



## 賬項附註

一九九九年十二月三十一日

### 一、公司資料

在年度內，本集團的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、建築及與建築有關之業務、酒店東主與管理、證券買賣、推廣與傳訊，及其他投資(包括投資及買賣金融票據及有價證券)。

### 二、新訂或經修訂的會計實務準則(「會計準則」)的影響

在編製本年度的綜合財務賬目時，本集團已採用下列新訂或經修訂的會計準則。

- 第一條會計準則：財務賬目的列述
- 第二條會計準則：期內純利或淨損、基本錯誤及會計政策的變動
- 第十條會計準則：聯營公司投資的會計方法
- 第二十四條會計準則：證券投資的會計方法

第一條會計準則規定展列財務賬目的基準及列出財務賬目結構的指引及其內容的最低規定。分別載於第135頁、第137頁、第138頁及第141頁的損益表及資產負債表的格式已按照會計準則予以修訂，而先前毋需要的已確認損益表現載於第136頁。按規定而作出的其他披露列載於財務賬目的說明附註內。

第二條會計準則規定若干項目在損益表的分類、披露及會計處理手法，並列明會計評估的變動、會計政策的變動及基本錯誤的修正的會計處理手法。會計準則對編製此等財務賬目的主要影響為特殊項目，該項目先前須在損益表上披露，現卻以附註方式披露(賬目附註六)，不再特地指為「特殊」。

第十條會計準則規定對聯營公司投資的會計處理手法，內容與原先的第十條會計準則分別不大，故對此等財務賬目並無重大影響。所用的詞彙及若干披露方法已按照新規定加以修訂。

第二十四條會計準則規定對債項及股本證券投資的會計手法及披露，包括在若干情況下不同的會計處理手法。就此等財務賬目而言，正如下文會計政策附註所詳述，在不作買賣的上市及非上市股本證券的長期投資乃以其公平價值入賬，而重估的差額則會計入重估儲備。持作買賣用途的股本證券的短期投資亦以其公平價值入賬，而重估的差額則會自損益賬中扣除或計入損益賬內。

### 三、 列述之呈列基準及基本不明朗因素

本集團於截至一九九九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1,261,600,000元（一九九八年：港幣5,292,000,000元）。於該日，本集團之綜合累積虧損為港幣2,844,600,000元（一九九八年：港幣1,588,900,000元），而綜合流動負債淨額則為港幣1,941,500,000元（一九九八年：港幣2,280,500,000元）。

本公司與本集團之一主要上市附屬公司百利保控股有限公司（「百利保」）分別於一九九八年十月作出公佈，披露本集團及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。此後，本集團與百利保集團已各自與彼等財務債權人展開商討，執行暫緩償還貸款安排，以准許本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」）。本集團之大部份財務債權人均同意暫緩償還貸款安排。有關安排原已於二零零零年四月三十日到期，現同意延期至二零零零年十月三十一日。至於百利保集團，其大部份財務債權人均同意暫緩償還貸款安排。有關安排已於一九九九年九月三十日到期，但此後並無作出延續。為代替有關安排，現時已執行一項非正式暫緩償還貸款安排。

自一九九八年十月起，本集團已執行一項有秩序資產出售計劃，以鞏固其財務狀況。百利保集團及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」）亦已執行類似計劃（統稱「出售計劃」）。於一九九九年一月，本集團成功完成出售其在中華人民共和國（「中國」）四川成都綿陽高速公路（「高速公路」）中擁有之全部20.66%實益權益予本集團其中一名財務債權人，代價為港幣390,000,000元，該代價款額已從尚欠該財務債權人之若干負債中扣減。在本年度內，百利保集團成功出售一項投資物業及一項物業發展項目之70%權益，共取得現金收益總值港幣599,000,000元。所變現收益大部份款項已用作償還若干借貸本金及利息。百利保集團會繼續執行出售計劃，出售其若干已指定資產。於一九九九年十二月十七日，富豪集團成功完成出售其在全國的全部酒店權益（惟其於聯營公司Bostonian Hotel Limited Partnership當中之權益除外，該項出售已根據協議條款予以遞延）（「該項出售」）。該項出售所收取及應收之現金收益淨額共211,700,000美元（約港幣1,644,800,000元），當中部份已經/將用作提早支付其中一項富豪貸款（定義見下文）於二零零零年、二零零一年及部份二零零二年到期之若干部份，餘款則用作營運資金。該項出售之詳情載於本公司一份日期為二零零零年一月十二日刊發之通函內。

為鞏固本集團財務狀況，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，所得現金資金約為港幣170,000,000元，當中大部份用作支付予本集團財務債權人應繳利息。

本集團亦已採取行動以增強本集團之資金基礎，旨在改善其財務狀況、盈利能力及業務運作。作為達致上述目的之部份行動，本集團正與其專業顧問緊密合作，以制訂收購一間公司進一步權益之建議。本集團已在該公司擁有間接少數股東權益，其業務包括於中國以租賃之光纖網絡發展有關互聯網之業務。

於二零零零年三月十四日，百利保集團委任財務機構安排長期重新融資計劃，有關計劃現正在進行。有關安排乃涉及以百利保集團兩項主要物業百利保廣場及九龍城廣場作抵押，安排透過按揭證券方式融資，包銷款額為港幣1,200,000,000元，最多可增至港幣1,400,000,000元上限，惟須受若干條件所限制（「重新融資安排」）。百利保董事會有意將重新融資安排大部份所得盈餘款項，在贖回該兩項物業現時附有之債務共港幣826,800,000元後，用作減少或償還百利保集團財務債權人之借款。百利保董事會認為該重新融資安排將如期進行，並將會於二零零零年七月完成。百利保集團亦與其財務債權人展開商討，待重新融資安排得以完成後，期望以全新雙邊貸款安排取代現有之非正式暫緩償還貸款安排。

此外，在年內，董事會與多方商討有關去年本集團就合共港幣890,200,000元之若干負債所作之撥備。為數約港幣170,100,000元之負債款項已於本集團出售其於高速公路之權益交易中當作部份代價款項而減除，而佔上述撥備約港幣379,800,000元之有關各方財務債權人已於年度內參與暫緩償還貸款安排，並已同意將該安排延期至二零零零年十月三十一日。董事會將與餘下一方就其於一九九九年十二月三十一日為港幣340,300,000元之撥備款額展開商討，以重整其償還貸款條款（「債務重組」）。董事會相信債務重組將會成功。

按現時之進展，本公司及百利保董事會認為本集團之暫緩償還貸款安排會在到期時延續，而百利保集團之非正式暫緩償還貸款安排仍會繼續執行，以便本集團及百利保集團分別完成改善財務狀況及盈利之措施及重新融資安排，以及繼續執行百利保集團之出售計劃。

自本公司成功完成股份配售及百利保集團及富豪集團，執行之出售計劃已按進度大部份成功完成，董事會認為本集團之負債壓力已輕微紓緩，而百利保集團及富豪酒店集團之流動資金狀況在年內亦有所改善，儘管如此，按若干銀行及其他借款協議規定，若干貸款契諾須予履行。於結算日，富豪集團仍有兩項共港幣4,893,200,000元之貸款（「富豪貸款」）（見賬目附註三十）並未遵守若干貸款契諾之規定。根據富豪貸款之條款，並經富豪法律顧問之法律意見確定，如未有遵守任何貸款契諾（在適用之任何寬限期屆滿或送達任何所需通知後），富豪貸款之代理人（「代理」）可按指定大多數之貸款人（「貸款人」）之指示，送呈一份通知予富豪集團，宣佈富豪貸款即時到期並清

還，除非未有遵守有關契諾之情況已於特定期間內補救。然而，除非並直至代理送達有關通知，富豪貸款仍須根據其原有指定到期日償還。富豪貸款之各自代理確認，到目前為止並無發出該等通知予富豪集團。

有關該項出售，富豪集團已就隨附富豪集團若干於香港酒店物業之負質押，向其中一項富豪貸款之借款人安排以各自酒店物業作首項法定按揭，以取代該負質押，及於該項出售所得及應收款項中，提早支付尚未清還之若干貸款之部份。除上述外，富豪集團繼續如期支付富豪貸款之利息及借貸本金。儘管有上述安排，鑑於就富豪未能符合有關貸款契諾而獲取豁免及/或確保彼等之協議不會執行上述權利，富豪仍與富豪貸款之借款人商討修訂貸款契諾之條款，該等修訂包括(其中包括)放寬富豪現時根據貸款契諾規定所需維持之財務比率(「豁免商討」)。根據豁免商討可望成功之基準，經計入富豪貸款若干部份提早支付款項後，富豪董事會認為根據富豪貸款協議之原有屆滿期，繼續把富豪貸款列為流動及非流動負債，乃屬恰當的。

監管百利保集團3.5%可兌換擔保債券(見賬目附註卅一)及無息擔保可換股債券(見賬目附註卅二)(「百利保債券」)發行之信託契據載有一項連帶性違反條文。該條款訂明，如任何有關貸款(包括富豪貸款)因違反該協議條文事件而提早即時到期及償還，則在百利保債券受託人送達通知予百利保集團，指明百利保債券之到期償還日後，該等百利保債券須予即時到期償還。至現時為止，富豪貸款之各自代理人確認，並無發出該等通知予富豪集團宣佈其違反協議條文。故此，富豪貸款及百利保債券無須即時予以償還，並按其原有到期日，經計入富豪貸款若干部份之提早支付款項後，繼續列為流動及非流動負債。

鑑於暫緩償還貸款安排仍然會獲執行或延續，債務重組、重新融資安排及豁免商討可望成功執行，而改善財務狀況及盈利之措施及出售計劃亦將會/繼續成功執行，董事會認為在可見未來，本集團會有足夠營運資金以應付業務運作所需。因此，董事會認為以持續經營基準編制財務報表，乃屬恰當的。

如持續經營基準並不適合，則須作出調整，以重新調整本集團資產之價值為可收入價值，為任何可能產生之進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分別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(除卻重估之酒店物業、投資物業、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(包括本集團控制多於半數投票權及一般合夥人委任權之合夥人公司)截至一九九九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/合夥人公司、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註銷。

### (c) 商譽/綜合資本儲備

因綜合附屬公司/合夥人公司賬目及收購聯營公司產生之商譽乃指該等公司/合夥人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註銷。

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

於實際出售附屬公司/合夥人公司或聯營公司之權益時，按其已撥入或於儲備內註銷而未列賬於損益賬之購入商譽或資本儲備數額計入損益賬內以決定出售該投資之盈利或虧損。

### (d) 附屬公司/合夥人公司

除了一共同控權合資公司外，附屬公司/合夥人公司乃為本公司於該附屬公司/合夥人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或一般合夥人之委任。

本公司在其資產負債表內於附屬公司/合夥人公司之投資乃按成本值記賬，惟董事會認為永久性降值之情況存在之時，則此等投資將撇減至由董事會評訂之價值。

於出售附屬公司/合夥人公司權益時，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/合夥人公司所佔之股本權益，由於附屬公司/合夥人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/合夥人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另一間由本集團及其他方均於其中擁有權益並共同控權之合資公司。

本集團在共同控權合資公司於收購日後之業績內之應佔權益及儲備，已分別包括在綜合損益表及綜合儲備內。而與共同控權合資公司之所有重大往來賬項之未變現盈利或虧損乃按集團於該共同控權合資公司內之應佔權益予以對銷。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的任何減值準備（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，並在其財政與營運政策上有顯著影響力之公司或合夥人公司。

本集團於收購日後在聯營公司業績內之應佔權益及儲備，已分別包括在綜合損益表及綜合儲備內。而與聯營公司之所有重大往來賬項之未變現盈利或虧損乃按集團於個別聯營公司內所持之股份權益比例予以對銷。本集團在聯營公司之投資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的任何減值準備（臨時性質除外）後在綜合資產負債表入賬。

**(g) 投資物業**

投資物業乃指具投資潛質、可帶來收入並擬持作長期投資之物業。因此，投資物業乃按每年專業評估所得之公開市值記賬。

投資物業價值之變動乃於投資物業重估儲備內處理，除非該儲備總額未能敷付整個物業組合之虧損，則將超逾該儲備總額之虧損差額計入損益賬內。若投資物業重估虧損已於先前計入損益賬內而其後投資物業出現重估盈餘，撥入損益賬之該盈餘數額乃與先前已計入損益賬之虧損數額相同。

於出售投資物業時，其於出售前按過往之評估值列於投資物業重估儲備內之有關部份將撥入損益賬內。

鑑於評估已計及建築物之狀況，故投資物業並無作折舊準備。惟如剩餘租賃年期為廿年或以下時，則按其個別剩餘租賃年期以直線法攤銷其賬面淨值。

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不重大。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 (s) 項所列之折舊率作出折舊準備。

於出售酒店物業時，其於出售實現過往之評估已變現之酒店物業重估儲備內之有關部份撥入損益賬內。

**(i) 發展中物業**

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

如發展中物業已作預售，其應予確認之盈利乃以預期所得之盈利按建築期內之工程進度分階段納入賬目內，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。

**(l) 租賃權益**

租賃權益乃指本集團若干酒店物業租賃之收購成本，按成本值扣除攤銷部份記賬。租賃權益乃按個別租約年期以直線法攤銷其收購成本。

**(m) 管理合約**

購入之酒店業務管理合約乃按成本值扣除攤銷部份及董事會認為需就永久降值作準備後記賬。購入管理合約乃按個別合約之年期以直線法攤銷其收購成本。

**(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) 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值作準備後記賬。



**(q) 長期投資**

長期投資為對擬作長期持有的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，屆時於其他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。

**(r) 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。

**(s) 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%

**(t) 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，並按成本值記賬。成本值包括有關之建築或翻新工程之成本、及在施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。

**(u) 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。

**(v) 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。

**(w) 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。

**(x) 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(v)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) 出售短期有牌價股份投資及其他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。

**(y) 外幣**

本公司及其在香港經營之附屬公司/合夥人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或(於適用時)以期貨合約滙率伸算。而於年度內以外幣結算之交易則按其交易日之滙兌率或如該交易附有外滙期貨合約，則以合約滙率記賬。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/合夥人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。

**(z) 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。

**(aa) 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。

**(ab) 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。

**(ac) 僱員退休計劃**

本集團推行一僱員退休公積金計劃。本集團按此計劃之供款乃於支出時計入損益賬內。本集團供款款額乃按僱員基本薪金之指定百分率計算，而離職僱員如未能全數領取有關供款之款額可用以減少本集團之應付供款。該計劃之資產與本集團之資產乃分開處理。

**(ad) 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。

**(ae) 現金等值項目**

為完成綜合現金流量表，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。為完成負債表之分類，現金等值項目乃指在性質上類似現金之資產，並不受限使用。



## 五、營業額及收入

營業額乃指租金收入、物業管理費收入、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)、物業發展顧問及策劃管理費收入、機電工程服務收入、建築工程合約內之收益(如屬長期建築合約所得，則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、啤酒銷售淨收入、出售短期投資之收益、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。

營業額及收入來源之分析如下：

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
租金收入：		
投資物業	251.4	319.0
酒店物業	26.7	23.8
建築及與建築業務有關之收入	252.3	349.3
出售物業所得收益	1,041.8	1,668.8
物業管理費	19.7	12.6
物業發展顧問及策劃管理費	6.0	5.5
酒店經營及管理服務	2,939.6	2,909.7
其他營運，包括旅遊服務、花圃及花店、 飲食業務、婚紗店、卡拉OK會所及 啤酒業務	98.8	115.4
出售短期投資所得收益	21.3	92.4
證券、期貨及其他衍生工具買賣之佣金 及經紀費之收益	16.7	4.1
營業額	<b>4,674.3</b>	<b>5,500.6</b>

## 六、其他收入/其他經營業務支出

其他收入/其他經營業務支出包括以下項目：

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
其他收入：		
早前納入損益表內重估		
酒店物業虧損之撥回	<b>187.0</b>	—
出售投資物業所得盈利	<b>0.6</b>	46.0
取消一租賃協議所得賠償	<b>22.8</b>	—
	<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>
其他經營業務支出：		
就聯營公司權益所作之虧損撥備	—	454.2
出售上市附屬公司普通股股份之虧損	<b>8.0</b>	112.2
已確認虧損及短期投資之虧損撥備	<b>22.5</b>	1,367.7
就墊款及應收利息所作之撇除/撥備	<b>57.5</b>	894.5
就物業所作之虧損撥備	<b>406.7</b>	750.3
就提供擔保及彌償保證所作之撥備	<b>124.4</b>	815.9
酒店物業重估虧損超逾酒店物業		
重估儲備之差額	—	466.9
就長期投資降值所作之撥備	<b>44.2</b>	124.3
	<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>



## 七、經營業務所得虧損

集團經營業務所得虧損已扣除：

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
出售已完成物業之成本	1,426.5	325.5
出售存貨及提供其他服務之成本	1,530.5	1,592.6
僱員成本(不包括於附註九(a)所披露之董事酬金)：		
工資及薪金	1,275.8	1,304.8
僱員退休計劃之供款	19.3	22.6
減：收回未能領取之供款*	(7.9)	(7.5)
退休計劃支出淨額	11.4	15.1
	1,287.2	1,319.9
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	(22.5)	(30.0)
僱員退休計劃之供款	(1.4)	(3.1)
	1,263.3	1,286.8
核數師酬金：		
本年準備數額	9.6	8.9
往年準備過多之數額	—	(0.4)
	9.6	8.5
出售有牌價投資之虧損 (經計入從重估儲備撥入之盈餘港幣8,700,000元 (一九九八年：港幣7,400,000元))	5.2	70.8

\* 於一九九九年十二月三十一日，未能領取之供款為數港幣700,000元(一九九八年：港幣100,000元)可供本集團用以減少對僱員退休計劃之未來供款。



集團

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
折舊	158.0	152.3
減：納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之折舊	(1.6)	(1.8)
	<u>156.4</u>	<u>150.5</u>
出售固定資產之虧損	14.6	—
營業租賃之租金：		
土地及建築物	36.8	31.7
其他設備	10.1	11.5
租賃權益之攤銷	1.2	1.2
管理合約之攤銷	0.4	0.5
並已計入：		
租金總收入	278.1	342.8
減：支出	(78.0)	(85.8)
租金收入淨額	<u>200.1</u>	<u>257.0</u>
利息收入：		
聯營公司及共同控權合資公司	4.7	230.1
銀行結餘	48.4	132.2
其他貸款	27.4	136.5
	<u>80.5</u>	<u>498.8</u>
股息收入：		
有牌價投資	0.9	8.6
無牌價投資	1.0	—
	<u>1.9</u>	<u>8.6</u>





## 八、財務成本

158

一九九九年報

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
有關利息：		
銀行貸款及透支	735.8	822.8
須於五年內全數償還之其他貸款、 應付票據及可轉換債券	313.3	333.8
五年內無須全數償還之應付票據	36.9	44.9
	<b>1,086.0</b>	1,201.5
贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備	198.4	182.4
	<b>1,284.4</b>	1,383.9
納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之利息支出	(111.8)	(261.5)
	<b>1,172.6</b>	1,122.4
遞延支出之攤銷	89.9	76.3
遞延支出之撇賬	5.2	8.8
	<b>1,267.7</b>	1,207.5

## 九、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	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
袍金	1.5	1.7
薪金及其他津貼	11.7	15.4
按業績表現計算/非固定之花紅	1.4	1.6
僱員退休計劃之供款	0.2	0.5
	<u>14.8</u>	<u>19.2</u>

董事酬金組別分列如下：

港幣	一九九九年 董事人數	一九九八年 董事人數
零 – 1,000,000元	5	2
1,500,001元 – 2,000,000元	1	2
2,000,001元 – 2,500,000元	1	1
2,500,001元 – 3,000,000元	1	1
3,000,001元 – 3,500,000元	–	1
6,500,001元 – 7,000,000元	1	–
7,000,001元 – 7,500,000元	–	1
	<u>          </u>	<u>          </u>

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在截至一九九九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)總額為港幣300,000元(一九九八年：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
	授予日期一九九五年九月十五日					
	授予日期 一九九四年 二月 二十二日 百萬位	一九九二年 二月 二十二日 百萬位	原授予日期 <sup>(1)</sup> 一九九二年 八月 二十八日 百萬位	一九九四年 二月 二十二日 百萬位	授予日期 一九九七年 二月 二十二日 百萬位	
年始之結存	10.5	32.0	0.3	8.1	2.5	53.4
於年度內辭任之董事 所持認購權	(5.0)	(8.0)	(0.3) <sup>(4)</sup>	(8.1) <sup>(5)</sup>	(2.5) <sup>(6)</sup>	(23.9)
年終之結存	<u>5.5<sup>(2)</sup></u>	<u>24.0<sup>(3)</sup></u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29.5</u>
於年終時董事可予行使 但尚未行使之認購權	<u>2.8<sup>(2)</sup></u>	<u>13.8<sup>(3)</sup></u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	
每股認購價 (港幣)	<u>10.4000元</u>	<u>0.6656元</u>	<u>1.3260元</u>	<u>3.5392元</u>	<u>6.6720元</u>	

- (1) 因一項涉及百利保及百利保國際控股有限公司(「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) 2,800,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購2,700,000股股份之認購權可於其授予日期起六年後按階段行使。
- (3) 13,800,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購10,200,000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) 於註銷時,100,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購200,000股股份之認購權可於其原授予日期起八年後按階段行使。
- (5) 於註銷時,3,000,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購5,100,000股股份之認購權可於其原授予日期起六年後按階段行使。
- (6) 於註銷時,500,000股股份之認購權可於任何時間行使,而餘下可認購2,000,000股股份之認購權可於其授予日期起三年後按階段行使。

## 富豪

	認購權內之普通股股數			總額 百萬位
	授予日期 一九九二年 二月二十二日 百萬位	授予日期 一九九二年 八月二十八日 百萬位	授予日期 一九九七年 二月二十二日 百萬位	
年始之結存	44.3	1.9	7.2	53.4
於年度內辭任之 董事所持認購權	(9.0)	(1.9) <sup>(2)</sup>	(7.2) <sup>(3)</sup>	(18.1)
年終之結存	<b>35.3<sup>(1)</sup></b>	—	—	<b>35.3</b>
年終時董事可予行使 但尚未行使之認購權	22.3	—	—	
每普通股認購價 (港幣)	0.7083元	0.9250元	2.1083元	

- (1) 22,300,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購13,000,000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。
- (2) 於註銷時，1,200,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購700,000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。
- (3) 於註銷時，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5,800,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起三年後按階段行使。

根據授予條款，就百利保及富豪股份所授予之認購權不可以轉讓，並鑑於股份認購權並無現成市值，故董事會無法確實釐定已授予各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。

## 十、高級行政人員酬金

- (a) 五名最高薪酬人士中包括兩名(一九九八年：三名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註九內。其餘三名最高薪酬人士(本身並非為本公司董事)(一九九八年：兩名)之酬金如下：

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
薪金及其他津貼	8.8	6.9
按業績表現計算/非固定之花紅	0.5	0.1
僱員退休計劃之供款	0.1	—
	<u>9.4</u>	<u>7.0</u>

三名最高薪酬人士(一九九八年：兩名)酬金組別分列如下：

港幣	一九九九年 人數	一九九八年 人數
2,500,001元 — 3,000,000元	2	1
3,500,001元 — 4,000,000元	1	—
4,500,001元 — 5,000,000元	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

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、百利保及富豪均無授予上述高級行政人員任何股份認購權。

## 十一、 稅項

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
本公司及附屬公司/合夥人公司：		
就本年度盈利作出之課稅準備：		
香港	24.1	58.5
海外	22.8	17.6
	<b>46.9</b>	76.1
去年過多準備之數額：		
香港	(13.2)	(0.8)
海外	—	(0.3)
	<b>(13.2)</b>	(1.1)
資本盈利稅—海外	24.2	—
遞延稅項撥額(附註卅四)	(3.2)	(6.5)
	<b>54.7</b>	68.5
聯營公司：		
香港	—	0.1
海外	—	1.4
	—	1.5
年度課稅支出	<b>54.7</b>	70.0

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%（一九九八年：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及共同控權合資公司並無賺取任何應課稅盈利，故將無需為該等聯營公司及此共同控權合資公司作稅項準備。

## 十二、 股東應佔經營業務所得虧損淨額

本公司賬目內，本年度股東在經營業務應佔虧損淨額為港幣1,157,400,000元（一九九八年：港幣246,000,000元）。



### 十三、 儲備撥回

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 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 (附註四十一)	5.9	5.9

### 十四、 股息

	公司	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
一九九七末期股息之調整	—	5.0

一九九七年末期股息之調整，乃指於一九九八年六月二十五日股息記錄日前發行新股份而須付之額外末期股息。

### 十五、 年終之累積虧損

包括下列於年終之累積虧損：

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
本公司及附屬公司/合夥人公司	(1,726.7)	(569.8)
聯營公司	(187.4)	(162.9)
共同控權合資公司	(930.5)	(856.2)
	<u>(2,844.6)</u>	<u>(1,588.9)</u>







## 賬面淨值按地域劃分分析：

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
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	530.6	719.2
中期	2,727.1	3,707.9
酒店物業於結算日之估值：		
長期	4,090.0	3,629.0
中期	4,743.0	2,292.0
有租期物業之成本值或當作成本值：		
長期	564.0	577.9
中期	5.1	99.9
	<b>12,659.8</b>	<b>11,025.9</b>
位於海外之物業：		
於加拿大及美國之土地及酒店物業		
於結算日之估值：		
永久保有	230.0	3,986.3
有長期租期	—	717.3
有中期租期	—	96.8
於美國之永久保有土地及投資物業		
於結算日之估值	—	208.9
於中華人民共和國（「中國」）有長期租期土地		
及投資物業於結算日之估值	68.1	—
於中國之有中期租期物業之成本值	58.7	64.5
	<b>356.8</b>	<b>5,073.8</b>
	<b>13,016.6</b>	<b>16,099.7</b>

於一九九九年十二月三十一日，若干位於香港之投資物業及有租期物業、若干在中國之有租期物業，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一九九九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一九九九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。

位於海外之投資物業於一九九九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。

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：

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
投資物業	<b>1,159.8</b>	1,428.2
酒店物業	<b>4,658.2</b>	6,845.0
有租期物業	<b>167.2</b>	266.1
	<b>5,985.2</b>	8,539.3



## 十八、發展中物業

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
年始之結存	5,501.3	2,496.6
兌匯調整	0.6	—
土地及發展成本之其他增額	431.4	1,447.8
購入一附屬公司	—	594.2
納入成本之利息	104.3	255.7
出售一附屬公司	—	(125.9)
其他出售	(375.9)	—
撥入/(撥往)：		
待發展物業(附註十九)	—	477.3
酒店物業(附註十七)	(2,601.3)	—
待出售物業	(1,349.3)	(606.7)
重估盈餘	109.3	1,292.3
發展中物業降價之準備	(400.0)	(330.0)
年終之結存	1,420.4	5,501.3
包括在流動資產內之發展中物業	(155.4)	(1,267.8)
不包括在流動資產內之部份	1,265.0	4,233.5
按地域劃分分析：		
於香港有中期租期土地及建築物：		
成本值	41.8	1,503.3
估值	645.0	2,894.4
	686.8	4,397.7
於美國永久保有土地，按成本值扣除降價準備	155.4	154.8
於中國之有租期土地及建築物， 按成本值扣除降價準備：		
長期	19.8	19.3
中期	558.4	929.5
	578.2	948.8
	1,420.4	5,501.3

發展中物業包括於一九九九年一月局部啟業位於香港赤鱗角之新機場酒店。於年度內，該酒店已獲發臨時入伙紙之若干已完成及經啟用之客房及有關之設施之部份，已被重新分類列入固定資產賬目內。而於年度內，該已完成之客房及有關設施之部份所承擔之債項成本已終止納入成本賬內。

發展中酒店物業於一九九九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，按其擬完成後之用途之公開市值作出。

若干集團之發展中物業已抵押予銀行，以作為集團若干銀行貸款之擔保。



## 十九、待發展物業

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
於香港有中期租期土地之成本值：		
年始之結存	24.3	497.4
於年度內之增額	0.3	2.0
納入成本內之利息	2.1	2.2
撥入發展中物業(附註十八)	—	(477.3)
年終之結存	<u>26.7</u>	<u>24.3</u>

## 二十、共同控權合資公司權益

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
應佔於收購後之虧損	(1,771.7)	(1,633.4)
共同控權合資公司貸款	2,502.3	2,340.0
共同控權合資公司欠款	339.7	328.5
	<u>1,070.3</u>	<u>1,035.1</u>

應佔於收購後之虧損包括為數港幣1,633,300,000元就物業發展項目可預見虧損之撥備(一九九八年：港幣1,633,300,000元)。

共同控權合資公司貸款乃屬於無抵押，須按香港最優惠之年息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 架構形式	成立及 經營地點	集團應佔股份權益 權益百分率		主要業務
			一九九九年	一九九八年	
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，而本集團於一九九九年十二月三十一日分別持有百利保及富豪60.4%及44.7%之權益（一九九八年：58.9%及43.7%）。

盈綽之經審核財政狀況及收益與虧損摘要如下：

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
<b>財政狀況</b>		
非流動資產	4,141.2	4,096.4
流動資產	0.3	38.6
流動負債	(72.0)	(72.8)
非流動負債	(6,894.7)	(6,395.6)
合資股東應佔負債淨額	<u>(2,825.2)</u>	<u>(2,333.4)</u>
<b>收益及虧損</b>		
收益	—	—
合資股東應佔經營業務虧損淨額	<u>(491.8)</u>	<u>(2,333.4)</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：

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
已批准及訂約	58.2	63.9
已批准而尚未訂約	480.6	483.2
	<u>538.8</u>	<u>547.1</u>

171

一九九九年報

## 廿一、聯營公司權益

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
非上市公司/合夥人公司：		
資產淨值/(負債)之應佔權益	(229.5)	706.6
貸款予聯營公司	150.1	38.6
聯營公司欠款	403.6	402.5
	<u>324.2</u>	<u>1,147.7</u>
減：降價準備	(100.2)	(533.6)
	<u>224.0</u>	<u>614.1</u>
於結算日：		
收購日後未分派儲備之應佔權益	(255.6)	(160.6)

聯營公司貸款乃屬無抵押、須繳利息(按年息率6%至10%計算)及無須於一年內償還。

聯營公司之欠款乃屬無抵押、無須繳付利息及無確定償還條款。

資產淨值/(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	業務架構	經營及成立/ 註冊地點	持有股本 權益類別	本集團應佔股份權益 百分率		主要業務
				一九九九年	一九九八年	
達展發展有限公司 (「達展」)*	公司	香港	普通股	30.00 <sup>(1)</sup>	100.00	物業發展
濰坊富團建築材料 有限公司	公司	中華人民 共和國	合資股本 權益	25.00 <sup>(2)</sup>	25.00 <sup>(2)</sup>	水泥生產
Atlanta F.C., L.P. (「Atlanta」)*	合夥人公司	美國	有限責任合夥 人公司權益	—	54.00 <sup>(3)</sup>	投資控股
Bostonian Hotel Limited Partnership (「Bostonian」)*	合夥人公司	美國	有限責任合夥 人公司權益	51.00 <sup>(4)</sup>	51.00 <sup>(4)</sup>	酒店東主
耀京投資有限公司	公司	香港	普通股	50.00 <sup>(4)</sup>	50.00 <sup>(4)</sup>	飲食業務
Sunnyvale Partners, Limited*	合夥人公司	美國	有限責任合夥 人公司權益	—	39.75 <sup>(3)</sup>	酒店東主
The El Dorado Partnership, Limited*	合夥人公司	美國	有限責任合夥 人公司權益	—	40.00 <sup>(3)</sup>	投資控股

\* 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百利保之一附屬公司之應佔權益。達展先前為百利保一全資附屬公司，於年度內百利保出售70%之部份其於達展所持之權益，繼而達展成為百利保之聯營公司。達展之唯一資產為持有一物業發展項目。
- (2) 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。
- (3) 於一九九八年十二月三十一日，該等聯營公司乃為Richfield Holdings, Inc. (「Richfield Holdings」) (其當時為富豪之一全資附屬公司) 所持有，而百利保於一九九八年十二月三十一日及一九九九年十二月三十一日分別持有富豪74.2%及74.0%之權益。於年度內，集團已出售Richfield Holdings。
- (4) 該等股份權益百分率乃為富豪之應佔權益。

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本年度之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。如若同時詳列其他未有列出之聯營公司之資料，則會令致資料過於冗長。

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



## 廿二、投資

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
長期投資		
有牌價股份投資，按市值：		
香港	197.0	173.7
其他地方	14.5	15.1
	<u>211.5</u>	<u>188.8</u>
無牌價股份投資，按公平價值：		
賬面值	93.8	95.5
降價準備	(93.5)	(49.3)
	<u>0.3</u>	<u>46.2</u>
	<u>211.8</u>	<u>235.0</u>
短期投資		
有牌價股份投資，按市值：		
香港	4.6	17.5
其他地方	0.5	—
	<u>5.1</u>	<u>17.5</u>

市值為數港幣202,800,000元(一九九八年：港幣156,900,000元)之長期投資已作抵押，作為本集團一般信用貸款之擔保。

市值為數港幣2,500,000元(一九九八年：港幣2,500,000元)之短期投資已作抵押，作為本集團一般信用貸款之擔保。





### 廿三、應收貸款及其他應收長期賬項

174

一九九九年報

	附註	集團	
		一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
其他應收賬項	(a)	349.7	—
有抵押之長期按揭貸款	(b)	123.6	190.7
無抵押之其他貸款	(c)	77.7	178.2
		<b>551.0</b>	<b>368.9</b>

- (a) 其他應收賬項乃指有關集團出售於美國之酒店權益(「交易」)所得為數45,000,000美元(港幣349,700,000元)之遞延代價款項。該款項將可於交易完成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%計算之利息一併收回。
- (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之物業作為第二按揭抵押，及須分期償還。其中為數共港幣200,000元(一九九八年：港幣3,100,000元)之長期按揭貸款屬免息貸款，而餘下港幣123,400,000元(一九九八年：187,600,000元)則按香港最優惠利率加1.75%-2%之年息率計算利息(當中包括若干免息貸款期長達三十六個月)。
- (c) 本年度之其他貸款乃指一為數10,000,000美元(港幣77,700,000元)(一九九八年：港幣77,400,000元)之貸款，已付予由本集團之一附屬公司負責管理位於中國上海之酒店之東主，以用作該酒店之內部裝修及酒店啟用前之支出。該貸款乃屬於無抵押、無須繳付利息及須於酒店啟用後償還，償還數額為該酒店經計入撥作法定儲備後並根據中國會計準則確定之經營純利之28%，為期依照酒店管理合約之期限十五年，該管理合約可續期五年。

往年之其他貸款乃為向一獨立第三者徐展堂先生應收之貸款港幣100,800,000元，該貸款(其中包括)由於香港聯合交易所有限公司上市之北海集團有限公司之主要股東Rapid Growth Limited提供公司擔保作為抵押。該應收期票之利息乃按香港最優惠利率加5.5%年息率計算，並須於二零零一年四月十四日償還。年度內已還付之數額為港幣74,300,000元，其餘數額港幣26,500,000元則已於本年度之損益賬內註銷。



## 廿四、租賃權益

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
酒店物業租賃權益：		
成本值：		
年始之結存	23.9	23.9
出售附屬公司/合夥人公司	(23.9)	—
年終之結存	—	23.9
攤銷：		
年始之結存	4.8	3.6
於年度內所作之準備	1.2	1.2
出售附屬公司/合夥人公司	(6.0)	—
年終之結存	—	4.8
於結算日之賬面淨值	—	19.1

175

一九九九年報

## 廿五、管理合約

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
已購入酒店業務管理合約：		
成本值：		
年始之結存	16.5	19.6
出售附屬公司/合夥人公司	(16.5)	—
於年度內之撇除	—	(3.1)
年終之結存	—	16.5
攤銷：		
年始之結存	10.5	10.5
於年度內所作之準備	0.4	0.5
出售附屬公司/合夥人公司	(10.9)	—
於年度內之撇除	—	(0.5)
年終之結存	—	10.5
於結算日之賬面淨值	—	6.0



## 廿六、其他資產

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
成本值：		
在香港期貨交易所有限公司 (「期交所」)上市之股份	5.0	5.0
在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」)上市之股份	10.0	10.0
於期交所、聯交所及香港聯合交易所 期權結算所有限公司之按金	1.8	3.3
其他	0.7	2.2
	<u>17.5</u>	<u>20.5</u>

## 廿七、應收短期貸款

本集團之應收短期貸款包括下列項目：

- 無抵押及給予一財團之免息貸款總值為港幣900,000元(一九九八年—港幣48,900,000元)；
- 總額為數港幣180,000,000元之應收期票，須於隨時指定之償還日期還付。其中港幣50,000,000元之數額為有抵押貸款，利息為年息11.5%。而其餘港幣130,000,000元之貸款屬無抵押，利息則按香港最優惠利率加1.5%至2.5%之年息率計算；及
- 往年之應收短期貸款包括一項為數港幣100,800,000元之貸款予一獨立第三者 Commercial Gold Limited。該貸款乃以(其中包括)北海集團有限公司之200,000,000股股份，與及分別由徐展堂先生提供之個人擔保與Rapid Growth Limited提供之公司擔保，作為抵押。該貸款之利息乃按香港優惠利率加5.5%之年息計算，而貸款須於隨時指定償還日期還付。年度內已還付之數額為港幣74,300,000元，其剩數額港幣26,500,000元則已於本年度損益賬內撇除。

## 廿八、酒店及其他存貨

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
酒店商品及酒樓供應物品	23.3	64.9
原料	6.3	3.2
製作中物品	6.2	11.7
製成品	1.1	2.7
	<b>36.9</b>	<b>82.5</b>

於一九九九年十二月三十一日，有賬面值為數港幣9,500,000元(一九九八年：港幣21,500,000元)之存貨已被抵押用作擔保本集團之銀行貸款。

## 廿九、建築工程合約

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 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	10.0	11.6
已包括在應付賬項及費用內 之欠合約戶客總款額	(85.3)	(64.4)
	<b>(75.3)</b>	<b>(52.8)</b>
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	874.0	585.1
減：按工程進度應收之費用	(949.3)	(637.9)
	<b>(75.3)</b>	<b>(52.8)</b>

於一九九九年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣23,600,000元(一九九八年：港幣21,300,000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。

於一九九九年十二月三十一日，約港幣40,000,000元(一九九八年：港幣37,400,000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。



### 三十、 附息之銀行及其他債項

178

一九九九年報

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
銀行貸款及透支：		
有抵押	7,226.0	3,610.0
無抵押	275.9	4,947.9
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據：		
有抵押	65.1	2,619.5
無抵押	194.3	228.7
無須於五年內全數償還之有抵押 其他貸款及應付票據	—	585.0
	<b>7,761.3</b>	11,991.1
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	(1,961.7)	(2,284.8)
其他貸款及應付票據	(259.4)	(237.7)
	<b>(2,221.1)</b>	(2,522.5)
長期債項	<b>5,540.2</b>	9,468.6
銀行貸款及透支、其他貸款及應付票據 須在下列期限內不同還款期清還：		
不超過一年或可能須即時償還	2,221.1	2,522.5
超過一年但不超過兩年	431.2	1,280.9
超過兩年但不超過五年	4,614.0	5,502.4
超過五年	495.0	2,685.3
	<b>7,761.3</b>	11,991.1

於結算日，其他貸款及應付票據須繳付按固定息率由每年8.25%至18%不等之利息。

於結算日，富豪未能遵守有關為數港幣3,818,200,000元之銀團貸款及為數港幣1,075,000,000元之建築項目貸款(統稱「富豪貸款」)之若干貸款承諾。如於賬目附註三中所詳述，根據貸款協議之條款，倘富豪不能履行此等貸款承諾，則富豪貸款之代理人(「該等代理人」)可按指定大多數之貸款人之指示，向富豪集團發出通知，若不能在指定期間內補救未能履行承諾有關情況，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向富豪集團發出通知，富豪貸款仍是根據原來之到期日償還。富豪集團已獲個別之貸款代理人確定並無發出該通知。基於賬目附註三所述之原因，富豪董事會認為於一九九九年十二月三十一日根據有關貸款協議之原來到期條款(經提早支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，乃屬適當之編制。

### 卅一、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%。

於一九九九年一月一日，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)。

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，贖回部份或全部可換現股債券。

如未有在之前被轉換或贖回，該等可換現股債券將於二零零一年二月六日期滿日按其本金額之121.85%贖回。

於上年度，有220,000美元之可換現股債券用作換取富豪股份。

於年度內，未有可換現股債券用作換取富豪股份。於一九九九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，按富豪於一九九九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中74.0%之權益計算，百利保集團於富豪所持之股份權益將攤薄至60.3%。

如於賬目附註三十所述，於結算日，富豪集團未能遵守有關富豪貸款之若干貸款承諾。如於賬目附註三所述，有關發行可換現股債券之信託契據內載有一項連帶性違反條文，據此，倘任何有關貸款(包括富豪貸款)因違反協議條文事件而提早即時到期並應償還，在可換現股債券信托人向百利保集團發出通知，表示可轉換現股債券即時到期並應償還後，將須即時償還全部債券。富豪貸款之任何該等代理人尚未發出通知給富豪集團，宣佈富豪違反該等富豪貸款之協議條文，故並無構成連帶性違反債券之有關條款。因此，可換現股債券並無成為即時到期並應償還，且已繼續列為非流動負債。

## 冊二、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%。

於一九九九年一月一日，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(「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145.875%贖回。

截至一九九九年十二月三十一日止，並未有可換新股債券轉換百利保股份。若該等可換新股債券獲悉數轉換，按百利保於截至一九九九年十二月三十一日之股本結構，並根據於一九九九年十二月三十一日其已發行股本及集團持有其中60.4%之權益計算，集團於百利保所持之股份權益攤薄至55.7%。

如賬目附註三十所述，於結算日，富豪集團未能遵守有關富豪貸款之若干貸款承諾。如賬目附註三所述，有關發行可換新股債券之信託契據內載有一項連帶性違反條文，據此，倘任何有關貸款(包括富豪貸款)因違反協議條文事件而提早即時到期並應償還，在可換新股債券信托人向百利保集團發出通知，表示可換新股債券即時並應償還後，將須即時償還全部債券。富豪貸款之任何該等代理人尚未發出通知給富豪集團，宣佈富豪違反該等富豪貸款之協議條文，故並無形成連帶性違反債券之有關條款。因此，可換新股債券並無成為即時到期並應償還，且繼續列為非流動負債。



### 卅三、贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
年始之結存	365.5	183.3
於年度內作出之準備	198.4	182.4
於到期前換取股份由準備內撥出	—	(0.2)
年終之結存	<u>563.9</u>	<u>365.5</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卅一及卅二所述之基準列入為非流動負債。

### 卅四、遞延稅項

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
年始之結存	4.0	10.5
撥入損益賬內(附註十一)	(3.2)	(6.5)
年終之結存	<u>0.8</u>	<u>4.0</u>

資產負債表內遞延稅項之負債乃由於以會計及稅務理由按不同基準，確認有關富豪名字專利使用權之收入入賬所引致之時差而出現之負債。

於結算日，集團並無重大而未有作準備之遞延稅項。





## 冊五、 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、無須繳付利息及無確定償還條款。

## 冊六、 股本

### 股份

	公司	
	面值港幣0.10元 之股份數目 百萬位	港幣百萬元
法定：		
年始及年終之結存	4,000.0	400.0
已發行並繳足：		
年始及年終之結存	3,068.8	306.9

### 認股權證

本公司之認股權證於年度內之變動摘要如下：

	一九九九 認股權證 (單位數目) 百萬位
年始之結存	128.4
於年度內失效及註銷	(128.4)
年終之結存	—
每股認購價(港幣)	3.00
須予行使之單位數目以認購面值港幣0.10元之股份1股	1
最後行使日期	一九九九年十二月三十一日



## 冊七、儲備

	附註	集團		公司	
		一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
股本溢價	卅八	747.0	747.0	747.0	747.0
股本贖回儲備	卅九	4.4	4.4	4.4	4.4
股本儲備	四十	3,239.4	2,680.8	—	—
重估儲備	四十一	223.3	915.7	—	—
兌滙平衡儲備	四十二	2.0	(1.7)	—	—
繳入盈餘	四十四	—	—	1,893.5	1,893.5
累積虧損		(2,844.6)	(1,588.9)	(1,267.9)	(110.5)
		<u>1,371.5</u>	<u>2,757.3</u>	<u>1,377.0</u>	<u>2,534.4</u>

## 冊八、股本溢價

	公司	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
年始之結存	747.0	262.0
發行股份之溢價	—	485.0
年終之結存	<u>747.0</u>	<u>747.0</u>



## 卅九、股本贖回儲備

	公司	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
年始及年終之結存	<u>4.4</u>	<u>4.4</u>

184

一九九九年報

## 四十、資本儲備

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
年始之結存	<b>2,680.8</b>	2,640.2
因增加於附屬公司所持股份權益而產生 之資本儲備	<b>88.2</b>	754.8
因出售上市附屬公司普通股股份減額	<b>(3.9)</b>	(501.1)
收購附屬公司所產生商譽之對銷	—	(166.5)
因出售附屬公司/合夥人公司引致資本 儲備與商譽對銷	<b>473.4</b>	—
因出售一聯營公司/合夥人公司引致資本 儲備與商譽對銷	<b>0.9</b>	—
因就於一聯營公司所持權益作悉數撥備之減額	—	(46.6)
年終之結存	<u><b>3,239.4</b></u>	<u>2,680.8</u>

## 四十一、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
於一九九八年一月一日：						
原述之數項	47.2	2,704.2	2,355.0	223.0	—	5,329.4
往年之調整(附註)	—	—	—	—	(11.1)	(11.1)
經重述之數項	47.2	2,704.2	2,355.0	223.0	(11.1)	5,318.3
公平價值之變動	—	—	—	—	(39.1)	(39.1)
因出售上市附屬公司						
普通股股份之減額	(12.7)	(715.7)	(631.9)	(59.5)	—	(1,419.8)
因出售之減額	—	15.5	—	—	(10.1)	5.4
撥入保留盈利						
(附註十三)	—	—	—	(5.9)	—	(5.9)
重估虧損	(5.0)	(1,215.1)	(2,190.0)	—	—	(3,410.1)
已計入損益賬項內						
之重估虧損	—	—	466.9	—	—	466.9
於一九九八年						
十二月三十一日，						
經重述之數項	29.5	788.9	—	157.6	(60.3)	915.7
於一九九九年一月一日：						
原述之數項	29.5	788.9	—	157.6	—	976.0
往年之調整(附註)	—	—	—	—	(60.3)	(60.3)
經重述之數項	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						
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)
出售之撥回	—	(0.6)	—	—	(3.8)	(4.4)
撥入保留盈利						
(附註十三)	—	—	—	(5.9)	—	(5.9)
重估盈餘/(虧損)	0.6	(648.1)	187.0	—	—	(460.5)
早前納入損益賬						
虧損之撥回	—	—	(187.0)	—	—	(187.0)
年終之結存	<b>4.9</b>	<b>109.0</b>	<b>—</b>	<b>151.5</b>	<b>(42.1)</b>	<b>223.3</b>

\* 此乃指本集團於聯營公司酒店物業之重估儲備之應佔部份。

附註：於以往年度，長期投資乃按成本值減除任何永久減值準備入賬。於本年度，集團根據新第二十四條會計準則關於證券投資之會計方法採用新會計政策。根據新會計政策，該等投資乃按新第二十四條會計準則詮釋之公平價值入賬。故一九九八年之比較數項已作相應之調整，因而於一九九八年十二月三十一日本公司股東應佔資產淨值(經計入少數股東應佔部份港幣72,700,000元)減少港幣60,300,000元。



如已於賬目附註四所披露，除若干香港投資物業之重估盈餘已作有關遞延稅項準備外，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，蓋重估盈餘之變現毋須繳付香港利得稅。

倘持有本集團於Bostonian Hotel Limited Partnership (「Bostonian」) (本集團之聯營公司) 權益之公司以其賬面值出售該物業，按現時之稅率計算，可能引致為數約港幣22,300,000元之稅務負債。由於根據有關此項出售之有關協議(如賬目附註三所述)，買方有權於二零零零年六月十七日前任何時候完成買賣集團於Bostonian之權益，因此，本集團之重估儲備及少數股東權益已分別減少港幣10,000,000元及港幣12,300,000元。

#### 四十二、 兌匯平衡儲備

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
年始之結存	(1.7)	(3.9)
換算海外附屬公司/合夥人公司賬目 之兌匯調整	8.2	2.6
於出售上市附屬公司普通股股份之減額	—	0.9
出售海外附屬公司/合夥人公司之減額	(4.5)	(1.3)
年終之結存	<u>2.0</u>	<u>(1.7)</u>



### 四十三、附屬公司權益

	公司	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 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	1,045.5	1,164.6
	<b>3,104.5</b>	3,223.6
降價之準備	(1,000.0)	—
	<b>2,104.5</b>	3,223.6

187

一九九九年報

本公司之主要附屬公司(包括本集團控制超過半數投票權及一般合夥人委任權之合夥人公司)之資料詳列如下：

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
			一九九九年	一九九八年	
<b>附屬公司</b>					
八端國際有限公司	香港	10,000港元	100	100	傳播推廣
益勁金融服務有限公司	香港	2港元	100	100	證券投資
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
Century City Financial Services Limited	英屬 維爾京群島	56,000美元	100	100	投資控股
世紀城市期貨 有限公司	香港	10,000,000港元	100	100	經紀服務



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
			一九九九年	一九九八年	
世紀城市集團有限公司	香港	264,488,059港元	100	100	投資控股
Century City International Limited	英屬維爾京群島	700,000美元	100	100	財務及顧問服務
世紀城市投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
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
世紀城市證券有限公司	香港	88,500,000港元	100	100	經紀服務
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
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	58.9	投資控股
亞隆有限公司	香港	10,000港元	60.4	58.9	物業投資
Bajan Company Limited	香港	2港元	60.4	58.9	證券買賣



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
			一九九九年	一九九八年	
北京恆富廣場開發有限公司	中華人民共和國	12,000,000美元	27.5	26.8	物業發展及投資
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	60.4	58.9	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	60.4	58.9	物業發展及投資
滿勝家有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
Cathay City BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	10港元	60.4	58.9	投資控股
國泰城市投資有限公司	香港	89,626,000港元	60.4	58.9	投資控股
Cathay City Development, Inc.	美國	6,000,000美元	60.4	58.9	物業發展及投資
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	60.4	58.9	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	58.9	工程管理
正宏工程有限公司	香港	2,800,000港元	48.3	47.1	建築
采誠有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
緯威投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	飲食業務
中團(集團)有限公司	香港	10,000港元	45.3	44.2	投資控股
中團(濰坊水泥廠)有限公司	香港	2港元	45.3	44.2	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
			一九九九年	一九九八年	
傑昇發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
傑裕投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
恒置投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
遠裕投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	投資控股
遠亨發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
菲素有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	投資控股
豪華集團有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	飲食業務
Gain World Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
Good Focus Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	物業投資
鉅權發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
曉栢代理人有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	投資控股及 代理人業務



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股份權益百分率		主要業務
			一九九九年	一九九八年	
展譽投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業投資
迅星投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展及投資
隆星投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務、物業發展及投資
文隆發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展及投資
Linkprofit Limited	香港	2港元	60.4	58.9	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	10港元	60.4	58.9	投資控股
百利保工程有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	機電工程服務
百利保有限公司	香港	1,000港元	60.4	58.9	投資控股
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
百利保發展顧問有限公司	香港	100,000港元	60.4	58.9	發展顧問
百利保發展金融財務有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
百利保物業代理有限公司	香港	20港元	60.4	58.9	物業代理
百利保物業管理有限公司	香港	20港元	60.4	58.9	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
			一九九九年	一九九八年	
Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	財務
百利保金融財務 有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
Paliburg International Finance Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	財務
百利保國際控股 有限公司	百慕達	100,000港元	60.4	58.9	投資控股
百利保投資有限公司	香港	526,506,860港元	60.4	58.9	投資控股
培利投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	經營卡拉 OK會所
Polarfine Inc	英屬 維爾京群島	3,000,000港元	48.3	46.7	投資控股
運展投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
顯澤投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業投資
富珠有限公司	香港	10,000港元	60.4	58.9	財務
順域發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	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	58.9	物業發展 及投資
耀基集團有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	飲食業務
Sonnix Limited	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
Taylor Investments Ltd.	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	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
			一九九九年	一九九八年	
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	24.3	飲食業務
Transcar Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
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	30.9	物業發展及投資
Yield Star Limited	英屬維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
富豪酒店國際控股有限公司	百慕達	普通股	44.7	43.7	投資控股
		— 392,874,310港元 優先股 — 189,480美元	11.0	10.7	
紫荊酒店有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	酒店東主
Camomile Investments Limited	香港	2港元	44.7	43.7	物業投資
紀榮投資有限公司	香港	10,000港元	40.2	—	飲食業務
卓置發展有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	物業投資
Chicago Hotel Holdings, Inc.*	美國	1美元	—	43.7	酒店東主
Cityability Limited	香港	10,000港元	44.7	43.7	酒店東主
金安置業有限公司	香港	10,000港元	44.7	43.7	證券投資及買賣
勁暉投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	婚紗服務



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
			一九九九年	一九九八年	
運美投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	財務
凱麗酒店有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	酒店東主
Gateway Hotel Holdings, Inc.*	美國	1美元	—	43.7	酒店東主
Gaud Limited	香港	2港元	44.7	43.7	花圃及花店
漢裕投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	汽車租賃
開封亞太啤酒 有限公司	中華人民 共和國	35,923,300 人民幣	40.2	39.4	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	40.2	39.4	啤酒製造/ 銷售
祺英投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	財務
Kingford View Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	44.7	43.7	證券投資
Park Plaza Hotel Corporation*	美國	14美元	—	43.7	投資控股
Ragout Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	44.7	43.7	證券投資
威紀投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	投資控股 及管理服務
Regal Constellation Hotel Limited	加拿大	1加元	44.7	43.7	酒店東主



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
			一九九九年	一九九八年	
富豪酒店有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	財務
富豪酒店(集團)有限公司	香港	1,151,598,638港元	44.7	43.7	投資控股
富豪酒店國際有限公司	香港	100,000港元	44.7	43.7	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	44.7	43.7	酒店管理
Regal Hotel Management, Inc.*	美國	1美元	—	43.7	酒店東主
Regal International Limited	英屬維爾京群島	20美元	44.7	43.7	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	44.7	43.7	投資控股
富豪洗衣服務有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	洗衣業務
Regal Pacific (Holdings) Limited	加拿大	2,005,200加元	44.7	43.7	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	酒店東主
富豪物品供應有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	經營餅店
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	44.7	43.7	商標持有
RHM-88, LLC*	美國	51,566,000美元	—	43.7	酒店東主
Richfield Holdings, Inc.*	美國	10,750美元	—	43.7	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
			一九九九年	一九九八年	
Richfield Hospitality Services, Inc.*	美國	10美元	—	43.7	酒店管理服務
利高賓有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	酒店東主
啟東旅遊有限公司	香港	800,000港元	44.7	43.7	旅遊服務
Tenshine Limited	香港	2港元	44.7	43.7	飲食業務
Unicorn Star Limited	英屬維爾京群島	1美元	44.7	43.7	證券投資
WHB Corporation*	美國	1美元	—	43.7	酒店東主
Widebase Limited	英屬維爾京群島	1美元	44.7	43.7	證券投資
俊永投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	證券投資
Winplex Company Limited	香港	2港元	44.7	43.7	經營卡拉OK會所
華滙管理有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	管理服務
<b>合夥人公司</b>					
Aircoa Hotel Partners, L.P.*	美國	—	—	43.7	酒店東主
Anchorage - Lakefront Limited Partnership*	美國	—	—	43.7	酒店東主
BHA - Stonehouse Associates GP*	美國	—	—	43.7	酒店東主
Bradenton Hotel L.P.*	美國	—	—	39.8	酒店承租人
Cincinnati S.I. Co.*	美國	—	—	43.7	酒店東主

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
			一九九九年	一九九八年	
Minneapolis Hotel L.P.*	美國	—	—	42.0	酒店承租人
Wynfield One, Ltd L.P.*	美國	—	—	43.7	酒店東主

\* 此等附屬公司及合夥人公司於年度內已被售出。

除Century City BVI Holdings Limited外，所有附屬公司/合夥人公司均由本公司間接持有。

除Century City International Limited、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/合夥人公司均於其成立/註冊地點經營業務。

依董事會之意見，以上所列之附屬公司/合夥人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之主要部份之附屬公司/合夥人公司。而若同時詳列其他未有列出之附屬公司/合夥人公司之資料，則會令致資料過於冗長。

#### 四十四、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，繳入盈餘可在若干情況下分派予股東。





## 四十五、綜合現金流量表附註

(a) 經營業務所得虧損與經營業務之現金流入淨額之對賬

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
經營業務所得虧損	(647.0)	(3,834.5)
出售上市附屬公司普通股股份之虧損	8.0	112.2
出售附屬公司/合夥人公司之虧損	1,014.0	—
出售一聯營公司之虧損	2.4	—
重估酒店物業之虧損	—	466.9
撥回先前計入損益賬之重估 酒店物業之虧損	(187.0)	—
於聯營公司權益所作之虧損撥備	—	454.2
已變現之虧損及短期投資虧損撥備	22.5	1,367.7
墊款及應收利息之撇除/撥備	57.5	894.5
就長期投資值所作之撥備	44.2	124.3
出售投資物業所得盈利	(0.6)	(46.0)
就物業虧損所作之撥備	406.7	750.3
就提供擔保及彌償保證所作之撥備	124.4	815.9
利息收入	(80.5)	(498.8)
有牌價及無牌價投資股息收入	(1.9)	(8.6)
折舊	156.4	150.5
酒店管理合約及租賃權益之攤銷	1.6	1.7
管理合約之撇除	—	2.6
存疑應收債項之撥備	6.9	9.4
出售固定資產之虧損	14.6	—
出售物業所得盈利	(260.6)	(137.8)
出售長期投資所得虧損/(盈利)	(6.2)	31.4
長期投資之撇除	—	0.4
出售物業所得淨收益	445.9	521.5
持作出售用途之發展中物業及 待發展物業之增額	(260.0)	(605.6)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	247.5	(190.3)
短期投資之減額	4.9	78.7
酒店及其他存貨之減額	12.1	16.7
應付賬項及費用之增額	3.7	80.2
已收訂金之增額	7.5	1,523.9
滙兌之差額	19.0	0.6
經營業務之現金流入淨額	<u>1,156.0</u>	<u>2,082.0</u>

(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 (經重述之數項)
於一九九八年一月一日之結存	518.9	14,310.5	8,701.6
融資之現金流入/(流出)淨額	535.0	452.1	(29.8)
年度內應佔虧損	—	—	(1,668.3)
應佔重估虧損之部份	—	—	(3,735.3)
綜合賬目產生之商譽之應佔權益	—	—	(89.2)
所持附屬公司股份權益之變動	—	—	(1,534.3)
因出售上市附屬公司之普通股股份	—	—	3,388.7
因收購附屬公司	—	27.0	4.2
因收購一聯營公司	—	120.0	—
出售一附屬公司	—	(72.6)	(22.7)
債券轉換為一上市附屬公司之普通股股份	—	(1.7)	2.8
已分派予附屬公司/合夥人公司之少數股東/合夥人 及優先股東之股息	—	—	(44.4)
一上市附屬公司註銷於去年度購回之股份	—	—	(7.5)
外匯兌換率改變之影響	—	(20.1)	—
於一九九八年 十二月三十一日之結存	<b>1,053.9</b>	<b>14,815.2</b>	<b>4,965.8</b>



一九九九年報

	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 (經重述之數項)
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)
應佔重估虧損之部份	—	—	(178.2)
綜合賬目產生之兌換差額之應佔權益	—	—	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	—	—	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)	—
已分派予附屬公司/合夥人公司 之少數股東/合夥人股息	—	—	(2.3)
撥回應付予上市附屬公司優先股 股東之股息	—	—	(0.4)
納入成本內就短期投資虧損及 應付利息所作之撥備	—	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	<u>1,053.9</u>	<u>10,605.3</u>	<u>3,987.4</u>



## (c) 收購附屬公司

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
收購資產淨值：		
固定資產	—	119.8
發展中物業	—	594.2
其他投資	—	49.1
其他資產	—	20.2
現金及銀行結餘	—	7.2
定期存款	—	41.9
應收賬項、按金及預付款項	—	31.7
存貨	—	13.8
應付賬項及費用	—	(75.5)
已收訂金	—	(14.0)
銀行透支	—	(18.7)
稅項準備	—	(5.3)
銀行貸款	—	(25.1)
其他貸款	—	(1.9)
少數股東權益	—	(4.2)
	—	733.2
少數股東應佔商譽權益	—	56.6
因綜合賬目產生之商譽	—	166.5
	—	956.3
代價支付：		
現金	—	660.7
於一上市附屬公司所持股份	—	116.3
購入一發展項目所付訂金減額	—	179.3
	—	956.3

## 收購附屬公司所引致之現金及現金等值項目流出淨額之分析：

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
購入現金及銀行結餘	—	7.2
購入定期存款	—	41.9
承擔銀行透支	—	(18.7)
已支付現金代價	—	(660.7)
收購附屬公司所引致之現金 及現金等值項目流出淨額	—	(630.3)



於上年度，購入附屬公司使本集團之經營業務之現金流量淨額，耗資港幣34,900,000元，就融資活動支付港幣2,100,000元，而就投資淨回報及融資服務則支付港幣1,600,000元，於年度內就投資活動方面耗資港幣1,300,000元及於稅項方面支付港幣300,000元。

## (d) 出售附屬公司/合夥人公司

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
出售資產淨額：		
固定資產	4,822.3	4.0
發展中物業	—	125.9
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	215.0	0.6
現金及銀行結餘	427.4	1.0
應付賬項及費用	(349.7)	(0.2)
應付稅項	(15.5)	—
附息之銀行及其他債項	(3,200.2)	—
少數股東墊款	—	(72.6)
少數股東權益	(1.4)	(22.2)
	<b>2,519.7</b>	<b>36.5</b>
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	(4.5)	(1.3)
變現少數股東應佔儲備	115.2	(0.5)
出售之虧損	(1,014.0)	—
	<b>2,034.8</b>	<b>34.7</b>
代價支付：		
現金	1,111.9	32.8
應收賬項	183.2	—
應收長期貸款	349.7	—
其他貸款之減額	218.0	—
應付賬項之減額	172.0	—
虧損準備之減額	—	1.9
	<b>2,034.8</b>	<b>34.7</b>

出售附屬公司/合夥人公司所引致之現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
出售現金及銀行結餘	(427.4)	(1.0)
現金代價	1,111.9	32.8
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	<b>684.5</b>	31.8

出售之附屬公司對集團本年度之經營業務之現金流量淨額貢獻為港幣514,700,000元，就投資淨回報及融資服務支付港幣279,300,000元，就稅項方面支付港幣16,200,000元。於投資活動方面耗資港幣80,300,000元及就融資活動方面則耗資港幣82,000,000元。

- (e) 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，根據第二條會計準則，詳情載於賬目附註六內。
- (f) 主要非現金交易
- (i) 出售一附屬公司之代價款額港幣390,000,000元已於其他若干貸款及應付賬項及費用中扣減。
- (ii) 於年度內，就短期投資及應付利息所作之虧損撥備合共港幣208,300,000元已納入成本內以銀行及其他貸款入賬。

#### 四十六、關連交易及有關連人士交易

於年度內，本集團與有關連人士之重大交易如下：

		集團	
	附註	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
從一共同控權合資公司所收取之			
建築費用總額	(a)	47.8	35.6
從一共同控權合資公司所收取之利息	(b)	—	222.7
從聯營公司貸款所收取之利息	(c)	4.7	7.4
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)	246.6	268.0

- (a) 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。
- (b) 此為從一共同控權合資公司盈綽所收取之利息收入。而本集團於共同控權合資公司之權益及共同控權合資公司之貸款條款，詳情見賬目附註二十。
- (c) 於上年度聯營公司之利息收入乃指從給予Bostonian Hotel Limited Partnership(「Bostonian」)、The EI Dorado Partnership, Limited(「EI Dorado」)、耀京投資有限公司(「耀京」)及至祥置業有限公司(「至祥」)之貸款所收取之利息。本年度者則為有關給予Bostonian、EI Dorado、耀京及達展發展有限公司之貸款之利息收入。該等貸款條款，詳情見賬目附註廿一。
- (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(至祥之控股公司)之銀行貸款所作之擔保。集團於往年已就該項擔保責任作悉數撥備。

依據董事會之意見，上述交易乃在日常及一般業務中進行。

於上述賬目中之關連人士交易，對本公司並不構成關連交易(定義見於香港聯合交易所有限公司證券上市規則)。

#### 四十七、資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值港幣14,448,600,000元(一九九八年：港幣14,732,600,000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、及集團所發行之若干應付票據及可換現股債券。

## 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	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
(a) 就有關下列之貸款				
所作之公司擔保：				
銀行貸款及其他債項內				
未償還款額之應佔				
部份：				
— 一共同控權				
合資公司	<b>1,757.7</b>	1,757.7	—	—
— 附屬公司	—	—	<b>835.5</b>	760.4
附屬公司簽訂之掉期				
及期權合約內之責任	—	—	<b>340.3</b>	682.6
	<b>1,757.7</b>	1,757.7	<b>1,175.8</b>	1,443.0

- (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(「酒店資產」)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」)。

依據股份購買協議，Regal BVI保證酒店資產於截至二零零零年十二月三十一日止兩個年度之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之綜合盈利不會少於140,000,000美元(港幣1,087,800,000元)，惟就該兩年之盈利不足額可索償之款額最多為10,000,000美元(港幣77,700,000元)。

股份購買協議亦包含由Regal BVI提供於類似性質交易之通常及一般性保證及彌償保證。

直至此年報日期，本公司董事會未能就或然債項作出具體可能性之評估或可合理並準確地估計有關數額。





## 四十九、承擔事項

於結算日，本集團有以下尚未清結之承擔：

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
有關酒店物業裝修之資本承擔：		
已批准及訂約	—	23.7
已批准而尚未訂約	—	100.9
	<u>—</u>	<u>124.6</u>
物業及酒店發展項目之資本承擔：		
已批准及訂約	<b>170.3</b>	590.7
已批准而尚未訂約	<b>79.3</b>	875.9
	<u><b>249.6</b></u>	<u>1,466.6</u>
	<u><b>249.6</b></u>	<u>1,591.2</u>
不可註銷之經營租賃於來年 應付之每年承擔：		
土地及建築物之約滿年期：		
於一年內約滿	<b>1.4</b>	0.1
於第二年至第五年內約滿	—	0.3
五年後約滿	—	16.1
	<u><b>1.4</b></u>	<u>16.5</u>
其他設備之約滿年期：		
一年內約滿	<b>2.5</b>	1.6
於第二年至第五年內約滿	<b>1.0</b>	6.1
	<u><b>3.5</b></u>	<u>7.7</u>
	<u><b>4.9</b></u>	<u>24.2</u>

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之承擔。



## 五十、 資產負債表以外之金融工具

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
期權合約設定數額	<u>41.0</u>	<u>487.5</u>

207

一九九九年報

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

## 五十一、 結算日後事項

於結算日後，本集團訂立下列重大交易：

- (a) 於二零零零年一月二十七日，本公司發行每股面值港幣0.10元合共138,000,000股之股份予擁有本公司控制性權益之股東羅旭瑞先生（「羅先生」）。每股認購價為0.37元，總代價款項為港幣51,000,000元。在此認購股份前，於二零零零年一月十九日，羅先生以同一價格配售相同數目股份予一名獨立第三者。
- (b) 於二零零零年三月二十四日，本公司發行每股面值港幣0.10元合共120,000,000股之股份予一間由羅先生控制之公司YSL International Holdings Limited（「YSL」）。每股認購價為港幣1.0元，總代價款項為港幣120,000,000元。在此認購股份前，於二零零零年三月十五日，YSL以同一價格配售相同數目股份予一名獨立第三者。

以上之配售所得大部份收益已用作償還本集團之債務。

## 五十二、 比較數項

由於本年度採納新會計實務準則，為附合新要求，損益表、資產負債及若干相關附註之制定已作出相應修改，並已在賬目附註二內詳釋。故此，若干比較數項亦作重新分類以符合本年度賬目之編制。

## 五十三、 賬目之批准

本賬目於二零零零年五月十九日由董事會批准。