

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、建築及與樓宇有關之業務、酒店擁有及管理，及其他投資。自二零零四年七月三十一日起，當時之上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）成為本公司之上市聯營公司。富豪及其附屬公司（「富豪集團」）從事酒店擁有及管理、物業投資及其他投資之業務。

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

二、近期頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」），以下統稱「新香港財務報告準則」，有關準則適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間。本集團並無就截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已著手評估該等新香港財務報告準則之影響，惟仍未能確定該等新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況會否造成影響及受影響之程度。

本集團之上市聯營公司富豪亦正進行評估該等新香港財務報告準則之影響，尤其香港會計準則第「16條物業、廠房及設備」（「香港會計準則第16條」）及詮釋第23條「酒店物業之適當政策」（「詮釋第23條」）對酒店物業之影響。採納香港會計準則第16條及詮釋第23條將使富豪集團須就其酒店物業作額外折舊支出，因而會減低富豪集團之經營盈利。富豪集團仍未作最後決定會否以成本減除累計折舊之基準，或以香港會計準則第16條所准許之估值作基準，為其酒店物業列賬。倘若富豪集團之酒店物業以賬面值減除累計折舊之基準列賬，其酒店物業之成本值及富豪集團之資產淨值將會就會計用途而大幅下降。結果可能會令本集團應佔聯營公司之業績及其於聯營公司所持之權益受到相應影響。

三、主要會計政策摘要

(a) 編制之基準

本賬目乃按照香港財務報告準則（亦包括香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「香港會計實務準則」及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編制。並採用原值成本慣例（除定期重估本集團之投資物業、酒店物業及若干股票投資外），詳釋如下。



(b) 綜合賬之基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之賬目，以及本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後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。

於二零零一年採納香港會計實務準則第30條「企業合併」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。於採納香港會計實務準則第30條時，本集團已應用其過渡性條款，准許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。於採納該香港會計實務準則後進行收購所產生之商譽/負商譽乃依據由香港會計實務準則第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。

如本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(「視作出售」)時，因視作出售而產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，將於本集團之綜合損益賬內處理。而相等於本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

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

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

合資公司被視為：

- (i) 附屬公司，如本集團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，如本集團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，如本集團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，如本集團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單方面擁有控制權。

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

(g) 聯營公司

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

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

於每個年結日就下列作出評估：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及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賬內。

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產生時計入損益賬內。



(i) 投資物業

投資物業為對有關建築工程及興建已完工及擬因其投資潛力作長期持有的土地及建築物的權益，任何租金收入乃按公平準則議定。該等物業並無計算折舊，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當時之賬面值計算折舊。

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裝置之權益，並按根據其現時用途於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。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(r)項所列之折舊率作出折舊準備。

於出售酒店物業時，其於出售前按過往之評估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

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。

(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本集團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

遞延支出乃指因籌集或重組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，公平價值乃以年結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) 短期投資

短期投資為該等持有作買賣用途之股本證券投資，該等投資按彼等於年結日所報市價為基準之公平價值個別呈列。因證券之公平價值變動而產生之盈虧於該等變動出現期間計入損益賬或自損益賬扣除。

(q) 待售物業

待售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) 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及任何減值虧損後記賬。資產之成本值包括其收購代價，以及將該資產帶動至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而固定資產運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般將於其產生期間內計入損益賬內。倘若可明顯地證明因該等支出可導致該資產之未來經濟利益有所增長，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內。如於上文(i)項所述，在投資物業重新分類為有租期物業時，該資產於重新分類時之成本值乃視作為於重新分類當日該資產之賬面值。

從固定資產之出售或廢棄(投資物業及酒店物業除外)所得之盈利或虧損將以有關資產出售所得淨額與賬面值之差額計入損益賬內。

固定資產(投資物業及酒店物業除外)之折舊乃按個別資產之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值。其主要之折舊年率如下：

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



(s) 在**施工建築工程**

在**施工建築工程**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直接成本與及在建築期間內有關貸款金額所付之利息。當在**施工建築工程**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**施工建築工程**並未有作折舊之準備，直至有關資產已完成及開始使用時，方作折舊準備。

(t) **存貨**

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

(u) **建築工程合約**

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接人工及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃按根據每份合約之有關建築師核實之工程進度之百分率確認。

當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。

當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該差額將作合約客戶欠款處理。

當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該差額將作欠合約客戶款項處理。



(v) 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) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (iv) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百份率（詳情見上述(u)項）確認；
- (v) 酒店及其他服務收入，乃於提供服務之期間內確認；
- (vi) 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；
- (vii) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
- (viii) 出售上市短期及長期股份投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；
- (ix) 買賣業務之啤酒業務收入，乃於移交擁有權予客戶（一般與其交付及接納同步）後確認；及
- (x) 製餅業務收入，乃於貨品交付予客戶後確認。

(w) 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。而於年結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年結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。



(x) 所得稅

所得稅包括本年稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

遞延稅項就於年結日資產及負債之稅項基準及其於賬目中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債：

- 除非遞延稅項負債從商譽或初次確認一項交易 (該交易並非為商業合併) 之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資及於合營公司之權益中所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項資產與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項資產及稅務虧損可予結轉：

- 從負商譽產生之可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產或於一項交易 (該交易並非為商業合併) 進行時初次確認之資產或負債，並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資及於合營公司之權益中所產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可撥回及可能有足夠可動用應課稅溢利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個年結日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產在可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時才予以確認。

遞延稅項資產及負債以該期間 (當資產被變現或負債被清還時) 預期之適用稅率衡量，根據於年結日已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。



(y) 營業租賃

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於租賃公司之租賃均列為營業租賃。倘若本集團為租賃公司，本集團將按照租約年期以直線法，分別將營業租賃之資產納入非流動資產及將於營業租賃之應收租金納入損益賬記賬。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。

(z) 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年結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29%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過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。



(aa) 關連人士

倘一方能直接或間接地控制另一方，或對另一方之財務及營運決策上，具有重大影響力之人士，雙方則屬有關連人士。而該等同受相同人士控制或重大影響之人士，亦屬有關連人士。關連人士可為個人或實體公司。

(ab) 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。

四、分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；及(ii)按地域分類為次要呈報基準。

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

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇有關之業務分類乃指參與建築工程及與樓宇有關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及其他軟件開發及分銷；
- (c) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；及
- (d) 其他分類主要包括證券買賣、啤酒業務、洗衣服務、製餅業務及其他投資。

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

(a) 業務分類

以下為本集團按業務分類之收入、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		建築及與樓宇有關之業務		酒店擁有及管理		其他		對銷		綜合	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
分類收入：												
銷售予外界客戶	37.6	12.2	93.6	90.3	533.0	747.2	34.1	27.7	—	—	698.3	877.4
分類間之銷售	0.6	0.7	25.4	21.1	1.4	—	5.8	—	(33.2)	(21.8)	—	—
合計	38.2	12.9	119.0	111.4	534.4	747.2	39.9	27.7	(33.2)	(21.8)	698.3	877.4
分類業績	51.5	55.5	(171.1)	21.1	725.0	415.1	(0.3)	0.8	(8.4)	—	596.7	492.5
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利											4.2	9.4
未能劃分之非業務及企業支出											(33.2)	(89.6)
經營業務盈利											567.7	412.3
財務成本											(48.2)	(166.9)
應佔減除稅後溢利：												
共同控股合資公司	60.1	206.6	—	—	—	—	—	—	—	—	60.1	206.6
聯營公司	—	—	(0.1)	—	102.4	(0.1)	(7.0)	(2.7)	—	—	95.3	(2.8)
除稅前盈利											674.9	449.2
稅項											8.4	63.2
未計少數股東權益前盈利											683.3	512.4
少數股東權益											(166.5)	(124.8)
股東應佔經營業務純利											516.8	387.6

(b) 地域分類

以下為本集團按地域分類收入及若干資產及支出之資料：

集團

	香港		中國		加拿大		對銷		綜合	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
分類收入：										
銷售予外界客戶	665.6	820.2	32.7	25.0	—	32.2	—	—	698.3	877.4
其他分類資料：										
分類資產	375.3	7,773.7	81.5	128.5	—	—	—	—	456.8	7,902.2
資本支出	14.2	47.0	1.4	0.8	—	0.3	—	—	—	—



五、終止營運之業務

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

由二零零三年一月一日至二零零三年六月二十五日(出售位於加拿大之酒店業務之完成日期)止期間，列為終止營運之營業額、支出及業績列載如下：

	二零零三年 港幣百萬元
營業額	32.2
銷售成本	(37.3)
	<hr/>
虧損	(5.1)
行政費用	(1.9)
其他經營業務支出	(1.1)
	<hr/>
經營業務虧損	(8.1)
財務成本	(4.2)
	<hr/>
股東應佔經營業務虧損淨額	(12.3)
	<hr/> <hr/>
終止營運之業務應佔現金流量淨額列載如下：	
營運業務	0.1
投資業務	(0.3)
融資	(5.4)
	<hr/>
現金流出淨額	(5.6)
	<hr/> <hr/>



六、營業額及收入

營業額乃指租金收入、建築工程合約收入(如屬長期建築工程合約，收入則予以調整以反映已完成工程之階段所得而未經確認之部份)、出售物業所得收益、物業管理費、物業發展顧問及項目策劃管理費、樓宇服務收入、保安系統及其他軟件開發及分銷之收入、酒店收入、出售短期投資所得收益、物業代理費、洗衣服務收入、以及啤酒及製餅業務之收入，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	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
租金收入：		
投資物業	0.1	0.3
待售物業	8.5	8.8
酒店物業	12.0	23.0
建築及與建築業務有關之收入	85.2	75.3
出售物業所得收益	23.9	—
物業管理費	5.3	15.0
物業發展顧問及項目策劃管理費	3.1	3.1
酒店經營及管理服務	521.0	724.2
出售短期投資所得收益	0.5	—
其他業務，包括物業代理、洗衣服務、 啤酒及製餅業務	38.7	27.7
	698.3	877.4
營業額	698.3	877.4



七、其他經營業務支出

其他經營業務支出包括以下項目：

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
視作出售本集團於一上市附屬公司之權益之虧損	—	39.4
出售上市長期投資之虧損		
(經計入從重估儲備撥入之虧損港幣400,000元)	—	1.2
與一上市附屬公司之分開綜合賬目之虧損	29.4	—
取消出售一酒店物業之終止費	39.0	—
	<u> </u>	<u> </u>

八、就降值及減值所作之撥備回撥(淨額)

就降值及減值所作之撥備回撥(淨額)包括以下項目：

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
物業價值回撥	47.3	44.0
重估酒店物業之虧損回撥	446.5	266.1
商譽之減值	(189.6)	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>304.2</u>	<u>310.1</u>



九、經營業務盈利

本集團經營業務盈利已扣除：

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
出售已完成物業之成本	11.8	—
出售存貨及提供服務之成本	230.8	397.6
僱員成本(不包括附註十一之董事酬金)：		
工資及薪金*	182.3	301.3
僱員退休計劃供款	9.5	16.2
減：收回供款	(0.4)	(2.9)
退休計劃供款淨額	9.1	13.3
	191.4	314.6
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	(13.4)	(18.6)
僱員退休計劃供款	(0.6)	(1.0)
減：收回供款	—	1.8
	177.4	296.8
商譽之攤銷**	13.2	14.3
核數師酬金	2.8	4.4

* 其中為數港幣152,300,000元(二零零三年：港幣263,800,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

**於年度內商譽之攤銷乃列入綜合損益賬之「其他經營業務支出」賬項內。



	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
折舊	20.2	41.0
減：納入物業發展項目及 建築工程合約成本內之折舊	(0.1)	(0.2)
	<u>20.1</u>	<u>40.8</u>
於營業租賃中所付之最低租金：		
土地及建築物	3.9	8.9
其他設備	—	0.5
重估短期投資之未確認虧損	1.6	—
並已計入：		
租金總收入	20.6	32.1
減：支出	(5.3)	(6.9)
租金收入淨額	<u>15.3</u>	<u>25.2</u>
利息收入：		
銀行結餘	0.2	0.6
其他貸款及應收款項	2.7	7.7
	<u>2.9</u>	<u>8.3</u>
股息收入：		
上市投資	0.1	—
非上市投資	0.3	—
	<u>0.4</u>	<u>—</u>
重估短期投資之未變現收益	—	1.0
出售投資物業(經計入從重估儲備盈餘撥入之 港幣600,000元(二零零三年：無)後)之盈利	0.5	—
出售固定資產之收益	—	5.4
出售長期投資之盈利	0.4	—
出售短期投資之盈利	0.1	—
於年度內確認為收入之負商譽***	2.0	0.4

*** 年度內，於綜合損益賬確認之負商譽之變動，乃包括在綜合損益表之「其他收入」賬項內。



十、 財務成本

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行貸款及透支	55.6	149.0
須於五年內全數償還之其他貸款及可換股債券	9.1	12.9
	<u>64.7</u>	<u>161.9</u>
已納入物業發展項目內之利息支出	—	(0.7)
銀行貸款之豁免利息	(22.5)	—
	<u>42.2</u>	<u>161.2</u>
遞延支出之攤銷	6.0	5.7
財務成本總額	<u>48.2</u>	<u>166.9</u>

十一、 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	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
袍金	1.3	1.5
薪金及其他津貼	7.1	9.3
按業績表現計算/非固定之花紅	0.7	0.8
僱員退休計劃之供款	0.5	0.7
	<u>9.6</u>	<u>12.3</u>



董事酬金介乎下列範圍：

港幣	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零 – 1,000,000元	6	6
1,000,001元 – 1,500,000元	2	–
1,500,001元 – 2,000,000元	–	1
2,000,001元 – 2,500,000元	–	1
5,000,001元 – 5,500,000元	1	–
6,500,001元 – 7,000,000元	–	1

以上於年度內董事酬金包括若干本公司董事於截至二零零四年七月三十一日止七個月(即富豪不再為本公司之附屬公司當日)內從本公司之前上市附屬公司富豪，有關管理其事務所收取之酬金。

上年度，董事酬金包括若干本公司董事從富豪，有關於該年度內管理其事務所收取之酬金。

本公司之獨立非執行董事於截至二零零四年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣500,000元(二零零三年：港幣400,000元)。

於年度內，上述董事並無訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

於年度內，並無就董事為本集團所提供之服務而授予任何股份認購權(二零零三年：無)。有關本公司及本集團一前上市附屬公司之股份認購權計劃進一步之詳情已載於賬目附註卅三內。



十二、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士包括三名(二零零三年：三名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註十一內。其餘兩名(二零零三年：兩名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	1.7	2.8
按業績表現計算/非固定之花紅	0.3	0.1
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	<u>2.1</u>	<u>3.0</u>

該兩名(二零零三年：兩名)人士之酬金介乎下列範圍：

港幣	二零零四年 人數	二零零三年 人數
1,000,001元 – 1,500,000元	2	1
1,500,001元 – 2,000,000元	–	1
	<u>–</u>	<u>1</u>

於年度內，並無就該兩名非董事最高薪酬僱員為本集團所提供之服務而授予任何股份認購權(二零零三年：無)。有關本公司及本集團一前上市附屬公司之股份認購權計劃進一步之詳情已載於賬目附註卅三內。



十三、稅項

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
集團：		
即期 — 香港		
就年度內盈利所作之課稅準備	2.4	4.1
上年度過多之準備	—	(19.5)
即期 — 海外		
就年度內盈利所作之課稅準備	0.1	0.3
遞延稅項支出/(收入) (附註廿四)	0.9	(48.2)
	<u>3.4</u>	<u>(63.3)</u>
聯營公司：		
香港	(4.4)	0.1
海外	(7.4)	—
年度之稅項總收入	<u>(8.4)</u>	<u>(63.2)</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 17.5% (二零零三年：17.5%) 計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項，乃按個別法制有關之現行法例、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應課稅盈利，故未有就該共同控權合資公司之稅項作課稅項準備 (二零零三年：無)。



適用於按本公司及其附屬公司、共同控權合資公司及聯營公司所在國家之法定稅率計算除稅前盈利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	集團			
	二零零四年 港幣百萬元	%	二零零三年 港幣百萬元	%
除稅前盈利	<u>674.9</u>		<u>449.2</u>	
按法定稅率計算之稅項	118.1	17.5	78.6	17.5
稅率增加對期初遞延稅項之影響	—	—	9.6	2.1
往年遞延稅項之調整	9.0	1.3	—	—
有關往年即期稅項之調整	(7.5)	(1.1)	(19.5)	(4.3)
其他國家之較高稅率	—	—	4.3	0.9
毋須課稅收入	(128.4)	(19.0)	(197.5)	(44.0)
不可用作扣稅之支出	56.7	8.4	21.2	4.7
過往期間已動用之稅項虧損	(35.8)	(5.3)	(5.9)	(1.3)
於年度內並未確認之遞延稅項 資產增額/(減額)	(20.5)	(3.0)	45.8	10.2
其他	—	—	0.2	0.1
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
按本集團實際稅率計算之 稅項收入	<u>(8.4)</u>	<u>(1.2)</u>	<u>(63.2)</u>	<u>(14.1)</u>

十四、股東應佔經營業務純利

本公司賬目內之股東應佔經營業務純利為港幣518,400,000元(二零零三年：港幣158,200,000元)(附註四十一)。



十五、每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股基本盈利乃根據年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣516,800,000元(二零零三年：港幣387,600,000元)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數5,383,100,000股(二零零三年：3,270,800,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣492,500,000元，以及經調整之年度內本公司已發行普通股之加權平均數6,440,800,000股計算。該等股份乃視作經已於年度內發行，假設(i)於年始或富豪集團之可換股債券及富豪之認股權證各自之發行日期(取有關之較後日期)，富豪集團之所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)，已悉數被轉換為富豪普通股，及富豪之所有已發行認股權證所附之認股權，已悉數被行使以認購富豪普通股；以及(ii)於年始，本公司之所有1,990,000,000股可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。於年度內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響。此外，由於年度內尚未獲行使之本公司及富豪股份認購權之行使價，均較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零三年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之該年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣337,800,000元，以及經調整之該年度內本公司已發行普通股之加權平均數5,791,600,000股計算。該等股份乃視作經已於該年度內發行，假設(i)於該年始，富豪集團之所有已發行可換股優先股及可換股債券(包括選擇權可換股債券)，均已悉數被轉換為富豪普通股；以及(ii)於該年始，本公司之所有3,450,000,000股可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。由於該年度內尚未獲行使之本公司及富豪股份認購權之行使價，均較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。



十六、 固定資產

集團

	二零零四年 一月一日 港幣百萬元	年度內之 增額/折舊 港幣百萬元	出售/撇銷 港幣百萬元	重估盈餘 港幣百萬元	因不 綜合上市 附屬公司 賬目而產生 港幣百萬元	二零零四年 十二月 三十一日 港幣百萬元
按估值：						
投資物業	1.7	—	(0.8)	—	—	0.9
酒店(包括傢俬、 裝修及設備)	7,355.0	13.9	—	165.8	(7,534.7)	—
	7,356.7	13.9	(0.8)	165.8	(7,534.7)	0.9
按成本值：						
有租期物業	41.8	—	—	—	(40.7)	1.1
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	59.8	1.2	(0.2)	—	(52.9)	7.9
地盤設備	1.7	—	—	—	—	1.7
在施工建築工程	8.6	—	—	—	(8.6)	—
汽車	2.5	0.5	—	—	(2.0)	1.0
	7,471.1	15.6	(1.0)	165.8	(7,638.9)	12.6
累積折舊及減值：						
酒店傢俬、裝修及設備	215.4	16.3	—	—	(231.7)	—
有租期物業	8.3	0.8	—	—	(8.9)	0.2
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	49.2	3.0	(0.2)	—	(44.6)	7.4
地盤設備	1.7	—	—	—	—	1.7
在施工建築工程	8.6	—	—	—	(8.6)	—
汽車	2.4	0.1	—	—	(1.6)	0.9
	285.6	20.2	(0.2)	—	(295.4)	10.2
賬面淨值	7,185.5					2.4



賬目附註 (續)

賬面淨值按地域劃分之分析：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
位於香港之有租期土地及建築物：		
長期投資物業於年結日之估值	0.9	1.7
酒店物業於年結日之估值：		
長期	—	2,738.0
中期	—	4,401.6
中期有租期物業，按成本值	0.9	4.6
	<u>1.8</u>	<u>7,145.9</u>
位於中國之物業：		
中期有租期物業，按成本值	—	28.9
	<u>1.8</u>	<u>7,174.8</u>



誠如上年度之賬目中所披露，富豪集團於二零零三年訂立買賣協議（「富豪買賣協議」），出售富豪東方酒店予一名獨立第三者，代價為港幣350,000,000元（可予以調整）。根據一份於二零零四年三月訂立之富豪買賣協議之補充協議，富豪買賣協議之完成日期由原定之二零零四年三月三十一日押後至二零零四年六月三十日，同時恢復富豪集團於經押後之完成日期前行使終止買賣協議之權利（「富豪東方酒店權利」）。於富豪買賣協議仍然持續之時，富豪董事認為，按富豪東方酒店於二零零三年十二月三十一日之賬面值港幣286,600,000元為其列值乃為合適，此賬面值相當於倘富豪買賣協議得以完成，富豪集團根據買賣協議可取得該資產之可變現淨額。富豪集團所有其他酒店物業按彼等於二零零三年十二月三十一日，由一擁有英國皇家特許勘測師協會資格之獨立估值師於公開市場按現有用途下之使用價值為基準所計算之估值列值。因此，撥回減值虧損港幣11,400,000元於上年度之損益賬內確認。

於二零零四年六月三日，富豪集團行使富豪東方酒店權利及於二零零四年六月二十四日起終止富豪買賣協議。因此，撥回減值虧損港幣165,800,000元於年度內之損益賬確認。

位於香港之投資物業之估值，由擁有英國皇家特許勘測師協會資格之獨立估值師於公開市場按現有用途之使用價值為基準進行。若干本集團投資物業現以經營租賃安排租予第三者，進一步之概要詳情載於賬目附註四十六(a)。

倘重估物業之賬面值已於該等賬目中按成本減累計折舊及減值虧損反映，則下列金額將予以呈列：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
投資物業	0.6	0.8
酒店物業	—	4,859.6
	<u>0.6</u>	<u>4,860.4</u>



十七、商譽及負商譽

因收購上市附屬公司(其由二零零四年七月三十一日起成為本集團之上市聯營公司(附註廿一(1))及非上市附屬公司之額外權益所產生，而納入成本作為一項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：		
於年始	274.8	(4.3)
因收購上市附屬公司之額外權益所產生	3.0	(46.2)
因收購附屬公司之額外權益所產生	0.2	—
重新分類於聯營公司之權益(附註廿一)	(3.0)	50.5
於二零零四年十二月三十一日	<u>275.0</u>	<u>—</u>
確認為收入/(累積攤銷及減值)：		
於年始	(14.3)	0.2
年度內確認為收入/(攤銷準備)	(13.1)	0.9
年度內之減值撥備*	(189.6)	—
重新分類於聯營公司之權益(附註廿一)	—	(1.1)
於二零零四年十二月三十一日	<u>(217.0)</u>	<u>—</u>
賬面淨值：		
於二零零四年十二月三十一日	<u>58.0</u>	<u>—</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>260.5</u>	<u>(4.1)</u>

* 款額乃有關於收購若干附屬公司(其從事與樓宇有關業務，包括保安系統及其他軟件開發及分銷)所產生之商譽。於二零零三年十二月三十一日，商譽之賬面值達港幣260,500,000元。由於本公司之董事仍未決定本集團是否將分配足夠資源以撥支及推行該等附屬公司根據其業務擴充計劃承諾之業務，故有關商譽之賬面值已參考一名獨立專業估值師根據於二零零四年十二月三十一日之合約情況進行業務估值而予以釐定。因此，已按於二零零四年十二月三十一日之估值港幣58,000,000元之數額，就商譽之賬面值作出港幣189,600,000元之減值。



十八、 發展中物業

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
年始之結存	7.2	111.1
發展成本之其他增額	—	32.1
納入成本之利息	—	0.7
出售一附屬公司	—	(23.9)
其他出售	—	(108.0)
撥往待售物業	—	(48.8)
物業價值回撥	—	44.0
年終之結存	<u>7.2</u>	<u>7.2</u>
按地域劃分之分析：		
於中國之有租期土地及建築物， 經扣除降值之成本值：		
中期	<u>7.2</u>	<u>7.2</u>

十九、 待發展物業

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
於香港中期有租期土地之成本值：		
年始及年終之結存	<u>26.7</u>	<u>26.7</u>



二十、共同控權合資公司權益

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
應佔負債淨額	—	(1,798.4)
共同控權合資公司貸款	—	2,730.3
共同控權合資公司欠款	—	366.7
	—	1,298.6

上年度之應佔負債淨額包括就一項物業發展項目之可預見虧損撥備為數港幣1,407,600,000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。共同控權合資公司所欠款項為無抵押、免息及無固定還款期。

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	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
盈綽發展有限公司 (「盈綽」)	公司	香港	—	70	物業發展

上年度股本權益百分率乃指富豪所持之70%權益，而本集團實益擁有其40.8%。儘管富豪集團持有盈綽之70%權益，富豪之董事確認，根據盈綽股東協議之協定條款，富豪集團或盈綽之其他股東均無就盈綽之經營及融資決定具有單方控制權。因此，富豪之董事認為，繼續將富豪集團於盈綽之權益計算為一間共同控權合資公司乃屬恰當。

誠如賬目附註廿一(1)所闡釋，由二零零四年七月三十一日起，富豪已不再綜合於本集團之賬目內。因此，於年結日，富豪持有盈綽權益不再被視為本集團於共同控權合資公司之權益。



盈綽之財務狀況及損益之資料摘要如下：

	二零零三年 港幣百萬元
財務狀況	
流動資產	5,486.8
流動負債	(3,547.0)
非流動負債	(5,835.6)
合資股東應佔負債淨額	<u>(3,895.8)</u>
收益與虧損	
收益	<u>648.2</u>
合資股東應佔經營業務純利	<u>138.7</u>

於二零零三年十二月三十一日，本集團對盈綽之物業發展項目應佔資本承擔如下：

	二零零三年 港幣百萬元
已批准及訂約	<u>15.1</u>



廿一、聯營公司權益

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
上市及非上市公司：		
應佔資產/(負債) 淨額	3,237.5	(23.5)
因收購產生之商譽	2.9	—
因收購產生之負商譽	(48.4)	(2.8)
	<u>3,192.0</u>	<u>(26.3)</u>
貸款予聯營公司	235.0	264.1
聯營公司之欠款	0.4	7.9
應付一聯營公司之欠款	(1.1)	—
	<u>3,426.3</u>	<u>245.7</u>
減：減值準備	(0.4)	(0.4)
	<u>3,425.9</u>	<u>245.3</u>



因不綜合一上市附屬公司賬目及收購一聯營公司時所產生，而納入成本作為一項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：		
於年始	—	(3.1)
因不綜合上市附屬公司賬目而產生(附註十七)	3.0	(50.5)
因不綜合上市附屬公司賬目而釋出	—	3.1
於二零零四年十二月三十一日	<u>3.0</u>	<u>(50.5)</u>
確認為收入/(累計攤銷)：		
於年始	—	0.3
於年度內確認為收入/(攤銷準備)	(0.1)	1.1
因不綜合上市附屬公司賬目而產生(附註十七)	—	1.1
不綜合上市附屬公司賬目而釋出	—	(0.4)
於二零零四年十二月三十一日	<u>(0.1)</u>	<u>2.1</u>
賬面淨值：		
於二零零四年十二月三十一日	<u>2.9</u>	<u>(48.4)</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>(2.8)</u>

借予聯營公司之貸款為無抵押，免利息及無須於一年內償還。

聯營公司之結餘為無抵押，免利息及無固定還款期。

資產/(負債)淨額應佔權益，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/ 註冊地點	持有股本 權益類別	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
				二零零四年	二零零三年	
富豪酒店國際 控股有限公司	公司	百慕達	普通股 優先股	45.0 ⁽¹⁾ 20.5	40.8 ⁽¹⁾ 20.5	投資控股
Talent Faith Investments Ltd. (「Talent Faith」)	公司	英屬 維爾京群島	普通股	100.0 ⁽²⁾	100.0 ⁽²⁾	投資控股
北京恒富 開發有限公司 (「北京恒富」)*	公司	中華人民 共和國	合資企業 權益	45.5 ⁽²⁾	45.5 ⁽²⁾	物業發展 及投資
達展發展有限公司*	公司	香港	普通股	30.0	30.0	物業發展
寰振有限公司*	公司	香港	普通股	30.0	30.0	分銷保安 系統及軟件
8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	公司	英屬 維爾京群島	普通股	— ⁽³⁾	30.0 ⁽³⁾	投資控股
八端國際有限公司 (「八端國際」)	公司	香港	普通股	— ⁽³⁾	36.0 ⁽³⁾	推廣及 資訊科技
8D Matrix Limited (「8D Matrix」)	公司	英屬 維爾京群島	普通股	— ⁽³⁾	36.0 ⁽³⁾	投資控股
建弘(香港)有限公司*	公司	香港	普通股	— ⁽³⁾	50.0 ⁽³⁾	投資控股
維加樂管理有限公司	公司	香港	普通股	25.0 ⁽⁴⁾	50.0 ⁽⁴⁾	經營小食 餐飲

* 此等公司之賬目審核非由安永會計師事務所負責。

- (1) 於二零零二年十月三十一日，本集團就其140,000,000美元3½厘可換現股有擔保債券及210,000,000美元零息有擔保可換股債股(「債券償還」)已完成償還建議。根據本公司於二零零二年八月二十六日之通函所述之債券償還，有為數1,896,500,000股富豪普通股(「有關富豪股份」)轉讓予由本公司全資擁有之一特別用途公司(「特別用途公司」)持有，以備分階段發放予債券持有人。債券持有人可享有有關該等股份之股息權利。直至二零零三年十二月三十一日為止，合共284,600,000股有關富豪股份已發放予債券持有人，而餘下1,611,900,000股有關富豪股份(包括債券持有人有權獲得惟仍未發放之該等股份)，佔富豪當時全部已發行普通股之21.4%，於該日期繼續由特別用途公司所持有。



誠如本公司於二零零二年八月二十六日之通函所載詳情，除若干受限制之情況外，有關富豪股份所附之投票權仍然屬於本公司，直至發放予債券持有人為止。因此，於二零零三年十二月三十一日，由於本公司已控制富豪超過半數投票權，故本公司董事認為，本公司可控制富豪，並將富豪視為附屬公司。

於二零零四年七月三十一日(即發放有關富豪股份之最後日期)，由特別用途公司持有之餘下之有關富豪股份已全部發放予債券有人，因此，本公司於富豪之投票權下降至45.0%，與其於富豪在該日之經濟利益相同(經計及自二零零四年一月一日以來所購入之若干額外股權)。因此，富豪自該日起已被視為本公司之聯營公司。

- (2) 本集團之前持有Talent Faith(其間接持有北京恆富45.5%實際權益)之50%實際權益。Talent Faith其餘50%實際權益過往由買方(「買方」)根據本集團於二零零零年簽訂之買賣協議(「前買賣協議」)出售Talent Faith之50%權益而持有。由於買方根據前買賣協議作出失責行為，本集團於二零零三年內強制行使其權利，根據前買賣協議取回向買方出售之Talent Faith 50%權益。

於二零零三年七月，本集團與買方簽訂一項新買賣協議，以總代價港幣181,900,000元出售本集團於Talent Faith之100%權益(「新買賣協議」)，該買賣協議原訂於二零零三年十一月完成。儘管本集團已自買方收取若干訂金及部份款項，惟買方未能根據新買賣協議，按原訂時間表悉數清償應付代價。本集團在法律上保留於Talent Faith之全部股權，同時正與買方磋商，就失責事宜進行補救。於該等情況下，董事認為，儘管本集團於年結日持有Talent Faith之100%股權，惟須視乎新買賣協議最終發展結果，因而本集團於Talent Faith之控制權被視為暫時性，故繼續將本集團於當中之權益計作一間聯營公司，乃為恰當。

- (3) 由於富豪由二零零四年七月三十一日起不綜合於本集團之賬目內(於上文附註(1)所述)，故該等公司於二零零四年十二月三十一日不被視作本集團之聯營公司。上年度該等股份權益百分率乃為富豪之應佔股本權益，倘就8D Matrix及八端國際而言，亦包括富豪透過8D-BVI所持有之6%應佔權益。
- (4) 本年度之股本權益百分率乃為本公司唯一之應佔股本權益，原因是富豪於二零零四年七月三十一日起不綜合於本集團之賬目內(見上文附註(1)所述)。上年度股本權益百分率乃為本公司應佔之直接25%權益及富豪應佔之25%權益之總和。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

上述所有聯營公司於其成立/註冊地點經營，惟富豪於百慕達成立但於香港經營。

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。董事認為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。



本集團之重要聯營公司之財務狀況及損益之資料(摘錄自富豪經審核綜合財務報表)概述如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
財務狀況		
非流動資產	11,925.1	8,599.0
流動資產	508.3	194.3
流動負債	(313.3)	(1,112.9)
	195.0	(918.6)
非流動負債	(4,907.0)	(3,639.9)
少數股東權益	(0.8)	(0.1)
應佔股東資產淨值	7,212.3	4,040.4
收益及虧損		
收益	1,050.6	774.9
股東應佔日常業務純利	602.9	207.8

於年結日，富豪之或然負債如下：

- 於二零零三年十二月三十一日，富豪集團已授予為數港幣2,255,400,000元之擔保予銀行，以擔保一共同控權合資公司應佔之尚未償還銀行債項。銀行債項於二零零四年十二月三十一日已全數償還。
- 富豪已授予為數港幣3,800,000元(二零零三年：港幣3,800,000元)之公司擔保予銀行，以擔保富豪集團一附屬公司之公用設施擔保。
- 富豪集團之一項或然負債為根據僱傭條例之規定於未來可能須支付予僱員之長期服務金。於二零零四年十二月三十一日，該筆款項最高款額可能為港幣7,000,000元(二零零三年：港幣11,100,000元)。該項或然負債之產生乃由於於年結日富豪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。



廿二、投資

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
長期投資		
上市股份投資，按公平值：		
香港	123.9	42.9
其他地方	8.5	0.1
	132.4	43.0
非上市股份投資，按公平值：		
賬面值	313.1	313.1
減值準備	(242.0)	(242.0)
	71.1	71.1
	203.5	114.1

於年結日，合共市值為數港幣96,400,000元(二零零三年：港幣42,900,000元)之上市長期投資已用作擔保本集團一般信用貸款之抵押。

已包括於非上市長期投資之港幣56,900,000元(二零零三年：港幣56,900,000元)，乃指集團分別於兩間於中華人民共和國(「中國」)北京成立之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司(統稱「該等投資公司」)，所持其中各23%之權益之投資。儘管集團於該等投資公司各持23%權益，惟董事會確定由於本集團先前與獨立第三者訂定一項協議安排，據此，集團未能於該等投資公司之財務及業務政策方面行使顯注影響力，則集團可以其全部於該等投資公司所持之權益換取由該等投資公司共同及實益持有該地塊內已劃定為酒店部份全部權益。故此，董事會認為將該投資列作長期投資乃屬恰當。

誠如本集團於過往年度之經審核綜合賬目所述，由該等投資公司實益及共同持有之一地塊，因長期閒置而遭北京市國土局收回。本集團及其他受影響各方已與中國有關政府機關進行磋商，冀能維護該等投資公司於該地塊之權益。於二零零二年間，已就該投資作出減值虧損港幣62,000,000元(繼於二零零一年作出之減值虧損港幣180,000,000元之進一步減值)，減值虧損乃經參考該地塊之酒店部分之獨立估值而釐定。估值乃按該等投資公司於該地塊擁有可強制執行業權之假設而進行。



於二零零四年八月，有關政府機構向該等投資公司之其中一間合營公司授出一項北京市國有土地使用權出讓合約（「土地使用合約」），以授出該發展項目之土地使用權，惟須待支付所需土地出讓金後方可作實。由於有關合營企業方之間尚未達成共識，根據土地使用合約條款之付款期限已經屆滿，但仍未付土地出讓金。本集團正積極與其他合營企業方及準投資者進行磋商，為確保本集團於該等投資公司之權益能獲最理想回報，尋求可解決目前情況之其他可行方案。

董事認為，不可能確定磋商之最終結果。然而，就事情發展至今之情況而言，董事認為毋須進一步就本集團於該等投資公司之投資作出撥備。

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
短期投資		
於香港之上市股本投資，按市值	5.1	4.0

廿三、應收貸款及其他長期賬項

		集團	
	附註	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
長期按揭貸款	(a)	31.6	31.1
其他貸款	(b)	—	78.0
		<u>31.6</u>	<u>109.1</u>

(a) 長期按揭貸款乃為本集團授予購買集團物業單位人士之貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須分期償還。該等長期按揭貸款乃按香港最優惠利率至香港最優惠利率加2%之年息率計算利息。

(b) 上年度結餘指為數10,000,000美元（約港幣78,000,000元）之貸款，乃富豪集團借貸予由富豪集團負責管理位於中國上海之酒店擁有者，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。

誠如賬目附註廿一(1)所述，富豪由二零零四年七月三十一日起不綜合於本集團賬目內。因此，其他貸款不綜合於本集團之資產負債表。



廿四、遞延稅項

於年度內，本集團之遞延稅項資產及負債之變動如下：

遞延稅項資產

集團

	可用作抵扣未來 應課稅盈利之虧損	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
年始之結餘	70.1	—
於年度內計入損益賬之遞延稅項	16.4	70.1
不綜合上市附屬公司賬目而釋出	(86.5)	—
	<u> </u>	<u> </u>
年終之總遞延稅項資產	<u> </u>	<u> </u>

遞延稅項負債

集團

	加速稅項折舊	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
年始時之結餘	124.1	102.2
於年度內計入損益賬扣除之遞延稅項	17.3	21.9
不綜合上市附屬公司賬目而釋出	(141.4)	—
	<u> </u>	<u> </u>
年終之總遞延稅項負債	<u> </u>	<u> </u>
年終之遞延稅項負債淨額	<u> </u>	<u> </u>
年終之遞延稅項資產及負債， 經適當抵扣後呈列：		
遞延稅項資產	—	10.4
遞延稅項負債	—	(64.4)
	<u> </u>	<u> </u>
於年終時之遞延稅項負債淨額	<u> </u>	<u> </u>



於二零零四年十二月三十一日，本集團有自香港及美國產生之稅項虧損分別達港幣792,400,000元(二零零三年：港幣3,381,300,000元)及港幣293,400,000元(二零零三年：港幣293,400,000元)。上年度，本集團於中國大陸產生之稅項虧損達港幣21,100,000元，可用作抵扣集團公司之未來應課稅盈利，該等公司產生之虧損可於長達五年之期間內動用。自香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。而自美國所產生之稅項虧損則可於長達二十年之期間內動用。本集團難以預計未來盈利來源，故並無就本集團之稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

於年結日，未於賬目內確認有關稅項虧損之遞延稅項資產達港幣241,300,000元(二零零三年：港幣631,300,000元)。

於二零零四年十二月三十一日，概無就本集團若干附屬公司或聯營公司之非滙出盈利之應付稅項而產生任何重大未確認遞延稅項負債(二零零三年：無)，此乃因該等款項若滙出，則本集團不用就額外稅項承擔任何責任。

廿五、待售物業

本集團之若干待售物業之賬面值為港幣243,100,000元(二零零三年：港幣207,600,000元)已用作擔保本集團之銀行貸款之抵押。

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四十六(a)內。

廿六、酒店及其他存貨

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
酒店商品	—	13.4
原料	0.2	5.8
半製成品	3.0	2.2
製成品	0.1	1.6
	<u>3.3</u>	<u>23.0</u>



廿七、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣9,000,000元(二零零三年：港幣47,500,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	6.2	44.0
四至六個月	2.0	3.0
七至十二個月	0.7	3.2
超過一年	0.1	9.7
	9.0	59.9
撥備	—	(12.4)
	9.0	47.5

除賬條款

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由30至90日。應收賬項乃按其原發票金額扣除當為無可能悉數收取賬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。

廿八、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣1,300,000元(二零零三年：港幣59,900,000元)，乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
尚未繳付結存之賬齡：		
三個月內	1.3	47.6
四至六個月	—	6.0
七至十二個月	—	0.7
超過一年	—	5.6
	1.3	59.9
	1.3	59.9



廿九、 建築工程合約

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 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	1,539.9	1,462.3
減：按工程進度應收之費用	<u>(1,573.6)</u>	<u>(1,506.3)</u>
已包括於應付賬項及費用內欠合約客戶 之總款額	<u><u>(33.7)</u></u>	<u><u>(44.0)</u></u>

於二零零四年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣3,500,000元(二零零三年：港幣9,000,000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。

於二零零四年十二月三十一日，約港幣2,300,000元(二零零三年：港幣3,000,000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

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
銀行貸款及透支：		
有抵押	90.5	4,602.1
無抵押	0.1	0.1
須於五年內全數償還之其他貸款：		
有抵押	17.0	21.2
	107.6	4,623.4
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	(90.6)	(1,055.5)
其他貸款	(17.0)	(21.2)
	(107.6)	(1,076.7)
長期債項	—	3,546.7
銀行貸款及透支與其他貸款須於下列 期限內按不同還款期清還：		
不超過一年或可能須即時償還	107.6	1,076.7
超過一年但不超過兩年	—	360.0
超過兩年但不超過五年	—	2,622.5
超過五年	—	564.2
	107.6	4,623.4

於年結日，其他貸款須繳付按年息12% (二零零三年：介乎7.97%至12%不等) 固定息率釐定之利息。



冊一、 附屬公司少數股東墊款

附屬公司少數股東墊款均屬無抵押、免息及無固定還款期，惟上年度為數港幣34,400,000元之款額須按香港最優惠利率加1%之年息率計算利息。

冊二、 其他應付賬項

上年度其他應付賬項指根據富豪集團所簽訂之貸款重組協議之條款，應付銀行債權人於二零零六年十二月三十一日到期之重組費用。誠如賬目附註廿一(1)所述，富豪由二零零四年七月三十一日起不綜合於本集團之賬目內。因此，其他應付賬項不綜合於本集團之資產負債表。

冊三、 股本及股本溢價賬

	公司	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
股份		
法定：		
20,000,000,000股 (二零零三年：20,000,000,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	200.0	200.0
4,750,000,000股 (二零零三年：4,750,000,000股) 每股面值港幣0.10元之可換股優先股	475.0	475.0
	<u>675.0</u>	<u>675.0</u>
已發行並繳足：		
7,208,500,000股 (二零零三年：3,928,500,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	72.1	39.3
1,990,000,000股每股面值港幣0.10元之 可換股優先股	—	199.0
	<u>72.1</u>	<u>238.3</u>
股本溢價賬		
普通股	<u>522.1</u>	<u>146.5</u>



自二零零三年一月一日至二零零四年十二月三十一日止期間，本公司之股本及股本溢價賬之變動情況如下：

- (i) 於二零零三年一月二十四日及二零零三年五月二十三日，100,000,000股及1,360,000,000股每股面值港幣0.10元之可換股優先股已分別由可換股優先股之有關持有人轉換為100,000,000股及1,360,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之額外普通股。
- (ii) 於二零零三年十一月四日，本公司按每股股份港幣0.113元之價格發行予本公司之上市最終控股公司世紀城市國際控股有限公司之全資附屬公司Almighty International Limited (「Almighty」) 合共150,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股，總代價為港幣17,000,000元(未扣除支出)。此乃繼於二零零三年十月二十七日，Almighty以相同價格配售相同數目股份予獨立投資者。
- (iii) 於二零零四年三月八日、二零零四年七月七日及二零零四年十月十八日，可換股優先股之有關持有人將合共750,000,000股、300,000,000股及940,000,000股每股面值港幣0.10元之可換股優先股已分別轉換為750,000,000股、300,000,000股及940,000,000股本公司每股港幣0.01元之額外普通股。
- (iv) 於年度內，由Almighty按各有關新發行之相同價格配售合共1,290,000,000股普通股後，有相同數目之1,290,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股由本公司發行予Almighty，概列如下：

新發行日期	股份數目 百萬股	發行價 港幣	未扣除支出 所得款項 港幣百萬元
二零零四年一月二十八日	180.0	0.128	23.0
二零零四年五月十七日	200.0	0.210	42.0
二零零四年七月十六日	300.0	0.146	43.8
二零零四年十月二十八日	310.0	0.162	50.2
二零零四年十二月二十九日	300.0	0.183	54.9



賬目附註 (續)

上述本公司之股本及股本溢價賬之變動概況如下：

附註	法定		已發行並繳足		股本溢價
	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	港幣百萬元
普通股					
於二零零三年一月一日	20,000.0	200.0	2,318.5	23.2	—
轉換可換股優先股 (i)	—	—	1,460.0	14.6	131.4
發行新股 (ii)	—	—	150.0	1.5	15.5
發行股份支出	—	—	—	—	(0.4)
於二零零三年十二月三十一日及 於二零零四年一月一日	20,000.0	200.0	3,928.5	39.3	146.5
轉換可換股優先股 (iii)	—	—	1,990.0	19.9	179.1
發行新股 (iv)	—	—	1,290.0	12.9	201.0
發行股份支出	—	—	—	—	(4.5)
於二零零四年十二月三十一日	20,000.0	200.0	7,208.5	72.1	522.1
每股面值港幣0.10元之可換股優先股					
於二零零三年一月一日	4,750.0	475.0	3,450.0	345.0	—
轉換可換股優先股 (i)	—	—	(1,460.0)	(146.0)	—
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	4,750.0	475.0	1,990.0	199.0	—
轉換可換股優先股 (iii)	—	—	(1,990.0)	(199.0)	—
於二零零四年十二月三十一日	4,750.0	475.0	—	—	—
已發行股本總數					
於二零零四年十二月三十一日		675.0		72.1	522.1
於二零零三年十二月三十一日		675.0		238.3	146.5



可換股優先股

於二零零二年十二月三十一日，本公司發行3,450,000,000股每股面值港幣0.10元之可換股優先股，價格為其股份面值，以收購一附屬公司。可換股優先股不具投票權，可自由轉讓，及不享有獲分派本公司盈利之任何權利。所有可換股優先股股東可於可換股優先股發行當日後三年內之任何時間，享有轉換任何或全部彼等所持之可換股優先股為本公司每股面值港幣0.01元之已繳足普通股（「換股權」），比率為每股可換股優先股可轉換為一股普通股（「換股比率」）。於三年期限後（即二零零五年十二月三十一日），所有其時未獲轉換之可換股優先股均按換股比率被強制轉換為本公司之普通股。按可換股優先股而予以發行之本公司新普通股將與本公司現時之普通股股本在各方面均享有同等權益。

於年度內，所有尚未行使之1,990,000,000股可換股優先股已被轉換為本公司每股面值港幣0.01元之新普通股1,990,000,000股。

本公司授出之股份認購權

本公司執行一行政人員股份認購計劃（「百利保股份認購計劃」）。百利保股份認購計劃於一九九三年十一月二十三日獲本公司股東採納及其後於一九九三年十二月十五日獲Paliburg International Holdings Limited（「百利保國際」）（前為本公司之上市直接控股公司）之獨立股東批准。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：

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| (i) 目的： | 作為對獲選之合資格行政人員之獎勵 |
| (ii) 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本公司及其附屬公司之人士 |
| (iii) 百利保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，及其佔於二零零四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： | 2,500,000股普通股(約0.03%) |
| (iv) 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% |
| (v) 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 |
| (vi) 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 |
| (vii) 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 |
| (viii) 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% |
| (ix) 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。 |



本公司根據百利保股份認購計劃所授予之股份認購權及其於年度內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
		於二零零四年 一月一日	年度內失效	於二零零四年 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 可予行使：	4,562,500	(4,562,500)	—	附註2	10.40
	范統先生 可予行使：	1,875,000	(1,875,000)	—	附註2	10.40
	吳季楷先生 可予行使：	1,000,000	(1,000,000)	—	附註2	10.40
	其他僱員					
	僱員合計之數目 可予行使：	1,500,000	(1,500,000)	—	附註2	10.40
		8,937,500	(8,937,500)	—		
一九九五年 九月十五日 (原授予日期 (附註1)： 一九九四年 二月二十二日)	董事					
	范統先生 可予行使：	3,125,000	(3,125,000)	—	附註3	3.5392
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：	1,500,000	—	1,750,000	附註2	6.672
	未可予行使：	1,000,000	—	750,000	附註2	
		2,500,000	—	2,500,000		
	總數	14,562,500	(12,062,500)	2,500,000		

* 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。

** 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本改變而予以調整。



附註：

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



3. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 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)

4. 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(包括該等於年結日後已行使認購權認購股份之數目)全數被行使，按照本公司現時之股本結構，本公司將須增發額外2,000,000股普通股，產生股本溢價港幣13,300,000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：

- | | |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (i) 目的： | 作為對獲選之合資格行政人員之獎勵 |
| (ii) 參與人： | 合資格之行政人員指任何董事及任何受僱於集團(包括富豪、其附屬公司及由富豪或其附屬公司(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(惟須富豪仍為世紀城市集團之一部份)，及投放大部份時間於本集團管理事務之人士 |
| (iii) 富豪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，及其佔於二零零四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： | 1,080,000股普通股(約0.01%) |
| (iv) 富豪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% |
| (v) 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 |
| (vi) 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 |
| (vii) 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 |



- (viii) 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%
- (ix) 富豪股份認購計劃尚餘之有效期限：富豪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

富豪根據富豪股份認購計劃所授予之股份認購權及其於年度內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
		於二零零四年一月一日	年度內失效	於二零零四年十二月三十一日		
一九九七年 二月二十二日	其他僱員 僱員合計之數目					
	可予行使：	648,000	—	756,000	附註1	2.1083
	未可予行使：	432,000	—	324,000	附註1	
		<u>1,080,000</u>	<u>—</u>	<u>1,080,000</u>		
	總數：	<u>1,080,000</u>	<u>—</u>	<u>1,080,000</u>		

* 股份認購權之生效期限指由授予日期起直至行使期限開始止。

** 因供股或紅股派送，又或其他有關富豪股本變更而予以調整。



附註：

1. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至授予日期後之10年內)
(b) 授予日期之3至9年後	由30%累積增至90% (生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之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(包括該等於年結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900,000股普通股，產生股本溢價港幣1,800,000元(未扣除發行支出)。



冊四、儲備

	附註	集團		公司	
		二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
股本溢價	卅三	522.1	146.5	522.1	146.5
資本儲備	卅五	887.2	887.2	—	—
特別儲備	卅六	689.6	689.6	—	—
重估儲備	卅七	794.3	(16.1)	—	—
兌匯平衡儲備	卅八	1.5	1.5	—	—
繳入盈餘	四十	—	—	1,742.7	1,742.7
保留盈利	四十一	855.5	338.7	676.6	158.2
		<u>3,750.2</u>	<u>2,047.4</u>	<u>2,941.4</u>	<u>2,047.4</u>

冊五、資本儲備

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
年始之結存	887.2	1,073.2
視作出售本集團於上市附屬公司 之權益而釋出	—	(152.2)
因出售海外附屬公司而釋出	—	(33.8)
年終之結存	<u>887.2</u>	<u>887.2</u>

如以下進一步之闡述，於二零零四年及二零零三年十二月三十一日之賬面值包括因往年收購附屬公司所產生之商譽及負商譽。如於賬目附註三(c)所載，於採納香港會計實務準則第30條時，本集團已應用香港會計實務準則第30條之過渡性條款，容許於二零零一年一月一日前發生之收購所附之商譽及負商譽分別維持於資本儲備內對銷或列賬。



於二零零一年一月一日前因本集團收購附屬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：		
於年始及年終	97.8	(887.2)
累積減值：		
於年始及年終	(97.8)	—
淨額：		
於二零零四年十二月三十一日	—	(887.2)
於二零零三年十二月三十一日	—	(887.2)

卅六、特別儲備

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
年始及年終之結存	689.6	689.6

特別儲備乃指本公司於二零零二年進行之股本重組所產生之儲備。



冊七、重估儲備

	集團			
	投資物業 港幣百萬元	聯營公司* 港幣百萬元	長期投資 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零零三年一月一日	0.9	—	(16.0)	(15.1)
公平價值之變動	—	—	(1.7)	(1.7)
因視作出售本集團於上市 附屬公司之權益而釋出	—	—	0.3	0.3
因出售而釋出	—	—	0.4	0.4
於二零零三年十二月三十一日				
及於二零零四年一月一日	0.9	—	(17.0)	(16.1)
公平價值之變動	—	7.4	137.5	144.9
重估盈餘	—	666.1	—	666.1
因出售而釋出	(0.6)	—	—	(0.6)
於二零零四年十二月三十一日	0.3	673.5	120.5	794.3

* 指本集團就酒店物業及長期投資於上市聯營公司應佔之估值儲備。

冊八、兌匯平衡儲備

	集團	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
年始之結存	1.5	(5.0)
視作出售本集團於上市附屬公司 之權益而釋出	—	(0.2)
因出售一附屬公司而釋出	—	(0.6)
因出售海外附屬公司而釋出	—	3.7
換算海外附屬公司賬目之兌匯調整	—	3.6
年終之結存	1.5	1.5



冊九、 附屬公司權益

	公司	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
非上市股份之成本值	154.4	154.4
附屬公司欠款	2,860.1	2,654.4
	3,014.5	2,808.8
就減值所作之準備	—	(521.9)
	3,014.5	2,286.9

該等附屬公司欠款乃屬無抵押、免利息，並無須於一年內償還。

主要附屬公司資料如下：

名稱	成立/註冊 地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
303科勁有限公司	香港	10,000港元	100	55	保安系統 及軟件 開發及分銷
303科技有限公司	香港	2港元	100	55	保安系統 及軟件 開發及分銷
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	100	100	財務
正宏工程有限公司	香港	11,200,000港元	100	100	建築
采誠有限公司	香港	2港元	100	100	財務
中團(集團)有限公司	香港	10,000港元	75	75	投資控股



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
傑昇發展有限公司	香港	2港元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
恒置投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
遠裕投資有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
菲素有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
鉅權發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
Grand Equity Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Guo Yui Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
曉栢代理人有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股及代理人業務
文隆發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
Leading Technology Holdings Limited	英屬維爾京群島	100美元	100	55	投資控股
Linkprofit Limited	香港	2港元	100	100	投資控股
美亞酒店科技有限公司	香港	937,500港元	60 ⁽ⁱ⁾	63 ⁽ⁱ⁾	軟件開發



賬目附註 (續)

名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	10港元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	2港元	100	100	機電工程服務
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問有限公司	香港	100,000港元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務有限公司	香港	2港元	100	100	財務
百利保物業代理有限公司	香港	20港元	100	100	物業代理
百利保物業管理有限公司	香港	20港元	100	100	物業管理
百利保金融財務有限公司	香港	2港元	100	100	財務
Paliburg International Holdings Limited	百慕達	100,000港元	100	100	投資控股
百利保投資有限公司	香港	526,506,860港元	100	100	投資控股
運展投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
富珠有限公司	香港	10,000港元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資



名稱	成立/註冊地點	已發行股本/註冊資本	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
深圳創先智能科技 有限公司	中華人民 共和國	10,000,000 人民幣	100	55	保安系統 及軟件 開發及分銷
Sonnix Limited	香港	2港元	100	100	物業發展 及投資
Taylor Investments Ltd.	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Tower Bright Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Vertex Investments Limited	香港	2港元	100	100	證券投資
濰坊鸞中房地產 開發有限公司 ⁽ⁱ⁾	中華人民 共和國	8,130,000美元	52.5	52.5	物業發展 及投資
Yield Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

(i) 本年度之股本權益百分率指本公司直接應佔60%股權。上年度股本權益百分率乃為本公司應佔之直接30%權益及富豪應佔之33%權益之總和。

(ii) 該附屬公司乃為於中國成立之中外合資合營公司。

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

上述所有附屬公司均於其成立/註冊地點經營。

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。董事認為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、 繳入盈餘

	公司	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
年始及年終之結存	<u>1,742.7</u>	<u>1,742.7</u>

繳入盈餘指由(i)於一九九三年本集團重組以備分拆上市時，按重組計劃而發行之本公司股份之面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年實行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，本公司之繳入盈餘可分派予股東。



四十一、保留盈利

	集團		公司	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
年始之結存	338.7	(48.9)	158.2	—
年度內之純利	516.8	387.6	518.4	158.2
年終之結存	<u>855.5</u>	<u>338.7</u>	<u>676.6</u>	<u>158.2</u>
集團				
年終之保留盈利於：			二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
本公司及其附屬公司			780.4	2,047.2
聯營公司			75.1	(10.2)
共同控權合資公司			—	(1,698.3)
年終之結存			<u>855.5</u>	<u>338.7</u>



四十二、綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
除稅前之盈利	674.9	449.2
調整於：		
財務成本	48.2	166.9
應佔共同控權合資公司及聯營公司 減除虧損後之盈利	(155.4)	(203.8)
利息收入	(2.9)	(8.3)
股息收入	(0.4)	—
取消出售一酒店物業之終止費	39.0	—
不綜合上市附屬公司賬目之虧損	29.4	—
視作出售本集團於上市附屬公司之 權益之虧損	—	39.4
出售列為終止營運之海外附屬公司之虧損	—	9.7
出售固定資產之收益	—	(5.4)
出售投資物業之盈利	(0.5)	—
折舊	20.1	40.8
商譽之攤銷	13.2	14.3
確認為收入之負商譽	(2.0)	(0.4)
物業價值之回撥	(47.3)	(44.0)
一酒店物業之減值回撥	(165.8)	(11.4)
重估酒店物業之減值回撥	(446.5)	(266.1)
商譽之減值	189.6	—
存疑應收債項之撥備	0.8	3.4
出售物業之盈利	(8.4)	—
出售長期投資之虧損/(盈利)	(0.4)	1.2
出售物業所得淨收益	20.3	136.0
發展中物業之增額	—	(32.1)
營運資金變動前之經營盈利	205.9	289.4
短期投資之增額	(1.0)	(4.0)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	(11.1)	41.8
酒店及其他存貨之增額	(1.0)	(2.5)
應付賬項及費用之減額	(28.7)	(103.8)
已收訂金之增額	0.9	28.7
兌匯差額	—	(0.7)
經營業務所得之現金	165.0	248.9
已付香港稅款	(3.0)	(1.3)
已退回香港稅款	—	0.3
已付海外稅款	—	(0.1)
已退回海外稅款	1.2	—
經營業務之現金流入淨額	163.2	247.8



(b) 主要非現金交易

本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 誠如賬目附註卅三(i)所詳述，於二零零三年一月二十四日及二零零三年五月二十三日，可換股優先股之有關持有人將合共100,000,000股及1,360,000,000股每股面值港幣0.10元之可換股優先股分別轉換為100,000,000股及1,360,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之額外普通股。
- (ii) 誠如賬目附註卅三(iii)所詳述，於二零零四年三月八日、二零零四年七月七日及二零零四年十月十八日，可換股優先股之有關持有人將750,000,000股、300,000,000股及940,000,000股每股面值港幣0.10元之可換股優先股已分別轉換為750,000,000股、300,000,000股及940,000,000股本公司每股港幣0.01元之額外普通股。
- (iii) 於二零零四年七月十二日，有195,000,000股富豪新普通股按發行價每股港幣0.2元發行予一名獨立第三方，以清償有關終止富豪東方酒店買賣協議應付之終止費港幣39,000,000元。

(c) 受限制之現金及現金等值項目結餘

於年結日，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4,000,000元（二零零三年：港幣6,300,000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) 綜合一附屬公司賬目

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
收購之淨資產：		
固定資產	—	0.4
現金及銀行結餘	—	0.1
應收賬項、按金及預付款項	—	6.1
存貨	—	0.1
應付賬項及費用	—	(6.1)
少數股東權益	—	(0.2)
	<hr/>	<hr/>
	—	0.4
綜合計算之商譽	—	274.8
	<hr/>	<hr/>
	—	275.2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：		
將一聯營公司之權益重新分類	—	275.2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

有關綜合一附屬公司賬目所引致之現金及現金等值項目流入淨額之分析如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
收購之現金及銀行結餘	—	0.1
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於上年度綜合計算該附屬公司之業績為截至二零零三年十二月三十一日止年度帶來營業額港幣4,900,000元，及於除稅後但未計入少數股東權益前之綜合盈利帶來港幣7,300,000元之虧損淨額。該等營業額及除稅後盈利數額不包括前聯營公司於成為一附屬公司前對業績之貢獻。



(e) 出售/不綜合附屬公司賬目

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
出售/不綜合之淨資產：		
固定資產	7,343.5	259.8
商譽	3.0	—
負商譽	(49.4)	—
發展中物業	—	23.9
一共同控權合資公司之權益	1,392.1	—
聯營公司之權益	13.6	—
長期投資	48.1	—
其他貸款	78.0	—
遞延稅項資產	10.8	—
遞延支出	32.7	—
酒店及其他存貨	20.6	4.7
應收賬項、按金及預付款項	90.3	4.1
已抵押定期存款	5.1	—
定期存款	63.3	—
現金及銀行結餘	11.3	2.7
應付賬項及費用	(134.8)	(18.0)
應付稅項	(11.4)	—
已收訂金	(10.0)	(11.3)
可換股債券	(200.0)	—
貸款及其他債項	(4,188.0)	(195.8)
遞延稅項負債	(65.7)	—
其他應付款項	(28.7)	—
少數股東權益	(2,430.0)	—
	1,994.4	70.1
因出售而釋出之資本儲備	—	(33.8)
因出售而釋出之兌匯平衡儲備	—	3.1
少數股東應佔釋出之儲備	—	(6.1)
出售所得虧損	—	(9.7)
	1,994.4	23.6
以下列方式支付：		
現金	—	9.4
重新分類為長期投資	—	14.2
重新分類為聯營公司權益	1,994.4	—
	1,994.4	23.6



出售/不綜合附屬公司賬目所引致之現金及現金等值項目流入/(流出)淨額之分析：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
出售/不綜合現金及銀行結餘	(74.6)	(2.7)
現金代價	—	9.4
因出售/不綜合附屬公司賬目引致現金及 現金等值項目流入/(流出)之淨額	<u>(74.6)</u>	<u>6.7</u>

於本年度不綜合附屬公司賬目為截至二零零四年十二月三十一日止年度帶來營業額港幣571,700,000元(二零零三年：港幣774,900,000元)，及於除稅後但未計少數股東權益前之綜合盈利帶來港幣302,700,000元(二零零三年：港幣207,800,000元)之純利。

於上年度出售之附屬公司為本集團於當年帶來營業額港幣32,200,000元，及於除稅後但未計少數股東權益前之綜合盈利帶來港幣12,400,000元之虧損淨額。



四十三、關連交易及關連人士交易

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

	附註	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
支付予世紀城市之一聯營公司之 廣告及推廣費用(包括成本補償)	(a)	4.2	7.4
分佔世紀城市之企業管理費用	(b)	11.0	14.9
從一共同控權合資公司所收取之 總建築費用	(c)	68.6	31.1
為一共同控權合資公司之一銀行貸款 所作之擔保	(d)	—	2,359.0

附註：

- 廣告及推廣費用包括按本集團之廣告及宣傳活動量釐定之聘用費，及按成本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。
- 企業管理成本包括分配租金及其他管理費用，乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪及本公司之管理層根據職責分配及三間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- 此為從一共同控權合資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。
- 公司擔保乃為本公司及富豪就有關盈綽之銀行貸款所作之擔保。

依據董事會之意見，上述載於附註(a)至(d)之交易均在日常及一般業務中進行。

於上述賬目附註四十三(a)及(b)中所述之持續關連人士交易對本公司亦構成關連交易(定義見於上市規則)。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二零零四年十二月三十一日止年度之本公司董事會報告書中，披露有關之詳情。

於上述賬目附註四十三(c)及(d)中所述之關連人士交易對本公司不構成關連交易(定義見於上市規則)。



四十四、資產抵押

於年結日，本集團若干待售物業及長期投資合共賬面值港幣339,400,000元及於上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

上年度，本集團共有總賬面值港幣7,732,400,000元之若干定期存款、待售物業、上市投資、聯營公司權益、固定資產(包括物業及設備)、存貨及應收賬項，連同若干附屬公司之股份(包括上市附屬公司之若干普通股)及共同控權合資公司之股份，已抵押予銀行以擔保(i)本集團及共同控權合資公司之一般性銀行貸款；及(ii)富豪集團之可換股債券。

四十五、或然負債

於年結日，本集團及本公司之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 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：				
- 共同控權				
合資公司	—	2,255.4	—	1,288.7
- 附屬公司	—	—	107.5	172.8
一附屬公司之				
公用設施擔保	—	3.8	—	—
	<u>—</u>	<u>2,259.2</u>	<u>107.5</u>	<u>1,461.5</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。於二零零四年十二月三十一日，該筆款項最高款額可能為港幣700,000元(二零零三年：港幣12,800,000元)(進一步之闡述載於賬目附註三(z)內)。該項或然負債之產生乃由於於年結日本集團若干僱員之受僱年期已到達於僱傭條例中所規定，可於在條例指定之情況下終止受僱時，有權獲發長期服務金之服務年數，因而本集團須承擔支付該筆款項。鑑於可能出現之情況不會導致本集團將來有重大之資源流出，故未有就該等可能須支付之長期服務金作出撥備。



四十六、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業(賬目附註十六及廿五)，經營租賃經商議達成之租期介乎七個月至四年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於二零零四年十二月三十一日，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	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
於一年內	4.0	15.8
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1.1	12.7
	5.1	28.5
	5.1	28.5

(b) 作為承租人

上年度，本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位。除一項經商議達成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。

於二零零三年十二月三十一日，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 二零零三年 港幣百萬元
土地及樓宇：	
於一年內	3.9
於第二至第五年(包括首尾兩年)	10.1
五年後	2.5
	16.5
	16.5

於年結日，本公司及本集團並無尚未清結之經營租賃承擔。



四十七、承擔

除於上述賬目附註四十六(b)所詳述之經營租賃外，本集團於二零零三年十二月三十一日有以下尚未清結之承擔：

	集團 二零零三年 港幣百萬元
有關酒店物業翻新及改善工程之資本承擔：	
已批准及訂約	3.4
已批准而尚未訂約	86.9
	<hr/>
	90.3
	<hr/> <hr/>

於年結日，本公司及本集團並無尚未清結之資本承擔。

四十八、賬目之批准

本賬目於二零零五年四月十一日由董事會批准及授權刊發。

