

董事會謹向股東提呈截至二零零一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)。

於年度內，本集團結束其證券經紀業務。

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

本集團截至二零零一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162頁至246頁之賬目內。

## 管理層之討論及分析

### 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333,200,000元(二零零零年：港幣254,000,000元)。而於年度內之利息支出淨額則為港幣397,000,000元(二零零零年：港幣748,100,000元)。

結算日後，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(「股份交易」)，於二零零二年三月，本公司按每股代價股份港幣0.10元以繳足入賬方式配發及發行250,000,000股本公司之新股份(「代價股份」)予Prism之代理人，以支付Expert Link Technology Limited(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之新股份之代價。有關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。

於二零零一年十二月三十一日，本集團之總負債扣除現金及銀行結餘後為港幣10,135,400,000元(二零零零年：港幣9,969,400,000元)。本集團之負債比率按資產總值港幣14,634,500,000元(二零零零年：港幣17,873,500,000元)計算為69%(二零零零年：56%)。於二零零一年十二月三十一日，本公司錄得綜合負資產淨值約港幣160,300,000元。此乃主要由於本公司錄得嚴重虧損及本集團持有之投資及酒店物業之估值持續下降所引致。

本集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於賬目附註四十九及五十內。

本集團大部份之債項以港元幣值為單位，故無須承擔重大外匯兌換之風險。集團之債項償還期限概略載於賬目附註三十至卅二內。

### 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。並在情況適當時，安排對沖外匯及息率波動之風險。

### 薪酬制度

集團在香港僱用約2,500名員工，在加拿大僱用約300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。

本公司與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」）（彼均為本公司之上市附屬公司）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  
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100及109(A)條之規定，莊澤德先生、林智中先生及羅李潔提女士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，本公司董事於二零零一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
<b>聯營公司</b>						
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
	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	—	2,865,596,944 (附註a及c)	2,865,816,944
		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

	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.	Argosy Capital Corporation	羅旭瑞先生	普通股	—	—	1,130,349 (附註a)	1,130,349
8.	紀榮投資有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	9,000 (附註a)	9,000
9.	達展發展有限公司 (「達展」)	羅旭瑞先生	普通股	—	—	(附註g)	(附註g)
10.	盈綽發展有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000
11.	中團(集團)有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500
12.	中團(南開)有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85
13.	Hanoi President Hotel Company Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	75 (附註a)	75
14.	Polarfine Inc	羅旭瑞先生	普通股	—	—	3,000,000 (附註a及h)	3,000,000
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494,707,200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四月二十三日止期間內(該期限已由二零零一年一月二十三日延期九十日)，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)。
- (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) 包括本公司之一附屬公司持有之600,000股股份抵押權益。

### (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。

有關於本公司獲其股東於一九九零年六月二十八日批准之行政人員股份認購計劃「世紀城市股份認購計劃」之進一步資料，見下文「本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」一節所載。

### 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)於二零零一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。

### 本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

本公司從未根據其股東於一九九零年六月二十八日採納之世紀城市股份認購計劃授予任何股權。下述為依照香港聯合交易所有限公司「聯交所」之證券上市規則(「上市規則」)第17章之披露規定所披露之世紀城市股份認購計劃資料摘要：

1. 目的： 作為對獲選之合資格行政人員之獎勵
2. 參與人： 合資格之行政人員指集團之任何董事及任何受僱於集團(包括本公司、其附屬公司及由本公司或其附屬公司(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)，及投放重大部份時間於本集團管理事務之人士

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 3. | 世紀城市股份認購計劃中尚未行使之認購權須予發行之股份總數，及其佔於二零零一年十二月三十一日已發行股本之百分率： | 無  |
| 4. | 世紀城市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股份總數之25%   |
| 5. | 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                                   |
| 6. | 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   |
| 7. | 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  |
| 8. | 行使價之釐定基準：   | 由董事會釐定，惟不可低於股份之面值，或不可較股份於聯交所在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% |
| 9. | 世紀城市股份認購計劃尚餘之有效期限：                                      | 世紀城市股份認購計劃之有效期限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。                 |



### 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如下：

認購權條款	獲授人	認購權內之普通股股數		
		於二零零一年一月一日 尚未行使之認購權	於年度內 失效	於二零零一年十二月三十一日 尚未行使之認購權
(A) 授予日期： 22/2/1994 每股行使價： 港幣10.40元 生效期限： 附註1 行使期限： 附註1	羅旭瑞先生 (附註7)	可予行使： 2,737,500 未可予行使： 1,825,000 附註1(b)	-	可予行使： 3,193,750 未可予行使： 1,368,750 附註1(b)
	吳季楷先生	可予行使： 600,000 未可予行使： 400,000 附註1(b)	-	可予行使： 700,000 未可予行使： 300,000 附註1(b)
	僱員(不包括董事)	可予行使： 3,375,000 未可予行使： 2,250,000 附註1(b)	(306,250) (131,250)	可予行使： 3,631,250 未可予行使： 1,536,250 附註1(b)
	合計之數目			
(B) 授予日期 15/9/1995 (原授予日期 (附註2))： (22/2/1992) 每股行使價： 港幣0.6656元 生效期限： 附註3 行使期限： 附註3	羅旭瑞先生 (附註7)	可予行使： 14,062,500 未可予行使： 4,687,500 附註3(d)	-	可予行使： 18,750,000 附註3(d)及4 未可予行使： -
	吳季楷先生	可予行使： 3,076,872 未可予行使： 2,050,784 附註3(d)	-	可予行使： 5,127,656 附註3(d)及4 未可予行使： -
	僱員(不包括董事)	可予行使： 10,969,912 未可予行使： 5,917,980 附註3(d)	-	可予行使： 16,887,892 附註3(d)及4 未可予行使： -
	合計之數目			
(C) 授予日期 15/9/1995 (原授予日期 (附註2))： (22/2/1993) 每股行使價： 港幣1.1571元 生效期限： 附註5 行使期限： 附註5	僱員合計之數目	可予行使： 1,230,468 未可予行使： 527,344 附註5(c)	-	可予行使： 1,406,249 未可予行使： 351,563 附註5(c)
(D) 授予日期 15/9/1995 (原授予日期 (附註2))： (22/2/1994) 每股行使價： 港幣3.5392元 生效期限： 附註6 行使期限： 附註6	僱員合計之數目	可予行使： 1,875,000 未可予行使： 1,250,000 附註6(b)	-	可予行使： 2,187,500 未可予行使： 937,500 附註6(b)
(E) 授予日期： 22/2/1997 每股行使價： 港幣6.672元 生效期限： 附註1 行使期限： 附註1	僱員合計之數目	可予行使： 1,687,500 未可予行使： 3,937,500 附註1(b)	(1,000,000) (1,500,000)	可予行使： 1,250,000 未可予行使： 1,875,000 附註1(b)



## 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 有效可予行使 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. 因一項涉及百利保及百利保國際合併之集團重組已於一九九五年八月十七日完成，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，就此百利保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百利保每股面值港幣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。

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 有效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權之百分率
(a) 可隨時行使	原已按百利保國際股份認購計劃生效成為可予行使之百利保國際認購權獲授予為根據百利保股份認購計劃已生效之可予行使百利保認購權(參看附註2)	可隨時行使(行使期限直至原授予日期後之10年內)
(b) 原授予日期之4年後	1/7 x 100%	1/7 x 100%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後之10年內)
(c) 原授予日期之5至9年後	由2/7 x 100% 累積增至6/7 x 100% (生效可予行使認購權之百分率於上述1/7 x 100% 全部份生效後(即自原授予日期起之5年後始) 每年累積增加1/7 x 100%)	由2/7 x 100% 累積增至6/7 x 100% (可隨時行使認購權之百分率於1/7 x 100% 全部份生效後(即自原授予日期起之5年後始) 每年累積增加1/7 x 100% 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))
(d) 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. 已於有關行使期限在二零零二年二月二十二日屆滿後失效。  
 5. 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 有效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權之百分率
(a) 可隨時行使	原已按百利保國際股份認購計劃生效成為可予行使之百利保國際認購權獲授予為根據百利保股份認購計劃已生效之可予行使百利保認購權 (參看附註2)	可隨時行使 (行使期限直至原授予日期後之10年內)
(b) 原授予日期之3年後	1/8 x 100%	1/8 x 100% 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後之10年內)
(c) 原授予日期之 4至9年後	由2/8 x 100% 累積增至 7/8 x 100% (生效可予 行使認購權之百分率於 上述1/8 x 100% 全部份 生效後 (即自原授予日期起 之4年後始) 每年累積增加 1/8 x 100%)	由2/8 x 100% 累積增至7/8 x 100% (可隨時行使認購權之百分率於 1/8 x 100% 全部份生效後 (即自 原授予日期起之4年後始) 每年 累積增加1/8 x 100% 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))
(d) 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)

6. 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 有效可予行使 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後之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)

7. 於最近期授出認購權日期前之十二個月內，先前授出之認購權內股份總數目佔發行股份超過1%之個人上限。

8. 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。

下述為依照上市規則第17章之披露規定所披露之百利保股份認購計劃資料摘要：

- |   |  |
|---|--|
| 1. 目的：  | 作為對獲選之合資格行政人員之獎勵   |
| 2. 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百利保及其附屬公司之人士                                      |
| 3. 百利保股份認購計劃中尚未行使之認購權須予發行之股份總數，及其佔於二零零一年十二月三十一日已發行股本之百分率： | 59,523,360股股份(約2.6%)   |
| 4. 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之認購權內之股份總數之25%  |
| 5. 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   |
| 6. 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   |
| 7. 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  |
| 8. 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，或不可較股份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% |
| 9. 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。                      |



## 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如下：

認購權條款	獲授人	認購權內之普通股股數			
		於二零零一年一月一日 尚未行使之認購權	於年度內 失效	於二零零一年十二月三十一日 尚未行使之認購權	
(A) 授予日期： 22/2/1992 每股行使價： 港幣0.7083元 生效期限： 附註1 行使期限： 附註1	羅旭瑞先生	可予行使： 20,160,000 未可予行使： 6,720,000 附註1(c)	— —	可予行使： 26,880,000 附註1(c)及2 未可予行使： —	
	吳季楷先生	可予行使： 6,480,000 未可予行使： 1,920,000 附註1(c)	— —	可予行使： 8,400,000 附註1(c)及2 未可予行使： —	
	僱員(不包括董事) 合計之數目	可予行使： 9,930,000 未可予行使： 4,884,000 附註1(c)	— —	可予行使： 14,814,000 附註1(c)及2 未可予行使： —	
(B) 授予日期： 5/8/1993 每股行使價： 港幣1.1083元 生效期限： 附註1 行使期限： 附註1	僱員合計之數目	可予行使： 930,000 未可予行使： 450,000 附註1(b)	— —	可予行使： 1,080,000 未可予行使： 300,000 附註1(b)	
	(C) 授予日期： 22/2/1997 每股行使價： 港幣2.1083元 生效期限： 附註1 行使期限： 附註1	僱員合計之數目	可予行使： 864,000 未可予行使： 2,016,000 附註1(b)	(720,000) (1,080,000)	可予行使： 432,000 未可予行使： 648,000 附註1(b)

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 有效可予行使 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. 已於行使期限在二零零二年二月二十二日屆滿後失效。

3. 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。



下述為依照上市規則第17章之披露規定所披露之富豪股份認購計劃資料摘要：

1. 目的： 作為對獲選之合資格行政人員之獎勵
2. 參與人： 合資格之行政人員指富豪集團之任何董事及任何受僱於富豪集團(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)，及依富豪董事會之意見投放重大部份時間於富豪集團管理事務之人士
3. 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，及其佔於二零零一年十二月三十一日已發行股本之百分率： 52,554,000普通股股份(約1.3%)
4. 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之認購權內之普通股股份總數之25%
5. 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
6. 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
7. 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
8. 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，或不可較普通股股份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%
9. 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。



除於上文標題為「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」及「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」所披露者外，於年度內，下列人士未有獲授予權利或行使權利以認購本公司之附屬公司之股份或債券；且授予該等人士股份認購權並沒有於年度內被註銷或失效：

- (i) 本公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人；
- (ii) 任何獲授超逾個人限額認購權之參與人；
- (iii) 任何按《僱傭條例》所指之「連續合約」工作之僱員；
- (iv) 任何貨品或服務供應商；及
- (v) 任何其他參與人。

### 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0.10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，於二零零二年三月八日，本公司按每股代價股份港幣0.10元以繳足入賬方式配發及發行本公司股本中每股面值港幣0.10元共250,000,000股新股份（「代價股份」）予Prism之代理人，以支付Expert Link

Technology Limited（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元共10,000,000股新股份之代價（「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。

本公司董事認為這項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，由百利保集團擁有。於二零零一年財政年度，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。其後該租約獲續租兩次，為期六個月至二零零一年九月二十八日，每月租金約港幣1,500,000元，以及為期六個月至二零零二年三月二十八日，而租金則修訂為每月港幣800,000元。現正就延續該租約商討續約條款。

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。

於截至二零零一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29,900,000元(包括租金港幣8,900,000元及管理費用港幣21,000,000元)及港幣27,400,000元(包括租金港幣6,300,000元及管理費用港幣21,100,000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，於二零零一年按約港幣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200,000元及港幣4,000,000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，世紀城市集團於二零零一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二零零零年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值(經就截至二零零一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。於截至二零零一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二零零一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)

於二零零一年十二月三十一日，百利保集團及富豪集團向盈綽發展有限公司(「盈綽」)(一共同控權合資公司分別由百利保持有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。)作出之墊款詳情載列如下：

貸款	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	1,489.2	1,185.7	2,674.9
(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>3,025.9</u>	<u>2,338.2</u>	<u>5,364.1</u>
(A)+(B)+(C)(b)	<u>2,710.3</u>	<u>2,101.5</u>	<u>4,811.8</u>

上述對盈綽作出之墊款包括應收利息總數港幣1,705,900,000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1,348,200,000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。

參照本公司於截至二零零一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160,300,000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。

### 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)

有關本集團於二零零一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) 2,674.9	(B) 379.2	(C)(i) 2,310.0	(C)(ii) 1,757.7
達展發展有限公司	(D) 138.0 (息率： 最優惠利率)	(E) 9.7	無	無
Talent Faith Investments Ltd.	(F) 78.6	—	無	無
8D International (BVI) Limited	(G) 37.2	—	無	無
8D Matrix Limited	(H) 1.0	—	無	無
		合共：	(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(H)	5,628.6
			(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(H)	5,076.3

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一項與光纖寬頻網絡有關之資訊科技業務及發展資訊系統、以及推廣及傳播業務。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、傳播及資訊科技業務。8D Matrix餘下之權益，分別由本公司間接擁有10%(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。

參照本公司於截至二零零一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160,300,000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。

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	4,913.5	1,648.4
流動資產	17.7	4.8
流動負債	(174.3)	(62.0)
非流動負債	(8,670.5)	(3,048.9)
負債淨額	<u>(3,913.6)</u>	<u>(1,457.7)</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：

		於二零零一年 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)	1,079.5	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>4,901.6</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69.6%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三十至卅二內。

### 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卅八內。

### 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卅九內。



### 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。

### 兌匯平衡儲備

兌匯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

本公司主要附屬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四十四內。

### 可供分派儲備

於二零零一年十二月三十一日，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2,500,000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五十四內。

### 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  
二零零二年四月十九日

