



公司資料	62
股東週年大會通告	63
主席報告書	64
董事會報告書	65
董事總經理業務回顧	70
核數師報告書	90
綜合損益計算表	91
綜合資產負債表	92
公司資產負債表	93
綜合現金流量表	94
賬項附註	97
五年財務概況	120

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

百利達銀行
東京銀行
法國國家巴黎銀行
交通銀行
美國大通銀行
萬國寶通銀行
第一勸業銀行
德意志銀行
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

本公司定於一九九三年十二月二十一日（星期二）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. 省覽及通過截至一九九三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股息每股六角二仙。
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，一九九三年十月二十八日

附註：

- (1) 本公司將於一九九三年十二月十三日至二十一日（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。



在截至一九九三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3,461,700,000港元，較上一年度增加46.5%，該年度之每股盈利則為2.23港元。

隨着集團溢利增加，董事會建議向一九九三年十二月二十一日之登記股東派發末期息每股六角二仙（一九九二年為每股四角七仙）。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六角一仙，惟股東仍可選擇收取現金。連同已於一九九三年六月派付之中期息每股二角五仙計算，一九九三年全年度之每股派息總額為八角七仙。

本集團現年度之業務已詳列於董事總經理業務回顧內。本集團之組織架構圖表及若干公司業績圖表亦已載於該回顧內，以顯示本集團業務之規模、範疇及增長。期內，本集團繼續致力加強旗下在物業發展、物業投資、建築及酒店管理等核心業務方面之實力。

此外，本集團亦積極發展中國方面之業務，主要重點在於基建項目、土地發展及酒店管理。有關本集團所進行之中國主要項目總表已載於董事總經理業務回顧內。

過去一年乃本集團利潤豐厚之一年，深信未來數年亦將會取得更輝煌之業績。

最後，本人謹向各股東之鼎力支持及本集團管理階層及各級員工盡忠職守、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，一九九三年十月二十八日

董事會同寅謹將截至一九九三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。主要之附屬公司、聯營公司及合營企業之主要業務刊於第十一頁至第一一九頁之賬項附註第二十九、第三十及第三十一項。

本集團於截至一九九三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九十一頁至第一一九頁賬項之內。

股息

董事會議決向股東建議派發末期息每股六角二仙（一九九二年每股為四角七仙），給與一九九三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，發行新股代替股息六角一仙，惟股東可收取現金。本年度連同已於一九九三年六月派發之中期息每股二角五仙，全年每股派息總額為八角七仙。

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六角一仙。

股本

本公司於本年度增加之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。

購買、出售或贖回上市證券

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

慈善捐款

本集團是年度內共捐款港幣20,672,000元。

董事會報告書 (續)

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

名列於年報內第六十二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，拿督鄭裕彤博士、冼為堅先生、鄭裕培先生及梁仲豪先生依章告退，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

1. 於一九九三年八月五日，本集團擁有64%權益之附屬公司 Ramada Hotel Operating Company (「經營公司」) 與 Stouffer Hotel Holdings Inc. (「Stouffer」) 訂立一項為期十年之管理協議 (「有關協議」)，由一九九三年五月十四日起生效。Stouffer 為一間在美國註冊成立之有限公司，由鄭家純、鄭錦標及杜惠愷諸位先生控制 (Stouffer 之股權分別由鄭家純先生實益擁有49%，鄭錦標先生擁有35%及杜惠愷先生擁有16%)。鄭家純先生為本公司之董事，而杜惠愷先生則為本集團屬下多間附屬公司之董事。根據有關協議之條款，經營公司將獲委任為獨家經理人，負責管理 Stouffer 及 32間位於美國各地之酒店，該等酒店部份由 Stouffer 擁有，部份由 Stouffer 管理 (「受管理酒店」) (統稱「有關酒店」)。根據有關協議，Stouffer 每年可享有來自有關酒店之流動現金之首 50,000,000美元 (「流動現金款額」)；流動現金即經營有關酒店所得之現金 (已扣除一切經營支出、固定費用及稅項，但未扣除向 Stouffer 及經營公司支付之款項)。在扣除上述款項及從經營有關酒店所得收入毛額 (「酒店收入毛額」) 中撥出若干款項供維修、重置、粉飾及有關酒店之裝修、固定裝置及設備 (「維修儲備」) 後，經營公司將可享有一筆自有關酒店之流動現金中撥出之基本管理費 (「基本管理費」)，金額為酒店收入毛額之3%。經營公司若能達成若干業績指標，可再享有一筆自剩餘流動現金中撥出之獎金 (金額為在扣除流動現金款額、維修儲備、基本管理費及給予 Stouffer 之優先回報 (優先回報指在扣除流動現金款額、維修儲備及基本管理費後剩餘之流動現金，每年最多可達10,000,000美元) (「優先利益」) 後之剩餘流動現金之15%)。預期經營公司將可就首個管理年度獲得約15,000,000美元之酬金。然而，倘經營公司獲通知發生違約事件 (按由 Stouffer 與一名獨立放債人 (「放債人」) 於一九九三年五月十四日訂立之信貸協議 (「信貸協議」) 所下定義) 及違約情況持續，則經營公司將根據有關協議停止收取上述費用，而有關費用須延遲支付，延遲期間最長可由通知發生違約事件之日起計180日。此後經營公司有權以未獲支付有關費用或 Stouffer 未能履行合約規定之任何其他事項為理由終止有關協議。然而，倘放債人於經營公司發出終止協議通知之後30日內就未依約付款及未履行合約規定之任何其他事項採取補救措施，經營公司將撤銷終止有關協議。在此情況下，經營公司將繼續履行本身根據有關

協議所須履行之責任（不損害經營公司日後就出現違約而終止協議之權利）。倘在出現違反信貸協議之情況下而放債人沒收有關酒店或 Stouffer 於有關酒店之權益時，放債人或經營公司可在向另一方發出90日書面通知後隨時終止有關協議。鄭家純先生已在向經營公司提供一項個人擔保，倘 Stouffer 最終未能清繳根據有關協議須向經營公司支付之費用或款項，彼將順應要求向經營公司支付有關款項。

2. 此外，根據一項於一九九三年八月五日訂立之協議（「CTF 協議」），在英屬處女羣島註冊成立之 Ramada Holdings (BVI) Ltd.（「Ramada Holdings」）將於有關協議之有效期內自屬下非美國業務中撥款向在英屬處女羣島註冊成立之 CTF Holdings Ltd. 支付一筆年費，作為 Ramada Holdings 預期因獲委任經營公司而令其非美國業務得益（包括因經營公司進行之推廣活動而提高「Renaissance」之國際知名度、更具成本效益之國際市場拓展與推廣及令人任率上升）之代價。Ramada Holdings 所須支付之年費相等於來自美國以外之「Ramada」及「Renaissance」酒店（Ramada Holdings 擁有50%或以上擁有權之酒店）之總收入3%及 Ramada Holdings 只負責管理或所持擁有權不足50%之酒店之總收入1%。預期該筆費用於首年之金額約為8,500,000美元。Ramada Holdings 亦為本集團擁有64%權益之附屬公司。CTF Holdings Ltd. 亦由鄭家純、鄭錦標及杜惠愷先生控制（彼等分別實益擁有該公司之權益為49%、35%及16%）。

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。

董事會報告書（續）

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一九九三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。

	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
新世界發展有限公司 (每股面值港幣一元)				
拿督鄭裕彤博士	452,208	—	—	—
利國偉爵士	—	—	2,684,709	449,941*
沈弼爵士	—	—	—	—
何添博士	1,454,334	—	—	—
冼為堅先生	3,581,862	740,568	—	—
楊秉正博士	—	—	—	—
鄭裕培先生	—	—	—	—
鄭家純先生	—	—	—	—
梁仲豪先生	290,435	—	—	—
楊秉樑先生	—	—	—	—
查懋聲先生	—	—	2,246,000	—
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。

附註：

周大福企業有限公司及其附屬公司於一九九三年六月三十日持有本公司股份共589,677,977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咸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，一九九三年十月二十八日

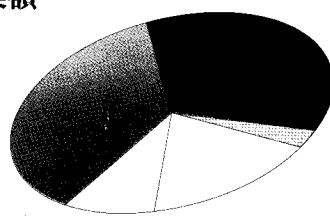
前言

於本報告所述年度中，本集團在推行業務多元化、均衡經常性與非經常性收入之比例以及實施有效管理制度等各方面均獲得顯著之成績。

本集團於本報告所述年度之營業額達13,320,100,000港元，較去年增加860,900,000港元。除稅前溢利總額為4,345,600,000港元，較去年上升50%。每股基本盈利較去年上升38%。

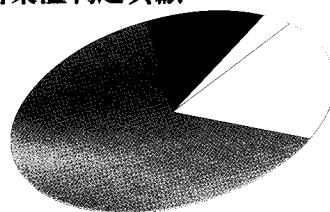
本集團截至一九九三年六月三十日止年度各項主要業務之業績

營業額



租金收入	9.6%
樓宇出售	36.0%
建築及打樁	16.4%
酒店及餐廳經營	35.2%
其他	2.8%

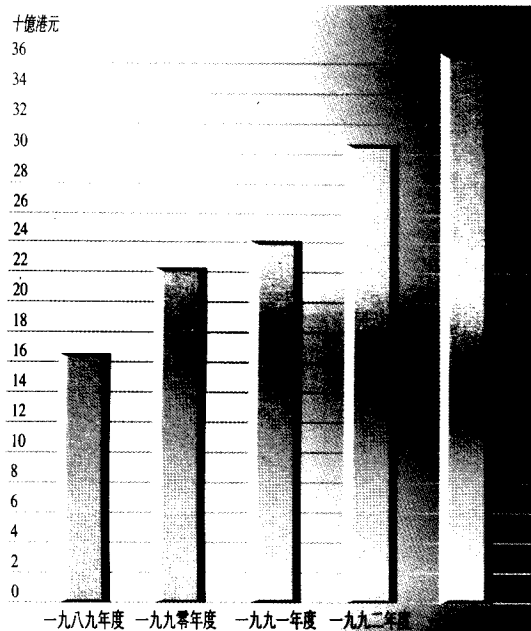
對營業溢利之貢獻



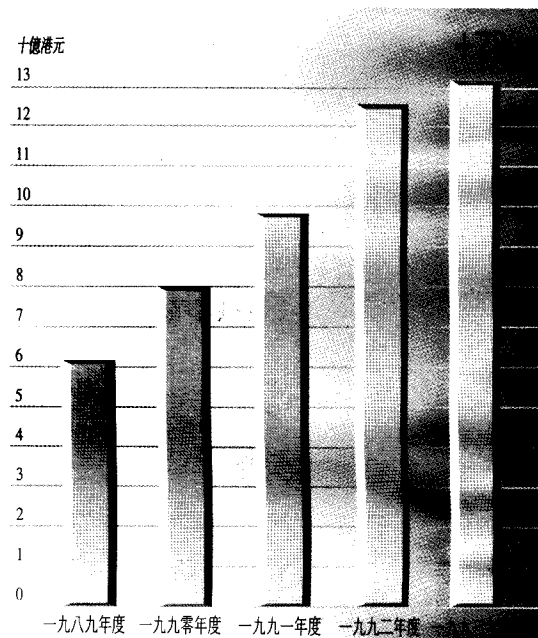
租金收入	20.9%
樓宇出售	63.6%
建築及打樁	3.5%
酒店及餐廳經營	12.0%

本集團於過去五個財政年度之業績

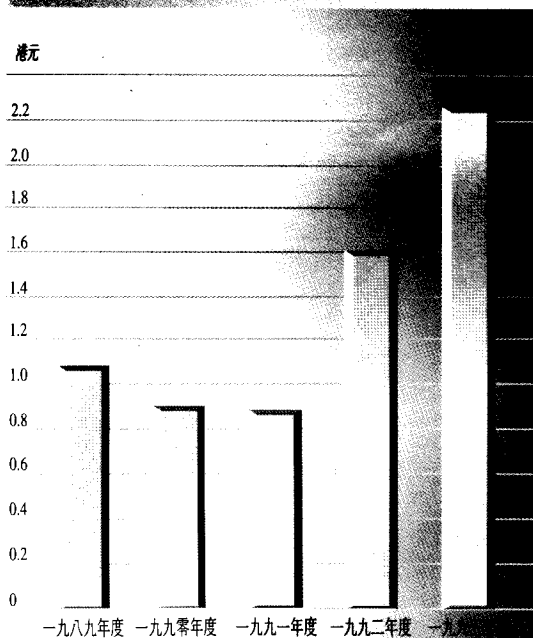
股東資金



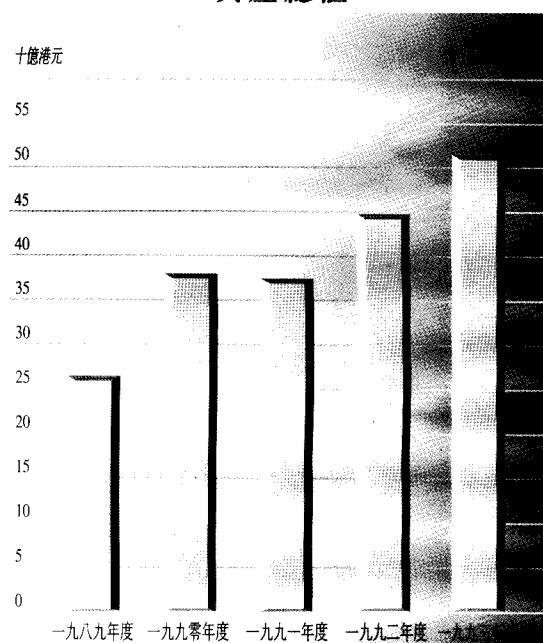
營業額



每股基本盈利



資產總值



董事總經理業務回顧 (續)

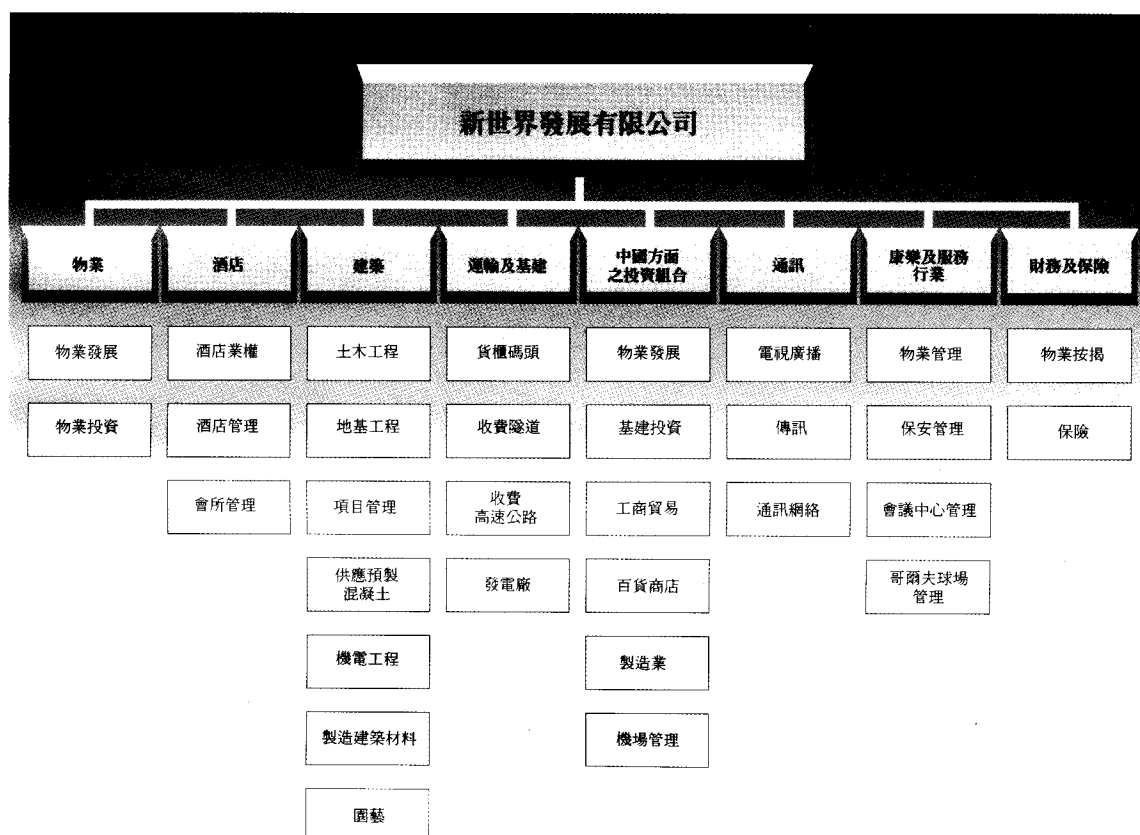
集團業務

本集團之四項核心業務為

1. 在香港之物業發展及投資；
2. 在中國之物業／基建發展及投資；
3. 在中港兩地之樓宇建築及地基工程；及
4. 在酒店及有關業務之投資及管理。

本集團亦從事其他業務，如運輸、通訊、屋宇管理、保安服務、保險、機電工程、室內設計、園藝及製造業等。此等業務對本集團未來之成就將日益重要。

本集團之組織架構圖表

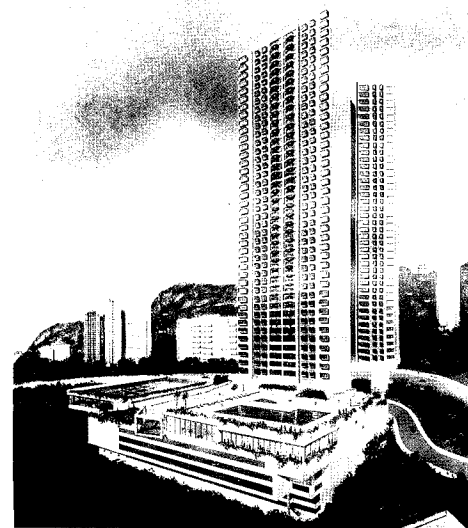


在香港之物業發展及投資

物業發展

年內，本集團在香港完成3項主要發展項目，合共提供877個住宅單位作發售之用，涉及建築面積共約72,000平方米。

另有22項其他發展項目正在進行中，倘無不可預見之情況，落成後本集團將增加約562,000平方米之面積，其中約139,000平方米將於一九九四年六月三十日前落成，其餘則於該日以後落成。



梅道嘉富麗苑

發展及／或待售物業

預計將於一九九四年六月三十日前完成者

編號	地點／項目名稱	地盤面積	總樓面面積	本集團所佔百分率	所佔總面積	本集團所佔樓面面積			施工階段
		平方米	平方米	%	平方米	商業	住宅	工業	
1.	愉景灣第4期第4A期東(低層)	—	24,154	100.00*	24,154	—	24,154	—	建築上蓋
2.	愉景灣第5期第7-9座(高層)	—	47,900	100.00*	47,900	—	47,900	—	建築上蓋
3.	香港半山區干德道30號	1,461	12,746	33.33	4,248	—	4,248	—	經已完成
4.	西營盤第三街	1,035	9,515	100.00*	9,515	—	9,515	—	經已完成
5.	香港半山區梅道12號嘉富麗苑	6,097	49,671	100.00	49,671	471	49,200	—	建築上蓋
6.	中環擺花街46號	271	4,063	100.00	4,063	4,063	—	—	建築上蓋
			148,049		139,551	4,534	135,017	—	

* 指本集團持有發展權益之物業，由其他方面提供土地，本集團則負責建築費用及間中亦負責土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔售樓所得款項／有關物業又或分佔發展所得溢利。

董事總經理業務回顧 (續)

在香港之物業發展投資 (續)

發展及／或待售物業 (續)

預計將於一九九四年六月三十日後完成者

編號	地點／項目名稱	地盤面積	總樓面面積	本集團所佔百分率	所佔總面積	本集團所佔樓面面積			施工階段
		平方米	平方米	%	平方米	商業	住宅	工業	
1.	灣仔李節街1-20號	1,207	8,542	100.00*	8,542	—	8,542	—	建築上蓋
2.	九龍彌敦道580號A - 580號F	794	12,191	100.00*	12,191	12,191	—	—	計劃中
3.	香港列提頓道44號及巴丙頓道3號	2,656	21,252	100.00	21,252	—	21,252	—	地基工程
4.	香港羅便臣道95號、95號A-E	1,657	15,729	50.00	7,865	—	7,865	—	建築上蓋
5.	香港干德道56-58號	1,798	15,655	86.41	13,527	—	13,527	—	建築上蓋
6.	愉景灣第4期第4C期(低層)	—	31,400	100.00*	31,400	—	31,400	—	計劃中
7.	中環永勝街	7,200	104,060	100.00*	104,060	104,060	—	—	地基工程
8.	荃灣中國染廠重建計劃	—	105,266	100.00*	105,266	—	105,266	—	計劃中
9.	沙田大埔道北九龍內地段4850號餘段	5,883	17,649	50.00	8,825	—	8,825	—	計劃中
10.	德福花園拓展重建計劃	13,477	35,868	100.00*	35,868	35,868	—	—	計劃中
11.	上環皇后街	—	35,382	50.00*	17,691	6,426	11,265	—	計劃中
12.	葵涌禾塘咀街41-55號	2,925	27,792	50.00	13,896	—	—	13,896	計劃中
13.	新蒲崗六合街15號	650	9,755	100.00	9,755	—	—	9,755	計劃中
14.	新蒲崗六合街17-19號	1,560	23,411	100.00	23,411	—	—	23,411	計劃中
15.	旺角太子道西157號	686	8,228	50.00	4,114	4,114	—	—	計劃中
16.	旺角太子道西171號	700	8,406	50.00	4,203	4,203	—	—	計劃中
			480,586		421,866	166,862	207,942	47,062	

* 指本集團持有發展權益之物業，由其他方面提供土地，本集團則負責建築費用及間中亦負責土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔售樓所得款項／有關物業又或分佔發展所得溢利。



地下鐵路公司主席馬達誠先生及本集團主席拿督鄭裕彤博士於一九九三年七月六日出席地下鐵路公司德福花園總部重建計劃合約簽署儀式。

新發展項目

自去年至今，本集團已獲得或簽訂合同之新發展項目共有九項。

華爾登酒店舊址

本集團曾參與一項佔其中一半權益之合營企業，重建九龍大埔道華爾登酒店舊址。該地盤面積約6,000平方米，將重建為一幢八層高共有140個單位之豪華住宅大廈，建築面積約17,000平方米。預計工程將於一九九五年之後完成。

地下鐵路公司總部重建計劃

本集團成功投得地下鐵路公司於九龍灣德福花園之總部重建工程。此項工程將需時三年，預計可完成約51,426平方米之辦公室用地、32,310平方米之商場用地及215個停車位。若干辦公室將會用作地下鐵路公司之總部，其餘之地方則會予以出售或出租，所得款項將按協定之利潤分佔率與地下鐵路公司分攤。

太子道重建計劃

本集團在一個已訂合約購入九龍太子道與彌敦道交界處兩幢住宅物業之發展財團中佔有50%權益。該地盤之總面積約為1,390平方米，計劃將其重建為一幢總樓面面積約達17,000平方米之商業大廈。

皇后街重建計劃

在一項大型投標中，本集團亦成功獲得與土地發展公司重建香港上環皇后街舊區之合約。此項綜合重建計劃將會提供總樓面面積約70,764平方米之商住之綜合大樓。本集團於該工程中擁有25%實際權益，估計該工程將於一九九五年後分期落成。

董事總經理業務回顧 (續)

在香港之物業發展 (續)

六合街

本集團購入新蒲崗六合街兩幢地盤面積約共2,210平方米之樓宇。此地盤將重建為一幢總樓面面積約共33,166平方米之工業樓宇，估計工程將於一九九五年後完成。

一九九二年七月一日至今所購入或簽訂合同作物業發展用途之項目

編號	地點／項目名稱	地盤面積	總樓面面積	本集團所佔百分率	所佔總面積	本集團所佔樓面面積		
		平方米	平方米	%	平方米	商業	住宅	工業
1.	沙田大埔道北九龍內地段4850號餘段	5,883	17,649	50.00	8,825	—	8,825	—
2.	德福花園拓展重建計劃	13,477	35,868	100.00*	35,868	35,868	—	—
3.	上環皇后街	—	35,382	50.00*	17,691	6,426	11,265	—
4.	葵涌禾塘咀街41-55號	2,925	27,792	50.00	13,896	—	—	13,896
5.	新蒲崗六合街15號	650	9,755	100.00	9,755	—	—	9,755
6.	新蒲崗六合街17-19	1,560	23,411	100.00	23,411	—	—	23,411
7.	荃灣海濱廣場	—	22,546	100.00	22,546	22,546	—	—
8.	旺角太子道西157號	686	8,228	50.00	4,114	4,114	—	—
9.	旺角太子道西171號	700	8,406	50.00	4,203	4,203	—	—
			189,037		140,309	73,157	20,090	47,062

* 指本集團持有發展權益之物業，由其他方面提供土地，本集團則負責建築費用及間中亦負責土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔售樓所得款項／有關物業又或分佔發展所得溢利。

於新界之土地儲備

年內，本集團再於元朗區購入100,000平方米之農地及在西貢區增購入60,000平方米土地。位於汀角之農地已於年內出售並獲得滿意之溢利。目前，本集團於新界之土地儲備約共有1,437,000平方米之農地，其中大部分農地經已向香港政府申請修改其土地用途，一旦獲得批准後，有關農地將發展為住宅及／或商業樓宇。

物業投資

由於是年內出售會景閣及會展廣場辦公大樓約35,300平方米之樓面面積，本集團之租金總收入為1,284,000,000港元，較去年減少84,000,000港元，惟出售上述物業為本集團帶來豐厚溢利。

本集團一貫之政策乃在香港物色各種物業投資新機會。待位於尖沙咀新世界中心毗鄰之梳利士巴利花園地下發展計劃於一九九五年完成時，將可令現有之購物中心增添約13,140平方米之商業面積及250個停車位。葵涌三號貨櫃碼頭之貨運站於一九九三／一九九四年度完成，可提供約共286,660平方米之商業面積，本集團於其中佔有46.25%實際權益。此外，購入荃灣海濱花園將增加另外22,546平方米之商業面積。

主要投資物業

現有投資物業

編號	地點／項目名稱	總樓面 面積	本集團所 佔百分率	所佔 總面積	本集團所佔樓面面積			租約到期
		平方米	%	平方米	商業	住宅	酒店	
					平方米	平方米	平方米	
1.	皇后大道中48號萬年大廈	10,223	100.00	10,223	10,223	—	—	二八四三年
2.	皇后大道中14-18號新世界大廈	59,470	100.00	59,470	59,470	—	—	二八六三年
3.	九龍內地段9844號新世界中心	234,598	100.00	234,598	141,383	39,273	53,942	二零五二年
4.	葵涌三號貨櫃碼頭							
	第一及二期	182,350	46.25	84,337	84,337	—	—	二零四七年
	第三期	102,420	46.25	47,369	47,369	—	—	二零四七年
5.	內地段8517號信德中心	112,731	45.00	50,729	16,188	16,974	17,567	二零五五年
6.	內地段8593號香港會議展覽中心	137,868	100.00	137,868	32,021	6,493	99,354	二零六零年
7.	百德新街24-30號百達商場	2,293	100.00	2,293	2,293	—	—	二八六八年
8.	珠城大廈地下及1-5樓	4,988	40.00	1,995	1,995	—	—	二八六八年
9.	海濱廣場	22,546	100.00	22,546	22,546	—	—	二零四七年
		869,487		651,428	417,825	62,740	170,863	

董事總經理業務回顧 (續)

主要投資物業 / 發展

即將落成之投資物業

編號	地點／項目名稱	預計完成 日期	總樓面 面積	本集團所 佔百分率	所佔 總面積	本集團所佔樓面面積			租約到期
						商業	住宅	酒店	
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
1.	葵涌三號貨櫃碼頭								
	第四期	一九九四年	123,180	46.25	56,971	56,971	—	—	二零四七年
	第五期	一九九四年	163,480	46.25	75,610	75,610	—	—	二零四七年
2.	尖沙咀梳利士巴利花園	一九九五年	13,140	100.00	13,140	13,140	—	—	二零五二年
3.	荃灣中國染廠重建計劃	一九九五年後	43,330	100.00*	43,330	43,330	—	—	二零四七年
4.	德福花園拓展重建計劃	一九九五年後	32,310	100.00*	32,310	32,310	—	—	一九九七年
			<u>375,440</u>		<u>221,361</u>	<u>221,361</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	

* 指本集團持有發展權益之物業，由其他方面提供土地，本集團則負責建築費用及間中亦負責土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔售樓所得款項／有關物業又或分佔發展所得溢利。

物業發展

年內合共發售三層商業樓宇及1,157個住宅單位，涉及總樓面面積共達107,474平方米。本集團所佔位於柴灣之明報工業中心之19,692平方米之實際權益亦經已出售。出售物業為本集團本財政年度帶來2,803,800,000港元之毛利，較去年增加38.6%。

年內亦曾將若干尚未落成之物業推出發售，反應良好。

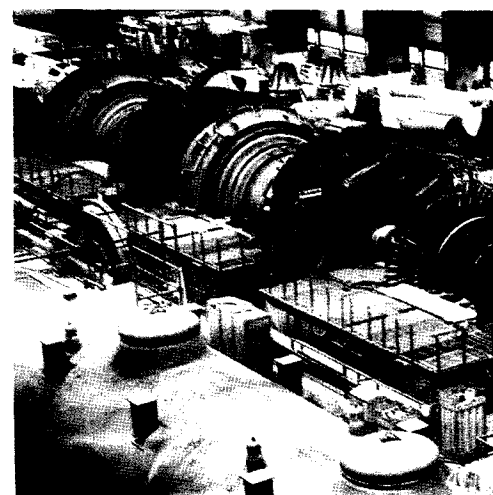
本年內已售出之物業

編號	地點	用途	單位數目	總樓面面積 平方米	本集團所佔 百分比 %	本集團所佔 樓面面積 平方米	入伙紙發出日期
1.	港灣道1號會景閣	住宅	280	30,317	100.00	30,317	一九九零年三月七日
2.	港灣道1號會展廣場辦公大樓	商業	三層	4,987	100.00	4,987	一九九零年三月七日
3.	大坑道5-7號光明臺	住宅	704	55,444	100.00	55,444	一九九三年五月六日
4.	列提頓道17-29號俊賢花園	住宅	125	13,273	100.00	13,273	一九九三年五月六日
5.	連道7號匯翠豪苑第一座	住宅	48	3,453	100.00	3,453	一九九二年七月二十九日
			1,160	107,474		107,474	
6.	柴灣嘉業街18號	工業					
	柴灣內地段139號明報工業中心		416	56,264	35.00	19,692	一九九二年五月十二日
			1,576	163,738		127,166	

在中國之物業／基建發展及投資

本集團銳意在中國作長期發展，此乃集團在中國投資方面之政策。國內投資佔集團資產淨值之20至25%，主要重點在於基建及物業發展項目。本集團之策略為投資於由短、中及長綫項目組成之多元化投資組合，其中長期項目佔投資額之50%。

本集團在基建項目方面之策略為於進行投資以及日後調回投資時均以同一種外幣計算，以排除滙兌風險。至於物業發展項目方面，本集團之策略則為集中投資於經濟增長前景樂觀之主要城市，並與代表市政府當局或獲其全力支持之中方合夥人合組合營企業。透過與此等中方合夥人合組合營企業，本集團已成功積累超過五千萬平方米之土地以供各項發展之用。有關土地將視乎市況而作分期發展。



珠江電廠

董事總經理業務回顧 (續)



上海浦東金融綜合大樓

在中國之物業／基建發展及投資 (續)

至一九九四年，下列中國投資項目將開始為本集團帶來營業溢利及／或流動現金：

基建項目

珠江電廠
廣州北環高速公路
深圳 — 惠州高速公路 (惠州段)
武漢機場路
武漢天河機場

物業發展

東莞新世界廣場及東莞新世界花園
武漢國際貿易中心大廈附樓

酒店及其他發展項目

武漢台北新世界酒店
武漢製冷

本集團自一九九二年七月一日以來已簽訂合同之主要項目

物業發展	地點	用途	地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	所佔權益 (附註)
(一九九二年七月一日至一九九三年六月三十日期間簽訂之合同)					
廣州芳村區	廣州	商業／住宅	522,126	2,002,600	60
二輕新世界大廈	廣州	商業／寫字樓	2,632	39,000	50
二沙島13、14小區	廣州	住宅	70,642	38,509	60
廣州新都會花園	廣州	住宅／商業	30,000	230,000	90
廣州新世界中心	廣州	住宅／商業／寫字樓	15,000	180,000	90
永裕花園城	廣州	住宅	724,597	500,000	47.5
金湖花園城	廣州	住宅	170,000	272,814	40
廣州天河芳草區	廣州	住宅／商業	64,565	177,000	20
新世界中心電子大廈	北京	商業／寫字樓	17,000	60,000	50-60
北京崇文區舊城改造	北京	商業／住宅／寫字樓	2,000,000	有待確定	56
北京怡樂花園城	北京	住宅／商業	796,000	1,140,080	65
北京皇朝山莊	北京	住宅	204,500	65,800	34.8
塔子湖改造	武漢	康樂設施／住宅	207,000	有待確定	50
武漢國際貿易中心大廈附樓	武漢	商業	1,800	20,000	70
東西湖土地開發	武漢	土地發展	7,500,000	—	37.5
武漢「居者有其屋」計劃	武漢	住宅	2,734,380	3,280,000	60
金融綜合大樓	上海	寫字樓	8,250	66,000	40
豫園別墅	上海	住宅／商業	161,595	102,057	51.2
天津世貿中心	天津	商業／寫字樓	10,834	75,838	80
天津保稅區	天津	土地發展	2,000,000	—	45

本集團自一九九二年七月一日以來已簽訂合同之主要項目（續）

物業發展	地點	用途	地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	所佔權益 （附註）
天津福慧花園	天津	住宅／商業	39,734	192,860	80
榮山鄉村俱樂部	佛山	康樂設施／住宅	2,910,420	有待確定	23.6
東莞新世界廣場及東莞新世界花園 （一九九二年七月一日至一九九三年 六月三十日期間簽訂之初步協議）	東莞	住宅／商業	514,627	1,114,975	36.7
友誼劇院及友誼賓館改造	廣州	酒店／文娛／商業／ 住宅	22,500	有待確定	55
北京同仁堂	北京	商業／住宅	113,200	有待確定	45
北京龍山垂釣中心 （於一九九三年六月三十日以後 簽訂之合同）	北京	康樂設施／住宅	933,800	有待確定	70
北京「居者有其屋」計劃 （於一九九三年六月三十日以後 簽訂之初步協議）	北京	住宅	3,000,000	有待確定	60
長江江灘開發	武漢	住宅／商業／寫字樓／ 土地發展	30,000,000	有待確定	60
基建發展	地點	簡介	所佔權益 （附註）		
（一九九二年七月一日至一九九三年 六月三十日期間簽訂之合同）					
廣珠東線高速公路	廣州	129公里收費道路	20		
武漢機場路	武漢	17公里收費道路	40		
深圳－惠州高速公路（惠州段） （一九九二年七月一日至一九九三年 六月三十日期間簽訂之初步協議）	惠州	34.67公里收費道路	35.1		
武漢天河機場	武漢	興建國際機場	33		
廣西北海火力發電廠 （於一九九三年六月三十日 以後簽訂之初步協議）	北海	2 x 300兆瓦燃煤發電廠	25		
珠江電廠（第二期）	廣州	2 x 300兆瓦燃煤發電廠（第二期）	25		
長江二橋	武漢	建築收費橋樑／物業發展	48.86		
酒店及工業發展	地點	簡介	所佔權益 （附註）		
（一九九二年七月一日至一九九三年 六月三十日期間簽訂之合同）					
武漢台北新世界酒店（第一期）	武漢	酒店重建	50-60		
武漢武新節能粉末冶金	武漢	工業現代化	25		
武漢製冷 （一九九二年七月一日至一九九三年 六月三十日期間簽訂之初步協議）	武漢	工業現代化	40		
武漢台北新世界酒店（第二期）	武漢	酒店／服務式住宅／寫字樓	50-60		
長新通信設備	貴州	工業現代化	50		
東新電信設備	貴州	工業現代化	50		
新星農用運輸車	貴州	工業現代化	50		
貴州新英電子（繼電器）	貴州	工業現代化	50		
貴州新宇電器（真空開關管） （於一九九三年六月三十日 以後簽訂之合同）	貴州	工業現代化	50		
武漢飯店重建 （於一九九三年六月三十日 以後簽訂之初步協議）	武漢	酒店重建	60		
武漢開關總廠	武漢	工業現代化	40		
揚子江生物化學藥廠	武漢	工業現代化	40		

附註：所佔權益乃指本集團之

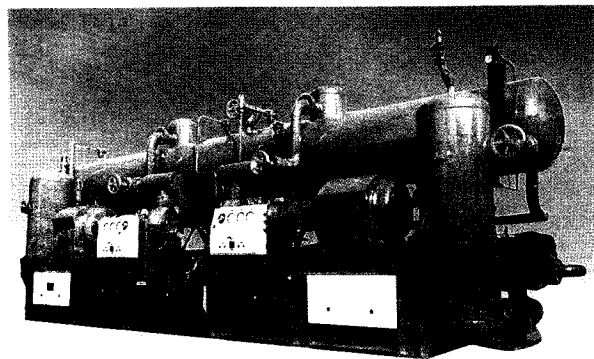
甲）如屬合資合營企業乃以股本權益計算或

乙）如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

董事總經理業務回顧 (續)

NW China Investment Limited 上市

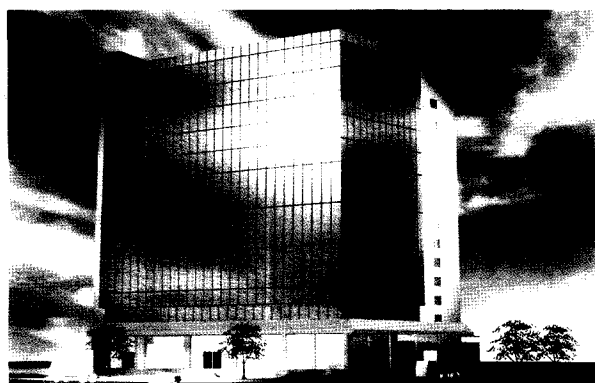
本集團已於年內成立一間中國投資公司 NW China Investment Limited，以便世界各國之機構投資者參與本集團共同投資於中國。該公司已於愛爾蘭證券交易所上市。該公司初步股本為20,000,000股，每股作價現金10美元。本集團已認購其50%股本而其餘股本已悉數由機構投資者認購。機構投資者對是項配售之支持充分證明彼等對本集團在中國投資方面之經驗及專長極有信心。



螺桿氣泵機組
武漢新世界制冷工業有限公司製造

本集團瞭解到不少機構投資者均熱切希望能在中國進行直接投資，故擬擴展此方面之業務，與此等投資基金共同投資中國。

透過上述行動，本集團可獲世界各國投資者認同其在中國投資方面之專業知識。同時，此舉亦可提高本集團在中國各地之聲譽及形象，並可為集團提供一項新之資金來源，供日後投資中國之用。



武漢新世界百貨

中國投資之管理

本集團一向認為，就名下之中國投資項目而言，有效率之管理實屬必要。新世界發展（中國）有限公司已實施一項中央控制制度，包括訓練有素兼且經驗豐富之職員，彼等均熟諳中國之法律及經營情況，由熟悉中國事務之專業行政人員所統率。同時，集團轄下之建築、工程及酒店附屬公司內之中國業務組亦提供技術上之支持。另外百貨商店及貿易業務由新世界（貿易投資）有限公司所管理，該公司聘有有關範疇之行內專業人士。

對於某些合資合營形式之投資如製造業等項目，本集團會對其合作夥伴之質素嚴加挑選，該等夥伴須負責有關之日常運作。各行政人員將會密切檢討及監察其經營業績。本集團已就其中大部分投資項目獲得合作夥伴本身或與當地政府當局聯營之機構作出有關保證投資回報率之擔保。

為求對集團於國內之投資進行有效監察及控制，本集團已於中國多個主要城市設立辦事處，此等辦事處分別設於廣州、上海、北京及武漢。

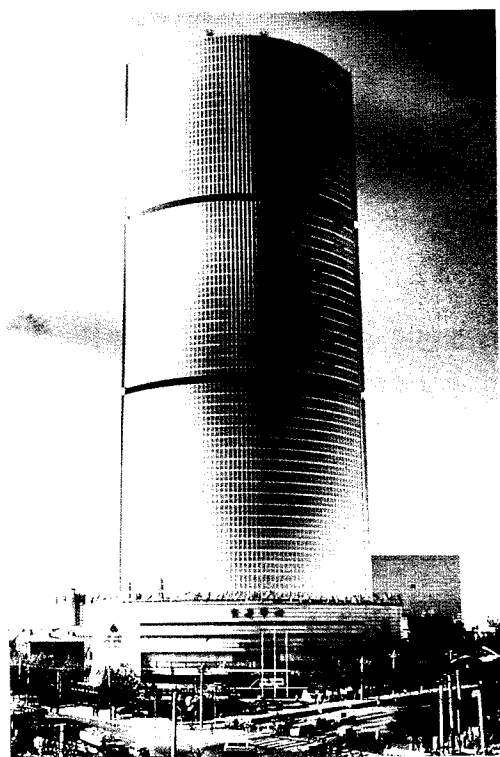
樓宇建造及地基工程

本集團之建築附屬公司協興建築有限公司繼續有出色表現及成為在香港有領導地位之承建商，其營業額雖較去年略為下降，但仍為本集團帶來可觀收入。此外，國內日益增長之物業市場以及不斷擴充之基建工程亦為該公司帶來香港以外之新業務機會。該公司擬在中國之建築業方面扮演一重要角色。

年內，協興集團共完成13項工程，合約價值共達1,678,000,000港元。目前該集團正進行合共21項之工程，價值共達9,349,000,000港元，其中價值約3,640,000,000港元之工程將於未來一年內完成，預計邊際利潤令人滿意。



協興建築有限公司興建之銅鑼灣時代廣場



北京京港新世界飯店

酒店業務

新世界酒店

本集團旗下在香港之各間酒店於本報告所述年度中全部獲得良好業績。鑑於越來越多之外國投資者途經香港參與日益擴展之中國市場所提供之各種業務機會，估計本地之酒店業務在來年仍會繼續興旺。因此，國內之酒店亦會獲益良多。過去一年內，本集團在國內之酒店部分更錄得極高之入住率。

作為在中國開拓經營國際級酒店先驅者之一，本集團現已積累有關在國內經營酒店之方式之寶貴經驗。為充分利用此優點，本集團計劃進一步擴展其在國內之酒店集團，並與中國旅遊服務集團簽訂意向書成立及投資於合營企業，在國內若干城市經營另一全新之三星級酒店集團。

年內，本集團出售其在澳門凱悅酒店之30%股本權益，從中獲得豐厚溢利。位於馬尼拉之新世界酒店及另一間位於越南之新世界酒店將於一九九四年落成開業，位於吉隆坡之另一間新世界酒店則訂於一九九五年開業。

現時，本集團其中一間酒店管理附屬公司新世界酒店（國際）有限公司所管理之酒店有3間在香港，有7間在中國，有1間在澳門，另外1間在緬甸。位於馬尼拉、越南、吉隆坡之酒店以及與中國旅遊服務合組之合營企業所管理之酒店集團將於未來數年內歸由該公司管理。此外並於中國不同城市如青島、瀋陽、大連、武漢及哈爾濱等積極爭取各種酒店管理合約方面之機會。

新世界酒店所提供之餐飲及其他有關服務在其業務中亦扮演重要之角色。本集團已定下目標，在國內致力發展該等業務。新世界酒店亦計劃在中國及亞太地區其他主要城市經營高級私人行政人員會所。

新世界酒店（國際）有限公司所管理之酒店

	香港		中國		東南亞		澳門		總計	
	酒店	房間	酒店	房間	酒店	房間	酒店	房間	酒店	房間
管理	—	—	5	2,551	1	319	1	394	7	3,264
自置	3	1,936	2	1,433	—	—	—	—	5	3,369
總計	3	1,936	7	3,984	1	319	1	394	12	6,633

華美達國際

於一九九二年下旬及一九九三年初，美國經濟有利好復甦跡象，從酒店入住率及房租日益提高即可見一斑。歐洲從衰退中復甦過來之過程仍然緩慢，但亞太地區在本報告所述期間內則仍然強勁。華美達國際之業務在一九九二／一九九三年度較去年有所進步，其中大部分乃因持續進行成本控制及提高收益所致。

自一九八九年購入 Ramada Inc. 以來，本集團即以將 Renaissance 為標誌建立為四至五星級豪華酒店之名稱為目標。根據此項策略，本集團於一九九零年出售 Ramada 在美國之中等價格酒店，並將 Ramada Franchise System 租予紐約之 HFS Corporation。

華美達為了更清楚地界定其酒店組合，於一九九三年一月一日正式將「Ramada Renaissance」易名為「Renaissance Hotels & Resorts」。此舉令本集團得以將 Renaissance Hotels 之豪華形象加以突出，有別於美國境內各中等價格之 Ramada 酒店。Ramada 酒店將繼續以其質優價廉之特色推廣，為中等價格市場之顧客提供超值之服務。

年內，本集團購入遍布歐洲各地之12間歐洲 Penta Hotels 集團之管理權而位於美國之兩間酒店則除外。同期間，本集團並成功獲得管理38間主要位於美國及墨西哥之 Stouffer Hotel 之長期管理權。



美國華盛頓 Stouffer 五月花大酒店

董事總經理業務回顧 (續)

華美達國際酒店集團

在美國之所有 Stouffer 及 Renaissance 酒店將會易名為「Stouffer-Renaissance」酒店。在歐洲，則大部份仍採用 Renaissance 名稱（在某些地區，因 Penta 之名有重要影響，故會改用「Penta-Renaissance」之名）。至於在其他地方，則會完全用 Renaissance 作為酒店名稱，以高級豪華酒店集團之形象與歐洲及美國之聯號共同發展業務。

Ramada 酒店將繼續以其質優價廉之特色推廣，為中等價格市場之顧客提供超值之服務。「Ramada International Hotels & Resorts」之公司名稱將由「Renaissance Hotels International Inc.」取代。

Renaissance Hotels International Inc. 之業務前景極佳。在加入 Penta 及 Stouffer 兩間酒店集團後，可進一步鞏固其在國際市場上已普遍獲得重大佔有率之地位。隨着經濟日益改善，預期 Renaissance Hotel Group 將可為本集團之溢利有所貢獻。

華美達國際酒店集團

	北美洲		歐洲/中東		拉丁美洲		亞洲		澳洲		總計	
	酒店	房間	酒店	房間	酒店	房間	酒店	房間	酒店	房間	酒店	房間
管理	40	15,618	9	2,866	4	851	4	1,245	4	1,189	61	21,769
租賃	5	1,904	26	6,321	—	—	—	—	1	404	32	8,629
特許經營	4	1,057	14	3,198	6	1,807	6	1,839	1	220	31	8,121
自置	5	2,302	—	—	2	538	—	—	1	181	8	3,021
合營企業	2	980	1	96	2	867	1	496	—	—	6	2,439
總計	56	21,861	50	12,481	14	4,063	11	3,580	7	1,994	138	43,979

在香港之運輸及基本建設

貨運站

葵涌三號貨運站第三期發展計劃已於年內完成，為原有之182,350平方米商業用地增添102,420平方米。預計第四期工程可於翌年初完成，再提供123,180平方米。涉及163,480平方米之最後第五期工程將於一九九四年底完成。

青衣九號貨櫃碼頭

本集團有份參與發展青衣九號貨櫃碼頭財團之成員之一。此財團已獲香港政府批准，現正待中英雙方就有關該計劃進行商議之結果。

青洲隧道

本集團於該公司之股權已由24%增至27.5%。目前該隧道之交通流量約為每日80,000架次，較對上一年約增加30%。

九龍高架鐵路

負責此項目之財團已決定暫時停止其與政府間之漫長商議，並正考慮重整有關設計以配合將來重新申請。

其他業務

通訊

通訊網絡

本集團計劃在此項增長迅速及可帶來現金收益之業務上大量投資。一個由本集團負責牽頭之財團連同多間實力雄厚之技術合夥公司現正創辦一套全球獨一無二、最先進、有交互式聲音、數據及圖像之「超級公路」系統，該公司已向香港政府就固定通訊網絡服務而申請牌照。長期而言，此項牌照當可令該財團為香港之家庭及寫字樓提供全面之有線電視及先進之交互式服務，與現有之電話公司及有線電視持牌人展開業務競爭。該財團將於日後申請有線電視牌照，倘獲政府接納，則最早可於一九九六年將有線電視併入最新設立之固定網絡電話服務內。

此財團亦正在鄰近地區物色各項業務機會，如情況適合，亦會與中國政府機關合作，將現有之通訊網絡予以現代化及改善。

董事總經理業務回顧（續）

其他業務回顧

亞洲電視有限公司

該公司之整體財政狀況已有所改善。節目水準已予提高，得以成功地繼續提升收視率。預期該公司來年會有更佳表現。

展望

中國與香港之間之經濟及繁榮已如唇齒相依，此種情況已越來越明顯。隨着中港兩地之間互相投資之金額日益增加，中國亦已瞭解到，維持香港在一九九七年前後之繁榮興旺極其重要。

近年來，中國之市場經濟以兩位數字之速度急劇增長。一般預測，當前之市場形勢已促使政府施行經濟改革，以調控過熱之經濟。中國最近推行之連串經改計劃，即清楚反映出政府已決意設立一個更健全之經濟制度，以便為日後發展作好準備。本集團始終相信，不論出現任何政治變動，中國經濟仍會如以上所述繼續進步，不斷增長。

因此，估計中國之經濟增長率短期內會由現時之兩位數字減慢為較高之一位數字，而此種增長率亦較易維持。本集團深信中國經濟目前之調整及改革乃關鍵一步，長遠而言，定能加強中國之經濟實力。因此，本集團深信中國之前景仍然非常樂觀。

公用事業、運輸、房屋及基建發展乃中國經濟發展之重要部分，中國對此需求甚殷。本集團已在此等方面作出大量投資，並期待此等發展項目在不久之將來開始帶來溢利，增加集團之整體收益。

本集團在注重中國投資之同時，仍繼續將香港之物業發展業務視作集團之核心業務。在香港，本集團現正着手進行多項重大之土地發展計劃，並持有大量土地儲備，以供將來使用。本集團考慮到香港目前仍存在若干困擾，包括中國之「最惠國待遇」地位之持續及中英就香港政制之談判結果等，但仍深

信此等問題將會獲得妥善解決。我們認為，隨着人們對一九九七之憂慮一掃而空，香港之繁榮興旺將可持續至一九九七之後。因此預料短期內市場對住宅及商用物業發展之供求情況仍保持正常。

投資於中國及香港是明智之舉，本集團擬繼續將業務集中於中港兩地。

過去一年乃本集團利潤豐厚之一年，深信未來數年亦將會取得同樣輝煌之業績。

董事總經理

鄭家純

香港，一九九三年十月二十八日

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九十一頁至第一一九頁之賬目。

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 貴集團於一九九三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現金流量，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

屈洪囑會計師事務所

香港執業會計師

香港，一九九三年十月二十八日

綜合損益計算表

	附註	截至六月三十日止年度	
		一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
營業額	2	13,320.1	12,459.2
營業溢利	3	4,141.6	2,858.0
佔聯營公司業績		204.0	27.6
除稅前溢利		4,345.6	2,885.6
稅項	4	(593.7)	(352.3)
除稅後溢利		3,751.9	2,533.3
附屬公司少數股東權益		(290.2)	(170.3)
股東所佔溢利	5	3,461.7	2,363.0
股息	6	(1,367.9)	(1,070.9)
本年度溢利保留		2,093.8	1,292.1
保留溢利：			
本公司及附屬公司		2,083.7	1,314.7
聯營公司		10.1	(22.6)
		2,093.8	1,292.1
每股盈利	7		
基本		2.23港元	1.62港元
全攤薄		2.17港元	1.61港元

綜合資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
固定資產	9	31,735.0	28,786.3
聯營公司	11	4,652.2	4,792.9
中國之合營企業	12	2,625.0	1,100.1
其他投資	13	938.0	527.3
特許經營執照協議	14	943.3	941.0
遠期貸款	15	1,050.5	488.3
流動資產淨值	16	2,465.4	564.6
		<u>44,409.4</u>	<u>37,200.5</u>
無形資產	17	897.1	961.3
遞延費用	18	57.0	86.0
		<u>45,363.5</u>	<u>38,247.8</u>
資金來源：			
股本	19	1,575.3	1,538.3
儲備	21	34,740.6	28,817.8
股東權益		<u>36,315.9</u>	<u>30,356.1</u>
附屬公司少數股東權益		3,037.0	2,641.9
遠期負債	22	5,998.6	5,243.9
遞延稅項	23	12.0	5.9
		<u>45,363.5</u>	<u>38,247.8</u>

董事
冼為堅
鄭家純

公司資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
固定資產	9	42.8	33.9
附屬公司	10	10,025.0	8,257.8
聯營公司	11	696.8	1,314.5
中國之合營企業	12	527.8	—
其他投資	13	11.1	3.4
逾期貸款	15	463.4	—
流動負債淨值	16	(452.2)	(561.4)
		<u>11,314.7</u>	<u>9,048.2</u>
資金來源：			
股本	19	1,575.3	1,538.3
儲備	21	<u>9,519.8</u>	<u>7,509.9</u>
股東權益		11,095.1	9,048.2
遠期負債	22	<u>219.6</u>	<u>—</u>
		<u>11,314.7</u>	<u>9,048.2</u>

董事
冼為堅
鄭家純

綜合現金流量表

	截止六月三十日止年度	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
營業活動		
營業溢利	4,141.6	2,858.0
折舊扣除	276.4	213.6
出售資產收益		
固定資產	(32.1)	(1.6)
投資物業	(1,254.4)	(1,445.3)
聯營公司	(107.7)	—
其他投資	(0.3)	(0.1)
其他投資減值準備	0.7	0.3
攤銷		
無形資產	64.2	71.3
遞延費用	32.2	23.1
零息債券貼現	64.8	6.8
特許經營執照協議	1.5	5.2
發行零息債券費用撇銷	22.0	15.5
折算虧損	34.8	15.4
(增加) / 減少		
存貨	10.4	(13.5)
建築中工程	(378.0)	198.4
待售樓宇	(1,074.6)	(1,179.5)
應收賬及預付款	(475.4)	(689.6)
其他應收貸款	23.2	13.3
增加 / (減少)		
應付賬及應付費用	352.7	544.3
出售樓宇按金收入	(571.5)	1,043.9
提早償還銀行貸款之折扣	(48.8)	(135.8)
利息支出淨額及股息收入	207.7	410.1
營業活動現金流入淨額	1,289.4	1,953.8
投資回報及融資費用		
利息收入	157.1	101.4
銀行貸款及財務租約利息支出	(402.9)	(532.0)
提早償還銀行貸款之折扣	48.8	135.8
股息收入		
其他投資	38.1	20.5
聯營公司	120.4	23.4
股息支出	(465.5)	(362.3)
支付少數股東股息	(254.3)	(174.0)
投資回報及融資費用現金流出淨額	(758.3)	(787.2)
稅項		
香港利得稅支出	(246.2)	(218.3)
海外稅項支出	(44.6)	(13.0)
稅項支出	(290.8)	(231.3)

	截至六月三十日止年度	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
投資活動		
購入固定資產	(575.9)	(1,031.0)
投資聯營公司增加	(355.4)	(293.1)
中國之合營企業增加	(1,683.5)	(748.0)
其他投資增加	(434.6)	(313.6)
逾期應收貸款增加	(283.8)	(141.5)
酒店開辦費用支出	(3.2)	(42.6)
出售物業所得	63.7	—
出售物業所得減去出售物業淨額	(47.3)	(12.4)
出售物業所得減去出售物業淨額	—	1.0
出售資產所得		
固定資產	68.8	30.4
投資物業	1,808.1	2,279.7
聯營公司	472.5	0.4
其他投資	23.5	1.4
投資活動現金流出淨額	<u>(947.1)</u>	<u>(269.3)</u>
融資前現金（流出）／流入淨額	<u>(706.8)</u>	<u>666.0</u>
融資		
發行股本	—	963.2
發行認股權證	220.8	167.5
發行股本及認股權證費用	(9.5)	(12.2)
少數股東貸款	—	18.8
發行零息債券款項淨額	957.4	675.0
償還財務租約資本部份	(62.5)	(13.9)
逾期銀行貸款及其他貸款減少	(51.2)	(1,209.2)
短期其他借款增加／（減少）	162.7	(344.0)
少數股東貢獻	86.8	76.5
融資現金流入淨額	<u>1,304.5</u>	<u>321.7</u>
增加現金及現金等值項目	<u>597.7</u>	<u>987.7</u>
於財政年度開始時之現金及現金等值項目	447.7	(544.8)
外幣兌換率轉換之影響	(0.7)	4.8
於財政年度結束時之現金及現金等值項目	<u>1,044.7</u>	<u>447.7</u>
於財政年度結束時之現金及現金等值項目		
現金及銀行存款	1,536.0	1,209.1
銀行借款及透支	(481.0)	(758.3)
應付票據	(10.3)	(3.1)
	<u>1,044.7</u>	<u>447.7</u>

綜合現金流量表（續）

綜合現金流量表附註

（甲） 本年度融資變動分析

	股本 （包括股份 溢價） 百萬港元	遠期貸款 及財務 租賃承擔 百萬港元	其他貸款 — 短期 百萬港元	少數股東 權益 百萬港元	合計 百萬港元
一九九二年七月一日結存	5,998.5	5,809.1	53.4	2,641.9	14,502.9
融資流入淨額	211.3	843.7	162.7	86.8	1,304.5
以股代息	648.7	—	—	—	648.7
財務租賃合約開始	—	60.8	—	—	60.8
出售一聯營公司之遞延收入	—	208.9	—	—	208.9
零息債券之貼現及發行費用	—	86.8	—	—	86.8
外幣兌換率轉換之影響	—	(22.3)	—	3.8	(18.5)
購入少數股東權益	—	—	—	(5.4)	(5.4)
少數股東權益所佔溢利及儲備	—	—	—	564.2	564.2
支付少數股東股息	—	—	—	(254.3)	(254.3)
一九九三年六月三十日結存	6,858.5	6,987.0	216.1	3,037.0	17,098.6

（乙） 不涉及現金之重大交易

- (i) 年度內本集團曾就若干資產訂立財務租賃安排，該等資產於租約訂立時之總資本值為六千零八十萬港元。
- (ii) 年度內已以股代息方法發行新股之股息共六億四千八百七十萬港元。
- (iii) 如附註十五及二十二（丙）所顯示，遠期貸款賬內包括出售一聯營公司之餘款為六億二千三百四十萬港元。

1 主要會計原則**(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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或合資合營企業成員之一，而在此等情形，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。

(e) 合作合營企業

合作合營企業之業務乃由雙方訂立之合約所控制，合作雙方間之利潤及合作期滿淨資產之分配比率，皆與出資比率無關，而均於合營合約內列明。

舉凡本集團有權分享超過百分之二十利潤之合作合營企業，本集團於其中之投資均以成本值，加上收購後合作合營企業按已定之利潤分配比率計算之損益，扣除永久減值準備後入賬。

本公司於合作合營企業之投資以成本值扣除永久減值準備後入賬。合作合營企業之收入在賬內只計算所收到及應收之現金。

(f) 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、金融服務及租售管理各項收入之總和。

(g) 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款項已列入流動負債。

賬項附註 (續)

1 主要會計原則 (續)

(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。

(h) 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。

(i) 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%

(j) 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。

1 主要會計原則 (續)

(k) 其他投資

其他投資乃附屬公司、聯營公司及合作合營企業以外之長期投資。其他投資乃照成本值減任何長期性減值準備入賬。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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。

(o) 遞延費用

開辦費用由開業後五年按年平均攤銷。

(p) 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。

(q) 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。

(r) 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，聯營公司和合營企業之賬項均按結算日之兌換率折算為港元。因折算海外附屬公司，聯營公司和合營企業之賬項所產生之兌換差額已撥入外幣折算儲備，其他兌換差額均已計入損益賬內。

賬項附註 (續)

2 營業額及對營業溢利之貢獻

	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
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	1,344.4	1,417.9
樓宇出售	4,882.3	3,627.2
建築及打樁	2,905.3	4,289.5
酒店及餐廳經營	4,682.5	3,937.4
其他	509.5	453.1
	<u>14,324.0</u>	<u>13,725.1</u>
減：集團內部之交易		
租金	(60.4)	(50.1)
樓宇出售	(86.6)	—
建築及打樁	(726.2)	(1,167.9)
其他	(130.7)	(47.9)
	<u>13,320.1</u>	<u>12,459.2</u>
(ii) 對營業溢利之貢獻		
租金收入	922.3	968.1
樓宇出售	2,803.8	2,022.2
建築及打樁	154.2	171.9
酒店及餐廳經營	529.9	186.8
其他	(24.8)	(60.3)
	<u>4,385.4</u>	<u>3,288.7</u>
減：利息支出淨值	<u>(243.8)</u>	<u>(430.7)</u>
	<u>4,141.6</u>	<u>2,858.0</u>
(乙) 按地區分析		
(i) 營業額		
香港		
東南亞及中國	10,636.2	10,221.1
北美洲	108.5	85.8
歐洲	1,125.1	855.8
澳洲	1,317.4	1,165.0
其他	124.2	114.7
	<u>8.7</u>	<u>16.8</u>
	<u>13,320.1</u>	<u>12,459.2</u>
(ii) 對利息支出前營業溢利之貢獻		
香港		
東南亞及中國	4,445.3	3,567.5
北美洲	32.0	(21.0)
歐洲	(51.6)	(238.3)
澳洲	(28.5)	65.9
其他	(14.1)	(97.6)
	<u>2.3</u>	<u>12.2</u>
	<u>4,385.4</u>	<u>3,288.7</u>

3 營業溢利

	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
本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	937.0	1,028.9
股息		
上市證券	18.2	20.2
非上市證券	19.9	0.3
出售投資物業盈餘	1,254.4	1,445.3
出售一聯營公司盈餘	107.7	—
特許經營執照協議之專利費收入	127.4	127.2
提早償還銀行貸款之折扣	48.8	135.8
支出：		
銀行借款、透支及其他借款利息	370.4	498.9
財務租約利息	32.5	33.2
零息債券之攤銷貼現	64.8	6.8
	467.7	538.9
核數師酬金	14.0	9.4
折舊		
租賃之固定資產	40.2	70.3
自置固定資產	236.2	143.3
房地產營業租約租金	335.1	268.1
無形資產之攤銷	64.2	71.3
遞延費用之攤銷	32.2	23.1

4 稅項

	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	531.8	304.5
海外稅項	10.1	20.9
遞延稅項	6.1	(1.7)
	548.0	323.7
聯營公司		
香港利得稅	44.4	25.4
海外稅項	1.3	3.2
	593.7	352.3

香港利得稅乃按照是年度估計應課稅溢利以稅率17.5%（一九九二年：17.5%）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。

賬項附註（續）

5 股東所佔溢利

列入公司賬內之股東所佔溢利為二十五億四千五百七十萬港元（一九九二年：十億七千八百三十萬港元）。

6 股息

	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
已派發中期股息，每股二角五仙 （一九九二年：每股二角一仙）	391.2	347.9
擬派發末期股息，每股六角二仙 （一九九二年：每股四角七仙）	976.7	723.0
	<u>1,367.9</u>	<u>1,070.9</u>
其中下列股息以派發新股代替：		
中期股息	227.0	171.6
末期股息	*	421.7

* 有關一九九三年末期股息，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。

7 每股盈利

每股基本盈利按本年度溢利三十四億六千一百七十萬港元（一九九二年：二十三億六千三百萬港元）除以加權平均已發行股份十五億五千一百二十萬股（一九九二年：十四億六千三百萬股）而計算。

全攤薄之每股盈利按經調整後之溢利三十四億九千二百八十萬港元（一九九二年：二十三億六千五百一十萬港元）除以加權平均已發行及應予發行之股份十六億八百五十萬股（一九九二年：十四億六千六百八十萬股）而計算，並假定所有認股權證於年初或如以後，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

	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
袍金	0.6	0.7
其他酬金	0.2	0.2
	<u>0.8</u>	<u>0.9</u>

9 固定資產

	集團賬				
	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	地產樓宇 百萬港元	其他資產 百萬港元	合計 百萬港元
原值或估值					
一九九二年七月一日結存	18,469.2	8,284.1	1,245.1	1,450.0	29,448.4
兌換差額	—	(19.9)	—	(59.9)	(79.8)
添置	3.5	17.8	270.5	344.9	636.7
出售	(1,822.9)	—	(16.6)	(50.5)	(1,890.0)
重估盈餘	3,564.8	962.5	—	—	4,527.3
一九九三年六月三十日結存	20,214.6	9,244.5	1,499.0	1,684.5	32,642.6
累積折舊					
一九九二年七月一日結存	—	—	17.4	644.7	662.1
兌換差額	—	—	—	(0.5)	(0.5)
本年度折舊	—	—	67.1	209.3	276.4
因出售撥回	—	—	(2.4)	(28.0)	(30.4)
一九九三年六月三十日結存	—	—	82.1	825.5	907.6
賬面淨值					
一九九三年六月三十日	20,214.6	9,244.5	1,416.9	859.0	31,735.0
一九九二年六月三十日	18,469.2	8,284.1	1,227.7	805.3	28,786.3

	公司賬		
	投資物業 百萬港元	地產樓宇 百萬港元	合計 百萬港元
原值或估值			
一九九二年七月一日結存	29.5	5.1	34.6
重估盈餘	9.1	—	9.1
出售	—	(0.2)	(0.2)
一九九三年六月三十日結存	38.6	4.9	43.5
累積折舊			
一九九二年七月一日結存	—	0.7	0.7
本年度折舊	—	0.1	0.1
因出售撥回	—	(0.1)	(0.1)
一九九三年六月三十日結存	—	0.7	0.7
賬面淨值			
一九九三年六月三十日	38.6	4.2	42.8
一九九二年六月三十日	29.5	4.4	33.9

賬項附註 (續)

9 固定資產 (續)

一九九三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 百萬港元	酒店物業 香港長期租約 百萬港元	酒店物業 海外永久業權 百萬港元	地產樓宇 香港長期租約 百萬港元	合計 百萬港元
集團賬					
原值減準備	—	—	—	1,499.0	1,499.0
一九九三年專業估值	20,214.6	8,462.0	782.5	—	29,459.1
	<u>20,214.6</u>	<u>8,462.0</u>	<u>782.5</u>	<u>1,499.0</u>	<u>30,958.1</u>
公司賬					
原值	—	—	—	4.9	4.9
一九九三年專業估值	38.6	—	—	—	38.6
	<u>38.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4.9</u>	<u>43.5</u>

投資物業及若干酒店物業由卓德測計師行，PKF Consulting 及 JLW TransAct 估值師於一九九三年六月三十日以按公開市值作出重估。

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資產共二億七千八百三十萬港元（一九九二年：三億七千五百九十萬港元）。

10 附屬公司

	公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
非上市證券		
原值	2,429.3	2,423.8
減：長期性減值準備	(394.1)	(394.1)
	<u>2,035.2</u>	<u>2,029.7</u>
一九七二年董事會估值	72.0	72.0
	<u>2,107.2</u>	<u>2,101.7</u>
應收附屬公司往來減準備	10,942.6	8,842.5
	<u>13,049.8</u>	<u>10,944.2</u>
減：應付附屬公司往來	(3,024.8)	(2,686.4)
	<u>10,025.0</u>	<u>8,257.8</u>

主要附屬公司之詳細資料刊於賬項附註第二十九項。

11 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
非上市證券原值減準備	1,344.8	1,863.0	462.1	966.4
佔購入後未分配之儲備	1,234.7	962.0	—	—
集團所佔之淨資產	2,579.5	2,825.0	462.1	966.4
應收聯營公司往來				
往來賬減準備	1,842.9	1,627.1	155.8	188.7
後償貸款	499.4	486.6	196.9	222.2
	2,342.3	2,113.7	352.7	410.9
減：應付聯營公司往來	(269.6)	(145.8)	(118.0)	(62.8)
	2,072.7	1,967.9	234.7	348.1
	4,652.2	4,792.9	696.8	1,314.5

非上市證券及以後償貸款形式之貸款共七億六千九百四十萬港元（一九九二年：七億三千三百四十萬港元）已作抵押之一部份使聯營公司取得可達三十九億九千零一十萬港元（一九九二年：三十九億九千零一十萬港元）之信貸額。該信貸額於結算日已用二十五億五千三百三十萬港元（一九九二年：二十四億二千六百八十萬港元）。

非上市證券及貸款共四億六千四百九十萬港元（一九九二年：四億三千零四十萬港元）已抵押予第三者，作為一間附屬公司取得可達二億港元（一九九二年：二億港元）信貸額之保證。該信貸額於結算日已用一億七千零一十萬港元（一九九二年：一億三千五百六十萬港元）。

主要聯營公司之詳細資料刊於賬項附註第三十項。

12 中國之合營企業

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
合作合營企業				
原值	818.0	167.3	352.6	—
貸款	916.1	254.5	—	—
	1,734.1	421.8	352.6	—
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	688.5	316.9	175.2	—
貸款減準備	202.4	361.4	—	—
	890.9	678.3	175.2	—
	2,625.0	1,100.1	527.8	—
按業務分析				
基建	1,423.0	721.7	—	—
樓宇發展	945.8	17.5	527.8	—
其他	256.2	360.9	—	—
	2,625.0	1,100.1	527.8	—

（甲） 集團將其所佔一項合營企業之權益作為屬下之一附屬公司為數四億四千四百六十萬港元（一九九二年：七千零二十萬港元）的銀團按揭貸款之抵押。

（乙） 主要合營企業之資料刊於賬項附註第三十一項。

賬項附註 (續)

13 其他投資

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
非上市證券原值	113.9	75.3	44.2	3.4
減：長期性減值準備	(1.2)	(0.4)	—	—
	112.7	74.9	44.2	3.4
上市證券原值				
香港	248.4	248.0	—	—
海外	153.3	23.3	—	—
	401.7	271.3	—	—
合營企業投資				
原值減準備	464.5	153.9	15.0	—
貸款予合營企業	7.2	27.2	—	—
貸款自合營企業	(48.1)	—	(48.1)	—
	423.6	181.1	(33.1)	—
	938.0	527.3	11.1	3.4
上市證券投資市值	619.2	435.3	—	—

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。

15 遠期貸款

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
應收貸款（附註二十二（丙））	623.4	—	623.4	—
應收票據	189.7	191.3	—	—
按揭貸款	610.7	224.6	—	—
貸款予一間附屬公司之少數股東	—	100.7	—	—
	1,423.8	516.6	623.4	—
減：下年度應收之金額列入 流動資產（附註十六）	(373.3)	(28.3)	(160.0)	—
	1,050.5	488.3	463.4	—

16 流動資產／（負債）淨值

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
流動資產				
建築中工程（附註甲）	14.9	(363.1)	—	—
待售樓宇（附註乙）	5,356.3	4,281.7	458.6	361.9
存貨	165.3	175.7	—	—
海外國庫券 — 原值	—	63.7	—	—
下年度應收之遠期貸款（附註十五）	373.3	28.3	160.0	—
其他應收貸款	74.5	97.7	—	—
應收賬及預付款	3,331.9	2,856.5	382.6	363.3
現金及銀行存款	1,536.0	1,209.1	41.7	3.6
	<u>10,852.2</u>	<u>8,349.6</u>	<u>1,042.9</u>	<u>728.8</u>
流動負債				
應付賬及應付費用	4,169.5	3,816.8	423.3	481.9
出售樓宇預收訂金	890.7	1,462.2	—	—
應付票據	10.3	3.1	—	—
銀行借款及透支				
有抵押	138.2	175.7	—	—
無抵押	342.8	582.6	—	0.5
其他借款				
有抵押	207.5	—	59.6	33.5
無抵押	8.6	53.4	—	—
下年度須償還之遠期負債（附註二十二）	988.4	565.2	—	—
稅項	654.1	403.0	35.5	51.3
擬派發末期股息	976.7	723.0	976.7	723.0
	<u>8,386.8</u>	<u>7,785.0</u>	<u>1,495.1</u>	<u>1,290.2</u>
	<u>2,465.4</u>	<u>564.6</u>	<u>(452.2)</u>	<u>(561.4)</u>
（甲）建築中工程				
原值	4,607.9	3,506.1		
減：預期虧損準備	(3.0)	(3.0)		
已收及應收工程款項	<u>(4,590.0)</u>	<u>(3,866.2)</u>		
	<u>14.9</u>	<u>(363.1)</u>		
（乙）待售樓宇				
發展中樓宇 — 原值	4,770.8	3,664.1	458.6	361.9
已完成樓宇 — 原值減準備	<u>36.7</u>	<u>27.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	4,807.5	3,691.8	458.6	361.9
海外酒店物業 — 原值減準備	<u>548.8</u>	<u>589.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>5,356.3</u>	<u>4,281.7</u>	<u>458.6</u>	<u>361.9</u>

賬項附註(續)

17 無形資產

	集團賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
酒店管理及特許經營權協議	845.7	845.7
特許經營權及商標	299.4	299.4
	<u>1,145.1</u>	<u>1,145.1</u>
減：攤銷	(248.0)	(183.8)
	<u>897.1</u>	<u>961.3</u>

18 遞延費用

	集團賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
開辦費用，原值減攤銷額：		
香港會議展覽中心	1.2	4.1
酒店	55.8	81.9
	<u>57.0</u>	<u>86.0</u>

19 股本

	集團賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
註冊股本：		
每股面值一港元股份	<u>1,800.0</u>	<u>1,800.0</u>
發行及繳足股本：		
每股面值一港元股份		
七月一日結存	1,538.3	1,396.9
行使認股權證	—	107.0
以股代息	37.0	34.4
六月三十日結存	<u>1,575.3</u>	<u>1,538.3</u>

20 認股權證

於結算日，本公司尚未認股之認股權證（一九九五年認股權證）之持有人可按每股14.70港元現行認購價認購本公司之股份共45,573,000股每股面值一港元之股份。該認股權證可隨時行使其認股權直至一九九五年五月十二日。於一九九三年六月三十日前，並無一九九五年認股權證持有人行使其認股權。

根據一份一九九三年三月三十一日之配售合約，本公司曾私人配售56,612,000份認股權證（一九九六年認股權證），配售價為每份認股權證3.90港元，一九九六年認股權證有權認購56,612,000股每股面值一港元之本公司股份，認購價為每股19.50港元，可於一九九六年四月五日或之前任何時間行使。於一九九三年六月三十日前，並無一九九六年認股權證持有人行使其認股權。

21 儲備

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
股本溢價（附註甲）	5,283.2	4,460.2	5,283.2	4,460.2
資本儲備（附註乙）	20.8	4.8	—	—
物業重估儲備（附註丙）	22,202.3	19,019.4	37.1	28.0
普通儲備	70.8	70.8	—	—
外幣折算儲備	—	0.1	—	—
盈餘保留（附註丁）	7,163.5	5,262.5	4,199.5	3,021.7
	<u>34,740.6</u>	<u>28,817.8</u>	<u>9,519.8</u>	<u>7,509.9</u>
（甲）股本溢價				
七月一日結存	4,460.2	3,022.4	4,460.2	3,022.4
發行認股證溢價	220.8	167.5	220.8	167.5
行使認股權	—	856.2	—	856.2
以股代息	611.7	426.3	611.7	426.3
股份發行費用	(9.5)	(12.2)	(9.5)	(12.2)
六月三十日結存	<u>5,283.2</u>	<u>4,460.2</u>	<u>5,283.2</u>	<u>4,460.2</u>
（乙）資本儲備				
七月一日結存	4.8	12.3		
綜合賬所產生之商譽	(33.5)	(5.9)		
佔聯營公司之資本儲備／（商譽）	34.1	(1.6)		
由盈餘保留轉來（附註）	15.4	—		
六月三十日結存	<u>20.8</u>	<u>4.8</u>		
儲備保留：				
公司及其附屬公司	(24.7)	(6.6)		
聯營公司	45.5	11.4		
	<u>20.8</u>	<u>4.8</u>		

附註：由盈餘保留轉來之數額為一附屬公司派發紅股所撥充資本之收益儲備。

賬項附註 (續)

21 儲備 (續)

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
(丙) 物業重估儲備				
投資物業及酒店物業				
七月一日結存	19,018.3	15,430.0	28.0	21.3
本年度盈餘	4,278.1	4,212.9	9.1	6.7
估聯營公司儲備	260.9	290.8	—	—
出售	(1,357.6)	(915.4)	—	—
六月三十日結存	22,199.7	19,018.3	37.1	28.0
地產樓宇				
七月一日結存	1.1	1.5	—	—
估一聯營公司盈餘	1.5	—	—	—
出售	—	(0.4)	—	—
六月三十日結存	2.6	1.1	—	—
	22,202.3	19,019.4	37.1	28.0
儲備保留：				
公司及附屬公司				
投資物業及酒店物業	21,422.2	18,361.7		
地產樓宇	1.1	1.1		
	21,423.3	18,362.8		
聯營公司				
投資物業及酒店物業	777.5	656.6		
地產樓宇	1.5	—		
	779.0	656.6		
	22,202.3	19,019.4		
(丁) 盈餘保留				
七月一日結存	5,262.5	3,970.4	3,021.7	3,014.3
本年度溢利保留	2,093.8	1,292.1	1,177.8	7.4
撥往資本儲備	(15.4)	—	—	—
外幣折算調整	(177.4)	—	—	—
六月三十日結存	7,163.5	5,262.5	4,199.5	3,021.7
保留溢利：				
公司及附屬公司	7,241.8	5,350.9		
聯營公司	(78.3)	(88.4)		
	7,163.5	5,262.5		

22 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
遠期借款				
有抵押銀行借款	2,049.6	2,202.5	—	—
無抵押銀行借款	956.7	983.2	—	—
其他無抵押借款	698.4	1,069.9	—	—
其他有抵押借款	822.3	373.0	—	—
財務租約之承擔				
全部須於五年內償還	2.3	0.2	—	—
非全部須於五年內償還	287.2	291.0	—	—
	4,816.5	4,919.8	—	—
零息債券（附註甲）	1,741.5	697.4	—	—
債券（附註乙）	207.9	179.7	—	—
遞延收入（附註丙）	208.9	—	219.6	—
應付賬款	12.2	12.2	—	—
	6,987.0	5,809.1	219.6	—
減：下年度須償還之金額				
列入流動負債（附註十六）	(988.4)	(565.2)	—	—
	5,998.6	5,243.9	219.6	—

	集團賬					
	有抵押 銀行借款 百萬元	無抵押 銀行借款 百萬元	其他無抵押 借款 百萬元	其他有抵押 借款 百萬元	財務租約 承擔 百萬元	合計 百萬元
上述遠期借款之還款期如下：						
少於一年	409.6	213.9	7.3	278.5	79.1	988.4
超過一年，但少於二年	376.6	212.0	13.9	397.9	51.5	1,051.9
超過二年，但少於五年	1,178.5	530.8	541.3	145.9	127.1	2,523.6
超過五年	84.9	—	135.9	—	31.8	252.6
	2,049.6	956.7	698.4	822.3	289.5	4,816.5

賬項附註 (續)

22 遠期負債 (續)

(甲) 零息債券

	集團賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
面值		
於一九九五年還款	858.0	858.0
於一九九六年還款	1,170.0	—
	<u>2,028.0</u>	<u>858.0</u>
減：未攤銷貼現	286.5	160.6
	<u>1,741.5</u>	<u>697.4</u>

(乙) 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。

(丙) 遞延收入

此乃出售一聯營公司股份盈餘，出售價會基於某情況下調整。在出售價全部收妥後，始撥入損益賬。出售價之餘款已包括在遠期貸款賬內 (附註十五)。

23 遞延稅項

	集團賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
七月一日結存	5.9	7.6
由損益計算表轉來／(撥回)	6.1	(1.7)
六月三十日結存	<u>12.0</u>	<u>5.9</u>
準備之金額乃：		
加速折舊免稅額	7.6	6.6
其他時差	4.4	(0.7)
	<u>12.0</u>	<u>5.9</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。

24 承擔項目

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
(甲) 已簽約但未入賬				
固定資產	24.3	375.7	—	—
合營企業	4,060.2	146.1	1,749.1	—
其他	63.3	—	—	—
	4,147.8	521.8	1,749.1	—
已授權但未簽約				
合營投資	1,469.8	370.7	—	—
(乙) 於以下年期屆滿之營業租約在一九九三／ 九四年度應付之承擔：				
(i) 地產樓宇				
第一年內	10.3	4.1	—	—
第二至第五年內	85.1	86.3	—	—
第五年後	376.5	185.8	—	—
	471.9	276.2	—	—
(ii) 其他資產				
第一年內	2.1	0.6	—	—
第二至第五年內	5.5	5.4	—	—
第五年後	1.1	5.9	—	—
	8.7	11.9	—	—
	480.6	288.1	—	—

25 或然負債

	集團賬		公司賬	
	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元
履行及完成建築工程合約之擔保	428.9	242.9	58.6	—
擔保下列公司取得信貸額：				
附屬公司	—	—	4,688.7	4,448.7
聯營公司	808.9	886.3	646.1	646.1
其他投資賬項內之公司	109.6	110.8	5.4	110.8
中國之合營企業	882.7	15.1	867.6	—
	2,230.1	1,255.1	6,266.4	5,205.6

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)

26 結算日後事項

於一九九三年九月，NW China Investment Limited (“NWCI”) 以每股十美元之淨額配售二千萬股新股 (“股份”)。其中半數由本集團認購，而其餘半數則由機構投資者認購。該等股份乃於愛爾蘭證券交易所上市。配售工作完成後，NWCI 已成為集團之聯營公司。

NWCI 將自本集團至少擁有百分之二十五權益的部份中國合營項目中，購入部份權益。

根據配售，本公司同意向 NWCI 之股東 (本集團之成員公司除外) 授予選擇權，以便彼等依照配售協議向本公司出售彼等之股份以換取本公司之新股。因行使出售選擇權而發行之新股與本公司當時已發行之所有其他本公司股份享有同等權利，且待香港聯合交易所有限公司批准後亦將在香港上市。

27 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。

28 賬目通過

刊於第九十一頁至第一一九頁之賬目經董事會於一九九三年十月二十八日通過。

29 主要附屬公司

於一九九三年六月三十日

	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					
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
萬爵投資有限公司	2	1	100	100	控股投資
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
中樂國際有限公司	2	1	—	100	控股投資
Convention Plaza Apartments Limited	2	10	—	100	屋宇服務
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	—	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 and Exhibition Centre (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)

29 主要附屬公司 (續)

於一九九三年六月三十日

	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					
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 Limited	2	10	—	100	地產投資
萬年影業有限公司	20,000	100	—	100	地產投資
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
新世界新城（上海）有限公司	2	1	—	100	控股投資
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

29 主要附屬公司 (續)

於一九九三年六月三十日

	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					
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	控股投資
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	2,000,000	10	—	55	冷氣工程
裕華企業有限公司	390,500	100	100	100	控股投資
在中華人民共和國註冊及經營					
新世界（天津）房地產有限公司	2,960,918美元	—	100	100	地產投資
在澤西註冊及經營					
Bianchi Holdings Limited	1,000	1 美元	100	100	控股投資
在加拿大註冊及經營					
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
在美國註冊及經營					
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
Young's Engineering Holdings Limited	1,000,000	1 美元	55	55	控股投資

賬項附註 (續)

30 主要聯營公司

於一九九三年六月三十日

	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					
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
永瑞投資有限公司	2	1	—	50	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	27.50	27.50	經營大老山隧道
華經建築有限公司	5,000	1,000	—	49	建築
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
Sathianrasuth 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
T & T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1 馬元	—	33.33	酒店／商場投資

31 主要合營企業

於一九九三年六月三十日

	註冊資本	所佔權益百分率*		主要業務
	金額	公司	集團	
合作合營企業				
在中華人民共和國註冊及經營				
北京崇文一新世界房地 產發展有限公司	50,000,000美元	—	56	地產投資
北京新世界房地產有限公司	25,460,000美元	65	65	地產投資
中國新世界電子有限公司	20,000,000美元	—	50	地產投資
廣州普城房產發展公司	32,000,000港元	—	70	地產投資
廣州芳村一新世界房地產 發展有限公司 (第一期)	230,000,000人民幣	—	60	地產投資
廣州富城房產發展有限公司	80,000,000港元	—	60	地產投資
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	承包制		地產投資
廣州新世界發展中心有限公司	140,000,000港元	承包制		地產投資
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	40	基建投資
廣珠東線高速公路有限公司	580,000,000人民幣	—	20	基建投資
武漢機場路發展有限公司	45,000,000人民幣	—	40	基建投資
武漢新世界發展有限公司	60,000,000人民幣	—	60	地產投資
武漢武新物業有限公司	15,000,000人民幣	—	37.50	地產投資
武漢新漢發展有限公司	30,000,000人民幣	—	50	地產投資
合資合營企業				
在中華人民共和國註冊及經營				
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	—	50	發電及電力供應
上海新世界一建設發展有限公司	30,000,000美元	—	40	地產投資
武漢市新鵬發展有限公司	10,000,000美元	—	70	地產投資
武漢新世界制冷工業有限公司	60,000,000人民幣	—	40	冷凍設備製造

附註*：

甲) 如屬合資合營企業乃以股本權益計算或

乙) 如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

五年財務概況

	一九九三年 百萬港元	一九九二年 百萬港元	一九九一年 百萬港元	一九九零年 百萬港元	一九八九年 百萬港元
固定資產	31,735.0	28,786.3	25,935.4	24,603.0	18,118.9
聯營公司	4,652.2	4,792.9	4,154.7	3,709.9	1,965.1
中國之合營企業	2,625.0	1,100.1	587.5	383.6	311.2
其他投資	938.0	527.3	49.9	626.5	1,040.4
特許經營執照協議	943.3	941.0	946.2	880.2	—
遠期貸款	1,050.5	488.3	363.6	487.1	318.2
流動資產	10,852.2	8,349.6	5,703.9	7,575.4	4,481.2
資產總值	52,796.2	44,985.5	37,741.2	38,265.7	26,235.0
減：流動負債	8,386.8	7,785.0	6,874.4	10,195.6	5,781.7
	44,409.4	37,200.5	30,866.8	28,070.1	20,453.3
無形資產	897.1	961.3	1,032.6	1,108.7	—
遞延費用	57.0	86.0	66.4	89.6	21.4
	45,363.5	38,247.8	31,965.8	29,268.4	20,474.7
股本	1,575.3	1,538.3	1,396.9	1,323.2	1,188.1
儲備	34,740.6	28,817.8	22,509.2	20,977.6	16,411.3
股東權益	36,315.9	30,356.1	23,906.1	22,300.8	17,599.4
附屬公司少數股東權益	3,037.0	2,641.9	2,838.6	2,859.0	1,392.1
遠期負債	5,998.6	5,243.9	5,213.6	4,105.9	1,482.3
遞延稅項	12.0	5.9	7.5	2.7	0.9
	45,363.5	38,247.8	31,965.8	29,268.4	20,474.7
營業額	13,320.1	12,459.2	9,677.4	7,947.8	6,115.4
營業溢利	4,141.6	2,858.0	1,627.7	1,708.2	1,669.3
佔聯營公司業績	204.0	27.6	(38.9)	(69.2)	95.9
除稅前溢利	4,345.6	2,885.6	1,588.8	1,639.0	1,765.2
稅項	(593.7)	(352.3)	(262.2)	(255.1)	(236.5)
除稅後溢利	3,751.9	2,533.3	1,326.6	1,383.9	1,528.7
附屬公司少數股東權益	(290.2)	(170.3)	(158.4)	(255.6)	(280.2)
未包括非經常性項目前溢利	3,461.7	2,363.0	1,168.2	1,128.3	1,248.5
非經常性項目	—	—	—	(35.1)	121.4
股東所佔溢利	3,461.7	2,363.0	1,168.2	1,093.2	1,369.9
每股股息 — 中期 (仙)	25	21	16	22	21
— 末期 (仙)	62	47	34	39	39
	87	68	50	61	60