

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酒店東主與管理、物業投資及其他投資。

上述之業務於年度內並無重大之改變。

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二零零二年十二月三十一日之財政狀況載於第125至190頁之賬目內。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資項目乃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之營運業績之潛在影響，載於本報告前之主席報告書內。

現金流量及股本結構

於年度內，本集團從經營業務所得之現金流入淨額共港幣203,300,000元（二零零一年：港幣135,200,000元（經重列）），而於年度內之利息支出淨額為港幣203,700,000元（二零零一年：港幣253,300,000元）。

於二零零二年三月，本公司按每股普通股港幣0.14元之價格發行90,000,000股每股面值港幣0.10元之新普通股股份予Taylor Investments Ltd.（「Taylor」）（其為百利保控股有限公司（「百利保」）之一全資附屬公司）。上述之發行新股為緊隨一項配售股份後而進行，該項配售股份乃由Taylor安排，以每股普通股港幣0.14元之價格配售本公司每股面值港幣0.10元之已發行普通股股份150,000,000股。

其後，於二零零二年十二月，本公司按每股普通股港幣0.065元之價格發行合共310,000,000股每股面值港幣0.01元（繼本公司之股本重組於二零零二年十月十六日起生效後經減低之股份面值）之新普通股股份分別予Taylor及Guo Yui Investments Limited（「Guo Yui」）（其亦為百利保之一全資附屬公司）。上述之發行新股為緊隨一項配售股份後而進行，該項配售乃由Taylor安排，以每股普通股港幣0.065元之價格配售本公司每股面值港幣0.01元之已發行普通股股份共155,000,000股。

上述發行新股所得之新現金流入淨額約共港幣32,100,000元，已用作本公司一般營運資金。有關上述發行新股份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。

於二零零二年十月，本集團透過發行於二零零四年到期之5厘有擔保可換股債券，籌集本金額港幣50,000,000元之資金，有關該等債券之詳情載於賬目附註廿八內。所籌集之款項已用作償還本集團之銀行負債。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣4,993,000,000元（二零零一年：港幣5,055,200,000元）。本集團之負債比率按資



產總值港幣8,529,900,000元(二零零一年：港幣9,943,100,000元)計算為約59%(二零零一年：51%)。本集團負債比率之增加乃主要由於因酒店物業於結算日之估值下降所引致。

本集團之資產抵押及或然債項詳情分別載於賬目附註四十一及四十二內。有關本集團之債項償還期限之詳情載於賬目附註廿七內。

於年度內，本集團完成收購於赤柱發展項目之額外40%權益。此項收購之詳情已載於日期為二零零二年八月二十六日致本公司股東之通函及賬目附註十九內。現時，本集團除擬出售在香港之若干非核心酒店物業以減低整體之負債水平外，並無即時計劃涉及重大投資或資本資產。

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策，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幣值相同，而貸款利息乃參考銀行同業拆息釐定，因此無須就匯率及利息波動運用對沖工具。

薪酬制度

本集團在香港僱用約1,700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。

本公司於一九九零年成立一行政人員股份認購計劃，並據此已授予獲選之合資格行政人員股份認購權。

股息

於本年度，並無派發中期股息予普通股股東。

董事會議決不建議派發本年度之末期股息予普通股股東。

於截至二零零二年十二月三十一日止年度，並無派發股息予優先股股東。於二零零二年十二月三十一日，累積已到期而未派發之優先股股息之資料載於賬目附註十六內。

董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生
 龐述賢先生
 范統先生
 黎慶超先生
 林智中先生
 羅李潔提女士
 羅俊圖先生
 吳季楷先生
 吳偉雄先生
 Kai Ole Ringenson先生
 楊碧瑤女士

於二零零二年二月二十一日，吳偉文先生辭任獨立非執行董事之職，林智中先生及吳偉雄先生則分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事。



於二零零二年六月二十八日，范統先生、Kai Ole Ringenson先生及楊碧瑤女士同時獲委任為執行董事。

依據本公司之公司細則第100及109(A)條規定，龐述賢先生、范統先生、羅俊圖先生、Kai Ole Ringenson先生及楊碧瑤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控股公司、附屬公司或控股公司之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。

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部所取代)(「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	220,000	—	4,717,070,277	4,717,290,277
		優先股	—	—	3,440	3,440
	龐述賢先生	普通股	1,440,000	—	—	1,440,000
	羅李潔提女士	普通股	2,370,000	—	—	2,370,000

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。

除本公司及其上市控股公司(即百利保控股有限公司(「百利保」))有成立行政人員股份認購計劃(「股份認購計劃」)，並已分別根據本公司及百利保之股份認購計劃授予本公司若干董事股份認購權外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或控股公司之附屬公司於年度內，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。

於年度內，本公司董事並無根據本公司及百利保之股份認購計劃行使股份認購權認購股份。



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	
2. 世紀城市 國際控股 有限公司 (「世紀城市」)	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
	楊碧瑤女士	普通股	2,000	—	—	2,000
3. 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
	龐述賢先生	普通股	1,025,390	—	—	1,025,390
	范統先生	普通股	2,718	—	—	2,718
	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
4. 8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	羅旭瑞先生	普通股	—	—	1,000 (附註d)	1,000
5. 8D Matrix Limited (「8D Matrix」)	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)	11,800,000,000



	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	
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
16.	Talent Faith Investments 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) 此等股份由世紀城市所控制之公司持有，羅旭瑞先生為世紀城市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，用以支付世紀城市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之彌償保證，該等保留股份由世紀城市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）發放予系列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股股份由世紀城市所控制之公司持有，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股股份由世紀城市所控制之公司持有，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 Matrix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）成為世紀城市之一全資附屬公司）以及世紀城市訂立之協議（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元不具投票權可換新股優先股「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 (或一股新百利保每股面值港幣0.01元普通股 (「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 (或一股新百利保普通股) 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行使為數400,000,000股Almighty可換現股優先股所附帶之轉換權，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行使為數100,000,000股百利保優先股所附帶之轉換權，按每股新百利保普通股換作一股百利保優先股之比例，換取100,000,000股新百利保普通股。藉此，於二零零三年一月二十四日，共100,000,000股新百利保普通股獲配發及發行予Splendid All。

(乙) 於本公司授予以之股份認購權之權益

有關董事於本公司授予以之股份認購權之權益詳情，載於賬目附註廿九內。

除於載於賬目附註廿九內所披露者外，於年度內，下列人士未有獲授予以權利或行使權利以認購本公司及其附屬公司之股份或債券，且授予以該等人士之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。

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股份權益如下：

股東	普通股股數
世紀城市(附註i及iii)	4,717,070,277
Century City BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	4,717,070,277
世紀城市集團有限公司(附註ii及iii)	4,717,070,277
百利保(附註ii及iii)	4,717,070,277
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	4,717,070,277
Paliburg International Holdings Limited(附註ii及iii)	2,235,392,820
Paliburg BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	2,235,392,820
Taylor Investments Ltd.(附註ii)	1,402,111,870
Smart Emerald Limited(「Smart Emerald」)(附註ii及iii)	1,706,500,000
Tower Bright Limited(「Tower Bright」)(附註ii及iii)	1,706,500,000

附註：

- (i) 此等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之本公司股份權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之附屬公司，彼等所持本公司之股份權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iii) 如於董事股份權益一欄所披露，1,706,500,000股股份經由Tower Bright抵押予系列B債券持有人之一信託人。

羅旭瑞先生、范統先生及吳季楷先生均為所有上述公司之董事。林智中先生為世紀城市、Smart Emerald及Tower Bright之董事，而羅李潔提女士及羅俊圖先生均為世紀城市及百利保之董事。



根據20%一般性授權發行新股份

- (1) 根據本公司與Taylor Investment Ltd. (「Taylor」) (其為百利保之一全資附屬公司) 於二零零二年二月二十一日訂立之認購協議，Taylor以現金認購本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股股份 (「股份」) 合共90,000,000股新普通股股份 (「90M認購股份」)，每股認購價為港幣0.14元 (「認購90M新股份」)，該港幣0.14元之認購價較(i)於二零零二年二月二十一日 (即於二零零二年二月二十二日暫停股份買賣前之股份最後交易日) 聯交所報每股股份之收市價港幣0.154元折讓約9.09%；及(ii)聯交所於截至及包括二零零二年二月二十一日止之最後十個交易日，所報每股股份約港幣0.1504元之平均收市價折讓約6.91%。

認購90M新股份須待 (其中包括) Taylor將其於本公司所持有之現有股份150,000,000股經配售代理裕豐證券有限公司 (「裕豐」) 配售予獨立投資者，配售股份已於二零零二年二月二十七日完成。於二零零二年三月七日，發行90M認購股份予Taylor。90M認購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之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90M新股份乃為本公司提供集資之良機，並可擴闊本公司之股東及資本基礎。90M認購股份所得款項淨額約港幣12,300,000元，本公司已用作一般營運資金。

有關配售150,000,000股現有股份及認購90M新股份之詳情已披露於本公司於二零零二年二月二十二日之公佈內。

- (2) 根據本公司與Taylor及Guo Yui Investments Limited (「Guo Yui」) (其亦為百利保之一全資附屬公司) 於二零零二年十一月二十六日訂立之認購協議，分別由Taylor及Guo Yui各自以現金認購本公司股本中每股面值港幣0.01元 (繼本公司之股本重組於二零零二年十月十六日起生效後經減低之股份面值) 之股份 (「經調整股份」) 155,000,000股新普通股股份，合共310,000,000股新普通股股份 (「310M認購股份」)，每股經調整股份之認購價為港幣0.065元 (「認購310M新股份」)，該每股經調整股份之認購價港幣0.065元較(i)於二零零二年十一月二十六日 (即於二零零二年十一月二十七日暫停股份買賣前之股份最後交易日) 聯交所報每股經調整股份之收市價港幣0.071元折讓約8.45%；及(ii)聯交所於截至及包括二零零二年十一月二十六日止之最後十個交易日，所報每股經調整股份約港幣0.0708元之平均收市價折讓約8.19%。



認購310M新股份須待(其中包括)(i) Taylor將其於本公司所持有之現有經調整股份93,000,000股經配售代理裕豐配售予獨立投資者;及(ii) Taylor將其於本公司所持有之現有經調整股份62,000,000股經配售代理長雄證券有限公司配售予獨立投資者,上述配售現有經調整之股份(於二零零二年十一月二十八日生效)已於二零零二年十二月二日完成。於二零零二年十二月九日,310M認購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董事之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經調整股份享有同等權益。

認購310M新股份乃為本公司提供集資之良機,並可擴闊本公司之股東及資本基礎。310M認購股份所得款項淨額約港幣19,800,000元,本公司已用作一般營運資金。

有關配售310,000,000股現有經調整股份及認購310M新股份之詳情已披露於本公司於二零零二年十一月二十七日之公佈內。

本公司之股本於年度內之變動情況載於賬目附註廿九內。

關連交易

給予一共同控權合資公司之財務資助

於一九九七年六月成立之盈綽發展有限公司(「盈綽」),乃為參與競投香港政府在一九九七年六月三日所舉行之土地拍賣中推出拍賣

之一幅位於香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之地皮(「赤柱地皮」)。於赤柱轉讓(此項交易涉及百利保於二零零二年十月三十一日轉讓其持有盈綽之40%股份權益予本公司(有關詳情載於賬目附註十九及四十內))完成前,本公司持有盈綽30%股份權益,而本公司之直接上市控股公司百利保及一獨立第三方中國海外發展有限公司(「中國海外」),則分別持有其中40%及30%股份權益。盈綽成功以港幣5,500,000,000元之代價(「代價」)投得該幅赤柱地皮。於赤柱轉讓完成前,本公司給予盈綽之股東貸款,及為盈綽向外借貸所提供之擔保等交易,均按上市規則對本公司構成關連交易,而根據上市規則第14.25(2)(b)(ii)條須披露之有關資料如下:

- (1) 有總數港幣4,058,000,000元之股東貸款,作為盈綽之營運資金及用以支付銀行貸款不包括之部份代價及於該赤柱地皮興建之發展項目之部份建築成本費用所需資金。該等貸款均按股東於盈綽之股份權益比例而提供,並且是按一般商業條款進行,屬無抵押及無固定還款期,而有關利息已按香港最優惠利率計算至一九九八年十二月三十一日。
- (2) 於一九九七年十月二十八日,本公司、百利保及中國海外已按其於盈綽之股份比例個別授出擔保,作為盈綽之港幣3,300,000,000元銀行貸款之擔保,該項貸款乃為位於赤柱地皮之發展項目之部份代價及建築成本費用之融資。



根據赤柱轉讓條款之一部份，百利保同意於赤柱轉讓後繼續提供上述之擔保，其於該擔保所負之責任限於百利保提供約1,384,200,000股本公司之普通股作抵押(赤柱項目之貸款銀行乃為此抵押之最大受益人)。有關本公司收購之額外40%權益，本公司就有關盈綽之40%銀行貸款提供一額外個別擔保，該項擔保只會在百利保之持續擔保被追索後，方會被追討。

關於該共同控股合資公司及上述擔保之資料亦分別載於賬目附註十九及四十內。

繼於赤柱轉讓完成後直接擁有盈綽40%股份權益之Nice Tex Investments Limited，成為本公司之一全資附屬公司後，上述之交易將不再根據上市規則第14.25(2)(b)(ii)條構成本公司之關連交易。

持續交易及酒店承包合約

於本部份所提及之「百利保集團」指百利保及其附屬公司(本集團之附屬公司除外)；「世紀城市集團」指世紀城市及其附屬公司(百利保集團及本集團之附屬公司除外)。

於一九九八年二月九日，本公司刊發一本有關世紀城市集團、百利保集團與本集團若干各自之附屬公司間進行之持續交易(「持續交易」)及日後類似之交易(「日後關連交易」)及本集團批予百利保集團酒店總承包合約(見下文)(統稱「關連交易」)之通函，所有上述交易均於有關公司之一般業務中進行。

根據上市規則，該等關連交易已構成或將會構成本公司之關連交易。聯交所就本公司提出之申請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，就有關該等交易授權予董事進行，方告作實。於一九九八年二月二十六日召開之本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，獨立股東已批准日後關連交易及酒店總承包合約之批出。

發展顧問服務

- (1) 於一九九七年，本公司之一全資附屬公司，紫荊酒店有限公司(「紫荊」)正式委聘百利保之一全資附屬公司，百利保發展顧問有限公司(「百利保發展顧問」)為發展顧問，統籌及監督毗隣於新富豪機場酒店之停車場與行人通道發展項目(「停車場與行人通道發展項目」)之建築工程。顧問費用為該發展項目總建築成本(不包括專業費用)之5%。根據該發展項目之合約建築成本計算，顧問費用約為港幣9,400,000元，並按發展項目之進度分階段支付。此委聘書之期限直至該發展項目完成，包括修好損壞(如有)為止。該發展項目已於一九九八年六月完成，截至二零零一年已支付之顧問費用總數為港幣9,900,000元。於年度內，並無支付顧問費用。



- (2) 於一九九七年，紫荊正式委聘百利保發展顧問為發展顧問，設計建築圖則與及統籌及監督新富豪機場酒店發展（「酒店發展」）之建築工程。顧問費用為該發展項目總建築成本（不包括專業費用）之5%。按發展項目之合約建築成本計算，顧問費用約為港幣86,300,000元，並按發展項目之進度分階段支付。發展項目委聘書之期限直至發展項目完成，包括修好損壞（如有）為止。截至二零零一年，已支付之顧問費用為港幣98,200,000元。於年度內，並無支付顧問費用。
- (3) 於二零零零年，本集團之全資附屬公司，Cityability Limited、凱麗酒店有限公司、利高賓有限公司及沙田麗豪酒店有限公司均委聘百利保發展顧問為發展顧問，為其各自旗下酒店，即富豪香港酒店、富豪啟德酒店、富豪九龍酒店及沙田麗豪酒店之若干翻新工程（「翻新工程」）提供建築設計及工程統籌與監督服務。顧問費用乃視乎所需提供服務及工程規模大小而按總建築成本（不包括專業費用）之8%至12.5%計算。根據工程之合約建築成本計算，顧問費用共約港幣3,800,000元，需於工程完成時或按工程進度分階段支付。該等工程委聘書之期限乃直至工程完成，包括修好損壞（如有）為止。於二零零一年內，該等翻新工程大部份已經完成，而為數港幣3,800,000元之顧問費用已支付予百利保發展顧問。於年度內，並無支付顧問費用。
- (4) 於二零零一年，紫荊委聘百利保發展顧問為發展顧問，統籌及監督一行人天橋幕牆之設計及建築項目（「行人天橋發展項目」），該行人天橋乃連接機場客務大樓及毗隣於新富豪機場酒店之多層停車場。顧問費用為該工程總建築成本（不包括專業費用）為約港幣13,000,000元之10%。此委聘書之期限直至該發展項目完成，包括修好損壞（如有）為止。顧問費用總數港幣1,300,000元，於二零零一年內已一筆悉數支付。於年度內，並無支付顧問費用。
- (5) 於年度內，紫荊委聘百利保發展顧問擔任顧問，統籌及監督就有關富豪機場酒店之建築工程當中涉及與若干分判商之法律訴訟及仲裁（「糾紛顧問」）。總費用包括基本費用及成功解決索償之賞金，按所減免需付索償款額之15%（惟受一上限額限制）計算。於年度內，已支付之總費用為港幣2,800,000元。

建築工程

- (1) 於一九九七年三月三日，紫荊向百利保當時擁有其80%權益之附屬公司正宏工程有限公司（「正宏」）發出意向書，而正宏則於一九九七年三月五日接納有關委聘其為停車場與行人通道發展項目之上蓋工程之主要合約承建商。合約總額現為港幣184,800,000元，並按工程進度分階段支付。此發展項目已於一九九八年六月完成。截至二零零二年所支付之工程費用共為港幣184,800,000元，其中有為數港幣9,600,000元乃於年度內支付。



- (2) 於一九九七年四月三日，紫荊向正宏發出意向書，而正宏則於一九九七年四月十日接納有關委聘正宏為酒店發展之地基建築（「酒店地基建築」）之承建商。合約總額為港幣82,400,000元，並根據酒店地基建築項目之進度分階段支付。該項工程已於一九九八年二月份完成。截至二零零一年已支付之工程進度費用總數為港幣84,800,000元。於年度內，並無進一步之工程費用支出，而該合約亦已完成。
- (3) 於二零零一年，正宏獲委聘為行人天橋發展項目之建築工程（「行人天橋建築工程」）之承建商。合約總額為港幣8,000,000元，並按行人天橋建築工程之進度分階段支付。至二零零一年所支付之工程進度費用共為港幣2,400,000元。於二零零二年所支付之有關工程進度費用為港幣5,400,000元。

用地租賃

於年度內，本集團曾租用分別由 Treasure Spot Investments Limited（「Treasure Spot」）及 Good Focus Holdings Limited（兩者於二零零二年十月三十一日完成之債券償還方案前均為百利保之全資附屬公司）所擁有之百利保廣場及九龍城廣場內多個寫字樓單位及商舖（「該等租約」）。該等租約合共有五份於年度內構成未來關連交易，當中包括總樓面面積共約4,400平方呎之寫字樓單位及可出租面積合共約20,600平方呎之商舖，該等租約之年期由六個月至十八年，而百利保廣場內約最多6個車位則按月

出租。該等面積乃本公司之附屬公司租用或持許可證使用該等面積在日常業務中作不同用途。根據該等租約，於二零零二年已支付之租金總額約為港幣7,300,000元。

繼於二零零二年十月三十一日，Treasure Spot及Good Focus不再為百利保之全資附屬公司及成為獨立第三者後，該等租約不會再根據上市條例規定對本公司構成關連交易。

企業服務交易

世紀城市集團現時位於百利保廣場18至22樓之總辦事處（如上文所述，於二零零二年十月三十一日前，乃由百利保集團擁有）為百利保集團與本集團及世紀城市集團共同佔用。租金是根據世紀城市董事（如需要，經由百利保董事及本公司之董事同意），不時對本集團、世紀城市集團及百利保集團之間按實際佔用面積，利用公平使用比例作出估計。而餘下之共用面積之租金以及企業管理費用之分攤則參照本公司、世紀城市及百利保於每個財政年度各自之綜合營業額、盈利（如適用）及資產值而作出分配，由本集團、世紀城市集團及百利保集團分擔。

於二零零二年本公司佔該租金及企業管理費用總額約為港幣22,600,000元，當中包括租金港幣3,400,000元及企業管理費用港幣19,200,000元。上述租金乃由本公司直接承擔支付予業主。

其他關連交易

- (1) 世紀城市集團之一聯營公司已按二零零二年約港幣2,100,000元之聘請費及以費用總額為基準之標準費用向本集團提供廣告及推廣服務。而所涉及之



實際費用及實付費用則予償付。該聯營公司之權益由世紀城市集團持有10%，本集團持有30%（本集團亦透過其於8D-BVI之控股權持有額外6%之應佔權益），羅旭瑞先生則透過其聯繫人士（定義見上市規則）（包括8D-BVI）間接持有60%。

- (2) 世紀城市集團向本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支付之租金約為港幣2,100,000元。

符合豁免條件

持續交易均於有關公司之一般業務及以公平原則而進行，而於二零零二年度所需支付之有關款額均符合豁免內所列定之上限，略述如下：

- (a) 於二零零二年度就糾紛顧問服務，支付予百利保發展顧問之總款額港幣2,800,000元，不超過本集團最近期已公佈之於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之業績作調整）（「綜合有形資產淨值」）之1.5%；
- (b) 於二零零二年度就停車場與行人通道發展項目之上蓋工程及行人天橋建築工程，支付予正宏之總工程進度費用港幣5,400,000元，不超過綜合有形資產淨值之5%；
- (c) 於二零零二年度支付予百利保集團有關本集團與百利保集團用地租賃之年租港幣7,300,000元，不超過綜合有形資產淨值之0.5%；

- (d) 於二零零二年度支付予世紀城市集團有關企業服務交易之企業管理費用總款額港幣19,200,000元，不超過綜合有形資產淨值之0.5%；及
- (e) 其他關連交易於二零零二年度應付之總款額港幣4,200,000元，不超過綜合有形資產淨值之0.25%。

董事與獨立非執行董事已分別審核上述交易，而獨立非執行董事亦已確認表示彼等認為上述交易乃在日常及一般業務中，按一般商業條款及對股東而言乃按公平合理之基準進行。

本公司核數師已就持續交易以書面形式向董事確認，表示彼等認為有關交易乃按一般商業條款及根據有關交易之協議條款進行；或倘並無該項協議，則已按並不遜於獨立第三者可得或可給予之條款進行。

酒店總承包合約

有關酒店總承包合約（「酒店總承包合約」）之意向書乃於一九九七年十二月三十日由紫荊向正宏授出並已獲正宏接納。酒店總承包合約之合約總額為港幣1,180,000,000元，並必須獲得本公司獨立股東批准。於股東特別大會上，獨立股東已批准批出酒店總承包合約及授權董事執行有關之酒店總承包合約。合約價款按酒店總承包合約之工程進度分階段支付。於二零零二年支付之工程進度費用為港幣7,000,000元。最終合約總額需經最後會計調整，截至二零零二年十二月三十一日止已支付之工程進度費用合共港幣978,200,000元。

持續交易及酒店總承包合約之資料亦載於賬目附註四十內。



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，本公司及其附屬公司(「本集團」)向盈綽作出之貸款詳情載列如下：

貸款	本集團 (港幣百萬元)
(A) 墊款本金額	2,700.9
(B) 應收利息	379.2
(C) 為以下金額所作出之個別擔保：	
(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
合共：(A)+(B)+(C)(a)	5,390.1
(A)+(B)+(C)(b)	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(二零零一年：港幣700,000,000元)撥備)，此數額包括本集團根據赤柱轉讓(詳情載於賬目附註十九內)收購百利保於盈綽持有之40%權益，而應佔為數港幣1,701,100,000元(未扣除港幣933,300,000元撥備)之墊款。而就該地皮之物業發展之預期虧損作出之撥備，乃由本集團提供。有關向盈綽作出之墊款及擔保之進一步詳情，已列載於上文「關連交易」一欄「給予一共同控股合資公司之財務資助」內。

按上文所示計算基準，截至二零零二年十二月三十一日，本集團向盈綽提供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(按銀行貸款備用總金額計算)及(b)港幣5,018,500,000元(按已支取之銀行貸款金額計算)；參照披露於本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度最新經審核財務報表內之本公司綜合有形資產淨值港幣3,199,100,000元(「富豪有形資產淨值」)之(a)168.5%及(b)156.9%。



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) 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)	2,700.9	(B) 379.2	(C)(i) 2,310.0	(C)(ii) 1,938.4
8D International (BVI) Limited	(D)	28.6	—	無	無
8D Matrix Limited	(E)	0.5	—	無	無
建弘(香港)有限公司	(F)	5.6	—	無	無
合共：(A)+(B)+(C)(i)+(D)+(E)+(F)					5,424.8
					<u>5,053.2</u>

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。

8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」) 為本公司擁有其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等業務，以及推廣業務。8D-BVI餘下之權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅旭瑞先生間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於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」) 為本公司擁有其30%權益之聯營公司(本集團亦透過其於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，分別由世紀城市間接擁有10%及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60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D Matrix之股權比例以股東貸款形式提供，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」)為本公司擁有其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%股權乃分別由與本公司、本公司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。墊款乃由本集團按本公司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。

按上述基準計算，本集團於截至二零零二年十二月三十一日止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5,424,800,000元(按給予盈綽之銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣5,053,200,000元(按盈綽已支取之銀行貸款金額計算)，佔富豪有形資產淨值之(a)169.6%及(b)158.0%。

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	66.3	23.1
流動資產	4,542.6	3,176.8
流動負債	(235.7)	(163.7)
非流動負債	(8,445.5)	(5,870.6)
負債淨額	(4,072.3)	(2,834.4)

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.及3.7.2段)

第19項應用指引第3.7.1段

根據本集團下述貸款之協議，本公司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 最後悉數 償還日期	特定 履行責任
本集團	(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：		4,816.6		



附註：

- (i) 世紀城市 (其持有百利保56.8%股份權益，而百利保則持有本公司74.9%股份權益) 之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之信託 (統稱「羅先生」) 不得終止維持其在本公司 (直接或間接) 之控股權 (定義見上市規則) 及管轄權。
- (ii) 羅先生不得終止在本公司 (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

違反以上貸款協議之若干條款及財務契諾之詳情載於賬目附註三內。

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，成員現包括本公司獨立非執行董事黎慶超先生 (委員會主席) 及吳偉雄先生，以及非執行董事龐述賢先生。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

本集團之固定資產於年度內之變動情況載於賬目附註十八內。

債項

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註廿七內。

股本及股份認購權

本公司之股本及股份認購權於年度內之變動情況連同其有關之變動原因載於賬目附註廿九內。



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廿九內。

股本贖回儲備

股本贖回儲備賬於年度內變動情況載於賬目附註卅一內。

資本儲備

資本儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅二內。

特別儲備

特別儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅三內。

重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅四內。

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卅五內。

可供分派儲備

於二零零二年十二月三十一日，按照百慕達一九八一年公司法例計算，本公司之可供分派儲備為港幣2,683,500,000元。

此外，本公司之股本溢價為港幣467,100,000元可按繳足紅股形式分派。

附屬公司

主要附屬公司資料載於賬目附註卅六內。

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十九及二十內。

繳入盈餘

繳入盈餘賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅七內。

結算日後事項

結算日後發生之重大事項詳情載於賬目附註四十五內。

核數師

安永會計師事務所任滿告退，惟願意應聘連任。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港

二零零三年四月十七日

