



## 董事會報告書

董事會謹向股東提呈截至一九九九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與管理、物業發展、

發展顧問及策劃管理、建築及與建築有關之業務、酒店東主與管理、證券買賣、推廣與傳訊，及其他投資(包括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 港幣百萬元	盈利貢獻 港幣百萬元
以業務劃分：		
物業投資與管理	271.1	124.3
物業發展	1,041.8	(209.7)
建築及與建築有關之業務	252.3	(16.8)
發展顧問及策劃管理	6.0	(3.8)
酒店東主與管理	2,966.3	475.1
其他營運及投資	136.8	(1,016.1)
	<u>4,674.3</u>	<u>(647.0)</u>
以地域劃分：		
香港	2,408.0	392.3
美國	2,098.4	(644.1)
其他	167.9	(395.2)
	<u>4,674.3</u>	<u>(647.0)</u>

## 業績

本集團截至一九九九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135至207頁之賬目內。

## 管理階層之商討及分析

### 現金流量及股本結構

本集團於年度內從其物業業務所得之現金收益保持健全。由於香港之旅遊業逐漸復甦，集團在本地之酒店業務表現下降之趨勢已於一九九九年內穩定下來。此外，由於新富豪機場酒店自一九九九年一月已啟業，加上集團在美國之酒店業務之盈利貢獻增加，故整體而言，集團從經營業務所得之現金流入淨額為港幣1,156,000,000元，而去年同期所得為港幣2,082,000,000元，當中大部份為出售元朗御豪山莊住宅發展之單位所收取之訂金。

於年度內，本集團用於物業項目之資本支出總額為港幣260,000,000元。而另一為數港幣178,600,000元之貸款已給予一共同控權合資公司(百利保控股有限公司(「百利保」)及富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(集團之上市附屬公司)分別持有其40%及30%股份權益)，以進行位於赤柱之豪華住宅發展項目。除上文所述外，本集團亦耗資港幣107,600,000元於新增固定資產，主要用於逐步翻新多間位於美國之富豪酒店。於一九九九年用於新富豪機場酒店發展之資本支出總額為港幣207,400,000元。

誠如於一份日期為二零零零年一月十二日之主要交易通函所載，出售美國酒店權益之交易已於一九九九年十二月完成。交易完成後所得收益總額為港幣4,623,200,000元(未計入營運資金之調整、稅項及費用)，當中港幣3,200,200,000元已用作減除已出售酒店資

產所附之負債。於交易完成時所得收益淨額為港幣1,111,900,000元。在減除與交易一併出售之現金及銀行結餘後，該項交易於一九九九年為富豪帶來之現金流入淨額為港幣684,500,000元。於年結日後，富豪收取另一筆為數港幣183,200,000元之款項，此乃就該項交易完成時之若干賬目數額調整及解除代管稅項之數款。富豪將於二零零一年十二月再收取另一項為數港幣349,700,000元之款項，此乃經協定於交易完成時買方從付款中預扣之款項，另加按年利率7厘計算之利息，惟可收取之預扣款項之數額亦須視乎富豪就出售酒店資產所作之若干保證及彌償保證是否有任何付款責任，方能確定。

出售美國酒店權益之淨收益，其中港幣772,300,000元用作提早償還富豪一項財務融資之部份欠款。而連同其他到期償還之貸款港幣116,000,000元，富豪於一九九九年償還之貸款總數為港幣888,300,000元。另一方面，富豪提取銀團貸款港幣267,500,000元，主要用於富豪機場酒店發展。

除富豪出售美國酒店權益外，百利保亦透過出售資產及組成合資公司方式實行資產出售計劃。

於一九九九年六月，百利保以代價港幣200,000,000元出售位於荃灣之投資物業荃灣豪華廣場。

繼而，於九月，百利保透過與獨立第三者組成合資公司完成出售香港鴨脷洲內地段第129號之發展項目其中70%權益，集團保留其餘30%之權益。總代價為港幣399,000,000元，於完成出售時已收取港幣300,000,000元，其後於二零零零年三月收取餘數港幣99,000,000元。大部份出售收益已用作繳付利息及減低百利保之債項。



於一九九九年十二月三十一日，本集團之負債扣除現金及銀行結餘後為港幣9,610,300,000元，而於一九九八年則為港幣13,615,500,000元。

集團之債項償還期限概略載於賬目附註三十至三十二內。

於結算日後，於二零零零年一月及三月，本公司分別以每股港幣0.37元發行138,000,000股新股予本公司主席及控權股東羅旭瑞先生，及以每股港幣1.00元發行120,000,000股新股予一間經由羅旭瑞先生所控制之公司YSL International Holdings Limited（「YSL Int'l」）。上述之發行新股為緊隨兩次不同的配售新股後而進行，該等配售新股經配售代理安排，由羅旭瑞先生及YSL Int'l分別以每股港幣0.37元及港幣1.00元配售本公司138,000,000股股份及120,000,000股股份。本公司從發行新股所得之現金資金合共約港幣170,000,000元，其中約港幣135,000,000元已用作償還銀行借貸。

### 資金及財政政策

本集團對整體業務運作，一向採取審慎之資金及財政政策。由於集團主要於香港及美國經營業務，故集團之債項亦絕大部份以港幣及美元為單位。於適當時，本集團將安排外匯期貨合約及利息掉期合約，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2,900名員工，而集團在加拿大僱用約400名員工，在中國則僱用約1,000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，包括有公積金及退休金計

劃以至醫療及人壽保險。

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。授予該等認購權，旨在為各有關高級管理階層提供適當之獎勵及動力，以助本集團之成功發展。

本集團之業務回顧及展望詳情，見於主席報告書中。

### 股息

於本年度，本公司並無派發中期股息。

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

於一九九九年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會上，龐述賢先生及蔡志榮先生均告退董事之職。

於一九九九年十月二十五日，羅李潔提女士及羅俊圖先生獲委任為董事。

於一九九九年十月二十六日，潘祖明先生辭任董事之職。

依據本公司之公司細則第100及109(A)條之規定，莊澤德先生、羅李潔提女士及羅俊圖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，本公司董事於一九九九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	524,434,843	—	1,395,994,246	1,920,429,089
	羅李潔提女士	普通股	510,000	—	—	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
<b>聯營公司</b>						
2. 百利保	羅旭瑞先生	普通股	222,765	—	1,401,024,977	1,401,247,742
					(附註a及b)	
	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	2,907,864,944
					(附註a及c)	
		優先股	—	—	3,440	3,440
					(附註a)	
	羅李潔提女士	普通股	370,000	—	—	370,000



	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	
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.	盈綽發展有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000
7.	至祥置業有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	214,188,951 (附註a)	214,188,951
8.	中團(集團)有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500
9.	中團(南開)有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85
10.	Hanoi President Hotel Company Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	75 (附註a)	75
11.	Polarfine Inc	羅旭瑞先生	普通股	—	—	3,000,000 (附註a及d)	3,000,000
12.	Rapid Growth Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	25,000 (附註a)	25,000
13.	頌影企業有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	125 (附註a)	125
14.	Villawood Developments Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	65 (附註a)	65
15.	Wealth Link Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	1 (附註a)	1

**附註：**

- (a) 該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人之換股權。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，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）。
- (d) 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）於一九九九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
置邦有限公司（附註i及ii）	319,084,492
瑞圖有限公司（附註i）	440,269,831
YSL International Holdings Limited（「YSL Int'l」）（附註i）	931,998,340

**附註：**

- (i) 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。
- (ii) 此公司為YSL Int'l之附屬公司，其於本公司所持之股份權益亦包括在YSL Int'l所持之權益內。



## 百利保控股有限公司之股份認購權之變動情況

### 股份認購權

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
	授予日期一九九五年九月十五日						
	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	授予日期 一九九七年 二月二十二日	
年始之結存	16,500,000	46,392,518	772,983	1,757,812	13,141,326	8,437,500	87,002,139
於年度內行使	-	(59,967)	-	-	-	-	(59,967)
於年度內註銷	(4,375,000)	(4,746,096)	(341,797)	-	(8,593,750)	(2,812,500)	(20,869,143)
年終之結存	12,125,000	41,586,455	431,186	1,757,812	4,547,576	5,625,000	66,073,029
	(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)	(附註f)	
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：

- 6,062,500股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購6,062,500股股份之認購權可於其授予日期起六年後按階段行使。
- 22,030,777股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購19,555,678股股份之認購權可於其原授予日期起八年後按階段行使。
- 108,918股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購322,268股股份之認購權可於其原授予日期起八年後按階段行使。
- 1,054,687股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購703,125股股份之認購權可於其原授予日期起七年後按階段行使。
- 1,891,326股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購2,656,250股股份之認購權可於其原授予日期起六年後按階段行使。
- 1,125,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購4,500,000股股份之認購權可於其授予日期起三年後按階段行使。



## 富豪酒店國際控股有限公司之股份認購權及 5<sup>1</sup>/<sub>4</sub>%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 一九九五年 二月二十三日	授予日期 一九九七年 二月二十二日	
年始之結存	59,304,000	2,280,000	1,770,000	2,400,000	13,800,000	79,554,000
於年度內行使	(48,000)	—	—	—	—	(48,000)
於年度內註銷	(4,962,000)	(1,920,000)	(390,000)	(2,400,000)	(8,040,000)	(17,712,000)
年終之結存	54,294,000	360,000	1,380,000	—	5,760,000	61,794,000
	(附註a)	(附註b)	(附註c)		(附註d)	
每股普通股認購價 (港幣)	0.7083元	0.9250元	1.1083元	1.2083元	2.1083元	

### 附註：

- 32,262,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購22,032,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起八年後按階段行使。
- 180,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購180,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起八年後按階段行使。
- 780,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購600,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。
- 1,152,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購4,608,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起三年後按階段行使。



### 5<sup>1</sup>/<sub>4</sub>%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5<sup>1</sup>/<sub>4</sub>%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
年始及年終之結存	18,948

**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新股份乃旨在擴大本公司之資本基礎。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所報每股股份之收市價港幣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)於聯交所所報每股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。

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);及「百利保/富豪集團」指百利保及其附屬公司(包括富豪集團)。

## 關連交易

### 持續交易

本公司與百利保及富豪就世紀城市集團、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」),該等關連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。於一九九九年財政年度,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21,700,000元。總辦事處之租約年期乃截至一九九九年十二月止為期兩年,及該租約已續期兩年至二零零一年十二月。

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、溢利及資產值後以公平比例作分攤。

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。

於截至一九九九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39,900,000元(包括租金港幣12,900,000元及管理費用港幣27,000,000元)及港幣34,300,000元(包括租金港幣7,300,000元及管理費用港幣27,000,000元)。上述租金乃分別由百利保及富豪直接支付予業主。

#### 其他關連交易

世紀城市集團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) 世紀城市集團一成員公司於一九九九年按約港幣1,500,000元及港幣2,800,000元之聘請費,與及以費用總額為基準之標準費用港幣600,000元及港幣1,900,000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成員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,世紀城市集團於一九九九年已支付之租金約為港幣2,100,000元。

#### 符合豁免條件

於截至一九九九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一九九八年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值(經就截至一九九九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。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。

於截至一九九九年十二月三十一日止年度,世紀城市集團於有關其他關連交易已收取之聘請費及標準費與及向富豪集團繳付之租金之總額均在豁免內所列定之上限,為有形資產淨值之0.25%。

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。

本公司核數師將就於截至一九九九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，表示持續交易已得到董事會之批准，而彼等認為持續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。

### 成立合營資訊科技企業

於二零零零年一月，8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)成立為合營企業，由 Worthy Aim International Limited (「CBVI」) (本公司一全資附屬公司) 擁有其中10%權益；Inroad Technology Limited (「RBVI」) (富豪一全資附屬公司) 擁有其中30%權益；Manyways Technology Limited (「YSL-BVI」) (由羅旭瑞先生全資擁有) 擁有其中30%權益；及Speedway Technology Limited (「303-BVI」) (303科勁有限公司 (「303 Co.」)之一全資附屬公司) 擁有其中30%權益。如下文所述，成立該合營企業乃透過認購8D-BVI每股港幣一元之新股 (「8D-BVI股份」)。303 Co.其中約33.3%權益乃由一間為羅俊圖先生及其胞妹實益擁有之World Momentum Limited所擁有，其餘約66.7%權益則由一群資訊科技專業人員及研究人員擁有。

RBVI、YSL-BVI及303-BVI (「認購人」) 將以現金按認購價每股港幣10,000元各自認購300股新8D-BVI股份，各項認購股款合共為港幣3,000,000元。因此，8D-BVI之已發行股本將由港幣100元 (共100股8D-BVI股份) 增至港幣1,000元 (共1,000股8D-BVI股份)。

於上述認購股份後，CBVI於8D-BVI之持股權益攤薄至10%。有關股份之認購，本公司已向認購人保證，8D-BVI及八端國際有限公司 (「八端」) (當時為8D-BVI之全資附屬公司) (統稱「八端集團」) 於一九九九年十二月三十一日之備考經審核綜合資產淨值將不少於港幣1,000,000元，而若該日之備考經審核綜合資產淨值超過或低於港幣1,000,000元之任何盈餘或虧絀之數，會退還予本公司或由本公司作出補償。

就成立八端集團，除RBVI、YSL-BVI及303-BVI認購新8D-BVI股份外，不會由CBVI、RBVI、YSL-BVI及303-BVI以及本公司、百利保與富豪之任何關連人士，不論以股本或貸款之方式作出其他出資。而若再向8D-BVI之出資額，乃由CBVI、RBVI、YSL-BVI及303-BVI根據彼等各自於8D-BVI之股權比例作出。

### 八端集團之新發展建議

八端乃由本公司於一九八六年成立，一直為本集團 (包括世紀城市及其附屬公司) 提供推廣及傳訊服務。

於成立合營企業後，八端集團日後業務將專注於資訊科技業務，其中包括向本集團各成員公司及第三者客戶提供專業服務。目前正進行之計劃包括直銷及預訂酒店、飲食及其他設施、客戶服務及網絡工程及其他與電子旅遊相關之綜合方案。

以上交易披露在本年報均符合上市規則第14.25(1)(a)條。

### 根據第19項應用指引作出之披露

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

#### 向一實體作出的墊款（第19項應用指引第3.2.1段）

截至一九九九年十二月三十一日，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的附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東、或任何彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）概無關連的公司。）作出的墊款詳情載列如下：

墊款	百利保集團 (港幣百萬元)	富豪集團 (港幣百萬元)	百利保/富豪 集團 (港幣百萬元)
(A) 墊款本金額	1,429.8	1,072.5	2,502.3
(B) 應收利息	216.7	162.5	379.2
(C) 為以下金額所作的個別擔保：			
(a) 銀行融資金額	1,320.0	990.0	2,310.0
(b) 已支取銀行融資的金額	1,004.4	753.3	1,757.7
合共：(A)+(B)+(C)(a)	<u>2,966.5</u>	<u>2,225.0</u>	<u>5,191.5</u>
(A)+(B)+(C)(b)	<u>2,650.9</u>	<u>1,988.3</u>	<u>4,639.2</u>

上述對盈綽作出的墊款包括應收利息總數港幣1,646,500,000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）的物業發展的預期虧損作出的撥備）乃由百利保集團提供。上述對盈綽作出的墊款包括應收利息總數港幣1,235,000,000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的預期虧損作出的撥備）乃由富豪集團提供。該等對盈綽作出的資金乃按照盈綽之股東各自於盈綽的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的墊款，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」）的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，就發放予盈綽的3,300,000,000港元的銀行貸款，各自按其於盈綽的股權權益比例而個別作出。該銀行貸款為收購赤柱地皮的部份代價重新籌資，及為於赤柱地皮發展豪華住宅項目所需的估計建築成本提供資金。

按上文所示計算基準，於截至一九九九年十二月三十一日，百利保/富豪集團提供予盈綽的貸款及其他財務資助的總金額，分別為(a)港幣5,191,500,000元（按銀行融資備用總額計算）及(b)港幣4,639,200,000元（按已支取的銀行融資金額計算）；參照本公司於截至一九九九年十二月三十一日止年度的最新經審核財務報表，相當於本公司綜合有形資產淨值港幣1,600,700,000元（「世紀城市有形資產淨值」）的(a)324.3%及(b)289.8%。

#### 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)

有關百利保集團及富豪集團於截至一九九九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的詳情如下：

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)	為銀行融資而提供的擔保	
			(i) 銀行融資金額 (港幣百萬元)	(ii) 已支取的銀行融資 (港幣百萬元)
盈綽 (A)	2,502.3	(B) 379.2	(C)(i) 2,310.0	(C)(ii) 1,757.7
達展發展有限公司 (D)	123.3	(E) 3.1	無	無
(息率：最優惠利率)				
耀京投資有限公司 (F)	2.3	(G) 0.4	無	無
(息率：每年10厘)				
Bostonian Hotel (H)	24.5	—	無	無
Limited Partnership	(息率：每年6厘)			
合共：			(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(H)	5,345.1
			(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(H)	4,792.8

有關向盈綽提供的財務資助及擔保的詳情已根據上市規則第19項應用指引第3.2.1段的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%權益的聯營公司，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%股權乃由一間百利保及其任何附屬公司的董事、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)概無關連的獨立第三者擁有。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。

耀京投資有限公司(「耀京」)為富豪擁有其50%權益的聯營公司，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的董事、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)概無關連的獨立第三者擁有。墊支款項乃由富豪集團按富豪在耀京的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。

富豪擁有Bostonian Hotel Limited Partnership(「Bostonian」)51%有限夥伴權益，其餘49%有限夥伴權益由一名與富豪、富豪及其任何附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無關連的獨立第三者所擁有。墊支款項由富豪集團按富豪在Bostonian的股本權益而提供，用作Bostonian的營運資金，是一項無抵押墊款，每季還款一次，最後到期日為二零二六年八月。

按上述基準計算，百利保/富豪集團於截至一九九九年十二月三十一日向聯屬公司提供的財務資助及擔保的總金額分別為(a)港幣5,345,100,000元(按給予盈綽的銀行融資備用總額計算)及(b)港幣4,792,800,000元(按盈綽已支取的銀行融資金額計算)，佔世紀城市有形資產淨值的(a)333.9%及(b)299.4%。

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	5,121.1	1,751.9
流動資產	20.8	4.8
流動負債	(87.0)	(30.4)
非流動負債	(7,538.8)	(2,717.3)
負債淨額	<u>(2,483.9)</u>	<u>(991.0)</u>



**於若干貸款協議中，控股股東須特定履行責任的契諾(第19項應用指引第3.7.1段)**

於百利保集團及富豪集團下述貸款之有關協議，本公司、百利保及富豪的控股股東須特定履行責任如下：

		於一九九九年 十二月三十一日 未償還銀行 融資餘額 (港幣百萬元)	銀行融資 最後到期日	特定 履行責任
百利保集團	(a)	117.7	一九九九年九月	附註(i)
	(b)	35.0	一九九九年九月	附註(ii)
合共：		<u>152.7</u>		
富豪集團	(a)	1,075.0	二零零七年七月	附註(iii)
	(b)	3,818.2	二零零四年九月	附註(iv)
合共：		<u>4,893.2</u>		

**附註：**

- (i) (a) 本公司(其持有百利保60.4%控股權益)不得終止(不論直接或間接)實益擁有百利保不時已發行股份最少50.1%；或
- (b) 本公司不得終止維持委任或罷免百利保董事會的大多數董事的權利。
- (ii) 百利保不得終止成為本公司的附屬公司。
- (iii) 本公司市主席兼控股股東羅旭瑞先生及/或其直屬家族成員或信託，或彼等擁有實益權益的信託(統稱「羅先生」)不得終止維持其在富豪(直接或間接)的控股權(定義見上市規則)及管轄權。
- (iv) 羅先生不得終止在富豪(不論直接或間接)的控股權益。

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



## 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核數委員會之規定，本公司已成立一核數委員會，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「成立核數委員會指引」而成立。

## 公元二千年問題

有關處理公元二千年電腦問題之詳情已於早前刊發之中期報告書及年報，以及於一份日期為一九九九年十月十二日之公佈內刊載。整項處理公元二千年電腦問題之計劃及有關應變計劃之測試已依照最後所定之時間於一九九九年十一月全部完成，故集團之電腦系統能順利過渡公元二千年及二零零零年之有關重要日子，而集團之業務運作並無受到影響。

整項處理公元二千年電腦問題計劃之費用並無超出預算，總數為約港幣7,400,000元，並已悉數根據集團採用之會計準則納入成本內及攤銷。

## 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十七內。

## 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十八內。

## 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十九內。

## 債項

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註三十至卅二內。

## 股本及認股權證

本公司之股本及認股權證於年度內之變動情況載於賬目附註卅六內。



### 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八內。

### 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九內。

### 資本儲備

資本儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十內。

### 重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十一內。

### 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四十二內。

### 附屬公司/合夥人公司

本公司主要附屬公司/合夥人公司資料載於賬目附註四十三內。

### 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二十及二十一內。

### 繳入盈餘

繳入盈餘賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十四內。

### 可供分派儲備

於一九九九年十二月三十一日，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625,600,000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111,800,000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五十一內。

### 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  
二零零零年五月十九日