

# 董事會報告

董事會謹此提呈其報告連同本集團截至2004年6月30日止年度之經審核賬目。

## 主要業務及按地區劃分之業務分析

本公司之主要業務為投資控股。

其附屬公司之主要業務包括：

- (i) 投資及／或經營設施、建築機電、交通運輸、金融及環境服務業務；
- (ii) 發展、投資、經營及／或管理收費公路、高速公路、橋樑及隧道、發電廠、水務及廢物處理廠；及
- (iii) 發展、投資、經營及管理貨櫃裝卸、物流及倉儲業務。

本集團於2004財政年度按業務及地區劃分之表現分析載於賬目附註2。

## 業績及分派

本集團於2004財政年度之業績及本公司與本集團於2004年6月30日之財務狀況載於第66至127頁之賬目內。

董事會建議派付末期股息每股0.25港元(2003: 0.20港元)，連同於2004年4月30日派發之中期股息每股0.15港元(2003: 無)，2004財政年度股息合共為每股0.40港元(2003: 0.20港元)，而分派總額則為7.187億港元(2003: 3.676億港元)。待股東於2004年12月6日舉行之本公司股東週年大會批准末期股息後，預期將會向於2004年12月6日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息。

本公司將於2004年12月1日(星期三)至2004年12月6日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，在此期間內不會辦理任何股份過戶事宜。本公司將約於2004年12月15日(星期三)向股東寄發股息單。為了符合獲派末期股息之資格，所有填妥之過戶表格，連同有關股票最遲須於2004年11月30日(星期二)下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

## 附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情載於賬目附註38。

## 共同控制實體及聯營公司

本集團之主要共同控制實體及聯營公司之詳情分別載於賬目附註40及39。

# 董事會報告

## 儲備

本公司及本集團於2004財政年度內之儲備變動詳情載於賬目附註25。

## 可供分派儲備

於2004年6月30日，本公司可供分派之儲備為8.928億港元。此外，本公司之股份溢價賬為71.88億港元，此款額可以繳足股款紅股方式分派。

## 捐款

本集團於2004財政年度內作出慈善捐款390萬港元（2003：10萬港元）。

## 固定資產

本公司及本集團固定資產於2004財政年度內之變動詳情載於賬目附註12。

## 股本

本公司股本於2004財政年度內之變動詳情載於賬目附註24。

## 可換股債券

本公司之全資附屬公司NWSH Capital Finance Limited於2004財政年度內發行了本金額合共13.50億港元之零息擔保可換股債券。該等債券由本公司作擔保，可於2004年5月27日或之後至2009年4月11日前，隨時按兌換價每股13.63港元，兌換本公司股本中每股面值1.00港元之股份。

董事認為，發行該等債券可強化本集團的資本基礎。

## 優先購買權

本公司之章程細則或百慕達法例均無有關本公司須按比例向現有股東發售新股之優先購買權條款。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於2004財政年度內並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於2004財政年度內概無購買或出售任何本公司之上市證券。

## 主要客戶及供應商

於2004財政年度，本集團之首五大客戶及供應商應佔營業額及採購額總額分別佔本集團營業額及採購額總額不足30%。

## 管理合約

本公司於2004財政年度內並無訂立亦無存有任何有關本公司全部或任何主要部分業務之管理或行政合約。

## 董事

本公司於2004財政年度內及直至本報告刊發日期之董事如下：

### 執行董事：

鄭家純博士  
杜惠愷先生  
陳錦靈先生  
黃國堅先生  
林煒瀚先生  
張展翔先生 (於2003年10月1日獲委任)  
曾蔭培先生 (於2004年6月10日獲委任)

### 非執行董事：

維爾·卡馮伯格先生  
杜顯俊先生  
黎慶超先生 (於2004年9月28日由獨立非執行董事改任為非執行董事)  
楊昆華先生  
(維爾·卡馮伯格先生之替任董事)  
鄭志強先生\*  
鄭維志先生\*  
石禮謙先生\* (於2004年9月28日獲委任)  
王見秋先生\* (於2003年8月1日辭任)

\* 獨立非執行董事

根據本公司之章程細則，曾蔭培、石禮謙、杜顯俊、黎慶超及鄭志強諸位先生將於即將舉行之股東週年大會上退任，且符合資格並願意膺選連任。

## 董事於合約之權益

除集團內公司間訂立之合約外，本公司及其任何附屬公司均無訂立任何於2004財政年度年結日或於該年度內任何時間生效且本公司董事直接或間接擁有權益之其他重大合約。

# 董事會報告

## 董事之服務合約

除上文披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

## 董事於競爭業務之權益

於2004財政年度內及直至本報告刊發日期，根據上市規則，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有如下權益：

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
鄭家純博士	周大福企業有限公司 旗下集團	投資巴士服務業務	董事
	香港興業國際集團有限公司 旗下集團	建築及物業管理	董事
	信德集團有限公司旗下集團	投資渡輪服務業務	董事
	Tamman Developments Limited	投資機場經營業務	董事
陳錦靈先生	清遠市僑遠發電廠有限公司	經營發電廠	董事
林焯瀚先生	惠記集團有限公司旗下集團	建築機電	董事

## 董事購買股份或債權證之權利

除下文「董事及主要行政人員於證券之權益」一節所披露之權益外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於2004財政年度內概無訂立任何安排，致使本公司之董事或主要行政人員或彼等各自之配偶、未滿十八歲之子女或彼等之聯繫人士可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

## 董事及主要行政人員於證券之權益

於2004年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所記錄，董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中擁有以下權益：

### (a) 於本公司股份之權益

姓名	股份數目				總計	佔本公司 於2004年 6月30日 已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益			
鄭家純博士	1,000,000	587,000 <sup>(1)</sup>	—	1,587,000	0.09%	
杜惠愷先生	666,666	—	826,000 <sup>(2)</sup>	1,492,666	0.08%	
陳錦靈先生	670,657	—	10,254,321 <sup>(3)</sup>	10,924,978	0.61%	
黃國堅先生	3,601,681	2,650,051 <sup>(4)</sup>	—	6,251,732	0.35%	
林煒瀚先生	502,466	—	265,139 <sup>(5)</sup>	767,605	0.04%	
張展翔先生	258,700	—	—	258,700	0.01%	
鄭志強先生	200,000	—	—	200,000	0.01%	
鄭志鵬博士	176,759	—	—	176,759	0.01%	

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士之配偶持有。
- (2) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司持有。
- (3) 該等股份由陳錦靈先生持有50%股本權益之公司持有。
- (4) 該等股份由黃國堅先生之配偶持有。
- (5) 該等股份由林煒瀚先生全資擁有之公司持有。
- (6) 上述所有權益均為好倉。

# 董事會報告

## 董事及主要行政人員於證券之權益 (續)

### (b) 於本公司相聯法團股份之權益

	股份數目／註冊資本額			總計	佔2004年 6月30日 已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
<b>新世界發展有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
陳錦靈先生	135,335	—	—	135,335	0.00%
鄭志強先生	30,000	—	—	30,000	0.00%
張展翔先生	60,652	—	—	60,652	0.00%
鄭志鵬博士	1,400	—	—	1,400	0.00%
<b>新世界信息科技有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	1,000,000 <sup>(1)</sup>	—	1,000,000	0.11%
杜惠愷先生	—	—	12,000,000 <sup>(2)</sup>	12,000,000	1.26%
陳錦靈先生	6,800	—	—	6,800	0.00%
張展翔先生	100,000	—	—	100,000	0.01%
鄭志鵬博士	200	—	—	200	0.00%
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
杜惠愷先生	700,000	—	—	700,000	0.05%
陳錦靈先生	100,000	—	—	100,000	0.01%
<b>豐盛地產發展(上海)有限公司</b>					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000美元 <sup>(3)</sup>	3,000,000美元	30.00%
<b>HH Holdings Corporation</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000	2.50%
<b>Master Services Limited</b>					
(每股面值0.01美元之普通股)					
陳錦靈先生	16,335	—	—	16,335	1.63%
黃國堅先生	44,915	—	—	44,915	4.49%

**董事及主要行政人員於證券之權益** (續)**(b) 於本公司相聯法團股份之權益** (續)

	股份數目／註冊資本額				佔2004年 6月30日 已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
<b>南京新世界長江儀器有限公司</b>					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	人民幣 5,357,275元 <sup>(3)</sup>	人民幣 5,357,275元	21.18%
<b>南京新麗都房地產開發有限公司</b>					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	21,000,000港元 <sup>(4)</sup>	21,000,000港元	35.00%
<b>華美達地產有限公司</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 <sup>(2)</sup>	200	20.00%
<b>上海局一房地產發展有限公司</b>					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	人民幣 105,000,000元 <sup>(4)</sup>	人民幣 105,000,000元	30.00%
<b>大福證券集團有限公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
黃國堅先生	—	390,000 <sup>(5)</sup>	—	390,000	0.08%
<b>惠記集團有限公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
林煒瀚先生	500,000	—	—	500,000	0.06%
鄭志鵬博士	500,000	—	—	500,000	0.06%

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士之配偶持有。
- (2) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司持有。
- (3) 該等權益乃杜惠愷先生全資擁有之公司所持有之股權。
- (4) 該等權益乃杜惠愷先生全資擁有之公司所持有之參與權益。
- (5) 該等股份由黃國堅先生之配偶持有。
- (6) 上述所有權益均為好倉。

# 董事會報告

## 董事及主要行政人員於證券之權益 (續)

### (c) 於本公司相關股份之權益－購股權

於2004年6月30日，本公司下列董事及主要行政人員於可認購本公司股份之購股權中擁有個人權益：

姓名	授出日期	購股權數目				於2004年 6月30日 結餘	行使期 (附註)	每股 行使價 港元
		於2003年 7月1日 結餘	年內授出	年內行使	年內失效			
鄭家純博士	2003年7月21日	—	3,000,000	1,000,000	—	2,000,000	(1)	3.725
杜惠愷先生	2003年7月21日	—	2,000,000	666,666	—	1,333,334	(1)	3.725
陳錦靈先生	2003年7月21日	—	2,000,000	666,666	—	1,333,334	(1)	3.725
黃國堅先生	2003年7月21日	—	1,400,000	466,666	—	933,334	(1)	3.725
林煒瀚先生	2003年7月21日	—	1,400,000	466,666	—	933,334	(1)	3.725
張展翔先生	1999年5月11日	300,000	—	—	—	300,000	(2)	6.930
	2003年7月21日	—	600,000	200,000	—	400,000	(1)	3.725
維爾·卡馮伯格先生	2003年7月21日	—	600,000	—	—	600,000	(3)	3.725
杜顯俊先生	2003年7月21日	—	600,000	200,000	—	400,000	(1)	3.725
鄺志強先生	2003年7月21日	—	600,000	200,000	—	400,000	(1)	3.725
鄭維志先生	2003年7月21日	—	600,000	—	—	600,000	(3)	3.725
黎慶超先生	2003年7月21日	—	600,000	200,000	—	400,000	(1)	3.725
鄭志鵬博士	2003年7月21日	—	300,000	—	—	300,000	(3)	3.725

附註：

- (1) 分為兩批，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日(包括首尾兩天)。
- (2) 分為四批，行使期分別由1999年11月5日、2001年5月5日、2002年5月5日及2003年5月5日，至2004年11月4日(包括首尾兩天)。
- (3) 分為三批，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日，至2008年7月20日(包括首尾兩天)。
- (4) 緊接2003年7月21日(授出日期)前每股股份之收市價為3.6港元，各董事或主要行政人員就該日獲授之購股權而付出之現金代價為10港元。
- (5) 股份於緊接購股權獲行使之日前之加權平均收市價為9.47港元。
- (6) 上述所有權益均為好倉。

## 董事及主要行政人員於證券之權益 (續)

### (d) 於本公司相聯法團相關股份之權益－購股權

#### (i) 新世界中國地產有限公司 (「新世界中國地產」)

根據本公司之同系附屬公司新世界中國地產之購股權計劃，下列本公司之董事，於2004財政年度內亦為新世界中國地產之董事，在可認購新世界中國地產股份之購股權中擁有個人權益，彼等獲授購股權之詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	每股行使價為 1.955港元之購股權	
			於2003年 7月1日 結餘	於2004年 6月30日 結餘
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日 <sup>(1)</sup>	5,000,000	5,000,000
杜惠愷先生	2001年2月8日	2002年3月9日至 2006年3月8日 <sup>(2)</sup>	2,800,000	2,800,000
陳錦靈先生	2001年2月9日	2002年3月10日至 2006年3月9日 <sup>(2)</sup>	400,000	400,000

附註：

- (1) 除附註(2)註明者外，購股權可由每次接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計五年內行使，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(連同過往年度結轉之任何尚未行使購股權)之20%。
- (2) 購股權可於餘下之四年行使期內行使，惟於一年內可行使之購股權之數目上限，為各行使期開始當日所持購股權餘額之25%。
- (3) 各董事就每次獲授購股權而支付之現金代價為10港元。
- (4) 上述所有權益均為好倉。

上述董事於2004財政年度內年內並無行使新世界中國地產之購股權。

#### (ii) 新世界信息科技有限公司 (「新世界信息科技」)

根據本公司同系附屬公司新世界信息科技之購股權計劃，下列本公司董事亦為新世界信息科技之董事，於2004財政年度內在可認購新世界信息科技股份之購股權(已於2004年6月2日失效)中擁有個人權益，詳情如下：

姓名	授出日期	每股行使價10.20港元 之購股權 <sup>(1)</sup>		每股行使價12.00港元 之購股權 <sup>(2)</sup>	
		於2003年 7月1日 之結餘	於2004年 6月30日 之結餘	於2003年 7月1日 之結餘	於2004年 6月30日 之結餘
鄭家純博士	1998年12月2日	600,000	—	2,400,000	—

附註：

- (1) 行使期由1999年7月1日至2004年6月1日。
- (2) 分為三批，行使期分別由2000年7月1日、2001年7月1日及2002年7月1日，至2004年6月1日。
- (3) 上述董事就獲授購股權而支付之現金代價為10港元。
- (4) 上述所有權益均為好倉。

上述董事於2004財政年度內並無行使新世界信息科技之購股權。

# 董事會報告

## 董事及主要行政人員於證券之權益 (續)

### (d) 於本公司相聯法團相關股份之權益 – 購股權 (續)

#### (iii) 惠記集團有限公司 (「惠記」)

根據本公司之聯營公司惠記之購股權計劃，下列本公司董事及主要行政人員亦為惠記之董事，在可認購惠記股份之購股權中擁有個人權益，詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	每股行使價0.34港元之購股權		
			於2003年 7月1日 之結餘	年內行使	於2004年 6月30日 之結餘
林煒瀚先生	2000年 11月29日	2001年11月29日至 2004年11月28日	500,000	500,000	—
鄭志鵬博士	2000年 11月29日	2001年11月29日至 2004年11月28日	500,000	500,000	—

附註：

- (1) 各惠記之董事就每次獲授購股權而支付之現金代價為1港元。
- (2) 上述所有權益均為好倉。

#### (iv) New World Capital Finance Limited (「NWCF」)

下列本公司董事於2004財政年度內在本公司同系附屬公司NWCF所發行之債權證中擁有權益，並最終於2004年6月9日由NWCF贖回，其有關詳情如下：

姓名	於2003年7月1日之結餘		於2004年6月30日之結餘	
	作為全權信託 成立人之權益 美元	家族權益 美元	作為全權信託 成立人之權益 美元	家族權益 美元
鄭維志先生	9,200,000 <sup>(1)</sup>	100,000 <sup>(2)</sup>	—	—

附註：

- (1) 該債權證可於直至2004年5月9日前轉換為2,898,522股每股面值1港元之新世界發展股份。
- (2) 該債權證可於直至2004年5月9日前轉換為31,505股每股面值1港元之新世界發展股份。

除上文所披露者外，本公司之董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中持有或根據證券及期貨條例視為持有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部或上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯交所或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊。

## 購股權計劃

於1997年4月11日，本公司採納了一項購股權計劃（「1997年購股權計劃」），據此，董事可酌情向本集團執行董事或全職僱員授出可認購本公司股份之購股權。隨著2001年上市規則第十七章之修訂後，本公司於2001年12月6日採納新購股權計劃（「2001年購股權計劃」），其後，該計劃之若干條文被修訂並於2003年3月12日獲股東批准。根據2001年購股權計劃，本公司董事可酌情向該計劃界定之任何合資格參與者授出可認購本公司股份之購股權。

根據上市規則，本公司購股權計劃之概要披露如下：

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃目的	作為對本集團執行董事及僱員之獎勵。	作為對本集團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本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值之高質素人員及增強企業認同感。
計劃參與者	本集團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"> <li>(i) 任何合資格僱員；</li> <li>(ii) 本集團或本集團任何被投資實體（「被投資實體」）之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；</li> <li>(iii) 本集團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；</li> <li>(iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何客戶；</li> <li>(v) 為本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；</li> </ul>

# 董事會報告

## 購股權計劃 (續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
		<ul style="list-style-type: none"> <li>(vi) 本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何被投資實體所發行之任何證券之持有人；</li> <li>(vii) 本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範疇之任何專業或其他顧問或諮詢人士；及</li> <li>(viii) 與本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範疇合作之任何合營企業夥伴或業務聯盟。</li> </ul>
根據計劃可發行之股份總數及於本年報日期所佔已發行股本之百分比	本公司已根據該計劃授出可認購2,000,000股股份之購股權。該計劃已於2000年4月11日屆滿，不得據此再授出購股權。	本公司股東已於2003年3月12日批准更新根據購股權計劃授出購股權之10%一般限額。因此，本公司可根據該計劃授出最多可認購178,075,900股本公司股份之購股權。  於2003年7月21日，本公司向若干合資格參與者授出可認購共41,497,000股本公司股份之購股權。因此，根據該計劃仍可發行之股份總數為136,578,900股，佔於本年報日期之本公司已發行股本約7.59%。
各參與者根據計劃享有之最高權利	任何合資格參與者獲授予之購股權所涉及之股份數目合共不得超過根據該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數之25%。	除非經本公司股東批准，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(包括已行使及未行使之購股權)獲行使而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股本之1%。

## 購股權計劃(續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
須根據購股權認購股份之期間	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。	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。
購股權可行使前必須持有之最短期間	董事釐定之任何期間。	董事釐定之任何期間。
行使或接納購股權應付之金額及必須或可能付款認購之期間或須提供有關貸款之期間	無	接納授出之購股權應支付代價為10港元，須於建議授出購股權之日起14天內支付。
釐定行使價之基準	行使價由董事釐定，等於股份之面值或不低於緊接授出日期前五個交易日每股股份在香港聯交所每日報價表所報平均收市價之80%以較高者為準。	行使價由董事釐定，最低須為授出日期股份在香港聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前五個營業日股份在香港聯交所每日報價表所報平均收市價以較高者為準。
計劃之剩餘期限	該計劃已於2000年4月11日屆滿。	該計劃自獲採納之日(即2001年12月6日)起有效期為期10年。

# 董事會報告

## 購股權計劃 (續)

於2004財政年度，根據1997年購股權計劃及2001年購股權計劃之購股權變動如下：

(1) 授予本公司董事及主要行政人員之購股權變動詳情已於上文「董事及主要行政人員於證券之權益」一節披露。

(2) 授予其他合資格人士之購股權變動如下：

(a) 根據1997年購股權計劃

授出日期	購股權數目						行使期 (附註)	每股行使價
	於2003年 7月1日		於2004年 6月30日		結餘	行使期		
	結餘	年內授出	年內行使	年內失效				
1999年5月11日	1,600,000	—	—	—	1,600,000	(1)	6.930港元	
1999年5月11日	100,000	—	70,000	—	30,000	(2)	6.930港元	

附註：

- (1) 可分四批行使，行使期分別自1999年11月5日、2001年5月5日、2002年5月5日及2003年5月5日，至2004年11月4日(包括首尾兩天)。
- (2) 可分五批行使，行使期分別自1999年11月5日、2001年5月5日、2002年5月5日、2003年5月5日及2004年5月5日，至2004年11月4日(包括首尾兩天)。
- (3) 股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為7.75 港元。

(b) 根據2001年購股權計劃

授出日期	購股權數目						行使期 (附註)	每股行使價
	於2003年 7月1日		於2004年 6月30日		結餘	行使期		
	結餘	年內授出	年內行使	年內失效				
2003年7月21日	—	27,797,000	7,558,651	1,036,347	19,202,002	(1)	3.725 港元	

附註：

- (1) 可分三批行使，行使期分別自2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日，至2008年7月20日(包括首尾兩天)。
- (2) 緊接2003年7月21日(授出日期)前之收市價為每股3.6 港元。
- (3) 股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為8.49港元。

### 購股權計劃 (續)

於年內授出行使價為每股3.725 港元之購股權之公平價值估計為4.91港元，乃按「柏力克－舒爾斯」購股權定價模式(Black-Scholes option pricing model)計算。在估計公平價值時，假設年股息收益率約為5%及預期購股權年期為四年，按每年之無風險比率4.598%計算，並經參考當時之外匯基金債券利率及一年期歷史波幅56.72%。

「柏力克－舒爾斯」購股權定價模式(Black-Scholes option pricing model)乃用於估計並無生效限制且可自由轉移之股票期權之公平價值。此外，此購股權定價模式須作出非常主觀的假設，包括預期股價波幅。由於年內授出之購股權之性質與公眾股票期權者有重大分別，而主觀假設的任何變動或會對估計公平價值構成重大影響，故「柏力克－舒爾斯」購股權定價模式不一定為計算購股權公平價值之可靠方法。

### 主要股東於證券之權益

於2004年6月30日，據董事所知及本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，下列人士(不包括本公司董事或主要行政人員)直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

名稱	股份數目			佔本公司 已發行股本 概約百分比
	實益權益	公司權益	總計	
周大福	59,831,893	969,779,643 <sup>(1)</sup>	1,029,611,536	57.44%
新世界發展	664,587,141	305,192,502 <sup>(2)</sup>	969,779,643	54.10%
Mombasa Limited	303,221,591	—	303,221,591	16.92%

附註：

- (1) 周大福及其附屬公司擁有新世界發展已發行股份超過三分之一權益，因此被視為於新世界發展所擁有或被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (2) 新世界發展間接持有Mombasa Limited之全部權益，因此被視為於Mombasa Limited所持有之本公司股份中擁有權益。新世界發展亦被視為擁有1,970,911股本公司之股份權益，該等股份由新世界發展之非全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited 持有。
- (3) 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2004年6月30日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊並無記錄其他權益。

# 董事會報告

## 公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25%。

## 關連交易

於2004財政年度內及直至本報告日期，本公司曾訂立下列關連交易：

- (1) 於2003年1月29日本集團完成重組後，本公司預期將進行多項經常性交易，而根據上市規則，該等交易構成本集團與新世界發展及其聯繫人士之關連交易。該等交易可劃分為建築服務、機電工程服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務及物業租賃等。

由於新世界發展間接擁有本公司上市股本合共約54%，根據上市規則，(i)新世界發展及其聯繫人士；與(ii)本集團進行之交易構成本公司之關連交易。上述持續關連交易已在本公司於2003年3月12日舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。

截至2004年6月30日，本集團就向新世界發展及其聯繫人士提供服務合共收取總代價約21.13億港元，而本集團已向新世界發展及其聯繫人士支付合共約2,800萬港元租金。

- (2) 於2003年3月19日，新世界第一渡輪服務(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八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)租賃八艘船舶，由光船租賃合約日期起初步為期四年。新渡輪(澳門)每年應付予各船主之船舶租金相等於該年來自經營各艘船舶之船票收益25%。

根據主租船協議，周大福及Star Success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表所載)(「船舶經營溢利」)低於1,000萬港元(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所發出證書後兩個月內以現金向新渡輪(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(「有關差額」)。

## 關連交易 (續)

### (2) (續)

新渡輪 (澳門) 當時為本公司之間接全資附屬公司。Star Success 乃周大福之間接全資附屬公司，而周大福乃新世界發展之控股股東，新世界發展則持有本公司已發行股本約 54%，因此新世界發展乃本公司之控股股東。Best Conquer 及船主乃 Star Success 之直接或間接全資附屬公司，因此乃本公司之關連人士，故根據上市規則，訂立及履行主租船協議構成本公司之關連交易。此外，鑑於光船租賃合約項下進行交易之持續性質，根據上市規則，有關交易構成本公司之持續關連交易。

新世界發展及本公司於 2004 年 8 月 12 日發表聯合公告，表明按新渡輪 (澳門) 之 2004 財政年度未經審核損益賬計算，船舶經營溢利與擔保款項出現差額。根據新渡輪 (澳門) 之經審核財務報表，於 2004 年 6 月 30 日，有關差額為 3,090 萬港元。

於 2004 年 3 月 9 日完成換股協議 (定義見下文) 後，新渡輪 (澳門) 不再為本公司附屬公司。自此，周大福就新渡輪 (澳門) 之船舶經營溢利提供之擔保，以及光船租賃合約項下進行之交易已不再為本公司之持續關連交易。

### (3) 於 2003 年 11 月 13 日，本集團若干成員公司與肇慶市公路發展總公司 (「肇慶公路發展」) 訂立 13 份獨立協議，按總代價約 11.68 億港元向肇慶公路發展出售本集團於中國之 13 家中外合作合營企業全部權益 (「收費道路項目」)，該等企業從事發展及經營中國若干收費道路及收費橋樑之業務。該等收費道路項目包括以下合營公司：

- (a) 肇慶新德大橋有限公司
- (b) 肇慶新高公路有限公司
- (c) 廣東新肇高速公路有限公司
- (d) 肇慶高要新活公路有限公司
- (e) 廣東高要新駿公路有限公司
- (f) 廣東高要新威公路有限公司
- (g) 肇慶高要新雙金公路有限公司
- (h) 肇慶新會公路有限公司
- (i) 肇慶新寧公路有限公司
- (j) 肇慶新江公路有限公司
- (k) 肇慶新德公路有限公司
- (l) 肇慶新封公路有限公司
- (m) 肇慶德慶新悅公路有限公司

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### (3) (續)

出售收費道路項目之代價已由肇慶公路發展以現金分三期支付：首期款項9.580億港元已於2004年1月1日前支付；第二期款項9,000萬港元已於2004年3月1日前支付；及尾期款項1.200億港元已於2004年6月1日前支付。有關協議將於以下較後發生之日期完成(i)2003年12月31日或(ii)有關中國審批機關批准轉讓有關收費道路項目權益之日。

各參與收費道路項目之本集團成員公司為本公司之間接全資附屬公司，而每個收費道路項目亦為本公司附屬公司。此外，肇慶公路發展為肇慶新高速公路有限公司、廣東新肇高速公路有限公司、肇慶新會公路有限公司及肇慶新寧公路有限公司之主要股東，而該等公司均為本公司非全資附屬公司，故肇慶公路發展屬本公司關連人士。根據上述協議出售收費道路項目構成本公司之關連交易。

根據上述協議收費道路項目權益之轉讓已於2004年初完成。

- (4) 於2003年12月8日，周大福、Merryhill Group Limited (「Merryhill」，周大福當時之間接全資附屬公司；除其他投資外，持有城巴集團(城巴有限公司及其附屬公司))與本公司就一項換股建議訂立換股協議(「換股協議」)，倘換股建議完成，周大福及本公司各自之交通運輸及相關業務將會轉歸Merryhill旗下(「換股建議」)。

周大福及本公司協定，於換股協議完成時及之後，周大福及本公司將各自擁有Merryhill全部已發行股本50%。為此，在換股協議完成時，已採取以下措施(按下述次序)，以確保達到該50:50股權架構，以及補足Merryhill集團(Merryhill及其附屬公司)與新世界第一控股集團(新世界第一控股有限公司(「新世界第一控股」)及其附屬公司)之資本值差額：

- (a) Merryhill向周大福之間接全資附屬公司Enrich Group Limited宣派及派付下列現金股息(以較低者為準)：(i) 1.026億港元(即新世界第一控股集團與Merryhill集團於2003年10月31日之資本值差額之50%)；及(ii)於完成時，Merryhill之全部可供分派儲備；
- (b) 本公司將新世界第一控股集團成員公司於換股建議完成前尚欠本集團內公司間的股東貸款及其他墊款的其中一部份(「新世界第一控股股東貸款」)撥充資本，藉以增加新世界第一控股集團之資本值，致令新世界第一控股集團所得資本值相等於Merryhill集團之資本值；

## 關連交易 (續)

(4) (續)

(c) 本公司促使其所持有新世界第一控股之全部已發行股本轉讓予Merryhill，包括根據將新世界第一控股股東貸款其中一部分撥充資本而向本公司配發及發行之新世界第一控股新股份，並且將新世界第一控股股東貸款尚未撥充為資本的部分出讓予Merryhill；

(d) 上文(c)項所述轉讓及出讓之代價已以下列方式支付：

(i) Merryhill按照新股的面值發行及配發若干Merryhill新股份，作為新世界第一控股全部已發行股本及新世界第一控股股東貸款中已撥充資本部分之代價；及

(ii) Merryhill按一元對一元基準支付現金款項，作為按面值計算之新世界第一控股股東貸款尚未撥充為資本部分之代價，

此等代價應向本公司或其代名人支付；及

(e) Merryhill向周大福償還Merryhill集團成員公司尚欠周大福集團內公司間股東貸款的其中一部分，並向周大福發行及配發若干Merryhill新股份，以將該等貸款餘額撥充為資本。

根據上市規則，因周大福為本公司之主要股東，因此屬本公司關連人士，故根據上市規則，換股建議構成本公司之須予披露及關連交易，因而須獲本公司獨立股東於股東大會批准。

換股建議項下進行之交易已於2004年1月8日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准，而換股建議已於2004年3月9日完成。

(5) 於2003年11月12日，城巴有限公司(「城巴」，周大福當時之間接全資附屬公司)與新世界第一巴士服務有限公司(「新世界第一巴士」，本公司當時之間接全資附屬公司)訂立一份汽車供應協議，城巴據此訂約按總現金價格約170萬港元向新世界第一巴士購買10輛單層巴士。

於2003年12月8日，城巴與新世界第一巴士訂立另一份汽車供應協議，城巴據此訂約按總現金價格約1,680萬港元向新世界第一巴士購買九輛雙層巴士。

周大福為本公司之主要股東，城巴作為周大福之全資附屬公司，故為本公司關連人士。根據上市規則，上述汽車供應協議項下交易構成本公司之關連交易。

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

- (6) 於2004年5月20日，Merryhill與本公司訂立主要服務協議(「主要服務協議」)，據此，Merryhill同意於主要服務協議有效期內，提供並促使Merryhill集團成員公司委聘本集團有關成員公司向Merryhill及／或Merryhill集團有關成員公司提供營運服務，包括建築服務、機電工程服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務以及Merryhill與本公司可能不時以書面另行同意之該等其他類別服務。此外，根據主要服務協議，Merryhill亦同意並承諾其將促使Merryhill集團有關成員公司向本集團成員公司租用或授權使用Merryhill集團有關成員公司車廠內空置的辦公室、商業、倉儲地方以及泊車位。

預期主要服務協議下擬進行之交易屬經常性質，將於本集團日常業務過程中定期持續進行。由於周大福為本公司主要股東，而Merryhill為周大福之聯營公司，故根據上市規則，主要服務協議及主要服務協議項下所有進行之交易構成本公司之持續關連交易。

此外，換股建議完成前，本集團若干成員公司與新世界第一控股集團以及城巴集團成員公司(完成時成為Merryhill集團成員公司)按經常基準進行交易，藉此提供營運服務及租賃或特許使用空置地方，以供有關人士作日常營運之用。根據上市規則，該等交易於換股建議完成時亦成為本公司之持續關連交易。

截至2004年6月30日，本集團就向Merryhill集團提供服務合共收取總代價約310萬港元，而本集團已向Merryhill集團支付合共約6萬港元租金。

- (7) 於2004年8月5日，四川犍為電力(集團)股份有限公司(「犍為電力集團」)與本公司間接全資附屬公司Lucreative Rich Limited訂立協議，以按代價人民幣4,800萬元出售本集團於四川犍為大電力有限公司(「犍為」)之全部權益。

代價由犍為電力集團以現金分兩期支付。首期款項人民幣2,600萬元已於簽訂協議當日支付，而第二期款項人民幣2,200萬元須於2004年12月30日或之前支付。待協議所載所有先決條件達成及代價全數付清，協議方告完成。

由於犍為電力集團持有犍為主要股權，因此屬於本公司之關連人士。根據上市規則，上述協議項下出售犍為權益構成本公司之關連交易。

### 關連交易(續)

上文第(1)、(2)及(6)項所述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等已確認該等交易乃：

- (a) 於本公司日常業務中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立；
- (c) 按規管該等交易之有關協議訂立，或倘無該等協議，則按不遜於向或自獨立第三方提供的條款訂立；
- (d) 按就本公司股東而言屬公平合理之條款訂立；及
- (e) 按有關報章公佈所披露限額訂立。

### 根據上市規則第13.20及13.22條之披露

根據上市規則第13.20及13.22條須就本集團向一家實體墊款及本集團向聯屬公司提供財務資助及擔保之資料作出之披露如下：

#### (a) 向一家實體墊款

於2004年6月30日，本集團向從事投資物業發展項目之一家本集團共同控制實體添星發展有限公司(「添星」)墊款合共15.73億港元，以撥付其項目成本。有關墊款包括添星應付之免息、無抵押及無固定還款期之款項為數5.440億港元，以及本集團就若干添星獲授之銀行融資提供最多10.29億港元之擔保。該等墊款相當於本公司市值總額約10%。

#### (b) 對聯屬公司之財務資助及擔保

於2004年6月30日，本集團以股東貸款／墊款向聯屬公司提供財務資助合共24.64億港元(列入賬目附註14、15及18所披露之數額)、為聯屬公司提供擔保之銀行貸款及其他借貸融資數額為21.50億港元(列入賬目附註32所披露之數額)，並訂立合約向聯屬公司提供合共3,300萬港元之資金及貸款。上述款額合共相當於本公司市值總額約29%。

此等墊款中合共4.449億港元按2厘至14厘之年息率計息，900萬港元每年按三個月香港銀行同業拆息利率計息，390萬港元每年按香港最優惠利率計息，以及6.400億港元須於2010年或之前償還，除以上所述外，均為無抵押、免息及無固定還款期。已訂約向聯屬公司提供之資金及貸款將以本集團之借貸或內部資源撥付。

# 董事會報告

## 根據上市規則第13.20及13.22條之披露(續)

### (b) 對聯屬公司之財務資助及擔保(續)

根據第13.22條之規定，本公司須在其年報內載列其聯屬公司之備考合併資產負債表，其中將載入重大資產負債表分類及列出本公司應佔聯屬公司權益。本公司擁有眾多聯屬公司，故董事認為編製備考合併資產負債表並不切實際且毫無實質意義，即使編製有關報表，其內容亦可能會有所誤導。本公司已向香港聯交所申請並獲確認，提供以下資料作為替代。

於2004年6月30日，根據本集團各聯屬公司之財務報表，該等聯屬公司之未償還借貸約為200.05億港元，包括有抵押銀行貸款約108.95億港元、無抵押銀行貸款約29.01億港元及其他貸款約62.09億港元。於2004年6月30日，聯屬公司之資本開支承擔總額約為16.76億港元，而或然負債總額則約為10.56億港元。

## 僱員及薪酬政策

於2004年6月30日，由本集團管理的公司聘用超過4.3萬名員工，當中香港僱員約佔2.9萬名。有關員工成本總額(不包括董事酬金)為27.89億港元(2003: 11.46億港元)，當中包括公積金及員工花紅。薪酬待遇包括薪金、花紅及購股權，乃按僱員個人表現授出並每年按一般市況檢討。僱員另持續獲提供有系統的培訓計劃。

本公司退休福利計劃詳情載於賬目附註30。

## 五年財務摘要

本集團於過去五個財政期間之業績、資產及負債概要載於第130及131頁。

## 核數師

2004財政年度之賬目已由羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將於應屆股東週年大會任滿退任，及合資格並願意膺聘連任。

代表董事會

主席

鄭家純博士

香港，2004年10月15日