

目錄

2

公司資料

3

股東週年大會通告

4

主席報告書

5

董事會報告書

10

董事總經理業務回顧

26

核數師報告書

27

綜合損益計算表

28

綜合資產負債表

29

公司資產負債表

30

綜合現金流量表

31

賬項附註

60

五年財務概況

公司資料

董事會

* 拿督鄭裕彤博士

(主席)

利國偉爵士

沈弼爵士

何添博士

* 冼為堅博士

* 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

鄭家成先生

梁志堅先生

陳錦靈先生

周桂昌先生

* 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

荷蘭銀行

百利達銀行

美國亞洲銀行

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

J.P. 摩根證券亞洲有限公司

新華信託儲蓄商業銀行

渣打銀行

富士銀行

三菱銀行

The Sakura Bank

三和銀行

住友銀行

東海銀行

東洋信託銀行

西德意志州銀行

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

本公司定於一九九四年十二月二十日（星期二）正午十二時假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心四樓會議室四零四室舉行股東週年大會，商議下列事項：

1. 省覽及通過截至一九九四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七角八仙。
2. 重選董事。
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，一九九四年十月二十七日

附註：

- (1) 本公司將於一九九四年十二月十二日至二十日（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。



主席報告書

在截至一九九四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港幣四十二億九千六百萬元，較上一年度增加百分之二十四，該年度之每股盈利則為港幣二元七角二仙。

隨着集團盈利增加，董事會建議向一九九四年十二月二十日之登記股東派發末期息每股七角八仙（一九九三年為每股六角二仙）。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七角七仙，惟股東仍可選擇收取現金。連同已於一九九四年六月派發港幣一元六仙。

本集團在該年度之業務已詳列於董事總經理業務回顧內。年內，本集團繼續致力加強旗下在物業發展、物業投資、基建發展、建築及酒店管理等核心業務方面之擴展。

此外，本集團亦積極發展在中國方面之投資，以維持其多元化之業務組合，而主要重點在於基建、土地發展及酒店管理等項目。本集團於本年度已簽約之中國主要項目已載於董事總經理業務回顧內。該回顧同時載有於一九九四年及一九九五年起可為本集團帶來貢獻之項目名單。

本人欣然宣佈鄭家成先生、梁志堅先生、陳錦靈先生及周桂昌先生於本日受聘為本公司董事。

過去一年乃本集團利潤豐厚之一年，本集團將繼續致力為未來數年創造更輝煌之業績。

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，一九九四年十月二十七日

董事會報告書

董事會同寅謹將截至一九九四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五十四頁至第五十九頁之賬項附註第二十九、第三十及第三十一項。

賬項

本集團於截至一九九四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二十七頁至第五十九頁賬項之內。

股息

董事會議決向股東建議派發末期息每股七角八仙（一九九三年每股為六角二仙），給與一九九四年十二月二十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，發行新股代替股息七角七仙，惟股東可選擇收取現金。本年度連同已於一九九四年六月派發之中期息每股二角八仙，全年每股派息總額為一元六仙。

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七角七仙。

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。

董事會報告書（續）

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一千零八十六萬七千港元。

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

名列於年報內第二頁之各位董事乃本公司現任董事。

鄭家成先生、梁志堅先生、陳錦靈先生及周桂昌先生於一九九四年十月二十七日受聘為本公司董事。

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

根據本公司章程第一零六條，鄭家成先生，梁志堅先生、陳錦靈先生及周桂昌先生依章告退，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

- (a) 於一九九三年八月五日，本集團擁有百分之六十四權益之附屬公司 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，負責管理由 Stouffer 擁有或管理位於美國各地之酒店，根據有關協議，經營公司可享有經營管理費及獎金，該等金額是根據酒店收入毛額之百份比計算，本年度共收取二千九百二十五萬九千美元 (一九九三年：二百零三萬六千美元)。鄭家純先生為本公司之董事及杜惠愷先生為若干附屬公司董事均擁有 Stouffer 之權益。鄭家純先生並且已向經營公司提供一項個人擔保，作為 Stouffer 向經營公司協議之費用保障。
- (b) 此外，根據一項於一九九三年八月五日訂立之協議，本集團擁有百分之六十四權益之附屬公司，Ramada Holdings (BVI) Ltd (「Ramada Holdings」) 向 CTF Holdings Ltd (「CTF」) 支付年費，作為 Ramada Holdings 預期因獲委任經營公司而令其美國以外業務得益。本年度支付年費合計八百八十七萬九千美元 (一九九三年：一百一十二萬九千美元) 鄭家純先生為本公司董事及杜惠愷先生為若干附屬公司董事均擁有 CTF 之權益。

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設置之登記冊所載，各董事及其有關人士於一九九四年六月三十日所持有本公司及各附屬公司之股本證券權益列於以下。

	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	—	—	2,757,185	455,022*
沈弼爵士	—	—	—	—
何添博士	1,511,416	—	—	—
冼為堅博士	3,637,478	752,067	—	—
楊秉正博士	—	—	—	—
鄭裕培先生	—	—	—	—
鄭家純先生	—	—	—	—
梁仲豪先生	294,569	—	—	—
楊秉樑先生	—	—	—	—
查懋聲先生	—	—	1,046,000	—

協興建築有限公司

（每股面值港幣一百元）

冼為堅博士	42,000	—	—	—
-------	--------	---	---	---

國際屋宇管理有限公司

（每股面值港幣十元）

冼為堅博士	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一九九四年六月三十日持有本公司股份共六億三百四十五萬二千九百五十六股。

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，一九九四年十月二十七日



董事總經理業務回顧



董事總經理鄭家純先生

業績

本集團於本年度再藉其多元化業務締造佳績，該等業務包括中港及世界各地之物業發展及投資、基建項目、樓宇建築及地基工程、酒店投資及管理以及有關之業務。

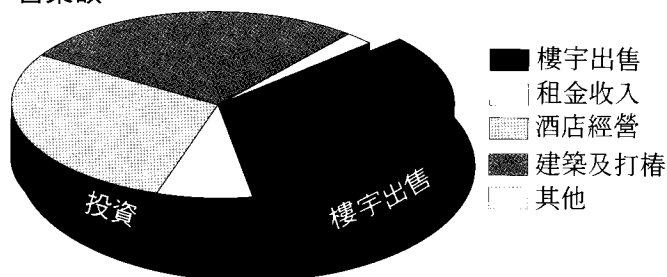
本集團於本年度之營業額為一百八十五億九千萬港元，較去年增加五十二億七千萬港元。除稅前溢利則合共為五十三億一千一百萬港元，較上年度提高百分之二十二。每股基本盈利較去年上升百分之二十二。

年內本集團之租金收益達十三億九千一百萬港元，較去年增加一

億零七百萬港元。

本集團截至一九九四年六月三十日止年度之主要業務表現：

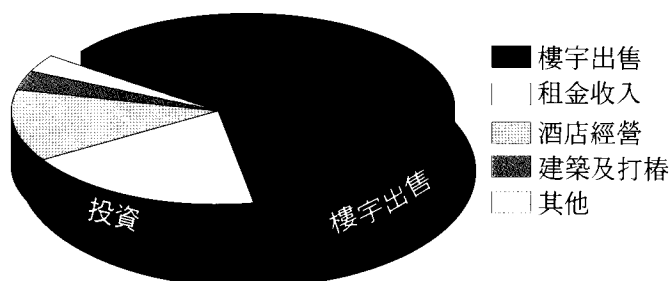
營業額



百萬港元

樓宇出售	6,314	34%
租金收入	1,391	8%
酒店經營	5,405	29%
建築及打樁	5,048	27%
其他	432	2%
總計	18,590	100%

營業溢利之貢獻 (未計利息)

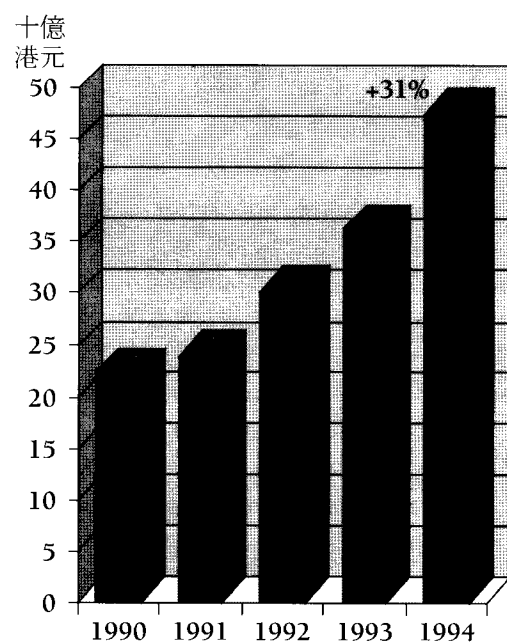


百萬港元

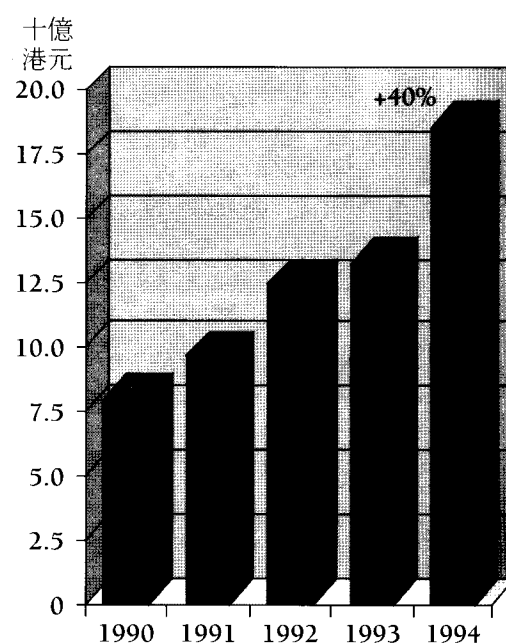
樓宇出售	3,319	62%
租金收入	1,021	19%
酒店經營	667	13%
建築及打樁	171	3%
其他	157	3%
總計	5,335	100%

本集團於過去五個財政年度之業績：

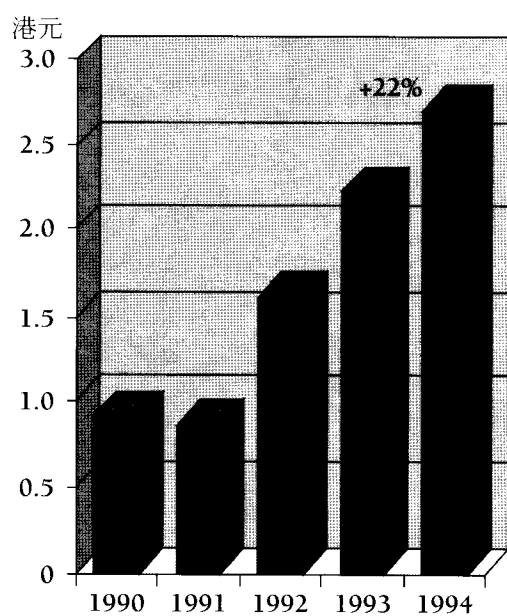
股東資金



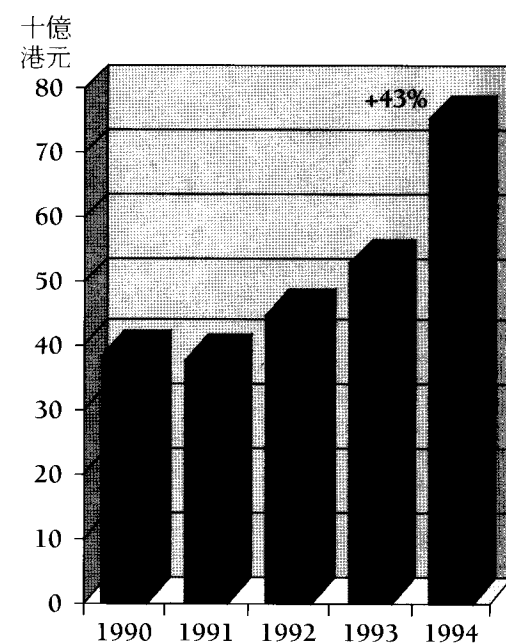
營業額



每股基本盈利

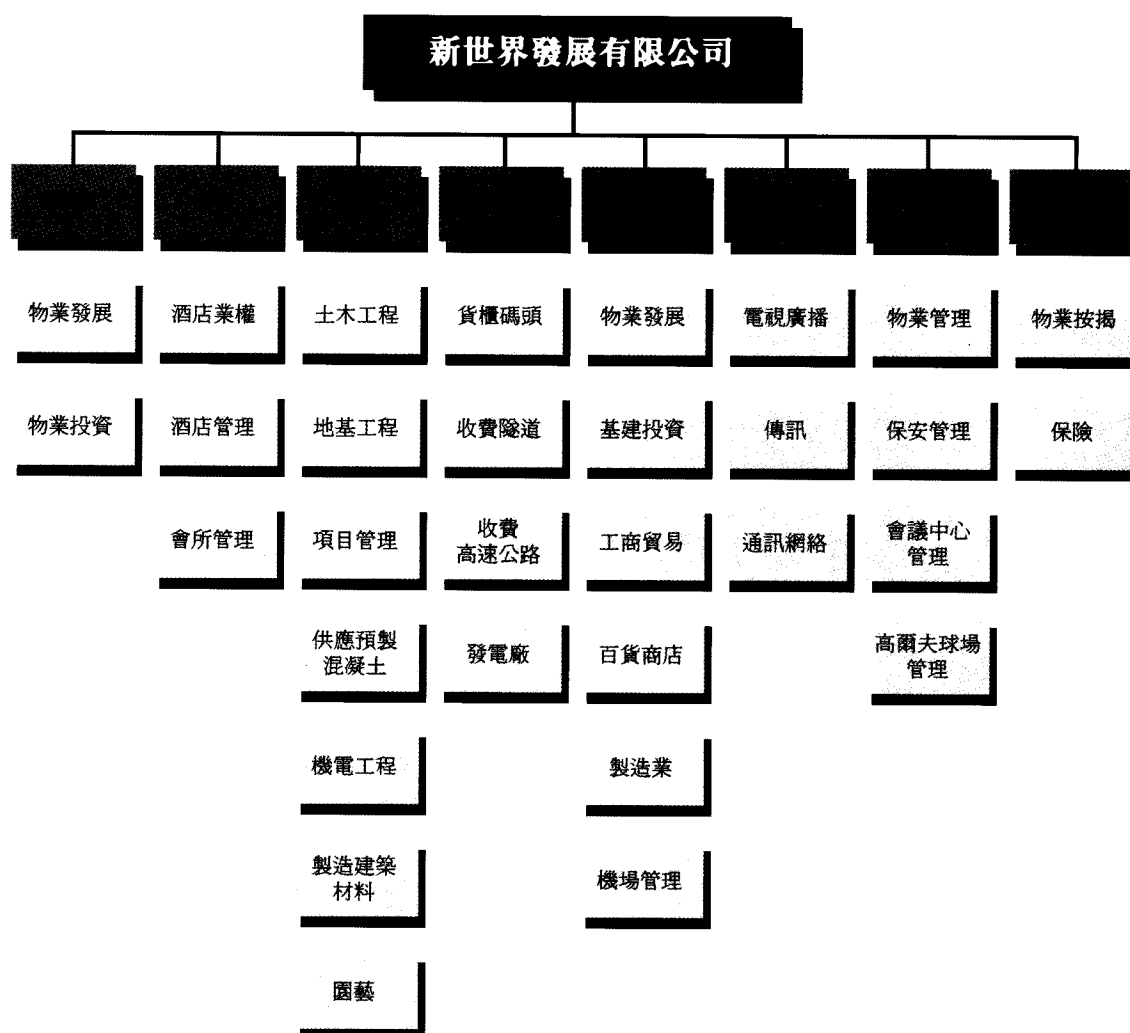


資產總值



董事總經理業務回顧（續）

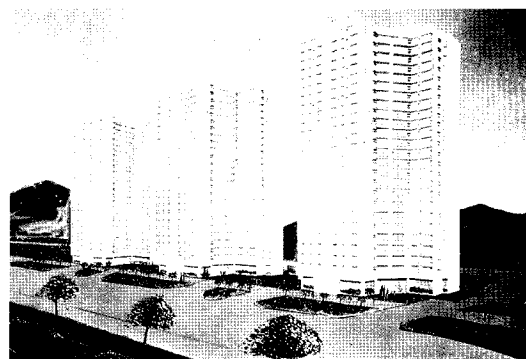
本集團之組織架構圖表



香港之物業發展及投資

物業發展

年內本集團於香港完成四個主要發展項目，提供合共一千零八十三個住宅單位及約十一萬零三百一十八平方米之住宅樓面面積及四百七十一平方米之商業樓面面積。



愉景灣第5期第7至9座

下列在香港之物業已於本年度落成：



梅道嘉富麗苑

地點／項目名稱	單位數目	總樓面 面積 平方米	本集團所佔 百分比	集團所佔總樓面面積		
				總面積 平方米	商業 平方米	住宅 平方米
1. 愉景灣第5期 第7至9座（高層）	546	47,365	100*	47,365	—	47,365
2. 香港半山區干德道 30-34號	117	12,716	33	4,238	—	4,238
3. 香港半山區梅道12號 嘉富麗苑	241	49,200	100	49,671	471	49,200
4. 香港西營盤第三街	180	9,515	100*	9,515	—	9,515
		<u>118,796</u>		<u>110,789</u>	<u>471</u>	<u>110,318</u>

本集團現正進行另外十七個主要原有項目及六個本年內取得之項目，該等項目落成時將為本集團帶來合共約七十四萬七千一百五十一平方米之樓面面積，其中九萬二千三百五十平方米將於一九九五年六月三十日前完成。

下列項目預期於一九九五年六月三十日前落成：

地點／項目名稱	地盤面積 平方米	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			施工階段
				總面積 平方米	商業 平方米	住宅 平方米	
1. 愉景灣第4A期（低層）	—	23,415	100*	23,415	—	23,415	建築上蓋
2. 愉景灣第4C期（低層）	—	33,727	100*	33,727	—	33,727	建築上蓋
3. 香港干德道56-58號	1,798	15,626	86	13,503	—	13,503	建築上蓋
4. 香港羅便臣道95號A-E	1,657	15,724	50	7,862	—	7,862	建築上蓋
5. 香港擺花街46-58號	271	4,062	100	4,062	4,062	—	建築上蓋
6. 香港李節街1-20號	1,207	9,781	100*	9,781	—	9,781	建築上蓋
		<u>102,335</u>		<u>92,350</u>	<u>4,062</u>	<u>88,288</u>	

* 指本集團持有發展權益之物業，土地由其他方面提供，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攤售樓所得款項／有關物業又或分攤發展所得溢利。



董事總經理業務回顧（續）

香港之物業發展及投資（續）

下列項目預期於一九九五年六月三十日後落成：

	地點／項目名稱	地盤面積 平方米	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				施工階段
					總面積 平方米	商業 平方米	住宅 平方米	工業 平方米	
原有項目									
1.	九龍彌敦道 580號A-580號F	794	12,026	100*	12,026	12,026	—	—	打樁
2.	香港列提頓道44號及 巴丙頓道3號	2,723	21,785	100	21,785	—	21,785	—	建築上蓋
3.	葵涌禾塘咀街41-55號	2,925	27,791	50	13,896	—	—	13,896	地基工程
4.	新蒲崗六合街15號-19號	2,211	26,532	100	26,532	—	—	26,532	拆卸
5.	九龍大埔道新九龍 內地段4850號餘段	5,884	17,651	50	8,826	—	8,826	—	地盤勘探
6.	中環永勝街	7,200	104,064	100*	104,060	104,060	—	—	地基工程
7.	德福花園拓展重建計劃	13,477	35,868	100*	35,868	35,868	—	—	地基工程
8.	上環皇后街	6,784	77,558	50*	38,780	16,661	22,119	—	計劃中
9.	旺角太子道西157號	686	8,228	50	4,114	4,114	—	—	計劃中
10.	旺角太子道西171號	700	8,406	50	4,203	4,203	—	—	計劃中
11.	荃灣中國染廠重建計劃	32,409	210,558	100*	210,558	—	210,558	—	地基工程
本年內取得之項目									
12.	觀塘駿業街51號	436	4,797	100	4,797	—	—	4,797	拆卸
13.	循道衛理堂重建	486	3,837	99*	3,799	3,799	—	—	拆卸
14.	新界青衣島青衣路 35至47號	28,350	141,750	100*	141,750	—	—	141,750	計劃中
15.	九龍大埔道新九龍 內地段4850號餘段	5,884	17,651	50	8,826	—	8,826	—	地盤勘探
16.	粉嶺地段126號	20,780	106,853	12	12,822	748	12,074	—	計劃中
17.	元朗地段463號	5,889	30,843	7	2,159	—	2,159	—	計劃中
			856,198		654,801	181,479	286,347	186,975	

* 指本集團持有發展權益之物業，土地由其他方面提供，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攤售樓所得款項／有關物業又或分攤發展所得溢利。

本集團於本報告所述年度內取得六個新發展及投資項目：

駿業街五十一號

本集團於一九九三年十月購入官塘駿業街五十一號一幢十三層高之工業大廈，地盤面積為四百三十六平方米，並將重建該大廈為一幢總樓面面積約四千七百九十七平方米，可作工業及寫字樓用途之多層大廈。

循道衛理堂重建

本集團經與灣仔循道衛理堂簽訂一項重建協議，將教堂面積四百八十六平方米之地盤發展為一幢總樓面面積約七千二百九十平方米之綜合大樓，作教堂及寫字樓用途。

青衣島

本集團與 Outboard Marine Corporation Asia Limited 已簽訂協議，將其位於新界青衣島青衣路三十五至四十七號面積為二萬八千三百五十平方米之現址重建為一幢總樓面面積約十四萬一千七百五十平方米之多層工業／倉庫樓宇。

大埔道

本集團已進行將九龍大埔道華爾登酒店舊址面積約五千八百八十四平方米之地盤，重建為多幢八層高、共有一百四十個單位之豪華住宅大廈，建成後之總樓面面積約一萬七千六百五十一平方米。本集團並已於最近簽訂一項協議，將本集團於該項目所佔之權益由百分之五十增至百分之一百。

粉嶺地段及元朗地段

本集團與其他土地發展商共同購入分別位於粉嶺及元朗之兩個地段。此等地盤之發展工作現仍處於策劃階段。



董事總經理業務回顧（續）

香港之物業發展及投資（續）

新界之土地儲備

年內本集團已出售位於汀角面積為七萬八千平方米之農地。連同本集團於今年購入之一萬八千平方米農地，本集團現時所擁有之新界農地儲備合共約一百三十七萬七千平方米。

本集團已就將若干農地改作住宅及商業用途而向有關方面提交申請。

物業投資

年內本集團在香港之投資物業全部租出。本集團在香港所擁有之五間酒店，即麗晶酒店、君悅酒店、海港酒店、新世界酒店及新世界海景酒店均錄得良好之入住率及業績。租金及酒店經營之收入為本集團帶來可觀之收益及流動現金。

現有之主要投資物業：

	地點／物業名稱	總樓面面積 平方米	本集團所佔	總面積 平方米	本集團所佔總樓面面積			租約到期
			百分比		商業 平方米	住宅 平方米	酒店 平方米	
1.	皇后大道中48號 萬年大廈	10,223	100	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	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	234,598	141,383	39,273	53,942	二零五二年
4.	葵涌三號貨櫃碼頭	571,430	46	264,287	264,287	—	—	二零四七年
5.	內地段8517號信德中心	112,731	45	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	116,733	100	116,733	13,874	3,505	99,354	二零六零年
7.	百德新街24-30號 百達商場	2,293	100	2,293	2,293	—	—	二八六八年
8.	珠城大廈地下及1-5樓	4,988	40	1,995	1,995	—	—	二八六八年
9.	海濱廣場	22,546	100	22,546	22,546	—	—	二零四七年
		<u>1,135,012</u>		<u>762,874</u>	<u>532,259</u>	<u>59,752</u>	<u>170,863</u>	

即將落成之主要投資物業：

地點／項目名稱	預計完成日期	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				租約到期
				總面積 平方米	商業 平方米	住宅 平方米	酒店 平方米	
1. 尖沙咀 梳利士巴利花園	一九九五年	13,140	100	13,140	13,140	—	—	二零五二年
2. 荃灣中國染廠 重建計劃	一九九五年後	43,330	100*	43,330	43,330	—	—	二零四七年
3. 德福花園 拓展重建計劃	一九九五年後	32,310	100*	32,310	32,310	—	—	二零四七年
		88,780		88,780	88,780	—	—	

* 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租金收入／有關物業又或分佔發展所得溢利。



荃灣中國染廠地盤

物業出售

於本年度內，本集團已售出十二層商業單位及一千一百零七個住宅單位，總樓面面積合共十四萬零四百零二平方米。出售物業所得收入總額為六十三億一千四百萬港元，較上年度上升百分之三十一。

年內本集團亦曾將下列尚未落成之物業推出預售並已全部售出：

地點	單位數目	總樓面面積 平方米	本集團所佔百分比	本集團所佔總樓面面積 平方米	預計落成日期
1. 中環擺花街46至58號	24層	4,062	100	4,062	一九九四年七月
2. 半山區羅便臣道95A-E號 殷樺花園第一期	174	15,724	50	7,862	一九九五年六月
		19,786		11,924	

董事總經理業務回顧（續）

中國之物業／基建發展及投資

本集團在多個中國項目均擁有權益，其中已簽訂合同者包括下列各項：

收費道路及橋樑	297公里
發電廠	700兆瓦
土地儲備（地盤面積）	30,000,000平方米

下列物業已於本年度推出市場預售：

地點／項目名稱	單位數目	總樓面面積 平方米	所佔權益 （附註）	本集團所佔 總樓面面積 平方米	預計落成日期
1. 東莞新世界廣場及 東莞新世界花園（第一、二期）	468	71,518	21%	15,233	一九九五年十月
2. 廣州福萊花園	440	35,000	70%	24,500	一九九五年一月
		106,518		39,733	

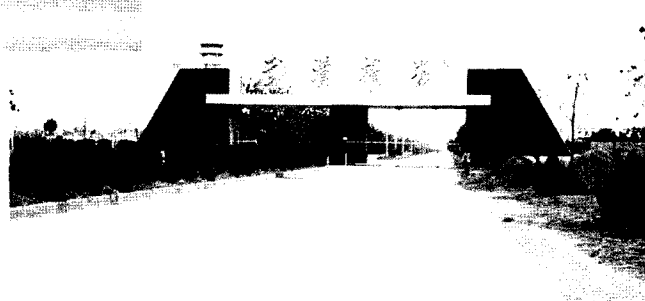
附註：所佔權益乃指本集團之

（甲）如屬合資合營企業、外資企業及股份公司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



武漢天河機場



武漢機場路

下列投資項目已於年內開始帶來收入及／或流動現金：

物業發展

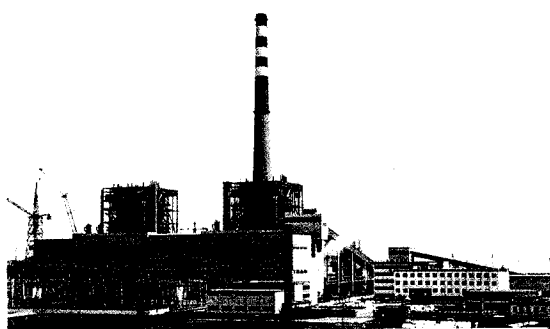
1. 東莞新世界廣場及東莞新世界花園
2. 廣州福榮花園

基建項目

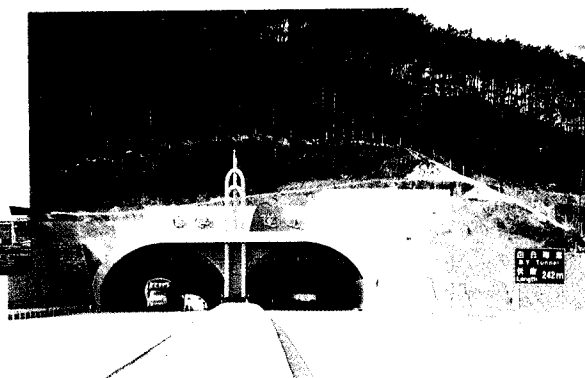
1. 珠江電廠（第一期）
2. 廣州北環高速公路
3. 深圳－惠州高速公路（惠州段）
4. 肇慶高要市324號超二級公路

其他投資項目

1. 武漢製冷
2. 武漢開關廠



珠江電廠



廣州北環高速公路

下列投資項目預計於一九九五年可帶來收入及／或流動現金：

物業發展

1. 武漢東西湖土地開發
2. 武漢國際貿易中心大廈附樓
3. 武漢「居者有其屋」計劃
4. 北京新世界中心
5. 上海金融綜合大樓
6. 廣州二沙島13-14小區
7. 廣州金湖花園城
8. 廣東高要市土地開發
9. 天津世貿中心
10. 天津福慧花園

基建項目

1. 長江二橋
2. 武漢機場路
3. 肇慶封開縣國道321線一級公路
4. 肇慶高要市省道1964線（肇江段）一級公路

其他投資項目

1. 武漢華美達酒店
2. 瀋陽新世界鹿鳴春大廈
3. 武漢新世界百貨
4. 瀋陽新世界百貨
5. 瀋陽新世界酒店

董事總經理業務回顧（續）

中國之物業／基建發展及投資（續）

自一九九三年七月一日以來所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)
1. 廣州南湖國家旅遊度假區	廣州	商業／住宅／酒店／康樂	1,223,339	有待確定	50-80%
2. 廣州東山區舊城改造	廣州	商業／住宅／康樂／工業	有待確定	有待確定	60%
3. 上海虹橋巴士廠重建	上海	住宅／商業	52,101	204,455	32.4%
4. 上海盧灣區重建	上海	住宅／商業	34,100	187,750	76.5%
5. 盧灣區淮海中路6號地塊	上海	商業／寫字樓／酒店	9,953	84,600	有待確定
6. 順德大良商住樓宇	順德	住宅／商業	533,600	2,401,200	30%
7. 大連新世界廣場	大連	住宅／商業	9,800	134,565	35%
8. 大連奔德國際金融中心	大連	酒店／服務式公寓／寫字樓 ／商場	16,431	178,000	30%
9. 瀋陽新世界鹿鳴春大廈	瀋陽	商業／寫字樓／酒店	8,600	32,200	38%
10. 瀋陽「居者有其屋」計劃	瀋陽	住宅	1,650,000	有待確定	60-100%
11. 惠州惠城區舊城改造	惠州	住宅／商業	67,051	有待確定	62.5%
12. 惠州惠城區「居者有其屋」計劃	惠州	住宅	500,000	有待確定	60-100%
13. 廣東高要市土地開發	廣東高要	土地發展	667,000	有待確定	70%
14. 南京華威房地產開發	南京	商業／住宅／寫字樓／酒店	12,276	150,000	39%
15. 北京麗來花園	北京	住宅	1,270,500	648,000	30%
16. 北京「居者有其屋」計劃	北京	住宅	3,000,000	有待確定	60-100%
基建項目	地點	概況			所佔權益 (附註)
1. 清遠電廠	廣東清遠	8 x 6.35兆瓦柴油電廠			10-16%
2. 高要市國道324線超二級公路	廣東肇慶	24.2公里收費公路			24%
3. 封開縣國道321線一級公路	廣東肇慶	41.66公里收費公路			45%
4. 高要市省道1964線（肇江線） 一級公路	廣東肇慶	23.775公里收費公路			70%
5. 長江二橋	武漢	收費橋樑／物業發展			48.86%
6. 大連香海熱電廠	大連	2 x 25 兆瓦燃煤熱電廠			70%
其他投資項目	地點	概況			所佔權益 (附註)
1. 武漢飯店重建	武漢	酒店			60%
2. 武漢開關總廠	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、外資企業及股份公司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



瀋陽新世界百貨

百貨商店

武漢新世界百貨及瀋陽新世界百貨分別訂於一九九四年底及一九九五年初開幕。

本集團繼續積極物色更多機會，將百貨商店業務拓展至中國多個主要城市，包括北京、哈爾濱、青島、廣州、成都、重慶、南京及大連。

建築及地基工程

於本年度，協興建築有限公司已完成十三個項目，其總營業額為四十六億九千三百萬港元，其溢利較上一年度增加超過百分之十五，手頭上之工程訂單達九十五億港元。

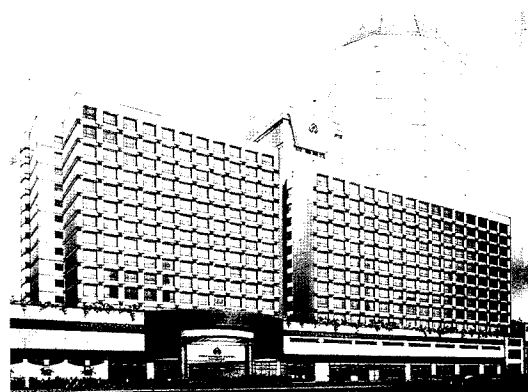
尤值一提者，中國已成為該公司之重要市場，事實上，該公司已在廣州、上海、北京及大連設立區域辦事處，以便進行與本集團之項目有關之建築活動。

酒店業務

新世界酒店（國際）有限公司（“新世界酒店”）

香港之酒店

香港三間由新世界酒店所管理之酒店，皆因訪港遊客增加而錄得良好業績。



西貢新世界酒店

董事總經理業務回顧（續）

酒店業務（續）

中國之酒店

本年度內由新世界酒店在中國所管理之酒店，在入住率及平均房租兩方面亦有理想表現。新世界酒店曾與兩間分別位於瀋陽及哈爾濱之酒店訂立酒店管理合約。設有二百五十二個房間之瀋陽新世界酒店已於一九九四年九月開幕，而設有三百三十四個房間之哈爾濱新世界北方大酒店則已訂於一九九五年年底開幕。

東南亞之酒店

設有六百一十個房間之馬尼拉新世界酒店，已於一九九四年七月開幕。設有五百四十四個房間之西貢新世界酒店，已於一九九四年十月開幕。在胡志明市缺乏豪華酒店之情況下，該酒店當可脫穎而出。設有五百零一個房間之吉隆坡新世界酒店，現已訂於一九九五年年底開幕。

新世界酒店之現有酒店組合如下：

	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	—	—	2	1,102	1	236	1	393	4	1,731
由本集團擁有	3	1,940	4	2,240	2	1,154	—	—	9	5,334
總計	3	1,940	6	3,342	3	1,390	1	393	13	7,065



俄羅斯莫斯科 Moscow Olympic Penta Renaissance Hotel

華美達酒店國際酒店集團（“華美達酒店”）

華美達酒店之業務續有改善。隨着主要市場美國之經濟逐漸好轉，當地之酒店業務已錄得理想表現，而亞太區業績更較預期為佳，但歐洲方面卻因遲遲未能擺脫經濟衰退而蒙受影響，預期將會逐漸復甦。

自華美達酒店取得二十八間主要設於美國之 Stouffer Hotel 及歐洲九間 Penta Hotel 之管理權後，去年華美達酒店業務增長迅速。此等酒店併歸華美達酒店管理後，華美達酒店可在歐美各主要城市所涵蓋之市場將更為廣闊，而同時華美達酒店亦可透過合併行政管理及市場推廣職能而使架構更具成本效益。

華美達酒店於一九九三年實行推廣 Renaissance 酒店高級形象之策略，此項策略收效宏大，已成功地使華美達旗下酒店脫離中等價格之 Ramada 酒店之列。爲了運用 Stouffer 酒店所擁有質素超卓之形象，華美達酒店現計劃在下一年度將若干 Stouffer 酒店以「Stouffer-Renaissance」酒店之形象作推廣。

華美達酒店經與新世界酒店訂立一項總專利權協議，使新世界酒店能够在中國經營多間

以華美達爲名之三星級酒店。預計首間此類酒店將於一九九四年十一月初在武漢開業，而另一間則會於一九九五年初在青島啓業。



德國康斯坦茨 Ramada Hotel Halm



日本鳴門 Naruto Renaissance Resort

在去年實行大規模擴張後，華美達酒店將以綜合整頓爲下一年度之主要目標。透過去年進行之各項收購，華美達酒店已擁有龐大之市場，在北美洲及歐洲兩地經濟一旦復甦，預計華美達酒店當可因而深蒙其利。同時，爲了把握亞太區經濟持續增長之利益，華美達酒店將於未來兩年在日本岐阜、馬來西亞吉隆坡與新山及越南胡志明市增設多間新酒店。

華美達酒店之現有酒店組合如下：

	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	31	12,741	8	2,365	4	904	4	1,061	3	986	50	18,057
租賃	5	1,906	26	6,333	—	—	—	—	1	404	32	8,643
專利	3	734	15	3,389	7	1,524	7	2,063	1	220	33	7,930
擁有	5	2,301	—	—	1	310	—	—	1	181	7	2,792
合營	2	979	1	498	2	871	1	492	—	—	6	2,840
總計	46	18,661	50	12,585	14	3,609	12	3,616	6	1,791	128	40,262

董事總經理業務回顧（續）

其他業務

貨櫃碼頭

亞洲貨櫃中心為全球最大同類型建築物，其建築工程已於一九九四年七月完成。該中心落成後可為中心增添二十六萬一百二十平方米之樓面面積。該中心之租金收入較去年增加百分之四十，在不斷有新租戶遷入之情況下，此項趨勢當會持續。

電訊網絡

一九九三年十二月一日，香港政府宣佈將於一九九五年六月三十日香港電訊現有之獨家電話專營權屆滿後批予本集團之附屬公司新世界電話有限公司一項經營固定電訊網絡服務之牌照。

本集團計劃於此項迅速增長之業務作出巨額投資。長遠而言，此項牌照可令本集團得以為香港之家庭及辦公室提供全面之先進資訊及娛樂服務。

本集團亦正物色在鄰近地區發展電訊業務之機會。

電視

本集團於期內將一批佔亞洲電視有限公司（「亞視」）已發行股份百分之二十之股份轉讓予亞視主席林百欣先生。轉讓完成後，本集團尚擁有亞視之百分之二十七點五權益。亞視之業績較去年為佳，預期來年之業務表現將更為理想。

信豐鋼鐵廠有限公司

一九九二年，本集團之附屬公司信豐鋼鐵廠有限公司（「信豐」）獲香港土地審裁處判決可獲得一筆一億三千二百萬港元之款項（另計利息），作為收回（強制收購）其位於新界將軍澳之鋼鐵廠之賠償。信豐乃就此項判決而向香港上訴庭提出上訴，上訴庭後來於一九九三年十二月推翻土地審裁處之判決，將賠償款額增加至五億一千九百萬港元。另可獲判利息二億零二百萬港元，賠償總額遂增至七億二千一百萬港元。政府現正就上訴庭之判決而向倫敦樞密院提出上訴。現時信豐正實行將其業務遷往中國順德縣之計劃。

美國證券託存收據計劃

本集團已透過紐約銀行公佈就本公司而進行保薦方式之美國證券託存收據計劃。每份美國證券託存收據代表兩股本公司股份，於一九九四年二月開始在場外交易市場進行買賣。此舉有助本集團進一步提升世界各國投資者心目中之知名度，並為本集團之日後投資提供新資金來源。

展望

過去十五年來，中國之經濟改革一直有穩步進展，預計目前之改革趨勢將會持續不變。隨着經濟發展加快，中國已採取措施以確保宏觀經濟保持穩定。去年所實施之宏觀經濟調控計劃在穩定通脹方面已見成效，同時又能維持穩健之經濟增長率。為了配合其重返關貿所作出之努力，年內中國已在法律及金融方面實施一連串之改革，包括將人民幣匯率併軌及頒佈首套公司法。在貨幣兌換更為自由，而公司法制度亦更為明確之情況下，中國正逐漸形成一個以市場為主導之投資環境。吾等堅信此等轉變將可加強國際投資者之信心，對中國短期及長遠經濟發展均屬有利。本集團既在國內擁有龐大之投資組合，當可因此等轉變而獲益。

香港方面，一般相信物業市場正處於調整期，為日後物業發展造就更健全更穩定之環境。在土地供不應求之情況下，支持物業價值長期增長之基本因素並無改變。中國經濟增長蓬勃亦是另一項使香港長期繁榮及穩定之重要因素，吾等相信香港物業市場仍會有穩健發展。

董事總經理

鄭家純

香港，一九九四年十月二十七日



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二十七頁至第五十九頁之賬目。

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 貴集團於一九九四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

屈洪嘯會計師事務所

香港執業會計師

香港，一九九四年十月二十七日

綜合損益計算表

	附註	截至六月三十日止年度	
		一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
營業額	2	18,590.6	13,320.1
營業溢利	2 & 3	4,968.0	4,141.6
佔聯營公司業績		343.1	204.0
除稅前溢利		5,311.1	4,345.6
稅項	4	(775.6)	(593.7)
除稅後溢利		4,535.5	3,751.9
附屬公司少數股東權益		(239.2)	(290.2)
股東所佔溢利	5	4,296.3	3,461.7
股息	6	(1,688.2)	(1,367.9)
本年度溢利保留		2,608.1	2,093.8
保留溢利：			
本公司及附屬公司		2,487.4	2,083.7
聯營公司		120.7	10.1
		2,608.1	2,093.8
每股盈利	7		
基本		2.72港元	2.23港元
全攤薄		2.57港元	2.17港元



綜合資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
固定資產	9	39,676.3	31,735.0
聯營公司	11	6,281.3	4,497.1
中國投資	12	7,212.5	3,345.0
其他投資	13	1,018.7	938.0
特許經營執照協議	14	937.5	943.3
遠期應收款	15	542.4	1,050.5
流動資產淨值	16	5,987.4	1,902.6
		<u>61,656.1</u>	<u>44,411.5</u>
無形資產	17	925.4	897.1
遞延費用	18	16.6	57.0
資金之運用		<u>62,598.1</u>	<u>45,365.6</u>
資金來源：			
股本	19	1,593.3	1,575.3
儲備	21	46,139.7	34,740.6
股東權益		47,733.0	36,315.9
附屬公司少數股東權益		3,705.5	3,037.0
遠期負債	22	11,144.3	6,000.7
遞延稅項	23	15.3	12.0
運用資金		<u>62,598.1</u>	<u>45,365.6</u>

董事

沈為堅

鄭家純

公司資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
固定資產	9	46.7	42.8
附屬公司	10	10,541.5	10,025.0
聯營公司	11	798.2	696.8
中國投資	12	1,023.2	829.9
其他投資	13	28.0	11.1
遠期應收款	15	245.6	463.4
流動負債淨值	16	(423.3)	(754.3)
資金之運用		<u>12,259.9</u>	<u>11,314.7</u>
資金來源：			
股本	19	1,593.3	1,575.3
儲備	21	<u>10,447.0</u>	<u>9,519.8</u>
股東權益		12,040.3	11,095.1
遠期負債	22	<u>219.6</u>	<u>219.6</u>
運用資金		<u>12,259.9</u>	<u>11,314.7</u>

董事

冼為堅

鄭家純



綜合現金流量表

		截至六月三十日止年度	
	附註	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
營業活動現金（流出）／流入淨額	26(a)	(4,104.8)	1,852.2
投資回報及融資費用			
利息收入		294.3	157.1
利息支出		(738.6)	(402.9)
股息收入			
聯營公司		143.7	120.4
其他投資		111.0	38.1
股息支出		(1,012.6)	(465.5)
支付少數股東股息		(92.4)	(254.3)
提早償還銀行貸款之折扣		—	48.8
投資回報及融資費用現金流出淨額		(1,294.6)	(758.3)
稅項			
香港利得稅支出		(451.9)	(246.2)
海外稅項退款／（支出）		12.8	(44.6)
稅項支出淨額		(439.1)	(290.8)
投資活動			
購入固定資產		(797.3)	(575.9)
投資聯營公司增加		(1,063.3)	(200.3)
中國投資增加		(4,400.1)	(2,403.5)
其他投資增加		(112.6)	(434.6)
遠期應收款減少／（增加）		501.5	(283.8)
無形資產及遞延開支增加		(7.7)	(3.2)
增購附屬公司權益		0.8	(47.3)
收購附屬公司（扣除所收購現金及現金等值項目）	26(c)	(354.3)	—
出售資產所得			
固定資產（包括投資物業）		2,540.9	1,876.9
聯營公司		33.0	472.5
中國投資		835.7	—
其他投資		—	23.5
出售海外國庫券		—	63.7
投資活動現金流出淨額		(2,823.4)	(1,512.0)
融資前現金流出淨額		(8,661.9)	(708.9)
融資			
認股權證認購權獲行使		56.4	—
發行股本及認股權證費用		(4.6)	(9.5)
遠期負債增加		5,667.9	845.8
短期銀行及其他借款增加		495.0	162.7
少數股東貢獻		74.3	86.8
發行認股權證		—	220.8
融資現金流入淨額	26(d)	6,289.0	1,306.6
（減少）／增加現金及現金等值項目		(2,372.9)	597.7
於財政年度開始時之現金及現金等值項目		1,044.7	447.7
外幣兌換率轉換之影響		6.9	(0.7)
於財政年度結束時之現金及現金等值項目	26(e)	(1,321.3)	1,044.7

賬項附註

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永久性減值準備入賬。

(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，本集團有代表列席其董事會並可對其行政決策行使重大影響力者，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分配。

(f) 營業額

集團營業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。



賬項附註 (續)

1 主要會計原則 (續)

(g) 溢利之計算 (續)

- (iii) 合作物業發展計劃、物業及建築工程則待工程或發展全部完成始計算溢利。至於多階段工程合約，在每階段工程完成後始計算溢利。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溢利。

(h) 租賃資產

(i) 財務租約

租約中之條款除法律擁有權外將資產之大部份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。

財務租約下之固定資產，其折舊方法與下述附註1(i)所述之其他固定資產折舊方法相同。

(ii) 營運租約

資產擁有權之大部份利益及風險實質地由出租人保留之租約，乃作為營運租約處理。而所應付之營運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。投資物業每年根據於年結日之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

長期租約之土地並無折舊，其他固定資產每年以直線法將其原值或估值根據其可供使用年期或較短之有關財務租約年期撇銷，採用之折舊年率如下：

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。

(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永久性減值準備入賬。

(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進度費入賬。

(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

開辦費用由開業之年起分五年按年平均攤銷。

(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項目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) 現金及現金等值項目

於現金流量表中，現金及現金等值項目包括庫存現金、存於銀行及財務機構而可隨時提取之款項，減除由銀行及財務機構墊支而須於墊支日期起計三個月內償還之墊支金額。

(s) 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

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：

	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
(a) 按業務分析		
(i) 營業額		
租金收入	1,461.9	1,344.4
樓宇出售	6,313.8	4,882.3
建築及打樁	5,809.2	2,905.3
酒店及餐廳經營	5,405.4	4,682.5
其他	566.9	509.5
	<u>19,557.2</u>	<u>14,324.0</u>
集團內部之交易		
租金收入	(70.6)	(60.4)
樓宇出售	—	(86.6)
建築及打樁	(761.4)	(726.2)
其他	(134.6)	(130.7)
	<u>18,590.6</u>	<u>13,320.1</u>
(ii) 對營業溢利之貢獻		
租金收入	1,021.3	922.3
樓宇出售	3,318.6	2,803.8
建築及打樁	171.1	154.2
酒店及餐廳經營	666.9	529.9
其他	157.4	(24.8)
	<u>5,335.3</u>	<u>4,385.4</u>
利息支出淨值	<u>(367.3)</u>	<u>(243.8)</u>
	<u>4,968.0</u>	<u>4,141.6</u>
(b) 按地區分析		
(i) 營業額		
香港	15,784.1	10,877.6
北美洲	1,334.4	1,125.1
歐洲	1,472.1	1,317.4
	<u>18,590.6</u>	<u>13,320.1</u>
(ii) 對利息支出前營業溢利之貢獻		
香港	5,348.1	4,465.5
北美洲	6.5	(51.6)
歐洲	(19.3)	(28.5)
	<u>5,335.3</u>	<u>4,385.4</u>

3 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收支項目：

	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
收入：		
租金收入淨值	1,069.6	937.0
股息		
上市證券	19.7	18.2
非上市證券	91.3	19.9
出售投資物業盈餘	1,304.1	1,254.4
出售聯營公司盈餘	153.3	107.7
特許經營執照協議之專利費收入	134.1	127.4
提早償還銀行貸款之折扣	—	48.8
支出：		
銀行借款、透支及其他借款利息	643.0	370.4
財務租約利息	38.6	32.5
可換股債券之利息	57.0	—
零息債券貼現之攤銷	116.8	64.8
撥入發展中樓宇成本之利息	(68.5)	—
	786.9	467.7
核數師酬金	15.9	14.0
折舊		
租賃之固定資產	83.2	40.2
自置固定資產	260.0	236.2
房地產營運租約租金	497.2	335.1
無形資產之攤銷	70.9	64.2
遞延費用之攤銷	46.5	32.2

4 稅項

	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	713.1	531.8
海外稅項	4.7	10.1
遞延稅項	3.3	6.1
	721.1	548.0
聯營公司		
香港利得稅	53.1	44.4
海外稅項	1.4	1.3
	775.6	593.7

香港利得稅乃按照是年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（一九九三年：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二十一億六千八百萬港元（一九九三年：二十五億四千五百七十萬港元）。

6 股息

	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
已派發中期股息，每股二角八仙 （一九九三年：每股二角五仙）	445.4	391.2
擬派發末期股息，每股七角八仙 （一九九三年：每股六角二仙）	1,242.8	976.7
	<u>1,688.2</u>	<u>1,367.9</u>
其中下列股息以派發新股代替：		
中期股息	255.1	227.0
末期股息	*	154.4

* 有關一九九四年末期股息，已作出全數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四十二億九千六百三十萬港元（一九九三年：三十四億六千一百七十萬港元）除以加權平均已發行股份十五億七千九百九十萬股（一九九三年：十五億五千一百二十萬股）而計算。

全攤薄之每股盈利按經調整後之溢利四十四億零六百六十萬港元（一九九三年：三十四億九千二百八十萬港元）除以加權平均已發行及應予發行之股份十七億一千五百一十萬股（一九九三年：十六億零八百五十萬股）而計算，並假定所有認股權證於年初行使和可換股債券已於發行日換股，同時將認股所得款項已轉為銀行之定期存款收取利息而可換股債券換股後可減少利息支出。

8 董事酬金

	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
袍金	0.6	0.6
其他酬金	0.2	0.2
	<u>0.8</u>	<u>0.8</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					
一九九三年七月一日結存	20,214.6	9,244.5	1,499.0	1,684.5	32,642.6
兌換差額	—	(14.6)	—	14.1	(0.5)
購入附屬公司	364.6	—	2.3	29.0	395.9
添置	—	14.4	369.5	431.1	815.0
出售	(1,502.7)	(94.4)	(857.1)	(80.9)	(2,535.1)
重估盈餘	8,145.5	1,421.2	14.8	—	9,581.5
一九九四年六月三十日結存	27,222.0	10,571.1	1,028.5	2,077.8	40,899.4
累積折舊					
一九九三年七月一日結存	—	—	82.1	825.5	907.6
兌換差額	—	—	—	5.7	5.7
購入附屬公司	—	—	—	1.1	1.1
本年度折舊	—	—	3.7	339.5	343.2
因出售撥回	—	—	(0.6)	(32.6)	(33.2)
因重估撥回	—	—	(1.3)	—	(1.3)
一九九四年六月三十日結存	—	—	83.9	1,139.2	1,223.1
賬面淨值					
一九九四年六月三十日	27,222.0	10,571.1	944.6	938.6	39,676.3
一九九三年六月三十日	20,214.6	9,244.5	1,416.9	859.0	31,735.0

	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			
一九九三年七月一日結存	38.6	4.9	43.5
出售	—	(0.2)	(0.2)
重估盈餘	4.1	—	4.1
一九九四年六月三十日結存	42.7	4.7	47.4
累積折舊			
一九九三年七月一日結存	—	0.7	0.7
本年度折舊	—	0.1	0.1
因出售撥回	—	(0.1)	(0.1)
一九九四年六月三十日結存	—	0.7	0.7
賬面淨值			
一九九四年六月三十日	42.7	4.0	46.7
一九九三年六月三十日	38.6	4.2	42.8



賬項附註（續）

9 固定資產（續）

一九九四年六月三十日地產物業之原值或估值如下：

	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	—	—	—	999.1	999.1
一九九四年專業估值	27,222.0	9,900.0	671.1	29.4	37,822.5
	<u>27,222.0</u>	<u>9,900.0</u>	<u>671.1</u>	<u>1,028.5</u>	<u>38,821.6</u>
公司賬					
原值	—	—	—	4.7	4.7
一九九四年專業估值	42.7	—	—	—	42.7
	<u>42.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4.7</u>	<u>47.4</u>

投資物業、酒店物業及若干地產樓宇由卓德測計師行、PKF Consulting 及 Prudential Surveyors International Limited 估值師於一九九四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二億一千一百四十萬港元（一九九三年：二億七千八百三十萬港元）。

10 附屬公司

	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
非上市證券		
原值	2,472.0	2,429.3
永久性減值準備	(394.1)	(394.1)
	<u>2,077.9</u>	<u>2,035.2</u>
一九七二年董事會估值	72.0	72.0
	<u>2,149.9</u>	<u>2,107.2</u>
附屬公司欠款減準備	13,543.4	10,942.6
	<u>15,693.3</u>	<u>13,049.8</u>
欠附屬公司款項	(5,151.8)	(3,024.8)
	<u>10,541.5</u>	<u>10,025.0</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	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
非上市證券原值減準備	1,542.0	1,342.3	462.1	462.1
估購入後未分配之儲備	2,135.4	1,236.0	—	—
集團所佔之淨資產	3,677.4	2,578.3	462.1	462.1
聯營公司欠款				
往來賬減準備	2,424.5	1,689.0	221.7	155.8
後償貸款	473.5	499.4	196.9	196.9
	2,898.0	2,188.4	418.6	352.7
欠聯營公司款項	(294.1)	(269.6)	(82.5)	(118.0)
	2,603.9	1,918.8	336.1	234.7
	6,281.3	4,497.1	798.2	696.8

非上市證券及後償貸款共七億二千七百二十萬港元（一九九三年：七億六千九百四十萬港元）已作為使聯營公司取得可達三十八億九千零一十萬港元（一九九三年：三十九億九千零一十萬港元）信貸額之部份抵押。該信貸額於結算日已用二十七億五千零六十萬港元（一九九三年：二十五億五千三百三十萬港元）。

集團已收及應收聯營公司股息為一億四千三百七十萬港元（一九九三年：一億二千零四十萬港元）。

主要聯營公司之詳細資料刊於賬項附註第三十項。

賬項附註（續）

12 中國投資

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
合作合營企業				
原值減準備	1,516.2	818.0	279.5	352.6
合營企業欠款減準備	2,061.5	916.1	105.1	—
	<u>3,577.7</u>	<u>1,734.1</u>	<u>384.6</u>	<u>352.6</u>
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	699.9	688.5	219.5	175.2
合營企業欠款減準備	322.3	202.4	20.7	—
	<u>1,022.2</u>	<u>890.9</u>	<u>240.2</u>	<u>175.2</u>
聯營公司				
集團所佔之淨資產（附註 b）	1,048.2	1.2	—	—
聯營公司欠款	552.1	153.9	—	—
	<u>1,600.3</u>	<u>155.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合營企業訂金（附註 c）	<u>1,012.3</u>	<u>564.9</u>	<u>398.4</u>	<u>302.1</u>
	<u>7,212.5</u>	<u>3,345.0</u>	<u>1,023.2</u>	<u>829.9</u>
按業務分析				
基建	2,908.8	1,579.7	—	—
樓宇發展	3,526.2	1,370.0	1,023.2	829.9
其他	777.5	395.3	—	—
	<u>7,212.5</u>	<u>3,345.0</u>	<u>1,023.2</u>	<u>829.9</u>

(a) 集團將其所佔一項合營企業之權益作為屬下一附屬公司為數七億六千零五十萬港元（一九九三年：四億四千四百六十萬港元）的銀團按揭貸款之部份抵押。

(b) 集團擁有一間於愛爾蘭交易所上市之公司，N W China Investment Limited，百分之五十權益。於一九九四年六月三十日，集團佔該公司之淨資產及市值分別為七億八千萬港元及七億九千一百九十萬港元。

(c) 此賬項乃合營企業未成立前或已簽署初步協議而繳付之款項。於合營企業正式成立或簽署正式合約後該款項將撥轉各有關合營企業賬項內。

(d) 主要聯營公司及合營企業之詳細資料分別刊於賬項附註第三十及第三十一項。

13 其他投資

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
非上市證券原值	185.6	113.9	44.2	44.2
永久性減值準備	(2.2)	(1.2)	—	—
	183.4	112.7	44.2	44.2
上市證券原值				
香港	253.3	248.4	—	—
海外	173.7	153.3	—	—
	427.0	401.7	—	—
合營企業投資				
原值減準備	182.9	464.5	15.0	15.0
貸款予合營企業	256.8	7.2	—	—
貸款自合營企業	(31.4)	(48.1)	(31.2)	(48.1)
	408.3	423.6	(16.2)	(33.1)
	1,018.7	938.0	28.0	11.1
上市證券市值	639.8	619.2	—	—

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。

賬項附註（續）

15 遠期應收款

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
應收款（附註22(d））	463.4	623.4	463.4	623.4
應收票據	149.5	189.7	—	—
按揭貸款	309.4	610.7	—	—
	922.3	1,423.8	463.4	623.4
下年度應收之金額列入 流動資產（附註16）	(379.9)	(373.3)	(217.8)	(160.0)
	542.4	1,050.5	245.6	463.4

16 流動資產／（負債）淨值

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
流動資產				
建築中工程（附註 a）	(26.6)	14.9	—	—
待售樓宇（附註 b）	14,393.7	5,356.3	654.7	458.6
存貨	157.1	165.3	—	—
下年度應收之遠期應收款（附註15）	379.9	373.3	217.8	160.0
其他應收貸款	39.6	74.5	—	—
應收賬及預付款	3,620.1	2,767.0	531.7	80.5
現金及銀行存款	1,234.7	1,536.0	7.2	41.7
	19,798.5	10,287.3	1,411.4	740.8
流動負債				
應付賬及應付費用	6,255.8	4,167.4	403.6	423.3
出售樓宇預收訂金	295.8	890.7	—	—
應付票據	27.8	10.3	—	—
銀行借款及透支				
有抵押	88.2	138.2	—	—
無抵押	3,142.0	342.8	114.3	—
其他借款				
有抵押	—	207.5	—	59.6
無抵押	9.1	8.6	—	—
下年度須償還之遠期負債（附註22）	1,802.8	988.4	—	—
稅項	946.8	654.1	74.0	35.5
擬派發末期股息	1,242.8	976.7	1,242.8	976.7
	13,811.1	8,384.7	1,834.7	1,495.1
	5,987.4	1,902.6	(423.3)	(754.3)

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
(a) 建築中工程				
原值	3,700.7	4,607.9		
預期虧損準備	(3.0)	(3.0)		
已收及應收工程進度款項	(3,724.3)	(4,590.0)		
	<u>(26.6)</u>	<u>14.9</u>		
(b) 待售樓宇				
發展中樓宇 — 原值	13,705.9	4,770.8	632.2	458.6
已完成樓宇 — 原值減準備	61.2	36.7	22.5	—
	<u>13,767.1</u>	<u>4,807.5</u>	<u>654.7</u>	<u>458.6</u>
海外物業 — 原值減準備	626.6	548.8	—	—
	<u>14,393.7</u>	<u>5,356.3</u>	<u>654.7</u>	<u>458.6</u>

17 無形資產

	集團賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
酒店管理及特許經營權協議	946.9	845.7
特許經營權及商標	297.4	299.4
	<u>1,244.3</u>	<u>1,145.1</u>
累積攤銷	(318.9)	(248.0)
	<u>925.4</u>	<u>897.1</u>

18 遞延費用

	集團賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
開辦費用原值減攤銷額：		
酒店	16.6	55.8
香港會議展覽中心	—	1.2
	<u>16.6</u>	<u>57.0</u>



賬項附註（續）

19 股本

	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
註冊股本：		
每股面值港幣一元股份		
七月一日結存	1,800.0	1,800.0
增加	300.0	—
六月三十日結存	<u>2,100.0</u>	<u>1,800.0</u>
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一元股份		
七月一日結存	1,575.3	1,538.3
行使認股權證	3.8	—
以股代息	14.2	37.0
六月三十日結存	<u>1,593.3</u>	<u>1,575.3</u>

按照一九九三年十二月六日通過之普通決議，本公司增加每股面值港幣一元之股份三億股，將註冊股本由港幣十八億元增至二十一億元。

20 認股權證

於結算日，本公司已發行之未經行使之一九九五年及一九九六年認股權證，分別賦予持有人在一九九五年五月十二日及一九九六年四月五日前之任何時間內，分別以港幣十四元七角及港幣十九元五角之現行認購價格，認購面值港幣一元之本公司股份共六億一千三百四十萬港元及十一億零三百九十萬港元之權利。如所有於資產負債表之日未經行使之一九九五年及一九九六年認股權證獲如數行使，則將導致發行每股面值港幣一元之新股份九千八百三十四萬五千股。

21 儲備

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
股本溢價 (附註 a)	5,726.5	5,283.2	5,726.5	5,283.2
資本儲備 (附註 b)	4.1	20.8	—	—
物業重估儲備 (附註 c)	30,527.6	22,202.3	41.2	37.1
普通儲備	70.8	70.8	—	—
盈餘保留 (附註 d)	9,810.7	7,163.5	4,679.3	4,199.5
	<u>46,139.7</u>	<u>34,740.6</u>	<u>10,447.0</u>	<u>9,519.8</u>
(a) 股本溢價				
七月一日結存	5,283.2	4,460.2	5,283.2	4,460.2
發行認股證溢價	—	220.8	—	220.8
行使認股權	52.6	—	52.6	—
以股代息	395.3	611.7	395.3	611.7
股份發行費用	(4.6)	(9.5)	(4.6)	(9.5)
六月三十日結存	<u>5,726.5</u>	<u>5,283.2</u>	<u>5,726.5</u>	<u>5,283.2</u>
(b) 資本儲備				
七月一日結存	20.8	4.8		
綜合賬所產生之商譽	(3.1)	(33.5)		
佔聯營公司之				
(商譽) / 資本儲備	(13.6)	34.1		
由盈餘保留轉來	—	15.4		
六月三十日結存	<u>4.1</u>	<u>20.8</u>		
儲備保留：				
公司及其附屬公司	(27.8)	(24.7)		
聯營公司	31.9	45.5		
	<u>4.1</u>	<u>20.8</u>		

賬項附註 (續)

21 儲備 (續)

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
(c) 物業重估儲備				
投資物業及酒店物業				
七月一日結存	22,199.7	19,018.3	37.1	28.0
本年度盈餘	9,344.3	4,278.1	4.1	9.1
佔聯營公司盈餘	388.1	260.9	—	—
出售	(1,416.0)	(1,357.6)	—	—
六月三十日結存	30,516.1	22,199.7	41.2	37.1
地產樓宇				
七月一日結存	2.6	1.1	—	—
本年度盈餘	8.9	—	—	—
佔一聯營公司盈餘	—	1.5	—	—
六月三十日結存	11.5	2.6	—	—
	30,527.6	22,202.3	41.2	37.1
儲備保留：				
公司及附屬公司				
投資物業及酒店物業	29,475.0	21,422.2		
地產樓宇	10.0	1.1		
	29,485.0	21,423.3		
聯營公司				
投資物業及酒店物業	1,041.1	777.5		
地產樓宇	1.5	1.5		
	1,042.6	779.0		
	30,527.6	22,202.3		
(d) 盈餘保留				
七月一日結存	7,163.5	5,262.5	4,199.5	3,021.7
本年度溢利保留	2,608.1	2,093.8	479.8	1,177.8
撥往資本儲備	—	(15.4)	—	—
外幣折算調整	39.1	(177.4)	—	—
六月三十日結存	9,810.7	7,163.5	4,679.3	4,199.5
保留溢利：				
公司及附屬公司	9,768.3	7,241.8		
聯營公司	42.4	(78.3)		
	9,810.7	7,163.5		

22 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
銀行借款				
有抵押	5,450.1	2,049.6	—	—
無抵押	1,064.6	956.7	—	—
其他借款				
有抵押	452.7	822.3	—	—
無抵押	190.9	698.4	—	—
財務租約債務				
全部須於五年內償還	2.3	2.3	—	—
非全部須於五年內償還	245.3	287.2	—	—
零息債券（附註 a）	1,858.3	1,741.5	—	—
	9,264.2	6,558.0	—	—
可換股債券（附註 b）	2,340.0	—	—	—
債券（附註 c）	254.4	207.9	—	—
遞延收入（附註 d）	208.9	208.9	219.6	219.6
土地收回（附註 e）	601.7	2.1	—	—
附屬公司少數股東借款（附註 f）	265.6	—	—	—
預收租金	12.3	12.2	—	—
	12,947.1	6,989.1	219.6	219.6
下年度須償還之金額				
列入流動負債（附註 16）	(1,802.8)	(988.4)	—	—
	11,144.3	6,000.7	219.6	219.6

	集團賬					
	有抵押 銀行借款 百萬港元	無抵押 銀行借款 百萬港元	其他有 抵押借款 百萬港元	其他無 抵押借款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	零息債券 百萬港元
遠期借款之還款期如下：						合計 百萬港元
少於一年	375.8	202.5	321.4	37.2	59.9	806.0
超過一年，但少於二年	401.2	455.2	10.8	7.7	53.5	1,052.3
超過二年，但少於五年	4,552.3	406.9	120.5	123.6	112.9	—
超過五年	120.8	—	—	22.4	21.3	—
	5,450.1	1,064.6	452.7	190.9	247.6	1,858.3
	9,264.2	6,558.0	1,802.8	988.4	—	—



賬項附註（續）

22 遠期負債（續）

(a) 零息債券

	集團賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 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	1,170.0
	2,028.0	2,028.00
未攤銷貼現	(169.7)	(286.5)
	1,858.3	1,741.5

(b) 可換股債券

於本年度，由一間附屬公司發行三億美元年息率4.375%之二零零零年十二月十一日到期可換股債券，該債券乃由本公司作出擔保，並於盧森堡股票市場掛牌。該債券持有人可直至二零零零年十二月四日隨時行使其轉換權選擇轉換為每股面值港幣一元之本公司股份，每股作價港幣三十五元一角五仙。

(c) 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。

(d) 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應收賬內（附註15）。

(e) 土地收回

本集團一附屬公司於一九八六年十二月十九日根據官地收回條例第十六甲條入稟香港法院向香港政府索償土地被收回之損失，並於一九九三年十二月八日獲上訴庭頒令獲得賠償。由於香港政府正向英國樞密院提出上訴，因此該賬項結餘將待終審完結後轉撥損益賬內。

(f) 附屬公司少數股東借款

此借款屬無抵押兼免息，並且沒有固定還款期限。

23 遞延稅項

	集團賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
七月一日結存	12.0	5.9
由損益計算表轉來	3.3	6.1
六月三十日結存	15.3	12.0
準備之金額乃：		
加速折舊免稅額	10.7	7.6
其他時差	4.6	4.4
	15.3	12.0

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	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
(a) 已簽約但未入賬				
固定資產	134.7	24.3	—	—
中國投資	6,612.1	4,060.2	2,085.1	1,749.1
其他	—	63.3	—	—
	6,746.8	4,147.8	2,085.1	1,749.1
已授權但未簽約				
固定資產	7.6	—	—	—
中國投資	833.4	1,469.8	93.6	—
	841.0	1,469.8	93.6	—



賬項附註（續）

24 承擔項目（續）

		集團賬	
		一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
(b) 於以下年期屆滿之營運租約在一九九四／九五年度應付之承擔：			
(i) 地產樓宇			
第一年內		11.9	10.3
第二至第五年內		77.7	85.1
第五年後		436.7	376.5
		<u>526.3</u>	<u>471.9</u>
(ii) 其他資產			
第一年內		2.5	2.1
第二至第五年內		40.9	5.5
第五年後		19.8	1.1
		<u>63.2</u>	<u>8.7</u>
		<u>589.5</u>	<u>480.6</u>

25 或然負債

	集團賬		公司賬	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
履行及完成建築工程合約之擔保	360.0	428.9	58.6	58.6
擔保下列公司取得信貸額：				
附屬公司	—	—	11,646.3	4,688.7
聯營公司	826.8	808.9	644.1	646.1
其他投資賬項內之公司	125.0	109.6	5.5	5.4
中國之合營企業	1,391.5	882.7	1,375.9	867.6
	<u>2,703.3</u>	<u>2,230.1</u>	<u>13,730.4</u>	<u>6,266.4</u>

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

26 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與營業活動現金（流出）／流入淨額比對表

	截至六月三十日止年度	
	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
營業溢利	4,968.0	4,141.6
折舊	343.2	276.4
出售資產收益		
固定資產（包括投資物業）	(1,330.5)	(1,286.5)
聯營公司	(153.3)	(107.7)
中國投資	(66.9)	—
其他投資	—	(0.3)
其他投資減值準備	1.0	0.7
攤銷		
無形資產	70.9	64.2
遞延費用	46.5	32.2
零息債券貼現	116.8	64.8
特許經營執照協議	2.8	1.5
發行債券費用撇銷	58.5	22.0
折算虧損	2.6	34.8
存貨減少	11.0	10.4
建築中工程減少／（增加）	41.5	(378.0)
待售樓宇增加	(8,968.9)	(1,074.6)
應收賬及預付款（增加）／減少	(783.4)	89.5
其他應收貸款減少	34.9	23.2
應付賬及應付費用增加	1,917.4	350.6
出售樓宇按金收入減少	(594.9)	(571.5)
提早償還銀行貸款之折扣	—	(48.8)
利息支出淨額及股息收入	178.0	207.7
營業活動現金（流出）／流入淨額	(4,104.8)	1,852.2

賬項附註（續）

26 綜合現金流量表之附註（續）

(b) 收購附屬公司

	截至 一九九四年 六月三十日 止年度
	百萬港元
收購資產淨值	
固定資產	394.8
聯營公司	5.4
其他投資	28.4
無形資產	97.7
存貨	2.8
應收賬及預付款	69.7
現金及銀行存款	58.6
應付賬及應付費用	(77.8)
銀行借款及透支	(4.5)
稅項	(14.0)
遠期負債	(97.1)
附屬公司少數股東權益	(0.3)
商譽	4.0
	<u>467.7</u>
集團原先擁有該等附屬公司之權益	<u>(59.3)</u>
	<u>408.4</u>
現金代價	<u>408.4</u>

本年度收購之附屬公司，對本集團營業活動現金增加四千二百萬港元，收入投資回報及融資費用共三十萬港元，支付稅項共二千零五十萬港元及用予投資活動共二千六百九十萬港元。

(c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之流出淨額分析

	百萬港元
現金代價	408.4
購入之現金及銀行結存	(58.6)
購入之銀行借款及透支	4.5
	<u>354.3</u>

(d) 本年度融資變動分析

	股本 (包括股本 溢價) 百萬港元	遠期貸款 百萬港元	短期 銀行及 其他貸款 百萬港元	少數股東 權益 百萬港元	合計 百萬港元
一九九三年七月一日結存	6,858.5	6,989.1	216.1	3,037.0	17,100.7
融資流入淨額	51.8	5,667.9	495.0	74.3	6,289.0
以股代息	409.5	—	—	—	409.5
發行可換股債券之費用	—	58.5	—	—	58.5
零息債券之貼現	—	116.8	—	—	116.8
財務租賃合約開始	—	17.7	—	—	17.7
購入附屬公司	—	97.1	—	0.3	97.4
少數股東權益所佔 溢利及儲備	—	—	—	679.7	679.7
支付少數股東股息	—	—	—	(92.4)	(92.4)
外幣兌換率轉換之影響	—	—	—	6.6	6.6
一九九四年六月三十日結存	7,319.8	12,947.1	711.1	3,705.5	24,683.5

(e) 現金及現金等值項目之分析

	一九九四年 百萬港元	一九九三年 百萬港元
現金及銀行存款	1,234.7	1,536.0
銀行貸款及透支	(2,528.2)	(481.0)
應付票據	(27.8)	(10.3)
	(1,321.3)	1,044.7

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

本賬目經董事會於一九九四年十月二十七日通過。



賬項附註（續）

29 主要附屬公司

於一九九四年六月三十日

	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					
雅力勤發展有限公司	40	100	100	100	控股投資
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
百利曉（國際）有限公司	1,000,000	1	40	55	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
Blanca Limited	10,000	1	—	100	控股投資
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
致好企業有限公司	2	1	100	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
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
前邁有限公司	2	1	100	100	地產投資
協興建築有限公司	600,000	100	59	59	建築及 土木工程
康橋貿易有限公司	50,000	10	—	77	電器貿易
Hong Kong Convention and Exhibition Centre (Management) Limited	2	1	—	100	物業管理
香島發展有限公司	2,000,000	5	100	100	地產投資
香島園藝有限公司	60,000	10	—	86	環境美化 服務
	54				

於一九九四年六月三十日

	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
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
Joint Profit Limited	2	1	100	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
銘銓有限公司	2	1	100	100	控股投資
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
新世界達高西安有限公司	10,000	1	—	45	酒店經營
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	地產投資
保達順置業有限公司	10,000	1	100	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
中國華美達酒店有限公司	1,000,000	1	—	33	酒店管理
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



賬項附註（續）

29 主要附屬公司（續）

於一九九四年六月三十日

業務	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		
電視廣播	在香港註冊及經營					
營貨櫃站	時來投資有限公司	450,000	100	100	地產投資	
產投資	誠願投資有限公司	2	1	—	100	控股投資
產發展	佳定工程有限公司	30,000,000	1	—	77	電器工程
產投資	能勇有限公司	2	1	—	100	控股投資
產投資	荃灣地產有限公司	200	100	—	100	地產投資
產投資	富城物業管理有限公司	15,000	1	—	52	物業管理
產發展	惠保（香港）有限公司	799,479	3	—	59	打樁及 沉箱工程
產發展	寰國置業有限公司	2	1	100	100	地產投資
	翼冠有限公司	150,000	100	62	79	石礦經營
產投資	景福工程有限公司	2,000,000	10	—	55	冷氣工程
產發展	在中華人民共和國註冊及經營					
產發展	新世界（天津）房地產					
驗服務	有限公司	4,960,918美元	—	100	100	地產投資
產投資	在澤西註冊及經營					
業管理	Bianchi Holdings Limited	1,000	1 美元	100	100	控股投資
產投資	在加拿大註冊及經營					
產投資	Guildford Park Enterprises Limited	100	1 加元	—	58	地產發展
營貨櫃	在美國註冊及經營					
碼頭	Renaissance Hotels International Inc.	100	0.01美元	—	64	酒店經營
產投資	在英屬處女羣島註冊					
產發展	Master Services Limited	1,000,000	0.01美元	—	33	控股投資
股投資	NWD Finance (BVI) Limited	1	1 美元	100	100	財務
產投資	New World Development (BVI) Limited	1	1 美元	100	100	財務
築及	New World Hotels (Corporation) Limited	1	1 美元	—	64	控股投資
土木工程	New World Hotels International Corporation Limited	10,000	1 美元	—	33	酒店管理
營收費	The New Era Property Trust.	17加元	—	—	64	酒店經營
隧道	Crowley Investments Limited	1	1 美元	—	64	酒店經營
築	Young's Engineering Holdings Limited	1,000,000	1 美元	55	55	控股投資
資高爾夫						
球場						
店投資						
店投資						

30 主要聯營公司

於一九九四年六月三十日

	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	—	27.5	電視廣播
Asia Terminals Limited	100,000	1	39	46.25	經營貨櫃站
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
敏潤發展有限公司	200,000	0.05	—	12	地產投資
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
寶協發展有限公司	2	1	—	50	控股投資
Gloryland Limited	900	1	—	33	地產發展
佳盛實業有限公司	100	1	—	50	
	1,500,000				
5%遞延股		1	—	50	地產投資
Keep Glory Limited	1,000,000	1	—	50	地產發展
May Queen Limited	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
海祥發展有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
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	—	12.5	地產投資
Sea-Land Orient Terminals Limited	55,000 'A'	1	—	—	
	5,000 'B'	1	—	14.6	經營貨櫃碼頭
潤利企業有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
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	10,000	1	50	50	地產發展
SHK Hong Kong Industries Limited	1,491,695,701	0.10	—	11.4	控股投資
超隆企業有限公司	2	1	50	50	地產投資
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	27.5	27.5	經營收費隧道
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
Ploenchit 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



賬項附註（續）

30 主要聯營公司（續）

於一九九四年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在開曼羣島註冊及在愛爾蘭股票交易所上市					
NW China Investment Limited	20,000,000	0.01美元	—	50	控股投資
在馬來西亞註冊及經營					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000	1 馬元	—	37.5	酒店／商場投資
T & T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1 馬元	—	33.3	酒店／商場投資
在中華人民共和國註冊及經營					
武漢橋樑建設股份有限公司	1,760,000,000	3.5人民幣	—	48.9	經營收費橋樑

31 主要合營企業

於一九九四年六月三十日

	註冊資本	所佔權益百分率（附註）		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
東莞新世界花園商住建造有限公司	12,000,000美元	—	21.3	地產投資
東莞新世界廣場商住建造有限公司	12,000,000美元	—	21.3	地產投資
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	21.6	投資高爾夫球場
廣東新肇高速公路有限公司	63,120,000人民幣	—	70	基建投資
廣州普城房產發展公司	48,000,000港元	—	70	地產投資
廣州市東新實業有限公司	80,000,000人民幣	—	60	地產投資
廣州芳村一新世界房地產發展有限公司（第一期）	200,000,000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
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	32.8	基建投資
廣州新穗旅遊中心有限公司	100,000,000港元	—	50	地產投資
廣珠東線高速公路有限公司	580,000,000人民幣	—	20	基建投資

於一九九四年六月三十日

	註冊資本 金額	所佔權益百分率 (附註)		主要業務
		公司	集團	
京新發展有限公司	60,000,000人民幣	—	60	地產投資
清遠市僑遠發電廠有限公司	37,500,000美元	—	16	發電及 電力供應
武漢機場路發展有限公司	60,000,000人民幣	—	34	經營收費 道路
武漢新世界發展有限公司	60,000,000人民幣	—	60	地產投資
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000人民幣	—	60	地產投資
武漢武新物業有限公司	15,000,000人民幣	—	45	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
肇慶新封公路有限公司	94,000,000人民幣	—	45	經營收費 道路
肇慶新高公路有限公司	54,000,000人民幣	—	24	經營收費 道路

合資合營企業

在中華人民共和國註冊及經營

麗來房地產開發有限公司	8,000,000美元	—	30	地產投資
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	35	地產投資
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	—	42.5	發電及 電力供應
惠州市惠新高速公路有限公司	21,500,000人民幣	—	37.5	經營收費 道路
上海新世界一建設發展有限公司	30,000,000美元	—	23	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	—	25	冷凍設備 製造

附註：

(a) 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或

(b) 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

	一九九四年 百萬港元	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
綜合資產負債表					
固定資產	39,676.3	31,735.0	28,786.3	25,935.4	24,603.0
聯營公司	6,281.3	4,497.1	4,792.9	4,154.7	3,709.9
中國投資	7,212.5	3,345.0	1,100.1	587.5	383.6
其他投資	1,018.7	938.0	527.3	49.9	626.5
特許經營執照協議	937.5	943.3	941.0	946.2	880.2
遠期應收款	542.4	1,050.5	488.3	363.6	487.1
流動資產	19,798.5	10,287.3	8,349.6	5,703.9	7,575.4
	75,467.2	52,796.2	44,985.5	37,741.2	38,265.7
減：流動負債	13,811.1	8,384.7	7,785.0	6,874.4	10,195.6
	61,656.1	44,411.5	37,200.5	30,866.8	28,070.1
無形資產	925.4	897.1	961.3	1,032.6	1,108.7
遞延費用	16.6	57.0	86.0	66.4	89.6
	62,598.1	45,365.6	38,247.8	31,965.8	29,268.4
股本	1,593.3	1,575.3	1,538.3	1,396.9	1,323.2
儲備	46,139.7	34,740.6	28,817.8	22,509.2	20,977.6
股東權益	47,733.0	36,315.9	30,356.1	23,906.1	22,300.8
附屬公司少數股東權益	3,705.5	3,037.0	2,641.9	2,838.6	2,859.0
遠期負債	11,144.3	6,000.7	5,243.9	5,213.6	4,105.9
遞延稅項	15.3	12.0	5.9	7.5	2.7
	62,598.1	45,365.6	38,247.8	31,965.8	29,268.4
綜合損益計算表					
營業額	18,590.6	13,320.1	12,459.2	9,677.4	7,947.8
營業溢利	4,968.0	4,141.6	2,858.0	1,627.7	1,673.1
佔聯營公司業績	343.1	204.0	27.6	(38.9)	(69.2)
除稅前溢利	5,311.1	4,345.6	2,885.6	1,588.8	1,603.9
稅項	(775.6)	(593.7)	(352.3)	(262.2)	(255.1)
除稅後溢利	4,535.5	3,751.9	2,533.3	1,326.6	1,348.8
附屬公司少數股東權益	(239.2)	(290.2)	(170.3)	(158.4)	(255.6)
股東所佔溢利	4,296.3	3,461.7	2,363.0	1,168.2	1,093.2
每股股息 — 中期 (仙)	28	25	21	16	22
— 末期 (仙)	78	62	47	34	39
	106	87	68	50	61

附註：

根據已修訂之香港標準會計準則第二項「非經常性項目及前期調整」，以往列為非經常性項目之事項已重列為特殊項目，並包括在營業溢利。