

一、公司資料

於年度內，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)。

二、新增及經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)之影響

下列乃為新增及經修訂之會計實務準則及詮釋，並首次應用於本年度之賬目：

- 會計實務準則第1條(經修訂) : 「財務報表之呈報」
- 會計實務準則第11條(經修訂) : 「外幣換算」
- 會計實務準則第15條(經修訂) : 「現金流量報表」
- 會計實務準則第33條 : 「待終止營運」
- 會計實務準則第34條 : 「僱員福利」
- 會計實務準則詮釋第15條 : 「企業合併 – 股本工具之「兌換日期」及其公平值」

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1條(經修訂)訂明財務報表之呈報基礎，及載列有關內容之結構及最低規定之指引。此項會計實務準則之主要影響，為現時賬目第172頁所呈列之綜合資本變動摘要表取代過往規定呈列之綜合已確認損益表。

會計實務準則第11條(經修訂)訂明換算外幣交易及賬目之基礎。此項會計實務準則之修訂對綜合賬目之主要影響，為以外幣結算之海外附屬公司及聯營公司之損益賬現時按年度內之加權平均匯率換算為港元，而過往則為按結算日之匯率換算。採納經修訂會計實務準則第11條對本賬目並無重大影響。

會計實務準則第15條(經修訂)訂明修訂現金流量表之格式。修訂此項會計實務準則之主要影響，為綜合現金流量表現以三個標題：經營業務、投資及融資活動呈列現金流量，取代過往所使用之五個標題。呈列方式之轉變導致重大之重新分類，包括已付稅項現時計入經營業務之現金流量、已收利息及股息現時計入投資活動之現金流量，以及已付股息現時計入融資活動之現金流量。同時，二零零一年之比較現金流量表之呈列方式亦有所改變，以符合新格式之規定列賬。此外，年度內海外附屬公司之現金流量現時乃按交易日之匯率或有關之概約匯率換算為港元，而過往則按結算日之匯率換算。另外於現金流量表之現金等值項目之定義已經修訂。有關該等變動之詳情載於賬目附註四(aa)及四(ag)分別有關「外幣」及「現金及現金等值項目」之會計政策內。

會計實務準則第33條取代現時就待終止營運之披露規定，而過往有關規定載於會計實務準則第2條。會計實務準則界定待終止營運，並訂明企業於何時應在其賬目中載入有關待終止營運之披露及其所需要之披露。此會計實務準則之主要影響為有關本集團就待終止營運之更全面披露現時已載於賬目附註六內。



會計實務準則第34條訂明適用於僱員福利之確認及計算條件，連同與此有關之所需披露資料。採納此項會計實務準則並無導致過往所採納之僱員福利之會計處理有任何轉變。此外，披露事項須包括本公司之股份認購權計劃，詳情載於賬目附註四十一。該等股份認購權計劃之披露與過往載於董事會報告書內按香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）之規定所披露者相若，而現時因此會計實務準則而須載於賬目附註內。

會計實務準則詮釋第15條訂明如何確定於業務收購時釐定已發行股本工具之公平值之兌換日期，及釐定上市股本工具公平值之基礎。採納此項詮釋規定作為業務收購之購買代價而發行之股本工具，須按於兌換日期之公平值計算，而該公平值一般為其上市股本工具之市場價格，而倘並無使用市價，須披露釐定公平值時所採用之其他方式及有關之假設。

三、列述之基準及關於持續經營之基本不明朗因素

本集團於截至二零零二年十二月三十一日止年度錄得股東應佔經營業務虧損淨額港幣71,500,000元（二零零一年：港幣1,650,700,000元）。於結算日，集團之綜合流動負債淨值為港幣4,326,100,000元（二零零一年：港幣5,782,300,000元）及錄得資產虧蝕港幣492,600,000元（二零零一年：港幣160,300,000元）。

誠如早前所報告，集團（不包括百利保控股有限公司（「百利保」）及其附屬公司（「世紀城市集團」）一直與其財務債權人進行商討，藉冀能制訂一共同重組債務之方案，以取代現行之非正式暫緩償還貸款安排，根據該項安排，已暫時停止償還債務。於二零零二年十月，世紀城市集團連同其獨立財務顧問提呈一項債務重組建議（「債務重組」）予財務債權人。世紀城市集團現時正落實有關文件以供財務債權人審閱及批准。

就百利保及其附屬公司（不包括富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）及其附屬公司（「富豪集團」）（「百利保集團」）而言，誠如早前所報告，百利保集團之140,000,000美元年息三厘半可換現股有擔保債券（「可換現股債券」）（附註三十四）及210,000,000美元零息有擔保可換新股債券（「可換新股債券」）（附註三十五）（統稱為「債券」），於二零零一年出現違反或連帶性違反事宜。於二零零一年十月，百利保集團已就建議重組/償還債券委聘財務及法律顧問。與債券持有人（「債券持有人」）經過長時間之商討後，於二零零二年十月三十一日，百利保集團已就債券完成償還建議（「債券償還」）。

債券償還涉及透過(i)轉讓百利保集團於兩項主要投資物業（即九龍城廣場及百利保廣場）之全部股份權益（連同有關證券化貸款及附帶之利息合共港幣1,231,300,000元）；及(ii)向債券持有人分階段發放1,896,500,000股富豪普通股，以悉數償還於二零零二年十月三十一日債券之未償還本金額、累計未償還利息及贖回溢價合共港幣3,820,700,000元。債券償還之詳情已載於本公司日期為二零零二年八月二十六日致股東之通函內。完成債券償還後，百利保集團之債務已大幅度減低，資本負債及流動資金狀況已顯著地有所改善。



為促使完成債券償還，於二零零二年十月三十一日，百利保集團已轉讓其於赤柱一項物業發展項目之40%股份權益予富豪集團，代價為港幣470,000,000元，以認購1,958,300,000股富豪普通股之方式支付，其中1,896,500,000股普通股已直接發行予百利保一間附屬公司，以備作上述之分階段發放富豪普通股予債券持有人，惟須受若干條件所限制(有關進一步詳情見賬目附註五十三(f))。

如前所述，百利保集團與大部份財務債權人成功達成雙邊貸款。繼百利保集團於完成償還債券後之財務狀況已回復穩定，因此，百利保董事會希望於可見將來亦將與餘下財務債權人落實滿意雙邊貸款安排。

為了加強與物業相關之服務業務及改善現金流量狀況，百利保集團已於年度內完成收購Venture Perfect Investments Limited(「VPI」)。VPI之主要資產包括持有Leading Technology Holdings Limited(「LTH」)50%股份權益及現金存款約港幣70,000,000元。LTH及其附屬公司主要於大中華地區從事設計、開發、整合及分銷保安及與建築相關之系統、軟件及產品(「百利保收購事項」)。百利保收購事項之代價為港幣345,000,000元，以按每股港幣0.10元之價格發行3,450,000,000股可轉換為百利保普通股之百利保可換股優先股支付，惟須受適用條款及條件所限制(有關進一步詳情見賬目附註五十三(e))。百利保收購事項之進一步詳情已載於本公司日期為二零零二年八月二十六日之通函。

於一九九八年至二零零二年期間，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錄得重估虧損及其他營運虧損所致。因此，自一九九八年起，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。於二零零二年十二月三十一日，受此因素影響之未償還貸款總額為港幣4,816,600,000元，包括一筆為數港幣3,755,800,000元之銀團貸款(「銀團貸款」)及一筆為數港幣1,060,800,000元之工程貸款(「工程貸款」)(統稱為「富豪貸款」)(賬目附註三)。

除上述者外，於年度內實行暫緩還款協議(按下文定義)之前，富豪貸款之若干本金分期款項並未支付。

於二零零二年九月四日，富豪集團與其主要銀行債權人，包括富豪貸款之貸款人(「貸款人」)訂立暫緩還款協議(「暫緩還款協議」)，並於二零零二年九月五日(「生效日期」)生效及將於二零零三年九月四日屆滿(「暫緩還款期間」)。暫緩還款協議包括(其中包括)下列主要條款：

- (i) 根據富豪貸款之任何還款倘於暫緩還款協議之日至暫緩還款期間屆滿之期間到期償還，該等還款均改為將於二零零三年九月八日到期償還，及倘獲得延期，富豪貸款將繼續按其現有攤還時間表償還；
- (ii) 已提供若干現有抵押作為相互抵押，及已提供主要以富豪集團之若干營運實體作為抵押之額外抵押；
- (iii) 富豪集團於早前違反富豪貸款契諾之事項已獲豁免；

- (iv) 貸款人同意不會由生效日期起一年內、或(如較早)直至提早終止暫緩還款協議(倘於暫緩還款期間內出現拖欠還款事件,及由大多數有關銀行債權人隨時終止協議)為止期間,執行彼等於富豪貸款下之權利;及
- (v) 富豪集團同意於暫緩還款協議生效後,在暫緩還款期間內償還若干款項。

富豪董事會相信,暫緩還款協議乃代表富豪集團取得銀行債權人之持續支持。於暫緩還款期間,富豪集團延遲償還根據暫緩還款協議所訂之部份還款。然而,迄今並無任何銀行債權人之代理人接獲提早終止暫緩還款協議之通知,代理人亦無按大多數有關銀行債權人之指示,送呈提早終止通知予富豪集團。儘管如此,務使就富豪貸款取得貸款人中至長期之支持,於二零零三年四月,富豪集團向貸款人提交一財務重組建議(「重組建議」),以取代暫緩還款協議。重組建議涉及(其中包括)富豪集團於二零零三年出售若干酒店資產,以將其銀行借款減除一筆已承諾最低款額,及與貸款人就餘下之負債安排中至長期之重新融資,而貸款人現正考慮有關條款。富豪董事會認為,以中至長期而言,重組建議將為富豪集團帶來財政穩定之重要步驟,以(i)改善其業務表現及增加其核心酒店資產之價值;及(ii)變現富豪集團於一九九九年出售於美國之酒店權益所涉及之45,000,000美元遞延代價及累計利息(「應收代價」)。

基於(i)暫緩還款協議並無提早終止及富豪董事會不預期在暫緩還款期間內提早終止;及(ii)於暫緩還款期間屆滿後及於訂定重組建議前,銀團貸款貸款人將不會行使及富豪董事會不預期彼等將行使各自根據銀團貸款之協議條款授予彼等之要求提前還款權,送呈予富豪集團最少三個月事先通知,要求富豪集團在二零零三年九月八日之行使日(經根據暫緩還款協議延長),提早償還餘下尚未償還予彼等之各有關款項,並經考慮富豪集團就富豪貸款於過往已取得貸款人之支持並預計可取得貸款人之持續支持,富豪董事會認為,根據富豪貸款協議之原訂到期日(經根據暫緩還款協議訂明之經修訂條款調整),於二零零二年十二月三十一日,繼續將富豪貸款列作流動及非流動負債,實為適當。本公司之董事會亦已就相同原因為本集團採納該項分類。

就於二零零二年九月三十日原訂悉數償還,並以富豪集團位於加拿大之酒店物業作抵押之有期貸款(「加拿大貸款」),其尚未償還之本金額34,500,000加拿大元(約港幣170,800,000元)於二零零二年十二月三十一日仍未支付。誠如賬目附註六所詳述,富豪集團於二零零二年九月三日,訂立買賣協議(其後經若干修訂所補充),以出售擁有加拿大之酒店物業之全資附屬公司之全部權益,代價為11,200,000加拿大元(約港幣55,200,000元)。根據協議,買方將承擔悉數償還加拿大貸款之責任,並預期出售於二零零三年五月完成。迄今,富豪集團已收取買方分期付款合共1,900,000加拿大元(約港幣9,200,000元),而當中絕大部分已用作償還加拿大貸款。倘此項出售得以完成,加拿大貸款將獲悉數償還,而代價餘款將分階段支付予富豪集團。

基於債務重組將成功實行,及以富豪集團而言,基於暫緩還款協議及基於(i)重組建議將成功實行,及(ii)將成功收回應收代價,董事會認為本集團將擁有充裕營運資金,在可預見未來支付其營運所需。因此,董事會信納,按持續經營基準編製本集團財務報表乃為恰當。



倘持續經營基準不適用，則本集團之賬目編制須作出調整，包括將本集團之資產值按可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製，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、若干固定資產及證券投資外)，詳釋如下。

(b) 綜合賬之基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至二零零二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。

少數股東權益乃指外界股東於本公司之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之利益。

(c) 商譽/負商譽

於收購附屬公司及聯營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及聯營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及聯營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。

就聯營公司而言，並未被攤銷/確認於綜合損益賬內之任何商譽/負商譽已包括於其之賬面值內，卻並未於綜合資產負債表內作一獨立已確認之賬項。



於二零零一年一月一日，會計實務準則第30條「企業合併」已獲採納。於該日期前，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/計入資本儲備內。於採納會計實務準則第30條時，本集團已應用其過渡性條款，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/計入資本儲備內。於二零零一年一月一日其後進行收購所產生之商譽/負商譽乃依據由會計實務準則第30條訂明之商譽/負商譽會計政策處理。

於出售附屬公司或聯營公司時，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/計入資本儲備之商譽/負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出減值。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。

附屬公司之業績(指已收取及應收之股息而言)已計入本公司之損益賬內。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，將於集團之綜合損益賬內處理。而相等於集團應佔之附屬公司不可分派儲備之增額，則撥入資本儲備內。

(e) 合資公司

合資公司乃為由本集團及其他訂約方透過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：

- (i) 附屬公司，如本公司對合資公司單方面擁有直接或間接控制權；
- (ii) 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，但擁有直接或間接共同控制權；



- (iii) 聯營公司，如本公司既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於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
- (iv) 長期投資，如本公司直接或間接持有少於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，而任何參與方不能對共同控權合資公司之經濟活動擁有單方面控制權。

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表及綜合儲備中列賬。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。該等於收購聯營公司所產生及並未於早前之綜合儲備賬內對銷或確認之商譽或負商譽，已包括在本集團之聯營公司權益之部份內。

(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產生時計入損益表內。

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於損益表內。



(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，並按以每個財政年度於年底進行的每年專業估值為基準的公開市值入賬，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其時賬面值計算折舊。

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，早前並未於保留盈利內處理之重估盈餘應佔之數額，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於所作之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，則減值超逾該儲備之差額於產生時列入損益賬內。當酒店物業被確認為將出現減值時，由該酒店物業所得並已於酒店物業重估儲備內確認之累積盈餘或虧損，連同任何進一步之減值數額，乃於減值出現之期間計入損益賬內。

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(u)項所列之折舊率作出折舊準備。

於出售酒店物業時，其於出售前按過往之評估已變現之酒店物業重估儲備內之有關部份，將撥回計入損益賬內。

(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扣除任何減值虧損後記賬。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。

(l) 待發展物業

待發展物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。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內攤銷。

(o) 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依據(其中包括)最近期證券的買賣價格及/或最近期之財務賬目或其他財務數據而釐定。

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，或直至證券被確認為將出現減值時，屆時於長期投資重估儲備確認的證券累積盈虧以及任何進一步之減值數額，乃於減值出現之期間在損益賬中扣除。

(p) 持至到期證券

持至到期證券乃指投資於有期債務證券，而本集團已表示其意向及能力可持該等證券直至到期。持至到期證券乃按成本，並於就收購所引致之溢價或折讓之攤銷作調整，及扣除能反映賬風險之任何減值虧損後記賬。



(q) 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。

(r) 無形資產

無形資產乃指於香港聯合交易所有限公司及香港期貨交易所有限公司享有買賣之權利(「聯交所」及「期交所買賣權」),並按成本值扣除累積攤銷後記賬。

攤銷乃按買賣權之成本值於10年年內以直線法註銷之基準計算及計入損益賬內。

(s) 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任何減值虧損後記賬。

(t) 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。

(u) 固定資產及折舊

固定資產(投資物業、酒店物業及在施建築工程除外)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,倘資產由投資物業重新分類為有租期物業,該資產於重新分類時之成本值將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 傢俬、裝修及設備	按剩餘租賃年期 10%至25%,或重置基準
地盤設備	20%
汽車	25%



(v) 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。

(w) 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。可變現淨值乃按其售價扣除至出售時預期所需之額外成本計算。

(x) 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。

(y) 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。

(z) 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，乃按完成日之百分率(進一步之說明見上述(x)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。

(aa) 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。

以外幣結算之交易乃按其於交易日之適用匯率記賬。而於結算日以外幣記賬之現金資產及負債均按當日之適用匯率伸算。因外幣匯兌所引起之盈虧撥入損益賬處理。

於綜合賬目時，以外幣記賬之海外附屬公司及聯營公司賬目乃以淨投資法換算為港幣處理。而海外附屬公司及聯營公司之損益賬則以年內之加權平均匯率換算為港幣，彼等之資產負債表則以於結算日之匯率換算為港幣。由此而產生之兌匯淨差則撥入匯兌平衡儲備處理。

於綜合現金流量表時，以外幣記賬之海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

在於年度內採納之會計實務準則第11條(經修訂)及第15條之前，如於賬目附註二之闡釋，海外附屬公司及聯營公司之損益賬，以及海外附屬公司之現金流量，乃以於結算日之匯率換算為港幣。此等轉變對本賬目並無重大影響。

(ab) 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。

(ac) 經營租賃

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經營租賃。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賬記賬。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。



(ad) 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。

(ae) 僱員福利

僱傭條例長期服務金

本集團之若干僱員已完成根據香港僱傭條例(「僱傭條例」)所規定為本集團服務之服務年期，可於倘若其遭終止僱用時，合資格獲取長期服務金。故此，若僱員遭解僱時符合僱傭條例所指之特定情況，集團須負責支付此等長期服務金。

鑑於若干現有僱員於結算日已達致為本集團服務所需年數，於倘彼等在特定情況下遭終止僱用時，可根據僱傭條例合資格獲取長期服務金，因此，集團就可能於未來向僱員支付長期服務金之或然負債作出披露。由於該等可能出現之支付長期服務金之情況並不大可能會導致本集團之資源日後出現重大流出情況，故並無就該可能出現之支付長期服務金作出撥備。

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。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。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之28%作為該中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於損益賬中扣除。

股份認購權計劃

本公司設立一項行政人員股份認購權計劃，作為向獲選之合資格參與者給予獎勵及回報，根據股份認購權計劃授出之股份認購權產生之財務影響，除於該等股份認購權獲行使時，並無計入本公司或本集團之資產負債表。而股份認購權之成本值亦無計入損益賬或資產負債表內。倘股份認購權獲行使，本公司會將因此而發行之普通股按普通股之面值列作額外普通股股本，及本公司會將每股行使價超逾其股份面值之餘數撥入股份溢價賬。於行使日或失效前註銷之股份認購權，會於未獲行使之股份認購權登記冊內被刪除。



(af) 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實體公司。

(ag) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為集團現金管理涉及之一部份。

(ah) 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

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乃包括發展及銷售物業，以及租賃寫字樓及商業單位；
- (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；
- (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於中國內地之啤酒業務；及
- (f) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、保安系統及其他軟件開發及分銷、財務、旅遊服務、飲食業務、花店及婚紗服務。

於確立本集團之地域分類時，收益乃按照客戶之分佈位置而予以分配，而資產乃按照資產之公佈位置而予以分配。

各業務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

	物業發展及投資		物業管理		建築及興建		有關之業務		酒店東主及管理		啤酒業務		其他		對銷		綜合	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
分類收入：																		
銷售予外界客戶	150.0	302.4	23.0	22.5	202.9	558.0	964.7	1,001.5	17.3	19.9	7.1	47.8	—	—	—	1,365.0	1,952.1	
分類間之銷售	21.0	66.9	1.1	1.6	4.7	22.6	0.4	0.9	—	—	13.6	16.0	(40.8)	(108.0)	—	—	—	
合計	171.0	369.3	24.1	24.1	207.6	580.6	965.1	1,002.4	17.3	19.9	20.7	63.8	(40.8)	(108.0)	—	1,365.0	1,952.1	
分類業績	(71.4)	(364.9)	16.6	17.5	5.5	3.1	(941.5)	(577.1)	(16.4)	(69.0)	(1.7)	(36.2)	(5.1)	(46.9)	(1,014.0)	(1,073.5)	—	
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利																	2,128.3	125.0
未能劃分之非業務及企業支出																	(2,504.4)	(319.8)
經營業務所得盈利/(虧損)																	863.9	(1,268.3)
財務成本																	(623.6)	(872.2)
所得盈利/(虧損)扣除稅項後																	—	(90.9)
應佔權益：																	(19.5)	(6.5)
共同控股合資公司		(90.9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
聯營公司		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18.8)	(6.5)	—	—	—	—	—	—
除稅前盈利/(虧損)																	220.8	(2,237.9)
稅項																	1.0	3.7
未計少數股東權益溢利/(虧損)																	221.8	(2,234.2)
少數股東權益																	(293.3)	583.5
股東應佔經營業務 所得溢利/虧損																	(71.5)	(1,650.7)

* 包括償還可換現股債券及可換新股債券所得盈利為數港幣2,102,400,000元。

* 包括撥回就應收其他貸款所作之撥備為數港幣19,100,000元(附註九)。

(a) 業務分類 (續)

集團

	物業發展及投資		物業管理		建築及興建 有關之業務		酒店東主及管理		噴漆業務		其他		對銷		綜合	
	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
分類資產	401.2	3,560.3	3.9	1.2	54.5	134.3	6,848.5	8,577.6	47.0	53.6	55.8	86.7	(43.3)	(62.9)	7,367.6	12,350.8
聯營公司權益	223.5	215.8	-	-	-	-	5.0	-	-	-	296.8	45.1	-	-	525.3	260.9
一共同控制聯營公司權益	1,062.9	1,036.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,062.9	1,036.9
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	767.4	985.9
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,723.2	14,634.5
分類負債	(33.7)	(102.3)	(2.1)	(0.5)	(164.0)	(244.8)	(161.9)	(157.2)	(22.6)	(19.3)	(8.8)	(12.9)	43.3	62.9	(349.8)	(474.1)
銀行及其他債項及未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,149.6)	(12,125.5)
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,499.4)	(12,599.6)
其他分類資料：																
折舊	7.9	12.7	-	-	0.4	0.5	36.9	37.5	5.0	5.3	0.7	3.9	-	-	-	-
於賬目表已確認之減值虧損	62.0	180.0	-	-	-	-	618.9	-	-	50.8	2.3	-	-	-	-	-
資本支出	8.2	2.0	-	-	-	0.5	45.7	33.1	0.4	0.5	0.2	1.0	-	-	-	-
其他非現金支出	67.5	333.7	-	-	-	-	529.6	714.4	-	-	8.1	4.9	-	-	-	-





(b) 地域分類

以下為本集團地域分類之收入及若干資產及支出之資料：

集團

	香港		美國		加拿大		中國內地		對銷		綜合	
	二零二零年 港幣百萬	二零一九年 港幣百萬	二零二零年 港幣百萬	二零一九年 港幣百萬	二零二零年 港幣百萬	二零一九年 港幣百萬	二零二零年 港幣百萬	二零一九年 港幣百萬	二零二零年 港幣百萬	二零一九年 港幣百萬	二零二零年 港幣百萬	二零一九年 港幣百萬
分類收入：												
銷售予外界客戶	1,258.6	1,834.7	-	-	88.6	95.6	17.8	21.8	-	-	1,365.0	1,952.1
其他分類資料：												
分類資產	6,895.1	11,764.2	78.4	117.0	233.7	205.2	160.4	264.4	-	-	7,367.6	12,350.8
資本支出	53.8	34.0	-	-	0.3	2.1	0.4	1.0	-	-	-	-

六、待終止營運

於二零零二年九月三日，本集團訂立一項買賣協議（「協議」），出售其位於加拿大酒店業務，惟須待買方對有關之審慎審查結果感到滿意，方可作實。買家對於二零零二年十一月完成之審慎審查感到滿意，該協議（經其後若干修訂補充）亦繼而成為具約束力，並將於二零零三年五月完成。此項出售乃符合本集團擬出售其非核心資產以減低債務水平，並將資源集中投放於香港之酒店業務，同時，亦代表本集團於加拿大酒店業務（其為一按地域分類之業務（附註五(b)）告終。有關此項出售之預計費用為1,000,000加拿大元（約港幣4,900,000元）（主要包括法律及專業服務費用及遣散費），並已於本年度之賬目內作撥備。

按該資產出售可收回之數額為基準，有為數港幣437,000,000之酒店物業減值包括於本年度之賬目內。

迄今，分期從買家已收取之總數為1,900,000加拿大元（約港幣9,200,000元）。餘下銷售所得收益淨額（在減除估計之出售支出後）為8,300,000加拿大元（約港幣41,100,000元）將以分期方式收取，最後一期乃於二零零四年三月到期。

於截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度，有關待終止營運之總資產及負債之賬面值列載如下：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
總資產	226.9	200.6
總負債	(170.7)	(174.2)
資產淨額	56.2	26.4



於截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度，待終止營運之營業額、支出及業績如下：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
營業額	88.6	95.6
銷售成本	(87.4)	(91.4)
毛利	1.2	4.2
行政費用	(3.5)	(3.8)
其他經營業務支出	(2.3)	(2.7)
經營業務所得虧損	(4.6)	(2.3)
財務成本	(6.4)	(10.0)
股東應佔經營業務所得虧損淨額	(11.0)	(12.3)
待終止營運應佔之現金流量淨額列載如下：		
營運業務	5.1	5.8
投資業務	(0.2)	(1.8)
融資	(11.4)	(19.7)
流出現金淨額	(6.5)	(15.7)



七、營業額及收入

營業額乃指租金收入、建築工程合約收入(如屬長期建築工程合約，收入則予以調整以反映已完成工程之階段所得而未經確認之部份)、出售物業收益(如屬預售物業所得，則為按工程進度分階段確認而予以調整後之從未經確認之收益)、物業管理費收入、物業發展顧問及策劃管理費收入、機電工程服務收入、酒店收入、旅遊服務收入及佣金、花店收入、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上市投資收益、證券，並經將集團公司間之所有重大往來賬項作對銷後之總和。

從以下業務所得收入已包括在營業額內：

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
租金收入：		
投資物業	135.9	178.4
待售物業	9.5	6.7
酒店物業	26.1	34.5
建築及與建築業務有關之收入	202.9	558.0
出售物業所得收益	0.2	113.9
物業管理費	23.0	22.5
物業發展顧問及策劃管理費	4.4	3.4
酒店經營及管理服務	938.6	967.0
其他業務，包括旅遊服務、花店、 飲食業務、婚紗服務及啤酒業務	24.4	48.3
出售短期投資所得收益	—	13.6
證券、期貨及其他衍生工具買賣之佣金 及經紀費收入	—	5.8
營業額	1,365.0	1,952.1



集團

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
其他收入包括以下項目：		
出售一聯營公司所得收益	6.5	—
因可換現股債券獲轉換而出售		
— 上市附屬公司普通股所得盈利	—	64.7
因購回及註銷可換新股債券所得收益	—	13.4
	<u> </u>	<u> </u>

八、其他經營業務支出

其他經營業務支出包括以下項目：

集團

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
就提供擔保及彌償保證所作之撥備	3.7	2.7
出售一上市附屬公司普通股之虧損	56.6	8.5
出售一投資物業之虧損	35.6	—
出售長期非上市投資之虧損(經計入從重估儲備 撥入之虧損港幣1,200,000元)	95.0	—
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2,200,000元 (二零零一年：140,400,000元))	2.2	142.6
	<u> </u>	<u> </u>



九、就降值及減值所作之撥備(淨額)

就降值及減值所作之撥備(淨額)包括如下項目：

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
物業之降值	67.4	61.9
固定資產之減值	—	50.8
長期投資之減值	62.0	180.0
早前於長期投資重估儲備內對銷 之長期投資減值	15.0	—
無形資產之減值	2.3	—
就應收其他貸款、期票及利息所作之撥備	—	75.6
重估酒店物業之虧損	528.9	710.4
撥回就一應收貸款所作之撥備	(19.1)	—
重估投資物業之虧損	0.1	288.6
	<u>656.6</u>	<u>1,367.3</u>



十、經營業務所得盈利/(虧損)

集團經營業務所得盈利/(虧損)已扣除：

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
出售已完成物業之成本	0.2	112.9
出售存貨及提供其他服務之成本	524.7	633.0
僱員成本(不包括於附註十二之董事酬金)：		
工資及薪金*	435.0	538.2
僱員退休計劃供款	17.5	25.3
減：收回之供款	(2.3)	(4.3)
退休計劃供款淨額	15.2	21.0
	450.2	559.2
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	(33.5)	(45.9)
僱員退休計劃供款	(0.1)	(2.1)
	416.6	511.2
核數師酬金	5.7	5.2

* 其中為數港幣339,100,000元(二零零一年：港幣410,900,000元)已包括於分類為出售存貨及提供其他服務之成本內。



	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元 (重列)
折舊	52.4	62.7
減：納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之折舊	(0.7)	(1.5)
	<u>51.7</u>	<u>61.2</u>
出售固定資產之虧損	1.0	3.3
重估短期投資未變現之虧損	1.7	5.7
於營業租賃中所付之最低租金：		
土地及建築物	2.8	—
其他設備	1.0	1.0
買賣權之攤銷	0.2	0.6
並已計入：		
租金總收入	171.5	219.6
減：支出	(53.3)	(62.6)
	<u>118.2</u>	<u>157.0</u>
租金收入淨額		
利息收入從：		
聯營公司	7.5	9.9
銀行結餘	2.7	13.7
其他貸款及應收款項	5.7	32.9
	<u>15.9</u>	<u>56.5</u>
股息收入從：		
上市投資	0.3	2.1
非上市投資	0.7	1.3
	<u>1.0</u>	<u>3.4</u>
於年度內確認為收入之負商譽**	<u>1.1</u>	<u>—</u>

** 於年度內確認於損益賬內之負商譽之變動乃列入綜合損益賬中之「其他收入」內。



十一、財務成本

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行貸款及透支	262.5	402.0
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	348.8	384.1
	<u>611.3</u>	<u>786.1</u>
贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備	—	60.6
	<u>611.3</u>	<u>846.7</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	(0.4)	(2.5)
	<u>610.9</u>	<u>844.2</u>
遞延支出之攤銷	12.3	16.5
遞延支出之撇除	0.3	10.0
其他貸款成本	0.1	1.5
	<u>623.6</u>	<u>872.2</u>
總財務成本	<u>623.6</u>	<u>872.2</u>



十二、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	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
袍金	1.8	1.6
薪金及其他津貼	9.2	8.6
按業績表現計算/非固定之花紅	0.1	—
僱員退休計劃之供款	0.6	0.6
	<u>11.7</u>	<u>10.8</u>

董事酬金組別分列如下：

港幣	二零零二年 董事人數	二零零一年 董事人數
零 — 1,000,000元	4	4
1,000,001元 — 1,500,000元	1	—
2,000,001元 — 2,500,000元	1	1
6,500,001元 — 7,000,000元	1	1
	<u>7</u>	<u>6</u>

以上董事酬金包括若干本公司董事於年度內從本公司之上市附屬公司百利保及富豪，有關管理該等附屬公司之事務所收取之酬金。

本公司之獨立非執行董事於截至二零零二年十二月三十一日止年度之應收董事袍金(包括其中一位亦為百利保之獨立非執行董事之應收董事袍金，及包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員之應收酬金)總額為港幣400,000元(二零零一年：港幣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，並無就董事向本集團所提供之服務而授予任何股份認購權(二零零一年：無)。有關本集團上市附屬公司之股份認購權計劃之進一步之詳情已載於賬目附註四十一內。



十三、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士中包括兩名(二零零一年：兩名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註十二內。其餘三名(二零零一年：三名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	4.2	4.5
僱員退休計劃之供款	0.2	0.3
	<u>4.4</u>	<u>4.8</u>

三名(二零零一年：三名)最高薪酬人士酬金組別分列如下：

港幣	二零零二年 人數	二零零一年 人數
1,000,001元 – 1,500,000元	2	2
1,500,001元 – 2,000,000元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</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。

於年度內，並無就該三名非董事及最高薪酬僱員向本集團所提供之服務而授予任何股份認購權(二零零一年：無)。有關本集團之上市附屬公司之股份認購權計劃之進一步之詳情已載於賬目附註四十一內。

十四、稅項

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
本公司及附屬公司：		
就年度內盈利作出之課稅準備：		
香港	1.0	2.3
海外	0.3	0.3
	<u>1.3</u>	<u>2.6</u>
往年過多之準備：		
香港	(2.2)	(5.0)
海外	(0.2)	(1.6)
	<u>(2.4)</u>	<u>(6.6)</u>
	(1.1)	(4.0)
聯營公司：		
香港	0.1	0.2
海外	—	0.1
	<u>0.1</u>	<u>0.3</u>
年度課稅退回	<u>(1.0)</u>	<u>(3.7)</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16% (二零零一年：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於年度內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準備 (二零零一年：無)。

於結算日，本集團並無任何未予準備之重大遞延稅項 (二零零一年：無)。



十五、 股東應佔經營業務所得虧損淨額

本公司賬目內，於本年度股東應佔經營業務所得虧損淨額為港幣35,600,000元(二零零一年：港幣1,715,500,000元)。

十六、 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣71,500,000元(二零零一年：港幣1,650,700,000元)，及於年度內本公司之已發行股份之加權平均數3,649,100,000股(二零零一年：3,326,800,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

鑑於本公司於年度內並無攤薄股份事項存在，故於截至二零零一年及二零零二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。



十七、 固定資產

	集團						二零零二年 十二月 三十一日 港幣百萬元
	二零零二年 一月一日 港幣百萬元	匯兌調整 港幣百萬元	本年度 之增額/ 折舊 港幣百萬元	從有租期 物業撥入 港幣百萬元	出售/撇除 港幣百萬元	重估虧損 港幣百萬元	
按估值：							
投資物業	2,624.9	—	2.7	50.6	(2,676.3)	(0.2)	1.7
酒店(包括傢俬、 裝修及設備)	8,623.6	2.0	47.3	—	—	(1,728.6)	6,944.3
	11,248.5	2.0	50.0	50.6	(2,676.3)	(1,728.8)	6,946.0
按成本值：							
有租期物業	491.7	0.1	—	(60.6)	(389.4)	—	41.8
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	112.3	0.2	1.1	—	(22.0)	—	91.6
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	1.7
在施工建築工程	28.4	—	—	—	—	—	28.4
汽車	6.0	—	—	—	(1.8)	—	4.2
	11,888.6	2.3	51.1	(10.0)	(3,089.5)	(1,728.8)	7,113.7
累積折舊及減值：							
酒店傢俬、裝修 及設備	190.3	0.4	36.0	—	—	—	226.7
有租期物業	76.9	—	9.0	(10.0)	(68.6)	—	7.3
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	88.3	0.1	7.1	—	(20.3)	—	75.2
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	1.7
在施工建築工程	28.4	—	—	—	—	—	28.4
汽車	5.2	—	0.3	—	(1.8)	—	3.7
	390.8	0.5	52.4	(10.0)	(90.7)	—	343.0
賬面淨值	11,497.8						6,770.7



賬面淨值按地域劃分之分析：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 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	1.7	499.9
中期	—	2,125.0
酒店物業於結算日之估值：		
長期	2,598.0	3,426.0
中期	3,897.0	4,811.0
有租期物業之成本值或當作成本值：		
長期	—	379.0
中期	4.7	4.8
	<u>6,501.4</u>	<u>11,245.7</u>
位於中國內地之物業：		
中期有租期物業之成本值	29.8	31.0
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	222.6	196.3
	<u>6,753.8</u>	<u>11,473.0</u>

於二零零二年十二月三十一日，若干位於中國內地之有租期物業，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。

誠如賬目附註三所詳述，作為財務重組之一部份，本集團擬出售若干位於香港之酒店物業，為能更佳反應該等酒店物業之價值受本集團擬出售計劃影響，該等酒店物業於二零零二年十二月三十一日之價值乃按其在速銷基礎預期可收回之數額列述，即就由一具皇家特許測量師學會資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準於二零零二年十二月三十一日作出之估值加以折扣計算。折扣率乃經富豪董事取得獨立估值師專業意見後作出。此外，所產生之重估虧損為數港幣181,900,000元已於本年度之損益賬內確認為減值虧損。

於二零零二年十二月三十一日餘下位於香港之酒店物業及於二零零一年十二月三十一日之所有位於香港之酒店物業之估值由一具皇家特許測量師學會資格獨立估值師按公開市值、現時用途之基準作出。

於二零零二年十二月三十一日，位於海外之酒店物業(乃為本集團待終止營運之主要資產，其詳情載於賬目附註六)以其預期可收回之數額列賬。依據富豪董事會之意見，此與其於結算日之公開市值相約。至於該酒店物業於二零零一年十二月三十一日之估值，乃由一具有AACI資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準作出。

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現以經營租賃租予第三者。進一步之概要詳情載於賬目附註五十六(a)內。

若重估物業之賬面值以成本值扣除累積折舊及減值虧損後反映於此等會計賬目內，所列數額則將如下：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
投資物業	0.8	1,125.8
酒店物業	4,802.5	5,405.5
有租期物業	—	112.0
	<u>4,803.3</u>	<u>6,643.3</u>

十八、 負商譽

因收購上市附屬公司額外權益而產生並於綜合資產負債表內予以確認之負商譽數額列載如下：

	集團 負商譽 港幣百萬元
成本及賬面淨值：	
因收購上市附屬公司額外權益而產生 及於年終之結存	<u>5.0</u>

上述之負商譽為於接近年終時所作之收購而產生，因此，於年度內並不予以確認為收入。

十九、無形資產

	集團
	港幣百萬元
成本：	
於年始及年終	3.0
累積攤銷及減值：	
於年始	0.5
於年度內所作之攤銷	0.2
於年度內於損益賬確認之減值	2.3
於二零零二年十二月三十一日	3.0
賬面淨值：	
於二零零二年十二月三十一日	—
於二零零一年十二月三十一日	2.5



二十、發展中物業

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
年始之結存	167.1	214.1
發展成本之其他增額	5.4	—
納入成本之利息	0.4	—
發展中物業之降價	(61.8)	(47.0)
年終之結存	111.1	167.1
包括在流動資產內之發展中物業	(94.4)	(117.0)
不包括在流動資產內之部份	16.7	50.1
按地域劃分之分析：		
於香港之中期有租期土地及建築物， 經扣除降價之成本值	16.0	14.2
於美國之永久保有土地， 經扣除降價之成本值	78.4	117.0
於中國內地之有租期土地及建築物， 經扣除降價之成本值：		
長期	9.5	25.5
中期	7.2	10.4
	16.7	35.9
	111.1	167.1

於二零零二年十二月三十一日，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。



廿一、待發展物業

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
於香港中期有租期之土地之成本值： 年始及年終之結存	26.7	26.7

於二零零二年十二月三十一日，集團之待發展物業已抵押予銀行，以擔保集團之銀行貸款。

廿二、共同控權合資公司權益

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
應佔負債淨額	(2,005.0)	(2,005.0)
共同控權合資公司貸款	2,700.9	2,674.9
共同控權合資公司欠款淨額	367.0	367.0
	<u>1,062.9</u>	<u>1,036.9</u>

應佔負債淨額包括於物業發展項目可預見虧損所作之撥備為數港幣1,633,300,000元(二零零一年：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
			二零零二年	二零零一年	
			盈綽發展有限公司 (「盈綽」)	公司	

於二零零一年十二月三十一日，股份權益百分率乃為百利保之一全資附屬公司及富豪分別持有之40%及30%權益之總和，本集團則分別持有百利保及富豪59.2%及43.1%之權益。

於二零零二年十月三十一日，百利保之一全資附屬公司出售其所持有之40%股份權益予富豪，因此，於二零零二年十二月三十一日，股份權益百分率乃指由富豪所持之70%權益，而本集團則實益持有富豪28.3%之權益。

盈綽之財政狀況及收益與虧損摘要如下：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
財政狀況		
非流動資產	—	3,934.6
流動資產	4,534.7	0.4
流動負債	(232.3)	(151.5)
非流動負債	(8,336.9)	(7,818.0)
合資股東應佔負債淨額	(4,034.5)	(4,034.5)
收益及虧損		
收益	—	—
合資股東應佔經營業務虧損淨額	—	(665.9)



於結算日，本集團對盈綽之物業發展項目應佔資本承擔如下：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
已批准及訂約	359.0	562.8
已批准而尚未訂約	16.4	—
	<u>375.4</u>	<u>562.8</u>

廿三、聯營公司權益

集團

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
非上市公司：		
應佔負債淨額	(24.5)	(3.2)
因收購產生之商譽	274.8	—
因收購產生之負商譽	(3.0)	—
	<u>247.3</u>	<u>(3.2)</u>
貸款予聯營公司	270.8	254.8
聯營公司欠款	7.6	9.7
	<u>525.7</u>	<u>261.3</u>
減：減值準備	(0.4)	(0.4)
	<u>525.3</u>	<u>260.9</u>
於結算日：		
收購日後未分派儲備之應佔權益	<u>(323.6)</u>	<u>(308.8)</u>



因收購聯營公司時所產生並已納入成本作資產或於綜合資產負債表內予以確認之商譽及負商譽之數額列載如下：

	集團	
	商譽 港幣百萬元	負商譽 港幣百萬元
成本：		
因收購聯營公司所產生及年終之結存	274.8	(3.1)
確認為收入：		
於年度內確認為收入及年終之結存	—	0.1
賬面淨值：		
於二零零二年十二月三十一日	274.8	(3.0)
於二零零一年十二月三十一日	—	—

上述之商譽為於接近年結日時所作之收購而產生，因此，於年度內並無予以攤銷。

給予聯營公司之貸款為無抵押，及無須於一年內償還。除港幣147,700,000元(二零零一年：港幣138,000,000元)之貸款按香港最優惠利率計算利息外，餘下之貸款均無計算利息。

聯營公司之欠款為無抵押，免利息及無固定還款期。

負債淨額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 百分率		主要業務
				二零零二年	二零零一年	
Talent Faith Investments Ltd.	公司	英屬維爾京群島	普通股	50.00 ⁽¹⁾	50.00 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	22.75 ⁽¹⁾	物業發展及投資
達展發展有限公司*	公司	香港	普通股	30.00 ⁽¹⁾	30.00 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	水泥生產
Leading Technology Holdings Limited* (「LTH」)	公司	英屬維爾京群島	普通股	56.67 ⁽³⁾	13.33 ⁽³⁾	投資控股
303科勁有限公司	公司	香港	普通股	56.67 ⁽³⁾	13.33 ⁽³⁾	保安系統及軟件之發展及分銷
深圳創先智能科技有限公司*	公司	中華人民共和國	合資股本權益	53.83 ⁽⁴⁾	12.67 ⁽⁴⁾	保安系統及軟件之發展及分銷
美亞酒店科技有限公司	公司	香港	普通股	74.00 ⁽⁵⁾	40.80 ⁽⁵⁾	軟件發展
8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	公司	英屬維爾京群島	普通股	40.00 ⁽⁶⁾	40.00 ⁽⁶⁾	投資控股
8D Matrix Limited	公司	英屬維爾京群島	普通股	48.00 ⁽⁷⁾	48.00 ⁽⁷⁾	投資控股
八端國際有限公司	公司	香港	普通股	48.00 ⁽⁷⁾	48.00 ⁽⁷⁾	推廣及資訊科技
建弘(香港)有限公司*	公司	香港	普通股	50.00 ⁽⁸⁾	—	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應佔權益。
- (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) 該等股份權益百分率乃為本公司透過8D-BVI所持有之1.67% (二零零一年：3.33%) 應佔權益、百利保應佔之50% (二零零一年：無) 權益及富豪透過8D-BVI所持有之5% (二零零一年：10%) 應佔權益之總和。於二零零二年十二月三十一日，本集團持有富豪28.3% (二零零一年：43.1%) 之權益。
- (4) 股份權益百分率乃為本公司透過8D-BVI所持有之1.58% (二零零一年：3.17%) 應佔權益、百利保應佔之47.5% (二零零一年：無) 權益及富豪透過8D-BVI所持有之4.75% (二零零一年：9.5%) 應佔權益之總和。
- (5) 股份權益百分率乃為本公司應佔之11% (二零零一年：10.2%) (包括本公司透過8D-BVI所持有之1% (二零零一年：1.7%) 應佔權益) 權益，百利保透過LTH所持有之30% (二零零一年：無) 應佔權益及富豪應佔之33% (二零零一年：30.6%) (包括富豪透過8D-BVI所持有之3% (二零零一年：5.1%) 應佔權益) 權益之總和。
- (6) 股份權益百分率乃為本公司及富豪分別持有10% (二零零一年：10%) 及30% (二零零一年：30%) 應佔權益之總和。
- (7) 該等股份權益百分率乃為本公司及富豪分別持有12% (二零零一年：12%) (包括本公司透過8D-BVI所持有之2% (二零零一年：2%) 應佔權益) 及36% (二零零一年：36%) (包括富豪透過8D-BVI所持有之6% (二零零一年：6%) 應佔權益) 應佔權益之總和。
- (8) 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年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。若同時詳列其他未有列出之聯營公司之資料，則會令資料過於冗長。



廿四、投資

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
長期投資		
上市股份投資，按市值：		
香港	30.6	34.3
其他地方	7.8	7.8
	<u>38.4</u>	<u>42.1</u>
非上市股份投資，按公平價值：		
賬面值	441.9	392.7
減值準備	(335.5)	(273.5)
	<u>106.4</u>	<u>119.2</u>
	<u>144.8</u>	<u>161.3</u>

於結算日，合共市值為數港幣29,500,000元(二零零一年：港幣33,100,000元)之長期上市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56,900,000元(二零零一年：港幣118,900,000元)乃指百利保集團分別於兩間位於中華人民共和國(「中國」)北京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。儘管百利保集團於該等投資公司各持23%權益，惟百利保董事會確定由於百利保集團與獨立第三者訂定一項協議安排，據此，百利保集團未能於該等投資公司之財務及業務政策方面行使顯注影響力，則百利保集團可以其全部於該等投資公司所持之權益換取由該等投資公司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，百利保董事會認為將該投資列作長期投資乃屬恰當。

誠如早前所報告，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，因長期閑置而遭北京市國土局收回。該等投資公司之合資夥伴有權向中國有關機關申請司法覆核。百利保集團及其他受影響各方之投資者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。該地塊內已劃定為酒店部份於二零零二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投資公司來重估該地塊為人民幣203,000,000元(二零零一年：人民幣265,000,000元)(約港幣191,400,000元(二零零一年：港幣249,000,000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134,500,000元(二零零一年：港幣131,000,000元)，一為數港幣62,000,000元(二零零一年：港幣180,000,000元)之進一步減值虧損已計入於本年度之損益表內。依百利保董事會之意見，儘管於年度內就取回該地塊而與中國有關政府機關進行之協商已取得進展，惟現階段未能於合理並明朗因素下評定協商之最終結果，故現階段亦未能決定應否就百利保集團於該等投資公司之投資作出任何進一步之撥備。

集團

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
短期投資		
於香港之上市股份投資，按市值：	8.2	9.9



廿五、應收貸款及其他應收長期賬項

	附註	集團	
		二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
應收期票	(a)	—	168.0
長期按揭貸款	(b)	38.7	57.3
其他貸款	(c)	78.0	78.0
		<u>116.7</u>	<u>303.3</u>

- (a) 上年度之結餘(其須應要求即時償還)乃指為數共港幣180,000,000元之應收期票，經撥備港幣12,000,000元(見下文)後之數額。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。於年度內，富豪集團於二零零二年三月七日與借貸人訂償還協議，據此，該等應收期票連同其累計利息已解決及清還，當中包括(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(「可換股票據」)償還(統稱「該等權利」)。該可換股票據乃富豪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。因償還協議所產生為數港幣38,000,000元之虧損已於上年度賬目內作出撥備，此虧損乃包括富豪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港幣180,000,000元之差額港幣12,000,000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)。

於二零零二年十一月八日，富豪集團以現金代價港幣40,000,000元出售該可換股票據連同其所附之全部權益(包括應收累計利息港幣1,300,000元)，該項出售產生港幣93,300,000元之虧損已計入年度內之賬目內。



- (b) 長期按揭貸款乃為百利保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。
- (c) 此為一為數10,000,000美元(約港幣78,000,000元)(二零零一年：港幣78,000,000元)之貸款，已付予由富豪集團負責管理位於中國上海之酒店東主，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。

廿六、其他資產

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
成本值：		
於聯交所之按金	0.1	0.1
其他	0.2	0.2
	<u>0.3</u>	<u>0.3</u>

廿七、應收短期貸款

本集團上年度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。於年度內，此結存已被重新分類為應收賬項、按金及預付款項。



廿八、待售物業

本集團之若干待售物業之賬面值為港幣158,800,000元(二零零一年：港幣158,900,000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28,000,000元(二零零一年：港幣42,700,000元)之若干於中國內地持作出售用途之物業(「已指定物業」)之銷售收益亦已用作擔保本集團貸款之抵押。

於結算日後，本集團於二零零三年三月十日以代價港幣28,000,000元出售已指定物業予一獨立第三者。因此，於二零零二年十二月三十一日，已指定物業乃以彼等日後之銷售價格(為低於成本值)列賬。

若干本集團之待售物業已按營業租賃而租予第三者，其進一步之闡述已載於賬目附註五十六(a)內。

廿九、酒店及其他存貨

集團

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
酒店商品	19.8	21.1
原料	1.6	2.9
半製成品	2.3	4.4
製成品	0.7	1.0
	<u>24.4</u>	<u>29.4</u>

於二零零二年十二月三十一日，有賬面值為數港幣21,800,000元(二零零一年：港幣6,600,000元)之存貨，已用作擔保本集團一般銀行貸款之抵押。



三十、 應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣79,300,000元(二零零一年：港幣163,000,000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	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	72.4	112.9
四至六個月	2.5	7.2
七至十二個月	2.4	5.3
超過一年	19.8	56.8
	<u>97.1</u>	<u>182.2</u>
撥備	(17.8)	(19.2)
	<u>79.3</u>	<u>163.0</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為數約港幣400,100,000元，包括(i)與富豪集團於一九九九年十二月出售其於美國之酒店權益(「出售」)有關之遞延代價45,000,000美元(約港幣351,000,000元)(「遞延代價」)；及(ii)按年息7%計算之若干利息合共港幣49,100,000元(統稱為「應收代價」)。根據有關出售之協議，買方(「買方」)應於二零零一年十二月十七日支付遞延代價及累計利息。應收代價已按抵押方式轉讓予富豪集團之富豪貸款之借款人。

富豪集團已同意根據出售協議，就因一九九九年十二月出售完成前發生之事件產生之第三者索償，向買家作出彌償保證(「完成前負債」)。雖然據迄今買家知會富豪集團之資料，完成前負債之大部分索償已獲解決，及該等餘下完成前負債索償總額已大幅減至低於遞延代價，但買家依然仍預扣任何或全部應收代價之款項，指富豪集團未能就可能於現時至二零零四年十二月彌償保證期間結束為止期間內出現而被買家索償之任何未來完成前負債提供充足保證。經諮詢法律顧問後，富豪集團獲悉買家之要求為無理據，故遂向買家展開法律訴訟程序，追收應收代價。現時富豪董事會並未能基於合理並明朗之因素下，釐定法律訴訟程序之結果，因此富豪董事會現時未能確定收回應收代價所需時間及應否就應收代價作出撥備(如有)。



除賬期限

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。

於二零零一年十二月三十一日包括於本集團之業務往來客戶應收賬項內為數港幣34,000,000元，乃屬本集團之共同控權合資公司之欠款，須根據經議訂之條款及已於本年度內償還。

卅一、 應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣100,700,000元(二零零一年：港幣110,900,000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	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
尚未繳付結存之賬齡：		
三個月內	82.8	84.3
四至六個月	12.4	3.6
七至十二個月	1.3	1.4
超過一年	4.2	21.6
	100.7	110.9
	100.7	110.9

卅二、 建築工程合約

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
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	1,441.4	1,406.3
減：按工程進度應收之費用	(1,501.8)	(1,516.4)
	(60.4)	(110.1)
	(60.4)	(110.1)

於二零零二年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣24,900,000元(二零零一年：港幣25,900,000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。

於二零零二年十二月三十一日，約港幣18,300,000元(二零零一年：港幣22,800,000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。



冊三、 附息之銀行及其他債項

	集團		公司	
	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
銀行貸款及透支：				
有抵押	5,689.5	5,922.4	55.0	55.0
無抵押	231.0	256.5	—	—
須於五年內全數償還 之其他貸款：				
有抵押	25.9	1,243.8	—	—
無抵押	324.0	311.6	—	—
	<u>6,270.4</u>	<u>7,734.3</u>	<u>55.0</u>	<u>55.0</u>
包括在流動負債內須於 一年內償還之債項：				
銀行貸款及透支	(3,886.0)	(1,829.4)	(55.0)	(55.0)
其他貸款	(349.9)	(368.4)	—	—
	<u>(4,235.9)</u>	<u>(2,197.8)</u>	<u>(55.0)</u>	<u>(55.0)</u>
長期債項	<u>2,034.5</u>	<u>5,536.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
銀行貸款及透支及其他 貸款須於下列期限內 按不同還款期清還：				
不超過一年或可能須 即時償還	4,235.9	2,197.8	55.0	55.0
超過一年但 不超過兩年	1,670.1	1,895.0	—	—
超過兩年但 不超過五年	364.4	3,342.0	—	—
超過五年	—	299.5	—	—
	<u>6,270.4</u>	<u>7,734.3</u>	<u>55.0</u>	<u>55.0</u>

於結算日，其他貸款須繳付按年息由8.05%至12%（二零零一年：8.78%至13.5%）不等之息率釐定之利息。



於結算日，富豪集團已與其銀行借款人就為數港幣3,755,800,000元之銀團貸款（「銀團貸款」）及為數港幣1,060,800,000元之工程貸款（「工程貸款」）達成暫緩償還貸款安排。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（已就根據暫緩償還貸款安排而更改之條款作調整），將銀團貸款及工程貸款繼續列為流動或非流動負債，乃屬恰當之編制。

冊四、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%。

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，可換現股債券仍未償還。繼可換現股債券未能如期償還，該債券仍須根據監管發行可換現股債券之信託契據條款原定之息率計算利息。

如於賬目附註三之進一步詳述，於二零零二年十月三十一日，百利保集團完成債券償還，及於當日價值128,800,000美元（約港幣1,004,900,000元）之未償還可換現股債券亦已悉數償還。

冊五、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%。

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

由於可換現股債券已到期及未能支付（附註三十四），於二零零一年三月十五日，可換新股債券之信託人送呈一通知予百利保集團，因百利保集團違反監管發行可換新股債券之信託契據內之連帶性違反條文，而宣佈可換新股債券已到期並應即時償還。因此，可換新股債券從二零零一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條款所定之7.844%年息率計算利息。

如於賬目附註三之進一步詳述，於二零零二年十月三十一日，百利保集團完成債券償還，及於當日價值207,800,000美元（約港幣1,620,800,000元）之未償還可換新股債券亦已悉數償還。



卅六、贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
年始之結存	815.6	779.2
於年度內作出之撥備	—	60.6
因可換現股債券於期滿前獲轉換 之撥備減額	—	(18.3)
因購回可換新股債券之撥備減額	—	(5.9)
因完成債券償還之撥備減額	(815.6)	—
年終之結存	—	815.6

於二零零一年十二月三十一日，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卅四及卅五所述之基準，同樣已分類為流動負債。

卅七、撥備

	集團及公司
	就授予一獨立第三者之 銀行貸款所作之擔保 港幣百萬元
年始之結存	298.5
撥備增額	28.2
年終之結存	326.7

就擔保所作之撥備數額乃根據本集團及本公司於結算日就借款人已支取而未償還貸款結餘所承擔之風險而作出。



卅八、 5厘可換股債券

於二零零二年十月十五日，富豪集團發行港幣50,000,000元於二零零四年四月十五日(「期滿日」)到期有擔保可換股債券(「富豪可換股債券」)。並附有選擇權可供債券持有人按相同條款進一步認購額外本金額港幣50,000,000元之全部或部份數額。富豪可換股債券之發行價為本金額之100%。

於發行時，債券持有人有選擇權可以換股價每股港幣0.10元(可予調整)將債券轉換為富豪每股面值港幣0.01元之已繳足股份總數共500,000,000股。富豪可換股債券換股期限由二零零二年十月十五日起至二零零四年四月十四日止(首尾兩天包括在內)。於根據一項股份配售在二零零二年十二月九日完成而按每股普通股港幣0.065元之價格發行富豪之新普通股310,000,000股後，換股價已調整為每股普通股港幣0.065元。

富豪可換股債券如未有在之前已被贖回、購買及註銷或轉換為股份，富豪集團亦有權於期滿日按本金額100%贖回富豪可換股債券。富豪集團於期滿日前，沒有權利預付富豪可換股債券餘下之任何本金額予債券持有人，惟假若餘下之富豪可換股債券本金額不超過港幣10,000,000元時，則本集團有選擇權於期滿日之前任何時間，以本金額100%(連同累計利息)贖回全部而非部份之該等富豪可換股債券。

富豪可換股債券乃以於二零零二年十二月三十一日之若干應收賬項、定期存款、聯營公司權益及富豪若干附屬公司之股份作為抵押。

截至二零零二年十二月三十一日止，並未有富豪可換股債券轉換為富豪股份，而認購權亦未有被行使。若該尚餘之富豪可換股債券獲以經調整之每股普通股轉換價港幣0.065元悉數轉換，按富豪於二零零二年十二月三十一日之股本結構，富豪將須增發普通股股份約共769,200,000股。

於結算日後，富豪集團於二零零三年一月十五日購回及註銷本金額30,000,000元(連同累計利息)之富豪可換股債券。

卅九、 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固定還款期。除一筆為數港幣32,400,000元(二零零一年：港幣30,600,000元)之款額須按香港最優惠利率加1%之年息率計算利息，餘下款額則為免息貸款。



四十、 少數股東權益

包括於二零零二年十二月三十一日之少數股東權益乃為數港幣345,000,000元之款額。此乃由於百利保於二零零二年十二月三十一日(「發行日」)發行每股港幣0.10元之3,450,000,000股可換股優先股(「可換股優先股」)，以作為收購Venture Perfect Investments Limited(「百利保收購事項」)之代價，有關詳情載於附註五十三(e)內。每股可換股優先股可於發行日後三年內之任何時間，轉換為一股百利保普通股(「百利保股份」)。

於二零零二年八月二日，本公司與Almighty International Limited「Almighty」及百利保收購事項之賣方(「賣方」)訂立一股份互換協議(「股份互換協議」)。根據股份互換協議，(i)賣方出售彼等所持有之可換股優先股予Almighty；(ii)Almighty就所收購之每股可換股優先股發行四股可換現股優先股(「可換現股優先股」)；及(iii)本公司同意以股份面值之價格其中一賣方收購Almighty之全部已發行股本。每四股可換現股優先股可於發行日後之一年內，轉換為一股可換股優先股，或藉轉換可換股優先股而獲發之一股百利保普通股。根據股份互換協議及可換現股優先股之條款，本公司可以每股所收購之可換現股優先股發行一股本公司普通股之比例，透過行使購股權(惟須受若條件所限制)，以向其中一賣方認購11,000,000,000股可換現股優先股，而賣方可透過行使售股權，要求本公司認購最高達13,800,000,000股可換現股優先股。

股份互換協議於二零零二年十二月三十一日完成。有關股份互換協議，以及可換新優先股及可換現股優先股之條款之進一步詳情，已載於本公司日期為二零零二年八月二十六日之通函內。

於年結日後，其中一賣方轉換400,000,000股可換現股優先股為100,000,000股可換股優先股，以換取400,000,000股百利保普通股。



四十一、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	20,000.0	2,000.0
已發行並繳足：		
年始之結存	3,326.8	332.7
收購－長期投資所發行之新股份	490.0	49.0
年終之結存	3,816.8	381.7

根據一份日期為二零零二年二月十八日之互換股份協議(「該協議」)，於二零零二年三月八日，本公司發行每股港幣0.10元250,000,000股之本公司股份予Prism Communications International Limited(「Prism」)之一代理人，作為認購Prism每股港幣0.01元之(「Prism股份」)共10,000,000股Prism股份。根據該協議，Prism授予一認購權予本公司，以發行25股本公司之新股份以認購每股Prism股份之行使價(「行使價」)，進一步最高認購30,000,000股Prism股份(「認購權」)。於二零零二年七月二十三日，本公司部份行使認購權，按行使價認購額外9,600,000股Prism股份。因此，於當日，本公司發行每股港幣0.10元之共240,000,000股之本公司新股行。餘下之認購權已於二零零二年十月一日失效。

於去年，本公司之股本並伙變動。

股份認購權

於年度內，本公司並無執行任何股份認購權計劃。



百利保控股有限公司授予之股份認購權

於年度內，百利保集團採納會計實務準則第34條，其詳情載於賬目附註二及附註四(e)內。藉此，有關本公司之股份認購計劃之詳細披露已包括於賬目附註內。於去年度，依照上市規則之規定，該等披露亦包括於董事會報告書內。

百利保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百利保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」)(前為百利保之上市直接控股公司)之獨立股東批准。百利保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。

百利保股份認購計劃之資料摘要如下：

- | | |
|---|--|
| 1. 目的： | 作為對獲選之合資格行政人員之獎勵 |
| 2. 參與人： | 合資格之行政人員指任何董事、行政人員與及任何受僱於百利保及其附屬公司之人士 |
| 3. 股份認購計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股總數，及其佔於二零零二年十二月三十一日及於本報告之日期已發行股本之百分率： | 於二零零二年十二月三十一日：
17,695,312股普通股(約0.8%)
於本報告之日期：
15,937,500股普通股(約0.7%) |
| 4. 百利保股份認購計劃中每名參與人可獲授認購權之上限： | 不可超逾於授予日期全部尚未行使認購權內之普通股總數之25% |
| 5. 根據認購權認購股份之期限： | 自認購權生效可予行使時起即可隨時行使，惟不可遲於授予日期後之10年內 |
| 6. 認購權獲行使前須持之最短期限： | 不可早於授予日期之1年後 |
| 7. 申請或接納認購權須付金額，以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限： | 不適用 |
| 8. 行使價之釐定基準： | 由百利保董事會釐定，惟不可低於股份之面值，或不可較普通股於聯交所在百利保董事會通過發出申請股份認購權邀請日之前5個交易日所報之平均收市價折讓超逾20% |
| 9. 百利保股份認購計劃尚餘之有效期限： | 百利保股份認購計劃之有效期限於一九九三年十一月二十三日(採納日期)起生效，並止於二零零三年十一月二十三日。 |



於年度內，百利保根據百利保股份認購計劃所授予之股份認購權中之董事權益及該等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 港元
		於二零零二年一月一日	年度內失效	於二零零二年十二月三十一日		
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：	3,193,750	—	3,650,000	附註3	10.40
	未可予行使	1,368,780	—	912,500		
	吳季權先生					
	可予行使：	700,000	—	800,000	附註3	10.40
	未可予行使	300,000	—	200,000		
	其他僱員					
	僱員合計之數目					
	可予行使：	3,631,250	(350,000)	3,800,000	附註3	10.40
未可予行使：	1,556,250	(87,500)	950,000			
		10,750,000	(437,500)	10,312,500		
一九九五年 九月十五日 (原授予日期 (附註1)： 一九九三年 二月二十二日)	董事					
	羅旭瑞先生 (附註2)					
	可予行使：	18,750,000	(18,750,000)	—	附註4	0.6656
	吳季權先生					
	可予行使：	5,127,656	(5,127,656)	—	附註4	0.6656
	其他僱員					
	僱員合計之數目					
	可予行使：	16,887,892	(16,887,892)	—	附註4	0.6656
		40,765,548	(40,765,548)	—		
	一九九五年 九月十五日 (原授予日期 (附註1)： 一九九三年 二月二十二日)	其他僱員				
僱員合計之數目						
可予行使：		1,406,249	—	1,757,812	附註5及6	1.1571
未可予行使：		351,563	—	—	附註5及6	
		1,757,812	—	1,757,812		



股份認購權之授予日期	參與人之姓名或類別	認購權內之普通股數目**			股份認購權之生效期限*/行使期限	**股份認購權之行使價 港元
		於二零零二年一月一日	年度內失效	於二零零二年十二月三十一日		
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)	其他僱員					
	僱員合計之數目					
	可予行使	2,187,500	—	2,500,000	附註7	3.5392
	未可予行使	937,500	—	625,000	附註7	
		<u>3,125,000</u>	<u>—</u>	<u>3,125,000</u>		
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:	1,250,000	(312,500)	1,250,000	附註3	6.672
	未可予行使:	1,875,000	(312,500)	1,250,000	附註3	
		<u>3,125,000</u>	<u>(625,000)</u>	<u>2,500,000</u>		
	總數	<u>59,523,360</u>	<u>(41,828,048)</u>	<u>17,695,312</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，又或其他有關百利保股本改變而予以調整。

附註：

- 因一項涉及百利保國際與百利保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，就此百利保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百利保每股面值港幣1.00元之新合併股份(「百利保認購權」)。上述之原授予日期乃指百利保國際認購權之授予日期，並用以釐定百利保認購權持有人可予行使其認購權之時間。
- 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過1%之個人上限。
- 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)

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
(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. 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) 隨時可以行使	原已按百利保國際股份 認購計劃生效成為可 予行使之百利保國際 認購權獲授予為根據 百利保股份認購計劃 已生效之可予行使 百利保認購權 (參看附註1)	可隨時行使(行使期限直至 原授予日期後之10年內)
(b) 原授予日期之4年後	1/7 x 100%	1/7 x 100%之認購權於生效可予 行使時即可隨時行使(行使期限 直至原授予日期後之10年內)
(c) 原授予日期之5至9年後	由2/7 x 100%累積 增至6/7 x 100% (生效可予行使認購權之 百分率於上述1/7 x 100% 全部份生效後(即自 原授予日期起之5年 後始)每年累積增加 1/7 x 100%)	由2/7 x 100%累積增至 6/7 x 100%(可隨時行使認購權 之百分率於上述1/7 x 100% 全部份生效後(即自原授予 日期起之5年後始)每年累積 增加1/7 x 100%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))
(d) 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)
5. 已於有關行使期限在二零零三年二月二十二日屆滿後失效。		



6. 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) 可隨時行使	原已按百利保國際股份認購計劃生效成為可予行使之百利保國際認購權獲授予為根據百利保股份認購計劃已生效之可予行使百利保認購權 (參看附註1)	可隨時行使 (行使期限直至原授予日期後之10年內)
(b) 原授予日期之3年後	1/8 x 100%	1/8 x 100%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後之10年內)
(c) 原授予日期之4至9年後	由2/8 x 100%累積增至7/8 x 100% (生效可予行使認購權之百分率於上述1/8 x 100%全部份生效後 (即自原授予日期起之4年後始) 每年累積增加1/8 x 100%)	由2/8 x 100%累積增至7/8 x 100% (可隨時行使認購權之百分率於上述1/8 x 100%全部份生效後 (即自原授予日期起之4年後始) 每年累積增加1/8 x 100%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))
(d) 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)

7. 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)

8. 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(包括該等於結算日後已行使認購權認購股份之數目)全數被行使,按照百利保現時之股本結構,百利保將須增發額外13,600,000股普通股,產生股本溢價港幣116,400,000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。

股份認購計劃之資料摘要如下：

- | | |
|---|---|
| 1. 目的： | 作為對獲選之合資格行政人員之獎勵 |
| 2. 參與人： | 合資格之行政人員指任何董事及任何受僱於富豪集團(包括本公司、其附屬公司及由本公司或其附屬公司(或兩者共同)持有不少於40%已發行之有表決權股份之其他個體機構),或受僱於任何其他組成世紀城市國際控股有限公司集團(「世紀城市集團」)之其他公司或機構(惟須本公司仍為世紀城市集團之一部份),及投放重大部份時間於富豪集團管理事務之人士 |
| 3. 股份認購計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股股份總數,及其佔於二零零二年十二月三十一日及於本報告之日期已發行股本之百分率： | 2,460,000普通股股份(約0.04%) |
| 4. 股份認購計劃中每名參與人可獲授認購權之上限： | 不可超逾於授予日期全部尚未行使認購權內之普通股股份總數之25% |
| 5. 根據認購權認購股份之期限： | 自認購權生效可予行使時起即可隨時行使,直至不遲於授予日期後之10年內 |
| 6. 認購權獲行使前須持之最短期限： | 不可早於授予日期之1年後 |
| 7. 申請或接納認購權須付金額,以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限： | 不適用 |



8. 行使價之釐定基準： 由富豪董事會釐定，惟不可低於股份之面值，或不可較普通股於聯交所在富豪董事會通過發出申請股份認購權邀請日之前5個交易日所報之平均收市價折讓超逾10%
9. 股份認購計劃尚餘之有效期限： 股份認購計劃之有效期於一九九零年六月二十八日(採納日期)起生效，並止於二零零零年六月二十八日。

於年度內，富豪根據富豪股份認購計劃所授予之股份認購權中之董事權益及該等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 港元
		於二零零二年一月一日	年度內失效	於二零零二年十二月三十一日		
一九九二年 二月二十二日	董事					
	羅旭瑞先生 可予行使：	26,880,000	(26,880,000)	—	附註1	0.7083
	吳季楷先生 可予行使：	8,400,000	(8,400,000)	—	附註1	0.7083
	其他僱員					
	僱員合計之數目 可予行使：	14,814,000	(14,814,000)	—	附註1	0.7083
		50,094,000	(50,094,000)	—		
一九九三年 八月五日	其他僱員					
	僱員合計之數目 可予行使：	1,080,000	—	1,230,000	附註1	1.1083
	未可予行使：	300,000	—	150,000	附註1	
		1,380,000	—	1,380,000		
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：	432,000	—	540,000	附註1	2.1083
	未可予行使：	648,000	—	540,000	附註1	
		1,080,000	—	1,080,000		
	總數：	52,554,000	(50,094,000)	2,460,000		

* 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，又或其他有關本公司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(包括該等於結算日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2,000,000股普通股，產生股本溢價港幣2,900,000元(未扣除發行支出)。



四十二、儲備

	附註	集團		公司	
		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
股本溢價	四十三	888.4	888.4	888.4	888.4
股本贖回儲備	四十四	4.4	4.4	4.4	4.4
資本儲備	四十五	2,980.3	3,325.9	—	—
重估儲備	四十六	(7.9)	53.9	—	—
兌匯平衡儲備	四十七	(2.2)	(4.2)	—	—
繳入盈餘	四十九	—	—	1,893.5	1,893.5
累積虧損	五十	(4,737.3)	(4,761.4)	(3,314.9)	(3,279.3)
		<u>(874.3)</u>	<u>(493.0)</u>	<u>(528.6)</u>	<u>(493.0)</u>

四十三、股本溢價

	公司	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
年始及年終之結存	<u>888.4</u>	<u>888.4</u>

四十四、股本贖回儲備

	集團及公司	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
年始及年終之結存	<u>4.4</u>	<u>4.4</u>



四十五、資本儲備

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
年始之結存：	3,325.9	3,383.4
因出售一上市附屬公司普通股之減額	(46.3)	(43.1)
因可換現股債券獲行使而出售		
一上市附屬公司普通股之減額	—	(14.4)
因完成債券償還而出售		
一上市附屬公司普通股之減額	(309.0)	—
早前於資本儲備賬對銷之應佔		
一聯營公司之商譽減值	9.7	—
年終之結存	<u>2,980.3</u>	<u>3,325.9</u>

如下文之進一步闡述，於二零零二年及二零零一年十二月三十一日之賬面值包括因收購附屬公司所產生之商譽及負商譽，以及應佔一聯營公司於往年度之商譽。如於賬目附註四(c)之詳述，於採納會計實務準則第30條時，本集團已應用會計實務準則第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及負商譽仍分別維持於資本儲備內對銷及納入資本儲備內。



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 對銷之應佔 聯營公司商譽 港幣百萬元	於資本儲備 對銷之商譽 港幣百萬元	於資本儲備 之負商譽 港幣百萬元
成本：			
於年始	10.0	156.5	(2,110.8)
因出售一上市附屬公司普通股 之減額	(0.3)	—	46.6
因完成債券償還而出售 一上市附屬公司普通股之減額	—	—	309.0
於年終	9.7	156.5	(1,755.2)
累積減值：			
於年始	—	(156.5)	—
年度內減值準備	(9.7)	—	—
於年終	(9.7)	(156.5)	—
淨金額：			
於二零零二年十二月三十一日	—	—	(1,755.2)
於二零零一年十二月三十一日	10.0	—	(2,110.8)

資本儲備之餘額乃因本集團於往年之重組所引致。



四十六、重估儲備

	集團			
	投資物業 港幣百萬元	有租期物業 港幣百萬元	長期投資 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零零一年一月一日	2.1	130.2	(67.6)	64.7
公平價值之變動	—	—	(13.4)	(13.4)
有租期物業重新分類為投資物業	51.5	(51.5)	—	—
投資物業重新分類為待售物業	7.3	—	—	7.3
出售一上市附屬公司普通股之減額	—	(2.6)	1.3	(1.3)
因可換現股債券獲轉換 而出售一上市附屬公司 普通股之減額	—	—	0.8	0.8
出售之減額	—	—	61.2	61.2
撥入保留盈利(附註五十一)	—	(4.5)	—	(4.5)
重估虧損	(60.9)	—	—	(60.9)
於二零零一年十二月三十一日及 於二零零二年一月一日	—	71.6	(17.7)	53.9
公平價值之變動	—	—	0.1	0.1
撥入損益表之減值	—	—	5.0	5.0
有租期物業重新分類為投資物業	21.2	(21.2)	—	—
出售一上市附屬公司普通股之減額	—	—	0.5	0.5
因完成債券償還而出售 一上市附屬公司普通股之減額	—	—	1.7	1.7
因完成債券償還而出售 附屬公司之減額(附註五十一)	(21.2)	(47.8)	—	(69.0)
出售之減額	—	—	2.5	2.5
撥入保留盈利(附註五十一)	—	(2.6)	—	(2.6)
於二零零二年十二月三十一日	—	—	(7.9)	(7.9)

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



四十七、 兌滙平衡儲備

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
年始之結存	(4.2)	(3.2)
因可換現股債券被轉換而		
出售一上市附屬公司普通股之減額	—	0.1
出售一上市附屬公司普通股之減額	0.2	—
因完成債券償還而出售一上市附屬公司 普通股之減額	1.6	—
換算海外附屬公司賬目之兌滙調整	0.2	(1.1)
年終之結存	(2.2)	(4.2)

四十八、 附屬公司權益

	公司	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
非上市股份之成本值	2,059.0	2,059.0
一附屬公司欠款	1,101.9	1,056.0
	3,160.9	3,115.0
減值之準備	(2,913.1)	(2,913.1)
	247.8	201.9

該附屬公司欠款乃屬無抵押、免利息，並無須於結算日後十二個月內償還。



主要附屬公司之資料如下：

名稱	成立/註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
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 財務有限公司	香港	2港元	100	100	財務
世紀城市集團 有限公司	香港	264,488,059港元	100	100	投資控股
世紀城市(代理人) 有限公司	香港	2港元	100	100	代理人 業務
世紀城市(秘書) 有限公司	香港	2港元	100	100	秘書服務
城利財務有限公司	香港	2港元	100	100	財務
Expert Link Technology Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	—	投資控股
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



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
			二零零二年	二零零一年	
百利保控股有限公司	百慕達	普通股— 23,184,975港 元 可換股優先股— 345,000,000港 元	59.2	59.2	投資控股
Capital Billion International Limited	英屬 維爾京群島	10,000美元	59.2	—	財務
Cathay City Development, Inc.	美國	6,000,000美元	59.2	59.2	物業發展 及投資
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	59.2	59.2	物業管理 及策劃管理
正宏工程有限公司	香港	2,800,000港 元	59.2	47.4	建築
采誠有限公司	香港	2港 元	59.2	59.2	財務
中團(集團)有限公司	香港	10,000港 元	44.4 ^{###}	44.4	投資控股
中團(濰坊水泥廠)有限公司	香港	2港 元	44.4 ^{###}	44.4	投資控股
傑昇發展有限公司	香港	2港 元	59.2	59.2	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	2港 元	59.2	59.2	物業發展 及投資
恒置投資有限公司	香港	2港 元	59.2	59.2	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
			二零零二年	二零零一年	
遠裕投資有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	投資控股
菲素有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	59.2	59.2	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	59.2	59.2	投資控股
駿兆發展有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	財務
Good Focus Holdings Limited*	英屬維爾京群島	1美元	—	59.2	物業投資
鉅權發展有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	物業發展及投資
Grand Equity Limited	英屬維爾京群島	1美元	59.2	59.2	投資控股
曉栢代理人有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	投資控股及代理人業務
文隆發展有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	物業發展及投資
Linkprofit Limited	香港	2港元	59.2	59.2	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	10港元	59.2	59.2	投資控股
百利保工程有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	機電工程服務



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
			二零零二年	二零零一年	
百利保有限公司	香港	1,000港元	59.2	59.2	投資控股
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	59.2	59.2	投資控股
百利保發展顧問有限公司	香港	100,000港元	59.2	59.2	發展顧問
百利保發展金融財務有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	財務
百利保物業代理有限公司	香港	20港元	59.2	59.2	物業代理
百利保物業管理有限公司	香港	20港元	59.2	59.2	物業管理
Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited*	英屬維爾京群島	1美元	—	59.2	財務
百利保金融財務有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	財務
Paliburg International Finance Limited*	英屬維爾京群島	1美元	—	59.2	財務
Paliburg International Holdings Limited	百慕達	100,000港元	59.2	59.2	投資控股
百利保投資有限公司	香港	526,506,860港元	59.2	59.2	投資控股
Polarfine Inc	英屬維爾京群島	3,000,000港元	59.2	47.4	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
			二零零二年	二零零一年	
Power Faith Investments Limited	英屬 維爾京群島	100美元	59.2	—	財務
運展投資有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	財務
顯澤投資有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	物業投資
富珠有限公司	香港	10,000港元	59.2	59.2	財務
順域發展有限公司	香港	2港元	59.2	59.2	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	59.2	59.2	物業發展 及投資
Sonnix Limited	香港	2港元	59.2	59.2	物業發展 及投資
Taylor Investments Ltd.	英屬 維爾京群島	1美元	59.2	59.2	投資控股
Tower Bright Limited	英屬 維爾京群島	1美元	59.2	—	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	59.2	59.2	投資控股
Treasure Spot Investments Limited*	英屬 維爾京群島	1美元	—	59.2	物業投資
Venture Perfect Investment Limited	英屬 維爾京群島	34,500美元	59.2	—	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
			二零零二年	二零零一年	
Vertex Investments Limited	香港	2港元	59.2	59.2	證券投資
灘坊蔦中房地產開發有限公司***	中華人民共和國	8,130,000美元	31.1 ^{###}	31.1	物業發展及投資
Yield Star Limited	英屬維爾京群島	1美元	59.2	59.2	投資控股
富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)	百慕達	普通股— 62,971,058港元 優先股— 167,480美元	28.3 [#] 12.1	43.1 12.1	投資控股
紫荊酒店有限公司	香港	2港元	28.3 ^{###}	43.1	酒店東主
Camomile Investments Limited	香港	2港元	28.3 ^{###}	43.1	物業投資
燦盈有限公司	香港	2港元	28.3 ^{###}	—	啤酒銷售
卓置發展有限公司	香港	2港元	28.3 ^{###}	43.1	物業投資
Cityability Limited	香港	10,000港元	28.3 ^{###}	43.1	酒店東主
勁暉投資有限公司	香港	2港元	28.3 ^{###}	43.1	財務
法利投資有限公司	香港	2港元	28.3 ^{###}	43.1	財務
運美投資有限公司	香港	2港元	28.3 ^{###}	43.1	財務
凱麗酒店有限公司	香港	2港元	28.3 ^{###}	43.1	酒店東主
HK 168 Limited	利比亞共和國	1美元	28.3 ^{###}	43.1	證券投資



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
			二零零二年	二零零一年	
開封亞太啤酒 有限公司**	中華人民 共和國	35,923,300 人民幣	25.5 ^{##}	38.8	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	25.5 ^{##}	38.8	啤酒製造及 銷售
Kaybro Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	28.3 ^{##}	43.1	證券投資
祺英投資有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	43.1	財務
Kingford View Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	28.3 ^{##}	43.1	證券投資
威紀投資有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	43.1	投資控股 及管理服務
Regal Constellation Hotel Limited	加拿大	1加元	28.3 ^{##}	43.1	酒店東主
富豪物業代理有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	—	物業代理
富豪物業管理有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	—	物業管理
富豪酒店(集團) 有限公司	香港	1,151,598,638 港元	28.3 ^{##}	43.1	投資控股
富豪酒店國際有限公司	香港	100,000港元	28.3 ^{##}	43.1	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	28.3 ^{##}	43.1	酒店管理



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股份權益百分率		主要業務
			二零零二年	二零零一年	
Regal International Limited	英屬維爾京群島	20美元	28.3 ^{##}	43.1	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	28.3 ^{##}	43.1	投資控股
富豪洗衣服務有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	43.1	洗衣業務
Regal Pacific (Holdings) Limited	加拿大	2,005,200加元	28.3 ^{##}	43.1	投資控股
富豪優質食品有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	43.1	經營餅店及零售
沙田麗豪酒店有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	43.1	酒店東主
富豪物品供應有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	43.1	製餅業務
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	28.3 ^{##}	43.1	商標持有
富展集團有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	—	財務
利高賓有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	43.1	酒店東主
華滙管理有限公司	香港	2港元	28.3 ^{##}	43.1	管理服務

* 所有於該等附屬公司所持權益已於年度內被售出。

** 該等附屬公司乃為於中國成立之中外合作合營公司。

*** 該附屬公司乃為於中國成立之中外合資合營公司。



- # 於結算日，百利保擁有富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）74.9%投票權及47.8%經濟利益。根據如於賬目附註三所詳述之債券償還，有為數1,896,500,000股富豪普通股（「有關富豪股份」）轉讓予由百利保全資擁有之一特別用途公司（「特別用途公司」）持有，以備分階段發放予債券持有人。債券持有人可享有有關富豪股份之股息權利，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。有關富豪股份其後將會按債券持有人之選擇分階段發放予債券持有人，惟須受若干條件所限制。於結算日前，為根據上市規則之規定維持富豪普通股足夠之公眾持股量，百利保根據債券償還之條款行使其權利，發放由特別用途公司所持有之190,000,000股有關富豪股份予債券持有人，而餘下之1,706,500,000股有關富豪股份（佔富豪已發行普通股27.1%）於結算日仍由特別用途公司持有。

誠如於本公司日期為二零零二年八月二十六日致各股東之通函內所載之詳情，除若干限定情況外，有關富豪股份所附之投票權仍由百利保持有，直至有關富豪股份發放予債券持有人為止。因此，於結算日，董事會認為本公司於富豪仍被視為擁有控制權，因本公司於百利保擁有控制權，而百利保則持有富豪過半數投票權。

- ## 該等股份權益百分率乃指本公司透過其於富豪之持股量而應佔之百分率。

- ### 該等股份權益百分率乃指本公司透過其於百利保之持股量而應佔之百分率。

除Century City BVI Holdings Limited外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

除百利保控股有限公司、Good Focus Holdings Limited、Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited、Paliburg International Finance Limited、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。

四十九、繳入盈餘

繳入盈餘乃於一九八九年本集團重組時產生，並為按重組計劃配發本公司股份之面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值之差額。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。



五十、 累積虧損

	集團		公司	
	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
年始之結存	(4,764.1)	(3,115.2)	(3,279.3)	(1,563.8)
年度內之虧損淨額	(71.5)	(1,650.7)	(35.6)	(1,715.5)
因註銷上市附屬公司優先股 溢價而註銷其累積虧損	45.2	—	—	—
從其他儲備撥入(附註五十一)	50.4	4.5	—	—
年終之結存	<u>(4,737.3)</u>	<u>(4,761.4)</u>	<u>(3,314.9)</u>	<u>(3,279.3)</u>

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
年終之累積虧損於		
累積由：		
本公司及其附屬公司	(3,478.3)	(3,508.4)
聯營公司	(204.6)	(198.6)
共同控權合資公司	(1,054.4)	(1,054.4)
年終之結存	<u>(4,737.3)</u>	<u>(4,761.4)</u>



五十一、從其他儲備撥入

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 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 (附註四十六)	2.6	4.5
因出售有租期物業而從重估儲備內撥入 (附註四十六)	47.8	—
	<u>50.4</u>	<u>4.5</u>



五十二、綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利/(虧損)與經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元 (重列)
除稅前之盈利/(虧損)	220.8	(2,237.9)
調整於：		
財務成本	623.6	872.2
應佔共同控股合資公司及聯營公司 所得盈利在減除虧損後之權益	19.5	97.4
利息收入	(15.9)	(56.5)
股息收入	(1.0)	(3.4)
償還可換現股債券及可換新股債券所得收益	(2,102.4)	—
因可換現股債券獲轉換而出售 上市附屬公司普通股所得盈利	—	(64.7)
出售一上市附屬公司普通股所得虧損	56.6	8.5
出售非上市附屬公司虧損	—	2.7
出售一聯營公司盈利	(6.5)	—
出售固定資產之虧損	1.0	3.3
出售一投資物業虧損	35.6	—
折舊	51.7	61.2
交易權之攤銷	0.2	0.6
確認為收入之負商譽	(1.1)	—
物業之降價	67.4	61.9
重估投資物業之虧損	0.1	288.6
撥回就一應收貸款所作之準備	(19.1)	—
固定資產減值	—	50.8
就提供擔保及彌償保證所作之撥備	3.7	2.7
酒店物業減值	618.9	—
重估酒店物業之虧損	528.9	710.4
長期投資減值	62.0	180.0
早前於長期投資重估儲備對銷之長期投資減值	15.0	—
無形資產之減值	2.3	—
存疑應收債項之撥備	8.8	12.1
應收其他貸款、期票及利息之撥備	—	75.6
出售物業所得盈利	—	(0.3)
出售長期投資之虧損	97.2	142.6
購回及註銷可換新股債券所得收益	—	(13.4)
出售物業所得淨收益	9.3	123.4
發展中物業之增額	(5.4)	—
	271.2	317.8
營運資金變動前所得之經營盈利		
短期投資之減額	1.7	17.8
應收賬項、按金及預付款項之減額	76.4	35.5
酒店及其他存貨之減額	5.8	15.5
應付賬項及費用之減額	(91.6)	(43.2)
已收訂金之增額/(減額)	3.1	(10.0)
兌匯差額	0.3	(0.2)
	266.9	333.2
經營業務所得之現金		
已付香港利得稅	(8.4)	(21.5)
已退回香港利得稅	2.1	—
已付海外稅款	(0.4)	(0.5)
已退回海外稅款	3.1	—
	263.3	311.2



(b) 主要非現金交易

於年度內，本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 如於賬目附註廿五所詳述，於二零零一年十二月三十一日為數港幣180,000,000元之部份應收期票連同累計利息已於年度內清結，透過以(其中包括)其中一期票借款人發行為數港幣132,000,000元之一為期三年可換股票據之方式償付。
- (ii) 如於賬目附註五十三(e)之詳述，於年度內，百利保集團以代價港幣345,000,000元收購 Venture Perfect Investments Limited之100%權益，並以發行3,450,000,000股百利保之可換股優先股支付該代價。
- (iii) 如於賬目附註四十一所詳述，有為數共490,000,000股每股港幣0.10元之本公司新股份予以發行，以換取19,600,000股每股港幣0.01元Prism Communications International Limited股份。

(c) 受限制之現金及現金等值項目結餘

於結算日，本集團之現金及現金結存中有人民幣值(「人民幣」)為單位結存之結餘為數港幣29,900,000元(二零零一年：港幣4,600,000元)。人民幣未能自由兌換為其它貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理條例規定之寬免，可容許本集團透過特許執行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

(d) 收購－附屬公司

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
收購之淨資產：		
聯營公司權益	275.0	—
定期存款	70.0	—
	<u>345.0</u>	<u>—</u>
支付代價：		
發行百利保可換股優先股	345.0	—
	<u>345.0</u>	<u>—</u>

有關收購附屬公司所引致之現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
收購之現金及銀行結餘	<u>70.0</u>	<u>—</u>



於年度內，已收購附屬公司之業績對本集團之綜合營業額及除稅後盈利並無影響。有關收購詳情見賬目附註五十三(e)。

(e) 出售附屬公司

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
出售之淨資產：		
固定資產	2,792.3	—
遞延支出	18.6	—
應收賬項、按金及預付款項	10.1	—
現金及銀行結餘	110.8	—
應付賬項及費用	(400.3)	—
贖回可換現股債券及可換新股債券 溢價撥備	(815.6)	—
已收訂金	(42.3)	—
貸款及其他債項	(3,842.7)	—
銀行透支	(0.3)	—
	<u>(2,169.4)</u>	—
因出售而釋出之投資物業重估儲備	(645.9)	—
出售所得收益*	2,792.2	—
	<u>(23.1)</u>	—
支付代價：		
現金#	(23.1)	—
	<u>(23.1)</u>	—

* 出售附屬公司所得收益乃為償還可換現股債券及可換新股債券所得收益之一部份。如於賬目附註三進一步之闡述，償還債券涉及(其中包括)出售擁有兩項主要投資物業之附屬公司及可換現股債券及可換新股債券之發行人，以及分階段發放若干富豪股份予債券持有人。因此，完成償還債券所得之收益港幣2,102,400,000元包括出售上述附屬公司所得收益港幣2,792,200,000元(如上列數額)及出售富豪普通股虧損港幣689,800,000元。

港幣23,100,000元之現金流出乃指就償還債券所支付之法律及專業費用。



出售附屬公司所引致之現金及現金等值項目流出淨額之分析：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
出售現金及銀行結餘	(110.8)	—
出售銀行透支	0.3	—
現金代價	(23.1)	—
	<hr/>	<hr/>
因出售附屬公司引致現金及現金 等值項目流出之淨額	(133.6)	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於截至二零零二年十二月三十一日止年度，出售之附屬公司對本集團之營業額貢獻港幣128,400,000元(二零零一年：港幣162,700,000元)，及對本集團之除稅後及未計少數股東權益前之綜合盈利帶來虧損港幣210,300,000元(二零零一年：港幣270,400,000元)。



五十三、關連交易及關連人士交易

除於其他賬目附註所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
支付予一聯營公司之廣告、推廣及 資訊科技服務之費用(包括成本補償)	(a)	12.8	20.8
從一共同控權合資公司所收取之 建築費用總額	(b)	0.2	2.4
從聯營公司貸款所收取之利息	(c)	7.5	9.9
給予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
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 廣告及推廣費用乃付予八端國際有限公司，該費用包括按本集團之廣告及宣傳活動量釐定之聘用費，及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。於上年度，該公司亦有提供資訊科技服務，有關費用乃按個別項目而釐定。

- (b) 此為從一共同控權合資公司盈綽發展有限公司(「盈綽」)，就根據透過競投方式獲取有關一項物業發展項目之建築工程合約所收取之總建築費用收入。有關本集團與該共同控權合資公司於結算日之往來結存已披露於賬目附註三十內。
- (c) 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。有關詳情見附註廿三。
- (d) 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(亦見下文附註(f))。
- (e) 於二零零二年八月二日，百利保與Venture Perfect Investments Limited(「VPI」)及VPI之股東(「賣方」)訂立一協議，以收購VPI之全部股本權益，包括獲授一項購股權，以收購全部或部份由其中一賣方於Leading Technology Holdings Limited(「LTH」)所持之50%股本權益，LTH餘下之50%股本權益則由VPI持有(「百利保收購事項」)。

賣方為本公司及百利保之關連人士(定義見上市規則)。VPI集團之資產包括持有LTH之50%股本權益及約港幣70,000,000元之現金存款。LTH及其附屬公司主要於大中華地區從事設計、開發、整合及分銷保安及與建築相關之系統、軟件及產品。

百利保收購事項之代價為港幣345,000,000元，乃經參考一獨立專業業務估值而釐定，並以按每股港幣0.10元之格價發行3,450,000,000股百利保可換股優先股(「百利保可換股優先股」)之方式支付。每股百利保可換股優先股可於百利保收購事項完成後三年內轉換為一股百利保之普通股(可予調整)。於三年期間結束後，轉換將以強制形式進行。百利保收購事項於二零零二年十二月三十一日完成，有關百利保收購事項之詳情已載於日期為二零零二年八月二十六日之通函內。

- (f) 於二零零二年八月二日，富豪與百利保及百利保之一全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited訂立一買賣協議(「赤柱轉讓協議」)。據此，富豪以收購該公司於香港赤柱之一物業發展項目中所持之40%權益，而富豪集團其時於該發展項目中持有30%權益(「赤柱轉讓」)。

該收購之代價為港幣470,000,000元，乃經參考一獨立專業評估而釐定，並以按每股港幣0.24元之價格發行1,958,300,000股富豪普通股之方式支付。此外，根據赤柱轉讓協議，本公司已同意於赤柱轉讓完成後，為該項目之40%銀行借款持續提供有限額個別擔保。赤柱轉讓於二零零二年十月三十一日完成，有關赤柱轉讓之詳情已載於日期為二零零二年八月二十六日之通函內。

依據董事會之意見，上述附註(a)至(d)之交易乃在日常及一般業務中進行。

於上述賬目附註五十三(a)、(e)及(f)中所述之關連人士交易對本公司亦構成關連交易(定義見上市規則)。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二零零二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。

於上述賬目附註五十三(b)至(d)中所述之關連人士交易，並不構成關連交易(定義見上市規則)。



五十四、資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值港幣7,801,100,000元(二零零一年：港幣12,160,000,000元)之若干定期存款、上市投資、聯營公司權益、固定資產(包括物業及設備)、發展中物業、存貨及應收賬項，連同若干附屬公司之股份(包括上市附屬公司之若干普通股)及一共同控權合資公司之股份，已抵押予銀行以擔保(i)本集團及該共同控權合資公司之一般性銀行貸款；及(ii)擔保富豪之可換股債券。

五十五、或然負債

於結算日，本集團及本公司之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零二年 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
(a) 就下列有關貸款 所作之公司擔保： 未償還銀行貸款及 其他債項內之 應佔部份： 一共同控權 合資公司 附屬公司	1,938.4 — <u>1,938.4</u>	1,757.7 — <u>1,757.7</u>	— 909.2 <u>909.2</u>	— 896.8 <u>896.8</u>
	<u>1,938.4</u>	<u>1,757.7</u>	<u>909.2</u>	<u>896.8</u>

(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。於二零零二年十二月三十一日，該筆款項最高可能為港幣15,600,000元(進一步之說明載於賬目附註四(ae)內)。該項或然負債之產生乃由於於結算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。



- (c) 如賬目附註三十內所述，富豪集團就於一九九九年十二月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，富豪董事會認為終須要承擔任何重大或然負債之可能性不大，且於任何情況下現未能就任何或然債項合理並準確地估計有關數額。

五十六、營業租賃安排

- (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業（附註十七及廿八），經營租賃經商議達成之租期介乎一年至五年。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當時市況而定期調整租金。

於二零零二年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間到期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：

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
於一年內	21.2	125.4
於第二至第五年（包括首尾兩年）	8.7	119.5
	<u>29.9</u>	<u>244.9</u>

於年度內，本集團就應收或然租金確認港幣100,000元（二零零一年：港幣400,000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及商舖單位，以及辦公室設備。除一項經商議達成又可因應當時市況定期調整租金之十八年租期之租賃外，經營租賃之租期均為六個月。而辦公室設備租賃之租期則介乎五個月至九年。



於二零零二年十二月三十一日，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：

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
土地及樓宇：		
於一年內	9.5	—
於第二至第五年(包括首尾兩年)	27.6	—
於五年後	15.0	—
	<u>52.1</u>	<u>—</u>
其他設備：		
於一年內	3.6	3.9
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.6	1.2
	<u>4.2</u>	<u>5.1</u>
	<u>56.3</u>	<u>5.1</u>

於結算日，本集團並無尚未清結之經營租賃承擔。



五十七、承擔事項

除於上文賬目附註五十六(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團於結算日有以下尚未清結之承擔：

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
有關收購一位於中國內地酒店項目 權益之資本承擔：		
已批准及訂約	—	3.4
有關酒店物業翻新或改善工程之資本承擔：		
已批准及訂約	12.5	22.2
已批准而尚未訂約	82.9	51.4
	<u>95.4</u>	<u>73.6</u>
有關一物業發展項目之資本承擔：		
已批准及訂約	22.5	2.4
已批准而尚未訂約	1.8	28.3
	<u>24.3</u>	<u>30.7</u>
	<u>119.7</u>	<u>107.7</u>

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之資本承擔。



五十八、資產負債表以外之金融工具

	集團	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
期權合約設定數額	—	30.9

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

五十九、結算日後事項

除於賬目附註三、廿八及卅八內載述之事項外，並無其他重大結算日後事項。

六十、比較數項

由於年度內採納若干新訂及經修訂之會計實務準則，為符合新規定，本賬目若干數項之會計處理及呈報已作出相應修改，並已在賬目附註二內詳釋。因此，上年度若干比較數項已作重新分類，以符合本年度賬目之編制。

六十一、賬目之批准

本賬目於二零零三年四月十七日由董事會批准及授權刊發。

