



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、酒店東主及管理，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之改變。

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	229.8	288.5	81.4	137.8
物業發展	46.1	1,041.8	(88.2)	(213.9)
建築及與建築有關之業務	433.4	252.3	(1.6)	(17.2)
發展顧問及策劃管理	0.1	6.0	(9.1)	(3.8)
酒店東主及管理	1,000.2	2,966.3	184.3	467.9
其他營運及投資	70.4	109.4	111.2	(708.4)
	<u>1,780.0</u>	<u>4,664.3</u>	<u>278.0</u>	<u>(337.6)</u>
以地域劃分：				
香港	1,623.5	2,398.0	224.7	381.1
美國	—	2,098.4	65.8	(323.5)
加拿大	127.3	134.8	10.0	14.2
其他地域	29.2	33.1	(22.5)	(409.4)
	<u>1,780.0</u>	<u>4,664.3</u>	<u>278.0</u>	<u>(337.6)</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127至195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)已於一九九九年十二月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。

於二零零零年九月,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,而大部份尚餘款項則用作減低集團之其他負債。

於年度內,集團從經營業務所得之現金流入淨額為港幣267,800,000元(一九九九年:港幣1,141,400,000元),此外,亦已收取因從富豪出售其於美國之酒店權益而獲得之其他款項為數港幣287,700,000元。而年度內之利息支出淨額為港幣617,900,000元(一九九九年:港幣879,500,000元)。

於二零零零年十二月三十一日,本集團之負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣9,072,800,000元,而於一九九九年則為港幣8,798,600,000元。負債比率按資產總值港幣17,758,200,000元(一九九九年:港幣18,742,100,000元)計算為5.1%(一九九九年:47%)。

集團之債項償還期限概略載於賬目附註廿七至廿九內。集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於賬目附註四十四及四十五內。

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2,700名員工,在加拿大僱用約400名員工,在中國則僱用約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,包括有公積金及醫療與人壽保險。

本公司及富豪各有採納一行政人員股份認購計劃，並據此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

鄭育麟先生

Francis Gonzalez Estrada 先生

范統先生

羅李潔提女士

羅俊圖先生

吳季楷先生

伍兆燦先生

吳樹熾博士

於年度內，本公司之董事並無變更。

依據本公司之公司細則第102條規定，鄭育麟先生、Francis Gonzalez Estrada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。

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(即世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」))所成立之行政人員認購股份計劃(「認購股份計劃」)，並已根據本公司之認購股份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之認購股份計劃行使股份認購權認購股份。



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：

(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	222,765	—	1,401,024,977	1,401,247,742
					(附註a及b)	
	鄭育麟先生	普通股	2,325,000	—	—	2,325,000
	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
	伍兆燦先生	普通股	—	536,500	—	536,500
聯營公司						
2. 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
	伍兆燦先生	普通股	—	15,453,000	—	15,453,000
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)	
	鄭育麟先生	普通股	600,000	—	—	600,000
	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	1,130,349
					(附註a)	
5. 耀京投資有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	5,000	5,000
					(附註a)	
6. 榮紀投資有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	9,000	9,000
					(附註a)	



	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	
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)
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&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) 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補償承擔，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536,755,200股股份（「可換權益」）經由本公司之一全資附屬公司抵押予一信託人，以保證由本公司之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（該期限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）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）。於二零零零年結日後，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) 本公司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) 包抱由世紀城市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
認購權內之股數

			於二零零零年一月一日		於二零零零年十二月三十一日		
			尚未行使之 認購權	尚未行使之 認購權	尚未行使之 認購權	尚未行使之 認購權	
	授予日期 (原授予日期)	(I)	可予行使 (附註1)	(I)	可予行使 (附註1)	(II)	未可予行使 (附註1)
董事	(每股認購價)	(II)	未可予行使	(II)	未可予行使	(II)	未可予行使
羅旭瑞先生	(a) 22/2/1994	(I)	2,281,250	(I)	2,737,500	(II)	1,825,000
	(港幣10.40元)	(II)	2,281,250	(II)	1,825,000	(附註2)	(附註6)
	(b) 15/9/1995	(I)	11,718,750	(I)	14,062,500	(II)	4,687,500
	(22/2/1992)	(II)	7,031,250	(II)	4,687,500	(附註3)	(附註7)
	(港幣0.6656元)		(附註3)		(附註7)		



認購權內之股數

	於二零零零年一月一日		於二零零零年十二月三十一日	
	尚未行使之 認購權	尚未行使之 認購權	尚未行使之 認購權	尚未行使之 認購權
董事	授予日期 (原授予日期) (每股認購價)	(I) 可予行使 (附註1) (II) 未可予行使	(I) 可予行使 (附註1) (II) 未可予行使	(I) 可予行使 (附註1) (II) 未可予行使
鄭育麟先生	(a) 22/2/1994 (港幣10.40元)	(I) 625,000 (II) 625,000 (附註2)	(I) 750,000 (II) 500,000 (附註6)	(I) 750,000 (II) 500,000 (附註6)
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (港幣0.6656元)	(I) 2,852,732 (II) 3,076,174 (附註3)	(I) 3,878,122 (II) 2,050,784 (附註7)	(I) 3,878,122 (II) 2,050,784 (附註7)
范統先生	(a) 22/2/1994 (港幣10.40元)	(I) 937,500 (II) 937,500 (附註2)	(I) 1,125,000 (II) 750,000 (附註6)	(I) 1,125,000 (II) 750,000 (附註6)
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (港幣0.6656元)	(I) 2,636,717 (II) 1,582,033 (附註3)	(I) 3,164,060 (II) 1,054,690 (附註7)	(I) 3,164,060 (II) 1,054,690 (附註7)
	(c) 15/9/1995 (22/2/1993) (港幣1.1571元)	(I) 1,054,687 (II) 703,125 (附註4)	(I) 1,230,468 (II) 527,344 (附註3)	(I) 1,230,468 (II) 527,344 (附註3)
	(d) 15/9/1995 (22/2/1994) (港幣3.5392元)	(I) 1,562,500 (II) 1,562,500 (附註5)	(I) 1,875,000 (II) 1,250,000 (附註4)	(I) 1,875,000 (II) 1,250,000 (附註4)
吳季楷先生	(a) 22/2/1994 (港幣10.40元)	(I) 500,000 (II) 500,000 (附註2)	(I) 600,000 (II) 400,000 (附註6)	(I) 600,000 (II) 400,000 (附註6)
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (港幣0.6656元)	(I) 2,051,482 (II) 3,076,174 (附註3)	(I) 3,076,872 (II) 2,050,784 (附註7)	(I) 3,076,872 (II) 2,050,784 (附註7)

附註：

- (1) 認購權可於任何時間行使。
- (2) 認購權可於其授予日期起六年後按階段行使。
- (3) 認購權可於其個別原授予日期起八年後按階段行使。
- (4) 認購權可於其個別原授予日期起七年後按階段行使。
- (5) 認購權可於其原授予日期起六年後按階段行使。
- (6) 認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。
- (7) 認購權可於其原授予日期起九年後按階段行使。

除上文所述外，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以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股份權益如下：

股東	持有股數
世紀城市(附註i及iii)	1,401,024,977
Century City BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	1,401,024,977
世紀城市集團有限公司(附註ii)	827,458,989

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) 如已於董事股份權益之股份權益一欄內之附註(b)所述，已包括6,444,444股保留股份。

羅旭瑞先生、羅李潔提女士、羅俊圖先生、吳季楷先生及伍兆燦先生為世紀城市之董事。羅旭瑞先生、鄭育麟先生、范統先生及吳季楷先生亦為上述世紀城市之附屬公司之董事。

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認購股份計劃授出之股份認購權於年度內之變動情況如下：

認購權內之普通股股數

事項簡介	授予日期	授予日期	授予日期	授予日期	總數
	一九九二年 二月二十二日	一九九二年 八月二十八日	一九九三年 八月五日	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	-	1,380,000	2,880,000	54,354,000
	(附註a)		(附註b)	(附註c)	
每普通股認購價 (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起八年後按階段行使。
- 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)
年終之結存	<u>16,748</u>

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，以每股普通股港幣1.7037元之已調整換股價(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。

於以下「關連交易」及「根據第十九項應用指引作出之披露」等部份所提及之「富豪集團」指富豪及其附屬公司；「百利保集團」指本公司及其附屬公司(富豪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(百利保集團及富豪集團之附屬公司除外)；「百利保/富豪集團」或「集團」指本公司及其附屬公司(包括富豪集團之附屬公司)。

關連交易

持續交易

於一九九八年二月九日，本公司發出一份通函(「通函」)予股東，當中載有(其中包括)有關世紀城市集團、百利保集團及富豪集團若干各自之附屬公司間進行之若干持續交易(「持續交易」)及日後類似之交易(「日後關連交易」)，所有該等交易均於有關公司之一般業務中進行。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，亦授予豁免(「豁免」)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，該豁免之詳情已載於通函內。於年度內進行之持續交易詳情如下：

企業服務交易

世紀城市集團現時位於百利保廣場18樓至22樓之總辦事處，乃從百利保集團租用。世紀城市集團於截至二零零零年十二月三十一日止年度，應付予百利保集團之租金約為港幣17,900,000元。該租約年期原為兩年至二零零一年十二月十七日止，年租為約港幣18,000,000元。於二零零零年九月，該租約經修訂為截至二零零一年三月二十八日。該租約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。

世紀城市集團之總辦事處為世紀城市集團、百利保集團及富豪集團共同佔用，而總辦事處之租金乃根據世紀城市之董事不時按實際佔用之公平使用比例所作之估計(如需要，經由本公司及富豪之董事同意)由本公司、世紀城市及富豪分擔。而百利保集團、世紀城市集團及富豪集團各成員公司之間共同佔用地方之租金乃經參考本公司、世紀城市及富豪每個財政年度各自之綜合營業額、盈利及資產值後分攤。上述租金乃由該等公司分別承擔及直接支付予業主。

此外，世紀城市集團亦為百利保集團及富豪集團提供企業管理服務，有關費用乃按實際成本支出經參考本公司、世紀城市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。

於二零零零年，分攤予本公司及富豪之租金及企業管理費用總額分別為約港幣29,800,000元(包括租金港幣10,200,000元)及約港幣26,700,000元(包括租金港幣7,100,000元)。

其他關連交易

世紀城市集團之一聯營公司(原為世紀城市集團之一成員公司直至二零零零年一月)已按聘請費及以費用總額(包括償付所涉及之實際費用及實付費用)為基準之標準費用向百利保集團提供廣告及推廣服務。該聯營公司之權益由世紀城市集團擁有10%，富豪集團擁有30%羅旭瑞先生(其為世紀城市之主席兼控權股東)間接擁有30%，而羅俊圖先生(其為世紀城市、本公司及富豪之一董事)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)則擁有30%。於截至二零零零年十二月三十一日止年度，百利保集團支付世紀城市集團之該聯營公司有關此等交易之聘請費及標準費總額約為港幣1,000,000元。

有關持續交易之資料，亦載於賬目附註四十三內。

符合豁免條件

於截至二零零零年十二月三十一日止年度，企業服務交易內分攤予本公司之租金及企業管理費用，及根據其他關連交易，百利保集團支付予世紀城市集團之聘請費及標準費之總額，均符合豁免內所列定之上限，分別為本集團之最近期已公佈之於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之業績作調整)之0.5%及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) 就本公司之股東而言，乃屬公平合理之條款。

本公司核數師已就持續交易以書面形式向董事確認，表示有關交易已得到董事會之批准，而彼等認為有關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。

提供財務資助予非全資附屬公司

於一九九九年一月二十一日，本公司簽署一份擔保（「該擔保」）予東亞銀行（「該銀行」），其為一獨立第三者，作為由該銀行給予本公司持有其80%權益經營建築業務之正宏工程有限公司（「正宏」）為數港幣200,000,000元之循環貸款（「該貸款」）內全部未償還款額之部份抵押。正宏乃為Polarfine Inc之直接全資附屬公司，而本公司則透過其全資附屬公司持有Polarfine Inc 80%之權益，而餘下20%則由Double Bliss Limited所持有，該公司乃為關治平先生（「關先生」，正宏之董事總經理）之聯繫人士。

除上述擔保外，正宏亦以其於該銀行之現金存款（需按指定之貸款與存款比率所作之存款）作抵押（「該現金存款抵押」）。

就有關本公司所提供之擔保：

- (a) 關先生簽署一份日期為一九九九年一月二十一日之反補償契約予本公司。

根據該反補償契約，關先生承諾將就本公司於該擔保條款所引致之責任及負債之其中20%作出補償（「補償契約」）；及

- (b) Double Bliss Limited簽署一份日期為一九九九年一月二十一日之股份抵押（「該股份抵押」）予本公司，將其於Polarfine Inc之20%股份權益作為就關先生根據補償契約須負責任之抵押。

該貸款之金額已於一九九九年十月廿二日增至港幣212,500,000元，其後於二零零零年八月十七日，該金額再修訂為港幣160,000,000元。而經修訂之貸款繼續以該擔保及該現金存款抵押作抵押，而該補償契約及該股份抵押則繼續擔保本公司就貸款所作擔保之責任。

上述之交易乃根據上市規則第14.25(2)(a)規條披露於本年報內。

根據第十九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。

向一實體作出之貸款(第19項應用指引第3.2.1段)

於截至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」)(一共同控股合資公司分別由本公司持有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」)持有其餘30%權益。中國海外為獨立及與本公司及富豪、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士(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	1,512.3	1,134.2	2,646.5
(B) 應收利息	216.7	162.5	379.2
(C) 為以下金額所作出之 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 的金額	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)的物業發展的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。上述擔保由本公司及富豪於一九九七年十月二十八日，就發放予盈綽之

3,300,000,000港元之銀行貸款，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，於截至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4,601,800,000元(「百利保有形資產淨值」)之(a)115.9%及(b)103.9%。

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)

有關百利保集團及富豪集團於截至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	
				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)	2,646.5	(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)	18.1	—	無	無
8D Matrix Limited	(J)	0.8	—	無	無
			合共：	(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(J)	5,574.7
				(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(J)	5,022.4

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」）先前為本公司之一全資附屬公司，而於一九九九年成為本公司擁有其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（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集團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」）先前為本公司之一全資附屬公司，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公司之70%權益，其主要經營物業發展業務），而於年度內成為本公司擁有其50%權益之聯營公司。Talent Faith其餘50%股權乃由一名與本公司、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（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根據有關集團出售其於Talent Faith之50%權益與該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。墊款乃由富豪集團按富豪在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。墊款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%。墊款乃由富豪集團根據富豪於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，分別由世紀城市間接擁有10%、羅旭瑞先生間接擁有30%以及羅俊圖先生之一間聯營公司（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%。墊款乃由富豪集團根據富豪於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。

按上述基準計算，百利保/富豪集團於截至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5,574,700,000元（按給予盈綽之銀行貸款備用總額計算）及(b)港幣5,022,400,000元（按盈綽已支取之銀行貸款金額計算），佔百利保有形資產淨值之(a)121.1%及(b)109.1%。

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	5,076.0	2,908.8
流動資產	10.9	2.8
流動負債	(111.0)	(61.9)
非流動負債	(8,223.3)	(4,904.5)
負債淨額	<u>(3,247.4)</u>	<u>(2,054.8)</u>

於若干貸款協議中，控股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，本公司及富豪之控股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) 世紀城市主席兼控股股東羅旭瑞先生擁有本公司59.2%控股權益(而本公司則擁有富豪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」)不得終止維持其在富豪(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融資之違反事宜，藉此，根據銀行融資之有關條款及條件，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。

第19項應用指引第3.7.2段

違反上述貸款協議條款詳情載於賬目附註二內。

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」。惟彼等之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吳樹熾博士（委員會主席）、Francis Gonzalez Estrada 先生及伍兆燦先生。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

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註廿七至廿九內。

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載於賬目附註卅三內。

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卅五內。

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卅六內。

資本儲備

資本儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅七內。

重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅八內。



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卅九內。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於賬目附註四十內。

共同控權合資公司及聯營公司

本集團擁有共同控權合資公司及聯營公司之權益詳情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四十一內。

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，本公司之可供分派儲備為港幣26,100,000元。

此外，本公司之股本溢價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建築工程合約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，詳情載於賬目附註四十八內。

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