

董事會同寅謹將截至2004年6月30日止年度報告書及賬目呈覽。

集團業務

本公司主要業務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167頁至第179頁之賬項附註第38、第39及第40項。

賬目

本集團於截至2004年6月30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102頁至第179頁賬目之內。

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0.02港元(2003年：每股0.06港元)並於2004年5月派發。董事會並議決就截至2004年6月30日止年度派發末期股息每股0.04港元(2003年：不派發末期股息)。

股本

本公司於本年度股本之變動詳列於賬目附註第28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29項內。

截至2004年6月30日本公司可供分派儲備為數9,960.2百萬港元(2003年：12,014.0百萬港元)。

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182及183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11.1百萬港元(2003年：32.8百萬港元)。

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75至第85頁。

企業監管

本公司在年內一直遵守聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之最佳應用守則。

上市規則第13.20及13.22條之披露

本集團為符合上市規則第13.20及13.22條而披露之資料概列於第97及98頁。

董事

本公司年內及直至本報告刊發日期之董事如下：

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
梁仲豪先生
梁志堅先生(於2004年8月30日由非執行董事改任)

非執行董事

鄭裕培先生
鄭家成先生
周桂昌先生
陳錦靈先生(於2004年8月30日辭任)
何厚浹先生(於2004年8月30日委任)
梁祥彪先生(於2004年8月30日委任)

獨立非執行董事

利國偉博士(於2004年8月30日辭任)
沈弼勛爵
何添博士(於2004年8月30日辭任)
何厚浹先生(於2004年1月7日委任為何添博士之替任董事，並於2004年8月30日辭任)
楊秉樑先生
查懋聲博士JP
查懋成先生(查懋聲先生之替任董事)
李聯偉先生JP(於2004年8月30日委任)

根據本公司章程第103(A)條，鄭裕培先生、鄭家成先生、梁志堅先生及周桂昌先生依章告退，備聘連任。

根據本公司章程94條，何厚浹先生、李聯偉先生JP及梁祥彪先生於股東週年大會依章告退，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^{JP}、楊秉樑先生及李聯偉先生^{JP}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1993年8月5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 (「CTFHL」) 簽定的協議，HPI 需根據協議條款承諾每年向 CTFHL 支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團之附屬公司 NWD (Hotels Investments) Limited (「NWDH」)。截至2004年6月30日止年度，CTFHL 收取約10.9百萬美元(85.2百萬港元)(2003年：9.3百萬美元(72.2百萬港元))。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CTFHL，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2004年6月30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85至第96頁內。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內，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
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	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

董事於競爭業務中之權益 (續)

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
	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
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
沈為堅博士	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 萬邦投資有限公司旗下集團	物業投資及發展、交通運輸 物業投資	董事 董事
鄭家成先生	周大福企業有限公司旗下集團 Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資及發展、交通運輸 地產投資	董事 董事及股東
陳錦靈先生	祥興投資有限公司 愉發投資有限公司 衛華發展有限公司地產投資 金亞貿易有限公司	地產投資 地產投資 地產投資 地產投資	股東 股東 股東 股東
周桂昌先生	Asia Leisure Development Company Limited 北京長樂房地產開發有限公司 北京麗來房地產開發有限公司 北京富華房地產開發有限公司 北京寶苑房地產開發有限公司 飛龍物業有限公司 環宇代理人有限公司 Hinkok Development Limited	地產發展 於北京發展物業 於北京發展物業 於北京發展物業 於北京發展物業 地產投資 控股投資 地產發展	董事 董事 董事 董事 董事 董事及股東 董事及股東 股東

上述董事獲委任為上述實體之董事，其涉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18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96頁。

主要股東於股份之權益

於2004年6月30日，根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士擁有本公司已發行股份5.0%或以上之權益。

於股份之好倉

	股份數目			佔已發行股本之百分比
	實益擁有	法團權益	總數	
周大福企業有限公司(「周大福」) (附註)	1,093,068,180	126,032,062	1,219,100,242	35.26

附註：周大福及其附屬公司。

除上述外，根據證券及期貨條例第336條，本公司於2004年6月30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。

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25.0%。

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%。

附屬公司權益之重大變動

2004年3月29日，本公司之全資附屬公司新世界電話控股有限公司(「新世界電話控股」)與亞洲物流科技有限公司(「亞洲物流科技」)為亞洲物流科技購入新世界電話控股所持有之全資附屬公司 New World PCS Holdings Limited 之全部權益訂立買賣協議。總代價約為現金1,250.0百萬港元。

2004年3月29日，本公司之全資附屬公司 Power Palace Group Limited(「PPG」)亦與亞洲物流科技訂立認購協議，據此，PPG 同意認購：(i)4,166,666,667股亞洲物流科技股本中每股面值0.01港元之現金有股份及本金額為1,200.0百萬港元之可換股票據，PPG 有權將認購票據之本金額轉為亞洲物流科技新現有股份，原定轉換價為每股亞洲物流科技現有股份0.012港元。

買賣協議及認購協議已於2004年7月6日完成而本集團在完成後持有亞洲物流科技約55.3%權益。

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，2004年10月15日

關連交易

- (1) 於1995年8月29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1997年7月25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CTFHL。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1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司(「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承諾就(其中包括)新世界中國出售其截至1999年3月31日所持有之物業而須於中華人民共和國(「中國」)支付之若干中國所得稅(「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6,347.6百萬港元(2003年：6,645.0百萬港元)。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(2003年：無)。

- (3) 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」)及智啟發展有限公司(「智啟」)(其中包括)收購事項而於2002年1月4日訂立買賣協議。智啟從 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智啟未來業務而向智啟提供所需資金。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14A章構成一項關連交易。

關連交易 (續)

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%，即不超逾2002年1月4日公佈之限額。
- (4) 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2002年5月15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」)以保證翠盈企業有限公司(「翠盈」)於有關由銀團銀行向翠盈授出合共1,300.0百萬港元之有期貸款的責任。翠盈乃將軍澳市地段第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 翠盈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，及原則上依照各自於翠盈所佔股權百分比分擔。然而倘若其中一方違反於2002年2月6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翠盈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。

- (5) 於2002年7月16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發展費用。該等貸款安排由新世界中國及周大福按兩者於新翊之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，上述由新世界中國作出之擔保構成本集團之關連交易。上述貸款已於2003年12月全數償還。

關連交易 (續)

- (6) 於2002年7月19日及2002年12月31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，局一分別由新世界中國之全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「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。從新世界中國將其於局一之10.0%參與權益於2003年3月14日轉讓予 Stanley 後，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%。

上述人民幣信貸及美元信貸項下借款已分別於2003年6月及12月償還。

由2002年12月3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。

- (7) 於2002年7月25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2003年6月24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。上海華美達在上述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。

關連交易 (續)

- (8) 於2002年7月29日，順德順興房地產有限公司(「順德順興」)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。順德順興由寶協發展有限公司(「寶協」)及一獨立第三方分別擁有70.0%及30.0%權益。寶協由新世界中國及周大福各間接擁有50.0%權益。

該項貸款額度由新世界中國與周大福按兩者於寶協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，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。

- (9) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司(「廣盛房產」)於2002年9月6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2003年7月17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。廣盛房產由 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。

廣盛房產在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由新世界中國、本公司及新世界中國之董事鄭家成先生(「個人擔保人」)及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.2%、30.6%及30.2%的比例提供個別擔保。

Potassium由個人擔保人全資擁有。新城是新世界中國擁有30.6%股權的聯營公司，而由於個人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，本集團就廣盛房產獲授之銀行信貸提供擔保，構成關連交易。

- (10) 於2002年12月19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。新世界中國已就上海新華美在銀行信貸項下之全數責任及負債，提供擔保。

上海新華美由華美達地產間接擁有99.0%權益。華美達地產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，並同意按彼等於華美達地產之持股比例，就上海新華美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。

關連交易 (續)

- (11) 於2003年1月8日，廣盛投資獲授一項為期四年、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。廣盛投資由 Dragon Fortune 擁有80.0%權益。

廣盛投資在有關銀行信貸項下的責任及負債，乃由新世界中國、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 由個人擔保人全資擁有。由於新城是本集團之關連人士。故此，就新世界中國向廣盛投資獲授之銀行信貸提供擔保，構成本集團之關連交易。

- (12) 於2003年3月19日，本集團之附屬公司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將相等於該年來自經營各艘船舶之船票收益之25.0%。

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」)。

新渡輪(澳門)當時乃新創建之間接全資附屬公司而 Star Success 乃周大福之間接全資附屬公司。Best Conquer 及船主乃 Star Success 之直接或間接全資附屬公司，因此視為本集團之關連人士。故根據上市規則、訂立及履行主租船協議構成本集團之關連交易。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，有關交易構成本集團的持續關連交易。

本公司及新創建已於2004年8月12日發表聯合公告，表明按新渡輪(澳門)之2004年財政年度未經審核損益表計算，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30.9百萬港元(2003年：8.5百萬港元)。

關連交易 (續)

於2004年3月9日完成換股協議(定義見下文)後，新渡輪(澳門)不再為新創建之附屬公司。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集團之持續關連交易。

- (13) 寶協根據一項於1997年3月27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用作支付其物業發展費用，新世界中國於2003年4月7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1997年3月27日起，周大福已就該項貸款提供全數擔保。

上述額度項下貸款已於2004年3月全數償還。

周大福被視作本集團之關連人士。故此，新世界中國提供上述擔保構成本集團之關連交易。

- (14) 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(「新巴」，當時為新創建的間接全資附屬公司)訂立車輛供應協議，城巴訂約向新巴購入10輛單層巴士，總現金代價約為1.7百萬港元。

於2003年12月8日，城巴與新巴訂立另一車輛供應協議，城巴訂約向新巴購入九輛單層巴士，總現金代價約為16.8百萬港元。

周大福被視為本集團之關連人士，城巴是周大福的全資附屬公司，因此亦為本集團的關連人士。根據上市規則，上述車輛供應協議的有關交易，構成本集團的關連交易。

- (15) 於2003年11月13日，本集團若干成員公司分別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1,168.0百萬港元向肇慶公路發展出售新創建於中國13家中外合作合營企業全部權益(「收費道路項目」)，該等企業於中國開發及經營若干收費公路及收費橋樑。該等收費道路項目包括下列合營公司：

- (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

關連交易 (續)

- (l) 肇慶新封公路有限公司
- (m) 肇慶德慶新悅公路有限公司

各參與收費道路項目之本集團成員公司為新創建之間接全資附屬公司，而每個收費道路項目亦為新創建的附屬公司。此外，肇慶公路發展為肇慶新高公路有限公司、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，而該等公司均為新創建的非全資附屬公司，故肇慶公路發展屬新創建的關連人士。根據上述協議出售收費道路項目構成本集團之關連交易。

根據上述協議收費道路項目權益之轉讓已於2004年初完成。

- (16) 於2003年11月27日，新翊獲一間銀行給予為期三年、款額高達200.0百萬人民幣作為物業發展項目資金之貸款額度，新世界中國就該貸款安排於2003年11月19日作出90.5%之擔保。新翊由新世界中國及周大福所擁有，其間接持股量分別為90.5%及9.5%。周大福乃本集團之關連人士，新世界中國向新翊之貸款額度作出擔保構成本集團之關連交易。
- (17) 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))及新創建就一項換股建議訂立換股協議(「換股協議」)，倘換股建議完成，周大福及新創建各自之交通運輸及相關業務將會轉歸 Merryhill 旗下(「換股建議」)。

周大福與新創建協定，於換股協議完成時及之後，周大福與新創建將各自持有 Merryhill 全部已發行股50.0%。為此，在換股協議完成時，已採取以下措施(按下列次序)，以確保達到該50：50股權結構，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)102.6百萬港元(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50.0%)；及(ii)於完成時，Merryhill 之全部可供分派儲備；
- (b) 新創建將部份公司間股東貸款及其他新世界第一控股集團成員公司結欠新創建集團之其他墊款(「新世界第一控股股東貸款」)撥充資本，籍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；
- (c) 新創建促使向 Merryhill 轉讓新世界第一控股之全部已發行股本包括根據將部份新世界第一控股股東貸款撥充資本而向新創建配發及發行之新世界第一控股股份，及向 Merryhill 出讓未撥充資本之新世界第一控股股東貸款部分；

關連交易(續)

(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撥充資本部分的代價；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未撥充資本部分的代價；

此等代價應向新創建或其代名人支付；及

(e) Merryhill 向周大福償還部分 Merryhill 集團成員公司結欠周大福及其附屬公司之公司間股東貸款，並向周大福但不發行及配發若干 Merryhill 新股份，以將該等貸款餘額撥充為資本。

由於根據上市規則，周大福為本公司的主要股東，屬本公司關連人士，故根據上市規則換股建議構成本公司的關連交易，因此須獲本公司獨立股東批准。換股協議項下進行之交易已在本公司於2004年1月8日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准，而換股建議已於2004年3月9日完成。

(18) 2004年3月29日，本公司之全資附屬公司新世界電話控股有限公司(「新世界電話控股」)與亞洲物流科技有限公司(「亞洲物流科技」)訂立買賣協議；據此，亞洲物流科技同意購入而新世界電話控股則同意出售其於 New World PCS Holdings Limited 之全部權益(「銷售股份」)。銷售股份之總代價約為1,250.0百萬港元，並於買賣協議完成時以現金支付。買賣協議完成須待認購協議(釋義見下文)完成以及達成其他條件後，方可作實。

2004年3月29日，本公司之全資附屬公司 Power Palace Group Limited (「PPG」)亦與亞洲物流科技訂立認購協議，據此，PPG 同意認購：(i) 4,166,666,667股亞洲物流科技股本中每股面值0.01港元之現有股份(或41,666,666股亞洲物流科技合併股份，合併股份乃每100股已發行或未發行每股面值0.01港元之亞洲物流科技現有股份合併成一股每股面值1.00港元之股份)，發行價為每股亞洲物流科技現有股份0.012港元(或每股亞洲物流科技合併股份1.20港元)，即較亞洲物流科技現有股份於2004年3月26日停牌前在聯合交易所之最後買賣日之收市價0.044港元折讓約72.7%；及(ii)根據認購協議將發行予 PPG 本金額為1,200.0百萬港元之可換股票據，持有人有權將可換股票據之本金額轉為亞洲物流科技新股份(或亞洲物流科技合併股份)，原定轉換價為每股亞洲物流科技現有股份0.012港元(或每股亞洲物流科技合併股份1.20港元)。

買賣協議及認購協議已於2004年7月6日完成。

關連交易 (續)

由於亞洲物流科技之股東魯連城先生於買賣協議及認購協議日期前12個月內曾出任本集團若干附屬公司之董事，故根據上市規則，買賣協議及認購協議構成本公司之關連交易。

- (19) 於2004年5月20日，Merryhill 及新創建訂立主要服務協議（「主要服務協議」），據此，Merryhill 同意於主要服務協議期內，提供並促使 Merryhill 集團成員公司委聘新創建有關成員公司，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、保安與護衛服務、清潔與園藝服務、金融服務、物業管理服務以及 Merryhill 與新創建可能不時書面另行同意之其他類別服務。此外，根據主要服務協議，Merryhill 亦同意並承諾其將促使 Merryhill 集團向新創建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的空置辦公室、商業用地、倉儲及泊車位。

預期主要服務協議項下進行之交易屬經常性，將定期持續於新創建集團一般日常業務中進行。由於周大福為本公司的主要股東，而 Merryhill 是周大福的聯營公司，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集團之持續關連交易。

此外，換股建議完成前，新創建集團成員公司與新世界第一控股集團及城巴集團成員公司（完成後成為 Merryhill 集團成員公司）按經常基準進行交易，藉此提供營運服務以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後，亦成為本集團的持續關連交易。

截至2004年6月30日，新創建集團就向 Merryhill 集團提供服務合共收取總代價約3.1百萬港元，而新創建集團已向 Merryhill 集團支付合共約0.1百萬港元租金。

- (20) 北京新通傳之媒文化投資有限公司（「北京新通」）由新世界基建（中國）投資有限公司（「新基建中國」），新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）（前稱「新世界基建有限公司」）的全資附屬公司）持有51%、田濤先生（「田先生」）持有30.0%、海南曉越文化發展有限公司（「海南公司」）持有19.0%。

於2004年7月5日，新基建中國訂立下列協議：

- (i) 與田先生訂立股份轉讓協議（「田氏協議」），以代價人民幣30,000元（約28,000港元），向田先生購入北京新通註冊資本0.1%權益；

關連交易 (續)

- (ii) 與海南公司訂立股份轉讓協議(「海南協議」)，以代價人民幣21.0百萬元(約19.6百萬港元)，向海南公司購入北京新通註冊資本19.0%權益；

- (iii) 與田先生訂立增資協議(「增資協議」)，待田氏協議及海南協議完成後，將北京新通的註冊資本，增加人民幣70.0百萬元(約65.4百萬港元)，按照新基建中國與田先生當時在北京新通的持股比例，其中人民幣49.1百萬元(約45.9百萬港元)由新基建中國出資，人民幣20.9百萬元(約19.6百萬港元)由田先生出資。

田先生是北京新通的主要股東及北京新通大部分附屬公司的董事，因此是本集團的關連人士。海南公司由田先生的配偶及兒子擁有，根據上市規則是田先生的聯繫人。因此，上述交易構成本集團的關連交易。

於本報告發出日期，田氏協議、海南協議及增資協議尚未完成。

- (21) 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」)與新創建的間接全資附屬公司 Lucrative Rich Limited 訂立協議，以按代價人民幣48.0百萬元出售新創建集團於四川犍為大利電力有限公司(「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26.0百萬元已於簽訂協議當日支付，而第二期款項人民幣22.0百萬元須於2004年12月30日或之前支付。待協議所載所有先決條件達成，及代價全數償付，協議方告完成。

基於其在犍為之重大股權，犍為電力集團為新創建集團之關連人士。根據上市規則，上述協議項下出售犍為權益構成本集團之關連交易。

- (22) 於2004年6月30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654.3百萬港元(2003年：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一個月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22.2百萬港元(2003年：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。

關連交易 (續)

- (23) 本集團之全資附屬公司新世界金融有限公司(「新世界金融」)與 Sexon Enterprises Limited 截至2004年6月30日向新世界中國提供總額3,249.9百萬港元(2003年: 2,484.2百萬港元)之貸款。此等貸款為無抵押貸款,年息率由三個月香港銀行同業拆息加0.5%至一個月倫敦銀行同業拆息加0.5%至1.0%,此貸款須於2005年6月至2007年6月間償還。截至2004年6月30日止年度,此等附屬公司向新世界中國所收取之利息為18.2百萬港元(2003年: 39.2百萬港元)。
- (24) 新世界金融截至2004年6月30日向新世界信息科技提供1,107.9百萬港元及40.7百萬美元之貸款。此等貸款為無抵押貸款,年息率分別為三個月香港銀行同業拆息加1.5%及三個月倫敦銀行同業拆息加1.5%,此等貸款無固定還款期。截至2004年6月30日止年度,向新世界信息科技收取之利息分別為15.2百萬港元及0.7百萬美元。

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)摘要已於賬目附註第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2004年6月30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

	股份數目					佔股權 概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	其他權益	總數	
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	—	—	5,132,211 ⁽¹⁾	354,649 ⁽²⁾	5,486,860	0.16
何添博士	2,528,137	—	—	—	2,528,137	0.07
冼為堅博士	4,708,708	47,098	—	—	4,755,806	0.14
梁志堅先生	32,553	—	—	—	32,553	—
陳錦靈先生	135,335	—	—	—	135,335	—
周桂昌先生	43,000	—	—	—	43,000	—
Dragon Fortune Limited (普通股每股 面值1.00美元)						
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽³⁾	—	15,869	27.41
HH Holdings Corporation (普通股每股 面值1.00港元)						
冼為堅博士	42,000	—	—	—	42,000	7.00
陳錦靈先生	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	16,335	—	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生	16,335	—	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	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	100,000	—	—	—	100,000	0.05
周桂昌先生	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)

	股份數目					佔股權 概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	其他權益	總數	
新世界信息科技 有限公司(前稱新世界 基建有限公司) (普通股每股 面值1.00港元)						
鄭家純博士	—	1,000,000	—	—	1,000,000	0.11
何添博士	148	—	—	—	148	—
冼為堅博士	5,594	53	—	—	5,647	—
梁仲豪先生	262	—	—	—	262	—
陳錦靈先生	6,800	—	—	—	6,800	—
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	1,000,000	587,000	—	—	1,587,000	0.09
何添博士	86	—	—	—	86	—
冼為堅博士	—	—	32,224,060 ⁽⁴⁾	—	33,224,060	1.81
鄭家成先生	166,666	—	2,939,700 ⁽⁵⁾	—	3,106,366	0.17
梁仲豪先生	153	—	—	—	153	—
梁志堅先生	3,760,630	—	221,607 ⁽⁶⁾	—	3,982,237	0.22
陳錦靈先生	670,657	—	10,254,321 ⁽⁷⁾	—	10,924,978	0.61
周桂昌先生	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	—	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	—	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (普通股每股 面值1.00港元)						
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁹⁾	—	500	50.00
YE Holdings Limited (普通股每股 面值1.00港元)						
梁志堅先生	37,500	—	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由一家公司實益擁有，有關董事根據證券及期貨條例被視為有權於其股東大會行使或控制三分之一或以上的投票權。
- (2) 由一個慈善基金持有的權益，利國偉博士及其配偶均為該基金信託委員會成員。
- (3) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (4) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有之公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (6) 該等股份由梁志堅先生於該公司擁有55%直接權益之公司實益擁有。
- (7) 該等股份由陳錦靈先生於該公司擁有50%直接權益。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司股份擁有權益。

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

根據新世界中國、新世界信息科技及新創建各自所頒佈之購股權計劃，可授予新世界中國、新世界信息科技或新創建各自之董事及職員購股權分別以認購該等公司股份。本公司若干董事持有認購該等公司各自購股權之個人權益。

新世界中國購股權計劃

於2000年12月18日，新世界中國採納一項購股權計劃（「2000年購股權計劃」），新世界中國及其附屬公司（「新世界中國集團」）僱員（包括執行董事在內）因此有機會獲得新世界中國之股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行之新世界中國股東週年大會（「2002年股東週年大會」）上宣告終止，並且遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃（「2002年購股權計劃」）。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據計劃之條款有效及可予行使。

根據上市規則新世界中國購股權計劃概要披露如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國集團僱員（包括執行董事）之獎勵。	提供機會讓新世界中國集團的全職或兼職僱員（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	新世界中國集團全職僱員（包括任何董事）。	新世界中國集團全職或兼職僱員（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2000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4.41%。 根據2000年購股權計劃將不會進一步授出購股權。	根據2002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6,660,400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141,534,029股之權利，佔新世界中國已發行股本約9.50%。
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本總數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本總數不得超過已發行股本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一個月屆滿日期起計五年，並於該五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個月屆滿日期起計五年，並於該五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	一個月	一個月
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。

新世界中國購股權計劃(續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
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：	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) 不少於緊接建議授出日期前五個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80.0%；或	(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) 股份面值。	(b) 緊接建議授出日期前五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	2000年購股權計劃將自採納日期（即2000年12月18日）起計10年期間內有效及生效。	2002年購股權計劃將自採納日期（即2002年11月26日）起計10年期間內有效及生效。

授予董事之購股權

2000年購股權計劃

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目 每股行使價1.955港元	
			2003年 7月1日結存	2004年 6月30日結存
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	5,000,000	5,000,000 ⁽¹⁾
鄭家成先生	2001年2月9日	2001年3月10日至 2006年3月9日	2,500,000	2,500,000 ⁽¹⁾
梁志堅先生	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	500,000	500,000 ⁽¹⁾
陳錦靈先生	2001年2月9日	2002年3月10日至 2006年3月9日 ⁽²⁾	400,000	400,000 ⁽¹⁾
周桂昌先生	2001年2月9日	2001年3月10日至 2006年3月9日	500,000	500,000 ⁽¹⁾
			8,900,000	8,900,000

- (1) 除附註(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五年內行使，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) 各董事於每次獲授購股權時所支付的現金代價為10.0港元。

新世界中國購股權計劃(續)

授予僱員之購股權

2000年購股權計劃

授予日期	購股權數目				2004年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	2003年 7月1日 結存	年內 授出	年內 行使 ⁽⁵⁾	年內 失效		
2001年2月5日至2001年3月2日	32,373,600	—	(5,062,400)	(1,972,800)	25,338,400	1.955
2001年2月8日至2001年2月17日	3,600,000	—	(400,000)	—	3,200,000 ⁽²⁾	1.955
2001年5月2日至2001年5月29日	458,400	—	(56,400)	—	402,000	2.605
2001年6月29日至2001年7月26日	2,328,000	—	—	(230,800)	2,097,200	3.192
2001年8月31日至2001年9月27日	2,130,000	—	(339,200)	(1,200,800)	590,000	2.380
2002年3月26日至2002年4月22日	1,543,200	—	(128,000)	(554,000)	861,200	2.265
	42,433,200	—	(5,986,000)	(3,958,400)	32,488,800	

2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目				2004年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	2003年 7月1日 結存	年內 授出 ⁽⁴⁾	年內 行使 ⁽⁶⁾	年內 失效		
2003年1月3日至2003年1月30日	1,344,000	—	(472,400)	(194,800)	676,800	1.33
2003年5月12日至2003年6月6日	2,214,400	—	(431,600)	(238,800)	1,544,000	1.00
2003年10月28日至2003年11月22日	—	265,600	(28,000)	—	237,600	1.81
2003年12月18日至2004年1月14日	—	1,300,000	—	—	1,300,000 ⁽³⁾	1.83
2004年3月25日至2004年4月21日	—	976,000	—	—	976,000	2.47
	3,558,400	2,541,600	(932,000)	(433,600)	4,734,400	

- (1) 除附註(2)及(3)所述外，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五年內行使，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) 購股權可於尚餘之四年行使期內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為持有購股權餘額之25.0%。
- (3) 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兩年內行使，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50.0%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- (4) 股份於緊接2003年10月28日、2003年12月18日及2004年3月25日(授出日期)前之收市價分別為每股1.78港元、1.80港元及2.475港元。
- (5) 股份於緊接根據2000年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為2.61港元。
- (6) 股份於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為2.27港元。
- (7) 各僱員於每次獲授購股權時所支付現金代價為10.0港元。

新世界中國購股權計劃(續)

按柏力克—舒爾斯期權定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為1.81港元、1.83港元及2.47港元之購股權之公平價值估計分別為1.23港元、1.25港元及1.15港元。有關價值乃按照無風險折現年率0.717%，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0.8計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克—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，該期權價格模式需要加入極具主觀性之假設，當中包括預期之股價波幅。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，故柏力克—舒爾斯期權定價模式並非能夠可靠地計算購股權之公平價值。

新世界信息科技購股權計劃

根據新世界信息科技於1997年10月3日及2001年12月6日分別採納1997年購股權計劃及2001年購股權計劃，可授予該公司及其附屬公司(「新世界信息科技集團」)之董事及職員購股權以認購新世界信息科技之股份。於採納2001年購股權計劃後，並無授出購股權。

根據上市規則新世界信息科技購股權計劃概要披露如下：

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃目的	作為新世界信息科技集團僱員(包括任何董事)之獎勵。	提供機會讓新世界信息科技集團的僱員(包括任何董事)獲得新世界信息科技股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界信息科技集團全職僱員(包括任何董事)。	新世界信息科技集團全職僱員(包括任何董事)。
根據計劃可供發行之股份總數及於新世界信息科技之年報日期已發行股本百分比	1,200,000股股份(約佔新世界信息科技之年報日期已發行股本約0.13%)已發行購股權尚未行使。 於採納2001年購股權計劃後將不會根據1997年購股權計劃進一步授出購股權。	根據2001年購股權計劃及新世界信息科技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2001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)，約佔新世界信息科技之已發行股本8.98%)。 10.0%限額可於獲新世界信息科技股東批准後更新。 所有根據2001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2001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本總數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本總數不得超過已發行股本1.0%，除非獲新世界信息科技股東於股東大會上批准。

新世界信息科技購股權計劃(續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
根據購股權須認購股份之期間	由新世界信息科技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六個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。	由新世界信息科技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一個月屆滿日期起計七年，並於該七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	六個月	一個月
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	行使價將由新世界信息科技之董事會釐訂，須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前五個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界信息科技之董事會釐定，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五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	1997年購股權計劃將自採納日期(即1997年10月3日)起計10年期間內有效及生效。	2001年購股權計劃將自採納日期(即2001年12月6日)起計10年期間內有效及生效。

授予董事之購股權

1997年購股權計劃

董事姓名	授予日期	購股權數目			每股行使價 港元
		2003年 7月1日結存	年內失效	2004年 6月30日結存	
鄭家純博士	1998年12月2日	600,000	(600,000)	—	10.20
	1998年12月2日	2,400,000	(2,400,000)	—	12.00
		3,000,000	(3,000,000)	—	

董事於每次獲授購股權時所支付的現金代價為10.0港元。

新世界信息科技購股權計劃(續)

授予僱員之購股權

1997年購股權計劃

授予日期	購股權數目			每股 行使價 港元
	2003年 7月1日結存	年內失效	2004年 6月30日結存	
1998年11月18日至1998年12月16日	362,800	(362,800)	—	10.20
1998年11月18日至1998年12月16日	1,790,000	(1,790,000)	—	12.00
1999年9月23日	240,000	—	240,000 ⁽¹⁾	10.20
1999年9月23日	960,000	—	960,000 ⁽²⁾	12.00
	3,352,800	(2,152,800)	1,200,000	

- (1) 行使期由2000年7月1日至2005年6月1日。
- (2) 分為三組，行使期分別由2001年7月1日、2002年7月1日及2003年7月1日至2005年6月1日。
- (3) 概無新世界信息科技董事及僱員行使該公司1997年購股權計劃之購股權。
- (4) 各僱員於每次獲授購股權時所支付現金代價為10.0港元。

新創建購股權計劃

於1997年4月11日，新創建採納一項購股權計劃(「1997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(「新創建集團」)執行董事或全職僱員授出認購該公司普通股之購股權。於2001年上市規則第十七章修訂後，新創建於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經該公司於2003年3月12日召開之股東大會修改及批准。根據2001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。

根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃目的	作為對新創建集團執行董事及僱員之獎勵	作為對新創建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。

新創建購股權計劃(續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃參與人士	新創建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： (i) 任何合資格僱員； (ii) 新創建集團或任何被投資實體（「被投資實體」）之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）； (iii) 新創建集團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。
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2000年4月11日屆滿，不再行據此授出購股權。	新創建集團之股東已於2003年3月12日批准更新根據購股權計劃授出購股權之10.0%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2003年7月21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，根據該計劃可發行之股份總數為136,578,900股，佔於新創建之年報日期已發行股本約7.59%。

新創建購股權計劃(續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
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股本數目合共不得超過可能授出之購股權所涉及之股本總數之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股本總數(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，須等於股份之面值或不低於緊接授出日期前五個交易日股份在香港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交易日股份在香港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	1997年購股權計劃於2000年4月11日屆滿。	2001年購股權計劃自獲採納之日(即2001年12月6日)起有效期為期10年。

新創建購股權計劃(續)

於新創建相關股份的好倉—購股權

授予董事之購股權

2001年購股權計劃

董事姓名	授予日期	購股權數目 每股行使價3.725港元			
		2003年 7月1日結存	年內授予 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁴⁾	2004年 6月30日結存
鄭家純博士	2003年7月21日	—	3,000,000	(1,000,000)	2,000,000 ⁽¹⁾
鄭家成先生	2003年7月21日	—	500,000	(166,666)	333,334 ⁽²⁾
梁志堅先生	2003年7月21日	—	200,000	(66,000)	134,000 ⁽²⁾
陳錦靈先生	2003年7月21日	—	2,000,000	(666,666)	1,333,334 ⁽¹⁾
		—	5,700,000	(1,899,332)	3,800,668

(1) 可分二組，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。

(2) 分為三組，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。

(3) 於緊接2003年7月21日(授出日期)前之收市價為每股3.60港元。

(4) 於緊接根據2001年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為9.47港元。

(5) 各董事每次獲授購股權時所支付的現金代價為10.0港元。

授予其他合資格人士之購股權

(a) 1997年購股權計劃

授予日期	購股權數目 每股行使價6.93港元		
	2003年 7月1日結存	年內行使	2004年 6月30日結存
1999年5月11日	1,900,000	—	1,900,000 ⁽¹⁾
1999年5月11日	100,000	(70,000) ⁽³⁾	30,000 ⁽²⁾
	2,000,000	(70,000)	1,930,000

(1) 分為四組，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。

(2) 可分五組行使，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。

(3) 股份於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為7.75港元。

(4) 各合資格人士每次獲授購股權時無須支付任何現金代價。

新創建購股權計劃(續)

(b) 2001年購股權計劃

授予日期	購股權數目				2004年 6月30日結存
	每股行使價3.725港元				
	2003年 7月1日結存	年內授予 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁴⁾	年內失效	
2003年7月21日	—	7,200,000	(2,399,998)	—	4,800,002 ⁽¹⁾
2003年7月21日	—	28,597,000	(7,325,985)	(1,036,347)	20,234,668 ⁽²⁾
	—	35,797,000	(9,725,983)	(1,036,347)	25,034,670

(1) 可分為二組行使，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。

(2) 可分三組行使，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。

(3) 於緊接2003年7月21日(授出日期)前之收市價為每股3.60港元。

(4) 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為每股8.49港元。

(5) 各合資格人士每次獲授購股權時所支付現金代價為10.0港元。

於本年間授出行使價為每股3.725港元之購股權之公平價值估計為4.91港元，其按柏力克 — 舒爾斯購股權定價模式計算所得。在估計公平價值時，假設年股息收益率約為5.0%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乃用於估計並無授予限制且可自由轉讓之股票期權之公平價值。此外，此購股權定價模式須作出極具主觀的假設，包括預期之股價波幅。由於年內授出之購股權之性質與公開股票期權者有重大分別，而主觀假設的任何變動亦可能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並非計算購股權公平價值之可靠方法。

除上文披露外，於2004年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨事務條例定義)的股份、註冊資本、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事證券交易標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

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」）提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
聯屬公司欠款	18,457.7	18,184.5
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	5,561.0	6,118.3
股本注資及提供貸款承擔	1,570.6	1,337.4
	25,589.3	25,640.2

- (a) 本集團提供之財務支援總額佔本公司於2004年6月30日之市值約132.2%。
- (b) 該借款乃無抵押及不須付息，其中除8,417.2百萬港元（2003年：7,084.9百萬港元）須付年率為三個月香港銀行同業拆息加0.6%至14.0%，（2003年：年率為三個月香港銀行同業拆息至15.0%）。除311.5百萬港元（2003年：336.5百萬港元）須於2016年12月分期攤還外，餘下借款均無特定還款期。
- (c) 根據上市規則第13.20條，本公司之董事須就本集團向一家實體墊款及擔保超逾本集團於2004年6月30日之市值總額之8.0%作出披露。以下乃個別實體之墊款披露詳情：

聯屬公司	集團應佔權益 %	於2004年6月30日墊款		利息年率 %	擔保 百萬港元	總額 百萬港元
		付息 百萬港元	不須付息 百萬港元			
共同控制實體						
北京崇文 — 新世界房地產 發展有限公司	49	1,414.7	—	8.5	467.3	1,882.0
北京崇裕房地產 開發有限公司	49	1,132.7	—	8.5	981.3	2,114.0
添星發展有限公司	27	—	543.5	—	1,029.0	1,572.5
		2,547.4	543.5		2,477.6	5,568.5

上述墊款乃本集團以無押抵股東墊款形式借出，亦無特定還款期。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露(續)

- (d) 此外，根據上市規則第13.22條規定，本公司須在年報內列載其聯屬公司的備考合併資產負債表，其中應包括重大資產負債分類，並說明本公司在聯屬公司的應佔權益。本公司聯屬公司數目眾多，本公司認為編製備考合併資產負債表並不切實可行，而且意義不大，此等資料更可能造成誤導。根據上市規則第13.22條，本公司已向聯交所申請提供下列聲明作為替代，並已獲聯交所給予豁免。

截至2004年6月30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59,198.5百萬港元、3,406.9百萬港元及1,302.0百萬港元(2003年：60,719.0百萬港元、3,654.9百萬港元及1,309.4百萬港元)。