

董事會報告

本公司董事謹此提呈其報告連同本集團截至2006年6月30日止年度之經審核財務報表。

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/或經營設施管理、建築機電及交通運輸；及
- (ii) 發展、投資、經營及/或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及貨櫃碼頭。

本集團於本年度按業務及地區劃分之表現分析載於財務報表附註5。

業績及分派

本集團於本年度之業績及本公司與本集團於2006年6月30日之財務狀況載於第68至143頁之財務報表內。

董事議決建議向於2006年11月21日之登記股東派發截至2006年6月30日止年度之末期股息每股0.20港元(2005：每股0.62港元)，並採納以股代息方式，惟股東可選擇收取現金。連同2006年6月派付之中期股息每股0.24港元(2005：每股0.18港元)，截至2006年6月30日止年度之分派總額將為每股0.44港元(2005：每股0.80港元)。

待香港聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，每名股東將獲配發總市值相等於該股東有權選擇收取之現金之繳足股份，彼等亦有權選擇收取現金每股0.20港元而不選擇獲配發股份。有關末期股息之以股代息詳情，將以函件形式連同選擇現金股息之表格，約於2006年11月21日寄發予各股東。

本公司將於2006年11月16日(星期四)至2006年11月21日(星期二)(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。為了符合獲派建議末期股息之資格，所有填妥之過戶表格，連同有關股票最遲須於2006年11月15日(星期三)下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情載於財務報表附註42。

共同控制實體及聯營公司

本集團之主要聯營公司及共同控制實體之詳情分別載於財務報表附註43及44。

董事會報告

儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動詳情載於財務報表附註29。

可供分派儲備

於2006年6月30日，本公司可供分派之儲備為9.760億港元。

捐款

本集團於本年度作出慈善捐款230萬港元(2005：260萬港元)。

物業、廠房及設備

本公司及本集團物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於財務報表附註15。

投資物業

本集團投資物業於本年度之變動詳情載於財務報表附註16。

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於財務報表附註28。

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

年內，本公司之直接全資附屬公司NWSH Capital Finance Limited向若干債券持有人贖回總值4.30億港元之零息有擔保可換股債券。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

於截至2006年6月30日止年度，本集團之首五大客戶及供應商應佔營業額及採購額總計分別佔本集團總營業額及採購額不足30%。

管理合約

年內，本公司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

本公司於年內及直至本報告刊發日之董事如下：

鄭家純博士

杜惠愷先生

陳錦靈先生

曾蔭培先生

黃國堅先生

林焯瀚先生

張展翔先生

杜家駒先生

(於2005年12月19日獲委任)

維爾•卡馮伯格先生

杜顯俊先生

黎慶超先生

楊昆華先生

(維爾•卡馮伯格先生之替任董事)

鄺志強先生[#]

鄭維志先生[#]

石禮謙先生[#]

[#] 獨立非執行董事

根據本公司之章程細則第86(2)條，杜家駒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。

根據本公司之章程細則第87條，林焯瀚先生、張展翔先生、維爾•卡馮伯格先生及鄭維志先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，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，本公司或其任何附屬公司均無訂立任何於本年度年結日或於本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。

董事之服務合約

概無董事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。

董事會報告

董事於競爭業務之權益

於本年度內及直至本報告刊發日，根據上市規則，下列董事被視為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	投資運輸服務業務	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	投資經營機場業務	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本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。

董事於證券之權益

於2006年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，董事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2006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	3,179,199	587,000 ⁽¹⁾	8,000,000 ⁽²⁾	11,766,199	0.61%
杜惠愷先生	2,006,566	—	3,130,000 ⁽³⁾	5,136,566	0.26%
陳錦靈先生	1,043,891	—	10,254,321 ⁽⁴⁾	11,298,212	0.58%
黃國堅先生	3,959,911	—	—	3,959,911	0.20%
林焯瀚先生	956,921	—	4,895 ⁽⁵⁾	961,816	0.05%
張展翔先生	973,692	—	—	973,692	0.05%
杜家駒先生	—	—	163,720 ⁽⁶⁾	163,720	0.01%
鄺志強先生	601,969	—	—	601,969	0.03%
鄭維志先生	703,288	—	—	703,288	0.04%

附註：

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

董事會報告

董事於證券之權益(續)

(b) 於本公司相聯法團股份之權益

	股份數目/註冊資本金額			總計	佔於2006年 6月30日 已發行股本 /註冊資本 之概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
新世界發展					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000 ⁽¹⁾	—	300,000	0.01%
陳錦靈先生	138,425	—	—	138,425	0.00%
黃國堅先生	200,000	—	—	200,000	0.01%
張展翔先生	61,405	—	—	61,405	0.00%
鄺志強先生	30,000	—	—	30,000	0.00%
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	—	52,271,200 ⁽²⁾	64,771,200	1.69%
杜惠愷先生	8,750,000	—	59,050,000 ⁽³⁾	67,800,000	1.77%
陳錦靈先生	1,250,000	—	—	1,250,000	0.03%
黃國堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01%
豐盛地產發展(上海)有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000美元 ⁽⁴⁾	3,000,000美元	30.00%
HH Holdings Corporation					
(每股面值1.00港元之普通股)					
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000	2.50%
Master Services Limited					
(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%
華美達地產有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 ⁽³⁾	200	20.00%

董事於證券之權益(續)

(b) 於本公司相聯法團股份之權益(續)

	股份數目/註冊資本金額			佔於2006年 6月30日 已發行股本/ 註冊資本 之概約百分比	
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
上海局一房地產發展有限公司 (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	人民幣 229,500,000元 ⁽⁴⁾	人民幣 229,500,000元	30.00%
大福證券集團有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	4,346,000 ⁽³⁾	4,346,000	0.75%
杜家駒先生	24,406,085	—	—	24,406,085	4.21%
惠記集團有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
林焯瀚先生	300,000	—	—	300,000	0.04%

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士之配偶持有。
- (2) 該等股份由鄭家純博士全資擁有之公司持有。
- (3) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司持有。
- (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) 上述所有權益均為好倉。

董事會報告

董事於證券之權益(續)

(c) 於本公司相關股份之權益—購股權

於2006年6月30日，本公司下列董事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	行使期 (附註)	購股權數目				於2006年 6月30日 之結餘	每股 行使價 港元
			於2005年 7月1日 之結餘	年內 行使	年內 調整 ⁽¹³⁾	年內 失效		
鄭家純博士	2003年7月21日	(1)	1,009,849	(1,009,849) ⁽⁴⁾	—	—	—	3.719
杜惠愷先生	2003年7月21日	(1)	673,233	(673,233) ⁽⁵⁾	—	—	—	3.719
陳錦靈先生	2003年7月21日	(1)	673,233	(673,233) ⁽⁶⁾	—	—	—	3.719
黃國堅先生	2003年7月21日	(1)	471,263	(471,263) ⁽⁷⁾	—	—	—	3.719
林焯瀚先生	2003年7月21日	(2)	572,248	(572,248) ⁽⁸⁾	—	—	—	3.719
張展翔先生	2003年7月21日	(1)	201,969	(201,969) ⁽⁸⁾	—	—	—	3.719
維爾·卡馮 伯格先生	2003年7月21日	(3)	605,909	—	(605,909)	—	—	3.719
			—	—	607,248	—	607,248	3.711 ⁽¹³⁾
杜顯俊先生	2003年7月21日	(1)	201,969	(201,969) ⁽⁹⁾	—	—	—	3.719
黎慶超先生	2003年7月21日	(1)	201,969	(201,969) ⁽¹⁰⁾	—	—	—	3.719
鄺志強先生	2003年7月21日	(1)	201,969	(201,969) ⁽¹¹⁾	—	—	—	3.719
鄭維志先生	2003年7月21日	(1)	201,969	(201,969) ⁽¹²⁾	—	—	—	3.719

董事於證券之權益(續)

(c) 於本公司相關股份之權益—購股權(續)

附註：

- (1) 行使期由2005年7月21日至2008年7月20日(包括首尾兩天)。
- (2) 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)。
- (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) 行使日期為2005年9月29日。於2005年9月28日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股12.35港元。
- (5) 行使日期為2005年10月3日。於2005年9月30日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股12.50港元。
- (6) 行使日期為2005年9月14日。於2005年9月13日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股12.50港元。
- (7) 行使日期為2005年7月22日。於2005年7月21日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股12.25港元。
- (8) 行使日期為2005年11月10日。於2005年11月9日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股11.85港元。
- (9) 行使日期為2005年10月12日。於2005年10月10日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股12.65港元。
- (10) 行使日期為2005年7月26日。於2005年7月25日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股12.35港元。
- (11) 行使日期為2005年9月8日。於2005年9月7日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股12.55港元。
- (12) 行使日期為2005年10月5日。於2005年10月4日，即緊接購股權被行使前之交易日，收市價為每股12.55港元。
- (13) 根據本公司現有購股權計劃，尚未行使之購股權數目及行使價在本公司出現資本結構變動時會予以調整。本公司分別於2005年11月29日及2006年3月13日批准採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2005年6月30日止年度之末期股息及截至2006年6月30日止年度之中期股息，因此導致根據該計劃而調整尚未行使之購股權數目及行使價。由2006年1月6日起，購股權每股行使價由3.719港元調整至3.711港元。
- (14) 每名董事就每次獲授購股權所支付之現金代價為10港元。
- (15) 上述所有權益均為好倉。

董事會報告

董事於證券之權益(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

根據本公司之同系附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)之購股權計劃，下列本公司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	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2005年 7月1日 之結餘	於2006年 6月30日 之結餘		
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	12,500,000	(12,500,000)	—	1.782
杜惠愷先生	2001年2月8日	2002年3月9日至 2006年3月8日	7,000,000	(7,000,000)	—	1.782
陳錦靈先生	2001年2月9日	2005年3月10日至 2006年3月9日	250,000	(250,000)	—	1.782

附註：

- (1) 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使之購股權數目上限為已授出購股權總數之20%連同過往年度結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 各董事就每次獲授購股權所支付之現金代價為10港元。
- (3) 上述所有權益均為好倉。

董事於證券之權益(續)

(d) 於本公司相聯法團相關股份之權益—購股權(續)

(ii) 新世界移動控股有限公司

根據本公司同系附屬公司新世界移動控股有限公司(「新世界移動」)之購股權計劃，下列本公司董事在可認購新世界移動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	於2006年6月30日 之購股權數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	780,000	1.26
杜惠愷先生	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	300,000	1.26
杜顯俊先生	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	482,000	1.26
鄭志強先生	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	78,000	1.26

附註：

- (1) 上述董事並無於年內行使新世界移動的購股權。
- (2) 每名董事就每次獲授購股權所支付之現金代價為1港元。
- (3) 上述所有權益均為好倉。

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部或上市發行人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。

董事會報告

購股權計劃

本公司於2001年12月6日採納購股權計劃（「該計劃」），其後，該計劃之若干條文被修訂並於2003年3月12日獲本公司股東批准。根據該計劃，本公司董事可酌情向任何合資格參與者（解釋見下文）授出可認購本公司股份之購股權。

根據上市規則，該計劃之概要披露如下：

該計劃目的

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對公司之認同感。

該計劃參與者

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) 本集團或任何被本集團投資之實體（「被投資實體」）之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (iii) 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；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何客戶；
- (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；
- (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；
- (vii) 有關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
- (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。

購股權計劃(續)

根據該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

截至本報告刊發日，本公司根據該計劃向若干合資格參與者授出可認購41,497,000股本公司股份之購股權。再者，由於本公司宣派截至2005年6月30日止年度之末期股息及截至2006年6月30日止年度之中期股息，致使尚未行使之購股權數目分別於2006年1月6日及2006年6月13日作出調整；根據該等調整，於年內合共再授出471,402份購股權。

根據該計劃仍可發行之股份總數為137,796,670股，佔於本報告刊發日之本公司已發行股本約7.05%。

各參與者根據該計劃享有之最高權利

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%。

須根據購股權認購股份之期間

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。

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

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，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之較高者。

該計劃之剩餘期限

該計劃自採納之日(即2001年12月6日)起有效期為10年。

董事會報告

購股權計劃(續)

於截至2006年6月30日止財政年度，本公司根據該計劃授出之購股權變動如下：

(1) 授予本公司董事之購股權變動詳情已於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(2) 授予其他合資格參與者之購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2006年 6月30日 之結餘	每股 行使價 港元
		於2005年 7月1日 之結餘	年內行使	年內失效	年內調整 ⁽²⁾	年內調整 ⁽²⁾		
2003年7月21日	(1)	9,664,076	(8,149,579)	(42,871)	(1,471,626)	—	3.719	
		—	—	—	1,941,689	1,941,689	3.711 ⁽²⁾	

附註：

(1) 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)。

(2) 根據本公司現有購股權計劃，尚未行使之購股權數目及行使價在本公司出現資本結構變動時會予以調整。本公司分別於2005年11月29日及2006年3月13日批准採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2005年6月30日止年度之末期股息及截至2006年6月30日止年度之中期股息，因此導致根據該計劃而調整尚未行使之購股權數目及行使價。由2006年1月6日起，購股權每股行使價由3.719港元調整至3.711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11.376港元。

主要股東於證券之權益

於2006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 之概約百分比
	實益權益	公司權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	—	1,120,121,613 ⁽¹⁾	1,120,121,613	57.63%
Centennial Success Limited	—	1,120,121,613 ⁽²⁾	1,120,121,613	57.63%
周大福企業有限公司	59,831,893	1,060,289,720 ⁽³⁾	1,120,121,613	57.63%
新世界發展	681,410,776	378,878,944 ⁽⁴⁾	1,060,289,720	54.55%
Mombasa Limited	331,578,383	—	331,578,383	17.06%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有Centennial Success Limited（「CSL」）51%權益，因此被視為於CSL被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (2) CSL直接持有周大福企業有限公司（「周大福」）之全部權益，因此被視為於周大福所擁有或被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (3) 周大福及其附屬公司持有新世界發展已發行股份超過三分之一，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。
- (4) 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由Financial Concepts Investment Limited所持有2,041,513股股份、由Hing Loong Limited所持有14,336,552股股份、由Fine Reputation Incorporated所持有14,336,552股股份、由New World Hotels Corporation Limited所持有13,504,885股股份及由香島發展有限公司所持有3,081,059股股份之權益，該等公司均為新世界發展之附屬公司。
- (5) 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2006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。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，於年內及直至本報告刊發日，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%。

董事會報告

關連交易

本公司於年內及直至本報告刊發日曾訂立下列關連交易：

- (1) 於2004年5月20日，Merryhill Group Limited (現稱為NWS Transport Services Limited,「NWST」) 與本公司訂立主服務協議(「NWST主服務協議」)，據此，在NWST主服務協議有效期內，NWST同意及促使NWST集團成員(包括NWST及其附屬公司)委聘本集團有關成員向NWST及/或NWST集團有關成員提供營運服務，即包括建築服務、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、物業管理服務及該等NWST與本公司不時以書面協定之其他服務種類。此外，根據NWST主服務協議，NWST亦同意及承諾將會促使NWST集團有關成員租賃或以其他方式許可本集團成員使用NWST集團有關成員之倉庫內的空置辦公室、商用、倉儲及停車場單位。

根據NWST主服務協議擬作出之交易預期為延續性質，並在本集團日常及一般業務過程中以定期和持續之基準進行。於NWST主服務協議簽署日，周大福為本公司之主要股東，而NWST為周大福之聯繫人士，NWST主服務協議及該協議下擬進行之所有交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

此外，在股份交換於2004年3月9日完成前，就提供上述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用途，本集團成員與新世界第一控股有限公司及其附屬公司以及城巴有限公司及其附屬公司(彼等於上述股份交換完成時成為NWST集團成員)按持續基準進行交易。根據上市規則，此等交易成為本公司之持續關連交易(「現有持續關連交易」)。

於截至2006年6月30日止之年度，NWST主服務協議及現有持續關連交易下之每項服務類別之合約金額概述如下：

服務類別	概約合約 金額總額 千港元	年度上限 千港元
NWST主服務協議下之合約：		
設施管理服務	1,431.5	15,500.0
建築服務	—	27,000.0
機電工程服務	48.5	900.0
物業管理服務	66.0	900.0
保安及護衛服務	233.7	5,500.0
清潔及園藝服務	22,062.6	35,000.0
金融服務	503.4	1,300.0
租賃或特許使用空置地方	1,296.3	6,600.0
現有持續關連交易下之合約：		
設施管理服務	—	400.0
機電工程服務	3.8	95.0
物業管理服務	479.3	700.0
保安及護衛服務	540.8	900.0
清潔及園藝服務	1,144.9	14,000.0
租賃或特許使用空置地方	—	450.0

關連交易(續)

- (2) 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Lucrative Rich Limited(當時為本公司之間接全資附屬公司)訂立協議(「該協議」)，以代價人民幣4,800萬元出售本集團於四川犍為電力有限公司(「犍為」)之所有60%權益。

犍為電力集團以現金分兩期支付代價，首期人民幣2,600萬元已於簽署該協議時支付，餘額已於2004年12月支付。該協議於履行該協議載列之所有先決條件以及全部代價款項電匯至Lucrative Rich Limited指定之海外銀行戶口後已告完成。

由於犍為電力集團為犍為之主要股東，因此為本公司之關連人士。根據該協議擬進行之出售犍為權益構成上市規則下本公司之關連交易。

本公司於2004年12月13日進一步公佈，由於犍為電力集團進行公司內部重組，Lucrative Rich Limited於2004年12月13日再與犍為電力集團訂立兩項買賣協議，以轉讓其於犍為之35%權益予犍為電力集團，以及轉讓其於犍為之其餘25%權益予犍為電力集團或其代理人，以取代該協議。該項出售之代價維持不變，而該協議之主要條款亦大致不變。上述權益轉讓已於年內完成。

- (3) 於2005年5月30日，新世界發展與本公司訂立一項主服務協議(「新世界發展主服務協議」)，據此，(a)新世界發展同意及同意促使新世界發展集團成員(定義見新世界發展主服務協議)在實際可行情況下將委聘本集團成員向新世界發展及/或新世界發展集團有關成員提供若干營運服務，包括建築機電服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務等，以及出售冷凍食品；及(b)在新世界發展主服務協議期內，本公司同意及同意促使本集團成員在實際可行情況下將委聘新世界發展集團成員出租物業及船舶予本集團。

新世界發展主服務協議最初年期為三年(由2005年7月1日至2008年6月30日)。在重新遵守上市規則第14A.45條至14A.48條載列有關申報、公佈及獨立股東批准之規定及/或於有關時間上市規則任何其他適用之規定下，新世界發展主服務協議可進一步續期三年，除非其中一方在最初年期屆滿前給予另一方不少於兩個月之書面通知。

由於新世界發展於新世界發展主服務協議簽署日持有本公司全部已發行股本約54%，因此為本公司之主要股東，亦為本公司之關連人士。就此，新世界發展主服務協議下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。新世界發展主服務協議及主服務協議下擬進行之持續關連交易已於2005年6月30日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東通過。

董事會報告

關連交易(續)

於截至2006年6月30日止之年度，新世界發展主服務協議下之每一項服務類別之合約金額概述如下：

服務類別	概約合約 金額總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
建築機電服務	1,961.6	3,288.0
設施管理服務	11.8	17.0
保安及護衛服務	23.7	33.0
清潔及園藝服務	59.6	70.0
金融服務	3.0	9.0
物業管理服務	27.8	50.0
其他服務：		
(a) 出租物業及船舶	22.8	35.0
(b) 銷售食品	0.1	1.0

- (4) 於2006年6月27日，NWS Service Management Limited (「NWSS」，本公司之間接全資附屬公司) 與NWST訂立一項股東貸款協議(「股東貸款協議」)；據此，NWSS同意向NWST借出為數1億港元之股東貸款，供其重組現有債務及提供營運資本所需之資金。

股東貸款之期限由授出貸款之日起至2009年3月8日或訂約各方不時協定之其他期間，利息按任何未償還之股東貸款金額以香港銀行同業拆息率加0.6%年利率計算。

於股東貸款協議簽署日，本公司透過NWSS間接持有NWST之50%股本權益，其餘50%股本權益則由周大福間接持有；周大福持有新世界發展全部已發行股本約35%，而新世界發展則持有本公司全部已發行股本約54%。由於周大福為本公司之主要股東，而NWST為周大福之聯繫人士，因此NWST為本公司之關連人士。股東貸款協議及該協議下擬進行之交易根據上市規則構成本公司之關連交易。

上文第(1)及(3)項所述之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之條款訂立；
- (d) 按就本公司股東而言屬公平合理之條款訂立；及
- (e) 按有關報章公佈或通函所披露限額訂立。

再者，本公司已收到其核數師發出之函件，確認上文第(1)及(3)項所述之持續關連交易乃：

- (a) 獲得本公司執行委員會之批准；
- (b) 按規管該等交易之有關協議訂立；及
- (c) 按有關報章公佈或通函所披露限額訂立。

除上述披露者外，載有年內訂立之重大有關連人士交易(惟不構成關連交易)之概要於財務報表附註37內披露。

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條須就本公司向一家實體墊款及本公司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

截至2006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16.89億港元，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6.894億港元，以及本集團就若干添星獲授之銀行融資提供最多10億港元之擔保。該等墊款相當於按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算為約7%。

(b) 對聯屬公司之財務資助及擔保

截至2006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26.06億港元（列入財務報表附註19、20及23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10.86億港元（列入財務報表附註35所披露之數額），並訂立合約向聯屬公司提供合共9.281億港元之資金及貸款。上述款額合共相當於按上市規則第14.07(1)條所界定之資產比率計算為約18%。

此等墊款中合共2.601億港元按兩厘至十厘之年息率計息、1.001億港元按香港銀行同業拆息率加0.6厘之年息率計息、2,670萬港元按香港最優惠利率計算年息以及2.749億港元須於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)

根據上市規則第13.22條，於2006年6月30日，獲本集團提供財務資助之該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司之權益如下：

	備考合併 資產負債表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	29,423.8	13,161.1
流動資產	10,660.3	4,186.2
流動負債	(8,934.5)	(3,457.1)
非流動負債	(7,893.8)	(3,559.8)
股東貸款及墊款	(6,260.3)	(2,606.0)
	16,995.5	7,724.4

聯屬公司之備考合併資產負債表乃合併該等公司於2006年6月30日之資產負債表編製，並已作出調整以符合本集團之主要會計政策，及按資產負債表的主要分類重新分類。

僱員及薪酬政策

於2006年6月30日，由本集團旗下管理之公司共聘用逾42,000名員工，其中香港聘用約25,000名。總員工有關成本(不包括董事酬金)合共為21.90億港元(2005：22.26億港元)，當中包括公積金及員工花紅。酬金福利包括薪酬、花紅及根據個別員工表現而授予之購股權，並每年按市況檢討薪酬待遇，本集團亦持續為員工安排有系統之培訓。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第146及147頁。

核數師

截至2006年6月30日止財政年度之財務報表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本公司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，2006年10月9日