



半年業績

簡明綜合損益表

		截至二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	二	570.2	395.9
銷售成本		(352.0)	(323.0)
毛利		218.2	72.9
其他收入	四	3.2	4.3
行政費用		(34.5)	(42.8)
其他經營業務支出	五	(71.4)	(40.9)
出售海外附屬公司之虧損		—	(9.7)
物業之減值回撥		—	39.6
—酒店物業之減值回撥		165.8	—
經營業務盈利	二	281.3	23.4
財務成本	六	(47.4)	(94.1)
應佔減除虧損後盈利：			
—共同控權合資公司		59.3	(0.1)
—聯營公司		(7.1)	(1.7)
除稅前盈利/(虧損)		286.1	(72.5)
稅項	七	(2.8)	48.9
未計少數股東權益前盈利/(虧損)		283.3	(23.6)
少數股東權益		(155.8)	39.4
股東應佔經營業務純利		127.5	15.8
每股普通股盈利/(虧損) (港幣)：	八		
—基本		0.028元	0.006元
—攤薄		0.021元	(0.006)元



簡明綜合資產負債表

		二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		7,338.9	7,185.5
商譽		254.5	260.5
負商譽		(49.7)	(4.1)
發展中物業		7.2	7.2
待發展物業		26.7	26.7
一共同控權合資公司權益		1,391.4	1,298.6
聯營公司權益		237.8	245.3
長期投資	十	121.9	114.1
應收貸款及其他長期賬項		106.0	109.1
遞延稅項資產		10.8	10.4
遞延支出		33.6	38.7
		<u>9,479.1</u>	<u>9,292.0</u>
流動資產			
短期投資		4.7	4.0
待售物業		203.4	215.1
酒店及其他存貨		22.7	23.0
應收賬項、按金及預付款項	十一	133.7	127.8
已抵押定期存款		5.1	25.9
定期存款		167.6	110.9
現金及銀行結餘		27.7	26.9
		<u>564.9</u>	<u>533.6</u>
流動負債			
應付賬項及費用	十二	284.9	320.9
應繳稅項		19.1	16.0
付息之銀行及其他債項		1,151.2	1,076.7
已收訂金		99.5	81.6
		<u>1,554.7</u>	<u>1,495.2</u>
流動負債淨額		<u>(989.8)</u>	<u>(961.6)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>8,489.3</u>	<u>8,330.4</u>



簡明綜合資產負債表(續)

		二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
扣除流動負債後總資產		8,489.3	8,330.4
非流動負債			
附息之銀行及其他債項		(3,456.6)	(3,546.7)
附屬公司少數股東墊款		(42.4)	(42.4)
遞延稅項負債		(65.7)	(64.4)
其他應付款項		(28.7)	(28.7)
		<u>(3,593.4)</u>	<u>(3,682.2)</u>
少數股東權益	十三	<u>(2,415.8)</u>	<u>(2,362.5)</u>
		<u>2,480.1</u>	<u>2,285.7</u>
股本及儲備			
已發行股本		174.6	238.3
儲備		<u>2,305.5</u>	<u>2,047.4</u>
		<u>2,480.1</u>	<u>2,285.7</u>



簡明綜合資本變動表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	兌匯							總額 (未經審核)
	股本 (未經審核)	股本溢價賬 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	特別儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	平衡儲備 (未經審核)	保留盈利 (未經審核)	
	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
於二零零四年一月一日	238.3	146.5	887.2	689.6	(16.1)	1.5	338.7	2,285.7
轉換可換股優先股(附註)	(67.5)	67.5	—	—	—	—	—	—
發行新股份	3.8	59.9	—	—	—	—	—	63.7
長期投資之公平價值之變動	—	—	—	—	3.5	—	—	3.5
因出售而釋出	—	—	—	—	(0.3)	—	—	(0.3)
期間內之純利	—	—	—	—	—	—	127.5	127.5
於二零零四年六月三十日	174.6	273.9	887.2	689.6	(12.9)	1.5	466.2	2,480.1

	兌匯							總額 (未經審核)
	股本 (未經審核)	股本溢價賬 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	特別儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	平衡儲備 (未經審核)	累積虧損 (未經審核)	
	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
於二零零三年一月一日	368.2	—	1,073.2	689.6	(15.1)	(5.0)	(48.9)	2,062.0
轉換可換股優先股	(131.4)	131.4	—	—	—	—	—	—
長期投資之公平價值之變動	—	—	—	—	3.3	—	—	3.3
因出售本集團於上市 附屬公司之權益而釋出	—	—	(17.3)	—	—	—	—	(17.3)
因出售海外附屬公司而釋出	—	—	(33.8)	—	—	—	—	(33.8)
外匯兌換之調整	—	—	—	—	—	7.4	—	7.4
期間內之純利	—	—	—	—	—	—	15.8	15.8
於二零零三年六月三十日	236.8	131.4	1,022.1	689.6	(11.8)	2.4	(33.1)	2,037.4

附註： 於期間內，有750,000,000股每股面值港幣0.10元之本公司可換股優先股，被轉換為750,000,000股每股面值港幣0.01元之本公司新普通股。



簡明綜合現金流量表

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務之現金流入淨額	135.9	57.8
投資業務之現金流入/(流出)淨額	(143.9)	15.7
融資活動之現金流入/(流出)淨額	65.3	(126.7)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	57.3	(53.2)
於期初時之現金及現金等值項目	137.7	119.9
外匯兌換率變動之影響(淨額)	—	1.1
於期末時之現金及現金等值項目	195.0	67.8
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結存	27.7	56.6
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	167.6	12.6
	195.3	69.2
銀行透支	(0.3)	(1.4)
	195.0	67.8



簡明綜合賬目附註

一、 會計政策

未經審核之中期簡明綜合賬目已根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十六編製。

本集團於編製本中期賬目時採納截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核賬目之相同會計政策及列述基準。

二、 分類資料

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有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均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乃包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇有關之分類乃指參與建築工程及與樓宇有關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及其他軟件開發及分銷（物業管理分類過往個別披露為一項業務分類，惟於本期間與建築及與樓宇有關之分類合併呈報，以更有效反映集團內相類似業務之業績表現）；
- (c) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (d) 啤酒業務分類乃指本集團於中國內地之啤酒業務；及
- (e) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、洗衣服務、製餅業務及其他投資。

於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配。

各分類間之銷售及轉讓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

以下為本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

集團

	物業發展及投資		建築及與數字 有關之業務		酒店擁有及管理		啤酒業務		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	32.6	6.0	55.5	47.3	454.3	323.0	26.1	17.6	1.7	2.0	—	—	570.2	395.9
分類間之銷售	0.5	0.5	21.2	9.8	1.2	0.1	—	—	4.9	4.1	(27.8)	(14.5)	—	—
合計	33.1	6.5	76.7	57.1	455.5	323.1	26.1	17.6	6.6	6.1	(27.8)	(14.5)	570.2	395.9
分類業績	12.6	39.2	(0.9)	16.1	289.2	8.0	(0.1)	(3.9)	(1.5)	1.3	—	—	299.3	60.7
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利													1.7	2.9
未能劃分之非業務 及企業支出													(19.7)	(40.2)
經營業務盈利													281.3	23.4
財務成本													(47.4)	(94.1)
應佔減除虧損後盈利：														
共同控股合資公司	59.3	(0.1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59.3	(0.1)
聯營公司	—	—	—	—	(0.2)	(0.5)	—	—	(6.9)	(1.2)	—	—	(7.1)	(1.7)
除稅前盈利/(虧損)													286.1	(72.5)
稅項													(2.8)	48.9
未計少數股東權益前盈利/(虧損)													283.3	(23.6)
少數股東權益													(155.8)	39.4
股東應佔經營業務純利													127.5	15.8





(b) 地域分類

以下為本集團按地域分類之收入之資料：

集團

	香港	中國內地	加拿大	對銷	綜合
截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月
二零零四年	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
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
543.9	26.3	-	-	570.2	395.9
346.0	17.7	32.2	-	-	-

分類收入：
銷售予外界客戶



(c) 出售本集團之投資或物業所得盈利之分析列載如下：

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售上市投資所得盈利	0.1	—
出售物業所得盈利	8.9	—
	<u>9.0</u>	<u>—</u>

三、 終止營運之業務

誠如早前所報告，於二零零二年九月三日，富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」，本公司之上市附屬公司）及其附屬公司（「富豪集團」），與一名買家（「星座酒店買家」）訂立一項買賣協議，出售一間於加拿大酒店物業之100%權益。星座酒店買家其後失責而未能完成該項買賣。由於星座酒店買家之失責，於二零零三年六月二十五日，富豪集團向一名獨立第三方出售其於加拿大附屬公司（當時間接持有酒店物業）之100%股權，收取象徵式代價2.00加拿大元。富豪集團亦已與該新買家訂立攤分安排，可攤分從該失責買家所收回之任何款項。因此須於過往期間之綜合損益賬內計入為數港幣9,700,000元之出售虧損。富豪集團不會被迫討承擔以該酒店物業作抵押，本金約33,850,000加拿大元（約港幣195,800,000元）之銀行貸款償還本金之責任。

於二零零三年一月一日至二零零三年六月二十五日（完成出售該加拿大酒店業務日期）止期間，已終止營運業務應佔之營業額、支出及業績列載如下：

	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元
營業額	32.2
銷售成本	(37.3)
虧損	(5.1)
行政費用	(1.9)
其他經營業務支出	(1.1)
經營業務虧損	(8.1)
財務成本	(4.2)
股東應佔經營業務虧損淨額	<u>(12.3)</u>
已終止營運業務應佔之現金流量淨額列載如下：	
營運業務	0.1
投資業務	(0.3)
融資活動	(5.4)
現金流出淨額	<u>(5.6)</u>



四、 其他收入

其他收入包括以下主要項目：

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息收入	1.6	3.4

五、 其他經營業務支出

其他經營業務支出包括以下主要項目：

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
折舊	20.2	21.5
商譽之攤銷	6.3	7.2
視作出售本集團於一上市附屬公司所持權益之虧損	—	4.6
取消出售一酒店物業之終止費	39.0	—

六、 財務成本

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支、 可換股債券、承兌票據及其他貸款之利息 已納入物業發展項目及建築工程合約成本內 之利息支出	42.2	91.0
	—	(0.4)
	42.2	90.6
遞延支出之攤銷	5.1	3.5
其他貸款成本	0.1	—
財務成本總額	47.4	94.1

七、 稅項

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
本集團：		
就期間內之盈利所作課稅準備：		
香港	1.8	1.4
海外	0.1	0.1
遞延稅項支出/(收入)	0.9	(50.4)
期間內之課稅支出/(收入)	<u>2.8</u>	<u>(48.9)</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據期間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17.5% (二零零三年：17.5%) 計算。

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

鑑於聯營公司或共同控權合資公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等聯營公司或共同控權合資公司之稅項作課稅準備 (二零零三年：無)。

遞延稅項支出/(收入) 乃按預期於變現資產或償還負債時之有關期間所適用之稅率計算。

八、 每股普通股盈利/(虧損)

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股基本盈利乃根據期間內普通股股東應佔經營業務純利港幣127,500,000元 (二零零三年：港幣15,800,000元)，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數4,568,500,000股 (二零零三年：2,792,800,000股) 計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

截至二零零四年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之期間內普通股股東應佔經營業務純利港幣127,200,000元 (經就視作變更本集團於上市附屬公司之權益作調整)，以及經調整之期間內本公司已發行普通股之加權平均數6,129,900,000股計算。該等股份乃當作經已於期間內發行，假設(i)於期初，富豪集團之所有已發行可換股優先股及選擇性可換股債券，均已悉數被轉換為富豪普通股；以及(ii)於期初，本公司之所有1,990,000,000股可換股優先股，均已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。此外，由於期間內本公司及富豪尚未獲行使之股份認購權之行使價，均較本公司及富豪各自之普通股之平均市價為高，因此該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。



截至二零零三年六月三十日止期間之每股普通股攤薄虧損，乃根據經調整之該期間內普通股股東應佔經營業務虧損淨額港幣33,400,000元（經就視作變更本集團於上市附屬公司之權益作調整），以及經調整之該期間內本公司已發行普通股之加權平均數5,768,500,000股計算。該等股份乃當作經已於該期間內發行，假設(i)於該期初，富豪集團之所有已發行可換股優先股及可換股債券（包括選擇性可換股債券），均已悉數被轉換為富豪普通股；以及(ii)於該期初，本公司之所有3,450,000,000股可換股優先股，均已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。而本公司及富豪於其時尚未獲行使之股份認購權倘獲行使均無攤薄影響。

九、 股息

董事會議決不派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之中期股息（二零零三年：無）。

根據本公司可換股優先股之條款，可換股優先股持有人並不享有獲分派本公司盈利之任何權利。

十、 長期投資

已包括於長期投資之港幣56,900,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣56,900,000元）包括本集團分別於兩間於中華人民共和國（「中國」）北京成立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%之權益之非上市投資。儘管集團於該等投資公司各持23%權益，惟董事會確定由於本集團先前與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顯注影響力，則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共同及實益持有該地塊內已劃定為酒店部份全部權益。故此，董事會認為將該投資列作長期投資乃屬恰當。

誠如本集團過往年度之經審核綜合賬目所闡述，由該等投資公司共同及實益持有之一地塊，因長期閑置而遭北京市國土局於二零零零年收回。本集團及其他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。於二零零二年間，經參考就該地塊之酒店部份所作之獨立估值後，釐定該等投資產生港幣62,000,000元之減值虧損，而於二零零一年則產生減值虧損達港幣180,000,000元。該估值乃根據本集團就該地塊擁有強制執行所有權之假設而進行。

於二零零三年十二月，有關政府機關已批准該地塊之整體發展計劃。然而，董事認為不可能確定就授予土地使用權及就解決與該等投資公司其他方之若干其他未處理事宜進行磋商之最終結果。

與此同時，本集團繼續與準投資者進行磋商，討論能否按大幅高於經減值賬面值之指示性價格，出售其於該等投資公司之投資。就發展至迄今為止之狀況而言，董事認為，無須就本集團於該等投資公司之投資作進一步撥備。



十一、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣68,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣47,500,000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：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	61.9	44.0
四至六個月	2.8	3.0
七至十二個月	4.3	3.2
超過一年	10.0	9.7
	<hr/>	<hr/>
	79.0	59.9
撥備	(11.0)	(12.4)
	<hr/>	<hr/>
	68.0	47.5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

十二、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣55,200,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣59,900,000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：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	43.4	47.6
四至六個月	5.3	6.0
七至十二個月	2.5	0.7
超過一年	4.0	5.6
	<hr/>	<hr/>
	55.2	59.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

十三、少數股東權益

少數股東權益包括為數港幣39,000,000元(二零零三年十二月三十一日：無)之數額，此為下文所闡述有關富豪將發行之新普通股之價值。

有關出售富豪集團一酒店物業之經補充買賣協議(「買賣協議」)於二零零四年六月二十四日終止後，根據買賣協議，富豪承諾發行若干新普通股，用作支付應付買家之終止費港幣39,000,000元。因此，於結算日後，富豪於二零零四年七月十二日按發行價每股港幣0.20元，發行195,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股予該買家。



十四、關連人士交易

於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
支付予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)之一聯營公司之 廣告及推廣費(包括實付費用)	3.5	3.0
分佔世紀城市之企業管理費	6.7	7.8
從一共同控權合資公司收取之建築費總額	42.6	—

上述關連人士交易之性質及條款近似於本集團在截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目內所披露者。

於結算日，本集團亦就批予共同控權合資公司之銀行貸款而作出擔保，詳情載於附註十六(a)。

十五、資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團共有總賬面值港幣7,816,500,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣7,732,400,000元)之若干定期存款、待售物業、上市投資、聯營公司權益、固定資產(包括物業及設備)、存貨及應收賬項，連同於若干附屬公司持有之股份(包括於上市附屬公司持有之若干普通股)及於一共同控權合資公司之股份，已抵押予銀行以擔保本集團及該共同控權合資公司之一般性銀行貸款。

十六、或然負債

- (a) 於二零零四年六月三十日，本集團已授予為數港幣2,359,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣2,359,000,000元)之擔保予銀行，以擔保一共同控權合資公司之銀行貸款。於期末時，本集團就該筆貸款應承擔之擔保數額為港幣720,800,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣2,255,400,000元)。
- (b) 本集團之一項或然負債為根據僱傭條例之規定於未來可能須支付予僱員之長期服務金。於二零零四年六月三十日，該筆款項最高款額可能為港幣10,400,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣12,800,000元)。該項或然負債之產生乃由於於年結日本集團若干僱員之受僱年期已到達於僱傭條例中所規定，可於在條例指定之情況下終止受僱時，有權獲發長期服務金之服務年數，因而本集團須承擔支付該筆款項。鑑於可能出現之情況不會導致本集團將來有重大之資源流出，故未有就該等可能須支付之長期服務金作出撥備。



十七、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，經營租賃經商議達成之租期介乎十個月至三年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零零四年六月三十日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	18.2	15.8
於第二至第五年(包括首尾兩年)	12.3	12.7
	<u>30.5</u>	<u>28.5</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位。除一項經商議達成之十八年租期之租賃可因應當時市況定期調整租金外，經營租賃之租期均為六個月。

於二零零四年六月三十日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及樓宇：		
於一年內	2.4	3.9
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	8.8	10.1
於第五年後	1.4	2.5
	<u>12.6</u>	<u>16.5</u>



十八、承擔

除於上述附註十七(b)闡述之經營租賃安排外，本集團有以下尚未清結之資本承擔：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
有關酒店物業翻新或改善工程之資本承擔：		
已批准及訂約	16.6	3.4
已批准而尚未訂約	47.1	86.9
	<u>63.7</u>	<u>90.3</u>

十九、結算日後事項

結算日後，除簡明綜合賬目詳述之事件外，本集團進行以下重大交易：

- (i) 於本公司在二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上，本公司股東通過一項普通決議案，就有關富豪之一全資附屬公司置景有限公司（「發行人」）根據兩份日期均為二零零四年六月三日關於發行年息2厘可換股債券之認購協議（「認購協議」），向有關第三方買家發行於二零零七年到期之年息2厘有擔保可換股債券（「2厘可換股債券」），該等債券本金總額最多達港幣400,000,000元（包括本金總額達港幣200,000,000元之落實債券（「落實債券」），以及本金總額最多達港幣200,000,000元之選擇性債券（「選擇性債券」）），乃由富豪擔保並可轉換為富豪之普通股。於二零零四年七月二十一日，當中兩名買家認購並獲發行人發行落實債券。由此所得之現金款項，大部份用作償還富豪集團之銀行債務。落實債券將可按初步換股價每股普通股港幣0.25元（可予調整），轉換為合共800,000,000股富豪新普通股。

蔡志明博士隨後於二零零四年八月十八日獲委任為富豪之非執行董事及副主席，彼持有其中一份認購協議之買家全部股權，該買家已根據該認購協議，認購港幣100,000,000元之落實債券，並有權認購本金額最多達港幣100,000,000元之選擇性債券。



- (ii) 於富豪在二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會上，富豪股東通過一項普通決議案，就有關向富豪股東以紅利方式發行富豪認股權證（「認股權證」），基準為於二零零四年七月十九日名列富豪股東名冊之股東每持有十股富豪普通股獲發一單位附帶港幣0.25元認購權之認股權證。

於二零零四年八月二日，附帶認購權合共約港幣208,500,000元之認股權證已發行予富豪股東。認股權證授予其持有人權利可於發行日後滿六個月當日起至發行日後滿第三個週年日前七日止之期間內任何時間，按初步認購價每股普通股港幣0.25元（可予調整）認購最多約834,000,000股富豪新普通股。

- (iii) 於結算日，本公司擁有富豪之53.7%投票權及44.9%經濟利益。根據日期為二零零二年八月二十六日致股東之通函所述而於二零零二年十月完成之若干償還建議（「債券償還」），有為數1,896,500,000股富豪普通股（「有關富豪股份」）轉讓予由本公司全資擁有之一特別用途公司（「特別用途公司」）持有，以備分階段發給予債券持有人。債券持有人可享有有關該等股份之股息權利。有關富豪股份由債券償還完成後之十二個月期間（即二零零二年十一月一日至二零零三年十月三十一日止）由特別用途公司持有，惟須受若干提早發放條款所限制。有關富豪股份其後會按債券持有人之選擇分階段發給予債券持有人，惟須受若干條件所限制。截至結算日止，合共有1,179,900,000股有關富豪股份已交付予債券持有人，而餘下716,600,000股有關富豪股份（包括債券持有人有權獲得惟仍未發放之該等股份），佔富豪全部已發行普通股之8.8%，於結算日繼續由特別用途公司所持有。

於二零零四年七月三十一日，餘下有關富豪股份已根據債券償還之條款全數發放。因此，本公司於富豪之投票權下降至少於50%，而富豪不再為本公司之附屬公司，而成為本公司之聯營公司。於批准該等簡明綜合賬目之日，根據富豪之已發行股本，經計及於結算日後購入之額外權益，本公司於富豪之經濟利益及投票權為45.0%。

- (iv) 於結算日後，隨著Almighty International Limited（「Almighty」，世紀城市之全資附屬公司）於二零零四年七月十二日按每股股份港幣0.146元之價格，配售300,000,000股股份予獨立投資者後，本公司於二零零四年七月十六日按相同價格發行相同數目之每股面值港幣0.01元新普通股予Almighty，總代價為港幣43,800,000元（未扣除支出）。



二十、股份認購權

本公司授予之股份認購權

本公司執行一行政人員股份認購計劃(「百利保股份認購計劃」)。百利保股份認購計劃於一九九三年十一月二十三日獲本公司股東採納及其後於一九九三年十二月十五日獲Paliburg International Holdings Limited(「百利保國際」)(前為本公司之上市直接控股公司)之獨立股東批准。股份認購權並未有授予持有人享有股息或於股東大會中投票之權利。

於期間內，本公司根據百利保股份認購計劃所授予之股份認購權之變動情況詳情如下：

股份認購權 之授予日期	參與人之 姓名或類別	認購權內之普通股股數**			股份認購權之 生效期限*/ 行使期限	**股份認購權 之行使價 港幣
		於二零零四年 一月一日	期間內失效	於二零零四年 六月三十日		
一九九四年 二月二十二日	董事					
	羅旭瑞先生 (附註2)					
	可予行使：	4,562,500	(4,562,500)	—	附註3及4	10.40元
	范統先生 (附註2)					
	可予行使：	1,875,000	(1,875,000)	—	附註3及4	10.40元
	吳季楷先生					
可予行使：	1,000,000	(1,000,000)	—	附註3及4	10.40元	
	其他僱員					
	僱員合計之數目					
	可予行使：	1,500,000	(1,500,000)	—	附註3及4	10.40元
		<u>8,937,500</u>	<u>(8,937,500)</u>	<u>—</u>		



認購權內之普通股股數**

股份認購權 之授予日期	參與人之 姓名或類別	認購權內之普通股股數**			股份認購權之	**股份認購權 之行使價 港幣
		於二零零四年 一月一日	期間內失效	於二零零四年 六月三十日	生效期限*/ 行使期限	
一九九五年 九月十五日 (原授予日期 (附註1)： 一九九四年 二月二十二日)	董事 范統先生 (附註2) 可予行使：	3,125,000	(3,125,000)	—	附註4及5	3.5392元
一九九七年 二月二十二日	其他僱員 僱員合計之數目 可予行使： 未可予行使：	1,500,000	—	1,750,000	附註3	6.672元
		1,000,000	—	750,000	附註3	
		<u>2,500,000</u>	<u>—</u>	<u>2,500,000</u>		
	總數：	<u>14,562,500</u>	<u>(12,062,500)</u>	<u>2,500,000</u>		

* 股份認購權之生效期限指由授予日期起直至行使期限開始止。

** 受供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本改變而予以調整。

附註：

1. 因一項涉及百利保國際與本公司合併並於一九九五年八月十七日完成之集團重組，並根據百利保國際之行政人員股份認購計劃（「百利保國際股份認購計劃」）之條款，按百利保國際股份認購計劃授予而尚未行使之認購權（「百利保國際認購權」）於一九九五年八月十七日已失效，就此本公司已按百利保股份認購計劃，以與其時尚未行使之百利保國際認購權持有人所持認購權之相同認購價及條款，授予該等認購權持有人相同數量之認購權以認購本公司每股面值港幣1.00元之新合併股份（「百利保認購權」）。上述之原授予日期乃指百利保國際認購權之授予日期，並用以釐定百利保認購權持有人可予行使其認購權之時間。
2. 於最近期授出認購權日期前之十二個月內，先前授出之認購權內股份總數目佔發行股份超逾1%之個人上限。



3. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至授予日期後10年內)
(b) 授予日期之3至9年後	由30%累積增至90% (生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%經生效可予行使之部份認購權(行使期限直至授予日期後之10年內))
(c) 授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至授予日期後之10年內)

4. 已於有關行使期限在二零零四年二月二十二日屆滿後失效。

5. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 原授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至原授予日期之10年內)
(b) 原授予日期之3至9年後	由30%累積增至90% (生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後(即自原授予日期起之3年後始)每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後(即自原授予日期起之3年後始)每年累積增加10%經生效可予行使之部份認購權(行使期限直至原授予日期後之10年內))
(c) 原授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至原授予日期後之10年內)

6. 鑑於股份認購權並無現存市值，故董事會無法就已授出之股份認購權之價值作正確估值。

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(包括該等於期末後已行使認購權認購股份之數目)全數被行使，按照本公司現時之股本結構，本公司將須增發額外1,700,000股普通股，產生股本溢價港幣11,700,000元(未扣除發行支出)。

富豪酒店國際控股有限公司授予之股份認購權

富豪執行一行政人員股份認購計劃（「富豪股份認購計劃」）。富豪股份認購計劃於一九九零年六月二十八日獲富豪之股東批准。富豪股份認購權並未有授予持有人享有股息或於股東大會投票之權利。

於期間內，富豪根據富豪股份認購計劃所授予之尚未行使股份認購權之變動情況詳情如下：

股份認購權 之授予日期	參與人之 姓名或類別	認購權內之普通股股數**		股份認購權之		
		於二零零四年 一月一日	期間內變動	於二零零四年 六月三十日	生效期限*/ 行使期限	**股份認購權 之行使價 港幣
一九九七年 二月二十二日	其他僱員 僱員合計之數目					
	可予行使：	648,000	—	756,000	附註1	2.1083元
	未可予行使：	432,000	—	324,000	附註1	
	總數：	1,080,000	—	1,080,000		

* 股份認購權之生效期限指由授予日期起直至行使期限開始止。

** 受供股或紅股派送，又或其他有關富豪股本變更而予以調整。

附註：

1. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予 行使時即可隨時行使(行使期限 直至授予日期後之10年內)
(b) 授予日期之3至9年後	由30%累積增至90% (生效可予行使認 購權之百分率於首 部份生效後(即自授 予日期起之3年後始) 每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使 認購權之百分率於首部份 生效後(即自原授予日期起之 3年後始)每年累積增加10% 經生效可予行使之部份認購權 (行使期限直至授予日期後 之10年內))
(c) 授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至授予日期 後之10年內)

2. 鑑於股份認購權並無現存市值，故富豪董事會無法就已授出之股份認購權之價值作正確估值。

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(包括該等於期末後已行使認購權認購股份之數目)全數被行使，按照富豪現時之股本結構，富豪將須增發額外800,000股普通股股份，產生股本溢價港幣1,600,000元(未扣除發行支出)。