

一、公司資料

在年度內，本集團之主要業務為物業發展及投資、物業管理、建築及與建築有關之業務、酒店東主及管理，及其他投資(包括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、新增及經修訂會計實務準則「會計實務準則」對財務報表之影響

下列乃為最近新增及經修訂之會計實務準則及有關之詮釋，並首次應用於本年度之賬目：

- 會計實務準則第9條(經修訂) : 「結算日後事項」
- 會計實務準則第14條(經修訂) : 「租賃」
- 會計實務準則第18條(經修訂) : 「收入」
- 會計實務準則第26條 : 「分類呈報」
- 會計實務準則第28條 : 「撥備、或然負債及或然資產」
- 會計實務準則第29條 : 「無形資產」
- 會計實務準則第30條 : 「企業合併」
- 會計實務準則第31條 : 「資產降值」
- 會計實務準則第32條 : 「綜合財務報表及對附屬公司所作投資之會計處理」
- 會計實務準則詮釋第12條 : 「企業合併 — 合併後就原先呈報之公平價值及商譽所作之調整」
- 會計實務準則詮釋第13條 : 「商譽 — 對早前已於儲備賬內對銷/計入儲備賬之商譽及負商譽之持續規定」

上述會計實務準則訂明新會計計算準則及披露慣例，採納該等會計實務準則及會計實務準則詮釋對本集團於本賬目所披露之會計政策及所呈報之賬目數項之影響概述如下：

會計實務準則第9條(經修訂)訂明須因應於結算日後發生之事項，對賬目作出相應調整，或只須披露但毋須作出調整。此項經修訂之會計實務準則對本賬目並無重大影響。

會計實務準則第14條(經修訂)規定出租人及承租人在融資租賃及經營租賃中適用之會計政策及所需披露之基準。根據此項會計實務準則之規定，須對過往之會計處理方法作出若干修訂，該等修訂可追溯應用於往年賬目或應用於日後之賬目。此項經修訂之會計實務準則之規定對本賬目原述之數項並無重大影響，因此上年度之賬目毋需作出調整。此項會計實務準則披露規定之變更影響經營租賃所須披露之資料，詳情載於賬目附註四十九內。



會計實務準則第18條(經修訂)規定確認收入之處理方法，及因修訂上述會計實務準則第9條而相應作出之修訂，此對本賬目並無重大影響。

會計實務準則第26條規定按分類呈報財務資料之原則。此項會計實務準則規定管理層按業務分類或地域分類對集團之主要風險或回報作出評估，繼而決定以上述其中一項基準作為呈報分類資料之主要模式，及以另一項基準則作為呈報分類資料之次要模式。此會計實務準則之影響乃為於作出披露時須加入額外之重要分類資料，詳情載於賬目附註五內。

會計實務準則第28條規定適用於撥備、或然負債及或然資產之確認準則及計算基準，以及所需披露之資料，此對本賬目並無重大影響。撥備現於資產負債表賬面上作單一項目披露，而賬目附註卅二「撥備」已修訂為包括於新附加披露規定。

會計實務準則第29條訂明確認及計算無形資產之準則及披露規定，此對本賬目並無重大影響。

會計實務準則第30條規定業務合併之會計處理，包括釐定收購日期、釐定所收購資產及負債之公平價值之方法，及對收購時所產生之商譽或負商譽之會計處理。此項會計實務準則規定商譽及負商譽須披露於綜合資產負債表內之非流動資產部份內，並按其估計可使用年期在綜合損益表內攤銷。負商譽列於綜合損益賬內需視乎其產生之情況，負商譽於會計政策之進一步資料詳載於賬目附註四內。會計實務準則詮釋第13條規定須採用會計實務準則第30條以處理於過往年度因收購所產生而仍在綜合儲備賬對銷之商譽。採用此項會計實務準則及會計實務準則詮釋須對上年度之賬目作出調整，其進一步詳情載於賬目附註卅八內。新規定之額外披露資料亦載於賬目附註卅八內。

會計實務準則第31條規定確認及計算資產減值之準則。此項會計實務準則只對日後之賬目生效，因此對於上年度賬目原述之數項並無影響。

會計實務準則第32條規定編製及表述綜合賬目之會計處理及披露，對本賬目之編制並無重大影響。

三. 列述之基準及關於持續經營之基本不明朗因素

集團於截至二零零一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1,071,000,000元(二零零零年：港幣730,200,000元(經重列))。於結算日，集團之綜合累積虧損為港幣3,654,300,000元(二零零零年：港幣2,590,800,000元(經重列))，而綜合流動負債淨額則為港幣4,320,500,000元(二零零零年：港幣3,588,300,000元)。

自一九九八年十月以來，集團出現流動資金短絀問題，並已與其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未償還之債務（「暫緩償還貸款安排」）。自暫緩償還貸款安排於一九九九年九月三十日到期以來，便以一項非正式暫緩償還貸款安排處理。

鑒於在二零零零年九月完成涉及本集團兩項主要物業，即百利保廣場及九龍城廣場（「按揭證券物業」）透過按揭證券方式之財務重組計劃，本集團一直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」）。該雙邊貸款安排已獲大部分財務債權人同意。董事會預期，與餘下財務債權人訂立之雙邊貸款安排將會於不久將來落實。

於結算日，本集團發行之140,000,000美元之年息三厘半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」）（賬目附註廿九）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」）（賬目附註三十）（統稱「債券」）。於二零零一年十二月三十一日，尚未償還債券之本金、利息及應計贖回溢價為港幣3,646,400,000元。由於在二零零一年二月六日可換現股債券之未償還本金、利息及贖回溢價尚未償還，可換新股債券之信託人於二零零一年三月十五日送呈一份通知予本集團，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即時到期並應償還。於二零零零年十月，集團就建議重組/清償債券委聘財務及法律顧問，並與債券持有人（「債券持有人」）不時會晤及進行商討。

於二零零一年十一月十六日，本公司連同其上市控股公司世紀城市國際控股有限公司及本公司主要上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）聯合公佈，與代表多名債券持有人之非正式委員會進行長時間磋商後，已制訂債券之償還建議之主要條款（「償還債券」）。該項建議涉及交換及註銷債券之未償還本金、利息及贖回溢價，並會以(i)按揭證券物業之全部100%股權連同所附帶之證券貸款；(ii)轉讓本公司持有富豪之現有股份1,432,798,472股，佔富豪當時已發行股本36.4%；(iii)發行本公司新股463,669,490股，佔本公司經擴大現有已發行股本約16.7%，作為交易。上文第(ii)及第(iii)項所述富豪及本公司股份之轉讓及發行均受禁售安排所限。若干主要債券持有人已原則上同意支持該項建議。償還債券須待(其中包括)債券持有人及本公司股東批准後，方告完成。



集團繼續執行一項有秩序資產出售計劃。於二零零一年六月，本集團完成出售位於香港筲箕灣之一項商業物業，所得港幣100,000,000元之款項，部分用作償還若干貸款之本金及利息，及部分保留作為營運資金。富豪及其附屬公司（「富豪集團」）已採納相若措施（統稱為「出售計劃」），詳情載於下文。本集團將會繼續執行出售計劃，出售若干其他已確定之資產。

於一九九八年至二零零零年間，富豪股東應佔資產淨值大幅下降，此乃主要由於富豪集團之酒店物業產生重估虧損及錄得營運虧損所致。因此，自一九九八年，根據若干貸款協議，富豪集團未能履行維持若干貸款契諾中訂明之若干財務比率。鑒於經濟持續放緩，截至二零零一年十二月三十一日止年度，富豪集團亦錄得酒店物業之重大重估虧損達港幣1,515,100,000元，因此導致富豪股東應佔資產淨值由二零零零年十二月三十一日之港幣6,486,800,000元減至二零零一年十二月三十一日之港幣4,563,500,000元。因此，於二零零一年，富豪集團再次未能維持根據貸款契諾中所列明之若干其他財務比率。於二零零一年十二月三十一日，為此受影響之未償還貸款總額為港幣4,901,600,000元，包括一筆為數港幣3,822,100,000元之銀團貸款（「銀團貸款」）及一筆為數港幣1,079,500,000元之工程貸款（「工程貸款」）（統稱為「富豪貸款」）（賬目附註廿八）。

除上述外，工程貸款及富豪一加拿大附屬公司借取之定期貸款（於二零零一年十二月三十一日之未償還本金為35,500,000加拿大元（約港幣174,200,000元））（「加拿大貸款」）等之若干利息及/或本金額之分期款項，於年內及迄今仍未獲支付。

根據各有關貸款協議之條款，未能維持按該等協議所列明之財務比率（倘適用）或拖欠償還利息及/或本金均構成違反事宜。就富豪貸款而言，經富豪集團法律顧問之法律意見確定，代表該等貸款之有關貸款人之代理人（「該等代理人」）於接獲富豪集團未能履行該等相關貸款契諾之通知時，可要求富豪集團補救未能履行契諾之有關情況，並如於指定之期間內不能作出補救時，可按指定大多數之有關貸款人之指示，送呈通知予富豪集團，宣佈富豪貸款即時到期並應償還。該等代理人已接獲通知得悉富豪集團之未能履行該等相關貸款契諾。除非並直至該等代理人送呈宣佈富豪貸款即時到期並應償還的通知，富豪貸款仍可根據原訂到期日償還。

加拿大貸款以富豪集團在加拿大之酒店物業作為抵押，當違反事宜發生時，貸款人可行使酌情權，宣佈貸款即時到期並應償還。迄今為止，貸款人仍未行使該項酌情權。然而，富豪集團已委任代理人安排出售該加拿大酒店物業，藉以悉數償還加拿大貸款。

銀團貸款協議載有連帶性違反事宜條文，會導致倘(其中包括)有關富豪集團內任何主要附屬公司之借款之任何債務(i)於到期或任何適用寬限期內未能支付；或(ii)因違反事宜而在期滿前到期及應償還，於銀團貸款之貸款人(「銀團貸款之貸款人」)之代理人送呈通知後，銀團貸款將即時到期並應償還。迄今為止，代表工程貸款之貸款人(「工程貸款之貸款人」)之代理人並無送呈通知，而加拿大貸款之貸款人亦無行使酌情權宣稱出現違反事宜。因此，銀團貸款現時並無出現連帶性違反事宜。

根據銀團貸款之貸款協議之條款，各有關銀團貸款之貸款人已獲授要求還款權(「要求還款權」)，可於要求還款權行使日期前最少三個月內送呈通知予富豪集團，要求富豪集團於要求還款權行使日期(即二零零二年九月八日)提早償還其各自應佔之貸款部分之餘下尚未償還債務。迄今為止，經銀團貸款之代理人確認，銀團貸款之貸款人並無送呈富豪集團行使要求還款之通知。

假設(i)貸款之代理人並無及將不會向富豪集團送呈宣佈各富豪貸款即時到期並應償還之通知，及(ii)銀團貸款之貸款人並無及於下年度將不會行使其各自之要求還款權，及基於富豪集團過往已獲得及預期仍可獲得貸款人之支持，富豪董事會認為，根據富豪貸款於貸款協議之原到期日，繼續將富豪貸款列作於二零零一年十二月三十一日之流動及非流動負債乃合適做法。本公司董事會亦已基於上述相同因素，採納此列賬分類編製此賬目。

富豪集團繼續與富豪貸款之貸款人商討，藉以取得彼等之持續支持。於二零零二年四月，富豪集團已委任財務顧問，協助商討重組富豪貸款建議，重組建議將包括重新劃分富豪貸款之本金還款期(「重組富豪貸款」)，藉以給予富豪集團更多時間及令富豪集團財政穩定，以便(i)改善其核心酒店資產之業務表現及提升其價值；(ii)變現其他非酒店相關之應收款項，其中包括富豪集團於一九九九年出售位於美國酒店權益之遞延代價45,000,000美元連同所附利息(「應收代價」)(詳情見賬項附註廿五)；及(iii)執行資產出售計劃及完成融資安排，詳情見下文。富豪董事會預期在得到富豪貸款之貸款人之持續支持，富豪集團之整體財務狀況將會逐步穩定下來。



務使富豪集團之現金流量及盈利能力有所改善，富豪集團現時積極出售其若干酒店及其他非核心資產，繼而將額外資源撥入其核心酒店業務。此外，富豪集團現時亦考慮其他融資安排，包括透過發行股本籌集額外營運資金（「融資安排」）。

基於償還債券、雙邊貸款安排、重組富豪貸款、追收應收代價及融資安排將會成功進行，以及出售計劃亦將會持續成功執行，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，乃適當做法。

倘持續經營基準不適用，則集團之賬目編制須作出調整，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。

四、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二零零一年十二月三十一日止年度之賬目，以及集團於聯營公司及共同控權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、聯營公司及共同控權合資公司之業績（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/負商譽

於收購附屬公司所產生之商譽乃指收購成本超逾集團於收購日應佔所收購附屬公司之可選定資產及負債之公平值。負商譽則指集團於收購日應佔所收購附屬公司之可選定資產及負債之公平值超逾收購成本。

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，並按其估計可使用年期以直線法攤銷。倘負商譽涉及收購計劃中已確定之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，惟並非包括於收購日期可確定之負債，在未來之虧損及費用獲確認時，該有關部份之負商譽乃於綜合損益賬內確認為收入。

倘負商譽並無涉及於收購日可確定之預期未來虧損及費用，負商譽乃就所收購之可折舊/可攤銷資產之餘下平均可使用年期按有系統基準於綜合損益賬內確認。任何超逾所收購非幣值資產之負商譽乃即時確認為收入。

於過往年度，於收購時產生之商譽/負商譽乃於收購之年度於綜合儲備內對銷/計入資本儲備賬內。本集團已採納會計實務準則第30條之過渡性條款，准許於二零零一年一月一日前發生因收購所產生之商譽/負商譽維持於綜合儲備中對銷/計入資本儲備賬內。於其後進行收購所產生之商譽/負商譽乃按上述之新會計政策處理。

於出售附屬公司時，出售所得之收益或虧損乃參照於出售日期之資產淨值(包括於綜合損益賬維持未攤銷/並未於綜合損益賬確認之應佔商譽/負商譽數額以及任何相關之儲備(倘適當))計算。於收購時任何先前於綜合儲備內對銷之商譽乃被撥回並計入計算出售時所得之收益或虧損中。

商譽之賬面值(包括於綜合儲備內對銷餘下之商譽)乃每年審閱，並於認為有需要時作減值。先前確認為減值虧損之商譽不作撥回，除非減值虧損屬特殊性質因特定外來情況所引致，並預期不會再次發生，及於其後發生之外來情況引致減值虧損之影響得以推翻。



(d) 附屬公司

附屬公司乃為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之公司，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

本公司於附屬公司之權益乃按成本值減去任何減值虧損後列入本公司之資產負債表內。

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，已列入損益賬內。

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

合資公司乃為本集團及其他訂約方透過按合約安排成立之公司，以從事一項經濟活動。合資公司乃為本集團及其他訂約方擁有權益之個別實體。

合資公司所訂立之合資協議規定合資各方之出資額、合資期限及於公司解散時將予變現資產之基準。合資公司業務所產生之損益及任何盈餘資產，將由合資方按彼等各自之出資額比例或按合資協議之條款進行分配。

合資公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本公司對合資公司單方面擁有控制權；
- (b) 共同控權合資公司，如本公司對合資公司單方面沒有控制權，但擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本公司既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般持有不少於20%之合資公司註冊資本及對合資公司能施行重大影響力；或
- (d) 長期投資，如本公司持有少於20%之合資公司註冊資本，並既不能共同控制合資公司，亦不能對合資公司施行重大影響力。



(f) 共同控權合資公司

共同控權合資公司乃受制於共同控制之合資公司，而任何參股方不能對共同控權合資公司之經濟活動單方面擁有控制權。

本集團應佔共同控權合資公司於收購後之業績及儲備分別於綜合損益賬及綜合儲備中列賬。本集團於共同控權合資公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

(g) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司或共同控權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。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額分別載於綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

(h) 資產減值

於每個結算日就下列作出評估：是否有任何資產出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等現象發生，則就該資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額乃以使用中之資產價值或其出售價兩者之較高者為準。

當資產之賬面值超逾其可收回之數額時，減值虧損方予確認。當減值虧損根據有關會計政策就重估資產列賬時，除非該資產以重估數額列賬，否則任何減值虧損於其發生期間之損益表內扣除。

於先前已確認之減值虧損只限於釐定資產之可收回數額之估計出現變動時方可撥回；惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不得撥回。

當減值虧損之撥回根據有關會計政策就重估資產列賬時，除非該資產以重估數額列賬，否則任何減值虧損之撥回於其發生期間計入損益賬內。



(i) 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。

(j) 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(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值已變現之酒店物業重估儲備內之有關部份，將撥回計入損益賬內。



(k) 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。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。

(l) 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。

(m) 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及(於適用者)按個別發展物業有關之貸款之利息計算。

(n) 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。

(o) 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。



(p) 長期投資

長期投資為對擬作長期持有上市及非上市股本證券的非買賣投資。

上市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。非上市證券乃按個別證券之估計公平價值列賬。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之投資，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之市價為基準。因證券之公平價值有所變動而產生之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及任何減值虧損後記賬。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(i)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乃當作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淨額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%

(s) 在施建築工程

在施建築工程乃指在建築或翻新工程中之固定資產，並按成本值扣除任何減值虧損後記賬。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。

(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(k)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(詳情見上述(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；及
- (ix) 出售短期及長期上市股份投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認。

(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兌滙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公司之租賃均列為營業租賃。倘若本集團為租賃公司，本集團將按照租約年期以直線法，分別將營業租賃之資產納入非流動資產及將於營業租賃之應收租金納入損益表記賬。倘若本集團為承租公司，該等營業租賃之應付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。

(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實施。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，而若僱員於可部份或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部份或悉數退還本集團。

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。



本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司之僱員需要參與由當地政府所提供之中央退休金計劃。該中國之附屬公司需要以其工資成本之27%作為該中央退休金計劃之供款。

(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實體公司。

(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。

(ae) 撥備

在因一過去事項而現時須承擔責任(包括法定責任或推定責任)，而履行該責任未來可能需要耗用資金時，將在能可靠估計該責任涉及之承擔金額時作用並予以確認一項撥備。

當有重大折讓影響時，撥備確認之金額乃為履行該責任預期所需之未來支出於結算日之現值。若因時間過去導致折讓現值額增加，該增額乃計入損益賬內之融資成本。



五、分類資料

於年度內本集團採納會計準則第26條，其詳情載於賬目附註二內。分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地域分類為次要申報基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性經營單位提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業與及租賃寫字樓及商用物業；
- (b) 物業管理分類乃指提供物業管理服務；
- (c) 建築及與建築有關之分類乃指參與建築工程合約及與建築有關之業務，包括提供物業發展顧問及策劃管理服務，以及生產水泥；
- (d) 酒店東主及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (e) 啤酒業務乃指本集團在中國之啤酒業務；及
- (f) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、財務、旅遊服務、飲食業務、花店及婚紗服務。

於確定本集團之地域分類時，收益及業績乃按照客戶之分佈位置而予以分配；而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。

分類間相互之銷售及轉移乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。



(a) 業務分類

以下為本集團業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

集團

分類收入：	物業發展及投資		物業管理		建築及與建築有關之業務		酒店東主及管理		啤酒業務		其他		對銷		綜合	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
銷售予外界客戶	314.4	254.5	22.5	21.5	558.0	433.4	1,001.5	1,075.7	19.9	29.0	35.5	41.4	—	—	1,951.8	1,855.5
分類間相互之銷售	54.9	54.6	1.6	2.2	22.6	35.9	0.9	1.1	—	—	16.0	11.2	(96.0)	(105.0)	—	—
合計	369.3	309.1	24.1	23.7	580.6	469.3	1,002.4	1,076.8	19.9	29.0	51.5	52.6	(96.0)	(105.0)	1,951.8	1,855.5
分類業績	(76.2)	59.6	17.5	17.8	3.1	15.0	(50.4)	197.6	(69.0)	(80.2)	(19.7)	(19.0)	(37.0)	(32.1)	(231.7)	158.7
利息收入及未能劃分之 非業務項目及企業盈利 未能劃分之非業務項目 及企業支出															138.0	182.1
經營業務所得盈利/(虧損)		(90.9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(292.6)	(183.2)
融資成本															(386.3)	157.6
扣除虧損後應佔之盈利： 共同控股聯合資公司 聯營公司															(90.9)	(142.3)
除稅前虧損		—	—	—	—	—	—	3.9	—	—	(5.9)	(1.4)	—	—	(5.9)	2.5
稅項															(1,221.6)	(810.0)
未計少數股東權益前虧損															3.8	(18.9)
少數股東權益															(1,217.8)	(828.9)
股東應佔經營業務 所得虧損淨額															146.8	98.7
															(1,071.0)	(730.2)

(a) 業務分類 (續)

集團

	物業發展及投資		物業管理		建築及興建築		酒店東主及管理		啤酒業務		其他		對銷		綜合	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
分類資產	3,560.3	4,538.8	1.2	0.9	194.3	164.4	8,577.6	10,163.6	53.6	117.4	70.8	103.8	(60.6)	(146.9)	12,337.2	14,942.0
聯營公司權益	215.8	209.8	—	—	—	—	—	—	—	—	39.5	36.1	—	—	255.3	245.9
共同控股合資公司權益	1,036.9	1,073.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,036.9	1,073.5
現金及未分類之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	959.9	1,496.8
總資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,589.3	17,758.2
分類負債	(102.3)	(130.2)	(0.5)	(0.5)	(244.8)	(325.1)	(157.2)	(241.9)	(19.3)	(21.5)	(12.2)	(18.5)	60.6	146.9	(475.7)	(590.8)
銀行及其他貸款及未分類之負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,627.2)	(10,743.7)
總負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,102.9)	(11,334.5)
其他分類資料：																
折舊	12.7	14.0	—	—	0.5	0.5	37.5	33.8	5.3	5.3	2.5	2.7	—	—	—	—
於損益表已確認之減值虧損	180.0	—	—	—	—	—	—	—	—	50.8	71.7	—	—	—	—	—
資本支出	2.0	55.4	—	—	0.5	0.2	33.1	98.8	0.5	1.7	1.0	—	—	—	—	—
其他非現金支出	65.1	108.8	—	—	—	—	187.7	3.1	—	—	3.8	—	—	—	—	—



(b) 地域分類

以下為本集團地域分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產及支出之資料：

集團

	香港		美國		加拿大		中國		對銷		綜合	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
分類收入：												
銷售予外界客戶	1,834.4	1,698.1	—	—	95.6	127.3	21.8	30.1	—	—	1,951.8	1,855.5
分類業績	79.8	246.5	(40.8)	(1.6)	(2.5)	12.9	(268.2)	(99.1)	—	—	(231.7)	158.7
其他分類資料：												
分類資產	11,750.6	14,007.7	117.0	156.0	205.2	239.5	264.4	538.8	—	—	12,337.2	14,942.0
股本支出	34.0	96.0	—	—	2.1	3.7	1.0	56.4	—	—	—	—

六、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、花店收入、飲食業務收入、婚紗服務收入、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。

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
從以下業務所得收入已包括在營業額內：		
租金收入：		
投資物業	190.4	208.3
待售物業	6.7	—
酒店物業	34.5	27.9
建築及與建築業務有關之收入	558.0	433.4
出售物業所得收益	113.9	46.1
物業管理費	22.5	21.5
物業發展顧問及策劃管理費	3.4	0.1
酒店經營及管理服務*	967.0	1,047.8
其他業務，包括旅遊服務、花店、 飲食業務、婚紗店及啤酒業務	46.5	54.9
出售短期投資所得收益	8.9	15.5
營業額	<u>1,951.8</u>	<u>1,855.5</u>
其他收入包括以下項目：		
因可換現股債券獲轉換而出售 上市附屬公司之普通股股份所得盈利	70.8	—
因回購及註銷可換新股債券所得收益	13.4	—

* 於往年，本集團從房間收入及飲食業務所徵收之服務附加費納入包括在經營成本中之直接僱員成本內。於年度內，本集團認為依循酒店業內之入賬慣例將服務附加費計入集團之營業額中，乃更為恰當，因而營業額與經營成本之比較數項已重列，以符合年度內之賬目編制。



七、其他經營業務支出及就降值/減值所作之撥備(淨額)

其他經營業務支出包括下列賬項：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
出售長期上市投資之虧損 (經計入從重估儲備撥入之虧損港幣139,100,000元)	141.4	—
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	—	24.2
	<u>141.4</u>	<u>24.2</u>

就降值及減值所作之撥備(淨額)列載如下：

	二零零一年	二零零零年
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)
物業之降值	(61.9)	(106.0)
固定資產之減值	(50.8)	—
長期投資之減值	(180.0)	—
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
就應收其他貸款、期票及利息所作之撥備	(56.8)	(13.1)
早前於資本儲備內對銷之商譽減值(附註卅八)	—	(120.4)
重估酒店物業之虧損	(183.7)	—
	<u>(533.2)</u>	<u>(219.9)</u>

於去年同期，該等比較數項乃被分類為其他經營業務支出淨額。依董事會之意見，按照年度內之賬目編制入賬能更明確反映此項撥備之性質，故此該等比較數項被分類為就降值及減值(淨額)所作之撥備。



八、經營業務盈利/(虧損)

集團之經營業務盈利/(虧損)已扣除：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
出售已完成物業之成本	112.9	40.7
出售存貨及提供其他服務之成本*	633.0	675.2
僱員成本(不包括附註十之董事酬金)：		
工資及薪金#	497.6	503.6
僱員退休計劃供款	23.2	18.7
減：收回未被領取之供款	(3.7)	(7.8)
退休計劃供款淨額	19.5	10.9
	517.1	514.5
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	(45.9)	(50.1)
僱員退休計劃供款	(2.1)	(0.6)
	469.1	463.8
核數師酬金	4.7	5.1

* 見賬目附註六。

其中為數港幣410,900,000元(二零零零年：港幣408,100,000元(經重列))已包括於分類為出售存貨及提供服務之成本內。



	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
折舊	60.0	58.2
減：納入物業發展項目及 建築工程合約成本內之折舊	(1.5)	(1.7)
	58.5	56.5
出售固定資產之虧損	3.3	3.3
重估短期投資之未變現虧損	—	5.7
於營業租賃中所付之最低租金：		
土地及建築物	—	0.8
其他設備	1.0	1.1
並已計入：		
租金總收入	231.6	236.2
減：支出	(62.6)	(57.5)
租金收入淨額	169.0	178.7
利息收入：		
聯營公司	9.9	11.8
銀行結餘	12.9	33.6
其他貸款及應收款項	32.4	35.4
	55.2	80.8
出售上市投資之收益 (經計入從重估儲備撥入之 虧損港幣900,000元)	—	2.7
股息收入：		
上市投資	1.8	0.8
非上市投資	1.3	1.3
	3.1	2.1



九、財務成本

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行貸款及透支	337.2	506.2
須於五年內全數償還之其他貸款、 可換現股債券及可換新股債券	315.2	103.2
	<u>652.4</u>	<u>609.4</u>
贖回可換現股債券及可換新股債券 之溢價撥備	60.6	213.1
	<u>713.0</u>	<u>822.5</u>
已納入物業發展項目及建築工程 合約成本內之利息支出	(2.5)	(34.8)
	<u>710.5</u>	<u>787.7</u>
遞延支出之攤銷	16.5	23.4
遞延支出之撇賬	10.0	15.9
其他貸款成本	1.5	0.8
	<u>738.5</u>	<u>827.8</u>
總財務成本	<u>738.5</u>	<u>827.8</u>



十、董事酬金

已計入本集團損益賬內之董事酬金詳情如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
袍金	1.4	1.4
薪金及其他津貼	10.6	10.3
按業績表現計算/非固定之花紅	—	0.7
僱員退休計劃之供款	0.7	0.2
	<u>12.7</u>	<u>12.6</u>

董事酬金組別分列如下：

港幣	二零零一年 董事人數	二零零零年 董事人數
零 — 1,000,000元	5	5
1,000,001元 — 1,500,000元	2	2
2,000,001元 — 2,500,000元	1	1
6,000,001元 — 6,500,000元	1	1

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二零零一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(二零零零年：400,000元)。

上述董事並無訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

於年度內，並無就董事為本集團所提供之服務而授予任何股份認購權，有關本公司之股份認購權計劃進一步之詳情已載於董事會報告書「本公司授予之股份認購權中之董事權益及認購權之變動情況」一節內。

十一、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士包括三名(二零零零年：三名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註十內。其餘兩名(二零零零年：兩名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
薪金及其他津貼	3.1	3.1
僱員退休計劃之供款	0.2	0.1
	<u>3.3</u>	<u>3.2</u>

該兩名(二零零零年：兩名)人士之酬金組別分列如下：

港幣	二零零一年 人數	二零零零年 人數
1,000,001元 – 1,500,000元	1	1
1,500,001元 – 2,000,000元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

於年度內，並無就該兩名非董事最高薪酬僱員為本集團所提供之服務而授予任何股份認購權。有關本公司及其上市附屬公司之股份認購權計劃進一步之詳情已載於董事會報告書「本公司授予之股份認購權中之董事權益及認購權之變動情況」一節內。



十二、稅項

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
本公司及附屬公司：		
就年度內盈利所作之課稅準備：		
香港	2.3	5.4
海外	0.3	2.8
	<u>2.6</u>	<u>8.2</u>
往年過多之準備：		
香港	(5.0)	(0.8)
海外	(1.6)	—
	<u>(6.6)</u>	<u>(0.8)</u>
資本盈利稅—海外	—	12.3
從遞延稅項撥入	—	(0.8)
	<u>(4.0)</u>	<u>18.9</u>
聯營公司：		
香港	0.1	—
海外	0.1	—
	<u>0.2</u>	<u>—</u>
年度課稅支出/(退回)	<u>(3.8)</u>	<u>18.9</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% (二零零零年：16%) 計算。

於海外經營之附屬公司及聯營公司之盈利稅項，乃按個別法制有關之現行法例、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於共同控權合資公司並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控權合資公司作課稅項準備。

於結算日，本集團並無任何未予準備之重大遞延稅項 (二零零零年：無)。



十三、股東應佔經營業務所得虧損淨額

本公司賬目內，於年度內股東應佔經營業務之虧損淨額為港幣284,700,000元(二零零零年：純利淨額港幣3,000,000元)。

十四、每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按於年度內股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣1,071,000,000元(二零零零年：港幣730,200,000元(經重列))，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(二零零零年：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，故於分別截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止兩個年度之賬目內，並未有列出每股攤薄虧損。



十五、 固定資產

	集團								二零零一年 十二月 三十一日 港幣百萬元
	二零零一年 一月一日 港幣百萬元	匯兌調整 港幣百萬元	年度內之 增額/折舊 港幣百萬元	年度內於 損益表已確認 之減值*	撥往 待出售物業 港幣百萬元	從有租期 物業撥入 港幣百萬元	出售 港幣百萬元	重估虧損 港幣百萬元	
按估值：									
投資物業	3,155.2	—	1.9	—	(63.2)	121.1	—	(590.1)	2,624.9
酒店(包括傢俬、 裝修及設備)	10,092.0	(15.1)	32.6	—	—	—	(0.1)	(1,485.8)	8,623.6
	<u>13,247.2</u>	<u>(15.1)</u>	<u>34.5</u>	<u>—</u>	<u>(63.2)</u>	<u>121.1</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(2,075.9)</u>	<u>11,248.5</u>
按成本值：									
有租期物業	635.0	—	—	—	—	(143.1)	(0.2)	—	491.7
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	89.6	—	2.5	—	—	—	(12.2)	—	79.9
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	—	—	1.7
在施工建築工程	28.2	—	0.2	—	—	—	—	—	28.4
汽車	5.9	—	0.2	—	—	—	(0.7)	—	5.4
	<u>14,007.6</u>	<u>(15.1)</u>	<u>37.4</u>	<u>—</u>	<u>(63.2)</u>	<u>(22.0)</u>	<u>(13.2)</u>	<u>(2,075.9)</u>	<u>11,855.6</u>
累積折舊：									
酒店傢俬、裝修 及設備	156.2	(2.4)	36.5	—	—	—	—	—	190.3
有租期物業	85.1	—	13.8	—	—	(22.0)	—	—	76.9
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	34.8	—	8.8	22.4	—	—	(8.4)	—	57.6
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	—	—	1.7
在施工建築工程	—	—	—	28.4	—	—	—	—	28.4
汽車	4.4	—	0.9	—	—	—	(0.7)	—	4.6
	<u>282.2</u>	<u>(2.4)</u>	<u>60.0</u>	<u>50.8</u>	<u>—</u>	<u>(22.0)</u>	<u>(9.1)</u>	<u>—</u>	<u>359.5</u>
賬面淨值	<u>13,725.4</u>								<u>11,496.1</u>

* 在施工建築工程及若干設備乃指由於本集團之啤酒業務過剩生產力而作出減降值至其可收回價值所引致之減值虧損。依據董事會之意見，該啤酒業務既無使用價值亦無再出售價值。



賬面淨值按地域劃分分析：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 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	499.9	512.9
中期	2,125.0	2,579.1
酒店物業於結算日之估值：		
長期	3,426.0	3,973.0
中期	4,811.0	5,739.0
有租期物業之成本值或當作成本值：		
長期	379.0	512.5
中期	4.8	4.9
	11,245.7	13,321.4
位於中華人民共和國(「中國」)之物業：		
中期有租期物業之成本值	31.0	32.5
長期有租期土地及投資物業 於結算日之估值	—	63.2
	31.0	95.7
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	196.3	223.8
	11,473.0	13,640.9



於二零零一年十二月三十一日，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，及所有位於香港及海外之酒店物業，已作為本集團之銀行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二零零一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二零零一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，本集團擁有位於中國之投資物業以其於結算日後之代價列值，原因乃依董事會之意見，該等代價與結算日之公開市值相近。於年度內，本集團改為擬將該投資物業出售，因此，該投資物業已被重新分類為待售物業。

本集團酒店物業中若干租賃商舖單位及本集團若干投資物業乃以經營租賃租予第三者。進一步之概要載於賬目附註四十九(a)內。

若重估物業之價值按賬面值扣除累積折舊及減值虧損反映於此會計賬目內，所列數額則將如下：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
投資物業	1,125.8	1,170.9
酒店物業	5,405.5	5,413.0
有租期物業	112.0	151.1
	<u>6,643.3</u>	<u>6,735.0</u>

十六、發展中物業

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存	214.1	1,420.4
兌匯調整	—	0.6
土地及發展成本之其他增額	—	133.2
納入成本之利息	—	32.4
出售附屬公司	—	(596.8)
撥往酒店物業	—	(755.7)
發展中物業之降價	(47.0)	(20.0)
年終之結存	167.1	214.1
包括在流動資產內之發展中物業	(117.0)	(156.0)
不包括在流動資產內之部份	50.1	58.1
按地域劃分分析：		
於香港之有中期租期土地及建築物， 經扣除降價之成本值	14.2	22.2
於美國之永久保有土地經扣除 降價之成本值	117.0	156.0
於中國之有租期土地及建築物 經扣除降價之成本值：		
長期	25.5	25.5
中期	10.4	10.4
	35.9	35.9
	167.1	214.1

於二零零一年十二月三十一日，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	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
於香港有中期租期之土地之成本值：		
年始及年終之結存	<u>26.7</u>	<u>26.7</u>

於二零零一年十二月三十一日，集團之待發展物業已抵押予銀行，以擔保集團之銀行貸款。

十八、共同控權合資公司權益

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
應佔於收購後之虧損	(2,005.0)	(1,914.1)
共同控權合資公司貸款	2,674.9	2,646.5
共同控權合資公司欠款(淨額)	<u>367.0</u>	<u>341.1</u>
	<u><u>1,036.9</u></u>	<u><u>1,073.5</u></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(二零零零年：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
			二零零一年	二零零零年	
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。於二零零一年十二月三十一日，本集團持有富豪72.8% (二零零零年：73.8%) 之權益。

盈綽之財政狀況及收益與虧損摘要如下：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
財政狀況		
非流動資產	3,934.6	4,145.0
流動資產	0.4	0.2
流動負債	(151.5)	(72.1)
非流動負債	(7,818.0)	(7,441.7)
合資股東應佔負債淨額	<u>(4,034.5)</u>	<u>(3,368.6)</u>
收益與虧損		
收益	—	—
合資股東應佔經營業務虧損淨額	<u>(665.9)</u>	<u>(543.4)</u>

於結算日，本集團對盈綽之物業發展應佔資本承擔如下：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
已批准及訂約	562.8	15.9
已批准而尚未訂約	—	555.8
	<u>562.8</u>	<u>571.7</u>



十九、聯營公司權益

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
非上市公司：		
應佔資產/(負債)淨額	0.7	(10.8)
貸款予聯營公司	245.3	226.7
聯營公司欠款	9.7	30.4
	<u>255.7</u>	<u>246.3</u>
減：減值準備	(0.4)	(0.4)
	<u>255.3</u>	<u>245.9</u>
於結算日：		
收購日後未分派儲備之應佔權益	(307.9)	(305.4)

聯營公司貸款乃屬於無抵押及無須於一年內償還。除其中為數港幣138,000,000元(二零零零年：港幣126,300,000元)之貸款及上年度為數港幣2,900,000元之餘額貸款，須分別按香港最優惠利率及10%之年息率計算利息外，餘下貸款部份均為免息貸款。

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。

應佔資產/(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		
				二零零一年	二零零零年	
Talent Faith Investments Ltd.	公司	英屬維爾京群島	普通股	50.00	50.00	投資控股
北京恒富廣場開發有限公司*	公司	中華人民共和國	合資股本權益	22.75	22.75	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

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
				二零零一年	二零零零年	
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 ⁽¹⁾	25.00 ⁽¹⁾	水泥生產
8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	公司	英屬維爾 京群島	普通股	30.00 ⁽²⁾	30.00 ⁽²⁾	投資控股
8D Matrix Limited (「8D Matrix」)	公司	英屬維爾 京群島	普通股	36.00 ⁽²⁾	30.00 ⁽²⁾	投資控股
八端國際有限公司 (「八端國際」)	公司	香港	普通股	36.00 ⁽²⁾	30.00 ⁽²⁾	傳播、推廣 及資訊科技

* 此等公司之賬目審核非由安永會計師事務所負責。

- (1) 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。
- (2) 該等股份權益百分率乃為富豪之應佔權益，而於8D Matrix及八端國際所持權益，亦包括富豪透過8D-BVI所持有之6%應佔權益。

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。



二十、投資

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
長期投資		
上市股份投資，按市值：		
香港	34.1	142.4
其他地方	7.8	8.0
	41.9	150.4
非上市股份投資，按公平價值：		
賬面值	384.7	384.7
減值準備	(265.5)	(85.5)
	119.2	299.2
	161.1	449.6

於結算日，合共市值為數港幣33,100,000元(二零零零年：港幣32,300,000元)之上市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118,900,000元(二零零零年：港幣298,900,000元)乃指集團分別於兩間位於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。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恰當。

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，因而但迄今仍未有就此辦理申請集團及受影響各方已改以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。該地塊之酒店部份於二零零一年十二月三十一日由一獨立估值師按公開市值、

以按酒店發展工程經七通一平後可成功開展之基準及假設此塊土地使用權已授予該等合資公司來重估該地塊為265,000,000人民幣(約港幣249,900,000元)。鑑於估計若完成該地盤之經七通一平後以備成功開展酒店發展工程需耗費港幣131,000,000元，一為數港幣180,000,000元之減值虧損已計入於本年度之損益表內。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。

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
短期投資		
於香港上市之投資，按市值	—	9.7

上年度市值為數港幣2,000,000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

	附註	集團	
		二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
應收期票	(a)	168.0	180.0
長期按揭貸款	(b)	57.3	74.3
其他貸款	(c)	78.0	96.8
		303.3	351.1

- (a) 該等應收期票合共港幣180,000,000元(二零零零年：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。於結算日後，於二零零二年三月七日，本集團與借貸人訂立一償還協議，當中該等應收期票連同其累計利息已解決及清償，按(i)以現金付款港幣36,000,000元及(ii)其中一借貸人發出一張三年期限面值港幣132,000,000元之可換股票據(「該等權利」)。該可換股票據乃本集



團擬持有作為一持至到期證券及將於二零零五年到期(「原先期滿日」)(倘若若干條件達成後,票據可延期兩年至二零零七年(「最終期滿日」)),自發出日期起至原先期滿日須按年息率3%計算利息,並可於原先期滿日至最終期滿日期間內被轉換為票據發行人之股份。因償還協議所產生之一為數港幣38,000,000元之虧損已於本年度賬目內作出撥備,此乃為集團所得該等權利之公平價值合共港幣168,000,000元與應收期票之賬面值為港幣180,000,000元及累計利息港幣26,000,000元(此等乃包括在流動資產之應收賬項、按金及預付款項賬目內)之差額。

- (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。
- (c) 其他貸款包括一為數10,000,000美元(約港幣78,000,000元)(二零零零年:港幣78,000,000元)之貸款,已付予由本集團負責管理之酒店東主,以用作位於中國上海之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。

上年度為數人民幣20,000,000元(港幣18,800,000元)乃付予一名獨立第三者之貸款,該貸款乃為本集團擬投資於一資訊科技項目之投資(鑑於市場情況欠佳,該項目現已暫停推行)。故此,本集團已於本年度之賬目內已作出悉數撥備。該貸款以該項目投資作為抵押,須按香港最優惠利率繳付利息及無固定還款期。

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無抵押免息貸款為數港幣900,000元(二零零零年:港幣900,000元)。

廿三、待售物業

本集團之若干待售物業之賬面值為港幣158,900,000元(二零零零年:港幣271,600,000元)已用作擔保本集團之銀行貸款之抵押。此外,賬面值為港幣42,700,000元之若干持作出售用途之物業之銷售收益亦已用作擔保本集團貸款之抵押。

若干本集團之待售物業已於營業租賃租予第三者,進一步之闡述已載於賬目附註四十九(a)內。

廿四、酒店及其他存貨

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
酒店商品	21.1	24.7
原料	2.9	6.4
製作中物品	4.4	8.2
製成品	1.0	1.9
	<u>29.4</u>	<u>41.2</u>

於二零零一年十二月三十一日，有賬面值為數港幣6,600,000元(二零零零年：港幣9,800,000元)之存貨，已用作擔保本集團之一般銀行貸款之抵押。

廿五、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣160,500,000元(二零零零年：港幣185,600,000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	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	112.6	135.9
四至六個月	7.2	4.9
七至十二個月	5.3	9.4
超過一年	46.9	47.4
	<u>172.0</u>	<u>197.6</u>
撥備	(11.5)	(12.0)
	<u>160.5</u>	<u>185.6</u>

計入富豪集團之應收賬項、按金及預付款項之一應收款項約港幣400,100,000元(「應收款項」)，包括(i)有關富豪集團於一九九九年十二月出售其於美利堅合眾國(「美國」)之酒店權益(「出售」)產生之遞延代價45,000,000美元(約港幣351,000,000元)(「遞延代價」)；及(ii)按年息



7%計算之利息合共為港幣49,100,000元(統稱為「應收代價」)。根據富豪集團與買方(「買方」)於一九九九年十一月十八日就出售訂立之證券購買協議(「證券購買協議」)之條款，應收代價於出售完成日期起計第二週年(即二零零一年十二月十七日)到期由買方償付。50%之應收代價已轉讓予富豪集團之銀團貸款(賬目附註三)用以作提早償還該貸款中一分期還款部份。

證券購買協議載有富豪集團提供之若干彌償保證，彌償(其中包括)出售完成前已存在之事件/情況有關之第三者索償責任(「交易完成前責任」)。富豪集團現時已獲買方知會，指稱與富豪集團根據證券購買協議須負責若干有關交易完成前責任之第三者法律索償之彌償保證索償。買方亦指稱該等可能索償款額總額超過遞延代價，並至今仍保留該筆應付予富豪集團之應收代價。富豪集團已聘任獨立律師事務所，審閱與第三者索償及買方提出之與彌償保證索償相關之訴訟案件。根據獨立律師事務所之意見，富豪集團認為(i)大部分相關法律索償之索償理據不足，或大有可能會以遠遠低於訴訟案件中原告索償之金額解決；及(ii)在任何情況下，不論任何未解決之可能彌償索償，買方應清償遞延代價之若干部份。富豪集團現正諮詢法律顧問，將對買方採取適當行動以收回有關款項。

富豪董事預期，當有關之第三者法律索償獲得解決時，應收代價將可分階段發還予富豪集團，並預計大部份款額將可在合理時限內發還。但鑒於在美國進行法律訴訟之程序十分繁複，故富豪董事會認為現時無法估計彌償保證責任所牽涉之索償訴訟案件之最終結果，同時因此亦無法估計富豪集團須迫使清償之彌償保證索償款額，以及涉及之法律或和解費用。故此，富豪董事現時未能合理地確定收取應收代價之最終款額及/或所需時間，因而亦無法確定是否須作出應收代價之撥備。

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。

已包括於本集團之應收賬項內為數港幣34,000,000元(二零零零年：港幣31,800,000元)乃屬本集團之共同控權合資公司所欠款項，須根據經議訂之條款還付。



廿六、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣110,500,000元(二零零零年：港幣103,900,000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	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
尚未繳付結存之賬齡：		
三個月內	83.9	74.0
四至六個月	3.6	3.1
七至十二個月	1.4	1.9
超過一年	21.6	24.9
	<u>110.5</u>	<u>103.9</u>

廿七、建築工程合約

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 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
已包括在應付賬項及 費用內欠合約客戶總款額	(110.1)	(119.6)
	<u>(110.1)</u>	<u>(117.2)</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	1,406.3	1,092.9
減：按工程進度應收之費用	(1,516.4)	(1,210.1)
	<u>(110.1)</u>	<u>(117.2)</u>

於二零零一年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣25,900,000元(二零零零年：港幣25,600,000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。

於二零零一年十二月三十一日，約港幣22,800,000元(二零零零年：港幣23,200,000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。



廿八、 附息之銀行及其他債項

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
銀行貸款及透支：		
有抵押	5,510.9	5,579.3
無抵押	27.3	43.6
須於五年內全數償還之其他貸款：		
有抵押	1,243.8	1,272.3
	6,782.0	6,895.2
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	(1,188.7)	(874.6)
其他貸款	(56.8)	(62.8)
	(1,245.5)	(937.4)
長期債項	5,536.5	5,957.8
銀行貸款及透支與其他貸款須於下列 期限內按不同還款期清還：		
不超過一年或可能須即時償還	1,245.5	937.4
超過一年但不超過兩年	1,895.0	496.3
超過兩年但不超過五年	3,342.0	5,069.5
超過五年	299.5	392.0
	6,782.0	6,895.2

於結算日，其他貸款須繳付按年息由8.78%至12%(二零零零年：8.78%至12%)不等固定息率釐定之利息。

於結算日，富豪集團未能履行有關為數港幣3,822,100,000元之銀團貸款(「銀團貸款」)及為數港幣1,079,500,000元之建築項目貸款(「建築項目貸款」)之若干貸款契諾。基於賬目附註三所述之原因，富豪董事會認為根據有關貸款協議之原來到期條款，將銀團貸款及建築項目貸款繼續列為流動或非流動負債，乃屬恰當之編制。

廿九、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%。

於二零零一年一月一日，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。於償還到期日，可換現股債券未能償還。有關未償還已到期之可換現股債券之進一步資料已載於賬目附註三內。繼未能償還已到期之可換現股債券，該債券仍須根據監管發行該可換現股債券之信託契據條款按原來息率計算利息。

於年度內，有價值10,950,000美元之可換現股債券用作換取42,050,000股富豪股份。於二零零一年十二月三十一日，若餘下之可換現股債券獲悉數換取富豪股份，按富豪於二零零一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72.8%之權益計算，集團於富豪所持之股份權益將減少至60.2%。



三十、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%。

於二零零一年一月一日，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。

截至二零零一年十二月三十一日止，可換新股債券並未有轉換為本公司股份。於年度內，本集團以代價1,900,000美元（即港幣15,000,000元）回購2,200,000美元之可換新股債券，其後該等回購債券已予以註銷。若該尚餘之可換新股債券獲悉數轉換，按本公司於二零零一年十二月三十一日之股本結構，本公司將須增發股份約共191,700,000股。

如於賬目附註三之詳述，由於可換現股債券已到期及未能支付（見賬目附註廿九），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，可換新股債券從二零零零年十二月三十一日起已分類為流動負債。

繼連帶性違反可換新股債券之條款，未償還之可換新股債券仍須根據監管發行可換新股債券之信託契據條款所定之7.844%年息率計算利息。



冊一、贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存	779.2	563.9
兌滙調整	—	2.2
於年度內作出之準備	60.6	213.1
因可換現股債券於期滿前獲轉換之減額	(18.3)	—
因可換新股債券被回購之減額	(5.9)	—
年終之結存	815.6	779.2

上述之溢價準備已按分別於賬目附註廿九及三十所闡述有關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。

冊二、撥備

	集團及公司
	給予一聯營公司 之銀行貸款擔保 港幣百萬元
於年始之結存	109.0
儲備增額	9.8
重新分類為銀行貸款(附註四十五(b)及四十六(g))	(118.8)
於年終之結存	—

就擔保所作之撥備數額乃按集團及公司須就該聯營公司貸款中已提取而未償還數額所承擔之風險而定。

冊三、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30,600,000元之款額(二零零零年；港幣28,400,000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。



卅四、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	<u>6,000.0</u>	<u>6,000.0</u>
已發行並繳足：		
年始及年終之結存	<u>2,318.5</u>	<u>2,318.5</u>

股份認購權

本公司實行一行政人員股份認購計劃(「行政人員股份認購計劃」)，有關之進一步詳情已於董事報告書之「本公司授予之股份認購權中之董事權益及認購權之變動情況」一節內闡述。

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股份認購計劃所授出之股份認購權於年度內之變動如下：

	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		授予日期	總額 百萬位	
	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	原授予日期 ⁽¹⁾ 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		
年始之結存	11.2	40.7	1.8	3.1	5.7	62.5
於年度內失效	(0.5)	—	—	—	(2.5)	(3.0)
年終之結存	<u>10.7</u>	<u>40.7</u>	<u>1.8</u>	<u>3.1</u>	<u>3.2</u>	<u>59.5</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>	<u>6.6720元</u>	
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)	<u>8.6</u>	<u>—</u>	<u>1.6</u>	<u>2.5</u>	<u>1.6</u>	

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，按照本公司於二零零一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14,300,000股，並收取款額約共港幣110,800,000元 (未扣除有關費用)。

卅五、 儲備

	附註	集團		公司	
		二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
股本溢價	卅六	68.3	68.3	68.3	68.3
股本贖回儲備	卅七	52.4	52.4	52.4	52.4
資本儲備	卅八	1,663.9	1,688.3	—	—
重估儲備	卅九	1,740.1	3,145.1	—	—
兌匯平衡儲備	四十	(8.3)	(6.6)	—	—
繳入盈餘	四十二	—	—	281.1	281.1
累積虧損	四十三	(3,654.3)	(2,590.8)	(539.7)	(255.0)
		<u>(137.9)</u>	<u>2,356.7</u>	<u>(137.9)</u>	<u>146.8</u>

卅六、 股份溢價

	公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始及年終之結存	<u>68.3</u>	<u>68.3</u>

冊七、股本贖回儲備

	集團及公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始及年終之結存	52.4	52.4

冊八、資本儲備

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存：		
原述之數項	1,599.4	1,613.0
上年度賬目調整(附註四十三)*	88.9	—
重述之數項	1,688.3	1,613.0
商譽減值維持於資本儲備內註銷(附註四十三)*	—	88.9
因可換現股債券獲行使而出售上市附屬公司 普通股股份之減額	(24.4)	—
因當作出售集團於上市附屬公司所持 權益之減額	—	(4.1)
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	1,663.9	1,688.3

* 於年度內，會計實務準則第30條獲採用(詳載於賬目附註二內)。本集團已採納會計實務準則第30條之暫行條款，在其容許下就於二零零一年一月一日前因收購所產生之商譽仍維持於資本儲備內對銷。



由於採用會計實務準則第30條，本集團已採納一項政策評估於儲備內對銷之商譽減值。因此，於截至二零零零年十二月三十一日止年度，本集團已確認一項先前於股本儲備內對銷為數港幣88,900,000元之商譽減值，詳情見以下表。該會計政策之變更已追溯應用，並於上年度之賬目作出相應調整，令本集團於二零零一年一月一日之累積虧損及資本儲備增加港幣88,900,000元(經扣除少數股東權益為數港幣31,500,000元)(附註七及附註四十三)。上年度之賬目調整並無對應佔稅務產生影響。

於二零零一年一月一日前因收購附屬公司及本集團應佔一聯營公司所產生並保留於綜合儲備之商譽及負商譽數額列載如下：

	於資本儲備內 對銷之應佔 聯營公司之 商譽 港幣百萬元	於資本儲備內 對銷之商譽 港幣百萬元	計入於資本 儲備內之 負商譽 港幣百萬元
成本：			
於年始	9.4	88.9	(1,697.7)
因可換現股債券獲行使而出售上市 附屬公司普通股股份之減額	(0.1)	—	24.5
於二零零一年十二月三十一日	<u>9.3</u>	<u>88.9</u>	<u>(1,673.2)</u>
累積減值：			
於年始			
原述之數項	—	—	—
上年度之賬目調整及重述之數項	—	(88.9)	—
於二零零一年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>(88.9)</u>	<u>—</u>
淨金額：			
於二零零一年十二月三十一日	<u>9.3</u>	<u>—</u>	<u>(1,673.2)</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>9.4</u>	<u>—</u>	<u>(1,697.7)</u>



卅九、 重估儲備

	集團					總額 港幣百萬元
	聯營公司* 港幣百萬元	投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	有租期物業 港幣百萬元	長期投資 港幣百萬元	
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(附註四十四)	—	—	—	(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						
及於二零零一年一月一日	—	1,996.1	899.6	360.1	(110.7)	3,145.1
公平價值之變動	—	—	—	—	(22.6)	(22.6)
有租期物業重新分類為 投資物業	—	86.9	—	(86.9)	—	—
投資物業重新分類為 待出售物業	—	12.2	—	—	—	12.2
因可換現股債券獲行使而 出售上市附屬公司 普通股股份之減額	—	—	(10.3)	—	1.4	(8.9)
出售減額	—	—	—	—	101.2	101.2
撥入保留盈利(附註四十四)	—	—	—	(7.5)	—	(7.5)
重估虧損	—	(509.1)	(1,073.0)	—	—	(1,663.1)
撥往損益表之重估虧損	—	—	183.7	—	—	183.7
於二零零一年十二月三十一日	—	1,505.1	—	265.7	(30.7)	1,740.1

* 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。

四十、兌匯平衡儲備

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存	(6.6)	2.1
因可換現股債券獲轉換而出售		
上市附屬公司普通股股份之減額	0.1	—
出售海外附屬公司之減額	—	(2.3)
出售一海外聯營公司之減額	—	(3.5)
海外附屬公司換算賬目之兌匯調整	(1.8)	(2.9)
	<u>(8.3)</u>	<u>(6.6)</u>
年終之結存	<u>(8.3)</u>	<u>(6.6)</u>

四十一、附屬公司權益

	公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
非上市股份之成本值	154.4	154.4
附屬公司欠款	2,298.3	2,419.7
	<u>2,452.7</u>	<u>2,574.1</u>
就減值所作之準備	(272.2)	—
	<u>2,180.5</u>	<u>2,574.1</u>



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
			二零零一年	二零零零年	
Bajan Company Limited	香港	2港元	100	100	證券買賣
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
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



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
			二零零一年	二零零零年	
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
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



賬目附註 (續)

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
			二零零一年	二零零零年	
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
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



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
			二零零一年	二零零零年	
Taylor Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
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
Vertex Investments Limited	香港	2港元	100	100	證券投資
維坊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	72.8	73.8	投資控股
		- 393,877,250港元 優先股 - 167,480美元	20.5	20.5	
紫荊酒店有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	酒店東主
Camomile Investments Limited	香港	2港元	72.8	73.8	物業投資
紀榮投資有限公司	香港	10,000港元	65.5	66.4	飲食業務
卓置發展有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	物業投資
Cityability Limited	香港	10,000港元	72.8	73.8	酒店東主
金安置業有限公司	香港	10,000港元	72.8	73.8	證券投資及買賣
運美投資有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	財務



賬目附註 (續)

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
			二零零一年	二零零零年	
凱麗酒店有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	酒店東主
HK 168 Limited	利比里亞 共和國	1美元	72.8	73.8	證券投資
開封亞太啤酒有限公司*	中華人民 共和國	35,923,300 人民幣	65.5	66.4	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	65.5	66.4	啤酒製造及 銷售
祺英投資有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	財務
Kingford View Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	72.8	73.8	證券投資
威紀投資有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	投資控股及 管理服務
Regal Constellation Hotel Limited	加拿大	1加元	72.8	73.8	酒店東主
富豪酒店有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	財務
富豪酒店(集團) 有限公司	香港	1,151,598,638港元	72.8	73.8	投資控股
富豪酒店國際 有限公司	香港	100,000港元	72.8	73.8	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	72.8	73.8	酒店管理
Regal International Limited	英屬 維爾京群島	20美元	72.8	73.8	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	72.8	73.8	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
			二零零一年	二零零零年	
富豪洗衣服務有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	洗衣業務
Regal Pacific (Holdings) Limited	加拿大	2,005,200加元	72.8	73.8	投資控股
富豪優質食品有限公司	香港	2港元	72.8	—	經營餅店及零售
沙田麗豪酒店有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	酒店東主
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	72.8	73.8	商標持有
利高賓有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	酒店東主
啟東旅遊有限公司	香港	1,500,000港元	72.8	73.8	旅遊服務
Tenshine Limited	香港	2港元	72.8	73.8	飲食業務
俊永投資有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	證券投資
華匯管理有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	管理服務

* 該等附屬公司乃為於中國成立之中外合作合營公司。

該附屬公司乃為一於中國成立之中外合資合營公司。



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。

四十二、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。



四十三、累積虧損

	集團		公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存：				
原述之數項	(2,501.9)	(1,874.7)	(255.0)	(258.0)
上年度之賬目調整 (附註卅八)	(88.9)	—	—	—
重述之數項	(2,590.8)	(1,874.7)	(255.0)	(258.0)
年度內之虧損淨額：				
原述之數項	(1,071.0)	(641.3)	(284.7)	3.0
上年度之賬目調整 (附註卅八)	—	(88.9)	—	—
重述之數項	(1,071.0)	(730.2)	(284.7)	3.0
當作出售集團於上市 附屬公司所持權益 所得之收益	—	5.7	—	—
撥款：				
從其他儲備撥入 (附註四十四)	7.5	8.4	—	—
重述之年終結存	(3,654.3)	(2,590.8)	(539.7)	(255.0)



	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
於年終之累積虧損：		
本公司及其附屬公司	(1,547.5)	(567.0)
聯營公司	(324.1)	(321.4)
共同控權合資公司	(1,782.7)	(1,702.4)
	<u>(3,654.3)</u>	<u>(2,590.8)</u>

四十四、從其他儲備撥入

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 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 (附註卅九及四十三)	7.5	8.4



四十五、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

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
經營業務盈利/(虧損)	(386.3)	157.6
因可換現股債券獲轉換而出售 上市附屬公司普通股股份所得盈利	(70.8)	—
出售海外附屬公司虧損	—	13.8
出售一海外聯營公司盈利	—	(65.8)
已付訂金之撥備	—	4.7
其他應收貸款、應收期票及利息之撥備	56.8	13.1
物業之降值	61.9	106.0
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	—	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)
撥回就已付訂金所作之虧損撥備	—	(10.0)
利息收入	(55.2)	(80.8)
上市及非上市投資股息收入	(3.1)	(2.1)
折舊	58.5	56.5
商譽之減值	—	120.4
長期投資之減值	180.0	—
固定資產之減值	50.8	—
存疑應收債項之撥備	11.0	5.9
出售固定資產之虧損	3.3	3.3
出售物業所得盈利	(0.3)	(3.9)
出售長期投資之虧損/(收益)	141.4	(0.7)
出售物業所得淨收益	123.4	143.8
持作出售用途之發展中物業及 待發展物業之增額	—	(54.5)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	40.1	(2.6)
短期投資之減額/(增額)	9.7	(4.3)
酒店及其他存貨之減額/(增額)	15.5	(0.3)
應付賬項及費用之減額	(40.5)	(128.2)
已收訂金之減額	(4.6)	(0.4)
兌匯差額	(0.2)	11.6
重估酒店物業之虧損	183.7	—
回購及註銷可換新股債券所得收益	(13.4)	—
經營業務之現金流入淨額	361.7	267.8



(b) 融資變動情況分析

	股本 (包括股本溢價) 港幣百萬元	貸款、 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 (重列)
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	—	—	(98.7)
重估盈餘內應佔權益	—	—	15.3
因綜合賬目產生之兌匯差額 內應佔權益	—	—	(0.2)
因綜合賬目產生之資本儲備 內應佔權益	—	—	28.1
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)	—
出售一海外聯營公司	—	—	(9.1)
納入成本之利息費用	—	2.6	—
外匯兌換率改變之影響	—	8.9	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零零年			
十二月三十一日之結存	<u>2,386.8</u>	<u>9,656.2</u>	<u>1,748.5</u>



	股本 (包括股本溢價) 港幣百萬元	貸款、 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 (重列)
於二零零一年			
一月一日之結存	2,386.8	9,656.2	1,748.5
融資之現金流出淨額	—	(222.7)	—
年度內應佔虧損	—	—	(146.8)
重估虧損內應佔權益	—	—	(383.2)
因綜合賬目產生之兌匯差額 內應佔權益	—	—	(0.7)
重新分類應付賬項及費用 為少數股東權益	—	—	20.0
可換現股債券獲轉換為			
上市附屬公司之普通股股份	—	(85.4)	68.0
回購及註銷轉換可換新股債券	—	(17.2)	—
重新分類銀行貸款擔保之撥備 (附註卅二)	—	118.8	—
納入成本之利息費用	—	2.2	—
外匯兌換率改變之影響	—	(10.2)	—
於二零零一年			
十二月三十一日之結存	2,386.8	9,441.7	1,305.8



(c) 出售附屬公司

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
淨資產包括：		
固定資產	—	0.3
發展中物業	—	596.8
應收賬項、按金及預付款項	—	0.3
現金及銀行結餘	—	0.5
應付賬項及費用	—	(21.9)
少數股東墊款	—	(98.9)
	—	477.1
因出售而變現之兌匯平衡儲備	—	(2.3)
出售之虧損	—	(13.8)
	—	461.0
代價支付：		
現金	—	71.3
應收賬項	—	8.2
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
	—	461.0

出售附屬公司所引致之現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
出售現金及銀行結餘	—	(0.5)
現金代價	—	71.3
因出售附屬公司所得現金及現金 等值項目之流入淨額	—	70.8

於上年度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。



四十六、關連交易及關連人士交易

除於其他賬目附註內所載之交易及結存外，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	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 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)	15.8	17.9
支付予世紀城市之一聯營公司之 廣告、推廣及資訊科技服務費用 (包括實付費用)	(b)	20.6	29.5
分佔世紀城市之企業管理費用	(c)	57.3	56.5
從一共同控權合資公司所收取之 總建築費用	(d)	2.4	—
從聯營公司貸款所收取之利息	(e)	9.9	11.8
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
為一非全資附屬公司之銀行貸款所作之擔保	(h)	—	160.0

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。於二零零一年十二月三十一日，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。於年度內，亦提供資訊科技服務，其費用則按個別項目而釐定。
- (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。有關本集團與其共同控權合資公司於結算日之貿易結存已披露於賬目附註二十五內。
- (e) 本年度聯營公司之利息收入乃指從給予達展發展有限公司之貸款所收取之利息。往年度之利息收入包括從貸款予Bostonian Hotel Limited Partnership及耀京投資有限公司所收取利息收入。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) 該上年度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悉數撥備及並已於本年度重新分類為銀行貸款。
- (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。於年度內，該貸款已全數償還及其擔保已被解除。

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。

於上述賬目附註四十六(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二零零一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。

於上述賬目附註四十六(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)。

四十七、資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值港幣12,160,000,000元(二零零零年：港幣14,235,000,000元)之若干定期存款、上市投資、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。



四十八、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	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 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： — 共同控權 合資公司 附屬公司	1,757.7	1,757.7	1,004.4	1,004.4
	—	—	3,088.6	3,269.4
	<u>1,757.7</u>	<u>1,757.7</u>	<u>4,093.0</u>	<u>4,273.8</u>

- (b) 如賬目附註廿五內詳述，於一九九九年十一月十八日，富豪集團就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富豪集團提供於類似性質交易之通常及一般性陳述、保證及彌償保證。直至此年報之日期，富豪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。關於買方提出之宣稱可索償而仍有待解決彌償保證索償之進一步詳情載於賬目附註廿五內。



四十九、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業(賬目附註十五及廿三)，經營租賃經商議達成之租期介乎三個月至七年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及於若干情況下可因應當時市況而定期調整租金。

於二零零一年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
於一年內	127.7	139.6
於第二至第五年(包括首尾兩年)	119.5	133.5
於第五年後	—	5.2
	247.2	278.3
	247.2	278.3

於年度內，本集團就應收或然租金已確認港幣400,000元(二零零零年：港幣800,000元)。



(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室設備。辦公室設備租賃經商議達成之租期介乎一個月至九年。

於二零零一年十二月三十一日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
其他設備：		
於一年內	3.9	4.5
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1.2	3.6
	<u>5.1</u>	<u>8.1</u>

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之經營租賃承擔。

於年度內採納之會計實務準則第14條(經修訂)規定經營租賃之出租人須披露根據不可註銷之經營租賃日後可收取之最低租金總額，詳情載於上文附註(a)，而於以往並無此項披露之規定。此外，會計實務準則第14條(經修訂)亦規定經營租賃之承租人須披露根據經營租賃日後須支付之最低租金總額，而於以往則只須披露未來一年支付之金額。因此，上文附註(b)之承租人於上年度經營租賃之比較數項已重列，以符合本年度賬目之編制。



五十、 承擔事項

除於上文賬目附註四十九(b)所詳述之經營租賃外，本集團於結算日有以下尚未清結之承擔：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 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	3.4	6.5
有關酒店物業裝修之資本承擔：		
已批准及訂約	22.2	26.0
已批准而尚未訂約	51.4	81.0
	73.6	107.0
有關物業及酒店發展之資本承擔：		
已批准及訂約	2.4	2.9
已批准而尚未訂約	28.3	36.0
	30.7	38.9
	107.7	152.4

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之承擔。



五十一、資產負債表以外之金融工具

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
合約設定數額期權合約	—	15.2

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。

五十二、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，於二零零二年三月七日，富豪發行每股面值港幣0.10元合共90,000,000股之普通股股份予Taylor Investments Ltd. (「Taylor」) (其為本公司之一全資附屬公司)。每股普通股認購價為港幣0.14元，總代價款項為港幣12,600,000元。在認購該等新股份前，於二零零二年二月二十七日，Taylor以同一價格配售其所持之150,000,000股普通股股份予獨立承配人。上述配發新股所得款項淨額已用作一般營業資金。

五十三、比較數項

除於賬目附註六及七詳述之若干比較數項經重新分類外，因採納若干新訂及經修訂之會計實務準則，對若干賬項及餘額於財務報表內所作之會計處理及其表述已更改以符合新條例 (詳述於賬目附註二內)。因此，若干上年度之賬目已作出相應調整及若干比較數項已重列，以符合年度內之賬目編制。

五十四、賬目之批准

本賬目於二零零二年四月十九日由董事會批准及授權刊發。

