

此乃要件 請即處理

閣下如對本供股章程的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本供股章程連同暫定配額通知書及額外供股股份（定義見本供股章程）的申請表格，已遵照香港公司條例第38D條的規定送呈香港公司註冊處處長註冊。香港公司註冊處處長及證券及期貨事務監察委員會對任何該等文件的內容概不負責。

新世界發展有限公司證券的買賣及未繳款及繳足股款的供股股份可透過中央結算及交收系統（「中央結算系統」）交收。閣下就有關交收安排的詳情，以及該等安排如何影響閣下的權利及權益，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的新世界發展有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本供股章程連同隨附的暫定配額通知書及額外供股股份的申請表格送交買主或其他承讓人、或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

待未繳款及繳足股款的供股股份獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上市及買賣，以及遵從香港中央結算有限公司（「香港結算」）的股份收納規定後，該等未繳款及繳足股款的供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自該等未繳股款及繳足股款的供股股份各自開始買賣日期或由香港結算決定的該等其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。中央結算系統的一切活動均須依據其於當時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

聯交所及香港結算對本供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份的申請表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就該等文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

（於香港註冊成立之有限公司）

供股

按於記錄日期每持有五股股份
可供兩股供股股份之比例
發行 987,817,877 股供股股份
每股供股股份作價 5.40 港元
股款須於接納時繳足

包銷商

周大福
CHOW TAI FOOK

滙豐

UBS Investment Bank

股份（定義見本供股章程）自二零零四年三月十一日起除權買賣。

接納供股股份及付款的截止時間為二零零四年四月六日下午四時正。

接納或轉讓供股股份手續載於本供股章程第10至11頁「董事會函件」。

務請注意，包銷協議（定義見本供股章程）載有若干條文，授予滙豐（定義見本供股章程）及瑞銀投資銀行（定義見本供股章程）權利，在接納認購供股股份配額的截止日期後第二個營業日下午五時正前任何時間發生若干事件（包括不可抗力）的情況下，終止包銷協議。就此而言，不可抗力事件包括出現、發生或公眾知悉涉及或有關以下各項（不論可否預知）的任何事件或情況：（1）本地、全國或國際的金融、政治、軍事、工業、經濟、法律、貨幣、監管或證券市場條件、貨幣滙率或外匯控制發生任何重大變化，以致滙豐及瑞銀投資銀行認為：（i）對本集團或其前景而言，具有或可能具有重大不利影響，或可能造成損害；（ii）其影響對供股而言屬於重大或可能屬於重大；或（iii）損害或可能損害供股成功進行，或使供股成為不宜進行；（2）香港有關當局宣佈銀行禁制令；（3）香港聯合交易所有限公司及／或紐約證交所對一般證券買賣實施禁制、暫停或嚴重限制；（4）頒佈任何新法例或規則，或現行法例或規例發生的任何變動，而滙豐及瑞銀投資銀行認為已經或將會對本集團整體財務狀況構成重大不利影響。倘若滙豐及瑞銀投資銀行行使該等權利終止包銷協議，則供股建議將不會進行。有關詳情，請參閱本供股章程第4頁所載「因不可抗力而終止包銷協議」一節。現有股份已自二零零四年三月十一日起除權買賣。未繳款供股股份將於二零零四年三月二十四日至二零零四年三月三十一日止期間（包括首尾兩天）買賣。任何人士在該等期間內買賣股份及／或未繳款供股股份，將承擔供股建議可能不會成為無條件以及可能不會進行的風險。任何人士如對本身狀況有任何疑問，請諮詢專業顧問。

二零零四年三月二十二日

釋義	1
因不可抗力而終止包銷協議	4
預期時間表	5
供股概要	6
董事會函件	
1. 引言	7
2. 供股	8
3. 包銷安排	12
4. 供股之條件	15
5. 買賣股份及未繳款供股股份的風險警告	15
6. 本集團業務概覽及展望	16
7. 供股原因及所得款項用途	19
8. 尚未行使之可換股債券兌換價之調整	20
9. 股票	20
10. 稅項	20
11. 其他資料	21
附錄一 — 本集團的財務資料	22
附錄二 — 法定及一般資料	102

釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙在本供股章程內賦有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零零四年二月十三日就(當中包括)供股建議而發表的報章公佈；
「營業日」	指	香港商業銀行通常在香港進行銀行業務的營業日(星期六除外)；
「董事會」	指	董事會；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統；
「CEPA」	指	更緊密經貿關係安排；
「本公司」	指	新世界發展有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市；
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例；
「完成」	指	完成供股；
「可換股債券」	指	New World Capital Finance Limited(本公司的全資附屬公司)於一九九九年發行總額350,000,000美元的二零零四年到期3釐可換股擔保債券，可於一九九九年八月九日後至二零零四年五月九日營業時間結束期間，隨時按初步兌換價每股24.60港元，兌換為股份，該等尚未行使的可換股債券在盧森堡證券交易所上市，將可於二零零四年六月九日按本金額123.104%連同應計利息贖回；
「董事」	指	本公司董事；
「額外申請表格」	指	額外供股股份的申請表格；
「最後接納日期」	指	二零零四年四月六日，即接納供股暫定配額及付款最後日期的日期，惟若香港於此日早上九時至下午四時期間任何時間發出雷暴警告，則「最後接納日期」應指早上九時至下午四時期間任何時間均未發出雷暴警告的其後首個營業日；
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積；
「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司；
「最後實際可行日期」	指	二零零四年三月十七日，即本供股章程付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期；
「最後終止時間」	指	緊隨最後接納日期後第二個營業日下午五時正；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「大股東」	指	周大福企業有限公司，在香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期連同大股東的附屬公司實益擁有本公司全部已發行股本約35.26%；
「大股東附屬公司」	指	實益持有股份的大股東全資附屬公司，即 Anderson & Kirkwood Limited、Wing Fung Development Limited、Yu Yek Enterprises Company Limited 及 Fook Hop Securities Company Limited；
「不合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東登記冊但於本公司股東登記冊所示地址在香港境外的股東；
「新創建」	指	新世界創建有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「新創建集團」	指	新創建集團有限公司(前稱太平洋港口有限公司)，在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為本公司的附屬公司；
「新世界信息科技」	指	新世界信息科技有限公司(前稱新世界基建有限公司)，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為本公司的附屬公司；
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國；
「供股章程文件」	指	本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格；
「暫定配額通知書」	指	供股股份的暫定配額通知書；

釋 義

「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東登記冊而於記錄日期於本公司股東登記冊所示地址在香港境內的股東；
「記錄日期」	指	二零零四年三月二十二日，即確定供股配額的參考日期；
「供股」	指	本公司按每股供股股份作價5.40港元，按於記錄日期每持有五股股份可供兩股供股股份之基準，並在其他方面根據包銷協議所載條款與條件，發行供股股份；
「供股股份」	指	根據供股將會發行的987,817,877股新股份；
「非典」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股股份；
「股份過戶登記處」	指	本公司之股份過戶登記處，登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下；
「平方呎」	指	平方呎；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「雷暴警告」	指	八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號；
「認購價」	指	於接納時應付每股供股股份5.40港元；
「瑞銀投資銀行」	指	瑞士銀行，香港分行；
「包銷商」	指	滙豐、瑞銀投資銀行及大股東；
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就供股訂立日期為二零零四年二月十三日的包銷協議；
「元」、「港元」及「仙」	指	港元及港仙；
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元；及
「世貿」	指	世界貿易組織。

因 不 可 抗 力 而 終 止 包 銷 協 議

務請注意，包銷協議載有若干條文，授予滙豐及瑞銀投資銀行權利，在最後接納日期後第二個營業日下午五時正前任何時間發生若干事件(包括不可抗力)的情況下，終止包銷協議。

就此而言，不可抗力事件包括出現、發生或公眾知悉涉及或有關以下各項(不論可否預知)的任何事件或情況：

- (1) 本地、全國或國際的金融、政治、軍事、工業、經濟、法律、貨幣、監管或證券市場事件或條件、貨幣滙率或外滙控制發生任何重大變化或承受重大不利影響(無論是否屬長期)(包括但不限於中國、香港、大不列顛及北愛爾蘭聯合王國或美國宣佈國家進入緊急狀況，或爆發任何衝突或衝突升級、任何恐怖活動危機、任何其他疫症、災難或危機)，以致滙豐及瑞銀投資銀行認為：(i)對本集團或其前景而言，具有或可能具有重大不利影響，或可能造成損害；(ii)其影響對供股而言屬於重大或可能屬於重大；或(iii)損害或可能損害供股之成功進行，或使供股成為不智或不適宜進行；
- (2) 香港有關當局宣佈銀行禁制令；
- (3) 聯交所及／或紐約證交所對一般股份或證券買賣實施禁制、暫停或嚴重限制；
- (4) 股份暫停買賣連續三個營業日或以上(因宣佈供股而暫停買賣除外)；或
- (5) 頒佈任何新法例或規則，或現有法例或規例發生任何變動，而滙豐及瑞銀投資銀行認為已經或將會對本集團整體財務狀況構成重大不利影響。

有關賦予滙豐及瑞銀投資銀行權利終止包銷協議的其他事件或事宜詳情，請同時參閱本供股章程所載董事會函件「包銷協議之終止」一段。

倘若滙豐及瑞銀投資銀行行使該等權利終止包銷協議，則供股將不會進行。

現有股份已自二零零四年三月十一日起除權買賣。未繳款供股股份將於二零零四年三月二十四日至二零零四年三月三十一日止期間(包括首尾兩天)買賣。任何人士在該段期間內買賣股份及／或未繳款供股股份，將承擔供股可能不會成為無條件以及可能不會進行的風險。

預 期 時 間 表

二 零 零 四 年

記錄日期	三月二十二日 (星期一)
重新開始辦理本公司股東登記冊登記	三月二十三日 (星期二)
未繳款供股股份買賣首日	三月二十四日 (星期三)
分拆未繳款供股股份的最後時間	三月二十六日 (星期五) 下午四時正
買賣未繳款供股股份最後日期	三月三十一日 (星期三)
接納供股股份及付款及申請額外 供股股份的最後時間	四月六日 (星期二) 下午四時正
供股成為無條件的最後時間	四月八日 (星期四) 下午五時正
公佈接納及額外認購供股股份申請結果	四月十四日 (星期三)
寄發不獲接納或部分不獲接納的 額外供股股份申請的退款支票日期	四月十五日 (星期四)
寄發繳足股款供股股份股票	四月十五日 (星期四)
繳足股款供股股份開始買賣	四月十九日 (星期一) 上午九時三十分

供 股 概 要

下列資料乃摘錄自本供股章程，務請與本供股章程全文一併閱覽。

將予發行的供股股份數目	指	987,817,877股新股份
將由供股集資的金額	指	扣除開支前約為5,334,000,000港元
供股基準	指	合資格股東於記錄日期每持有五股現有股份可供兩股供股股份
認購價及接納的最後時間	指	每股供股股份5.40港元，須於二零零四年四月六日下午四時正前接納時繳足
額外申請	指	合資格股東將有權申請認購超逾其暫定配額的供股股份
供股股份享有的權益	指	供股股份繳足、發行及配發後，在各方面將與當時已發行股份享有同等權益，而繳足股款供股股份持有人將可收取於發行及配發繳足股款供股股份當日以後所宣派、作出或派付的全部未來股息及分派
大股東的承諾	指	大股東已不可撤回地承諾，將會及促使大股東附屬公司悉數接納各自的供股配額
不合資格股東	指	不合資格股東不可參與供股，亦不會獲授暫定配額。原應暫定配發予不合資格股東的供股股份，會以未繳款方式於市場上出售。倘若扣除開支後可取得溢價，包銷商會促使該等供股股份在未繳款供股股份開始買賣後出售。每次售股後扣除開支的所得款項淨額，會按不合資格股東各自的配額比例，以港元支付予不合資格股東。如每次售股所得款項不足100港元，則撥歸本公司所有。不合資格股東任何未售配額、任何暫定配發但未獲接納的供股股份及任何由零碎配額彙集而成的供股股份，可以額外申請表格，撥供合資格股東申請認購



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

董事：

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

註冊辦事處：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈30樓

非執行董事：

利國偉大紫荊勳賢*
沈弼勛爵*
何添博士*
鄭裕培
楊秉樑*
查懋聲博士*
鄭家成
梁志堅
陳錦靈
周桂昌

查懋成

(查懋聲博士的替任董事)

何厚浹

(何添博士的替任董事)

* 獨立非執行董事

敬啟者：

供股

按於記錄日期每持有五股股份
可供兩股供股股份之比例
發行987,817,877股供股股份
每股供股股份作價5.40港元
股款須於接納時繳足

1. 引言

二零零四年二月十三日，董事會宣佈，本公司建議以每股供股股份5.40港元之價格，按於記錄日期每持有五股股份可供兩股供股股份之基準進行供股，藉以集資約5,334,000,000港元(未扣除開支)。

本公司於二零零四年三月二十二日召開股東特別大會，股東於會上正式通過一項普通決議案批准進行供股。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股的詳情，以及本集團的財政及其他資料。

2. 供股

發行股份的統計數字

供股基準	：	於記錄日期每持有五股現有股份可供兩股供股股份
於記錄日期已發行股份數目	：	2,469,544,694股股份
將予發行的供股股份數目	：	987,817,877股供股股份，相當於本公司現有已發行股本40.00%，相當於本公司經供股擴大已發行股本約28.57%
供股股份的認購價	：	每股供股股份5.40港元
包銷商	：	大股東、滙豐及瑞銀投資銀行

釐定配額的基準

待下文「供股之條件」一段所載條件達成後，合資格股東已按於記錄日期每持有五股股份獲暫定配發兩股供股股份，每股供股股份的認購價為5.40港元，股款須於接納時繳足。

合資格股東

本公司僅向合資格股東寄發本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格。本公司向不合資格股東寄發本供股章程，惟僅供彼等作參考之用。

股東如要符合供股資格，於記錄日期：

- 須已登記為本公司股東；及
- 在本公司股東登記冊上的地址須位於香港。

認購價

合資格股東接納有關暫定供股股份配額，或申請認購額外供股股份時，或未繳款供股股份的承讓人接納供股股份時，均須繳足每股供股股份5.40港元的認購價。

供股股份的認購價為每股5.40港元，此乃參照公佈日期前股份在聯交所最近期的收市價後釐定，即較：

- (i) 二零零四年二月十二日(即股份在聯交所暫停買賣以待該公佈發出前最後半個交易日)股份於聯交所所報收市價每股8.70港元，折讓約37.93%；
- (ii) 按二零零四年二月十二日(即股份在聯交所暫停買賣以待該公佈發出前最後半個交易日)股份收市價計算的每股理論除權價7.76港元，折讓約30.41%；
- (iii) 該公佈發出日期前最後十個全日交易日，股份的平均收市價每股8.72港元，折讓約38.07%；及
- (iv) 最後實際可行日期，股份於聯交所所報收市價每股7.60港元，折讓約28.95%。

供股股份享有的權益

供股股份繳足、發行及配發後，繳足股款供股股份在各方面將與當時已發行股份享有同等權益。繳足股款供股股份持有人將可收取於發行及配發繳足股款供股股份當日以後所宣派、作出或派付的全部未來股息及分派。

因此，誠如本公司於二零零四年三月十八日所公佈，董事建議就截至二零零三年十二月三十一日止六個月期間派發中期股息每股0.02港元，而供股股份將可獲派該等股息。

不合資格股東的權益

供股章程文件並未根據香港以外任何司法權區適用的證券或等同法例登記或存檔。本公司不會向登記地址位於香港以外地區的不合資格股東提呈供股股份。因此，本公司未曾亦不會向不合資格股東授予暫定供股股份配額。本公司向不合資格股東寄發本供股章程，惟僅供彼等作參考之用。本公司不會向不合資格股東寄發暫定配額通知書或額外申請表格。因此，不合資格股東收到本供股章程，並不代表本公司向其提出申請認購供股股份的要約或邀請。

至於原應暫定配發予不合資格股東的供股股份，倘扣除開支後可取得溢價，本公司將會作出安排，令該等供股股份在未繳款供股股份開始買賣後，在切實可行情況下盡快以未繳款方式於市場上出售。每次售股所得款項扣除開支後，如可取得100港元或以上，將按不合資格股東各自的持股比例，盡快以港元支付予不合資格股東。如每個不合資格股東有關的售股所得款項不足100港元，則撥歸本公司所有。任何不合資格股東未售供股股份將可撥供合資格股東額外申請認購。

供股股份的零碎配額

本公司將不會暫定配發供股股份的零碎配額，而會將此等零碎配額向下調整至最接近的整數。由供股股份零碎配額彙集而成的供股股份(已向下調整至最接近的整數)，將暫定配發予本公司指定的代名人，若扣除開支後可取得溢價100港元或以上，將由本公司或其指定代名人於未繳款供股股份開始買賣時在市場上以未繳款方式予以出售，銷售所得款項淨額歸本公司所有。任何未售零碎供股股份將可撥供合資格股東額外申請認購。

大股東的承諾

大股東已不可撤回地承諾，將會及促使大股東附屬公司悉數接納彼等各自的供股配額。

合資格股東接納或轉讓供股股份的手續

就每名合資格股東而言，本供股章程隨附一份暫定配額通知書，授權合資格股東認購其上所列的供股股份數目。倘若閣下為合資格股東並欲行使權利接納隨附的暫定配額通知書所列明的供股股份，則必須根據其上所印備的指示將暫定配額通知書，連同接納時須全數繳足的股款，最遲須於二零零四年四月六日下午四時正前送交股份過戶登記處，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。所有款項須以港元支付，支票須由香港的銀行戶口開出，而銀行本票須由香港的銀行開出，註明抬頭人為「New World Development Company Limited – Provisional Allotment Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

務須注意，除非原承配人或已有效獲轉讓有關權利的人士於二零零四年四月六日下午四時正前，將暫定配額通知書連同適當款項送交股份過戶登記處，否則有關暫定配額及一切相關權利將會視作已遭放棄而將予取消。

閣下如欲轉讓所獲暫定配發可認購供股股份的全部權利，必須填妥及簽署暫定配額通知書內的轉讓及提名表格，將暫定配額通知書送交承讓人或閣下經手轉讓可認購供股股份權利的人士。承讓人必須填妥及簽署暫定配額通知書的登記申請表格，最遲須於二零零四年四月六日下午四時正前，將暫定配額通知書連同須於接納時全數繳足的款項，送交股份過戶登記處，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。閣下如欲僅接納部份暫定配額或轉讓全部或部分暫定配額予一位以上的人士，則最遲須於二零零四年三月二十六日下午四時前，將暫定配額通知書交回股份過戶登記處，而股份過戶登記處將會取消原來的暫定配額通知書，並按所需數額發出新暫定配額通知書。有關暫定配額通知書的查詢，應按上文所示地址向股份過戶登記處提出。

所有支票及銀行本票將會於收取後隨即過戶，而該等款項所賺取的全部利息將撥歸本公司所有。支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現的任何暫定配額通知書可遭拒絕受理。在此情況下，有關暫定配額及一切相關權利將視作已遭放棄而將予取消。

倘滙豐及瑞銀投資銀行行使權利，於最後終止時間（預期為二零零四年四月八日下午五時正）前終止包銷協議，及／或本董事會函件「供股之條件」一段所述任何條件未能達成，則就接納供股股份而向合資格股東收取的款項或向已有效獲轉讓未繳款供股股份的該等其他人士收取的款項，將於二零零四年四月十五日或該日前後，以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出的支票，按普通郵遞方式不計利息退回合資格股東或該等其他人士，郵誤風險概由該等合資格股東或該等其他人士承擔。

合資格股東額外認購供股股份的申請

合資格股東可申請認購任何不合資格股東的任何未售配額，及任何暫定配發但未獲合資格股東接納的供股股份或未獲未繳款供股股份承讓人認購的供股股份。如欲申請額外供股股份，可填妥額外申請表格連同額外認購供股股份的款項，最遲須於二零零四年四月六日下午四時正前送交股份過戶登記處，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。所有款項須以港元支付，支票須由香港的銀行戶口開出，而銀行本票須由香港的銀行開出，註明抬頭人為「New World Development Company Limited – Excess Application Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

所有支票及銀行本票將於收取後隨即過戶，而該等款項所賺取的全部利息將撥歸本公司所有。填妥及交回額外申請表格連同申請認購額外供股股份的股款支票或銀行本票，即構成申請人保證支票或銀行本票在首次過戶時將會兌現。支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現的任何暫定配額通知書可遭拒絕受理。

倘若閣下不獲配發任何額外供股股份，則預期閣下於申請時繳付的款項將於二零零四年四月十五日或該日前後，不計利息以支票按普通郵遞方式寄出，全數退回閣下，郵誤風險概由閣下承擔。倘若閣下所獲配發額外供股股份數目少於所申請者，則預期申請款項餘額亦將於二零零四年四月十五日或該日前後，不計利息以支票按普通郵遞方式寄出，退回閣下，郵誤風險概由閣下承擔。

倘滙豐及瑞銀投資銀行行使權利，於最後終止日期（預期為二零零四年四月八日下午五時正）前終止包銷協議，及／或本董事會函件「供股之條件」一段所述任何條件未能達成，就申請額外供股股份而收取的款項，將於二零零四年四月十五日或該日前後，不計利息以支票按普通郵遞方式寄出，退回該等申請人，郵誤風險概由該等申請人承擔。

額外申請表格僅供收件人使用，不得轉讓。所有關於額外申請表格的查詢，應按上文所示地址向股份過戶登記處提出。

任何額外供股股份將會由董事全權酌情按公平合理基準，盡可能在切實可行情況下分配及配發，並會優先配發予將碎股調整至完整買賣單位的申請人。

上市及買賣

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳款供股股份及繳足股款供股股份上市及買賣。預期未繳款供股股份將於二零零四年三月二十四日至二零零四年三月三十一日期間(包括首尾兩日)買賣，而繳足股款供股股份將於二零零四年四月十九日開始買賣。

待聯交所批准未繳款供股股份及繳足股款供股股份上市及買賣後，未繳款供股股份及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳款供股股份及繳足股款供股股份各自在聯交所開始買賣日期起，或香港結算決定的該等其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日的交收必須於其後第二個交易日在中央結算系統進行。中央結算系統的一切活動須依據其不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序》進行。

本公司將作出一切必要安排，以便未繳款及繳足股款供股股份可獲納入中央結算系統以內。

就於聯交所進行的買賣而言，股份及未繳款供股股份及繳足股款供股股份的買賣單位將為每手1,000股股份。買賣未繳款及繳足股款供股股份將須繳納香港印花稅。

3. 包銷安排

包銷協議：

日期：二零零四年二月十三日

包銷商：大股東、滙豐及瑞銀投資銀行

包銷的供股股份數目：所有供股股份，惟大股東承諾將由大股東及大股東附屬公司認購的供股股份則除外(大股東已承諾，包銷首69,000,000股上述未獲股東根據其供股配額認購的供股股份，而滙豐及瑞銀投資銀行則會平均包銷餘下股份)

佣金：包銷商所包銷供股股份的應付款項總額2%

於最後實際可行日期，身為本公司控股股東的大股東，連同大股東附屬公司合共持有870,785,889股股份，佔本公司已發行股本約35.26%。大股東已不可撤回地承諾將會及促使大股東附屬公司悉數接納彼等各自的供股配額。除大股東已承諾包銷的69,000,000股供股股份以外，大股東及大股東附屬公司將不會額外申請任何供股股份。

假設(a)供股將進行並得以完成；(b)大股東及大股東附屬公司已悉數接納彼等各自的供股配額（即合共348,314,354股供股股份）；及(c)大股東須根據其於包銷協議的包銷責任認購69,000,000股供股股份，緊隨供股完成後，大股東及大股東附屬公司將持有本公司已發行股本約37.26%。

除包銷協議下擬進行的交易所產生的權益外，滙豐及瑞銀投資銀行各自為獨立方，與本公司或其附屬公司或本公司或其附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或任何彼等聯繫人士概無關連。根據包銷協議應付包銷商的佣金收費與現行市場慣例一致。

包銷協議之終止

如於最後終止時間前任何時間，倘若演變成、出現、發生或存在或實施下列任何事件或事項：

- (1) 滙豐或瑞銀投資銀行知悉，本公司或大股東嚴重違反包銷協議所載的任何陳述、保證或承諾，或本公司嚴重違反包銷協議的任何其他條文，或滙豐或瑞銀投資銀行合理地有理由相信已出現任何上述重大違反的事件；或
- (2) 滙豐或瑞銀投資銀行知悉，出現或發生任何若於包銷協議日期前或本公司或大股東被當作根據包銷協議發出陳述、保證及承諾的任何日期或時間前出現或發生，即導致其陳述、保證及承諾在任何重要方面失實、不確、遺漏或存有誤導的任何事件或事項；或
- (3) 本供股章程所載任何聲明，在任何重要方面成為或被發現為失實、不確、遺漏或存在誤導成分；或
- (4) 若於本供股章程發行時發生或發現即構成重大遺漏的任何事項；或

- (5) 本集團任何成員公司的業務、財政、交易狀況或前景出現任何不利變動，而滙豐及瑞銀投資銀行認為對發行供股股份而言屬重大者；或
- (6) 出現、發生、生效或公眾知悉涉及或有關以下各項（不論可否預知）的任何事件、連串事件或情況：
- (i) 本地、全國或國際的金融、政治、軍事、工業、經濟、法律、貨幣、監管或證券市場事件或條件、貨幣滙率或外滙控制發生任何重大變化或承受重大不利影響（無論是否屬長期）（包括但不限於中國、香港、大不列顛及北愛爾蘭聯合王國或美國宣佈國家進入緊急狀況，或爆發任何衝突或衝突升級、任何恐怖活動、任何其他疫症、災難或危機），以致（滙豐及瑞銀投資銀行認為）：(1)對本集團或其前景而言，具有或可能具有重大不利影響，或可能造成損害；(2)其影響對供股而言屬於重大或可能屬於重大；或(3)損害或可能損害供股之成功進行，或使供股成為不智或不適宜進行；
 - (ii) 香港有關當局宣佈銀行禁制令；
 - (iii) 聯交所及／或紐約證交所對一般股份或證券買賣實施禁制、暫停或嚴重限制，或設定最低成交價；
 - (iv) 股份暫停買賣連續三個營業日或以上（因宣佈供股而暫停買賣除外）；
 - (v) 頒佈任何新法例或規則，或現有法例或規例發生任何變動，而滙豐及瑞銀投資銀行認為已經或將會對本集團整體財務狀況構成重大不利影響，

則滙豐及瑞銀投資銀行可共同，在滙豐及瑞銀投資銀行可採取的任何其他措施以外以及不影響該等措施的情況下，書面通知本公司，終止包銷協議。

倘滙豐及瑞銀投資銀行終止包銷協議，則供股將不會進行。倘滙豐及瑞銀投資銀行終止包銷協議，本公司將另行發出公佈。

買賣限制

大股東已向滙豐及瑞銀投資銀行承諾，在完成供股當日起計三個月內，不會，且促使其所有代名人及由彼等控制的公司（不論個別或由彼等共同控制、直接或間接）不會借出、抵押、出售、轉讓或以其他方式處理任何股份、或由大股東實益擁有或持有的任何有關權益、或可兌換或行使以換取或可換取任何該等股份或權益的任何證券。

本公司以及大股東向滙豐及瑞銀投資銀行承諾，除供股股份以及根據(a)本公司任何僱員購股權計劃條款；或(b)兌換尚未行使的可換股債券而發行股份外，在完成供股當日起計三個月期間內，本公司不會配發、發行、要約或授出任何可認購任何股份的購股權或認購權證，或可兌換、可行使以換取或可換取任何該等股份或權益的任何證券。

4. 供股之條件

供股須待下列各項的事件發生，方可作實：

- (i) 於記錄日期或之前，股東於本公司股東特別大會通過決議案，批准供股及增加本公司的法定股本；
- (ii) 於記錄日期或之前，本公司或代表本公司人士遵照公司條例的規定，向聯交所及香港公司註冊處處長分別送呈一份由所有董事或代表所有董事正式簽署的供股章程文件，連同必要的隨附文件，以供存檔及登記；
- (iii) 於記錄日期或之前，向股東寄發本供股章程，以及向合資格股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格；
- (iv) 於記錄日期或之前，聯交所上市委員會批准(視乎會否配發股份及寄發適當的所有權文件而定)未繳款供股股份及繳足股款供股股份上市及買賣(且於最後終止時間前並無撤回有關批准)；及
- (v) 在最後終止時間前，滙豐及瑞銀投資銀行根據包銷協議的責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款予以終止。

於本供股章程刊發及寄發當日，上述第(i)至(iii)及(iv)項載列的條件已告達成(惟受限於最後終止時間前並無撤銷上市批准)。然而，供股須待餘下條件達成，方可作實。

由於供股受上述第(v)項所述條件所規限，因此，供股可能會亦可能不會進行。

5. 買賣股份及未繳款供股股份的風險警告

現有股份已自二零零四年三月十一日起除權買賣。未繳款供股股份將於二零零四年三月二十四日至二零零四年三月三十一日止期間(包括首尾兩日)買賣。倘若滙豐及瑞銀投資銀行終止包銷協議(見上文「包銷協議之終止」一段)，或供股的條件未能達成(見上文「供股之條件」一段)，供股將不會進行。

由即日起至所有供股條件達成日期（預期為二零零四年四月八日下午五時正或之前）期間，投資者如購買或出售任何股份，以及購買或出售任何未繳款供股股份，須自行承擔風險。

投資者若有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。

6. 本集團業務概覽及展望

本集團主要從事物業發展及提供包括運輸及設施、基建、港口及電訊等多種服務。

截至二零零三年十二月三十一日止六個月業務回顧

香港物業發展

香港物業市場在二零零三年第四季度的表現令人鼓舞，君頤峰及傲雲峰相繼推售適逢其時，市場反應熱烈。

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，本集團的物業銷售總收益為3.87億元，包括出售蝶翠峰、綠庭園及爾登豪庭。

本集團現時持有600萬平方呎的發展項目；農地儲備約1,970萬平方呎，其中1,060萬平方呎正在更改土地用途。

香港投資物業

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，本集團在香港的投資物業租金收入4.4億港元。

購物商場

愉景新城商場及德福商場分別錄得90%和100%的出租率，而新世界中心商場的出租率亦達88%。

九廣鐵路東鐵尖沙嘴車站及其相關道路工程預計將於二零零四年內竣工，屆時新世界中心將享有四通八達的交通網絡，往來人流倍增，租務增長可期。此外，本集團為表彰香港電影工作者而捐贈的「星光大道」預計於二零零四年四月開幕，勢必成為遊客及港人又一觀光熱點。

寫字樓

寫字樓供應的增加，導致本集團寫字樓物業面對租金及出租率下調壓力。雖然租金微跌3%，但新世界大廈出租率仍維持87%，而新世界中心寫字樓的出租率約為70%。

酒店及餐廳

本集團的酒店組合包括14間酒店，分別位於香港、中國內地及東南亞。於回顧期間，中國內地放寬若干城市居民出境安排，使內地訪港旅客人數急升，集團在香港的酒店房租得以恢復，而入住率也相對穩定。至於集團在中國內地及東南亞的酒店，則表現平穩。

中國內地物業

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，新世界中國地產（「新中」）完成了9個物業發展項目，總面積431,125平方米，較去年同期增長29%。

新中繼續致力於中國內地建立雄厚的租金收入基礎，完成了上海香港新世界大廈寫字樓項目達110,049平方米樓面面積。

服務

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，香港逐漸扭轉非典所造成的經濟劣勢，各服務業務單位大部分均成績斐然，尤以香港會議展覽中心（「會展中心」）的表現最為理想。會展中心收入較去年同期增加4,200萬元，增幅達12%。

建造業競爭依舊激烈，令香港的建造業務經營環境仍見艱難。本集團有意參與更多中國內地建設項目，除於北京成立外商獨資企業外，亦投資持有中國內地最大型建築集團之一的【中建三局建築工程股份有限公司】10%股權。

新世界第一巴士服務有限公司為本集團運輸業務的主要盈利貢獻來源，其載客量已於二零零三年底回復非典爆發前的水平。此外，集團的運輸業務已完成重組，與大股東的附屬公司組成合營企業，以達至業務的協同效益。

基建

基建部門的所有業務均有改善。珠江電廠第一期及第二期售電量增加22%；水務及廢物處理業務也穩步增長。廣州市北環高速公路是道路及橋樑業務的主要收入來源，收入錄得15%增長。目前我們正在處理出售肇慶市13個收費公路（詳情包含於二零零三年十一月十四日本公司之公告及二零零三年十二月八日新創建集團發出之通函內）及武漢大橋項目（詳情包含於二零零三年十二月十二日新創建集團之公告內）。

港口

我們的香港港口業務面對非典型肺炎及香港吞吐量增長放緩的雙重挑戰，但中國內地的港口業務則保持強勁勢頭，對本集團的盈利貢獻亦繼續增加。廈門及天津港口項目的吞吐量，分別錄得39%及16%的增長。

電訊

新世界傳動網

新世界傳動網為集團提供穩定的收益，其用戶數量由二零零三年六月的99萬戶增至二零零三年十二月的120萬戶，其中40%為儲值卡用戶。

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，新世界傳動網為客戶屢獻新猷，進一步鞏固其創新服務供應商的地位。新世界傳動網將原有的多媒體增值服務，納入全新的「M記」多媒體增值服務，讓用戶可透過色彩奪目的彩色 WAP 目錄更方便快捷地選擇所需服務。

面對3G流動服務在香港推出所帶來之挑戰，本集團相信，新世界傳動網藉着現有2.5G網絡為客戶提供適切所需之服務，將是最具成本效益的競爭策略。

新世界電訊

新世界電訊的 IDD 收費下跌24%，於過去六個月在企業、網絡商和個人業務推行的新市場策略中取得重要進展，固網客戶上升23%，超過20萬戶。

在企業市場方面，新世界電訊於二零零三年十一月推出嶄新的「Managed Network」服務，以尖端技術，提供全面的端對端電訊及資訊科技解決方案。

至於國際市場方面，新世界電訊與逾一百家主要網絡商建立雙邊合作關係。而與中國網通於二零零三年十一月簽訂的合作協議，可讓新世界電訊更有效地抓緊 CEPA 帶來的商機。

新世界百貨業務

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，新世界百貨總銷售額達15億元，比去年同期增長16%。如今新世界百貨在中國內地九個城市及香港共擁有15間百貨公司，總樓面面積逾461萬平方呎。

二零零三年十月，新世界百貨在虹口區開設於上海市的第三家百貨公司，集團並計劃於二零零四年底增設三家新店。

新世界信息科技

新世界信息科技已完成重組，由基礎建設業務公司轉型為電訊、媒體及科技企業，制訂清晰目標，冀通過其可觀的科技投資，在符合中國內地有關機構的監管指引的範圍內，開發電訊及媒體產業的商機。

新世界中國實業

自二零零零年十二月組成了新世界利寶中國發展有限公司，迄今已投資十個項目，初期1.5億美元資金中，六成半已投資於中國的高增長中小型企業。在已投資項目當中，保健及汽車的下游行業取得穩定增長。

展望

隨著香港經濟復蘇，中國內地經濟欣欣向榮，本集團對大中華地區的經濟表現也非常樂觀。

香港經濟自二零零三年最後一季開始復蘇，反彈動力持續至今，而物業市場亦亦穩步上揚。二零零四年，本集團計劃推出發售九個物業發展項目，總面積約160萬平方呎。此外，本集團為保持合理的發展進度，目前正積極商討更改農地用途。

本集團預期，二零零四年財政年度下半年將在中國內地完成10個發展項目，總面積約627,854平方米。

本集團將積極尋求中國內地基建及港口業務的增長機會，同時亦將加強及擴展香港服務業務。

本集團的能源業務，將受惠於廣東及澳門電力需求的增長。再者，中央政府實施公用事業民營化政策，內地城市紛紛為水務及污水處理項目引進民間資本，本集團亦將積極物色符合集團投資標準的項目。

新世界百貨將受惠於中國內地消費市場龐大的需求，而集團旗下的香港酒店也必因本地中國內地放寬旅遊者出境政策而有所得益。

附錄一亦載有(其中包括)本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月的未經審核中期財務報表。

7. 供股原因及所得款項用途

繼二零零三年十月二十九日公佈所披露的本公司股份配售後(全部所得款項淨額約1,225,000,000港元已用於償還銀行貸款)，董事繼續奉行以減債及製造流動資金為主的融資策略。就此而言，董事認為供股可強化本公司的資本基礎及財務狀況，以促進本公司進一步擴充現有市區土地及農地儲備的計劃，以及向政府支付改變土地用途的補地價付款。董事亦認為，供股是籌集所需資金的最恰當方式，因為可讓所有股東平等地參與本公司的未來發展。供股所得款項淨額估計約為5,259,000,000港元。董事擬動用供股所得款項淨額中約

3,308,000,000港元，償還將於二零零四年六月九日到期的尚未行使可換股債券，餘款將部分用作向政府支付現有農地儲備改變用途的補地價付款，部分作日常營運資金。除於二零零三年十一月十一日完成的本公司股份配售，本公司於最後實際可行日期前12個月期間內，並無進行任何集資活動。

8. 尚未行使之可換股債券兌換價之調整

於二零零四年三月十五日至記錄日期(包括首尾兩日)，本公司因釐定股東供股配額而暫停股份過戶登記期間，概無尚未兌換的可換股債券獲兌換為股份。由於根據可換股債券的條款，可換股債券不得於本公司暫停股份過戶登記的期間內兌換為股份，因此，於該公佈日期本金總額為344,500,000美元的尚未兌換可換股債券維持不變，並將於記錄日期繼續維持不變。根據規管可換股債券的契據的條款，由於發行供股股份或授出供股股份權利，構成須調整可換股債券兌換價的事件，因此，尚未兌換的可換股債券初步訂立的初步換股價每股24.60港元，須自二零零四年三月十一日起即時調整至每股21.51港元。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所，按指示對調整兌換價的計算方法作出特別程序，而羅兵咸永道會計師事務所已就上述程序的具體結果作出報告，指調整兌換價的計算方法在數字方面實屬準確。然而，倘由於二零零四年四月八日下午五時正前未能達成供股條件而終止進行供股，則將於緊隨該日期後恢復每股24.60港元的兌換價。

除尚未行使可換股債券外，本集團的成員公司並無尚未行使的購股權、可轉換票據或附有股份認購權的認股權證。

9. 股票

待供股的條件達成後，預期股份過戶登記處將於二零零四年四月十五日或該日前後，將供股股份股票以普通郵遞方式寄發予應得人士，郵誤風險概由彼等承擔。

倘繳足股款之供股股份的配額超過一手買賣單位，本公司擬盡可能在切實可行情況下，以每手1,000股供股股份的完整買賣單位發出股票，餘數則另發股票。

10. 稅項

合資格股東如對持有、出售或買賣供股股份(以未繳款及／或以繳足股款方式)，且就不合資格股東而言，如對收取出售原應根據供股向彼等發行的供股股份(以未繳款及／或以繳足股款方式)所得款項淨額涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與供股的任何其他人士概不會就供股股份持有人因購買、持有、出售或買賣供股股份(以未繳款及／或以繳足股款方式)所造成的任何稅務影響或負債負上任何責任。

11. 其他資料

閣下亦務請留意本供股章程各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
新世界發展有限公司
主席
拿督鄭裕彤博士
謹啟

二零零四年三月二十二日

1. 本集團的財務報表

(1) 年度財務報表

以下所載是摘錄自本集團截至二零零三年六月三十日(即最近期經審核財務報表的編製日期)止年度的經審核財務報表, 連同截至二零零二年及二零零一年六月三十日止年度的若干比較數字, 以及本集團該等年度財務報表的相關附註。

綜合損益表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零零三年 百萬元	二零零二年 百萬元	二零零一年 百萬元
營業額	2	21,056.3	22,874.6	24,382.4
銷售成本		(16,912.8)	(15,623.7)	(18,038.7)
毛利		4,143.5	7,250.9	6,343.7
其他收益	3	36.6	93.4	34.5
其他(支出)／收入	4	(4,778.9)	(774.2)	(1,079.4)
銷售及推廣費用		(431.4)	(423.7)	(432.7)
行政費用		(1,085.4)	(1,144.1)	(1,243.1)
其他營運費用		(1,895.5)	(1,899.7)	(1,852.3)
財務費用及收入前				
營業(虧損)／溢利	2	(4,011.1)	3,102.6	1,770.7
財務費用	5	(1,824.1)	(2,017.7)	(2,451.2)
財務收入		337.9	615.1	912.7
營業(虧損)／溢利	6	(5,497.3)	1,700.0	232.2
應佔業績				
聯營公司		93.7	250.5	307.1
共同控制實體		212.7	314.6	578.4
除稅前(虧損)／溢利		(5,190.9)	2,265.1	1,117.7
稅項	7	(401.6)	(524.7)	(494.9)
除稅後(虧損)／溢利		(5,592.5)	1,740.4	622.8
少數股東權益		781.0	(465.0)	(576.4)
股東所佔(虧損)／溢利	8, 27	(4,811.5)	1,275.4	46.4
股息	9	131.5	431.5	425.7
每股基本(虧損)／盈利	10	(2.21)港元	0.60港元	0.02港元

1. 本集團的財務報表(續)

(1) 年度財務報表(續)

綜合資產負債表

		六月三十日結算	
	附註	二零零三年 百萬元	二零零二年 百萬元 (經重列)
非流動資產			
無形資產	13	506.1	123.3
固定資產	14	38,134.2	41,046.1
聯營公司	16	8,265.4	8,871.9
共同控制實體	17	22,464.8	27,637.9
其他投資	18	5,220.8	6,148.0
其他資產	19	4,142.7	1,747.2
		<u>78,734.0</u>	<u>85,574.4</u>
流動資產			
待售樓宇	20	22,663.0	23,279.1
存貨	21	647.4	1,394.0
下年度應收之遠期應收款	19	149.2	75.2
其他應收貸款		299.3	365.6
應收賬及預付款	22	7,332.5	9,004.3
現金及銀行存款	23		
有限制		1,673.3	2,404.4
無限制		4,151.8	4,689.5
		<u>36,916.5</u>	<u>41,212.1</u>
流動負債			
應付賬及應付費用	24	10,665.0	12,377.2
在建建築工程	25	313.7	301.9
出售樓宇預收訂金		242.5	34.2
銀行借款及透支			
有抵押		962.3	1,528.2
無抵押		3,142.3	2,190.1
其他無抵押借款		48.0	47.4
下年度須償還之遠期負債	28	7,424.1	13,752.9
稅項		780.4	859.6
		<u>23,578.3</u>	<u>31,091.5</u>
流動資產淨值		<u>13,338.2</u>	<u>10,120.6</u>
資金之運用		<u>92,072.2</u>	<u>95,695.0</u>
資金來源			
股本	26	2,219.5	2,166.4
儲備	27	43,916.7	51,216.9
擬派末期股息	27	—	216.6
股東權益		<u>46,136.2</u>	<u>53,599.9</u>
少數股東權益		16,827.2	18,019.0
非流動負債			
遠期負債	28	29,027.9	24,013.2
遞延稅項負債	29	80.9	62.9
運用資金		<u>92,072.2</u>	<u>95,695.0</u>

1. 本集團的財務報表（續）

(1) 年度財務報表（續）

資產負債表

		六月三十日結算	
		二 零 零 三 年	二 零 零 二 年
		百 萬 港 元	百 萬 港 元
	附 註		
非流動資產			
固定資產	14	24.7	29.7
附屬公司	15	33,175.2	32,312.1
聯營公司	16	179.5	249.6
共同控制實體	17	283.8	1,196.6
其他投資	18	61.5	221.2
		<u>33,724.7</u>	<u>34,009.2</u>
流動資產			
待售樓宇	20	489.8	851.4
其他應收貸款		3.0	3.0
應收賬及預付款	22	308.7	747.5
現金及銀行存款		0.7	0.6
		<u>802.2</u>	<u>1,602.5</u>
流動負債			
應付賬及應付費用	24	694.2	1,167.9
無抵押銀行借款及透支		2.8	8.6
其他無抵押借款		6.6	6.5
下年度須償還之遠期負債	28	86.0	86.0
稅項		0.2	0.8
		<u>789.8</u>	<u>1,269.8</u>
流動資產淨值		<u>12.4</u>	<u>332.7</u>
資金之運用		<u>33,737.1</u>	<u>34,341.9</u>
資金來源			
股本	26	2,219.5	2,166.4
儲備	27	31,431.6	31,786.9
擬派末期股息	27	—	216.6
股東權益		<u>33,651.1</u>	<u>34,169.9</u>
非流動負債			
遠期負債	28	86.0	172.0
運用資金		<u>33,737.1</u>	<u>34,341.9</u>

1. 本集團的財務報表(續)

(1) 年度財務報表(續)

綜合權益變動表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
於七月一日之總權益，如前呈報會計準則變動之影響	27	53,651.3 (51.4)	57,648.0 (51.4)
於七月一日之總權益，經重列		53,599.9	57,596.6
投資及酒店物業重估虧絀	27	(1,747.3)	(1,856.0)
地產樓宇耗蝕於重估盈餘撥回	27	—	(33.8)
估重估盈餘／(虧絀)			
聯營公司	27	(75.0)	5.9
共同控制實體	27	(116.3)	(263.9)
投資證券重估虧絀	27	(531.9)	(220.1)
年內投資證券重估虧絀以耗蝕於損益賬內撇銷		35.6	93.0
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體財務報表之滙兌差額	27	(85.6)	(6.6)
未於損益賬確認之虧損淨額		(2,520.5)	(2,281.5)
股東所佔(虧損)／溢利	27	(4,811.5)	1,275.4
出售投資及酒店物業所變現之重估盈餘	27	—	(2,406.3)
出售投資證券變現之重估盈餘	27	(35.0)	(5.3)
以往年度投資證券重估虧絀以耗蝕於損益賬內撇銷		59.2	46.5
商譽撥回			
出售附屬公司	27	—	169.9
出售一共同控制實體	27	6.2	6.7
儲備撥回			
出售附屬公司	27	—	(349.4)
出售部份附屬公司股權	27	—	(27.1)
出售一被投資企業	27	—	(216.2)
商譽耗蝕轉往損益賬	27	17.7	1.5
股息	27	(348.1)	(428.3)
發行股份	26, 27	168.5	217.7
發行股份費用	27	(0.2)	(0.3)
於六月三十日之總權益		46,136.2	53,599.9

1. 本集團的財務報表(續)

(1) 年度財務報表(續)

綜合現金流量表

		截至六月三十日止年度	
	附註	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元 (經重列)
營業活動			
營業產生之現金流入淨額	32(a)	763.8	1,942.1
香港利得稅支出		(260.2)	(190.5)
海外稅項支出		(43.9)	(41.2)
營業活動之現金流入淨額		459.7	1,710.4
投資活動			
利息收入		337.9	615.1
股息收入			
聯營公司		415.5	201.2
共同控制實體		700.2	762.2
其他投資		36.6	93.4
購入固定資產		(1,760.2)	(2,449.0)
聯營公司投資增加		(321.7)	(1,722.2)
共同控制實體投資減少／(增加)		2,325.5	(1,645.0)
其他投資增加		(200.0)	(425.3)
其他資產增加		(1,374.4)	(633.9)
增購附屬公司權益		(231.2)	(908.9)
收購附屬公司(扣除所收購 現金及現金等值項目)	32(b), (c)	0.8	(38.6)
出售下列資產所得款項			
固定資產及樓宇		314.9	2,679.3
聯營公司		62.8	15.2
共同控制實體		119.9	296.6
其他投資		426.9	52.0
附屬公司部份權益		85.3	48.0
出售附屬公司(扣除所出售 現金及現金等值項目)	32(d), (e)	954.5	458.1
投資活動現金流入／(流出)淨額		1,893.3	(2,601.8)

1. 本集團的財務報表(續)

(1) 年度財務報表(續)

綜合現金流量表(續)

	附 註	截至六月三十日止年度	
		二 零 零 三 年 百 萬 港 元	二 零 零 二 年 百 萬 港 元 (經重列)
融資活動	32(f)		
回購可換股債券		(40.4)	(39.6)
贖回可換股債券		(1,935.9)	(931.5)
發行股本費用		(0.2)	(0.3)
銀行及其他借款增加		18,751.2	6,639.4
遠期應付賬項(減少)／增加		(143.6)	20.1
償還銀行及其他借款		(17,941.8)	(6,586.4)
財務租約之本金部份		(28.3)	(25.6)
短期銀行及其他借款(減少)／增加		(365.1)	1,291.3
有限制現金及銀行存款減少／(增加)		731.1	(657.4)
少數股東借款增加		0.6	81.3
少數股東注資		32.0	40.0
利息支出		(1,585.9)	(1,762.8)
股息支出		(179.6)	(210.6)
支付少數股東股息		(92.9)	(325.3)
融資活動現金流出淨額		(2,798.8)	(2,467.4)
現金及現金等值項目減少淨額		(445.8)	(3,358.8)
於七月一日之現金及現金等值項目		4,594.7	7,932.9
外幣兌換率轉換之影響		(14.7)	20.6
於六月三十日之現金及現金等值項目		4,134.2	4,594.7
現金及現金等值結餘分析			
無限制現金及現金等值項目		4,151.8	4,689.5
銀行透支		(17.6)	(94.8)
		4,134.2	4,594.7

賬目附註

1. 主要會計原則

編製此賬目所採用之主要會計政策如下：

(a) 編製之基本原則

本賬目乃根據香港普遍採納之會計原則編製，並符合香港會計師公會所頒佈之會計準則，以及按原始成本準則編製，並根據投資物業、酒店物業及證券投資之重估價值加以修改。

於本年度，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈之經修訂或新訂之會計實務準則（「會計準則」），該等會計準則於二零零二年一月一日或以後開始之會計期間生效：

會計準則第1號（經修訂）	:	「財務報表之呈報」
會計準則第11號（經修訂）	:	「外幣換算」
會計準則第15號（經修訂）	:	「現金流量表」
會計準則第34號（經修訂）	:	「僱員福利」

採納會計實務準則第1號（經修訂）及會計實務準則第15號（經修訂）時已作出若干呈列變動。採納會計實務準則第11號（經修訂）及會計實務準則第34號（經修訂）構成會計政策之變動並已追溯應用。採納經修訂之會計準則對於本集團截至二零零二年六月三十日止年度之股東所佔溢利不會有重大影響。本集團於二零零二年六月三十日及二零零一年六月三十日之留存利潤均減少51.4百萬港元（二零零一年六月三十日：51.4百萬港元）。

(b) 綜合賬之基本原則

本集團之綜合賬包含本公司及所有附屬公司截至六月三十日止之賬目包括本集團佔其聯營公司及共同控制實體本年度之業績及收購後未分配之儲備。本年度購售附屬公司之盈虧由收購日起或截至出售日止分別計算於綜合損益內。

集團內各公司間之重大交易，包括各公司間之建築合約、出售物業之未實現溢利及借款及欠款之利息收入，已在綜合賬內互相對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值之差額，連同之前並未在綜合損益賬內支銷或入賬之任何未攤銷商譽或負商譽，或已在儲備記賬之商譽或負商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

(c) 附屬公司

附屬公司乃本集團控制其董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行股本之公司。如董事局認為有耗蝕，將作撥備。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值或董事估值扣除任何耗蝕虧損備後入賬。附屬公司業績按已收及應收之股息入賬。

(d) 聯營公司

聯營公司乃本集團持有長期重大權益及可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制實體。

1. 主要會計原則(續)

(d) 聯營公司(續)

本集團於聯營公司之投資乃按本集團應佔資產淨值列賬及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)。本公司於聯營公司之投資則以成本扣除任何耗蝕虧損備後入賬。本公司將聯營公司之業績按收到及應收股息入賬。

(e) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益及訂立合同性安排以界定就該實體之經濟活動之共同控制權。

本集團於共同控制實體之權益乃按照成本加以本集團之收購後應佔業績及儲備及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)減任何耗蝕虧損儲備後入賬。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎共同控制實體之性質而變動。共同控制實體之形式闡釋如下：

(i) 合資合營企業

合資合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，溢利則按合營各方之注資比例分派。

(ii) 合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。倘本集團不可於合營期屆滿時分佔合作合營企業之淨資產，則於該合作合營企業之投資成本按合營期攤銷。

(iii) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實益權益乃根據其所擁有之有表決權股本額而定。

本公司於共同控制實體之權益乃列為長期投資及按照成本值減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將共同控制實體之業績按收到及應收股息入賬。

(f) 中國合營企業

集團於此等中外合營企業之投資，倘本集團可控制其企業之表決權或其董事會之組成，則列作為附屬公司處理，或倘本集團及其合營企業之合作夥伴可共同控制其經濟活動，則列為共同控制實體。

(g) 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購附屬公司、合營企業或聯營公司之淨資產之數額。

1. 主要會計原則(續)

(g) 無形資產(續)

(i) 商譽(續)

於二零零一年七月一日或以後產生之收購附屬公司之商譽已包括於無形資產內。於二零零一年七月一日或以後收購聯營公司或共同控制實體之商譽則包括於聯營公司或共同控制實體之投資，並以其不超過二十年之估計可用年期以直線法攤銷。

於二零零一年七月一日前產生之收購商譽已於收購時計入儲備中。

(ii) 負商譽

負商譽指本集團應佔所購淨資產之公平值超出收購成本之數額。

於二零零一年七月一日或以後進行之收購，負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。涉及本集團收購計劃內已識別之預期未來虧損及開支並能可靠地量度之負商譽，於未來虧損及開支可予確認時在損益賬確認，惟此等負商譽不代表收購日之可予識別負債。任何剩餘負商譽，以不超過購入非貨幣性資產之公平值為限，按該等資產餘下之加權平均可用年期在損益表確認；而超出該等非貨幣性資產公平值之負商譽乃即時於損益賬內確認。

在二零零一年七月一日前進行之收購，負商譽已於收購時直接計入儲備中。

(iii) 牌照及軟件

購入牌照及軟件之開支已資本化，並按其估計可使用或牌照期間(不超過20年)由牌照及軟件使用日開始以直線法攤銷。因牌照及軟件無活躍市場，故並無重估。

(iv) 無形資產之耗蝕

倘任何無形資產出現耗蝕之跡象，則將其賬目值(包括先前撥入儲備之商譽)重估，並立即撇減至其可收回款額。

(h) 收益之入賬

當本集團可能享有未來經濟利益，而該利益可被可靠地計算時，則可將有關之收益入賬，入賬基準如下：

(i) 租金收入

租金收入按租約年期以直線應計基準入賬。

(ii) 物業銷售

物業銷售所得收益在銷售合約完成時或發展工程完成時(以發出入伙紙為準)兩者中的較遲日期入賬。在物業落成前已收取之訂金及分期付款列作流動負債。

1. 主要會計原則(續)

(h) 收益之入賬(續)

(iii) 合作物業發展項目

合作物業發展項目所得收益，在銷售合約完成時或發展工程完成時(以發出入伙紙為準)兩者中的較遲日期入賬。如屬分期發展項目，則依某期完工時入賬。

(iv) 建築及機電工程

建築及機電工程合約之利潤乃根據完成百分比法入賬。此計算方法是在建工程建到某一階段，用年結日該項已付工程成本與估計總成本作參考，而可保守地把預計應有利潤入賬。當確定有可預見之虧損時將獲儲備全數入賬。

(v) 服務費收入

物業管理服務費、物業租賃代理費、交通服務費及保安服務費均在服務提供後入賬。

(vi) 基建項目經營

道路及橋樑經營之收費，貨物、貨櫃之處理及倉儲之收費均在服務提供後入賬。

(vii) 電訊服務

電訊服務之台費及服務收入在服務提供後及根據數碼流動網絡及設施之用量入賬。銷售電訊設備及配件之收益在貨品付運後及擁有權轉讓後入賬。於按標準服務計劃之預繳電訊服務費將會遞延入賬，並於服務合約期限以直線法入賬。

(viii) 銷售貨品

百貨公司銷售貨品所得收入在貨品付運後入賬。

(ix) 酒店及餐廳經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(x) 利息收入

利息收入按時間比例入賬。向聯營公司、合資合營企業和合作合營企業(指不作為附屬公司入賬之企業)提供開業前貸款融資有關之已收和應收利息均作遞延，並按貸款償還期攤銷。

(xi) 投資於其他合營企業之收入

投資於其他合營企業之收入及借款以應計基準入賬，以令至在合營期內投資及借款之總額減去償還本金後會有固定回報。

1. 主要會計原則(續)

(h) 收益之入賬(續)

(xii) 股息收入

股息收入在確定股東收取股息之權利時入賬。

(i) 租賃資產

(i) 財務租約

「財務租約」是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予集團之租賃。財務租賃在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)撥充資本。每期租金均以資本及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在損益賬中支銷。

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於附註1(j)(v)。

(ii) 經營租約

「經營租約」是指擁有資產之風險及回報基本上全部由出租公司保留之租賃。根據經營租約作出之付款在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

(j) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃工程及發展完成之房地產物業，及就其投資價值而持有的權益。投資物業每年根據於年結日之專業估值釐定之公開市場價值入賬。增值部份撥入投資物業重估儲備，減值部份首先與先前整體物業重估後增值之部份對銷，其後則從損益賬支銷。於出售某投資物業時，其實現之有關重估盈餘將轉往營業溢利。該等投資物業，若其租約期為20年以上者，即不作折舊。

(ii) 酒店物業

酒店物業乃共同用以作酒店營業用途之房地產及其整體之固定設備之權益。該等房地產及設備每年根據於年結日之專業估值並以公開市值入賬。本集團對於租約期超越20年之酒店物業不提供折舊。本集團對該等物業提供不斷而完善之保養及維修。因此董事們認為由於酒店物業之估計可用年期及有很高之剩餘價值故任何折舊應無重大影響。此等物業之維修及保養支出於發生後經損益賬在該年內支銷。

(iii) 在建工程資產

所有關於興建固定資產之直接或間接成本，包括建築期間有關借貸之財務費用與外幣兌換差額，乃撥作資本作為固定資產之成本。

1. 主要會計原則(續)

(j) 固定資產(續)

(iv) 其他固定資產

其他固定資產包括地產樓宇、收費道路、橋樑及港口設施電訊設備系統及其他資產乃以成本或賬面價值減累積折舊及累積耗蝕虧損後入賬。

(v) 折舊

在建工程資產並無折舊。

收費道路及收費橋樑之折舊乃採用償債基金方式或直線法計算。償債基金方式按相等於有關收費道路及收費橋樑之成本值以每年介乎2%至13%複利率計算其每年之折舊額，並於有關合營期限屆滿時，將與有關收費道路及收費橋樑之成本值相等。若干收費道路及收費橋樑之折舊按餘下收費期限介乎18年至29年以直線法撇銷其成本值減累積耗蝕計算。

其他固定資產每年以直線法將其原值或賬面值減累積耗蝕虧損根據其估計可用年期或較短之有關財務租約年期撇銷，估計可用年期概括如下：

土地	未屆滿之租期
房產	20至40年
港口設施	7至44年
電訊設備及系統	5至15年
其他資產	3至14年

(vi) 固定資產保養

將固定資產修復至其正常操作狀況所引致之主要成本自損益賬扣除。裝修成本已撥充資本及按其對本集團之預期可使用年期折舊。

(vii) 減值與出售盈虧

在每年結算日，在建工程資產及其他固定資產項內之資產皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將耗蝕虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等耗蝕虧損在損益賬內支銷，但假若某資產乃按估值列賬，而耗蝕虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

出售其他固定資產(不包括投資物業及酒店物業)之收益或虧損將列算於損益賬內。出售固定資產之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至盈餘保留，並列作儲備變動。

1. 主要會計原則(續)

(k) 其他投資

其他投資乃附屬公司、聯營公司及共同控制實體以外之長期投資。

(i) 投資證券

投資證券乃非作買賣用途之投資。此投資於結算日根據香港會計師公會頒佈之會計準則第24號之另一會計法，以公平價值入賬。公平價值乃由董事根據市價估算，如屬非上市證券，則根據該項投資之淨資產值計算。每項投資之公平價值之轉變將在投資重估儲備中計入或扣除直至出售為止。如董事認為有耗蝕虧損，該虧損將由投資重估儲備中撥出並計入損益賬內。

出售投資後，其盈虧乃淨收益與該項投資之賬面值之差額及於投資重估儲備中撥回之盈餘或虧損，並於損益賬中記賬。因前期轉撥之耗蝕虧損而由投資重估儲備轉往損益賬之金額，在導致該耗蝕出現之情況及事件停止時，則會撥回損益賬中。

(ii) 投資合作物業發展項目

作為投資之合作物業發展項目之投資乃以原值減以累積攤銷及累積耗蝕虧損後入賬。成本包括發展成本及其他在發展期間撥作成本之費用。成本乃根據項目之有關年期以直線法攤銷。

(iii) 其他合營企業

當投資及借款予合營企業的回報於大部份合營期乃根據合營合約的條款而被預定，該等合營企業將被當作其他合營企業處理，並按其投資成本減償還本金入賬。

(l) 待售樓宇、存貨及在建建築工程

待售樓宇之成本包括地價、物業發展費用、專業人士費用及撥作為成本之利息減可能發生之虧損準備。

存貨乃以成本值及可變賣淨值之較低者入賬。成本值乃按加權平均法計算。變賣可得淨值乃按預算銷售收入扣除估計銷售費用計算。

在建建築工程乃以成本價加按照上述附註1(h)(iv)之準則入賬之應佔溢利，減預期虧損準備及已收與應收之工程進度費。

(m) 現金及現金等值

於資產負債表之現金及現金等值項目按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金、持有之通知定期銀行存款及於投資日後、三個月或內到期之現金投資及銀行透支。

1. 主要會計原則 (續)

(n) 撥備

當集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在能夠可靠地估計責任金額的情況下，需確立撥備。當集團預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

(o) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地被衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中被露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(p) 遞延稅項

申報稅項之溢利與賬項內之溢利二者間之時差，若在短期內影響資產與負債之收付，即按現行稅率於賬內備撥遞延稅項。

(q) 撥作成本之利息及財務費用

在建工程資產及發展中房地產之成本包括因該等項目於建築及發展期內而借款之利息及財務費用，而集團內部之利息則已在綜合賬內沖銷。

本集團轉借予聯營公司及共同控制實體用以興建其固定資產之有關借款所產生之借貸成本及視作借貸成本之外幣兌換差額，撥作成本列為該等聯營公司及共同控制實體之賬面值。

(r) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

1. 主要會計原則(續)

(r) 僱員福利(續)

(iii) 界定供款計劃

本集團向該等計劃(包括強制性公積金計劃及由中國市政府成立之僱員退休計劃)作出之供款於產生時支銷,並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款(如適用)。

(iv) 界定福利計劃及長期服務金

界定福利計劃及長期服務金之界定福利成本乃採用預計單位信託成本法(projected unit credit method)評估,並從損益表中支銷。根據此項方法,計劃資產按公允價值計算,而界定福利責任則採用參考距離到期時間與有關負債相近之外匯基金票據於結算日之市場收益率釐定之利率計算,作為估計未來現金流出之現值。精算收益及虧損中超過計劃責任現值及計劃資產公允價值之較高者10.0%之金額,乃於參與計劃僱員之預期平均剩餘服務年期內於損益表中確認。

(s) 外幣折算

年中外幣交易乃以交易日之兌換率折算。於結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按結算日之匯率折算為港元。由此產生之兌換差額,除附註1(j)(iii)及(q)所述者外,均計入營業溢利內。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司之以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算,而損益賬則按平均匯率折算。由此產生之兌換差額作為儲備變動入賬。在以往年度,該等海外企業之損益賬均以結算日之匯率折算,因此構成會計政策之變動,但由於有關變動對本年度及上年度之影響不大,故並無將海外企業在以往年度之損益換算重列。

(t) 分部報告

按照本集團之內部財務報告,本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告,而地區分部資料則作為從屬形式呈列。

分部資產主要包括無形資產、固定資產、其他投資、其他資產、待售樓宇、存貨及應收款項。分部負債指經營負債,而不包括例如稅項及借款等項目。資本性開支包括購入無形資產及固定資產(附註13及14)的費用,當中包括因收購附屬公司而添置之資產。

至於地區分部報告,銷售額乃按照客戶所在國家計算。分部資產及資本性開支按投資營運資產所在地計算。

2. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、合約工程、服務提供(包括物業及設施管理；交通服務及其他業務)、基建項目經營包括道路及橋樑經營、貨櫃處理、物流及倉庫服務、電訊服務、百貨經營、酒店及餐廳經營；及電訊、媒體及科技業務。本年度列賬之營業額如下：

	二 零 零 三 年 百 萬 港 元	二 零 零 二 年 百 萬 港 元
租務收入	983.5	1,070.4
樓宇銷售	761.8	4,308.6
合約工程	8,570.7	6,881.2
服務提供	3,521.6	3,408.5
基建項目經營	494.7	676.1
電訊服務	2,712.4	2,554.8
百貨經營	2,673.3	2,128.5
酒店及餐廳經營	1,151.8	1,368.6
其他	186.5	477.9
	<u>21,056.3</u>	<u>22,874.6</u>

2. 營業額及分部資料(續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部資料

	物業投資 及發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
二零零三年								
對外銷售	1,745.3	12,092.3	494.7	2,712.4	2,673.3	1,338.3	—	21,056.3
內部分部銷售	211.0	1,299.9	—	7.0	—	0.9	(1,518.8)	—
總營業額	1,956.3	13,392.2	494.7	2,719.4	2,673.3	1,339.2	(1,518.8)	21,056.3
分部業績	476.0	377.9	136.3	221.8	40.2	(4.4)		1,247.8
其他(支出)／收入	(2,596.6)	—	(47.9)	(8.5)	(1.9)	(2,124.0)		(4,778.9)
未分攤企業費用								(480.0)
財務費用及收入前 營業虧損								(4,011.1)
財務費用								(1,824.1)
財務收入								337.9
營業虧損 應佔業績								(5,497.3)
聯營公司	(42.6)	88.9	291.0	—	—	(243.6)		93.7
共同控制實體	(627.6)	117.9	925.0	—	—	(202.6)		212.7
除稅前虧損 稅項								(5,190.9)
								(401.6)
除稅後虧損 少數股東權益								(5,592.5)
								781.0
股東所佔虧損								(4,811.5)
分部資產	45,261.4	8,118.3	6,054.0	3,724.2	1,081.6	14,855.7		79,095.2
聯營公司	3,714.1	1,014.3	940.0	—	—	2,597.0		8,265.4
共同控制實體	11,934.4	250.5	8,210.9	—	—	2,069.0		22,464.8
現金及銀行存款								5,825.1
總資產								115,650.5
分部負債 借款總額	3,471.0	4,115.2	804.1	1,165.9	556.1	2,342.4		12,454.7
稅項								39,371.1
								861.3
總負債 少數股東權益								52,687.1
								16,827.2
資本性開支	596.3	411.4	19.6	463.0	130.2	1,446.2		3,066.7
折舊	88.6	385.7	211.3	412.8	69.1	33.2		1,200.7
耗蝕虧損及撥備	2,945.7	—	74.8	—	1.9	1,603.6		4,626.0

2. 營業額及分部資料(續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部資料(續)

	物業投資 及發展 百萬元	服務 百萬元	基建項目 百萬元	電訊 百萬元	百貨 百萬元	其他 百萬元	對沖 百萬元	綜合 百萬元
二零零二年								
對外銷售	5,379.0	10,289.7	676.1	2,554.8	2,128.5	1,846.5	—	22,874.6
內部分部銷售	123.1	1,437.9	—	6.7	—	—	(1,567.7)	—
總營業額	5,502.1	11,727.6	676.1	2,561.5	2,128.5	1,846.5	(1,567.7)	22,874.6
分部業績	2,913.2	937.2	197.3	23.7	16.1	275.0		4,362.5
其他(支出)／收入	(980.9)	(16.2)	(55.3)	191.3	(18.9)	105.8		(774.2)
未分攤企業費用								(485.7)
財務費用及收入前營業溢利								3,102.6
財務費用								(2,017.7)
財務收入								615.1
營業溢利								1,700.0
應佔業績								
聯營公司	75.3	55.6	249.6	—	—	(130.0)		250.5
共同控制實體	(384.0)	93.5	740.4	—	—	(135.3)		314.6
除稅前溢利								2,265.1
稅項								(524.7)
除稅後溢利								1,740.4
少數股東權益								(465.0)
股東所佔溢利								1,275.4
分部資產	47,246.5	8,118.6	8,371.7	3,654.8	1,040.5	14,750.7		83,182.8
聯營公司	4,616.2	1,132.0	1,120.5	—	—	2,003.2		8,871.9
共同控制實體	14,146.5	279.4	8,966.4	—	—	4,245.6		27,637.9
現金及銀行存款								7,093.9
總資產								126,786.5
分部負債	3,395.2	5,378.5	1,941.1	1,164.9	401.5	2,188.4		14,469.6
借款總額								39,775.5
稅項								922.5
總負債								55,167.6
少數股東權益								18,019.0
								73,186.6
資本性開支	801.3	695.8	73.4	797.3	159.9	90.7		2,618.4
折舊	63.3	354.6	250.3	388.2	68.8	49.0		1,174.2
耗蝕虧損及撥備	988.9	31.9	141.6	—	18.9	318.2		1,499.5

2. 營業額及分部資料(續)

(b) 從屬分部報告形式—地區分部資料

	營業額 百萬港元	財務費用及 收入前營業 (虧損)／溢利 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
二零零三年				
香港及東南亞	15,890.6	(2,201.5)	52,492.9	1,306.0
中國大陸	5,165.7	(1,809.6)	26,602.3	1,760.7
	<u>21,056.3</u>	<u>(4,011.1)</u>	<u>79,095.2</u>	<u>3,066.7</u>
二零零二年				
香港及東南亞	18,465.8	3,684.8	58,497.4	1,830.0
中國大陸	4,408.8	(582.2)	24,685.4	788.4
	<u>22,874.6</u>	<u>3,102.6</u>	<u>83,182.8</u>	<u>2,618.4</u>

集團於東南亞之業務對其營業額及財務費用及收入前營業(虧損)／溢利佔集團營業額及財務費用及收入前營業(虧損)／溢利低於10.0%。

集團於其他地區之分部資產及資本性開支佔集團之分部資產及資本性開支總數低於10.0%，因此已包括於香港及東南亞之分部內。

3. 其他收益

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
股息收入來自		
上市股份	10.8	9.0
非上市股份	<u>25.8</u>	<u>84.4</u>
	<u>36.6</u>	<u>93.4</u>

4. 其他(支出)／收入

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
負商譽／(商譽)／(投資原值)攤銷		
聯營公司	—	15.7
共同控制實體	(10.4)	(1.1)
附屬公司	(5.4)	(8.5)
重組附屬公司之攤薄虧損	(196.4)	—
重組費用	(78.1)	—
耗蝕		
固定資產	(386.8)	(166.3)
商譽	(21.0)	(2.1)
共同控制實體	—	(41.4)
投資撥備		
一合作物業發展項目	(36.3)	(75.0)
聯營公司	(138.2)	(37.3)
共同控制實體	(47.2)	(67.7)
上市股份	(39.0)	(59.2)
非上市股份	(62.4)	(189.5)
撥備		
聯營公司欠款	(62.5)	—
共同控制實體欠款	(480.8)	(535.4)
壞賬	(35.5)	—
其他資產	(122.4)	—
其他投資	(286.1)	—
支付款項	(111.6)	—
減值準備		
已完成樓宇	(243.1)	(181.9)
合作發展項目	(1,140.5)	—
發展中樓宇	(954.2)	(143.7)
攤薄附屬公司權益虧損	(0.3)	(132.3)
回購可認股債券溢價	(1.9)	—
出售虧損		
共同控制實體	(33.2)	—
其他投資	(211.7)	(2.1)
附屬公司	—	(51.7)
酒店物業重估虧絀	(178.3)	—
出售投資溢利		
聯營公司	3.1	4.7
共同控制實體	8.3	114.9
其他投資	283.1	201.0
附屬公司	107.6	492.1
出售附屬公司部份權益溢利	56.4	—
一間附屬公司清盤盈餘	64.3	—
存貨撇減至可變現淨值	(458.4)	—
準備撥回		
聯營公司欠款	—	92.6
發展中樓宇減值	40.0	—
	<u>(4,778.9)</u>	<u>(774.2)</u>

5. 財務費用

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
銀行借款及透支利息	1,385.2	1,493.9
其他須於五年內全數償還借款利息	—	9.0
財務租約利息	7.8	4.9
可換股債券之利息	90.2	146.5
贖回可換股債券溢價準備	344.0	347.0
少數股東借款之利息	102.6	119.3
借貸成本總額	1,929.8	2,120.6
資本化之利息		
固定資產	(46.1)	(60.1)
發展中物業	(59.6)	(42.8)
	<u>1,824.1</u>	<u>2,017.7</u>

6. 營業虧損／溢利

本集團之營業虧損／溢利已包括及扣除下列收支項目：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
收入		
投資物業租金收入總額	977.3	1,018.2
支出	(281.0)	(309.3)
	696.3	708.9
出售固定資產及物業盈利淨額	—	2,374.2
支出		
核數師酬金	33.2	29.7
出售存貨成本	3,132.8	4,028.5
折舊		
租賃之固定資產	43.4	13.0
自置之固定資產	1,157.3	1,161.2
出售固定資產虧損淨額	33.1	—
營運租約租金支出		
地產樓宇	391.2	382.7
其他設備	44.9	55.1
員工成本 (附註11a)	3,623.2	3,769.2

7. 稅 項

	二 零 零 三 年 百 萬 港 元	二 零 零 二 年 百 萬 港 元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	199.4	256.4
海外稅項	25.0	45.5
遞延稅項	18.0	38.1
	<u>242.4</u>	<u>340.0</u>
聯營公司		
香港利得稅	68.3	68.6
海外稅項	0.7	6.4
	<u>69.0</u>	<u>75.0</u>
共同控制實體		
香港利得稅	29.0	43.0
海外稅項	61.2	66.7
	<u>90.2</u>	<u>109.7</u>
	<u>401.6</u>	<u>524.7</u>

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算作出準備。海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢-利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。

本年度未撥備之遞延稅項 (抵免)／支出為：

	二 零 零 三 年 百 萬 港 元	二 零 零 二 年 百 萬 港 元
加速折舊免稅額	(31.0)	(103.3)
其他時差	(24.4)	88.1
	<u>(55.4)</u>	<u>(15.2)</u>

8. 股 東 所 佔 虧 損／溢 利

列入公司賬內之股東所佔虧損為177.0百萬港元 (二零零二年：溢利1,398.7百萬港元)。

9. 股 息

	二 零 零 三 年 百 萬 港 元	二 零 零 二 年 百 萬 港 元
已派發中期股息，每股0.06港 元 (二零零二年：每股0.10港 元)	131.5	214.9
二零零二年末期股息，每股0.10港 元	—	216.6
	<u>131.5</u>	<u>431.5</u>
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	69.2	113.6
末期股息	—	99.3

10. 每股虧損／盈利

每股基本虧損／盈利按本年度虧損4,811.5百萬港元(二零零二年：溢利1,275.4百萬港元)除以加權平均已發行股份2,180.6百萬股(二零零二年：2,142.3百萬股)而計算。

尚未行使之可換股債券的潛在攤薄影響對本年度及去年度之每股虧損／盈利均無構成任何攤薄影響。

11. 員工成本

(a) 員工成本(包括董事酬金)

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
薪酬工資及其他福利	3,460.7	3,612.2
退休成本 — 界定福利計劃(附註11bi)	1.6	2.0
退休成本 — 界定供款計劃(附註11bii)	160.9	155.0
	<u>3,623.2</u>	<u>3,769.2</u>

(b) 退休福利成本

本集團為員工設有多項退休福利計劃。計劃資產由獨立信託人管理，並與集團資金分開持有。

(i) 界定福利計劃

界定福利計劃每年由獨立合資格精算師以預計單位信託成本法(projected unit credit method)進行估值。界定福利計劃乃由華信惠悅顧問有限公司進行估值。

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
於資產負債表內確認之款項如下：		
已撥款責任之現值	(47.8)	(46.1)
計劃資產之公允價值	58.5	57.6
	<u>10.7</u>	<u>11.5</u>
未確認之精算虧損	1.5	0.1
	<u>12.2</u>	<u>11.6</u>
退休福利資產		
於損益表內確認為行政開支之淨額如下：		
現時服務成本	3.0	3.3
利息成本	2.8	2.5
預計計劃資產回報	(4.2)	(3.8)
	<u>1.6</u>	<u>2.0</u>
總計(計入員工成本)(附註11a)		
	<u>11.6</u>	<u>11.0</u>
退休福利資產之變動如下：		
於七月一日	11.6	11.0
於損益表內已確認之開支淨額	(1.6)	(2.0)
已付供款	2.2	2.6
	<u>12.2</u>	<u>11.6</u>
於六月三十日		
	<u>12.2</u>	<u>11.6</u>

11. 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 界定福利計劃(續)

採納之主要精算假設如下：

	集團賬	
	二零零三年	二零零二年
貼現率	4.5%	6.0%
預計計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	0.0%至4.0%	5.0%

本公司並無為僱員設有界定福利計劃。

(ii) 界定供款計劃

本集團在香港設有多項界定退休供款計劃，即職業退休計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。界定供款計劃由本集團或僱員按照僱員薪金之5.0%至21.0%供款，視乎僱員之年資而定。由二零零零年十二月一日起，新入職僱員均需加入強積金計劃。本集團向強積金計劃作出之供款介乎僱員薪金之5.0%至15.0%，視乎僱員之年資而定。

本集團亦就中國若干附屬公司及合營企業向由市政府成立之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。

在損益賬支銷之計劃供款為160.9百萬港元(二零零二年：155.0百萬港元)，並已扣除沒收供款4.6百萬港元(二零零二年：6.4百萬港元)。於二零零三年六月三十日尚餘1.9百萬港元(二零零二年：無)沒收供款可用作扣減未來供款。

(c) 購股權

本公司之附屬公司，新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)、新世界基建有限公司(「新世界基建」)及新創建集團有限公司(「新創建」)設有購股權計劃，而授出購股權予合資格僱員及董事分別認購新世界中國、新世界基建及新創建股份。就獲授出之購股權所付現金代價為10.0港元。

持有購股權詳列如下：

給予者	授予日期	每股行使價 港元	購股權數目			二零零三年 六月三十日 結存
			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
新世界中國	二零零一年 二月五日至 二零零三年 六月六日	1.000－3.192	54,811,600	3,558,400	(42,400)	(3,436,000)
新世界基建	一九九八年 十一月十八日至 一九九九年 九月二十三日	10.200－12.000	13,873,000	—	—	(7,520,200)
新創建	一九九九年 五月十一日至 二零零零年 二月十六日	6.930	2,400,000	—	—	(400,000)

11. 員工成本(續)

(c) 購股權(續)

- (i) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於1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。
- (ii) 購股權可於二零零四年六月一日或二零零五年六月一日或之前行使，然而有960,000股分為三批的購股權，可於二零零五年六月一日或之前行使，其中一批不得在二零零三年七月一日前行使。
- (iii) 若干購股權可於二零零四年十一月四日或以前行使而其他將於二零零五年八月十五日或之前行使。

12. 董事及高級管理人員酬金

向董事支付之酬金詳情如下：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
袍金	1.5	1.5
薪金及其他酬金	22.0	24.7
退休金供款計劃	1.6	1.5
	<u>25.1</u>	<u>27.7</u>

向董事支付之酬金組別詳情如下：

	二零零三年	人 數	二零零二年
酬金組別(港元)			
0 — 1,000,000	9		9
2,500,001 — 3,000,000	1		—
3,000,001 — 3,500,000	1		2
3,500,001 — 4,000,000	1		1
4,000,001 — 4,500,000	1		1
11,000,001 — 11,500,000	1		—
12,000,001 — 12,500,000	—		1
	<u>14</u>		<u>14</u>

以上披露之酬金包括付予獨立非執行董事之袍金共0.3百萬港元(二零零二年：0.3百萬港元)。獨立非執行董事並沒有收取其他酬金。各董事並無放棄其收取酬金的權利。

本年度集團內五名最高薪酬人士包括二名(二零零二年：三名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘三名(二零零二年：兩名)最高薪人士之酬金分析如下：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
薪金及其他酬金	12.5	8.6
退休金供款計劃	0.6	0.3
	<u>13.1</u>	<u>8.9</u>

12. 董事及高級管理人員酬金(續)

個別人士之酬金組別如下：

		人 數	
		二 零 零 三 年	二 零 零 二 年
酬金組別 (港元)			
3,500,001	— 4,000,000	1	—
4,000,001	— 4,500,000	1	1
4,500,001	— 5,000,000	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
		3	2
		<u>3</u>	<u>2</u>

13. 無形資產

	集團賬			
	商譽 百 萬 港 元	負商譽 百 萬 港 元	牌照及軟件 百 萬 港 元	合計 百 萬 港 元
原值				
二零零二年七月一日	131.8	—	—	131.8
增加	—	—	401.2	401.2
收購附屬公司權益	17.2	(30.2)	—	(13.0)
	<u>149.0</u>	<u>(30.2)</u>	<u>401.2</u>	<u>520.0</u>
二零零三年六月三十日	<u>149.0</u>	<u>(30.2)</u>	<u>401.2</u>	<u>520.0</u>
累積攤銷				
二零零二年七月一日	8.5	—	—	8.5
攤銷(附註4)	9.6	(4.2)	—	5.4
	<u>18.1</u>	<u>(4.2)</u>	<u>—</u>	<u>13.9</u>
二零零三年六月三十日	<u>18.1</u>	<u>(4.2)</u>	<u>—</u>	<u>13.9</u>
賬面淨額				
二零零三年六月三十日	<u>130.9</u>	<u>(26.0)</u>	<u>401.2</u>	<u>506.1</u>
二零零二年六月三十日	<u>123.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>123.3</u>

牌照及軟件乃由本集團向一間聯營公司收購所得，以在中國部署互動電視系統。

14. 固定資產

	集團賬							
	收費道路、							合計
	投資物業	酒店物業	地產樓宇	橋樑及	電訊設備	其他資產	在建	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
原值或估值								
二零零二年								
七月一日	15,752.6	6,722.0	3,880.2	6,413.7	3,651.8	4,874.4	4,375.3	45,670.0
兌換差額	—	—	(16.6)	—	—	(5.8)	—	(22.4)
購入附屬公司	—	380.6	108.5	—	—	197.7	190.1	876.9
售出附屬公司	—	—	(61.9)	(93.5)	—	(13.0)	(1,513.0)	(1,681.4)
添置	59.8	—	49.4	12.3	441.9	704.6	651.9	1,919.9
重列及轉撥	581.8	—	65.1	—	(1.1)	325.5	(858.0)	113.3
出售	—	—	(28.8)	(1.3)	(10.3)	(594.7)	—	(635.1)
重估虧蝕	(1,351.3)	(735.1)	—	—	—	—	—	(2,086.4)
二零零三年								
六月三十日	15,042.9	6,367.5	3,995.9	6,331.2	4,082.3	5,488.7	2,846.3	44,154.8
累積折舊及耗蝕								
二零零二年								
七月一日	—	—	552.7	789.6	1,198.8	2,080.3	2.5	4,623.9
兌換差額	—	—	(3.0)	—	—	(3.6)	—	(6.6)
購入附屬公司	—	—	26.4	—	—	104.9	—	131.3
耗蝕支出	—	—	67.4	—	—	9.4	310.0	386.8
售出附屬公司	—	—	(7.0)	(13.8)	—	(7.6)	—	(28.4)
本年度折舊	—	—	138.8	193.6	396.8	471.5	—	1,200.7
重列	—	—	2.0	—	—	—	(2.0)	—
因出售而撥回	—	—	(3.9)	(0.1)	(7.0)	(276.1)	—	(287.1)
二零零三年								
六月三十日	—	—	773.4	969.3	1,588.6	2,378.8	310.5	6,020.6
賬面淨值								
二零零三年								
六月三十日	15,042.9	6,367.5	3,222.5	5,361.9	2,493.7	3,109.9	2,535.8	38,134.2
二零零二年								
六月三十日	15,752.6	6,722.0	3,327.5	5,624.1	2,453.0	2,794.1	4,372.8	41,046.1

14. 固定資產(續)

	公 司 賬			合 計
	投 資 物 業 百 萬 港 元	地 產 樓 宇 百 萬 港 元	其 他 資 產 百 萬 港 元	百 萬 港 元
原值或估值				
二零零二年七月一日	28.7	0.7	3.3	32.7
重估虧絀	(4.2)	—	—	(4.2)
二零零三年六月三十日	24.5	0.7	3.3	28.5
累積折舊				
二零零二年七月一日	—	0.4	2.6	3.0
本年度折舊	—	0.1	0.7	0.8
二零零三年六月三十日	—	0.5	3.3	3.8
賬面淨值				
二零零三年六月三十日	24.5	0.2	—	24.7
二零零二年六月三十日	28.7	0.3	0.7	29.7

各項物業之原值或估值如下：

	集 團 賬				公 司 賬			
	二 零 零 三 年		二 零 零 二 年		二 零 零 三 年		二 零 零 二 年	
	原 值 / 賬 面 值 百 萬 港 元	專 業 估 值 百 萬 港 元	原 值 / 賬 面 值 百 萬 港 元	專 業 估 值 百 萬 港 元	原 值 百 萬 港 元	專 業 估 值 百 萬 港 元	原 值 百 萬 港 元	專 業 估 值 百 萬 港 元
投資物業								
香港長期租約	—	12,117.6	—	13,376.8	—	24.5	—	28.7
香港中期租約	—	758.7	—	837.5	—	—	—	—
海外長期租約	—	89.3	—	84.1	—	—	—	—
海外中期租約	—	2,077.3	—	1,454.2	—	—	—	—
	—	15,042.9	—	15,752.6	—	24.5	—	28.7
酒店物業								
香港長期租約	—	6,367.5	—	6,722.0	—	—	—	—
地產樓宇								
香港長期租約 (附註a)	948.4	—	940.1	—	0.7	—	0.7	—
香港中期租約	935.9	—	896.1	—	—	—	—	—
香港短期租約	571.3	—	526.3	—	—	—	—	—
海外長期租約	119.0	—	28.6	—	—	—	—	—
海外中期租約 (附註a)	1,401.8	—	1,482.3	—	—	—	—	—
海外短期租約	14.0	—	1.3	—	—	—	—	—
海外永久業權	5.5	—	5.5	—	—	—	—	—
	3,995.9	—	3,880.2	—	0.7	—	0.7	—
	3,995.9	21,410.4	3,880.2	22,474.6	0.7	24.5	0.7	28.7

14. 固定資產(續)

- (a) 包括於集團之地產樓宇為數985.0百萬港元(二零零二年：985.0百萬港元)乃於轉賬日以專業估值後之賬面值轉自投資物業。
- (b) 投資物業及酒店物業由獨立專業估值師卓德測計師行及威格斯(香港)有限公司於二零零三年六月三十日按公開市值作出重估。
- 收費道路、橋樑及港口設施、電訊設備及系統、在建工程資產及其他資產包括廠房、機器、設備、碼頭器材、傢俬、裝修、互動電視系統及器材、巴士、旅遊車及車輛，概以原值入賬。
- (c) 已作貸款抵押之資產賬面淨值合計11,653.9百萬港元(二零零二年：11,752.1百萬港元)。
- (d) 固定資產之賬面淨值包括以財務租約持有之電訊設備及系統及其他資產分別共322.0百萬港元(二零零二年：160.1百萬港元)及0.1百萬港元(二零零二年：0.2百萬港元)。
- (e) 本集團現正與武漢市政府洽商有關武漢市一條收費橋樑自二零零二年十月起取消收費權之補償事宜。自此，本集團不再為該收費橋樑提撥折舊。本集團預計可收回之賠償金額將高於該橋樑現時之賬面值。

15. 附屬公司

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
非上市股份原值	4,893.1	5,666.0
耗蝕虧損準備	(567.1)	(605.1)
香港上市股份原值	4,326.0	5,060.9
一九七二年董事會估值	16,455.6	12,087.3
	72.0	72.0
附屬公司欠款減準備	20,853.6	17,220.2
	38,382.4	41,533.1
欠附屬公司款項	59,236.0	58,753.3
	(26,060.8)	(26,441.2)
	33,175.2	32,312.1
上市股份市值	3,056.0	2,074.0

主要附屬公司之詳細資料刊於賬目附註第36項。

16. 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	884.9	824.9	—	—
非上市股份	3,841.7	3,687.0	6.8	6.8
	<u>4,726.6</u>	<u>4,511.9</u>	<u>6.8</u>	<u>6.8</u>
收購時產生之負商譽	(113.2)	(85.6)	—	—
收購時產生之商譽	85.6	48.7	—	—
減：攤銷	(14.9)	15.7	—	—
	<u>(42.5)</u>	<u>(21.2)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
聯營公司欠款 (附註a)	3,820.8	4,587.2	194.0	261.4
欠聯營公司款項 (附註b)	(239.5)	(206.0)	(21.3)	(18.6)
	<u>3,581.3</u>	<u>4,381.2</u>	<u>172.7</u>	<u>242.8</u>
	<u>8,265.4</u>	<u>8,871.9</u>	<u>179.5</u>	<u>249.6</u>
上市股份市值	<u>334.3</u>	<u>345.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(a) 聯營公司欠款分析如下：

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
付息		
固定息率 (附註i)	388.6	413.6
浮動息率 (附註ii)	271.5	878.0
不付息 (附註iii)	<u>3,160.7</u>	<u>3,295.6</u>
	<u>3,820.8</u>	<u>4,587.2</u>

(i) 固定息率乃指年率5.8%至8.0% (二零零二年：6.2%至8.0%)。

(ii) 浮動息率乃指年率由香港銀行同業拆息加0.6% (二零零二年：0.6%) 至香港優惠利率 (二零零二年：香港優惠利率加2%)。

(iii) 該賬項包括欠本公司款項總數為194.0百萬港元 (二零零二年：261.4百萬港元)。

聯營公司欠款乃無抵押及無固定償還條款。

(b) 欠聯營公司款項乃無抵押，不用付息及須隨時償還。

(c) 集團已收及應收聯營公司股息為415.5百萬港元 (二零零二年：201.2百萬港元)。

(d) 主要聯營公司之詳細資料刊於賬目附註第37項。

17. 共同控制實體

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	698.1	688.6	6.0	24.0
收購時產生之商譽	2.4	25.2	—	—
減：攤銷	(0.1)	(1.1)	—	—
合營企業欠款減準備(附註b)	145.9	754.1	—	—
欠合營企業款項(附註c)	(26.3)	(17.4)	—	—
	<u>820.0</u>	<u>1,449.4</u>	<u>6.0</u>	<u>24.0</u>
合作合營企業(附註a)				
投資原值減準備	6,135.5	6,512.3	13.1	13.0
收購時產生之商譽	17.7	17.7	—	—
減：攤銷	(0.9)	—	—	—
佔收購後未分派業績	(313.5)	106.0	—	—
合營企業欠款減準備(附註b)	7,652.3	8,688.0	—	—
欠合營企業款項(附註c)	(142.0)	(26.5)	—	—
	<u>13,349.1</u>	<u>15,297.5</u>	<u>13.1</u>	<u>13.0</u>
股份有限公司				
集團所佔之淨資產(附註a)	1,991.0	2,178.3	—	—
後償貸款(附註b)	889.6	377.8	—	—
被投資企業公司欠款(附註b)	5,675.9	7,331.9	251.0	1,145.9
欠被投資企業公司款項 (附註c)	(741.3)	(895.3)	—	—
	<u>7,815.2</u>	<u>8,992.7</u>	<u>251.0</u>	<u>1,145.9</u>
合營企業訂金(附註d)	<u>480.5</u>	<u>1,898.3</u>	<u>13.7</u>	<u>13.7</u>
	<u>22,464.8</u>	<u>27,637.9</u>	<u>283.8</u>	<u>1,196.6</u>

(a) 本集團於中國若干合作合營企業之投資權益及若干收費道路之收費權已作為本集團銀行借貸額之抵押。該信貸額於結算日已用約933.0百萬港元(二零零二年：1,021.9百萬港元)。

(b) 後償貸款及共同控制實體欠款分析如下：

	後償貸款		共同控制實體欠款	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
付息				
固定息率(附註i)	19.0	19.0	4,936.6	5,623.5
浮動息率(附註ii)	—	—	1,469.2	2,322.0
不付息(附註iii)	<u>870.6</u>	<u>358.8</u>	<u>7,068.3</u>	<u>8,828.5</u>
	<u>889.6</u>	<u>377.8</u>	<u>13,474.1</u>	<u>16,774.0</u>

(i) 固定息率乃指年率由2.0%至15.0%(二零零二年：4.0%至15.0%)。

17. 共同控制實體(續)

(b) 後償貸款及共同控制實體欠款分析如下：(續)

(ii) 浮動息率乃指年率由三個月香港銀行同業拆息(二零零二年：香港優惠利率)至香港優惠利率加2.0%。

(iii) 該結餘包括欠本公司為數251.0百萬港元(二零零二年：1,145.9百萬港元)之款項。

共同控制實體欠款按有關合營協議之條款償還。

(c) 欠共同控制實體款項乃無抵押，不用付息及須隨時償還。

(d) 此賬項乃就共同控制實體於本年度結算日仍未成立但已簽署初步協議而繳付之款項。於簽署正式合約及有關之共同控制實體正式成立後，該款項將撥轉各有關合營企業賬項內。

(e) 集團已收及應收共同控制實體股息為700.2百萬港元(二零零二年：762.2百萬港元)。

(f) 主要共同控制實體之詳細資料刊於賬目附註第38項。

18. 其他投資

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
股本證券				
非上市股份，按公平價值	963.3	1,444.9	61.5	221.2
上市股份，按市值				
香港	247.5	292.4	—	—
海外	418.7	607.8	—	—
	<u>1,629.5</u>	<u>2,345.1</u>	<u>61.5</u>	<u>221.2</u>
債務證券				
非上市債券及可換股 債券，按公平價值	<u>134.2</u>	<u>182.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合作物業發展項目				
原值減準備及攤銷	<u>1,743.6</u>	<u>1,775.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他合營企業				
投資原值減準備	106.5	212.5	—	—
合營企業欠款減準備	<u>1,607.0</u>	<u>1,632.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,713.5</u>	<u>1,844.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>5,220.8</u>	<u>6,148.0</u>	<u>61.5</u>	<u>221.2</u>

合營企業欠款為1,281.8百萬港元(二零零二年：1,526.4百萬港元)須付年息5.3%至10.0%(二零零二年：10.0%)，餘數不須付息。此等欠款乃無抵押及按有關合營協議之條款償還。

19. 其他資產

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
遠期應收款 (附註a)	1,494.1	948.7	—	—
擬投資之訂金 (附註b)	1,699.9	786.9	—	—
購買固定資產訂金 (附註c)	936.5	—	—	—
退休福利資產 (附註11bi)	12.2	11.6	—	—
	<u>4,142.7</u>	<u>1,747.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(a) 遠期應收款

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
應收款	1,271.5	631.6	—	—
其他貸款	<u>371.8</u>	<u>392.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	1,643.3	1,023.9	—	—
下年度應收之金額列入 流動資產	<u>(149.2)</u>	<u>(75.2)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,494.1</u>	<u>948.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收款包括為數600.0百萬港元 (二零零二年：無) 給予第三者的欠款。該欠款為無抵押而年息為3.0%，同時須於二零零四年十二月前全數償還。本集團有權以此款項作為協議 (附註19b) 之代價。

(b) 擬投資之訂金

成本減撥備				
網絡訂金	1,531.2	786.9	—	—
其他	<u>168.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,699.9</u>	<u>786.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零二年新世界基建與一位於中國之機構就收購 (「收購」) 一位於中國之光纖網絡 (「網絡」) 簽訂了一份期權行使協議 (「協議」)。取決於協議中若干條件所規定，本集團可於協議簽署日期起兩年內有權收購網絡最高至70.0%權益，其代價約為2,563.0百萬港元。

於二零零三年六月三十日，約1,531.2百萬港元 (二零零二年：786.9百萬港元) 已付作為收購之訂金。

(c) 購買固定資產訂金

該款項指向一間聯營公司收購互動電視網絡及設備所支付之訂金。

20. 待售樓宇

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
發展中樓宇原值減準備	15,104.8	14,720.4	—	—
已完成樓宇原值減準備	1,767.2	1,477.7	—	—
合作物業發展項目原值減準備	5,791.0	7,081.0	489.8	851.4
	<u>22,663.0</u>	<u>23,279.1</u>	<u>489.8</u>	<u>851.4</u>

已作借款抵押之發展中樓宇及已完成樓宇之賬面總值合計2,604.1百萬港元(二零零二年：981.3百萬港元)。

21. 存貨

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
生產物料	447.2	1,248.7	—	—
在製品	16.1	13.2	—	—
製成品	95.1	49.3	—	—
商品	89.0	82.8	—	—
	<u>647.4</u>	<u>1,394.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零三年六月三十日，存貨以可變現淨值入賬金額為417.8百萬港元(二零零二年：13.5百萬港元)。

22. 應收賬及預付款

- (a) 於二零零三年六月三十日，在建建築工程應收之保留款項為807.8百萬港元(二零零二年：834.0百萬港元)，已列在應收賬及預付款內。
- (b) 應收賬及預付款包括銷貨應收款、貸款予其他被投資企業公司、按金及預付款。本集團因應附屬公司所經營之業務及市場上不同之需求而有各種不同之信貸政策。出售物業之款項及建築及機電工程合約內之保留款額則根據有關合約訂定下之條款清償。銷貨應收款之賬齡分析如下：

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
即日至30天	3,097.1	2,455.0	—	—
31天至60天	176.5	240.8	—	—
60天以外	1,754.9	1,958.2	—	—
	<u>5,028.5</u>	<u>4,654.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

23. 現金及銀行存款

有限制銀行存款已用作若干短期貸款及遠期借款之抵押。

24. 應付賬及應付費用

- (a) 於二零零三年六月三十日，在建建築工程之預收顧客工程款為31.2百萬港元(二零零二年：55.8百萬港元)，已列在應付賬及應付費用內。
- (b) 應付賬及應付費用已計入之應付貿易賬項，其賬齡分析如下：

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
即日至30天	3,470.7	4,080.4	—	—
31天至60天	142.8	272.7	—	—
60天以外	2,114.3	2,178.6	—	—
	<u>5,727.8</u>	<u>6,531.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

25. 在建建築工程

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
應計成本加以應計利潤				
減可預見虧損	17,882.2	16,822.3	—	—
已收及應收按施工進度付款	<u>(18,195.9)</u>	<u>(17,124.2)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(313.7)</u>	<u>(301.9)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
代表：				
按工程合約應收顧客總額	272.6	476.2	—	—
按工程合約應付顧客總額	<u>(586.3)</u>	<u>(778.1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(313.7)</u>	<u>(301.9)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

26. 股本

	二零零三年 股份數目 (百萬)	二零零三年 百萬港元	二零零二年 股份數目 (百萬)	二零零二年 百萬港元
註冊股本：				
每股面值1.00港元股份				
六月三十日結存	<u>2,500.0</u>	<u>2,500.0</u>	<u>2,500.0</u>	<u>2,500.0</u>
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
七月一日結存	2,166.4	2,166.4	2,134.0	2,134.0
以股代息	<u>53.1</u>	<u>53.1</u>	<u>32.4</u>	<u>32.4</u>
六月三十日結存	<u>2,219.5</u>	<u>2,219.5</u>	<u>2,166.4</u>	<u>2,166.4</u>

於本年度內，本公司分別以每股3.91395港元及每股2.4929港元發行25,371,708及27,766,413新股，作為二零零二年末期以股代息及二零零三年中期以股代息。

於二零零二年度內，本公司分別以每股6.887港元及每股6.5669港元發行15,122,315及17,292,889新股，作為二零零一年末期以股代息及二零零二年中期以股代息。

27. 儲 備

	集團賬						合計 百萬港元
	資本贖回 儲備	股本溢價	資產 重估儲備 (附註a)	資本儲備	普通儲備	盈餘保留	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
二零零一年七月一日結存， 如前呈報	37.7	19,047.4	20,088.6	649.8	538.5	15,152.0	55,514.0
採納會計準則第34號 (經修訂)之影響	—	—	—	—	—	(51.4)	(51.4)
二零零一年七月一日結存， 經重列	37.7	19,047.4	20,088.6	649.8	538.5	15,100.6	55,462.6
以股代息	—	185.3	—	—	—	—	185.3
發行股份費用	—	(0.3)	—	—	—	—	(0.3)
去年度投資及酒店物業重估虧絀	—	—	(1,856.0)	—	—	—	(1,856.0)
出售投資及酒店物業所變現 之重估盈餘	—	—	(2,406.3)	—	—	—	(2,406.3)
地產樓宇耗蝕於重估盈餘撥回	—	—	(33.8)	—	—	—	(33.8)
佔重估盈餘／(虧絀)							
聯營公司	—	—	5.9	—	—	—	5.9
共同控制實體	—	—	(263.9)	—	—	—	(263.9)
儲備撥回							
出售附屬公司	—	—	(348.9)	(0.5)	—	—	(349.4)
出售一間附屬公司部份權益	—	—	—	(27.1)	—	—	(27.1)
出售一間被投資企業公司	—	—	—	(216.2)	—	—	(216.2)
商譽撥回							
出售附屬公司	—	—	—	169.9	—	—	169.9
出售一共同控制實體	—	—	—	6.7	—	—	6.7
商譽耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	—	1.5	—	—	1.5
去年度投資證券重估虧絀	—	—	(220.1)	—	—	—	(220.1)
出售所變現之投資證券重估盈餘	—	—	(5.3)	—	—	—	(5.3)
投資證券耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	139.5	—	—	—	139.5
去年度溢利	—	—	—	—	—	1,275.4	1,275.4
轉往普通儲備	—	—	—	—	34.4	(34.4)	—
轉往資產重估儲備	—	—	25.5	(25.5)	—	—	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(6.6)	(6.6)
二零零一年已派末期股息	—	—	—	—	—	(213.4)	(213.4)
二零零二年已派中期股息	—	—	—	—	—	(214.9)	(214.9)
	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,906.7	51,433.5
代表：							
二零零二年六月三十日結存	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,690.1	51,216.9
二零零二年擬派末期股息	—	—	—	—	—	216.6	216.6
	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,906.7	51,433.5
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	19,232.4	14,814.1	666.1	572.9	18,395.9	53,719.1
聯營公司	—	—	329.2	0.5	—	(1,071.0)	(741.3)
共同控制實體	—	—	(18.1)	(108.0)	—	(1,418.2)	(1,544.3)
	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,906.7	51,433.5

27. 儲 備 (續)

	集團賬						
	資本贖回	股本溢價	資產	資本儲備	普通儲備	盈餘保留	合計
	儲備		重估儲備 (附註a)				
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
二零零二年七月一日結存，							
如前呈報	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,958.1	51,484.9
採納會計準則第34號							
(經修訂)之影響	—	—	—	—	—	(51.4)	(51.4)
二零零二年七月一日結存，							
經重列	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,906.7	51,433.5
以股代息	—	115.4	—	—	—	—	115.4
發行股份費用	—	(0.2)	—	—	—	—	(0.2)
本年度投資及酒店物業重估虧絀	—	—	(1,747.3)	—	—	—	(1,747.3)
佔重估虧絀							
聯營公司	—	—	(75.0)	—	—	—	(75.0)
共同控制實體	—	—	(116.3)	—	—	—	(116.3)
投資證券減值虧損於損益賬撇銷	—	—	94.8	—	—	—	94.8
出售一共同控制實體商譽撥回	—	—	—	6.2	—	—	6.2
商譽耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	—	17.7	—	—	17.7
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(531.9)	—	—	—	(531.9)
出售所變現之投資證券重估盈餘	—	—	(35.0)	—	—	—	(35.0)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(4,811.5)	(4,811.5)
轉往盈餘保留	—	—	(39.0)	—	(6.3)	45.3	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(85.6)	(85.6)
二零零二年已派末期股息	—	—	—	—	—	(216.6)	(216.6)
二零零三年已派中期股息	—	—	—	—	—	(131.5)	(131.5)
	37.7	19,347.6	12,675.5	582.5	566.6	10,706.8	43,916.7
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	19,347.6	12,555.7	690.0	566.6	14,595.6	47,793.2
聯營公司	—	—	254.2	0.5	—	(1,522.8)	(1,268.1)
共同控制實體	—	—	(134.4)	(108.0)	—	(2,366.0)	(2,608.4)
	37.7	19,347.6	12,675.5	582.5	566.6	10,706.8	43,916.7

27. 儲備(續)

	資本贖回 儲備	股本溢價	公司賬 資產 重估儲備 (附註a)	盈餘保留	合計
	百 萬 港 元	百 萬 港 元	百 萬 港 元	百 萬 港 元	百 萬 港 元
二零零一年七月一日結存	37.7	19,047.4	358.8	11,568.7	31,012.6
以股代息	—	185.3	—	—	185.3
發行股份費用	—	(0.3)	—	—	(0.3)
去年度投資物業重估虧絀	—	—	(1.9)	—	(1.9)
去年度投資證券重估虧絀	—	—	(166.5)	—	(166.5)
投資證券耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	3.9	—	3.9
去年度溢利	—	—	—	1,398.7	1,398.7
二零零一年已派末期股息	—	—	—	(213.4)	(213.4)
二零零二年已派中期股息	—	—	—	(214.9)	(214.9)
	37.7	19,232.4	194.3	12,539.1	32,003.5
代表：					
二零零二年六月三十日結存	37.7	19,232.4	194.3	12,322.5	31,786.9
二零零二年擬派末期股息	—	—	—	216.6	216.6
	37.7	19,232.4	194.3	12,539.1	32,003.5
二零零二年七月一日結存	37.7	19,232.4	194.3	12,539.1	32,003.5
以股代息	—	115.4	—	—	115.4
發行股份費用	—	(0.2)	—	—	(0.2)
本年度投資物業重估虧絀	—	—	(4.2)	—	(4.2)
出售所變現之投資證券重估盈餘	—	—	(144.3)	—	(144.3)
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(13.5)	—	(13.5)
本年度虧損	—	—	—	(177.0)	(177.0)
二零零二年已派末期股息	—	—	—	(216.6)	(216.6)
二零零三年已派中期股息	—	—	—	(131.5)	(131.5)
	37.7	19,347.6	32.3	12,014.0	31,431.6

(a) 資產重估儲備分析

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百 萬 港 元	二零零二年 百 萬 港 元	二零零三年 百 萬 港 元	二零零二年 百 萬 港 元
酒店物業	2,836.9	3,236.6	—	—
投資物業	9,653.8	11,231.7	23.0	27.2
證券投資	184.8	656.9	9.3	167.1
	12,675.5	15,125.2	32.3	194.3

(b) 截至二零零三年六月三十日本公司可供分派儲備為數12,014.0百萬港元(二零零二年：12,539.1百萬港元)。

28. 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
銀行借款				
有抵押	16,485.9	9,151.4	—	—
無抵押	13,476.7	19,272.7	—	—
其他有抵押借款				
須於五年內全部償還	—	250.0	—	—
其他無抵押借款				
須於五年內全部償還	—	551.0	—	—
毋須於五年內全部償還	62.8	59.5	—	—
財務租約債務 (附註a)				
須於五年內全部償還	200.3	115.1	—	—
	30,225.7	29,399.7	—	—
可換股債券 (附註b)	2,678.1	4,063.5	—	—
少數股東借款 (附註c)	2,314.7	2,546.6	—	—
遞延收入	464.8	642.7	—	—
長期服務金撥備 (附註d)	107.3	83.9	—	—
遠期應付賬項	661.4	1,029.7	172.0	258.0
	36,452.0	37,766.1	172.0	258.0
須於下年度償還之 金額列入流動負債	(7,424.1)	(13,752.9)	(86.0)	(86.0)
	29,027.9	24,013.2	86.0	172.0

	集團賬					合計 百萬港元
	有抵押 銀行借款 百萬港元	無抵押 銀行借款 百萬港元	其他有 抵押借款 百萬港元	其他無 抵押借款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	
分析二零零三年之 遠期借款之 還款期如下：						
第一年內	2,634.7	1,445.9	—	—	90.5	4,171.1
第二年內	3,524.3	2,200.0	—	—	84.0	5,808.3
第三至第五年內	8,050.2	9,830.8	—	—	25.8	17,906.8
第五年後	2,276.7	—	—	62.8	—	2,339.5
	16,485.9	13,476.7	—	62.8	200.3	30,225.7
分析二零零二年之 遠期借款之 還款期如下：						
第一年內	931.4	10,371.1	250.0	351.0	39.3	11,942.8
第二年內	1,765.8	2,136.9	—	200.0	55.4	4,158.1
第三至第五年內	6,041.6	6,764.7	—	—	20.4	12,826.7
第五年後	412.6	—	—	59.5	—	472.1
	9,151.4	19,272.7	250.0	610.5	115.1	29,399.7

28. 遠期負債(續)

(a) 財務租約債務 — 最低租賃付款

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
第一年內	93.6	42.3
第二年內	86.9	59.9
第三年至五年內	26.2	20.6
	206.7	122.8
財務租約之未來財務費用	(6.4)	(7.7)
財務租約債務現值	200.3	115.1

(b) 可換股債券

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
債券可換股份如下：		
本公司(附註i)	2,678.1	2,713.0
附屬公司(附註ii)	—	1,350.5
	2,678.1	4,063.5

- (i) 於一九九九年六月，一間附屬公司已發行300.0百萬美元之可換股擔保債券。該債券年息為3.0%而利息將每半年到期支付，該債券並由本公司擔保及於盧森堡股票交易所上市。債券持有人可選擇由一九九九年八月九日至二零零四年五月九日期間內轉換該債券為本公司每股面值1.00港元之股份。轉換價為每股24.6港元並可予以調整。於一九九九年七月再發行50.0百萬美元條款一樣之換股擔保債券。除非之前已作換股、贖回或回購，否則債券將於二零零四年六月九日以面值之123.104%及應付之利息於該日贖回。其贖回溢價已於損益賬中以恒定基準在債券期內作出準備。

於本年度內，該附屬公司以42.9百萬港元回購合共4.5百萬美元(二零零二年：無)面值之債券。贖回債券溢價儲備為數6.1百萬港元已與因回購債券而產生之虧絀對沖。

- (ii) 於一九九八年三月，新世界基建發行面值250.0百萬美元之可換股債券，年息率為1.0%及利息每半年到期支付。該債券於盧森堡股票交易所上市。債券持有人可於二零零三年四月一日前隨時行使轉換權選擇轉換為每股面值1.00港元之新世界基建股份，每股換股價為23.05港元，此換股價可予調整。根據若干條款，於二零零一年四月十五日或以後，新世界基建有權選擇以現金及／或新世界基建之股份贖回所有或部份之債券。除非已作換股、贖回或回購之安排，否則剩餘之債券將於二零零三年四月十五日以面值之143.4%及應付之利息於該日贖回。

於本年度內，新世界基建以40.4百萬港元(二零零二年：39.6百萬港元)回購合共3.9百萬美元(二零零二年：4.0百萬美元)面值之債券，此等債券隨即註銷。贖回債券溢價儲備為數9.9百萬港元(二零零二年：8.3百萬港元)已與因回購債券而產生之虧絀對沖。餘下之債券已於二零零三年三月三日贖回。

28. 遠期負債(續)

(c) 少數股東借款

欠少數股東之借款包括為數674.8百萬港元(二零零二年：1,052.5百萬港元)給予若干綜合賬內之合營企業貸款。該貸款為無抵押而年息為固定利息由7.5%至15.0%(二零零二年：10.0%至15.0%)，同時須按有關合營合同指定年期歸還。其餘之借款均為無抵押，無利息及沒有指定還款期限。

(d) 長期服務金撥備

本集團於二零零三年六月三十日之長期服務金責任乃由華信惠悅顧問有限公司採用預計單位信託成本法(projected unit credit method)進行估值。

於資產負債表內確認之款項乃按下列各項釐定：

	集團賬 百萬港元
已撥款責任之現值	
於二零零三年六月三十日	107.3
於二零零二年六月三十日	83.9

	集團賬 二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
於損益表內確認之開支淨額如下：		
現時服務成本	15.6	0.1
利息成本	28.5	4.6
年內已確認之精算盈利淨額	(12.7)	—
	31.4	4.7
長期服務金責任之變動如下：		
於七月一日	83.9	103.2
於損益表內已確認之開支淨額	31.4	4.7
年內支付之款項	(8.0)	(24.0)
於六月三十日	107.3	83.9

	集團賬 二零零三年	二零零二年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	3.5%	5.0%
預計未來薪金增長率	0.5%—2.5%	0.5%-3.5%

29. 遞延稅項負債

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
七月一日結存	62.9	24.8
轉自損益賬	18.0	38.1
六月三十日結存	80.9	62.9
賬目中已撥準備：		
加速折舊免稅額	162.1	153.4
其他時差	(81.2)	(90.5)
	80.9	62.9
賬目中未撥備之潛在遞延稅項（資產）／負債為：		
加速折舊免稅額	297.0	328.0
其他時差	(830.5)	(806.1)
	(533.5)	(478.1)

因重估本集團及／或本公司並不位於中國之投資物業及酒店物業時並無產生時差，因此重估所產生之盈餘並無提撥儲備。若出售位於中國之投資及酒店物業之有關重估盈餘將產生稅項債務，由於此等乃長線投資物業而管理層亦無意在可預見將來出售，因此並無提撥儲備。

30. 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
已簽約但未撥備				
無形資產	237.9	—	—	—
固定資產	708.9	713.3	—	—
一間聯營公司	—	49.5	—	—
附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體	177.1	258.6	—	—
其他投資	2.8	—	—	—
	1,126.7	1,021.4	55.0	55.0
已授權但未簽約				
固定資產	37.8	248.3	—	—
共同控制實體	—	628.8	—	—
	37.8	877.1	—	—
本集團分佔共同控制 實體所承諾而未包括 於上述之資本承擔 項目如下：				
已簽約但未撥備	287.6	171.8	—	—
已授權但未簽約	123.9	89.4	—	—
	411.5	261.2	—	—

30. 承擔項目(續)

(b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來最低租約付款總額承擔如下：

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
地產樓宇				
第一年內	338.5	351.2	—	—
第二至第五年內	653.1	664.9	—	—
第五年後	1,727.4	1,755.1	—	—
	2,719.0	2,771.2	—	—
設備				
第一年內	15.4	21.2	—	—
第二年至五年內	13.8	19.7	—	—
	2,748.2	2,812.1	—	—

(c) 其他承擔

應付其他承擔之未來承擔如下：

第一年內	30.0	—	—	—
第二至第五年內	110.5	—	—	—
	140.5	—	—	—

- (d) 於二零零三年六月三十日，本集團已就若干銀行為本集團一間附屬公司及若干共同控制實體發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款，而給予之按揭融資作出之履約擔保為數約382.3百萬港元(二零零二年：316.2百萬港元)。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還，其代價為該按揭貸款之未償還按揭本金連同應計利息，及本集團有權接收有關物業並擁有物業之業權。

- (e) 一間附屬公司及若干共同控制實體已就香港9號貨櫃碼頭的合作發展，有關的泊位置換安排及融資而與第三者簽訂協議。本集團於二零零三年六月三十日的應佔資本承擔已在上文附註(a)披露。

如任何第三者違約，有關附屬公司及共同控制實體將需為該項目提供額外資金。本集團已就有關附屬公司及共同控制實體之此等責任給予擔保。若本集團須履行此擔保下之責任，除上文所披露本集團之所佔資本承擔外，額外承擔之最高額為1,321.8百萬港元(二零零二年：1,482.0百萬港元)而一間聯營公司將反擔保其中約781.0百萬港元(二零零二年：728.0百萬港元)之承擔。

其中一共同控制實體已取得銀行備用額，以為其9號貨櫃碼頭所佔之發展成本60.0%提供資金。本集團已就該銀行備用額提供擔保，並已包括於賬目附註第31項。

30. 承擔項目(續)

(f) 應收之戶租金

應收不可撤銷之營運租約之最低租約收款額承擔如下：

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
第一年內	481.2	509.5	—	—
第二年至第五年內	609.9	555.2	—	—
第五年後	410.6	146.1	—	—
	<u>1,501.7</u>	<u>1,210.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團之營運租約之年期主要介乎於一年至六年。

31. 或然負債

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
擔保				
本集團建築合約之				
履行合約承擔	1,373.2	1,140.4	100.8	—
其他履行合約承擔	211.9	384.7	77.7	333.0
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	24,081.8	25,033.5
聯營公司	1,581.4	159.1	105.0	—
其他投資賬項內之				
被投資企業公司	4.2	5.5	4.2	5.5
共同控制實體	4,536.9	4,059.6	1,733.5	1,697.3
保證非全資附屬公司之				
中國稅項債務	2,008.1	2,135.3	6,645.1	7,059.0
	<u>9,715.7</u>	<u>7,884.6</u>	<u>32,748.1</u>	<u>34,128.3</u>

本集團現正與合營企業合伙人就若干於中國合作發展樓宇項目及有關馬來西亞酒店項目進行法律訴訟。就合作發展樓宇項目，該合伙人向本集團採取法律行動。截至年報日，該合伙人並無向本集團呈交任何索償細則及本集團亦向該合伙人採取反訴訟。就該酒店項目，訴訟聆訊於二零零三年六月九日開始並於二零零三年七月十四日完結。法官保留判決直至另行通知。董事已就上述訴訟諮詢律師意見，並認為不會對本集團的財務狀況產生任何重大負面影響。

32. 綜合現金流量表之附註

(a) 營業(虧損)／溢利與營業活動現金流入淨額比對表

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元 (經重列)
營業(虧損)／溢利	(5,497.3)	1,700.0
折舊	1,200.7	1,174.2
商譽／(負商譽)／投資原值撇銷		
聯營公司	—	(15.7)
共同控制實體	10.4	1.1
附屬公司	5.4	8.5
重組附屬公司之攤薄虧損	196.4	—
耗蝕		
固定資產	386.8	166.3
商譽	21.0	2.1
共同控制實體	—	41.4
投資撥備		
— 合作物業發展項目	36.3	75.0
聯營公司	138.2	37.3
共同控制實體	47.2	67.7
上市及非上市股份	101.4	248.7
撥備		
聯營公司欠款	62.5	—
共同控制實體	480.8	535.4
壞賬	35.5	—
其他資產	122.4	—
其他投資	286.1	—
支付款項	111.6	—
已完成樓宇及發展中樓宇之減值準備	1,197.3	325.6
合作發展項目減值準備	1,140.5	—
攤薄附屬公司權益虧損	0.3	132.3
回購可認股債券溢價	1.9	—
出售投資溢利		
固定資產	33.1	—
共同控制實體	33.2	—
其他投資	211.7	2.1
附屬公司	—	51.7
出售投資溢利		
固定資產	—	(2,374.2)
聯營公司	(3.1)	(4.7)
共同控制實體	(8.3)	(114.9)
其他投資	(283.1)	(201.0)
附屬公司	(107.6)	(492.1)
出售附屬公司部份權益溢利	(56.4)	—
酒店物業重估虧蝕	178.3	—
存貨撇減至可變現值	458.4	—
準備回撥		
聯營公司欠款	—	(92.6)
發展中樓宇減值	(40.0)	—
外幣折算虧損／(盈餘)	26.2	(19.6)
利息支出及股息收入淨額	1,449.6	1,309.2
營運資本變動前之營業溢利	1,977.4	2,563.8
存貨減少／(增加)	271.0	(384.3)
待售樓宇增加	(1,713.2)	(1,225.4)
應收賬及預付款減少	1,683.1	195.4
其他應收貸款(增加)／減少	(3.7)	7.5
應付賬及應付費用(減少)／增加	(1,670.9)	1,867.5
在建建築工程增加／(減少)	11.8	(580.9)
出售樓宇預收訂金增加／(減少)	208.3	(501.5)
營業活動現金流入淨額	763.8	1,942.1

32. 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
收購資產淨值		
固定資產	745.6	3.3
共同控制實體	775.4	—
存貨	7.9	282.7
待售樓宇	107.7	317.0
應收賬及預付款	253.7	4.5
稅項	(0.5)	—
現金及銀行存款	265.8	29.1
應付賬及應付費用	(413.0)	(271.4)
短期銀行借款	(902.8)	—
遠期負債	(79.1)	(6.5)
少數股東權益	(21.3)	3.2
	<u>739.4</u>	<u>361.9</u>
減：集團原先所佔權益		
聯營公司	66.1	(28.5)
共同控制實體	(540.5)	(266.4)
	<u>265.0</u>	<u>67.0</u>
收購產生之商譽	—	0.7
	<u>265.0</u>	<u>67.7</u>
代表：		
現金	<u>265.0</u>	<u>67.7</u>

(c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之流入／(流出)淨額分析

現金代價	(265.0)	(67.7)
購入之現金及銀行結存	<u>265.8</u>	<u>29.1</u>
	<u>0.8</u>	<u>(38.6)</u>

32. 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
出售資產淨值		
固定資產	1,653.0	1,451.6
聯營公司	289.4	—
其他投資	—	1.0
存貨	25.1	95.4
待售樓宇	—	74.1
應收賬及預付款	16.5	811.6
現金及銀行存款	174.0	136.1
應付賬及應付費用	(492.0)	(276.9)
銀行借款及透支	(73.6)	(61.8)
稅項	—	(5.9)
遠期負債	(380.2)	(800.5)
少數股東權益	(214.4)	(147.3)
	<u>997.8</u>	<u>1,277.4</u>
商譽	—	175.9
資產重估儲備	—	(348.9)
出售附屬公司之溢利	<u>107.6</u>	<u>440.4</u>
	<u>1,105.4</u>	<u>1,544.8</u>
代表：		
現金	1,128.5	532.4
遠期應收款	—	170.0
應收賬及應付費用	0.4	—
其他投資	—	93.3
聯營公司	—	94.7
共同控制實體	(23.5)	654.4
	<u>1,105.4</u>	<u>1,544.8</u>

(e) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值之流入淨額分析

現金代價	1,128.5	532.4
售出之現金及銀行結存	(174.0)	(136.1)
撤銷之銀行透支	—	61.8
	<u>954.5</u>	<u>458.1</u>

32. 綜合現金流量表之附註(續)

(f) 融資變動分析

	股本(包括 股本溢價)	遠期負債	強制性 換股債券	短期 銀行及 其他借款	受限制現金 及銀行存款	少數股東 權益	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
二零零一年六月三十日結存	21,181.4	39,084.4	1,162.2	2,379.6	(1,747.0)	17,356.9	79,417.5
融資之現金(流出)／流入淨額	(0.3)	(842.3)	—	1,291.3	(657.4)	40.0	(168.7)
以股代息	217.7	—	—	—	—	—	217.7
出售附屬公司部份權益	—	—	—	—	—	48.0	48.0
收購附屬公司額外權益							
所產生之商譽	—	—	—	—	—	131.1	131.1
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	(908.9)	(908.9)
出售附屬公司權益	—	(800.5)	—	—	—	(147.3)	(947.8)
行使債券之轉換權	—	—	(1,162.2)	—	—	1,162.2	—
遞延利息收入增加	—	19.9	—	—	—	—	19.9
遠期應付賬項增加	—	194.9	—	—	—	—	194.9
購入附屬公司	—	6.5	—	—	—	(3.2)	3.3
攤薄一間附屬公司權益以致							
少數股東權益增加	—	—	—	—	—	132.3	132.3
少數股東權益所佔							
淨溢利及其他儲備	—	—	—	—	—	471.7	471.7
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	(325.3)	(325.3)
財務租約開始	—	103.2	—	—	—	—	103.2
出售一間共同控制							
實體權益儲備撥回	—	—	—	—	—	67.7	67.7
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(6.2)	(6.2)
二零零二年六月三十日結存	21,398.8	37,766.1	—	3,670.9	(2,404.4)	18,019.0	78,450.4
融資之現金(流出)／流入淨額	(0.2)	(1,338.2)	—	(365.1)	731.1	32.0	(940.4)
以股代息	168.5	—	—	—	—	—	168.5
出售附屬公司部份權益	—	—	—	—	—	28.9	28.9
增購附屬公司權益	—	—	—	902.8	—	(244.2)	658.6
出售附屬公司權益	—	(380.2)	—	(73.6)	—	(214.4)	(668.2)
遞延利息收入減少	—	(10.9)	—	—	—	—	(10.9)
遠期應付賬項增加	—	222.6	—	—	—	—	222.6
購入附屬公司	—	79.1	—	—	—	21.3	100.4
重組及攤薄附屬公司權益以致							
少數股東權益增加	—	—	—	—	—	196.7	196.7
少數股東權益所佔							
淨虧損及其他儲備	—	—	—	—	—	(905.7)	(905.7)
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	(92.9)	(92.9)
財務租約開始	—	113.5	—	—	—	—	113.5
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(13.5)	(13.5)
二零零三年六月三十日結存	21,567.1	36,452.0	—	4,135.0	(1,673.3)	16,827.2	77,308.0

32. 綜合現金流量表之附註(續)

(g) 非現金交易

集團簽訂一份於租約開始時資本價值為113.5百萬港元(二零零二年：103.2百萬港元)之財務租約協議。

於二零零二年，本集團出售一間附屬公司投資於新世界數碼基地有限公司之全部權益予一第三者，作價為49.3百萬港元，以一間由獨立第三者控制之公司亞洲物流科技有限公司所發行之股份為數10.0百萬港元及可換股票據為數39.3百萬港元支付。

包括在二零零二年六月三十日之應收賬項、訂金及預付款項中約969.1百萬港元之貿易訂金，於年內已被重新編制為購買固定資產之訂金及無形資產。

年內，本集團出售其若干投資權益所得代價約660.0百萬港元，已直接運用於收購網絡的未來付款。

33. 與有關連人士之交易

本集團年內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
與聯屬公司交易(附註a)		
租金收入(附註b)	12.4	13.7
提供合約工程服務(附註c)	324.4	77.7
利息收入(附註d)	167.3	236.5
購入資產(附註e)	457.0	673.8
購入一間附屬公司(附註f)	—	43.0
與其他有關連人士交易／餘額		
租金收入(附註b)	17.6	18.8
管理費支出(附註g)	72.2	69.8
出售固定資產(附註h)	287.6	—
出售其他投資(附註h)	165.4	—
出售附屬公司(附註i)	347.8	—
應付賬項(附註j)	761.1	2,239.5

(a) 聯屬公司包括聯營公司及共同控制實體。

(b) 租金收入根據租約合同訂立之租值計算。

(c) 提供合約工程服務之收益有關之條款不會比本集團之第三者顧客優惠。

(d) 利息收入乃根據聯屬公司未償還欠款，以賬目附註第16及第17項刊列之息率計算。

(e) 本年度結餘乃向一聯營公司購買其發明生產之軟件，互動電視網絡及設備。去年之數額代表向一聯營公司購買存貨，該公司以向第三者供應商採購之原價售予本集團。本集團亦已付該聯營公司約936.5百萬港元作為購買固定資產之訂金。去年，本集團亦付約969.1百萬港元予該聯營公司作為購買存貨之訂金已包括於應收賬及預付款內。

33. 與有關連人士之交易 (續)

- (f) 於二零零二年五月三十一日，本集團以現金代價43.0百萬港元向一間聯營公司惠記集團有限公司購入鶴記營造有限公司全部已發行之股本。
- (g) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。
- (h) 本集團之附屬公司與周大福企業有限公司(「周大福」)之附屬公司進行出售固定資產及其他投資之交易。其出售價相約分別為該資產於出售日時之公開公平市值。
- (i) 於年內，本集團出售一附屬公司全數權益予周大福一間附屬公司，代價為347.8百萬港元。
- (j) 應付賬項均無抵押，不用付息及需隨時償還，除其中755.7百萬港元(二零零二年：853.5百萬港元)利息每年以香港銀行同業拆息加0.5%至加1.0%計算利息。

34. 比較數字

分部資料、固定資產、共同控制實體及其他資產之若干比較數字已重新編制及顯示以符合本年度之呈列。

根據會計實務準則第15號(經修訂)，本集團將現金、無限制銀行存款及銀行透支列作現金及現金等值項目。該會計政策變動已經追溯應用，綜合現金流量表之比較數字亦已按此重列，以符合政策變動。是項政策變動導致二零零一年七月一日及二零零二年六月三十日之現金及現金等值項目分別增加946.1百萬港元及1,382.9百萬港元。

35. 賬目通過

本賬目經董事會於二零零三年十月十六日通過。

36. 主要附屬公司

於二零零三年六月三十日

	已發行股份# 數目	每股面值 港元	佔股本百分率 公司	集團	主要業務
在香港註冊及經營					
增亮投資有限公司	9,998	1	—	56	地產投資
	2*	1	—	—	
鋒卓有限公司	100	1	40	49	地產投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
雅力勤發展有限公司	40	100	100	100	控股投資
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
百勤營造有限公司	130,000	100	—	54	建築
	20,000*	100	—	—	
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	—	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1	—	55	控股投資
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	地產投資
Blanca Limited	10,000	1	—	100	控股投資
Bright Moon Company Limited	200	10	75	75	地產投資
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	54	地產投資
	3,000*	10,000	—	—	
Calpella Limited	2	10	—	100	地產投資
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	54	護老服務
致好企業有限公司	2	1	100	100	地產投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	地產投資
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	81	地產投資
廣輝置業有限公司	10	1	—	70	地產投資
僑峻有限公司	2	1	—	100	地產投資
精基貿易有限公司	8,500,000	1	—	54	建築材料貿易
	1,500,000*	1	—	—	
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	54	機電工程
	233,288*	10	—	—	
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	地產投資
大眾安全警衛(香港)有限公司	8,402	100	—	54	保安服務
	11,600*	100	—	—	
金后有限公司	5,000	1	100	100	地產投資
傑益有限公司	2	1	—	100	地產投資
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	地產投資
協興建築(中國)有限公司	100,001	100	—	54	建築
	1*	100	—	—	
協興建築有限公司	400,000	100	—	54	建築及土木工程
	600,000*	100	—	—	
Hong Kong Convention and Exhibition Centre (Management) Limited	3	1	—	54	管理香港會議
	1*	1	—	—	
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	地產投資
香島園藝有限公司	980,000	10	—	54	環境美化服務
	20,000*	10	—	—	
香港新世界百貨有限公司	968,153,000	1	100	100	百貨經營
佳謙有限公司	100	1	—	100	控股投資
國際屋宇管理有限公司	450,000	10	—	54	物業管理
	95,500*	10	—	—	
Joint Profit Limited	2	1	100	100	地產投資
金境有限公司	2	1	100	100	地產投資
健營有限公司	2	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
富騰工程有限公司	10	1	—	38	室內裝修合約
	5,000,000*	1	—	—	
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資

36. 主要附屬公司(續)

於二零零三年六月三十日

	已發行股份#		佔股本百分率	主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團
在香港註冊及經營 (續)				
僑樂服務管理有限公司	2	100	—	54 物業管理
	1,002*	100	—	—
奇威健氏有限公司	1,000	100	—	54 布料貿易
Kleaners Limited	5,000,000	1	—	54 洗衣服務
觀充有限公司	2	1	—	100 地產投資
麗高有限公司	1,800	1	—	70 控股投資
	200*	1	—	—
Loyalton Limited	2	10	—	100 地產投資
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100 賓館管理及經營
彩暉集團有限公司	100	1	80	80 地產投資
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	—	49 供應及安裝 鋁窗及外牆
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	54 洗衣服務
	704,000*	1	—	—
新城策劃管理有限公司	2	1	100	100 策劃管理
新永明裝飾材料有限公司	1,000,000	1	—	38 室內裝飾 材料貿易
新世界百貨有限公司	2	1	—	100 百貨管理
新世界發展 (中國) 有限公司	2	1	—	70 控股投資
	2*	1	—	—
新世界金融有限公司	200,000	100	100	100 財務
新世界海景酒店有限公司	1,000	1	—	64 酒店經營
新世界酒店有限公司	40,000,000	1	—	64 酒店經營
新世界保險有限公司	1,000,000	1	—	54 保險經紀服務
新宏投資有限公司	2	1	100	100 地產投資
新世界代理人有限公司	2	100	100	100 代理人服務
新世界流動電話有限公司	1,000,000	1	—	100 流動電話服務
新世界地產代理有限公司	2	1	100	100 地產代理
新世界達高 (西安) 有限公司	10,000	1	—	45 控股投資
新世界電話控股有限公司	200	1	100	100 控股投資
新世界電訊有限公司	2	1	—	100 電訊服務
(前稱新世界電話有限公司)				
New World Tower Company Limited	2	10	—	100 地產投資
新世界酒店 (集團) 有限公司	576,000,000	0.25	—	64 控股投資
NWD Finance Limited	2	1	100	100 財務
NWS (Finance) Limited	2	1	—	54 財務
鶴記營造有限公司	270,000	100	—	54 建築工程
	1**	1	—	54
暉恒有限公司	2	1	100	100 地產投資
Outboard Marine Corporation				
Asia Limited	64,133,565	1	—	100 地產投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100 地產投資
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100 地產投資
寶聯防污服務有限公司	18,057,780	1	—	54 清潔服務
	500,020*	1	—	—
寶利城有限公司	2	10	—	54 物業投資
	100,000*	10	—	—
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	—	100 地產投資
Pridemax Limited	2	1	—	100 地產投資
備都有限公司	200	1	—	54 控股投資
天傳有限公司	100	1	—	100 經營煙酒免稅店
精景發展有限公司	10,000	1	—	100 地產投資
大業建築工程有限公司	40,000	1,000	—	54 建築及土木工程
	10,000*	1,000	—	—
濤運有限公司	2	10	—	100 地產投資

36. 主要附屬公司(續)

於二零零三年六月三十日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
		港元			
在香港註冊及經營 (續)					
崇藝設計顧問有限公司	2	1	—	54	室內設計
業廣企業有限公司	2	1	100	100	控股投資
駿島有限公司	2	1	—	70	控股投資
誠願投資有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
佳定工程有限公司	34,400,000	1	—	54	機械、機電工程 及貿易
	15,600,000*	1	—	—	
振祥有限公司	2	1	—	100	地產投資
能勇有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	地產投資
統一警衛有限公司	2	100	—	54	保安服務
	2,500*	100	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1	—	54	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	—	54	物業管理
	4,502*	1	—	—	
惠保 (香港) 有限公司	20,000,004	3	—	54	打樁及沉箱及 土木工程
惠康清潔滅蟲有限公司	400,000	100	—	54	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000	—	54	建築
威津投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
寰國置業有限公司	2	1	100	100	地產投資
景福工程有限公司	4,000,000	10	—	54	冷氣及機電工程
在開曼群島註冊及在香港經營					
新世界中國地產有限公司	1,481,944,294	0.10港元	68	70	控股投資
NW China Homeowner Development Limited	5,363,925	0.01美元	—	70	控股投資
新世界基建有限公司	952,180,007	1港元	—	54	控股投資
新創建服務管理有限公司 (前稱新世界創建有限公司)	1,323,943,165	0.10港元	—	54	控股投資
在菲律賓註冊及經營					
New World International Development Philippines, Inc.	6,988,016	100披索	—	27	酒店經營

此等乃普通股，除非另作聲明。

* 無投票權遞延股份。

** 無投票權優先股份。

36. 主要附屬公司(續)

於二零零三年六月三十日

	註冊資本／ 已發行股本		所佔權益百分率 (附註a)		主要業務
	金額／數目	每股面值	公司	集團	
在中華人民共和國註冊及經營					
北京奧多特汽車技術服務有限公司	2,550,000美元	—	—	100	汽車維修中心
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	—	70	地產投資
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	—	61	地產投資
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	—	—	49	地產投資
高明新明大橋有限公司	60,000,000人民幣	—	—	44	經營收費橋樑
廣東新肇高速公路有限公司	80,000,000人民幣	—	—	38	經營收費道路
廣西北流新北公路有限公司	99,200,000人民幣	—	—	33	經營收費道路
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	64,000,000人民幣	—	—	38	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	82,400,000人民幣	—	—	38	經營收費道路
廣西玉林新通公路有限公司	64,000,000人民幣	—	—	33	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	—	33	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	—	33	經營收費道路
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	—	100	100	地產投資
廣州新世界房地產有限公司	170,000,000港元	—	100	100	地產投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000人民幣	—	—	70	地產投資
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	—	—	70	地產投資
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	—	63	地產投資
南京華威房地產有限公司	12,000,000美元	—	—	64	地產投資
新世界安信(天津)發展有限公司	10,000,000美元	—	—	70	地產投資
新世界發展(武漢)有限公司	12,000,000美元	—	—	70	地產投資
新世界(瀋陽)房地產有限公司	97,720,000人民幣	—	—	63	地產投資
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	—	100	百貨經營
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000美元	—	—	100	控股投資
清遠新城公路有限公司	72,000,000人民幣	—	—	44	經營收費道路
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	—	—	45	地產投資
上海局一房地產有限公司	350,000,000人民幣	—	—	49	地產投資
上海新華美大酒店有限公司	8,000,000人民幣	—	—	45	酒店經營
上海華美達廣場有限公司	34,000,000美元	—	—	43	地產投資及 酒店經營
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	—	48	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	—	48	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	—	100	百貨經營
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	200,000,000人民幣	—	—	54	發展無線通訊網絡
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	100,000,000人民幣	—	—	54	發展無線通訊網絡
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	—	63	地產投資
翔龍通訊有限公司	100,000,000人民幣	—	—	54	經營通訊有關服務
蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司	3,750,000美元	—	—	40	貨櫃裝卸、倉庫及 陸運業務
太原新太公路有限公司	72,120,000人民幣	—	—	48	經營收費道路
太原新園公路有限公司	85,880,000人民幣	—	—	48	經營收費道路
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	—	100	百貨經營
武漢橋樑建設股份有限公司	502,850,000	1人民幣	—	27	經營收費橋樑
武漢新鵬發展有限公司	10,000,000美元	—	—	95	地產投資
武漢新鵬物業有限公司	2,830,000美元	—	—	67	地產投資
無錫新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	—	100	百貨經營
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	—	—	24	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000美元	—	—	54	發展倉庫、處理及 物流設施

36. 主要附屬公司(續)

於二零零三年六月三十日

	註冊資本／ 已發行股本 金額／數目	每股面值	所佔權益百分率 (附註a)	公司	集團	主要業務
在中華人民共和國註冊及經營(續)						
廈門新遠貨櫃儲運有限公司	17,000,000人民幣	—	—	38		散貨裝箱、貨櫃 儲存、維修及 保養
雲浮新興公路有限公司	30,000,000人民幣	—	—	30		經營收費道路
肇慶德慶新悅公路有限公司	34,000,000人民幣	—	—	35		經營收費道路
肇慶新德公路有限公司	165,867,000人民幣	—	—	24		經營收費道路
肇慶新封公路有限公司	94,000,000人民幣	—	—	24		經營收費道路
肇慶新高公路有限公司	54,000,000人民幣	—	—	22		經營收費道路
肇慶新會公路有限公司	103,500,000人民幣	—	—	27		經營收費道路
肇慶新寧公路有限公司	90,000,000人民幣	—	—	30		經營收費道路

附註：

- (a) 如屬合資合營企業或股份制有限公司乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算。

	已發行普通股 數目	每股面值	佔股本百分率 公司	集團	主要業務
在百慕達註冊及在香港經營					
新創建集團有限公司 (前稱太平洋港口有限公司)	1,780,759,001	1港元	—	54	控股投資
在英屬處女群島註冊					
Eddington Holdings Limited	100	1美元	—	82	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	100	100	控股投資
Hing Loong Limited	10,000	1美元	100	100	控股投資
恒通發展有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	—	54	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Master Services Limited	1,000,000	0.01美元	—	33	控股投資
新世界健業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	100	財務服務
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
新世界第一巴士服務有限公司	10,000,000	1港元	—	54	巴士服務
新世界第一渡輪服務有限公司	1	1美元	—	54	渡輪服務
新世界第一渡輪服務 (澳門)有限公司	1	1美元	—	54	渡輪服務
新世界第一控股有限公司	10,000,000	1港元	—	54	控股投資
New World Hotels (Corporation) Limited	1	1美元	—	64	控股投資
新世界工業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
生達新世界生物工程有限公司	100	1美元	—	80	控股投資
新基電訊有限公司	100	1美元	—	100	電訊服務
新世界創業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
新創建基建管理有限公司	1	1美元	—	54	控股投資
新創建港口管理有限公司	1	1美元	—	54	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	地產投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Sea Walker Limited	1	1美元	100	100	控股投資
栢寧永保有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	100	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	—	70	控股投資

37. 主要聯營公司

於二零零三年六月三十日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
		港元			
在香港註冊及經營					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1	—	50	地產投資
環球貨櫃碼頭香港有限公司	55,000 ‘A’	1	—	—	經營貨櫃碼頭
	5,000 ‘B’	1	—	18	
Estoree Limited	500 ‘A’	10	—	—	
	500 ‘B’	10	—	50	
	9,000 ‘C’ *	10	—	—	地產投資
永煜有限公司	1,000	1	40	40	地產投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1	—	35	控股投資
勝霸有限公司	2	1	—	50	地產投資
富騰工程承辦有限公司	10,000	1	—	23	建築工程
Pure Jade Limited	1,000	1	—	20	地產投資
港興混凝土有限公司	200,000	100	—	27	生產及 銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1	—	10	地產發展
信德中心有限公司	1,000	100	—	29	地產投資
銀泉有限公司	4	1	50	50	地產投資
新城集團有限公司	8,000,000	1	—	21	控股投資
登捷時有限公司	2	10	—	12	股票登記及 公司秘書服務
翼冠有限公司	150,000	100	—	23	石礦經營
在美國註冊及經營					
Athena Database Inc.	35,000,000B	—	—	—	發展資料庫 應用工具
	15,000,000+	—	—	54	
CyberLancet Corporation	50,000,000B	—	—	—	發展互聯網科技
	21,000,000+	—	—	54	
CyberNova Corporation	31,000,000B	—	—	—	發展有線數據機
	20,000,000+	—	—	54	
Prediwave Corporation	35,000,000B	—	—	—	發展視頻點播科技
	15,000,000+	—	—	54	
S.T.U.B. Satertainment, Inc.	60,000,000B	—	—	—	分發人造衛星產品
	40,000,000+	—	—	54	
TechStock, Inc.	30,000,000B	—	—	—	科技控股投資
	20,000,000+	—	—	54	
Visionaire Technology Corporation	34,000,000B	—	—	—	科技控股投資
	15,000,000+	—	—	54	
WarpEra Corporation	42,000,000B	—	—	—	發展電腦 硬件及軟件
	18,000,000+	—	—	54	

37. 主要聯營公司 (續)

於二零零三年六月三十日

	已發行股份#		佔股本百分率	主要業務
	金額／數目	每股面值	公司	集團
在泰國註冊及經營				
Ploenchit Arcade Company Limited	20,000	10,000泰銖	—	13 酒店投資
在英屬處女群島註冊				
飛溢房產有限公司	2	1美元	—	35 地產投資
Fortune Star Worldwide Limited	100	1美元	—	28 控股投資
偉業國際有限公司	100	1美元	—	31 控股投資
新龍亞洲食品國際有限公司	1	1美元	—	32 控股投資
新 QU 能源有限公司	65,000,000ß	—	—	— 發展及生產熱力
	35,000,000+	—	—	35 傳輸產品
Newton Asia Limited	2	1美元	50	50 地產投資
在中華人民共和國註冊及經營				
山東天地健生物工程 有限公司	5,000,000人民幣	—	—	35 健康食品
上海新世界淮海物業 發展有限公司	108,500,000美元	—	—	31 地產投資
在百慕達註冊及在香港經營				
冠忠巴士集團有限公司	393,906,000	0.10港元	—	16 控股投資
大福證券集團有限公司	473,637,699	0.10港元	—	11 控股投資
惠記集團有限公司	784,674,034	0.10港元	—	15 控股投資

此等乃普通股，除非另作聲明。

* 無投票權遞延普通股份。

** 不可累積無投票權可贖回優先股份。

ß 普通股。

+ A組優先股。

38. 主要共同控制實體

於二零零三年六月三十日

	註冊資本	所佔權益 百分率Ω	主要業務 公司 集團
在中華人民共和國註冊及經營			
合資合營企業			
北京東方萬事利安防技術系統有限公司	2,000,000美元	—	35 保安系統
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	—	14 發電及供電
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	—	27 發電及供電
香港京港開發有限公司	1,000,000港元	—	23 酒店經營
天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	29,200,000美元	—	13 經營貨櫃碼頭
上海建美房產發展有限公司	10,000,000美元	—	21 地產投資
瀋陽新世界鹿鳴春大廈有限公司	68,000,000人民幣	—	49 酒店經營
廈門象嶼碼頭有限公司	384,040,000人民幣	—	27 貨櫃裝卸、倉庫 及陸運業務
宜興聯合陶瓷有限公司	16,360,000美元	—	48 陶瓷製造
合作合營企業			
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	—	14 經營收費道路
北京崇文 — 新世界房地產發展 有限公司	104,100,000美元	—	49 地產投資
北京崇裕房地產開發有限公司	81,840,000美元	—	49 地產投資
中國新世界電子有限公司	57,000,000美元	—	49 地產投資
東莞新世界花園商住建造有限公司	12,000,000美元	—	26 地產投資
東莞新世界廣場商住建造有限公司	12,000,000美元	—	26 地產投資
廣州普城房產發展公司	48,000,000港元	—	42 地產投資
廣州芳村 — 新世界房地產發展 有限公司	330,000,000人民幣	—	42 地產投資
廣州富城房產發展有限公司	80,000,000港元	—	42 地產投資
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	36 經營收費道路
惠深(鹽田)高速公路有限公司	39,000,000人民幣	—	18 經營收費道路
惠州市惠澳(疏港)公路有限公司	75,000,000人民幣	—	27 經營收費道路
惠新高速公路有限公司	34,400,000人民幣	—	27 經營收費道路
New Bei Fang Hotel Ltd.	1,200,000美元	—	42 地產投資
Neworgen Limited	6,000,000美元	—	31 發展生物化學科技
上海三聯物業發展有限公司	75,000,000美元	—	33 地產投資
深圳拓萬房地產開發有限公司	60,000,000港元	—	49 地產投資
順德德勝電廠有限公司	86,230,000美元	—	32 經營發電廠
四川鍵為大利電廠有限公司	30,000,000美元	—	32 發電及供應
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	70 地產投資

38. 主要共同控制實體(續)

於二零零三年六月三十日(續)

	註冊資本	所佔權益 百分率Ω	主要業務
		公司	集團
於中華人民共和國註冊成立及經營			
唐津高速公路(天津北段)			
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新地高速公路有限公司	93,688,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	49@ 經營收費道路
武漢機場路發展有限公司	60,000,000人民幣	—	22 經營收費道路
武漢台北新世界酒店有限公司	14,160,000美元	—	35 酒店經營
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	42 物業發展
武漢新漢發展有限公司	55,000,000人民幣	—	35 地產投資
Wuxi New City Development Co., Limited	10,040,000美元	—	26 酒店經營

Ω 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算。

@ 代表在合營期內首十五年現金分配比率，其後該比率將轉至60%。

38. 主要共同控制實體(續)

於二零零三年六月三十日

	已發行股份# 數目	每股面值 港元	佔股本百分率 公司	集團	主要業務
在香港註冊及經營					
股份有限公司					
亞洲貨櫃碼頭有限公司	1,000	1	—	13	發展及經營 貨櫃碼頭
亞冠投資有限公司	900	1	—	33	地產投資
亞洲貨櫃物流中心 香港有限公司	100,000 ‘A’	1	—	30	
	20,000 ‘B’ *	1	—	43	經營貨櫃站
	39,000 *	1	—	—	及倉儲設施
	15,918 ***	1	—	—	
佳通發展有限公司	20	1	—	50	地產投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05	—	15	地產投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1	—	25	環保堆填
Gloryland Limited	900	1	—	33	地產發展
佳誌有限公司	1,000	1	—	30	地產發展
Istaron Limited	4	1	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1	—	45	地產投資
昆明福林堂藥業有限公司	50,000,000人民幣	—	—	46	藥物連鎖店
Newfoundworld Limited	200,000	10	—	20	地產發展
海祥發展有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
潤利企業有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
超隆企業有限公司	2	1	50	50	地產投資
時泰集團有限公司	100	1	—	27	地產投資
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01	—	16	經營收費隧道
	600,000,000*	1	—	—	
智啟發展有限公司	30	1	—	40	地產投資
在英屬處女群島註冊及在中國經營					
Holicon Holdings Limited	2	1美元	—	50	地產發展
Jaidan Profits Limited	2	1美元	—	50	地產發展
Jorvik International Limited	2	1美元	—	50	地產發展
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	—	50	地產發展
Cyber China Inc.	100	1美元	—	35	控股投資
在英屬處女群島註冊					
快富投資有限公司	100	1美元	—	32	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	—	28	地產投資
在馬來西亞註冊及經營					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000	1馬元	—	38	地產投資
	10,000,000^	0.10馬元	—	38	
T&T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1馬元	—	33	地產投資
在香港註冊及在澳門經營					
中法控股(香港)有限公司	1,086,280 ‘A’	100港元	—	—	控股投資、經營
	2,089,000 ‘B’	100港元	—	27	自來水及電力廠
	1,002,720 ‘C’	100港元	—	—	

此等乃普通股，除非另作聲明。

* 無投票權遞延普通股。

** 無投票權優先股份。

*** 無投票權遞延優先股份。

^ 可贖回累積優先股份。

(2) 中期財務報表

以下所載是摘錄自截至二零零三年十二月三十一日止(即最近期未經審核財務報表的編製日期)六個月的未經審核中期財務報表，連同截至二零零二年十二月三十一日止六個月的比較數字，以及本集團該等年度財務報表的相關附註。

簡明綜合損益表

	附註	未經審核 截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零三年 百萬元	二零零二年 百萬元 (經重列)
營業額	2	11,381.1	10,961.6
銷售成本		(8,983.1)	(8,397.9)
毛利		2,398.0	2,563.7
其他收益		2.0	20.1
其他(支出)／收入	3	(49.3)	7.0
銷售及推廣費用		(241.5)	(206.9)
行政費用		(504.7)	(458.6)
其他營運費用		(1,036.0)	(1,244.0)
財務費用及收入前營業溢利	2	568.5	681.3
財務費用		(522.0)	(860.0)
財務收入		134.4	189.5
營業溢利	4	180.9	10.8
應佔業績			
聯營公司		90.5	235.4
共同控制實體		526.7	284.6
除稅前溢利		798.1	530.8
稅項	5	(255.8)	(281.2)
除稅後溢利		542.3	249.6
少數股東權益		(305.9)	(235.1)
股東所佔溢利		236.4	14.5
中期股息		69.1	131.5
每股盈利	6		
基本		0.10港元	0.01港元
全攤薄		不適用	不適用
每股中期股息		0.02港元	0.06港元

(2) 中期財務報表(續)
簡明綜合資產負債表

	附 註	未經審核 二零零三年 十二月三十一日 百萬港元	二零零三年 六月三十日 百萬港元 (經重列)
非流動資產			
無形資產	7	539.6	513.3
固定資產	8	37,371.0	38,134.2
聯營公司		8,048.1	8,209.3
共同控制實體		21,655.2	22,131.6
其他投資		5,121.9	5,201.5
遠期應收款		3,289.1	4,142.7
遞延稅項資產		149.8	112.3
		<u>76,174.7</u>	<u>78,444.9</u>
流動資產			
待售樓宇		23,134.3	22,663.0
存貨		649.6	647.4
下年度應收之遠期應收款		767.6	149.2
其他應收貸款		400.4	299.3
應收賬及預付款	9	9,120.5	7,332.5
現金及銀行存款			
有限制		1,200.6	1,673.3
無限制		4,085.5	4,151.8
		<u>39,358.5</u>	<u>36,916.5</u>
流動負債			
應付賬及應付費用	10	9,970.1	10,665.0
在建建築工程		298.6	313.7
出售樓宇預收訂金		1,622.8	242.5
銀行借款及透支			
有抵押		650.7	962.3
無抵押		2,735.7	3,142.3
其他無抵押借款		48.2	48.0
下年度須償還之遠期負債	12	8,723.1	7,424.1
稅項		212.4	266.6
		<u>24,261.6</u>	<u>23,064.5</u>
流動資產淨值		<u>15,096.9</u>	<u>13,852.0</u>
資金之運用		<u>91,271.6</u>	<u>92,296.9</u>
資金來源			
股本	11	2,469.5	2,219.5
儲備		44,827.6	43,574.5
中期股息		69.1	—
股東權益		<u>47,366.2</u>	<u>45,794.0</u>
少數股東權益		15,614.1	16,449.9
非流動負債			
遞延稅項負債		1,119.5	1,025.1
長期負債	12	27,171.8	29,027.9
運用資金		<u>91,271.6</u>	<u>92,296.9</u>

(2) 中期財務報表(續)

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	百萬元	百萬元
營業活動之現金(流出)／流入淨額	(784.9)	229.5
投資活動之現金流出淨額	(1,823.0)	(602.6)
融資活動之現金流入淨額	373.3	592.4
現金及現金等值項目(減少)／增加	(2,234.6)	219.3
於期初時之現金及現金等值項目	4,134.2	3,211.8
外幣兌換率轉換之影響	(8.7)	(16.7)
於期末時之現金及現金等值項目	1,890.9	3,414.4
現金及現金等值之分析		
現金及銀行存款	3,311.0	5,119.3
銀行透支	(1,420.1)	(1,704.9)
	1,890.9	3,414.4

(2) 中期財務報表(續)

簡明綜合權益變動報表

	未經審核							合計 百萬元
	資本贖回		資產重估					
	股本 百萬元	儲備金 百萬元	股本溢價 百萬元	儲備 百萬元	資本儲備 百萬元	普通儲備 百萬元	盈餘保留 百萬元	
二零零三年七月一日結存， 如前呈報	2,219.5	37.7	19,347.6	12,675.5	582.5	566.6	10,706.8	46,136.2
採納會計準則第12號之影響	—	—	—	(121.8)	(82.1)	—	(138.3)	(342.2)
二零零三年七月一日結存， 經重列	2,219.5	37.7	19,347.6	12,553.7	500.4	566.6	10,568.5	45,794.0
配售股份	250.0	—	975.7	—	—	—	—	1,225.7
出售一附屬公司撥回商譽	—	—	—	—	0.5	—	6.6	7.1
本期投資證券重估								
盈餘變現	—	—	—	76.3	—	—	—	76.3
出售投資證券重估虧損變現	—	—	—	29.7	—	—	—	29.7
出售附屬公司資產重估								
儲備撥回	—	—	—	(1.3)	—	—	—	(1.3)
出售聯營公司資產重估								
儲備撥回	—	—	—	(1.2)	—	—	—	(1.2)
本期溢利保留	—	—	—	—	—	—	236.4	236.4
轉往盈餘保留	—	—	—	—	—	(28.2)	28.2	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	—	(0.5)	(0.5)
	2,469.5	37.7	20,323.3	12,657.2	500.9	538.4	10,839.2	47,366.2
代表：								
二零零三年十二月 三十一日結存	2,469.5	37.7	20,323.3	12,657.2	500.9	538.4	10,770.1	47,297.1
二零零四年中期股息	—	—	—	—	—	—	69.1	69.1
	2,469.5	37.7	20,323.3	12,657.2	500.9	538.4	10,839.2	47,366.2

(2) 中期財務報表(續)

簡明綜合權益變動報表(續)

	未經審核							
	資本贖回		資產重估				盈餘保留	合計
	股本	儲備金	股本溢價	儲備	資本儲備	普通儲備		
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
二零零二年七月一日結存，								
如前呈報	2,166.4	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,958.1	53,651.3
採納會計準則第12號之影響	—	—	—	(105.5)	(96.6)	—	(259.0)	(461.1)
二零零二年七月一日結存，								
經重列	2,166.4	37.7	19,232.4	15,019.7	462.0	572.9	15,699.1	53,190.2
投資證券減值虧損								
於損益賬撇銷	—	—	—	110.3	—	—	—	110.3
出售一共同控制實體部份								
權益撥回商譽	—	—	—	—	6.2	—	—	6.2
商譽耗蝕撥回	—	—	—	—	(2.1)	—	—	(2.1)
出售投資證券重估盈餘變現	—	—	—	(162.8)	—	—	—	(162.8)
出售投資證券重估虧損變現	—	—	—	25.4	—	—	—	25.4
本期投資證券重估虧蝕	—	—	—	(139.1)	—	—	—	(139.1)
本期溢利保留	—	—	—	—	—	—	14.5	14.5
轉往資本儲備	—	—	—	—	2.1	—	(2.1)	—
轉往普通儲備	—	—	—	—	—	9.6	(9.6)	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	—	11.4	11.4
	2,166.4	37.7	19,232.4	14,853.5	468.2	582.5	15,713.3	53,054.0
代表：								
二零零二年十二月								
三十一日結存	2,166.4	37.7	19,232.4	14,853.5	468.2	582.5	15,365.2	52,705.9
擬派二零零二年末期股息	—	—	—	—	—	—	216.6	216.6
二零零三年中期股息	—	—	—	—	—	—	131.5	131.5
	2,166.4	37.7	19,232.4	14,853.5	468.2	582.5	15,713.3	53,054.0

簡明賬目附註

1. 編製基準及會計政策

未經審核截至二零零三年十二月三十一日止之綜合簡明中期賬目（「中期賬目」）乃按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄16而編製。本簡明中期賬目應與二零零三年之年度賬目一併閱讀。

編製本簡明中期賬目所採用之會計政策及計算方法與截至二零零三年六月三十日止年度之年度賬目所採用者一致，惟本集團採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號「所得稅」（「會計準則第12號」），該等會計準則於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。

就採納會計準則第12號，遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生之暫時差異而撥備，但假若可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利兩者間之時間差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納會計準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。

如簡明綜合權益變動表所詳述，二零零二年及二零零三年七月一日之期初權益已分別減少461.1百萬港元及342.2百萬港元。是項調整導致二零零三年六月三十日之遞延稅項負債及遞延稅項資產分別增加606.2百萬港元及112.3百萬港元。截至二零零二年十二月三十一日止六個月之盈利減少38.0百萬港元。

2. 分部資料

本集團主要從事投資及發展、合約工程、服務提供(包括物業及設施管理；交通服務及其他業務)、基建項目經營包括道路及橋樑經營、貨櫃、物流及倉庫服務、電訊服務、百貨經營、酒店及餐廳經營；及電訊、媒體及科技業務。

期內集團之收益及業績按業務及地區分析如下：

(a) 業務分部資料

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

	物業投資 及發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
對外銷售	1,655.0	5,724.9	244.7	1,356.7	1,571.5	828.3	—	11,381.1
內部分部銷售	53.3	661.2	—	3.8	—	—	(718.3)	—
總營業額	1,708.3	6,386.1	244.7	1,360.5	1,571.5	828.3	(718.3)	11,381.1
分部業績	301.9	346.9	108.7	37.8	14.3	24.7		834.3
其他(支出)								
／收入								(49.3)
未分攤企業費用								(216.5)
財務費用及 收入前營業 溢利								568.5
財務費用								(522.0)
財務收入								134.4
營業溢利								180.9
應佔業績								
聯營公司	28.2	27.3	136.7	—	—	(101.7)		90.5
共同控制實體	(30.4)	62.2	490.9	—	—	4.0		526.7
除稅前溢利								798.1
稅項								(255.8)
除稅後溢利								542.3
少數股東權益								(305.9)
股東所佔溢利								236.4

2. 分部資料(續)

(a) 業務分部資料(續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月
(經重列)

	物業投資 及發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
對外銷售	1,051.8	6,062.7	265.3	1,381.6	1,357.0	843.2	—	10,961.6
內部分部銷售	53.2	506.2	—	5.0	—	—	(564.4)	—
總營業額	1,105.0	6,568.9	265.3	1,386.6	1,357.0	843.2	(564.4)	10,961.6
分部業績	323.2	435.8	104.7	92.6	(71.7)	33.6		918.2
其他(支出) ／收入								7.0
未分攤企業費用								(243.9)
財務費用及 收入前營業 溢利								681.3
財務費用								(860.0)
財務收入								189.5
營業溢利 應佔業績								10.8
聯營公司	75.0	53.5	151.7	—	—	(44.8)		235.4
共同控制實體	(164.6)	18.2	444.5	—	—	(13.5)		284.6
除稅前溢利 稅項								530.8
								(281.2)
除稅後溢利								249.6
少數股東權益								(235.1)
股東所佔溢利								14.5

(b) 地區分部資料

	營業額 百萬港元	財務費用及 收入前營業 溢利／(虧損) 百萬港元
截至二零零三年十二月三十一日止六個月		
香港及東南亞	8,149.6	577.0
中國大陸	3,231.5	(8.5)
	11,381.1	568.5
截至二零零二年十二月三十一日止六個月		
香港及東南亞	8,480.6	991.7
中國大陸	2,481.0	(310.4)
	10,961.6	681.3

銷售額乃按照客戶所在國家計算。

集團於東南亞之業務對其營業額及財務費用及收入前營業溢利佔集團營業額及財務費用及收入前營業溢利低於10.0%。

3. 其他(支出)／收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
商譽攤銷：		
一共同控制實體	—	(0.5)
附屬公司	(4.9)	(4.5)
攤薄附屬公司權益虧損	(6.1)	(0.3)
耗蝕撥回：		
商譽	—	2.1
其他投資	—	2.2
耗蝕：		
固定資產	—	(35.0)
其他投資	—	(180.9)
出售投資虧損：		
聯營公司	(2.5)	—
固定資產	(26.7)	—
其他投資	(29.6)	(41.8)
附屬公司	(5.4)	—
出售投資盈利：		
聯營公司	0.2	—
固定資產	8.3	—
共同控制實體	6.8	9.9
其他投資	—	280.5
附屬公司	3.5	17.5
撥備：		
合營公司欠款	(2.5)	—
呆賬	(4.7)	—
投資撥備：		
合營企業訂金	—	(18.6)
共同控制實體	—	(76.9)
已完成樓宇	—	(2.6)
非上市股份	—	(4.0)
佔其他投資業績	(10.3)	—
一間附屬公司清盤盈餘	—	16.8
存貨撇減至可實現淨值	(41.5)	—
準備撥回：		
共同控制實體	—	20.3
已完成樓宇	44.1	22.8
準備撥回：		
合營企業欠款	15.1	—
呆賬	4.2	—
其他投資	2.7	—
	<u> </u>	<u> </u>
	(49.3)	7.0

4. 營業溢利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
營業溢利已扣除下列收支項目：		
銷售成本	1,818.8	1,683.6
折舊		
租賃之固定資產	52.1	21.2
自置之固定資產	584.6	583.6
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	88.4	117.7
海外稅項	7.7	7.0
遞延稅項	71.5	50.7
聯營公司		
香港利得稅	34.0	38.6
海外稅項	—	0.2
遞延稅項	1.3	(1.0)
共同控制實體		
香港利得稅	18.3	15.7
海外稅項	35.1	31.7
遞延稅項	(0.5)	20.6
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>255.8</u>	<u>281.2</u>

香港利得稅乃按照是期估計應課稅溢利以稅率17.5% (2002年：16%) 計算作出準備。遞延稅項乃根據現行通過稅率按暫時性差額作出準備。海外應課稅溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔溢利236.4百萬港元 (2002年：經重列14.5百萬港元) 除以加權平均已發行股份2,288.8百萬股 (2002年：2,166.4百萬股) 而計算。

所有尚未行使之可換股債券行使認股權後不會對本期及去年同期之每股盈利構成攤薄影響，因此並無列出攤薄後之每股盈利。

7. 無形資產

	商譽 百萬港元	負商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	合計 百萬港元
於二零零三年七月一日				
賬面淨值，如前呈報	130.9	(26.0)	401.2	506.1
採納會計準則第12號之影響	7.2	—	—	7.2
於二零零三年七月一日				
賬面淨值，經重列	138.1	(26.0)	401.2	513.3
收購附屬公司權益	25.4	—	5.7	31.1
攤銷	(7.0)	2.2	—	(4.8)
於二零零三年十二月三十一日				
賬面淨值	156.5	(23.8)	406.9	539.6

8. 固定資產

	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	地產樓宇 百萬港元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他資產 百萬港元	在建工程 資產 百萬港元	合計 百萬港元
於二零零三年七月一日								
賬面淨值	15,042.9	6,367.5	3,222.5	5,361.9	2,493.7	3,109.9	2,535.8	38,134.2
兌換差額	—	—	(6.5)	—	—	(2.2)	—	(8.7)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	20.6	—	20.6
出售附屬公司	—	—	(21.9)	—	—	—	(19.3)	(41.2)
添置	35.1	—	340.0	3.2	188.2	367.4	396.9	1,330.8
剔除 — 附屬公司	—	—	—	(1,342.6)	—	—	—	(1,342.6)
出售	(8.4)	—	(2.4)	—	(9.2)	(106.0)	(53.7)	(179.7)
重列及轉撥	82.2	413.5	—	—	—	34.4	(572.6)	(42.5)
折舊、攤銷及 其他變動	—	—	(49.8)	(80.7)	(202.2)	(182.7)	15.5	(499.9)
於二零零三年十二月 三十一日賬面淨值	15,151.8	6,781.0	3,481.9	3,941.8	2,470.5	3,241.4	2,302.6	37,371.0

9. 應收賬及預付款

應收及預付款包括銷貨應收款、貸款予其他投資賬項內之公司、按金及預付款。本集團因應附屬公司所經營之業務及市場上不同之需求而有各種不同之信貸政策。出售物業之款項及建築及機電工程合約內之保留款額則根據有關合約訂定下之條款清償。銷貨應收款之賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 百萬港元	二零零三年 六月三十日 百萬港元
即日至30天	3,344.2	3,097.1
31天至60天	297.2	176.5
60天以外	1,199.4	1,754.9
	4,840.8	5,028.5

10. 應付賬及應付費用

應付賬及應付費用已計入之應付貿易賬項，其賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 百萬港元	二零零三年 六月三十日 百萬港元
即日至30天	3,812.7	3,470.7
31天至60天	264.1	142.8
60天以外	2,134.7	2,114.3
	<u>6,211.5</u>	<u>5,727.8</u>

11. 股本

	二零零三年 十二月三十一日 股份數目 (百萬)	二零零三年 十二月三十一日 百萬港元	二零零三年 六月三十日 股份數目 (百萬)	二零零三年 六月三十日 百萬港元
註冊股本：				
每股面值1.00港元股份				
期初結存	2,500.0	2,500.0	2,500	2,500.0
期內增加	800.0	800.0	—	—
	<u>3,300.0</u>	<u>3,300.0</u>	<u>2,500</u>	<u>2,500.0</u>
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
期初結存	2,219.5	2,219.5	2,166.4	2,166.4
配售股份	250.0	250.0	—	—
以股代息	—	—	53.1	53.1
	<u>2,469.5</u>	<u>2,469.5</u>	<u>2,219.5</u>	<u>2,219.5</u>

根據於二零零三年十二月二日通過增加800.0百萬股本每股1.00港元之普通決議案，本公司之註冊股本已由2,500.0百萬港元增加至3,300.0百萬港元。

期內，本公司發行250.0百萬新股作價為4.9044港元以作為本集團之營運資金。

12. 遠期負債

	二零零三年 十二月三十一日 百萬港元	二零零三年 六月三十日 百萬港元
銀行借款		
有抵押	10,139.0	16,485.9
無抵押	18,953.1	13,476.7
毋須五年內全數償還其他無抵押借款	64.3	62.8
財務租約債務須於五年內全部償還	155.1	200.3
	<u>29,311.5</u>	<u>30,225.7</u>
可換股債券	2,670.4	2,678.1
少數股東借款	2,636.1	2,314.7
遞延收入	477.7	464.8
長期服務金準備	107.4	107.3
遠期應付賬項	691.8	661.4
	<u>35,894.9</u>	<u>36,452.0</u>
下年度須償還之金額列入流動負債	(8,723.1)	(7,424.1)
	<u>27,171.8</u>	<u>29,027.9</u>

	有抵押 銀行借款 百萬港元	無抵押 銀行借款 百萬港元	其他 無抵押借款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	合計 百萬港元
分析二零零三年十二月三十一日 之遠期借款之還款期如下：					
少於一年	3,411.9	1,995.5	—	82.1	5,489.5
超過一年，但少於二年	4,132.3	4,725.2	—	62.2	8,919.7
超過二年，但少於五年	2,335.0	10,573.9	—	10.8	12,919.7
超過五年	259.8	1,658.5	64.3	—	1,982.6
	<u>10,139.0</u>	<u>18,953.1</u>	<u>64.3</u>	<u>155.1</u>	<u>29,311.5</u>

分析二零零三年六月三十日之 遠期借款之還款期如下：					
少於一年	2,634.7	1,445.9	—	90.5	4,171.1
超過一年，但少於二年	3,524.3	2,200.0	—	84.0	5,808.3
超過二年，但少於五年	8,050.2	9,830.8	—	25.8	17,906.8
超過五年	2,276.7	—	62.8	—	2,339.5
	<u>16,485.9</u>	<u>13,476.7</u>	<u>62.8</u>	<u>200.3</u>	<u>30,225.7</u>

13. 承擔項目

	二零零三年 十二月三十一日 百萬港元	二零零三年 六月三十日 百萬港元
(a) 資本性承擔		
(i) 已簽約但未撥備		
無形資產	237.9	237.9
固定資產	481.1	708.9
共同控制實體	630.7	177.1
其他投資	10.6	2.8
	<u>1,360.3</u>	<u>1,126.7</u>
(ii) 已授權但未簽約		
固定資產	274.8	37.8
共同控制實體	10.6	—
	<u>285.4</u>	<u>37.8</u>
(b) 本集團佔共同控制實體所承諾		
未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	171.2	287.6
已授權但未簽約	173.9	123.9
	<u>345.1</u>	<u>411.5</u>
(c) 於二零零三年十二月三十一日，本集團已就若干銀行為本集團一間附屬公司及若干共同控制實體發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款，而給予之按揭融資作出之履約擔保為數約325.2百萬港元(二零零三年六月三十日：382.3百萬港元)。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行購買該按揭貸款，其代價為該按揭貸款之未償還按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收有關物業並擁有物業之業權。		
(d) 一間附屬公司及若干共同控制實體已就香港9號貨櫃碼頭的合作發展，有關的碼頭互換泊位安排及融資而與第三者簽訂協議。本集團於二零零三年十二月三十一日的應佔資本承擔為236.9百萬港元(二零零三年六月三十日：268.9百萬港元)已在上文附註(b)所披露。		

倘任何第三者違反協議，有關附屬公司及共同控制實體須就有關項目提供額外資金。本集團已就提供額外資金之責任作出擔保。期內，本集團與一間聯營公司及其他第三者就擔保契據訂立修訂協議。據此，就9號貨櫃碼頭之共同發展計劃及相關互換泊位安排之擔保金額獲大幅下調。因此，董事認為，倘本集團須就9號貨櫃碼頭發展計劃及所涉資金履行其於擔保下之責任，本集團須承擔之額外負債之最高金額不會對本集團之賬目構成重大影響(二零零三年六月三十日：1,321.8百萬港元，其中約781.0百萬港元已獲一間聯營公司作出反賠償保證)。

14. 或然負債

	二零零三年 十二月三十一日 百萬港元	二零零三年 六月三十日 百萬港元
擔保履行合約承擔：		
本集團建築合約	1,088.4	1,373.2
其他	386.0	211.9
擔保下列公司取得信貸額：		
聯營公司	409.7	1,581.4
其他投資賬項內之公司	4.2	4.2
共同控制實體	5,776.8	4,536.9
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	1,986.1	2,008.1
	<u>9,651.2</u>	<u>9,715.7</u>

上述者包括一附屬公司於二零零三年十二月三十一日就亞洲貨櫃碼頭有限公司(「亞洲貨櫃碼頭」) — 本集團聯營公司環球貨櫃香港(「環球貨櫃香港」)之共同控制實體，獲授之銀行融資，按本集團於亞洲貨櫃碼頭之權益比例向若干銀行作出企業擔保最高約達858.0百萬港元(二零零三年六月三十日：858.0百萬港元)。於二零零三年十二月三十一日，上述有擔保作抵押之已動用融資按比例計劃約為282.1百萬港元(二零零三年六月三十日：267.3百萬港元)。

於二零零三年十二月三十一日，環球貨櫃香港同意就亞洲貨櫃碼頭之企業擔保向本集團作出反賠償保證約507.0百萬港元(二零零三年六月三十日：507.0百萬港元)。

本集團現正與合營企業合伙人就若干於中國合作發展樓宇項目及有關馬來西亞酒店項目產生爭議，因而進行法律訴訟。截至中期業績報告日，該合伙人並無向本集團呈交任何索償細則，而本集團亦已向該合伙人採取反訴訟。就該酒店項目，訴訟聆訊於二零零三年七月十四日完結。法官暫未作出裁決直至另行通知。董事已就上述訴訟諮詢律師意見，並認為不會對本集團的財務狀況產生任何重大負面影響。

15. 與有關連人士之交易

本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
與聯屬公司交易		
利息收入	48.4	71.8
管理費收入	52.8	16.6
提供合約工程服務	416.7	321.3
	<u>487.9</u>	<u>409.7</u>
與其他有關連人士交易		
租金收入	12.9	17.9
	<u>12.9</u>	<u>17.9</u>

該等與有關人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

16. 結算日後事項

- (a) 於二零零三年十一月十三日，本集團與肇慶市公路發展總公司訂立13份獨立協議（「協議」），出售其於13間中國中外合營企業之權益，該等合營企業在中國肇慶市開發及經營若干收費公路及路橋（「收費公路項目」）。出售收費公路項目之總代價約為1,168.0百萬港元。轉讓各項收費公路項目權益之事項須待中國有關審批機關就轉讓事項作出批准後方告完成。於二零零三年十二月三十一日後，全部協議已獲中國有關審批機關批准。
- (b) 於二零零三年十二月八日，本集團之非全資附屬公司新創建集團有限公司（「新創建」）、周大福企業有限公司（「周大福」）與 Merryhill Group Limited（周大福之間接全資附屬公司）（「Merryhill」）就換股建議訂立換股協議，其已於二零零四年三月九日完成。新創建及周大福目前各自擁有 Merryhill 全部已發行股本之50.0%。Merryhill 持有新創建及周大福旗下的交通運輸及相關業務。
- (c) 於二零零四年二月十三日，董事宣佈本公司建議，以每股供股股份5.4港元之價格，按每持股有五股股份可供兩股股份之基準進行供股，發行不少於987,817,877股新股份，藉以集資約5,334.2百萬港元（未扣除開支）。上述建議須獲得股東批准。

17. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期之呈報方式。

上市規則第19項應用指引—補充資料

根據上市規則第19項應用指引第3.3部之規定，本公司董事會謹此呈報截至二零零三年十二月三十一日向聯營公司及共同控制實體（統稱「聯屬公司」）提供貸款及為聯屬公司提供擔保之詳情。

本集團合共貸款18,581.7百萬港元（二零零三年六月三十日：18,184.5百萬港元）予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供6,190.7百萬港元（二零零三年六月三十日：6,118.3百萬港元）之擔保，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共1,289.9百萬港元（二零零三年六月三十日：1,337.4百萬港元）。該等貸款乃無抵押，隨時償還及不用付息，除了為數1,052.8百萬港元（二零零三年六月三十日：1,740.7百萬港元）乃須付浮動利息即年率由香港優惠利率至香港優惠利率加2%，為數6,792.4百萬港元（二零零三年六月三十日：5,325.2百萬港元）須付固定息率由年率2%至15%不等及為數19.0百萬港元（二零零三年六月三十日：19.0百萬港元）每年須付固定息率及乃後償貸款。除19.6百萬港元（二零零三年六月三十日：19.6百萬港元）及965.4百萬港元（二零零三年六月三十日：1,027.0百萬港元），其還款期分別為一年內及五年以外其餘貸款均無固定還款期。簽訂須向聯屬公司注資及貸款之金額將由集團之內部資金、銀行及其他借款所償付。

上述於二零零三年十二月三十一日為聯屬公司提供之貸款佔本集團綜合淨資產為54.3%（二零零三年六月三十日：56.0%）。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%。

除上述者外，本集團之附屬公司新創建集團有限公司（「新創建」）已就其附屬公司及若干共同控制實體共同發展香港9號貨櫃碼頭提供額外資金之責任作出若干擔保。期內，新創建訂立修訂協議。據此，擔保金額大幅下調。於二零零三年十二月三十一日，新創建因此擔保而承擔之最高金額外負擔屬無重大影響。

同時，根據上市證券規則應用指引19第3.10段之規定，本公司須在中期報告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。

於二零零三年十二月三十一日，該等聯屬公司呈報之合併債項（包括欠負本集團之款項）、資本承擔約及或然負債分別為57,650.4百萬港元（二零零三年六月三十日：60,719.0百萬港元）、4,825.2百萬港元（二零零三年六月三十日：3,654.9百萬港元）及2,048.5百萬港元（二零零三年六月三十日：1,309.4百萬港元）。

2. 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表

以下是本集團的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表，此乃根據本集團於二零零三年六月三十日的經審核綜合資產淨值，以及本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月的未經審核業績而編製，並且作出以下調整以反映供股影響。

	百 萬 港 元
本集團於二零零三年六月三十日的經審核綜合資產淨值	46,136.2
減：採納會計實務準則第12號的影響 (未經審核)	(342.2)
本集團於二零零三年六月三十日的經重列綜合資產淨值 (未經審核)	45,794.0
加：配售股份	1,225.7
出售一附屬公司撥回商譽	7.1
重估投資證券盈餘	76.3
出售投資證券重估虧蝕變現	29.7
截至二零零三年十二月三十一日止六個月未經審核股東應佔溢利	236.4
減：一附屬公司及一聯營公司出售物業的撥回商譽	(2.5)
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生的外幣兌換差額	(0.5)
本集團於二零零三年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值	47,366.2
減：二零零三年十二月三十一日的未經審核 綜合資產負債表的無形資產	(539.6)
加：於二零零三年十二月三十一日因收購聯營公司及 共同控制企業而產生的負商譽	19.4
本集團於二零零三年十二月三十一日的未經審核綜合有形資產淨值	46,846.0
加：供股的估計所得款項淨額	5,259.0
本集團於供股後的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	52,105.0
供股前的備考每股未經審核經調整綜合有形資產淨值 (按最後實際可行日期已發行2,469,544,694股股份為基準)	19.0港元
供股後的備考每股未經審核經調整綜合有形資產淨值 (按供股已發行2,469,544,694股股份及將予發行 987,817,877股供股股份為基準)	15.1港元

3. 債項

借貸

於二零零四年一月三十一日(即本供股章程文件付印前就確定本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借貸約38,655.5百萬港元,有關詳情載列如下:

	於二零零四年 一月三十一日 百萬港元
銀行貸款及透支	
有抵押	11,285.9
無抵押	21,978.0
其他無抵押貸款	112.5
財務租賃承擔	146.5
可換股債券	2,670.4
來自少數權益股東的貸款	2,462.2
	38,655.5

銀行貸款及透支約11,285.9百萬港元,以本集團若干在建物業、已落成物業、固定資產、銀行結餘、若干中國合營企業所持的權益及若干收費道路的收費權作抵押。

財務租賃承擔,以若干電訊設備系統及其他資產作抵押。

或然負債

於二零零四年一月三十一日營業時間結束時,本集團的有關履約保證擔保之或然負債約為1,461.1百萬港元、若干聯營公司、共同控制實體及被投資公司獲授的銀行貸款備用額約為6,297.2百萬港元以及非全資附屬公司取得中國稅務責任彌償保證約為1,986.1百萬港元。

本集團現正與合營夥伴就位於中國若干物業發展項目及馬來西亞一個酒店項目產生爭議,因而進行法律訴訟,而本集團現正牽涉與該等合營夥伴的法律糾紛。就中國物業發展項目而言,於二零零四年一月三十一日營業時間結束時,本集團並無接獲任何詳細列明索償資料的索償陳述書,而本集團亦已經向該合營夥伴提出反訴訟。就馬來西亞的酒店項目而言,有關審訊的聆訊已於二零零三年七月十四日完結,法官保留判決直至另行通知。本公司董事已就上述訴訟徵詢法律意見,認為上述糾紛將不會對本集團的財務狀況造成任何重大負面影響。

免責聲明

除上文所述及集團內部的負債外，於二零零四年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、財務租賃租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零零四年一月三十一日以來，本集團負債或或然負債並無重大變動。

4. 營運資金聲明

按本集團內部產生的資金、銀行備用額以及供股的估計所得款項淨額，董事認為，在並無不可預見情況下，本集團將具備充裕營運資金，以應付目前所需。

1. 責任聲明

本供股章程遵照上市規則規定，旨在提供有關本集團的資料。董事願意就本供股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本供股章程並無遺漏任何其他事實，以致本供股章程所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事詳細資料

執行董事

拿督鄭裕彤博士，78歲，住址為香港淺水灣道12號，一九七零年五月獲委任為董事，並自一九八二年起擔任主席。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司及周大福企業有限公司主席及恒生銀行有限公司董事。鄭博士為鄭裕培先生的胞兄，鄭家純博士及鄭家成先生的父親。

鄭家純博士，56歲，住址為香港淺水灣道12號，一九七二年十月獲委任為董事，並於一九七三年出任本公司執行董事，一九八九年任董事總經理迄今。彼為新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理，並為新世界信息科技、新創建集團及大福證券集團有限公司主席。此外，彼亦為新世界酒店(集團)有限公司董事總經理，周大福企業有限公司及香港興業國際集團有限公司董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席，亦為中華人民共和國第十屆全國政協委員。於二零零一年，鄭博士獲政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭裕彤博士的長子及鄭家成先生的胞兄。

冼為堅博士，74歲，住址為香港深水灣布力徑26號，一九七零年六月獲委任為執行董事。冼博士為萬雅珠寶有限公司董事長、協興建築有限公司榮譽主席及美麗華酒店企業有限公司副主席。彼亦為恒生銀行有限公司、景福集團有限公司及新世界第一巴士服務有限公司董事。

梁仲豪先生，58歲，住址為香港寶珊道23號4樓，一九七九年十一月獲委任為董事，並於一九八六年出任執行董事。

非執行董事

鄭裕培先生，75歲，住址為香港大坑道14號10樓，一九七零年六月獲委任為董事。彼亦為周大福企業有限公司董事。鄭先生為鄭裕彤博士的胞弟。

鄭家成先生，51歲，住址為香港淺水灣道12號，一九九四年十月獲委任為董事。鄭先生亦為新世界酒店(集團)有限公司及新創建服務管理有限公司董事、新世界發展(中國)有限公司副董事總經理，以及新世界中國地產有限公司執行董事。鄭先生為鄭裕彤博士的兒子及鄭家純博士的胞弟。

梁志堅先生，64歲，住址為香港淺水灣道32號B號屋，一九九四年十月獲委任為董事，並自一九八八年五月起為集團總經理。梁先生現時為本公司秘書，此外，亦為新世界中國地產有限公司執行董事、新世界酒店有限公司、新世界第一巴士服務有限公司及協興建築有限公司董事。

陳錦靈先生，63歲，住址為香港淺水灣道32號G號屋，一九九四年十月獲委任為本公司董事。彼為新世界中國地產有限公司執行董事、新世界第一巴士服務有限公司董事及大福證券集團有限公司非執行董事。陳先生亦於二零零三年獲委任為新創建集團的執行董事及行政總裁。彼現為中法控股(香港)有限公司、澳門自來水有限公司的董事總經理及澳門電力股份有限公司董事。

周桂昌先生，61歲，住址為香港太古城北海閣27樓E室，一九九四年十月獲委任為董事。彼出任新世界中國地產有限公司執行董事及協興建築有限公司董事。

獨立非執行董事

利國偉大紫荊勳賢，85歲，住址為香港寶珊道14－16號寶城大廈A42室，一九七二年十月獲委任為董事。利先生出任恒生銀行有限公司名譽董事長、美麗華酒店企業有限公司及上海實業控股有限公司董事。利博士亦為香港中文大學校董會終身校董。

沈弼勳爵，76歲，住址為11 St. Jame's Square, London, SW1Y4LB, England，曾於一九七二年十月至一九七七年五月期間獲委任為董事，並於一九八七年一月再度獲委任為董事。沈弼勳爵曾於一九七七年九月至一九八六年十二月期間出任香港上海滙豐銀行有限公司主席。

何添博士，94歲，住址為香港山頂和福道21號，一九七二年十月獲委任為董事。何博士為美麗華酒店企業有限公司名譽董事長、恒生銀行有限公司及景福集團有限公司董事。何博士亦為香港中文大學校董會成員及香港金銀貿易場永遠名譽會長。

楊秉樑先生，46歲，住址為香港渣甸山包華士道4號，一九八五年十一月獲委任為董事。楊先生為景福集團有限公司主席及美麗華酒店企業有限公司董事。

查懋聲博士，61歲，住址為香港壽山村道55號，一九八九年四月獲委任為董事。查博士為香港興業國際集團有限公司副主席、興勝創建控股有限公司及名力集團主席。查博士亦出任中國人民政治協商會議全國委員會委員。

查懋成先生，53歲，住址為香港壽山村道28號駿園B1座，二零零零年九月獲委任為查懋聲博士之替任董事。查博士為香港興業國際集團有限公司的董事總經理。彼於紡織

工業及地產業務上積逾多年經驗。彼亦積極參與公共事務，為多個公立及私人團體委員，如香港理工大學及香港教育學院校董會成員。

何厚浹先生，53號，住址為香港梅道12號嘉富麗苑第1座24樓B室，二零零四年一月獲委任為何添博士之替任董事。何先生分別出任中信泰富有限公司及大昌貿易行集團有限公司的董事，並為恒威投資有限公司及德雄(集團)有限公司的執行董事。

3. 參與供股各方及公司資料

本公司註冊辦事處

香港
皇后大道中18號
新世界大廈30樓

本公司公司秘書

梁志堅先生
(請參閱上文「董事履歷」一段
有關梁先生的陳述)

本公司獲授權代表

鄭家純博士
香港淺水灣道12號

梁志堅先生
香港
淺水灣道32號B號屋

包銷商

周大福企業有限公司
香港
皇后大道中18號
新世界大廈31樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

瑞銀投資銀行
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場1期25樓

本公司法律顧問

胡關李羅律師行
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
27樓

滙豐及瑞銀投資銀行法律顧問

年利達律師事務所
香港
遮打道
歷山大廈10樓

聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

屈洪疇會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
皇后大道中18號
新世界大廈1903室

股份過戶登記處

登捷時有限公司
香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
地下

主要往來銀行

中國銀行
香港
花園道1號
中銀大廈

法國巴黎銀行
香港
皇后大道中28號
中滙大廈9樓

花旗銀行
香港
花園道3號
萬國寶通廣場
萬國寶通中心47樓

星展銀行
香港
德輔道中68號
萬宜大廈16樓

恒生銀行
香港
德輔道中83號

中國工商銀行 (亞洲) 有限公司
香港中環
皇后大道中9號33樓

南洋商業銀行
香港中環
德輔道中151號9樓

三井住友銀行
香港中環港景街1號
國際金融中心一期8樓

渣打銀行
香港德輔道中4－4A號
渣打銀行大廈

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

UFJ 銀行
香港中環
紅棉路8號
東昌大廈10樓

4. 股本

(a) 本公司於記錄日期的股本如下：

法定：	港元
<u>10,000,000,000 股股份</u>	<u>10,000,000,000</u>
已發行及將予發行為繳足：	
2,469,544,694 股已發行股份	2,469,544,694
<u>987,817,877 股根據供股將予發行的新股份</u>	<u>987,817,877</u>
<u>3,457,362,571 股緊隨供股後已發行股份 (附註)</u>	<u>3,457,362,571</u>

附註： 假設供股成為無條件、供股股份獲悉數認購，以及本公司自記錄日期至供股完成日期為止期間並無進一步發行股份。

所有現時已發行股份在投票、股息、分派及資本回報各方面均享有同等權益。根據供股將予配發及發行的供股股份在發行及悉數繳足時，與當時已發行股份在投票、股息、分派及資本回報各方面將享有同等權益。

已發行股份在聯交所上市。除尚未行使的可換股債券在盧森堡證券交易所上市外，本公司概無任何股本或任何其他證券在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，而本公司亦無作出或現時建議或尋求申請，批准其股份或任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

5. 披露權益

(a) 於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部的涵義）的股份及相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例該等條文規定彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指由本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(A) 於股份的好倉

(i) 於本公司的股份

新世界發展有限公司
(普通股每股面值1.00港元)

		股份數目					佔股權
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
利國偉博士	受控制公司的權益及慈善基金信託人委員	—	—	3,665,865 ⁽¹⁾	253,321 ⁽²⁾	3,919,186	0.16
何添博士	實益擁有人	1,805,813	—	—	—	1,805,813	0.07
冼為堅博士	實益擁有人及配偶權益	3,363,363	33,642	—	—	3,397,005	0.14
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	—

(ii) 於相聯法團的股份

Dragon Fortune Limited
(普通股每股面值1.00美元)

		股份數目					佔股權
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
鄭家成先生	受控制公司的權益	—	—	15,869 ⁽³⁾	—	15,869	27.41

HH Holdings Corporation

(普通股每股面值1.00港元)

		股份數目				佔股權	
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
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)

		股份數目				佔股權	
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
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)

		股份數目				佔股權	
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
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	—

新世界信息科技

(普通股每股面值1.00港元)

		股份數目				佔股權	
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
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	—

新創建集團
(普通股每股面值1.00港元)

		股份數目					佔股權
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
鄭家純博士	配偶權益	—	587,000	—	—	587,000	0.03
何添博士	實益擁有人	86	—	—	—	86	—
冼為堅博士	受控制公司的權益	—	—	32,224,060 ⁽⁴⁾	—	32,224,060	1.81
鄭家成先生	受控制公司的權益	—	—	2,989,700 ⁽⁵⁾	—	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	3,724,630	—	221,607 ⁽⁶⁾	—	3,946,237	0.22
陳錦靈先生	實益擁有人及 受控制公司的權益	3,991	—	10,254,321 ⁽⁷⁾	—	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)

		股份數目					佔股權
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
鄭家成先生	配偶權益及 受控制公司的權益	—	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)

		股份數目					佔股權
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
鄭家成先生	受控制公司的權益	—	—	500 ⁽⁹⁾	—	500	50.00

YE Holdings Corporation
(普通股每股面值1.00港元)

		股份數目					佔股權
身份		個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	概約百分比
梁志堅先生	實益擁有人	37,500	—	—	—	37,500	1.50

附註：

(1) 該等股份由一間公司實益擁有，而根據證券及期貨條例，有關董事被視作有權在該公司的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權。

- (2) 該等權益由一慈善基金持有，其信託董事會成員包括利國偉博士及其配偶。
- (3) 4,102股股份由鄭家成先生全資擁有的一間公司持有，而11,767股股份則由新城集團有限公司（「新城」）持有，鄭家成先生被視為擁有該公司已發行股本45.63%的權益。
- (4) 該等股份由冼為堅博士及其配偶共同擁有的一間公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一間公司實益擁有。
- (6) 該等股份由一間公司實益擁有，梁志堅先生擁有該公司55%的直接權益。
- (7) 該等股份由一間公司實益擁有，陳錦靈先生擁有該公司已發行股本的50%。
- (8) 該等股份由一間公司實益擁有，鄭家成先生實益擁有其已發行股本的48.18%。
- (9) 鄭家成先生因其於新城所擁有的權益，被視為擁有耀禮投資有限公司的股份。

(B) 於相聯法團相關股份股本衍生工具的好倉

(i) 新世界中國地產有限公司的購股權

董事姓名	授出日期	購股權期間	行使價	於最後實際 可行日期 尚未行使的 購股權數目
鄭家純博士	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	1.955港元	5,000,000 ⁽¹⁾
鄭家成先生	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	1.955港元	2,500,000 ⁽¹⁾
梁志堅先生	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	1.955港元	500,000 ⁽¹⁾
陳錦靈先生	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⁾	1.955港元	400,000 ⁽¹⁾
周桂昌先生	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	1.955港元	500,000 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 除附註(2)所述外，購股權可由接納購股權建議時，各授出日期後一個月期限屆滿時起計五年內行使，惟於一年內可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往年度結轉的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，惟於一年內可行使的購股權最高數目為該有關購股權於開始行使日期時結存的25.0%。
- (3) 每次授出購股權，各董事須支付現金代價10.0港元。

(ii) 新創建集團的購股權

董事姓名	授出日期	購股權期間	行使價	於最後實際 可行日期 尚未行使的 購股權數目
				購股權數目
鄭家純博士	二零零三年 七月二十一日	二零零四年一月二十一日至 二零零八年七月二十日	3.725港 元	3,000,000 ⁽¹⁾
鄭家成先生	二零零三年 七月二十一日	二零零四年一月二十一日至 二零零八年七月二十日	3.725港 元	500,000 ⁽¹⁾
梁志堅先生	二零零三年 七月二十一日	二零零四年一月二十一日至 二零零八年七月二十日	3.725港 元	200,000 ⁽¹⁾
陳錦靈先生	二零零三年 七月二十一日	二零零四年一月二十一日至 二零零八年七月二十日	3.725港 元	2,000,000 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 分三批可分別由二零零四年一月二十一日、二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日至二零零八年七月二十日期間行使。
- (2) 每次授出購股權，各董事須支付現金代價10.0港元。

(iii) 新世界信息科技的購股權

董事姓名	授出日期	購股權期間	行使價	於最後實際 可行日期 尚未行使的 購股權數目
				購股權數目
鄭家純博士	一九九八年 十二月二日	一九九九年七月一日至 二零零四年六月一日	10.20港 元	600,000
	一九九八年 十二月二日	二零零零年七月一日至 二零零四年六月一日	12.00港 元	2,400,000 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 分三批可分別由二零零零年、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期間行使。
- (2) 每次授出購股權，各董事須支付現金代價10.0港元。

(b) 於最後實際可行日期，據本公司董事及行政總裁所知，下列人士（非本公司董事或行政總裁）於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所的權益：

姓名／名稱	身份	普通股數目／佔全部已發行股本百分比					
		好倉	%	淡倉	%	可供借出的股份	%
周大福企業有限公司	實益擁有人及受控制公司的權益	939,785,889 (附註1)	38.05	—	—	—	—
瑞士銀行	實益擁有人及受控制公司的權益	312,835,301 (附註2)	12.67	185,867,334	7.53	—	—
	投資經理	15,457,678	0.63	—	—	—	—
HSBC Holdings plc	受控制公司的權益	307,030,246 (附註3)	12.43	287,322,824	11.63	—	—
	其他	2,000,000	0.08	—	—	—	—
何鴻榮	實益擁有人	989,519	0.04	—	—	—	—
	其他	277,776,000	11.25	—	—	—	—
Marathon Asset Management Ltd.	投資經理	134,470,500	5.45	—	—	—	—

附註1：周大福企業有限公司於本公司的權益包括(i)周大福企業有限公司及其全資附屬公司擁有或視為擁有本公司870,785,889股普通股的權益（即本公司現時已發行股本約35.26%及(ii)根據包銷協議下的包銷承擔，周大福企業有限公司承諾接納的69,000,000股供股股份（即本公司現時已發行股本約2.79%）。

附註2：瑞士銀行的好倉包括於最後實際可行日期，按瑞銀投資銀行根據證券及期貨條例最新披露表格所披露，根據包銷協議下瑞銀投資銀行的包銷承諾的最多或然權益為306,959,182股供股股份（基於當時情況）。此項好倉並不代表實際持有本公司股份。

附註3：HSBC Holdings plc 的好倉包括於最後實際可行日期，按瑞銀投資銀行根據證券及期貨條例最新披露表格所披露，根據包銷協議下瑞銀投資銀行的包銷承諾的最多或然權益為306,959,182股供股股份（基於當時情況）。此項好倉並不代表實際持有本公司股份。

(c) 於最後實際可行日期，據本公司任何董事或行政總裁所知，下列人士(除本集團成員公司外)直接或間接擁有附帶權力在任何情況下均可於本集團下列成員(除本公司外)公司股東大會上投票的已發行股本中10%或以上權益，而各自於該等證券所持有的權益如下：

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
Dalian Commercial Network Construction and Development Limited	大連新世界廣場國際有限公司	12.00%
Hopwin Construction Engineering Limited	Hopwin Properties (China) Limited	20.00%
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	14.29%
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	新世界(瀋陽)房地產有限公司	10%(附註)
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 2 Limited	10%(附註)
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 3 Limited	10%(附註)
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 4 Limited	10%(附註)
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 5 Limited	10%(附註)
Shenyang Zhengju Enterprise Ltd.	New World (Shenyang) Property Development No. 6 Limited	10%(附註)
Shanghai Hongdu Enterprises (Group) Company Limited	上海合裕房地產有限公司	20%(附註)
Stanley Enterprises Limited	Gold Team Worldwide Limited	20.00%
Stanley Enterprises Limited	上海新華美大酒店有限公司	20.00%
Shun Hung China Investment Limited	Ramada Property Ltd.	10.00%
深圳瑋鵬實業有限公司	深圳拓勁房地產開發有限公司	10.00%

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
Stanley Enterprises Limited	Ramada Property Ltd.	20.00%
Stanley Enterprises Limited	上海華美達廣場有限公司	19.00%
Stanley Enterprises Limited	豐盛地產發展(上海)有限公司	30.00%
Stanley Enterprises Limited	上海局一房地產有限公司	30.00%
武漢市國營漢口魚場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)
香港中央結算(代理人)有限公司	新世界信息科技有限公司	10.17%
Infinity Regent Inc.	Milestone Overseas Limited	16.67%
Sparkle Spirit Limited	Milestone Overseas Limited	16.67%
Stanford Ocean Limited	Two-Way Communications Limited	10.00%
Magic Pioneer Limited	Two-Way Communications Limited	10.00%
Li Chau Ming Peter	Apex-Pro Systems Limited	14.90%
Millennium Star Group Limited	Multi-Trends Limited	35.71%
Ren Keyong	NoveMed Group Ltd.	20.00%
Panlon Holdings Ltd	NoveMed Group Ltd.	15.00%
周大福企業有限公司	鋒卓有限公司	40.00%
Ever Global Investments Ltd	Autowin Limited	30.00%
周大福企業有限公司	Beames Holdings Limited	36.00%
Gaintek Development Ltd	利裕發展有限公司	30.00%
Bolo Ltd.	Bright Moon Company Limited	25.00%
Tenswin Ltd	保潤有限公司	16.58%
周大福企業有限公司	鑫順有限公司	37.00%

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
Honor Fidelity Ltd	龍騰2000有限公司	30.00%
Hotspring Ltd	Easlin Corporation	20.00%
麗新發展有限公司	Easlin Corporation	20.00%
周大福企業有限公司	躍柱有限公司	15.00%
周大福企業有限公司	君悅大酒店有限公司	36.00%
Philip Yuen	亨利寶企業有限公司	10.00%
Carmen Leung	亨利寶企業有限公司	10.00%
Kam Wah Investment Co Ltd	高地投資有限公司	40.00%
Space Enterprises Limited	彩暉集團有限公司	20.00%
周大福企業有限公司	新世界海景酒店有限公司	36.00%
Tacko Development (Zhanjiang) Ltd	新世界達高(西安)有限公司	30.00%
Golden Sphere Investment Ltd	新希望有限公司	15.00%
周大福企業有限公司	新世界酒店有限公司	36.00%
周大福企業有限公司	新世界酒店(集團)有限公司	36.00%
Glory Good Investments Ltd	貝思有限公司	20.00%
Kawick Enterprises Ltd	貝思有限公司	40.00%
Hua Hua Corporation Ltd	RHYL Hill Limited	30.00%
Fung Seng Diamond Co Ltd	銀隆有限公司	10.00%
Wah Tai Company Limited	銀隆有限公司	20.00%

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
Kly (Nominee) Ltd	庶榮投資有限公司	20.00%
Kly (Nominee) Ltd	康煌投資有限公司	20.00%
Fung Seng Diamond Co Ltd	最勤有限公司	20.00%
Wisdom Profit Investments Ltd	智啟發展有限公司	20.00%
Brenthill Co Ltd	世霸有限公司	35.00%
預制建築有限公司	新預制工程有限公司	35.00%
創業地基有限公司	Barbican-New Concepts Joint Venture	40.00%
北京市萬勝全物業管理中心	北京僑樂物業管理服務 有限公司	40.00%
生物源(香港)環境工程與 技術有限公司	寶靈科技有限公司	30.00%
Cinagro Pte Limited	Cinabel (Singapore) Pte Limited	20.00%
美麗華酒店企業有限公司	Espora Company Limited	50.00%
佛山市高明區交通發展公司	高明新明大橋有限公司	49.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	廣東高要新駿公路有限公司	27.00%
高要市公路發展公司	廣東高要新威公路有限公司	30.00%
肇慶市公路發展總公司	廣東新肇高公路有限公司	10.00%
高要市公路發展公司	廣東新肇高公路有限公司	10.00%
廣西北流市高特有限責任公司	廣西北流新北公路有限公司	40.00%
廣西蒼梧電力有限公司	廣西蒼梧新蒼公路有限公司	30.00%

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
廣西容縣路橋建設有限 責任公司	廣西容縣新容公路有限公司	30.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新通公路有限公司	40.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新業公路有限公司	40.00%
廣西玉林玉石公路開發 有限公司	廣西玉林新玉公路有限公司	40.00%
廣州市永通高速公路有限公司	廣州北環高速公路有限公司	10.41%
東亞環球有限公司	廣州北環高速公路有限公司	24.30%
Taisei Corporation	Hip Hing-Taisei Joint Venture	40.00%
Hong Kong Ticketing Alliance Limited	Hong Kong Ticketing Holdings Limited	38.32%
Junglesoft Inc.	掌上網有限公司	20.00%
南京港務管理局	南京惠寧碼頭有限公司	45.00%
清新縣交通建設開發總公司	清遠新清公路有限公司	21.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新達公路有限公司	40.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新黃公路有限公司	40.00%
佛山市順德區電力開發股份 有限公司	順德市德勝電廠有限公司	40.00%
順德市誠業建築集團有限公司	順德市協興建築工程有限公司	15.00%
四川犍為電力(集團)股份 有限公司	四川犍為大利電力有限公司	40.00%
蘇州通港港口有限公司	蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司	25.00%

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
Smart Concept Trading Limited	Tali Group Limited	30.00%
太原通泰實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新顏高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新地高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新隆高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新路高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新明高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新青高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新泉高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新森高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新實高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設 發展公司	天津新思高速公路有限公司	33.38%

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新通高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新拓高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新祥高速公路有限公司	33.38%
古交市路橋開發建設公司	太原新園公路有限公司	40.00%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新展高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津永發路橋建設發展有限公司	10.00%
Krisdamahanakorn Publics	Tridant Engineering (Thailand) Company Limited	30.60%
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司	49.00%
武漢市工業設備安裝公司	武漢定安機電工程有限公司	49.00%
Island Smart Holdings Limited	創誠香港有限公司	20.00%
Gold Cycle Limited	創誠香港有限公司	10.00%
科協技術有限公司	城市泊車咪表管理企業	21.00%
Time Exchange Holdings Limited	城市泊車咪表管理企業	28.00%
偉邦物業管理有限公司	富邦物業管理有限公司	50.00%

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
武漢市機場路實業發展有限公司	武漢機場路發展有限公司	33.33%
武漢三鎮實業控股股份有限公司	武漢橋樑建設股份有限公司	51.14%
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40.00%
廈門中遠國際集裝箱儲運 有限公司	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	30.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶德慶新悅公路有限公司	20.00%
廣東省德慶縣公路發展公司	肇慶德慶新悅公路有限公司	15.00%
高要市公路發展公司	肇慶高要新活公路有限公司	30.00%
高要市公路發展公司	肇慶高要新雙金公路有限公司	35.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶新德大橋有限公司	25.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶新德公路有限公司	32.00%
廣東省德慶縣公路發展公司	肇慶新德公路有限公司	11.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶新封公路有限公司	33.85%
肇慶市公路發展總公司	肇慶新高公路有限公司	27.36%

姓 名／ 名 稱	本集團成員公司名稱	所持股本權益 應佔百分比
高要市公路發展公司	肇慶新高公路有限公司	20.64%
肇慶市公路發展總公司	肇慶新會公路有限公司	14.00%
四會市公路發展公司	肇慶新會公路有限公司	17.61%
廣寧縣公路發展公司	肇慶新江公路有限公司	40.00%
廣東省路橋建設發展有限公司	肇慶新寧公路有限公司	12.59%
肇慶市公路發展總公司	肇慶新寧公路有限公司	17.78%
珠海國際經濟技術合作公司	珠海市景福工程有限公司	20.00%
珠海市萬泉河科技發展有限公司	深圳香島園花卉有限公司	20.00%
中國建築第三工程局	湖北洪福建築裝飾安裝工程有限公司	50.00%
廣州城建開發物業管理集團 有限公司	廣州市富城物業有限公司	50.00%
廣州市新運行汽車運輸有限公司	廣州銳萊停車場設備有限公司	10.00%
深圳市高戍達機械電子有限公司	襄樊高戍達停車場管理有限公司	35.00%

附 註： 此乃指有關合作合營企業合約所載的應佔溢利百分比。

- (d) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期：
- (i) 據本公司任何董事或行政總裁所知，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的任何股份或相關股份或債券中，概無擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定

彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；及

- (ii) 董事概無得悉任何人士於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權力在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的已發行股本面值中10%或以上權益，或擁有該等股本的任何購股權。
- (e) 自本公司最近期公佈的經審核賬目的編製日期以來，董事概無於本集團任何成員公司所購入或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (f) 於最後實際可行日期，董事概無於對本集團業務整體而言屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

本集團及合營夥伴就位於中國若干物業發展項目及馬來西亞一個酒店項目發生爭議，並就此展開法律訴訟。就中國物業發展項目而言，於二零零四年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無接獲任何詳細列明索償資料的索償陳述書，而本集團亦已經向該合營夥伴提出反訴訟。就馬來西亞的酒店項目而言，有關審訊的聆訊已於二零零三年七月十四日完結，法官保留判決直至另行通知。本公司董事已就上述訴訟徵詢法律意見，認為上述糾紛將不會對本集團的財務狀況造成任何重大負面影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨指控的重大訴訟或索償。

7. 服務合約

除以一年內屆滿或終止而無需支付任何賠償(法定賠償除外)的合約外，董事概無與本集團任何成員公司目前訂有或擬訂立服務合約。

8. 送呈公司註冊處處長文件

本公司已按照公司條例第38D條規定，向香港公司註冊處處長登記各供股章程文件。

9. 重大合約

於緊接本供股章程刊發日期前兩年內，本公司及其附屬公司（並非於日常業務過程中）訂立的合約如下：

- (i) (a)廈門象嶼碼頭有限公司（新世界信息科技及新創建集團各自的間接附屬公司）、(b)廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司與(c)廈門象嶼保稅港區發展有限公司於二零零二年六月二十八日以中文訂立合併協議，據此，(a)方以吸納合併方式與(b)方及(c)方合併(即(b)方及(c)方的資產及負債由(a)方吸納，而(b)方及(c)方其後不再存在)，總代價為人民幣624,167,788元（約588,837,536港元）；
- (ii) 新世界基建有限公司（現稱新世界信息科技）與太平洋港口有限公司（現稱新創建集團）於二零零二年十月二十一日訂立的有條件買賣協議，其內容是有關新世界基建有限公司（現稱新世界信息科技）向太平洋港口有限公司（現稱新創建集團）出售其持有於香港、澳門及中國經營收費道路、橋樑、隧道、食水處理廠及發電廠的若干公司及中外合資合營企業所持全部實際權益（包括股本、股東貸款及墊款），總代價為10,227,000,000港元；
- (iii) 本公司、新創建集團、大股東與太平洋港口有限公司（現稱新創建）及其他股東於二零零二年十月二十一日訂立的有條件買賣協議，其內容是有關太平洋港口有限公司（現稱新創建集團）向新世界創建股東收購新世界創建全部已發行股本，代價為10,913,385,272港元；
- (iv) 本公司、大股東及新世界基建有限公司（現稱新世界信息科技）於二零零三年一月二十九日訂立的終止契據，據此，各訂約方同意以無償方式，於契據訂立當日終止由契據各訂約方於一九九五年九月十七日訂立的不競爭協議（經補充及修訂）；
- (v) 本公司及太平洋港口有限公司（現稱新創建集團）於二零零三年一月二十九日訂立的不競爭協議及委聘承諾，據此，本公司以無償方式承諾，並同意根據上文(iii)所述協議促使本公司及本集團任何成員公司根據本契據的條款及條件不會參與該契據所指定的服務業務及基建業務；
- (vi) 新世界發展（中國）有限公司及 Stanley Enterprises Limited 於二零零三年三月十四日訂立的買賣協議，據此，在本協議的條款及條件的規限下，新世界發展（中國）有限公司同意出售，而 Stanley Enterprises Limited 同意購買 Shanghai Ju Yi Real Estate Development Co. Ltd 的若干權益，代價為72,053,800港元；

- (vii) 新世界發展(中國)有限公司及 Stanley Enterprises Limited 於二零零三年三月十四日訂立的買賣協議，據此，在本協議的條款及條件的規限下，新世界發展(中國)有限公司同意出售，而 Stanley Enterprises Limited 同意購買 Fung Seng Estate Development (Shanghai) Company Limited 的若干權益，代價為13,225,610港元；
- (viii) 新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司及 Star Success Enterprises Limited 於二零零三年三月十九日就買賣新創建集團間接全資附屬公司 Best Conquer Properties Limited 一股股份而訂立的協議，據此，在本協議的條款及條件的規限下，新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司同意出售，而 Star Success Enterprises Limited 同意購買 Best Conquer Properties Limited 全數註冊股本，代價為1美元；
- (ix) Wealthy Century Group Limited、本公司、Yass Pacific Corporation、Ko Chung Lun 及 Wide Ocean Investments Limited 於二零零三年三月二十六日訂立的協議，據此，買賣 Wide Ocean Investments Limited 的股份及轉讓給予 Wide Ocean Investments Limited 的貸款，總代價為244,187,308港元；
- (x) 大股東、本公司與瑞銀投資銀行於二零零三年十月二十九日訂立的配售協議，據此，瑞銀投資銀行同意促使買家認購(或若未能成事，則本身以委托人身份認購)，而大股東則會出售或促使出售250,000,000股現有股份，配售價為每股5.00港元，並向瑞銀投資銀行支付此等股份總配售價1.8%為佣金；
- (xi) 大股東與本公司於二零零三年十月二十九日訂立的認購協議，據此，大股東同意待上文第(x)項所述的配售協議下的配售進行後，按相等於根據上文(x)所述配售協議的250,000,000股股份的總配售價(扣除股份配售及認購的開支)認購或促使認購250,000,000股股份；
- (xii) 新創建的附屬公司與肇慶市公路發展總公司(肇慶市公路局直轄國有商業企業)於二零零三年十一月十三日訂立的十三份協議，藉此向肇慶市公路發展總公司出售新創建的附屬公司於十三家在中國開發及經營若干收費道路及收費橋樑的中外合作合營企業的全部權益，總代價約為1,168,000,000港元；
- (xiii) 大股東、新創建集團與大股東的間接全資附屬公司 Merryhill Group Limited (「Merryhill」) 於二零零三年十二月八日就換股建議訂立的換股協議。倘達成該協議下的條件並完成該協議，則新創建集團及大股東旗下各自的交通運輸及相關業務將會轉歸 Merryhill 旗下，代價為 Merryhill 向大股東宣派一項股息、Merryhill 向新創建集團發行新股及支付現金以及 Merryhill 向大股東償還若干股東貸款及發行新股；
- (xiv) (a)新創建集團全資附屬公司 NWS Infrastructure Power Limited，(b)全順實業(集團)有限公司，(c)順德市誠順商貿投資管理公司，(d)佛山市順德區電力集團公司及(e)佛

山市順德區電力開發股份有限公司，就買賣 Viney Resources Limited 全數股份而於二零零三年十二月二日以中文訂立的協議，據此，在本協議的條款及條件的規限下，(a)方同意出售而(b)方同意購買(c)方的60%股權，總代價為84,643,471美元；

(xv) 武漢市城市建設基金管理辦公室及新世界發展(中國)有限公司於二零零三年十二月十二日，就新創建集團以代價人民幣1,180,000,000元出售於武漢橋樑建設股份有限公司的權益，以中文訂立的原則協議；及

(xvi) 包銷協議，據此，包銷商同意包銷全部供股股份(惟大股東及大股東附屬公司已承諾接納認購者則除外)。

10. 重大變動

除本供股章程所披露者外，據董事所知，自二零零三年六月三十日(即本集團最近期公佈的經審核賬目的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

11. 一般事項

(a) 供股有關開支，包括財務顧問費、包銷佣金、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用，估計約達75,000,000港元，將由本公司負責支付。

(b) 本文件的中英文版如有任何歧異，概以英文版為準。

12. 備查文件

下列文件將由即日起直至二零零四年四月六日為止(包括該日)的正常營業時間內，於胡關李羅律師行位於香港康樂廣場1號怡和大廈27樓的辦事處內可供查閱：

(a) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；

(b) 本公司的組織章程大綱及細則；

(c) 本公司截至二零零三年六月三十日止年度年報；及

(d) 本公司截至二零零三年十二月三十一日止六個月中期報告。