

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

恆生銀行

香港上海滙豐銀行

J.P. 摩根

新華信託儲蓄商業銀行

法國興業銀行

三菱銀行

三井信託銀行

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

本公司定於一九九五年十二月二十二日(星期五)中午十二時假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心四樓會議室四零六室舉行股東週年大會，商議下列事項：

1. 省覽及通過截至一九九五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。
2. 重選董事並授權董事會釐定其酬金。
3. 重新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，一九九五年十一月八日

附註：

- (1) 本公司將於一九九五年十二月十五日至二十二日(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。

截至一九九五年六月三十日止財政年度，本集團經審核，並已扣除稅項、少數股東權益及包括所佔聯營公司及合營企業業績後之綜合溢利為港幣三十四億一千零九十萬元。本年度每股盈利為港幣二元一角一仙。

董事會經議決建議向一九九五年十二月二十二日之登記股東派發末期股息每股七角八仙（一九九四年：每股七角八仙）（該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例列為法定投資而派發之最低現金股息每股一仙），並採取以股代息方法，發行新股代替每股七角七仙之股息，惟股東可選擇收取現金。連同已於一九九五年六月派發之中期股息每股二角八仙計算，一九九五年全年派息總額為每股一元六仙。

有關集團本年度之業務情況，在本年報內之「管理層對集團表現之討論及分析」部份另文詳述。年內，本集團繼續致力加強旗下在物業、基建發展、酒店管理及電訊等核心業務方面之擴展。至於在國內之投資，期望在基建、「居者有其屋」及「舊城改造」各項目方面陸續獲取良好的回報。集團亦銳意發展電訊業務，目前在該行業中佔有策略性的地位，當會力爭上游，以建宏業。現日已完成將屬下的基建及全球性酒店管理兩類核心業務分拆上市，此舉除可在投資者心目中增強透明度外，更可使本集團之資產淨值增加，有利擴大籌集資金的能力。全人深信管理層定能有效地調動上列一切有利因素，拿捏得宜，得策輒行，殫精竭慮，繼往開來，為集團業務的長遠發展創立穩健的實力。

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

主席

拿督鄭裕彤博士

香港，一九九五年十一月八日

拿督鄭裕彤博士（七十歲）。鄭博士於一九七零年五月出任新世界發展有限公司董事，並於一九八二年成為主席。他為新世界酒店（集團）有限公司及周大福企業有限公司主席，以及恆生銀行有限公司董事。他是鄭裕培先生之兄長，鄭家純與鄭家成兩位先生之父親。

利國偉爵士（七十七歲）。利爵士於一九七二年十月出任本公司董事。他現為恆生銀行有限公司主席、希慎興業有限公司副主席、美麗華酒店企業有限公司、邵氏兄弟（香港）有限公司、九龍巴士（1933）有限公司及富麗華酒店企業有限公司董事。他亦為滙豐控股有限公司董事局顧問。

沈弼爵士（六十八歲）。沈弼爵士曾於一九七二年十月至一九七七年五月期間出任本公司董事，並於一九八七年一月再度被委任為董事。他於一九七七年九月至一九八六年十二月期間曾任香港上海滙豐銀行有限公司主席。

何添博士（八十六歲）。何博士於一九七二年十月出任本公司董事。他是美麗華酒店企業有限公司主席、恆生銀行有限公司、新鴻基地產發展有限公司、熊谷組（香港）有限公司及景福集團有限公司董事。何博士亦為香港中文大學校董。

冼為堅博士（六十六歲）。冼博士於一九七零年六月出任本公司常務董事。他是萬雅珠寶有限公司主席、美麗華酒店企業有限公司及協興建築有限公司副主席、恆生銀行有限公司董事。冼博士亦為香港中文大學校董。

鄭家純先生（四十八歲）。鄭先生於一九七二年十月出任本公司董事，一九七三年任常務董事，並自一九八九年成為董事總經理。他現為 Renaissance Hotel Group N.V. 主席兼董事、新世界發展（中國）有限公司主席、新世界酒店（集團）有限公司、亞洲電視有限公司、周大福珠寶有限公司、以及 Eurasia Hotel Limited 董事。他是鄭裕彤博士之兒子及鄭家成先生之兄長。

楊秉正博士（五十八歲）。楊博士於一九七二年十月出任本公司董事副總經理。他現為美麗華酒店企業有限公司董事兼集團總經理、以及景福集團有限公司主席。他是楊秉樑先生的兄長。

鄭裕培先生（六十六歲）。鄭先生於一九七零年六月出任本公司董事。他亦是周大福企業有限公司董事。他是鄭裕彤博士之弟。

梁仲豪先生（五十歲）。梁先生於一九七九年十一月出任本公司董事，並於一九八六年成為常務董事。

楊秉樑先生（三十八歲）。楊先生於一九八五年十一月出任本公司董事。他亦是景福集團有限公司董事。他是楊秉正博士之弟。

查懋聲先生（五十三歲）。查先生於一九八九年四月出任本公司董事。他亦是香港興業國際集團董事總經理。

鄭家成先生（四十三歲）。鄭先生於一九九四年十月出任本公司董事。他現為新世界酒店（集團）有限公司董事及新世界發展（中國）有限公司副董事總經理。他是鄭裕彤博士之兒子及鄭家純先生之弟。

梁志堅先生（五十六歲）。梁先生於一九九四年十月出任本公司董事，並自一九八八年五月起為本公司集團總經理。他亦是富城物業管理有限公司董事總經理、協興建築有限公司、亞洲電視有限公司及景福工程有限公司董事。

陳錦靈先生（五十五歲）。陳先生於一九九四年十月出任本公司董事。他亦是協興建築有限公司董事總經理及新世界發展（中國）有限公司董事。

周桂昌先生（五十三歲）。周先生於一九九四年十月出任本公司董事。他亦是協興建築有限公司、香港會議展覽中心（管理）有限公司及富城物業管理有限公司董事。

董事會報告書

董事會同寅謹將截至一九九五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一四七頁至第一五四頁之賬項附註第三十一、第三十二及第三十三項。

賬項

本集團於截至一九九五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一一五頁至第一五四頁賬項之內。

股息

董事會議決向股東建議派發末期息每股七角八仙（一九九四年每股為七角八仙），給與一九九五年十二月二十二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。本年度連同已於一九九五年六月派發之中期息每股二角八仙（一九九四年為每股二角八仙），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。

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二千零八十四萬八千港元。

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

名列於年報內第八十頁之各位董事乃本公司年內及現任董事。

根據本公司章程第一零三條，何添博士、冼為堅博士、鄭家純先生、楊秉正博士及鄭裕培先生依章告退，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

於一九九五年八月二十九日，本集團（現時透過由本集團擁有其64%權益之附屬公司新世界酒店（集團）有限公司（「新世界酒店集團」）及若干有關人士持有之若干酒店及有關權益進行一項業務重組（「重組」）。重組後新世界酒店之全部現有酒店業務及 Ramada/Renaissance 之全部酒店管理與專營權業務，歸入一間荷蘭註冊成立之公司旗下，該公司名為 Renaissance Hotel Group N.V.（「RHG」）。RHG 乃本集團之附屬公司。除外，重組亦涉及下列事項：

- (a) RHG 向關連人士（定義見下文）收購新世界酒店（國際）有限公司（「新世界酒店國際」）之49%權益。其代價包括 RHG 發行股份予關連人士。因此緊隨 RHG 上市（定義見下文）後，關連人士擁有 RHG 約12.0%之股份（定義見下文）。（「關連人士」即黃國堅先生、黃志強先生、馬世安先生、方承光先生、梁志堅先生、陳錦靈先生、唐玉麟博士、周宇俊先生、周桂昌先生及杜惠愷先生，均為本公司及／或本集團之附屬公司董事）；

- (b) 由本集團擁有其64%權益之附屬公司 Renaissance Hotel Operating Company(前稱 Ramada Hotel Operating Company) (「經營人」) 與 CTF Hotel Holdings, Inc.(前稱 Stouffer Hotel Holdings, Inc.) (「CTF」) 於一九九三年八月五日訂立之一項現行管理協議(「CTF協議」)之期限將會延長約十二年, 終止日期將於二零一五年屆滿。CTF為一間在美國註冊成立之有限公司, 由鄭家純先生、鄭錦標先生及杜惠愷先生所控制。鄭家純先生乃本公司之董事, 而杜惠愷先生則為本集團若干附屬公司之董事;
- (c) 由新世界酒店集團之全資附屬公司 Hotel Property Investments (B.V.I.) Ltd.(前稱 Ramada Holdings (B.V.I.) Limited 及 Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Ltd) (「Renaissance BVI」) 與 CTF Holdings Ltd. (「CTF Holdings」) 於一九九三年八月五日訂立之一項現行協議(「BVI協議」)之期限將會延長約十二年, 終止日期亦將於二零一五年屆滿。CTF Holdings為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司, 由鄭家純先生、鄭錦標先生及杜惠愷先生所控制;
- (d) 本公司之控權股東周大福企業有限公司(「周大福企業」)與本公司按36%與64%之比例分別向 RHG 作出之賠償保證, 內容有關 RHG 或其附屬公司可能須就 Hotel Property Investments, Inc. (由 Renaissance BVI 持有之一間特拉華州公司) 之若干租約付款責任或租約擔保與有關負債承擔之任何責任; 及
- (e) 由本公司、鄭家純先生、周大福企業及 RHG 訂立之一項策略性聯盟協議, 該協議規定(其中包括) RHG 擁有最先及最終選擇權管理由本集團或周大福企業所控制之任何酒店, 而本集團及周大福企業不得與 RHG 之酒店管理及/或專營權業務競爭。

於重組完成後, 透過新世界酒店集團之全資附屬公司 Daimant Hotel Investments, N.V.(一間荷屬安的列斯公司)已將 RHG 之股份在美國發售一千零十二萬股之普通股份(「股份」), 作價每股十七美元, 並已尋求 RHG 股份在紐約證券交易所上市(「上市」)。發售RHG股份佔該公司已發行股本約33.6%。上述發售已於一九九五年十月二日完成。現新世界酒店集團擁有 RHG 之已發行股份約54.4%。

在上市之同時, RHG 亦透過 RHG Finance Corporation(一間成立於特拉華州註冊及非 RHG 直接控股之全資附屬公司)發行最多達一億二千萬美元年率為8-7/8%之十年期有擔保票據, 該票據於二零零五年還款。上市所得款項將會用作償還 RHG 之債務(包括欠本集團之約六千五百五十萬美元債項)。

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設置之登記冊所載，各董事及其有關人士於一九九五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 (普通股每股面值港幣1.00元)				
拿督鄭裕彤博士	452,208	-	-	-
利國偉爵士	-	-	2,898,465	695,508 *
沈弼爵士	-	-	-	-
何添博士	1,529,267	-	-	-
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	-
鄭家成先生	-	-	-	-
梁志堅先生	23,253	-	-	-
陳錦靈先生	84,918	-	-	-
周桂昌先生	20,818	-	-	-
協興建築有限公司 (普通股每股面值港幣100.00元)				
冼為堅先生	42,000	-	-	-
陳錦靈先生	15,000	-	-	-
國際屋宇管理有限公司 (普通股每股面值港幣10.00元)				
冼為堅先生	5,400	-	-	-
陳錦靈先生	1,350	-	-	-
新世界酒店(國際)有限公司 (普通股每股面值10.00元)				
梁志堅先生	16,335	-	-	-
陳錦靈先生	16,335	-	-	-
周桂昌先生	16,335	-	-	-

	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
Master Services Ltd. (普通股每股面值0.01美元)				
梁志堅先生	16,335	-	-	-
陳錦雲先生	16,335	-	-	-
周桂昌先生	16,335	-	-	-
富城物業管理有限公司 (普通股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	750	-	-	-
周桂昌先生	750	-	-	-
Young's Engineering Holdings Ltd. (普通股每股面值1.00美元)				
梁志堅先生	37,500	-	-	-
Progreso Investment Ltd. (普通股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	-	-	119,000	-

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一九九五年六月三十日持有本公司股份共六億三千七百五十一萬四千八百七十七股。

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。

主要客戶與供應商

是年內本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的30%。

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

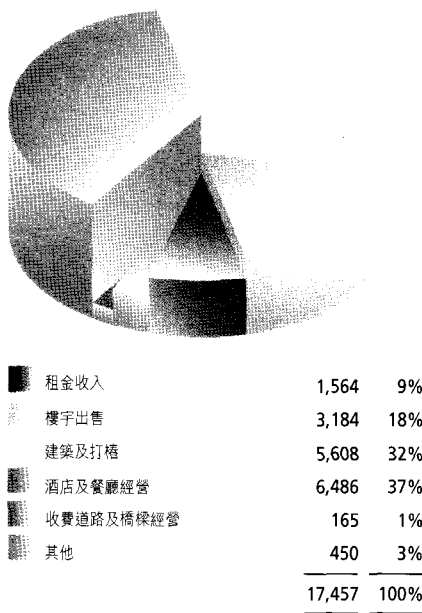
香港，一九九五年十一月八日

業績

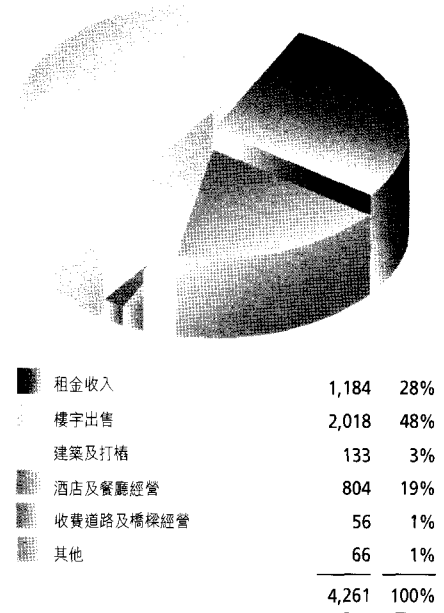
本集團於本年度之營業額為一百七十四億五千七百萬元。除稅前溢利則合共為四十億零一千萬元。

截至一九九五年六月三十日止年度之主要業務表現分析如下：

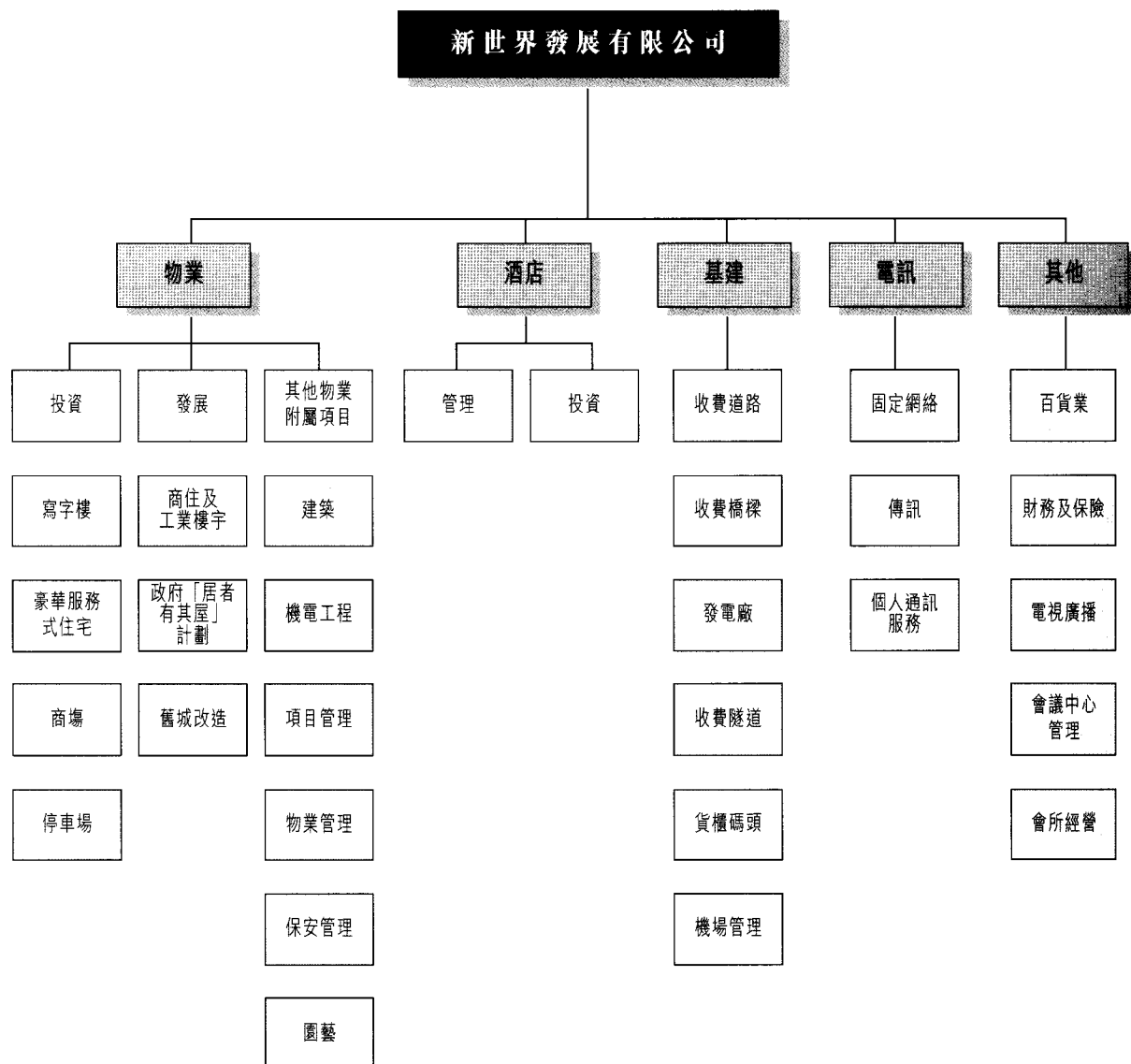
營業額 (百萬港元)



對營業溢利之貢獻 (除利息前) (百萬港元)



營運架構



新世界最初以經營地產業嶄露頭角。過去多年來，新世界一直運用成效卓著之策略，將其核心業務範圍拓展至酒店及基建方面。此圖即重點介紹新世界各項核心業務。在近期之業務重組完成後，國際酒店管理營運及中港兩地之基建投資已分拆為 Renaissance Hotel Group N.V. 及新世界基建有限公司兩間獨立之上市公司。至於房地產方面，本集團若干在中國之項目已組合為專門之業務。其中包括政府「居者有其屋」及「舊城重建」項目。一九九〇年，新世界更進軍日益重要之香港電訊業。本集團預期，此項符合策略之拓展將於九十年代末期成為另一項成績斐然之業務。

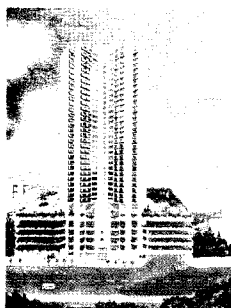
業務回顧

1. 物業發展

1.1 香港

截至本報告書日期止，本集團投資發展計劃中擁有17個地盤，其中屬本集團利益範圍內共可興建約八百萬平方呎之樓面。所有發展工程均照原定計劃進行。

期內所建成之住宅／商業樓宇有如下列：—

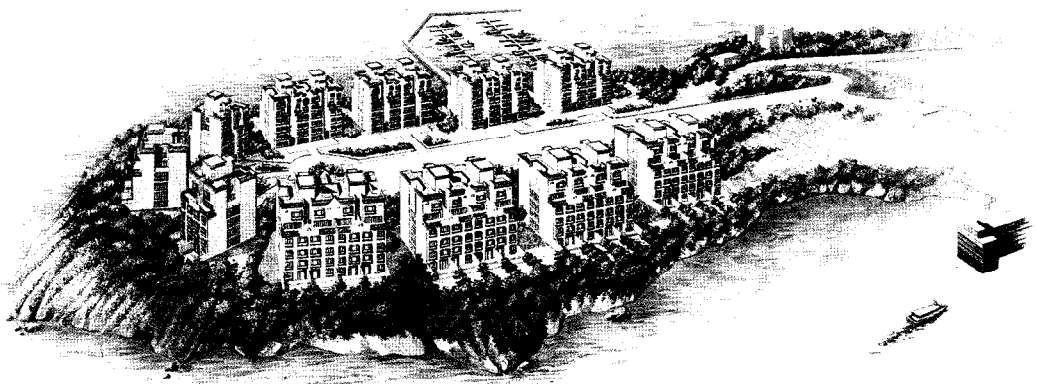


The Blessings Garden enjoys a perfect location in the mid-levels. 殷樺花園座落半山，地點優越。

地盤	物業名稱	所佔樓宇面積 (平方呎)	類別
1. 愉景灣第四期 四A區東	倚濤軒 (低座洋房)	251,945	住宅
2. 灣仔李節街1號	李節花園	102,382	住宅
3. 羅便臣道95號 半山區	殷樺花園 第一期	169,253	住宅
4. 干德道56號 半山區	殷樺花園 第二期	168,202	住宅
5. 中環擺花街46號	—	43,707	商業

集團參與一發展財團，成功投得東涌地鐵站上蓋的第一期發展權；地盤面積920,800平方呎，可興建總面積3,728,000平方呎。物業發展將包括3,700個住宅單位，一幢辦公室大樓、一間酒店和一個購物中心，為機場快線一大嶼山線的東涌站提供非常具吸引力的生活、工作及購物環境。

本港物業市道雖然目前仍未全面復甦，惟期間集團曾陸續推售「李節花園」、「倚濤軒」及「殷樺花園第二期」各新樓盤單位，反應尚如理想。近日物業價位已漸見止跌回穩，且一般亦能符合承擔能力，刺激起用家對個別住宅樓盤預售之需求。地產商更提供誘因，諸如樓價折扣、各類優惠付款辦法、以及銀行以外第二按揭等，吸引用家置業。置業者的視線亦相應轉移至第一市場。現時利率上調的壓力經已淡化，且呈穩定跡象，而中港兩地經濟情況亦預期有好轉，物業市場的基調當會因而逐漸有所改善。住宅樓市可鞏固於現階段的水平。



The Crestmont Villa, which spreads along the scenic landscape of Discovery Bay, offers its occupants picturesque views of the bay and the luxury of serenity. 倚濤軒翠綠環抱，住客除可享受難得的恬靜外，推窗遠眺，愉景灣優美海景亦盡收眼底。

1.2 中國

集團在國內物業發展項目可概括為三大類：(甲)商住物業發展；(乙)政府「居者有其屋」計劃及(丙)舊城改造。

(甲) 商住物業發展

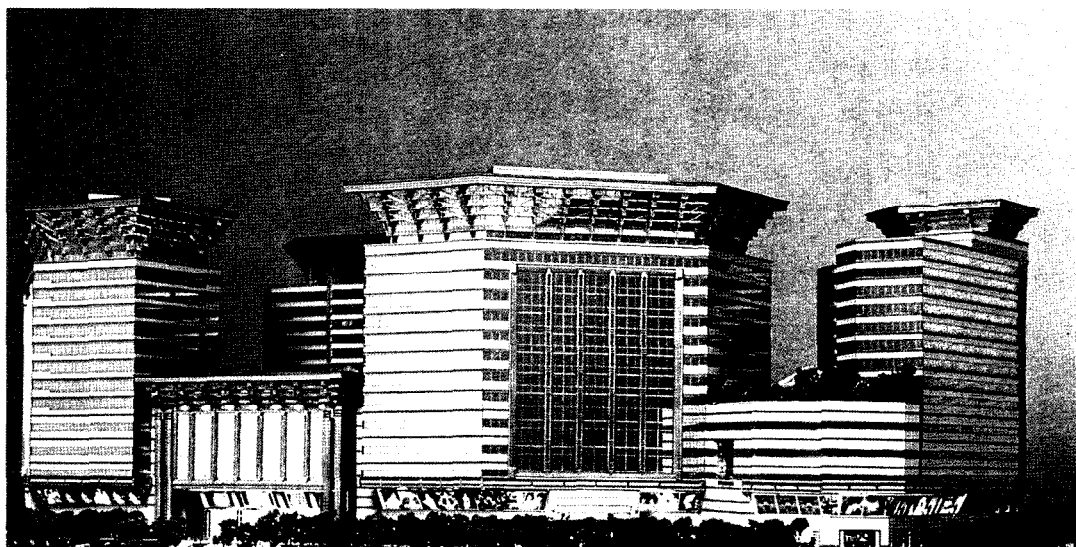
隨着國內經濟的快速增長，企業及個人均能享受繁榮的成果，外商亦紛至沓來，摩肩接踵，絡繹於訪華途中，導致對現代化住宅及商業設施有很大的需求，造成供求不平衡的現象。集團把握時機，遍在中國境內各大城市發展商住物業，其中包括在廣州、北京、上海、以及武漢等地。發展項目約共有30個，廣布於各主要城市及經濟重鎮，項目詳情載於第一零九頁至第一一一頁內。期內已在市場作預售或供租賃用途之物業有如下列：

地點	物業名稱	集團所佔權益(%)	樓宇面積(平方呎)	概況
1. 廣州市 水蔭路	福萊花園	61.4	376,726	住宅 (已售65%)
2. 廣州市 東莞縣	東莞新世界花園 第一及二期	21.3	734,071	住宅 (已售95%)
3. 廣州市 二沙島 14小區	新世界花園別墅 第一期	60.0	79,923	住宅 (推出28個 單位， 已售26個)
4. 武漢市	武漢國際貿易 中心大廈附樓	70.0	219,475	商業 (租出率：95%)



Dongguan New World Garden, a residential development boasting the best of qualities in design and architecture. 東莞新世界花園以高質素之設計及建築而贏得置業人士廣泛歡迎。

集團過往曾以低成本積集了有相當可觀的土地儲備，以供將來進一步的發展。至於一九九五年二月間國內所頒布有關物業增值稅之指引條款，對集團的投資並未構成任何影響。條款的法律效力雖追溯至一九九四年一月一日，惟集團大部份投資項目均已在此日期前妥善締約。各有關



The New World Beijing Centre is primely located in the business centre of the capital city of China. 北京新世界中心位於中國首都之商業中心區，穩佔地理優勢。

項目將會配合市況分期發展。中國物業市場正處於過渡時期，各方面須作鞏固性的調整，故集團理應審時度勢，精確釐訂全盤投資策略，以能把握一切有利時機，爭取良好的回報。

(乙) 政府「居者有其屋」計劃

此一概念，首由新世界集團在國內倡導，直接借助香港的經驗，為大部份長期居住處於窘境的非富裕階層提供較理想的居所。中國政府亟欲為市民改善生活環境素質，故致力於促進此一計劃成功實現。發展中的「居屋」計劃，每項均為受政府補貼的房舍，質素適度，且亦附建有商品房及其他商業設施。土地運用方面，對住宅及商業的百分比分配則因情況而有異別。各項目均被中央及地方政府視為屬優先處理的工作。

此類計劃自一九九三年在武漢市首創以來，經已陸續簽約在瀋陽、天津及惠州等地發展。現亦有計劃進一步推廣至廣州、北京及南京等地。詳情載於第一零九頁內。

另正籌組一項「居屋」基金，由集團及其他機構性投資者各佔權益，以作工程項目融資用途。

(丙) 舊城改造

中國各大城市內的傳統商業中心，經受着時間的考驗後而變得殘破、擠迫、不合時宜、老化病態百出。一些建築物，由於傾圮坍塌，公共設備又不足，環境惡劣不堪，更遑論現代化生活的康樂設施。政府已訂立工作方針，作出承擔，致力於改造此類舊城，且列為首要處理的項目。新世界集團獲得發展權，與地方政府攜手合作，全面重建此等地區，清除破舊，整頓市容，務使舊城面目一新。集團目前已參予以下三項舊城改造的計劃：

- 北京崇文區
- 廣州東山區
- 惠州惠城區

發展項目資料，載於第一一一頁內。

根據有關合作條款，地方政府向發展商以低地價批出大幅地塊，兼且在付款方面提供優惠條件。而新世界集團則在資金及技術方面予以合作。至於提供給合營公司其他的投資誘因，亦包括有特准較高的地積比率，及盡量減低遷徙補償費用。對新世界及有關地方政府來說，此種合作模式可收極佳的效果，互惠互利，相得益彰。政府可以有效地推動發展，使舊城區得以翻新，促進都市現代化。相對而言，集團有機會以低成本爭取得優質土地，備作將來發展用途，導致能在最低風險的前提下，獲取最為可觀的回報。此外，集團在城區改建協調的過程中，透過在整體規劃、設計及建造方面獨特的密切參予及聯繫，亦能發揮一定的影響力及制衡。

一如「居屋」工程計劃，另一項「舊城改造」的基金亦正在籌備考慮中，以備作各項工程融資之用。

2. 租務

集團龐大的收租物業組合，包括有寫字樓／商業樓宇、豪華服務式住宅，大型商場及停車場，比率均衡，分佈於港九，佔據着策略性的地理位置。雖然零售業處於低潮，且在租務市場競爭日益激烈的情況下，集團在租務方面的收益仍有令人滿意的表現，期內之租金收益達十五億六千四百萬元。

集團屬下之主要投資物業，如新世界中心、信德中心及新世界大廈等，期內平均租出率高達96-98%。其他的投資物業亦能維持高租出率。至於銅鑼灣名珠城及荃灣海濱廣場兩物業的租出率，亦頗有改善，目前已接近90%。未來將有新的商場落成，其中包括有附於荃灣中國染廠重建計劃、九龍灣德福花園擴建工程，以及尖沙咀梳士巴利道花園內的物業。

就長遠而言，由於本港經濟正轉向以服務業為主，故對寫字樓，商業舖位及服務式住宅等類物業的需求將持續日見殷切。集團從其所擁有的優質物業中所獲取的租金收益，續能鞏固其本身經常性收益的基礎。



The Pearl City ensures a steady flow of rental income for the Group.

名珠城為集團賺取穩定的租金收入。

3. 香港會議展覽中心

香港會議展覽中心自一九八八年底啟業以來，在新世界集團完善的管理下，即已積極拓展業務，一貫保持良好的業績。由於業務發展成功，現有的場地已不敷應用，故政府已撥款予香港貿易發展局，俾能肩負起



The Hong Kong Convention and Exhibition Centre represents a profound integration of architectural arts and leading-edge technology.
香港會議展覽中心結合了建築藝術與嶄新科技。

香港會議展覽中心的擴建工程。當耗資達四十八億港元的擴建工程在一九九七年中完成後，會展中心設施的總面積將增加一倍。

目前中心的業務計劃涵蓋六十項經常舉行的展覽會，且亦包括多項重要的國際會議，所預訂舉行的日期超越二零零零年。此兩類業務的推廣，將會為擴建中的設施奠定基礎，俾能充份使用。當擴建設施落成後，整個中心將包括有五座展覽廳，樓面面積總達495,000平方呎；兩座分別可容納2,000及4,200人的會議廳；兩間分別可容納337及637人的劇場；以及52間不同大小的會議室，共佔地71,000平方呎。擴建後的中心，當更能發揮其獨特的角色，有利推動其在區域間競爭前列的優勢，尋且亦不斷促進其作為國際間一個主要展覽中心的聲譽。

4. 業務分拆

新世界集團現已完成將其屬下的基建及酒店管理兩類核心業務分拆上市，歸納由新成立的「新世界基建有限公司」(NWIL)及 Renaissance Hotel Group, N.V. (RHG)兩間附屬公司分別營運。此舉除可精簡管理層結構外，亦可使新世界發展及兩間新上市公司的業務藉此可以增強其本身透明度。NWIL及 RHG現可各在其本身的核心業務範疇內精進拓展，使其角色更能清晰地劃分，令投資者有機會評估及投資於與新世界發展其他業務分開的核心業務，由此更可在財政上獲得獨立地位，及擴大資金來源，以利業務拓展。由於兩上市公司的價值能更公平地在新世界發展的資產負債表上反映出來，可以提昇本集團股東的投資價值。

5. 酒店業務

5.1 香港

集團屬下之酒店期內的業績令人鼓舞。麗晶酒店及君悅大酒店，繼續在高級酒店市場中，以優質服務競取得特定的客路，房租及入住率均處於高水平，傲視同儕。集團其他三間酒店，新世界、海港及新世界海景的業務亦有合乎理想的進展，入住率及房租一般均超越業內水平。海港酒店經於一九九五年六月間停業，以便改建為寫字樓。該物業經於本年四月簽妥出售合約。由於越來越多酒店被拆卸及改建，酒店房間的數目會有減低的趨勢，造成供求失衡，導致本港酒店平均入住率及房租會被刺激上升。總體而言，展望香港的酒店業會更趨旺盛，主要是得利於亞太區的富裕經濟環境及區內正在不斷增加的旅遊活動。

5.2 中國

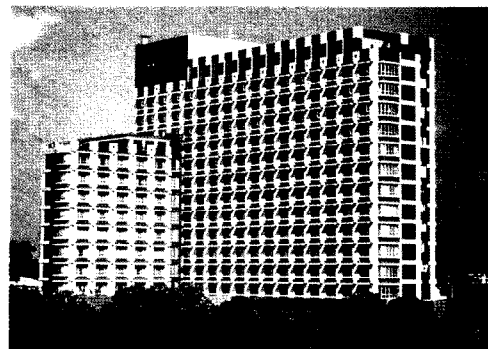
由於中國仍在實施緊縮經濟政策，國內的酒店業亦受到一定程度的影響。集團所經營的酒店，各別房間入住率及房租不盡相同，惟與同業之平均數字相比，仍令人感到滿意，市場佔有率亦屬合乎理想，尤以在北京、廣州及上海所經營的酒店為然。瀋陽新世界酒店在一九九四年九月間啟業，而位於哈爾濱市的新世界北方酒店亦已於一九九五年九月啟業。此外，武漢華美達及青島華美達兩酒店已分別於一九九四年十一月及一九九五年四月啟業。



The Dragon Hotel in Hangzhou harmoniously blends Chinese culture and modern comfort.
杭州黃龍飯店蓄萃中西，以中國傳統文化揉合現代化的享受。

5.3 東南亞

在菲律賓馬尼拉市商業中心的新世界酒店創出理想的業績。該酒店目前在市場佔有率、房租及入住率各方面均有提昇，且被視為最受當地遊客歡迎的高級酒店。在越南胡志明市的新世界酒店於一九九四年十月開幕，現已被譽為當地最佳的酒店，競取得市內所有高收益的生意，亦由於前往該地的訪客絡繹不絕，業務前景極感樂觀。至於在吉隆坡市的新世界酒店及 Renaissance 級酒店，兩酒店預計於一九九六年中啟業。



New World Hotel, Ho Chi Minh City was named the best hotel in Vietnam.
位於胡志明市的新世界酒店被譽為越南最佳酒店。

5.4 Renaissance Hotel Group



基於酒店業持續有實質增長，集團屬下的 Renaissance Hotels International 預期其業務可因此而受惠，至於本年度之酒店業務收益已有改善，實屬成功的一年。現目美國境內酒店業況持續好轉，再加上歐洲大陸的經濟有改善之跡象，該公司預期其將來的經營當能從中獲益，業績會繼續向上提昇。

Renaissance Hotels International 經在一九九五年間重組其業務，成立一間名稱 Renaissance Hotel Group N.V. (RHG) 的新公司，附屬集團之下，專注於酒店管理及特許專營類的業務。透過此項安排，有關的酒店物業轉移給 Hotel Property Investment (BVI) Limited (HPI)。HPI 為新世界酒店（集團）有限公司旗下之全資附屬公司。再者，新世界集團屬下之新世界酒店國際有限公司將併歸入新成立之 RHG。新世界酒店國際有限公司一貫以來肩負統籌在亞洲區內之酒店管理業務。RHG 現歸納了 137 間酒店，分佈全



At Goa Resort, the warmth of every detail ensures each guest a most relaxed getaway.
Goa Resort 為賓客設計的每份細意安排，都讓住客安渡假期，盡情享受。

球五大洲，在各地均佔據了策略性的位置，配合其精進的形象，將能提高其作為全球主要酒店管理集團的地位。酒店業務資料，可參閱第一一三頁。

RHG 於一九九五年九月二十七日將該公司之 10,120,000 股配售並在紐約證券交易所上市，籌集得一億七千二百萬美元。RHG 之上市對集團有利，因為酒店管理業股份之市況理想，可藉此提高集團股東的投資價值。此外，新世界集團屬下之酒店管理業務可以增強其透明度，行政方針更見清晰，提昇其在業內的地位。

截至一九九五年六月時，RHG 再簽妥了合約，為另外 27 間酒店（其中 20 間在興建中）提供管理或特許專營等性質的服務，涉及約 8,700 間客房。在此之前，RHG 的業務建基於 44,700 間客房。預期全球經濟將有強勁的表現，故 RHG 欲把握時機，專注於拓展其本身的業務範疇，俾能競取最佳的收益。



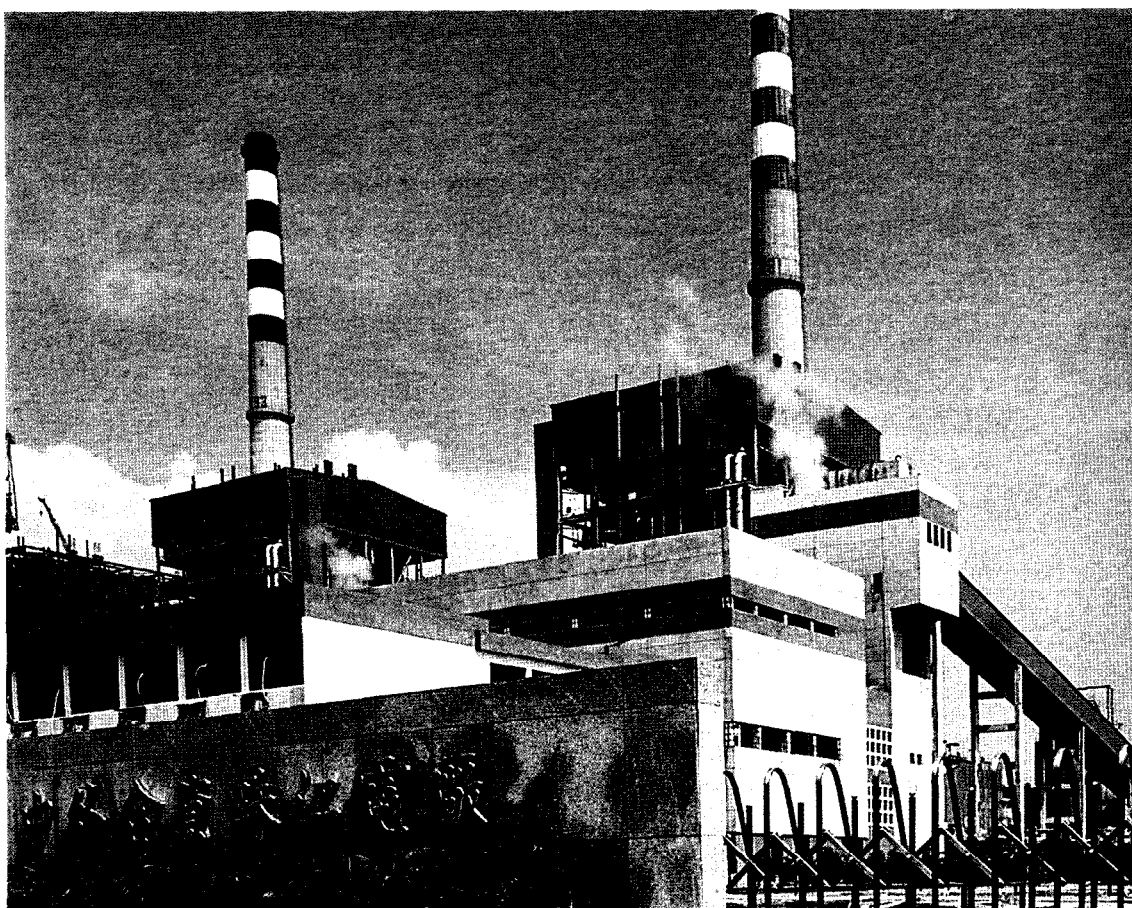
The Emerald Hotel Indiana, committed to leave every traveller a long and lasting impression.
Emerald Hotel Indiana 令每位旅客留下深刻難忘的印象。

6. 基建發展及投資

集團素來致力於基建發展，現經已在中國及香港拓展了規模相當及組合均衡的各類基建項目。業務範疇涵蓋開發、經營及管理收費道路、隧道及橋樑，以及電廠、貨櫃碼頭、貨物裝卸與儲存設施及機場等項目。基建項目的整個組合，從類型、特點，以至地區分佈等多方面來看，內容廣泛，呈現多元性的動態。有關各項基建發展之詳情，可參閱第一一二頁及第一一三頁。

集團對基建投資所採取的發展策略，是集中該等項目於中國及香港兩個高經濟增長之地區。目前所建成及發展中的項目，均處於中國運輸網絡中兩個最重要的環節：珠江三角洲（廣東省及香港）和武漢。珠江三角洲已成為國內經濟發展最迅速的地區，亦是中國聯繫世界各地的南大門，具有發展和樞紐功能。中國中部地區分布着人口密集的城市羣，結連成一發展軸線，擁有超過六億的人口，武漢即處於此軸線的核心，且為貫通國內南北及東西各地其中兩條道路幹線的交通匯點。武漢市是亦是中國工業的重要基地。

中國目前明顯缺乏本集團所專注之基建類別，而政府對該等基建項目之發展有所承擔，並界定為屬最優先處理的事務。該等基建項目為其所處地區提供基本需求，因而受經濟不景之影響較少，且能產生穩定的經常性收益。



The Zhujiang Power Station fuels the sustained growth of the Pearl River Delta.
珠江電廠有助珠江三角洲經濟發展。

隨着中港兩地經濟的一體化整合的發展，兩地自然繼續尋求發展可互相配合之基建項目。就以香港而言，國際間及橫跨中港邊境的貿易活動，正在本地長速擴展，加上城市規劃迅速向外分散發展，對龐大的基建設施明顯有強勁的需求。

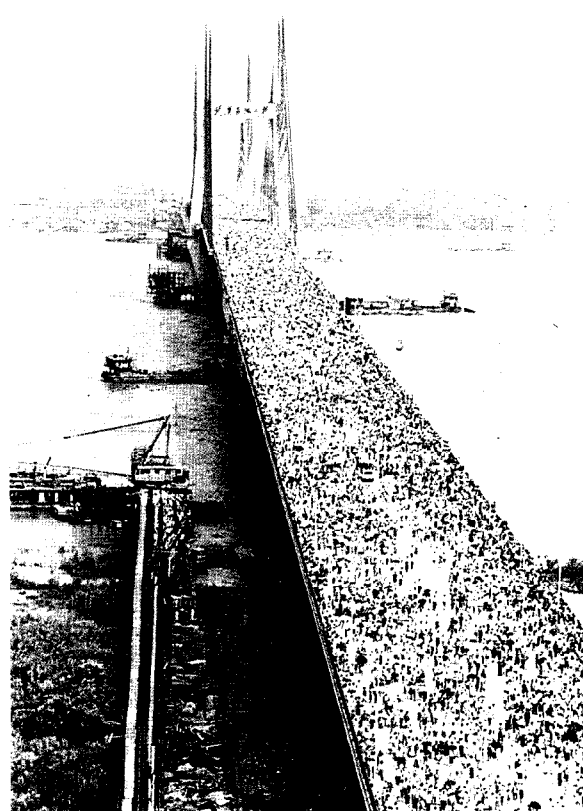
就在中國投資基建而言，在可能之情況下，本集團已對項目之若干重大風險尋求合約上之保障，例如為電廠項目訂立購電及燃料供應合約。對其他項目，則會尋求在期限內必須將本息調回，並墊以貨幣貶值保障；訂立固定價格全面承包合約，且就大多數項目要求遵守本集團指定之股東出資及貸款還款時間表。總體來說，集團在國內的基建投資，投產的項目已利及集團在此方面投資的資金運轉，且帶來盈利，展望當更多的項目開始營運時，收益更感樂觀。

6.1 新世界基建有限公司

集團屬下的各類業務，範疇廣泛，且具多元化特徵。為了提高管理綜協效益，經已製訂重組計劃，將業務有條理地歸納入各自所屬的核心，使其角色更能清晰地劃分。重組的安排個中包括成立一間附屬公司，名稱為「新世界基建有限公司」(NWIL)並在本港上市。該新公司將被賦予特權，全面負責統籌集團在中國及香港所投資及參與的基建項目。NWIL現可開始釐訂策略，確立方針，瞄向建立起其作為一間純基建公司的獨特形象。

NWIL已於一九九五年十月二十七日在本港上市，之前曾透過各方面的安排，使各相關的基建資產得以轉讓給新公司。經估值後，所涉及之基建項目權益總值達七十八億六千萬元，當中新世界集團佔六十五億七千萬元，其餘則歸屬NW China Investment Ltd.（新世界集團持五成權益之愛爾蘭上市公司）及另一獨立第三者。公司重組完成後，隨着亦安排配售及公開發售170,579,000新股，每股作價HK\$12.75，集資二十一億七千萬元。新世界集團現持有67.9% NWIL所發行的股本（截至一九九五年十一月七日止之數字）。

集團經分拆其基建業務後，將透過NWIL的營運，擬繼續在中國及香港物色其他具備可觀回報潛力之基建項目，以備作出投資及參與發展之決定。在物色上述機會時，集團會尋求與本身其他項目性質相近及／或可互相配合之基建項目。由於中國要維持經濟增長，故需要進行大量基建，且更需要資金支持興建此類項目，因此中國將可提供很多發展機會。香港方面，由於政府致力擴大本地基建設施，故香港亦充滿基建項目之投資機



Wuhan Yangtze Bridge No.2 plays a key role in integrating business activities on the two banks of the river.
武漢長江二橋連繫兩岸經濟活動，使之能相輔相成。

整套計劃的目標，志欲率先為全港市民帶來創新、方便及多元化的通訊服務，帶領香港電訊業邁向新里程。此外，新世界電話集團正積極拓展其他電訊業務，包括發展無線通達服務、開拓聞娛通訊服務，以及投資興建中國的通訊基礎設施。

8.1.1 新世界電話

作為一家香港新成立的電話公司，新世界電話致力在港提供基本及增值的固定電訊服務。公司初期的投資總額達二十億港元，用以建設一個高效能、可靠、並能夠支持未來各項「寬頻帶」服務的數碼及光纖綜合網絡。而公司全力開發的「智能網絡」設施，亦將成為日後發展高智能、創新及個人化的本地及國際通訊服務的最佳後盾。

8.1.2 新世界流動電話

本集團於九五年三月已向政府遞交了一份詳盡的「個人通訊服務」(PCS) 牌照申請書。PCS 乃一項先進的數碼流動電話服務新模式。新世界流動電話的經營策略是提供經濟實惠、隨處可達的流動通訊服務予更多的用戶，並志在建立一個擁有超過四百個發射站，覆蓋能力比現時本港任何一個流動電話網絡更優勝的網絡。我們更會配合本集團的固定電話網絡基本設施，為客戶提供一系列的多元化流動通訊增值服務。

8.1.3 新世界傳訊

新世界傳訊仍高踞全港秘書傳訊客戶數量最多的傳訊公司。公司秉承一貫創新服務的精神，正積極開拓多項為客戶度身訂造的傳訊服務，包括：自選顯示資訊、個人化來電處理服務，與及中港漫遊服務。我們並將結合集團內的固定網絡及流動通訊網絡，為客戶提供全面而創新的綜合服務套裝，與及「一站式」的選購及服務便利。



The inception of New World Telephone sets the tone for the Group's active participation in the local telecommunications market.
新世界電話投入市場，為集團致力投資本地電訊業鋪路。

8.2 百貨業

第一間由新世界百貨公司管理的百貨商店經已於一九九四年十二月二日正式在武漢市開幕。由於推廣得宜，且貨品種類組合及式樣均合乎顧客品味，業務自始即有良好的發展，令人鼓舞，至於第二間商店，佔地達96,840平方呎，亦將於一九九五年十一月間在瀋陽啟業。跟隨下來，佔地達172,160平方呎的無錫新世界百貨商店亦計劃在一九九六年間開幕。

消費主義仍繼續在中國盛行，故集團認為應把握發展良機，積極籌備在哈爾濱及北京開設新店，將分別於一九九六年九月及一九九七年三月啟業。集團亦正研究進一步將百貨業務推廣至國內其他各大城市，諸如南京、大連、青島、廣州、成都及重慶等地。



The Shenyang New World Department Store, the Group's second showcase for consumers in China.
集團在中國的第二個百貨銷售點——瀋陽新世界百貨公司。

9. 資金流動性及財政資源

在本年內，本集團之投資活動如下：

	百萬港元
購入固定資產	1,477
中國之投資	1,747
投資發展中物業	1,397
其他投資	509
	5,130

主要現金流量來自下列之活動：

	百萬港元
經營活動	1,023
出售資產所得：	
固定資產	438
中國之投資	185
遠期應收款	381
認股權證認購權獲行使	614
對外遠期借貸	3,108
	5,749

於一九九五年六月三十日，本集團之借貸，（扣除現金後之淨額），為一百八十億五千二百四十多萬港元。於資產負債表上顯示之負債與權益比率為38%，並處於一可接受之水平。本集團約須於一年內償還之借貸為25%，須於二至五年內償還之借貸為61%及於五年後才須償還之借貸為14%。

本公司之一九九五年認股權證於一九九五年五月十二日屆滿，而被行使之認股權證多於99.93%。因此而籌獲資金為六億一千三百八十萬港元，並導致發行四千一百八十萬新股。

Renaissance Hotel Group N.V. 及新世界基建有限公司分別於一九九五年九月及十月上市。本集團可分別獲得一億七千二百萬美元約相等於十三億三千萬港元及二十一億七千四百萬港元之資金。行使本公司之一九九六年認股權證之認購權將可籌獲十一億零三百萬港元額外資金。此等現金流量，經營所得現金與及本集團取得而未使用之信貸額，將有足夠資金供應集團之營運所需及現有之承擔項目。

用遠期借款來配合長線投資項目乃本集團之一貫原則。盡可能的話，本集團會根據本身在其他國家之資產及以該等國家之貨幣而安排借款作為對沖。本集團之融資工具包括銀團貸款，定期貸款，可循環再用貸款及與股本有關連之融資，並會利用利率互掉來與本集團之利率風險對沖。

10. 僱員

集團業務的成功，主要關鍵在於各級員工辦事有效率，盡忠職守及竭誠為集團服務。屬下四萬五千多位員工過往曾在物業、酒店及基建等各核心業務方面取得成就，貢獻良多。集團目前為配合貫徹業務多元化之策略，積極在中港兩經濟高增長之地區發展多項大有可為之基建計劃，並將酒店業務有計劃地擴展至世界各地。由於集團業務不斷擴展，故能為員工提供一個充滿機會的工作環境，而管理方針亦着重於關注員工各方面的需要。

集團對員工之福利事宜關懷備至。除給予員工合理薪酬及福利外，亦為他們充份提供外間及內部培訓課程，俾能配合集團之業務擴展，獲得良好之晉升機會。在任人治事上，集團素來正確評價人才，凡具備適當資歷、才幹及經驗的員工，均有機會一展所長，自我實現，獲致事業上的成就。管理層對各方不同的觀點，亦誠信納諫、開誠佈公，截長補短，取得平衡，務求以最妥善的方法化解一切難題。我們深信透過管理層及眾員工合作無間的關係，定能化眾人之智、廣收企業綜協效益，使集團的業務得更創新猷。

展望

通脹上升、失業人數增加、零售業低迴、地產市場又呈低迷之態，本港一般經濟情況令人關注，惟整體表現仍屬穩健。失業率節節上升，無疑反映出中港兩地消費疲弱的現象。一九九五年內，香港的經濟增長主要源於對外貿易及本地投資兩方面。香港及中國兩地的經濟迅速整合，以及亞太區內的高經濟增長，使本港出口貿易得以繼續蓬勃拓展。至於固定資本投資，則偏向集中於新機場及機場鐵路沿線多項龐大的基建工程，而公營部門在此方面的投資尤見強勁，推動本港的經濟發展，確保香港作為國際主要的金融、商業及通訊中心的地位。另一正面因素是中國的過熱經濟有所改觀，經過降溫後，增長趨向溫和，而高通脹亦已回落，整個經濟系統正逐漸納入穩健增長的軌道。加上目前國內政局穩定，故有理由相信中國的經濟可望在改善的基礎上穩步拓展。全球經濟環境已開始好轉，且美國利率走勢已趨向穩定，故前景較為樂觀。香港與中國兩地經濟發展迅速，且關係一向密切，互補互利、休戚與共，整體的發展使兩地的經濟潛力得以充份發揮，並共享經濟成長的果實。本集團目前正進行將旗下各項業務重組，劃歸為三核心：地產、酒店及基建。通盤的佈局，目標係凝聚實力，達致管理綜協效益，並充份利用國內的投資良機，裏應外合，為集團獲取更佳的經濟收益。

董事總經理

鄭家純

香港，一九九五年十一月八日

香港

發展項目

地點／項目名稱	地盤面積	所佔	總樓面面積	本集團所佔總樓面面積			施工階段
		權益		商業	住宅	工業	
	平方呎	%	平方呎	平方呎	平方呎	平方呎	
愉景灣第四期C區		100*	363,000		363,000		建築上蓋
香港高街7-9號	1,174	100*	14,938		14,938		地基工程
葵涌禾塘咀街41-55號	31,490	50	299,155			149,578	地基工程
觀塘駿業街51號	4,694	100	51,634			51,634	拆樓工程 完工
香港列提頓道44-48號	29,312	100	234,496		234,496		建築上蓋
荃灣中國染廠重建計劃	538,000	100*	2,266,000		2,266,000		建築上蓋
九龍灣德福花園拓展重建計劃	145,072	100*	565,099	565,099			建築上蓋
九龍新蒲崗六合街15-19號	23,788	100	356,820			356,820	地基工程
九龍彌敦道／登打士街	8,550	100*	129,485	129,485			地基工程
中環永勝街重建計劃	75,499	100*	1,118,163	1,118,163			建築上蓋
新界青衣島青衣路35-47號	305,190	100*	1,522,730			1,522,730	地基工程
新界粉嶺聯和墟19區	223,686	12	1,150,141	8,050	129,966		地盤勘探 完工
新界元朗鳳琴街	63,389	7	335,780		23,505		計劃中
九龍大埔道新九龍內地段 4850號餘段	63,334	50	189,974		94,987		地盤平整 工程
上環皇后街重建計劃	73,268	50*	794,472	166,841	230,395		收購進行中
九龍太子道西157號	7,384	50	88,566	44,283			計劃中
九龍太子道西171號	7,536	50	90,485	45,242			計劃中
大嶼山東涌地鐵站上蓋 地盤 1		20	1,828,600	6,460	359,260		計劃中
地盤 2		20	860,300	79,660	92,400		計劃中
地盤 3		20	1,039,616	5,382	202,542		計劃中
總計			13,299,454	2,168,665	4,011,489	2,080,762	

* 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。

現有之主要投資物業

地點／物業名稱	本集團所佔		總面積	本集團所佔總樓面面積			租約到期
	總樓面面積	百分比		商業	住宅	酒店	
	平方呎	%	平方呎	平方呎	平方呎	平方呎	
已落成							
1. 皇后大道中48號 萬年大廈	110,040	100	110,040	110,040	—	—	2843
2. 皇后大道中18號 新世界大廈	640,135	100	640,135	640,135	—	—	2863
3. 新世界中心	2,525,214	100	2,525,214	1,521,847	422,735	580,632	2052
4. 亞洲貨櫃中心	6,150,873	46	2,844,785	2,844,785	—	—	2047
5. 信德中心	1,213,436	45	546,047	174,248	182,708	189,091	2055
6. 香港會議展覽中心	202,126	100	202,126	162,898	39,228	—	2060
7. 香港君悅酒店	524,928	100	524,928	—	—	524,928	2060
8. 香港新世界海景酒店	544,518	100	544,518	—	—	544,518	2060
9. 銅鑼灣百德新街24-30號 百達商場	24,682	100	24,682	24,682	—	—	2868
10. 銅鑼灣珠城大廈地下及1-5樓	53,691	40	21,474	21,474	—	—	2868
11. 荃灣海濱廣場	242,685	100	242,685	242,685	—	—	2047
小計	12,232,328		8,226,634	5,742,794	644,671	1,839,169	
有待竣工							
1. 尖沙咀梳士巴利花園	141,439	100	141,439	141,439	—	—	2052
2. 中國染廠重建計劃	466,400	100*	466,400	466,400	—	—	2047
3. 德福花園拓展計劃	336,183	100*	336,183	336,183	—	—	2047
4. 麥當奴道2號	116,954	100*	116,954	—	116,954	—	2031
5. 循道衛理堂重建	41,300	99*	40,887	40,887	—	—	2084
小計	1,102,276		1,101,863	984,909	116,954	—	
總計	13,334,604		9,328,497	6,727,703	761,625	1,839,169	

* 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。

中國

物業—「居者有其屋」

地點	項目名稱	用途	所佔權益	地盤面積
			%	平方呎
武漢	武漢居者有其屋	住宅	60-100	28,708,000*
惠州	惠州居者有其屋 (第一個地盤)	住宅	60-100	1,507,000
瀋陽	瀋陽居者有其屋	住宅	60-100	17,223,000
天津	天津居者有其屋	住宅	60-100	12,917,000

* 常青花園地盤

物業—發展及投資項目

地點	項目名稱	用途	所佔權益	地盤面積	總樓面面積
			%	平方呎	平方呎
商業及住宅物業項目					
廣東	廣州福萊花園	住宅	60	75,000	377,000
廣東	廣州芳村區	住宅／商業	60	5,199,000	18,299,000
廣東	廣州二沙島新世界花園別墅 及第13區	住宅	60	764,000	420,000
廣東	廣州二輕新世界大廈	商業／寫字樓	50	32,000	420,000
廣東	廣州永裕花園城	住宅	47.5	7,804,000	7,804,000
廣東	廣州新都會花園	住宅／商業	90	441,000	2,121,000
廣東	廣州新世界中心	住宅／ 商業／寫字樓	90	172,000	1,615,000
廣東	廣州天河芳草園	住宅／商業	20	700,000	1,905,000
廣東	東莞新世界廣場 東莞新世界花園	商業 住宅	21.3	915,000	1,184,000
廣東	順德容岐沿江大道	住宅／商業	33	1,001,000	4,478,000
廣東	順德大良商住樓宇	住宅／商業	30	5,963,000	25,844,000

地點	項目名稱	用途	所佔權益	地盤面積	總樓面面積
			%	平方呎	平方呎
廣東	廣州金湖花園第一至第三期	住宅	40	2,885,000	4,521,000
廣東	榮山鄉村俱樂部	康樂設施／住宅	22.3	31,323,000	有待確定
廣東	廣州南湖國家旅遊渡假區	商業／住宅／ 酒店／康樂	50-80	17,545,000	有待確定
上海	上海浦東世界金融大樓	商業	23	86,000	710,000
上海	上海靜安區延安西路	住宅／商業	30	65,000	301,000
上海	上海盧灣區重改	住宅／商業	76.5	366,000	2,024,000
上海	上海盧灣區淮海中路6號地塊	商業／ 寫字樓／酒店	63.7	108,000	1,604,000
上海	上海豫園別墅	住宅／商業	51.2	1,744,000	1,044,000
上海	上海虹橋巴士廠重建	住宅／商業	32.4	560,000	2,196,000
北京	北京新世界中心	住宅／寫字樓／ 商業／酒店	50-55	215,000	2,153,000
北京	北京皇朝山莊	住宅	34.8	1,744,000	710,000
北京	北京麗來花園	住宅	30	13,681,000	6,835,000
北京	北京怡樂花園城	住宅／商業	65	1,970,000	3,843,000
武漢	武漢國際貿易中心大廈附樓	商業	70	22,000	215,000
武漢	武漢飯店重建	酒店／綜合大廈	60	86,000	603,000
武漢	塔子湖改造	康樂設施／住宅	50	2,228,000	不適用
天津	天津福慧花園	住宅／商業	100	431,000	2,024,000
天津	天津世貿中心	商業	100	118,000	818,000
大連	大連新世界廣場	商業／住宅	35	97,000	1,119,000

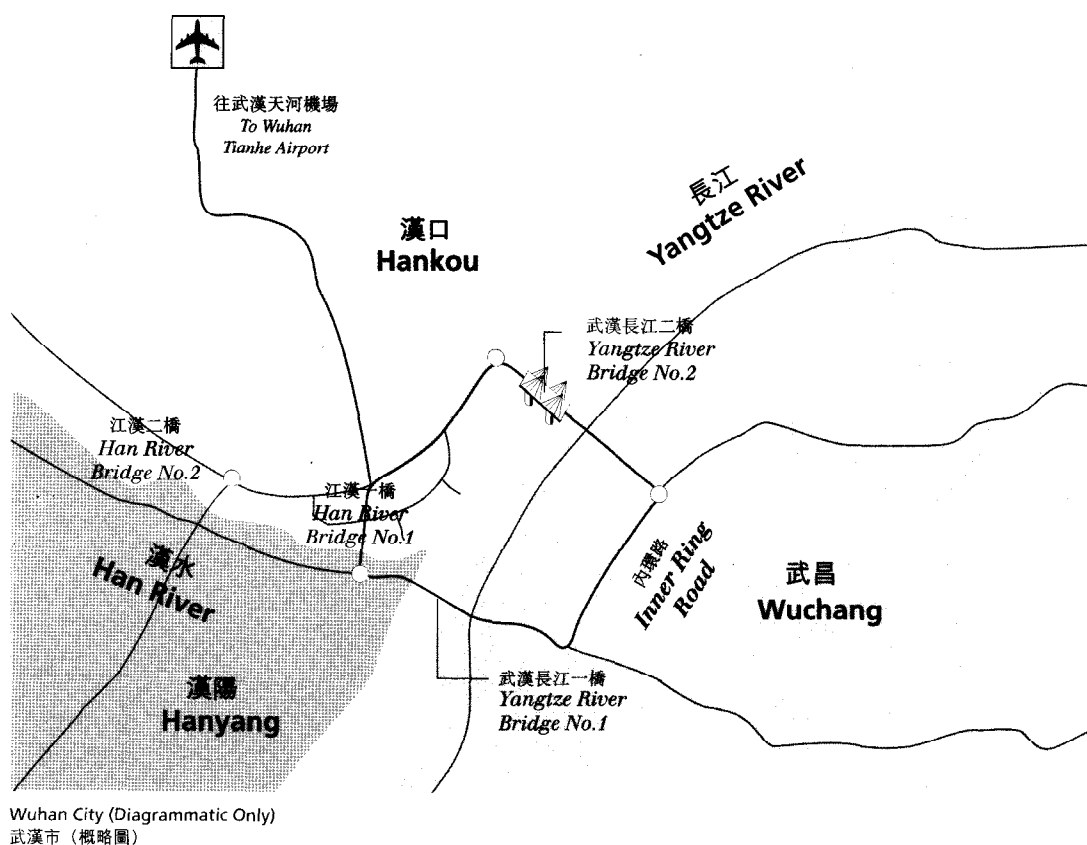
地點	項目名稱	用途	所佔權益	地盤面積	總樓面面積
			%	平方呎	平方呎
大連	大連奔德國際金融中心	酒店／服務式公寓／ 寫字樓／商業	30	172,000	1,830,000
南京	南京華威房地產開發	商業／住宅／ 寫字樓／酒店	60	129,000	1,798,000

舊城改造

地點	項目名稱	所佔權益	地盤面積
		%	平方呎
廣東	廣州東山區	60	有待確定
廣東	惠州惠城區	62.5	721,000
北京	北京崇文區	56	21,528,000

基建發展及投資

項目名稱 (地點)	項目 類別	所佔 權益 %	簡述	實際或預定 營運日期
中國				
I. 道路項目				
廣州市北環 高速公路 (廣東)	22公里 收費高速公路	32.80	• 為西接廣州—佛山高速公路東連廣州— 深圳高速公路之六線雙程收費高速公路	一九九四年一月
深圳惠州高速公路 (惠州段) (廣東)	35公里 收費高速公路	25.50	• 為惠深(鹽田)高速公路惠州段連接 惠州與深圳之四線雙程高速公路	一九九三年六月
廣州珠海東線 高速公路 (廣東)	第一期57公里 (129公里 收費高速公路)	20.00	• 第一期為連接番禺市塘坑至珠海市 外沙之間六線雙程收費高速公路	一九九九年 (第一期)
肇慶324線公路 (高要段) (廣東)	24公里 收費道路	24.00	• 為肇慶市及高要市之間之四線雙程 收費公路	一九九四年二月
肇慶321線公路 (封開段) (廣東)	42公里 收費道路	38.20	• 為廣西/廣東邊界及封開縣之間四線 雙程收費公路	一九九五年三月
肇慶1964線公路 (肇江段) (廣東)	32公里 收費道路	59.50	• 為肇慶市及高明縣之間四線雙程 收費公路	一九九五年十二月
肇慶321線公路 (德慶段) (廣東)	79公里 收費道路	38.20	• 為德慶縣與高要市之間之四線雙程 收費公路	一九九五年十二月
武漢橋樑發展 (武漢)	三座 收費橋樑	48.86	• 連接武昌、漢口及漢陽等地區	一九九五年六月
武漢機場高速公路 (武漢)	18公里收費 高速公路	34.00	• 為連接武漢及新武漢天河機場之四線 雙程收費高速公路	一九九五年四月



Wuhan City (Diagrammatic Only)
武漢市 (概略圖)

項目名稱 (地點)	項目 類別	所佔 權益 %	簡述	實際或預定 營運日期
中國				
II. 電廠項目				
珠江電廠第一期 (廣東)	發電廠	42.50	• 兩台300兆瓦燃煤發電機	一九九四年一月
珠江電廠第二期* (廣東)	發電廠	25.00	• 兩台300兆瓦燃煤發電機	一九九七年
III. 機場				
武漢天河機場	機場	33.30	• 旅客流量每年可達六百萬人次	一九九五年四月
香港				
IV. 貨物裝卸項目				
海陸貨櫃碼頭	經營貨櫃碼頭	14.60	• 位於葵涌貨櫃碼頭3號泊位之約41英畝(16.7公頃)貨櫃碼頭、約305公尺長之船塢及貨櫃碼頭業務。每年可處理1,100,000 TEUs(二十呎標準貨櫃)。	一九七三年
亞洲貨櫃中心	貨物裝卸及儲存	46.20	• 位於葵涌貨櫃碼頭3號泊位，在葵涌地段3號及其延伸地部份之上，可供租賃的樓面面積約六百萬平方呎。	一九八七年二月 (第一期) 一九九四年十一月 (第五期)
V. 道路項目				
大老山隧道	4公里收費隧道	27.50	• 為一條連接九龍東北部及沙田之雙管隧道	一九九一年六月

* 初步項目

RENAISSANCE HOTEL GROUP

下表所列者乃本集團於一九九五年六月三十日在每一地區所管理及擁有專營權，正在施工及已訂立合約之酒店數目：

	已開業 酒店	管理之 酒店	專營 酒店	興建中之 酒店	已訂立合約之 酒店
美洲					
Renaissance	44	42	2	2	0
Ramada	9	4	5	0	0
合計	53	46	7	2	0
歐洲					
Renaissance	18	17	1	2	1
Ramada	31	19	12	3	1
合計	49	36	13	5	2
亞太區					
Renaissance	12	7	5	5	1
新世界	12	12	0	5	2
Ramada	11	6	5	3	2
合計	35	25	10	13	5
合計	137	107	30	20	7

致新世界發展有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

吾等核數師已完成審核第一一五頁至一五四頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計準則編製。

董事及核數師各自之責任

公司條例規定董事需編製能真實兼公正反映事實之賬目。在編製該等能真實兼公正反映事實之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

吾等核數師之責任是根據我們之審核結果，對該等賬目給予獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

吾等核數師已根據香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估算和判斷，和所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並充分披露該等會計政策。

吾等核數師在策劃和進行審核工作時，均已取得所有吾等核數師認為必需之資料及解釋，以便獲得充分憑證，能夠合理地確定該等賬目是否存有重大錯誤。在達致意見時，吾等核數師亦已評審該等賬目所載之資料在整體上是否充分。吾等核數師相信，我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

吾等核數師認為，上述之賬目在各重大方面足以真實兼公正地顯示 貴公司與 貴集團於一九九五年六月三十日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按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，一九九五年十一月八日

綜合損益計算表

	附註	截至六月三十日止年度	
		一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
營業額	2	17,456.7	18,590.6
營業溢利	2 & 3	3,616.3	4,968.0
佔聯營公司及合營企業業績		393.8	343.1
除稅前溢利		4,010.1	5,311.1
稅項	4	(373.9)	(775.6)
除稅後溢利		3,636.2	4,535.5
附屬公司少數股東權益		(225.3)	(239.2)
股東所佔溢利	5	3,410.9	4,296.3
股息	6	(1,772.2)	(1,688.2)
本年度溢利保留	21(e)	1,638.7	2,608.1
保留溢利：			
本公司及附屬公司		1,458.9	2,487.4
聯營公司及合營企業		179.8	120.7
		1,638.7	2,608.1
每股盈利	7		
基本		2.11港元	2.72港元
全攤薄		2.05港元	2.57港元

綜合資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
固定資產	9	39,879.0	39,676.3
聯營公司	11	6,847.7	7,881.6
中國合營企業	12	7,413.8	5,612.2
其他投資	13	1,527.6	1,018.7
特許經營執照協議	14	912.6	937.5
遠期應收款	15	227.1	542.4
流動資產淨值	16	8,234.1	5,987.4
		65,041.9	61,656.1
無形資產	17	835.8	925.4
遞延費用	18	87.8	16.6
資金之運用		65,963.5	62,598.1
資金來源：			
股本	19	1,674.3	1,593.3
儲備	21	45,892.6	46,139.7
股東權益		47,566.9	47,733.0
附屬公司少數股東權益		4,644.9	3,705.5
遠期負債	22	13,739.5	11,144.3
遞延稅項	23	12.2	15.3
運用資金		65,963.5	62,598.1

董事
沈為堅
鄭家純

公司資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
固定資產	9	38.4	46.7
附屬公司	10	12,531.5	10,541.5
聯營公司	11	859.5	798.2
中國合營企業	12	733.7	1,023.2
其他投資	13	93.7	28.0
遠期應收款	15	-	245.6
流動負債淨值	16	(476.5)	(423.3)
資金之運用		<u>13,780.3</u>	<u>12,259.9</u>
資金來源：			
股本	19	1,674.3	1,593.3
儲備	21	12,106.0	10,447.0
股東權益		<u>13,780.3</u>	<u>12,040.3</u>
遠期負債	22	-	219.6
運用資金		<u>13,780.3</u>	<u>12,259.9</u>

董事
沈為堅
鄭家純

綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止年度	
		一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
營業活動現金流入／(流出)淨額	28(a)	<u>1,023.4</u>	<u>(4,104.8)</u>
投資回報及融資費用			
利息收入		421.6	294.3
利息支出		(1,306.9)	(738.6)
股息收入			
聯營公司		147.0	143.7
其他投資		60.9	111.0
股息支出		(887.0)	(1,012.6)
支付少數股東股息		(129.6)	(92.4)
投資回報及融資費用現金流出淨額		<u>(1,694.0)</u>	<u>(1,294.6)</u>
稅項			
香港利得稅支出		(400.4)	(451.9)
海外稅項(支出)／退款		(11.2)	12.8
稅項支出淨額		<u>(411.6)</u>	<u>(439.1)</u>
投資活動			
購入固定資產		(1,476.9)	(797.3)
投資聯營公司減少／(增加)		173.6	(1,063.3)
投資中國合營企業增加		(1,746.6)	(4,400.1)
其他投資增加		(509.4)	(112.6)
遠期應收款減少		381.1	501.5
無形資產及遞延開支增加		(119.0)	(7.7)
增購附屬公司權益		-	0.8
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等值項目)	28(c)	(11.8)	(354.3)
出售資產所得			
固定資產(包括投資物業)		437.6	2,540.9
聯營公司		17.6	33.0
中國合營企業		185.3	835.7
投資活動現金流出淨額		<u>(2,668.5)</u>	<u>(2,823.4)</u>
融資前現金流出淨額		<u>(3,750.7)</u>	<u>(8,661.9)</u>
融資			
認股權證認購權獲行使		613.8	56.4
發行股本費用		(8.3)	(4.6)
遠期負債增加		3,108.5	5,667.9
短期銀行及其他借款增加		1,324.5	495.0
附屬公司少數股東貢獻		66.9	74.3
融資現金流入淨額	28(d)	<u>5,105.4</u>	<u>6,289.0</u>
增加／(減少)現金及現金等值項目		<u>1,354.7</u>	<u>(2,372.9)</u>
於財政年度開始時之現金及現金等值項目		(1,321.3)	1,044.7
外幣兌換率轉換之影響		(3.8)	6.9
於財政年度結束時之現金及現金等值項目	28(e)	<u>29.6</u>	<u>(1,321.3)</u>

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及合營企業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實現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有形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

附屬公司乃本集團長期擁有其有投票權股本超過50%或本集團可控制其董事會組成之公司。

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

聯營公司乃本集團持有長期重大權益及可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司。本集團於聯營公司之投資乃按本集團應佔資產淨值列賬。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) 中國合營企業

(i) 合資經營企業

合資經營企業為中外合營企業，其註冊股本由合營各方按合營合約所定比例注資，而分享溢利時，則按各自之股權比例分派。倘本集團可控制合資經營企業之董事會組成，則本集團於該合資經營企業之投資乃列作為附屬公司處理，或倘本集團可透過董事會代表對其行使重大影響力，則採用與聯營公司相同之基準。

(ii) 合作經營企業

合作經營企業為中外合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之資產淨值並非按合營各方之股權比例分派，而按合營合約所定比例分派。倘本集團不可於合營期屆滿時分佔合作經營企業之資產淨值，於該合作經營企業之投資成本則按合營期攤銷。

1 主要會計原則 (續)

(ii) 合作經營企業 (續)

本集團於合作經營企業之投資乃按成本計算，加收購後按照既定溢利分佔比率計算應佔合營企業未分派損益，減攤銷或永久減值準備(如有)。如本集團可控制合作經營企業之董事會，則該合作經營企業乃當作附屬公司處理。

(iii) 國內合營企業

國內合營企業為合營各方均為於中國成立之公司。國內合營企業之入賬方法與合作經營企業之基準相同。

(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、收費道路及橋樑經營、電訊服務、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，其折舊方法與附註1(i)(iv)所述之折舊方法相同。

(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。而應付租金則以直線法在租約期限內入賬。

(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。於出售某投資物業時，其重估儲備將轉往營業溢利。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) 撥作固定資產之成本

所有關於固定資產之直接或間接成本（包括建築期間有關借貸之利息成本及外幣換算差額）乃撥作資本作為固定資產之成本。

(iv) 折舊

長期租約之土地及在建工程資產並無折舊。

收費道路及收費橋樑之折舊乃採用償債基金方式以年息1.5%至8%複利計算，其折舊總值於七十五年期屆滿或有關合營企業之期限屆滿（如較短）時，將與有關收費道路及收費橋樑之成本相等。

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。可供使用年期概括如下：

於長期租約土地之房產	四十年
中期租約之土地及房產	未屆滿之租期
其他資產	三至十年

I 主要會計原則 (續)

(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、聯營公司及中國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) 長俸及退休計劃

本集團在香港、北美洲及歐洲設有多項界定福利及界定供款之長俸與退休福利計劃。

(i) 界定額供款計劃

集團就界定額供款計劃之供款按支銷計入費用內。

(ii) 界定額福利計劃

年內計入損益賬之退休福利費用乃根據退休計劃之資產值和應計退休福利承擔之精算估值而計算。集團有責任保證該等計劃有足夠之資金以支付應付之福利。每年之供款乃由合資格精算師以預計單位信貸法計算。

(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，除附註1(i)(iii)所述者外，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：

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
(a) 按業務分析		
(i) 營業額		
租金收入	1,665.3	1,461.9
樓宇出售	3,183.8	6,313.8
建築及打樁	6,129.2	5,809.2
酒店及餐廳經營	6,485.9	5,405.4
收費道路及橋樑經營	165.0	—
其他	616.1	566.9
	<u>18,245.3</u>	<u>19,557.2</u>
集團內部之交易		
租金收入	(101.1)	(70.6)
建築及打樁	(520.8)	(761.4)
其他	(166.7)	(134.6)
	<u>17,456.7</u>	<u>18,590.6</u>
(ii) 對營業溢利之貢獻		
租金收入	1,183.5	1,021.3
樓宇出售	2,018.1	3,318.6
建築及打樁	132.7	171.1
酒店及餐廳經營	804.4	666.9
收費道路及橋樑經營	55.8	—
其他	66.2	157.4
	<u>4,260.7</u>	<u>5,335.3</u>
利息支出淨值	<u>(644.4)</u>	<u>(367.3)</u>
	<u>3,616.3</u>	<u>4,968.0</u>
(b) 按地區分析		
(i) 營業額		
香港	14,057.3	15,784.1
北美洲	1,544.1	1,334.4
歐洲	1,875.3	1,472.1
	<u>17,456.7</u>	<u>18,590.6</u>
(ii) 對利息支出前營業溢利之貢獻		
香港	4,191.9	5,348.1
北美洲	94.8	6.5
歐洲	(26.0)	(19.3)
	<u>4,260.7</u>	<u>5,335.3</u>

集團於中國之業務並無對營業額及對利息支出前營業溢利有重大之貢獻，已包括於香港業務內。

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：

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
收入：		
投資物業租金總額	1,477.5	1,329.0
支出	(197.4)	(210.2)
	<u>1,280.1</u>	<u>1,118.8</u>
股息		
上市證券	51.8	19.7
非上市證券	29.1	91.3
出售投資物業盈餘	281.1	1,304.1
出售聯營公司盈餘	10.7	153.3
特許經營執照協議之專利費收入	129.9	134.1
	<u>1,166.4</u>	<u>786.9</u>
支出：		
銀行借款、透支及其他借款利息	1,151.9	643.0
財務租約利息	57.1	38.6
可換股債券之利息	101.5	57.0
附屬公司少數股東借款之利息	16.4	-
零息債券貼現之攤銷	116.2	116.8
利息撥入		
固定資產	(5.9)	-
發展中樓宇	(250.8)	(68.5)
	<u>1,166.4</u>	<u>786.9</u>
核數師酬金	16.9	15.9
折舊		
租賃之固定資產	93.4	83.2
自置固定資產	209.1	260.0
房地產營運租約租金	612.6	497.2
無形資產之攤銷	70.3	70.9
遞延費用之攤銷	65.3	46.5
	<u>65.3</u>	<u>46.5</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：

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
收入：		
投資物業租金總額	1,477.5	1,329.0
支出	(197.4)	(210.2)
	<u>1,280.1</u>	<u>1,118.8</u>
股息		
上市證券	51.8	19.7
非上市證券	29.1	91.3
出售投資物業盈餘	281.1	1,304.1
出售聯營公司盈餘	10.7	153.3
特許經營執照協議之專利費收入	129.9	134.1
	<u>1,166.4</u>	<u>786.9</u>
支出：		
銀行借款、透支及其他借款利息	1,151.9	643.0
財務租約利息	57.1	38.6
可換股債券之利息	101.5	57.0
附屬公司少數股東借款之利息	16.4	-
零息債券貼現之攤銷	116.2	116.8
利息撥入		
固定資產	(5.9)	-
發展中樓宇	(250.8)	(68.5)
	<u>1,166.4</u>	<u>786.9</u>
核數師酬金	16.9	15.9
折舊		
租賃之固定資產	93.4	83.2
自置固定資產	209.1	260.0
房地產營運租約租金	612.6	497.2
無形資產之攤銷	70.3	70.9
遞延費用之攤銷	65.3	46.5
	<u>65.3</u>	<u>46.5</u>

4 稅項

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	300.6	713.1
海外稅項	18.7	4.7
遞延稅項	(3.1)	3.3
	<u>316.2</u>	<u>721.1</u>
聯營公司及合營企業		
香港利得稅	48.2	53.1
海外稅項	9.5	1.4
	<u>573.9</u>	<u>775.6</u>

香港利得稅乃按照是年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（一九九四年：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二十億九千七百四十萬港元（一九九四年：二十一億六千八百萬港元）。

6 股息

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
已派發中期股息，每股二角八仙 （一九九四年：每股二角八仙）	461.7	445.4
擬派發末期股息，每股七角八仙 （一九九四年：每股七角八仙）	1,310.5	1,242.8
	<u>1,772.2</u>	<u>1,688.2</u>

其中下列股息以派發新股代替：

中期股息	256.3	255.1
末期股息	*	561.2

* 有關一九九五年末期股息，已作出全數準備假設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三十四億一千零九十萬港元（一九九四年：四十二億九千六百三十萬港元）除以加權平均已發行股份十六億一千五百一十萬股（一九九四年：十五億七千九百九十萬股）而計算。

全攤薄之每股盈利按經調整後之溢利三十五億七千零二十萬港元（一九九四年：四十四億零六百六十萬港元）除以加權平均已發行及應予發行之股份十七億三千七百八十萬股（一九九四年：十七億一千五百一十萬股）而計算，並假定所有認股權證及可換股債券於年初行使其認股及換股權，同時將認股所得款項已轉為銀行之定期存款收取利息，而可換股債券換股後可減少利息支出。

8 董事及高級管理人員酬金

向董事支付之酬金詳情如下：

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
袍金	1.5	0.6
薪金及其他酬金	11.2	0.2
退休金計劃供款	0.5	—
	<u>13.2</u>	<u>0.8</u>

向董事支付之酬金組別詳情如下：

酬金組別（港元）	一九九五年 人數	一九九四年 人數
0 — 1,000,000	10	11
1,000,001 — 1,500,000	1	—
2,000,001 — 2,500,000	1	—
2,500,001 — 3,000,000	2	—
3,500,001 — 4,000,000	1	—
	<u>15</u>	<u>11</u>

本集團向集團內五位最高酬金人士（包括兩位董事）（一九九四年：無）支付之酬金詳情如下：

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
薪金及其他酬金	15.3	11.1
退休金供款	0.4	0.4
	<u>15.7</u>	<u>11.5</u>

8 董事及高級管理人員酬金(續)

五位個別人士之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	人數	
	一九九五年	一九九四年
2,000,001—2,500,000	—	5
2,500,001—3,000,000	3	—
3,500,001—4,000,000	2	—
	<u>5</u>	<u>5</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	收費道路 及橋樑 百萬港元	其他資產 百萬港元	在建 工程資產 百萬港元	合計 百萬港元
原值或估值							
一九九四年七月一日結存	27,222.0	10,571.1	1,028.5	—	2,077.8	—	40,899.4
兌換差額	—	5.5	—	—	83.4	—	88.9
購入附屬公司	—	—	11.7	268.6	58.5	1,430.7	1,769.5
重新編列	—	—	(36.0)	1,615.7	—	(1,579.7)	—
添置	15.5	11.5	59.1	—	482.1	1,061.9	1,630.1
出售	(349.2)	—	—	—	(205.9)	—	(555.1)
重估(虧損)/盈餘	(2,858.9)	460.3	(20.5)	—	—	—	(2,419.1)
一九九五年六月三十日結存	<u>24,029.4</u>	<u>11,048.4</u>	<u>1,042.8</u>	<u>1,884.3</u>	<u>2,495.9</u>	<u>912.9</u>	<u>41,413.7</u>
累積折舊							
一九九四年七月一日結存	—	—	83.9	—	1,139.2	—	1,223.1
兌換差額	—	—	—	—	51.3	—	51.3
購入附屬公司	—	—	0.6	55.3	14.1	—	70.0
本年度折舊	—	—	34.2	10.4	257.9	—	302.5
因出售撥回	—	—	—	—	(112.2)	—	(112.2)
一九九五年六月三十日結存	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118.7</u>	<u>65.7</u>	<u>1,350.3</u>	<u>—</u>	<u>1,534.7</u>
賬面淨值							
一九九五年六月三十日	<u>24,029.4</u>	<u>11,048.4</u>	<u>924.1</u>	<u>1,818.6</u>	<u>1,145.6</u>	<u>912.9</u>	<u>39,879.0</u>
一九九四年六月三十日	<u>27,222.0</u>	<u>10,571.1</u>	<u>944.6</u>	<u>—</u>	<u>938.6</u>	<u>—</u>	<u>39,676.3</u>

	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			
一九九四年七月一日結存	42.7	4.7	47.4
重估虧損	(8.2)	—	(8.2)
一九九五年六月三十日結存	34.5	4.7	39.2
累積折舊			
一九九四年七月一日結存	—	0.7	0.7
本年度折舊	—	0.1	0.1
一九九五年六月三十日結存	—	0.8	0.8
賬面淨值			
一九九五年六月三十日	34.5	3.9	38.4
一九九四年六月三十日	42.7	4.0	46.7

一九九五年六月三十日地產樓宇之原值或估值如下：

	投資物業	酒店物業		地產樓宇			合計 百萬港元
	香港長期 租約 百萬港元	香港長期 租約 百萬港元	海外永久 業權 百萬港元	香港長期 租約 百萬港元	海外長期 租約 百萬港元	海外中期 租約 百萬港元	
集團賬							
原值	—	—	—	231.8	36.2	774.8	1,042.8
一九九五年 專業估值	24,029.4	10,420.0	628.4	—	—	—	35,077.8
	24,029.4	10,420.0	628.4	231.8	36.2	774.8	36,120.6
公司賬							
原值	—	—	—	4.7	—	—	4.7
一九九五年 專業估值	34.5	—	—	—	—	—	34.5
	34.5	—	—	4.7	—	—	39.2

投資物業及酒店物業由卓德測計師行及 Arthur Andersen LLP 估值師於一九九五年六月三十日以按公開市值作出重估。

9 固定資產(續)

收費道路及橋樑，在建工程資產及其他資產包括廠房、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二億六千五百八十萬港元(一九九四年：二億一千一百四十萬港元)。

10 附屬公司

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
非上市證券		
原值	2,474.4	2,472.0
永久性減值準備	(394.1)	(394.1)
	<u>2,080.3</u>	<u>2,077.9</u>
一九七二年董事會估值	72.0	72.0
	<u>2,152.3</u>	<u>2,149.9</u>
附屬公司欠款減準備	26,609.6	13,543.4
	<u>28,761.9</u>	<u>15,693.3</u>
欠附屬公司款項	(16,230.4)	(5,151.8)
	<u>12,531.5</u>	<u>10,541.5</u>

主要附屬公司之詳細資料刊於賬項附註第三十一項。

11 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
上市證券原值(附註a)	633.2	686.3	-	-
非上市證券原值減準備(附註b)	1,364.8	1,893.9	466.0	462.1
佔購入後未分配之儲備	1,605.6	2,145.4	-	-
集團所佔之淨資產	<u>3,603.6</u>	<u>4,725.6</u>	<u>466.0</u>	<u>462.1</u>
聯營公司欠款				
往來賬減準備	4,334.3	2,976.6	232.9	221.7
後償貸款(附註b)	396.9	473.5	196.9	196.9
	<u>4,731.2</u>	<u>3,450.1</u>	<u>429.8</u>	<u>418.6</u>
欠聯營公司款項	(1,487.1)	(294.1)	(36.3)	(82.5)
	<u>3,244.1</u>	<u>3,156.0</u>	<u>393.5</u>	<u>336.1</u>
	<u>6,847.7</u>	<u>7,881.6</u>	<u>859.5</u>	<u>798.2</u>
上市證券市值	819.6	791.9	-	-

- (a) 上市證券原指集團所佔 NW China Investment Limited 之50%權益。一九九五年十月二十六日前，此公司在愛爾蘭股票交易所上市，重組成功後該股份上市地位已予撤銷（參閱附註27(b)）。
- (b) 非上市證券及後償貸款共六億五千零四十萬港元（一九九四年：七億二千七百二十萬港元）已作為使聯營公司取得可達三十三億七千二百六十萬港元（一九九四年：三十八億九千零一十萬港元）信貸額之部份抵押。該信貸額於結算日已用二十四億四千九百八十萬港元（一九九四年：二十七億五千零六十萬港元）。
- (c) 集團已收及應收聯營公司股息為一億四千七百萬港元（一九九四年：一億四千三百七十萬港元）。
- (d) 主要聯營公司之詳細資料刊於賬項附註第三十二項。

12 中國合營企業

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	744.7	699.9	219.5	219.5
合營企業欠款減準備	559.7	522.3	83.1	20.7
	<u>1,284.4</u>	<u>1,022.2</u>	<u>302.6</u>	<u>240.2</u>
合作合營企業				
原值減準備	2,043.6	1,516.2	279.5	279.5
分佔收購後未分派損益	81.5	-	-	-
	<u>2,125.1</u>	<u>1,516.2</u>	<u>279.5</u>	<u>279.5</u>
合營企業欠款減準備	3,228.2	2,061.5	151.6	105.1
	<u>5,353.3</u>	<u>3,577.7</u>	<u>431.1</u>	<u>384.6</u>
合營企業訂金（附註b）	<u>776.1</u>	<u>1,012.3</u>	-	<u>398.4</u>
	<u>7,413.8</u>	<u>5,612.2</u>	<u>733.7</u>	<u>1,023.2</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六億三千八百八十萬港元（一九九四年：七億六千零五十萬港元）的銀團按揭貸款之部份抵押。
- (b) 此賬項乃合營企業未成立前及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。
- (c) 主要合營企業之詳細資料分別刊於賬項附註第三十三項。

13 其他投資

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
非上市證券原值	264.5	185.6	44.0	44.2
永久性減值準備	(0.1)	(2.2)	-	-
	<u>264.4</u>	<u>183.4</u>	<u>44.0</u>	<u>44.2</u>
上市證券原值				
香港	418.4	253.3	-	-
海外	216.9	173.7	-	-
	<u>635.3</u>	<u>427.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合營企業投資				
原值減準備	314.0	182.9	15.0	15.0
貸款予合營企業	363.9	256.8	34.7	-
貸款自合營企業	(50.0)	(31.4)	-	(31.2)
	<u>627.9</u>	<u>408.3</u>	<u>49.7</u>	<u>(16.2)</u>
	<u>1,527.6</u>	<u>1,018.7</u>	<u>93.7</u>	<u>28.0</u>
上市證券市值	679.2	639.8	-	-

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 遠期應收款

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
應收款	148.5	463.4	-	463.4
應收票據	122.6	149.5	-	-
按揭貸款	270.1	309.4	-	-
	541.2	922.3	-	463.4
下年度應收之金額列入 流動資產 (附註16)	(314.1)	(379.9)	-	(217.8)
	227.1	542.4	-	245.6

16 流動資產／(負債)淨值

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
流動資產				
建築中工程 (附註 a)	(17.4)	(26.6)	-	-
待售樓宇 (附註 b)	16,041.9	14,393.7	874.2	654.7
存貨	235.7	157.1	-	-
下年度應收之遠期應收款 (附註15)	314.1	379.9	-	217.8
其他應收貸款	32.0	39.6	8.1	-
應收賬及預付款	4,614.8	3,620.1	684.2	531.7
現金及銀行存款	1,148.7	1,234.7	17.5	7.2
	22,369.8	19,798.5	1,584.0	1,411.4
流動負債				
應付賬及應付費用	6,202.1	6,255.8	491.0	403.6
出售樓宇預收訂金	-	295.8	-	-
應付票據	14.8	27.8	-	-
銀行借款及透支				
有抵押	24.1	88.2	-	-
無抵押	2,456.0	3,142.0	100.0	114.3
其他無抵押借款	659.8	9.1	35.3	-
下年度須償還之遠期負債 (附註22)	2,612.6	1,802.8	-	-
稅項	855.8	946.8	123.7	74.0
擬派發股息	1,310.5	1,242.8	1,310.5	1,242.8
	14,135.7	13,811.1	2,060.5	1,834.7
	8,234.1	5,987.4	(476.5)	(423.3)

16 流動資產／(負債)淨值(續)

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
(a) 建築中工程				
原值	1,929.8	3,700.7	-	-
預期虧損準備	(16.6)	(3.0)	-	-
已收及應收工程進度款項	(1,930.6)	(3,724.3)	-	-
	<u>(17.4)</u>	<u>(26.6)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(b) 待售樓宇				
發展中樓宇原值	15,330.3	13,705.9	650.4	632.2
已完成樓宇原值減準備	345.6	61.2	223.8	22.5
	<u>15,675.9</u>	<u>13,767.1</u>	<u>874.2</u>	<u>654.7</u>
海外物業原值減準備	366.0	626.6	-	-
	<u>16,041.9</u>	<u>14,393.7</u>	<u>874.2</u>	<u>654.7</u>

17 無形資產

	集團賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
酒店管理及特許經營權協議	926.7	946.9
特許經營權及商標	296.3	297.4
	<u>1,223.0</u>	<u>1,244.3</u>
累積攤銷	(389.2)	(318.9)
	<u>833.8</u>	<u>925.4</u>

18 遞延費用

	集團賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
開辦費用原值減攤銷額：		
酒店	44.4	16.6
電訊服務	43.4	-
	<u>87.8</u>	<u>16.6</u>

19 股本

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
註冊股本：		
每股面值港幣一元股份		
七月一日結存	2,100.0	1,800.0
增加	-	300.0
六月三十日結存	<u>2,100.0</u>	<u>2,100.0</u>
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一元股份		
七月一日結存	1,593.3	1,575.3
行使認股權證	41.8	3.8
以股代息	59.2	14.2
六月三十日結存	<u>1,674.3</u>	<u>1,593.3</u>

20 認股權證

於結算日，本公司已發行之未經行使之一九九六年認股權證，分別賦予持有人在一九九六年四月五日前之任何時間內，以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十一億三百一十五萬四千港元之權利。如所有於資產負債表之日未經行使之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五千六百五十七萬二千股。

18 遞延費用

	集團賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
開辦費用原值減攤銷額：		
酒店	44.4	16.6
電訊服務	43.4	-
	<u>87.8</u>	<u>16.6</u>

19 股本

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
註冊股本：		
每股面值港幣一元股份		
七月一日結存	2,100.0	1,800.0
增加	-	300.0
六月三十日結存	<u>2,100.0</u>	<u>2,100.0</u>
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一元股份		
七月一日結存	1,593.3	1,575.3
行使認股權證	41.8	3.8
以股代息	59.2	14.2
六月三十日結存	<u>1,674.3</u>	<u>1,593.3</u>

20 認股權證

於結算日，本公司已發行之未經行使之一九九六年認股權證，分別賦予持有人在一九九六年四月五日前之任何時間內，以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十一億三百一十五萬四千港元之權利。如所有於資產負債表之日未經行使之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五千六百五十七萬二千股。

21 儲備

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
股本溢價 (附註a)	7,068.5	5,726.5	7,068.5	5,726.5
物業重估儲備 (附註b)	27,562.4	30,527.6	33.0	41.2
資本儲備 (附註c)	-	4.1	-	-
普通儲備 (附註d)	94.4	70.8	-	-
盈餘保留 (附註e)	11,567.3	9,810.7	5,004.5	4,679.3
	<u>45,892.6</u>	<u>46,139.7</u>	<u>12,106.0</u>	<u>10,447.0</u>

截至一九九五年六月三十日公司可供分派儲備為數五十億零四百五十萬港元 (一九九四年：四十六億七千九百三十萬港元)。

(a) 股本溢價				
七月一日結存	5,726.5	5,283.2	5,726.5	5,283.2
行使認股權	572.0	52.6	572.0	52.6
以股代息	778.3	395.3	778.3	395.3
股份發行費用	(8.3)	(4.6)	(8.3)	(4.6)
六月三十日結存	<u>7,068.5</u>	<u>5,726.5</u>	<u>7,068.5</u>	<u>5,726.5</u>
(b) 物業重估儲備				
投資物業及酒店物業				
七月一日結存	30,516.1	22,199.7	41.2	37.1
本年度(虧損)/盈餘	(2,481.7)	9,544.3	(8.2)	4.1
佔聯營公司(虧損)/盈餘	(389.5)	388.1	-	-
出售	(282.5)	(1,416.0)	-	-
六月三十日結存	<u>27,562.4</u>	<u>30,516.1</u>	<u>33.0</u>	<u>41.2</u>
地產樓宇				
七月一日結存	11.5	2.6	-	-
本年度(虧損)/盈餘	(11.5)	8.9	-	-
六月三十日結存	<u>-</u>	<u>11.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>27,562.4</u>	<u>30,527.6</u>	<u>33.0</u>	<u>41.2</u>

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
儲備保留：				
公司及附屬公司				
投資物業及酒店物業	26,710.8	29,475.0	33.0	41.2
地產樓宇	-	10.0	-	-
	<u>26,710.8</u>	<u>29,485.0</u>	<u>33.0</u>	<u>41.2</u>
聯營公司				
投資物業及酒店物業	651.6	1,041.1	-	-
地產樓宇	-	1.5	-	-
	<u>651.6</u>	<u>1,042.6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>27,362.4</u>	<u>30,527.6</u>	<u>33.0</u>	<u>41.2</u>
(c) 資本儲備				
七月一日結存	4.1	20.8	-	-
綜合賬所產生之商譽	(71.6)	(3.1)	-	-
佔聯營公司之商譽	(29.1)	(13.6)	-	-
由盈餘保留轉來	96.6	-	-	-
六月三十日結存	<u>-</u>	<u>4.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
儲備保留：				
公司及其附屬公司	-	(27.8)	-	-
聯營公司	-	31.9	-	-
	<u>-</u>	<u>4.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(d) 普通儲備				
七月一日結存	70.8	70.8	-	-
轉自盈餘保留	23.6	-	-	-
六月三十日結存	<u>94.4</u>	<u>70.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
儲備保留：				
公司及其附屬公司	<u>94.4</u>	<u>70.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
儲備保留：				
公司及附屬公司				
投資物業及酒店物業	26,710.8	29,475.0	33.0	41.2
地產樓宇	-	10.0	-	-
	<u>26,710.8</u>	<u>29,485.0</u>	<u>33.0</u>	<u>41.2</u>
聯營公司				
投資物業及酒店物業	651.6	1,041.1	-	-
地產樓宇	-	1.5	-	-
	<u>651.6</u>	<u>1,042.6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>27,362.4</u>	<u>30,527.6</u>	<u>33.0</u>	<u>41.2</u>
(c) 資本儲備				
七月一日結存	4.1	20.8	-	-
綜合賬所產生之商譽	(71.6)	(3.1)	-	-
佔聯營公司之商譽	(29.1)	(13.6)	-	-
由盈餘保留轉來	96.6	-	-	-
六月三十日結存	<u>-</u>	<u>4.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
儲備保留：				
公司及其附屬公司	-	(27.8)	-	-
聯營公司	-	31.9	-	-
	<u>-</u>	<u>4.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(d) 普通儲備				
七月一日結存	70.8	70.8	-	-
轉自盈餘保留	23.6	-	-	-
六月三十日結存	<u>94.4</u>	<u>70.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
儲備保留：				
公司及其附屬公司	<u>94.4</u>	<u>70.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

21 儲備(續)

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
(c) 盈餘保留				
七月一日結存	9,810.7	7,163.5	4,679.3	4,199.5
本年度溢利保留	1,638.7	2,608.1	325.2	479.8
轉自資本儲備	(96.6)	-	-	-
轉往普通儲備	(25.6)	-	-	-
外幣折算調整	38.1	39.1	-	-
六月三十日結存	<u>11,367.3</u>	<u>9,810.7</u>	<u>5,004.5</u>	<u>4,679.3</u>
保留溢利：				
公司及附屬公司	11,145.1	9,768.3	5,004.5	4,679.3
聯營公司及合營企業	222.2	42.4	-	-
	<u>11,367.3</u>	<u>9,810.7</u>	<u>5,004.5</u>	<u>4,679.3</u>

22 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
銀行借款				
有抵押	8,836.9	5,450.1	-	-
無抵押	1,884.0	1,064.6	-	-
其他借款				
有抵押	447.2	452.7	-	-
無抵押	287.1	190.9	-	-
財務租約債務				
全部須於五年內償還	0.6	2.3	-	-
非全部須於五年內償還	298.7	245.3	-	-
零息債券(附註a)	<u>1,116.5</u>	<u>1,858.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	12,871.0	9,264.2	-	-
可換股債券(附註b)	2,340.0	2,340.0	-	-
債券(附註c)	287.7	254.4	-	-
附屬公司少數股東借款(附註d)	850.2	265.6	-	-
預收租金	3.2	12.3	-	-
遞延收入	-	208.9	-	219.6
土地收回	-	601.7	-	-
	<u>16,352.1</u>	<u>12,947.1</u>	<u>-</u>	<u>219.6</u>
下年度須償還之金額				
列入流動負債(附註16)	(2,612.6)	(1,802.8)	-	-
	<u>13,739.5</u>	<u>11,144.3</u>	<u>-</u>	<u>219.6</u>

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	合計 百萬港元
遠期借款之還款期如下：							
少於一年	1,298.9	48.5	8.5	69.0	71.2	1,116.5	2,612.6
超過一年，但少於二年	2,153.4	1,438.2	376.2	23.8	77.6	—	4,069.2
超過二年，但少於五年	5,367.7	384.3	62.5	155.2	115.2	—	6,084.9
超過五年	16.9	13.0	—	39.1	35.3	—	104.3
	<u>8,836.9</u>	<u>1,884.0</u>	<u>447.2</u>	<u>287.1</u>	<u>299.3</u>	<u>1,116.5</u>	<u>12,871.0</u>

(a) 零息債券

	集團賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
面值		
於一九九六年還款	1,170.0	1,170.0
於一九九五年還款	—	858.0
	<u>1,170.0</u>	<u>2,028.0</u>
未攤銷貼現	(53.5)	(169.7)
	<u>1,116.5</u>	<u>1,858.3</u>

(b) 可換股債券

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，並於盧森堡股票交易所上市。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) 附屬公司少數股東借款

欠附屬公司少數股東之借款包括為數一億二千九百二十萬港元（一九九四：無）乃給予若干中國合營企業之貸款，以支付發展有關基建項目所需。該貸款為無抵押而年息為10%，同時須按有關合營合同指定年期歸還。其餘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	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
七月一日結存	15.3	12.0
轉自損益計算表	(3.1)	3.3
六月三十日結存	12.2	15.3
準備之金額乃：		
加速折舊免稅額	10.7	10.7
其他時差	1.5	4.6
	12.2	15.3

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 公積金及退休金計劃

本集團在香港、北美洲及歐洲設有多項公積金及退休金計劃。

大部份均屬界定額供款計劃，主要在香港設立，本集團約73%僱員有資格參與此等計劃。其餘少數為界定額福利計劃在歐洲及北美洲設立。本集團所有公積金及退休金計劃在損益賬支銷之總金額為七千零十萬港元（一九九四年：五千八百八十萬港元）。

由本集團或僱員向此等界定供款計劃作出之供款乃根據員工薪金之百分比作出，由5%至21%不等，視乎僱員之年資而定。在損益賬支銷之計劃金額為五千零五十萬港元（一九九四年：四千二百一十萬港元），並已扣除沒收之供款六百二十萬港元（一九九四年：四百二十萬港元）。

本集團之界定額福利計劃主要在北美洲設立，主要包括集團在該處經營附屬公司之高級職員。此等計劃並非由第三者所管理而福利金乃由公司資產支持。本年度在損益賬支銷之金額為八百四十萬港元（一九九四年：五百三十萬港元）。根據由Watson Wyatt Worldwide所作之獨立精算估值，於一九九五年六月三十日之累積福利承擔合共一千三百六十萬港元（一九九四年：一千四百五十萬港元）。所採用之估值法為預計單位信貸法，主要之精算假設為折讓率介乎7.25%至7.5%（一九九四年：7.5%），薪酬增幅為5.5%（一九九四年：5.5%），而社會保障增幅為5%（一九九四年：5%）。

26 或然負債

	集團賬		公司賬	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
履行及完成建築工程合約之擔保	661.1	360.0	110.6	58.6
擔保下列公司取得信貸額：				
附屬公司	—	—	18,357.8	11,646.3
聯營公司	764.2	826.8	595.2	644.1
其他投資賬項內之公司	105.8	125.0	5.5	5.5
中國之合營企業	1,546.9	1,391.5	1,531.3	1,375.9
	3,078.0	2,703.3	20,598.4	13,730.4

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。

28 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與營業活動現金流入／(流出)淨額比對表

	截至六月三十日止年度	
	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
營業溢利	3,616.3	4,968.0
折舊	302.5	343.2
出售資產收益		
固定資產(包括投資物業)	(277.2)	(1,350.5)
聯營公司	(10.7)	(153.3)
中國合營企業	(18.2)	(66.9)
遞延收入沖轉	(208.9)	-
其他投資減值準備	0.5	1.0
攤銷		
無形資產	70.3	70.9
遞延費用	65.3	46.5
零息債券貼現	116.2	116.8
特許經營執照協議	24.9	2.8
發行債券費用撇銷	-	58.5
折算(盈餘)／虧損	(1.7)	2.6
存貨(增加)／減少	(59.2)	11.0
建築中工程(增加)／減少	(9.2)	41.5
待售樓宇增加	(1,597.4)	(8,968.9)
應收賬及預付款增加	(823.3)	(783.4)
其他應收貸款減少	7.6	34.9
應付賬及應付費用(減少)／增加	(515.1)	1,917.4
出售樓宇按金收入減少	(295.8)	(594.9)
利息支出淨額及股息收入	436.5	178.0
營業活動現金流入／(流出)淨額	<u>1,023.4</u>	<u>(4,104.8)</u>

(b) 收購附屬公司

一九九五年
百萬港元

收購資產淨值	
固定資產	1,699.5
無形資產	17.5
存貨	19.4
應收賬及預付款	171.4
現金及銀行存款	72.9
應付賬及應付費用	(339.3)
銀行借款及透支	(5.4)
稅項	(1.3)
遠期負債	(241.9)
附屬公司少數股東權益	(913.9)
商譽	71.6
	552.5
集團原先擁有該等附屬公司之權益	(471.2)
現金代價	81.3

本年度收購之附屬公司，對本集團營業活動現金增加二億一千七百萬港元，支付融資費用共七千萬港元，收回稅項共二十萬港元及用于投資活動共十億零九千四百八十萬港元。

(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

一九九五年
百萬港元

現金代價	(81.3)
購入之現金及銀行結存	72.9
購入之銀行借款及透支	(3.4)
	(11.8)

28 綜合現金流量表之附註(續)

(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	附屬公司 少數股東 權益 百萬港元	合計 百萬港元
一九九四年七月一日結存	7,319.8	12,947.1	711.1	3,705.5	24,683.5
融資流入淨額	605.5	3,108.5	1,324.5	66.9	5,105.4
以股代息	817.5	-	-	-	817.5
零息債券之貼現	-	116.2	-	-	116.2
財務租賃合約開始	-	147.3	-	-	147.3
購入附屬公司	-	241.9	-	913.9	1,155.8
遞延收入沖轉	-	(208.9)	-	-	(208.9)
附屬公司少數股東權益所佔 溢利及儲備	-	-	-	77.6	77.6
支付附屬公司少數股東股息	-	-	-	(129.6)	(129.6)
外幣兌換率轉換之影響	-	-	-	10.6	10.6
一九九五年六月三十日結存	8,742.8	16,352.1	2,035.6	4,644.9	31,775.4

(e) 現金及現金等值項目之分析

	一九九五年 百萬港元	一九九四年 百萬港元
現金及銀行存款	1,148.7	1,234.7
銀行借款及透支	(1,104.3)	(2,528.2)
應付票據	(14.8)	(27.8)
	29.6	(1,321.3)

29 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。

30 賬目通過

本賬目經董事會於一九九五年十一月八日通過。

31 主要附屬公司

於一九九五年六月三十日

	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
恒星廣告有限公司	10,000	1	—	100	廣告代理
恒星娛樂有限公司	50,000	1	—	100	演唱會製作
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
富才製作有限公司	50,000	1	—	100	錄像製作
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
CN音樂有限公司	2	1	—	100	音像版權發行
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
恆邦有限公司	225,000	1	100	100	地產發展
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	地產投資
協興建築有限公司	600,000	100	59	59	建築及土木工程
康橋貿易有限公司	50,000	10	—	77	電器貿易

31 主要附屬公司(續)

於一九九五年六月二十日

	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	
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
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
銘銓有限公司	2	1	100	100	控股投資
萬琪有限公司	2	1	100	100	地產發展
Mill Plan Limited	2	1	-	100	地產發展
新世界百貨有限公司	2	1	100	100	百貨管理
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
New World Insurance Services Limited	100,000	1	100	100	保險經紀
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	控股投資
New World Telephone Holdings Limited	200	1	80	80	電訊服務

	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	
New World Tower Company Limited	2	10	-	100	地產投資
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
Prakle Limited	120	1	-	100	演藝有關業務
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
大洋音樂有限公司	1,400	1	-	100	音像版權發行
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
誠願投資有限公司	2	1	-	100	控股投資
佳定工程有限公司	30,000,000	1	-	77	電器工程
能勇有限公司	2	1	-	100	控股投資
荃灣地產有限公司	200	100	-	100	地產投資
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
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
景福工程有限公司	2,000,000	10	-	55	冷氣工程
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					
Guildford Park Enterprises Limited	100	1 加元	-	58	地產發展

31 主要附屬公司(續)

於一九九五年六月三十日

註冊資本／ 已發行股本		所佔權益百分率 (附註)		主要業務	
數目／金額	每股面值	公司	集團		
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	4,960,918美元	—	100	100	地產投資
武漢橋樑建設股份有限公司	502,857,143	3.5人民幣	—	48.9	經營收費橋樑
慶東新肇高速公路					
有限公司	63,120,000人民幣	—	—	59.5	經營收費道路
慶東新德公路					
有限公司	165,867,000人民幣	—	—	38.2	經營收費道路
肇慶新封公路有限公司	94,000,000人民幣	—	—	38.2	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
沈陽鹿鳴春大廈					
有限公司	68,000,000人民幣	—	—	38.3	酒店經營

附註：

(a) 如屬合資合營企業或股份制有限公司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

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		
在美國註冊及經營					
Renaissance Hotels International Inc.	100	0.01美元	-	64	酒店經營
在英屬處女群島註冊					
Master Services Limited	1,000,000	0.01美元	-	33	控股投資
NWD Finance (BVI) Limited	1	1 美元	100	100	財務
New World Development (BVI) Limited	1	1 美元	100	100	財務
New World Hotels (Corporation) Limited	1	1 美元	-	64	控股投資
New World Hotels International Corporation Limited	10,000	1 美元	-	33	酒店管理
The New Era Property Trust.	17加元	-	-	64	酒店經營
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

32 主要聯營公司

於一九九五年六月三十日

	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	46.2	經營貨櫃站
首都地產發展有限公司	1,200,000	1	—	50	地產投資
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
福恆貿易有限公司	100	100	50	50	地產發展
寶協發展有限公司	2	1	—	50	控股投資
勝霸有限公司	2	1	—	50	地產投資
Gloryland Limited	900	1	—	33	地產發展
Newfoundworld Limited	100	10	—	20	地產發展
海祥發展有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
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
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

32 主要聯營公司(續)

於一九九五年六月三十日

	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
在開曼群島註冊					
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

33 主要合營企業

在中國註冊及經營

於一九九五年六月三十日

	註冊資本	所佔權益百分率(附註)		主要業務
	金額	公司	集團	
合資合營企業				
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
合作合營企業				
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	-	22.3	投資高爾夫球場
廣州普城房產發展公司	48,000,000港元	-	61	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	200,000,000人民幣 (第一期)	-	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
廣東廣珠東線高速公路有限公司	580,000,000人民幣	-	20	基建投資
惠州新世界實業開發有限公司	80,000,000人民幣	-	62.5	地產投資
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	-	62.5	地產投資
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



33 主要合營企業(續)

於一九九五年六月三十日

	註冊資本	所佔權益百分率(附註)		主要業務
	金額	公司	集團	
瀋陽新世界康居發展有限公司	96,000,000人民幣	-	60	地產投資
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
國內合營企業				
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	2,400,000人民幣	-	25.5	經營收費道路

附註：

(a) 如屬合資合營企業乃以股本權益百份比計算或

(b) 如屬合作合營企業或國內合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

五年財務概況

	一九九五年 百萬港元	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
綜合資產負債表					
固定資產	59,879.0	59,676.3	31,735.0	28,786.3	25,935.4
聯營公司	6,847.7	7,881.6	4,652.2	4,792.9	4,154.7
中國合營企業	7,413.8	5,612.2	3,189.9	1,100.1	587.5
其他投資	1,527.6	1,018.7	938.0	527.3	49.9
特許經營執照協議	912.6	937.5	943.3	941.0	946.2
遠期應收款	227.1	542.4	1,050.5	488.3	363.6
流動資產	22,569.8	19,798.5	10,287.3	8,349.6	5,703.9
	79,177.6	75,467.2	52,796.2	44,985.5	37,741.2
減：流動負債	14,155.7	13,811.1	8,384.7	7,785.0	6,874.4
	65,041.9	61,656.1	44,411.5	37,200.5	30,866.8
無形資產	833.8	925.4	897.1	961.3	1,032.6
遞延費用	87.8	16.6	57.0	86.0	66.4
	65,963.5	62,598.1	45,365.6	38,247.8	31,965.8
股本	1,674.3	1,593.3	1,575.3	1,538.3	1,396.9
儲備	45,892.6	46,139.7	34,740.6	28,817.8	22,509.2
股東權益	47,566.9	47,733.0	36,315.9	30,356.1	23,906.1
附屬公司少數股東權益	4,644.9	3,705.5	3,037.0	2,641.9	2,838.6
遠期負債	13,759.5	11,144.3	6,000.7	5,243.9	5,213.6
遞延稅項	12.2	15.3	12.0	5.9	7.5
	65,963.5	62,598.1	45,365.6	38,247.8	31,965.8
綜合損益計算表					
營業額	17,456.7	18,590.6	13,320.1	12,459.2	9,677.4
營業溢利	3,616.3	4,968.0	4,141.6	2,858.0	1,627.7
聯營公司合營企業業績	393.8	343.1	204.0	27.6	(38.9)
除稅前溢利	4,010.1	5,311.1	4,345.6	2,885.6	1,588.8
稅項	(373.9)	(775.6)	(593.7)	(352.3)	(262.2)
除稅後溢利	3,636.2	4,535.5	3,751.9	2,533.3	1,326.6
附屬公司少數股東權益	(225.3)	(239.2)	(290.2)	(170.3)	(158.4)
股東所佔溢利	3,410.9	4,296.3	3,461.7	2,363.0	1,168.2
每股股息 — 中期 (仙)	28	28	25	21	16
— 末期 (仙)	78	78	62	47	34
	106	106	87	68	50



Asia Terminals Centre, the world's largest container freight station and cargo distribution centre located at Container Terminal 3 in Kwai Chung, constitutes an essential link in container transportation between Hong Kong and the world. Its activities move closely in step with the thriving economy of Hong Kong.

位於葵涌三號貨櫃碼頭之亞洲貨櫃中心為全球最大型貨櫃貨運站及貨物分發中心，對連繫香港與世界各地的貨櫃運輸，發揮不可或缺之功能。貨櫃中心與時並進的業務，與香港之經濟發展同步緊扣。