



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、證券經紀及其他投資(包括金融票據及有價證券之投資及買賣)。

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121,600,000元(一九九九年：港幣1,261,600,000元)。於該日，集團之綜合累積虧損為港幣2,958,700,000元(一九九九年：港幣2,844,600,000元)，而綜合流動負債淨額則為港幣4,896,400,000元(一九九九年：港幣1,941,500,000元)。

自一九九八年十月，集團與集團之一主要上市附屬公司百利保控股有限公司(「百利保」)包括其附屬公司(「百利保集團」)，出現流動資金短絀問題。集團及百利保集團均已與彼等各自之財務債權人展開商討，執行暫緩償還貸款安排，以准許集團及百利保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二零零零年十月三十一日到期，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，以容許集團完成達致改善其財務狀況及盈利能力之建議措施(詳情於下文闡述)。至於百利保集團，自其暫緩償還貸款安排建議於一九九九年九月三十日到期起，一直執行一項非正式暫緩償還貸款安排，以容許百利保集團完成按揭證券方式貸款及繼續執行出售計劃(分別於下文闡述)。

為鞏固集團之財務狀況，本公司分別於二零零零年一月二十七日及二零零零年三月二十四日完成兩次股份配售。所得現金收益為約港幣170,000,000元，當中大部份已用作支付予集團之財務債權人之應繳利息。

於二零零零年八月十五日，本公司與一公司(「賣方」)(本公司之主席羅旭瑞先生擁有該公司之大多數權益)訂立一有條件性買賣股權協議，此乃有關賣方授予本公司一購股權，而本公司則授予賣方一售股權(統稱「買賣股權」)，使本公司可能收購另一公司額外最多達30%權益，該公司乃持有一於中華人民共和國(「中國」)從事與資訊科技有關業務之一中外合資合營企業之90%權益。本公司現時間接擁有該公司4.9%少數股東權益。收購代價為港幣2,475,000,000元，本公司將透過以每股港幣0.55元發行及配發本公司之股份支付。收購建議之目的乃為本公司創造機會，使其可進一步參與資訊科技業務，而更重要者，乃為本公司注入新元素藉而逐步重獲穩健之財政狀況。有關詳情已刊載於一份本公司日期為二零零零年九月六日之通函內。誠如本公司於二零零一年二月十六日之公佈所述，買賣股權可根據訂立之條款於直至二零零三年二月十五日止之二十四個月內行使。

為取代集團現有之非正式暫緩償還貸款安排，於二零零一年二月，集團已委聘一財務顧問，擬將集團之未償還債務重組為以三年為期限之可換新股債券（「債務重組」）。集團現正就建議之債務重組與其財務債權人進行商討。

於二零零零年九月，百利保集團成功完成以其兩項主要投資物業，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473,000,000元之大部份用作償還予百利保集團之其他財務債權人之債項。自按揭證券貸款完成後，百利保集團已與其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」）。該雙邊貸款安排已原則上獲得有關之財務債權人之同意。惟此雙邊貸款安排能否完成，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，百利保集團發行之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」）（見賬目附註三十）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」）（見賬目附註卅一）（統稱「百利保債券」）。該等百利保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，百利保集團就擬重組百利保債券條款事宜委聘財務及法律顧問，重組條款當中包括將百利保債券之到期日延遲至二零零四年二月。自二零零零年十月，百利保集團已與百利保債券之持有人進行多次非正式會議及磋商，冀能就重組百利保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，百利保發表一公佈，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百利保集團，因百利保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。百利保集團現正與百利保債券持有人繼續進行商討，冀能就一併重組百利保債券條款事宜達成協議（「債券重組」）。

百利保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，百利保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%實益權益。於二零零一年三月，百利保集團就出售位於香港筲箕灣之商業物業訂立一買賣合約，而交易預定於二零零一年六月完成。百利保集團將繼續實行出售其他指定資產之出售計劃。百利保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」）亦實行類似計劃。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，富豪集團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（見賬目附註廿九）。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。而本集團及百利保集團之董事會亦鑑於上述原因，採納相同基準將富豪貸款分類入賬。

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。

連同該等安排，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，可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。

基於債務重組、雙邊貸款安排及債券重組將會成功，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會計賬目，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投資物業、酒店物業、若干發展中物業、若干固定資產及證券投資外)，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資公司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、聯營公司及合資公司之業績(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。

於實際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訂之價值。

於出售附屬公司權益時，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，將撥入資本儲備內。



(e) **合資公司**

合資公司為一由本集團及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一方單方面控制。

合資公司之安排乃指成立一由本集團及其他方均於其中擁有權益並共同控權之個別實體公司。

本集團應佔共同控權合資公司於收購日後之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之權益乃按根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值，減去董事視為必要之任何減值準備(臨時性質除外)後在綜合資產負債表入賬。

(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於收購日後之業績及儲備分別載於綜合損益賬及綜合儲備內。本集團在聯營公司之權益乃按根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值減去董事視為必要之任何減值準備(臨時性質除外)後在綜合資產負債表入賬。

(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之土地及建築物之權益，任何租金收入乃按公平準則議定。該等物業並無計算折舊，惟租約未屆滿年期為二十年或以下者則按租約之餘下年期按賬面值計算折舊，並按以每個財政年度於年底進行之每年專業估值為基準之公開市值入賬。投資物業價值之變動乃撥作投資物業重估儲備之變動處理。倘本儲備之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，惟以先前扣除之虧損為限。

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之重估儲備內。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，將由有租期物業之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，及每年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，則降值超逾該儲備之差額於產生時前入損益賬內。

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，及任何需作折舊準備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，故董事會認為無需為酒店物業作折舊之準備。惟酒店傢俬及裝修則按下列 (r) 項所列之折舊率作出折舊準備。

於出售酒店物業時，其於出售前按過往之評估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階段納入賬目內，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賬目內。

發展中之酒店物業之價值變動乃於酒店物業重估儲備內處理。若此儲備已耗盡，則降值超逾該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(如適用時)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) 無形資產

無形資產乃指於香港聯合交易所有限公司及香港期貨交易所有限公司享有買賣之權利(「聯交所買賣權」及「期交所買賣權」)，並按成本值扣除累積攤銷後記賬。成本值乃董事會根據於賬目附註廿二內詳述之方法計算。

攤銷乃按買賣權之成本值於10年年期內以直線法註銷之基準計算及計入損益賬內。

(o) 其他資產

作長期持有之其他資產乃按成本值扣除董事會認為需就永久降價作準備後記賬。

(p) 長期投資

長期投資為對擬作長期持有之有牌價及無牌價股本證券之非買賣投資。

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之市價為基準。無牌價證券乃按個別證券的估計公平價值列賬。此等價值乃由董事計入(其中包括)最近期買賣證券的價格及/或最近期之有關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虧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。

(q) 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。

(r) 固定資產及折舊

固定資產(投資物業、酒店物業及在施工建築工程除外)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，倘資產由投資物業重新分類為有租期物業，該物業於重新分類當日之賬面值將當作為其成本記賬。

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有所更改。此會計估值之更改以更能準確地反映該等資產所預期之經濟利益。此會計估值之更改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。

(s) 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，及在施工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。



(t) **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，並包括所有購置、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。

(u) **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。

(v) **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。

(w) 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，乃按完成日之百分率(進一步之說明見上述(u)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；
- (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；及
- (x) 買賣證券、期貨及其他衍生工具之佣金及經紀費之收益，乃於成交日在交換有關買賣契據時確認。

(x) 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兌率記賬。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。

(y) 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。

(z) 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。



(aa) 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/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。

(ab) 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個百分率而作出，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。

(ac) 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之控制或重大影響之人士亦屬有關連人士。關連人士可以是個人或公司。

(ad) 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經確認之收益、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、啤酒業務收入、出售短期投資收益、證券、期貨及其他衍生工具買賣之佣金及經紀費收入，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 | 195.2 | 251.4 |
| 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、婚紗服務、卡拉OK會所及 啤酒業務 | 58.3 | 98.8 |
| 出售短期投資所得收益 | 45.0 | 21.3 |
| 證券、期貨及其他衍生工具買賣之佣金 及經紀費收入 | 15.2 | 16.7 |
| 營業額 | 1,815.0 | 4,674.3 |



五、其他收入/其他經營業務收入/(支出)淨額

其他收入/其他經營業務收入/(支出)淨額包括下列賬項：

| | 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 |
| 其他經營業務收入/(支出)淨額： | | |
| 短期投資之已確認虧損及虧損撥備 | (0.4) | (22.5) |
| 就墊款及應收利息所作之撇除/撥備 | (13.1) | (57.5) |
| 就物業所作之虧損撥備 | (106.0) | (406.7) |
| 就提供擔保及彌償保證所作之撥備 | (18.1) | (124.4) |
| 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) | — |
| 就長期投資降值所作之撥備 | — | (44.2) |
| 出售一上市附屬公司普通股股份之虧損 | — | (8.0) |
| 撥回就已提供擔保所作之撥備 | 29.9 | — |
| 撥回就已付訂金所作之虧損撥備 | 10.0 | — |
| 撥回就墊款及應收利息所作之撥備 | 9.6 | — |
| 撥回早前納入損益表內重估 酒店物業之虧損 | 65.8 | 187.0 |
| 撥回就提供彌償保證所作之虧損撥備 | 340.4 | — |

六、經營業務所得盈利/(虧損)

集團經營業務所得盈利/(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(不包括於附註八(a)所披露之董事酬金)： | | |
| 工資及薪金* | 458.6 | 1,275.8 |
| 僱員退休計劃供款 | 20.9 | 20.4 |
| 減：收回未能領取之供款 | (8.0) | (7.9) |
| 退休計劃供款淨額 | 12.9 | 12.5 |
| | 471.5 | 1,288.3 |
| 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) |
| | 420.8 | 1,264.4 |
| 核數師酬金： | | |
| 本年準備數額 | 5.4 | 9.6 |
| 往年準備過少之數額 | 0.3 | — |
| | 5.7 | 9.6 |
| 出售有牌價投資之虧損 (經計入從重估儲備撥入之盈餘為數港幣8,700,000元) | — | 5.2 |

* 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 | 61.9 | 158.0 |
| 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>60.2</u> | <u>156.4</u> |
| 出售固定資產之虧損 | 3.3 | 14.6 |
| 短期投資之賬面降價 | 5.7 | — |
| 營業租賃之租金： | | |
| 土地及建築物 | 0.8 | 36.8 |
| 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 |
| 買賣權之攤銷 | 0.5 | — |
| 並已計入： | | |
| 租金總收入 | 223.1 | 278.1 |
| 減：支出 | (57.5) | (78.0) |
| | <u>165.6</u> | <u>200.1</u> |
| 利息收入從： | | |
| 銀行結餘 | 36.9 | 48.4 |
| 其他貸款及應收款項 | 35.4 | 27.4 |
| 聯營公司 | 11.8 | 4.7 |
| | <u>84.1</u> | <u>80.5</u> |
| 重估短期投資所得盈利 | 15.0 | — |
| 出售有牌價投資所得盈利 (經計入重估儲備撥入之虧損為數港幣900,000元) | 26.5 | — |
| 股息收入從： | | |
| 有牌價投資 | 1.0 | 0.9 |
| 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 | 562.8 | 735.8 |
| 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 | 177.9 | 313.3 |
| 無須於五年內全數償還之應付票據 | — | 36.9 |
| | <u>740.7</u> | <u>1,086.0</u> |
| 贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備 | 213.1 | 198.4 |
| | <u>953.8</u> | <u>1,284.4</u> |
| 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) |
| | <u>919.0</u> | <u>1,172.6</u> |
| 遞延支出之攤銷 | 23.4 | 89.9 |
| 遞延支出之撇除 | 15.9 | 5.2 |
| 其他貸款成本 | 0.8 | — |
| | <u>0.8</u> | <u>—</u> |
| 財務成本總額 | <u>959.1</u> | <u>1,267.7</u> |



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 | 1.6 | 1.5 |
| 薪金及其他津貼 | 8.3 | 11.7 |
| 按業績表現計算/非固定之花紅 | 0.7 | 1.4 |
| 僱員退休計劃之供款 | — | 0.2 |
| | <u>10.6</u> | <u>14.8</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 | 4 | 5 |
| 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 | 1 | 1 |
| 6,000,001元 — 6,500,000元 | 1 | — |
| 6,500,001元 — 7,000,000元 | — | 1 |

以上董事酬金包括於年度內若干本公司董事從百利保及富豪就有關管理該等附屬公司之事務所收取之酬金。

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(包括其中一位亦為百利保之獨立非執行董事之應收董事袍金,及包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員之應收酬金)總額為港幣400,000元(一九九九年:港幣300,000元)。

(b) 股份認購權

本公司並無授予任何股份認購權予上述本公司之董事。

百利保及富豪分別授予本公司董事之股份認購權詳列如下：

百利保

| | 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 | 授予日期 一九九五年 九月十五日 原授予日期 ⁽¹⁾ 一九九二年 二月二十二日 百萬位 | |
| 年始及年終之結存 | 5.5 ⁽²⁾ | 24.0 ⁽³⁾ | 29.5 |
| 於年終時董事可予行使 但尚未行使之認購權 | 3.3 ⁽²⁾ | 17.1 ⁽³⁾ | |
| 每股認購價(港幣) | 10.4000元 | 0.6656元 | |

(1) 因一項涉及百利保及Paliburg International Holdings Limited(「百利保國際」)(前為本公司之上市附屬公司)合併之集團重組已於一九九五年八月十七日生效(「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;就此百利保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百利保每股面值港幣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) 3,300,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購2,200,000股股份之認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。

(3) 17,100,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購6,900,000股股份之認購權可於其原授予日期起九年後按階段行使。



富豪

| | 認購權內之普通股股數 | |
|------------------------|------------|------|
| | 授予日期 | 總額 |
| | 一九九二年 | |
| | 二月二十二日 | 百萬位 |
| | 百萬位 | 百萬位 |
| 年始及年終之結存 | 35.3* | 35.3 |
| 年終時董事可予行使 但尚未行使之認購權 | 26.6* | |
| 每普通股認購價(港幣) | 0.7083元 | |

* 26,600,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購8,700,000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。

根據授予條款，百利保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) 五名最高薪酬人士中包括兩名(一九九九年：兩名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註八內。其餘三名最高薪酬人士(並非為本公司董事)(一九九九年：三名)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 |
| 薪金及其他酬金 | 4.5 | 8.8 |
| 按業績表現計算/非固定之花紅 | — | 0.5 |
| 僱員退休計劃之供款 | 0.2 | 0.1 |
| | 4.7 | 9.4 |
| | 4.7 | 9.4 |

三名最高薪酬人士(一九九九年：三名)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 | 2 | — |
| 1,500,001元 — 2,000,000元 | 1 | — |
| 2,500,001元 — 3,000,000元 | — | 2 |
| 3,500,001元 — 4,000,000元 | — | 1 |
| | 2 | 2 |
| | 2 | 2 |

酬金包括該等最高薪酬人士於年度內從百利保及富豪就有關管理該等附屬公司事務所收取之酬金。



(b) 股份認購權

本公司並無授予上述高級行政人員任何股份認購權。

百利保及富豪分別授予本公司上述高級行政人員之股份認購權詳列如下：

百利保

| | 認購權內之股數 | | | | | 總額 百萬位 |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------|
| | 授予日期 | 授予日期一九九五年九月十五日 | | | | |
| | 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 | 認購權之原授予日期* 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 | |
| 年始及年終之結存 | 2.3 ⁽¹⁾ | 4.2 ⁽²⁾ | 1.8 ⁽³⁾ | 3.1 ⁽⁴⁾ | 0.6 ⁽⁵⁾ | 12.0 |
| 於年終時高級行政人員可予 行使但尚未行使之認購權 | 1.4 ⁽¹⁾ | 3.2 ⁽²⁾ | 1.2 ⁽³⁾ | 1.9 ⁽⁴⁾ | 0.2 ⁽⁵⁾ | |
| 每股認購價(港幣) | 10.4000元 | 0.6656元 | 1.1571元 | 3.5392元 | 6.6720元 | |

* 請參看賬目附註八(b)(1)。

- (1) 1,400,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購900,000股股份之認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。
- (2) 3,200,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購1,000,000股股份之認購權可於其原授予日期起九年後按階段行使。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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其授予日期起四年後按階段行使。

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>1.8⁽¹⁾</u> | <u>1.2⁽²⁾</u> | <u>3.0</u> |
| 於年終時高級行政人員可予行使 但尚未行使之認購權 | <u>1.4⁽¹⁾</u> | <u>0.8⁽²⁾</u> | |
| 每股普通股認購價(港幣) | <u>0.7083元</u> | <u>1.1083元</u> | |

(1) 1,400,000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，就百利保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： | | |
| 就年度內盈利作出之課稅準備： | | |
| 香港 | 5.4 | 24.1 |
| 海外 | 2.8 | 22.8 |
| | <u>8.2</u> | <u>46.9</u> |
| 去年過多準備之數額： | | |
| 香港 | (0.8) | (13.2) |
| 資本盈利稅－海外 | 12.3 | 24.2 |
| 從遞延稅項撥入(附註卅三) | (0.8) | (3.2) |
| 年度課稅支出 | <u>18.9</u> | <u>54.7</u> |

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。

鑑於年度內聯營公司或共同控權合資公司並無賺取應課稅盈利，故未有就該等聯營公司及共同控權合資公司作課稅準備。

十一、股東應佔經營業務所得虧損淨額

本公司賬目內，本年度股東應佔經營業務所得虧損淨額為港幣295,900,000元(一九九九年：港幣1,157,400,000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(附註四十) | 5.0 | 5.9 |

十三、年終之累積虧損

下列組別公司於年終之累積虧損：

| | 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 | (1,755.5) | (1,726.7) |
| 聯營公司 | (196.4) | (187.4) |
| 共同控權合資公司 | (1,006.8) | (930.5) |
| | <u>(2,958.7)</u> | <u>(2,844.6)</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之股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣121,600,000元(一九九九年：港幣1,261,600,000元)，及於年度內本公司之已發行股份之加權平均數3,288,500,000股(一九九九年：3,068,800,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

鑑於本公司於年度內並無攤薄股份事項存在，故於截至二零零零年十二月三十一日止年度之賬目內，並未有列出每股攤薄虧損。而於截至一九九九年十二月三十一日止年度之賬目內，鑑於若因本公司當時尚未行使之認股權證獲行使而須予發行之股份並無攤薄影響，故亦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 | 139.1 | 0.2 | 5.0 | — | — | (2.0) | (16.1) | — | 126.2 |
| 地盤設備 | 1.7 | — | — | — | — | — | — | — | 1.7 |
| 在施工建築工程 | 28.9 | 0.1 | 0.4 | — | — | — | (1.2) | — | 28.2 |
| 汽車 | 7.3 | — | 0.1 | — | — | — | (0.9) | — | 6.5 |
| | 13,412.7 | (6.9) | 24.7 | 755.7 | (5.4) | (2.0) | (62.3) | (71.7) | 14,044.8 |
| 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 | 68.5 | — | 12.9 | — | — | (1.5) | (12.8) | — | 67.1 |
| 地盤設備 | 1.7 | — | — | — | — | — | — | — | 1.7 |
| 汽車 | 4.5 | — | 1.2 | — | — | — | (0.7) | — | 5.0 |
| | 293.8 | (1.1) | 61.9 | — | (5.4) | (1.5) | (32.6) | — | 315.1 |
| 賬面淨值 | 13,118.9 | | | | | | | | 13,729.7 |

賬面淨值按地域劃分之分析：

| | 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 |
| | 13,321.4 | 12,659.8 |
| 位於中華人民共和國(不包括香港) (「中國」) 之物業： | | |
| 有中期租期物業之成本值 | 32.5 | 58.7 |
| 有長期租期土地及投資物業 於結算日之估值 | 63.2 | 68.1 |
| | 95.7 | 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 |
| | 13,640.9 | 13,016.6 |

於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、若干位於中國之有租期物業及所有在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。



至於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，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，位於中國之投資物業以其於結算日後出售之代價列值(賬目附註五十)，原因乃依董事會之意見，該等代價與公開市值相近。而上年度該等投資物業之估值由一具有皇家特許測量師學會資格之獨立估值師按該等物業之公開市值、現時用途之基準作出。

若重估物業之賬面值以成本值扣除累積折舊反映於此等會計賬目內，所列數據則將如下：

| | 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 |
| 發展中物業降價之準備 | (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 |
| 按地域劃分之分析： | | |
| 於香港有中期租期土地及建築物： | | |
| 已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已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 | | |
| 已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 |

發展中酒店物業於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作為本集團之銀行貸款之擔保。



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。

本集團於共同控權合資公司之權益詳列如下：

| 名稱 | 業務形式 | 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 | |
| 綽盈發展有限公司 (「綽盈」) | 公司 | 香港 | 70 | 70 | 物業發展 |

股份權益百分率乃為由百利保及富豪之全資附屬公司分別持有40%及30%權益之總和，而本集團於二零零零年十二月三十一日分別持有百利保及富豪60.4%及44.6% (一九九九年：60.4%及44.7%) 之權益。

盈綽之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 |
|----------------|------------------|------------------|
| 財政狀況 | | |
| 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> |
| 收益及虧損 | | |
| 收益 | — | — |
| 合資股東應佔經營業務虧損淨額 | <u>(543.4)</u> | <u>(491.8)</u> |



於結算當日，本集團對盈綽之一物業發展項目應佔資本承擔如下：

| | 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 | (14.0) | (229.5) |
| 貸款予聯營公司 | 233.0 | 150.1 |
| 聯營公司欠款 | 30.4 | 403.6 |
| | <u>249.4</u> | <u>324.2</u> |
| 減：降價準備 | (0.4) | (100.2) |
| | <u>249.0</u> | <u>224.0</u> |
| 於結算日： | | |
| 收購日後未分派儲備之應佔權益 | (305.6) | (255.6) |

予聯營公司之貸款乃屬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)之數額，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。

聯營公司之欠款乃屬無抵押、免利息及無固定還款期。

資產負債應佔權益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權益前本集團之應佔權益。

本集團之主要聯營公司之資料詳列如下：

| 名稱 | 業務形式 | 成立/註冊 及經營地點 | 持有股本 權益類別 | 本集團應佔股份權益 百分率 | | 主要業務 |
|--|-------|----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| | | | | 二零零零年 | 一九九九年 | |
| Talent Faith Investments Ltd. (「Talent Faith」) | 公司 | 英屬 維爾京群島 | 普通股 | 50.00 ⁽¹⁾ | 100.00 ⁽¹⁾ | 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 ⁽¹⁾ | 45.50 ⁽¹⁾ | 物業發展 及投資 |
| 達展發展有限公司* | 公司 | 香港 | 普通股 | 30.00 ⁽²⁾ | 30.00 ⁽²⁾ | 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 ⁽³⁾ | 25.00 ⁽³⁾ | 水泥生產 |
| 8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」) | 公司 | 英屬 維爾京群島 | 普通股 | 40.00 ⁽⁴⁾ | — | 投資控股 |
| 8D Matrix Limited | 公司 | 英屬 維爾京群島 | 普通股 | 40.00 ⁽⁴⁾ | — | 投資控股 |
| 八端國際有限公司 (「八端-香港」) | 公司 | 香港 | 普通股 | 40.00 ⁽⁵⁾ | 100.00 ⁽⁵⁾ | 傳播、 推廣及 資訊科技 |
| 耀京投資有限公司 (「耀京」) | 公司 | 香港 | 普通股 | 50.00 ⁽⁶⁾ | 50.00 ⁽⁶⁾ | 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 | — ⁽⁷⁾ | 51.00 ⁽⁶⁾ | 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百利保一全資附屬公司之應佔權益。Talent Faith先前為百利保之一全資附屬公司，擁有北京恒富45.5%之實益權益。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，百利保出售50%之部份其於Talent Faith所持之權益，繼而Talent Faith及北京恒富成為百利保分別擁有50%及22.75%實益權益之聯營公司。
- (2) 股份權益百分率乃為百利保之一全資附屬公司之應佔權益。
- (3) 股份權益百分率乃為百利保持有75%權益之一附屬公司之應佔權益。
- (4) 該等股份權益百分率乃為本公司及富豪透過各自之全資附屬公司分別持有10%及30%應佔權益之總和。於二零零零年十二月三十一日，本集團持有富豪44.6% (一九九九年：44.7%) 之權益。
- (5) 股份權益百分率乃為本公司及富豪透過各自之全資附屬公司分別持有10%及30%應佔權益之總和。八端-香港先前為本公司一全資附屬公司，於年度內，本公司實際出售90%之部份其於八端-香港之股份權益，八端-香港繼而成為本集團之聯營公司。
- (6) 該股份權益百分率乃為富豪之應佔權益。
- (7) 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，以上所列本公司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。若同時詳列其他未有列出之聯營公司之資料，則會令資料過於冗長。

由於本集團並無委任其一般合夥人之控制權，於Bostonian (為一間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 |
| 長期投資 | | |
| 有牌價股份投資，按市值： | | |
| 香港 | 144.8 | 197.0 |
| 其他地方 | 8.0 | 14.5 |
| | 152.8 | 211.5 |
| 無牌價股份投資，按公平價值： | | |
| 賬面值 | 392.7 | 93.8 |
| 降價準備 | (93.5) | (93.5) |
| | 299.2 | 0.3 |
| | 452.0 | 211.8 |

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。

已包括於無牌價長期投資內之港幣298,900,000元乃指百利保集團分別於兩間位於中華人民共和國(「中國」)北京市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，百利保集團轉讓其於該等投資公司分別所持之72%權益予一獨立第三者，繼而該等投資公司由原為百利保集團之附屬公司被更改列為百利保集團之長期投資，自此更改日起，百利保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，由該等投資公司實益並共同持有之一地塊，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。百利保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。依百利保董事會之意見，現階段未能於合理並明朗因素下評定協商之最終結果，故百利保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，百利保集團並未就該等投資於賬目內作出撥備。

儘管百利保集團於該等投資公司各持23%權益，惟百利保董事會確認由於百利保集團與上述獨立第三者訂立一協議安排，據此百利保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顯著影響力，則百利保集團可以其全部於該等投資公司所持之權益換取由該等投資公司現實益持有該地塊內已劃定為酒店部份之全部權益。故此，百利保董事會認為將該投資列作長期投資，乃較為恰當。

集團

| | 二零零零年 港幣百萬元 | 一九九九年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 短期投資 | | |
| 有牌價股份投資，按市值： | | |
| 香港 | 27.7 | 4.6 |
| 其他地方 | — | 0.5 |
| | <u>27.7</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、應收貸款及其他應收長期賬項

| | | 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) | 115.7 | 77.7 |
| 其他應收賬項 | (d) | — | 349.7 |
| | | 370.0 | 551.0 |

(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，餘下之港幣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被分類為流動資產(賬目附註廿四)。該等應收期票發行人現正與集團商討重組該等應收期票之條款。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出售物業單位人士之貸款。該等貸款乃以已出售之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(港幣78,000,000元)(一九九九年：港幣77,700,000元)之貸款，乃付予由本集團之一附屬公司負責管理位於中國上海市之酒店之東主，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40,000,000元(港幣37,700,000元)(一九九九年：無)乃予一獨立第三者之貸款，屬有抵押、須按香港最優惠利率繳付利息及無固定還款期。

(d) 上年度其他應收賬項乃指有關集團出售其於美國之酒店權益(「交易」)所得代價之遞延部份為數45,000,000美元(約港幣349,700,000元)。該款項將於完成出售日期一九九九年十二月十七日之第二個週年，連同以年息7%計算之利息一併收取。據此，此賬項已於本年度重新分類為流動資產(賬目附註廿六)。

廿二、無形資產

| | 集團 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零零零年 港幣百萬元 | 一九九九年 港幣百萬元 |
| 由其他資產撥入 | 7.5 | — |
| 年度內之攤銷 | (0.5) | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 年終之結存 | 7.0 | — |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及香港期貨交易所有限公司(「期交所」)於二零零零年三月六日生效之重組，集團取得兩項聯交所買賣權、一項期交所買賣權及3,003,500股每股港幣1.00元之香港交易及結算所有限公司(「香港交易所股份」)普通股股份，以換取先前於聯交所持有之兩股股份及期交所持有之一股股份。

於聯交所及期交所持有之股份先前之成本賬面值已根據彼等各自於二零零零年三月六日之公平估值，攤分為聯交所買賣權及期交所買賣權(統稱「該等買賣權」)。該等買賣權已分類為無形資產，而香港交易所股份已分類為於香港之短期有牌價證券投資(賬目附註二十)。於根據資產負債表類別分類後，該等買賣權及香港交易所股份已按各自類別適用之會計準則處理。



廿三、其他資產

| | 集團 | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零零年 港幣百萬元 | 一九九九年 港幣百萬元 |
| 成本值： | | |
| 於聯交所上市之股份 | — | 10.0 |
| 於期交所上市之股份 | — | 5.0 |
| 於期交所、聯交所及聯交所 期權結算所有限公司之按金 | 1.8 | 1.8 |
| 其他 | 0.7 | 0.7 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2.5 | 17.5 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

於一九九九年十二月三十一日，集團持有兩股聯交所股份及一股期交所股份。如賬目附註廿二所述，根據聯交所及期交所於二零零零年三月六日生效之重組，該等股份已換取為兩項聯交所買賣權、一項期交所買賣權及3,003,500股香港交易所股份。

廿四、應收短期貸款

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

於上年度之應收短期貸款包括一為數合共港幣180,000,000元之應收期票，該等應收期票於結算日已重新分類為非流動資產(賬目附註廿一(a))。

廿五、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一般銀行貸款之抵押。

廿六、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣199,900,000元(一九九九年：港幣177,700,000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 | 147.3 | 128.2 |
| 四至六個月 | 5.3 | 11.6 |
| 七至十二個月 | 14.0 | 38.6 |
| 超過一年 | 52.1 | 20.1 |
| | <u>218.7</u> | <u>198.5</u> |
| 撥備 | (18.8) | (20.8) |
| | <u>199.9</u> | <u>177.7</u> |

除賬條款

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由2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除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)及以年息7%計算之應收利息，詳情載於賬目附註廿一(d)。



廿七、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣109,300,000元(一九九九年：港幣157,700,000元)乃從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 | 79.4 | 129.5 |
| 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 | 8.5 |
| | <u>109.3</u> | <u>157.7</u> |

廿八、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 預付款項內之合約戶客欠款總額 | 2.4 | 10.0 |
| 已包括在應付賬項及費用內 之欠合約戶客總款額 | (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。

廿九、 附息之銀行及其他債項

| | 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 |
| 銀行貸款及透支： | | | | |
| 有抵押 | 6,044.5 | 7,226.0 | 55.0 | 58.1 |
| 無抵押 | 223.7 | 275.9 | — | — |
| 須於五年內全數償還 之其他貸款： | | | | |
| 有抵押 | 1,464.7 | 65.1 | — | — |
| 無抵押 | 107.0 | 194.3 | — | — |
| | 7,839.9 | 7,761.3 | 55.0 | 58.1 |
| 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 | (1,519.9) | (1,961.7) | (55.0) | (58.1) |
| 其他貸款 | (362.2) | (259.4) | — | — |
| | (1,882.1) | (2,221.1) | (55.0) | (58.1) |
| 長期債項 | 5,957.8 | 5,540.2 | — | — |
| 銀行貸款及透支及其他 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 | 1,882.1 | 2,221.1 | 55.0 | 58.1 |
| 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 | — | — |
| | 7,839.9 | 7,761.3 | 55.0 | 58.1 |



於結算日，其他貸款須繳付按年息由8.78%至13.5%（一九九九年：8.25%至18%）不等之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，即宣佈富豪貸款即時到期並應償還。除非並直至該等代理人發出通知，富豪貸款仍是根據原來之到期日償還。迄今，富豪集團已獲富豪貸款之各自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。

三十、可換現股債券

於一九九六年二月，百利保集團發行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百利保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）。

百利保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，可換現股債券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，可換現股債券於結算日已重新分類為流動負債。於二零零一年二月六日，百利保公佈可換現股債券已於二零零一年二月六日已屆期滿，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百利保集團持有其73.8%之權益計算，百利保集團於富豪所持之股份權益將攤薄至60.2%。

卅一、可換新股債券

於一九九七年三月十二日，百利保集團發行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將可換新股債券轉換為百利保每股港幣1.00元之已繳足股份總數共193,700,000股，換股價為每股港幣8.40元（可予調整），並按港幣7.749元兌1美元之匯率計算。可換新股債券換股期為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）。

百利保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百利保股份。若可換新股債券獲悉數轉換，按百利保於截至二零零零年十二月三十一日之股本結構，及按於當日之百利保已發行股本及本集團持有其60.4%之權益計算，本集團於百利保持有之股份權益將攤薄至55.7%。

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（賬目附註三十），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百利保集團，因百利保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。



卅二、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 |
| 兌匯調整 | 2.2 | — |
| 於年度內作出之準備 | 213.1 | 198.4 |
| 年終之結存 | <u>779.2</u> | <u>563.9</u> |

上述之溢價準備乃按有關之可換現股債券及可換新股債券分別於賬目附註三十及卅一所述之基準，同樣重新分類為流動負債。

卅三、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 |
| 撥入損益賬內(附註十) | (0.8) | (3.2) |
| 年終之結存 | <u>—</u> | <u>0.8</u> |

於結算日，集團並無重大而未有作準備之遞延稅項。

冊四、附屬公司少數股東墊款

附屬公司少數股東所有墊款均屬無抵押及無固定還款期。除一筆為數港幣28,400,000元(一九九九年：港幣25,800,000元)之款額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。

冊五、股本

| | 公司 | |
|---------|---------------------------|----------------|
| | 面值港幣0.10元 之股份數目 百萬位 | 港幣百萬元 |
| 法定： | | |
| 年始之結存 | 4,000.0 | 400.0 |
| 於年度內之增額 | 16,000.0 | 1,600.0 |
| 年終之結存 | 20,000.0 | 2,000.0 |
| 已發行並繳足： | | |
| 年始之結存 | 3,068.8 | 306.9 |
| 新股之發行 | 258.0 | 25.8 |
| 年終之結存 | 3,326.8 | 332.7 |

於年度內，本公司之法定股本及已發行股本之變動如下：

- 根據於二零零零年九月二十二日召開之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司之法定股本藉增加16,000,000,000股每股面值港幣0.10元股份，將本公司之法定股本由港幣400,000,000元分為4,000,000,000股每股面值港幣0.10元增至港幣2,000,000,000元分為20,000,000,000股每股面值0.10元；
- 繼本公司之主席及控權股東羅旭瑞先生(「羅先生」)於二零零零年一月十九日按每股港幣0.37元，配售其所持有之本公司138,000,000股股份予獨立投資者後，於二零零零年一月二十七日，本公司以總代價港幣51,000,000元發行每股同等配售價之同等股數股份予羅先生；及
- 繼一間由羅先生所控制之公司YSL International Holdings Limited(「YSL Int'l」)於二零零零年三月十五日按每股港幣1.00元，配售其所持有之本公司120,000,000股股份予獨立投資者後，於二零零零年三月二十四日，本公司以總代價港幣120,000,000元發行每股同等配售價之同等股數股份予YSL Int'l。



冊六、 儲備

| | | 集團 | | 公司 | |
|--------|-----|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 附註 | 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 | 卅七 | 888.4 | 747.0 | 888.4 | 747.0 |
| 股本贖回儲備 | 卅八 | 4.4 | 4.4 | 4.4 | 4.4 |
| 資本儲備 | 卅九 | 3,226.9 | 3,239.4 | — | — |
| 重估儲備 | 四十 | 64.7 | 223.3 | — | — |
| 兌匯平衡儲備 | 四十一 | (3.2) | 2.0 | — | — |
| 繳入盈餘 | 四十三 | — | — | 1,893.5 | 1,893.5 |
| 累積虧損 | | (2,958.7) | (2,844.6) | (1,563.8) | (1,267.9) |
| | | 1,222.5 | 1,371.5 | 1,222.5 | 1,377.0 |

冊七、 股本溢價

| | 公司 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零零年 港幣百萬元 | 一九九九年 港幣百萬元 |
| 年始之結存 | 747.0 | 747.0 |
| 發行新股份之溢價 | 145.3 | — |
| 發行股份費用 | (3.9) | — |
| 年終之結存 | 888.4 | 747.0 |

冊八、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 | 4.4 | 4.4 |

冊九、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 | 3,239.4 | 2,680.8 |
| 因增持附屬公司股份權益而產生 之資本儲備 | — | 88.2 |
| 出售上市附屬公司普通股股份之減額 | — | (3.9) |
| 因當作出售集團於一上市附屬公司 所持權益之減額 | (2.5) | — |
| 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 | — | 473.4 |
| 出售一聯營公司導致資本儲備 減額所產生商譽之對銷 | — | 0.9 |
| 應佔一聯營公司於儲備賬內直接對銷之商譽 | (10.0) | — |
| 年終之結存 | 3,226.9 | 3,239.4 |



四十、 重估儲備

集團

| | 聯營公司* | 投資物業 | 酒店物業 | 租賃物業 | 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 | 29.5 | 788.9 | — | 157.6 | (60.3) | 915.7 |
| 公平價值之變動 | — | — | — | — | 21.7 | 21.7 |
| 因出售上市附屬公司 | | | | | | |
| 普通股股份之減額 | (0.2) | (1.2) | — | (0.2) | 0.3 | (1.3) |
| 因出售附屬公司/ | | | | | | |
| 合夥人公司之減額 | (25.0) | (30.0) | — | — | — | (55.0) |
| 出售之減額 | — | (0.6) | — | — | (3.8) | (4.4) |
| 撥入保留盈利 | | | | | | |
| (附註十二) | — | — | — | (5.9) | — | (5.9) |
| 重估盈餘/(虧損) | 0.6 | (648.1) | 187.0 | — | — | (460.5) |
| 撥回早前納入 | | | | | | |
| 損益賬之虧損 | — | — | (187.0) | — | — | (187.0) |
| 於一九九九年 | | | | | | |
| 十二月三十一日及 | | | | | | |
| 於二零零零年一月一日 | 4.9 | 109.0 | — | 151.5 | (42.1) | 223.3 |
| 公平價值之變動 | — | — | — | — | (26.0) | (26.0) |
| 有租期物業重新分類為 | | | | | | |
| 投資物業 | — | 16.3 | — | (16.3) | — | — |
| 當作出售集團於一上市 | | | | | | |
| 附屬公司所持權益之減額 | (0.1) | — | — | — | 0.1 | — |
| 出售之減額 | (4.8) | — | — | — | 0.4 | (4.4) |
| 撥入保留盈利 | | | | | | |
| (附註十二) | — | — | — | (5.0) | — | (5.0) |
| 重估盈餘/(虧損) | — | (123.2) | 65.8 | — | — | (57.4) |
| 撥回早前納入 | | | | | | |
| 損益賬之虧損 | — | — | (65.8) | — | — | (65.8) |
| 年終之結存 | — | 2.1 | — | 130.2 | (67.6) | 64.7 |

* 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。

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

四十一、 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 | 2.0 | (1.7) |
| 出售海外附屬公司/合夥人公司之減額 | (1.4) | (4.5) |
| 出售一海外聯營公司之減額 | (2.1) | — |
| 換算海外附屬公司/合夥人公司賬目 之兌滙調整 | (1.7) | 8.2 |
| 年終之結存 | <u>(3.2)</u> | <u>2.0</u> |

四十二、 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 | 2,059.0 | 2,059.0 |
| 一附屬公司欠款 | 1,059.8 | 1,045.5 |
| | <u>3,118.8</u> | <u>3,104.5</u> |
| 降價之準備 | (1,236.2) | (1,000.0) |
| | <u>1,882.6</u> | <u>2,104.5</u> |



主要附屬公司之資料如下：

| 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 | |
| 益勁金融服務有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 證券投資 |
| 世紀城市證券經紀有限公司 | 香港 | 25,800,000港元 | 100 | 100 | 經紀服務 |
| Century City BVI Holdings Limited | 英屬維爾京群島 | 10港元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 世紀城市(金融財務)管理有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 管理服務 |
| 世紀城市金融財務有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 財務 |
| 世紀城市基金管理有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 基金管理 |
| 世紀城市期貨有限公司 | 香港 | 10,000,000港元 | 100 | 100 | 經紀服務 |
| 世紀城市集團有限公司 | 香港 | 264,488,059港元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 世紀城市(代理人)有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 代理人業務 |
| 世紀城市(秘書)有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 秘書服務 |
| 紀亨發展有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 財務 |
| 城利財務有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 財務 |
| 啓永投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 財務 |
| Meylink Limited | 英屬維爾京群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| Splendour Corporation | 英屬維爾京群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |



| 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 | |
| 泰明代理人有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 代理人 業務 |
| Wise Assets Holdings Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 100 | 100 | 證券投資 |
| 百利保控股有限公司 | 百慕達 | 2,318,497,452港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| 亞隆有限公司 | 香港 | 10,000港元 | 60.4 | 60.4 | 物業投資 |
| Bajan Company Limited | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 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 | 13.9 | 57.4 | 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 | 13.9 | 57.4 | 物業發展 及投資 |
| 滿勝家有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| Cathay City BVI Holdings Limited | 英屬 維爾京群島 | 10港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| 國泰城市投資 有限公司 | 香港 | 89,626,000港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| Cathay City Development, Inc. | 美國 | 6,000,000美元 | 60.4 | 60.4 | 物業發展 及投資 |
| Cathay City Property Management, Inc. | 美國 | 10,000美元 | 60.4 | 60.4 | 物業管理 及策劃管理 |
| 正宏工程管理有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 工程管理 |



| 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 | |
| 正宏工程有限公司 | 香港 | 2,800,000港元 | 48.3 | 48.3 | 建築 |
| 采誠有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| 中團(集團)有限公司 | 香港 | 10,000港元 | 45.3 | 45.3 | 投資控股 |
| 中團(濰坊水泥廠) 有限公司 | 香港 | 2港元 | 45.3 | 45.3 | 投資控股 |
| 傑昇發展有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 管理服務 |
| 傑裕投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 物業發展 及投資 |
| 恒置投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 物業發展 及投資 |
| 遠裕投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| 遠亨發展有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 物業發展 及投資 |
| 菲素有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| Gain World Investments Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| Glaser Holdings Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| 駿兆發展有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| Good Focus Holdings Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 物業投資 |
| 鉅權發展有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 物業發展 及投資 |



| 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 | |
| 曉栢代理人有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股及 代理人業務 |
| 迅星投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 物業發展 及投資 |
| 隆星投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| 文隆發展有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 物業發展 及投資 |
| Linkprofit Limited | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| Paliburg BVI Holdings Limited | 英屬 維爾京群島 | 10港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| 百利保工程有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 機電工程 服務 |
| 百利保有限公司 | 香港 | 1,000港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| Paliburg Development BVI Holdings Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| 百利保發展顧問 有限公司 | 香港 | 100,000港元 | 60.4 | 60.4 | 發展顧問 |
| 百利保發展金融財務 有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| 百利保物業代理 有限公司 | 香港 | 20港元 | 60.4 | 60.4 | 物業代理 |
| 百利保物業管理 有限公司 | 香港 | 20港元 | 60.4 | 60.4 | 物業管理 |



| 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 Finance (C.B. 2002) Limited | 英屬維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| 百利保金融財務有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| Paliburg International Finance Limited | 英屬維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| Paliburg International Holdings Limited | 百慕達 | 100,000港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| 百利保投資有限公司 | 香港 | 526,506,860港元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| Polarfine Inc | 英屬維爾京群島 | 3,000,000港元 | 48.3 | 48.3 | 投資控股 |
| 運展投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| 顯澤投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 物業投資 |
| 富珠有限公司 | 香港 | 10,000港元 | 60.4 | 60.4 | 財務 |
| 順域發展有限公司 | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 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 | 60.4 | 60.4 | 物業發展及投資 |
| Sonnix Limited | 香港 | 2港元 | 60.4 | 60.4 | 物業發展及投資 |
| Taylor Investments Ltd. | 英屬維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 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 | 25.0 | 25.0 | 飲食業務 |



| 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 | |
| Transcar Investments Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| Treasure Spot Investments Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 物業投資 |
| 濰坊鸞中房地產開發有限公司* | 中華人民 共和國 | 8,130,000美元 | 31.7 | 31.7 | 物業發展 及投資 |
| Yield Star Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 60.4 | 60.4 | 投資控股 |
| 富豪酒店國際控股有限公司 | 百慕達 | 普通股 | 44.6 | 44.7 | 投資控股 |
| | | -393,877,250港元 優先股 -167,480美元 | 12.4 | 11.0 | |
| 紫荊酒店有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 酒店東主 |
| Camomile Investments Limited | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 物業投資 |
| 紀榮投資有限公司 | 香港 | 10,000港元 | 40.1 | 40.2 | 飲食業務 |
| 卓置發展有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 物業投資 |
| Cityability Limited | 香港 | 10,000港元 | 44.6 | 44.7 | 酒店東主 |
| 金安置業有限公司 | 香港 | 10,000港元 | 44.6 | 44.7 | 證券投資 及買賣 |
| 勁暉投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 婚紗服務 |
| 運美投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 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 | |
| 凱麗酒店有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 酒店東主 |
| Gaud Limited | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 花園及花店 |
| 開封亞太啤酒 有限公司** | 中華人民 共和國 | 35,923,300 人民幣 | 40.1 | 40.2 | 啤酒製造/ 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 | 40.1 | 40.2 | 啤酒製造/ 銷售 |
| 祺英投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 財務 |
| Kingford View Investments Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 44.6 | 44.7 | 證券投資 |
| Ragout Investments Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 44.6 | 44.7 | 證券投資 |
| 威紀投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 投資控股 及管理服務 |
| Regal Constellation Hotel Limited | 加拿大 | 1加元 | 44.6 | 44.7 | 酒店東主 |
| 富豪酒店有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 財務 |
| 富豪酒店(集團) 有限公司 | 香港 | 1,151,598,638 港元 | 44.6 | 44.7 | 投資控股 |
| 富豪酒店國際 有限公司 | 香港 | 100,000港元 | 44.6 | 44.7 | 酒店管理 |
| Regal Hotels Management (BVI) Limited | 英屬 維爾京群島 | 1美元 | 44.6 | 44.7 | 酒店管理 |

| 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 Limited | 英屬維爾京群島 | 20美元 | 44.6 | 44.7 | 投資控股及商標持有 |
| Regal International (BVI) Holdings Limited | 英屬維爾京群島 | 10.1港元 | 44.6 | 44.7 | 投資控股 |
| 富豪洗衣服務有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 洗衣業務 |
| Regal Pacific (Holdings) Limited | 加拿大 | 2,005,200加元 | 44.6 | 44.7 | 投資控股 |
| 沙田麗豪酒店有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 酒店東主 |
| 富豪物品供應有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 經營餅店 |
| R.H.I. Licensing B.V. | 荷蘭 | 40,000荷蘭盾 | 44.6 | 44.7 | 商標持有 |
| 利高賓有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 酒店東主 |
| 啟東旅遊有限公司 | 香港 | 1,500,000港元 | 44.6 | 44.7 | 旅遊服務 |
| Tenshine Limited | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 飲食業務 |
| Unicorn Star Limited | 英屬維爾京群島 | 1美元 | 44.6 | 44.7 | 證券投資 |
| Widebase Limited | 英屬維爾京群島 | 1美元 | 44.6 | 44.7 | 證券投資 |
| 俊永投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 證券投資 |
| 華滙管理有限公司 | 香港 | 2港元 | 44.6 | 44.7 | 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」)成立之中外合作經營企業。

該等附屬公司乃為於中國成立之中外合資合營企業。



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

除百利保控股有限公司、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，則會令致資料過於冗長。

四十三、繳入盈餘

繳入盈餘乃於一九八九年本集團重組時產生，並為按重組計劃配發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，繳入盈餘可分派予股東。

四十四、綜合現金流量表附註

(a) 經營業務所得盈利/(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 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 經營業務所得盈利/(虧損) | 675.4 | (647.0) |
| 出售上市附屬公司普通股股份之虧損 | — | 8.0 |
| 出售海外附屬公司/合夥人公司之虧損 | 13.8 | 1,014.0 |
| 出售一海外聯營公司之虧損/(盈利) | (58.8) | 2.4 |
| 撥回早前計入損益表內之重估 | | |
| 酒店物業之虧損 | (65.8) | (187.0) |
| 短期投資之已確認虧損及虧損撥備 | 0.4 | 22.5 |
| 已付訂金之撥備 | 4.7 | — |
| 應收墊款及利息之撇除/撥備 | 13.1 | 57.5 |
| 就長期投資降價所作之撥備 | — | 44.2 |
| 出售投資物業所得盈利 | — | (0.6) |
| 就物業所作之虧損撥備 | 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 | — |
| 撥回就應收墊款及利息所作之撥備 | (9.6) | — |
| 撥回就提供擔保及彌償保證所作之撥備 | (370.3) | — |
| 就提供擔保及彌償保證所作之撥備 | 18.1 | 124.4 |
| 撥回就已付訂金所作之虧損撥備 | (10.0) | — |
| 利息收入 | (84.1) | (80.5) |
| 有牌價及無牌價投資股息收入 | (2.3) | (1.9) |
| 折舊 | 60.2 | 156.4 |
| 酒店管理合約及租賃權益之攤銷 | — | 1.6 |
| 買賣權之攤銷 | 0.5 | — |
| 存疑應收債項之撥備 | 5.0 | 6.9 |
| 出售固定資產之虧損 | 3.3 | 14.6 |
| 出售物業所得盈利 | (3.9) | (260.6) |
| 出售長期投資所得盈利 | (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 | 10.2 | 247.5 |
| 短期投資之減額/(增額) | (15.1) | 4.9 |
| 酒店及其他存貨之減額/(增額) | (0.3) | 12.1 |
| 應付賬項及費用之增額/(減額) | (144.3) | 3.7 |
| 已收訂金之增額/(減額) | (16.6) | 7.5 |
| 兌匯差額 | 11.6 | 19.0 |
| 經營業務之現金流入淨額 | 254.0 | 1,156.0 |



(b) 融資變動情況之分析

| | 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 | 1,053.9 | 14,815.2 | 4,965.8 |
| 融資之現金流入/(流出)淨額 | — | (1,043.6) | 0.1 |
| 年度內應佔虧損 | — | — | (824.7) |
| 重估虧損之應佔權益 | — | — | (178.2) |
| 綜合賬目產生之兌換差額內應佔權益 | — | — | 9.5 |
| 因綜合賬目產生之資本儲備內應佔權益 | — | — | 1.0 |
| 所持附屬公司股份權益之變動 | — | — | (117.7) |
| 因出售上市附屬公司之普通股股份而產生之數額 | — | — | 20.5 |
| 出售附屬公司/合夥人公司 | — | (3,200.2) | 113.8 |
| 因出售一附屬公司所減除之其他貸款 | — | (218.0) | — |
| 已分派予附屬合夥人公司 之少數合夥人之股息 | — | — | (2.3) |
| 撥回應付予一上市附屬公司優先股 股東之股息 | — | — | (0.4) |
| 短期投資虧損及應付利息 | | | |
| 所作之撥備被納入成本內 | — | 208.3 | — |
| 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 | 1,053.9 | 10,605.3 | 3,987.4 |

| | 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 | 1,053.9 | 10,605.3 | 3,987.4 |
| 融資之現金流入/(流出)淨額 | 167.2 | (1.2) | (0.8) |
| 年度內應佔虧損 | — | — | (321.0) |
| 重估虧損應佔權益 | — | — | (39.1) |
| 因綜合賬目產生之兌換差額內應佔權益 | — | — | (1.2) |
| 因綜合賬目產生之資本儲備內應佔權益 | — | — | (8.7) |
| 因當作出售一上市附屬公司權益而產生之數額 | — | — | 2.1 |
| 出售附屬公司 | — | (98.9) | (0.9) |
| 出售一海外聯營公司 | — | — | (19.2) |
| 納入成本之利息 | — | 9.4 | — |
| 應付賬項及費用之重新分類 | — | 98.2 | — |
| 應付利息之重新分類 | — | (20.8) | — |
| 外匯兌換率改變之影響 | — | 8.9 | — |
| 於二零零零年十二月三十一日之結存 | <u>1,221.1</u> | <u>10,600.9</u> | <u>3,598.6</u> |



(c) 出售附屬公司/合夥人公司

出售資產淨額：

| | 二零零零年 港幣百萬元 | 一九九九年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 固定資產 | 0.5 | 4,822.3 |
| 發展中物業 | 596.8 | — |
| 聯營公司權益 | — | 510.3 |
| 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 | 7.7 | 215.0 |
| 現金及銀行結餘 | 0.5 | 427.4 |
| 應付賬項及費用 | (23.5) | (349.7) |
| 應付稅項 | (0.2) | (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) |

482.9**2,519.7**

| | | |
|---------------|--------|-----------|
| 因出售而變現之商譽 | — | 473.4 |
| 因出售而變現之重估儲備 | — | (55.0) |
| 因出售而變現之兌匯平衡儲備 | (1.4) | (4.5) |
| 變現少數股東應佔儲備 | (0.9) | 115.2 |
| 出售之虧損 | (13.8) | (1,014.0) |

466.8**2,034.8**

代價支付：

| | | |
|-------------|-------|---------|
| 現金 | 77.1 | 1,111.9 |
| 應收賬項 | 8.2 | 183.2 |
| 應收長期貸款 | — | 349.7 |
| 其他貸款之減額 | — | 218.0 |
| 應付賬項及費用之減額 | — | 172.0 |
| 重新分類為長期投資 | 298.9 | — |
| 重新分類為聯營公司權益 | 82.6 | — |

466.8**2,034.8**

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 | 77.1 | 1,111.9 |
| 因出售附屬公司/合夥人公司 所得現金及現金等值之流入淨額 | 76.6 | 684.5 |

於年度內出售之附屬公司對集團經營業務之現金流量淨額貢獻為港幣5,100,000元及於投資活動方面耗資港幣54,500,000元。

上年度出售之附屬公司/合夥人公司對集團經營業務之現金流量淨額貢獻為港幣514,700,000元，於投資淨回報及支付融資服務方面耗資港幣279,300,000元，於稅項方面耗資港幣16,200,000元。於投資活動方面耗資港幣80,300,000元，而於融資活動方面則耗資港幣82,000,000元。

- (d) 上年度從經營業務所得之現金流入淨額為港幣1,156,000,000元，其中包括有關取消一租賃協議所得賠償之現金流入港幣22,800,000元，詳情載於賬目附註五內。
- (e) 主要非現金交易

如於賬目附註廿二之詳述，於年度內集團取得兩項聯交所買賣權、一項期交所買賣權，及3,003,500股之香港交易所股份，以換取先前於聯交所及期交所各持之股份。



四十五、 關連交易及關連人士交易

於年度內，本集團之重大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 |
|-------------------------------|-----|----------------|----------------|
| 支付予一聯營公司之廣告及 推廣之費用(包括成本補償) | (a) | 29.7 | — |
| 從一共同控權合資公司所收取之 建築費用總額 | (b) | — | 47.8 |
| 從聯營公司貸款所收取之利息 | (c) | 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 | (d) | 2,310.0 | 2,310.0 |
| 為一聯營公司之一銀行貸款所作之擔保 | (e) | 109.0 | 246.6 |
| | | <u>2,310.0</u> | <u>2,310.0</u> |

附註：

- (a) 廣告及推廣費用乃付予八端國際有限公司(「八端」)，該費用包括按本集團之廣告及宣傳活動量釐定之聘用費，及按成本費用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。
- (b) 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，所收取之建築費用收入總額。
- (c) 於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。該等貸款條款之詳情已載於賬目附註十九。
- (d) 該公司擔保乃為百利保及富豪就有關盈綽之銀行貸款所作之擔保。
- (e) 該公司擔保乃為百利保就有關Rapid Growth Holdings Limited(至祥置業有限公司當時之控股公司)之銀行貸款所作之擔保。集團於上年度已就該項擔保責任作悉數撥備。
- (f) 於二零零零年一月，本集團以八端(當時為本集團之全資附屬公司)當時之資產淨值出售其部份權益，八端繼而成為本集團之聯營公司。繼該實益出售後，世紀城市集團擁有八端10%權益，富豪擁有30%權益，本公司之主席及控權股東羅旭瑞先生(「羅先生」)間接擁有30%權益及由羅俊圖先生(彼分別為本公司、百利保及富豪之董事)之一聯營公司(定義見香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」))(羅俊圖先生之胞妹共同擁有該聯營公司)擁有30%權益。故此，八端成為本公司之一聯營公司。
- (g) 於二零零零年八月十五日，本公司與一公司(「賣方」)(羅先生擁有其大多數權益)訂立一有條件性買賣股權協議，該協議乃關於向賣方擬收購一於中華人民共和國從事資訊科技業務之一合資夥伴之若干權益(賬目附註二)。交易之詳情已刊載於一份本公司日期為二零零零年九月六日之通函內。

依據董事會之意見，上述交易乃在日常及一般業務中進行。

於上述賬目附註四十五(a)至(e)中所述之關連人士交易，並不構成關連交易(定義見上市規則)。

於上述賬目附註四十五(f)及(g)中所述之關連人士交易亦構成關連交易(定義見上市規則)。該等交易已符合上市規則之有關披露及其他規定。

四十六、資產抵押

於結算日，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，連同兩間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、及擔保百利保集團所發行之可換現股債券所附之可轉換權益。

四十七、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) 就下列有關事項 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 | 1,757.7 | 1,757.7 | — | — |
| 附屬公司 | — | — | 880.9 | 835.5 |
| 附屬公司簽訂之 彌償保證協議內 之責任 | — | — | — | 340.3 |
| | 1,757.7 | 1,757.7 | 880.9 | 1,175.8 |

- (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(「買方」)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任何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。



四十八、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 |
| 有關收購位於中國一酒店物業 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 | — |
| | <u>107.0</u> | <u>—</u> |
| 物業及酒店發展項目之資本承擔： | | |
| 已批准及訂約 | 2.9 | 170.3 |
| 已批准而尚未訂約 | 36.0 | 79.3 |
| | <u>38.9</u> | <u>249.6</u> |
| | <u>152.4</u> | <u>249.6</u> |
| 不可註銷之經營租賃於來年應付之 每年開銷承擔： | | |
| 土地及建築物之約滿年期於一年內約滿 | — | 1.4 |
| 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 (首尾兩年包括在內) | 2.1 | 1.0 |
| | <u>4.5</u> | <u>3.5</u> |
| | <u>4.5</u> | <u>4.9</u> |

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之承擔。

四十九、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 |
| 期權合約設定數額 | <u>43.4</u> | <u>41.0</u> |

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

五十、結算日後事項

於結算日後，除於賬目附註內另已載述之事項外，集團亦已訂立下列之重大交易事項：

- (a) 於二零零零年三月十四日，富豪集團與一名獨立第三者訂立一項初步買賣協議，以代價港幣63,200,000元出售其於中國之發展物業。因此項出售引致為數港幣17,500,000元之虧損，已於現年之賬目作出撥備。
- (b) 於二零零零年三月二十九日，百利保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(未扣除有關開支前)，已悉數於現年之賬目作出撥備。

五十一、賬目之批准

本賬目於二零零零年四月十七日由董事會批准。