； (iv) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體之任何顧客； (v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務之任何人士或實體； (vi) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體之任何股東或該集團任何成員公司或任何被投資實體發行之任何證券之持有人； (vii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域之任何專業或其他顧問或諮詢人士；及 (viii) 與新創建集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作之任何合營企業、夥伴或業務聯盟。

新創建購股權計劃(續)

	一九九七年購股權計劃	二零零一年購股權計劃
根據計劃可發行之股份總數及於新創建之年報日期已發行股本之百分比	新創建已根據該計劃授出可認購2,000,000股股份之購股權。該計劃於二零零零年四月十一日屆滿，不再行據此授出購股權。	新創建集團之股東已於二零零三年三月十二日批准更新根據購股權計劃授出購股權之10.0%一般限額。因此，新創建可根據該計劃授出最多可認購178,075,900股新創建股份之購股權。 於二零零三年七月二十一日，新創建向若干合資格人士授出可認購41,497,000股新創建股份之購股權。因此，根據該計劃可撥行之股份總數為136,578,900股，佔於新創建集團之年報日期已發行股本約7.7%。
各計劃項下參與人士之最高配額	任何合資格人士獲授予之購股權所涉及之普通股數目合共不得超過根據一九九七年購股權計劃可能授出之購股權所涉及之普通股總數之25.0%。	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予之購股權獲行使已發行及將發行之普通股總數(包括已行使及未行使之購股權)不得超過新創建已發行普通股本之1.0%。
根據購股權須認購股份之期間	按新創建董事指明期間之任何時間，不得超過授出購股權之日起10年。	按新創建董事指明期間之任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有之最短期間	由新創建董事釐定之任何期間	由新創建董事釐定之任何期間
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	無	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐定行使價之基準	行使價由新創建董事釐定，須等於普通股之面值或不低於緊接授出日期前5個交易日普通股在聯交所每日報價表所報收市價平均值之80.0%(以較高者為準)。	行使價由新創建董事釐定，最低為授出日期普通股在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前5個交易日普通股在聯交所每日報價表所報之收市價之平均值(以較高者為準)。
計劃剩餘期間	一九九七年購股權計劃於二零零零年四月十一日屆滿。	二零零一年購股權計劃自獲採納之日(即二零零一年十二月六日)起有效期為期10年。

新創建購股權計劃(續)

授予日期	每股現金代價 港元	購股權數目				二零零三年 六月三十日 結存	每股 行使價 港元
		二零零二年 七月一日結存	於 年內授予	已於 年內行使	已於 年內失效		
一九九九年 五月十一日	—	2,100,000	—	—	(200,000)	1,900,000 ⁽²⁾	6.93
一九九九年 五月十一日	—	100,000	—	—	—	100,000 ⁽³⁾	6.93
二零零零年 二月十六日	—	200,000	—	—	(200,000)	— ⁽⁴⁾	6.93
		2,400,000	—	—	(400,000)	2,000,000	

- (1) 於二零零二年二月十日，新創建每十股每股面值0.1港元之普通股合併為一股每股面值1.0港元之普通股。因此，於二零零二年七月一日尚未行使之購股權數目亦已相應作出調整。
- (2) 分為四批，行使期分別由一九九九年十一月五日、二零零一年五月五日、二零零二年五月五日及二零零三年五月五日、至二零零四年十一月四日(首尾兩天包括在內)。
- (3) 可分五批行使，行使期分別自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、二零零三年五月五日及二零零四年五月五日至二零零四年十一月四日(首尾兩天包括在內)。
- (4) 分為四批，行使期分別由二零零零年八月十六日、二零零二年二月十六日、二零零三年二月十六日及二零零四年二月十六日，至二零零五年八月十五日(首尾兩天包括在內)。
- (5) 年內上述僱員概無行使新創建之購股權。

證券上市規則第19項應用指引

於年結日，本集團為聯營公司及共同控制實體（統稱「聯屬公司」）提供之貸款及擔保詳情如下：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
聯屬公司欠款	18,184.5	21,739.0
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	6,118.3	4,218.7
股本注資承擔	1,337.4	1,291.6
	25,640.2	27,249.3

- (a) 於結算日，上述為聯屬公司提供之財政資助合共佔本集團綜合資產淨值之55.6%（二零零二年：50.8%）。並無單一實體接受本集團之財政援助超越本集團之綜合淨資產25.0%。
- (b) 除上述披露外，本集團若干附屬公司及共同控制實體就共同發展香港九號貨櫃碼頭，與第三方作出有關泊位交換及融資的協議。新創建已就附屬公司及共同控制實體的該等承擔作出提供額外資金擔保。倘新創建需履行該擔保責任，有關責任以5,120.0百萬港元（二零零二年：5,120.0百萬港元）為限。根據新創建之附屬公司及其一聯營公司於二零零一年十月十一日簽署認購合約之條款，新創建將實則擁有13.0%權益之共同控制實體出售，該聯營公司協議就該擔保責任向新創建之附屬公司作出反擔保，最高款額約為3,022.0百萬港元。
- (c) 根據上市證券規則應用指引19第3.10段之規定，本公司須在年報中載附其聯屬公司之備考合併資產負債表，當中應包括資產負債表的主要分類項目，並列出本公司在各聯屬公司之應佔權益。由於本公司持有之有聯屬公司繁多，故認為編製備考合併資產負債表並不可行亦無實際意義，該等資料亦可能造成誤導。本公司已向聯合交易所申請豁免並獲得接納，現提供下段資料以作替代。
- (d) 截至二零零三年六月三十日，本集團之聯屬公司公佈之合併借貸包括欠負本集團之款項、資本性承擔及或然負債分別約為60,719.0百萬港元、3,654.9百萬港元及1,309.4百萬港元（二零零二年：69,331.6百萬港元、3,339.7百萬港元及1,371.0百萬港元）。