



董事會報告書

董事會謹向股東提呈截至二零零三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、建築及與樓宇有關之業務、酒店擁有及管理，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業績之貢獻載於賬目附註五內。

業績

本集團截至二零零三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192至285頁之賬目內。

管理層之討論及分析

業務摘要

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，及投資於共同控權之富豪海灣發展項目。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，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，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247,800,000元（二零零二年：港幣281,300,000元）。而於年度內之利息支出淨額則為港幣136,300,000元（二零零二年：港幣305,100,000元）。

於二零零三年十月，隨著Almighty International Limited（「Almighty」，為世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）之全資附屬公司）按每股普通股港幣0.113元之價格，配售本公司之已發行每股面值港幣0.01元之普通股150,000,000股後，本公司按每股普通股港幣0.113元之價格發行150,000,000股新普通股予Almighty。

於年結日後，在二零零四年一月，隨著Almighty按每股普通股港幣0.128元之價格配售本公司之已發行普通股180,000,000股後，本公司按每股普通股港幣0.128元之價格發行180,000,000股新普通股予Almighty。



上述發行新股份所得之現金流入淨額約共港幣39,000,000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，載於下文標題為「根據20%一般性授權發行新股份」一節內。

誠如於賬目附註廿八所詳述，富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）及其附屬公司（「富豪集團」）已收取合共48,800,000美元（約港幣380,600,000元）之現金收益，該筆現金收益乃為清結與富豪集團於一九九九年出售其美國酒店權益有關之若干遞延代價，大部份用於償還富豪集團之銀行貸款。

債項

於二零零三年十二月三十一日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣4,459,700,000元，而於二零零二年者則為港幣5,190,200,000元。負債比率按資產總值港幣9,825,600,000元（二零零二年：港幣9,647,600,000元）計算為45.4%（二零零二年：53.8%）。本集團預期，鑑於酒店業前景大為改善，並預期將自富豪海灣發展項目變現重大盈餘資金，本集團之借貸及負債水平將進一步顯著改善。

本集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於賬目附註四十八及四十九內。誠如賬目附註四十八所披露，本集團大部份資產已作抵押，以獲批予本集團及本集團擁有70%權益之共同控權合資公司之一般性銀行貸款。而該共同控權合資公司擁有位於香港赤柱黃麻角道之富豪海灣高尚住宅發展項目。鑑於上年度本集團正受當時情況影響，本集團並不認為該等抵押安排屬非一般性。於二零零三年十二月三十一日，本集團根據富豪提供一項非共同承擔公司擔保就批予共同控權合資公司之一般性銀行貸款之或然負債達港幣2,359,000,000元（二零零二年：港幣2,310,000,000元）。批予共同控權合資公司之該等銀行貸款僅用作撥資於富豪海灣發展項目。

本集團之債項償還期限之詳情載於賬目附註卅一及卅二內。誠如賬目附註三所披露，富豪集團已於二零零三年九月三十日，與其銀行貸款人達成重組協議，據此，為數合共港幣4,428,000,000元之有關銀行貸款債項償還期限乃根據重組協議所載條款呈列。

出售附屬公司之重大事宜

誠如早前於本公司截至二零零三年六月三十日止六個月之二零零三年中期報告內所載述，於二零零三年六月，繼因一名第三者買家失責而未能完成一項日期為二零零二年九月三日有關出售富豪集團於一間持有位於加拿大富豪星座酒店之附屬公司之全部100%權益之買賣協議後，富豪集團以象徵式代價，向另一名第三者買家出售其於該附屬公司之直接控股公司之全部100%股權。富豪集團亦已與該新買家訂立攤分安排，可攤分從該失責買家所能收回之任何款項。由於無權向富豪集團追索銀行貸款（原本以富豪星座酒店作抵押而取得）之主要償還責任，故該銀行貸款之本金額約港幣195,800,000元，已從富豪集團於二零零三年六月三十日之綜合資產負債表撇除。有關該項交易之詳情已於本公司在二零零三年七月七日刊發之公佈內披露。



誠如引致重組協議之財務重組方案所預計，富豪集團於二零零三年八月二十九日訂立一項買賣協議(「買賣協議」)，出售一間接持有富豪東方酒店之附屬公司之全部100%權益。其後，於二零零四年三月三十日，買賣協議之訂約方訂立一項買賣協議之補充協議，將買賣協議之完成日期押後至二零零四年六月三十日，及恢復富豪集團終止買賣協議之終止權利(以經修訂形式)。補充協議下之安排旨在協助富豪集團訂立其他業務計劃，務求重組協議所規定有關減少債務之目標可達成而毋須出售其酒店物業。買賣協議及補充協議之詳情分別於本公司在二零零三年九月四日及二零零四年三月三十一日刊發之兩份公佈內披露。

除本年報所披露者外，本集團並未就重要投資或資本資產作即時之計劃。

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。

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，而貸款利息乃參照銀行同業拆息釐定，因此，無須就匯率及利息波動運用對沖工具。

薪酬制度

集團在香港僱用約1,700名員工，而在中華人民共和國則僱用800名員工。本集團的管理層認為，就本集團營運而僱用之整體員工人數，以及產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

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。

本公司及富豪(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，並據此已授予獲選之合資格行政人員股份認購權。



股息

於年度內，本公司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。

根據本公司可換股優先股之條款，可換股優先股持有人並不享有獲分派本公司盈利之任何權利。

董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生
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
石禮謙先生
吳樹熾博士

於二零零三年八月二日，鄭育麟先生辭任執行董事之職。

依據本公司之公司細則第99條規定，范統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。



董事會報告書 (續)

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條及13.74條之規定須披露之該等建議於即將舉行之股東週年大會上應選連任之董事詳情如下：

董事姓名	(a) 於本公司之服務年期或建議服務年期 (b) 於本集團之成員公司擔任之職位	與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東之關係	(a) 主要職務及資歷 (b) 過往三年於其他上市公司擔任之董事職位	(a) 根據證券及期貨條例第XV部所指須按於本公司股份中所持有之權益 (b) 於服務合約訂明之董事酬金額及釐定董事酬金之基準
范統 (年齡：47歲)	(a) 於一九八七年加入本集團，並於一九九三年七月獲委任為執行董事 (b) 本公司及富豪之執行董事，以及本集團若干附屬公司之董事	除擔任本公司之控股股東世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)之若干附屬公司之董事外，並無其他關係	(a) 具專業資格建築師 (b) 富豪	(a) 持有2,718股本公司已發行普通股 (b) 附註
吳季楷 (年齡：49歲)	(a) 於一九八五年加入本集團，並於一九九五年八月獲委任為本公司之執行董事 (b) 本公司及富豪之執行董事，以及本集團若干附屬公司之董事	除擔任為世紀城市之執行董事及世紀城市若干附屬公司之董事外，並無其他關係	(a) (1) 特許秘書及行政人員公會會員 (2) 香港公司秘書公會會員 (b) (1) 世紀城市 (2) 富豪	(a) 無 (b) 附註

附註： 概無任何建議於將舉行之股東週年大會上應選連任之董事與本集團訂立任何服務合約，而該等合約為若本集團不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止。董事酬金經參考行業準則及市場狀況而釐定，而非固定花紅則根據業績表現而釐定。



董事於合約上之利益

除於本報告書內已披露者外，於年結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僱主如不作出賠償(法定賠償除外)，則不可於一年內終止之服務合約。

除本公司所成立之行政人員股份認購計劃(「股份認購計劃」)，並已根據本公司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之股份認購計劃行使股份認購權認購股份。

**董事於股本中之權益**

於二零零三年十二月三十一日，本公司之董事及行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》，以其他方式知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)：

董事	股份類別	持有股份數目				總數(佔已發行股份百分比)	
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股					
	(i) 已發行	442,765	—	2,526,817,477 (附註a(iii))	200,000,000 (附註b)	2,727,260,242	
	(ii) 未發行	4,562,500 (附註e)	—	1,990,000,000 (附註a(iv)及c)	—	1,994,562,500	
					(i)及(ii)總計：4,721,822,742 (120.19%)		
		優先股 (已發行)	—	—	1,990,000,000 (附註a(iv)及c)	—	1,990,000,000 (100%)
	范統先生	普通股					
	(i) 已發行	2,718	—	—	—	2,718	
	(ii) 未發行	5,000,000 (附註e)	—	—	—	5,000,000	
						(i)及(ii)總計：5,002,718 (0.127%)	
		羅李潔媿女士	普通股 (已發行)	100,000	—	—	—
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	284,000	—	—	—	284,000 (0.007%)
	吳季楷先生	普通股 (未發行)	1,000,000 (附註e)	—	—	—	1,000,000 (0.025%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	536,500	—	—	536,500 (0.014%)



聯營公司	董事	股份類別	持有股份數目				總數(佔已發行股份百分比)
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股					
		(i) 已發行	543,344,843	—	2,185,994,246 (附註a(i))	—	2,729,339,089
	(ii) 未發行	—	—	10,210,000,000 (附註a(ii))	—	10,210,000,000	
						(i)及(ii)總計：12,939,339,089 (239.76%)	
	羅李潔提女士	普通股 (已發行)	2,510,000	—	—	—	2,510,000 (0.047%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	1,659,800	—	—	—	1,659,800 (0.031%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	15,453,000	—	—	15,453,000 (0.286%)
3. 富豪	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	220,000	—	4,682,520,933 (附註a(v)及d)	—	4,682,740,933 (62.27%)
		優先股 (已發行)	—	—	3,440 (附註a(v))	—	3,440 (20.54%)
	羅李潔提女士	普通股 (已發行)	2,370,000	—	—	—	2,370,000 (0.032%)
4. 303 科勁有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	10,000 (附註f)	—	10,000 (100%)
5. 303 科技有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	2 (附註f)	—	2 (100%)
6. 8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	1,000 (附註g)	—	1,000 (100%)
7. Century Matrix Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	2,666,667 (附註h)	—	2,666,667 (100%)
8. Dragonlink Ventures (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	100 (附註i)	—	100 (100%)
9. 利明科技有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	2 (附註j)	—	2 (100%)
10. Foremost Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	1 (附註k)	—	1 (100%)



董事會報告書 (續)

聯營公司	董事	股份類別	持有股份數目				總數(佔已發行股份百分比)
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
11. Full Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	1 (附註l)	—	1 (100%)
12. Leading Technology Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	100 (附註m)	—	100 (100%)
13. 美亞酒店科技有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	937,500 (附註n)	—	937,500 (100%)
14. Network Sky Limited	羅李潔提女士	普通股 (已發行)	—	—	50,000 (附註o)	—	50,000 (25%)
15. Top-Most Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	10,000 (附註p)	—	10,000 (100%)
16. World Momentum Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	—	130 (附註q)	—	130 (100%)

附註：

(a) (i) 該等股份透過由羅旭瑞先生全資擁有之公司及一間由羅旭瑞先生擁有99.9%權益之公司置邦有限公司持有。

(ii) 於此等世紀城市之股份權益為透過下文詳列由羅旭瑞先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00



(iii) 此等股份透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅旭瑞先生持有世紀城市50.57%股份權益。

(iv) 於此等本公司之股份權益為透過下文詳列由羅旭瑞先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00

(v) 此等股份透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市持有本公司64.32%股份權益。

- (b) 羅旭瑞先生為Select Wise Trust的受託人，而世紀城市及本公司之主要股東Select Wise Holdings Limited為該項信託之受益人。
- (c) 合共1,990,000,000股本公司可換股優先股(「百利保可換股優先股」)可轉換為1,990,000,000股本公司之普通股，基準為一股百利保可換股優先股轉換為一股本公司普通股。
- (d) 於二零零三年十二月三十一日，本公司之一全資附屬公司為系列B債券(作為本集團當時現有於二零零二年十月三十一日(「完成日期」)完成之債券之重組及償還建議之一部分而發行，構成系列B債券之初期可轉換資產)之持有人之利益所抵押予一項信託之股份，有餘下1,611,950,656股股份(「可轉換資產」)。可轉換資產將於完成日期後滿十二個月、十五個月、十八個月及二十一日個月之日，分四部份發放予系列B債券之持有人(第一部份包括於二零零三年十二月三十一日餘下之189,575,656股股份，另外三部份各包括474,125,000股股份)，惟須受若干提早發放條文規限。
- (e) 有關董事於本公司授予之股份認購權之權益詳情，已載於賬目附註冊五內。



- (f) 此等303科勁有限公司及303科技有限公司之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00
World Momentum Limited	Leading Technology Holdings Limited	100.00
Century Matrix Limited	World Momentum Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00
World Momentum Limited	Leading Technology Holdings Limited	100.00
Century Matrix Limited	World Momentum Limited	100.00

- (g) 其中400股股份透過世紀城市所控制之公司持有，600股股份則透過羅旭瑞先生所控制之一家公司持有。

- (h) 此等Century Matrix Limited之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00
World Momentum Limited	Leading Technology Holdings Limited	100.00



(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00
World Momentum Limited	Leading Technology Holdings Limited	100.00

(i) 此等Dragonlink Ventures (BVI) Limited之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00

(c) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Delightful Thought Limited	Century City BVI Holdings Limited	100.00



(d) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Regal Hotels International Holdings Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	62.26
Regal International (BVI) Holdings Limited	Regal Hotels International Holdings Limited	100.00
富展集團有限公司	Regal International (BVI) Holdings Limited	100.00
Ultimate Process Technology Limited	富展集團有限公司	100.00

(j) 此等科明科技有限公司之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Leading Technology Holdings Limited	60.00
Full Master Technology Limited	Dragonlink Ventures (BVI) Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Leading Technology Holdings Limited	60.00
Full Master Technology Limited	Dragonlink Ventures (BVI) Limited	100.00

(c) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Full Master Technology Limited	Dragonlink Ventures (BVI) Limited	100.00



(k) 此等Foremost Technology Limited之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Leading Technology Holdings Limited	60.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Leading Technology Holdings Limited	60.00

(c) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00



- (l) 此等Full Master Technology Limited之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Leading Technology Holdings Limited	60.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Leading Technology Holdings Limited	60.00

(c) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

- (m) 此等Leading Technology Holdings Limited之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00



(n) 此等美亞酒店科技有限公司之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Leading Technology Holdings Limited	60.00
Foremost Technology Limited	Dragonlink Ventures (BVI) Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Leading Technology Holdings Limited	60.00
Foremost Technology Limited	Dragonlink Ventures (BVI) Limited	100.00
(c) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Dragonlink Ventures (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Foremost Technology Limited	Dragonlink Ventures (BVI) Limited	100.00

(o) 該等股份透過羅李潔提女士全資擁有之一間公司持有。



- (p) 此等Top-Most Technology Limited之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00
World Momentum Limited	Leading Technology Holdings Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00
World Momentum Limited	Leading Technology Holdings Limited	100.00

- (q) 此等World Momentum Limited之股份權益為透過下表詳列由羅旭瑞先生所控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Century City International Holdings Limited	羅旭瑞先生	50.57
Century City BVI Holdings Limited	Century City International Holdings Limited	100.00
Paliburg Holdings Limited	Century City BVI Holdings Limited	64.32
Paliburg Development BVI Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	100.00
Venture Perfect Investments Limited	Paliburg Development BVI Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Venture Perfect Investments Limited	50.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分比
Manyways Technology Limited	羅旭瑞先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅旭瑞先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited	Century Digital Holdings Limited	100.00
Leading Technology Holdings Limited	Grand Modern Investments Limited	50.00



除本年報所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(b)為根據《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

除於賬目附註卅五所披露者外，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股份或債券；且並無已授予該等人士之股份認購權於期間內被註銷及/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

於二零零三年十二月三十一日，下列主要股東（定義見上市規則）（並非本公司董事或主要行政人員）擁有以下本公司之股份及相關股份之權益及淡倉。該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內：

主要股東名稱	持有已發行 普通股數目	持有相關 普通股 (未發行)數目	持有普通股 總數(已發行 及未發行)	佔已發行 普通股 百分比
世紀城市(附註i、ii及iii)	2,526,817,477	1,990,000,000	4,516,817,477	114.98%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii及iii)	2,526,817,477	1,990,000,000	4,516,817,477	114.98%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註ii及iii)	1,160,000,000	1,990,000,000	3,150,000,000	80.18%
世紀城市集團有限公司 (「CCH」)(附註ii及iii)	767,458,989	—	767,458,989	19.54%
Manyways Technology Limited (「Manyways」)(附註iii及iv)	—	2,552,500,000	2,552,500,000	64.97%
8D International (BVI) Limited (「8D BVI」)(附註iii、iv及v)	—	2,552,500,000	2,552,500,000	64.97%



董事會報告書 (續)

主要股東名稱	持有已發行 普通股數目	持有相關 普通股 (未發行) 數目	持有普通股 總數(已發行 及未發行)	佔已發行 普通股 百分比
Task Master Technology Limited (「Task Master」) (附註iii、iv及v)	—	2,552,500,000	2,552,500,000	64.97%
Secure Way Technology Limited (「Secure Way」) (附註iii及iv)	—	2,552,500,000	2,552,500,000	64.97%
Net Community Limited (「Net Community」) (附註iii、iv及vii)	—	2,552,500,000	2,552,500,000	64.97%
Century Digital Holdings Limited (「Century Digital」) (附註iii、iv及viii)	—	2,552,500,000	2,552,500,000	64.97%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」) (附註iii、iv及ix)	—	2,552,500,000	2,552,500,000	64.97%
羅寶文小姐 (附註x)	303,546,000	202,500,000	506,046,000	12.88%
Wealth Master International Limited (「Wealth Master」) (附註x及xi)	303,546,000	202,500,000	506,046,000	12.88%
Select Wise Holdings Limited (「Select Wise」) (附註x及xii)	303,546,000	202,500,000	506,046,000	12.88%

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市50.57%股權，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司持有本公司股份之權益，已列入上文「董事於股本中之權益」一節下羅旭瑞先生於本公司股份之權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市全資擁有之公司，而彼等於本公司之權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iii) 此等公司為由羅旭瑞先生所控制之公司，該等公司於本公司該等股份之權益，已列入上文「董事於股本中之權益」一節下羅旭瑞先生於本公司股份之公司權益內。
- (iv) 此等相關股份之權益由Grand Modern直接持有。
- (v) 8D BVI為Manyways持有60%權益之公司。
- (vi) Task Master為8D BVI全資擁有之公司。
- (vii) Net Community為Task Master及Secure Way分別持有33.33%及66.67%權益之公司。
- (viii) Century Digital為Net Community全資擁有之公司。



- (x) 此等103,546,000股已發行股份及202,500,000股未發行股份之權益由Select Wise直接持有，另200,000,000股已發行股份之權益則由Select Wise Trust直接持有，Select Wise為該項信託之受益人。
- (xi) Wealth Master為羅寶文小姐全資擁有之公司。
- (xii) Select Wise為Wealth Master全資擁有之公司。

除本年報所披露者外，並無任何人士於二零零三年十二月三十一日，擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、羅李潔提女士、羅俊圖先生及吳季楷先生為世紀城市之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及CCH之董事。
- (3) 羅旭瑞先生為Manyways及Secure Way之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生為8D BVI、Task Master、Net Community、Century Digital及Grand Modern之董事。
- (5) 羅俊圖先生為Wealth Master及Select Wise之董事。

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（「富豪股份認購計劃」）所授予之富豪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卅五內。

除上文所述外，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；且已授予該等人士之股份認購權並無於年度內被註銷及/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0.01元之富豪普通股。

根據20%一般性授權發行新股份

- (1) 根據本公司與Almighty International Limited(「Almighty」，世紀城市之全資附屬公司)於二零零三年十月二十二日訂立之認購協議，Almighty以現金認購本公司股本中每股面值港幣0.01元之新普通股(「股份」)150,000,000股(「150M認購股份」)，每股認購價為港幣0.113元(「認購150M新股份」)。該港幣0.113元之認購價較(i)於二零零三年十月二十二日，聯交所所報每股股份之收市價港幣0.124元折讓約8.87%；及(ii)聯交所於截至及包括二零零三年十月二十二日止之最後十個交易日，所報每股股份約港幣0.131元之平均收市價折讓約13.74%。

認購150M新股份須待(其中包括)Almighty將其所持有之現有股份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(配售股份已於二零零三年十月二十七日完成)後方可作實。於二零零三年十一月四日，發行150M認購股份予Almighty。150M認購股份乃根據於二零零三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，以及在各方面均與當時本公司已發行之股份享有同等權益。

認購150M新股份乃為本公司提供集資之良機，並可擴潤本公司之股東基礎及資本基礎。由此籌得之所得款項淨額約港幣16,500,000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150M新股份之詳情已披露於本公司於二零零三年十月二十二日之公佈內。

- (2) 於結算日後，根據本公司與Almighty於二零零四年一月十五日訂立之認購協議，Almighty以現金認購本公司之180,000,000股新股份(「180M認購股份」)，每股認購價



為港幣0.128元(「認購180M新股份」)。該港幣0.128元之認購價較(i)於二零零四年一月十五日，聯交所報每股股份之收市價港幣0.142元折讓約9.86%；及(ii)聯交所於截至及包括二零零四年一月十五日止之最後十個交易日，所報每股股份約港幣0.127元之平均收市價溢價約0.79%。

認購180M新股份須待(其中包括) Almighty將其所持有之現有股份180,000,000股經配售代理裕豐配售予獨立投資者(配售股份已於二零零四年一月二十日完成)後方可作實。於二零零四年一月二十八日，180M認購股份已發行予Almighty。180M認購股份乃根據於二零零三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，以及在各方面均與當時本公司已發行之股份享有同等權益。

認購180M新股份乃為本公司提供集資之良機，並可擴潤本公司之股東及資本基礎。認購180M新股份之所得款項淨額約港幣22,500,000元，本公司已用作一般營運資金。

有關配售180,000,000股現有股份及認購180M新股份之詳情已披露於本公司於二零零四年一月十五日之公佈內。

本公司之股本於年度內之變動情況載於賬目附註卅五內。

於以下「關連交易」及「根據上市規則第十三章第13.13、13.16及13.18條作出之披露」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「本集團」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(「一九九八年豁免」)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，一九九八年豁免之詳情已載於通函內。



其他關連交易

世紀城市集團之一聯營公司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%(富豪集團亦透過其於8D BVI之控股權持有額外6%之應佔權益)及羅旭瑞先生(其為世紀城市之主席兼控權股東)透過其聯繫人士(定義見上市規則)(包括8D BVI)間接擁有60%。於截至二零零三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20,000元。

符合一九九八年豁免之條件

於截至二零零三年十二月三十一日止年度,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,均符合一九九八年豁免內所列定之上限,為本集團之最近期已公佈之於二零零二年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值(經就截至二零零三年六月三十日止六個月之業績作出調整)0.25%。

本公司之董事(包括獨立非執行董事),已審核其他關連交易,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。

本公司核數師已就其他關連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。

企業服務交易

誠如於世紀城市、本公司及富豪於二零零四年一月十二日刊發之聯合公佈所述,適用於之前由一九九八年豁免所涵蓋之有關世紀城市集團、百利保集團及富豪集團間之共用企業管理服務及租賃安排等持續關連交易之安排變動及新豁免詳情如下:



世紀城市集團與百利保集團及富豪集團共用之企業管理服務

世紀城市集團一直與百利保集團及富豪集團共用企業管理服務，例如財務及會計，以及行政及秘書服務。直至二零零二年十二月三十一日為止，該等服務之費用，乃按實際成本，經參考世紀城市、本公司及富豪於每個財政年度之個別綜合營業額、未計利息及稅項前之盈利(如適用)及總資產值(不包括上市附屬公司(如適用))，在各公司之間按比例攤分而收取。由於世紀城市、本公司及富豪於二零零二年八月二日共同宣佈公司重組交易，並於二零零二年第四季完成該等交易，令百利保集團及富豪集團之業務及資產持有架構出現重大轉變，故世紀城市、本公司及富豪其後於二零零三年初已就先前之成本攤分基準進行審議。就每個個別集團之有關業務或營運功能直接產生之管理開支，將繼續直接予以特定分配，至於世紀城市集團、百利保集團及富豪集團共用之營運功能所涉及之一般企業管理開支，各方已協定將參考三個集團之管理層根據職務分配，以及有關員工向三個集團各自提供服務時估計所耗用之時間而預先釐定之比率，予以分配。原則上，世紀城市、本公司及富豪各自之審核委員會於二零零三年五月審議及批准該項新攤分基準，並已協定，在分配世紀城市集團、百利保集團及富豪集團之間之管理開支時，應由二零零三年一月一日起，追溯運用該項新攤分基準。世紀城市、本公司及富豪各自之董事會(包括獨立非執行董事)及審核委員會，將每年審議及重新評估(如需要)有關分配比率。

世紀城市集團與百利保集團及富豪集團共用企業管理服務，過往及將繼續於所有有關公司之正常及日常業務範圍內，按正常商業條款進行。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為共用企業管理服務使三間集團公司可降低經營成本及提高效率。

根據該三間上市集團之新攤分基準，截至二零零三年十二月三十一日止年度，百利保集團及富豪集團就共用企業管理服務而獲分配之服務費合共港幣13,200,000元。



世紀城市集團、百利保集團及富豪集團之間之租金安排

世紀城市集團、百利保集團及富豪集團一直使用位於百利保廣場十八至二十二樓之辦事處(「辦事處」)作為其管理及行政辦事處。百利保集團於二零零二年十月三十一日完成償還債券(「償還債券」)前，該等辦事處由百利保集團一間成員公司所擁有。該等辦事處之有關租金直接由世紀城市集團、百利保集團及富豪集團各自承擔。作為債券償還之一部份，百利保廣場(該等辦事處之所在地)於二零零二年十月由百利保集團一間成員公司轉讓予一名與世紀城市、本公司或富豪及/或該三間公司或彼等各自之附屬公司或任何彼等各自之聯繫人之任何董事、主要行政人員及主要股東概無關連之獨立第三方。為簡化行政手續及方便該等辦事處之新業主，世紀城市集團擔任該等辦事處之具名承租人，然後把租金分配予世紀城市集團、百利保集團及富豪集團。世紀城市不會就代收及支付租金所涉及之租金安排而向本公司及富豪收取任何代價。

於二零零三年一月一日前，三個集團之間之租金按以下基準分配：

- (1) 根據世紀城市集團、百利保集團及富豪集團各自個別佔據及使用該等辦公室之樓面面積(「個別面積」)；及
- (2) 根據世紀城市、本公司及富豪董事會參考世紀城市、本公司及富豪於每個財政年度之個別綜合營業額、未計利息及稅項前之盈利(如適用)及總資產值(不包括上市附屬公司(如適用))，就世紀城市集團、百利保集團及富豪集團按共用基準所佔據及使用該等辦公室之樓面面積(「共用面積」)不時協定有關世紀城市集團、百利保集團及富豪集團各自按比例使用之公平估計。

世紀城市、本公司及富豪於債券償還完成後審核過租金分配基準。由二零零三年一月一日起，個別面積將繼續按該等上市集團各自實際佔用之樓面面積分配租金，而共用面積之租金則參考該三個集團管理層，按工作責任分配及該等營運部門服務該三個上市集團估計所耗用之時間而評估之預定比率，由世紀城市、本公司及富豪分攤，及經世紀城市、本公司及富豪各自之審核委員會所通過批准。有關分配比率，每年由該三間上市集團各自之董事(包括獨立非執行董事)及審核委員會作出檢討及重新評估(如需要)。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，上述租金分配基準，對其股東而言，乃公平合理。



本公司董事(包括獨立非執行董事)認為,該等交易乃在所有有關公司之日常及一般業務範圍及按一般商業條款進行。

截至二零零三年十二月三十一日止年度,世紀城市分配予百利保集團及富豪集團有關該等辦事處之實際租金合共港幣3,100,000元(未計入上年度之租金調整港幣1,400,000元)。

企業管理服務及租金安排之新豁免

誠如上文所述,於一九九八年,本公司就(其中包括)有關企業服務交易之持續關連交易,向聯交所取得一九九八年豁免。誠如本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報所載,於截至二零零二年十二月三十一日止年度百利保集團根據企業管理服務獲分配之費用約為港幣19,200,000元,相當於百利保截至二零零一年十二月三十一日止年度所公佈之經審核綜合有形資產淨值(已根據百利保集團截至二零零二年六月三十日止六個月之中期業績作出調整)之1.01%,且超過0.50%之有關上限。此乃主要是由於百利保集團之有形資產淨值下降,以致分配予百利保集團之企業管理服務實際數額超出上限。由於一時疏忽,本公司並無在二零零二年之年度就分配所得之企業管理服務數額超出上限時,另行向聯交所尋求豁免。本公司且已採取行動加強其內部監察程序,以確保及時作出披露及遵守上市規則之規定。

誠如上文「世紀城市集團與百利保集團及富豪集團共用之企業管理服務」一段所載,該等企業管理服務之成本攤分基準由二零零三年一月一日起已有所更改。此外,上述有關世紀城市集團、百利保集團及富豪集團之間之租金安排,構成本公司之一項持續關連交易。本公司就(a)三間上市集團共用企業管理服務及(b)世紀城市集團、百利保集團及富豪集團之間之租金安排進行之持續關連交易,向聯交所尋求一項新豁免,豁免嚴格遵守即時生效,與該等須符合下文「遵守新豁免條件」一段所述條件之交易有關之上市規則披露規定,並已獲授有關豁免。

遵守新豁免條件

於截至二零零三年十二月三十一日止年度,本公司已就下文所載之共用企業管理服務及租金安排下之該等交易遵守上述新豁免之條件:

- (1) 該等交易須:
 - (i) 由本集團於日常及一般業務範圍內訂立;
 - (ii) 對有關本公司股東而言屬公平合理,且不遜於獨立第三方給予本集團之條款進行;



董事會報告書 (續)

- (2) 於二零零三年度內，本集團共用企業管理服務及租金安排項下各類交易之年度總額，不得超過本公司最近刊發之二零零三年財政年度之綜合有形資產淨值3%；
- (3) 本公司之獨立非執行董事已審閱二零零三年度之共用企業管理服務及租金安排，並於本公司就二零零三年財政年度之本年報內確認，共用企業管理服務及租金安排乃按上文第(1)及(2)段所述之方式進行。
- (4) 本公司之核數師已審閱二零零三年度之有關交易，並於致本公司董事會之函件(副本須交聯交所上市科)中表明：
 - (i) 交易已取得本公司董事會之批准；
 - (ii) 交易已按照規管該等交易之協議之條款(如有)進行；及
 - (iii) 在共用企業管理服務及租金安排項下之各類交易於有關財政年度之年度總額，並無超過上文第2段所述之上限；及
- (5) 於二零零三年之財政年度，共同企業管理服務及租金安排項下之交易詳情，已根據上市規則之有關披露規定，於本公司就二零零三年財政年度之年報中披露，連同上文第(3)段所述其獨立非執行董事之意見陳述。

有關持續交易之資料，亦載於賬目附註四十七內。



根據上市規則第十三章第13.13、13.16及13.18條作出之披露

本公司根據上市規則第十三章第13.13、13.16及13.18條之持續披露規定，作出下列披露。

向一實體作出之貸款(第十三章第13.13條)

於截至二零零三年十二月三十一日，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。)中國海外為獨立於及與本公司及富豪、本公司及富豪及彼等各自之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	集團 (港幣百萬元)
(A) 墊款本金額	2,730.3
(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	2,359.0
(b) 已支取銀行貸款之金額	2,255.4
合共： (A)+(B)+(C)(a)	5,468.5
(A)+(B)+(C)(b)	5,364.9

上述對盈綽作出之墊款總數港幣3,109,500,000元(未扣除港幣1,407,600,000元撥備)。此數額包括於二零零二年向百利保集團收購盈綽額外40%權益(詳情載於上年度之經審核綜合賬目)而應估為數港幣1,701,100,000元之墊款總額。該等對盈綽作出之資金乃須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止。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。富豪就發放予盈綽之港幣3,370,000,000元之銀行貸款，按其於盈綽之70%股權權益比例而個別作出上述擔保。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。此外，縱然於二零零二年出售盈綽之40%權益予富豪集團，本公司仍繼續就發放予盈綽之該等銀行貸款提供有限之擔保。



按上文所示計算基準，於二零零三年十二月三十一日，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5,468,500,000元(按銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣5,364,900,000元(按已支取之銀行貸款金額計算)；佔披露於本公司於截至二零零三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總資產港幣9,825,600,000元(「百利保總資產」)之(a)55.7%及(b)54.6%。

向聯屬公司提供財務資助及擔保(第十三章第13.16條)

有關本集團於截至二零零三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) 2,730.3	(B) 379.2	(C)(i) 2,359.0	(C)(ii) 2,255.4
達展發展有限公司	(D) 147.7	(E) 7.5	無	無
Talent Faith Investments Ltd.	(F) 78.6	—	無	無
8D International (BVI) Limited	(G) 28.8	—	無	無
8D Matrix Limited	(H) 0.5	—	無	無
建弘(香港)有限公司	(I) 5.6	—	無	無
Network Sky Limited	(J) 1.5	—	無	無
寰振有限公司	(K) 1.4	—	無	無
			合共：(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(K)	5,740.1
			(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(K)	5,636.5



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十三章第13.13條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，但根據就上述合資公司而訂立之股東協議之條款，該股東貸款並非按本公司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、於本年度免息(上年度乃按最優惠利率計算利息)及無固定還款期。

Talent Faith Investments Ltd.(「Talent Faith」)先前為本公司擁有50%權益之聯營公司。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)。Talent Faith其餘50%實際權益過往由買方(「買方」)根據本集團於二零零零年簽訂之買賣協議(「前買賣協議」)出售Talent Faith之50%權益而持有。由於買方根據前買賣協議作出失責行為，本集團於年度內強制行使其權利，根據前買賣協議取回向買方出售之Talent Faith 50%權益。於二零零三年七月，本集團與買方簽訂一項新買賣協議，以總代價港幣181,900,000元出售本集團於Talent Faith之100%權益(「新買賣協議」)，該買賣協議原訂於二零零三年十一月完成。儘管本集團已自買方收取若干訂金及部份款項，惟買方未能根據新買賣協議，按原訂時間表悉數清償應付代價。本集團在法律上保留於Talent Faith之全部股權，同時正與買方磋商，就失責事宜進行補救。於該等情況下，董事認為，儘管本集團於結算日持有Talent Faith之100%股權，惟須視乎新買賣協議最終發展結果，因而本集團於Talent Faith之控制權可能只屬暫時性，故仍繼續將本集團於當中之權益計作一間聯營公司，乃為恰當。墊款乃由百利保集團根據前買賣協議內之條款，以股東之貸款形式作出，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，現時主要參與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而提供，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(富豪集團亦透過其於8D-BVI之控股權益持有額外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提供所需營運資金。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，並持有一間於中華人民共和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。

Network Sky Limited(「Network Sky」)為本公司擁有其25%權益之聯營公司，透過其全資附屬公司而從事小食餐飲業務。Network Sky其餘之股權由富豪間接持有25%權益、本公司及富豪之董事羅李潔提女士透過其聯繫人士(定義見上市規則)間接持有25%權益，以及一獨立及與本公司、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彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之第三者直接持有25%權益。墊款乃由本集團按本公司於Network Sky之股權比例以股東貸款形式作出，旨在向Network Sky提供所需營運資金。該等墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

寰振有限公司(「寰振」)為本公司擁有其30%權益之一聯營公司，其主要於中華人民共和國從事採購、買賣及分銷生物測定保安產品之業務。寰振其餘70%股權由與本公司、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)概無關連之一名獨立第三者擁有。墊款乃由本集團按本公司於寰振之股權比例以股東貸款形式作出，旨在向寰振提供其所需營運資金。提供予寰振之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。

按上述基準計算，百利保/富豪集團於二零零三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5,740,100,000元(按給予盈綽之銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣5,636,500,000元(按盈綽已支取之銀行貸款金額計算)，佔百利保總資產之(a)58.4%及(b)57.4%。

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	1,069.8	531.6
流動資產	5,501.1	1,573.5
流動負債	(3,618.8)	(1,082.6)
非流動負債	(6,731.7)	(2,092.8)
	<hr/>	<hr/>
負債淨額	(3,779.6)	(1,070.3)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



於若干貸款協議中，控權股東須特定履行責任之契諾(第十三章第13.18)

於富豪集團下述貸款之有關協議，本公司及富豪之控權股東須特定履行責任如下：

		於二零零三年 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)	1,054.2	二零一二年十二月	附註(i)
	(b)	3,373.8	二零零六年十二月	附註(ii)
合共：		4,428.0		

附註：

- (i) 世紀城市(其擁有本公司67.5%控股權益，而本公司則擁有富豪59.7%控股權益)之主席兼控權股東羅旭瑞先生及/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。

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，成員現包括本公司獨立非執行董事吳樹熾博士(委員會主席)、石禮謙先生及伍兆燦先生。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十九內。

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二十內。

債項

本集團於年結日之債項詳情載於賬目附註卅一及卅二內。

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及其原因載於賬目附註卅五內。

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卅七內。

資本儲備

資本儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅八內。

特別儲備

特別儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅九內。

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四十一內。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於賬目附註四十二內。

共同控權合資公司及聯營公司

本集團於其共同控權合資公司及聯營公司所擁有之權益詳情分別載於賬目附註廿一及廿二內。

繳入盈餘

繳入盈餘賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十三內。



可供分派儲備

於二零零三年十二月三十一日，本公司按照百慕達一九八一年公司法例計算之可供分派儲備為港幣1,900,900,000元。

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之成本內之利息支出數額為港幣700,000元。

年結日後事項

於年結日後發生之重要事項，詳情載於賬目附註五十二內。

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
二零零四年四月十五日