



新世界發展有限公司

一九九一年年報

目錄

公司資料	59
股東週年常會通告	60
董事會報告書	61
董事會主席報告書	62
董事總經理業務回顧	63
集團主要物業	71
五年財務概況	73
核數師報告書	74
綜合損益計算表	75
綜合資產負債表	76
公司資產負債表	77
綜合財務狀況變動表	78
賬項附註	81

公司資料

董事會

- * 拿督鄭裕彤博士(主席)
 - 利國偉爵士
 - 沈弼爵士
 - 何添博士
- * 冼為堅先生
- * 鄭家純先生(董事總經理)
- * 楊秉正博士(董事副總經理)
 - 鄭裕培先生
- * 梁仲豪先生
 - 楊秉樑先生
 - 查懋聲先生
- * 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

主要往來銀行

美國運通銀行
百利達銀行
東京銀行
法國國家巴黎銀行
交通銀行
萬國寶通銀行
第一勸業銀行
恆生銀行
香港上海滙豐銀行
標準渣打銀行
三菱銀行
住友銀行
東海銀行
東洋信託銀行
安田信託銀行

註冊辦事處

香港中環皇后大道中十八號
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

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東一八三號
合和中心十九樓

股東週年常會通告

本公司定於一九九一年十二月二十日(星期五)中午十二時假座香港灣仔港灣道一號，香港會議展覽中心四樓，會議室四〇七室舉行股東週年常會，商議下列事項：

- (1) 省覽及通過結至一九九一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四仙。
- (2) 重選輪席告退之四位董事。
- (3) 聘請聯合核數師並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命

秘書

梁志堅

謹啓

香港，一九九一年十一月五日

附註：

- (1) 本公司將於一九九一年十二月十一日至十二月二十日首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。
- (2) 股東如委派代表，必需填妥委派代表書，代表人不須為本公司股東，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。

董事會報告書

董事會同寅將截至一九九一年六月三十日止年度報告及賬項呈覽。

集團業務

本公司主要業務乃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第一〇二頁至第一〇六頁之賬項附註第二十八及第二十九項。

賬項

本集團於截至一九九一年六月三十日止年度之盈利及本公司與本集團該日之財務狀況均詳列於第七十五頁至第一〇六頁賬項之內。

股息

董事會議決向股東建議派發末期息每股三角四仙(一九九〇年每股為三角九仙)，給與一九九一年十二月二十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三仙，惟股東可收取現金。本年度連同已於一九九一年六月派發之中期息每股一角六仙，全年每股派息總額為五角。

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三仙。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，於一九九一年十二月二十三日左右寄予各股東。

股本

本公司於本年度增加之發行股本詳列於賬項附註第十九項內。

儲備

儲備之變動情況詳列於賬項附註第二十一項內。

慈善捐款

本集團是年度內共捐款港幣 4,245,000 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

名列於年報內第五十九頁之各位董事乃本公司現任董事。

何善衡博士於一九九一年二月一日請辭去董事職務。

根據本公司章程第一零三條，利國偉爵士，鄭裕培先生，楊秉樑先生及查懋聲先生依章告退，備聘連任。

本公司及其附屬公司並無與董事簽訂若於一年內終止即須作出賠償之服務合約。

董事合約權益

除本集團內部所訂立之合約外，於本年度為止或年中時本公司董事均無直接或間接於本公司或其附屬公司之重要合約中擁有重大權益。

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：

	股份數目	
	實益擁有	非實益擁有
新世界發展有限公司		
拿督鄭裕彤博士	—	—
利國偉爵士	2,550,071	—
沈弼爵士	—	—
何添博士	1,359,151	—
冼為堅先生	3,852,182	—
楊秉正博士	—	1,134
鄭裕培先生	—	2,133
鄭家純先生	—	—
梁仲豪先生	14,220,594	—
楊秉樑先生	—	—
查懋聲先生	—	—
協興建築有限公司		
冼為堅先生	42,000	—
國際屋宇管理有限公司		
冼為堅先生	5,400	—

拿督鄭裕彤博士為周大福企業有限公司股東，該公司擁有本公司股份 490,181,127 股及一間附屬公司 Beames Holdings Limited 之股份 360,000 股。

管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有任何主要管理及行政合約。

核數師

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

承董事會命

主席

拿督鄭裕彤博士

香港，一九九一年十一月五日

董事會主席報告書

截至一九九一年六月三十日止財政年度，本集團經審核，並已扣除稅項，少數股東權益及包括所佔聯營公司業績後之綜合溢利為1,168,189,000元，比上年增加百分之三點五。本年度每股盈利為0.87元。

董事會議決向股東建議派發末期息每股三角四仙（一九九零年每股為三角九仙），給與一九九一年十二月二十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三仙，惟股東可收取現金。本年度連同已於一九九一年六月派發之中期息每股一角六仙，全年每股派息總額為五角。

有關集團本年度之業務情況，在本年報之「董事總經理業務回顧」部份另文詳述。本人謹在此欣然指出，與去年比較，本年度集團在溢利方面之表現已見改善。期內，集團繼續致力加強物業發展、物業投資、建築、酒店投資與管理等核心業務方面之實力。與此同時，集團亦貫徹業務多元化之策略，積極參與中港兩地多項大有可為之基建發展計劃，並堅持一貫穩健靈活之方針，將酒店業務逐步擴展至世界各地。就長遠發展而言，集團仍然努力不懈，根據既定經營及拓展策略，去計劃爭取及應付未來之各種機會及挑戰。

出任集團董事多年，任內貢獻良多之何善衡博士已於一九九一年二月一日辭去董事會職務。何博士乃新世界集團創辦人之一，自集團開業以來，即出任主席之職，直至一九八二年。何博士高瞻遠矚，揆機度勢，處事英明，任內期間屢向董事會提出其個人獨特之寶貴意見，令集團業務得以不斷擴展。本人在此謹代表董事會同寅向何博士致以由衷敬謝。

最後，本人謹向各股東之鼎力支持，以及集團各級員工之盡忠職守與竭誠努力，致以衷心謝意。

主席

拿督鄭裕彤博士

香港，一九九一年十一月五日

董事總經理業務回顧



大坑道光明台。

Illumination Terrace on Tai Hang Road.

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20個地盤，其中屬本集團利益範圍內共可興建6,052,800平方呎之樓宇。所有發展工程均照原定計劃進行。

期內所建成之住宅物業及經已獲發出入伙紙有如下列：

地盤位置	大廈名稱	權益 (百分比)
(一) 鴨脷洲大街147號	利豐大廈	100
(二) 士美菲路4-12號	美暉大廈	100
(三) 澳門黑沙灣啤喇街	新益花園	32
(四) 愉景灣第四期	4D區之低座洋房	100
(五) 愉景灣第五期	7C1區之高座樓宇	100
(六) 干德道2-4號	殷豪閣	20

位於北角堡壘街49-55號「寶豐大廈」及皇后大道西455-485號「龍暉花園」的單位已於一九九一年初全部售罄。當愉景灣第四期低座洋房，第五期高座樓宇，列堤頓道17-29號「俊賢花園」及連道7號「滙翠台」的單位推出預售時，反應非常熱烈。亦由於中小型住宅樓宇目前仍有十分殷切的需求，一般家庭收入增加，且利率有緩落之勢，故續能為市道提供了相當的支持力。集團有信心短期內當愉景灣第四及五期，以及大坑道「光明臺」的住宅物業推出發

售時，成績定會符合理想。預期當新機場動工興建時，香港經濟亦會被帶動蓬勃起來，豪華住宅樓宇來年的市道會相應轉趨活躍，樓價將有極佳的上升潛力。

集團於一九九一年一月間向荃灣地產有限公司購入其海濱花園內的商舖。部份在海濱花園及美孚新邨內的商舖單位經商議出售後達至成交，且價錢亦頗合乎理想。此外，美孚新邨各期的車位經已於一九九一年十月間整批售予一位買家。

至於集團參與土地發展公司展開在港島及九龍四個地盤的重建計劃，其中首先動工的一項為位於西營盤第三街的住宅重建，上蓋工程預計可於一九九二年完竣。永樂街／皇后大道中的地盤將重建發展成為商用樓宇，建築圖則已獲批准。灣仔李節街的地盤則為住宅重建，有關修改土地用途一事，已獲獲政府之批地條款草案。至於彌敦道／登打士街的商業樓宇重建計劃，其設計亦已定案。

集團亦曾與廣州市城市建設開發總公司簽妥聯營發展協議，分別在廣州市內水陸路及江南西路發展兩項商住物業計劃。在廣東省其他地利方便的區域興建大型商住物業的計劃亦在籌備中。

租務

期內集團之租金收益達十三億一千三百萬元。本港零售業過去一年來受到世界經濟放緩及海灣戰事的影響而侷處於困境，備受嚴峻的考驗。尤幸現因遊客消費有增長，提供了支持力，情況似有所改善。故新世界中心內之商場在此種環境下仍能維持全部租出，確實令人鼓舞。究其原因，可歸納於主力租客的衷誠支持及中心本身的良好管理。豪華服務式住宅的翻新工程仍在進行中，預期一九九二年初可全部完成，故本年度之平均租出率僅達70%。至於東西兩翼寫字樓目前已全部租出，且預計未來兩年雖然要面臨尖沙咀區寫字樓供應增加，仍可維持極高的租出率。麗晶酒店內之商場目前租出率為97%。由於過去一年內，來港遊客人數下跌，導致名貴貨品的銷售業務顯呈疲弱，一些舖位因而空置，目前正需繼續尋覓新租客填補。但另一方面，信德中心內之商場經已全部租出，反映出本地人對價錢實惠的消費貨品確有殷切的需求。海港酒店內之豪華服務式住宅租出率則為90%。中區新世界大廈的租出率亦能超過90%，惟併入此甲級寫字樓大廈的第二期商廈的租出率甚低，情況差強人意，有待改善。預料因寫字樓在未來兩年內的供應會陸續增加，中區甲級寫字樓

董事總經理業務回顧(續)



麗晶酒店內，精品店林立，寬敞豪華。

The Regent Shopping Arcade, with its spacious feel and classical elegance.

的市道仍會持續疲弱。惟自九月間新機場協議簽訂後，各類寫字樓租金下跌的趨勢，已能抑制下來。整體而言，市道目前正踏進一段穩定的時期，一俟其他利好的因素出現，市道當會重添新活力，但租約到期後之新租金短期內難望有可觀的增長。就長遠而言，由於本港經濟正轉向以服務業為主，故對寫字樓，商業舖位及服務式住宅等物業的需求將持續日見殷切。集團從其所擁有的優質物業中所獲取的租金收益，續能鞏固其本身經常性收益的基礎。

香港會議展覽中心

香港會議展覽中心自一九八八年十一月啓用後，迄至一九九一年中，經已有超過三千項活動在該處舉行。負責管理該中心的公司，在拓展業務方面的成就，尤令人感到鼓舞，主要是市務策略得宜，在各類

國際或地區性的會議，展覽及公司會議；獎勵旅遊團；本地公司及飲宴項目等有關市場方面的推廣宣傳活動，均採取均衡的促進策略。兩間展覽廳及其他一間會議廳在一九九零年的平均使用率為65%，預計九一年會增至70%。現今已有多項重要的國際性項目所預訂舉行的日期超越二〇〇〇年。

鑒於中心內的設施日益受到本地人士歡迎，尤以租用舉行公司及飲宴等類活動為然，故公司亦注重推廣此方面的業務，且認定股東週年常會，貴賓宴及國際電視傳真等數類項目屬業務拓展的重點。此類業務每一項均有深厚發展的潛質，與屬中心主流業務的國際會議及展覽相論，道並行而不相悖，絕不會影響它們將來的發展。在展覽業務方面，亦可見另一顯著的趨勢。為爭取眾多顧客的注意，更多的組辦展

董事總經理業務回顧(續)



於香港會議展覽中心展覽廳舉行之91香港國際電子展覽會展出先進電子科技，令人目不暇給。

Hong Kong International Electronics Fair '91 at the Exhibition Hall of the Hong Kong Convention and Exhibition Centre.

覽人士，在豎立展覽攤位時，均細心審度所必需的規格，務使能完全符合其活動的特色。至於屬公司業務推廣及獎勵的活動，中心亦設計出多樣化的新型項目，每一樣均蘊含新的主題，俾客戶有更大的選擇。

公司亦經已致力在國際間推廣其各類展貿設施的業務，宣揚中心在香港競爭成為國際上主要會議展覽目的地所擔當的獨特角色。推廣計劃中有在國際間刊登廣告，範疇廣及主要的市場如歐洲、美國及日本等地。同時透過與香港會議局及貿易發展局等機構合作，亦經已釐定策略，目標在滲透西班牙及意大利兩大發展中的市場。此種瞄向目標市場直接推廣的策略，每每能收到成果，在國際間發掘得更多拓展的機會。在建立了業務聯繫後，緊接着的工作是由中心的海外辦事處協助加強聯繫，而香港總辦事處亦不時密切地監察及協調此方面的工作。海外辦事處一方面致力開展業務，而香港總辦事處另一方面亦相應配合其策略，有計劃地定時到各主要市場作業務訪問。例如一九九一年九月間，曾在東京為日本旅遊代理商舉辦一系列的研討會，此外亦計劃於今年十一月間前赴歐洲各大城市作業務巡迴推廣。

中心內豪華服務式住宅的出租情況逐見改善，租出

率已超逾70%，而所有可供出租的寫字樓單位亦經全部租出。截至一九九一年六月三十日止，集團經已售出十三層寫字樓，且嗣後亦多售出四層。

酒店業務

(甲) 香港

香港酒店業因受到海灣戰事及全球性經濟衰退之影響而遭受嚴重打擊。一九九一年首六個月到港的商務旅客及遊客人數下降1.3%，而一九九零年同期則增加10.7%，下降幅度於此可見一斑。雖然繼中東停火後酒店業稍有復甦之跡象，而美國及其他主要旅客來源地之經濟前景有所改善亦趨明朗，但由於房間供應繼續增加，香港酒店業在一九九二年內仍須面對重重困難。當一九九一年之平均入住率僅稍逾70%水平時，業內人士經已深深感受到劇烈競爭之壓力。隨着酒店房間供應過剩，房租及入住率均可能受到更大的壓力。此等情況加上勞工及一般經營成本日漸上升，使酒店之溢利受到損削，尤以高級酒店為然。除非房間之供求水平可迅速達致新平衡，否則短期內的前景難感樂觀。

集團屬下之酒店均能適應此種困境，且更致力於整固其本身實力及加強競爭能力，以備應付未來各項挑戰。



君悅酒店內之「Tiffin」酒廊，格調典雅，氣氛和諧，誠為聚首談心之好去處。
Cosy and tranquil setting in the Grand Hyatt Tiffin Lounge.

董事總經理業務回顧(續)

麗晶酒店繼續在高級酒店市場中傲視同儕，平均房租及入住率均較去年有所改善。麗晶獲得崇高榮譽，蜚聲國際，最近在每年一度之投票選舉中，被美國財經雜誌「Institutional Investor」選為世界最佳酒店。至於新世界酒店，近日已完成翻新工程，隨而致力為酒店宣傳其嶄新形象及重新建立新客戶關係。要將大眾對該酒店之觀感由十二年前擁有多間細小房間之酒店印象轉移為現時一間全新酒店之印象，需假以時日方可達到。根據該酒店之商業客戶及旅遊代理商之回應，集團預期此酒店於一九九二年可取得理想成績。

由於大部份新落成酒店均位於港島區，競爭自然激烈，降低租金以利招徠，遂成為同業間採用的市場策略。倘處於此種困境下，海港酒店於一九九一年之業績未符理想。惟隨着旅遊業漸見起色，預期一九九二年該酒店業務應有所改善。基於香港已成為舉行會議及展覽的理想城市，新世界海景酒店的業務繼續得利於會展業所提供的旅客市場。且由於一級新寫字樓大廈在灣仔區續有增加，而新世界海景酒店的地點與其他新酒店相比更覺便利，故在爭取商業客戶這一方面的業務佔得優勢。近日一份英國商業雜誌「Business Traveller (UK)」進行之一項調查顯示，在全世界於三年內新開設之酒店中，新世界海景被英國商人選為最佳酒店第五名。展望其一九九二年之業績，實令人鼓舞。至於君悅大酒店，除入住率已在穩步上升中，其飲食業務，表現出色，蜚聲國際，尤以宴會設施更為人所樂道，廣受歡迎。

(乙) 中國

本集團在中國所管理七間酒店之業務仍深受國內酒店房間供應過剩所影響。雖然自六四事件過後，國內之商業環境及旅遊業在一九九零年首數月經已日漸復甦，但世界變局多端，跟隨海灣戰事爆發，局勢再度被不明朗的陰影所籠罩，致使旅遊代理商因應業務所作出之努力，均付諸於流水。戰爭最終結束，遂再接再勵重新在中國展開業務的推廣，惟華東各省又不幸遭受水患，遊客到中國之興趣亦因而進一步減弱。然而，集團相信國內之環境將會改善，否極泰來。酒店房間供應過剩之情況應於未來二至三年內逐漸與需求增加達致平衡。隨着亞洲國家日益富裕，加上中國恪守門戶開放政策，促使區內貿易及投資得以不斷擴展，確保到中國的旅客能維持高增長率。經過衡量整體環境，集團認為應把眼光放遠，故亦有信心在經營國內酒店業務方面，創造良好的業績。



上海揚子江大酒店外型設計新穎獨特，極具時代氣息。

Shanghai's trendy Yangtze New World Hotel in its contemporary airs and graces.

(丙) 其他地區

溫哥華新世界港濱酒店之業績在加拿大經濟衰退的境況下，一般來說尚令人滿意。該酒店於一九九一年六月間經由集團轄下之「Ramada International Hotels & Resorts」接管，並同時易名為「Ramada Renaissance Hotel, Vancouver」。前經報導集團有計劃在菲律賓，泰國，馬來西亞，印尼，越南及澳門等地投資及管理酒店。此類計劃正如期進行。澳門新世界帝豪酒店將於一九九二年初啓業，其他新酒店則預計於一九九三至一九九五年間分別陸續落成啓業。屆時集團在東南亞一帶之酒店業務組合得以大大加強，為集團的酒店業務添上新活力。

(丁) Ramada 酒店系統

直至一九九一年末段期間，Ramada International Hotels & Resorts 總共發展了23間各級酒店的物業，其中11間屬五星級「Ramada Renaissance」類

董事總經理業務回顧(續)



荷蘭阿姆斯特丹「Ramada Renaissance」酒店內之餐廳，樓頂特高，格調典雅，古意盎然。

Inspiring a feeling of grandeur is the high-ceiling dining room at Ramada Renaissance Hotel, Amsterdam.

的酒店，遍佈世界各主要地點，包括澳洲悉尼，中國廣州，日本札幌，荷蘭阿姆斯特丹，瑞士蘇黎世，及北美洲的溫哥華及洛杉磯。在紐約，一間在每層樓均設有管家服務之獨特「Ramada Renaissance」級的酒店，將於一九九二年二月在時代廣場中心開幕。

至於度假酒店業務方面，亦經在各重要地點發展了多間酒店，其中包括有澳洲 Bondi Beach；百利士之百利士城；多明尼加共和國之 Santo Domingo；印度之果亞；牙買加之 Ocho Rios；馬來西亞之山打根；美國大西洋城；與及泰國之芭提雅。

Ramada International 素來躋身國際酒店集團之行列。此類集團在酒店行業中均享有領導地位，而業務策略亦一貫指向全面性地滲透全球各地酒店市場，且所提供的設施及服務，極富靈活變通的特色，故能順利建立起龐大及廣泛的客戶基礎。於一九九一年

六月三十日時，Ramada International 於三十九個國家內經營113間酒店，分別屬本身擁有業權，直接經營及特許專營等性質，涉及28,522間客房。該公司目前亦有計劃在美國境外積極擴充其酒店業務。已歸納入計劃中的24間酒店，其經營方式將分別屬管理合約，租約，聯營及特許專營等性質。此計劃將使客房數目於一九九二年六月時增加至30,733間，及於一九九三年六月時遞增至32,474間。屆一九九五年中時，公司以本身擁有業權，直接經營及特許專營各類方式所經營之酒店將共為137間，房間總數日則高達35,470間。「Ramada Renaissance」級酒店在高級酒店市場內競取得有利地位，而「Ramada Hotels and Inns」級酒店所提供的設施及服務範圍，切合市場需要，除能符合富有經驗的商務旅客的期望外，一般團體旅行及參與會議等人士亦深感合適。

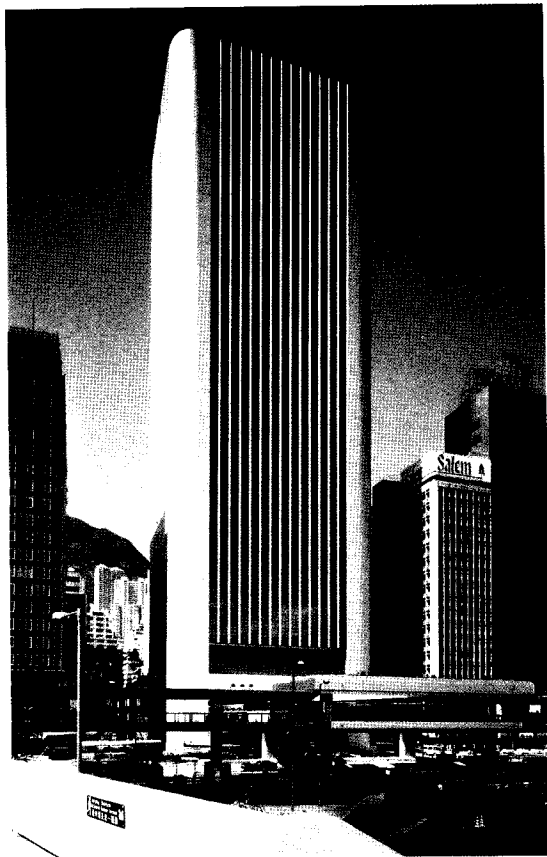
本集團於一九八九年底收購 Ramada Inc. 之酒店業務時，該公司擁有18間座落於美國的酒店物業。至現時為止，經已售出15間該類物業，所得的收益用作減低因收購而產生之債務。根據一項與紐約 Blackstone Group 的一間聯號公司於一九九一年七月十六日所簽訂的協議，集團已加強控制其在美國以特許權方式授權專營「Ramada Hotels」級及「Ramada Inns」級酒店，並規定合約期間內所應繳之專利費，除固實於一定之保證收益外，同時亦須受增費條款所支配。透過重組公司規模後，業務經營得以廣收經濟效益，故工作效率及業績亦日有進展。

隨着世界經濟逐見復甦，Ramada International 已作好準備，把握良機，在未來增長的國際市場中拓展業務，並為本集團擴展中之酒店管理業務進軍國際市場提供有效的途徑。

建築與工程

協興建築集團期內之總營業額達三十二億四千萬元，溢利則較上年度增加超過50%。現有之工程合約總值達九十五億港元。隨着機場基礎設施計劃於一九九二年展開，本集團未來數年之建築業務前景甚為樂觀。已於本年內完成之工程項目主要包括中環恒生銀行新總行大廈、香港科技大學(第一期)、以及澳門中國銀行大廈。而來年之多項工程項目當中，則以亞洲貨櫃有限公司在葵涌之貨櫃站第三至五期擴展工程、養和醫院擴建工程、銅鑼灣羅素街時代廣場之發展計劃、舊山頂道地利根德里之住宅重建工程、以及屯門三聖邨輕鐵交匯處上蓋之住宅社區發展計劃等尤為矚目。

董事總經理業務回顧(續)



恆生銀行新總行大廈，外型設計宏偉，氣象萬千，線條簡潔，為時代之高科技建築物，中環觀景，為之一新。

New headquarters of the Hang Seng Bank stands out from the Central's skyline in its state-of-the-art design and architecture.

景福工程有限公司在冷氣和電機工程服務方面具有廣泛經驗。本年內，景福承包之一切工程均如期進行，此端賴其致力改善統籌與協調方面之工作，以及採用電腦輔助設計及繪圖之工作。儘管市場競爭激烈，景福仍可保持一貫表現，取得尚算令人滿意之業績。

電視

亞洲電視有限公司一九九一年之收視率令人鼓舞。該電視台目前的市場佔有率，以觀眾人數及廣告收益來衡量，已顯見有進步。

經過長時間與政府磋商後，該電視台最終獲得為於馬鞍山興建新電視中心之計劃訂定協議條款。新電視中心將建於一個佔地230,000平方呎之地盤上。第一期工程所建之大廈達至八層高，樓面建築面積為

480,000平方呎。該中心設有十個大小不同之錄影廠及一個可容納超過七百名觀眾之錄影廠，用以製作特別綜合節目，另有兩個新錄影廠，以及所有其他所需的設備及設施。總發展成本逾六億元。新電視中心於一九九三年底落成時，將為製作及播放電視節目最現代化設施之一。最重要者，新中心將來的運作，會使經營成本大大減省，而同時亦提高製作效率。

由於市場佔有率及收益基礎均已擴大，亞洲電視有限公司之競爭能力已大為提高。實際上，該電視台經已積極部署，製訂果斷之策略，以備在電子傳媒市場內競取廣告收益。該市場會隨着經濟日漸繁榮，帶動本地消費增長而擴闊。因此，雖然因衛星電視及有線電視將開播而令電視行業競爭更趨激烈，但展望該電視台將來業務之發展仍頗感樂觀。

交通運輸

亞洲貨櫃有限公司

香港的入口、出口及轉口貿易具備穩固的基礎，故整體貿易能有強勁的增長，再加上海灣戰事已結束，對貨櫃業務的穩健增長起到支持作用。香港港口於一九九一年首六個月之貨櫃運載量與去年同期比較增加21%，幅度頗見理想，且予人以深刻印象。此期間香港共處理二百八十二萬個相當於二十呎長貨櫃(TEU's)，預計一九九一年全年運載量將超逾六百萬個 TEU's。此種情況導致對貨櫃碼頭、貨櫃站/倉庫設施的殷切需求，尤以在葵涌貨櫃碼頭一帶的設施為然。

亞洲貨櫃有限公司擁有及經營在葵涌第三號貨櫃碼頭的現代化貨櫃大廈及貨物儲存中心，為亞洲同類最大的設施。第一及二期大廈現有的碼頭設施係用作於出租及貨櫃站的經營，所有設施均已在使用中。現有及未來的客戶對空間需求的增加，現可計劃由新擴展中第三、四及五期的設施補充供應。第三、四及五期大廈之建築工程正如期進行，估計於一九九四年初可全部完成。第三期首階段之設施經於一九九一年第二季開始啟用，所提供之額外租用面積逾四十五萬平方呎，經已全部使用於租賃，貨櫃站及倉庫儲存等用途。此外，大部份於明年初始可增用之設施，經已被客戶約定租用，其中尤以對空間有額外需求的現有租戶居多。為配合「港口及機場發展策略」所計劃的基建發展，西九龍區及新界的公路系統將會有重大改善。由於亞洲貨櫃大廈座近於此類基建設施，佔據着策略性的地位，就以中期而言，當可因此種優勢而獲享重大的利益。

亞洲貨櫃有限公司在泰國的聯營公司 Asia Terminals (Thailand) Limited, 現正在曼谷興建一

集團主要物業

投資及其他物業	商業 平方米	住宅 平方米	酒店 平方米	集團 百份率	預計完成 日期	屆滿年期
香港						
1. 萬年大廈，皇后大道中48號	10,223	—	—	100.00	完成	2843
2. 新世界大廈，皇后大道中14—18號	59,049	—	—	100.00	完成	2863
3. 新世界中心KIL9844	141,383	36,531	53,961	100.00	完成	2052
4. 美孚新邨商場及停車場	13,111	—	—	75.00	完成	2047
5. 葵涌三號貨櫃碼頭						
第一及二期	148,645	—	—	46.25	完成	2047
第三及四期	185,800	—	—	46.25	1992—1993	2047
第五期	130,000	—	—	46.25	1994	2047
6. 信德中心IL8517	35,974	37,720	39,050	45.00	完成	2055
7. 香港會議展覽中心IL8593	34,661	61,954	99,354	100.00	完成	2060
8. 百德新街24—30號百達商場	2,386	—	—	100.00	完成	2868
9. 半山區梅道12號	471	49,219	—	100.00	1994	2107
10. 港灣道6—8號瑞安中心	51,435	—	—	30.00	完成	2135

海外酒店物業	房間 數目	集團 百份率	屆滿年期
1. Ramada Renaissance Hotel, 1133, West Hastings Street, Vancouver	425	100.00	永久業權
2. Edmonton Renaissance Hotel, 10155, 105th Street, Edmonton, Alberta	300	100.00	永久業權
3. O' Hare Ramada Hotel, 6600 N. Mannheim Road, Rosemont, Illinois	723	100.00	永久業權
4. Tyson's Corner Ramada Hotel, 7801 Leesburg Pike Falls Church, Virginia	404	100.00	永久業權
5. Los Angeles Renaissance Hotel, 9620 Airport Boulevard Los Angeles, California	505	100.00	永久業權
6. Ramada Hotel Miami International Airport, 3941 NW 22nd Street, Miami Florida	265	100.00	永久業權
7. Jaragua Renaissance Hotel, George Washington Avenue, Santo Domingo, Dominican Republic	310	100.00	2014

集團主要物業(續)

發展物業	用途	施工階段	地盤面積 平方米	工/商業 平方米	住宅 平方米	集團 百份率	預計 落成日期
1. 愉景灣第四期第四A及四C區	住宅	沉箱工程	不適用	—	56,226	100.00	1993
2. 愉景灣第四期第四B及四D區	住宅	建築上蓋	不適用	—	24,998	100.00	1992
3. 愉景灣第五期第二區	住宅	建築上蓋	不適用	—	22,079	100.00	1992
4. 愉景灣第五期第二C區	住宅	地基工程	不適用	—	39,446	100.00	1994
5. 連道7號	住宅	建築上蓋	415	—	3,320	100.00	1992
6. 列提頓道17-29號	住宅	建築上蓋	1,587	—	12,760	100.00	1993
7. 皇后大道西455-485號	住宅	建築上蓋	1,408	1,807	10,301	100.00	1992
8. 大坑道5-7號	住宅	建築上蓋	5,302	—	52,904	100.00	1993
9. 堡壘街49-55號	住宅	建築上蓋	885	20	7,100	100.00	1992
10. 柴灣嘉業街 柴灣內地段139	工業	建築上蓋	4,688	56,244	—	35.00	1992
11. 干德道30-34號 羅便臣道51-53A號	住宅	建築上蓋	1,462	—	12,432	33.33	1994
12. 李節街1-20號	住宅	計劃中	1,418	—	8,542	100.00	1994
13. 永勝街	商業	計劃中	7,203	96,026	—	100.00	1995
14. 第三街內地段8764	住宅	建築上蓋	862	1,085	7,702	100.00	1993
15. 彌敦道580A至580F及 西洋菜街南1L至1X	商業	計劃中	1,612	25,242	—	100.00	1994
16. 巴炳頓道3號	住宅	計劃中	2,751	—	13,755	100.00	1994
17. 干德道56-58號	住宅	計劃中	1,798	—	15,655	84.00	1994
18. 荃灣海濱花園舖位 TMTL 303 RP	商業	完成	不適用	13,737	—	100.00	完成

五年財務概況

預計 成日期		1991 港幣千元	1990 港幣千元	1989 港幣千元	1988 港幣千元	1987 港幣千元
	固定資產	25,935,392	24,603,040	18,118,809	4,077,977	2,884,119
1993	聯營公司	4,154,708	3,709,945	1,965,168	975,924	832,007
	其他投資	637,452	1,010,076	1,351,635	165,938	60,782
1992	特許經營執照協議	946,182	880,218	—	—	—
1992	遠期貸款	363,589	487,095	318,210	208,594	206,278
1994	流動資產	5,703,913	7,575,383	4,481,233	3,939,226	3,726,994
1992	資產總值	37,741,236	38,265,757	26,235,055	9,367,659	7,710,180
1993	減：流動負債	6,874,412	10,195,634	5,781,760	3,101,667	2,254,377
1992		30,866,824	28,070,123	20,453,295	6,265,992	5,455,803
1993	無形資產	1,032,587	1,108,698	—	—	—
1992	遞延費用	66,469	89,609	21,430	7,120	9,272
1992		31,965,880	29,268,430	20,474,725	6,273,112	5,465,075
1994	股本	1,396,897	1,323,209	1,188,074	1,141,072	1,102,161
1994	儲備	22,509,216	20,977,559	16,411,300	3,745,849	2,715,299
1995	股東權益	23,906,113	22,300,768	17,599,374	4,886,921	3,817,460
1993	附屬公司少數股東權益	2,838,646	2,859,026	1,392,166	853,753	721,839
	遠期負債	5,213,587	4,105,907	1,482,303	532,438	925,776
1994	遞延稅項	7,534	2,729	882	—	—
1994		31,965,880	29,268,430	20,474,725	6,273,112	5,465,075
1994						
完成	營業額	9,677,423	7,947,799	6,115,420	5,296,855	4,271,711
	營業溢利	1,627,705	1,708,278	1,669,278	1,273,038	1,001,155
	佔聯營公司業績	(38,903)	(69,253)	95,881	292,641	217,169
	除稅前溢利	1,588,802	1,639,025	1,765,159	1,565,679	1,218,324
	稅項	(262,213)	(255,119)	(236,538)	(173,174)	(166,488)
	除稅後溢利	1,326,589	1,383,906	1,528,621	1,392,505	1,051,836
	附屬公司少數股東權益	(158,400)	(255,633)	(280,166)	(277,056)	(206,706)
	未包括非經常性項目前溢利	1,168,189	1,128,273	1,248,455	1,115,449	845,130
	非經常性項目	—	(35,090)	121,443	—	(27,672)
	股東所佔溢利	1,168,189	1,093,183	1,369,898	1,115,449	817,458
	每股股息－中期(港幣仙)	16	22	21	18	14
	－末期(港幣仙)	34	39	39	32	24
		50	61	60	50	38

核數師報告書

致新世界發展有限公司股東

吾等核數師經根據審計準則，審核於第七十五頁至第一〇六頁之賬目。

吾等核數師認為，該等賬目足以真實兼公正地顯示貴公司及貴集團於一九九一年六月三十日結算時之財務狀況，及貴集團截至該日止之全年度溢利及財務狀況之變動，並遵照公司條例妥為編製。

羅兵咸會計師事務所

香港執業會計師

屈洪疇會計師事務所

香港執業會計師

香港，一九九一年十一月五日

綜合損益計算表

	附註	截至六月三十日止年度	
		1991 港幣千元	1990 港幣千元
營業額	2	<u>9,677,423</u>	<u>7,947,799</u>
營業溢利	3	1,627,705	1,708,278
佔聯營公司業績		<u>(38,903)</u>	<u>(69,253)</u>
除稅前溢利		1,588,802	1,639,025
稅項	4	<u>(262,213)</u>	<u>(255,119)</u>
除稅後溢利		1,326,589	1,383,906
附屬公司少數股東權益		<u>(158,400)</u>	<u>(255,633)</u>
未包括非經常性項目前溢利		1,168,189	1,128,273
非經常性項目	5	<u>—</u>	<u>(35,090)</u>
股東所佔溢利	6	1,168,189	1,093,183
股息	7	<u>(696,542)</u>	<u>(836,744)</u>
本年度溢利保留		<u>471,647</u>	<u>256,439</u>
保留溢利：			
本公司及附屬公司		572,183	323,526
聯營公司		<u>(100,536)</u>	<u>(67,087)</u>
		<u>471,647</u>	<u>256,439</u>
每股盈利	8		
基本		<u>HK\$0.87</u>	<u>HK\$0.90</u>
全攤薄		<u>HK\$0.85</u>	<u>HK\$0.89</u>

綜合資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		1991 港幣千元	1990 港幣千元
固定資產	10	25,935,392	24,603,040
聯營公司	12	4,154,708	3,709,945
其他投資	13	637,452	1,010,076
特許經營執照協議	14	946,182	880,218
遠期貸款	15	363,589	487,095
流動負債淨值	16	<u>(1,170,499)</u>	<u>(2,620,251)</u>
		30,866,824	28,070,123
無形資產	17	1,032,587	1,108,698
遞延費用	18	<u>66,469</u>	<u>89,609</u>
		<u>31,965,880</u>	<u>29,268,430</u>
資金來源：			
股本	19	1,396,897	1,323,209
儲備	21	<u>22,509,216</u>	<u>20,977,559</u>
股東權益		23,906,113	22,300,768
附屬公司少數股東權益		2,838,646	2,859,026
遠期負債	22	5,213,587	4,105,907
遞延稅項	23	<u>7,534</u>	<u>2,729</u>
		<u>31,965,880</u>	<u>29,268,430</u>

冼為堅
鄭裕培
董事

公司資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		1991 港幣千元	1990 港幣千元
固定資產	10	27,434	22,705
附屬公司	11	6,240,404	4,674,242
聯營公司	12	1,265,674	1,327,851
其他投資	13	3,374	4,548
流動(負債)/資產淨值	16	<u>(81,916)</u>	<u>359,593</u>
		<u>7,454,970</u>	<u>6,388,939</u>
資金來源：			
股本	19	1,396,897	1,323,209
儲備	21	<u>6,058,073</u>	<u>5,065,730</u>
股東權益		<u>7,454,970</u>	<u>6,388,939</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			1990 港幣千元
	1991 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元	
資金來源				
除稅前溢利		1,588,802		1,639,025
非經常性項目		—		(35,090)
		1,588,802		1,603,935
調動與資金無關之項目：				
佔聯營公司業績	38,903		69,253	
折舊	127,333		125,416	
出售資產(收益)/虧損				
投資物業	(399,665)		(680,380)	
其他投資	(117,439)		(3,825)	
固定資產	(5,138)		16,841	
聯營公司	(4,638)		964	
準備增加/(減少)：				
投資及貸款予聯營公司	23,288		17,993	
其他投資	(1,873)		519	
無形資產攤銷	76,111		36,396	
開辦費用攤銷	23,149		22,341	
		(239,969)		(394,482)
從營業所得總額		1,348,833		1,209,453
其他資金來源				
發行股本	28,678		106,918	
股本溢價增加	182,150		855,348	
遠期負債增加	1,107,680		2,623,604	
出售資產所得：				
投資物業	508,376		910,462	
固定資產	36,823		18,890	
其他投資	863,172		372,133	
聯營公司	4,312		12,631	
聯營公司股息收入	47,878		3,348	
遞延稅項	—		538	
遠期貸款減少	123,506		—	
		2,902,575		4,903,872
		4,251,408		6,113,325

綜合財務狀況變動表(續)

	1991 港幣千元	截至六月三十日止年度		1990 港幣千元
		1991 港幣千元	1990 港幣千元	
資金運用				
* 其他投資增加	371,236		27,269	
* 投資聯營公司增加	503,109		1,622,565	
遠期貸款增加	—		59,006	
* 少數股東權益減少	219,818		379,140	
* 購入固定資產	996,033		2,162,542	
購入特許經營執照協議	—		880,218	
派發股息	366,616		491,034	
* 繳付稅項	199,333		243,506	
發行股份費用	3,256		6,929	
無形資產增加	—		1,145,094	
遞延費用增加	9		90,520	
* 收購附屬公司所產生之合併商譽	22,633		156,277	
往年收購附屬公司所新增之商譽	115,304		—	
折算海外附屬公司賬項				
所產生之兌換虧損	7,686		9,109	
		2,805,033		7,273,209
		1,446,375		(1,159,884)
營運資金之變動				
* 存貨及建築中工程	4,241		(248,446)	
待售樓宇	12,738		826,188	
* 應收賬及預付款	(1,280,642)		2,038,777	
* 應付賬，應付票據及按金收入	(65,581)		(1,495,581)	
遠期貸款－流動部份	(11,572)		8,222	
其他應收貸款	(55,659)		35,921	
		(1,396,475)		1,165,081
流動資金淨值之變動				
* 現金及銀行存款	(541,310)		576,917	
銀行借款，透支及遠期借款之流動部份	2,087,400		(2,101,312)	
其他無抵押借款	1,296,026		(767,020)	
海外國庫券	734		(325)	
香港上市證券	—		(33,225)	
		2,842,850		(2,324,965)
		1,446,375		(1,159,884)

綜合財務狀況變動表(續)

* 購入附屬公司之影響概要

	截至六月三十日止年度	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元
購入資產淨值：		
固定資產	852	453,722
存貨及建築中工程	3,004	29,391
應收賬及預付款	12,942	598,302
其他投資	164,604	—
合併商譽	22,633	156,277
投資聯營公司	847	278,599
待售樓宇	—	1,472,746
無形資產	—	799,707
現金及銀行存款	6,985	405,634
應付賬及應付費用	(79,060)	(2,999,318)
稅項	(1,997)	—
遞延稅項	—	(538)
銀行借款及透支	—	(11,345)
遠期負債	—	(1,056,086)
少數股東權益	(440)	396,809
特許經營執照協議	—	878,686
	<u>130,370</u>	<u>1,402,586</u>
資金來源：		
現金支付	<u>130,370</u>	<u>1,402,586</u>

賬項附註

1 主要會計原則

(1) 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。

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。

(2) 商譽

商譽是指收購價超越所購淨資產公平價值之差額，於收購當年在儲備中直接撇銷。

(3) 附屬公司

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。

(4) 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。集團於聯營公司之權益以集團按收購該等公司權益時之公平價值經調整後所佔其淨資產值入賬。本公司於聯營公司之權益則以成本減準備入賬。聯營公司之業績在本公司賬內只計算由聯營公司所收到及應收之股息。

(5) 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，酒店及餐廳經營，金融服務，租售管理及戲院影業各項收入之總和。

(6) 溢利之計算

(I) 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訂金及分期款項已列入流動負債。

(II) 出售作為固定資產包括投資物業之盈餘，已包括在營業溢利內。

(III) 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。至於多階段工程合約，在每階段工程完成後始計算盈利。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，故待全部或每階段完成後始計算盈利。

賬項附註(續)

1 主要會計原則(續)

(7) 租賃資產

(I) 財務租約

租約中資產擁有權之全部利益及風險實質地轉移至本集團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。

財務租約之費用支出按與尚餘資本結存之比例在損益計算表支銷。

(II) 營業租約

資產擁有權之全部利益及風險實質地由出租公司保留之租約，乃作為營業租約處理。營業租約之租金均在損益計算表支銷。

(8) 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，就其投資價值而持有。投資物業以每年結日根據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估值儲備，減值部份首先與先前增值之部份對銷，其後則從損益計算表支銷。

該等投資物業，若其租約期為二十年以上者，即不作折舊。

(II) 酒店物業

酒店物業乃房地產及其整體之固定設備共同以作酒店營業用途。該等房地產及設備每年作專業估值並以公開市值入賬。本集團對於由年結日起計算契約相當或超越二十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，因此董事們認為該等物業有很高之剩餘價值故無須提供折舊。此等物業之維修及保養支出經由包括在應付賬款及應付費用之預算維修賬項內扣除。

(III) 折舊

其他固定資產每年以直線法將其原值或估值撇銷，採用之折舊年率如下：

永久業權及長期租約之土地	無攤銷
房產	2½%
其他資產	10-30%

賬項附註(續)

1 主要會計原則(續)

(9) 算維修費

本集團為其屬下之酒店物業定下完整的維修計劃，每五年為一週期，根據五年內實際支出及／或預算之總開支額，每年從損益賬撥出均等金額之準備。

(10) 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。

(11) 特許經營執照協議

此協議是指獲發特許經營執照者獲得於美國經營一酒店經營權系統之權利。資產負債表結算日此賬目之結餘為購入特許經營執照協議當日之估計價值減其後獲發經營執照者已付及應付之專利費之累積本金部份。此累積本金部份是以折現現金流量法在協議期內入賬。

(12) 待售樓宇，存貨及建築中工程

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。建築中工程乃以成本價減預期虧損及已收及應收之工程費入賬。

(13) 無形資產

(I) 購入酒店管理及特許經營權協議之成本按其分別為十七年半及十二年之平均可用年限每年以直線法攤銷。

(II) 收購經營權及商標之成本按其對本集團之估計可用經濟年限最高至二十年每年以直線法攤銷。

賬項附註(續)

1 主要會計原則(續)

(14) 遞延費用

(I) 開辦費用

開辦費用由開業後五年按年平均攤銷。

(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。

(15) 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。

(16) 撥作成本之利息財務費用

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。

(17) 外幣折算

年中外幣交易乃以交易日之兌換率折算。以外幣結算之貨幣資產與負債及海外附屬公司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。

賬項附註(續)

2 營業額及對營業溢利之貢獻

	1991 港幣千元	1990 港幣千元
各項主要業務及經營地區對集團營業額 及營業溢利之貢獻分析如下：		
(甲) 按業務分析		
(i) 營業額		
租金收入	1,364,536	1,106,282
樓宇出售	1,629,442	2,308,952
建築及打樁	4,392,817	4,819,180
酒店及餐廳經營	3,027,215	2,276,279
其他	472,557	467,358
	<u>10,886,567</u>	<u>10,978,051</u>
減：集團內部之交易		
租金	51,132	49,527
樓宇出售	—	12,589
建築及打樁	1,090,645	2,919,754
其他	67,367	48,382
	<u>9,677,423</u>	<u>7,947,799</u>
(ii) 對營業溢利之貢獻		
租金收入	939,408	709,265
樓宇出售	748,276	1,200,049
建築及打樁	160,471	61,283
酒店及餐廳經營	386,461	335,890
其他	56,316	(45,489)
	<u>2,290,932</u>	<u>2,260,998</u>
減：利息支出淨值	<u>(663,227)</u>	<u>(552,720)</u>
	<u>1,627,705</u>	<u>1,708,278</u>
(乙) 按地區分析		
(i) 營業額		
香港	8,042,564	7,070,688
東南亞及中國	75,209	37,694
北美洲	525,230	346,125
歐洲	927,242	444,912
澳洲	83,179	40,864
其他	23,999	7,516
	<u>9,677,423</u>	<u>7,947,799</u>

賬項附註(續)

2 營業額及對營業溢利之貢獻(續)

	1991 港幣千元	1990 港幣千元
(ii) 對利息支出前營業溢利之貢獻		
香港	2,361,071	2,230,662
東南亞及中國	18,929	11,023
北美洲	(60,769)	37,892
歐洲	(35,875)	(3,268)
澳洲	(12,012)	(10,694)
其他	19,588	(4,617)
	<u>2,290,932</u>	<u>2,260,998</u>

3 營業溢利

	1991 港幣千元	1990 港幣千元
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	984,194	751,946
股息：		
上市證券	18,022	34,722
非上市證券	11,080	15,892
出售投資物業盈餘	399,665	680,380
出售上市證券盈餘	111,475	—
特許經營執照協議之專利費收入	<u>112,702</u>	<u>59,608</u>
支出：		
銀行借款，透支及其他借款利息	775,019	672,271
財務租約利息	24,817	13,085
減：撥入發展中樓宇及建築中工程成本之利息	<u>—</u>	<u>(22,659)</u>
	799,836	662,697
核數師酬金	8,237	6,940
折舊		
租賃之固定資產	29,599	36,572
自置固定資產	97,734	88,844
房地產營業租約租金	259,573	118,231
無形資產之攤銷	76,111	36,396
開辦費用攤銷	<u>23,149</u>	<u>22,341</u>

賬項附註(續)

4 稅項

	1991 港幣千元	1990 港幣千元
公司及附屬公司		
香港利得稅	223,992	228,185
海外稅項	13,045	12,579
遞延稅項	4,805	1,309
	<u>241,842</u>	<u>242,073</u>
聯營公司		
香港利得稅	19,036	12,921
海外稅項	1,335	125
	<u>262,213</u>	<u>255,119</u>

香港利得稅乃按照是年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(1990: 16.5%)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。

5 非經常性項目

	1991 港幣千元	1990 港幣千元
出售財務租約資產虧損	—	18,421
結束船務事業之結業費用	—	16,669
	<u>—</u>	<u>35,090</u>

6 股東所佔溢利

列入公司賬內股東所佔溢利為港幣1,179,194,000元(1990: 港幣858,799,000元)。

賬項附註(續)

7 股息

	1991 港幣千元	1990 港幣千元
已派發中期股息，每股一角六仙 (1990：每股二角二仙)	221,571	320,692
擬派發末期股息，每股三角四仙 (1990：每股三角九仙)	<u>474,971</u>	<u>516,052</u>
	<u>696,542</u>	<u>836,744</u>
其中下列股息以派發新股代替：		
中期股息	123,722	135,029
末期股息	*	247,285

* 有關1991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股息。

8 每股盈利

每股基本盈利按本年度未包括非經常性項目溢利港幣1,168,189,000元(1990：港幣1,128,273,000元)除以加權平均已發行股份1,348,864,000股(1990:1,250,164,000股)而計算。

全攤薄之每股盈利按經調整後之未包括非經常性項目溢利港幣1,243,090,000元(1990：港幣1,215,097,000元)除以已發行及應予發行之股份1,456,527,000股(1990：1,357,853,000股)而計算，並假定所有認股權證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

	1991 港幣千元	1990 港幣千元
袍金	652	646
其他酬金	<u>480</u>	<u>—</u>
	<u>1,132</u>	<u>646</u>

賬項附註(續)

10 固定資產

	集團賬				
	投資物業 港幣千元	酒店物業 港幣千元	地產樓宇 港幣千元	其他資產 港幣千元	合計 港幣千元
原值或估值					
一九九零年七月一日結存	16,243,039	7,088,337	857,809	764,057	24,953,242
兌換差額	—	1,991	—	(1,027)	964
收購附屬公司	—	—	—	1,175	1,175
添置	120,264	375,545	154,365	345,007	995,181
出售	(295,248)	—	—	(51,950)	(347,198)
重估盈餘	465,245	321,021	3,094	—	789,360
一九九一年六月三十日結存	16,533,300	7,786,894	1,015,268	1,057,262	26,392,724
累積折舊					
一九九零年七月一日結存	—	—	12,245	337,957	350,202
兌換差額	—	—	—	(118)	(118)
收購附屬公司	—	—	—	323	323
本年度折舊	—	—	2,707	124,626	127,333
因出售／重估撥回	—	—	(143)	(20,265)	(20,408)
一九九一年六月三十日結存	—	—	14,809	442,523	457,332
賬面淨值					
一九九一年六月三十日	16,533,300	7,786,894	1,000,459	614,739	25,935,392
一九九零年六月三十日	16,243,039	7,088,337	845,564	426,100	24,603,040

賬項附註(續)

10 固定資產(續)

	公司賬		
	投資物業 港幣千元	地產樓宇 港幣千元	合計 港幣千元
原值或估值			
一九九零年七月一日結存	18,000	5,311	23,311
重估盈餘	<u>4,800</u>	<u>—</u>	<u>4,800</u>
一九九一年六月三十日結存	<u>22,800</u>	<u>5,311</u>	<u>28,111</u>
累積折舊			
一九九零年七月一日結存	—	606	606
本年度折舊	<u>—</u>	<u>71</u>	<u>71</u>
一九九一年六月三十日結存	<u>—</u>	<u>677</u>	<u>677</u>
賬面淨值			
一九九一年六月三十日	<u>22,800</u>	<u>4,634</u>	<u>27,434</u>
一九九零年六月三十日	<u>18,000</u>	<u>4,705</u>	<u>22,705</u>

賬項附註(續)

10 固定資產(續)

一九九一年六月三十日地產樓宇之原值或估值如下：

	投資物業 香港長期租約 港幣千元	酒店物業 香港長期租約 港幣千元	酒店物業 海外永久業權 港幣千元	地產樓宇 香港長期租約 港幣千元	地產樓宇 海外永久業權 港幣千元	合計 港幣千元
集團賬						
原值	—	—	—	905,921	94,797	1,000,718
一九九一年專業估值	16,533,300	7,043,000	743,894	14,550	—	24,334,744
	<u>16,533,300</u>	<u>7,043,000</u>	<u>743,894</u>	<u>920,471</u>	<u>94,797</u>	<u>25,335,462</u>
公司賬						
原值	—	—	—	5,311	—	5,311
一九九一年專業估值	22,800	—	—	—	—	22,800
	<u>22,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,311</u>	<u>—</u>	<u>28,111</u>

投資物業及酒店物業由Chesterton Petty Limited及Colliers Macaulay Nicolls Inc.估值師於一九九一年六月三十日以公平市價作出重估。

其他資產包括機器、設備、傢俬裝修及車輛乃以原值入賬。

固定資產之賬面淨值包括以財務租約持有之設備共港幣244,681,000元(1990：港幣122,975,000元)。

11 附屬公司

	公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元
非上市證券		
原值	2,421,976	2,418,487
減：長期性減值準備	(394,071)	(394,071)
	<u>2,027,905</u>	<u>2,024,416</u>
一九七二年董事估值	72,000	72,000
	<u>2,099,905</u>	<u>2,096,416</u>
應收附屬公司往來減準備	6,047,320	4,578,754
	<u>8,147,225</u>	<u>6,675,170</u>
減：應付附屬公司往來	(1,906,821)	(2,000,928)
	<u>6,240,404</u>	<u>4,674,242</u>

主要附屬公司之詳細資料刊於賬項附註第28項。

賬項附註(續)

12 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元
非上市證券原值減準備	1,772,712	1,581,941	966,395	966,395
佔購入後未分配之儲備	582,700	618,084	—	—
集團所佔之淨資產	2,355,412	2,200,025	966,395	966,395
應收聯營公司往來				
往來賬	1,693,550	1,196,087	177,265	248,569
後償貸款	282,925	488,125	196,898	196,898
	1,976,475	1,684,212	374,163	445,467
減：準備	(46,602)	(43,244)	(12,735)	(9,571)
	1,929,873	1,640,968	361,428	435,896
減：應付聯營公司往來	(130,577)	(131,048)	(62,149)	(74,440)
	1,799,296	1,509,920	299,279	361,456
	4,154,708	3,709,945	1,265,674	1,327,851

非上市證券及以後償貸款形式之貸款共港幣529,691,000元(1990：港幣530,738,000元)已作抵押之一部份使聯營公司取得可達港幣3,670,000,000元(1990：港幣2,520,000,000元)之信貸額。該信貸額於結算日已用港幣1,601,550,000元(1990：港幣783,320,000元)。

非上市證券及貸款共港幣477,739,000元(1990：無)已作抵押予第三者使一間附屬公司取得可達港幣200,000,000元(1990：無)之信貸額。該信貸額於結算日已用港幣50,700,000元(1990：無)。

主要聯營公司之詳細資料刊於賬項附註第29項。

賬項附註(續)

13 其他投資

	集團賬		公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元
非上市證券原值	33,305	45,301	3,374	5,048
減：長期性減值準備	(141)	(605)	—	(500)
	33,164	44,696	3,374	4,548
香港上市證券原值	1,101	580,373	—	—
合營投資				
原值	147,023	2,800	—	—
減：準備	—	(1,409)	—	—
	147,023	1,391	—	—
貸款	456,164	383,616	—	—
	603,187	385,007	—	—
	637,452	1,010,076	3,374	4,548
上市證券投資市值	137,710	722,620	—	—

14 特許經營執照協議

本集團簽訂一項長期特許經營執照協議，將權利授予獲發經營執照者，使之可經營屬下酒店集團在美國擁有之酒店特許經營權系統。按照協議須支付之專利費乃依照協議內所訂明特許經營系統下之房間營業額之一個指定百分率。獲發經營執照者履行協議內之責任一事，乃由其控股公司擔保。在發生若干協議內指定之事件時，本集團可將該協議終止。

此協議有效期為三十五年。在期滿後，獲發經營執照者可選擇首先延長該協議為期五年，其後，再可選擇逐年延長達四十次。

賬項附註(續)

15 逾期貸款

	集團賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元
應收票據	185,392	109,879
按揭貸款	88,997	299,588
貸款予一間附屬公司之少數股東	100,731	100,731
	<u>375,120</u>	<u>510,198</u>
減：下年度應收之金額列入 流動資產(附註16)	<u>(11,531)</u>	<u>(23,103)</u>
	<u>363,589</u>	<u>487,095</u>

16 流動(負債)/資產淨值

	集團賬		公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元
流動資產				
建築中工程(附註甲)	(164,714)	(122,297)	—	—
待售樓宇(附註乙)	3,043,613	3,030,875	643,907	857,307
存貨	162,138	115,480	—	—
海外國庫券—原值	63,164	62,430	—	—
下年度應收之逾期貸款(附註15)	11,531	23,103	—	—
其他應收貸款	111,038	166,697	—	—
應收賬及預付款	2,166,485	3,447,127	356,894	485,862
現金及銀行存款(附註丙)	310,658	851,968	3,750	2,842
	<u>5,703,913</u>	<u>7,575,383</u>	<u>1,004,551</u>	<u>1,346,011</u>
流動負債				
應付賬款及應付費用	3,322,259	3,480,975	367,649	268,495
出售樓宇預收訂金	418,296	184,841	97,860	—
應付票據	1,035	10,193	—	—
銀行借款及透支				
有抵押	82,126	2,064,533	—	—
無抵押	772,278	1,546,062	5,643	101,902
其他無抵押借款	397,494	1,693,520	123,177	99,969
下年度須償還之逾期負債(附註22)	1,097,064	428,273	—	—
稅項	308,889	271,185	17,167	—
擬派發末期股息	474,971	516,052	474,971	516,052
	<u>6,874,412</u>	<u>10,195,634</u>	<u>1,086,467</u>	<u>986,418</u>
	<u>(1,170,499)</u>	<u>(2,620,251)</u>	<u>(81,916)</u>	<u>359,593</u>

賬項附註(續)

16 流動(負債)/資產淨值(續)

	集團賬		公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元
(甲) 建築中工程				
原值	2,978,249	2,403,739	—	—
減：預期虧損準備	(2,439)	(3,679)	—	—
已收及應收工程款	(3,140,524)	(2,522,357)	—	—
	<u>(164,714)</u>	<u>(122,297)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(乙) 待售樓宇				
發展中樓宇—原值	2,091,512	1,833,315	615,108	543,599
已完成樓宇—原值減準備	<u>209,496</u>	<u>504,719</u>	<u>28,799</u>	<u>313,708</u>
	2,301,008	2,338,034	643,907	857,307
海外酒店物業—原值	<u>742,605</u>	<u>692,841</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>3,043,613</u>	<u>3,030,875</u>	<u>643,907</u>	<u>857,307</u>
(丙) 本集團之現金及銀行存款包括一指定用途之 銀行存款港幣45,525,000元 (1990：港幣70,000,000元)。				

17 無形資產

	集團賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元
酒店管理及特許經營權協議	845,713	845,713
特許經營權及商標	<u>299,381</u>	<u>299,381</u>
	1,145,094	1,145,094
減：攤銷	<u>(112,507)</u>	<u>(36,396)</u>
	<u>1,032,587</u>	<u>1,108,698</u>

賬項附註(續)

18 遞延費用

	集團賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元
開辦費用，原值減攤銷額：		
香港會議展覽中心	6,956	9,842
石礦場	1,780	3,560
酒店	57,733	76,207
	<u>66,469</u>	<u>89,609</u>

19 股本

	1991 港幣千元	1990 港幣千元
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	1,323,209	1,188,074
行使認股權證	25	106,918
以股代息	45,010	28,217
發行新股收購物業	<u>28,653</u>	<u>—</u>
六月三十日結存	<u>1,396,897</u>	<u>1,323,209</u>

20 認股權證

於結算日，本公司尚未認股之認股權證之持有人可按每股港幣九元之現行認購價認購本公司之股份共107,663,000股每股面值港幣一元之股份。1991認股權證可隨時行使其認股權直至一九九一年十二月三十一日。

賬項附註(續)

21 儲備

	集團賬		公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元
股本溢價(附註甲)	3,022,412	2,517,521	3,022,412	2,517,521
資本儲備(附註乙)	12,262	140,839	—	—
物業重估儲備(附註丙)	15,431,442	14,741,494	21,315	16,515
普通儲備	70,800	70,800	—	—
外幣折算儲備	1,883	4,285	—	—
盈餘保留(附註丁)	3,970,417	3,502,620	3,014,346	2,531,694
	<u>22,509,216</u>	<u>20,977,559</u>	<u>6,058,073</u>	<u>5,065,730</u>
(甲) 股本溢價				
七月一日結存	2,517,521	1,404,312	2,517,521	1,404,312
發行新股收購物業	181,947	—	181,947	—
行使認股證	203	855,348	203	855,348
以股代息	325,997	264,790	325,997	264,790
股份發行費用	(3,256)	(6,929)	(3,256)	(6,929)
六月三十日結存	<u>3,022,412</u>	<u>2,517,521</u>	<u>3,022,412</u>	<u>2,517,521</u>
(乙) 資本儲備				
七月一日結存	140,839	223,755		
合併賬所產生之商譽	(71,973)	(156,277)		
佔聯營公司之(商譽)/儲備	(60,454)	73,361		
由損益賬轉來	3,850	—		
六月三十日結存	<u>12,262</u>	<u>140,839</u>		
儲備保留：				
公司及其附屬公司	(645)	67,478		
聯營公司	12,907	73,361		
	<u>12,262</u>	<u>140,839</u>		

由損益賬轉來之數額為附屬公司派發紅股所撥充資本之儲備。

賬項附註(續)

21 儲備(續)

	集團賬		公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元
(丙) 物業重估儲備				
投資物業及酒店物業				
七月一日結存	14,735,089	11,461,861	16,515	14,515
由樓宇物業轉來	6,405	—	—	—
本年度盈餘	874,957	3,274,841	4,800	2,000
出售	(186,537)	(1,613)	—	—
六月三十日結存	<u>15,429,914</u>	<u>14,735,089</u>	<u>21,315</u>	<u>16,515</u>
樓宇物業				
七月一日結存	6,405	—	—	—
本年度盈餘	1,528	6,405	—	—
撥往投資物業及酒店物業	(6,405)	—	—	—
六月三十日結存	<u>1,528</u>	<u>6,405</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>15,431,442</u>	<u>14,741,494</u>	<u>21,315</u>	<u>16,515</u>
儲備保留：				
本公司及其附屬公司				
投資物業及酒店物業	15,064,176	14,476,654		
樓宇物業	<u>1,528</u>	<u>—</u>		
	<u>15,065,704</u>	<u>14,476,654</u>		
聯營公司				
投資物業及酒店物業	365,738	258,435		
樓宇物業	<u>—</u>	<u>6,405</u>		
	<u>365,738</u>	<u>264,840</u>		
	<u>15,431,442</u>	<u>14,741,494</u>		
(丁) 盈餘保留				
七月一日結存	3,502,620	3,246,181	2,531,694	2,509,639
本年度溢利保留	471,647	256,439	482,652	22,055
撥往資本儲備	(3,850)	—	—	—
六月三十日結存	<u>3,970,417</u>	<u>3,502,620</u>	<u>3,014,346</u>	<u>2,531,694</u>
保留溢利：				
本公司及其附屬公司	4,036,202	3,467,869		
聯營公司	<u>(65,785)</u>	<u>34,751</u>		
	<u>3,970,417</u>	<u>3,502,620</u>		

賬項附註(續)

22 遠期負債

	集團賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元
遠期借款		
有抵押銀行借款	2,896,024	2,594,245
無抵押銀行借款	1,596,500	1,200,000
其他無抵押借款(附註甲)	1,003,633	469,265
其他有抵押借款	380,782	—
財務租約之承擔		
不超過五年償還	313	152,672
超過五年償還	268,270	—
	6,145,522	4,416,182
債券(附註乙)	147,656	97,551
應付賬款	17,473	20,447
	6,310,651	4,534,180
減：下年度須償還之金額		
列入流動負債(附註16)	(1,097,064)	(428,273)
	<u>5,213,587</u>	<u>4,105,907</u>

	集團賬					
	有抵押 銀行借款 港幣千元	無抵押 銀行借款 港幣千元	其他無抵押 借款 港幣千元	其他有抵押 借款 港幣千元	財務租約 承擔 港幣千元	合計 港幣千元
上述遠期借款之還款期 如下：						
少於一年	420,355	609,925	—	18,865	47,919	1,097,064
超過一年，但少於二年	792,502	103,850	—	10,028	54,866	961,246
超過二年，但少於五年	1,420,900	363,475	550,700	351,889	100,373	2,787,337
超過五年	262,267	519,250	452,933	—	65,425	1,299,875
	<u>2,896,024</u>	<u>1,596,500</u>	<u>1,003,633</u>	<u>380,782</u>	<u>268,583</u>	<u>6,145,522</u>

(甲) 其他無抵押借款包括港幣449,500,000元(1990：港幣452,980,000元)之應付票據。此等票據須於二零零五年償還，利息按每年十一厘計算。

(乙) 債券是由一間經營私人會所之附屬公司發行。此等債券並無抵押，亦無需付息，可在該附屬公司之同意下轉讓，並可由該附屬公司決定在發行日起五十年內隨時以面值贖回。

賬項附註(續)

23 遞延稅項

	集團賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元
七月一日結存	2,729	882
由損益賬轉來	4,805	1,309
購入附屬公司	—	538
六月三十日結存	<u>7,534</u>	<u>2,729</u>
準備之金額乃：		
加速折舊免稅額	7,534	2,729
其他時差	—	—
	<u>7,534</u>	<u>2,729</u>

因重估集團及／或公司之投資及酒店物業並無產生時差，因此重估所產生之盈餘並無提撥準備。
於資產負債表結算日，並無任何未撥準備之重大時差。

24 承擔項目

	集團賬		公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元
(甲) 已簽約但未入賬				
固定資產	433,372	113,726	—	—
合營投資	<u>688,810</u>	<u>1,354,304</u>	—	—
	<u>1,122,182</u>	<u>1,468,030</u>	—	—
已授權但未簽約				
合營投資	<u>434,850</u>	<u>443,650</u>	<u>413,250</u>	<u>413,250</u>
(乙) 於以下年期屆滿之營業租約在一九九一／ 九二年度應付之承擔：				
(i) 房地產				
第一年內	2,431	1,359	—	—
第二至第五年內	20,927	8,929	—	—
第五年後	<u>200,199</u>	<u>142,868</u>	—	—
	<u>223,557</u>	<u>153,156</u>	—	—
(ii) 其他資產				
第一年內	357	664	—	—
第二至第五年內	<u>2,441</u>	<u>17,369</u>	—	—
	<u>2,798</u>	<u>18,033</u>	—	—
	<u>226,355</u>	<u>171,189</u>	—	—

賬項附註(續)

25 或然負債

	集團賬		公司賬	
	1991 港幣千元	1990 港幣千元	1991 港幣千元	1990 港幣千元
履行及完成建築工程合約之擔保	229,438	391,139	—	—
擔保下列公司取得信貸額：				
附屬公司	—	—	4,556,910	4,017,810
聯營公司	1,195,379	351,000	643,850	224,450
其他投資賬項內之公司	110,760	110,920	110,760	110,760
合營投資	<u>15,035</u>	<u>249,432</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,550,612</u>	<u>1,102,491</u>	<u>5,311,520</u>	<u>4,353,020</u>

經營酒店業務之若干附屬公司正牽涉多項在一般業務範圍內產生之索償，法律行動及投訴事件當中，或已提出答辯或反索償。董事會認為，就每件事所作之答辯強而有力，集團之法律據點可得到成功辯護而不會對集團之財務狀況造成任何嚴重不利影響。

26 比較數字

賬目中去年同期若干數字已重新編排分類以符合本年之賬目編排。

27 賬目通過

刊於第七十五頁至第一〇六頁之賬目經董事會於一九九一年十一月五日通過。

賬項附註(續)

28 主要附屬公司

於一九九一年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊及經營					
百利城有限公司	200	10	100	100	地產發展
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	地產投資
Bright Moon Company Limited	200	10	75	75	地產發展
滙秀企業有限公司	3,000	10,000	75	75	地產投資
Calpella Limited	2	10	—	100	地產投資
國策有限公司	5,000	1	100	100	地產發展
昌賢有限公司	30,000	100	100	100	地產發展
Convention Plaza Apartments Limited	2	10	—	100	屋宇服務
Country Seal Limited	10,000	1	63	63	控股投資
Crystal Centre Properties (International) Limited	1,000	1	—	58	控股投資
Disneyland Housing Limited	1,000	100	100	100	地產投資
Eurasia Hotel Limited	80,000,000	1	—	48	酒店經營
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	地產投資
福英企業有限公司	10,000	100	100	100	地產投資
富士(中國)設計有限公司	3,000,000	1	—	50	室內設計
大眾安全警衛(香港)有限公司	20,000	100	22	77	保安服務
金后有限公司	5,000	1	100	100	地產發展
金續發展有限公司	2	1	—	100	控股投資
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
恆邦有限公司	225,000	1	100	100	地產發展
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
協興建築有限公司	600,000	100	59	59	建築及土木工程
康橋貿易有限公司	50,000	10	—	77	電器貿易
Hong Kong Convention & Exhibition Centre (Management) Limited	2	1	—	100	物業管理
香島發展有限公司	2,000,000	5	100	100	地產投資

賬項附註(續)

28 主要附屬公司(續)

於一九九一年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊及經營					
香島園藝有限公司	60,000	10	—	86	環境美化服務
Humphreys Estate (Clovelly) Limited	2	10	—	100	地產投資
國際屋宇管理有限公司	100,000	10	55	55	物業管理
港灣桑拿有限公司	10,000	1	—	100	桑拿及健美中心
Istaron Limited	2	1	—	64	控股投資
喜天有限公司	2	1	100	100	地產投資
暢威投資有限公司	10,000	1	—	100	地產投資
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
僑樂服務管理有限公司	1,000	100	—	33	物業管理
爵城發展有限公司	10,000	1	—	88	地產發展
Loyalton Holdings Limited	2	10	—	100	地產投資
隆基置業有限公司	1,000	1,000	100	100	地產投資
萬年影業有限公司	20,000	100	—	100	戲院
Mill Plan Limited	2	1	—	100	地產發展
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
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
新世界酒店(國際)有限公司	1,000,000	10	—	33	酒店管理
新世界代理人有限公司	2	100	100	100	代理人
新世界傳訊有限公司	15,000,000	1	—	51	傳訊服務
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	地產投資
寶利城有限公司	100,000	10	100	100	地產投資
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	—	100	地產投資
Pridemax Limited	2	1	—	100	地產投資
爵維有限公司	2	1	100	100	控股投資
全美有限公司	500	1,000	100	100	地產投資

賬項附註(續)

28 主要附屬公司(續)

於一九九一年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目/ 金額	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊及經營					
馳志有限公司	2	1	—	100	控股投資
新嘉利瓷磚有限公司	13,750	1,000	—	100	瓷磚製造
信豐鋼鐵廠有限公司	1,500,000	10	100	100	鋼鐵
Sorany Company Limited	200	1	100	100	地產發展
皇朝會有限公司	2	1	100	100	私人會所
泰美有限公司	500	10	70	89	地產投資
時來投資有限公司	450,000	100	100	100	地產投資
誠願投資有限公司	2	1	—	100	控股投資
佳定工程有限公司	10,000,000	1	—	77	電器工程
富城物業管理有限公司	15,000	1	—	52	物業管理
惠保(香港)有限公司	799,479	3	—	59	打樁及沉箱工程
翼冠有限公司	150,000	100	62	79	石礦
景福工程有限公司	1,000,000	10	55	55	冷氣工程
裕華企業有限公司	390,500	100	100	100	控股投資
在澤西註冊及營業					
Bianchi Holdings Limited	1,000	1美元	100	100	控股投資
在加拿大註冊及營業					
New World Hotels (B.C.) Limited	1加元	—	—	64	酒店經營
在美國註冊及營業					
Ramada International Hotels & Resorts Inc.	100	1美仙	—	64	酒店經營
在英屬處女群島註冊					
Beames Holdings Limited	1,000,000	1美元	64	64	控股投資
New World Hotels (BVI) Limited	100	1美元	—	64	控股投資
New World Hotels (Corporation) Limited	1	1美元	—	64	控股投資
Crowley Investments Limited	1	1美元	—	64	酒店經營

賬項附註(續)

29 主要聯營公司

於一九九一年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目/ 金額	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊及經營					
亞洲電視有限公司	120	0.25	—	47.50	電視廣播
Asia Terminals Limited	100,000	1	39	46.25	經營貨櫃站
Autowin Limited	10,000	1	35	35	地產發展
福恆貿易有限公司	100	100	50	50	地產發展
Gloryland Limited	900	1	—	33	地產發展
美花有限公司	900	1	—	33	地產發展
新世界匯理保險服務有限公司	10,000	1	50	50	保險服務
海翠花園物業管理有限公司	50,000	1	—	50	物業管理
Sea-Land Orient Terminals Limited	55,000'A' 5,000'B'	1 1	— —	— 13	經營貨櫃碼頭
信德中心有限公司	1,000	100	—	29	地產投資
兆明建業有限公司	600	100	20	20	地產發展
允務有限公司	2	1	50	50	地產發展
SHK Hong Kong Industries Limited	1,018,750,000	0.10	—	13.66	控股投資
大業建築工程有限公司	7,000	1,000	49	49	建築及土木工程
Tate's Cairn Tunnel Company Limited	600,000,000	1	24	24	經營大老山隧道
美麗村企業有限公司	400	1,000	—	39	餐廳經營
Waking Builders Limited	5,000	1,000	—	49	建築
在澳門註冊及經營					
新益發展有限公司	葡幣 1,000,000	—	—	32	地產發展
在中華人民共和國註冊及經營					
申港建築工程有限公司	人民幣 1,000,000	—	—	19	建築及土木工程
順德華興建築材料有限公司	美元 2,000,000	—	—	30	生產灰沙磚

賬項附註(續)

29 主要聯營公司

於一九九一年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目/ 金額	每股面值	公司	集團	
在利比利亞註冊並經營於澳門					
Carvin Investments Limited	500	100美元	—	19	酒店經營
在英屬處女群島註冊					
Shui On Holdings Limited	1,000,000	1美元	—	30	控股投資
在泰國註冊及經營					
Century Country Club Company Limited	30,000,000	10泰銖	—	26	投資高爾夫球場
Sthirasuta Company Limited	20,000	10,000泰銖	—	13	酒店投資
Thai-World Development Company Limited	10,000,000	100泰銖	—	17	酒店投資



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

Form of Proxy

Form of proxy for use of shareholders in respect of the annual general meeting of New World Development Company Limited convened on Friday, 20 December 1991.

I/We (note 1) _____

of _____

being the registered holder(s) of (note 2) _____ shares of HK\$1.00 each

in the capital of the abovenamed Company hereby appoint the Chairman of the meeting (note 3) _____

or _____

of _____

to act as my/our proxy at the annual general meeting of the Company to be held on Friday, 20 December 1991 and at any adjournment thereof and to vote on my/our behalf on the undermentioned resolutions as indicated (note 4).

	For	Against
1. To adopt the Reports of the Directors and Auditors together with the Audited Accounts for the year ended 30 June 1991 and to approve a final dividend.		
2. To re-elect Sir Quo-Wei Lee as Director. To re-elect Mr. Cheng Yue-Pui as Director. To re-elect Mr. Yeung Ping-Leung, Howard as Director. To re-elect Mr. Cha Mou-Sing, Payson as Director.		
3. To re-appoint Price Waterhouse and H.C.Watt & Company as Joint Auditors for the coming year and to authorise the Directors to fix their remuneration.		

Dated the _____ day of _____ 1991

Shareholder's Signature

Notes

1. Full name(s) and address(es) to be inserted in BLOCK CAPITALS.
2. Please insert the number(s) of shares registered in your name. If no number is inserted, this form of proxy will be deemed to relate to all the shares in the Company registered in your name, if any.
3. To appoint your own proxy, strike out the words "Chairman of the meeting" and insert the name and address of the proxy desired in the space provided. A proxy need not be a member of the Company but must attend the meeting in person to represent you. In the case of joint registered holders, only the person whose name stands first on the Register(s) is entitled to attend and vote at the meeting; but any one of such joint registered holders or any other person may be appointed the proxy of the person entitled to vote on behalf of such joint registered holders, and as such proxy to attend and vote at the meeting.
4. Please indicate with a "✓" in the appropriate space beside each of the resolutions how you wish your proxy to vote. In the absence of any such indication, you will be deemed to have authorised your proxy to vote or abstain from voting at his discretion.
5. This form of proxy must be signed under the hand of the appointor or of his attorney duly authorised in writing, or if the appointor is a corporation, either under its common seal or under the hand of an officer or attorney duly authorised.
6. To be valid, this form of proxy together with the power of attorney or other authority, if any, under which it is signed or notorally certified copy of that power or authority must be deposited at the Company's registered office, 30th Floor, New World Tower, 18 Queen's Road Central, Hong Kong not less than 48 hours before the time of the meeting or any adjournment thereof.



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

委任代表書

新世界發展有限公司於一九九一年十二月二十日星期五召開股東週年大會之委任代表書。

本人／吾等(註一) _____ 寓 _____

為上述公司每股面值港幣一元股 _____ 股(註二)之註冊持有人，茲委任大會主席(註三)或 _____ 寓 _____

為本人／吾等代表人，代表出席上述公司於一九九一年十二月二十日星期五召開之股東週年大會及其一切續會，並代表本人／吾等對下列議案，作所示之投票(註四)：

	贊成	反對
1. 通過結至一九九一年六月三十日止年度之審核賬目與董事會及核數師報告，並通過派發末期股息。		
2. 重選利國偉爵士連任董事。 重選鄭裕培先生連任董事。 重選楊秉樑先生連任董事。 重選查懋聲先生連任董事。		
3. 重聘羅兵咸會計師事務所及屈洪疇會計師事務所連任聯合核數師，並授權董事會釐定其酬金。		

一九九一年 月 日

簽名 _____

附註

- 請用正楷填上全名及地址。
- 請填上台端名下註冊持有之普通股數目，如未有填上股數，則本委任代表書將視為台端名下註冊持有之全部股份(若有)之委任代表書論。
- 台端如擬委任其他人士為代表，請將「大會主席」等字刪去，並在空欄內填上所擬委派代表之姓名及地址。
代表人不須為本公司股東，但須親臨代表台端出席會議。
如屬聯名註冊股東，則在公司股東名冊上排名首位之聯名股東出席或委任其聯名股東或任何人士為代表出席方有權投票。
- 請在每議案旁之適當空格內填上「」字樣，以說明台端希望代表人如何投票。倘無該等指示，則台端被視作授權代表人自行決定投票贊成或反對或棄權論。
- 本委任代表書必須由台端或台端之正式書面授權人簽署。如委任人為有限公司，則委任代表書必須蓋上公司公有印鑑或由公司負責人或合法授權人士親筆簽署。
- 本委任代表書連同簽署人之授權書或其他授權文件(指如有而言)或由公證人正式簽署證明之副本，最遲須於本會議或任何續會召開前四十八小時送達香港皇后大道中十八號新世界大廈三十樓本公司註冊辦事處方為有效。