

董事會謹向股東提呈截至二零零二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發展及投資、物業管理、建築及與建築有關之業務、酒店東主與管理及其他投資(包括有價證券之投資及買賣)。

上述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盈利之貢獻載於賬目附註五內。

業績

本集團截至二零零二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169頁至262頁之賬目內。

管理層之討論及分析

業務摘要

繼轉讓本公司之一上市附屬公司百利保控股有限公司(「百利休」)之兩項主要投資物業後，本集團之重大投資主要包括擁有及經營於香港之五間富豪酒店。於年度內，該等酒店之業績及未來前景，以及本地酒店業現況、一般市場境況轉變及其對該等酒店業務表現之潛在影響等資料已載於本報告書前之主席報告書內。有關本集團之其他業務營運回顧及展望亦詳載於主席報告書內。

現金流量及股本結構

於年度內，從經營業務所得之現金流入淨額為港幣263,300,000元(二零零一年：港幣311,200,000元(經重列))。而於年度內之利息支出淨額則為港幣305,000,000元(二零零一年：港幣397,000,000元)。

根據一份日期為二零零二年二月十八日由(其中包括)本公司及Prism Communications International Limited(「Prism」)訂立之互換股份協議(「互換股份協議」)，於二零零二年三月，本公司按每股250M代價股份(見下文)港幣0.10元之股價配發、發行及繳足250,000,000股本公司之新股份(「250M代價股份」)予Prism之代理人，以支付Expert Link Technology Limited(「Expert Link」)(乃本公司之一全資附屬公司)認購Prism每股面值港幣0.01元共10,000,000股Prism新股份之代價(「250M股份交易」)。

於二零零二年七月，本公司因部份行使根據互換股份協議本公司獲Prism所授予之認購權，按每股240M代價股份(見下文)港幣0.10元之股價配發、發行及繳足共240,000,000股本公司之新股份(「240M代價股份」)予Prism之代理人，以支付Expert Link認購Prism每股面值港幣0.01元共9,600,000股Prism之新股份之代價(「240M股份交易」)。

有關250M股份交易及240M股份交易之進一步詳情乃載於下文標題為「根據20%一般性授權發行新股份」一節內。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之總負債扣除現金及銀行結餘後為港幣6,149,200,000元，而於二零零一年者則為港幣10,135,400,000元。負債比率按資產總值港幣9,723,200,000元(二零零一年：港幣14,634,500,000元)計算為63%(二零零一年：69%)。於二零零二年十二月三十一日，本公司錄得綜合負資產淨值約港幣492,600,000元(二零零一年：港幣160,300,000元)。此乃主要由於本公司錄得進一步之虧損及本集團持有之投資及酒店物業之估值錄得持續下降所引致。



本集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於賬目附註五十四及五十五內。集團之債項償還期限概略載於賬目附註卅三及卅八內。

於二零零二年十月，富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）完成向百利保控股有限公司（「百利保」）（兩者均為本公司之上市附屬公司）收購於赤柱發展項目之額外40%權益。於二零零二年十二月三十一日，百利保完成百利保收購事項。富豪及百利保為本公司之兩間上市附屬公司，有關上述彼等之收購詳情，已載於日期為二零零二年八月二十六日致各股東之通函內。現時，本集團除擬出售部份非核心酒店物業以減低整體債務水平外，並無即時計劃涉及重大投資或資本資產。

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。並在情況適當時，安排對沖外匯及息率波動之風險。

由於本集團大部份之債項以港元幣值為單位，與本集團之主要收入之幣值相同，而貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，因此無須就滙率及利息波動運用對沖工具。

薪酬制度

集團在香港僱用約2,000名員工，在加拿大僱用約300名員工，及在中國僱用約800名員工。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。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。

百利保及富豪酒店國際控股有限公司（「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已授予獲選之合資格行政人員股份認購權。本公司先前執行之行政人員股份認購計劃已於二零零零年六月二十八日終止。

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予股東。

董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生
莊澤德先生
林智中先生
羅李潔提女士
羅俊圖先生
吳季楷先生
伍兆燦先生

於二零零二年二月十一日，林智中先生獲委任為董事。

依據本公司之公司細則第109(A)條之規定，羅俊圖先生及吳季楷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。

董事股份權益

根據證券(公開權益)條例(其已於二零零三年四月一日被廢除及由證券及期貨條例第XV所取代)(「證券(公開權益)條例」)第二十九條規則而設置之名冊所載，本公司董事於二零零二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：

(甲) 股份權益

	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	—	1,373,024,977 (附註a及b)	1,373,247,742
		優先股	—	—	3,450,000,000 (附註a及h(i))	3,450,000,000
	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	—	4,717,070,277 (附註a及c)
		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



	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.	8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	羅旭瑞先生	普通股	—	—	1,000 (附註d)	1,000
5.	8D Martix Limited (「8D Martix」)	羅旭瑞先生	普通股	—	—	2,000,000 (附註e)	2,000,000
6.	八端國際有限公司 (「8D」)	羅旭瑞先生	普通股	—	—	10,000 (附註f)	10,000
7.	Almighty International Limited (「Almighty」)	羅旭瑞先生	優先股	—	—	11,800,000,000 (附註h(ii)及(iii))	11,800,000,000
8.	Argosy Capital Corporation	羅旭瑞先生	普通股	—	—	1,130,349 (附註a)	1,130,349
9.	紀榮投資有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	9,000 (附註a)	9,000
10.	達展發展有限公司 (「達展」)	羅旭瑞先生	普通股	—	—	(附註g)	(附註g)
11.	盈綽發展有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000
12.	中團(集團)有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500
13.	中團(南開)有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85
14.	Hanoi President Hotel Company Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	75 (附註a)	75
15.	Rapid Growth Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	25,000 (附註a)	25,000



	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	
16.	Talent Faith Investment Ltd.	羅旭瑞先生	普通股	—	—	50 (附註a)	50
17.	Villawood Developments Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	65 (附註a)	65
18.	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彌償保證，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1,706,500,000股份(「可轉換資產」)經由百利保之一全資附屬公司抵押予系列B債券持有人之一信託人，組成系列B債券之初期可轉換資產。系列B債券之發行乃為就百利保集團其時之債券之重組及償還建議(已於二零零二年十月三十一日(「完成日期」)完成)之一部份。可轉換資產將於完成日期後滿十二、十五、十八及二十一個月之各日、劃分四部份(首部份為284,125,000股股份及其餘三部份均為474,125,000股股份)發授予系列B債券持有人，惟須受若干提早發放之條款所限制。
- (d) 其中400股股份由本公司所控制之公司持有，600股股份則由羅旭瑞先生所控制之一公司持有。
- (e) 其中800,000股股份由本公司所控制之公司持有，1,200,000股股份則由羅旭瑞先生所控制之公司持有(包括8D-BVI)。
- (f) 8D為8D Martix之一全資附屬公司。
- (g) 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。



- (h) (i) 根據日期為二零零二年八月二日，由Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)、Select Wise Holdings Limited及Splendid All Holdings Limited (「Splendid All」) (統稱「VPI賣方」)、Almighty (於二零零二年十二月三十一日根據股份互換協議(見下文)成為本公司之一全資附屬公司)以及本公司訂立之協議(經由一份日期為二零零二年十月三十一日之補充協議所補充)(「股份互換協議」)，VPI賣方出售3,450,000,000股百利保每股面值港幣0.10元不具投票權可換股優先股(「百利保優先股」)予Almighty。於二零零二年十二月三十一日，Almighty按每四股Almighty每股面值港幣0.10元可換現股優先股(「Almighty可換現股優先股」)換作一股百利保優先股之比例，配發及發行總數13,800,000,000股Almighty可換現股優先股予VPI賣方，以支付購入3,450,000,000股百利保優先股之代價。
- (ii) 於13,800,000,000股Almighty可換現股優先股當中，為數11,000,000,000股Almighty可換現股優先股配發及發行予Grand Modern(為羅旭瑞先生控制之一公司)。該等11,000,000,000股Almighty可換現股優先股所附帶之轉換權，可按每四股Almighty可換現股優先股換作一股百利保優先股(或一股百利保每股面值港幣0.01元新普通股(「百利保普通股」))之比例，換取2,750,000,000股百利保優先股(或藉轉換2,750,000,000股百利保優先股而獲得之2,750,000,000股百利保普通股)，惟須受若干條件及限制所規限。
- (iii) 於13,800,000,000股Almighty可換現股優先股當中，為數800,000,000股Almighty可換現股優先股配發及發行予Splendid All。該等800,000,000股Almighty可換現股優先股所附帶之轉換權，可按每四股Almighty可換現股優先股換作一股百利保優先股(或一股百利保普通股)之比例，換取200,000,000股百利保優先股(或藉轉換200,000,000股百利保優先股而獲得之200,000,000股百利保普通股)，惟須受若干條件及限制所規限。羅旭瑞先生以信託人身份持有Splendid All全部已發行股本，並可對Splendid All之全部已發行股本所附帶之投票權行使決定權。
- (i) (i) 於二零零三年一月二十三日，Splendid All行使其持有之400,000,000股Almighty可換現股優先股所附之轉換權，按每四股Almighty可換現股優先股換作一股百利保優先股之比例，換取100,000,000股百利保優先股。
- (ii) 於二零零三年一月二十四日，Splendid All行使其持有之100,000,000股百利保優先股所附之換股權，按每一股百利保優先股換作一股百利保普通股之比例，換取100,000,000股百利保普通股。因此，於二零零三年一月二十四日，100,000,000股百利保普通股獲配發及發行予Splendid All。

(乙) 於本公司授予之股份認購權之權益

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)於二零零二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之股份權益一欄，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授予之股份認購權中之董事權益及認購權之變動情況

於年度內，百利保根據於一九九三年十一月二十三日獲其股東採納及其後於一九九三年十二月十五日獲Paliburg International Holdings Limited(「百利保國際」)(前為百利保之上市直接控股公司)之獨立股東批准之行政人員股份認購計劃(「百利保股份認購計劃」)所授予之股份認購權中之董事權益及該等認購權之變動情況詳情載於賬目附註四十一內。

富豪酒店國際控股有限公司授予之股份認購權中之董事權益及認購權之變動情況

於年度內，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(「富豪股份認購計劃」)所授予之股份認購權中之董事權益及該等認購權之變動情況詳情載於賬目附註四十一內。

富豪酒店國際控股有限公司之5¼%可換股可累積可贖回優先股股份之變動情況

富豪每股面值10.00美元之年息5¼%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	16,748

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0.01元之富豪普通股股份。



根據20%一般性授權發行新股份

根據一份日期為二零零二年二月十八日由（其中包括）本公司及 Prism Communications International Limited（「Prism」）訂立之互換股份協議（「互換股份協議」），於二零零二年三月八日，本公司按每股250M代價股份（見下文）港幣0.10元之股價（「250M發行價」）配發、發行及繳足本公司股本中每股面值港幣0.10元（「股份」）共250,000,000股新股份（「250M代價股份」）予Prism之代理人，以支付Expert Link Technology Limited（「Expert Link」）（乃本公司之一全資附屬公司）認購Prism股本中每股面值港幣0.01元（「Prism股份」）共10,000,000股新股份之代價（「250M股份交易」）。

發行價較香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）於二零零二年二月十八日所報股份之收市價港幣0.038元溢價163%，並較聯交所於截至二零零二年二月十八日止10個連續交易日所報股份之平均收市價港幣0.0386元溢價159%。

代價股份乃根據於二零零一年六月十二日舉行之本公司股東週年大會授予董事會配發、發行及處理股份之一般授權而予以發行，並在各方面均與其時已發行之股份享有同等權益。

本公司董事認為250M股份交易為本公司提供機會，擴展參與資訊科技及電訊業務，且同時擴大大公司之股本基礎，故此交易乃符合本公司之利益。

有關250M股份交易之詳情已披露於本公司於二零零二年二月十九日之公佈內。

於二零零二年七月二十三日，本公司因部份行使根據互換股份協議本公司獲Prism所授予之購股權（「購股權」），按每股240M代價股份（見下文）港幣0.10元之股價（「240M發行價」）配發、發行及繳足240,000,000股新股份（「240M代價股份」）予Prism之代理人，以支付Expert Link認購9,600,000股Prism股份之代價（「240M股份交易」）。連同本公司已持有之10,000,000股Prism股份，本公司持有合共19,600,000股Prism股份，佔Prism其時經擴大後之已發行股本約9.7%。

240M發行價較聯交所於二零零二年七月二十三日所報股份之收市價港幣0.035元溢價186%，並較聯交所於截至二零零二年七月二十三日止10個連續交易日所報股份之平均收市價港幣0.0377元溢價165%。

240M代價股份乃根據於二零零二年六月十二日舉行之本公司股東週年大會授予本公司董事配發、發行及處理股份之一般授權而予以發行，並在各方面均與其時已發行之股份享有同等權益。

董事認為行使購股權為本公司提供機會，進一步擴展參與資訊科技及電訊業務，且同時擴大大公司之股本基礎，故此行使購股權乃符合本公司之利益。

有關240M股份交易之詳情已披露於本公司於二零零二年七月二十三日之公佈內。



上市規則第十四章對本公司之適用範圍

上市規則第十四章規定，上市公司須披露若干類別交易之詳情，並向股東寄送通函，及於報章刊登公佈，以提供有關若干類別交易之資料。此外，若干重大交易或與關連人士(定義見上市規則)進行之若干交易，須事先取得股東批准。惟若干類別交易則毋須符合任何披露或批准之規定。

本集團於二零零一年十二月三十一日之有形資產淨值錄得經審核虧絀，主要是由於作為本集團重組之一部分而進行出售若干資產及就商譽處理採納新會計準則所致。本集團之有形資產淨值經審核虧絀並非因現時及/或過往財政年度在日常及一般性業務過程中產生之營運虧損所致。

誠如上文所述，鑒於本集團錄得有形資產淨值經審核虧絀，當本公司須完全遵守上市規則中要求比較有形資產淨值或淨資產值之規定時，本公司會遇到困難，且導致本公司就任何收購及出售(不論涉及之交易金額或相對本集團資產總值而言是否微不足道)，均須遵守一切披露及股東批准之規定。於本公司作出申請後，在二零零二年六月七日，聯交所批准本公司申請採用最低豁免規定、修訂計算方法及應用「經修訂資產測試」之權利(詳情載於聯交所於二零零一年五月三日、二零零一年八月二十四日及二零零一年十月九日刊發之公佈。有關經批准之規定及方法之詳情已載於本公司日期為二零零二年六月十日之公佈，並於下文載述。

本公司應用「經修訂資產測試」之基準

誠如上文所述，本公司申請根據修訂計算方法應用「經修訂資產測試」乃根據本集團於二零零一年十二月三十一日之最近期刊發之經審核財務報表為基準。本集團之「經修訂資產價值」約相等於港幣7,560,600,000元(「經修訂資產價值」，即本集團之資產總值(約港幣14,634,500,000元)減無形資產(約港幣49,400,000元)及流動負債(約港幣7,024,500,000元))。

申請採用最低豁免規定

聯交所已批准本公司就須予公佈交易(不包括關連交易)申請採用最低豁免規定。於本集團日常及一般性業務過程中進行，並按正常商業條款訂立，且交易之代價或價值不超過港幣1,000,000元之各項交易，將被視為符合最低豁免規定。在該等情況下，「資產測試」及「代價測試」將不適用，而該項交易將毋須遵守任何披露或股東批准之規定。



申請採用修訂計算方法

聯交所已批准本公司申請根據上述有關聯交所之公佈所載之指引，於計算「資產測試」及「代價測試」以將本公司之須予公佈交易(不包括關連交易)分類時，採用修訂計算方法。據此：

- (1) 「資產測試」之計算方法為將資產總值減將予收購或變現之資產之無形資產及流動負債所得數目除以經修訂資產價值；及
- (2) 「代價測試」之計算方法為將予收購或變現之資產之代價除以經修訂資產價值。

就將須予公佈交易(不包括關連交易)分類而言，「資產測試」及「代價測試」須根據下述之限額釐定。

須予公佈交易(不包括關連交易)之分類

倘本集團任何成員公司訂立之任何交易(不包括關連交易及符合最低豁免規定之交易)為：

- (1) 一項收購或變現，且價值不超過經修訂資產價值之5%(約港幣378,000,000元)，則本公司毋須就該項交易遵守任何披露或股東批准之規定；
- (2) 一項收購資產(包括證券，但不包括現金)，而代價包括發行本公司之證券(本公司將就此尋求證券上市批准)，且交易之價值低於經修訂資產價值之5%(約港幣378,000,000元)，則本公司須遵守股份交易之規定；
- (3) 一項收購或變現，且交易之價值為經修訂資產價值之5%(約港幣378,000,000元)或以上，但不超過經修訂資產價值之15%(約港幣1,134,100,000元)，則本公司須遵守須予披露交易之規定；
- (4) 一項收購，且價值為經修訂資產價值之15%(約港幣1,134,100,000元)或以上，但不超過經修訂資產價值之25%(約港幣1,890,200,000元)，則本公司須遵守主要交易之規定；
- (5) 一項變現，且價值為經修訂資產價值之15%(約港幣1,134,100,000元)或以上，則本公司須遵守主要交易之規定；
- (6) 一項收購，且價值為經修訂資產價值之25%(約港幣1,890,200,000元)或以上，則本公司須遵守非常重大收購之規定。

上述該等比率將僅適用於「資產測試」及「代價測試」。「盈利測試」及「股本測試」將仍然適用於本公司。



根據修訂計算方法採用「經修訂資產測試」

聯交所已批准本公司就該等公佈所載下列各項，申請根據修訂計算方法應用「經修訂資產測試」之權利。

僅採用修訂計算方法，於上市規則之有關條文規定之百分比率則維持不變

關於下列上市規則之條文所述之(如適用)有形資產淨值或淨資產值之規定，將採用修訂計算方法中之「經修訂資產測試」所載基準作為比較基準，以釐定根據上市規則條文須遵守之有關披露規定：

- (A) 附錄7B第17(2)段；
- (B) 附錄16第36段；
- (C) 第13項應用指引第5.1段；
- (D) 第15項應用指引第3(e)(ii)段；及
- (E) 第19項應用指引第1.3段。

由於分子及分母均會按同一修訂基準釐定，上述規則現行規定之百分比率毋須修改。

應用修訂計算方法惟採用不同之百分比率

關於下文(a)欄所載上市規則之條文所述之(如適用)有形資產淨值或淨資產值之規定，本集團之資產將會根據修訂計算方法之「經修訂資產測試」計算，惟會採用與(a)欄所載上市規則分別於下文(b)欄相對並列之有關百分比率。而適用於下列各項上市規則之有關金額限額則載於下文(c)欄。

(a)	(b)	(c)
(A) 附錄16第15.2段	比率為1%	約港幣75,600,000元
(B) 附錄16第23段	比率為5%	約港幣378,000,000元
(C) 第19項應用指引第3.2.1段	比率為8%	約港幣604,800,000元
(D) 第19項應用指引第3.2.2段	比率為3%	約港幣226,800,000元
(E) 第19項應用指引第3.3段	比率為8%	約港幣604,800,000元



關連交易 – 第14.24(5)、第14.25(1)及第14.25(2)(b)(i)條

關於上市規則第14.24(5)、第14.25(1)及第14.25(2)(b)(i)條所載有關關連交易之(如適用)有形資產淨值或淨資產值之規定，本集團之資產須根據修訂計算方法之「經修訂資產測試」計算，而適用於該等上市規則之有關百分比率列於下文。

- (A) 就上市規則第14.24(5)條而言，交易限額將為下列兩者之較高者：
- (1) 港幣1,000,000元；或
 - (2) 經修訂資產價值之0.01%，即約港幣756,060元。
- (B) 就上市規則第14.25(1)條而言，交易限額將為下列兩者之較高者：
- (1) 港幣10,000,000元；或
 - (2) 經修訂資產價值之1.0%，即約港幣75,600,000元。
- (C) 就上市規則第14.25(2)(b)(i)條而言，交易限額將為經修訂資產價值之5%，即約港幣378,000,000元。

可應用最低豁免規定、修訂計算方法及「經修訂資產測試」之期限

聯交所批准應用上述最低豁免規定、修訂計算方法及「經修訂資產測試」之有效期限，將由二零零二年六月七日起至本公司本年度年報之刊發日期或須予刊發之最後日期(以較早者為準)為止。因此，本公司將向聯交所作出申請，以按本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績，採用最低豁免規定、修訂計算方法及應用「經修訂資產測試」之權利。



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，於百利保集團之償還債券在二零零二年十月三十一日完成前，由百利保集團擁有。於二零零二年財政年度，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7,900,000元。總辦事處原先之租約乃為期六個月至二零零一年三月二十八日止，每月租金約港幣1,500,000元。自此，該租約亦已再續租六個月，惟有關續租之租約條款仍待落實及同意。

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，而餘下之共用面積之租金則經參照本公司、百利保及富豪於每個財政年度各自之綜合營業額、盈利(如適用)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(如適用)及資產值後以公平比例分攤計算出來。

於截至二零零二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23,200,000元(包括租金港幣4,000,000元及管理費用港幣19,200,000



元)及港幣22,600,000元(包括租金港幣3,400,000元及管理費用港幣19,200,000元)。

其他關連交易

世紀城市集團之一聯營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(世紀城市集團及富豪集團亦透過彼等各自於8D-BVI之控股權分別持有該聯營公司之額外2%及6%之應佔權益)及60%權益由羅旭瑞先生透過其聯繫人士(定義見上市規則)(包括8D-BVI)間接擁有,於二零零二年按約港幣500,000元及港幣2,100,000元之聘請費,與及以費用總額為基準之標準費用港幣200,000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,世紀城市集團於二零零二年已支付之租金約為港幣2,100,000元。

符合豁免條件

於截至二零零一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二零零一年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值(經就截至二零零二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。於截至二零零二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%。本公司已就該等交易向聯交所申請新豁免。

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二零零二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)

於二零零二年十二月三十一日，富豪集團向盈綽發展有限公司(「盈綽」)(一共同控權合資公司分別由富豪持有70%權益及中國海外發展有限公司(「中國海外」)持有其餘30%權益。中國海外為獨立及與本公司及富豪、本公司及富豪及彼等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)概無關連之公司。)作出之墊款詳情載列如下：

貸款	富豪集團 (港幣百萬元)
(A) 墊款本金額	2,700.9
(B) 應收利息	379.2
(C) 為以下金額所作之個別擔保：	
(a) 銀行貸款本金額	2,310.0
(b) 已支取銀行貸款之金額	1,938.4
	5,390.1
合共：(A)+(B)+(C)(a)	5,390.1
	5,018.5
	5,018.5

上述對盈綽作出之墊款總數港幣3,080,100,000元(未扣除港幣1,633,300,000元撥備，包括百利保集團根據赤柱轉讓(詳情載於賬目附註廿二內)轉讓其於盈綽持有之40%權益予富豪集團，而應佔為數港幣1,701,100,000元(未扣除港幣933,300,000之撥備)之墊款。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直至一九九八年十二月三十一日。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，就發給予盈綽之港幣3,300,000,000元之銀行貸款，各自按其時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高尚住宅項目所需之估計建築成本提供資金。



參照本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度之最新經審核財務報表，本公司錄得綜合負資產淨值港幣492,600,000元，因此按有形資產淨值計算上述之貸款及其他財務資助總額之百分率並不適用。按經修訂資產價值為數約港幣7,560,600,000元(如本公司於日期為二零零二年六月十日之公佈所述)之基準計算，於二零零二年十二月三十一日，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5,390,100,000元(按銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣5,018,500,000元(按已支取之銀行貸款金額計算)，佔經修訂資產價值之(a)71.3%及(b)66.4%。

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)

有關本集團於二零零二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)	(ii)
			銀行貸款本金額 (港幣百萬元)	已支取之銀行貸款 (港幣百萬元)
盈綽	(A) 2,700.9	(B) 379.2	(C)(i) 2,310.0	(C)(ii) 1,938.4
達展發展有限公司	(D) 147.7 (息率： 最優惠利率)	(E) 7.5	無	無
Talent Faith Investments Ltd.	(F) 78.6	—	無	無
8D International (BVI) Limited	(G) 38.2	—	無	無
8D Matrix Limited	(H) 0.7	—	無	無
建弘(香港)有限公司	(I) 5.6	—	無	無
		合共：	(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(I)	5,668.4
			(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(I)	5,296.8

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。Talent Faith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)。而於二零零零年，Talent Faith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士(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，此股東貸款並非按百利保於Talent Faith之股權比例作出此股東貸款並非按本公司於Talent Faith之股權比例作出，乃旨在向Talent Faith提供所需營運資金。墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。

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光纖寬頻網絡有關之資訊科技業務、發展及分銷與先進科技保安及與建築有關之系統及發展軟件、以及推廣業務。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提供，旨在為8D-BVI提供所需營運資金。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(富豪亦透過其於8D-BVI之控股權持有額外6%之應佔權益)，主要從事推廣業務。8D Matrix餘下之權益，分別由本公司間接擁有10%(本公司亦透過其於8D-BVI之控股權持有額外2%之應佔權益)及由羅旭瑞先生透過聯繫人士(定義見上市規則)(包括8D-BVI)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 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。

建弘(香港)有限公司(「建弘」)為富豪擁有其50%權益之一聯營公司，並持有一間於中國青海經營酒店業務之外資企業90%之實益股權。建弘其餘50%股權及上述外資企業其餘10%股權乃分別由與富豪、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士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者擁有。墊款乃由富豪集團按富豪於建弘之股權比例以股東貸款形式作出，旨在向建弘提供其所需營運資金。提供予建弘之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。



參照本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度之最新經審核財務報表，本公司錄得綜合負資產港幣492,600,000元，因此按有形資產淨值計算上述之貸款及其他財務資助總額之百分率並不適用。按經修訂資產價值基準計算，本集團於二零零二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5,668,400,000元(按給予盈綽之銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣5,296,800,000元(按盈綽已支取之銀行貸款金額計算)，佔經修訂資產價值之(a)75.0%及(b)70.1%。

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	1,069.3	226.3
流動資產	4,547.0	901.4
流動負債	(298.4)	(65.2)
非流動負債	(9,229.1)	(1,840.6)
負債淨額	<u>(3,911.2)</u>	<u>(778.1)</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：

	於二零零二年 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) 1,060.8	二零零七年七月	附註(i)
	(b) 3,755.8	二零零四年九月	附註(ii)
合共：	<u>4,816.6</u>		



附註：

- (i) 本公司之主席兼控股股東羅旭瑞先生(本公司擁有百利保56.8%控股權益，百利保則擁有富豪74.9%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及財務契諾之詳情已載於賬目附註三內。

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二十內。

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廿一內。

債項

本公司及本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註卅三至及卅八內。



股本

本公司之股本於年度內之變動情況載於賬目附註四十一內。

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四十三內。

股本贖回儲備

股本贖回儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十四內。

資本儲備

資本儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十五內。

重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十六內。

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四十七內。

附屬公司

本公司主要附屬公司資料載於賬目附註四十八內。

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廿二及廿三內。

繳入盈餘

繳入盈餘賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十九內。

可供分派儲備

於二零零二年十二月三十一日，本公司賬目內並無按照百慕達一九八一年公司法例計算可供分派儲備。

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，已納入集團在施工建築工程之成本內之利息支出數額為港幣400,000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五十九內。

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

二零零三年四月十七日

