



## 賬目附註

二零零零年十二月三十一日

### 一、公司資料

在年度內，本集團之主要業務為物業投資及管理、物業發展、發展顧問及策劃管理、建築及有關之業務、酒店東主及管理，及其他投資(包括金融票據及有價證券之投資及買賣)。

依董事會之意見，最終控股公司為世紀城市國際控股有限公司，其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司上市。

### 二、呈列基準及基本不明朗因素

集團於截至二零零零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔經營業務所得虧損淨額為港幣641,300,000元(一九九九年：港幣1,363,600,000元)。於該日，集團之綜合累積虧損為港幣2,501,900,000元(一九九九年：港幣1,874,700,000元)，而綜合流動負債淨額則為港幣3,588,300,000元(一九九九年：港幣275,000,000元)。

自一九九八年十月，集團出現流動資金短絀問題且已與財務債權人展開商討，執行暫緩償還貸款安排，以准許集團暫時停止償還各自之未償還債務(「暫緩償還貸款安排」)。由於集團之暫緩償還貸款安排已於一九九九年九月三十日到期，為替代有關安排，此後至今一直執行一項非正式暫緩償還貸款安排，以容許本集團完成按揭證券方式貸款及持續執行出售計劃(分別於下文闡述)。

於二零零零年九月，集團成功完成以集團之兩項主要投資物業，即百利保廣場及九龍城廣場作抵押透過按揭證券方式集資之一長期財務重組計劃。該重組安排由按揭貸款港幣1,247,000,000元(「按揭證券貸款」)中所獲取之收益，已用作(i)重組當時隨附於該兩項物業數額共港幣773,600,000元之債務，及(ii)將其餘下款項港幣473,400,000元之大部份用作償還予集團之其他財務債權人之債項。

自按揭證券貸款完成後，集團已與財務債權人進行商議，以新雙邊貸款安排取代現有非正式暫緩償還貸款安排(「雙邊貸款安排」)。該雙邊貸款安排原則上已獲得有關之財務債權人之同意。惟此安排能否完成，很大程度上取決於下述債券重組之進度是否令人滿意。

於二零零零年十二月三十一日，集團發行之140,000,000美元年息三厘半之可換現股有擔保債券於二零零一年二月六日到期(「可換現股債券」)(見賬目附註廿八)及210,000,000美元零息有擔保可換新股債券於二零零二年三月十二日到期(「可換新股債券」)(見賬目附註廿九)(統稱「債券」)。該債券於二零零零年十二月三十一日之未償還本金額及贖回溢價為港幣3,507,500,000元。於二零零零年十月，集團就擬重組債券條款事宜委聘財務及法律顧問，重組條款建議當中包括將債券之到期日延遲至二零零四年二月。自二零零零年十月，集團已與債券之持有人進行多次非正式會議及磋商，冀能就重組債券條款及延遲還款事宜取得彼等之同意。

於二零零一年二月六日，本公司發表一公佈，宣佈可換現股債券於二零零一年二月六日到期及未能支付。可換現股債券在截至當日之未償還本金額、贖回溢價及應付利息為161,500,000美元(港幣1,259,700,000元)。於二零零一年三月十五日，可換新股債券之信託人送呈一通知予集團，因集

團違反監管發行可換新股債券之信託契據內之連帶性違反條文而宣佈可換新股債券即時到期並應償還。集團現正與債券持有人持續進行商討，冀能就一併重組債券條款共同達成協議（「債券重組」）。

集團繼續執行一項有秩序資產出售計劃（「出售計劃」）。於二零零零年十二月，集團完成出售於一全資附屬公司持有之50%權益，而該全資附屬公司則擁有一位於中國之物業發展項目之45.5%實際權益。於二零零一年三月，集團就出售位於香港筲箕灣之商用物業訂立一買賣合約，而交易預定於二零零一年六月完成。集團將繼續執行出售若干其他指定資產之出售計劃。集團之一主要上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）及其附屬公司（統稱「富豪集團」）亦執行類似計劃。繼於一九九九年十二月出售其於美國之大部份酒店權益後（「出售」），於年度內，富豪亦已成功完成遞延出售於美國之酒店業務餘下之權益（即富豪集團之一聯營公司Bostonian Hotel Limited Partnership）。所得資金淨額約13,600,000美元（約港幣106,100,000元）已用作營運資金用途。

儘管富豪集團成功執行出售計劃，仍須履行若干銀行及其他借款協議所訂明之貸款契諾。於結算日，富豪集團未能履行兩項貸款額共港幣4,894,100,000元（「富豪貸款」）之若干貸款契諾（見賬目附註廿七）。根據富豪貸款之條款，並經由富豪法律顧問之法律意見確定，富豪貸款之代理人（「代理人」）於富豪未能履行若干貸款契諾時（當適用之寬限期或送呈任何所需通知期限過期後），可按指定大多數之貸款人（「貸款人」）之指示，送呈通知予富豪，宣佈富豪貸款即時到期並應償還（「宣佈通知」），除非富豪於指定之期間內補救未能履行契諾之有關情況。然而，除非並直至代理人送達宣佈通知，富豪貸款仍可根據原訂到期日償還。迄今，經富豪貸款各自之代理人確認，並無送呈宣佈通知予富豪集團。因此，富豪董事會經考慮下述之預付富豪貸款若干部份後，認為根據富豪貸款協議之原訂到期條款，將富豪貸款繼續列為流動或非流動負債，乃屬恰當。

就出售事宜，富豪集團已於一九九九年十二月作出安排，將於香港之若干酒店物業隨附之負質押，由按予富豪貸款之一借款人各自酒店物業之首次法律按揭取代，並於從出售所得及應收之收益中，預付未償還貸款之若干部份（「該等安排」）。除此之外，富豪集團繼續如期支付富豪貸款之利息及貸款本金額。

連同此等安排，為獲取豁免及/或要取得貸款人之同意，不會根據貸款協議，於富豪未能履行有關之貸款契諾時行使彼等上文所述之權利，富豪已與富豪貸款之貸款人商討修訂貸款契諾之條款，包括（其中包括）放寬貸款契諾中訂明富豪目前須維持之財務比率（「豁免商討」）。至現時為止，富豪集團並無接獲代理人發出書函，顯示富豪集團已成功取得豁免商討。然而，因(i)富豪集團於未能履行貸款契諾後能仍然符合貸款人之持續要求，包括作出該等安排，及(ii)富豪集團如期支付富豪貸款之利息及貸款本金額，故富豪董事會深信能取得貸款人之持續支持。

基於債券重組及雙邊貸款安排將會成功，而出售計劃亦能繼續成功執行，以及富豪貸款之代理人將不會向富豪集團發出宣佈通知，董事會認為在可見未來，集團會有足夠營運資金以應付業務運作所需。因此，董事會認為按持續經營基準編製財務報表，乃屬恰當。



倘持續經營基準並不適合，則須作出調整，包括將集團之資產值按即時變賣收回之價值重新列算，並為任何可能產生之進一步負債作出撥備，亦須將非流動資產及非流動負債分別重新列為流動資產及流動負債。

### 三、主要會計政策摘要

#### (a) 編制之基準

本賬目乃按照香港會計實務準則之一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編制。並採用原值成本慣例(除定期重估本集團之酒店物業、投資物業、若干發展中物業、若干固定資產及股票投資外)，詳釋如下。

#### (b) 綜合賬之基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之賬目，以及集團於聯營公司及合營企業於年度內之業績及於收購日後其未分派儲備內之應佔權益。於年度內購入或出售之附屬公司、聯營公司及合營企業之業績(於適用時)分別由收購生效日期起計算或計算至出售生效日期止。集團公司間之所有重要往來賬目及結存已於綜合賬內予以對銷。

#### (c) 商譽/綜合資本儲備

因綜合附屬公司賬目及收購聯營公司產生之商譽乃指該等公司之收購代價超逾其於收購日淨資產之公平價值之差額，並於收購之年度於儲備內對銷。

綜合資本儲備乃指購入附屬公司或聯營公司時，其於收購日淨資產之公平價值超逾該等附屬公司或聯營公司之收購代價之差額。

於出售附屬公司或聯營公司之權益時，早前於儲備內註銷或納入儲備內之商譽或資本儲備之應佔部份，於計算出售投資之盈利或虧損時，已被變現及計入賬目內。

#### (d) 附屬公司

附屬公司乃為本公司於該附屬公司直接或間接控制多於半數投票權或已發行股本或控制其董事會之組成。

於附屬公司之投資乃按成本值列入本公司之資產負債表內，惟董事會認為永久性降價之情況存在時，則此等投資將撇減至由董事會評定之價值。

於出售附屬公司之權益時，所產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，列入損益賬內。

如集團於附屬公司所佔之股本權益，由於該附屬公司發行新股份而導致其權益被攤薄(「當作出售」)時，因當作出售而產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，將於集團之保留盈利內處理，而相等於集團於附屬公司應佔之不可分派儲備之增額，撥入資本儲備內。

**(e) 合資公司**

合資公司為一由本集團和其他方透過合約安排，共同承擔及控制之經濟活動，而該經濟活動並不受任何參與單方面控制。

合資公司之安排乃指成立一個別實體，而本集團和其他方均於其中擁有權益之共同控權合資公司。

本集團應佔共同控權合資公司的收購後業績及儲備分別載於綜合損益賬及綜合儲備內。本集團在共同控權合資公司的權益乃按根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值，於減去董事視為必需之任何減值準備(臨時性質者除外)後，列值於綜合資產負債表。

**(f) 聯營公司**

聯營公司乃指附屬公司/合夥人公司或合資公司以外而本集團長期持有其一般不少於大約20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之公司或合夥人公司。

本集團應佔聯營公司的收購後業績及儲備的份額分別載於綜合損益賬及綜合儲備內。本集團在聯營公司的權益乃按根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值，於減去董事視為必需的任何減值準備(臨時性質者除外)後，列值於綜合資產負債表。

**(g) 投資物業**

投資物業為對有關建築工程及興建已完工及擬因其投資潛力作長期持有的土地及建築物的權益，任何租金收入乃按公平準則議定。該等物業並無計算折舊，惟租約的未屆滿年期為二十年或以下者則按租約的餘下年期按賬面值計算折舊，並按以每個財政年度的年底進行的每年專業估值為基準的公開市值入賬。投資物業價值的變動乃撥作投資物業重估儲備的變動處理。倘本儲備的總額不足以抵銷虧損(按組合計)，則多出之虧損會在損益賬中扣除。日後任何重估盈餘會計入損益賬，惟以先前扣除的虧損為限。

於出售投資物業時，其於出售前按過往之評估值已變現之投資物業重估儲備之有關部份，將撥回計入損益賬內。

若資產由投資物業重新分類為有租期物業，該資產乃按於重新分類當日之賬面值記賬，而該資產應佔之重估儲備將撥入有租期物業重估儲備內。該等資產之折舊乃按其賬面值計算，部份之折舊於重估盈餘應佔之數額，將由有租期物業重估盈餘撥入保留盈利內。於出售或廢棄該等資產時，將重估盈餘並未於保留盈利內處理之數額，直接撥入保留盈利內。

**(h) 酒店物業**

酒店物業乃指整體運用於酒店經營之土地與建築物以及其有關固定設備之權益，並按根據其現時用途所作之專業評估所得之公開市值記賬。酒店物業價值之變動乃於酒店物業重估儲備內處理，若此儲備已耗盡，則減值超逾該儲備之差額於產生時列入損益賬內。





本集團之政策乃保持酒店物業之狀況，以使其餘值不會因隨時間過去而降低而任何折舊之因素均無重大影響。有關保養及維修支出乃於其產生年度計入損益賬內。惟重大之裝修費用則計入資產成本值。故董事會認為無需就酒店物業作折舊之準備。惟酒店傢俬及裝修則按下列(p)項所列之折舊率作出折舊準備。

於出售酒店物業時，其於出前按過往之評估值已變現之酒店物業重估儲備內之有關部份，將撥入損益賬內。

**(i) 發展中物業**

擬供銷售之發展中物業乃按成本值及按個別物業市值釐定之可變現淨值之較低者記賬，擬作用於酒店營運之發展中物業則按根據其完成時之用途，及專業評估所得之公開市值記賬。其他發展中物業乃按成本值記賬，惟董事會認為永久性降值之情況存在之時，則此等物業將撇減至由董事會評訂之價值。而成本值包括有關發展項目所有應佔成本，其中包括任何有關之財務費用支出。

如發展中物業已作預售，其應予確認之盈利乃以預期所得之盈利按建築期內之工程進度分段納入賬目內，而納入賬目內之數額按截至有關結算日期止應已支付之建築成本在估計總建築成本內所佔之比例計算，惟將以已收訂金之數額為限，並須就或然項目作出適當之準備。

若擬供出售之發展中物業其有關入伙紙預計將於結算日後之一年內獲發出，則將列為流動資產項目。

從預售尚未完成之發展物業而已收取之訂金，超逾其應予確認之盈利之數額則列入流動負債項目內。

發展中之酒店物業之價值變動乃於物業重估儲備內處理。若此儲備已耗盡，則降值超逾重估儲備之差額於產生時列入損益賬內。

**(j) 待發展物業**

待發展物業乃按成本值扣除(如有)永久性降值準備後記賬。而成本值包括有關收購及持有該物業所有應佔之成本，其中亦包括任何有關之融資費用支出。

**(k) 計入成本賬內之貸款支出**

用作發展及興建發展中物業之貸款利息將計入成本賬內，並已包括在此等資產之賬面值內。計入成本賬之利息乃按外債息率之加權平均數或(於適用者)按個別發展物業有關之貸款之利息計算。

**(l) 遞延支出**

遞延支出乃指因長期融資而須支付之費用，並以直線法於有關借貸年期內攤銷。

**(m) 待售物業**

待售物業(包括已完成之物業及擬供出售之發展中物業)被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有有關該物業應佔之發展費用、有關之借貸成本及其它直接成本。可變現淨值則按於當時之市值而釐定。

**(n) 長期投資**

長期投資為對擬作長期持有的有牌價及無牌價股本證券的非買賣投資。

有牌價證券乃按其公平價值記賬，公平價值乃以結算日個別投資項目所報的市價為基準。無牌價證券乃按個別證券的估計公平價值列賬。此等價值乃由董事會計入(其中包括)最近期買賣證券的價格及/或最近期之財務賬目及數據的比較後釐定。

因證券的公平價值有所變動而產生的盈餘及虧損乃撥作長期投資重估儲備的變動處理，直至證券售出、被領取或以其他方式處置為止，或直至證券被斷定為將減損為止，屆時於長期投資重估儲備確認的證券累積盈虧以及任何其他減損的金額乃在減損產生的期間在損益賬中扣除。倘引致減損的情況及事宜不再存在，亦有具說服力的證據顯示新情況及事宜將於可見的將來持續，則先前扣除的減損金額及公平價值任何增值則會計入損益賬，惟以先前扣除的金額為限。

**(o) 短期投資**

短期投資為持作買賣用途的股本證券的投資，並按其公平價值記賬，公平價值乃以結算日個別投資項目所報的市價為基準。因證券的公平價值有所變動而產生的盈虧乃在產生期間計入損益賬或在損益賬中扣除。

**(p) 固定資產及折舊**

固定資產(投資物業及酒店物業及在施工建築工程外)乃按其成本值扣去累積折舊後記賬。資產之成本值包括其收購代價，以及將該資產帶動至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而固定資產運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般將於其產生期間內計入損益賬內。倘若可明顯地證明因該等支出可導致該資產之未來經濟利益有所增長，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內。如於上文(g)項所述，在投資物業重新分類為有租期物業時，該資產於重新分類時之成本值為於重新分類當日該資產之賬面值。

從固定資產之出售或廢棄(投資物業及酒店物業除外)所得之盈利或虧損將以有關資產出售所得與賬面值之差額計入損益賬內。



固定資產(投資物業及酒店物業除外)之折舊乃按個別資產之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值。其主要之折舊年率如下：

有租期之土地	按剩餘租賃年期
永久保有及有租期物業	按40年或剩餘租賃年期之較短者 攤銷建築物之成本值或估值
有租期物業之裝修	按剩餘租賃年期
傢俬、裝修及設備	10%至25%，或重置基準
地盤設備	20%
汽車	25%

於年度內，若干電腦設備之預計可使用年期已更改。此更改之目的在於更能準確地反映該等資產所預期之經濟效益。此會計估值之變更引致集團計入於截至二零零零年十二月三十一日止年度之損益賬內之折舊增額港幣4,800,000元。

**(q) 在施工建築工程**

在施工建築工程乃指在建築或翻新工程中之固定資產，並按成本值記賬。成本值包括有關之建築或翻新工程之成本與及在建築期間內有關貸款金額所付之利息。當在施工建築工程已完成並可作商業用途時，會重新納入固定資產之適當類別中。

在施工建築工程並未有作折舊之準備，直至有關資產已完成及開始使用時，方作折舊準備。

**(r) 存貨**

存貨經扣除就過時或滯銷之項目作適當準備後，按成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入、轉換及其他令致存貨能達到目前位置及狀況之成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之額外成本計算。

**(s) 建築工程合約**

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接人工及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃按根據每份合約之有關建築師核實之工程進度之百分率確認。

當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。

當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該差額將作合約客戶欠款處理。

當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該差額將作欠合約客戶款項處理。

**(t) 贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價**

可換現股債券及可換新股債券之溢價乃為於該等債券期滿日，集團須予支付之贖回價超逾其個別債券本金額之數額。為贖回溢價作出準備，乃為於損益賬內按個別債券之年期以固定比率攤付贖回溢價。在債券期滿日前轉換該等債券時，已作準備之有關溢價將計入作為轉換為該等股份之部份代價。

**(u) 收入確認**

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (ii) 出售已完成物業及整項未完成發展項目之收入，乃於受法律約束之無條件銷售合約簽訂時確認；
- (iii) 預售發展中物業之收入，乃於建築工程已進行至其最終盈利能合理地釐定之階段及按如上述(i)項之基準確認；
- (iv) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (v) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百份率(進一步之說明見上述(s)項)確認；
- (vi) 酒店及其他服務收入，乃於提供服務之期間內確認；
- (vii) 利息收入，乃按本金結餘及適用之實際息率，按時間比例確認；
- (viii) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；及
- (ix) 出售短期及長期有牌價股份投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認。

**(v) 外幣**

本公司及其在香港經營之附屬公司之財政記錄及賬目均以港幣為單位。

以外幣記賬之現金資產及負債均按結算日之滙兌率伸算。而於年度內以外幣結算之交易則按其交易日之滙率記賬。因外幣滙兌所引起之盈虧撥入損益賬處理。

綜合賬目內，以外幣記賬之海外附屬公司及聯營公司賬目乃按結算日之滙兌率伸算。所有因綜合賬而產生之滙兌淨差則撥入滙兌平衡儲備處理。





**(w) 遞延稅項**

遞延稅項準備乃以負債法就所有重大時間差距於可預見將來可能引起之負債計算。除非其可變現值可毫無疑問地獲得確定，遞延稅務資產將不會被確認。

**(x) 營業租賃**

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於租賃人之租賃均列為營業租賃。該等營業租賃之租金乃按租約年期以直線法計入損益賬內。

**(y) 資產負債表以外之金融工具**

本集團進行股份掉期交易及認沽/認購期權交易，乃為其投資及/或融資活動之一部分，並按下列方式入賬：

- (i) 掉期交易產生之結算淨額乃於產生時確認入賬，並在損益賬中處理；及
- (ii) 發出期權所支付/收取之淨溢價在損益賬中處理，並在發出期權之相關證券之市價低於期權協議內之協定價格時，就該差額作撥備。

**(z) 僱員退休計劃**

本集團遵從強制性公積金計劃條例推行界定供款強制公積金退休計劃（「強積金計劃」）予合資格參予之僱員。強積金計劃由二零零零年十二月一日生效。供款乃按參予計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時計入損益賬內。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款（不包括僱主自願性供款）於供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則退還本集團。

在強積金計劃生效前，本集團為僱員提供一界定供款退休公積金計劃予合資格參予之僱員。此計劃之運作與強積金計劃類似，但若僱員於可悉數享有本集團為其作出之僱主供款前退出該計劃，收回之僱主供款則用以減少本集團應付之持續供款。

本集團於中國內地之若干附屬公司就政府退休福利計劃所作之供款，乃於應付時計入損益賬內。

**(aa) 關連人士**

倘一方能直接或間接地控制另一方，或對另一方之財務及營運決策上，具有重大影響力之人士，雙方則屬有關連人士。而該等同受相同人士控制或重大影響之人士，亦屬有關連人士。關連人士可為個人或公司實體。

**(ab) 現金等值項目**

現金等值項目乃指可隨時轉換為可知現金數額及於購入起計於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除由墊款日期起計須於三個月內償還之銀行墊款。

#### 四、營業額及收入

營業額乃指租金收入、建築工程合約收入(如屬長期建築工程合約，收入則予以調整以反映已完成工程之階段所得而未經確認之部份)、出售物業收益(如屬預售物業所得，則為按工程進度分階段確認而予以調整後之從未被確認及計入賬目內之收益)、物業管理費收入、物業發展顧問及策劃管理費收入、機電工程服務收入、酒店收入、旅遊服務收入及佣金、花圃及花店收入、飲食業務收入、婚紗服務收入、卡拉OK會所收入、啤酒廠業務銷售之收入及出售短期投資收益，並經將集團公司間之所有重大往來賬項作對銷後之總和。

從以下業務所得收入已包括在營業額內：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
租金收入：		
投資物業	208.3	268.8
酒店物業	27.9	26.7
建築及與建築業務有關之收入	433.4	252.3
出售物業所得收益	46.1	1,041.8
物業管理費	21.5	19.7
物業發展顧問及策劃管理費	0.1	6.0
酒店經營及管理服務	972.3	2,939.6
其他業務，包括旅遊服務、花圃及花店、 飲食業務、婚紗店、卡拉OK會所及啤酒業務	54.9	92.1
出售短期投資所得收益	15.5	17.3
營業額	<u>1,780.0</u>	<u>4,664.3</u>



## 五、其他收入/其他經營業務支出淨額

其他收入/其他經營業務支出包括下列賬項：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
其他收入：		
取消一租賃協議所得賠償	—	22.8
其他經營業務支出淨額：		
就應收墊款及利息所作之撇除及撥備	(13.1)	(57.5)
就長期投資減值所作之撥備	—	(42.7)
就物業所作之虧損撥備	(106.0)	(406.7)
就上年度有關出售海外附屬公司/合夥人公司 所作之稅項彌償保證之撥備	(24.2)	—
撥回就提供擔保所作之撥備	29.9	—
撥回就應收墊款及利息所作之撥備	9.6	—
撥回就已付訂金所作之虧損撥備	10.0	—

## 六、經營業務盈利/(虧損)

集團之經營業務盈利/(虧損)已扣除：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
出售已完成物業之成本	40.7	1,426.5
出售存貨及提供其他服務之成本	599.7	1,530.5
僱員成本(不包括附註八(a)之董事酬金)：		
工資及薪金*	428.1	1,230.2
僱員退休計劃供款	18.7	19.9
減：收回未被領取之供款	(7.8)	(7.5)
退休計劃供款淨額	10.9	12.4
	<b>439.0</b>	1,242.6
減：納入物業發展項目及建築工程 合約成本內之僱員成本：		
工資及薪金	(50.1)	(22.5)
僱員退休計劃供款	(0.6)	(1.4)
	<b>388.3</b>	1,218.7
核數師酬金：		
本年準備數額	4.9	9.2
往年準備不足之數額	0.2	—
	<b>5.1</b>	9.2
出售有牌價投資之虧損 (經計入從重估儲備撥入之 盈餘港幣8,700,000元)	—	5.0

\* 其中為數港幣332,600,000元(一九九九年：港幣1,121,400,000元)已包括於分類為出售存貨及提供服務之成本內。





## 集團

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
折舊	58.2	153.4
減：納入物業發展項目及 建築工程合約成本內之折舊	(1.7)	(1.6)
	<u>56.5</u>	<u>151.8</u>
出售固定資產之虧損	3.3	12.9
短期投資之降價	5.7	—
營業租賃之租金：		
土地及建築物	0.8	35.4
其他設備	1.1	10.1
租賃權益之攤銷	—	1.2
管理合約之攤銷	—	0.4
並已計入：		
租金總收入	236.2	295.5
減：支出	(57.5)	(78.9)
租金收入淨額	<u>178.7</u>	<u>216.6</u>
利息收入：		
聯營公司	11.8	4.7
銀行結餘	33.6	46.5
其他貸款及應收款項	35.4	27.4
	<u>80.8</u>	<u>78.6</u>
出售有牌價投資之收益 (經計入從重估儲備撥入之 虧損港幣900,000元)	2.7	—
股息收入：		
有牌價投資	0.8	—
無牌價投資	1.3	1.0
	<u>1.3</u>	<u>1.0</u>

## 七、財務成本

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行貸款及透支	506.2	621.1
須於五年內全數償還之其他貸款、應付票據 及可換現股債券	103.2	298.5
無須於五年內全部償還之應付票據	—	36.9
	609.4	956.5
贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價撥備	213.1	198.4
	822.5	1,154.9
已納入物業發展項目及建築工程 合約成本內之利息支出	(34.8)	(111.8)
	787.7	1,043.1
遞延支出之攤銷	23.4	89.9
遞延支出之撤賬	15.9	5.2
其他貸款成本	0.8	—
總財務成本	827.8	1,138.2



## 八、董事酬金

(a) 已計入本集團損益賬內之董事酬金詳情如下：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
袍金	1.4	1.2
薪金及其他津貼	10.3	12.5
按業績表現計算/非固定之花紅	0.7	0.4
僱員退休計劃之供款	0.2	0.3
	<u>12.6</u>	<u>14.4</u>

董事酬金組別分列如下：

港幣	二零零零年 董事人數	一九九九年 董事人數
零 — 1,000,000元	5	7
1,000,001元 — 1,500,000元	2	1
1,500,001元 — 2,000,000元	—	2
2,000,001元 — 2,500,000元	1	1
6,000,001元 — 6,500,000元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

以上董事酬金包括若干本公司董事於年度內從本公司之上市附屬公司富豪，有關管理其事務所收取之酬金。

本公司之獨立非執行董事於截至二零零零年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣400,000元(一九九九年：300,000元)。

## (b) 股份認購權

本公司及富豪授予本公司董事之股份認購權詳列如下：

**本公司**

	認購權內之股數				總額 百萬位
	授予日期一九九五年九月十五日 <sup>(1)</sup>				
	授予日期 一九九四年 二月二十二日 百萬位	原授予日期 一九九二年 二月二十二日 百萬位	原授予日期 一九九三年 二月二十二日 百萬位	原授予日期 一九九四年 二月二十二日 百萬位	
年始及年終之結存	<u>8.7<sup>(2)</sup></u>	<u>34.0<sup>(3)</sup></u>	<u>1.8<sup>(4)</sup></u>	<u>3.1<sup>(5)</sup></u>	<u>47.6</u>
於年終時董事可予行使 但尚未行使之認購權	<u>5.2<sup>(2)</sup></u>	<u>24.2<sup>(3)</sup></u>	<u>1.2<sup>(4)</sup></u>	<u>1.9<sup>(5)</sup></u>	
每股認購價(港幣)	<u>10.4000元</u>	<u>0.6656元</u>	<u>1.1571元</u>	<u>3.5392元</u>	

- (1) 因一項涉及Paliburg International Holdings Limited(「百利保國際」)(前為本公司之上市直接控股公司)與本公司合併並於一九九五年八月十七日完成之集團重組(「集團重組」),並根據百利保國際之行政人員認購股份計劃(「百利保國際認購股份計劃」)之條款,按百利保國際認購股份計劃授予而尚未行使之認購權(「百利保國際認購權」)於一九九五年八月十七日已失效,就此本公司已按其行政人員認購股份計劃,以與其時尚未行使之百利保國際認購權持有人所持認購權之相同認購價及條款,授予該等認購權持有人相同數量之認購權以認購本公司每股面值港幣1.00元之新合併股份(「百利保認購權」)。上述之原授予日期乃指百利保國際認購權之授予日期,並用以釐定百利保認購權持有人可予行使其認購權之時間。
- (2) 5,200,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購3,500,000股股份之認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。
- (3) 24,200,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購9,800,000股股份之認購權可於其原授予日期起九年後按階段行使。
- (4) 1,200,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購600,000股股份之認購權可於其原授予日期起八年後按階段行使。
- (5) 1,900,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購1,200,000股股份之認購權可於其原授予日期起七年後按階段行使。





## 富豪

## 認購權內之普通股股數

	授予日期 一九九二年 二月二十二日 百萬位	授予日期 一九九三年 八月五日 百萬位	總額 百萬位
年始及年終之結存	<u>41.3<sup>(1)</sup></u>	<u>1.2<sup>(2)</sup></u>	<u>42.5</u>
於年終時董事可予行使 但尚未行使之認購權	<u>31.3<sup>(1)</sup></u>	<u>0.8<sup>(2)</sup></u>	
每普通股認購價(港幣)	<u>0.7083元</u>	<u>1.1083元</u>	

(1) 31,300,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購10,000,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起九年後按階段行使。

(2) 800,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購400,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起八年後按階段行使。

根據授予條款，本公司及富豪所授予可認購其各自股份之認購權均不可以轉讓，並鑑於股份認購權並無現成市值，故董事會無法確實釐定已授予各董事之股份認購權之價值。

上述董事並無訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

## 九、高級行政人員酬金

- (a) 五名最高薪酬人士包括三名(一九九九年：一名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註八內。其餘兩名(一九九九年：四名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
薪金及其他津貼	3.1	9.9
按業績表現計算/非固定之花紅	—	1.5
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	3.2	11.5
	3.2	11.5

該兩名(一九九九年：四名)人士之酬金組別分列如下：

港幣	二零零零年 人數	一九九九年 人數
	1,000,001元 — 1,500,000元	1
1,500,001元 — 2,000,000元	1	—
2,000,001元 — 2,500,000元	—	1
2,500,001元 — 3,000,000元	—	2
3,000,001元 — 3,500,000元	—	1
	—	4
	—	4

上年度之酬金包括該等最高薪酬人士於該年度內從富豪就有關管理其事務所收取之酬金。



## (b) 股份認購權

本公司授予上述高級行政人員之股份認購權詳列如下：

**本公司**

	認購權內之普通股股數		
	授予日期 一九九四年 二月二十二日 百萬位	授予日期 一九九七年 二月二十二日 百萬位	總額 百萬位
年始及年終之結存	<u>0.4<sup>(1)</sup></u>	<u>0.6<sup>(2)</sup></u>	<u>1.0</u>
每股認購價(港幣)	<u>10.4000元</u>	<u>6.6720元</u>	

- (1) 300,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購100,000股股份之認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。
- (2) 200,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購400,000股股份之認購權可於授予日期起四年後按階段行使。

富豪並無授予本公司上述高級行政人員股份認購權。

根據授予條款，本公司所授予可認購其股份之認購權不可以轉讓，並鑑於股份認購權並無現成市值，故董事會無法確實釐定已授予各有關高級行政人員之股份認購權之價值。

## 十、 稅項

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
本公司及附屬公司/合夥人公司：		
就年度內之盈利所作之課稅準備：		
香港	5.4	23.9
海外	2.8	22.8
	8.2	46.7
往年過多之準備：		
香港	(0.8)	(11.8)
資本盈利稅－海外	12.3	24.2
從遞延稅項撥入(附註卅一)	(0.8)	(3.2)
年度課稅支出	18.9	55.9

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16% (一九九九年：16%) 計算。

於海外經營之附屬公司/合夥人公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於聯營公司或共同控權合資公司並無應課稅盈利，故未有就該等聯營公司及共同控權合資公司作課稅項準備。





## 十一、股東應佔經營業務所得虧損淨額

本年度股東應佔經營業務所得虧損淨額，乃經計入本公司賬目內之本年度純利港幣3,000,000元(一九九九年：虧損淨額港幣23,600,000元)。

## 十二、從其他儲備撥入

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
從重估儲備內撥入於有租期物業之重估 盈餘內應佔之有關折舊部份(附註卅八)	8.4	9.9

## 十三、年終之累積虧損

下列組別公司於年終之保留盈利/(累積虧損)分別為：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
本公司及附屬公司/合夥人公司	(478.1)	8.2
聯營公司	(321.4)	(306.8)
共同控權合資公司	(1,702.4)	(1,576.1)
	<u>(2,501.9)</u>	<u>(1,874.7)</u>

## 十四、每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本年度股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣641,300,000元(一九九九年：港幣1,363,600,000元)，及於年度內本公司之已發行股份之加權平均數2,318,500,000股(一九九九年：2,318,500,000股)計算。

### (b) 攤薄之每股虧損

鑑於若因本公司之股份認購權獲行使及可轉換為本公司新股之債券獲轉換而須予發行之股份並無攤薄影響，故於分別截至一九九九年及二零零零年十二月三十一日止兩年度之賬目內，並未有列出每股攤薄虧損。

## 十五、固定資產

### 集團

	二零零零年 一月一日	匯兌調整	增額	從發展中 物業撥入	從有租期 物業撥入	出售 附屬公司	其他出售	重估盈餘/ (虧損)	二零零零年 十二月 三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按估值：									
投資物業	3,325.8	—	0.5	—	38.0	—	—	(209.1)	3,155.2
酒店(包括傢俬、 裝修及設備)	9,187.5	(7.3)	18.7	755.7	—	—	—	137.4	10,092.0
	12,513.3	(7.3)	19.2	755.7	38.0	—	—	(71.7)	13,247.2
按成本值：									
有租期物業	722.4	0.1	—	—	(43.4)	—	(44.1)	—	635.0
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	102.3	0.2	3.2	—	—	(1.8)	(14.3)	—	89.6
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	—	—	1.7
在施建築工程	28.9	0.1	0.4	—	—	—	(1.2)	—	28.2
汽車	6.7	—	0.1	—	—	—	(0.9)	—	5.9
	13,375.3	(6.9)	22.9	755.7	(5.4)	(1.8)	(60.5)	(71.7)	14,007.6
累積折舊：									
酒店傢俬、裝修 及設備	124.5	(1.1)	32.8	—	—	—	—	—	156.2
有租期物業	94.6	—	15.0	—	(5.4)	—	(19.1)	—	85.1
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	38.0	—	9.3	—	—	(1.5)	(11.0)	—	34.8
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	—	—	1.7
汽車	4.0	—	1.1	—	—	—	(0.7)	—	4.4
	262.8	(1.1)	58.2	—	(5.4)	(1.5)	(30.8)	—	282.2
賬面淨值	13,112.5								13,725.4



## 賬面淨值按地域劃分分析：

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
位於香港之有租期土地及建築物：		
投資物業於結算日之估值：		
長期	512.9	530.6
中期	2,579.1	2,727.1
酒店物業於結算日之估值：		
長期	3,973.0	4,090.0
中期	5,739.0	4,743.0
有租期物業之成本值或當作成本值：		
長期	512.5	564.0
中期	4.9	5.1
	<b>13,321.4</b>	12,659.8
位於中華人民共和國不包括香港 (「中國」)之物業：		
中期有租期物業之成本值	32.5	58.7
長期有租期土地及投資物業於結算日之估值	63.2	68.1
	<b>95.7</b>	126.8
位於海外之物業：		
於加拿大之永久保有土地及酒店物業 於結算日之估值	223.8	230.0
	<b>13,640.9</b>	13,016.6

截至二零零零年十二月三十一日，若干位於香港之投資物業及有租期物業，及若干位於中國之有租期物業，及所有位於香港及海外之酒店物業，已作為本集團之一銀團貸款及其他信用貸款之抵押。

位於香港之酒店物業及投資物業於二零零零年十二月三十一日之估值，乃由一具有皇家特許測量師學會資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準作出。

位於海外之酒店物業於二零零零年十二月三十一日之估值，乃由一具AACI資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準作出。

於二零零零年十二月三十一日，投資物業乃以於結算日後出售之代價入賬(賬目附註四十八)，此乃由於依董事會之意見，該代價與公開市值相近。而上年度該等投資物業之估值則由一具有皇家特許測量師學會資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準作出。

若重估物業之價值按賬面值扣除累積折舊反映於此等會計賬目內，所列數額則將如下：

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
投資物業	1,170.9	1,159.8
酒店物業	5,413.0	4,658.2
有租期物業	151.1	167.2
	<u>6,735.0</u>	<u>5,985.2</u>



## 十六、發展中物業

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
年始之結存	1,420.4	5,501.3
兌匯調整	0.6	0.6
土地及發展成本之其他增額	133.2	431.4
納入成本之利息	32.4	104.3
出售附屬公司	(596.8)	—
其他出售	—	(375.9)
撥往：		
酒店物業(附註十五)	(755.7)	(2,601.3)
待出售物業	—	(1,349.3)
重估盈餘	—	109.3
發展中物業之降價準備	(20.0)	(400.0)
年終之結存	214.1	1,420.4
包括在流動資產內之發展中物業	(156.0)	(155.4)
不包括在流動資產內之部份	58.1	1,265.0
按地域劃分分析：		
於香港之有中期租期土地及建築物：		
經扣除降價準備之成本值	22.2	41.8
估值	—	645.0
	22.2	686.8
於美國之永久保有土地經扣除 降價準備之成本值	156.0	155.4
於中國之有租期土地及建築物 經扣除降價準備之成本值：		
長期	25.5	19.8
中期	10.4	558.4
	35.9	578.2
	214.1	1,420.4

發展中酒店物業上年度之估值乃由一具有皇家特許測量師學會資格之獨立估值師，按公開市值、於完成後擬作用途之基準作出估值。於一九九九年十二月三十一日，集團之若干發展中物業已抵押予銀行，以擔保集團之銀行貸款。

## 十七、待發展物業

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
於香港有中期租期之土地之成本值：		
年始之結存	26.7	24.3
年度內之增額	—	0.3
納入成本之利息	—	2.1
年終之結存	<u>26.7</u>	<u>26.7</u>

## 十八、共同控權合資公司權益

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
應佔於收購後之虧損	(1,914.1)	(1,771.7)
共同控權合資公司貸款	2,646.5	2,502.3
共同控權合資公司欠款	341.1	339.7
	<u>1,073.5</u>	<u>1,070.3</u>

應佔於收購後之虧損包括於物業發展項目可預見虧損之撥備，為數港幣1,633,300,000元（一九九九年：港幣1,633,300,000元）。

共同控權合資公司貸款乃屬於無抵押、須按香港最優惠利率之年息率繳付利息及無須於一年內償還。



集團於共同控權合資公司之權益詳列如下：

名稱	業務架構	成立及 經營地點	集團應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零零年	一九九九年	
盈綽發展有限公司 (「盈綽」)	公司	香港	70	70	物業發展

股份權益百分率乃為由本公司及富豪之全資附屬公司分別所持40%權益及30%權益之總和。於二零零零年十二月三十一日，本集團持有富豪73.8% (一九九九年：74.0%) 之權益。

盈綽財政狀況及收益與虧損摘要如下：

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
<b>財政狀況</b>		
非流動資產	4,145.0	4,141.2
流動資產	0.2	0.3
流動負債	(72.1)	(72.0)
非流動負債	(7,441.7)	(6,894.7)
合資股東應佔負債淨額	<u>(3,368.6)</u>	<u>(2,825.2)</u>
<b>收益與虧損</b>		
收益	—	—
合資股東應佔經營業務虧損淨額	<u>(543.4)</u>	<u>(491.8)</u>

於結算日，本集團對盈綽之物業發展應佔資本承擔如下：

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
已批准及訂約	15.9	58.2
已批准而尚未訂約	555.8	480.6
	<u>571.7</u>	<u>538.8</u>

## 十九、聯營公司權益

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
非上市公司/合夥人公司：		
應佔負債淨額	(10.8)	(229.5)
貸款予聯營公司	226.7	150.1
聯營公司欠款	30.4	403.6
	<u>246.3</u>	<u>324.2</u>
減：降價準備	(0.4)	(100.2)
	<u>245.9</u>	<u>224.0</u>
於結算日：		
收購日後未分派儲備之應佔權益	(305.4)	(255.6)

聯營公司貸款乃屬於無抵押及無須於一年內償還。除卻港幣126,300,000元(一九九九年：港幣123,200,000元)及港幣2,900,000元(一九九九年：港幣26,900,000元)之數款，須分別按香港最優惠利率(一九九九年：香港最優惠利率)及10%(一九九九年：6%至10%)之年息率計算利息，而餘下部份則為免息貸款。

聯營公司欠款乃屬無抵押、無須繳付利息及無確定償還條款。

應佔負債淨額及於收購日後尚未分派之儲備內應佔權益，乃指未計本集團少數股東於其中之權益前本集團之應佔權益。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

公司名稱	業務架構	成立/註冊及 經營地點	持有股本 權益類別	集團應佔股份權益		主要業務
				百分率		
				二零零零年	一九九九年	
Talent Faith Investments Ltd. (「Talent Faith」)	公司	英屬維爾京群島	普通股	50.00 <sup>(1)</sup>	100.00 <sup>(1)</sup>	投資控股
北京恒富廣場開發有限公司 (「北京恒富」)*	公司	中華人民共和國	合資股本權益	22.75 <sup>(1)</sup>	45.50 <sup>(1)</sup>	物業發展及投資
達展發展有限公司*	公司	香港	普通股	30.00	30.00	物業發展
濰坊富團建築材料有限公司	公司	中華人民共和國	合資股本權益	25.00 <sup>(2)</sup>	25.00 <sup>(2)</sup>	水泥生產





公司名稱	業務架構	成立/註冊及 經營地點	持有股本 權益類別	集團應佔股份權益 百分率		主要業務
				二零零零年	一九九九年	
8D International (BVI) Limited	公司	英屬維爾 京群島	普通股	30.00 <sup>(3)</sup>	—	投資控股
8D Matrix Limited	公司	英屬維爾 京群島	普通股	30.00 <sup>(3)</sup>	—	投資控股
八端國際有限公司	公司	香港	普通股	30.00 <sup>(3)</sup>	—	傳播、推廣及 資訊科技
耀京投資有限公司	公司	香港	普通股	50.00 <sup>(3)</sup>	50.00 <sup>(3)</sup>	飲食業務
Bostonian Hotel Limited Partnership (「Bostonian」)*	合夥人公司	美國	有限責任 合夥人公司 權益	—	51.00 <sup>(3)(4)</sup>	酒店東主

\* 此等公司之賬目審核非由安永會計師事務所負責。

- (1) 於Talent Faith之股份權益百分率乃為本集團一全資附屬公司之應佔權益。Talent Faith先前為本集團一全資附屬公司持有北京恒富45.5%實益權益。北京恒富之唯一資產為持有一位於中國之物業發展項目。於年度內，集團出售50%於Talent Faith所持之權益，繼而Talent Faith及北京恒富皆分別成為集團持有其50%及22.75%實益權益之聯營公司。
- (2) 股份權益百分率乃為本集團持有75%權益之一附屬公司之應佔權益。
- (3) 該等股份權益百分率乃為富豪之應佔權益。
- (4) 該聯營公司已於年度內被售出。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

依董事會之意見，以上所列本集團之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。如若同時詳列其他未有列出之聯營公司之資料，則會令致資料過於冗長。

由於本集團並無委任其一般合夥人之控制權，於Bostonian (為有限責任合夥人公司) 之投資乃按權益法計算。

## 二十、投資

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
<b>長期投資</b>		
有牌價股份投資，按市值：		
香港	142.4	195.3
其他地方	8.0	14.5
	<u>150.4</u>	<u>209.8</u>
無牌價股份投資，按公平價值：		
賬面值	384.7	85.8
降價準備	(85.5)	(85.5)
	<u>299.2</u>	<u>0.3</u>
	<u><b>449.6</b></u>	<u>210.1</u>

市值為數港幣32,300,000元(一九九九年：港幣202,800,000元)之長期投資已用作擔保本集團一般信用貸款之抵押。

已包括於非上市長期投資之港幣298,900,000元乃指集團分別於兩間位於中華人民共和國(「中國」)北京之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司(統稱「該等投資公司」)，所持其中各23%之權益之投資。於二零零零年八月，集團轉讓其於該等投資公司分別所持其中各72%之權益予一獨立第三者，繼而該等投資公司由原為集團之附屬公司，被更改列為集團之長期投資，自此更改日起，集團於該等投資公司之投資乃以賬面值記賬。於二零零零年十一月，由該等投資公司共同及實益持有之一地塊，因長期遭閑置而遭北京市國土局收回。該等投資公司之合資夥伴有權向中國有關機關申請司法覆核。集團及受影響各方已與中國有關政府機關進行協商，冀能維護該等投資公司於該地塊之權益。依董事會之意見，現階段未能於合理並明朗因素下評定協商之最終結果，故集團亦未能就該等投資公司所作之投資作出撥備(如有)。因此，集團並未就該等投資於賬目內作出撥備。

儘管集團於該等投資公司各持23%權益，但董事會確定由於集團與上述獨立第三者訂定一項協議安排，據此，集團未能於該等投資公司之財務及業務政策決策方面行使重要影響力，集團可以其全部於該等投資公司所持之權益換取該地塊內已劃定為酒店部份現實益持有該地塊酒店部份之全部權益。故此，董事會認為將該投資列作長期投資乃屬比較恰當。



	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
<b>短期投資</b>		
有牌價投資，按市值：		
香港	9.7	4.6
其他地方	—	0.5
	<u>9.7</u>	<u>5.1</u>

市值為數港幣2,000,000元(一九九九年：港幣2,500,000元)之短期投資已用作擔保本集團一般信用貸款之抵押。

## 廿一、應收貸款及其他長期賬項

		集團	
	附註	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
應收期票	(a)	180.0	—
長期按揭貸款	(b)	74.3	123.6
其他貸款	(c)	96.8	77.7
其他應收賬項	(d)	—	349.7
		<u>351.1</u>	<u>551.0</u>

- (a) 該等應收期票合共港幣180,000,000元(一九九九年：港幣180,000,000元)須應要求即時償還。除其中港幣50,000,000元為有抵押及須按11.5%之年息率計算利息外，餘數港幣130,000,000元為無抵押及按香港最優惠利率加1.5%至2.5%之年息率計算利息。該等應收期票於上年度分類為流動資產(賬目附註廿二)，該等應收期票之發出人現正與集團磋商重整該等票據之條款。故此，董事會認為將該等應收期票於結算日重新分類為非流動資產，乃屬恰當。

- (b) 長期按揭貸款乃為本集團授予購買集團物業單位人士之貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須分期償還。該等長期按揭貸款為數港幣74,300,000元(一九九九年：港幣123,400,000元)乃按香港最優惠利率加1.75%至2%之年息率計算利息，當中亦包括若干由其個別之提取貸款日期起計算，長達三十六個月免息安排之貸款。而上年度之結存包括一為數港幣200,000元之免息貸款。
- (c) 其他貸款包括一為數10,000,000美元(約港幣78,000,000元)(一九九九年：港幣77,700,000元)之貸款，已付予由本集團之一附屬公司負責管理位於中國上海之酒店之東主，以用作該酒店之內部裝修及酒店啟用前之支出。該貸款乃屬於無抵押、無須繳付利息及須於酒店啟用後償還，償還數額為該酒店經計入撥作法定儲備後並根據中國會計準則確定之經營純利之28%，為期依照酒店管理合約之期限十五年，該管理合約可續期五年。
- 餘下為數人民幣20,000,000元(約港幣18,800,000元)(一九九九年：無貸款)乃予一名獨立第三者之貸款，屬有抵押、須按香港最優惠利率繳付利息及無確定償還條款。
- (d) 往年之其他應收賬項乃指有關本集團出售於美國之酒店權益所得為數45,000,000美元(港幣349,700,000元)遞延代價款項(「出售」)。此款項將會於一九九九年十二月十七日完成此出售後之第二個週年，連同以年息7%計算之利息一併收回。因此，此賬項於本年度內已重新分類納入流動資產內(賬目附註廿四)。



## 廿二、應收短期貸款

本集團之應收短期貸款乃指給予一財團之一項無抵押免息貸款為數港幣900,000元(一九九九年：港幣900,000元)。

上年度之款額包括為數合共港幣180,000,000元之應收期票。於結算日，該等應收期票已重新分類為非流動資產(賬目附註廿一(a))。

## 廿三、酒店及其他存貨

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
酒店商品及酒樓供應物品	24.7	23.3
原料	6.4	6.3
製作中物品	8.2	6.2
製成品	1.9	1.1
	<u>41.2</u>	<u>36.9</u>

於二零零零年十二月三十一日，有賬面值為數港幣9,800,000元(一九九九年：港幣9,500,000元)之存貨，已用作擔保本集團之一般銀行貸款之抵押。

## 廿四、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣185,600,000元(一九九九年：港幣146,700,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	135.9	84.0
四至六個月	4.9	11.9
七至十二個月	9.4	40.6
超過一年	47.4	23.3
	197.6	159.8
撥備	(12.0)	(13.1)
	185.6	146.7

### 除賬條款

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由30至90日。應收賬項乃按其原發票金額扣除當為無可能悉數收取賒款而作之呆賬撥備後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

本年度之應收賬項、按金及預付款項已包括遞延代價45,000,000美元(約港幣351,000,000元)連同按年息率7%計算之利息，詳情載於賬目附註廿一(d)。



## 廿五、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣103,900,000元(一九九九年：港幣122,300,000元)，乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
尚未繳付結存之賬齡：		
三個月內	74.0	93.3
四至六個月	3.1	6.0
七至十二個月	1.9	13.7
超過一年	24.9	9.3
	<u>103.9</u>	<u>122.3</u>

## 廿六、建築工程合約

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
已包括在應收賬項、按金及 預付款項內之合約客戶欠款總額	2.4	10.0
已包括在應付賬項及 費用內欠合約客戶總款額	(119.6)	(85.3)
	<u>(117.2)</u>	<u>(75.3)</u>
迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利 再扣除已確認虧損	1,092.9	874.0
減：按工程進度應收之費用	(1,210.1)	(949.3)
	<u>(117.2)</u>	<u>(75.3)</u>

於二零零零年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣25,600,000元(一九九九年：港幣23,600,000元)之金額，已包括在流動資產之應收賬項、按金及預付款項之賬目內。

於二零零零年十二月三十一日，約港幣23,200,000元(一九九九年：港幣40,000,000元)之工程合約客戶預付款額，已包括在流動負債之應付賬項及費用之賬目內。

## 廿七、 附息之銀行及其他債項

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
銀行貸款及透支：		
有抵押	5,579.3	6,740.4
無抵押	43.6	95.3
須於五年內全數償還之其他貸款：		
有抵押	1,272.3	65.1
	<u>6,895.2</u>	<u>6,900.8</u>
包括在流動負債內須於一年內償還之債項：		
銀行貸款及透支	(874.6)	(1,295.5)
其他貸款	(62.8)	(65.1)
	<u>(937.4)</u>	<u>(1,360.6)</u>
長期債項	<u>5,957.8</u>	<u>5,540.2</u>
銀行貸款及透支與及其他貸款須於下列 期限內按不同還款期清還：		
不超過一年或可能須即時償還	937.4	1,360.6
超過一年但不超過兩年	496.3	431.2
超過兩年但不超過五年	5,069.5	4,614.0
超過五年	392.0	495.0
	<u>6,895.2</u>	<u>6,900.8</u>

於結算日，其他貸款須繳付按年息由8.78%至12%（一九九九年：8.25%至18%）不等固定息率釐定之利息。





於結算日，富豪未能遵守有關為數港幣3,822,100,000元之銀團貸款及為數港幣1,072,000,000元之建築項目貸款(統稱「富豪貸款」)之若干貸款契諾。如於賬目附註二中所詳述，根據貸款協議之條款，倘富豪不能履行此等貸款契諾，則富豪貸款人之代理人(「該等代理人」)可按指定大部份貸款人之指示，向富豪集團發出通知，若不能在指定期間內補救未能履行契諾之因素，即宣佈富豪貸款即時到期並應償還。因此，除非並直至代理人向富豪集團發出通知，富豪貸款仍是根據原來之到期日償還。迄今，富豪集團已獲個別之貸款代理人確定並無發出該通知。基於賬目附註二所述之原因，富豪董事會認為於二零零零年十二月三十一日根據有關貸款協議之原來到期條款(經預付若干貸款部份後作出調整)，將富豪貸款繼續列為流動或非流動負債，乃屬恰當之編制。

## 廿八、可換現股債券

於一九九六年二月，集團發行140,000,000美元於二零零一年到期年息三厘半之可換現股有擔保債券(「可換現股債券」)。該等可換現股債券乃於盧森堡證券交易所上市。可換現股債券之發行價為本金額之100%，利息為年息3.5%。

於二零零零年一月一日，價值139,800,000美元尚未行使之可換現股債券持有人有選擇權可換取集團所持有之富豪之已繳足普通股股份總數共536,700,000股(「富豪股份」)。每股富豪股份之實際換股價為港幣2.0144元(可予調整)，並乃按港幣7.735元兌1美元之匯率計算。可換現股債券換股期限由一九九六年四月六日起至二零零一年一月二十三日止(首尾兩天包括在內)(該期限依據日期為二零零一年一月二十三日之一份第二補充信託契據延期九十日至二零零一年四月二十三日)。

集團亦有權於一九九九年二月十三日該日或以後，在若干情況下，按不少於可換現股債券之本金額及按贖回可換現股債券有關年度之規定百分率而計算之贖回價，連同截至贖回可換現股債券當日止之應付利息，贖回全部或部份可換現股債券。

如未有在之前被轉換或贖回，該等可換現股債券亦可於二零零一年二月六日期滿日按其本金額之121.85%贖回。因此，可換現股債券已於年結日重新分類為流動負債。於二零零一年二月六日，本公司公佈可換現股債券已屆期滿，但仍未償還本金額及利息。詳情列載於賬目附註二內。

於年度內，未有可換現股債券用作換取富豪股份。於二零零零年十二月三十一日，若餘下之可換現股債券獲悉數換取富豪股份，按富豪於二零零零年十二月三十一日之股本結構，並根據當日其已發行普通股股本及集團持有其中73.8%之權益計算，集團於富豪所持之股份權益將攤薄至60.2%。

## 廿九、可換新股債券

於一九九七年三月十二日，集團發行210,000,000美元於二零零二年到期零息有擔保可換新股債券（「可換新股債券」）。該等可換新股債券乃於盧森堡證券交易所上市。可換新股債券之發行價為本金額之100%。

於二零零零年一月一日，債券持有人有選擇權可將債券轉換為本公司每股港幣1.00元之已繳足股份（「股份」）總數共193,700,000股。股份之已調整換股價為每股港幣8.40元（可予調整），並乃按港幣7.749元兌1美元之匯率計算。可換新股債券換股期限由一九九七年四月二十一日起至二零零二年三月五日止（首尾兩天包括在內）。

集團亦有權於二零零零年三月十二日該日或以後，在若干情況下，贖回部份或全部可換新股債券。贖回價乃以可換新股債券之本金額連同根據可換新股債券發行日期起至贖回可換新股債券當日止之已過去日數，按時間比例所應佔之最終贖回溢價之部份而釐訂。

如未有在之前已被贖回、購買及註銷或轉換股份，該等可換新股債券將於二零零二年三月十二日期滿日按其本金額之145.875%贖回。

截至二零零零年十二月三十一日止，並未有可換新股債券轉換為本公司股份。若該等可換新股債券獲悉數轉換，按本公司於二零零零年十二月三十一日之股本結構，本公司將須增發股份約共193,700,000股。

如於賬目附註二之詳述，由於可換現股債券已到期及未能支付（見賬目附註廿八），於二零零一年三月十五日，可換新股債券之信託人送呈一通知予本集團，因本集團違反監管發行可換新股債券之信託契據內之連帶性違反條文，而宣佈可換新股債券經已到期並應即時償還。因此，可換新股債券於結算日已重新分類為流動負債。



### 三十、 贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
年始之結存	563.9	365.5
兌滙調整	2.2	—
於年度內作出之準備	213.1	198.4
年終之結存	779.2	563.9

上述之溢價準備已按分別於賬目附註廿八及廿九所闡述有關重新分類可換現股債券及可換新股債券為流動負債之基準，同樣重新分類為流動負債。

### 卅一、 遞延稅項

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
年始之結存	0.8	4.0
撥入損益賬(附註十)	(0.8)	(3.2)
年終之結存	—	0.8

於結算日，並無重大而未作準備之遞延稅項。

### 卅二、 附屬公司少數股東墊款

所有附屬公司少數股東墊款均屬無抵押及無確定償還條款。除一為數港幣28,400,000元之款額(一九九九年；港幣25,800,000元)須按香港最優惠利率加1%之年息率計算利息，餘下款額則為免息貸款。

### 冊三、股本

#### 股份

	公司	
	面值港幣1.00元 之股份數目 百萬位	港幣百萬元
法定：		
年始及年終之結存	6,000.0	6,000.0
已發行並繳足：		
年始及年終之結存	2,318.5	2,318.5

#### 股份認購權

本公司根據於一九九三年十一月二十三日採納及其後於一九九三年十二月十五日獲百利保國際獨立股東批准之行政人員認購股份計劃所授出之股份認購權之變動如下：

	認購權內之股數						總額 百萬位
	授予日期 一九九四年 二月 二十二日 百萬位	一九九二年 二月 二十二日 百萬位	一九九二年 八月 二十八日 百萬位	授予日期一九九五年九月十五日 原授予日期 <sup>(1)</sup> 一九九三年 二月 二十二日 百萬位	一九九四年 二月 二十二日 百萬位	授予日期 一九九七年 二月 二十二日 百萬位	
年始之結存	12.1	41.6	0.4	1.8	4.5	5.7	66.1
於年度內註銷	(0.9)	(0.9)	(0.4)	—	(1.4)	—	(3.6)
年終之結存	<b>11.2</b>	<b>40.7</b>	<b>—</b>	<b>1.8</b>	<b>3.1</b>	<b>5.7</b>	<b>62.5</b>
每股認購價(港幣)：	10.4000元	0.6656元	1.3260元	1.1571元	3.5392元	6.6720元	
截至董事會通過 此等會計賬目 當日認購權 行使而尚未行使 之數目(包括 該等於年結日後 已行使認購權認購 股份數目)	7.8	34.4	—	1.4	2.2	2.3	

(1) 見賬目附註八(b)(1)



股份認購權持有人可按認購權個別之授予日期或原授予日期(按適用者)起兩年後,按階段行使其所持有之股份認購權。

倘若所有截至董事會通過此等會計賬目當日可予行使而尚未行使之認購權(包括該等於年結日後已行使認購權認購股份之數目)全數被行使,按照本公司於二零零零年十二月三十一日之股本結構,本公司將須增發額外股份共48,100,000股,並收取款額約共港幣128,700,000元(未扣除有關費用)。

#### 卅四、儲備

	附註	集團		公司	
		二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
股本溢價	卅五	68.3	68.3	68.3	68.3
股本贖回儲備	卅六	52.4	52.4	52.4	52.4
資本儲備	卅七	1,599.4	1,613.0	—	—
重估儲備	卅八	3,145.1	3,313.1	—	—
兌匯平衡儲備	卅九	(6.6)	2.1	—	—
繳入盈餘	四十一	—	—	281.1	281.1
累積虧損		(2,501.9)	(1,874.7)	(255.0)	(258.0)
		<u>2,356.7</u>	<u>3,174.2</u>	<u>146.8</u>	<u>143.8</u>

#### 卅五、股份溢價

	公司	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
年始及年終之結存	<u>68.3</u>	<u>68.3</u>

## 冊六、股本贖回儲備

	集團及公司	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
年始及年終之結存	52.4	52.4

## 冊七、資本儲備

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
年始之結存	1,613.0	830.7
出售上市附屬公司普通股股份之減額 因當作出售集團於上市附屬公司所持 權益之減額	— (4.1)	(2.6) —
出售附屬公司/合夥人公司導致資本 儲備減額所產生商譽之對銷	—	783.4
出售一聯營公司導致資本儲備 減額所產生商譽之對銷	—	1.5
應佔一聯營公司於儲備內直接對銷之商譽	(9.5)	—
年終之結存	1,599.4	1,613.0



## 冊八、重估儲備

## 集團

	聯營公司*	投資物業	酒店物業	有租期物業	長期投資	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於一九九九年一月一日	60.3	3,296.0	1,015.6	405.5	(99.2)	4,678.2
公平價值之變動	—	—	—	—	37.9	37.9
因出售上市附屬公司						
普通股股份之減額	(0.2)	(0.1)	(2.4)	—	0.3	(2.4)
因出售附屬公司/合夥人						
公司之減額	(41.4)	(49.6)	(530.6)	—	—	(621.6)
出售減額	—	(0.9)	—	—	(6.3)	(7.2)
撥入保留盈利(附註十二)	—	—	—	(9.9)	—	(9.9)
重估盈餘/(虧損)	1.0	(1,072.5)	309.6	—	—	(761.9)
於一九九九年十二月三十一日及						
於二零零零年一月一日	19.7	2,172.9	792.2	395.6	(67.3)	3,313.1
公平價值之變動	—	—	—	—	(44.3)	(44.3)
有租期物業重新分類為						
投資物業	—	27.1	—	(27.1)	—	—
當作出售集團於上市附屬公司						
所持權益之減額	(0.1)	—	(1.6)	—	0.2	(1.5)
出售減額	(19.6)	—	—	—	0.7	(18.9)
撥入保留盈利(附註十二)	—	—	—	(8.4)	—	(8.4)
重估盈餘/(虧損)	—	(203.9)	109.0	—	—	(94.9)
於二零零零年十二月三十一日	—	<b>1,996.1</b>	<b>899.6</b>	<b>360.1</b>	<b>(110.7)</b>	<b>3,145.1</b>

\* 此乃指本集團於聯營公司酒店物業之重估儲備之應佔部份。

本集團於香港之酒店物業及投資物業重估並未構成一項時差，蓋重估盈餘之變現毋須繳付香港利得稅。

### 卅九、兌滙平衡儲備

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
年始之結存	2.1	(3.9)
出售海外附屬公司/合夥人公司之減額	(2.3)	(7.5)
出售一海外聯營公司之減額	(3.5)	—
換算海外附屬公司/合夥人公司 賬目之兌滙調整	(2.9)	13.5
年終之結存	(6.6)	2.1

### 四十、附屬公司權益

	公司	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
無牌價股份之成本值	154.4	154.4
附屬公司欠款	2,419.7	2,554.7
	2,574.1	2,709.1





主要附屬公司資料如下：

名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股份權益百分率		主要業務
			二零零零年	一九九九年	
亞隆有限公司	香港	10,000港元	100	100	物業投資
Bajan Company Limited	香港	2港元	100	100	證券買賣
北京世紀城市房地產開發有限公司*	中華人民共和國	26,670,000美元	23	95	物業發展及投資
北京建業房地產開發有限公司*	中華人民共和國	10,410,000美元	23	95	物業發展及投資
滿勝家有限公司	香港	2港元	100	100	財務
Cathay City BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	10港元	100	100	投資控股
國泰城市投資有限公司	香港	89,626,000港元	100	100	投資控股
Cathay City Development, Inc.	美國	6,000,000美元	100	100	物業發展及投資
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	100	100	物業管理及策劃管理
正宏工程管理有限公司	香港	2港元	100	100	工程管理
正宏工程有限公司	香港	2,800,000港元	80	80	建築
采誠有限公司	香港	2港元	100	100	財務



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股份權益百分率		主要業務
			二零零零年	一九九九年	
中團(集團)有限公司	香港	10,000港元	75	75	投資控股
中團(濰坊水泥廠)有限公司	香港	2港元	75	75	投資控股
傑昇發展有限公司	香港	2港元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
恒置投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
遠裕投資有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
遠亨發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
菲素有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
駿兆發展有限公司	香港	2港元	100	100	財務
Good Focus Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	物業投資
鉅權發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
曉栢代理人有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股及代理人業務



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零零年	一九九九年	
迅星投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展 及投資
隆星投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
文隆發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展 及投資
Linkprofit Limited	香港	2港元	100	100	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	10港元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	2港元	100	100	機電工程 服務
百利保有限公司	香港	1,000港元	100	100	投資控股
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問 有限公司	香港	100,000港元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務 有限公司	香港	2港元	100	100	財務
百利保物業代理 有限公司	香港	20港元	100	100	物業代理
百利保物業管理 有限公司	香港	20港元	100	100	物業管理
Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	財務
百利保金融財務 有限公司	香港	2港元	100	100	財務



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股份權益百分率		主要業務
			二零零零年	一九九九年	
Paliburg International Finance Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	財務
Pabiburg International Holdings Limited	百慕達	100,000港元	100	100	投資控股
百利保投資有限公司	香港	526,506,860港元	100	100	投資控股
Polarfine Inc	英屬維爾京群島	3,000,000港元	80	80	投資控股
運展投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
顯澤投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
富珠有限公司	香港	10,000港元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
瀋陽百利保大廈有限公司**	中華人民共和國	9,820,000美元	100	100	物業發展及投資
Sonnix Limited	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
Taylor Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
天津海河皇宮娛樂有限公司#	中華人民共和國	7,000,000人民幣	41.3	41.3	飲食業務
Transcar Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Treasure Spot Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	物業投資



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零零年	一九九九年	
濰坊蔦中房地產 開發有限公司#	中華人民 共和國	8,130,000美元	52.5	52.5	物業發展 及投資
Yield Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
富豪酒店國際控股 有限公司	百慕達	普通股	73.8	74.0	投資控股
		– 393,877,250港元 優先股 – 167,480美元	20.5	18.2	
紫荊酒店有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	酒店東主
Camomile Investments Limited	香港	2港元	73.8	74.0	物業投資
紀榮投資有限公司	香港	10,000港元	66.4	66.6	飲食業務
卓置發展有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	物業投資
Cityability Limited	香港	10,000港元	73.8	74.0	酒店東主
金安置業有限公司	香港	10,000港元	73.8	74.0	證券投資 及買賣
勁暉投資有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	婚紗服務
運美投資有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	財務
凱麗酒店有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	酒店東主
Gaud Limited	香港	2港元	73.8	74.0	花圃及花店



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零零年	一九九九年	
開封亞太啤酒有限公司**	中華人民 共和國	35,923,300 人民幣	66.4	66.6	啤酒製造及 銷售
開封亞太啤酒第二 有限公司**	中華人民 共和國	30,576,700 人民幣	66.4	66.6	啤酒製造及 銷售
祺英投資有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	財務
Kingford View Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	73.8	74.0	證券投資
Ragout Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	73.8	74.0	證券投資
威紀投資有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	投資控股及 管理服務
Regal Constellation Hotel Limited	加拿大	1加元	73.8	74.0	酒店東主
富豪酒店有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	財務
富豪酒店(集團) 有限公司	香港	1,151,598,638港元	73.8	74.0	投資控股
富豪酒店國際 有限公司	香港	100,000港元	73.8	74.0	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	73.8	74.0	酒店管理
Regal International Limited	英屬 維爾京群島	20美元	73.8	74.0	投資控股及 商標持有



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股份權益百分率		主要業務
			二零零零年	一九九九年	
Regal International (BVI) Holdings Limited	英屬維爾京群島	10.1港元	73.8	74.0	投資控股
富豪洗衣服務有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	洗衣業務
Regal Pacific (Holdings) Limited	加拿大	2,005,200加元	73.8	74.0	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	酒店東主
富豪物品供應有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	經營餅店
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	73.8	74.0	商標持有
利高賓有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	酒店東主
啟東旅遊有限公司	香港	1,500,000港元	73.8	74.0	旅遊服務
Tenshine Limited	香港	2港元	73.8	74.0	飲食業務
Unicorn Star Limited	英屬維爾京群島	1美元	73.8	74.0	證券投資
Widebase Limited	英屬維爾京群島	1美元	73.8	74.0	證券投資
俊永投資有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	證券投資
華匯管理有限公司	香港	2港元	73.8	74.0	管理服務

\* 部份於該等附屬公司所持權益已於年度內被售出(賬目附註二十)。

\*\* 該等附屬公司乃為於中華人民共和國(「中國」)成立之中外合作合營公司。

# 該等附屬公司乃為於中國成立之合資合營公司。

除Paliburg Development BVI Holdings Limited外，所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

除Good Focus Holdings Limited、Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited、Paliburg International Finance Limited、Paliburg International Holdings Limited、Treasure Spot Investments Limited及富豪酒店國際控股有限公司於百慕達或英屬維爾京群島註冊但在香港經營業務外，上述所有附屬公司均於其成立/註冊地點經營業務。

依董事會之意見，以上所列之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。而若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

#### 四十一、繳入盈餘

繳入盈餘乃於一九九三年本集團重組以備分拆上市時所產生，並為按重組計劃而發行之本公司股份之面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值之差額。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，本公司之繳入盈餘可分派予股東。





## 四十二、綜合現金流量表附註

(a) 經營盈利/(虧損)與經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
經營業務盈利/(虧損)	278.0	(337.6)
出售上市附屬公司普通股股份虧損	—	4.0
出售海外附屬公司/合夥人公司虧損	13.8	693.4
出售一海外聯營公司虧損/(盈利)	(65.8)	2.4
已付訂金之撥備	4.7	—
就應收墊款及利息所作之撇除/撥備	13.1	57.5
長期投資減值之撥備	—	42.7
出售投資物業所得收益	—	(0.6)
就物業虧損所作之撥備	106.0	406.7
就上年度出售海外附屬公司/合夥人公司 所作之稅項彌償保證之撥備	24.2	—
撥回就已作出擔保所作之撥備	(29.9)	—
撥回就應收墊款及利息所作之撥備	(9.6)	—
撥回就已付訂金虧損所作之撥備	(10.0)	—
利息收入	(80.8)	(78.6)
有牌價及無牌價投資股息收入	(2.1)	(1.0)
折舊	56.5	151.8
酒店管理合約及租賃權益之攤銷	—	1.6
存疑應收債項之撥備	5.9	3.6
出售固定資產之虧損	3.3	12.9
出售物業所得盈利	(3.9)	(260.6)
出售長期投資之收益	(0.7)	(6.2)
出售物業所得淨收益	143.8	445.9
持作出售用途之發展中物業及 待發展物業之增額	(54.5)	(260.0)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	(2.6)	251.2
短期投資之減額/(增額)	(4.3)	5.0
酒店及其他存貨之減額/(增額)	(0.3)	12.1
應付賬項及費用之減額	(128.2)	(7.2)
已收訂金之減額	(0.4)	(16.6)
兌匯差額	11.6	19.0
經營業務之現金流入淨額	267.8	1,141.4

## (b) 融資變動情況分析

	股本 (包括股本溢價) 港幣百萬元	貸款、 應付票據、 可換現股債券、 可換新股債券及 附屬公司 少數股東墊款 港幣百萬元	少數股東權益 港幣百萬元
於一九九九年			
一月一日之結存	2,386.7	13,945.0	1,916.6
融資之現金			
流入/(流出)淨額	0.1	(1,043.6)	—
年度內應佔虧損	—	—	(285.0)
重估盈餘內應佔權益	—	—	111.2
因綜合賬目產生之兌匯差額			
內應佔權益	—	—	4.2
因綜合賬目產生之資本儲備			
內應佔權益	—	—	0.5
因出售上市附屬公司普通股			
股份而產生數額	—	—	16.4
出售附屬公司/合夥人公司	—	(3,200.2)	52.8
已派予附屬合夥人公司			
之少數合夥人之股息	—	—	(2.3)
撥回應付予上市附屬公司			
優先股股東之股息	—	—	(0.4)
外匯兌換率改變之影響	—	43.6	—
於一九九九年			
十二月三十一日之結存	2,386.8	9,744.8	1,814.0



	股本 (包括股本溢價) 港幣百萬元	貸款、 應付票據、 可換現股債券、 可換新股債券及 附屬公司 少數股東墊款 港幣百萬元	少數股東權益 港幣百萬元
於二零零零年			
一月一日之結存	2,386.8	9,744.8	1,814.0
融資之現金流出淨額	—	(1.2)	(0.8)
年度內應佔虧損	—	—	(67.2)
重估盈餘內應佔權益	—	—	15.3
因綜合賬目產生之			
兌滙差額內應佔權益	—	—	(0.2)
因綜合賬目產生之資本儲備			
內應佔權益	—	—	(3.4)
因當作出售上市附屬公司			
權益而產生數額	—	—	(0.1)
出售附屬公司	—	(98.9)	—
因出售一海外聯營公司	—	—	(9.1)
納入成本之利息費用	—	2.6	—
外滙兌換率改變之影響	—	8.9	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零零年			
十二月三十一日之結存	<b>2,386.8</b>	<b>9,656.2</b>	<b>1,748.5</b>

## (c) 出售附屬公司/合夥人公司

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
淨資產包括：		
固定資產	0.3	4,822.3
發展中物業	596.8	—
於聯營公司權益	—	120.3
長期投資	—	1.6
租賃權益	—	17.9
管理合約	—	5.6
遞延支出	—	45.3
酒店及其他存貨	—	41.1
應收賬項、按金及預付款項	0.3	215.0
現金及銀行結餘	0.5	427.4
應付賬項及費用	(21.9)	(349.7)
應繳稅項	—	(15.5)
附息之銀行及其他債項	—	(3,200.2)
少數股東墊款	(98.9)	—
少數股東權益	—	(1.4)
	<b>477.1</b>	<b>2,129.7</b>
因出售而變現之商譽	—	783.4
因出售而變現之重估儲備	—	(621.6)
因出售而變現之兌匯平衡儲備	(2.3)	(7.5)
變現少數股東應佔儲備	—	54.2
出售虧損	(13.8)	(693.4)
	<b>461.0</b>	<b>1,644.8</b>
代價支付：		
現金	71.3	1,111.9
應收賬項	8.2	183.2
應收長期貸款	—	349.7
重新分類為長期投資	298.9	—
重新分類為於聯營公司權益	82.6	—
	<b>461.0</b>	<b>1,644.8</b>



出售附屬公司/合夥人公司所引致之現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
出售現金及銀行結餘	(0.5)	(427.4)
現金代價	<b>71.3</b>	1,111.9
因出售附屬公司/合夥人公司所得 現金及現金等值項目之流入淨額	<b>70.8</b>	684.5

於年度內售出之附屬公司對本集團經營業務之現金流入淨額貢獻為港幣5,100,000元，而用於投資活動方面則耗資港幣54,500,000元。

上年度售出之附屬公司/合夥人公司對本集團經營業務之現金流入淨額貢獻為港幣514,700,000元，於支付投資回報及融資服務方面耗資港幣279,300,000元，於稅項支付港幣16,200,000元，用於投資活動為港幣80,300,000元，而於融資活動則耗資港幣82,000,000元。

- (d) 上年度從經營業務之現金流入淨額貢獻為港幣1,141,400,000元，其中包括一現金流入數額港幣22,800,000元，此乃已於賬目附註五內披露有關取消一租賃協議所得之賠償。

### 四十三、關連交易及關連人士交易

於年度內，本集團之重大有關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
由世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」) (本公司之上市最終控股公司)之 一全資附屬公司收取有關土地及 樓宇經營租賃之租金	(a)	17.9	21.7
支付予世紀城市之一全資附屬公司之 廣告及推廣費用(包括實付費用)	(b)	—	22.9
支付予世紀城市之一聯營公司之 廣告及推廣費用(包括實付費用)	(b)	29.5	—
分佔世紀城市之企業管理費用	(c)	56.5	74.2
從一共同控權合資公司所收取之 總建築費用	(d)	—	47.8
從聯營公司貸款所收取之利息	(e)	11.8	4.7
為一共同控權合資公司之一銀行貸款 所作之擔保	(f)	2,310.0	2,310.0
為一聯營公司之一銀行貸款所作之擔保	(g)	109.0	246.6
為一非全資附屬公司之銀行貸款所作之擔保	(h)	160.0	212.5
		<u>2,310.0</u>	<u>2,310.0</u>

#### 附註：

- (a) 該等租金收入乃為有關向世紀城市提供總辦事處之租金收入。而租金水平乃按參考同區內獨立第三者所提供之類似質素之寫字樓之市值租金而釐定。於二零零零年十二月三十一日，應收租金已完全付清。
- (b) 廣告及推廣費用包括按本集團之廣告及宣傳活動量釐定之聘用費，及按成本費支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付費用。
- (c) 企業管理成本包括租金及其他費用，根據世紀城市所衍生並以實質用量作出分配，及按經參考本集團及世紀城市每個財政年度各自之綜合營業額及資產值之公平比例原則計算，本集團應分佔之實際費用。



- (d) 此為從一共同控權合資公司盈綽發展有限公司(「盈綽」)就根據透過競投方式，獲取有關一項物業發展項目之建築工程合約所收取之總建築費用收入。
- (e) 本年度聯營公司之利息收入乃指從給予Bostonian Hotel Limited Partnership、The EI Dorado Partnership Limited、耀京投資有限公司及達展發展有限公司之貸款所收取之利息。該等貸款條款詳情見賬目附註十九。
- (f) 公司擔保乃為本公司及富豪就有關盈綽之銀行貸款所作之擔保。
- (g) 該公司擔保乃為本公司就有關Rapid Growth Holdings Limited(至祥置業有限公司之控股公司)之銀行貸款所作之擔保。於上年度，集團已就該項擔保作全數撥備。
- (h) 公司擔保乃為本公司就有關正宏工程有限公司(「正宏」)之銀行貸款所作之擔保。本集團持有正宏80%股權。

依據董事會之意見，上述交易均在有關集團公司之日常及一般業務中進行。

於上述賬目附註四十三(a)、(b)、(c)及(h)中所述之關連人士交易對本公司亦構成關連交易(定義見於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))。該等交易已依循上市規則作出有關之披露及遵循其他規定，並於連同此賬目一併刊發之截至二零零零年十二月三十一日止年度之本公司董事會報告書中，披露有關之詳情。

於上述賬目附註四十三(d)至(g)中所述之關連人士交易對本公司不構成關連交易(定義見於上市規則)。

#### 四十四、資產抵押

本集團共有總賬面值港幣14,235,000,000元(一九九九年：港幣14,448,600,000元)之若干定期存款、有牌價投資、固定資產(包括物業及設備)、發展中物業、存貨及應收賬項，連同上市附屬公司之若干普通股股份及共同控權合資公司之股份，已抵押予銀行以擔保本集團及共同控權合資公司之一般性銀行貸款，及擔保本集團所發行之可換現股債券所附之可轉換權益。

## 四十五、或然負債

於結算日，本集團及本公司之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
(a) 就下列有關貸款 所作之公司擔保：				
銀行貸款及其他 債項內未償還 款額之應佔 部份：				
一共同控權 合資公司	<b>1,757.7</b>	1,757.7	<b>1,004.4</b>	1,004.4
附屬公司	—	—	<b>3,269.4</b>	4,194.2
	<b>1,757.7</b>	1,757.7	<b>4,273.8</b>	5,198.6

- (b) 於一九九九年十一月十八日，富豪集團之一全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited (「Regal BVI」)，就Regal BVI出售其於美國之酒店擁有權及酒店管理權之權益予一獨立第三方簽訂一份股份購買協議(「股份購買協議」)。

股份購買協議亦包含由Regal BVI提供於類似性質交易之通常及一般性保證及彌償保證。直至此年報日期，本公司董事會未能就或然債項作出具體可能性之評估或可合理並準確地估計有關數額。





## 四十六、承擔事項

於結算日，本集團有以下尚未清結之承擔：

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
有關收購一位於中國酒店項目 權益之資本承擔：		
已批准及訂約	6.5	—
有關酒店物業裝修之資本承擔：		
已批准及訂約	26.0	—
已批准而尚未訂約	81.0	—
	<b>107.0</b>	—
有關酒店及物業發展之資本承擔：		
已批准及訂約	2.9	170.3
已批准而尚未訂約	36.0	79.3
	<b>38.9</b>	249.6
	<b>152.4</b>	249.6
不可註銷之經營租賃於來年應付之 每年開銷承擔如下：		
土地及建築物之約滿年期於 一年內約滿	—	1.0
其他設備之約滿年期：		
一年內約滿	2.4	2.5
於第二年至第五年內約滿	2.1	1.0
	<b>4.5</b>	3.5
	<b>4.5</b>	4.5

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之承擔。

#### 四十七、資產負債表以外之金融工具

	集團	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
合約設定數額期權合約	<u>15.2</u>	<u>15.1</u>

上述之工具所呈列之合約設定數額乃為於結算日未清結之交易數額，並不代表風險承擔數額。

#### 四十八、結算日後事項

結算日後，除於會計賬目內另已載述之事項外，本集團亦已訂立下列之重大交易事項：

- (a) 於二零零一年三月十四日，富豪集團與一獨立第三者訂立一項初步買賣協議，以代價港幣63,200,000元出售其於中國之投資物業。因此項出售引致為數港幣17,500,000元之虧損，已悉數於現年之賬目作出撥備。
- (b) 於二零零一年三月二十九日，本集團就有關出售一項待售物業，與一名獨立第三者訂立一項買賣協議，代價為港幣100,000,000元。該出售引致之虧損約港幣38,500,000元(未扣除開支前)，已悉數於現年之賬目作出撥備。

#### 四十九、賬目之批准

本賬目於二零零一年四月十七日由董事會批准。