

董事會謹向股東提呈截至二零零零年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之已審核賬目，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為一控股公司。附屬公司之主要業務為物業投資及管理、物業發展、

發展顧問及策劃管理、建築及與建築有關之業務、酒店東主與管理、證券經紀及其他投資(包括金融票據及有價證券之投資及買賣)。

上述之業務於年度內並無重大改變。

以各主要業務及地域劃分之營業額及其對業績之貢獻列載如下：

	營業額		盈利貢獻	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
以業務劃分：				
物業投資及管理	216.7	271.1	68.3	124.3
物業發展	46.1	1,041.8	(88.2)	(209.7)
建築及與建築有關之業務	433.4	252.3	(0.4)	(16.8)
發展顧問及策劃管理	0.1	6.0	(9.1)	(3.8)
酒店東主與管理	1,000.2	2,966.3	184.3	475.1
其他營運及投資	118.5	136.8	520.5	(1,016.1)
	<u>1,815.0</u>	<u>4,674.3</u>	<u>675.4</u>	<u>(647.0)</u>
以地域劃分：				
香港	1,658.0	2,408.0	628.6	392.3
美國	—	2,098.4	58.8	(644.1)
加拿大	127.3	134.9	10.0	14.2
其他	29.7	33.0	(22.0)	(409.4)
	<u>1,815.0</u>	<u>4,674.3</u>	<u>675.4</u>	<u>(647.0)</u>

業績

本集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第133至205頁之賬目內。

管理層之討論及分析

現金流量及股本結構

由於富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）（本集團之上市附屬公司）於一九九九年十二月已出售大部份於美國之酒店權益，致使年度內計入本集團業績從經營酒店業務所得之營業額及毛利貢獻較於一九九九年所得者顯著地減少。此外，因於年度內並未有重大之發展物業落成及出售，故物業發展業務之營業額亦較一九九九年所得者大為縮減。

於年度內，從經營業務所得之現金流入淨額為港幣254,000,000元（一九九九年：港幣1,156,000,000元），此外亦已收取因富豪出售其於美國酒店權益而獲取之其他款項總數為港幣287,700,000元。年度內之利息支出淨額為港幣748,100,000元（一九九九年：港幣879,100,000元）。

於二零零零年九月，百利保集團完成一項以兩項主要投資物業，即百利保廣場及九龍城廣場，作抵押透過按揭證券方式進行之重新融資安排。從按揭證券所得之貸款金額為港幣1,247,000,000元（未扣除開支前），其中約港幣774,000,000元已用作悉數償還當時附於該兩項物業之銀行貸款，而其大部份之餘款則用作減低百利保集團之其他負債。

於二零零零年一月及三月，本公司發行138,000,000股及120,000,000股新股份。從而獲得之現金流入總額為約港幣170,000,000元，當中約港幣135,000,000元已用作償還銀行債務。

於二零零零年十二月三十一日，本集團之負債扣除現金及銀行結餘後為港幣9,969,400,000元，而於一九九九年則為港幣9,610,300,000元。負債比率按資產總值港幣17,873,500,000元（一九九九年：港幣18,840,000,000元）計算為56%（一九九九年：51%）。

集團之債項償還期限概略載於賬目附註廿九至卅一內。集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於賬目附註四十六及四十七內。

資金及財政政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財政政策。物業發展項目所需之資金，部份乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部份地價及大部份以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息計算，而還款期則依隨發展項目之預計完成日期而訂定。除一般銀行貸款外，在情況適當時，集團將考慮及安排發行債務或連繫股本證券，作為另一融資來源。在認為適當時，本集團將安排外匯期貨及利息掉期合約，用以對沖外匯及息率波動之風險。

薪酬制度

集團在香港僱用約2,800名員工，在加拿大僱用約400名員工，及在中國僱用約900名員工。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金及花紅乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年發放。此外，本集團所提供之僱員福利，包括有公積金計劃及醫療與人壽保險。

本公司、百利保及富豪各有採納一行政人員股份認購計劃，據此，按百利保及富豪之行政人員股份認購計劃授予獲選之合資格行政人員股份認購權。

本集團之業務回顧及展望詳情，見於主席報告書中。

股息

於年度內，並無派發中期股息。

董事會議決不建議派發本年度之末期股息。

董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生
莊澤德先生
羅李潔提女士
羅俊圖先生
吳季楷先生
伍兆燦先生

於年度內，本公司之董事並無任何變更。

依據本公司之公司細則第109(A)條之規定，吳季楷先生及伍兆燦先生於即將召開之股東週年大會上依章告退，惟彼等均願意應選連任。

董事於合約上之利益

除於本報告書內已披露者外，於結算日或年度內之任何時間，各董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無直接或間接之實際利益。

於年度內，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約。

除本公司之行政人員股份認購計劃外，本公司或其任何附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令本公司董事藉購入本公司或任何其他公司之股份或債券而獲得利益之安排。至目前為止，並未有根據該項股份認購計劃向任何本公司之董事授予股份認購權。



董事股份權益

根據證券(公開權益)條例第二十九條規則而設置之名冊所載，本公司董事於二零零零年十二月三十一日持有本公司及其聯營公司之股份權益如下：

	董事	股份類別	股份數目			總數
			個人權益	家族權益	公司權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股	543,344,843	—	1,395,994,246	1,939,339,089
	羅李潔提女士	普通股	2,510,000	—	—	2,510,000
	羅俊圖先生	普通股	1,659,800	—	—	1,659,800
	伍兆燦先生	普通股	—	15,453,000	—	15,453,000
	聯營公司					
2. 百利保	羅旭瑞先生	普通股	222,765	—	1,401,024,977 (附註a及b)	1,401,247,742
	羅李潔提女士	普通股	100,000	—	—	100,000
	羅俊圖先生	普通股	284,000	—	—	284,000
	伍兆燦先生	普通股	—	536,500	—	536,500
3. 富豪	羅旭瑞先生	普通股	220,000	—	2,907,644,944 (附註a及c)	2,907,864,944
		優先股	—	—	3,440 (附註a)	3,440
	羅李潔提女士	普通股	2,370,000	—	—	2,370,000
4. Argosy Capital Corporation	羅旭瑞先生	普通股	—	—	1,130,349 (附註a)	1,130,349
5. 耀京投資 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	5,000 (附註a)	5,000
6. 紀榮投資 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	9,000 (附註a)	9,000
7. 達展發展 有限公司 (「達展」)	羅旭瑞先生	普通股	—	—	(附註d)	(附註d)



聯營公司	董事	股份類別	股份數目			總數
			個人權益	家族權益	公司權益	
8. 盈綽發展 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000
9. 中團(集團) 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500
10. 中團(南開) 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85
11. Hanoi President Hotel Company Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	75 (附註a)	75
12. Polarfine Inc	羅旭瑞先生	普通股	—	—	3,000,000 (附註a及e)	3,000,000
13. Rapid Growth Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	25,000 (附註a)	25,000
14. 頌影企業 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	125 (附註a)	125
15. Villawood Developments Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	65 (附註a)	65
16. Wealth Link Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	1 (附註a)	1

附註：

- (a) 該等股份由本公司所控制之公司持有，羅旭瑞先生為本公司之主席及持有控制性權益之股東。
- (b) 包括保留餘下代價股份6,444,444股（「保留股份」），該等股份乃為根據一項日期為一九九八年九月七日之有條件協議，按每股作價港幣4.50元出售作為代價股份，用以支付本公司之一全資附屬公司從新中港集團有限公司之一全資附屬公司（「新中港附屬公司」）購入The New China Hong Kong Financial Services Limited（現易名為Century City Financial Services Limited）餘下51%之股份權益之代價。該項收購已於一九九八年九月十七日完成（「完成日期」）。為保證新中港附屬公司根據該協議給予本公司之補償承擔，該等保留股份由本集團保留直至完成日期之第一個週年為止。
- (c) 總數共536,755,200股股份（「可換權益」）經由百利保之一全資附屬公司抵押予一信託人，以保證由百利保另一全資附屬公司所發行之可換現股債券持有之換股權。可換現股債券持有人可於一九九六年四月六日起至二零零一年一月二十三日止期間內（該期限已根據一份日期為二零零一年一月二十三日之第二補充信託契據延期九十日至二零零一年四月二十三日），按經調整後之實際換股價每股港幣2.0144元換購該等現有之富豪普通股股份（包括根據有關信託契據所賦予之享有權）。於二零零零年年結日後，一筆本金額10,950,000美元之可換現股債券已被轉換成42,048,000股股份。故其後組成可換權益之股份數目減少至494,707,200股。
- (d) 百利保之一全資附屬公司透過其擁有30%權益之聯營公司Point Perfect Investments Limited（「Point Perfect」）持有達展之30%應佔股權權益。Point Perfect持有達展全部已發行股份，即2股股份。
- (e) 包括本公司之一附屬公司持有之600,000股股份抵押權益。

於年度內，本公司任何董事或其配偶及其未滿十八歲之子女均未獲授予權利或行使權利認購本公司股份或債券。

主要股東股份權益

根據證券（公開權益）條例第十六條規則而設置之名冊所載，有關人士（本公司董事除外）於二零零零年十二月三十一日持有本公司之股份權益如下：

股東	持有股數
瑞圖有限公司（附註）	440,269,831
YSL International Holdings Limited（附註）	931,998,340

附註： 此等公司均為羅旭瑞先生控制之公司，而上述之股份已披露於董事股份權益一欄，羅旭瑞先生經由公司權益所持有之本公司股份權益內。

百利保控股有限公司之股份認購權之變動情況

百利保根據其於一九九三年十一月二十三日採納之行政人員股份認購計劃授出之股份認購權於年度內之變動情況如下：

事項簡介	認購權內之股數						總數
	授予日期 一九九四年 二月二十二日	授予日期一九九五年九月十五日					
		認購權之 原授予日期 一九九二年 二月二十二日	認購權之 原授予日期 一九九二年 八月二十八日	認購權之 原授予日期 一九九三年 二月二十二日	認購權之 原授予日期 一九九四年 二月二十二日	認購權之 原授予日期 一九九七年 二月二十二日	
年始之結存	12,125,000	41,586,455	431,186	1,757,812	4,547,576	5,625,000	66,073,029
於年度內註銷	(937,500)	(820,907)	(431,186)	—	(1,422,576)	—	(3,612,169)
年終之結存	11,187,500 (附註a)	40,765,548 (附註b)	—	1,757,812 (附註c)	3,125,000 (附註d)	5,625,000 (附註e)	62,460,860
每股認購價(港幣)	10.4000元	0.6656元	1.3260元	1.1571元	3.5392元	6.6720元	

附註：

- 6,712,500股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購4,475,000股股份之認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。
- 28,109,248股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購12,656,300股股份之認購權可於其原授予日期起九年後按階段行使。
- 1,230,468股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購527,344股股份之認購權可於其原授予日期起八年後按階段行使。
- 1,875,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購1,250,000股股份之認購權可於其原授予日期起七年後按階段行使。
- 1,687,500股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購3,937,500股股份之認購權可於其授予日期起四年後按階段行使。



富豪酒店國際控股有限公司之股份認購權及 5¹/₄%可換股可累積可贖回優先股股份之變動情況

股份認購權

富豪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股份認購計劃，所授出之股份認購權於年度內之變動情況如下：

事項簡介	認購權內之普通股股數				總數
	授予日期 一九九二年 二月二十二日	授予日期 一九九二年 八月二十八日	授予日期 一九九三年 八月五日	授予日期 一九九七年 二月二十二日	
年始之結存	54,294,000	360,000	1,380,000	5,760,000	61,794,000
於年度內註銷	(4,200,000)	(360,000)	—	(2,880,000)	(7,440,000)
年終之結存	50,094,000 (附註a)	—	1,380,000 (附註b)	2,880,000 (附註c)	54,354,000
每股普通股認購價 (港幣)	0.7083元	0.9250元	1.1083元	2.1083元	

附註：

- 36,570,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購13,524,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起九年後按階段行使。
- 930,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購450,000股普通股股份之認購權可於其授予日期八年後按階段行使。
- 864,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購2,016,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起四年後按階段行使。

5¹/₄%可換股可累積可贖回優先股股份

富豪每股面值10.00美元之年息5¹/₄%可換股可累積可贖回優先股股份(「優先股」)於年度內之變動情況如下：

	優先股數目
年始之結存	18,948
年度內之換股	(2,200)
	<hr/>
年終之結存	16,748
	<hr/> <hr/>

附註： 該等優先股可於二零零八年十二月五日該日或之前任何時間，以調整後每股普通股港幣1.7037元之換股價(可予調整)，按每股優先股之參考金額1,000美元及每美元兌港幣7.730255元之指定匯率計算，轉換為已繳足每股面值港幣0.10元之富豪普通股股份。

根據20%一般性授權發行新股份

(1) 根據本公司與其主席及持有控制性權益之股東羅旭瑞先生(「羅先生」)於二零零零年一月十四日訂立之認購協議，羅先生以現金認購本公司每股面值港幣0.10元之股份(「股份」)合共138,000,000新股份(「138M認購股份」)，每股認購價為港幣0.37元(「認購138M新股份」)，該港幣0.37元之認購價較(i)於二零零零年一月十四日香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報每股股份之收市價港幣0.405元折讓約8.64%；及(ii)自二零零零年一月三日起至二零零零年一月十四日(包括首尾兩天)止(即以下有關公佈日期前最近十個交易日)於聯交所所報每股股份之平均收市價約港幣0.3685元溢價約0.41%。

認購138M新股份須待(其中包括)羅先生將其於本公司所持有之現有股份138,000,000股經元大證券經紀有限公司(「配售代理」)配售予獨立第三者，

配售股份已於二零零零年一月十九日完成。於二零零零年一月二十七日，發行138M認購股份予羅先生。138M認購股份乃根據於一九九九年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會授予董事會之一般性授權(「一般性授權」)發行及在一切各方面均與當時本公司已發行之股份享有同等權益。

認購138M新股份乃旨在擴大大公司之資本基礎。138M認購股份所得收益淨額約港幣50,000,000元已用作償還本集團之銀行借貸。

有關配售138,000,000股現有股份及認購138M新股份之詳情已披露於本公司於二零零零年一月十五日之公佈內。

(2) 根據本公司與一間由羅先生所控制之公司YSL International Holdings Limited(「YSL Int'l」)於二零零零年三月十日訂立之認購協議，YSL Int'l以現金認購合共120,000,000新股份(「120M認購股份」)，每股認購價為港幣1.00元(「認購120M新股份」)，該港



幣1.00元之認購價較(i)於二零零零年三月九日聯交所報每股份之收市價港幣1.11元折讓約9.9%；及(ii)自二零零零年二月二十五日起至二零零零年三月九日(包括首尾兩天)止(即股份於二零零零年三月十日停止買賣前最近十個交易日)於聯交所報每股份之平均收市價約港幣0.964元溢價約3.7%。

認購120M新股份須待(其中包括)YSL Int'l將其於本公司所持有之現有股份120,000,000股經配售代理配售予獨立第三者，配售股份已於二零零零年三月十五日完成。於二零零零年三月二十四日，發行120M認購股份予YSL Int'l。120M認購股份乃根據一般性授權發行及在一切各方面均與當時本公司已發行之股份享有同等權益。

認購120M新股份乃旨在籌集本公司之資金及擴闊本公司之股東基礎和資金基礎。認購120M新股份所得收益淨額約港幣117,000,000元，其中約港幣85,000,000元已用作償還集團之銀行借貸，而餘下之收益則用於一般營運用途。

有關配售120,000,000股現有股份及認購120M新股份之詳情已披露於本公司於二零零零年三月十一日之公佈內。

本公司之股本於年度內之變動情況載於賬目附註卅五內。

於下列「關連交易」及「根據第19項應用指引作出之披露」兩部份所提及之「富豪集團」指富豪及其附屬公司；「百利保集團」指百利保及其附屬公司(富豪集團除外)；而「世紀城市集團」乃指本公司及其附屬公司(百利保集團及富豪集團除外)；「百利保/富豪集團」指百利保及其附屬公司(包括富豪集團)；及「本集團」指本公司及其附屬公司(包括百利保集團及富豪集團)。

關連交易

持續交易

本公司與世紀城市集團、百利保集團及富豪集團若干各自之附屬公司間不時進行若干持續交易(「持續交易」)及日後類似之交易(「日後關連交易」)(統稱「關連交易」)，所有該等交易均於有關公司之日常及一般業務中進行。根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，該等交易已構成並將會構成本公司之關連交易。

聯交所就本公司提出之申請已發出通函授予本公司當日後關連交易發生時，豁免需要嚴格遵守按上市規則之公佈規定(「豁免」)，該豁免須(其中包括)待本公司之獨立股東批准，就有關該等交易之授權予董事後方告作實。有關關連交易及豁免之詳情已刊載於本公司之日期為一九九八年二月九日之通函內。於一九九八年二月二十六日本公司召開之股東特別大會上，獨立股東已批准日後關連交易。

企業服務交易

世紀城市集團現時位於百利保廣場十八樓至二十二樓之總辦事處乃為百利保集團與富豪集團跟世紀城市集團共同佔用。百利保廣場乃一幢位於香港銅鑼灣之寫字樓及商業大廈，由百利保集團擁有。於二零零零年財政年度，根據總辦事處之租約付予百利保集團之租金（乃按公平原則經參考市面租金釐定）約為港幣17,900,000元。總辦事處之租約年期乃截至二零零一年十二月止為期兩年。於二零零零年九月，該租約年期經修訂為截至二零零一年三月二十八日。在未達成延續該租約之條款前，現暫按每月續租方式以月租港幣1,500,000元續租。

該辦事處之租金乃根據董事不時按公平使用比例作出之估計（如需要，經由百利保之董事及富豪之董事同意），由本公司及本集團之上市成員公司、百利保及富豪分擔，按實際佔用面積分擔有關租金，而其餘租金則根據共用面積經參照本公司、百利保及富豪於每個財政年度各自之綜合營業額、盈利及資產值後以公平比例作分攤。上述租金乃由該等公司分別承擔及直接支付予業主。

此外，世紀城市集團之成員公司亦為百利保集團及富豪集團之成員公司提供企業管理服務，諸如財務、會計以及行政及秘書服務，該等費用乃按實際成本支出經參考本公司、百利保及富豪每個財政年度各自之綜合營業額、盈利及資產值後以公平比例分攤計算出來。

於截至二零零零年十二月三十一日止年度，分攤予百利保及富豪之租金及企業管理費用總額分別約為港幣29,800,000元（包括租金

港幣10,200,000元及管理費用港幣19,600,000元）及港幣26,700,000元（包括租金港幣7,100,000元及管理費用港幣19,600,000元）。

其他關連交易

世紀城市集團之一聯營公司（截至二零零零年一月止前原為世紀城市集團成員公司）及世紀城市集團之一成員公司之日常及一般業務中與世紀城市集團、百利保集團及富豪集團（均為該等交易之參與方）進行以下交易：

- (1) 世紀城市集團之聯營公司（其10%權益由世紀城市集團擁有，30%權益由富豪集團擁有，30%權益由本公司之主席及控權股東羅旭瑞先生間接擁有，及30%權益由羅俊圖先生（彼分別為本公司、百利保及富豪之董事）之一聯營公司（定義見上市規則）（羅俊圖先生之胞妹共同擁有該聯營公司）擁有）於二零零零年按約港幣700,000元及港幣2,300,000元之聘請費，與及以費用總額為基準之標準費用港幣300,000元及港幣5,200,000元分別向百利保集團及富豪集團提供廣告及推廣服務。此外，所涉及之實際費用及實付費用須予償還。自本集團成立以來，上述世紀城市集團之聯營公司已作為其主要業務一直為百利保集團及富豪集團提供廣告及推廣服務；及
- (2) 世紀城市集團向富豪集團租用富豪香港酒店之房間作為員工宿舍。根據該租約，世紀城市集團於二零零零年已支付之租金約為港幣2,100,000元。



符合豁免條件

於截至二零零零年十二月三十一日止之年度內，世紀城市集團於有關企業服務交易之租金及企業管理費用收取之總額超逾豁免內所列之上限1%。該上限是以本集團之最近期刊發截至一九九九年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值(經就截至二零零零年六月三十日止六個月期間之業績作調整)(「有形資產淨值」)計算，並因本年度之有形資產淨值較以往數年者顯著下跌所引致。於截至二零零零年十二月三十一日止年度，上述世紀城市集團之聯營公司於有關其他關連交易已收取之聘請費及標準費與及世紀城市集團向富豪集團繳付之租金之總額超逾豁免內所列定之上限，為有形資產淨值之0.25%。本公司將就上述事宜須遵守上市規則內有關之公佈及其他規定向聯交所提交書函。

本公司之董事(包括獨立非執行董事)，已審核持續交易，而本公司之獨立非執行董事已確認上述交易乃按下列條款進行：

- (a) 為本公司之日常及一般業務；
- (b) 按一般商業條款或不遜於獨立第三方可得或可給予之條款；及
- (c) 對本公司之股東而言，乃屬公平合理之條款。

本公司核數師將已就於截至二零零零年十二月三十一日止進行之持續交易以書面形式向董事確認，表示該等交易已得到董事會之批准，而彼等認為該等交易乃按一般商業條款進行或根據有關交易之協議之條款，或倘並無該項協議，則按並不遜於獨立第三方可得或可給予之條款進行。

根據第19項應用指引作出之披露

根據上市規則第19項應用指引(「第19項應用指引」)之持續披露規定，本公司作出下列披露。

向一實體作出之貸款(第19項應用指引第3.2.1段)

於二零零零年十二月三十一日，百利保集團及富豪集團向盈綽發展有限公司(「盈綽」)(一共同控制實體分別由百利保持有40%權益、富豪持有30%權益及中國海外發展有限公司(「中國海外」)持有30%權益。中國海外為獨立及與本公司、百利保及富豪、彼等各自及任何彼等各自之附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東、或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之公司。)作出之貸款詳情載列如下：

貸款	百利保/ 富豪集團		
	百利保集團 (港幣百萬元)	富豪集團 (港幣百萬元)	富豪集團 (港幣百萬元)
(A) 墊款本金額	1,512.3	1,134.2	2,646.5
(B) 應收利息	216.7	162.5	379.2
(C) 為以下金額所作之個別擔保：			
(a) 銀行貸款本金額	1,320.0	990.0	2,310.0
(b) 已支取銀行貸款之金額	1,004.4	753.3	1,757.7
合共：(A)+(B)+(C)(a)	<u>3,049.0</u>	<u>2,286.7</u>	<u>5,335.7</u>
(A)+(B)+(C)(b)	<u>2,733.4</u>	<u>2,050.0</u>	<u>4,783.4</u>

上述對盈綽作出之墊款包括應收利息總數港幣1,729,000,000元(未扣除港幣933,300,000元撥備，即百利保集團應佔盈綽就赤柱地皮(見下文)之物業發展之預期虧損作出之撥備)乃由百利保集團提供。上述對盈綽作出之墊款包括應收利息總數港幣1,296,700,000元(未扣除港幣700,000,000元撥備，即富豪集團應佔盈綽就赤柱地皮之物業發展之預期虧損作出之撥備)乃由富豪集團提供。該等對盈綽作出之資金乃按照盈綽之股東各自於盈綽之股份權益比例以股東貸款形式發放，為無抵押及無確定還款期之墊款，有關利息按優惠利率累計。向盈綽提供該項財務資助，旨在為盈綽發展位於香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號(「赤柱地皮」)之物業發展項目提供資金。赤柱地皮乃由盈綽於一九九七年六月三日舉行之政府土地拍賣會上購入。上述擔保由百利保及富豪於一九九七年十月二十八日，就發放予盈綽之港幣3,300,000,000元之銀行貸款，各自按其於盈綽之股權權益比例而個別作出。該銀行貸款為收購赤柱地皮之部份代價重新籌資，及為於赤柱地皮發展豪華住宅項目所需之估計建築成本提供資金。



按上文所示計算基準，於二零零零年十二月三十一日，百利保/富豪集團提供予盈綽之貸款及其他財務資助之總金額，分別為(a)港幣5,335,700,000元(按銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣4,783,400,000元(按已支取之銀行貸款金額計算)；參照披露於本公司於截至二零零零年十二月三十一日止年度之最新經審核財務報表內之本公司綜合有形資產淨值港幣1,474,800,000元(「世紀城市有形資產淨值」)之(a)361.8%及(b)324.3%。

向聯屬公司提供財務資助及擔保(第19項應用指引第3.3段)

有關本集團於二零零零年十二月三十一日向聯屬公司(包括盈綽)所提供財務資助及擔保之詳情如下：

聯屬公司名稱	墊款本金額 (港幣百萬元)	應收利息 (港幣百萬元)	為銀行貸款而提供之擔保	
			(i) 銀行貸款本金額 (港幣百萬元)	(ii) 已支取之銀行貸款 (港幣百萬元)
盈綽	(A) 2,646.5	(B) 379.2	(C)(i) 2,310.0	(C)(ii) 1,757.7
達展發展有限公司	(D) 126.4	(E) 11.6	無	無
	(息率： 最優惠利率)			
Talent Faith Investments Ltd.	(F) 78.6	—	無	無
耀京投資有限公司	(G) 2.9	(H) 0.6	無	無
	(息率： 每年10厘)			
8D International (BVI) Limited	(I) 24.1	—	無	無
8D Matrix Limited	(J) 1.0	—	無	無
			合共：(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(J)	5,580.9
			(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(J)	5,028.6

有關向盈綽提供之財務資助及擔保之詳情已根據上市規則第19項應用指引第3.2.1段之規定於上文作出披露。

達展發展有限公司(「達展」)先前為百利保之一全資附屬公司，而於一九九九年成為百利保擁有其30%權益之聯營公司，達展擁有位於香港鴨脷洲東鴨脷洲內地段第129號之發展物業。達展其餘70%股權乃由一間與百利保、百利保及其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者擁有。墊支款項乃由百利保集團以股東貸款形式作出，但根據成立上述合資公司之股東協議書之條款，該股東貸款並非按百利保於達展之股權比例作出，而墊支款項乃為於先前向達展提供所需營運資金，屬無抵押及無固定還款期。

Talent Faith Investments Ltd.(「Talent Faith」)先前為百利保之一全資附屬公司，擁有一合資公司之65%權益(該合資公司則持有一位於中國北京之另一合資合營企業之70%權益，其主要經營物業發展業務)，後於年度內成為百利保擁有其50%權益之聯營公司。Talent Faith其餘50%股權乃由一名與百利保、百利保及其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者擁有。墊款乃由百利保集團按百利保集團根據有關百利保集團出售其於Talent Faith之50%權益與該等第三者訂立之買賣協議內之條款，以股東貸款形式作出，旨在向Talent Faith提供所需資金。墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。

耀京投資有限公司(「耀京」)為富豪擁有其50%權益之聯營公司，主要業務為經營一日本餐廳。耀京其餘50%股權乃由一名與富豪、富豪及其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者擁有。墊支款項乃由富豪集團按富豪於耀京之股權比例以股東貸款形式作出，旨在向耀京提供所需資金。墊支款項為無抵押及無固定還款期。

8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)為富豪擁有其30%權益之聯營公司，其主要業務為投資於在中國從事與全國性鐵路光纖寬頻網絡有關之資訊科技業務。8D-BVI餘下之權益，分別由本公司間接擁有10%以及羅旭瑞先生間接擁有60%。墊款乃由世紀城市集團及富豪集團根據本公司及富豪各自於8D-BVI之股權比例以股東貸款形式而提供，旨在為8D-BVI提供所需資金。墊款乃無抵押、免利息及無固定還款期。

8D Matrix Limited (「8D Matrix」)為富豪擁有其30%權益之聯營公司，主要從事傳播、推廣及資訊科技業務。8D Matrix餘下之權益，分別由本公司間接擁有10%、羅旭瑞先生間接擁有30%以及由羅俊圖先生(彼分別為本公司、百利保及富豪之董事)之一聯營公司(定義見上市規則)(羅俊圖先生之胞妹共同擁有該聯營公司)擁有30%。墊款乃由世紀城市集團及富豪集團根據本公司及富豪各自於8D Matrix之股權比例以股東貸款形式而提供，旨在為8D Matrix提供所需資金。墊款乃無抵押、免利息及無固定還款期。

按上述基準計算，本集團於二零零零年十二月三十一日向聯屬公司提供之財務資助及擔保之總金額分別為(a)港幣5,580,900,000元(按給予盈綽之銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣5,028,600,000元(按盈綽已支取之銀行貸款金額計算)，佔世紀城市有形資產淨值之(a)378.4%及(b)341.0%。



以下為上述聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團應佔之權益：

	備考合併 資產負債表 (港幣百萬元)	本集團 應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	5,076.0	1,760.5
流動資產	10.9	2.5
流動負債	(111.0)	(38.1)
非流動負債	(8,223.3)	(2,969.9)
負債淨額	<u>(3,247.4)</u>	<u>(1,245.0)</u>

於貸款協議中，控權股東須特定履行責任之契諾(第19項應用指引第3.7.1段及第3.7.2段)

第19項應用指引第3.7.1段

於富豪集團下述貸款之有關協議，本公司、百利保及富豪之控權股東須特定履行責任如下：

	於二零零零年 十二月三十一日 未償還銀行 貸款餘額 (港幣百萬元)	銀行貸款 最後到期日	特定 履行責任
富豪集團	(a) 1,072.0	二零零七年七月	附註(i)
	(b) 3,822.1	二零零四年九月	附註(ii)
合共：	<u>4,894.1</u>		

附註：

- (i) 本公司之主席兼控權股東羅旭瑞先生(彼擁有百利保59.2%控股權益，百利保則擁有富豪72.8%控股權益)及/或其直屬家族成員或信託，或彼等擁有實益權益之信託(統稱「羅先生」)不得終止維持其於富豪(直接或間接)之控股權(定義見上市規則)及管控權。
- (ii) 羅先生不得終止於富豪(不論直接或間接)之控股權益。

違反上述特定履行責任將構成銀行貸款之違反事宜，藉此，根據銀行貸款之有關條款及條件，銀行貸款可能即時到期，而有關貸款人亦可能要求即時償還貸款。

第19項應用指引第3.7.2段

違反上述貸款協議若干條款之詳情已載於賬目附註二內。

公司管理

除本公司之獨立非執行董事之委任並無指定任期外，本公司於年度內已遵守上市規則附錄十四所載之「最佳應用守則」。惟彼等任期乃根據本公司細則條文規定，並須依照有關細則告退。

為應上市規則最佳應用守則有關成立審核委員會之規定，本公司已成立一審核委員會，成員包括本公司獨立非執行董事伍兆燦先生(委員會主席)及莊澤德先生。該委員會乃參照香港會計師公會頒佈之「成立審核委員會指引」而成立。

購回、出售或贖回上市證券

於年度內，本公司及其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達，並無任何優先認股權之規定。

主要客戶及供應商

於年度內，就貨品及服務而言，本集團五個最大供應商合佔全年之購買總金額及五個最大客戶合佔全年之營業或銷售總金額，分別均少於30%。

固定資產

固定資產於年度內之變動情況載於賬目附註十五內。

發展中物業

發展中物業於年度內之變動情況載於賬目附註十六內。

待發展物業

待發展物業於年度內之變動情況載於賬目附註十七內。

債項

本公司及本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註廿九至卅一內。

股本

本公司之股本於年度內之變動情況載於賬目附註卅五內。

股本溢價賬

股本溢價賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅七內。

資本贖回儲備

資本贖回儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅八內。

資本儲備

資本儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅九內。



重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十內。

兌滙平衡儲備

兌滙平衡儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十一內。

附屬公司

本公司主要附屬公司資料載於賬目附註四十二內。

共同控權合資公司及聯營公司

集團於共同控權合資公司及聯營公司所持權益之資料分別載於賬目附註十八及十九內。

繳入盈餘

繳入盈餘賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十三內。

可供分派儲備

於二零零零年十二月三十一日，按照百慕達一九八一年公司法例計算，本公司可供分派儲備為港幣329,700,000元。

此外，本公司之股本溢賬可按繳足紅股形式分派。

計入成本賬項內之利息

於年度內，已納入集團物業發展項目及在施工建築工程之成本內之利息支出數額為港幣34,800,000元。

結算日後事項

於結算日後發生之重要事項詳情載於賬目附註五十內。

核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意受聘連任。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港

二零零一年四月十七日