

董事會

* 鄭裕彤博士 (主席兼總經理)

何善衡博士

利國偉爵士

沈 弼爵士

何 添博士

郭得勝先生

* 冼為堅先生

* 楊秉正博士 (副總經理)

鄭裕培先生

* 鄭家純先生

* 梁仲豪先生

姚 恩先生

楊秉樑先生

* 常務董事

秘書

梁志堅先生

核數師

羅兵咸會計師事務所

屈洪疇會計師事務所

主要來往銀行

東京銀行

法國國家巴黎銀行

美國大通銀行

萬國寶通銀行

恒生銀行

香港上海滙豐銀行

美國摩根保證信託銀行

渣打銀行

住友銀行

註冊辦事處

香港中區皇后大道中十八號

新世界大廈三十樓

律師

翁余阮律師行

胡關李羅律師行

股票過戶及登記處

香港中央証券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心19樓

本公司定於一九八八年十二月十九日（星期一）下午十二時三十分假座九龍梳士巴利道麗晶酒店貴賓廳舉行股東週年常會，商議下列事項：

1. 省覽及通過結至一九八八年六月三十日止年度之賬目及董事會與核數師之報告並通過派發末期股息每股港幣三角二仙。
2. 重選輪席告退之四位董事。
3. 聘請聯合核數師。
4. 考慮通過下列議案為普通議案：
「股東無條件授權董事會可增發及處理數量不超過本公司現已發行股本百份之十新股之權力，現予以延續至下一次股東週年常會舉行之日止。」

承董事會命
秘書 **梁志堅** 謹啓

香港，一九八八年十一月三日

附註：

- (一) 本公司將於一九八八年十二月十二日至十二月十九日首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。
- (二) 股東如委派代表，必需填妥委派代表書，並於開會前四十八小時送達本公司註冊辦事處登記，方為有效。

董事會同寅謹將結至一九八八年六月三十日止年度報告及賬表呈覽。

集團業務

本公司主要業務仍為控股投資及地產投資。主要附屬公司及聯營公司之主要業務刊於七十二至七十四頁。

賬 項

本集團於截至一九八八年六月三十日止年度之盈利及該日之財務狀況均詳列於第五十五頁至七十四頁賬項之內。

股 息

董事會議決向股東建議派發末期股息每股三角二仙(一九八七年每股為二角四仙)，給與一九八八年十二月十九日已登記在名冊之股東。該末期股息將包括最低現金股息每股一仙，已確保本公司股份可繼續根據香港信託法例為法定投資，並採取以股代息方法，發行新股代替股息每股三角一仙，惟股東可收取現金。本年度連同已於一九八八年五月派發之中期息每股一角八仙，全年每股派息額為五角。

經香港聯合交易所有限公司上市委員會批准有關發行新股上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其合共市值與該股東選擇收取現金股息之總額相同。各股東亦可選擇收取現金每股三角一仙。有關此次派發股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息表格，於一九八八年十二月二十日左右寄予各股東。

股 本

本公司於本年度增加之發行股本詳列於賬項附註第十八項內。

慈善捐款

本集團是年度內共捐款港幣1,669,100元。

固定資產

是年度內固定資產賬項之增減概列於賬項附註第十項內。

董 事

名列於年報內第四十頁之各位董事乃本公司現任董事。

根據本公司章程第一〇三條，利國偉爵士，郭得勝先生，鄭裕培先生及姚恩先生依章告退，備聘連任。

董事合約權益

於本年度為止或年中時董事均無直接或間接參與本公司或其附屬公司重大合約而獲益。

董事認購股份或債券之安排

本公司或附屬公司是年度內並無參與任何安排，使任何董事藉收購本公司或其他公司之股份或債券而獲益。

董事股份權益

本公司董事及有關人士於本財政年度結算日擁有本公司及附屬公司已發行股本權益如下：

	股本數目	
	實益 擁有	非實益 擁有
新世界發展有限公司		
鄭裕彤博士	—	—
何善衡博士	1,264,000	—
利國偉爵士	2,167,296	—
沈 弼爵士	—	—
何 添博士	2,159,866	—
郭得勝先生	—	—
冼為堅先生	3,501,984	—
楊秉正博士	—	960
鄭裕培先生	—	—
鄭家純先生	—	—
梁仲豪先生	18,465,600	—
姚 恩先生	177,280	—
楊秉樑先生	—	—
新世界酒店（集團）有限公司		
何善衡博士	2,300,000	—
何 添博士	344,400	—
姚 恩先生	1,751,040	—
協興建築有限公司		
冼為堅先生	21,000	—
國際屋宇管理有限公司		
冼為堅先生	5,400	—
新世界代理人有限公司		
鄭裕彤博士	—	1

鄭裕彤博士為周大福企業有限公司股東，該公司及其附屬公司共擁有本公司股份471,853,794股及新世界酒店（集團）有限公司股份177,360,640股。

除上述外，鄭裕培先生以本公司信託人身份持有下列各附屬公司股份壹股。

百利城有限公司
國策有限公司
恒樂有限公司
方悅有限公司
金后有限公司
健鎮有限公司
Mill Plan Limited
保達順置業有限公司
凱式有限公司
Worldtech Company Limited

鄭家純先生以本公司信託人身份持有下列各附屬公司股份壹股。

鑫順有限公司
美孚企業有限公司
萬帝有限公司
新世界酒店有限公司
時來投資有限公司

核數師

本公司賬目經由羅兵咸會計師事務所及屈洪疇會計師事務所審核，該核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席 **鄭裕彤**博士

香港，一九八八年十一月三日

綜合業績

本人現謹以欣悅心情向各位股東奉告截至一九八八年六月三十日止財政年度，集團溢利比去年有顯著增長。本年度經審核，並已扣除稅項，少數股東權益及包括所佔聯營公司盈利後之綜合溢利達1,115,449,000元，比上年度增長百份之三十二。董事會同寅對此成果深感滿意。

董事會於一九八八年三月二十四日宣佈採取以股代息方式派發中期股息，相當於每股一角八仙，惟股東可選擇收取現金。董事會現向股東建議派發末期息每股三角二仙給與一九八八年十二月十九日已登記在名冊之股東。一如中期息之派發，末期息將仍以股代息方式派發，惟股東仍可選擇全部或部份股息收取現金，以代替股份。

該末期股息將包括最低現金股息每股一仙，已確保本公司股份可繼續根據香港信託法例為法定投資，並採取以股代息方法，發行新股代替股息每股三角一仙，惟股東可收取現金。本年度連同已於一九八八年五月派發之中期息每股一角八仙，全年每股派息總額為五角，比去年同期增加31.6%。

經香港聯合交易所有限公司上市委員會批准有關發行新股上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其合共市值與該股東選擇收取現金股息之總額相同。各股東亦可選擇收取現金每股三角一仙。有關此次派發股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息表格，於一九八八年十二月二十日左右寄予各股東。

租務

新世界中心過去十二個月來的租金收益有極佳的增長。中心之商場及麗晶酒店內之商場經已全部租出。商場內各類行業的組合，亦曾再經悉心策劃，使其更能切合顧客的需求，發揮該零售中心的商業潛質。此外，兩商場公眾地方的翻新工程亦經已開始。

由於對尖沙咀區內高級寫字樓需求甚殷，兩幢寫字樓整年都全部租出。

豪華住宅大廈單位的需求，亦有持續增長，全年平均租出率高達97%。目前已有一套完整計劃，逐步為所有單位進行翻新工程，以切合需求。

為使集團在樓宇銷售與收租物業在盈利方面達到兩者均衡之目標，集團期內曾出售碧瑤灣第47及48兩座收租物業。集團其他中區寫字樓大廈物業均已全部租出，為集團帶來可觀租金收益。在截至一九八八年六月三十日之年度結算為止，本集團所擁有之出租物業租金收益達六億三百萬元。

目前由於在港九各區，寫字樓的需求表現非常強勁，租金持續上升，集團所擁有的收租物業，在重訂有關新租約時，租金將有所調整，加上明年併入中區新世界大廈的新寫字樓大廈及灣仔海傍的香港會議展覽中心落成後，集團的租金收益會有更可觀的增長。

集團亦經釐訂計劃在尖沙咀市政局綜合文化中心及公園內興建面積廣達140,000平方呎的地庫商場及約有250個車位的停車場。

地產發展

截至本報告書日期止，本集團投資發展計劃中擁有27個地盤，其中本集團利益之範圍內共可興建1,058,888平方米之樓宇。所有發展工程均照原定計劃進行，進展滿意。

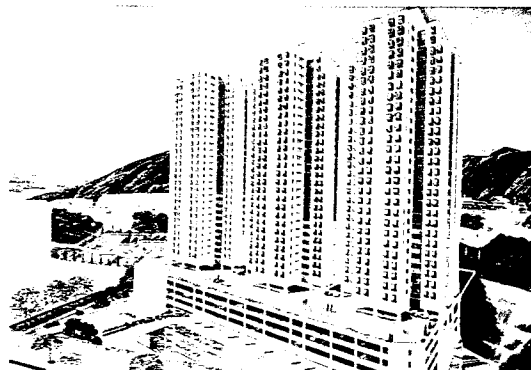
期內集團所參與之發展計劃，在物業發展完成及售樓方面均有理想表現。

隨着上環站之維德廣場及康威花園（位於昔日之西區果菜批發市場），與及灣仔站上蓋之修頓花園相繼落成後，地鐵港島沿線各站上蓋之物業發展，除天后站上之栢景臺外，其他各站之發展已於一九八八年中全部完成。

其他主要的發展計劃，歸屬於本報告書期內，亦分列如右：

屯門輕便鐵路上蓋之海翠花園。

*The Pierhead Garden built above
the Light Rail Transit System in Tuen Mun.*



薄扶林道學士臺
Academic Terrace on Pokfulam Road.

1. 荃灣海濱花園為集團與美國加德士石油公司合作，重新發展加德士在荃灣之舊油庫成為一個住宅區。所有6,200個住宅單位，經已全部售罄。
2. 海翠花園為本集團與九廣鐵路公司合作在屯門輕便鐵路上蓋興建的住宅中心，除有1,432個住宅單位外，亦包括一個購物商場。住宅單位現已售出超過90%。
3. 沙田第一城隨着第七期住宅單位全部售出後，整個發展亦經已完成。
4. 般含道寧養臺為半山區一個豪華住宅發展。今年六月間推出其B座81個單位租售時，反應非常良好。
5. 薄扶林道學士臺三座樓宇中之一座在今年間推出預售時，瞬即售出超過90%之單位。
6. 在荃灣德士古道發展之工業大廈，經已完成，所有單位亦已售出。

至於在籌備中的主要發展計劃亦包括有愉景灣第四期發展，位於柴灣嘉業街的工業大廈及地鐵西灣河站上蓋之欣景花園。後者為一商物業的發展，亦包括有一座市政大廈，將設有街市，社區文化及康樂設施中心。

香港會議展覽中心

香港會議展覽中心整座綜合大樓佔總面積達409,000平方米。該中心的興建工程進展異常順利，首期工程為一座會議展覽中心，經於本年九月獲批出入伙紙。自一九八六年十月英女皇伊利沙伯二世主持奠基儀式至今僅短短兩年多的時間，中心已能如期在十一月廿五日開幕，屆時為慶祝落成將與香港貿易發展局合辦首宗大型「香港精品'88」展銷會，推廣優質港製時裝，飾物，皮草及珠寶等產品。

會議展覽中心，設計匠心獨運，建設實用，提供最具規模兼且設施最完備的展覽及會議場地，為亞洲同類綜合建築物之冠。中心內設有兩個可靈活運用的展覽大堂，寬敞宏偉，總面積達18,000平方米；一個可容納一千五百人作宴會用途或二千六百人作聯席會議的會議大堂；兩所設備完善的劇院；二十六間可靈活組合以容納四十至六百與會代表的會議室。中心內亦設有八國語言即時傳譯系統設施。

該中心現已接獲超過二百三十宗地區及國際性展覽及會議項目，各項目均為期多天，性質包羅萬有，預訂在開幕後至一九九二年首四年間舉行。在展覽項目方面，包括有食品，玩具，家具，皮革，珠寶，財經，電腦，電訊，電子及建築材料等種類。會議項目方面以醫療會議為多，其他計有貨櫃及公共運輸，銀行業務，語言教育，國際機構的銷售及拓展產品會議，以至各專業協會所舉行的年會等。

據估計單是在一九八九年間使用該中心的總人次數目便將達三十萬，這包括出席展覽的二十五萬人次，出席會議的二萬人次及出席本地特殊項目的三萬人次。

至於第二期工程，為中心平台上的四幢大樓。其中兩幢為豪華酒店，分別是新

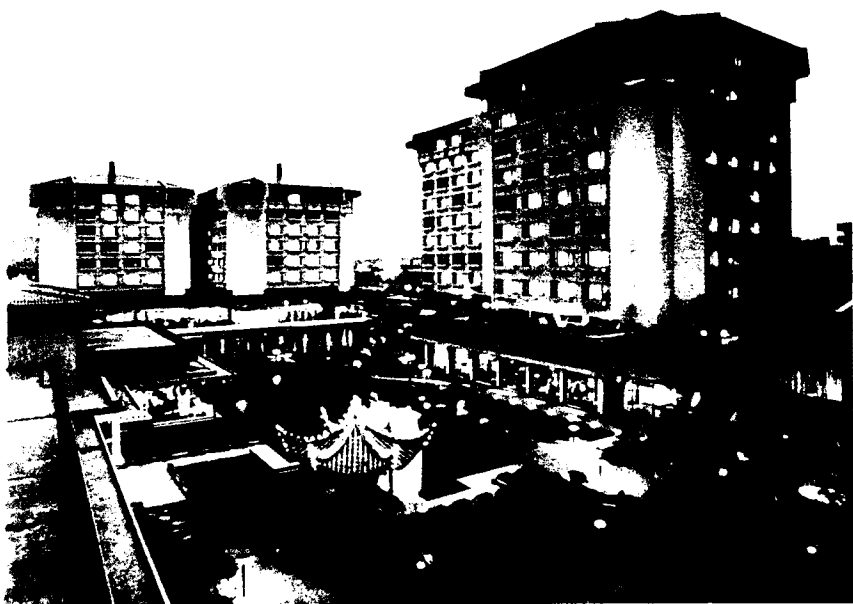
世界海景酒店及君悅大酒店，共提供一千五百間客房。其餘則為一幢三十九層高的辦公室大樓及一幢樓高三十七層共有六百三十個單位的豪華住宅大樓。各類工程，預計在一九八九年中落成。

香港會議展覽中心的啓用無疑為本地會議及展覽行業創立一個新的里程碑。透過吸引更多及更大型的國際會議及展覽在港舉行，不但為本港帶來經濟上的利益，其他非經濟的利益，例如促進本港與國際間在知識及科技上的交流，對於香港將來的發展，都有深遠的影響。事實上，香港現已成為亞洲的主要會議展覽城市，且亦具備條件在這增長迅速的行業上與世界其他國際城市爭一日長短。

在灣仔海旁興建之「香港會議展覽中心」，工程已接近完成階段。

The impressive new Hong Kong Convention and Exhibition Centre Complex situated at the Wan Chai waterfront is now nearing completion.





杭州黃龍酒店內之園景
A garden view inside Hangzhou's Dragon Hotel

酒店業

一九八八年為本港旅遊業極為成功的一年，來港旅客數目估計高達五百五十萬人次，較去年多了將近一百萬人次，增長率達23%。乘着此種優勢，酒店業繼續蓬勃。麗晶，新世界及海港三酒店客房整年平均出租率分別高達89%，94%及88%。

中國的門戶開放政策，香港本地在匯率上的優勢，南亞洲各國人民日見富裕及轉變中的生活方式，以至亞太區的蓬勃經濟發展，都是本港旅遊業持續暢旺的因素。來港的旅客主要來自北美洲，西歐，日本，澳洲及亞洲其他國家，此類市場繼續有增長。而乘着海峽兩岸商貿關係不斷改良的優勢及台灣人民紛紛湧入中國大陸探親，目前台灣旅客來港人數有急劇之增加。此一發展，更加提高了香港作為中國及亞洲區門檻之地位。再其次，南韓與中國的貿易關係經已有所改進，同時南韓政府亦開始放寬人民出外旅遊的限制，就長遠而言，對香港是有利的。

本集團酒店業方面一向致力推廣其管理業務，將來亦繼續秉承此一方針，以確保業務不斷增長。當「香港會議展覽中心」

內之新世界海景酒店於一九八九年中落成時，亦歸由該公司所管理。屆一九九零年底，在中國各大城市及旅遊勝地共有八間酒店歸集團管理。去年所購入位於溫哥華市內之新世界港濱酒店，為集團在北美洲所發展之第一間酒店。該酒店去年十二月底開始第一期翻新工程，至今年五月間完成，而計劃中的第二期工程亦將於今年十二月間開始，預計於一九八九年中完成。該酒店之業務穩步發展，令人滿意。

集團目前亦會在美國，加拿大及東南亞地區，尤其在星加坡，泰國及菲律賓等地尋求合適之酒店發展機會。

工程與建築

踏入一九八八年，本港建築業發展繼續旺盛，主要是由於地產市道蓬勃及政府基本設施工程的龐大承擔。雖然業內一片好景，惟鑑於勞工嚴重短缺及港元對主要建築材料供應國的貨幣貶值，大部份承建商在一九八六及八七兩年所簽妥的工程合約，都因勞工和物料成本急劇上漲，以致利潤被削弱。

協興建築有限公司及其附屬公司期內工程總營業額高達十九億九千萬元，比去年增長70%，期內盈利亦有所增長，在目前業內艱困的情況下實屬難能可貴。目前所擁有之工程合約，價值高達五十四億元。期內所完成之主要工程包括有康怡花園最後一期的發展，亞洲貨櫃有限公司在葵涌貨櫃碼頭興建的貨櫃大廈第二期工程，位於中區的高級寫字樓「奔達中心」及灣仔之修頓中心。來年最主要之工程則是興建位於灣仔海傍之香港會議展覽中心整座綜合大樓。

景福工程有限公司的業務續有穩健表現，在國內之合約冷氣工程，分佈於西安

之古都文化藝術大廈，北京之王府井飯店及大連之富麗華酒店等，均進展順利。在香港方面，工程則集中於太古廣場第一期及香港會議展覽中心。目前本港勞工市場供不應求，各行各業均感情況吃緊，景福的經營亦間有受到影響，惟對業務前景仍感樂觀。

船務與運輸

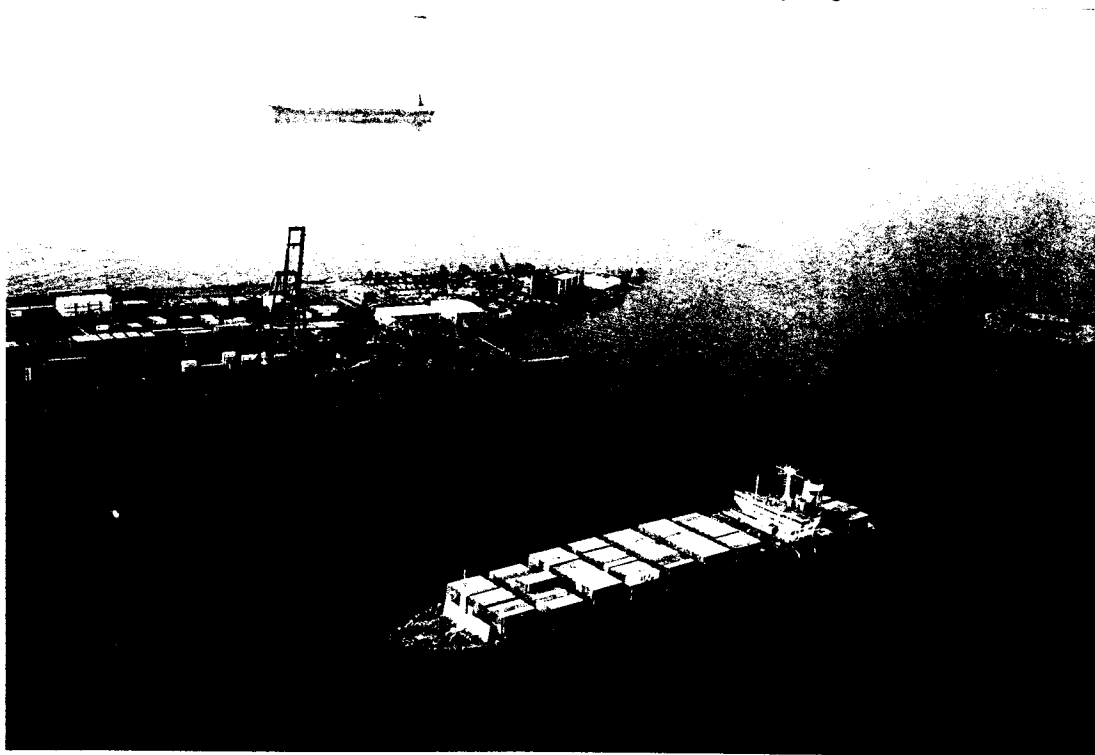
香島船務公司

美國的經濟，對世界航運業素有重大影響，去年的股災，曾使市場人仕紛紛臆測該國所受到損害的程度，惟美國目前經濟表現，似乎已安然渡過該次災難，消除了一切疑惑。泛太平洋西行線貨櫃航運，因亞洲區至美國出口有增長，業務亦有滿

意進展。目前令人關注的問題是由於美國與亞洲區貿易不平衡而使船隻在回程時往往有部份倉位空出，造成噸位過剩現象，而日益高漲的保護主義情緒亦加深了此一問題的嚴重性。

香島船務公司所經營的貨櫃航運業務，分佈於遠東／美國西岸／遠東，遠東／美國西岸／澳洲／遠東，及遠東／澳洲／遠東等各區航線，期內各航線業務均保持平穩發展。所經營航線中，以泛太平洋西行線及亞洲／澳洲南行線市場表現最為活躍，故亦以此區業務增長最佳。期內該公司船隊的付運量，比去年同期增加了12%，至於收益則增加了20%，因而為集團帶來首次盈利。

香島船務公司船隊其中一艘貨櫃輪 *One of the container ships on the fleet of Hong Kong Islands Line*



亞洲貨櫃有限公司

以貨運吞吐量來計算，香港現已壓倒鹿特丹，成為全球最繁忙的貨櫃港口。今年，本港的進出口貿易續有增長，尤以進出中國的轉口貿易增加更見迅速。一九八八年首八個月內，經葵涌碼頭所處理的貨運，高達二百六十一萬個20呎容量的標準貨櫃，比去年同期增長了15%，估計整年亦會有12%的增長。由於貨運蓬勃，對優質的倉庫設施經常有極殷切的需求，因而將現有的專用貨倉的租金推至高水平。亞洲貨櫃有限公司在葵涌第三號貨櫃碼頭新建成的現代化貨櫃大廈，可提供租用地共十五萬平方米，便利貨物儲存，處理及分發等整套服務。整個倉庫經已全部租出使用。

大老山隧道

集團已與金門／西松集團簽妥協議，佔取24%權益，共同負責大老山隧道一項為期三十年的經營權。該隧道全長四公里，是本港第一條由私營機構所經營的陸上隧道，將連接沙田小瀝源和九龍鑽石山。由於新界東北部發展迅速，獅子山隧道在繁忙時間，行車量已達到飽和，阻塞日見嚴重。預料大老山隧道在一九九二年間完成通車時，對舒緩獅子山隧道的交通擠塞將有莫大的幫助。

信豐鋼鐵廠

香港政府以公共發展用途為理由，於一九八六年七月根據收回官地條例正式接收了信豐鋼鐵廠在將軍澳的廠房。在接獲收地通知時，信豐隨即積極向港府要求賠償收地，遷廠，及因受收地影響而在業務上所蒙受之損失，惟屢次與港府談判賠償，

均未能達成協議，且港府亦已證實本港並未有適當土地予信豐遷建，導致信豐唯有選擇要求土地審裁處作出索償裁決。有關聆訊經已於一九八八年十月十七日開始，預計需持續一段時期。至於計劃遷廠一事，信豐去年與中國當局在主要條件及原則方面取得共識，簽署協議說明現進一步研析在廣東省順德縣設立生產操作設施的準備工作。惟遷廠一事最後的決定，仍有待聆訊結果。

電 視

一九八八年七月十二日，本集團簽訂協議，購入亞洲電視有限公司三分之一權益。亞視經改組後，新董事局亦隨即成立，專責籌劃策略，並製訂長期計劃，推廣電視台將來的發展。考慮中的計劃包括有興建新錄影廠，改善製作器材及重新審核節目製作方針。預見香港將來的經濟及商業活動會更趨蓬勃，而亞視亦日益為廣大觀眾所接受，在傳媒廣告方面的發展，具有深厚的潛質，以長遠利益觀點來看，集團認為此項投資是極有前途及價值的。

其他業務

本集團其他各項業務，如戲院、物業管理、園藝業務及飲食業等，期內亦獲得理想之業績。

展望

一九八七年十月全球股市風暴對本港經濟活動影響甚微，各主要經濟環節均有良好表現，使收入、就業及盈利繼續增長。惟踏入一九八八年，增長率業已放緩，估計今年本地生產總值，會有百分之六的實質增長。與八六及八七兩年所達到的雙位數字增長，這個增長率顯然稍有遜色，但與世界各國比較，仍屬甚高。一九八九年本港經濟開始進入鞏固期，對整體而言，實際上是有利的。由於本港目前的經濟活動已接近頂峯，鞏固期間的調節可使勞工短缺及通脹壓力得以舒緩。

本港物業市場，根基穩固，應變力強，去年十月股災並未對它造成任何顯著的損害。經過一段短暫鞏固期後，物業價格及租金在八八年上半年期間都普遍再繼續上升，創造出一個健康而具有吸引力的投資環境。惟市內亦關注到目前的利率走勢。倘利率續有上升的傾向，一些有意置業的買家及投資者，可能在心理上受到影響而將採取較謹慎的態度。儘管有此種抑制的因素存在，中小型住宅單位售價仍為市民所能接受，主要是由於充份就業及一般家庭收入增加所致。預料踏入八九年間，此類住宅物業的市場供求情況會漸趨平衡。至於豪華住宅物業，租售價格亦稍見回穩，不過位於優良地點的高質素住宅，其售價仍可攀升至高水平。寫字樓物業的租金及售價整年均有所上升，且幅度甚大，前所未見。位於中區，灣仔及尖沙咀三個主要商業地區的甲級寫字樓，其需求表現仍是非常強勁。中區現時的空置率創下低於0.3%之之歷史性新記錄。此種供不應求的情況將在未來十二個月持續。另一種可見的市場新趨勢是海外投資者及大公司漸傾向於租

用全層寫字樓或置業自用。隨着香港的經濟續有增長及旅遊業繼續蓬勃發展，對工業及商鋪物業的需求仍然保持堅穩。

香港現已發展成為亞太區一個生氣勃勃，幹勁十足的工商業及金融中心。憑着其在此區優越的地理環境及作為中國與世界其他各國之間的橋樑，香港將來在經濟發展方面，固然充滿了優良的機會，但亦需因應政經環境轉變而面臨新挑戰。面對過渡至一九九七年間所帶來在政治及經濟上的急劇轉變，香港人更有機會得以全面發揮其本身的幹勁，才能和靈活應變的特性，去計劃爭取及應付未來之各種機會及挑戰。順應此新形勢，本集團展望將來，將繼續努力不懈，充滿信心地為香港美好的將來和繁榮作出貢獻。

董事總經理

鄭裕彤博士將於一九八九年一月一日辭去其董事總經理一職，惟仍繼續執行其董事會主席職務。董事會現經推薦通過委任鄭家純先生於同日起接任董事總經理職位。

本人茲代表全體股東及董事會同寅，對各級員工持續不懈，忠誠努力為本集團成功及業務增長作出很大貢獻，敬表謝忱。

主席

鄭裕彤博士

香港，一九八八年十一月三日

集團主要物業

發展物業	商業 平方米	住宅 平方米	酒店 平方米	集團佔 百份率	預計落成日期
薄扶林道101號					
學士臺1-12A號及 桃李臺1-14號	—	40,928	—	54.00	1989
澳門黑沙灣啤利喇街	4,905	84,456	—	30.01	1988
地鐵港島線物業發展					
西灣河站	—	54,836	—	100.00	1990
天后站	2,000	59,000	—	19.94	1989
摩利臣山道5-9A號	369	3,729	—	100.00	1988
般含道44-46號	660	32,251	—	50.00	1988
芬尼街2-14號	553	7,315	—	52.00	1989
愉景灣第三期	—	34,660	—	52.00	1988
愉景灣第四期	—	130,064	—	100.00	1991
愉景灣第五期	—	92,903	—	100.00	1992
屯門291地段	9,980	91,036	—	100.00	1988
干德道2-4號	—	8,157	—	20.00	1990
連道3號	—	6,453	—	100.00	1989
連道7號	—	3,320	—	100.00	1990
荃灣海濱花園	46,451	346,948	—	10.00	1989
列提頓道17-29號	—	12,760	—	100.00	1991
太原街30-40號	278	3,993	—	100.00	1990
皇后大道西457-475A號	1,929	8,183	—	100.00	1990
光明臺1-11號	—	42,400	—	100.00	1990
般含道78號寧養臺B座	—	15,172	—	100.00	1988
堡壘街49-55號	311	6,910	—	100.00	1990
鴨脷洲正街，鴨脷洲內					
地段118, 119及120	525	6,168	—	100.00	1990
士美菲路4-8及12號	345	7,413	—	100.00	1990
柴灣嘉業街，					
柴灣內地段139	56,244 *	—	—	35.00	1990
干德道32-34號/					
羅便臣道53-53A號	6,562	—	—	33.33	1990

* 工業

	商業 平方米	住宅 平方米	酒店 平方米	集團佔 百份率	預計落成日期
租務物業					
上海街37-39號	182	1,119	—	100.00	完成
萬年大廈	10,223	—	—	100.00	完成
新世界大廈	48,432	—	—	100.00	完成
碧瑤灣第12座及超級市場	1,022	14,870	—	100.00	完成
柴灣戲院	1,022	—	—	100.00	完成
明月戲院	2,026	—	—	100.00	完成
萬年戲院	1,709	—	—	100.00	完成
新城戲院	1,367	—	—	100.00	完成
新世界中心	141,383	36,531	53,961	100.00	完成
皇后大道中14-14A號	10,617	—	—	100.00	1989
美孚新邨商場及停車場	59,955	—	—	75.00	完成
葵涌三號貨櫃碼頭	148,645	—	—	39.00	完成
信德中心	73,694	37,720	22,237	45.00	完成
New World Harbourside Hotel	—	—	30,054	90.00	完成
香港會議展覽中心	203,046	66,955	121,118	100.00	1989

致新世界發展有限公司股東

本核數師經已根據認可之審核標準，審核刊於第五十五頁至第七十四頁賬項。

依本核數師意見，上述賬項足以顯示貴公司及貴集團於一九八八年六月三十日確實公平之財務狀況及貴集團結至該日止全年度之溢利及財務狀況之變動，並根據香港公司法例適當編製。

羅兵咸會計師事務所

香港執業會計師

屈洪嘜會計師事務所

香港執業會計師

香港，一九八八年十一月三日

綜合損益計算表

	附註	截至六月三十日止年度	
		1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000
營業額	2	5,296,855	4,271,711
營業溢利	3	1,273,038	1,001,155
佔聯營公司溢利減虧損		190,371	67,791
佔投資地下鐵路車站上蓋物業溢利		102,270	149,378
除稅前溢利		1,565,679	1,218,324
稅項	4	173,174	166,488
除稅後溢利		1,392,505	1,051,836
附屬公司少數股東權益		277,056	206,706
未包括非經常性項目前溢利		1,115,449	845,130
非經常性項目	5	—	(27,672)
股東所佔溢利	6	1,115,449	817,458
撥入資本儲備	20(乙)	(507)	(2,198)
撥入普通儲備		—	(29,500)
股息	7	(569,063)	(424,893)
本年度溢利保留		545,879	360,867
本公司及其附屬公司		318,292	405,567
聯營公司及投資地下鐵路 車站上蓋物業		227,587	(44,700)
		545,879	360,867
每股盈利	8		
基本		99仙	78仙
全攤薄		93仙	75仙

綜合資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		1988	1987
		HK\$'000	HK\$'000
固定資產	10	4,077,977	2,884,119
聯營公司	12	886,445	688,801
投資地下鐵路車站上蓋物業	13	89,479	143,206
其他投資	14	165,938	60,782
遠期應收貸款	15	208,594	206,278
流動資產淨值	16	845,329	1,472,617
		6,273,762	5,455,803
遞延費用	17	7,120	9,272
		6,280,882	5,465,075
資金來源：			
股 本	18	1,141,072	1,102,161
儲 備	20	3,745,849	2,715,299
股東權益		4,886,921	3,817,460
附屬公司少數股東權益		853,753	721,839
遠期負債	21	540,208	925,776
		6,280,882	5,465,075

沈為堅
鄭裕培
董事

資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		1988	1987
		HK\$' 000	HK\$' 000
固定資產	10	4,008	3,182
附屬公司	11	3,750,788	3,247,076
聯營公司	12	230,045	206,460
投資地下鐵路車站上蓋物業	13	31,385	136,873
其他投資	14	4,548	4,888
流動資產/(負債)淨值	16	127,333	(149,565)
		<u>4,148,107</u>	<u>3,448,914</u>
資金來源：			
股本	18	1,141,072	1,102,161
儲備	20	<u>3,003,172</u>	<u>2,338,009</u>
股東權益		4,144,244	3,440,170
遠期負債	21	<u>3,863</u>	<u>8,744</u>
		<u>4,148,107</u>	<u>3,448,914</u>

冼為堅
鄭裕培
董事

綜合財務狀況變動表

	截至六月三十日止年度			
	1988		1987	
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
資金來源				
除稅前溢利		1,565,679		1,218,324
非經常性項目		—		(27,672)
		<u>1,565,679</u>		<u>1,190,652</u>
調整與資金調動無關之項目：				
聯營公司盈利減虧損保留	(218,651)		(29,303)	
投資地下鐵路車站				
上蓋物業（盈利）/虧損保留	(69,014)		36,664	
折舊	141,842		134,395	
出售資產收益：				
固定資產	(273,897)		(9,549)	
聯營公司	(7,558)		(13,176)	
其它投資	(1,303)		—	
準備增加/（減少）：				
固定資產	—		(56,057)	
投資及貸款與聯營公司	15,750		(549)	
其他投資	188		(305)	
職員退休福利	3,770		(1,222)	
酒店開辦費用撇除	372		154	
石礦場開辦費用撇除	1,780		1,780	
附屬公司發行新股使本集團				
所佔權益減少所產生之虧損	—		40,848	
折算海外附屬公司賬項所				
產生之兌換（虧損）/收益	(17,413)	(424,134)	2,447	106,127
從營業所得總額		1,141,545		1,296,779
其他資金來源				
發行股本	38,911		22,175	
附屬公司少數股東權益增加	—		157,979	
股本溢價增加	490,978		209,194	
遠期負債增加	—		673,656	
出售資產所得：				
固定資產	331,670		270,613	
聯營公司	8,737		24,156	
其他投資	13,538		—	
政府收地補償	—		20,930	
投資聯營公司減少	553		—	
投資地下鐵路車站上蓋				
物業減少	105,489		9,596	
綜合賬所產生之儲備增加	—	<u>989,876</u>	<u>160,253</u>	<u>1,548,552</u>
		2,131,421		2,845,331

截至六月三十日止年度

	1988		1987	
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
資金運用				
其他投資增加	117,579		11,669	
對聯營公司投資增加	—		61,529	
遠期應收貸款增加	2,316		112,051	
遠期負債減少	389,338		—	
附屬公司少數股東權益減少	145,142		—	
購入固定資產	1,374,390		550,103	
派發股息	475,639		358,371	
繳付利得稅	164,147		138,263	
發行股份費用	8,484	2,677,035	1,255	1,233,241
		<u>(545,614)</u>		<u>1,612,090</u>
營運資金之變動				
存貨及建築中工程	6,486		(13,021)	
待售樓宇	(260,146)		1,536,511	
海外國庫券	63,202		—	
應收賬及預付款	319,050		(141,181)	
應付賬、應付票據 及預收按金	(262,711)		(82,268)	
遠期應收貸款—流動部份	(346)		(610)	
其他應收貸款	396	(134,069)	19,457	1,318,888
流動資金淨額之變動：				
現金及銀行存款	83,590		129,271	
借款及透支	(339,244)		6,290	
其他貸款	(155,891)	(411,545)	157,641	293,202
		<u>(545,614)</u>		<u>1,612,090</u>

(1) 主要會計原則

(一) 綜合賬之基本原則

綜合賬表乃本公司及所有附屬公司截至六月三十日止之賬目及本集團佔其聯營公司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表內。

合併商譽乃表示收購價超越附屬公司在收購日所佔有之公平資產淨值，已在該年度之損益賬內撇銷。

集團內各公司間之重大交易，包括各公司間之建築工程及出售樓宇之未確實溢利已在綜合賬內相互對銷。

(二) 附屬公司

附屬公司為本集團持有其發行股本權益逾50%作為長期投資之公司。投資附屬公司乃照成本值或董事估值減任何長期性減值準備入賬。

(三) 聯營公司

除附屬公司外，由本集團持有一定數量股權作為長期性投資或實質上以合夥人為財團成員之一。而在此兩種情形，其行政決策本集團有代表列席其董事會並可行使重大影響力者，便視為聯營公司。

(四) 投資地下鐵路車站上蓋物業

投資地下鐵路車站上蓋物業乃照成本值減任何長期性減值準備，及加上本集團佔收購後未分配之儲備結算於賬項內。

(五) 營業總額

集團營業總額乃集團賬內各公司之租金收入，出售樓宇，建築及打樁工程，冷氣工程，酒店經營，旅遊，租售管理，戲院影業，航運及有關服務各項收入之總和。

(六) 溢利之計算

出售樓宇之盈利乃以完成買賣合約或取得入伙紙時，以二者之比較後者為準，方予以入賬。出售未完成樓宇所收取之定金及分期付款項已列入流動負債。

出售作為固定資產之房地產之盈餘，已包括在營業溢利內。

合作發展計劃，物業及建築工程則待工程或發展全部完成始計算盈利。由於董事認為於物業發展及建築期間內各項成本價格有所變動，為審慎起見，則待全部完成後始計算盈利。

(七) 財務租約

租約中資產擁有權之全部利益及風險相當地轉移至本集團中者乃作為財務租約處理。由財務租約生效日起，該資產及其附帶之長期債項，除去利息以外，均記入賬項中反映其購入及借貸。

財務租約下之固定資產其折舊方法與附註(八)之其固定資產折舊方法相同。

(八) 攤銷及折舊

房地產折舊，按其原值或估值依下列折舊率每年平均攤銷：

長期租約之土地	無折舊或攤銷
長期租約之房產	2½%
中短期租約之房地產	按尚餘政府批期平均攤銷

機器，設備，傢俬，裝修及車輛以原值按直線法攤銷，折舊率每年百份之十至百份之卅不等。

浮塢，輪船，貨櫃及車架，包括以財務租約購買之貨櫃及車架，其折舊乃以原值減其估計剩餘價值，按下列估計之可用年期按直線法攤銷：

輪船及浮塢	由完成之日起計25年
貨櫃及車架	15年

(九) 輪船入塢費用

輪船之維修費用已於損益賬內撇除。各項大修乃根據各類船隻之級別以兩年至兩年半攤銷。

(十) 其他投資

其他投資乃附屬公司及聯營公司以外之長期投資。其他投資乃照成本值減任何長期性減值準備入賬。

(十一) 待售樓宇、存貨及建築中工程

待售樓宇及存貨乃照成本價及可出售淨價之較低者入賬。

建築中工程乃照成本價扣除預期虧損準備及已收及應收之工程費入賬。

(十二) 遞延費用

(I) 酒店開辦費用

酒店開辦費用由酒店開業年度起分五年按年平均攤銷。

(II) 石礦場開辦費用

石礦場之開辦費用由石礦場生產日起按租期年數攤銷。

(十三) 撥作成本之利息及財務費用

建築工程及發展中房地產之成本包括因該等工程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。

(十四) 外幣折算

年中外幣交易乃以交易日之兌換率折算。以外幣計算之賬項包括海外附屬公司之賬項均按結算日之兌換率折算為港元。因折算海外附屬公司賬項所產生之兌換差額已撥入外幣折算儲備，其他兌換差額均已計入損益賬內。

	1988 HK\$'000	1987 HK\$'000
(2) 營業額及對營業溢利之貢獻		
各項主要業務對集團總營業額及營業溢利之貢獻分析如下：		
(甲) 營業額		
香港		
租金收入	603,578	546,863
樓宇出售	755,962	1,748,354
建築及打樁	2,637,201	1,271,909
酒店及餐廳經營	708,187	637,865
其他	318,338	317,972
海外		
貨櫃航運及有關服務	1,076,764	896,811
酒店及餐廳經營	93,179	19,766
	6,193,209	5,439,540
減：集團內部之交易		
租金	34,944	33,233
樓宇出售	—	965,388
建築及打樁	763,084	123,065
其他	98,326	46,143
	5,296,855	4,271,711
(乙) 對營業溢利之貢獻		
香港		
租金收入	433,146	385,665
樓宇出售	431,146	297,352
建築及打樁	77,047	75,588
酒店及餐廳經營	258,421	166,167
其他	53,131	54,066
海外		
貨櫃航運及有關服務	27,872	17,362
酒店及餐廳經營	(7,725)	4,955
	1,273,038	1,001,155
(3) 營業溢利		
集團之營業溢利已包括及扣除下列收支項目：		
收入：		
租金收入淨值	475,736	428,402
股息		
上市證券	5,473	1,500
非上市證券	34,950	36,781
出售地產樓宇盈餘	273,056	183,767
輪船減值準備撥回	—	56,057
支出：		
銀行借款，透支及在五年內全部償還		
之其他借款利息	162,072	122,251
超過五年償還之其他借款利息	3,815	2,166
減：撥入發展中樓宇及建築中工程成本之利息	(16,426)	(6,526)
	149,461	117,891
核數師酬金	3,868	3,815
折舊	141,842	134,395

	1988 HK\$'000	1987 HK\$'000
(4) 稅 項		
香港稅項		
公司及附屬公司	148,728	126,740
佔聯營公司	3,525	10,154
佔地下鐵路車站上蓋物業	17,252	26,876
	169,505	163,770
海外稅項		
附屬公司	3,669	2,718
	173,174	166,488
香港稅項乃是年度估計應課稅溢利以稅率17%(1987:18%)計算作出準備		
(5) 非經常性項目		
非經常性項目已扣除稅項及附屬公司少數股東權益:		
附屬公司發行新股使		
本集團所佔權益減少所產生之虧損	—	(40,848)
出售聯營公司盈餘	—	13,176
	—	(27,672)
(6) 股東所佔溢利		
列入公司賬內股東所佔溢利為港幣751,732,000元 (1987:港幣1,089,961,000元)		
(7) 股 息		
已派發中期股息,每股一角八仙 (1987:每股一角四仙)	203,920	153,174
擬派發本年度末期息,每股三角二仙 (1987:每股二角四仙)	365,143	271,719
	569,063	424,893
其中下列股息以派發新股代替:		
中期股息	89,038	—
末期股息	*	—
*有關1988末期股息,已作出準備以便全體股東選擇收取 現金以代替股份作為股息。		
(8) 每股盈利		
每股基本盈利按本年度溢利港幣1,115,449,000元 (1987:港幣845,130,000元)除以加權平均已發行股本1,126,944,000股 (1987:1,083,078,000股)而計算。		
全攤薄之每股盈利按經調整後之溢利港幣1,246,258,000元 (1987:港幣894,985,000元)除以已發行及應予發行之股份1,342,588,000股 (1987:1,191,058,000股)而計算並假定所有認股權證經於年初已行使 其認股權,同時將認股所得款項已轉為銀行之定期存款收取整年利息。		
(9) 董事酬金		
袍金	219	219
其他酬金	—	—
	219	219

賬項附註

(10) 固定資產

	集團賬				公司賬	
	地產樓宇	輪船及浮塢	貨櫃及車架	其他資產	合 計	地產樓宇
	HK\$' 000	HK\$' 000	HK\$' 000	HK\$' 000	HK\$' 000	HK\$' 000
原值或估值						
一九八七年七月一日結存	2,383,002	384,229	287,922	597,371	3,652,524	3,692
兌換差額	17,230	—	—	2,396	19,626	—
添置	1,252,894	689	44,171	76,636	1,374,390	909
出售	(58,708)	—	(1,295)	(18,207)	(78,210)	(19)
一九八八年六月三十日結存	<u>3,594,418</u>	<u>384,918</u>	<u>330,798</u>	<u>658,196</u>	<u>4,968,330</u>	<u>4,582</u>
累積折舊						
一九八七年七月一日結存	328,396	40,064	32,864	367,081	768,405	510
兌換差額	202	—	—	341	543	—
本年度折舊	49,181	12,466	13,431	66,764	141,842	66
因出售撥回	(6,239)	—	(188)	(14,010)	(20,437)	(2)
一九八八年六月三十日結存	<u>371,540</u>	<u>52,530</u>	<u>46,107</u>	<u>420,176</u>	<u>890,353</u>	<u>574</u>
賬面淨值						
一九八八年六月三十日	<u>3,222,878</u>	<u>332,388</u>	<u>284,691</u>	<u>238,020</u>	<u>4,077,977</u>	<u>4,008</u>
一九八七年六月三十日	<u>2,054,606</u>	<u>344,165</u>	<u>255,058</u>	<u>230,290</u>	<u>2,884,119</u>	<u>3,182</u>

一九八八年六月三十日地產樓宇之原值或估值如下：

	香 港		海 外		合 計
	長期租約	中期租約	永久業權	長期租約	
	HK\$' 000	HK\$' 000	HK\$' 000	HK\$' 000	HK\$' 000
集團賬					
原值	2,890,774	291,573	187,387	2,980	3,372,714
董事估值一九七二年	58,000	—	—	—	58,000
董事估值一九七六年	2,539	—	—	—	2,539
專業估值一九七六年	161,165	—	—	—	161,165
	<u>3,112,478</u>	<u>291,573</u>	<u>187,387</u>	<u>2,980</u>	<u>3,594,418</u>
本公司					
原值	<u>4,582</u>	—	—	—	<u>4,582</u>

輪船及浮塢乃按一九八七年六月三十日之專業估值列出。

其他資產包括機器，設備，傢俬裝修及車輛。

於固定資產內賬面淨值港幣84,521,000元（1987：港幣170,636,000元）之貨櫃及車架以財務租約形式購入。

(11) 附屬公司

	公司賬	
	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000
非上市証券		
原值	1,738,573	1,738,163
減：長期性減值準備	395,071	395,071
一九七二年董事估值	1,343,502	1,343,092
	72,000	72,000
上市証券—香港	1,415,502	1,415,092
原值	93,456	93,456
應收附屬公司往來減準備	1,508,958	1,508,548
	3,150,653	2,700,593
減：應付附屬公司往來	4,659,611	4,209,141
	908,823	962,065
	3,750,788	3,247,076
上市証券市值	1,920,025	1,645,736

主要附屬公司之詳細資料刊於賬項附註第26項。

(12) 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000
非上市証券				
原值減撇除	89,706	86,344	62,594	62,641
應收聯營公司往來				
往來賬	486,027	429,244	127,691	115,685
後償貸款	488,125	488,125	196,898	196,898
	1,063,858	1,003,713	387,183	375,224
減：準備	111,219	95,469	9,620	22,420
	952,639	908,244	377,563	352,804
估購入後未分配 之儲備減虧損	171,352	(42,770)	—	—
	1,123,991	865,474	377,563	352,804
減：應付聯營公司往來	237,546	176,673	147,518	146,344
	886,445	688,801	230,045	206,460

非上市証券及以後償貸款形式之貸款共港幣530,738,000元
(1987：港幣530,738,000元)作抵押之一部份使聯營公司
取得可達港幣997,000,000元(1987：港幣1,250,000,000元)之信貸額。
於結算日已動用港幣997,000,000元(1987：港幣892,200,000元)。

主要聯營公司之詳細資料刊於賬項附註第27項。

賬項附註

(13) 投資地下鐵路車站上蓋物業

	集團賬		公司賬	
	1988 HK\$'000	1987 HK\$'000	1988 HK\$'000	1987 HK\$'000
非上市証券原值	5	5	5	5
貸款	31,379	136,868	31,380	136,868
估購入後未分配之儲備	58,095	6,333	—	—
	<u>89,479</u>	<u>143,206</u>	<u>31,385</u>	<u>136,873</u>

有關發展地下鐵路車站上蓋物業，本公司持有下列於香港註冊之聯營公司之權益：

公司名稱	主要業務	控股權百分率
領行星有限公司	發展康山物業	27.27
添草有限公司	發展地下鐵路車站物業	19.94

(14) 其他投資

	集團賬		公司賬	
	1988 HK\$'000	1987 HK\$'000	1988 HK\$'000	1987 HK\$'000
非上市証券原值	11,492	20,036	5,048	5,388
減：長期性減值準備	725	725	500	500
	<u>10,767</u>	<u>19,311</u>	<u>4,548</u>	<u>4,888</u>
香港上市証券原值	36,257	1,510	—	—
聯合投資				
原值	2,791	2,624	—	—
減：準備	530	342	—	—
	<u>2,261</u>	<u>2,282</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
往來賬	116,653	37,679	—	—
	<u>118,914</u>	<u>39,961</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>165,938</u>	<u>60,782</u>	<u>4,548</u>	<u>4,888</u>
上市証券投資市值	183,080	79,732	—	—

(15) 遠期應收貸款

按揭貸款	72,902	90,987	—	—
後償貸款	43,417	23,362	—	—
貸款予一間附屬公司之一少數股東	100,731	100,731	—	—
	<u>217,050</u>	<u>215,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
減：下年度應收之金額列入流動資產 (附註16)	8,456	8,802	—	—
	<u>208,594</u>	<u>206,278</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(16) 流動資產/(負債)淨值

	集團賬		公司賬	
	1988 HK\$'000	1987 HK\$'000	1988 HK\$'000	1987 HK\$'000
流動資產				
建築中工程(附註甲)	36,166	29,410	—	—
待售樓宇(附註乙)	2,304,527	2,564,673	561,889	522,703
存貨	46,809	47,079	—	—
海外國庫券	63,202	—	—	—
下年度應收之遠期貸款 (附註15)	8,456	8,802	—	—
其他應收貸款	39,533	39,137	—	21,597
應收賬及預付款	1,162,226	843,176	152,762	27,562
現金及銀行存款				
受限制	706	58,600	—	—
不受限制	277,601	136,117	81,232	22,752
	<u>3,939,226</u>	<u>3,726,994</u>	<u>795,883</u>	<u>594,614</u>
流動負債				
應付賬款及應付費用	1,385,794	1,261,526	269,601	329,688
出售樓宇預收訂金	204,073	94,051	11,862	41,122
應付票據	42,908	14,487	—	—
銀行貸款及透支				
有抵押	338,447	21,704	—	—
無抵押	235,771	218,558	—	100,000
其他貸款	158,086	2,195	1,323	1,650
下年度須償還之遠期負債 (附註21)	169,734	164,446	—	—
稅項	193,941	205,691	20,621	—
擬派發末期股息	365,143	271,719	365,143	271,719
	<u>3,093,897</u>	<u>2,254,377</u>	<u>668,550</u>	<u>744,179</u>
	<u>845,329</u>	<u>1,472,617</u>	<u>127,333</u>	<u>(149,565)</u>
(甲)建築中工程				
原值	1,616,900	1,778,290	—	—
減：預期虧損準備	4,065	2,181	—	—
已收及應收工程款	1,576,669	1,746,699	—	—
	<u>36,166</u>	<u>29,410</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(乙)待售樓宇				
發展中樓宇原值	2,162,965	2,515,266	558,312	517,410
已完成樓宇原值	183,562	91,407	3,577	5,293
	<u>2,346,527</u>	<u>2,606,673</u>	<u>561,889</u>	<u>522,703</u>
減：長期性減值準備	42,000	42,000	—	—
	<u>2,304,527</u>	<u>2,564,673</u>	<u>561,889</u>	<u>522,703</u>

(17) 遞延費用

	集團賬	
	1988	1987
	HK\$' 000	HK\$' 000
開辦費用，原值減攤銷額：		
酒店	—	372
石礦場	7,120	8,900
	<u>7,120</u>	<u>9,272</u>

(18) 股本

	1988	1987
	HK\$' 000	HK\$' 000
註冊股本：		
1,500,000,000股每股面值港幣一元	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一元		
七月一日結存	1,102,161	1,079,986
配售新股	30,000	—
行使認股權証	317	36
以股代息	8,594	—
發行新股收購一發展中物業	—	22,139
六月三十日結存	<u>1,141,072</u>	<u>1,102,161</u>

(19) 認股權証

本公司尚未認股之認股權証之持有人可按每股港幣九元之現行認購價認購本公司每股面值港幣一元之股份。

1989認股權証可隨時行使其認股權直至一九八九年十二月三十一日。

1991認股權証可隨時行使其認股權直至一九九一年十二月三十一日。

若尚未認股之認股權証持有人於一九八八年六月三十日全部行使其認股權，則需增發股份215,644,000股。

(20) 儲備

	集團賬		公司賬	
	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000
股本溢價 (附註甲)	783,762	301,268	783,762	301,268
資本儲備 (附註乙)	279,865	279,358	—	—
普通儲備	70,800	70,800	—	—
盈餘保留 (附註丙)	2,606,325	2,060,446	2,219,410	2,036,741
外幣折算儲備 (附註 1 (十四))	5,097	3,427	—	—
	<u>3,745,849</u>	<u>2,715,299</u>	<u>3,003,172</u>	<u>2,338,009</u>
(甲) 股本溢價				
七月一日結存	301,268	93,329	301,268	93,329
配售新股之溢價	408,000	—	408,000	—
發行新股收購一發展中 物業所產生之溢價	—	208,903	—	208,903
行使認股權証認股所產生 之溢價	2,534	291	2,534	291
以股代息之溢價	80,444	—	80,444	—
股份發行費用	(8,484)	(1,255)	(8,484)	(1,255)
六月三十日結存	<u>783,762</u>	<u>301,268</u>	<u>783,762</u>	<u>301,268</u>
(乙) 資本儲備				
七月一日結存	279,358	35,649	—	—
合併賬所產生之儲備	—	160,253	—	—
輪船重估儲備	—	81,258	—	—
由損益賬轉來	507	2,198	—	—
六月三十日結存	<u>279,865</u>	<u>279,358</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由損益賬轉來之款項即為附屬公司撥作派發紅股之集團儲備。				
(丙) 盈餘保留				
七月一日結存	2,060,446	1,699,579	2,036,741	1,371,673
本年度溢利保留	545,879	360,867	182,669	665,068
六月三十日結存	<u>2,606,325</u>	<u>2,060,446</u>	<u>2,219,410</u>	<u>2,036,741</u>

(21) 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	1988	1987	1988	1987
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
遠期借款				
銀行借款				
有抵押	282,989	524,193	—	—
無抵押	—	1,482	—	—
其他借款				
有抵押	326,961	454,843	—	—
無抵押	9,836	7,086	—	—
財務租約之承擔				
不超過五年償還	42,392	68,555	—	—
超過五年償還	23,105	—	—	—
應付賬款	685,283	1,056,159	—	—
職員退休福利準備	16,889	22,547	—	4,744
土地收回賬	7,770	4,000	3,863	4,000
	—	7,516	—	—
	709,942	1,090,222	3,863	8,744
減：下年度須償還之金額				
列入流動負債（附註16）	169,734	164,446	—	—
	540,208	925,776	3,863	8,744

(甲)上述遠期借款之還款期如下：

	集團賬		
	銀行	其他	合計
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
少於一年	16,295	153,439	169,734
超過一年，但少於二年	11,722	211,706	223,428
超過二年，但少於五年	204,101	25,482	229,583
超過五年	50,871	11,667	62,538
	282,989	402,294	685,283

(乙)超過五年償還之財務租約承擔將於一九九五年九月前以不等期按月攤還。
利息乃以年息8%至18%計算。

(22) 資產抵押

本集團之部份固定資產及國庫券已分別按揭及抵押於銀行，使集團取得港幣870,082,000元（1987：港幣1,289,790,000元）之信貸額及借款，於一九八八年六月三十日共動用港幣589,040,000元（1987：港幣1,034,540,000元）。

(23) 承擔項目

	集團賬		公司賬	
	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000
(甲)已簽約但未入賬				
(I) 固定資產	18,647	22,649	—	—
(II) 發展中物業	160,329	387,737	—	—
(III) 投資聯營公司	317,683	—	317,683	—
	<u>496,659</u>	<u>410,386</u>	<u>317,683</u>	<u>—</u>
(乙)已授權但未簽約	<u>504,000</u>	<u>537,000</u>	<u>504,000</u>	<u>537,000</u>

(丙)本公司及/或集團作出下列有關香港會議及展覽中心之承擔：

本公司已與香港貿易發展局簽署一份合約，於一幅政府批出之土地上興建一座綜合性展覽及會議中心大樓。本集團於一九八八年六月三十日對此項投資之承擔未計算財務費用前估計約為港幣521,000,000元。

於一九八五年七月二十三日，本公司聯同新世界酒店（集團）有限公司（“新世界酒店（集團）”）與Hyatt of Hong Kong Limited（“Hyatt”）及Kengowan Limited（“Kengowan”）簽署一份合約（“合約”），由新世界酒店（集團）與Kengowan共組一合資公司以港幣1,560,000,000元購入該綜合性大樓內之兩座酒店，並於酒店完成後繳付。Kengowan於此合約內所承擔之責任已由Hyatt作出擔保。本公司與新世界酒店（集團）亦各自及聯同擔保該酒店須於一九九〇年七月二十二日完成。如有延遲，Kengowan可以終止該合約並向新世界酒店（集團）取回於結算日貸予該合資公司之貸款港幣39,000,000元連同利息。

(24) 或然負債

	集團賬		公司賬	
	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000	1988 HK\$' 000	1987 HK\$' 000
履行及完成建築工程				
合約之擔保	149,111	383,417	19,300	196,000
擔保下列公司取得信貸款：				
附屬公司	—	—	1,823,566	915,178
聯營公司	1,478,438	377,438	1,153,538	52,538
投資地下鐵路車站上蓋				
物業之聯營公司	—	312,800	—	312,800
其他投資賬項內之公司	<u>60,269</u>	<u>88,464</u>	<u>58,910</u>	<u>85,579</u>
	<u>1,687,818</u>	<u>1,162,119</u>	<u>3,055,314</u>	<u>1,562,095</u>

此外本公司向數間銀行作出有關按揭貸款予愉景灣第三期購買者之擔保直至發展完成為止。

(25) 賬目通過

刊列於第五十五頁至第七十四頁之賬目經董事會於一九八八年十一月三日通過。

(26) 主要附屬公司

截至一九八八年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在香港註冊及經營					
百利城有限公司	200	10港元	100	100	地產發展
Birkenshaw Limited	10,000	1港元	100	100	地產投資
Bright Moon Company Limited	200	10港元	75	75	地產發展
國策有限公司	5,000	1港元	100	100	地產發展
昌賢有限公司	30,000	100港元	51	51	地產發展
正華企業有限公司	3,000	100港元	—	54	地產發展
鑫順有限公司	200,000	10港元	54	54	地產發展
Eurasia Hotel Limited	80,000,000	1港元	—	38	酒 店
福康企業有限公司	10,000	100港元	100	100	地產投資
福英企業有限公司	10,000	100港元	100	100	地產發展
富士(中國)設計有限公司	3,000,000	1港元	—	33	室內設計
金后有限公司	5,000	1港元	100	100	地產發展
Golden Ball Company Limited	1,000	10港元	—	60	地產發展
恒邦有限公司	225,000	1港元	100	100	地產發展
冠悅有限公司	2	1港元	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1港元	100	100	地產投資
協興建築有限公司	300,000	100港元	59	59	建築及土木工程
香島發展有限公司	2,000,000	5港元	100	100	地產投資
Hong Kong Islands Line (Australia) Limited	1,000	10港元	—	60	航運經營
國際屋宇管理有限公司	100,000	10港元	55	55	物業管理
喜天有限公司	2	1港元	100	100	地產投資
金鷹置業有限公司	1,000	100港元	100	100	地產發展
暢威投資有限公司	10,000	1港元	—	100	地產投資
建僑企業有限公司	10,000	1,000港元	100	100	地產投資
金利企業有限公司	300	1,000港元	100	100	控股投資
聯威置業有限公司	40,000	100港元	—	100	地產投資
隆基置業有限公司	1,000	1,000港元	100	100	地產投資
萬年影業有限公司	20,000	100港元	—	100	戲 院
美孚企業有限公司	3,000	10,000港元	75	75	地產投資
Mill Plan Limited	2	1港元	—	100	地產投資
新世界金融有限公司	200,000	100港元	100	100	財 務
新世界酒店有限公司	40,000,000	1港元	—	50	酒 店
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25港元	50	50	控股投資
新世界酒店(國際)有限公司	1,000,000	10港元	—	26	酒店管理
新世界代理人有限公司	2	100港元	100	100	代 理 人
溫皇有限公司	10,000	1港元	100	100	地產投資
寶利城有限公司	100,000	10港元	100	100	地產投資
Progreso Investment Limited	625,000	1港元	—	32	地產投資
全美有限公司	500	1,000港元	100	100	地產投資
信豐鋼鐵廠有限公司	1,500,000	10港元	100	100	鋼 鐵
Sorany Company Limited	200	1港元	100	100	地產發展
泰美有限公司	500	10港元	70	86	地產發展
Tiara Properties Limited	1,000	100港元	—	60	地產投資
時來投資有限公司	450,000	100港元	100	100	地產投資
東生泰置業有限公司	2	100港元	—	100	地產發展
富城物業管理有限公司	15,000	1港元	—	52	物業管理
惠保(香港)有限公司	799,479	3港元	—	59	打樁及沉箱工程
翼冠有限公司	150,000	100港元	62	79	石 礦
景福工程有限公司	1,000,000	10港元	55	55	冷氣工程
裕業企業有限公司	390,500	100港元	100	100	控股投資

(26) 主要附屬公司 (續)

截至一九八八年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在巴拿馬註冊					
Hong Kong America Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Hong Kong Australia Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Hong Kong Champion Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Hong Kong Excellent Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Hong Kong Horizon Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Hong Kong Islands Line America S.A.	100	100 美元	—	60	航運經營
Hong Kong Islands Line Asia S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
* Hong Kong Islands Line S.A.	100,000	100 美元	60	60	控股投資
Hong Kong Princess Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Hong Kong Treasure Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
New Pioneer Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Parramatta Shipping Company S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Precious Shipping Co. S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
Victoria Island Shipping Company S.A.	100	100 美元	—	60	輪船投資
在澤西註冊及營業					
Bianchi Holdings Limited	1,000	1 美元	100	100	控股投資
在台灣註冊及營業					
順榮造船股份有限公司	118,359	1,000 台元	—	50	輪船修塢
在加拿大註冊及營業					
New World Hotels (B.C.) Limited	1	—	—	43	酒店投資

* 本公司投資於此附屬公司，除佔有普通股外並佔有140,000股面值每股一百美元之百分之十累積優先股。

(27) 主要聯營公司

截至一九八八年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分比		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
	港元				
在香港註冊及經營					
Asia Terminals Limited	100,000	1	39	39	經營貨櫃碼頭
Aureate Land Company Limited	2	100	50	50	
福恒貿易有限公司	100	100	50	50	地產發展
大眾安全警衛（香港）有限公司	20,000	100	22	37	地產發展
Gloryland Limited	900	1	—	33	保安管理
康橋貿易有限公司	50,000	10	—	23	地產發展
香島園藝有限公司	60,000	10	—	33	電器貿易
Littlejohn Company Limited	100,000	1	35	35	環境美化服務
美花有限公司	900	1	—	33	地產發展
密悅有限公司	2	10	—	26	地產發展
Pizza World Limited	200,000	10	—	24	無營業
信德中心有限公司	1,000	100	—	23	餐廳
兆明建業有限公司	600	100	20	20	地產發展
大業建築工程有限公司	7,000	1,000	49	49	地產發展
Tate's Cairn Tunnel Company Limited	100	1	24	24	建築及土木工程
美麗邨企業有限公司	400	1,000	—	39	興建及經營大老山隧道
佳定工程有限公司	5,000,000	1	—	23	
裕達置業有限公司	10	100	20	20	餐廳
裕達置業有限公司	10	100	20	20	電器工程
Waking Builders Limited	5,000	1,000	—	49	地產發展
怡堅有限公司	100	100	40	40	建築
					地產發展
在澳門註冊及經營					
新益發展有限公司	1,000,000 葡幣	—	—	30	地產發展
在中華人民共和國註冊及經營					
中港建築工程有限公司	1,000,000 人民幣	—	—	19	建築及土木工程
在利比亞註冊並經營於澳門					
Carvin Investment Limited	500 100 美元	—	—	15	酒店投資



新世界發展有限公司
New World Development Co. Ltd.

委派代表書

本人：_____ 現 _____ 在 _____ 和 _____ 有限公司工作

現委派：_____ 現 _____ 為 _____

現 _____ 為本人代表，出席本公司一九八八年十二月十九日（星期四）召開之股東

週年大會，並有權投票贊成或反對任何議案

一九八八年十二月十九日

投票簽名：_____

持有投票數目：_____

代表人簽名處：_____

Proxy Form

I, _____ of _____

hereby appoint _____ of _____

or failing him _____ of _____

as my proxy, to vote for me and on my behalf at the Annual General Meeting of the Company to be held on Monday, 19 December 1988 and at any adjournment thereof.

Signed this _____ 1988.

Shareholder's Signature: _____

No. of shares held: _____

Proxy's Specimen Signature: _____

