



賬目附註

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酒店東主及管理、物業發展及投資，及其他投資(包括金融票據及有價證券之投資及買賣)。

依董事會之意見，最終控股公司為世紀城市國際控股有限公司，其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司上市。

118

二、新訂或經修訂的會計實務準則(「會計準則」)之影響

在編制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：期內純利或虧損淨額、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112頁、第114頁及第117頁的損益表及資產負債表的格式已按照會計準則予以修改，而以前毋需要的已確認損益表現載於第113頁。按規定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，先前在損益表上披露，現卻以附註方式披露(財務賬目附註六)，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，而重估差額則計入重估儲備內。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，而重估差額則會自損益賬中扣除或計入損益賬內。

三、列述之基準及基本不明朗因素

截至一九九九年十二月三十一日止年度，集團錄得股東應佔經營業務虧損淨額為港幣1,085,700,000元（一九九八年：港幣1,187,000,000元）。自一九九八年初，集團股東應佔資產淨值大幅下降，主要由於集團之酒店物業於一九九八年之重估虧損所致。於一九九九年十二月三十一日，集團股東應佔資產淨值為港幣6,703,600,000元。基於上述原因，自一九九八年，根據若干貸款協議，集團未能履行維持若干財務比率之某些借貸承諾。於一九九九年十二月三十一日，受此因素影響之貸款總額為港幣4,893,200,000元，包括一銀團貸款3,818,200,000元（「銀團貸款」）及一工程貸款港幣1,075,000,000元（「工程貸款」）（統稱為「該等貸款」）（詳情見於賬目附註廿六）。

根據貸款協議之條款，並經由集團之法律顧問之法律意見確定，有關貸款人（「該等貸款人」）之代理人（「該等代理人」）在收到集團不能履行該等貸款承諾之通知時，可要求集團補救不能履行承諾之有關情況，並如於指定之期間內不能作出補救時，按該等貸款人之指定大多數之指示，向集團發出通知，宣佈該等貸款即時到期及償還。因此，除非及直至該等代理人發出該通知，該等貸款仍會根據原本所述之到期日償還。

迄今，經銀團貸款及工程貸款各自之該等代理人確認，並無送呈該通知予集團。因此，經考慮下述之預付若干部份銀團貸款後，董事會認為根據貸款協議之原來所述之到期條款，將該等貸款於一九九九年十二月三十一日列為流動或非流動負債，乃屬恰當的。

董事會已採取行動增強集團之資本基礎，以降低集團之整體負債水平，及改善其財政狀況及業務營運。作為達致該等目標策略之一部份，集團已執行出售計劃，出售其若干酒店物業。年度內，集團簽訂證券購買協議，出售其於美國之全部酒店權益（其於集團聯營公司Bostonian Hotel Limited Partnership之權益除外，此項交易按協議條款遞延出售）（「出售」）。出售於一九九九年十二月十七日完成，據此所得的收入淨額約為211,700,000美元（約港幣1,644,800,000元）。出售之詳情於本公司日期為二零零零年一月十二日刊發之通函中披露。

就有關出售事宜，已事先取得銀團貸款借款人之同意，條件為(其中包括)(i)集團在香港四間酒店物業各自附帶之負質押已由向銀團貸款借款人之各自酒店物業首項法定按揭取代；(ii)出售所得款項中合共100,000,000美元(約港幣772,300,000元)已動用作為預付於二零零零年、二零零一年及部份於二零零二年到期之若干貸款分期繳款。而集團於一九九九年十二月已悉數支付該預付款項；及(iii)直至二零零一年十二月十七日仍未從買方收取就有關出售之遞延代價45,000,000美元(約港幣349,700,000元)，另加按年息7厘計算之利息，其中50%將用作預付二零零二年到期之貸款分期繳款之一部份。

除上述之預付銀團貸款之若干分期繳款，集團持續如期支付該等貸款之利息及貸款本金額。

於完成出售後，董事會認為集團之負債水平及流動現金已大大改善。儘管如此，集團仍未能履行維持根據該等貸款之貸款承諾所訂明之若干財務比率。

然而，為取得豁免及/或要取得該等貸款人之同意，不會根據貸款協議，在集團不能履行若干貸款承諾時行使其權利，宣佈該等貸款須即時償還，集團仍與該等貸款人商討，修訂貸款承諾之條款，包括(其中包括)寬減貸款承諾中訂明集團目前須維持之財務比率(「豁免商討」)。

基於豁免商討將取得成功，及該等貸款人因此將不會宣佈違反該等貸款承諾而行使其抵押或要求償還，董事會認為在可預見之未來，藉此可為本集團之業務提供充裕之營運資金。因此，董事會相信按持續經營基準編制賬目，乃屬恰當。

倘不適用使用持續經營基準，本集團之賬目編制須作出重大調整，包括將資產值按即時變賣收回價值重新列算，並為任何可能產生之其他負債作出撥備，亦須將非流動資產及非流動負債分別重新列為流動資產及流動負債。

四、主要會計政策摘要

(a) 編制之基準

本賬目乃按照香港會計實務準則之一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編制。並採用原值成本慣例(除重估之投資物業、酒店物業、發展中物業及若干股份投資外)，詳釋如下。

(b) 綜合賬之基本原則

綜合賬目包括本公司及所有其附屬公司(包括本集團控制多於半數投票權及有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已審核賬目,以及本集團於聯營公司及合資公司於年度內之業績及於收購後仍未分派儲備內之應佔權益。於年度內購入或出售之附屬公司、聯營公司及合資公司之業績分別由收購生效日期起計算或計算至出售生效日期止。集團公司間之所有重要往來賬目及結存已於綜合賬內予以對銷。

(c) 商譽/綜合資本儲備

因綜合附屬公司/合夥人公司賬目及收購聯營公司而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對銷。

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

於出售附屬公司或聯營公司之權益時,早前於儲備內註銷或納入儲備內之商譽或資本儲備之應佔部份,於計算出售投資之盈利或虧損時,已被變現及計入賬目內。

(d) 附屬公司/合夥人公司

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擁有一般合夥人之委任權。

於附屬公司/合夥人公司之投資乃按成本值列入本公司之資產負債表內,惟董事會認為永久性降價之情況存在之時,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/合夥人公司之權益時,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。

(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參與方單方面控制。

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之共同控權合資公司。

本集團應佔共同控權合資公司的收購後業績及儲備分別載於綜合損益賬及綜合儲備內。本集團在共同控權合資公司的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需的任何減值準備 (臨時性質者除外) 後在綜合資產負債表入賬。

(f) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司/合夥人公司或合資公司以外而本集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之公司或合夥人公司。

本集團應佔聯營公司的收購後業績及儲備的份額分別載於綜合損益賬及綜合儲備內。本集團在聯營公司的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需的任何減值準備 (臨時性質者除外) 後在綜合資產負債表入賬。

(g) 酒店物業

酒店物業乃指整體運用於酒店經營之土地與建築物以及其有關固定設備之權益，並按根據其現時用途所作之專業評估所得之公開市值記賬。酒店物業價值之變動乃於酒店物業重估儲備內處理，若此儲備已耗盡，則減值超逾該儲備之差額於產生時列入損益賬內。

本集團之政策乃保持酒店物業之狀況，以使其餘值不會因隨時間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已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而作出折舊之準備。惟酒店傢俬及裝修則按下列 (q) 項所列之折舊率作出折舊準備。

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

(h) 投資物業

投資物業為對有關建築工程及興建已完工及擬因其投資潛力作長期持有的土地及建築物的權益，任何租金收入乃按公平準則議定。該等物業並無計算折舊，惟租約的未屆滿年期為二十年或以下者則按租約的餘下年期按賬面值計算折舊，並按以每個財政年度的年底進行的每年專業估值為基準的公開市值入賬。投資物業價值的變動乃撥作投資物業重估儲備的變動處理。倘本儲備的總額不足以抵銷虧損(按組合計)，則多出之虧損會在損益賬中扣除。日後任何重估盈餘會計入損益賬，惟以先前扣除的虧損為限。

於出售投資物業時，其於出售前按過往之評估值已變現之投資物業重估儲備之有關部份將撥回計入損益賬內。

(i) 發展中物業

發展中物業乃按根據其現擬完成時之用途所作之專業評估之公開市值記賬。

發展中物業之價值變動乃於發展中物業重估儲備內處理，若此儲備已耗盡，則減值超逾重估儲備之差額於產生時列入損益賬內。

(j) 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本集團外債息率之加權平均數或(如適用者)按個別發展物業有關之貸款之利息計算。

(k) 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。

(l) 管理合約

購入之酒店業務管理合約乃按成本值扣除攤銷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。

(m) 遞延支出

遞延支出乃指因長期融資而須支付之費用，並以直線法於有關借貸年期內攤銷。

(n) 長期投資

長期投資為對擬作長期持有的有牌價及無牌價股本證券的非買賣投資。

有牌價證券乃按其公平價值記賬，公平價值乃以結算日個別投資項目所報的市價為基準。

無牌價證券乃按個別證券的估計公平價值列賬。此等價值乃由董事會根據(其中包括)最近期的證券買賣價格與及/或最近期之財務賬目及數據的比較後釐訂。

因證券的公平價值有所變動而產生的盈餘及虧損乃撥作長期投資重估儲備的變動處理，直至證券售出、被領取或以其他方式處置為止，或直至證券被斷定為將減損為止，屆時於長期投資重估儲備確認的證券累積盈虧以及任何其他減損的金額乃在減損產生的期間在損益賬中扣除。倘引致減損的情況及事宜不再存在，亦有具說服力的證據顯示新情況及事宜將於可見的將來持續，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。

(o) 待重售物業

待重售物業乃按個別物業之成本值及根據市值釐訂之可變現淨值之較低者記賬。

(p) 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。

(q) 固定資產及折舊

固定資產(投資物業及酒店物業及在施工建築工程除外)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。

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：

有租期之土地	按剩餘租賃年期
永久保有及有租期物業	按40年或剩餘租賃年期之較短者為準
有租期物業之裝修	按剩餘租賃年期
其他傢俬、裝修及設備	10%至20%，或重置基準
汽車	25%

(r) 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與及在建築期間內有關貸款金額所付之利息。當在施建築工程已完成並可作為商業用途時，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。

(s) 存貨

存貨經扣除就過時或滯銷之項目作適當準備後，以成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入、轉換及其他令致存貨能達到目前位置及狀況之成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之額外成本計算。

(t) 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) 酒店及其他服務收入，乃於提供服務之期間內確認；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 投資之股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；及
- (v) 出售短期有牌價股份投資及長期有牌價股份投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認。

(u) 外幣

本公司及其在香港經營之附屬公司之財政記錄及賬目均以港幣為單位。

以外幣記賬之現金資產及負債均按結算日之滙兌率或(於適用時)以期貨合約滙率伸算。而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，則以合約滙兌率記賬。因外幣滙兌所引起之盈虧撥入損益賬處理。

綜合賬目內，以外幣記賬之海外附屬公司/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兌滙差額則撥入兌滙平衡儲備處理。

(v) 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。

(w) 營業租賃

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於租賃公司之租賃均列為營業租賃。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。

(x) 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則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。

(y) 有關連人士

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。有關連人士可為個人或實體公司。

(z) 現金等值項目

現金等值項目乃指可隨時轉換為可知現金數額及於購入起計於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除由墊款日期起計須於三個月內償還之銀行墊款。

五、營業額及收入

營業額乃指酒店收入、租金收入、旅遊服務收入及佣金、花圃及花店收入、酒樓收入、婚紗店服務收入、卡拉OK會所收入、銷售啤酒之收入淨額、出售短期有牌價投資收益，並經將集團公司間之所有重要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	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
酒店經營及酒店管理服務	2,939.6	2,909.7
其他營運，包括旅遊服務、 花圃及花店、酒樓業務、 婚紗店服務、卡拉OK會所及啤酒業務	73.7	61.7
租金收入：		
酒店物業	26.7	23.8
投資物業	33.5	36.2
出售短期有牌價投資所得之收益	0.1	26.4
營業額	<u>3,073.6</u>	<u>3,057.8</u>

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下列項目：

	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：		
取銷－租賃協議所得賠償	<u>22.8</u>	<u>—</u>
其他經營業務支出：		
就其他應收貸款及利息所作之撇除/撥備	57.3	77.9
就長期投資減值所作之撥備	27.5	107.5
重估投資物業之虧損	13.1	—
就可換股債券及應收利息所作之撥備	—	283.0

**七、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	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
出售存貨及提供服務之成本	1,507.7	1,564.1
僱員成本(不包括賬目附註九(a)內披露之董事酬金)：		
工資及薪金	1,180.0	1,188.9
僱員退休計劃供款	14.2	16.2
減：收回供款*	(5.7)	(6.6)
退休計劃供款淨額	8.5	9.6
	1,188.5	1,198.5
核數師酬金	8.1	6.7
短期投資降價之準備	—	2.2
出售有牌價投資之虧損 (已計入於重估儲備內撥入之虧損港幣900,000元)	—	9.3
出售固定資產之虧損	0.5	—
營業租賃之租金：		
土地及建築物	60.3	58.2
其他設備	10.1	11.5
折舊	127.0	116.1
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	60.2	60.0
減：支出	(27.2)	(29.3)
租金收入淨額	33.0	30.7
有牌價投資股息收入	—	4.8
利息收入：		
聯營公司及共同控權合資公司	1.6	99.2
銀行結餘	32.7	114.5
其他貸款	19.6	64.3
	53.9	278.0
短期投資降價準備之撥回	0.1	—
外匯期貨合約之兌匯盈利	—	12.7
出售有牌價投資之盈利 (已計入於重估儲備內撥入之盈餘港幣9,300,000元)	6.8	—
出售固定資產之盈利	—	10.0
出售投資物業之盈利	—	4.2

* 於一九九九年十二月三十一日，收回之供款為數港幣200,000元(一九九八年：無)可供本集團用以減少對僱員退休計劃之未來供款。

八、財務成本

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支 、應付票據及其他貸款之利息	665.6	719.4
其他貸款及應付票據之利息	36.9	44.9
	702.5	764.3
減：納入發展中物業成本內之利息 (附註十七)	(70.8)	(106.9)
	631.7	657.4
遞延支出之攤銷	65.3	48.6
遞延支出之註銷	5.2	8.8
財務成本總額	702.2	714.8

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	0.6	0.7
薪金及其他津貼	5.7	5.6
按業績表現計算/非固定之花紅	0.6	0.6
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	7.0	7.0

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總額為港幣200,000元 (一九九八年：港幣200,000元)。



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	7	6
1,000,001元 — 1,500,000元	2	2
2,500,001元 — 3,000,000元	—	1
3,000,001元 — 3,500,000元	1	—

(b) 股份認購權

本公司授予董事之股份認購權詳情如下：

	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
年度內之註銷	(1.8)	(1.9)	(7.2)	(10.9)
年終之結存	42.5⁽¹⁾	—	—	42.5
於年終時董事 可予行使但尚未 行使之認購權	25.2 ⁽¹⁾	—	—	
每股普通股認購價 (港幣)	0.7083元	0.9250元	2.1083元	

附註：

(1) 25,200,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使。而餘下可認購17,300,000股普通股股份之認購權可於授予日期起八年後按階段行使。

根據授予條款，就本公司普通股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一名(一九九八年：一名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註九內。其餘四名(一九九八年：四名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	8.3	11.1
按業績表現計算/非固定之花紅	1.1	0.1
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	<u>9.5</u>	<u>11.3</u>

一九九九年報

該四名(一九九八年：四名)人士之酬金組別分列如下：

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



(b) 股份認購權

本公司授予上述四名高級行政人員之股份認購權詳列如下：

	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 一九九七年 二月二十二日 百萬位	
年始及年終之結存	2.1 ⁽¹⁾	2.4 ⁽²⁾	4.5
於年終時該等高級 行政人員可予行使 但尚未行使之認購權	1.1 ⁽¹⁾	0.5 ⁽²⁾	
每股普通股認購價(港幣)	0.7083元	2.1083元	

附註：

- (1) 1,100,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使。而餘下可認購1,000,000股普通股股份之認購權可於授予日期起八年後按階段行使。
- (2) 500,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使。而餘下可認購1,900,000股普通股股份之認購權可於授予日期起三年後按階段行使。

根據授予條款，就本公司普通股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有關高級行政人員之股份認購權之價值。

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	—	0.1
海外	22.8	17.6
	22.8	17.7
去年過多之準備：		
香港	—	(0.1)
海外	—	(0.3)
	—	(0.4)
資本盈利稅—海外	24.2	—
從遞延稅項撥入(附註廿七)	(0.4)	—
年度課稅支出	46.6	17.3

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/合夥人公司及聯營公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於聯營公司及共同控權合資公司於年度內並無應課稅盈利，故未有就該等聯營公司及共同控權合資公司作課稅準備。

十二、股東應佔經營業務之虧損淨額

本公司賬目內，本年度股東應佔經營業務之虧損淨額為港幣437,200,000元 (一九九八年：港幣4,500,000元)。



十三、股息

	公司	
	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
5 ¹ / ₄ %可換股可累積可贖回優先股	—	7.7

134

一九九九年報

於一九九九年十二月三十一日，到期支付而未派發之優先股股息為港幣8,100,000元。根據發行優先股股份之條款，倘該應付股息已累積六個月或超逾六個月而仍未派發，優先股股份持有人將被賦予可收取召開本公司股東大會之通知，出席及於股東大會上投票，除非所有該應付股息於開會前已支付予優先股股份持有人。該未繳付之股息並未計入財務賬目內。

十四、年終之保留盈利/(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	144.3	1,141.8
聯營公司	16.1	45.0
共同控權合資公司	(759.3)	(700.0)
	<u>(598.9)</u>	<u>486.8</u>

十五、每股普通股虧損

(a) 每股普通股基本虧損

每股普通股基本虧損乃按本年度普通股股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣1,085,700,000元(一九九八年：港幣1,194,700,000元)，及於年度內本公司已發行普通股股份之加權平均數3,928,800,000股(一九九八年：3,937,600,000股)普通股股份計算。

(b) 攤薄之每股普通股虧損

鑑於若因本公司之股份認購權獲行使及優先股被轉換而須予發行之普通股股份並無攤薄影響，故於截至一九九八年及一九九九年十二月三十一日止兩個年度之賬目內，並未有列出每股普通股攤薄虧損。

十六、固定資產

集團

	一九九九年								十二月三十一日 港幣百萬元
	一月一日 港幣百萬元	兌換調整 港幣百萬元	增額 港幣百萬元	從待重售 物業撥入 港幣百萬元	從發展中 物業撥入 港幣百萬元	出售 附屬公司/ 合夥人公司 港幣百萬元	其他出售 港幣百萬元	重估盈餘/ (虧損) 港幣百萬元	
按估值：									
投資物業	208.9	0.8	—	81.2	—	(209.7)	—	(13.1)	68.1
酒店(包括傢俬、 裝修及設備)	11,177.6	38.0	84.8	—	2,601.3	(4,896.6)	(1.3)	285.9	9,289.7
	11,386.5	38.8	84.8	81.2	2,601.3	(5,106.3)	(1.3)	272.8	9,357.8
按成本值：									
有租期物業	40.7	0.2	—	—	—	—	—	—	40.9
有租期物業之裝修	32.1	0.1	4.4	—	—	(15.2)	(1.1)	—	20.3
其他傢俬、裝修及設備	130.1	0.5	21.1	—	—	(82.4)	(1.0)	—	68.3
汽車	8.2	—	—	—	—	—	(3.6)	—	4.6
在施工程	28.8	0.1	—	—	—	—	—	—	28.9
	11,626.4	39.7	110.3	81.2	2,601.3	(5,203.9)	(7.0)	272.8	9,520.8
累積折舊：									
酒店傢俬、 裝修及設備	456.2	3.4	106.6	—	—	(338.7)	(0.8)	—	226.7
有租期物業	1.8	—	1.3	—	—	—	—	—	3.1
有租期物業之裝修	20.3	—	1.3	—	—	(4.0)	(0.7)	—	16.9
其他傢俬、裝修及設備	37.7	0.2	16.8	—	—	(38.9)	(0.5)	—	15.3
汽車	5.2	—	1.0	—	—	—	(3.1)	—	3.1
	521.2	3.6	127.0	—	—	(381.6)	(5.1)	—	265.1
賬面淨值	11,105.2								9,255.7



若重估物業之價值以成本扣除累積折舊反映於此等會計賬目內，則將列出如下數字：

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
投資物業	81.2	142.1
酒店物業	4,658.2	6,845.0
	4,739.4	6,987.1

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
位於香港之有租期土地及建築物：		
酒店物業於結算日之估值		
有長期租期	4,090.0	3,629.0
有中期租期	4,743.0	2,292.0
有中期租期物業之成本值	4.1	4.1
	8,837.1	5,925.1
位於中華人民共和國(「中國」)之物業：		
有中期租期物業之成本值	33.7	34.8
有長期租期土地及投資物業於結算日之估值	68.1	—
	101.8	34.8
位於海外之物業：		
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
永久保有土地及投資物業於結算日之估值	—	208.9
	230.0	5,009.3
	9,168.9	10,969.2

於一九九九年十二月三十一日，所有位於香港及海外之酒店物業及若干位於中國之有租期物業，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。

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，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。

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。

十七、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
位於香港之有中期租期土地及物業 之成本值/估值：		
年始之結存	2,894.4	635.3
於年度內增額	170.2	939.4
納入成本之利息(附註八)	70.8	106.9
撥入固定資產(附註十六)	(2,601.3)	—
重計盈餘(附註卅三)	110.9	1,212.8
年終之結存	<u>645.0</u>	<u>2,894.4</u>

發展中物業乃指於一九九九年一月局部啟業位於香港赤鱸角之新機場酒店。於年度內，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酒店部份，已被重新分類列入固定資產賬目內。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估值。

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。



十八、共同控權合資公司權益

138

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
應佔於收購後之虧損	(759.3)	(700.0)
共同控權合資公司貸款	1,072.5	1,002.8
共同控權合資公司欠款	163.3	163.3
	<u>476.5</u>	<u>466.1</u>

應佔於收購後之虧損包括為數港幣700,000,000元於地產發展項目可預見虧損之撥備（一九九八年：港幣700,000,000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之詳細資料如下：

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
			一九九九年	一九九八年	
盈綽發展有限公司 （「盈綽」）	公司	香港	30	30	物業發展

共同控權合資公司由本公司間接持有。

盈綽之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
財政狀況		
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值	<u>(2,825.2)</u>	<u>(2,333.4)</u>
收益及虧損		
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>

於結算日，本集團對盈綽之物業發展應佔資本承擔如下：

	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	24.9	28.1
已批准而尚未訂約	206.0	207.1
	<u>230.9</u>	<u>235.2</u>



十九、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
應佔資產淨值：		
非上市公司/合夥人公司	54.9	156.9
貸款予聯營公司	26.9	38.6
一聯營公司欠款	0.4	2.4
	82.2	197.9
於結算日：		
收購日後未分派儲備之應佔權益	46.1	129.5

聯營公司貸款乃屬於無抵押，須按年息6%至10%繳付利息及無須於一年內償還。

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
				一九九九年	一九九八年	
*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	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	51.00	酒店東主
耀京投資有限公司	公司	香港	普通股股份	50.00	50.00	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	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	投資控股

* 於一九九八年十二月三十一日，該等聯營公司由本集團當時之一全資附屬公司Richfield Holdings, Inc. ([Richfield Holdings]) 持有。Richfield Holdings已於年度內被本集團售出。

非經安永會計師事務所審核。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

依董事會之意見，以上所列本公司之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。而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。

該等由Richfield Holdings持有之聯營公司於一九九八年十二月三十一日之資產淨值及於收購日後尚未分派儲備內之應佔權益及股份權益百份率，乃指Richfield Holdings應佔之權益。

二十、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	194.0	169.2
其他地方	—	0.5
	194.0	169.7
無牌價股份投資，按公平價值：		
賬面值	55.3	56.9
降價準備	(55.0)	(27.5)
	0.3	29.4
	194.3	199.1
短期投資		
有牌價股份投資，按市值：		
香港	2.6	2.6
其他地方	0.5	—
	3.1	2.6

市值為數港幣188,300,000元(一九九八年：港幣139,500,000元)之長期有牌價股份投資已作為本集團一般信用貸款之抵押。

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



廿一、 應收貸款及其他應收賬項

本集團之應收貸款及其他應收長期賬項包括如下：

	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	—
其他貸款	(b)	77.7	77.4
應收期票	(c)	—	100.8
		<u>427.4</u>	<u>178.2</u>

- (a) 其他應收賬項乃指有關本集團出售於美國之酒店權益所得為數45,000,000美元(約港幣349,700,000元)遞延代價款項(「出售」)。此款項將會於一九九九年十二月十七日完成此出售後之第二個週年，連同以年息7%計算之利息一併收回。
- (b) 其他貸款乃指一為數10,000,000美元(約港幣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。
- (c) 往年之應收期票乃為向一獨立第三者徐展堂先生應收之貸款，此貸款(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%之年息率計算，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。

廿二、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：		
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

廿三、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
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)	—
於年度內之註銷	—	(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)	—
於年度內之註銷	—	(0.5)
年終之結存	—	10.5
於結算日之賬面淨值	—	6.0



廿四、應收短期貸款

本年度本集團之應收短期貸款乃指為數港幣180,000,000元(一九九八年：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。

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最優惠利率加5.5%之年息率計算，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，其餘數額港幣26,500,000元則已於本年度損益賬內註銷。

廿五、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	23.3	64.4
原料	6.3	3.2
製作中物品	0.9	0.8
製成品	1.1	2.7
	<u>31.6</u>	<u>71.1</u>

於一九九九年十二月三十一日，有賬面值為數約港幣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一般銀行貸款。



廿六、 附息之銀行及其他債項

	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	5,131.6	1,111.6
無抵押	24.0	4,686.7
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	—	8.8
無須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據：		
有抵押	—	585.0
	5,220.7	9,011.6
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	(121.9)	(132.7)
其他貸款及應付票據	(65.1)	(17.8)
	(187.0)	(150.5)
長期債項	5,033.7	8,861.1
銀行貸款及透支、其他貸款及應付票據 須在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	187.0	150.5
超過一年但不超過兩年	340.7	1,203.9
超過兩年但不超過五年	4,198.0	4,971.9
超過五年	495.0	2,685.3
	5,220.7	9,011.6

於一九九九年十二月三十一日，其他貸款於結算日須繳付按固定息率由每年8.25%至18%不等之利息。

於年結日，集團未能履行有關為數港幣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「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，倘本集團不能履行此等貸款承諾，則貸款人之代理人(「代理人」)可按指定大部份貸款人之指示，向本集團發出通知，若不能在指定之期間內補救未能履行承諾之因素，即宣佈貸款即時到期並應償還。因此，除非並直至代理人向本集團發出通知，貸款仍是根據原來之到期日償還。迄今，本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，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(經預付若干貸款部份後作出調整)，將貸款繼續列為流動或非流動負債，乃屬適當之編制。

廿七、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	0.4	0.4
撥入損益賬(附註十一)	(0.4)	—
年終之結存	—	0.4

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。



廿八、股本

股份	公司	
	股數 百萬位	港幣百萬元
法定：		
每股面值港幣0.10元之普通股	6,000.0	600.0
每股面值10美元之5¼%可換股 可累積可贖回優先股	0.3	23.2
		623.2
已發行並繳足：		
每股面值港幣0.10元之普通股 年始及年終之結存	3,928.8	392.8
每股面值10美元之5¼%可換股 可累積可贖回優先股 年始及年終之結存	0.1	1.4
		394.2

年度內，100,000股普通股股份發行予根據行政人員認購股份計劃行使認購權之認購權持有人。

年始結存之優先股乃指於一九九三年十二月十三日，以現金每股1,000美元發行每股面值10美元之5¼%可換股可累積可贖回優先股18,948股。該等優先股須於二零零八年十二月十三日以每股1,000美元（「參考金額」）贖回。本公司可有權於一九九六年十二月十三日或之後任何時間以不少於參考金額之贖股價（參照適用於贖回股份年份之指定百分率確定）贖回全部或部份優先股（須受若干條件限制）。本公司可以美元或發行本公司之普通股贖回優先股，發行普通股之數量乃參照截至最初發給優先股股東贖股通知（「贖股通知」）當日前七天止前五個交易日內普通股之平均收市價之95%及按指定兌換率每1美元兌港幣7.730255元計算。

所有優先股股東有權（「換股權」）將其所持有優先股全部或部份按最初價每股港幣2.0445元根據以每股1,000美元之參考金額及按指定兌換率每1美元兌港幣7.730255元計算，轉換為繳足普通股。於一九九七年六月十九日，優先股之換股價經就普通股紅股派送調整後為每股港幣1.7037元。換股權可於一九九三年十二月二十八日或之後至二零零八年十二月十三日或（如較早者）贖股通知所定之贖回股份日期之八天前（包括該日）期間行使。



年度內，無優先股股份轉換為普通股股份。以目前公司之股本結構，倘若於一九九九年十二月三十一日，尚餘已發行之優先股18,948股之轉換權經全部行使，則可再發行額外之86,000,000股普通股。

股份認購權

本公司根據於一九九零年六月二十八日獲其股東批准之行政人員認購股份計劃所授出之股份認購權於年度內之變動如下：

	認購權內之普通股股數					總額 百萬位
	授予日期	授予日期	授予日期	授予日期	授予日期	
	一九九二年 二月二十二日 百萬位	一九九二年 八月二十八日 百萬位	一九九三年 八月五日 百萬位	一九九五年 二月二十三日 百萬位	一九九七年 二月二十二日 百萬位	
年始之結存	59.2	2.3	1.8	2.4	13.8	79.5
於年度內行使	(0.1)	—	—	—	—	(0.1)
於年度內註銷	(4.9)	(1.9)	(0.4)	(2.4)	(8.0)	(17.6)
年終之結存	54.2	0.4	1.4	—	5.8	61.8
每股普通股認購價 (港幣)：	<u>0.7083元</u>	<u>0.9250元</u>	<u>1.1083元</u>	<u>1.2083元</u>	<u>2.1083元</u>	
截至董事會通過此等 會計賬目當日認購 權持有人有權行使 而尚未行使之數目 (包括該等於結算日 後已行使認購權認 購股份之數目)	<u>39.6</u>	<u>0.2</u>	<u>0.8</u>	<u>—</u>	<u>1.7</u>	

股份認購權持有人可按股份認購權個別之授予日期起兩年後按階段行使其所持有之股份認購權。

倘若所有截至董事會通過此等會計賬目當日可予行使而尚未行使之認購權(包括該等於結算日後已行使認購權認購股份之數目)全數被行使，按照本公司現時之股本結構，本公司將須增發額外普通股股份共42,300,000股，並收取款額約共港幣32,700,000元(未扣除有關費用)。

廿九、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
股本溢價賬	卅十	1,654.7	1,654.7	1,654.7	1,654.7
股本贖回儲備	卅一	13.5	13.5	13.5	13.5
資本儲備	卅二	1,206.6	146.0	—	—
重估儲備	卅三	4,040.8	4,440.0	—	—
兌滙平衡儲備	卅四	(7.3)	(12.7)	—	—
繳入盈餘	卅六	—	—	5,052.3	5,052.3
保留盈利/(累積虧損)		(598.9)	486.8	(411.3)	25.9
		6,309.4	6,728.3	6,309.2	6,746.4

三十、股本溢價賬

	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	1,654.7	1,695.7
加：行使股份認購權所發行普通股股份之溢價	—	0.4
行使5¼%可換股可累積可贖回		
優先股換股權所發行普通股股份之溢價	—	9.5
減：已轉換及註銷之5¼%可換股可累積		
可贖回優先股之發行溢價	—	(9.9)
購回及註銷普通股股份之溢價	—	(41.0)
年終之結存	1,654.7	1,654.7

**冊一、股本贖回儲備**

	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	13.5	9.3
從保留盈利撥入之購回普通股股份之面值	—	4.2
年終之結存	<u>13.5</u>	<u>13.5</u>

	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	13.5	9.3
從繳入盈餘撥入之購回普通股股份之面值 (附註卅六)	—	4.2
年終之結存	<u>13.5</u>	<u>13.5</u>

冊二、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	146.0	282.0
出售附屬公司/合夥人公司導致資本儲備減額 所產生商譽之對銷	1,058.6	—
出售聯營公司導致資本儲備減額 所產生商譽之對銷	2.0	—
收購附屬公司所產生商譽之對銷	—	(120.4)
收購附屬合夥人公司額外權益 所產生之商譽之對銷	—	(15.6)
年終之結存	<u>1,206.6</u>	<u>146.0</u>

冊三、重估儲備

	集團					
	聯營公司*	發展中物業	酒店物業	投資物業	長期投資	總數
	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	96.0	—	9,527.4	65.8	—	9,689.2
往年之調整(附註)	—	—	—	—	(19.8)	(19.8)
重述之數項	96.0	—	9,527.4	65.8	(19.8)	9,669.4
公平價值之變動	—	—	—	—	(105.3)	(105.3)
重估盈餘/(虧損)	(11.5)	1,212.8	(6,327.6)	7.7	—	(5,118.6)
出售減額	—	—	—	(6.4)	0.9	(5.5)
於一九九八年十二月						
三十一日，經重述之數項	84.5	1,212.8	3,199.8	67.1	(124.2)	4,440.0
於一九九九年一月一日：						
原述之數項	84.5	1,212.8	3,199.8	67.1	—	4,564.2
往年之調整(附註)	—	—	—	—	(124.2)	(124.2)
重述之數項	84.5	1,212.8	3,199.8	67.1	(124.2)	4,440.0
公平價值之變動	—	—	—	—	51.8	51.8
重估盈餘	1.4	110.9	285.9	—	—	398.2
出售減額	(55.9)	—	(716.9)	(67.1)	(9.3)	(849.2)
重新分類	—	(994.3)	994.3	—	—	—
於一九九九年						
十二月三十一日	30.0	329.4	3,763.1	—	(81.7)	4,040.8

* 此代表本集團於聯營公司就有關酒店物業之重估儲備內所佔權益。

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減少港幣124,200,000元。

集團於香港之酒店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。

倘本集團於Bostonian Hotel Limited Partnership (「Bostonian」) (集團之一聯營公司) 所持之權益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。由於根據有關出售之證券購買協議(見賬目附註三)，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，因而，本集團之重估儲備已減少港幣22,300,000元。



冊四、 兌滙平衡儲備

	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	(12.7)	(13.7)
海外附屬公司/合夥人公司		
換算賬目之兌滙調整	15.6	1.0
出售海外附屬公司/合夥人公司之減額	(10.2)	—
年終之結存	<u>(7.3)</u>	<u>(12.7)</u>

冊五、 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	5,552.2	5,552.2
— 附屬公司欠款	1,587.2	1,591.0
	<u>7,139.4</u>	<u>7,143.2</u>
永久降價準備	(433.9)	—
	<u>6,705.5</u>	<u>7,143.2</u>

附屬公司欠款乃無抵押、無須繳付利息及無特定還款年期之款項。



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)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份率		主要業務
			一九九九年	一九九八年	
附屬公司					
紫荊酒店有限公司	香港	2港元	100	100	酒店東主
Camomile Investments Limited	香港	2港元	100	100	物業投資
紀榮投資有限公司	香港	10,000港元	90	—	飲食業務
卓置發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
Chicago Hotel Holdings, Inc. *	美國	1美元	—	100	酒店東主
Cityability Limited	香港	10,000港元	100	100	酒店東主
金安置業有限公司	香港	10,000港元	100	100	證券投資及買賣
勁暉投資有限公司	香港	2港元	100	100	婚紗服務
運美投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
凱麗酒店有限公司	香港	2港元	100	100	酒店東主
Gateway Hotel Holdings, Inc. *	美國	1美元	—	100	酒店東主
Gaud Limited	香港	2港元	100	100	花圃及花店
漢裕投資有限公司	香港	2港元	100	100	汽車租賃



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份 權益百份率		主要業務
			一九九九年	一九九八年	
開封亞太啤酒有限公司	中華人民 共和國	35,923,300 人民幣	90	90	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	90	90	啤酒製造及 銷售
祺英投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
Kingford View Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Park Plaza Hotel Corporation *	美國	14美元	—	100	投資控股
Ragout Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
威紀投資有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股及 管理服務
Regal Constellation Hotel Limited	加拿大	1加元	100	100	酒店東主
富豪酒店有限公司	香港	2港元	100	100	財務
富豪酒店(集團) 有限公司	香港	1,151,598,638 港元	100	100	投資控股
富豪酒店國際 有限公司	香港	100,000港元	100	100	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	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份率		主要業務
			一九九九年	一九九八年	
Regal Hotel Management, Inc. *	美國	1美元	—	100	酒店東主
Regal International Limited	英屬維爾京群島	20美元	100	100	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	100	100	投資控股
富豪洗衣服務有限公司	香港	2港元	100	100	洗衣業務
Regal Pacific (Holdings) Limited	加拿大	2,005,200加元	100	100	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司	香港	2港元	100	100	酒店東主
富豪物品供應有限公司	香港	2港元	100	100	經營餅店
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100	100	商標持有
RHM-88, LLC *	美國	51,566,000美元	—	100	酒店東主
Richfield Holdings, Inc. *	美國	10,750美元	—	100	投資控股
Richfield Hospitality Services, Inc. *	美國	10美元	—	100	酒店管理服務
利高賓有限公司	香港	2港元	100	100	酒店東主
啟東旅遊有限公司	香港	800,000港元	100	100	旅遊服務
Tenshine Limited	香港	2港元	100	100	飲食業務



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份 權益百份率		主要業務
			一九九九年	一九九八年	
Unicorn Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
WHB Corporation *	美國	1美元	—	100	酒店東主
Widebase Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
俊永投資有限公司	香港	2港元	100	100	證券投資
Wimplex Company Limited	香港	2港元	100	100	經營卡拉 OK會所
華匯管理有限公司	香港	2港元	100	100	管理服務
合夥人公司					
Aircoa Hotel Partners, L.P. *	美國	—	—	100	酒店東主
Anchorage - Lakefront Limited Partnership *	美國	—	—	100	酒店東主
BHA - Stonehouse Associates GP *	美國	—	—	100	酒店東主
Bradenton Hotel L.P. *	美國	—	—	91	酒店承租人
Cincinnati S.I. Co. *	美國	—	—	100	酒店東主
Minneapolis Hotel L.P. *	美國	—	—	96	酒店承租人
Wynfield One, Ltd L.P. *	美國	—	—	100	酒店東主

* 此等附屬公司/合夥人公司於年度內已被售出。

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

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，以上所列本公司之附屬公司/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，則會令資料過於冗長。

於年度內，出售附屬公司/合夥人公司之盈利貢獻於本集團之營業額內佔港幣2,098,400,000元，於本集團之除稅前虧損內佔港幣251,100,000元。

卅六、 繳入盈餘

	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	5,052.3	5,056.5
撥入股本贖回儲備之購回普通股股份之面值 (附註卅一)	—	(4.2)
年終之結存	<u>5,052.3</u>	<u>5,052.3</u>

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，本公司之繳入盈餘可分派予股東。



冊七、綜合現金流量表附註

(a) 經營業務所得盈利/(虧損)與經營業務之現金流入淨額之對賬

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
經營業務所得盈利/(虧損)	(298.2)	227.4
可換股債券及應收利息之撥備	—	283.0
其他應收貸款及利息之註銷/撥備	57.3	77.9
長期投資之降值準備	27.5	107.5
利息收入	(53.9)	(278.0)
折舊	127.0	116.1
攤銷	1.6	1.7
出售固定資產之虧損/(盈利)	0.5	(10.0)
出售一投資物業之盈利	—	(4.2)
出售附屬公司/合夥人公司之虧損	693.4	—
出售一聯營公司之虧損	2.4	—
重估投資物業之虧損	13.1	—
長期投資之股息收入	—	(4.5)
出售長期投資之虧損/(盈利)	(6.8)	6.1
管理合約註銷	—	2.6
短期投資減值/(撥回減值)	(0.1)	2.2
存疑應收債項之撥備	0.5	1.8
短期投資之減額	0.1	3.0
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	(4.5)	79.1
待重售物業增額	—	(81.2)
酒店及其他存貨之減額/(增額)	(1.1)	14.5
應付賬項及費用之增額/(減額)	67.4	(22.5)
兌匯差額	5.8	(0.3)
經營業務之現金流入淨額	632.0	522.2

(b) 融資變動情況分析

	股本 (包括股本溢價) 港幣百萬元	銀行貸款、 其他貸款及 應付票據 港幣百萬元	少數股東權益 港幣百萬元
於一九九八年一月 一日之結存	2,093.6	7,968.1	2.6
融資之現金流入/(流出)淨額	(38.2)	1,035.5	—
年度內應佔盈利	—	—	0.9
購入附屬公司	—	25.1	4.2
已派予附屬合夥人公司 之少數合夥人之股息	—	—	(1.7)
註銷於去年購回 之普通股股份	(6.5)	—	—
外匯兌換率變動之影響	—	(20.0)	—
於一九九八年十二月 三十一日及 一九九九年一月一日 之結存	2,048.9	9,008.7	6.0
融資之現金流入/(流出)淨額	—	(620.8)	0.2
年度內應佔盈利	—	—	0.8
出售附屬公司/合夥人公司	—	(3,200.2)	(1.4)
已派予附屬合夥人公司 之少數合夥人之股息	—	—	(2.3)
外匯兌換率變動之影響	—	33.0	—
於一九九九年十二月 三十一日之結存	2,048.9	5,220.7	3.3

(c) 主要非現金交易

年度內，有為數港幣42,600,000元從於往年已預付予正宏工程有限公司有關興建赤鱗角新富豪機場酒店之建築工程費用中扣減，以支付該建築工程現須付之費用(賬目附註卅八(a))。

- (d) 為數港幣632,000,000元於經營業務所得之現金流入淨額，包括有關取消一租約所得之賠償港幣22,800,000元，其已根據會計實務準則第二條於賬目附註六內披露。



(e) 購入附屬公司

	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
購入資產淨額：		
固定資產	—	114.5
遞延支出	—	0.2
長期投資	—	49.1
存貨	—	13.7
應收賬項、按金及預付款項	—	13.7
現金及銀行結餘	—	5.7
應付賬項及費用	—	(37.2)
銀行貸款	—	(25.1)
少數股東權益	—	(4.2)
	—	130.4
購入商譽	—	120.4
	—	250.8
代價支付：		
現金	—	250.8

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
現金代價	—	250.8
購入現金及銀行結餘	—	(5.7)
收購附屬公司所引致之 現金及現金等值項目 流出淨額	—	245.1

(f) 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	—
於聯營公司權益	120.3	—
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	—
現金及銀行結餘	427.4	—
應付賬項及費用	(349.7)	—
應付稅項	(15.5)	—
附息之銀行及其他債項	(3,200.2)	—
少數股東權益	(1.4)	—
	2,129.7	—
因出售而變現之商譽	1,058.6	—
因出售而變現之重估儲備	(839.9)	—
因出售而變現之兌匯平衡儲備	(10.2)	—
出售附屬公司/合夥人公司虧損	(693.4)	—
	1,644.8	—
代價支付：		
其他應收長期賬項(附註廿一(a))	349.7	—
其他應收短期賬項	183.2	—
現金	1,111.9	—
	1,644.8	—
現金代價	1,111.9	—
出售現金及銀行結餘	(427.4)	—
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	684.5	—

於年度內售出之附屬公司/合夥人公司對本集團經營業務之現金流入淨額貢獻為港幣514,700,000元，於投資回報淨額及融資服務支付港幣279,300,000元，於稅項支付港幣16,200,000元，用於投資活動方面耗資港幣80,300,000元及於融資活動支付港幣82,000,000元。

冊八、 關連交易及關連人士交易

於年度內，本集團之重大有關連交易及關連人士交易如下：

	附註	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元
由百利保控股有限公司(「百利保」) (本公司之上市直接控股公司) 之一附屬公司承接之建築工程	(a)	112.9	857.0
支付予百利保之全資附屬公司 有關土地及樓宇經營租賃之租金	(b)	28.5	27.6
支付予百利保之一全資附屬公司 有關酒店物業發展項目之顧問費用	(c)	3.0	20.1
支付予世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」) (本公司之上市最終控股公司) 一全資附屬公司之廣告及推廣之費用	(d)	17.9	19.0
分佔世紀城市之企業管理費用	(e)	34.3	31.5
從一共同控權合資公司所收取之利息	(f)	—	97.5
從聯營公司所收取之利息	(g)	1.6	1.7
為一共同控權合資公司之 銀行貸款所作之擔保	(h)	990.0	990.0
		<u>990.0</u>	<u>990.0</u>

附註：

- (a) 該等建築工程乃為百利保之一附屬公司承接與赤鱗角新機場酒店發展有關之若干建築工程，包括有酒店地基及上蓋工程，以及停車場與行人通道發展工程。應付之建築費用乃按獨立建築師所核實之已完成工程進度而確定繳付數額。

於結算日尚未清結為數港幣112,600,000元(一九九八年：港幣155,200,000元)之款項已包括在應收賬項、按金及預付款項內，其為預付予正宏工程有限公司(「正宏」)作為主要承包人之赤鱗角新富豪機場酒店建築工程之有關工程費用款項。正宏亦為本集團之同系附屬公司。為彌補由於政府有關部門審批大廈圖則造成的延誤，正宏同意加速完成酒店建築工程的計劃。而根據該計劃於一九九八年向Chatwin支付一筆為數180,000,000港元的款項，主要乃作為賠償正宏由於加快工程引起的額外成本。該預付款項將用以扣減本集團日後須支付予正宏經由建築師核實之建築工程費用。截至一九九九年十二月三十一日，該180,000,000港元預付款項已減至112,600,000港元。

- 此外，於結算日，尚有另一未清結之款項，包括為數港幣46,300,000元（一九九八年：港幣54,800,000元）已包括在應付賬項及費用內，其為支付予正宏及百利保控股有限公司之另一附屬公司有關於赤鱸角新機場興建及發展之酒店物業之建築成本及顧問費。該款項為無擔保且須根據其個別合約之條款支付。
- (b) 該等租金支出乃為租用若干寫字樓及商舖之應付租金。而租金水平乃參考同區內獨立第三者所提供之類似質素之寫字樓及商舖之市值租金而釐定。
 - (c) 顧問費用乃為百利保一附屬公司為赤鱸角新機場酒店所提供之發展顧問服務所收取之費用。有關之顧問服務包括為發展項目之興建提供意見，並統籌及監督建築工程，當中涉及建築工程師、結構工程師及室內設計師所提供之專業服務。而顧問費用為該酒店發展項目總建築成本之5%。
 - (d) 廣告及推廣費用包括按本集團之廣告及宣傳活動釐定之聘用費，及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付費用。
 - (e) 企業管理費用包括租金及其他管理支出，乃由世紀城市根據實際支出，及按經參考本集團、世紀城市集團（不包括百利保集團及本集團）及百利保集團（不包括本集團）每個財政年度各自之綜合營業額、業績及資產值之公平比例原則計算，本集團應分佔之實際支出。
 - (f) 此為從一共同控權合資公司盈綽發展有限公司所收取之利息收入。而本集團於共同控權合資公司欠款之權益及該等欠款之條款，詳情見賬目附註十八。
 - (g) 聯營公司之利息收入乃指從給予Bostonian Hotel Limited Partnership、The EI Dorado Partnership, Limited及耀京投資有限公司之貸款所收取之利息，該等貸款條款詳情見賬目附註十九。
 - (h) 有關擔保之詳情見賬目附註四十。

依據董事會之意見，上述交易均在有關集團公司之日常及一般業務中進行。

於上述賬目附註冊八(a)至(e)中所述之關連人士交易對本公司亦構成關連交易（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））。該等交易已依循上市規則作出有關之披露及遵循其他規定，並於連同此賬目一併刊發之截至一九九九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。

於賬目附註冊八(f)及(h)中所述之關連人士交易，根據上市規則第14.25(2)(b)條，對本公司構成關連交易，本公司已依據第14.25(2)(b)(ii)條之規定，於連同此賬目一併刊發之截至一九九九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。

於上述賬目附註冊八(g)中所述之有關關連人士交易，根據上市規則，對本公司並不構成關連交易。

卅九、資產抵押

本集團共有總賬面值港幣10,130,000,000元(一九九八年：港幣8,723,200,000元)之若干長期及短期投資、酒店物業、發展中物業、租賃物業及設備、存貨及應收賬項等資產，以及一共同控權合資公司之股份，已抵押予銀行以擔保本集團及該共同控權合資公司之一般性銀行貸款。

四十、或然債項

- (a) 於結算日，本公司已授予總數港幣990,000,000元之擔保予銀行(一九九八年：港幣990,000,000元)，以擔保一共同控權合資公司之銀行貸款。於年結時，本公司應肩負該筆貸款之擔保數額為港幣753,300,000元(一九九八年：港幣753,300,000元)。
- (b) 於一九九九年十一月十八日，本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額之款額最多為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。

直至此年報之日期，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。

四十一、承擔

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
	—	124.6
有關發展中酒店物業之資本承擔：		
已批准及訂約	167.4	176.9
已批准而尚未訂約	43.3	193.6
	210.7	370.5
	210.7	495.1
不可註銷之經營租賃於來年應付 之每年開銷承擔如下：		
土地及建築物之約滿年期：		
一年內約滿	1.7	14.8
於第二年至第五年約滿 (首尾兩年包括在內)	17.4	16.1
五年後約滿	—	16.0
	19.1	46.9
其他設備之約滿年期：		
一年內約滿	2.5	1.6
於第二年至第五年約滿 (首尾兩年包括在內)	1.0	6.1
	3.5	7.7
	22.6	54.6

於結算日，本公司並無尚未清結之承擔。

四十二、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、資產負債表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，若干比較數項數據亦作重新分類以符合本年度賬目之編制。

四十三、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。