



New World China Land Limited

新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全年業績公佈

2002/2003

業績

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事現公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零三年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	經審核	
		截至六月三十日止年度	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	545,584	939,376
銷售成本		(434,104)	(559,111)
毛利		111,480	380,265
其他收益		7,824	67,149
其他支出	3	(1,035,658)	(45,334)
銷售費用		(64,781)	(5,185)
行政費用		(41,753)	(37,863)
其他經營開支		(221,975)	(199,518)
未計融資前經營(虧損)/溢利	4	(1,244,863)	159,514
融資成本	5	(90,058)	(24,276)
應佔業績			
聯營公司		(99,443)	(3,557)
共同控制企業		(410,194)	1,327
除稅前(虧損)/溢利		(1,844,558)	133,008
稅項	6	2,793	20,501
除稅後(虧損)/溢利		(1,847,351)	112,507
少數股東權益		136,323	24,620
股東應佔(虧損)/溢利		(1,711,028)	137,127
末期股息	7	—	29,639
每股(虧損)/盈利	8		
基本		(115.5)仙	9.26仙
攤薄		不適用	9.20仙

附註：

1. 編製基準

年內，本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈、對二零零二年一月一日或之後開始之會計期間生效之經修訂或新頒會計實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
會計實務準則第11號（經修訂）	外幣換算
會計實務準則第15號（經修訂）	現金流量報表
會計實務準則第34號	僱員福利

採納以上新頒／經修訂之會計實務準則對本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表並無重大影響。實行會計實務準則第1號（經修訂）及會計實務準則第15號（經修訂）導致若干呈列形式變動。

此外，綜合損益賬之若干比較數字已重新分類，以呈列更詳細之開支分析。董事認為現時之詳細費用分析能更有效地反映本集團之業績。

2. 營業額及分類資料

本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。營業額由物業銷售所得款項總額、租金收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入，酒店經營收入及向聯營公司及合營企業提供貸款融資之利息收入減預扣稅組成。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業銷售	373,814	561,521
租金收入	127,107	102,467
來自其他合營企業之收入	—	67,251
物業管理服務費收入	20,253	23,843
項目管理費收入	5,129	23
酒店經營收入	2,188	—
	528,491	755,105
利息收入減預扣稅	17,093	184,271
	545,584	939,376

本集團之業務主要分為四大類別，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理業務。本集團概無其他重大可識別獨立業務分類。

由於本集團大部份業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區的分類分析。

截至二零零三年 六月三十日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	390,817	143,331	7,317	3,759	360	545,584
分類業績	(661,015)	12,599	(481,320)	(6,547)	7,903	(1,128,380)
銀行及其他利息收入						7,824
企業行政支出						(124,307)
未計融資前經營虧損						(1,244,863)
融資成本						(90,058)
應佔業績						
聯營公司	(26,450)	6,358	(78,495)	(856)	—	(99,443)
共同控制企業	(280,950)	(20,906)	(101,675)	(5,505)	(1,158)	(410,194)
除稅前虧損						(1,844,558)
稅項						(2,793)
除稅後虧損						(1,847,351)
少數股東權益						136,323
股東應佔虧損						(1,711,028)

截至二零零二年 六月三十日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	813,066	101,387	—	23,843	1,080	939,376
分類業績	168,238	57,364	(148)	(8,728)	(8,191)	208,535
銀行及其他利息收入						67,149
企業行政支出						(116,170)
未計融資前經營溢利						159,514
融資成本						(24,276)
應佔業績						
聯營公司	(5,835)	2,392	(114)	—	—	(3,557)
共同控制企業	(27,547)	11,264	19,490	(1,612)	(268)	1,327
除稅前溢利						133,008
稅項						(20,501)
除稅後溢利						112,507
少數股東權益						24,620
股東應佔溢利						137,127

3. 其他(支出)／收入

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產減值	(295,044)	—
發展中及已落成物業減值撥備	(217,638)	—
酒店物業重估虧絀	(178,315)	—
其他投資撥備	(281,021)	—
應收合營企業款項投資撥備	(134,695)	(42,344)
應收一家聯營公司款項撥備	(16,806)	—
出售共同控制企業之虧損淨額	(21,266)	—
出售附屬公司及出售附屬公司部分權益 之收益／(虧損)淨額	109,127	(5,177)
先前撇銷至儲備之商譽減值	—	(2,100)
持作出售之已落成物業之減值撥備撥回	—	4,287
	(1,035,658)	(45,334)

4. 未計融資前經營(虧損)／溢利

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
未計融資前經營(虧損)／溢利已扣除：		
租賃物業租金	33,997	23,085
投資物業之有關支出	13,673	3,483
折舊	50,992	23,056
遞延開支攤銷	9,634	5,301
員工成本(已包括董事酬金)	117,901	107,449
退休福利成本	4,138	4,135
核數師酬金	3,682	4,052

5. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款之利息	144,589	36,737
須於五年內悉數償還之同系附屬公司貸款之利息	39,831	74,077
少數股東貸款利息	4,495	4,831
短期貸款利息	6,063	16,793
	194,978	132,438
資本化金額	(83,019)	(97,383)
一家聯營公司之償款	(21,901)	(10,779)
	90,058	24,276

6. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中國企業所得稅		
本公司及附屬公司	711	2,049
聯營公司	(44)	1,148
共同控制企業	2,126	17,304
	2,793	20,501

由於本集團於年內在香港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備（二零零二年：無）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司估計應課稅溢利按適用稅率作出撥備。

本集團於中國成立之聯營公司及共同控制企業須按稅率33%（二零零二年：33%）支付所得稅。

7. 股息

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已派末期股息每股2港仙	—	29,639

董事已議決不建議派發截至二零零三年六月三十日止年度之股息。

8. 每股（虧損）／盈利

每股（虧損）／盈利乃根據股東應佔虧損1,711,028,000港元（二零零二年：137,127,000港元）及年內已發行之加權平均股數1,481,944,294股（二零零二年：1,480,792,307股）計算。

二零零二年之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利137,127,000港元除以二零零二年已發行之加權平均股數1,480,792,307股加假設所有尚未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之普通股之加權平均股數9,739,304股之總和計算所得。尚未行使之購股權對截至二零零三年六月三十日止年度每股虧損並無攤薄影響。

二零零三年度業績回顧

本集團於回顧財政年度錄得1,711,000,000港元的虧損，而二零零二年度則有137,100,000港元盈利，由於提高撥備需求、出現重估虧絀以及本集團營運分類的業績下跌，故業務表現大為倒退。

二零零三財政年度應佔經營溢利／(虧損)分析如下：

	二零零三 財政年度 千港元	二零零二 財政年度 千港元
物業銷售		
商品房	(181,586)	(10,657)
固定回報物業	—	124,476
租賃業務	66,510	71,236
酒店經營	4,225	21,658
土地銷售	2,565	65,811
物業管理服務	(12,843)	(10,609)
除撥備、重估虧絀及融資成本前的 應佔經營(虧損)／溢利	(121,129)	261,915
減：撥備及重估虧絀	(1,327,966)	(45,251)
融資成本 — 項目貸款	(103,468)	(16,872)
應佔經營(虧損)／溢利	(1,552,563)	199,792
融資成本 — 企業貸款	(41,982)	(13,644)
企業行政支出	(124,307)	(116,170)
銀行及其他利息收入	7,824	67,149
股東應佔(虧損)／溢利	(1,711,028)	137,127

物業銷售

商品房

本年度，集團落成之商品房面積717,600平方米，較二零零二財政年度上升50%，商品房總銷售額亦錄得49%的升幅。售出面積560,900平方米，其中71%來自銷售本年度落成的物業。儘管項目竣工及銷售量改善，然而本集團的應佔經營溢利並未因此受惠。本集團錄得的應佔經營虧損，主要因為貨尾及新建項目的銷售邊際利潤較二零零二財政年度遜色所致。本年度售出物業中，逾59%的歷年貨尾及32%即年竣工項目單位，銷售毛利錄得虧損。面對供應日增的壓力，中國房地產市場在艱鉅及競爭劇烈的環境下運作，尤其是廣州及北京，及受割價促銷的影響，本集團的物業單位的銷售毛利進一步收窄。

於二零零三財政年度落成之商品房發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
北京新世界家園一期	O	13,000	70
天津新春花苑二期	R, C	34,585	60
瀋陽新世界花園一期B	R	19,102	90
武漢常青花園四期	R, C, O	294,874	60
濟南陽光花園一期	R	37,014	65
合肥新世界花園二期	R, C	16,257	60
廣州逸彩庭園一期B	R	10,000	60
廣州逸彩庭園二期	R	12,484	60
廣州天河芳草園一期	R, C	48,202	40
廣州東逸花園三期	R	52,683	100
廣州嶺南新世界家園二期A及二期B部份	R, C	92,711	60
廣州新塘新世界花園二期	R	13,918	60
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期	R	4,484	34
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	18,734	34
珠海新世界海濱花園一期	R	8,992	60
肇慶新世界花園一期	R	40,542	40
總計		717,582	

- R : 住宅
C : 商業
O : 寫字樓

於回顧年度，本集團成功售出存貨單位逾162,000平方米，較去年上升63%。於二零零三年六月三十日，尚餘單位共563,000平方米。由於本集團須盡快出售該等單位，故採取低於市價促銷的清貨策略，並願意承擔經營虧損，務求盡快套現。故此，該等傾銷無可避免會產生較大的應佔經營虧損。

為籌備二零零三年五月在廣州及北京若干大型項目首次推出，本集團於農曆新年後舉辦一連串的市場推廣活動，以迎接慣常的五月樓市旺季，故本集團於該期間的市場推廣支出相對較高，惟因三月份爆發之非典型肺炎，導致樓盤之推出被迫押後，市場推廣亦未能收效。非典型肺炎導致開售日期延遲，打亂了有關部署，但推售活動已於七月後恢復，市場意欲亦拾級回升。

於二零零四財政年度，本集團將於10個城市完成14項物業發展項目，總樓面面積達1,109,600平方米。就將於二零零四財政年度落成之發展項目而言，截至二零零三年九月止，已預售約40%的面積。未來數年，本集團於珠江三角洲落成之發展項目(包括廣州五個發展項目，及珠海、順德、惠陽及肇慶四個發展項目)預期將達至高峰。此等項目正能迎合隨着珠江三角洲地區快速增長而日益殷切的需求。

將於二零零四財政年度落成之商品房發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
北京麗高王府	R	121,505	100
北京新康家園三期	R, C	105,270	70
北京兩廣路3、4號住宅樓	R, C, O	82,625	70
天津新世界花園一期	R, C	70,300	60
天津新世界花園二期	R, C	82,000	60
瀋陽新世界花園一期C	R	118,336	90
大連曼哈頓大廈二座	R, O	52,327	88
武漢夢湖香郡一期	R, O	12,186	100
南京新世界中心一期	R	68,680	92
廣州逸彩庭園二期	R, C	102,089	60
廣州新塘新世界花園二期	R	49,721	60
廣州凱旋新世界廣場一期	R, C, O	190,879	91
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村四期	R	33,504	34
順德新世界會議展覽中心二期	R	20,173	35
總計		1,109,595	

固定回報物業

二零零二年九月，國務院宣佈中國企業與其外資夥伴訂立的保證回報安排，須於二零零二年底前取消。固定回報物業年內不再帶來盈利貢獻，進一步削弱本集團應佔物業銷售的經營溢利。本集團已與有關中國夥伴重新展開洽商，磋商尚未發展的固定回報項目的新盈利分配安排，因此，與二零零二財政年度固定回報項目物業銷售的應佔經營溢利124,500,000港元相比，二零零三財政年度概無錄得任何貢獻。

租賃業務

本集團繼續致力拓展穩建之收租物業基礎，年內共落成逾116,000平方米的投資物業，包括位於大連及廣州的購物商場、以及一個位於上海市中心黃金地段的分期完成之寫字樓項目。本集團成功租出廣州東方新世界花園一期及大連新世界廣場二期之購物商場全部單位，從而帶來應佔經營溢利貢獻。然而，上述的應佔經營溢利增幅不足以補償出租上海柏華麗公寓的應佔經營虧損。上海柏華麗公寓自二零零二年三月推出以來，出租率雖已逐漸獲得改善，但仍然偏低。

於二零零三財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
大連新世界廣場二期	C	69,196	88
上海香港新世界大廈	C, O	28,343	44
廣州東方新世界花園一期	C	18,889	100
總計		116,428	

目前，本集團有六個興建中之投資物業項目，總樓面面積達504,200平方米。

兩項位於南京及上海的投資物業定於二零零四財政年度竣工，總樓面面積為218,100平方米，落成後將有助提升本集團的租金收入。

將於二零零四財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
南京新世界中心	C, O	108,092	92
上海香港新世界大廈其餘部份	C, O	110,049	44
總計		218,141	

酒店經營

本集團二零零三財政年度的酒店經營業績未如理想，應佔經營溢利下跌80%至4,200,000港元。最後一個季度非典型肺炎的爆發，對本集團的酒店業務打擊沉重。北京、瀋陽及順德酒店的入住率更銳減至個位數字。由於固定成本水平不變，以致本集團雖已即時採取節流措施，但仍未能抵銷整體應佔經營溢利的下跌。除本集團現有酒店的應佔經營溢利下降外，本集團的上海新華美大酒店，在接近落成之際於二零零三年三月試業，惜時機不當，致令業務表現疲弱，實所始料不及。受非典疫情影響，上海新華美大酒店開張僅幾個星期即須暫停營業，惟開辦成本卻須列入本年度內。

除了非典型肺炎的影響外，瀋陽新世界酒店及順德新世界萬怡酒店面對鄰近新落成酒店的激烈競爭，年內可謂挑戰重重。客房供應過盛導致房價下降，對收入構成直接影響。

土地銷售

本集團於二零零三年一月與一當地財團訂立協議，出售天津一幅面積12,900平方米的地塊。

物業管理

於回顧年度，物業管理的應佔經營虧損增加至12,800,000港元，主要歸因於新落成項目的服務範疇持續擴展所致。本集團分別於北京、瀋陽、上海及廣州建立物業管理隊伍，以確保為旗下已落成物業的住戶提供優質管理服務。

撥備及重估虧絀

在回顧年度內，中國的房地產市場和酒店業出現了數項無可避免的因素，令有關業務面對更大挑戰，有必要計入撥備及重估虧絀，影響了本年度的業績。

撥備及重估虧絀分析

	二零零三 財政年度 千港元	二零零二 財政年度 千港元
已落成物業撥備	(70,894)	(17,228)
發展中物業撥備	(495,917)	3,200
酒店物業重估虧絀	(584,109)	(2,430)
投資物業重估虧絀	(41,412)	(14,700)
應收固定回報款項撥備	(45,643)	(14,093)
固定回報物業撥備	(89,991)	—
	(1,327,966)	(45,251)

已落成物業撥備

本集團年內的策略是加快貨尾銷售，不計虧蝕，務求改善項目現金回籠，因此要為二零零三年六月三十日時的落成物業計提70,900,000港元的撥備。在未來兩年，集團主要落成之物業在廣州地區。廣州的物業市場非常成熟，競爭亦十分熾熱，僅二零零二年，物業成交面積便創出新高，突破10,000,000平方米，比二零零一年上升32.4%。廣州的樓市競爭激烈，加上商品房供過於求，導致發展商紛紛割價求售，以促銷存貨。有見及此，集團為廣州東逸花園、廣州嶺南新世界花園二期的未售出落成單位計提撥備，佔本年度落成物業撥備的59%。

發展中物業撥備

集團為發展中物業計提495,900,000港元撥備，以便應付預售物業項目的潛在虧損、以及預售價格或開售價較賬面值為低的發展中物業的潛在虧損。從本集團截至二零零三年六月三十日的估值可見，有需要為天津新世界花園、南京新世界中心、廣州嶺南新世界花園二期部份、北京新世界家園二期及深圳新世界倚山花園作出該等撥備。本集團所採取的定價政策，更注重以提高市場滲透率和維持高銷售力度為目標。為了刺激市場的銷售氣氛，借助項目在社區逐步建立的協同效益，集團已決定在推出物業時，將售價定在比預期市價更低的價位，務求先聲奪人，吸納更多買家。集團為了應付單位供應過剩對市場

上形成的壓力，決定維持這項定價策略，避免積存過多落成單位，而放棄爭取較高回報的機會。

酒店物業重估虧絀

集團受到中國大陸酒店業下滑的影響，本年度的酒店組合重估虧絀錄得584,100,000港元。

中國大陸的酒店業競爭激烈，外資或本地酒店越來越多，供求關係已經失衡。今年三月爆發的非典型肺炎，對酒店業造成非常沉重的打擊，可謂令該行業雪上加霜。集團的酒店組合出現減值，正說明整個營商環境艱難，非典造成的影響如何深遠。酒店的公開市值受壓，相比之下實在無法維持本身的賬面值，因此唯有調低酒店成本值，反映現行下滑的市況。

投資物業重估虧絀

截至二零零三年六月三十日，根據年終時之公開市場價值本集團的投資物業組合錄得41,400,000港元重估虧絀。

固定回報物業撥備

自從中國政府正式廢除中國企業與外資合作伙伴之間的固定回報安排後，本集團便積極與合營企業伙伴洽商合營合同原先議定的固定回報契約安排。為了處理是項改變，集團在洽商過程中需令固定回報契約失效，並同意項目的未發展部份會按商品房的方式發展，至於盈利攤分比例則要依照原有合約所訂對商品房適用的比率。攤分盈利比例的變更追溯至各合營企業成立之日起計算，亦對之前已經落成的項目適用。鑑於法定地位有變，集團已經審慎檢討先前固定回報項目已落成的貨尾單位的賬面值。經過評估後，認為要為天津新春花苑的賬面值撥備89,900,000港元，並預計到應不能收回廣州嶺南新世界花園一期尚未收取的固定回報應收款項45,600,000港元，從而為此計提足額撥備。

融資成本

二零零三財政年度，與項目貸款及公司貸款有關的融資成本分別增至103,500,000港元及42,000,000港元。集團為了加快物業的落成及發展速度，無可避免提高了融資成本。本集團已經決定不再將利息開支撥作部份項目（特別是北京、廣州和瀋陽的項目）的未來資本，因此本年度有較大部份的利息開支已經直接在賬目上扣除。此舉顯出本集團決意消除未來發展項目的利息成本負擔。

流動資金及資金來源

於二零零三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘達1,330,000,000港元（二零零二年六月三十日：1,451,000,000港元）。綜合負債淨額為5,122,000,000港元（二零零二年六月三十日：4,017,000,000港元），負債比率為32%（二零零二年六月三十日：22%）。

本集團維持平衡的債務組合，透過固定及浮動利息負債配合得宜、貨幣風險控制及均衡的債項到期日分佈，將風險適當地分散。

二零零四財政年度內到期償還負債共2,464,000,000港元，以本集團現存現金1,330,000,000港元加上更大的物業銷售收益及租金收入，足以應付。

於二零零三年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共734,000,000港元（二零零二年六月三十日：514,000,000港元）。

或然負債

於二零零三年六月三十日，本集團或然負債約2,068,623,000港元（二零零二年六月三十日：1,381,447,000港元），乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團的物業項目對融資的持續需求。

主要收購及出售

於二零零三年二月二十四日，本集團以代價約347,800,000港元出售其於北京麗來花園的全部權益予周大福企業有限公司，帶來出售收益淨額47,000,000港元。

本集團資產之抵押詳情

於二零零三年六月三十日，本集團之投資物業、在建工程資產、持作出售之已落成物業、發展中待完成物業、發展中物業以及銀行存款，分別總值約297,862,000港元（二零零二年：220,484,000港元）、910,412,000港元（二零零二年：340,779,000港元）、116,642,000港元（二零零二年：116,808,000港元）、91,215,000港元（二零零二年：無）、808,478,000港元（二零零二年：無）及427,635,000港元（二零零二年：603,114,000港元）已抵押作為取得短期及長期銀行貸款之抵押品。

僱員資料

於二零零三年六月三十日，本集團有全職僱員1,505名。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。

展望

本集團目前擁有37項主要發展物業項目，總樓面面積16,000,000平方米。將於二零零四財政年度落成的項目之中，截至二零零三年九月已預售近40%的面積。未來數年是本集團於珠江三角洲項目的落成高峰期，其中包括廣州五個項目，另外四個項目分別在珠海、順德、惠陽及肇慶落成，這些項目將可趕及迎合快速增長的珠江三角洲地區對房屋的需求。

本集團逐步擴充投資組合，尤其注重增加辦公室物業，冀以應付《更緊密經濟夥伴協議》(「CEPA」)所引發的需求，其中位於上海中心優質地段之上海香港新世界大廈，其餘下樓面面積110,000平方米將於二零零四財政年度落成，現時已錄得超過70%出租率及以貼近市場租金出租。

本集團未來數年將尋求拓展經常收入基礎，但將繼續以住宅發展為主線。經濟強勁增長、按揭政策放寬及二手市場興起，將帶動對發展物業的強勁需求。中國經濟的持續增長，將為房地產市場增長創造極佳的條件。房屋的供應將伴隨需求而增加，令競爭加劇，但新世界中國地產的策略是保持其產品在同級物業中的超卓優質服務信譽，樹立品牌的優越地位。

於聯交所網站刊發詳盡業績公佈

載有上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之所有資料之詳盡業績公佈，將刊登於香港聯合交易所有限公司網站。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零三年十月十六日



New World China Land Limited

新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年十二月二日星期二下午二時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室201A室舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

- 一、省覽及通過截至二零零三年六月三十日止年度之經審核財務報表與董事會及核數師報告書。

二、選舉董事及釐定其酬金。

三、聘任核數師及釐定其酬金。

四、考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案及特別決議案作為特別事項處理：

普通決議案

(一)「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間(按下文之定義)內行使本公司全部權力，以配發及發行本公司股本中之額外股份，並就此作出或授予將會或可能需要行使此項權力之售股建議、協議或購股權；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事會在有關期間內作出或授予將會或可能需要於有關期間結束後始行使上述權力之售股建議、協議或購股權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論是否依據購股權或其他原因而配發)之股本總面值(根據(i)配售新股(按下文之定義)，或(ii)按本公司之組織章程細則規定就配發股份以代替本公司股份之全部或部份股息而訂立之任何以股代息或類似安排除外)，不得超過本公司於通過本決議案之日之已發行股本總面值百分之二十，而上述批准亦須以此為限；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止(以較早者為準)之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按適用之法律或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。

「配售新股」指本公司董事會於指定之期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按其當時之持股比例提呈之股份配售建議(惟本公司董事會有權就零碎股份或就任何本港以外地域之法律或實際問題或任何認可管制機構或證券交易所規定之限制下，作出其認為必須或權宜之豁免或其他安排)。」

(二)「動議」：

- (a) 在下文(b)段之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間(按下文之定義)內，根據開曼群島法律、一切適用法例及／或不時修訂之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則或任何其他證券交易所之規則之要求，行使本公司之全部權力，在聯交所或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中之已發行股份；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准於有關期間所能購回之本公司股份之總面值，不得超過本公司於本決議案通過之日之已發行股本總面值百分之十，而本決議案(a)段之批准亦須以此為限；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止(以較早者為準)之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按適用之法律或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。」

(三)「動議」：

於召開本大會通告所載第一及第二項普通決議案獲得通過之條件下，擴大大公司董事會根據召開本大會通告所載第一項普通決議案所獲授予之全面無條件權力，即在本公司董事會根據該項全面授權而可予配發或同意配發之股本之面值總額中，加入相等於本公司根據召開本大會通告所載第二項普通決議案所獲授予之權力而購回之股份總面值，惟增加之數額不得超過本公司於本決議案通過之日之已發行股本總面值百分之十。」

特別決議案

- (四)「動議採納「新世界中國地產有限公司」為本公司之中文名稱(僅供識別之用)，並授權本公司任何一位董事採取一切必要行動對採納此中文名稱加以實施。」

(五)「**動議**在本公司之組織章程細則作出如下修訂：

(a) 刪除本公司組織章程細則第2條內「認可結算所」之定義，改以下列詞句取代：

「認可結算所」指香港法例第571章證券及期貨條例附表一第1部(經不時增訂、修訂或取替之版本)界定之認可結算所，或本公司股份上市或報價所在之證券交易所所在司法權區法律認可之結算所；及

(b) 加入下列新條文，作為第167(c)條：

167(c) 除組織章程細則另有規定外，本公司可單用英文或中文版本向股東送達任何通告或文件，而董事會可單用英文或中文版本向股東送達任何通告，惟本公司需事先取得股東明確及正面的書面確認，表示在妥為遵守組織章程細則、法律規定以及所有適用規則及規例之規定時，會接受本公司向其發放或給予之單用英文或中文版本之通告及文件。倘若在本公司所定收取確認通知的期限前仍未收到有關股東給予正面書面確認，董事會與本公司可採取下列程序：

- (i) 向(aa)所有海外股東及(bb)除擁有中文姓名／名稱之自然人以外的所有香港股東發送通告和文件的英文單語版本；及
- (ii) 向香港股東中擁有中文姓名／名稱之自然人發送通告和文件的中文單語版本。

股東名冊所列股東地址，會用作釐定股東屬於香港股東或海外股東。」

**承董事會命
公司秘書
周宇俊**

香港，二零零三年十月十六日

附註：

- (一) 凡有權出席上述會議及投票之股東，均可委派一位或多位代表(必須為個人)出席及代其投票，代表人不必為本公司之股東。
- (二) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或延會指定舉行時間前四十八小時送交本公司於香港之主要營業地點，地址為香港皇后大道中十八號新世界大廈一期九樓，方為有效。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。