

新世界發展有限公司 股東週年常會通告

本公司定於一九七三年十一月二十日星期二下午十二時卅分假座香港干諾道中一號富麗華酒店翡翠廳召開股東週年常會，商議下列事項：

- 一·省覽截至一九七三年六月三十日止年度結算及董事局與核數師之報告。
- 二·通過派發末期股息。
- 三·選舉董事及厘訂其酬金。
- 四·聘請聯合核數師及議定其酬金。
- 五·處理本公司之其他普通事項。

有權出席上述會議及投票之股東，可委派代表出席及投票，代表人不必為本公司之股東。

本公司將於一九七三年十一月五日至十一月二十日首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

承董事局命
Watt (Nominees) Limited
秘書謹啟

香港一九七三年十月十八日

新世界發展有限公司

董事長

何善衡博士

副董事長

* 楊志雲先生

* 梁潤昌先生

董事

* 鄭裕彤先生 兼總經理

簡悅強爵士

鄧肇堅爵士

* 利國偉議員

何 添先生

沈 弼先生

郭得勝先生

* 冼為堅先生

* 楊秉正先生 兼副總經理

鄭裕培先生

胡偉枝先生

* 鄭家純先生

律師

孖士打律師行

翁余阮律師行

核數師

羅兵咸會計師樓

屈洪疇會計師樓

銀行

香港上海滙豐銀行

渣打銀行

恒生銀行

東亞銀行

秘書

Watt (Nominees) Limited

註冊辦事處

香港皇后大道中38-48號

萬年大廈十一樓

股票登記及轉名處

香港中央證券登記有限公司

* 常務董事

董事局報告書

董事局謹將截至一九七三年六月三十日止年度之營業報告及已核竣之結算，呈請各股東省覽。

賬目：		(千港元)
上述年度內已扣除董事袍金，核數師費，資產折舊及 稅項後之集團綜合純利		\$75,884
減：附屬公司少數股東權益		<u>4,285</u>
		\$71,599
加：上年度盈餘滾存		<u>2,140</u>
		\$73,739
董事局提議盈餘滾存分配如下：		
已派中期股息（於一九七三年四月三十日派發，每股五仙）	\$20,468	
建議派發末期息，每股七仙	<u>34,958</u>	<u>55,426</u>
餘額轉下年度		
本公司	\$16,437	
附屬公司	<u>1,876</u>	<u>\$18,313</u>

董事：

依照本公司組織章程第78款之規定，董事楊志雲先生、鄭裕培先生、冼為堅先生、楊秉正先生、鄭家純先生依章告退，但獲選可連任。

核數師：

羅兵咸會計師事務所及屈洪疇會計師事務所任滿，但備聘再任。

承董事局命
何善衡 主席

香港一九七三年十月二十三日

董事會主席報告書

本人茲以極愉快心情代表新世界發展有限公司向各位提出第一次年報結算表，截至一九七三年六月三十日，本公司及其附屬公司之綜合結算，除稅後純利為港幣柒仟餘萬元。較一九七二年十一月六日之招股書增加百份之二十八。

本公司於一九七三年四月三十日派發中期股息，每股五仙與四億零九百三十六萬四千股之股票持有人，共動用港幣二千零四十六萬八千二百元正，本人擬補充本公司在一九七三年二月二十七日以換取香港大酒店四十萬股所發出之六百八十萬股，乃不能享受上述中期股息外，但一切權益與當時已發行之股票相同。

在一九七三年四月三十日之股東特別大會，列位股東通過派發紅股，以持有每五股者，可獲配新股一股，將公司已發行股數增至為四億九千九百三十九萬六千八百股，此數字迄今保持。在同一大會，本公司之法定股本，由港幣五億元增至七億五千萬元。

董事局現建議派發末期股息，每股七仙，與一九七三年十一月二十日在名冊登記上之股東。如將本年四月之紅股計算在內，則此末期息較招股書增加百份之二十。

由于本公司及其附屬公司新購入之地盤及加上完成部份現有之龐大工程，董事局強調除有不能預料之情況發生外，一九七四年之財政年度純利將不會少于港幣玖仟萬元。

本公司之政業乃以發展香港之地產及其他投資為原則。董事局認為香港之地產仍為適當投資，故短期內，不準備在外國作大量投資。

本人謹代表董事局藉此機會致謝全體職員之忠誠及努力，使公司能有如此優良之成績。

主席 何善衡

香港一九七三年十月二十三日

總經理業務報告

本公司自昨年十一月成立為公眾公司以來，曾先後購入地盤二十三個，共動用資金壹億壹仟萬元，另發股票以每股壹元計算共壹億零玖拾叁萬股，內有十五個地盤發展作為置業收租之用，百份之九十為商業用途，此對租務法例限制影响甚少。

在董事局中期報告書中，主席何善衡博士曾報導自上市以來為配合公司業務發展，先後收購建築，置業，酒店及新地盤等，加上本身之龐大物業資產，綜合年來各方面進展及業務，茲分述如下：

新近建築完成入伙之樓宇物業：

- 一．堅尼地城海旁廿四層高之“五福大廈”商業住宅，經于四月十九日完工入伙，計共371單位，於73年4月17日領有入伙紙全部入伙。
- 二．紅磡土瓜灣馬頭角之“定安大廈”樓高十三層，商業住宅單位949個，亦於73年5月16日入伙。
- 三．位于慈雲山之萬年戲院大廈商業住宅共202單位，於73年4月19日入伙。
- 四．高士打道近怡東酒店之“海天大廈”為廿四層高之商業住宅，于九月初領有入伙紙，此乃本公司之收租物業，地下為商場，二、三、四樓為寫字樓，樓上均為高尚住宅，并設有地庫停車場，全部出租，該大廈位處銅鑼灣旺地，海底隧道出入口，為全港之中心區，交通極便。

多項主要建築進行之樓宇物業：

- 一．尖沙咀地王“藍煙卣”舊址，經已進行探土工程，為發展此龐大計劃，現已聘請全世界知名之美國建築工程師“SKIDMORE, OWINGS & MERRILL”為主任則師及工程師負責全部設計，使此矗立海濱之龐大建設，美輪美奐，使東方之珠更具代表性，預期1976年底，可部份入伙，77年中全部建築完工。
- 二．龐大之高尚住宅興建計劃，位于薄扶林道及域多利道之“碧瑤灣”工程全部進行順利，第一期(28-31)座已完成石矢工程，預期1974年式月入伙，第二期(32-40)座則預計于1974年8月入伙，第貳期之120單位，經以港幣四千叁佰壹拾萬元售與香港政府，已於8月8日簽妥合約，并即先收兩成定金。其他第三期至第五期工程已動工多時，部份且完成地基工程，全部建築預期於1976年初竣工，將來除已售之450單位尚有單位850個，可作置業收租。區內之公共設備，如游泳池、網球場、遊樂場、海底主渠等均已開始興建，一切進度令人滿意。
- 三．半山區干德道39號A-F之豪華住宅“翠錦園”樓高20層共120單位，已完成石矢工程，預計1974年三月可入伙，此亦為本公司之收租物業，現有專家將其中一住宅單位設計裝飾，以作示範展覽。
- 四．中區寫字樓之“萬興商業大廈”已完成石矢工程，可望于1974年式月內裝修完竣，即可入伙。
- 五．位於登打士街及廣華街之廿八層商業住宅，“仁安大廈”將如期於1973年底完成入伙。
- 六．九龍旺角山東街47-51號之“百樂門戲院”舊址，與新鴻基地產有限公司合作，經已批准圖則進行興建22層高商業大廈，現已開始地基工程。
- 七．窩打老道67號E,F,G 佔地約壹萬平方尺，興建28層高商業大廈，圖則亦已批准。
- 八．窩打老道79號A, 相連亞皆老街124號，即“珠海書院”舊址，佔地約四萬平方尺，興建27層之商業住宅樓宇，已完成地基工程，預計1975年中可完成入伙。
- 九．德輔道中249-253號相連干諾道中125-127號之地盤，樓高20層，現與東華三院合作，該地三面單邊，直通海旁，各項建設圖則經已獲准，七月開始打樁，工程進展極為順利。
- 十．高士打道連接波斯富街高廿四層之“海天大廈”第二期圖則已獲准，全部用作商業及寫字樓用途出租，明年開始拆卸，一切依照計劃進行中。

- 十一・位于九龍廣播道，馬可尼道及范信達道之五幅官地，三面單邊，面積七萬七仟餘尺，與萬邦投資有限公司合作，興建高尚洋樓住宅。
- 十二・官塘功樂道高尚住宅區，亦與萬邦投資有限公司合作，經設計圖則，興建高尚洋樓。
- 十三・香港仔石排灣道90-96號，文咸東街89-91號，西營盤第三街“真光戲院”舊址，全部圖則在批准中。
- 十四・筲箕灣東大街94-112號及161-167號，大埔道244-248號，醫局街128-132號之圖則亦均獲准，一切進展極為順利。

置業收租之物業：

中區大道中之“萬年大廈”及“皇后大廈”、灣仔軒尼詩道“熙信大廈”、九龍油麻地“儉德大廈”、旺角“好望角大廈”舖位，地庫及兩層寫字樓，均全部租出，並無空置，其餘官塘之“官塘戲院”、紅磡之“寶石戲院”、柴灣之“柴灣戲院”及慈雲山之“萬年戲院”業務均有進展，極為滿意。

為求配合地產發展，暨收相輔之功，本公司已收購協興建築有限公司、大業建築工程有限公司、惠保集團有限公司，其中協興建築有限公司更有建築工程之“C”級牌照，可承建龐大工程，此外，本公司并收購各建築材料商如“民熙有限公司”等，因此對建築過程及購料等，更為順利，對建築完成時間更易控制，此等附屬公司除承擔總公司之生意外，并有承接其他方面之生意合約。

回顧過往一年之地產業務發展，公司一貫作風，採取穩健政策，在會計賬目及核數師報告中，已清楚列舉公司地產方面之雄厚潛力，過去的一年，祇不過是一個好的開始。本人深信在公司全體員工，主管經理，羣策羣力，及董事局同寅英明領導下，公司之業務，將會更大擴展，盈利收益，當更感美滿。

總經理 鄭裕彤

香港一九七三年十月二十三日

新世界發展有限公司及其附屬公司
資產負債表 一九七三年六月三十日

	附註	綜合賬 (千港元)	公司賬 (千港元)
固定資產			
地產樓宇，按成本或董事估值 1	\$339,353	\$119,854	
執照權利，董事估值	221	—	
機器，傢俬設備及車輛，照原值減折舊 . . .	12,924	142	\$119,996
附屬公司權益			
股份原值或董事估值減投資虧損準備 . 2		308,186	
貸出款	—	137,675	445,861
聯營公司權益			
股份原值減投資虧損準備	19,886	18,741	
貸出款	24,200	24,200	42,941
其他投資			
有價證券，成本或低於成本之市價 (一九七三年六月三十日之市價總值 綜合賬 - \$69,918; 公司賬 - \$52,368) . . 3	35,891	35,400	
無市價證券	1,710	—	35,400
出售樓宇			
在建築中地產樓宇，成本值	167,658	1,601	
建築費用	23,612	—	
未售樓宇成本	1,274	—	1,601
貸款			
抵押貸款	19,350	19,350	
無抵押貸款	7,025	7,025	26,375
流動資產			
存貨—成本或低於成本之可出售價值	8,828		
建築工程至目前成本 \$82,473			
減：預收工程款 70,418	12,055		
應收賬款及來往賬項	107,070	35,710	
銀行存款	20,202	18,246	53,956
資產總值		\$801,259	\$726,130
減：流動負債			
應付費用及各項準備	29,026	4,548	
出售物業預收定金	8,019	—	
一年內之應付分期地價	43,453	—	
課稅準備 4	13,495	2,030	
應付票據	456	—	
銀行貸款及透支（部份抵押）	14,553	—	
擬派末期股息	34,958	34,958	41,536
		\$657,299	\$684,594

	附註	綜合賬 (千港元)	公司賬 (千港元)
減：長期負債			
按揭借款	2,344		2,344
未付分期地價	52,400	54,744	2,344
		<u>\$602,555</u>	<u>\$682,250</u>
減：聯營公司貸款		4,569	—
		<u>\$597,986</u>	<u>\$682,250</u>
減：附屬公司貸款		—	7,581
		<u>\$597,986</u>	<u>\$674,669</u>
開辦費		72	—
購入附屬公司之成本超越其賬面			
資產淨值差額		91,917	—
		<u>\$689,975</u>	<u>\$674,669</u>
股本：			
法定股本 750,000,000 股，.....5			
每股壹元 <u>HK\$750,000</u>			
發行及繳足股本			
499,396,800股，每股壹元	6	\$499,397	\$499,397
資本儲備金	7	158,593	158,593
投資變動儲備金	8	242	242
未分配盈餘滾存		18,313	16,437
		<u>\$676,545</u>	<u>\$674,669</u>
附屬公司少數股東權益		13,430	—
		<u>\$689,975</u>	<u>\$674,669</u>

何善衡 } 董事
鄭裕彤 }

新世界發展有限公司及其附屬公司

損益表 由一九七二年七月一日至一九七三年六月三十日

		綜合賬 (千港元)		公司賬 (千港元)
營業純利				
(包括股息收入綜合賬—\$3,941; 公司賬—\$59,635).....		\$93,824		\$72,564
減：董事袍金.....	\$ 130		\$ 130	
核數師酬金.....	170		30	
利息支出.....	1,978		350	
折舊.....	1,970		35	
撇除項目				
投資：附屬公司.....	—		346	
聯營公司.....	210		—	
有價證券.....	4		—	
無市價證券.....	210		—	
開辦費.....	329	5,001	—	891
未除稅前溢利.....		\$88,823		\$71,673
減：稅項.....		12,939		1,950
除稅後溢利.....		\$75,884		\$69,723
減：附屬公司少數股東權益.....		4,285		—
		\$71,599		\$69,723
加：一九七二年六月三十日餘額.....		2,140		2,140
可分配溢利總額.....		\$73,739		\$71,863
減：中期股息每股伍仙.....	\$20,468		20,468	
擬派末期息每股七仙.....	34,958	55,426	34,958	55,426
在綜合資產負債表之未分配盈餘滾存				
本公司.....	\$16,437			
附屬公司.....	1,876	\$18,313		\$16,437

新世界發展有限公司及其附屬公司 賬項附註

	綜合賬 (千港元)	公司賬 (千港元)
1. 地產樓宇		
成本值.....	\$ 46,041	\$ 24,854
董事估值.....	293,312	95,000
	<u>\$339,353</u>	<u>\$119,854</u>
地產樓宇賬值，並無作折舊或撇銷準備。		
2. 附屬公司投資		
成本值.....	\$ —	\$261,069
董事估值.....		72,000
		<u>\$333,069</u>
減：投資損失準備.....		346
		<u>\$332,723</u>
減：撇除項目..... \$19,102		
投資變動儲備金..... 5,435		24,537
	<u>\$ —</u>	<u>\$308,186</u>
3. 有價證券		
市價時值.....	\$ 29,084	\$ 28,800
成本值.....	6,807	6,600
	<u>\$ 35,891</u>	<u>\$ 35,400</u>
一九七三年六月三十日市價值.....	<u>\$ 69,918</u>	<u>\$ 52,368</u>
4. 課稅準備		
課稅準備係根據該公司之應課稅溢利按百分之十五計算。		
5. 法定股本		
一九七三年四月三十日，該公司法定資本額由 \$500,000,000 增至 \$750,000,000 即增加每股一元之股份 250,000,000 股。		
6. 發行股本		
本公司自招股章程公佈日期，即一九七三年十一月六日，其發行及繳足股本之變更情形如下：—		
		股票額
上市前已發行.....		290,250,000
公開發售.....		96,750,000
收購附屬公司.....		20,164,000
與香港大酒店有限公司換股.....		6,800,000
收購物業.....		2,200,000
		<u>416,164,000</u>
發行紅股，五股送一.....		83,232,800
		<u>499,396,800</u>

		綜合及公司賬	
		(千港元)	
7. 資本儲備金			
一九七二年六月三十日結餘.....			\$ 37,889
年中發出新股所得之股本溢價			
一九七二年十一月六日結餘.....	\$ 6,649		
公開發售每股面值一元新股96,750,000股			
以二元發售.....		96,750	
收購物業.....		4,180	
收購附屬公司.....	\$100,760		
減：撇除以換股收購之附屬公司投資.....	19,102	81,658	
換取香港大酒店股份.....	\$129,200		
減：撇除有價證券投資至市價時值.....	107,200	22,000	211,237
			\$249,126
減：發行紅股五股送一.....		\$ 83,233	
熙信樓成本調整.....		503	
撇除上市費用及開辦費.....		6,797	90,533
			<u>\$158,593</u>
8. 投資變動儲備金			
出售附屬公司溢利.....		\$ 5,677	
減：撇除附屬公司投資.....			5,435
			<u>\$ 242</u>
9. 承擔項目及或然債項			
(1) 該公司向香港滙豐銀行担保其附屬公司惠保（香港）有限公司及惠保（機器）有限公司之透支額，其担保額分別為\$1,300,000及\$200,000。			
(2) 經簽署合約而尚未列入賬項者，約為\$1,700,000。			
(3) 該公司已簽署合約發行每股面值一元新股173,766,000股以收購三間公司之全部發行股本，收購將於一九七三年十二月間完成。			

遵照香港公司法例第一百二十五節及第一百二十七節之說明

- 附屬公司在一九七三年六月三十日止年度內之溢利已撥入本公司之損益賬者，僅為本公司在截至一九七三年六月三十日之年度內，十五間公司其中十一間之已宣佈股息。一間附屬公司溢利已在該公司賬冊內之累積虧損結轉中扣除，五間附屬公司之虧損在各該公司之賬冊結轉下年度，而本公司對該等虧損額，已在賬冊內作全部之虧損準備。三間附屬公司尚未開始營業，本公司對該等公司之營業前費用，已在賬冊內作全部之虧損準備。
- 本公司董事並無收取附屬公司之董事酬金。

何善衡 } 董事
鄭裕彤 }

核數師報告書

本會計師事務所已將新世界發展有限公司截至一九七三年六月三十日止之賬冊及結算審核完竣，並已獲所需之資料及解釋。依據本會計師事務所獲得之資料與解釋，及該公司之賬冊所顯示，本會計師事務所認為前頁之資產負債表及賬項附註編製恰當，足以表示該公司於一九七三年六月三十日之確實財務狀況。

本會計師事務所亦已將前頁所列新世界發展有限公司及其附屬公司之一九七三年六月三十日綜合資產負債表審核完竣。其中三間附屬公司并非由本會計師事務所審核，依據本會計師事務所意見，上述綜合資產負債表及其賬項附註編製恰當足以表示新世界發展有限公司及其附屬公司於一九七三年六月三十日之確實財務狀況。

羅兵咸會計師事務所

屈洪疇會計師事務所

香港一九七三年十月二十三日

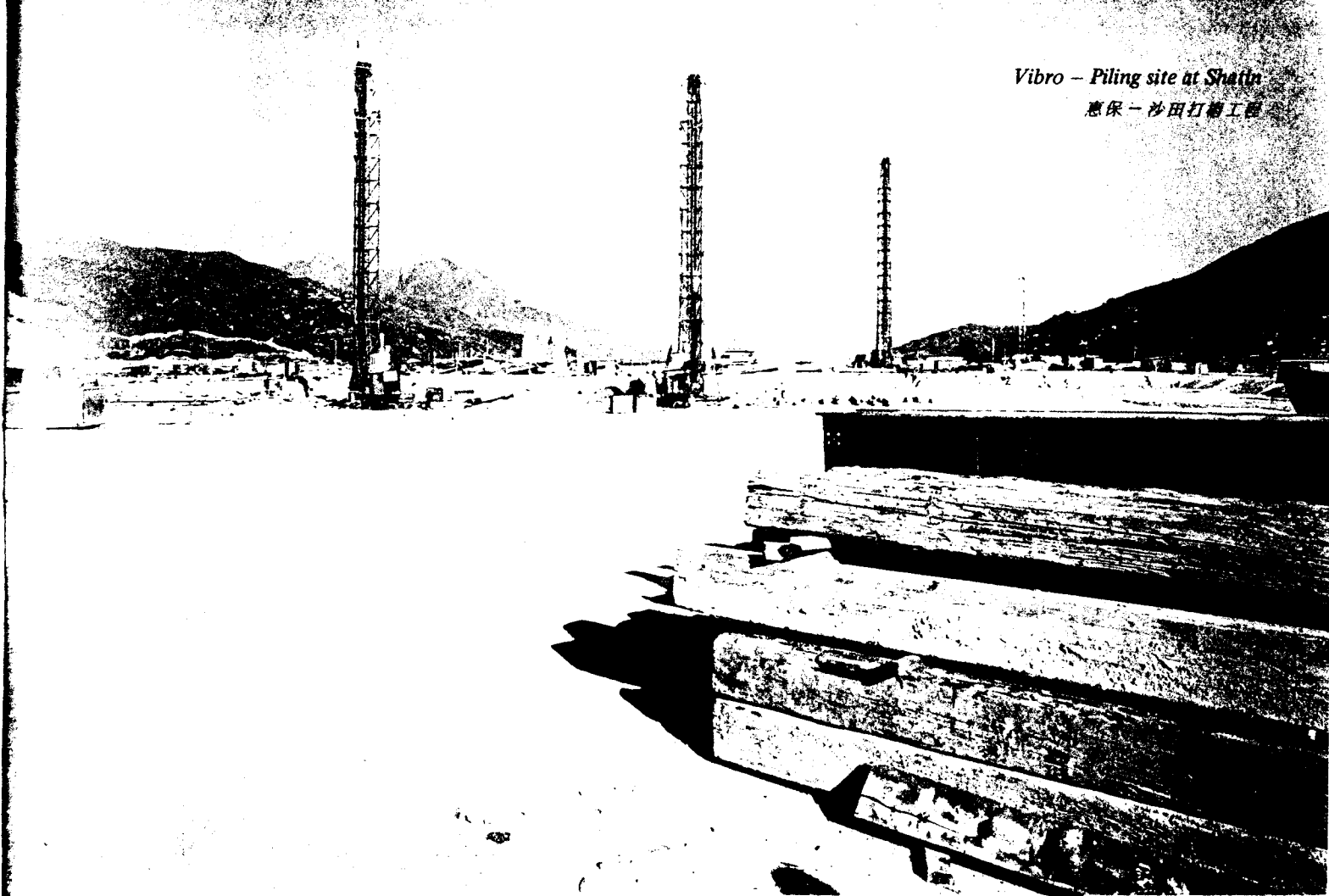
新世界發展有限公司 附屬公司

	佔 %
福康企業有限公司	100
福信企業有限公司	100
福英企業有限公司	100
好時投資有限公司	100
恒景企業有限公司	100
協興建築有限公司	52
浩成投資有限公司	100
香島發展有限公司	100
環宇置業有限公司	100
儉德有限公司	100
建僑企業有限公司	100
金利投資有限公司	100
隆基置業有限公司	100
松屋酒店旅遊有限公司	51
新世界金融有限公司	100
新世界船務有限公司	100
新世界代理人有限公司	100
九龍投資有限公司	100
全美有限公司	100
皇城置業有限公司	60
信豐鋼鐵廠有限公司	51
新新投資有限公司	100
大業建築工程有限公司	52
惠保集團有限公司	55

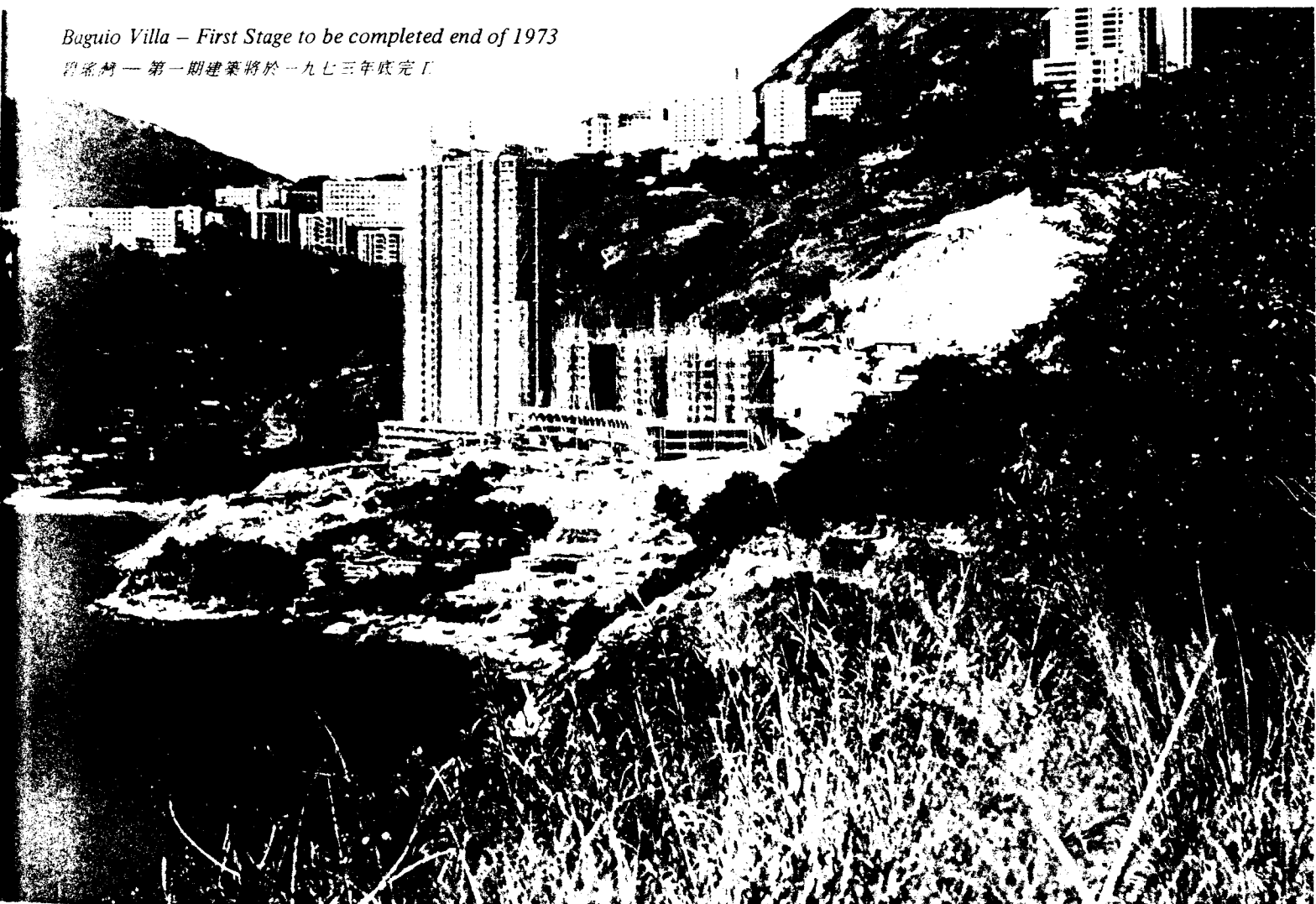
聯號公司

金鷹置業有限公司	50
僑樂有限公司	50
僑偉有限公司	50
新民置業有限公司	20
宇宙企業有限公司	50

Vibro - Piling site at Shatin
惠保 - 沙田打樁工程



Bugio Villa - First Stage to be completed end of 1973
碧家村 - 第一期建築將於一九七三年底完工



Asian House - 1, Hennessy Road, Hong Kong

座於大廈一香港郵政總局 號

