

# 目錄

1988  
K\$'000

77,977  
75,924  
65,938  
—

208,594  
39,226

367,659  
101,667  
265,992  
—

7,120  
273,112

141,072  
745,849  
886,921  
853,753  
532,438  
—

273,112

296,855

273,038

292,641

1,565,679  
(173,174)

1,392,505  
(277,056)

1,115,449  
—

1,115,449

18

32

50

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 公司資料 .....      | 66  |
| 股東週年大會通告 .....  | 67  |
| 主席報告書 .....     | 68  |
| 董事會報告書 .....    | 69  |
| 董事總經理業務回顧 ..... | 73  |
| 核數師報告書 .....    | 97  |
| 綜合損益計算表 .....   | 98  |
| 綜合資產負債表 .....   | 99  |
| 公司資產負債表 .....   | 100 |
| 綜合財務狀況變動表 ..... | 101 |
| 賬項附註 .....      | 104 |
| 五年財務概況 .....    | 128 |

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

主要來往銀行

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

恒生銀行

香港上海滙豐銀行

新華信託儲蓄商業銀行

三菱銀行

三和銀行

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

香港皇后大道中18號

新世界大廈30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183號

合和中心19樓

## 股東週年大會通告

本公司定於一九九二年十二月二十一日（星期一）正午十二時假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心4樓會議室407室舉行股東週年大會，商議下列事項：

1. 省覽及通過截至一九九二年六月三十日止年度之經審核賬目及董事會與核數師之報告並通過派發末期息每股四角七仙。
2. 重選輪值告退之四位董事。
3. 委聘聯席核數師並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命

秘書

梁志堅

香港，一九九二年十一月四日

附註：

- (1) 本公司將於一九九二年十二月十一日至二十一日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶登記手續。
- (2) 各股東均有權委派代表出席會議並於會上代其投票；受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格須於會議舉行時間前48小時送達本公司註冊辦事處登記，方為有效。

在截至一九九二年六月三十日止年度內，本集團經審核除稅及少數股東權益及所佔聯營公司業績後之綜合純利高達2,363,027,000港元，較上一年度增加102.28%，該年度之每股盈利則為1.62港元。

隨着集團溢利增加，董事會建議向一九九二年十二月二十一日之登記股東派發末期息每股四角七仙（一九九一年為每股三角四仙）。該末期息將包括最低現金股息每股一仙，以確保本公司股份繼續成為香港之受託人條例所指之法定投資，並採取以股代息方法，發行新股以代替股息每股四角六仙，惟股東仍可選擇收取現金。連同已於一九九二年六月派付之中期息每股二角一仙計算，一九九二年全年度之每股派息總額為六角八仙。

本集團現年度之業務已相當詳細地載列於本年報之「董事總經理業務回顧」內。本集團之組織架構圖表及若干統計資料亦已載於該回顧內，以顯示本集團於過去十年內穩步發展之各項全球性及多元化業務。年內，本集團繼續致力加強旗下在物業發展、物業投資、建築以及酒店管理及投資等核心業務方面之實力。

此外，本集團亦積極探求在中國參與基建投資及土地發展之機會。有關中國方面之業務概要已載於董事總經理業務回顧內。

誠如董事總經理在回顧中所說，本集團已蓄勢待發，準備迎接未來種種挑戰，不斷將業務推向新高峯，對此本人深有同感。

最後，本人謹向各股東之鼎力支持及本集團各級員工盡忠職守、為求盡善盡美而努力不懈之精神，致以衷心謝意。

主席  
拿督鄭裕彤博士

香港，一九九二年十一月四日

董事會同寅謹將截至一九九二年六月三十日止年度報告書及賬項呈覽。

### 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第一二三頁至第一二七頁之賬項附註第二十七及第二十八項。

### 賬項

本集團於截至一九九二年六月三十日止年度之盈利以及本公司與本集團該日之財務狀況均詳列於第九十八頁至第一二七頁賬項之內。

### 股息

董事會議決向股東建議派發末期息每股四角七仙（一九九一年每股為三角四仙），給與一九九二年十二月二十一日已登記在名冊之股東。該末期息將包括最低現金股息每股一仙，以確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例為法定投資，並採取以股代息方法，發行新股代替股息四角六仙，惟股東可收取現金。本年度連同已於一九九二年六月派發之中期息每股二角一仙，全年每股派息總額為六角八仙。

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四角六仙。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，於一九九二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註冊及發行股本詳列於賬項附註第十八項內。

### 儲備

儲備之變動情況詳列於賬項附註第二十項內。

### 購買、出售或贖回股份

在本年度內本公司並無贖回本公司之任何股份。本公司及其附屬公司亦均無購買或出售本公司之任何股份。

## 董事會報告書（續）

### 慈善捐款

本集團是年度內共捐款港幣6,773,000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九項內。

### 董事

名列於年報內第六十六頁之各位董事乃本公司現任董事。

根據本公司章程第一零三條，沈弼爵士，何添博士、鄭家純先生及楊秉正博士依章告退，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

1. 於一九九二年一月九日，本集團經其全資附屬公司朗都有限公司（「朗都」）與周大福企業有限公司（「周大福」）擁有之利瑪竇教育發展有限公司（「利瑪竇」）訂立一轉讓契約，將位於九龍協和街223號之限作校舍用途之物業售予利瑪竇，應付之現金售價為港幣29,000,000港元。鄭家純先生、鄭裕培先生及杜惠愷先生均為朗都及利瑪竇之董事。該項交易已於一九九二年三月二十日完成，而售價亦於該日繳付。
2. 於一九九二年一月九日，本集團經其附屬公司匯秀企業有限公司（「匯秀」）與 Bright Moon Company Limited（「Bright Moon」）及 Fair Enterprise Limited（「Fair Enterprise」）訂立一轉讓契約以出售位於九龍美孚新村吉利徑 T15 座地下、平台、三樓及四樓之限作校舍用途之物業，應付之現金售價為港幣25,200,000港元。匯秀及 Bright Moon 均為本公司佔75%股權之附屬公司。Fair Enterprise 乃周大福所全資擁有之附屬公司。根據一九八六年十月一日所訂之協議，Bright Moon 為以上物業之買家；根據協議，匯秀已同意將該項物業售予 Bright Moon，而 Bright Moon 已指派 Fair Enterprise 承讓該項物業。鄭家純先生及鄭裕培先生乃 Fair Enterprise 之董事。該項交易已於一九九二年二月二十九日完成，而代價亦於該日繳付。

3. 於一九九二年六月六日，本集團經匯秀與 Bright Moon 及 Fair Enterprise 訂立一轉讓契約以出售位於九龍美孚新村百老匯街41-49、51-68及70-90號及吉利徑6-8號之部份地下、一樓、二樓、三樓及上層平台之限作校舍用途之物業，應付之現金售價為港幣41,800,000港元。根據一九八六年十月一日所訂立之協議，Bright Moon 為以上物業之買家；根據協議，匯秀已同意將該項物業售予 Bright Moon，而 Bright Moon 已指派 Fair Enterprise 承該項物業。該項交易已於一九九二年九月二日完成，而售價亦於該日繳付。

上述物業出售后，將會繼續作為教育機構之用，並獲得香港政府資助。以上物業之售價乃反映差餉物業估價署按香港教育司署買位計劃為各學校之運作而作出之估值。出售以上之集團物業之權益將容許本集團專注各項核心發展計劃。

沈弼爵士於年中以市價向本集團購入一服務式住宅單位。

除本集團內部所訂立之合約及上述之交易外，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**

根據證券（公開權益）條例第二十九條之規定而保存之登記冊所載，各董事及其有關人士於一九九二年六月三十日所持有本公司及各附屬公司之已發行股本權益列於以下之圖表內。

## 董事會報告書（續）

### 董事股份權益

|                  | 個人權益      | 家族權益    | 公司權益      | 其他權益     |
|------------------|-----------|---------|-----------|----------|
| <b>新世界發展有限公司</b> |           |         |           |          |
| （每股面值港幣一元）       |           |         |           |          |
| 拿督鄭裕彤博士          | 452,208   | —       | —         | —        |
| 利國偉爵士            | —         | —       | 2,579,366 | 444,636* |
| 沈弼爵士             | —         | —       | —         | —        |
| 何添博士             | 1,413,941 | —       | —         | —        |
| 冼為堅先生            | 3,482,380 | 720,000 | —         | —        |
| 楊秉正博士            | —         | —       | —         | —        |
| 鄭裕培先生            | —         | —       | —         | —        |
| 鄭家純先生            | —         | —       | —         | —        |
| 梁仲豪先生            | 284,427   | —       | —         | —        |
| 楊秉樑先生            | —         | —       | —         | —        |
| 查懋聲先生            | —         | —       | 2,946,000 | —        |

### 協興建築有限公司

（每股面值港幣一百元）

|       |        |   |   |   |
|-------|--------|---|---|---|
| 冼為堅先生 | 42,000 | — | — | — |
|-------|--------|---|---|---|

### 國際屋宇管理有限公司

（每股面值港幣十元）

|       |       |   |   |   |
|-------|-------|---|---|---|
| 冼為堅先生 | 5,400 | — | — | — |
|-------|-------|---|---|---|

#### 附註：

\* 此等股份乃由一慈善基金持有，利國偉爵士及其配偶為該基金之委員會成員。

### 主要股東

周大福企業有限公司及其附屬公司於一九九二年六月三十日持有本公司股份共573,753,485股。

除上述外，根據證券（公開權益）條例第十六（一）條，本公司之登記名冊內並無其他人士持有本公司已發行股份百分之十或以上。

### 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威會計師事務所及屈洪疇會計師事務所審核，彼等核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

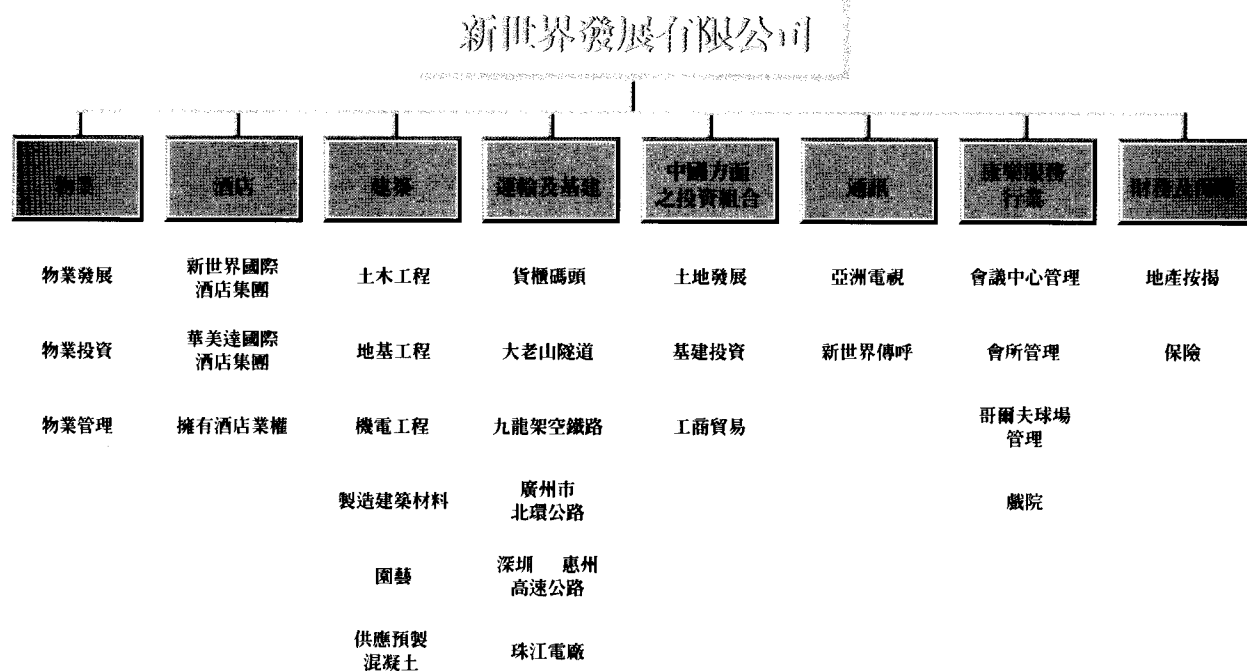
主席

拿督鄭裕彤博士

香港，一九九二年十一月四日

## 董事總經理業務回顧

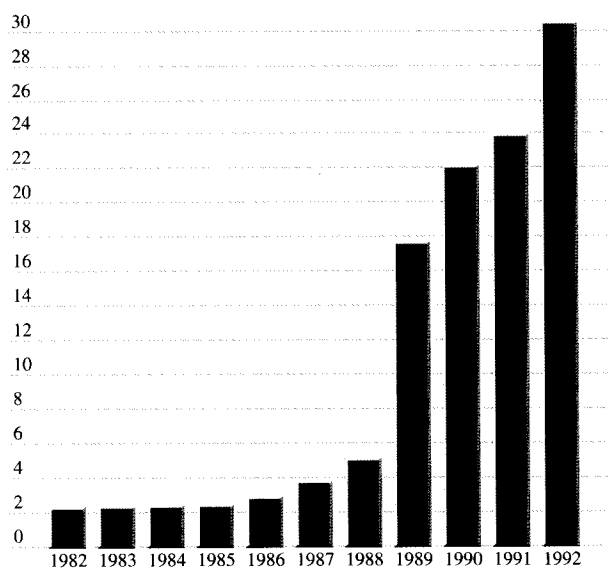
在過往五年內，本集團屬下各公司之業務發展迅速。故本回顧內載有本集團之組織架構圖表及反映若干業務情況之業績統計資料。



## 董事總經理業務回顧 (續)

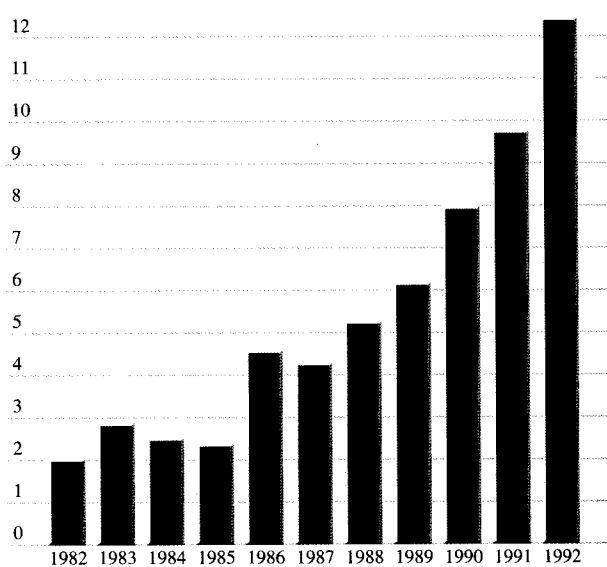
股東權益

十億港元



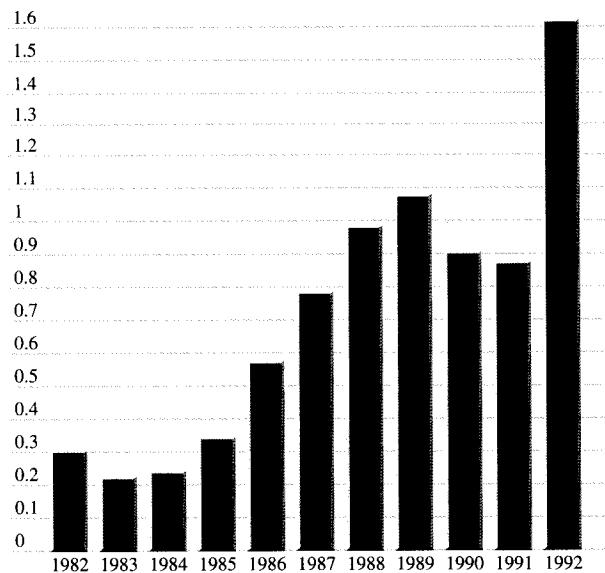
營業額

十億港元



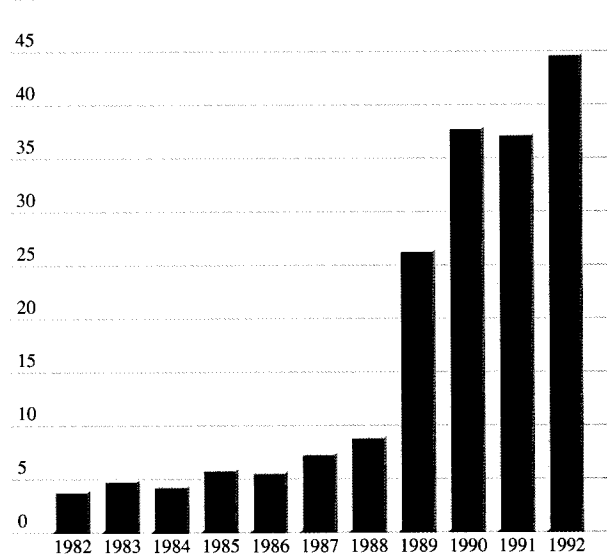
每股盈利

港元



資產總值

十億港元





1992



1991 1992



大坑道光明台

## 物業發展

一直以來，新世界集團之業務重點始終放在本港物業發展方面。回顧過去二十年，物業市場反覆波動，市場中有人藉此獲取厚利，亦有人因而損失慘重。然而，期內本集團仍可憑着敏銳眼光，從升市中賺取利潤，在跌市時力保不失。

新世界屬下各物業投資組合經理時刻留意各項最新公布之經濟指標及內部統計資料，以助其作出合時決定，例如收購土地以補充土地儲備，在任何特定時間內商住及工業樓宇之發展比例及組合，而最重要者，則莫如有關已發展物業之市場推廣策略。

於一九九二年財政年度內所建成並已獲發入伙紙之住宅及商業物業如下：

| 地點                  | 單位數目 | 樓面面積<br>(平方米) |
|---------------------|------|---------------|
| 大嶼山愉景灣怡山閣第4座        | 342  | 22,103        |
| 大嶼山愉景灣峻山閣第5座        |      |               |
| 大嶼山愉景灣逸山閣第6座        |      |               |
| 大嶼山愉景灣庭安閣第4B座       | 136  | 8,033         |
| 大嶼山愉景灣寶安閣第4B座       | 136  | 8,033         |
| 大嶼山愉景灣曦欣閣第4D座       | 136  | 8,468         |
| 香港皇后大道西455-485號龍暉花園 | 247  | 12,891        |
| 香港北角堡壘街49-55號寶豐大廈   | 151  | 7,389         |
|                     |      | 66,917        |

## 董事總經理業務回顧 (續)

現時，本集團在所投資之發展計劃中擁有下列17個地盤，共可興建508,000平方米之樓宇。所有發展工程均照原定計劃進行。

| 發展物業                            | 用途 | 施工階段 | 地盤面積<br>平方米 | 工／商業<br>平方米    | 住宅<br>平方米      | 本集團所佔<br>百份率 | 預計<br>落成日期 |
|---------------------------------|----|------|-------------|----------------|----------------|--------------|------------|
| 1. 愉景灣第4期                       |    |      |             |                |                |              |            |
| 第4A及第4C區                        | 住宅 | 沉箱工程 | 不適用         | —              | 55,576         | 100.00       | 一九九四年      |
| 2. 愉景灣第5期                       |    |      |             |                |                |              |            |
| 第7C區                            | 住宅 | 沉箱工程 | 不適用         | —              | 47,918         | 100.00       | 一九九四年      |
| 3. 連道7號                         | 住宅 | 建築上蓋 | 415         | —              | 3,320          | 100.00       | 一九九三年      |
| 4. 列提頓道17-29號                   | 住宅 | 建築上蓋 | 1,587       | —              | 12,760         | 100.00       | 一九九三年      |
| 5. 大坑道5-7號                      | 住宅 | 建築上蓋 | 5,302       | —              | 52,904         | 100.00       | 一九九三年      |
| 6. 嘉業街柴灣內地段<br>139號             | 工業 | 建築上蓋 | 4,688       | 56,244         | —              | 35.00        | 一九九三年      |
| 7. 干德道30-34號／<br>羅便臣道<br>51-53號 | 住宅 | 建築上蓋 | 1,462       | —              | 12,721         | 33.33        | 一九九四年      |
| 8. 李節街1-20號                     | 住宅 | 計劃中  | 1,418       | —              | 8,542          | 100.00       | 一九九五年      |
| 9. 永勝街11-15號                    | 商業 | 計劃中  | 6,214       | 104,064        | —              | 100.00       | 一九九六年      |
| 10. 第三街內地段8764號                 | 住宅 | 建築上蓋 | 1,035       | 1,085          | 8,434          | 100.00       | 一九九三年      |
| 11. 彌敦道580號A-<br>580號F          | 商業 | 計劃中  | 795         | 12,191         | —              | 100.00       | 一九九五年      |
| 12. 巴炳頓道3號                      | 住宅 | 地盤開拓 | 2,656       | —              | 21,253         | 100.00       | 一九九五年      |
| 13. 干德道56-58號                   | 住宅 | 地盤開拓 | 1,798       | —              | 15,655         | 86.00        | 一九九五年      |
| 14. 荃灣海濱花園商店<br>荃灣市地段<br>303號餘段 | 商業 | 已落成  | 不適用         | 1,846          | —              | 100.00       | 已落成        |
| 15. 羅便臣道95號、<br>95號A-E          | 住宅 | 地基工程 | 1,658       | —              | 15,730         | 50.00        | 一九九五年      |
| 16. 擺花街46號                      | 商業 | 地盤開拓 | 271         | 4,063          | —              | 100.00       | 一九九四年      |
| 17. 中國染廠重建計劃                    | 住宅 | 計劃中  | 50,000      | 43,330         | 210,560        | 50.00        | 一九九六年      |
|                                 |    |      |             | <u>222,823</u> | <u>465,373</u> |              |            |

發展工

預計  
成日期

九四年

九四年

九三年

九三年

九三年

九三年

九四年

九五年

九六年

九三年

九五年

九五年

九五年

已落成

九五年

九四年

九六年

去年本集團購入若干市區土地及共1,273,000平方米之新界土地，總購入價約為13億港元。為達成本身現行之土地收購計劃，本集團擬再行購入500,000平方米新界土地。有關地點如下：

| 地點 | 面積（平方米）          |
|----|------------------|
| 元朗 | 566,000          |
| 西貢 | 112,000          |
| 汀角 | 56,000           |
| 粉嶺 | 279,000          |
| 林村 | 93,000           |
| 米埔 | 167,000          |
|    | <u>1,273,000</u> |



新界北之鳥瞰圖

## 董事總經理業務回顧（續）

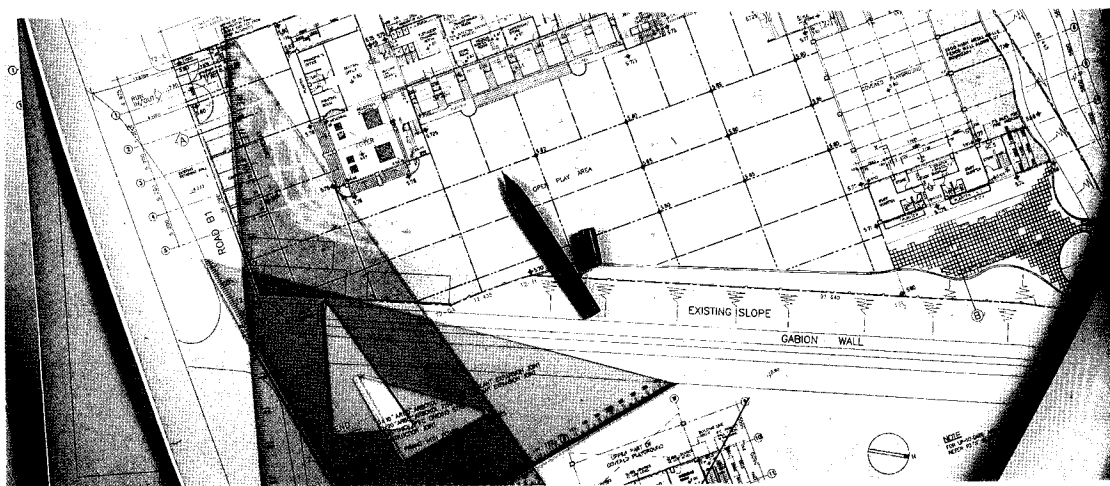
### 主要發展計劃

#### 荃灣中國染廠重建計劃

本集團於是項重建計劃中佔50%權益。地盤總面積約為50,000平方米；整個計劃包括在兩至三層商場平台及五層停車場之上興建12幢四十層高商住大廈，預計發展將涉及3,360個住宅單位（總樓面面積為210,560平方米）及多類型商舖（總樓面面積為43,330平方米）；並提供多項公共設施，例如：巴士總站（約2,750平方米）、室內康樂中心（約2,000平方米）及垃圾收集站（約450平方米），現正草擬有關建築圖則遞交建築事務監督。建築圖則內亦將包括住客康樂設施（約3,000平方米）、戶外空地（約5,000平方米）、平台空地（約15,000平方米）以及戶外有蓋廣場（約6,700平方米）。

#### 香港商業中心區皇后大道中拐角處地盤之寫字樓

香港政府地政工務司指定是項發展計劃由土地發展公司負責進行，新世界集團乃其發展商，持有100%權益。該地盤位處皇后大道中、永和街及永樂街三者之拐角處，佔地6,214平方米。發展計劃包括兩幢商業大廈，其中一幢樓高53層，樓面面積達74,855平方米，另一幢樓高22層，樓面面積達29,209平方米。有關總綱發展藍圖經由城市設計委員會批核，而一般建築圖則亦將於一九九二年十一月中遞交。預計一九九三年一月初即可進行地盤清理工作，及至一九九六年底即可竣工。



商場平  
面積為  
士總站  
有關建  
約5,000

有100%  
活兩幢  
99平方  
遞交。



梳利士巴利花園地盤

### 梳利士巴利花園

梳利士巴利花園乃本集團擬於一幅面積廣闊之空置土地進行之商業計劃；該幅土地東臨新世界中心，西接香港文化中心、南面為海傍，而北面則為梳士巴利道。直至最近香港政府以土地發展方式批地，本計劃方得以實行。計劃包括在尖沙咀海濱公園側地面建造一花園，並於花園以下地底興建四層地下商場及停車場；地庫第一及第二層將為店舖，地庫第三及第四層則留作機房及停車場之用。其中第三層將興建一條汽車隧道，貫通梳利士巴利花園與新世界中心兩處之停車場，而第一層則建造一系列之行人隧道，貫通新世界中心、半島酒店及喜來登酒店等鄰近建築物。至於頂層之花園則在地面興建，乃按市政局所指定規格而設計，建成後將成為繁忙商業區內一個公共休憩地方。整個發展項目於一九九五年完成後，勢必成為香港另一矚目建設。

## 董事總經理業務回顧（續）

### 投資物業

期內本集團之租金收入達1,367,000,000港元\*，主要源自下列各項大型投資物業：

| 投資及其他物業                 | 商業<br>平方米      | 住宅<br>平方米      | 酒店<br>平方米      | 本集團所佔<br>百份率 | 預計完成<br>日期     | 屆滿年期  |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|-------|
| <b>香港</b>               |                |                |                |              |                |       |
| 1. 皇后大道中48號萬年大廈         | 10,223         | —              | —              | 100.00       | 已完成            | 二八四三年 |
| 2. 皇后大道中14-18號<br>新世界大廈 | 59,470         | —              | —              | 100.00       | 已完成            | 二八六三年 |
| 3. 九龍內地段9844號<br>新世界中心  | 141,383        | 36,531         | 53,961         | 100.00       | 已完成            | 二零五二年 |
| 4. 美孚新邨商場               | 10,667         | —              | —              | 75.00        | 已完成            | 二零四七年 |
| 5. 葵涌三號貨櫃碼頭             |                |                |                |              |                |       |
| 第一及二期                   | 182,350        | —              | —              | 46.25        | 已完成            | 二零四七年 |
| 第三期                     | 102,420        | —              | —              | 46.25        | 一九九二至<br>一九九三年 | 二零四七年 |
| 第四期                     | 123,180        | —              | —              | 46.25        | 一九九二至<br>一九九三年 | 二零四七年 |
| 第五期                     | 163,480        | —              | —              | 46.25        | 一九九四年          | 二零四七年 |
| 6. 內地段8517號信德中心         | 35,974         | 37,720         | 39,050         | 45.00        | 已完成            | 二零五五年 |
| 7. 內地段8593號<br>香港會議展覽中心 | 34,203         | 40,103         | 99,354         | 100.00       | 已完成            | 二零六零年 |
| 8. 百德新街24-30號百達商場       | 2,386          | —              | —              | 100.00       | 已完成            | 二八六八年 |
| 9. 半山區梅道12號             | 471            | 49,219         | —              | 100.00       | 一九九四年          | 二二零七年 |
| 10. 珠城大廈地下及1-5樓         | 4,988          | —              | —              | 40.00        | 已完成            | 二八六八年 |
| 11. 梳利士巴利花園             | 30,556         | —              | —              | 100.00       | 一九九五年          | 二零五二年 |
|                         | <u>901,751</u> | <u>163,573</u> | <u>192,365</u> |              |                |       |

\* 本集團所佔百分率低於50%之物業並不計算在內；惟包括在所佔聯營公司之業績內。

### 瑞安集團

新世界集團於一九八九年九月以555,000,000港元購入一間從事物業方面業務之瑞安集團有限公司之30%股權，並一直持至一九九二年十月簽訂買賣合約以775,000,000港元出售。



## 酒店

新世界之酒店業務始於一九八零年，當時新世界中心剛落成。附屬公司新世界酒店國際有限公司同時在香港註冊成立，負責新世界中心內首間新世界酒店之管理工作，而中心內之麗晶酒店則交由麗晶酒店管理集團管理。此後，本集團之酒店業務即獲得進展。在十二年內，新世界集團已從昔日僅擁有新世界中心內兩間酒店，逐步發展為今日國際間經營及擁有酒店業務方面之翹楚。本集團認為，有此成績，端賴集團各高級經理經營業務別具眼光以及集團一向堅持承諾，力求令本身之酒店房客、顧客及客戶稱心滿意。本集團緊抱此一宗旨，即使處身時刻轉變之世界，亦得以不斷改革創新，保持驕人實力。

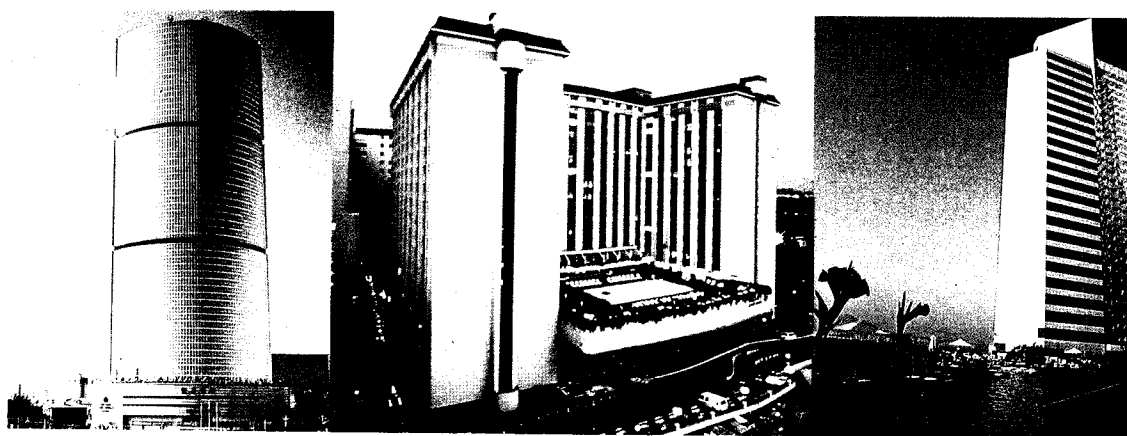


新世界酒店

## 董事總經理業務回顧 (續)

### 新世界酒店國際有限公司

新世界乃一經營酒店業務之公司，業務包括管理酒店及豪華服務式住宅以及若干其他業務有關公司。目前新世界轄下管理之酒店共有十一間，三間在香港、七間在中國及一間在澳門，而每間酒店均各具本身特色，反映出酒店所在地區之市場之特質及個別要求。雖然每間酒店各有獨特之處，但各酒店均有一相同特徵，乃將亞洲之熱情款待、香港之體貼服務以及西方之先進科技融為一體。除經營酒店外，管理集團亦兼營廚具、洗衣設備及酒店電腦系統之設計及供應。



京廣中心飯店

中國大酒店

新世界海景酒店

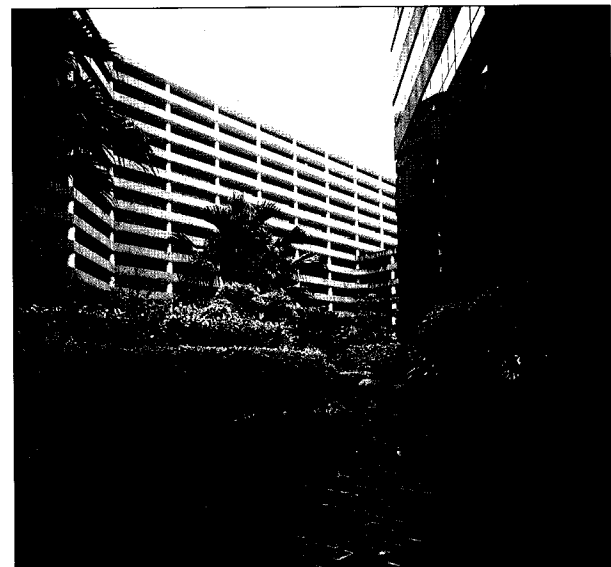
至今，新世界轄下管理之酒店及豪華服務式住宅有：

| 酒店           | 管理房間數目 |
|--------------|--------|
| 香港九龍新世界酒店    | 538    |
| 香港灣仔新世界海景酒店  | 858    |
| 香港中環海港酒店     | 536    |
| 中國廣州中國大酒店    | 965    |
| 中國杭州黃龍飯店     | 540    |
| 中國桂林桂山飯店     | 578    |
| 中國西安古都新世界大酒店 | 463    |
| 中國上海揚子江大酒店   | 528    |
| 中國北京京廣中心飯店   | 492    |
| 中國蘇州雅都大酒店    | 377    |
| 澳門新世界帝豪酒店    | 403    |
|              | <hr/>  |
|              | 6,278  |
|              | <hr/>  |

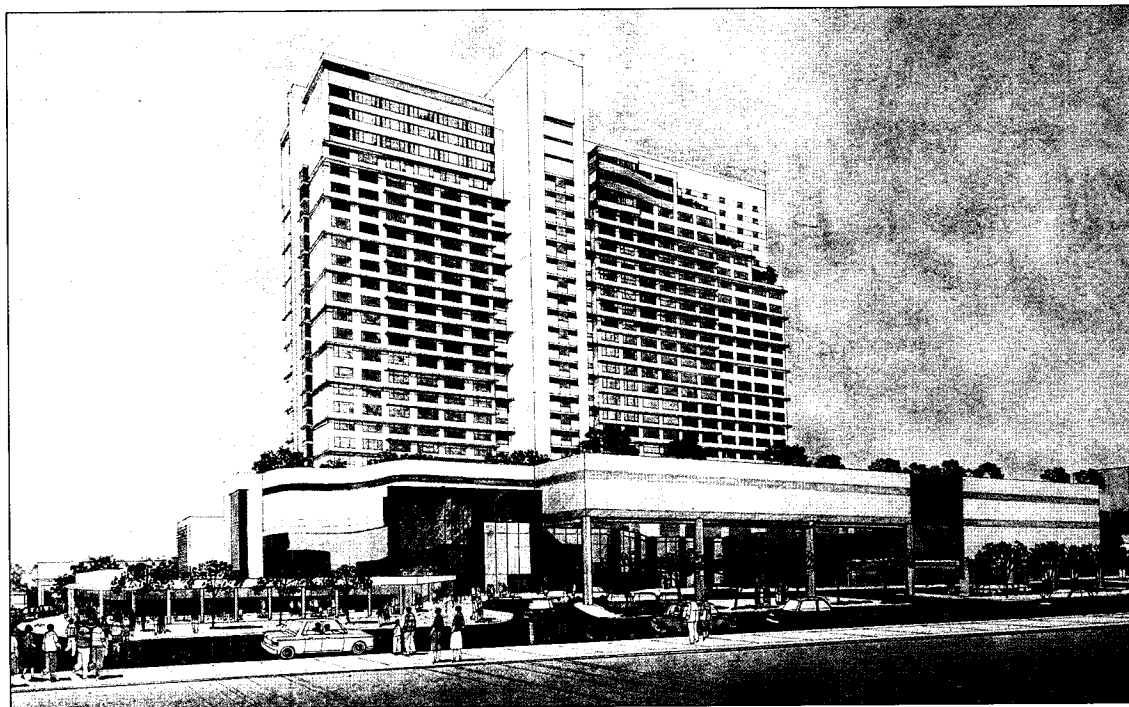
### 豪華服務式住宅

香港九龍新世界中心  
香港灣仔新世界酒店豪華住宅  
香港中環海港酒店豪華住宅  
中國廣州中國大酒店豪華住宅  
中國北京京廣中心豪華住宅

新世界酒店國際現時僱有員工12,000名，新世界集團正不斷尋求新機會擴展業務，將業務作多元化發展，最終提高投資回報率。目前正計劃在一九九三至一九九五年之間增設九間新酒店，全部建於繁盛興旺之東南亞區內各大城市及度假勝地，其中包括曼谷、布吉、馬尼拉、耶加達、巴里、吉隆坡、哥打基納巴盧、胡志明市及台北等。倘出現其他機會，本集團則會小心研究，選取可行性最高者積極付諸實行。



新世界酒店豪華住宅



馬尼拉之新世界酒店

## 董事總經理業務回顧（續）

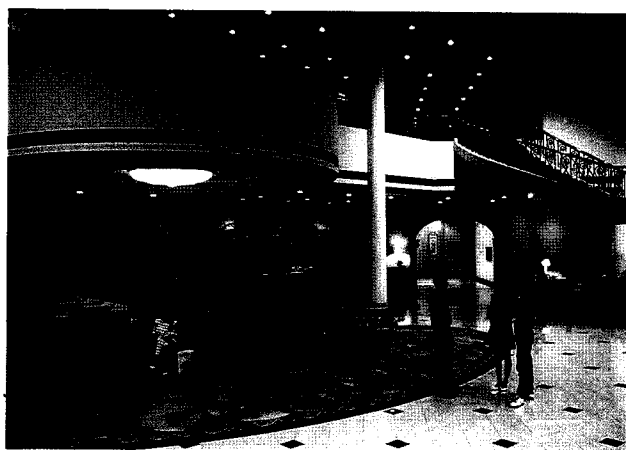
### 華美達國際酒店集團

華美達國際酒店集團現時所經營之101間酒店可分類如下：

#### 酒店數目：101間

| 自置  | 租賃  | 合資經營  | 管理   | 特許經營 | 總計   |
|-----|-----|-------|------|------|------|
| 8間  | 22間 | 10間   | 26間  | 35間  | 101間 |
| 亞洲  | 澳洲  | 歐洲／中東 | 拉丁美洲 | 北美洲  | 總計   |
| 12間 | 7間  | 41間   | 15間  | 26間  | 101間 |

本集團已於去年設計一套將全球業務分為三個經營地區之全新訂房系統及市場推廣策略，從而可加強華美達國際集團未來之競爭實力。上述三個經營地區內之重組及合併工作已告完成，不但令成本受到控制，亦提高經營效益，使本集團之管理能對日後市場之變化作出更迅速之回應。



廣州之凱旋華美達酒店

華美達旗下酒店業務現由華美達國際酒店集團（「華美達」）負責經營，管理所有華美達高級酒店以及北美洲以外之華美達酒店，總數共達一百多間。北美洲之華美達酒店主要屬特許經營性質，由紐約之酒店業特許經營系統 (Hospitality Franchise System)（「酒店特營系統」）及多倫多之汎美(TransAmerica)系統負責管理。此兩間公司由華美達根據特許經營總協議授出特許經營權，負責發展華美達特許經營系統在北美洲之業務；其中包括美國境內所經營之六百多間汽車酒店以及加拿大三十多間汽車酒店。就此，酒店特營系統及汎美系統每年均向華美達繳付專利

權使用費作為代價。此等收入確保華美達每年均有穩定之現金收益。儘管美加兩地經濟疲弱，此等業績在本財政年度內之表現仍算令人滿意。

此外，本集團正計劃於中國推出連鎖「概念式酒店」。概念式酒店最初由華美達國際酒店集團在美國國內發展，證明乃傳統汽車酒店以外另一類受歡迎之中價豪華酒店。一般酒店之設計原為盡量節省人力及空間，務求獲取最大收益；而上述之新概念式酒店所着重者，則以提供寬敞舒適及設備現代

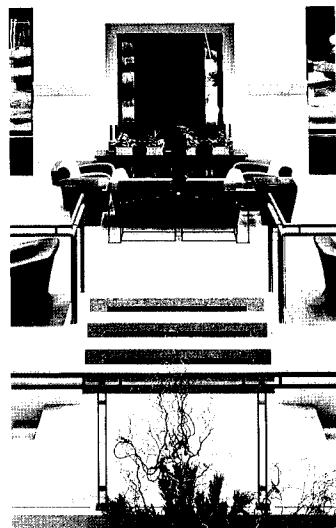
化之酒店客房為主，飲食設施亦只供酒店住客享用。此等特色背後之原意均為使業務運作盡量提高效率及合符最佳成本效益。

波斯灣戰爭剛剛結束，加上北美洲及澳洲出現嚴重經濟衰退，令酒店業大受打擊，華美達亦因為於該兩個地區之業務表現未符理想，以致酒店經營系統之整體表現較預期遜色。

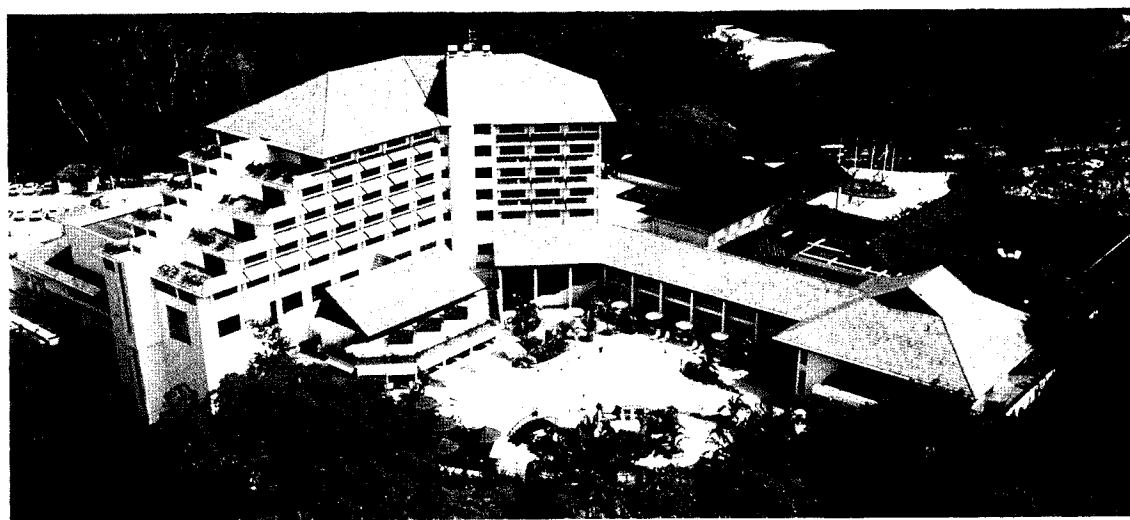
由於預計全球經濟將會放緩，華美達於一九九一年已開始精簡旗下業務，務求減低經營成本、提高效率。北美洲地區之業務於整頓後共歸邁亞美之地區總部管理，該總部亦兼顧加勒比海及拉丁美洲地區之物業。至於歐亞及澳洲等地亦有類似削減成本之措施。

此外，華美達亦利用美國之銀行所提供之種種機會，重整旗下若干酒店之物業按揭，在若干情況下並以大幅折讓價收購有關物業。隨着各主要經濟逐漸復甦，加上在重組行政架構後業務表現有所改善，預期華美達於未來之財政年度將可獲得現金收益。

於過去一年內，紐約、洛杉磯、阿姆斯特丹及札幌等主要大城市均有華美達之酒店物業落成啓用。華美達之管理階層深信，隨着此等酒店相繼開業，華美達於業內之地位將更形鞏固，待經濟逐步復甦後，即可大展拳腳。



札幌之華美達酒店



山打根之華美達酒店

## 董事總經理業務回顧（續）

### 擁有酒店業權

經營酒店現已成為本集團之主要業務。雖然本集團將重點放在酒店管理方面，但亦有先行發展酒店，繼而擁有全部或部份業權者，下文所列即為本集團遍布世界各地之酒店：

|                                         | 客房數目         | 本集團<br>所佔百分率 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>香港</b>                               |              |              |
| 新世界酒店                                   | 538          | 100          |
| 新世界海景酒店                                 | 858          | 100          |
| 麗晶酒店                                    | 514          | 75           |
| 君悅大酒店                                   | 573          | 100          |
| 海港酒店                                    | 536          | 45           |
| <b>中國</b>                               |              |              |
| 廣州中國大酒店                                 | 965          | 18           |
| 西安古都新世界大酒店                              | 463          | 60           |
| <b>美國</b>                               |              |              |
| 伊利諾斯州芝加哥Ramada O'Hare Airport Hotel     | 723          | 100          |
| 華盛頓Tyson's Corner Ramada Hotel          | 404          | 100          |
| 加州洛杉磯Lax Ramada Renaissance Hotel       | 505          | 100          |
| 加州長島Ramada Renaissance Hotel            | 505          | 100          |
| <b>加拿大</b>                              |              |              |
| 阿爾伯特省埃德蒙頓Ramada Renaissance Hotel       | 295          | 100          |
| 英屬哥倫比亞省溫哥華Ramada Renaissance Hotel      | 425          | 100          |
| <b>澳洲</b>                               |              |              |
| 新南威爾斯Ramada Renaissance Paramatta       | 181          | 100          |
| <b>多明尼加共和國</b>                          |              |              |
| Jaragua Renaissance Hotel               | 310          | 100          |
| <b>巴哈馬群島</b>                            |              |              |
| Bahamas South Ocean Golf & Beach Resort | 195          | 100          |
|                                         | <u>7,990</u> |              |

對於麗晶酒店及君悅酒店連續多年均榮獲酒店業內多份著名及獨立之雜誌選為「全球十大酒店」，本集團深感自豪。

現時本集團在馬尼拉、曼谷、耶加達、巴里島、胡志明市、吉隆坡、沙巴、布吉及台北等地均正在籌備多間酒店，並擬待此等酒店將來落成後保留其中部份業權。

## 建築及相關服務

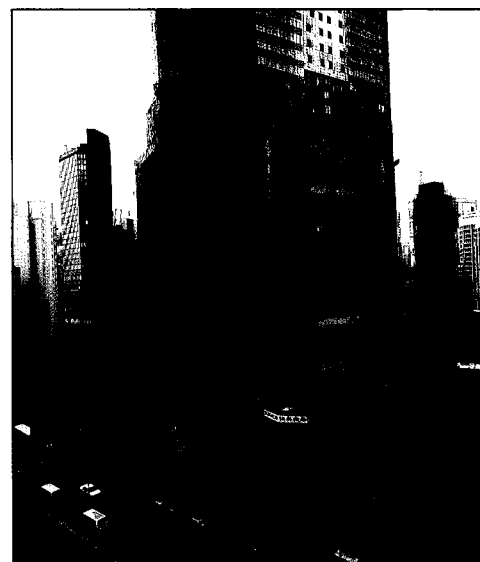
建築乃土地發展中不可缺少之一環。隨着新世界集團在土地發展及投資項目方面屢創佳績，將建築業務撥入本集團架構之內乃自然之發展。故此，本集團於一九七三年購入協興建築有限公司之大部份股本；該公司於一九六零年創立，乃一享譽盛名並已持有全部有關牌照之建築公司。此後，協興即成為本集團在樓宇建造及基本建設業務方面之旗艦公司。該公司在建設香港及塑造香港面貌方面一直扮演重要角色，所承建之優質樓宇林林總總，其中包括維多利亞港兩岸海傍多座設計矚目之建築物，成為香港迷人景緻之一部份。

多年來，協興所承建之著名建築物多不勝數，尤以過往十年為最；其中諸如香港會議展覽中心及香港科技大學等大型建築物，均由英國皇室成員親自主持奠基及開幕儀式。

協興屬下共有附屬公司及聯營公司超過20間，足以為樓宇建造及發展工程中每個階段提供有效及全面之服務，由可行性研究、地基、打樁及沉箱工程以至提供專業建造服務以及為落成樓宇進行室內設計等，均一應俱全。有關服務範圍包括下列各項：

- 樓宇建築
- 項目管理
- 地基工程
- 電機工程及消防工程
- 冷氣工程
- 製造傢俬、室內設計及木工
- 採石礦及供應混凝土
- 供應建築材料及工程用具
- 建築及發展顧問
- 管道及排水工程
- 供應廚具

多年來，協興及各有關公司對本集團之盈利一直貢獻良多。



時代廣場之建築地盤



協興所建之金鐘力寶中心

### 運輸及基建

---

#### 運輸

傳統上香港乃中國與亞太區之間一重要轉口海港。於五十年代初期，香港開始發展本身之製造業，及至八十年代中期，即已成為亞太區內四小龍之一。現時香港在世界各大貿易國之間排名第十一位，並為世界上規模最大及最繁忙之貨櫃碼頭，一九九一年內之貨櫃運載量超過六百萬TEU。有鑑於過往數年中國國內工業發展迅速，預計有關增長短期內亦會持續，故可以肯定香港將維持其在世界航運業所佔領導地位。倘有合適機會，本集團亦會考慮投資於東南亞其他國家之貨櫃碼頭計劃。



貨櫃碼頭

#### 亞洲貨櫃有限公司

亞洲貨櫃有限公司乃本港貨櫃業務領導者之一，由新世界集團以及其總部設於美國之海陸貨櫃碼頭有限公司共同擁有，該公司擁有並經營葵涌貨櫃碼頭之三號碼頭。新世界集團持有該公司46.2%權益。涉及182,350平方米面積之首兩期工程，已於一九八八年初竣工，而現正進行之大型擴建計劃將令碼頭之總樓面面積於一九九四年底前增至超過571,430平方米。自一九九零年以來，亞洲貨櫃有限公司即因擁有世界上最大型之多層工業倉庫／貨櫃站而名列世界健力士紀錄大全。

業，及  
位，並  
過往數  
運業所

櫃碼頭有  
權益。涉  
令碼頭之  
公司即因擁

### 葵涌九號碼頭

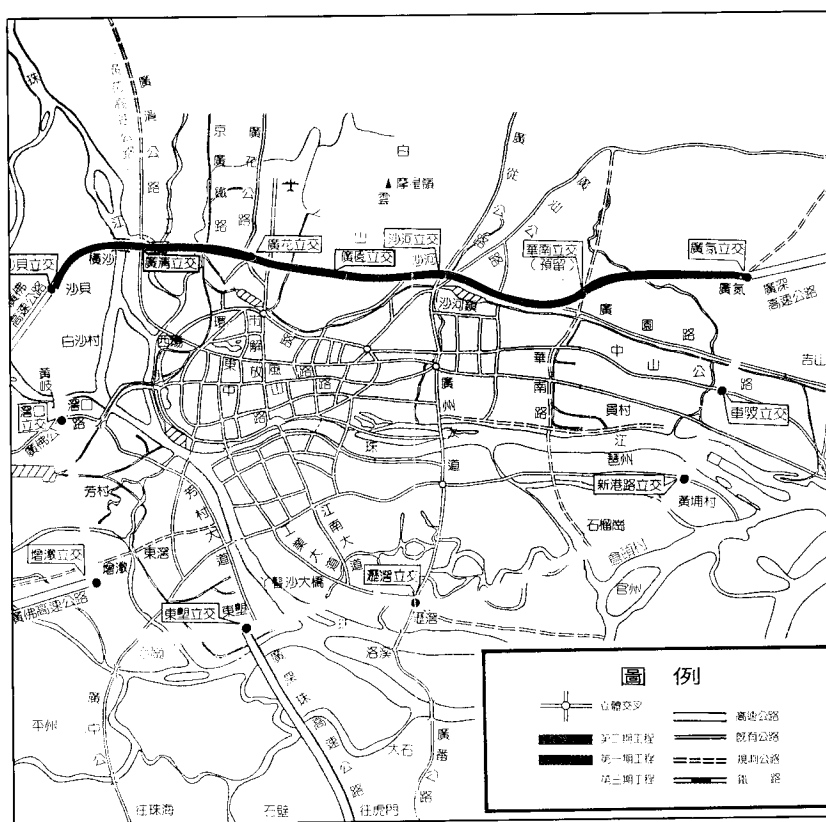
在為香港政府所暫時接納就葵涌九號碼頭多項發展工程合約共同作進一步磋商之兩個財團中，本集團乃其中一個財團青衣貨櫃碼頭財團成員之一（其他成員包括怡和、置地、海陸貨櫃碼頭、新鴻基地產、中國對外貿易運輸及Hanjin等）。是項發展費用總額可達一百億港元。

### 大老山隧道

大老山隧道乃雙線行車隧道，全長4公里，穿越慈雲山，已於一九九一年七月提前落成啓用。該條現代化隧道乃連接第六號幹線（將新界東北部與東九龍及港島連成一體之一條主要交通動脈）之一個重要銜接點。新世界集團乃負責發展及經營該隧道之財團之主要股東，擁有該財團之24%權益。目前，該隧道之每日收費交通流量平均約為60,000至65,000架次。

### 九龍架空鐵路

此一擬建之架空快捷運輸系統計劃，乃專為疏導來往九龍尖沙咀及紅磡兩區之人流而設。過去十二個月來，此項計劃進展不大，雖然港府已於較早前原則上批准已呈交之建議計劃，但不少問題仍須先獲解決，始能將是項計劃付諸實行。



廣州北環高速公路示意圖

## 董事總經理業務回顧 (續)

### 廣州北環高速公路系統

此乃一條22公里長雙程3線行車收費公路，西連廣佛快速公路，東接港穗公路。預期將會成為全長60公里之環市道路系統中最廣泛使用之路段，整個環市道路系統乃為舒緩現有道路系統日趨嚴重之交通擠塞情況而設計，務求提供必需之運輸基礎設施，作為中國南大門廣州市將來社會及經濟發展之基礎。新世界集團於一九九零年與廣州高速公路公司訂立一項合資經營合約，以設計及建築第2段公路，在為時33年之特許權期間內經營、管理該公路，並據此收取路費及其他從經營中所得之收益。新世界有權收取40%利潤。已完成之公路各路段現已逐步啟用，並正收取路費。整項工程預期於一九九四年六月完成。

### 深圳 — 惠州高速公路

惠州乃廣東省東部一個高度工業化之重要城市，位於深圳與汕頭中間，鄰接福建省。惠州一向以山明水秀馳名全國，經常被譽為廣東之杭州。深圳與惠州之間以及再往東伸展之汽車交通本已十分繁忙，隨着該地區進一步工業化，當地之交通情況預期會日趨惡化。惠州市政府曾經自行試圖將現有之雙程單線行車公路擴闊，並將此公路改建及升格為一條雙程雙線行車收費高速公路。本集團已獲惠州市政府挑選為合資經營合夥人，參與此項頗具重要性及有利可圖之計劃。該收費高速公路全長34.67公里，預期將於一九九三年初完成。

### 廣州 — 珠海高速公路

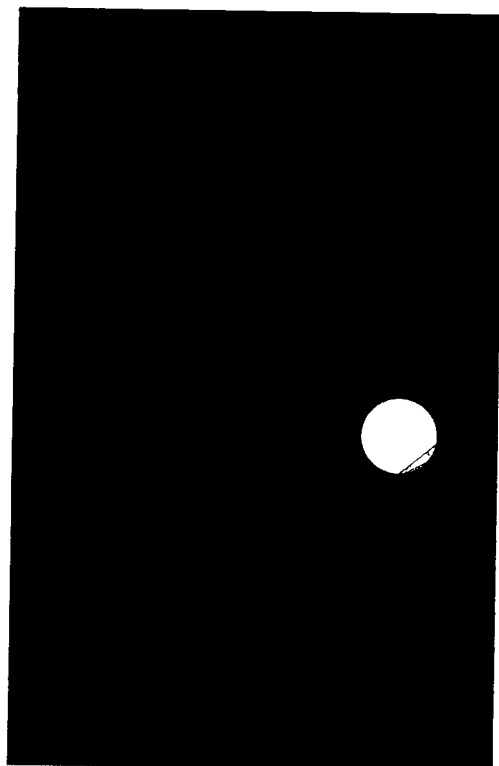
珠海市鄰近澳門，就如深圳鄰近香港。兩者均為高度工業化之經濟特區。最近，廣東省政府曾與新世界集團接洽，商討共同發展一條來往廣州珠海兩地之高速公路。據該省政府表示，是項計劃舉足輕重，遠較省內其他基建計劃為重要。高速公路建成後，將與廣深高速公路相連接，使廣州在北面、深圳在東面及珠海在西面三地形成一個三角交通網絡。此高速公路全長146公里，待組成合資企業後即開始施工。

## 基本建設

對任何社會之貢獻及發展而言，基本建設乃關鍵所在。新世界集團在此方面雖然經驗尚淺，但已不斷積極探求參與南中國地區基本建設發展工程之機會。目前，本集團正為實施多項發電廠計劃而積極與有關方面進行磋商。

### 珠江電廠

此乃新世界集團與廣州市政府各佔50%權益之計劃，旨在建造兩座300兆瓦以煤為燃料之發電廠。此為首期工程，整項發展計劃之預計發電量為1,200兆瓦（ $4 \times 300$ 兆瓦），發電廠建於一塊佔地1.5平方公里之地盤上。發電廠乃為廣州提供電力而設計，務求舒緩電力嚴重短缺之情況，以應付廣州地區工商業日益發展之需要。第一座300兆瓦發電廠預期於一九九三年初之前即可全力投產，而第二座300兆瓦發電廠亦可於之後十二個月內啓用。廣州市政府已表示希望與新世界就建造另外兩座300兆瓦以煤為燃料之發電廠（即第二期工程）之事宜進行磋商，以便能全部提供預計之1,200兆瓦發電量。由於現有工程乃應廣州市政府之邀而承建，因此條件優惠，在合資經營協議內已載明保證有可觀利潤。



## 董事總經理業務回顧 (續)

### 中國方面之投資組合

中國於十年前頒布之開放政策現已卓見成效。全國各地迫切要求改革，已形成一股銳不可擋之潮流。私有化及中外合資企業逐漸流行，成為中國林林總總之工商業發展項目之主要推動力。早於一九八八年，新世界集團已認識到中國市場之巨大發展潛力，着手在內地建立業務。其間更訂立多項合約，涉及項目有基建工程、發電廠、高速公路工程及規模龐大之土地發展計劃，包括興建多個衛星市鎮。

除上文各段所述之珠江熱能發電站、廣州北環公路系統、深圳—惠州高速公路及廣珠高速公路外，下列各項土地發展計劃亦正密鑼緊鼓地進行：

| 發展物業                              | 用途            | 地盤面積<br>平方米 | 總樓面面積<br>平方米 | 本集團<br>所佔百分率 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| (一九九二年六月三十日之前簽訂之合同)               |               |             |              |              |
| 順德容奇港沿江大道                         | 住宅／商業         | 92,500      | 250,000      | 33.33        |
| 福萊花園廣州市水蔭路                        | 住宅            | 7,025       | 35,000       | 70.00        |
| 上海靜安區<br>延安西路433號地區               | 住宅／商業         | 5,580       | 27,540       | 27.00        |
| (一九九二年六月三十日以後簽訂之合同)               |               |             |              |              |
| 金融綜合大樓<br>(上海浦東金融貿易區<br>1-3-1 地段) | 商業            | 8,250       | 66,000       | 40.00        |
| 新世界電子大廈<br>(北京市西城區阜城門外大街)         | 商業            | 17,000      | 70,000       | 60.00        |
| 廣州芳村區<br>(廣州市珠江大橋側)               | 商業／住宅         | 532,000     | 1,350,000    | 60.00        |
| 廣州新都會花園<br>(廣州市天河瘦狗嶺<br>靠廣汕公路一側)  | 住宅            | 30,000      | 230,000      | 70.00        |
| 天津世貿中心<br>(天津港保稅區貿易區<br>H 號地塊)    | 商業            | 9,574       | 67,000       | 70.00        |
| 廣州新世界發展中心<br>(廣州市天河區禺東<br>西路55號)  | 住宅／商業／<br>寫字樓 | 15,000      | 180,000      | 70.00        |
| 廣州沙太區                             | 住宅            | 73,300      | 116,200      | 35.00        |

| 發展物業 | 用途 | 地盤面積<br>平方米 | 總樓面面積<br>平方米 | 本集團<br>所佔百分率 |
|------|----|-------------|--------------|--------------|
|------|----|-------------|--------------|--------------|

(一九九二年六月三十日之前簽訂之協議書)

|                          |    |       |        |       |
|--------------------------|----|-------|--------|-------|
| 二輕新世界大廈<br>(廣州市沿江西路147號) | 商業 | 2,500 | 39,000 | 50.00 |
|--------------------------|----|-------|--------|-------|

(一九九二年六月三十日以後簽訂之協議書)

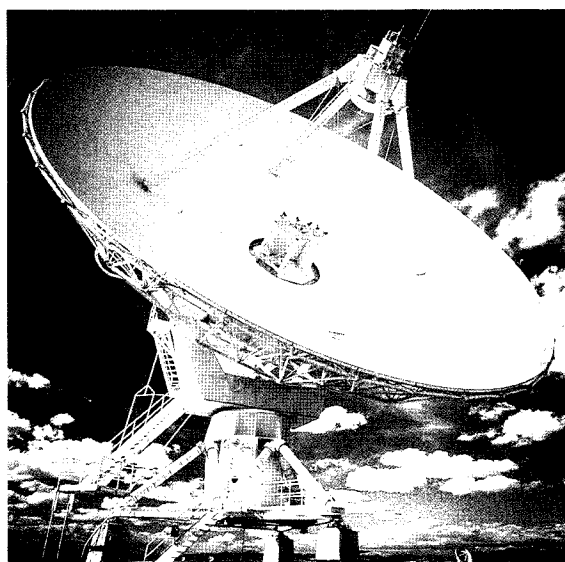
|                              |       |           |           |       |
|------------------------------|-------|-----------|-----------|-------|
| 廣州二沙島13、14小區                 | 住宅    | 70,642    | 38,380    | 60.00 |
| 北京藍島大廈<br>(北京市朝陽區)           | 商業    | 5,700     | 32,000    | 35.00 |
| 北京怡樂小區                       | 住宅／商業 | 1,000,000 | 2,000,000 | 45.50 |
| 天津保稅區<br>土地開發及招商<br>(天津港保稅區) | 土地開發  | 3,300,000 | 有待釐定      | 35.00 |

在中國投資方面，本集團一直為其中先驅並建立一定優勢，其市場佔有率亦甚為可觀。為求令本集團在中國之業務更集中、精簡及鞏固，年內遂成立新世界發展（中國）有限公司。本集團致力在中國進行大規模及長期之投資，不單有助促進中國之現代化及經濟發展，同時亦可顯示其對香港前途滿懷信心。

中國方面，沿海省份工業發展蓬勃，令內陸地區亦隨之興旺。中國天然資源豐富，人力雄厚。在各方面提供資金及科技，中國之工業無疑可大放異彩。本集團已準備就緒，把握此方面之種種工商及貿易投資良機。

## 董事總經理業務回顧（續）

### 傳播



#### 亞洲電視有限公司

亞洲電視有限公司為本港兩間持牌電視台之一，於一九五八年啓播。新世界集團於一九八八年成為主要股東之一。自新管理階層上任後，已推行多項策略性管理計劃及措施，令公司架構更形靈活可取。由於管理階層不斷改革，人力資源方面亦有更佳調配，短期內當可

令電視台之整體財政狀況有所改善。現時正致力為觀眾提供更多高水準電視節目。倘上述計劃一一見效，預計收益方面將得以提高。

#### 新世界傳訊有限公司

新世界傳訊有限公司乃於一九九零年初成立，儘管現有之傳呼服務競爭激烈，惟以新用戶登記數目而言，該公司已成為行內之翹楚。新世界傳訊為行內首間推出個人傳呼之公司。傳呼服務乃本港一項發展甚速之行業，憑藉不斷創新之科技及大規模之市場推廣，新世界傳訊已躍升為市場上舉足輕重之公司，現時該公司正積極物色在中國及區內其他國家拓展業務之機會。目前用戶人數已超過三萬人，預計未來一年內將可達五萬人。



## 展望



一向以來，本集團之投資策略均以香港為主、海外地區為副；而於過去一年內，新世界集團仍繼續緊抱此項宗旨。在海外投資方面，主要目標為中國大陸；事實上，本集團早於一九八八年已認識到國內之巨大發展潛力，着手在內地建立業務，令本集團在基建投資及土地發展方面獲得條件優惠之合約。除中國大陸外，本集團之海外投資僅限於亞太區內之酒店發展業務，且多屬酒店管理性質而非參與酒店業權。本集團時刻均擬將長線投資與短線投資兩者比率維持於各佔一半之適當水平。

未來一年，中國之整體經濟發展前景尤為樂觀。國內現正迫切需要進行工業化、土地發展及基本建設。中國政府已深切認識到憑本身力量不足以應付此等需要，因此大膽引進海外私人投資者參與傳統上由國家擁有及經營之企業。中國市場蘊藏深厚之盈利潛力，不僅因為中國之土地及勞工資源取之不盡，競爭力强，而且因為中國本身已擁有一個11.7億人口之龐大消費市場。在香港方面，本集團將繼續在新界物色合適之土地，並密切留意新機場之發展工程，以釐定將來之土地發展策略。在全球業務方面，本集團已在吉隆坡、胡志明市、曼谷、馬尼拉、布吉、耶加達、巴里島、沙巴及台北等地進行酒店發展計劃。

## 董事總經理業務回顧（續）

展望將來，儘管全球經濟不景，但東南亞各國卻不斷加強經濟合作，促使區內之經濟增長突飛猛進，幅度之高，前所未見，看來該區之經濟強國正出現重組。然而，不論如何界定此一現象，稱之為亞太區或四小龍（香港、台灣、新加坡及南韓）或七小龍（四小龍加泰國、馬來西亞及印尼）或大中華（香港、台灣及中國）或大香港（香港及珠江三角洲）均可，香港將必定起帶頭作用，並成為樞紐之地。在全球經濟不景之際，香港之出口量於一九九二年一月至八月首八個月內仍增長29%，期內遊客數目亦躍升18%。於一九九二年八月，香港之通脹率已降至三年來之最低水平，為8.3%。憑藉此等利好之內部經濟指標，加上香港與中國密切之關係，再配合預期中之全球經濟復甦，本集團深信，本集團之業績定可達致預期指標。

董事總經理

鄭家純

香港，一九九二年十一月四日

## 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九十八頁至第一二七頁之賬目。

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 貴集團於一九九二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，一九九二年十一月四日

## 綜合損益計算表

|            | 附註 | 截至六月三十日止年度   |              |
|------------|----|--------------|--------------|
|            |    | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| 營業額        | 2  | 12,459,233   | 9,677,423    |
| 營業溢利       | 3  | 2,858,039    | 1,627,705    |
| 佔聯營公司業績    |    | 27,627       | (38,903)     |
| 除稅前溢利      |    | 2,885,666    | 1,588,802    |
| 稅項         | 4  | (352,286)    | (262,213)    |
| 除稅後溢利      |    | 2,533,380    | 1,326,589    |
| 附屬公司少數股東權益 |    | (170,353)    | (158,400)    |
| 股東所佔溢利     | 5  | 2,363,027    | 1,168,189    |
| 股息         | 6  | (1,070,960)  | (696,542)    |
| 本年度溢利保留    |    | 1,292,067    | 471,647      |
| 保留溢利：      |    |              |              |
| 本公司及附屬公司   |    | 1,314,706    | 572,183      |
| 聯營公司       |    | (22,639)     | (100,536)    |
|            |    | 1,292,067    | 471,647      |
| 每股盈利       | 7  |              |              |
| 基本         |    | 1.62港元       | 0.87港元       |
| 全攤薄        |    | 1.61港元       | 0.85港元       |

## 綜合資產負債表

|             | 附註 | 六月三十日結算      |              |
|-------------|----|--------------|--------------|
|             |    | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| 固定資產        | 9  | 28,786,300   | 25,935,392   |
| 聯營公司        | 11 | 4,792,921    | 4,154,708    |
| 其他投資        | 12 | 1,697,368    | 637,452      |
| 特許經營執照協議    | 13 | 941,040      | 946,182      |
| 遠期貸款        | 14 | 488,248      | 363,589      |
| 流動資產／（負債）淨值 | 15 | 494,646      | (1,170,499)  |
|             |    | 37,200,523   | 30,866,824   |
| 無形資產        | 16 | 961,252      | 1,032,587    |
| 遞延費用        | 17 | 85,982       | 66,469       |
|             |    | 38,247,757   | 31,965,880   |
| 資金來源：       |    |              |              |
| 股本          | 18 | 1,538,270    | 1,396,897    |
| 儲備          | 20 | 28,817,777   | 22,509,216   |
| 股東權益        |    | 30,356,047   | 23,906,113   |
| 附屬公司少數股東權益  |    | 2,641,943    | 2,838,646    |
| 遠期負債        | 21 | 5,243,898    | 5,213,587    |
| 遞延稅項        | 22 | 5,869        | 7,534        |
|             |    | 38,247,757   | 31,965,880   |

董事

冼為堅

鄭家純

## 公司資產負債表

|        | 附註 | 六月三十日結算          |                  |
|--------|----|------------------|------------------|
|        |    | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元     |
| 固定資產   | 9  | 33,927           | 27,434           |
| 附屬公司   | 10 | 8,257,751        | 6,240,404        |
| 聯營公司   | 11 | 1,314,513        | 1,265,674        |
| 其他投資   | 12 | 3,375            | 3,374            |
| 流動負債淨值 | 15 | (561,354)        | (81,916)         |
|        |    | <u>9,048,212</u> | <u>7,454,970</u> |
| 資金來源：  |    |                  |                  |
| 股本     | 18 | 1,538,270        | 1,396,897        |
| 儲備     | 20 | <u>7,509,942</u> | <u>6,058,073</u> |
| 股東權益   |    | <u>9,048,212</u> | <u>7,454,970</u> |

董事  
冼為堅  
鄭家純

# 綜合財務狀況變動表

|                |              | 截至六月三十日止年度   |              |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                | 一九九二年<br>千港元 | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| <b>資金來源</b>    |              |              |              |              |
| 除稅前溢利          |              | 2,885,666    |              | 1,588,802    |
| 與資金調動無關之項目調整：  |              |              |              |              |
| 佔聯營公司業績        | (27,627)     |              | 38,903       |              |
| 折舊             | 213,637      |              | 127,333      |              |
| 出售資產收益：        |              |              |              |              |
| 投資物業           | (1,445,260)  |              | (399,665)    |              |
| 其他投資           | (113)        |              | (117,439)    |              |
| 固定資產           | (1,578)      |              | (5,138)      |              |
| 聯營公司           | (69)         |              | (4,638)      |              |
| 準備增加／（減少）：     |              |              |              |              |
| 投資及貸款予聯營公司     | 226,528      |              | 23,288       |              |
| 其他投資           | 301          |              | (1,873)      |              |
| 無形資產攤銷         | 71,335       |              | 76,111       |              |
| 遞延費用攤銷         | 23,088       |              | 23,149       |              |
|                |              | (939,758)    |              | (239,969)    |
| <b>從營業所得總額</b> |              | 1,945,908    |              | 1,348,833    |
| <b>其他資金來源</b>  |              |              |              |              |
| 發行股本           | 107,029      |              | 28,678       |              |
| 股本溢價增加         | 1,023,707    |              | 182,150      |              |
| 遠期負債增加*        | 30,311       |              | 1,107,680    |              |
| 出售資產所得：        |              |              |              |              |
| 投資物業           | 2,279,721    |              | 508,376      |              |
| 固定資產           | 30,409       |              | 36,823       |              |
| 其他投資           | 1,419        |              | 863,172      |              |
| 聯營公司           | 351          |              | 4,312        |              |
| 聯營公司股息收入       | 23,459       |              | 47,878       |              |
| 遠期貸款減少         | —            |              | 123,506      |              |
| 特許經營執照協議減少     | 5,142        |              | —            |              |
| 收購附屬公司資本儲備*    | 1,305        |              | —            |              |
| 折算海外附屬公司賬項     |              |              |              |              |
| 所產生之兌換盈餘       | 20,553       |              | —            |              |
|                |              | 3,523,406    |              | 2,902,575    |
|                |              | 5,469,314    |              | 4,251,408    |

# 綜合財務狀況變動表 (續)

|                        | 一九九二年<br>千港元 | 截至六月三十日止年度   |              | 一九九一年<br>千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                        |              | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |              |
| <b>資金運用</b>            |              |              |              |              |
| 其他投資增加                 | 1,061,523    |              | 371,236      |              |
| 投資聯營公司增加               | 519,586      |              | 503,109      |              |
| 遠期貸款增加                 | 124,659      |              | —            |              |
| 少數股東權益減少*              | 64,998       |              | 219,818      |              |
| 購入固定資產*                | 1,030,986    |              | 996,033      |              |
| 派發股息                   | 362,349      |              | 366,616      |              |
| 繳付稅項*                  | 231,330      |              | 199,333      |              |
| 發行股份費用                 | 12,156       |              | 3,256        |              |
| 遞延費用增加                 | 42,601       |              | 9            |              |
| 收購／增購附屬公司持股量所產生之商譽     | 11,906       |              | 22,633       |              |
| 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<br>所產生之兌換虧損 | —            |              | 7,686        |              |
|                        |              | 3,462,094    |              | 2,805,033    |
|                        |              | 2,007,220    |              | 1,446,375    |
| <b>營運資金之變動</b>         |              |              |              |              |
| 存貨及建築中工程               | (184,846)    |              | 4,241        |              |
| 待售樓宇*                  | 1,238,127    |              | 12,738       |              |
| 應收賬及預付款*               | 689,972      |              | (1,280,642)  |              |
| 應付賬、應付票據及按金收入*         | (1,610,502)  |              | (65,581)     |              |
| 下年度應收之遠期貸款             | 16,817       |              | (11,572)     |              |
| 其他應收貸款                 | (13,303)     |              | (55,659)     |              |
|                        |              | 136,265      |              | (1,396,475)  |
| <b>流動資金淨值之變動：</b>      |              |              |              |              |
| 現金及銀行存款*               | 898,442      |              | (541,310)    |              |
| 銀行借款、透支及下年度須償還之遠期借款    | 627,993      |              | 2,087,400    |              |
| 其他無抵押借款                | 344,042      |              | 1,296,026    |              |
| 海外國庫券                  | 478          |              | 734          |              |
|                        |              | 1,870,955    |              | 2,842,850    |
|                        |              | 2,007,220    |              | 1,446,375    |

九一年  
千港元

805,033

446,375

,396,475)

,842,850

,446,375

\*購入附屬公司之影響概要

|             | 截至六月三十日止年度   |                |
|-------------|--------------|----------------|
|             | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元   |
| 購入資產淨值      |              |                |
| 固定資產        | 6            | 852            |
| 存貨及建築中工程    | —            | 3,004          |
| 應收賬及預付款     | 386          | 12,942         |
| 其他投資        | —            | 164,604        |
| (資本儲備)／合併商譽 | (1,305)      | 22,633         |
| 投資聯營公司      | —            | 847            |
| 待售樓宇        | 58,617       | —              |
| 現金及銀行存款     | 974          | 6,985          |
| 應付賬及應付費用    | (20,185)     | (79,060)       |
| 稅項          | —            | (1,997)        |
| 遠期負債        | (24,236)     | —              |
| 少數股東權益      | (14,254)     | (440)          |
|             | <u>3</u>     | <u>130,370</u> |
| 資金來源：       |              |                |
| 現金支付        | <u>3</u>     | <u>130,370</u> |

### 1 主要會計原則

#### (1) 綜合賬之基本原則

綜合賬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計算表內。

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) 出售樓宇之溢利乃以完成買賣合約或取得入伙紙後，以二者之較後者為準，方予以入賬。出售未完成樓宇所收取之訂金及分期付款項已列入流動負債。

(ii) 出售固定資產包括投資物業之盈虧，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。

## 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           | 2.5%   |
| 其他資產         | 10—30% |

### (9) 預算維修費

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，每年從損益計算表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。

## 賬項附註 (續)

### 1 主要會計原則 (續)

#### (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。

#### (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) 撥作成本之利息及財務費用

建築中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。

## 2 營業額及對營業溢利之貢獻

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    | 1,417,881         | 1,364,536         |
| 樓宇出售    | 3,627,211         | 1,629,442         |
| 建築及打樁   | 4,289,459         | 4,392,817         |
| 酒店及餐廳經營 | 3,937,447         | 3,027,215         |
| 其他      | 453,118           | 472,557           |
|         | <u>13,725,116</u> | <u>10,886,567</u> |

減：集團內部之交易

|       |                   |                  |
|-------|-------------------|------------------|
| 租金    | 50,096            | 51,132           |
| 建築及打樁 | 1,167,944         | 1,090,645        |
| 其他    | 47,843            | 67,367           |
|       | <u>12,459,233</u> | <u>9,677,423</u> |

#### (ii) 對營業溢利之貢獻

|          |                  |                  |
|----------|------------------|------------------|
| 租金收入     | 968,089          | 939,408          |
| 樓宇出售     | 2,022,244        | 748,276          |
| 建築及打樁    | 171,954          | 160,471          |
| 酒店及餐廳經營  | 186,780          | 386,461          |
| 其他       | (60,347)         | 56,316           |
|          | <u>3,288,720</u> | <u>2,290,932</u> |
| 減：利息支出淨值 | <u>(430,681)</u> | <u>(663,227)</u> |
|          | <u>2,858,039</u> | <u>1,627,705</u> |

### (乙) 按地區分析

#### (i) 營業額

|        |                   |                  |
|--------|-------------------|------------------|
| 香港     | 10,221,082        | 8,042,564        |
| 東南亞及中國 | 85,750            | 75,209           |
| 北美洲    | 855,763           | 525,230          |
| 歐洲     | 1,165,038         | 927,242          |
| 澳洲     | 114,773           | 83,179           |
| 其他     | 16,827            | 23,999           |
|        | <u>12,459,233</u> | <u>9,677,423</u> |

## 賬項附註 (續)

### 2 營業額及對營業溢利之貢獻 (續)

|                    | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元     |
|--------------------|------------------|------------------|
| (ii) 對利息支出前營業溢利之貢獻 |                  |                  |
| 香港                 | 3,567,597        | 2,361,071        |
| 東南亞及中國             | (21,012)         | 18,929           |
| 北美洲                | (238,345)        | (60,769)         |
| 歐洲                 | 65,916           | (35,875)         |
| 澳洲                 | (97,642)         | (12,012)         |
| 其他                 | 12,206           | 19,588           |
|                    | <u>3,288,720</u> | <u>2,290,932</u> |

### 3 營業溢利

|                           | 一九九二年<br>千港元   | 一九九一年<br>千港元   |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 本集團之營業溢利已包括及扣除<br>下列收支項目： |                |                |
| 收入：                       |                |                |
| 租金收入淨值                    | 1,028,882      | 984,194        |
| 股息：                       |                |                |
| 上市證券                      | 20,230         | 18,022         |
| 非上市證券                     | 315            | 11,080         |
| 出售投資物業盈餘                  | 1,445,260      | 399,665        |
| 出售上市證券盈餘                  | —              | 111,475        |
| 特許經營執照協議之專利費收入            | 127,179        | 112,702        |
| 提早償還銀行貸款之折扣               | 135,824        | —              |
| 支出：                       |                |                |
| 銀行借款、透支及其他借款利息            | 498,840        | 775,019        |
| 財務租約利息                    | 33,243         | 24,817         |
|                           | <u>532,083</u> | <u>799,836</u> |
| 核數師酬金                     | 9,385          | 8,237          |
| 折舊                        |                |                |
| 租賃之固定資產                   | 70,302         | 29,599         |
| 自置固定資產                    | 143,335        | 97,734         |
| 房地產營業租約租金                 | 268,107        | 259,573        |
| 無形資產之攤銷                   | 71,335         | 76,111         |
| 遞延費用之攤銷                   | 23,088         | 23,149         |
|                           | <u>532,083</u> | <u>799,836</u> |

#### 4 稅項

|          | 一九九二年<br>千港元   | 一九九一年<br>千港元   |
|----------|----------------|----------------|
| 本公司及附屬公司 |                |                |
| 香港利得稅    | 304,460        | 223,992        |
| 海外稅項     | 20,929         | 13,045         |
| 遞延稅項     | (1,665)        | 4,805          |
|          | <u>323,724</u> | <u>241,842</u> |
| 聯營公司     |                |                |
| 香港利得稅    | 25,412         | 19,036         |
| 海外稅項     | 3,150          | 1,335          |
|          | <u>352,286</u> | <u>262,213</u> |

香港利得稅乃按照是年度估計應課稅溢利以稅率17.5%（一九九一年：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 股東所佔溢利

列入公司賬內之股東所佔溢利為1,078,327,000港元（一九九一年：1,179,194,000港元）。

#### 6 股息

|                                  | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元   |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| 已派發中期股息，每股二角一仙<br>（一九九一年：每股一角六仙） | 347,973          | 221,571        |
| 擬派發末期股息，每股四角七仙<br>（一九九一年：每股三角四仙） | 722,987          | 474,971        |
|                                  | <u>1,070,960</u> | <u>696,542</u> |
| 其中下列股息以派發新股代替：                   |                  |                |
| 中期股息                             | 171,577          | 123,722        |
| 末期股息                             | *                | 289,018        |

\* 有關一九九二年末期股息，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。

## 賬項附註 (續)

### 7 每股盈利

每股基本盈利按本年度溢利2,363,027,000港元(一九九一年:1,168,189,000港元)除以加權平均已發行股份1,462,993,000股(一九九一年:1,348,864,000股)而計算。

全攤薄之每股盈利按經調整後之溢利2,365,019,000港元(一九九一年:1,243,090,000港元)除以加權平均已發行及應予發行之股份1,466,790,000股(一九九一年:1,456,527,000股)而計算,並假定所有認股權證於發行日已行使其認股權,同時將認股所得款項已轉為銀行之定期存款收取利息。

### 8 董事酬金

|      | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 袍金   | 618          | 652          |
| 其他酬金 | 240          | 480          |
|      | <u>858</u>   | <u>1,132</u> |

### 9 固定資產

|              | 集團賬               |                  |                  |                |                   |
|--------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
|              | 投資物業<br>千港元       | 酒店物業<br>千港元      | 地產樓宇<br>千港元      | 其他資產<br>千港元    | 合計<br>千港元         |
| <b>原值或估值</b> |                   |                  |                  |                |                   |
| 一九九一年七月一日結存  | 16,533,300        | 7,786,894        | 1,015,268        | 1,057,262      | 26,392,724        |
| 兌換差額         | --                | (20,081)         | —                | (3,383)        | (23,464)          |
| 添置           | 19,863            | 347,868          | 250,417          | 412,838        | 1,030,986         |
| 出售           | (1,861,353)       | —                | (20,633)         | (16,675)       | (1,898,661)       |
| 重估盈餘         | 3,777,390         | 169,391          | —                | --             | 3,946,781         |
| 一九九二年六月三十日結存 | 18,469,200        | 8,284,072        | 1,245,052        | 1,450,042      | 29,448,366        |
| <b>累積折舊</b>  |                   |                  |                  |                |                   |
| 一九九一年七月一日結存  | —                 | —                | 14,809           | 442,523        | 457,332           |
| 兌換差額         | —                 | —                | —                | (1,105)        | (1,105)           |
| 本年度折舊        | —                 | —                | 3,078            | 210,559        | 213,637           |
| 因出售撥回        | —                 | —                | (491)            | (7,307)        | (7,798)           |
| 一九九二年六月三十日結存 | —                 | —                | 17,396           | 644,670        | 662,066           |
| <b>賬面淨值</b>  |                   |                  |                  |                |                   |
| 一九九二年六月三十日   | <u>18,469,200</u> | <u>8,284,072</u> | <u>1,227,656</u> | <u>805,372</u> | <u>28,786,300</u> |
| 一九九一年六月三十日   | <u>16,533,300</u> | <u>7,786,894</u> | <u>1,000,459</u> | <u>614,739</u> | <u>25,935,392</u> |

## 9 固定資產 (續)

| 原值或估值        | 公司賬         |             |           |
|--------------|-------------|-------------|-----------|
|              | 投資物業<br>千港元 | 地產樓宇<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
| 一九九一年七月一日結存  | 22,800      | 5,311       | 28,111    |
| 重估盈餘         | 6,700       | —           | 6,700     |
| 出售           | —           | (202)       | (202)     |
| 一九九二年六月三十日結存 | 29,500      | 5,109       | 34,609    |
| <b>累積折舊</b>  |             |             |           |
| 一九九一年七月一日結存  | —           | 677         | 677       |
| 本年度折舊        | —           | 65          | 65        |
| 因出售撥回        | —           | (60)        | (60)      |
| 一九九二年六月三十日結存 | —           | 682         | 682       |
| <b>賬面淨值</b>  |             |             |           |
| 一九九二年六月三十日   | 29,500      | 4,427       | 33,927    |
| 一九九一年六月三十日   | 22,800      | 4,634       | 27,434    |

一九九二年六月三十日地產樓宇之原值或估值如下：

|            | 投資物業<br>香港長期租約<br>千港元 | 酒店物業<br>香港長期租約<br>千港元 | 酒店物業<br>海外永久業權<br>千港元 | 地產樓宇<br>香港長期租約<br>千港元 | 合計<br>千港元         |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>集團賬</b> |                       |                       |                       |                       |                   |
| 原值減準備      | —                     | —                     | 557,932               | 1,245,052             | 1,802,984         |
| 一九九二年專業估值  | 18,469,200            | 7,401,000             | 325,140               | —                     | 26,195,340        |
|            | <u>18,469,200</u>     | <u>7,401,000</u>      | <u>883,072</u>        | <u>1,245,052</u>      | <u>27,998,324</u> |
| <b>公司賬</b> |                       |                       |                       |                       |                   |
| 原值         | —                     | —                     | —                     | 5,109                 | 5,109             |
| 一九九二年專業估值  | 29,500                | —                     | —                     | —                     | 29,500            |
|            | <u>29,500</u>         | <u>—</u>              | <u>—</u>              | <u>5,109</u>          | <u>34,609</u>     |

投資物業及若干酒店物業由卓德測計師行及 Colliers Macaulay Nicolls Inc. 估值師於一九九二年六月三十日以按公開市價作出重估。

若干於本年度內完成之海外永久業權之酒店物業均以成本值減準備入賬，折餘值合共為557,932,000港元。以董事們之意見，該折餘值接近於一九九二年六月三十日之市價。惟鑑於本集團之會計原則規定酒店物業須以專業估值入賬，故上述入賬方式不符合本集團之會計原則。然而，在顧及對該等酒店物業獲取專業估值所耗之費用及時間相對於為股東帶來之利益不成比例，故此，董事們認為該項處理方式實屬恰當。

其他資產包括廠房、機器、設備、傢俬、裝修及車輛，概以原值入賬。

固定資產之賬面淨值包括以財務租約持有之設備共375,929,000港元（一九九一年：244,681,000港元）。

## 賬項附註 (續)

### 10 附屬公司

|             | 公司賬          |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| 非上市證券       |              |              |
| 原值          | 2,423,780    | 2,421,976    |
| 減：長期性減值準備   | (394,072)    | (394,071)    |
|             | 2,029,708    | 2,027,905    |
| 一九七二年董事會估值  | 72,000       | 72,000       |
|             | 2,101,708    | 2,099,905    |
| 應收附屬公司往來減準備 | 8,842,532    | 6,047,320    |
|             | 10,944,240   | 8,147,225    |
| 減：應付附屬公司往來  | (2,686,489)  | (1,906,821)  |
|             | 8,257,751    | 6,240,404    |

主要附屬公司之詳細資料刊於賬項附註第二十七項。

### 11 聯營公司

|            | 集團賬          |              | 公司賬          |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| 非上市證券原值減準備 | 1,863,016    | 1,772,712    | 966,406      | 966,395      |
| 估購入後未分配之儲備 | 961,998      | 582,700      | —            | —            |
| 集團所佔之淨資產   | 2,825,014    | 2,355,412    | 966,406      | 966,395      |
| 應收聯營公司往來   |              |              |              |              |
| 往來賬        | 1,684,848    | 1,693,550    | 201,423      | 177,265      |
| 後償貸款       | 486,586      | 282,925      | 222,205      | 196,898      |
|            | 2,171,434    | 1,976,475    | 423,628      | 374,163      |
| 減：準備       | (57,709)     | (46,602)     | (12,735)     | (12,735)     |
|            | 2,113,725    | 1,929,873    | 410,893      | 361,428      |
| 減：應付聯營公司往來 | (145,818)    | (130,577)    | (62,786)     | (62,149)     |
|            | 1,967,907    | 1,799,296    | 348,107      | 299,279      |
|            | 4,792,921    | 4,154,708    | 1,314,513    | 1,265,674    |

非上市證券及以後償貸款形式之貸款共733,352,000港元（一九九一年：529,691,000港元）已作抵押之一部份使聯營公司取得可達3,990,140,000港元（一九九一年：3,670,000,000港元）之信貸額。該信貸額於結算日已用2,426,836,000港元（一九九一年：1,601,550,000港元）。

非上市證券及貸款共430,369,000港元（一九九一年：477,739,000港元）已抵押予第三者，作為一間附屬公司取得可達200,000,000港元（一九九一年：200,000,000港元）信貸額之保證。該信貸額於結算日已用135,600,000港元（一九九一年：50,700,000港元）。

主要聯營公司之詳細資料刊於賬項附註第二十八項。

## 12 其他投資

|           | 集團賬          |              | 公司賬          |              |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|           | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| 非上市證券原值   | 75,362       | 33,305       | 3,375        | 3,374        |
| 減：長期性減值準備 | (442)        | (141)        | —            | —            |
|           | 74,920       | 33,164       | 3,375        | 3,374        |
| 上市證券原值    |              |              |              |              |
| 香港        | 247,970      | 1,101        | —            | —            |
| 海外        | 23,240       | —            | —            | —            |
|           | 271,210      | 1,101        | —            | —            |
| 合營投資      |              |              |              |              |
| 原值        | 638,063      | 147,023      | —            | —            |
| 貸款        | 713,175      | 456,164      | —            | —            |
|           | 1,351,238    | 603,187      | —            | —            |
|           | 1,697,368    | 637,452      | 3,375        | 3,374        |
| 上市證券投資市值  | 435,338      | 137,710      | —            | —            |

## 13 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釐定。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，可再選擇逐年延長達四十次。

## 賬項附註 (續)

### 14 遠期貸款

|                             | 集團賬          |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
|                             | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| 應收票據                        | 191,263      | 185,392      |
| 按揭貸款                        | 224,602      | 88,997       |
| 貸款予一間附屬公司之少數股東              | 100,731      | 100,731      |
|                             | 516,596      | 375,120      |
| 減：下年度應收之金額列入<br>流動資產 (附註十五) | (28,348)     | (11,531)     |
|                             | 488,248      | 363,589      |

### 15 流動資產／(負債)淨值

|                     | 集團賬          |              | 公司賬          |              |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                     | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| <b>流動資產</b>         |              |              |              |              |
| 建築中工程 (附註甲)         | (363,085)    | (164,714)    | —            | —            |
| 待售樓宇 (附註乙)          | 4,281,740    | 3,043,613    | 361,948      | 643,907      |
| 存貨                  | 175,663      | 162,138      | —            | —            |
| 海外國庫券 — 原值          | 63,642       | 63,164       | —            | —            |
| 下年度應收之遠期貸款 (附註十四)   | 28,348       | 11,531       | —            | —            |
| 其他應收貸款              | 97,735       | 111,038      | —            | —            |
| 應收賬及預付款             | 2,856,457    | 2,166,485    | 363,322      | 356,894      |
| 現金及銀行存款             | 1,209,100    | 310,658      | 3,574        | 3,750        |
|                     | 8,349,600    | 5,703,913    | 728,844      | 1,004,551    |
| <b>流動負債</b>         |              |              |              |              |
| 應付賬及應付費用            | 3,886,800    | 3,322,259    | 481,859      | 367,649      |
| 出售樓宇預收訂金            | 1,462,217    | 418,296      | —            | 97,860       |
| 應付票據                | 3,075        | 1,035        | —            | —            |
| 銀行借款及透支             |              |              |              |              |
| 有抵押                 | 175,720      | 82,126       | —            | —            |
| 無抵押                 | 582,595      | 772,278      | 497          | 5,643        |
| 其他無抵押借款             | 53,452       | 397,494      | 33,504       | 123,177      |
| 下年度須償還之遠期負債 (附註二十一) | 565,160      | 1,097,064    | —            | —            |
| 稅項                  | 402,948      | 308,889      | 51,351       | 17,167       |
| 擬派發末期股息             | 722,987      | 474,971      | 722,987      | 474,971      |
|                     | 7,854,954    | 6,874,412    | 1,290,198    | 1,086,467    |
|                     | 494,646      | (1,170,499)  | (561,354)    | (81,916)     |

## 15 流動資產／（負債）淨值（續）

|                | 集團賬              |                  | 公司賬            |                |
|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元     | 一九九二年<br>千港元   | 一九九一年<br>千港元   |
| （甲）建築中工程       |                  |                  |                |                |
| 原值             | 3,506,142        | 2,978,249        | —              | —              |
| 減：預期虧損準備       | (3,000)          | (2,439)          | —              | —              |
| 已收及應收工程款項      | (3,866,227)      | (3,140,524)      | —              | —              |
|                | <u>(363,085)</u> | <u>(164,714)</u> | <u>—</u>       | <u>—</u>       |
| （乙）待售樓宇        |                  |                  |                |                |
| 發展中樓宇 — 原值     | 3,664,157        | 2,091,512        | 361,948        | 615,108        |
| 已完成樓宇 — 原值減準備  | 27,654           | 209,496          | —              | 28,799         |
|                | <u>3,691,811</u> | <u>2,301,008</u> | <u>361,948</u> | <u>643,907</u> |
| 海外酒店物業 — 原值減準備 | 589,929          | 742,605          | —              | —              |
|                | <u>4,281,740</u> | <u>3,043,613</u> | <u>361,948</u> | <u>643,907</u> |

## 16 無形資產

|              | 集團賬              |                  |
|--------------|------------------|------------------|
|              | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元     |
| 酒店管理及特許經營權協議 | 845,713          | 845,713          |
| 特許經營權及商標     | 299,381          | 299,381          |
|              | <u>1,145,094</u> | <u>1,145,094</u> |
| 減：攤銷         | (183,842)        | (112,507)        |
|              | <u>961,252</u>   | <u>1,032,587</u> |

## 賬項附註 (續)

### 17 遞延費用

|              | 集團賬           |               |
|--------------|---------------|---------------|
|              | 一九九二年<br>千港元  | 一九九一年<br>千港元  |
| 開辦費用，原值減攤銷額： |               |               |
| 香港會議展覽中心     | 4,070         | 6,956         |
| 石礦場          | —             | 1,780         |
| 酒店           | 81,912        | 57,733        |
|              | <u>85,982</u> | <u>66,469</u> |

### 18 股本

|           | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元     |
|-----------|------------------|------------------|
| 註冊股本：     |                  |                  |
| 每股面值一港元股份 |                  |                  |
| 七月一日結存    | 1,500,000        | 1,500,000        |
| 本年度之增加股本  | 300,000          | —                |
| 六月三十日結存   | <u>1,800,000</u> | <u>1,500,000</u> |
| 發行及繳足股本：  |                  |                  |
| 每股面值一港元股份 |                  |                  |
| 七月一日結存    | 1,396,897        | 1,323,209        |
| 行使認股權證    | 107,029          | 25               |
| 以股代息      | 34,344           | 45,010           |
| 發行新股收購物業  | —                | 28,653           |
| 六月三十日結存   | <u>1,538,270</u> | <u>1,396,897</u> |

依照於一九九一年十二月二十日通過之決議，本公司增設每股面值一港元之股份300,000,000股，將註冊股本由1,500,000,000港元增至1,800,000,000港元。

## 19. 認股權證

本年度，可以每股9港元之價格認購107,663,000股本公司每股面值一港元之股份之認股權證（一九九一年認股證）已於一九九一年十二月三十一日期滿。隨著一九九一年認股證持有人行使認股權已有107,029,000股股份獲發行，於一九九一年十二月三十一日前未行使之一九九一年認股證之認股權於該日期後即已失效。

根據一份一九九二年四月十三日之配售合約，本公司曾私人配售45,573,000份認股權證（一九九五年認股證），配售價為每份認股權證3.675港元，一九九五年認股證有權認購45,573,000股每股面值一港元之本公司股份，認購價為每股14.7港元，可於一九九五年五月十二日或之前任何時間行使。於一九九二年六月三十日前，並無一九九五年認股證持有人行使其認股權。

## 20 儲備

|              | 集團賬               |                   | 公司賬              |                  |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|              | 一九九二年<br>千港元      | 一九九一年<br>千港元      | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元     |
| 股本溢價（附註甲）    | 4,460,214         | 3,022,412         | 4,460,214        | 3,022,412        |
| 資本儲備（附註乙）    | 4,740             | 12,262            | —                | —                |
| 物業重估儲備（附註丙）  | 19,019,431        | 15,431,442        | 28,015           | 21,315           |
| 普通儲備         | 70,800            | 70,800            | —                | —                |
| 外幣折算儲備       | 108               | 1,883             | —                | —                |
| 盈餘保留（附註丁）    | 5,262,484         | 3,970,417         | 3,021,713        | 3,014,346        |
|              | <u>28,817,777</u> | <u>22,509,216</u> | <u>7,509,942</u> | <u>6,058,073</u> |
| （甲）股本溢價      |                   |                   |                  |                  |
| 七月一日結存       | 3,022,412         | 2,517,521         | 3,022,412        | 2,517,521        |
| 發行一九九五年認股證溢價 | 167,481           | —                 | 167,481          | —                |
| 發行新股收購物業     | —                 | 181,947           | —                | 181,947          |
| 行使認股權        | 856,226           | 203               | 856,226          | 203              |
| 以股代息         | 426,251           | 325,997           | 426,251          | 325,997          |
| 股份發行費用       | (12,156)          | (3,256)           | (12,156)         | (3,256)          |
| 六月三十日結存      | <u>4,460,214</u>  | <u>3,022,412</u>  | <u>4,460,214</u> | <u>3,022,412</u> |
| （乙）資本儲備      |                   |                   |                  |                  |
| 七月一日結存       | 12,262            | 140,839           |                  |                  |
| 合併賬所產生之商譽    | (5,909)           | (71,973)          |                  |                  |
| 佔聯營公司之商譽     | (1,613)           | (60,454)          |                  |                  |
| 撥自損益計算表      | —                 | 3,850             |                  |                  |
| 六月三十日結存      | <u>4,740</u>      | <u>12,262</u>     |                  |                  |
| 儲備保留：        |                   |                   |                  |                  |
| 公司及其附屬公司     | (6,554)           | (645)             |                  |                  |
| 聯營公司         | 11,294            | 12,907            |                  |                  |
|              | <u>4,740</u>      | <u>12,262</u>     |                  |                  |

## 賬項附註 (續)

### 20 儲備 (續)

|             | 集團賬          |              | 公司賬          |              |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|             | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| (丙) 物業重估儲備  |              |              |              |              |
| 投資物業及酒店物業   |              |              |              |              |
| 七月一日結存      | 15,429,914   | 14,735,089   | 21,315       | 16,515       |
| 本年度盈餘       | 4,503,741    | 874,957      | 6,700        | 4,800        |
| 出售          | (915,351)    | (186,537)    | —            | —            |
| 轉自地產樓宇      | —            | 6,405        | —            | —            |
| 六月三十日結存     | 19,018,304   | 15,429,914   | 28,015       | 21,315       |
| 地產樓宇        |              |              |              |              |
| 七月一日結存      | 1,528        | 6,405        | —            | —            |
| 本年度盈餘       | —            | 1,528        | —            | —            |
| 出售          | (401)        | —            | —            | —            |
| 撥往投資物業及酒店物業 | —            | (6,405)      | —            | —            |
| 六月三十日結存     | 1,127        | 1,528        | —            | —            |
|             | 19,019,431   | 15,431,442   | 28,015       | 21,315       |
| 儲備保留：       |              |              |              |              |
| 公司及附屬公司     |              |              |              |              |
| 投資物業及酒店物業   | 18,361,724   | 15,064,176   |              |              |
| 地產樓宇        | 1,127        | 1,528        |              |              |
|             | 18,362,851   | 15,065,704   |              |              |
| 聯營公司        |              |              |              |              |
| 投資物業及酒店物業   | 656,580      | 365,738      |              |              |
|             | 19,019,431   | 15,431,442   |              |              |
| (丁) 盈餘保留    |              |              |              |              |
| 七月一日結存      | 3,970,417    | 3,502,620    | 3,014,346    | 2,531,694    |
| 本年度溢利保留     | 1,292,067    | 471,647      | 7,367        | 482,652      |
| 撥往資本儲備      | —            | (3,850)      | —            | —            |
| 六月三十日結存     | 5,262,484    | 3,970,417    | 3,021,713    | 3,014,346    |
| 保留溢利：       |              |              |              |              |
| 公司及附屬公司     | 5,350,908    | 4,036,202    |              |              |
| 聯營公司        | (88,424)     | (65,785)     |              |              |
|             | 5,262,484    | 3,970,417    |              |              |

## 21 遠期負債

|              | 集團賬          |              |
|--------------|--------------|--------------|
|              | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| 遠期借款         |              |              |
| 有抵押銀行借款      | 2,202,505    | 2,896,024    |
| 無抵押銀行借款      | 983,159      | 1,596,500    |
| 其他無抵押借款（附註甲） | 1,069,869    | 1,003,633    |
| 其他有抵押借款      | 372,966      | 380,782      |
| 零息債券（附註乙）    | 697,352      | —            |
| 財務租約之承擔      |              |              |
| 全部須於五年內償還    | 241,528      | 268,270      |
| 非全部須於五年內償還   | 49,715       | 313          |
|              | 5,617,094    | 6,145,522    |
| 債券（附註丙）      | 179,715      | 147,656      |
| 應付賬款         | 12,249       | 17,473       |
|              | 5,809,058    | 6,310,651    |
| 減：下年度須償還之金額  |              |              |
| 列入流動負債（附註十五） | (565,160)    | (1,097,064)  |
|              | 5,243,898    | 5,213,587    |

|               | 集團賬                |                    |                    |                    |                   |           |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------|
|               | 有抵押<br>銀行借款<br>千港元 | 無抵押<br>銀行借款<br>千港元 | 其他無抵押<br>借款<br>千港元 | 其他有抵押<br>借款<br>千港元 | 財務租約<br>承擔<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
| 上述遠期借款之還款期如下： |                    |                    |                    |                    |                   |           |
| 少於一年          | 372,397            | 103,509            | 14,828             | 9,484              | 64,942            | 565,160   |
| 超過一年，但少於二年    | 521,495            | 155,232            | 1,023,066          | 145,489            | 57,351            | 1,902,633 |
| 超過二年，但少於五年    | 1,168,061          | 724,418            | 697,352            | 93,602             | 119,235           | 2,802,668 |
| 超過五年          | 140,552            | —                  | 31,975             | 124,391            | 49,715            | 346,633   |
|               | 2,202,505          | 983,159            | 1,767,221          | 372,966            | 291,243           | 5,617,094 |

## 賬項附註 (續)

### 21 遠期負債 (續)

(甲) 其他無抵押借款

其他無抵押借款包括447,934,000港元(一九九一年:449,500,000港元)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) 零息債券

|         | 集團賬            |              |
|---------|----------------|--------------|
|         | 一九九二年<br>千港元   | 一九九一年<br>千港元 |
| 面值      | 858,000        | —            |
| 減:未攤銷貼現 | 160,648        | —            |
|         | <u>697,352</u> | <u>—</u>     |

(丙) 債券

債券乃由一間經營私人會所之附屬公司發行,屬無抵押兼免息債券,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。

### 22 遞延稅項

|               | 集團賬          |              |
|---------------|--------------|--------------|
|               | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 |
| 七月一日結存        | 7,534        | 2,729        |
| 由損益計算表(撥回)/轉來 | (1,665)      | 4,805        |
| 六月三十日結存       | <u>5,869</u> | <u>7,534</u> |
| 準備之金額乃:       |              |              |
| 加速折舊免稅額       | 6,528        | 7,534        |
| 其他時差          | (659)        | —            |
|               | <u>5,869</u> | <u>7,534</u> |

因重估本集團及/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。

## 23 承擔項目

|                                      | 集團賬            |                  | 公司賬          |                |
|--------------------------------------|----------------|------------------|--------------|----------------|
|                                      | 一九九二年<br>千港元   | 一九九一年<br>千港元     | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元   |
| (甲) 已簽約但未入賬                          |                |                  |              |                |
| 固定資產                                 | 375,732        | 433,372          | —            | —              |
| 合營投資                                 | 146,087        | 688,810          | —            | —              |
|                                      | <u>521,819</u> | <u>1,122,182</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>       |
| 已授權但未簽約                              |                |                  |              |                |
| 合營投資                                 | 370,733        | 434,850          | —            | 413,250        |
|                                      | <u>370,733</u> | <u>434,850</u>   | <u>—</u>     | <u>413,250</u> |
| (乙) 於以下年期屆滿之營業租約在一九九二／<br>九三年度應付之承擔： |                |                  |              |                |
| (i) 地產樓宇                             |                |                  |              |                |
| 第一年內                                 | 4,097          | 2,431            | —            | —              |
| 第二至第五年內                              | 86,340         | 20,927           | —            | —              |
| 第五年後                                 | 185,831        | 200,199          | —            | —              |
|                                      | <u>276,268</u> | <u>223,557</u>   | <u>—</u>     | <u>—</u>       |
| (ii) 其他資產                            |                |                  |              |                |
| 第一年內                                 | 564            | 357              | —            | —              |
| 第二至第五年內                              | 5,367          | 2,441            | —            | —              |
| 第五年後                                 | 5,885          | —                | —            | —              |
|                                      | <u>11,816</u>  | <u>2,798</u>     | <u>—</u>     | <u>—</u>       |
|                                      | <u>288,084</u> | <u>226,355</u>   | <u>—</u>     | <u>—</u>       |

## 24 或然負債

|                | 集團賬              |                  | 公司賬              |                  |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元     | 一九九二年<br>千港元     | 一九九一年<br>千港元     |
| 履行及完成建築工程合約之擔保 | 242,905          | 229,438          | —                | —                |
| 擔保下列公司取得信貸額：   |                  |                  |                  |                  |
| 附屬公司           | —                | —                | 4,448,690        | 4,556,910        |
| 聯營公司           | 886,347          | 1,195,379        | 646,120          | 643,850          |
| 其他投資賬項內之公司     | 110,760          | 110,760          | 110,760          | 110,760          |
| 合營投資           | 15,132           | 15,035           | —                | —                |
|                | <u>1,255,144</u> | <u>1,550,612</u> | <u>5,205,570</u> | <u>5,311,520</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。

## 賬項附註 (續)

### 25 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。

### 26 賬目通過

刊於第九十八頁至第一二七頁之賬目經董事會於一九九二年十一月四日通過。

## 27 主要附屬公司

於一九九二年六月三十日

|                                                                     | 已發行普通股     |            | 佔股本百分率 |     | 主要業務    |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|-----|---------|
|                                                                     | 數目         | 每股面值<br>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    |
| 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<br>(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          | —      | 59  | 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    |
| 君悅大酒店有限公司                                                           | 1,000      | 1          | —      | 64  | 酒店經營    |
| 恒邦有限公司                                                              | 225,000    | 1          | 100    | 100 | 地產發展    |
| 冠悅有限公司                                                              | 2          | 1          | 100    | 100 | 控股投資    |
| 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 &<br>Exhibition Centre<br>(Management) Limited | 2          | 1          | —      | 100 | 地產管理    |
| 香島發展有限公司                                                            | 2,000,000  | 5          | 100    | 100 | 地產投資    |
| 香島園藝有限公司                                                            | 60,000     | 10         | —      | 86  | 環境美化服務  |

## 賬項附註 (續)

### 27 主要附屬公司 (續)

於一九九二年六月三十日

|                                     | 已發行普通股      |            | 佔股本百分率 |     | 主要業務    |
|-------------------------------------|-------------|------------|--------|-----|---------|
|                                     | 數目          | 每股面值<br>港元 | 公司     | 集團  |         |
| 在香港註冊及經營                            |             |            |        |     |         |
| 佳謙有限公司                              | 100         | 1          | —      | 100 | 控股投資    |
| 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 |
| 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    |
| 新世界發展（中國）有限公司                       | 2           | 1          | 100    | 100 | 控股投資    |
| 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    |

## 27 主要附屬公司 (續)

於一九九二年六月三十日

|                                            | 已發行普通股     |            | 佔股本百分率 |     | 主要業務    |
|--------------------------------------------|------------|------------|--------|-----|---------|
|                                            | 數目／<br>金額  | 每股面值<br>港元 | 公司     | 集團  |         |
| 在香港註冊及經營                                   |            |            |        |     |         |
| 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    |
| 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 | 鋼鐵經營    |
| 濤運有限公司                                     | 2          | 10         | —      | 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    |
| 能勇有限公司                                     | 2          | 1          | —      | 100 | 發電及電力供應 |
| 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  | 石礦經營    |
| 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    |
| Guildford Park Enterprises Limited         | 100        | 1 加元       | —      | 58  | 地產發展    |
| 在美國註冊及營業                                   |            |            |        |     |         |
| Ramada International Hotels & Resorts Inc. | 100        | 1 美仙       | —      | 64  | 酒店經營    |
| 在英屬處女羣島註冊                                  |            |            |        |     |         |
| NWD Finance (BVI) Limited                  | 1          | 1 美元       | 100    | 100 | 財務      |
| 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)

### 28 主要聯營公司

於一九九二年六月三十日

|                                     | 已發行普通股          |            | 佔股本百分率 |       | 主要業務    |
|-------------------------------------|-----------------|------------|--------|-------|---------|
|                                     | 數目／<br>金額       | 每股面值<br>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    |
| 首都地產發展有限公司                          | 1,200,000       | 1          | —      | 50    | 地產投資    |
| 日威發展有限公司                            | 400             | 1          | —      | 25    | 地產發展    |
| 永煜有限公司                              | 1,000           | 1          | 40     | 40    | 地產投資    |
| 福恒貿易有限公司                            | 100             | 100        | 50     | 50    | 地產發展    |
| Gloryland Limited                   | 900             | 1          | —      | 33    | 地產發展    |
| Keep Glory Limited                  | 200             | 1          | —      | 50    | 地產發展    |
| 美花有限公司                              | 900             | 1          | —      | 33    | 地產發展    |
| 新世界滙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    |
| Pure Jade Limited                   | 1,000           | 1          | —      | 20    | 地產投資    |
| 豪福發展有限公司                            | 1,000           | 1          | —      | 12.50 | 地產投資    |
| Sea-Land Orient Terminals Limited   | 55,000'A'       | 1          | —      | —     | 經營貨櫃碼頭  |
|                                     | 5,000'B'        | 1          | —      | 14.59 |         |
| 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    | 1,261,870,800   | 0.10       | —      | 14.29 | 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    |
| 華經建築有限公司                            | 5,000           | 1,000      | —      | 49    | 建築      |
| 在澳門註冊及經營                            |                 |            |        |       |         |
| 新益發展有限公司                            | 1,000,000<br>葡幣 | —          | —      | 32    | 地產發展    |

## 28 主要聯營公司 (續)

於一九九二年六月三十日

|                                        | 已發行普通股           |          | 佔股本百分率 |       | 主要業務    |
|----------------------------------------|------------------|----------|--------|-------|---------|
|                                        | 數目／<br>金額        | 每股面值     | 公司     | 集團    |         |
| 在中華人民共和國註冊及經營                          |                  |          |        |       |         |
| 申港建築工程有限公司                             | 1,000,000<br>人民幣 | —        | —      | 19    | 建築及土木工程 |
| 順德華興建築材料有限公司                           | 2,000,000<br>美元  | —        | —      | 30    | 生產灰沙磚   |
| 在利比利亞註冊並於澳門經營                          |                  |          |        |       |         |
| Carvin Investment Limited              | 500              | 100美元    | —      | 19    | 酒店經營    |
| 在英屬處女羣島註冊                              |                  |          |        |       |         |
| 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    |
| 在馬來西亞註冊及經營                             |                  |          |        |       |         |
| Great Union Properties Sdn. Bhd.       | 94,500,000       | 1 馬元     | —      | 37.50 | 酒店／商場投資 |

## 五年財務概況

|               | 一九九二年<br>千港元 | 一九九一年<br>千港元 | 一九九零年<br>千港元 | 一九八九年<br>千港元 | 一九八八年<br>千港元 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 固定資產          | 28,786,300   | 25,935,392   | 24,603,040   | 18,118,809   | 4,077,977    |
| 聯營公司          | 4,792,921    | 4,154,708    | 3,709,945    | 1,965,168    | 975,924      |
| 其他投資          | 1,697,368    | 637,452      | 1,010,076    | 1,351,635    | 165,938      |
| 特許經營執照協議      | 941,040      | 946,182      | 880,218      | —            | —            |
| 遠期貸款          | 488,248      | 363,589      | 487,095      | 318,210      | 208,594      |
| 流動資產          | 8,349,600    | 5,703,913    | 7,575,383    | 4,481,233    | 3,939,226    |
| 資產總值          | 45,055,477   | 37,741,236   | 38,265,757   | 26,235,055   | 9,367,659    |
| 減：流動負債        | 7,854,954    | 6,874,412    | 10,195,634   | 5,781,760    | 3,101,667    |
|               | 37,200,523   | 30,866,824   | 28,070,123   | 20,453,295   | 6,265,992    |
| 無形資產          | 961,252      | 1,032,587    | 1,108,698    | —            | —            |
| 遞延費用          | 85,982       | 66,469       | 89,609       | 21,430       | 7,120        |
|               | 38,247,757   | 31,965,880   | 29,268,430   | 20,474,725   | 6,273,112    |
| 股本            | 1,538,270    | 1,396,897    | 1,323,209    | 1,188,074    | 1,141,072    |
| 儲備            | 28,817,777   | 22,509,216   | 20,977,559   | 16,411,300   | 3,745,849    |
| 股東權益          | 30,356,047   | 23,906,113   | 22,300,768   | 17,599,374   | 4,886,921    |
| 附屬公司少數股東權益    | 2,641,943    | 2,838,646    | 2,859,026    | 1,392,166    | 853,753      |
| 遠期負債          | 5,243,898    | 5,213,587    | 4,105,907    | 1,482,303    | 532,438      |
| 遞延稅項          | 5,869        | 7,534        | 2,729        | 882          | —            |
|               | 38,247,757   | 31,965,880   | 29,268,430   | 20,474,725   | 6,273,112    |
| 營業額           | 12,459,233   | 9,677,423    | 7,947,799    | 6,115,420    | 5,296,855    |
| 營業溢利          | 2,858,039    | 1,627,705    | 1,708,278    | 1,669,278    | 1,273,038    |
| 佔聯營公司業績       | 27,627       | (38,903)     | (69,253)     | 95,881       | 292,641      |
| 除稅前溢利         | 2,885,666    | 1,588,802    | 1,639,025    | 1,765,159    | 1,565,679    |
| 稅項            | (352,286)    | (262,213)    | (255,119)    | (236,538)    | (173,174)    |
| 除稅後溢利         | 2,533,380    | 1,326,589    | 1,383,906    | 1,528,621    | 1,392,505    |
| 附屬公司少數股東權益    | (170,353)    | (158,400)    | (255,633)    | (280,166)    | (277,056)    |
| 未包括非經常性項目前溢利  | 2,363,027    | 1,168,189    | 1,128,273    | 1,248,455    | 1,115,449    |
| 非經常性項目        | —            | —            | (35,090)     | 121,443      | —            |
| 股東所佔溢利        | 2,363,027    | 1,168,189    | 1,093,183    | 1,369,898    | 1,115,449    |
| 每股股息 — 中期 (仙) | 21           | 16           | 22           | 21           | 18           |
| — 末期 (仙)      | 47           | 34           | 39           | 39           | 32           |
|               | 68           | 50           | 61           | 60           | 50           |