

董事會報告書

董事會謹向股東提呈截至一九九九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 港幣百萬元	盈利貢獻 港幣百萬元
以業務劃分：		
物業投資及管理	288.5	137.8
物業發展	1,041.8	(213.9)
建築及與建築有關之業務	252.3	(17.2)
發展顧問及策劃管理	6.0	(3.8)
酒店東主及管理	2,966.3	467.9
其他營運及投資	109.4	(708.4)
	<u>4,664.3</u>	<u>(337.6)</u>
以地域劃分：		
香港	2,398.0	381.1
美國	2,098.4	(323.5)
其他地域	167.9	(395.2)
	<u>4,664.3</u>	<u>(337.6)</u>

業績

本集團截至一九九九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135至207頁之賬目內。

管理之商討及分析

現金流量及股本結構

本集團於年度內從其物業業務所得之現金收益保持健全。由於香港之旅遊業逐漸復甦，集團在本地之酒店業務表現下降之趨勢已於一九九九年內穩定下來。此外，由於新富豪機場酒店自一九九九年一月已啟業，加上集團在美國之酒店業務之盈利貢獻增加，故集團從經營業務所得之現金流入淨額為港幣1,141,400,000元，而去年同期所得為港幣2,099,500,000元，當中大部份為出售元朗御豪山莊住宅發展之單位所收取之訂金。

於年度內，本集團用於物業項目之資本支出總額為港幣260,000,000元。而另一為數港幣178,600,000元之貸款已給予一共同控權合資公司(本公司及富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(集團之上市附屬公司)分別持有其40%及30%股份權益)，以進行位於赤柱之豪華住宅發展項目。除上文所述外，富豪集團亦耗資港幣104,500,000元於新增固定資產，主要用於逐步翻新多間位於美國之富豪酒店。於一九九九年用於新富豪機場酒店發展之資本支出總額為港幣207,400,000元。

誠如於一份日期為二零零零年一月十二日之主要交易通函所載，出售美國酒店權益之交易已於一九九九年十二月完成。交易完成後所得收益總額為港幣4,623,200,000元(未計入營運資金之調整、稅項及費用)，當中港幣3,200,200,000元已用作減除已出售酒店資產所附之負債。於交易完成時所得收益淨額為港幣1,111,900,000元。在減除與交易一併出售之現金及銀行結餘後，該項交易於一九九九年為富豪帶來之現金流入淨額為港幣684,500,000元。於年結日後，富豪收取另一筆為數港幣183,200,000元之款項，此乃就該項交易完成時之若干賬目數額調整及解除代管稅項之數款。富豪將於二零零一年十二月再收取另一項為數港幣349,700,000元之款項，此乃經協定於交易完成時買方從付款中預扣之款項，另加按年利率7厘計算之利息，惟可收取之預扣款項之數額亦須視乎富豪就出售酒店資產所作之若干保證及彌償保證是否有任何支付款項義務，方能確定。

出售美國酒店權益之淨收益，其中港幣772,300,000元用作提早償還富豪一項財務融資之部份欠款。而連同其他到期償還之貸款港幣116,000,000元，富豪於一九九九年償還之貸款總數為港幣888,300,000元。另一方面，富豪提取銀團貸款港幣267,500,000元，主要用於富豪機場酒店發展。

除出售美國酒店權益外，本公司亦透過出售資產及組成合資公司方式實行資產出售計劃。

於一九九九年六月，以代價港幣200,000,000元出售位於荃灣投資物資荃灣豪華廣場。

繼而，於九月，本集團透過與獨立第三者組成合資公司完成出售香港鴨脷洲內地段第129號之發展項目其中70%權益，集團保留其餘30%之權益。總代價為港幣399,000,000元，於完成出售時已收取港幣300,000,000元，後於二零零零年三月收取餘數港幣99,000,000元。

大部份出售收益已用作繳付利息及減低本集團之債項。

於一九九九年十二月三十一日，本集團之負債扣除現金及銀行結餘後為港幣8,798,600,000元，而於一九九八年則為港幣12,778,800,000元。

集團之債項償還期限概略載於賬目附註廿八至三十內。

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2,800名員工，在加拿大僱用約400名員工，在中國則僱用約1,000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，包括有公積金及退休金計劃以至醫療及人壽保險。

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。授予該等認購權，旨在為高級管理階層提供適當之長期獎勵及動力，以助本集團之成功發展。

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

於一九九九年一月十五日，Richard Timothy Gallie先生辭任董事。

於一九九九年六月廿四日龐述賢先生辭任董事。

於一九九九年七月一日，蔡志榮先生辭任董事。

於一九九九年十月二十五日，羅李潔提女士及羅俊圖先生同時獲委任為董事。

依據本公司之公司細則第99條及第102條規定，范統先生、羅李潔提女士、羅俊圖先生及吳樹熾博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。

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，本公司董事於一九九九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 (附註a及b)	1,401,247,742
	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	524,434,843	—	1,395,994,246	1,920,429,089
	羅李潔提女士	普通股	510,000	—	—	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 (附註a及c)	2,907,864,944
		優先股	—	—	3,440 (附註a)	3,440
	鄭育麟先生	普通股	600,000	—	—	600,000
	羅李潔提女士	普通股	370,000	—	—	370,000
4. Argosy Capital Corporation	羅旭瑞先生	普通股	—	—	1,130,349 (附註a)	1,130,349
5. 耀京投資有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	5,000 (附註a)	5,000
6. 盈綽發展有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000



	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	
7.	至祥置業 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	214,188,951 (附註a)	214,188,951
8.	中團(集團) 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500
9.	中團(南開) 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85
10.	Hanoi President Hotel Company Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	75 (附註a)	75
11.	Polarfine Inc	羅旭瑞先生	普通股	—	—	3,000,000 (附註a&d)	3,000,000
12.	Rapid Growth Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	25,000 (附註a)	25,000
13.	頌影企業 有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	125 (附註a)	125
14.	Villawood Developments Limited	羅旭瑞先生	普通股	—	—	65 (附註a)	65
15.	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）。
- (d) 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**

		於一九九九年一月一日		於一九九九年十二月三十一日	
		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) (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
董事					
羅旭瑞先生	(a) 22/2/1994 (港幣10.40元)	(I) 1,825,000	(II) 2,737,500 (附註2)	(I) 2,281,250	(II) 2,281,250 (附註6)
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (港幣0.6656元)	(I) 9,375,000	(II) 9,375,000 (附註3)	(I) 11,718,750	(II) 7,031,250 (附註7)



認購權內之股數

		於一九九九年一月一日		於一九九九年十二月三十一日	
		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) (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
董事					
鄭育麟先生	(a) 22/2/1994 (港幣10.40元)	(I) 500,000 (II) 750,000 (附註2)		(I) 625,000 (II) 625,000 (附註6)	
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (港幣0.6656元)	(I) 1,827,342 (II) 4,101,564 (附註3)		(I) 2,852,732 (II) 3,076,174 (附註7)	
范統先生	(a) 22/2/1994 (港幣10.40元)	(I) 750,000 (II) 1,125,000 (附註2)		(I) 937,500 (II) 937,500 (附註6)	
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (港幣0.6656元)	(I) 2,109,374 (II) 2,109,376 (附註3)		(I) 2,636,717 (II) 1,582,033 (附註7)	
	(c) 15/9/1995 (22/2/1993) (港幣1.1571元)	(I) 878,906 (II) 878,906 (附註4)		(I) 1,054,687 (II) 703,125 (附註3)	
	(d) 15/9/1995 (22/2/1994) (港幣3.5392元)	(I) 1,250,000 (II) 1,875,000 (附註5)		(I) 1,562,500 (II) 1,562,500 (附註4)	
吳季楷先生	(a) 22/2/1994 (港幣10.40元)	(I) 400,000 (II) 600,000 (附註2)		(I) 500,000 (II) 500,000 (附註6)	
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (港幣0.6656元)	(I) 1,026,092 (II) 4,101,564 (附註3)		(I) 2,051,482 (II) 3,076,174 (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五年後按階段行使。
- (3) 認購權可於其個別原授予日期起七年後按階段行使。
- (4) 認購權可於其個別原授予日期起六年後按階段行使。
- (5) 認購權可於其原授予日期起五年後按階段行使。
- (6) 認購權可於其授予日期起六年後按階段行使。
- (7) 認購權可於其原授予日期起八年後按階段行使。

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)於一九九九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5¼%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：

事項簡介	認購權內之普通股股數					總數
	授予日期 一九九二年 二月 二十二日	授予日期 一九九二年 八月 二十八日	授予日期 一九九三年 八月 五日	授予日期 一九九五年 二月 二十三日	授予日期 一九九七年 二月 二十二日	
年始之結存	59,304,000	2,280,000	1,770,000	2,400,000	13,800,000	79,554,000
於年度內行使	(48,000)	-	-	-	-	(48,000)
於年度內註銷	(4,962,000)	(1,920,000)	(390,000)	(2,400,000)	(8,040,000)	(17,712,000)
年終之結存	54,294,000	360,000	1,380,000	-	5,760,000	61,794,000
	(附註a)	(附註b)	(附註c)		(附註d)	
每普通股認購價 (港幣)：	0.7083元	0.9250元	1.1083元	1.2083元	2.1083元	

附註：

- 32,262,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購22,032,000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。
- 180,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購180,000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。
- 780,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購600,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。
- 1,152,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購4,608,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起三年後按階段行使。

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」)如下：—

	優先股數目
年始及年終之結存	18,948

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一九九九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21,700,000元。總辦事處之租約年期為兩年至一九九九年十二月十七日止，年租為約港幣22,000,000元。該租約經已重訂，租約年期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。

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。

於一九九九年，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39,900,000元（包括租金港幣12,900,000元）及約港幣34,300,000元（包括租金港幣7,300,000元）。該等租金乃由本公司及富豪分別直接支付予業主。

其他關連交易

世紀城市集團一成員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。於截至一九九九年十二月三十一日止年度，百利保集團支付世紀城市集團有關此等交易之聘請費及標準費總額約為港幣2,100,000元。

有關持續交易之資料，亦載於賬目附註四十四內。

符合豁免條件

於截至一九九九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一九九八年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值（經就截至一九九九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。

於一九九九年十月廿二日，該貸款之金額增至港幣 212,500,000 元，而經增額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。

成立合營資訊科技企業

於二零零零年一月，8D International (BVI) Limited（「8D-BVI」）成立為合營企業，由 Worthy Aim International Limited（「CBVI」）（世紀城市一全資附屬公司）擁有其中 10% 權益；Inroad Technology Limited（「RBVI」）（富豪一全資附屬公司）擁有其中 30% 權益；Manyways Technology Limited（「YSL-BVI」）（由羅旭瑞先生全資擁有）擁有其中 30% 權益；及 Speedway Technology Limited（「303-VI」）（303 科勁有限公司（「303 Co.」）之一全資附屬公司）擁有其中 30% 權益。如下文所述，成立該合營企業乃透過認購 8D-BVI 每股港幣一元之新股。303 Co. 其中約 33.3% 權益乃由一間為羅俊圖先生及其胞妹實益擁有之 World Momentum Limited 所擁有，其餘約 66.7% 權益則由一群資訊科技專業人員及研究人員擁有。

RBVI、YSL-BVI 及 303-BVI（「認購人」）將以現金按認購價每股港幣 10,000 元各自認購 300 股新 8D-BVI 股份，各項認購股款合共為

港幣 3,000,000 元。因此，8D-BVI 之已發行股本將由港幣 100 元（共 100 股 8D-BVI 股份）增至港幣 1,000 元（共 1,000 股 8D-BVI 股份）。

於上述認購股份後，CBVI 於 8D-BVI 之持股權益攤薄至 10%。有關股份之認購，世紀城市已向認購人保證，8D-BVI 及八端國際有限公司（「八端」）（當時為 8D-BVI 之全資附屬公司）（統稱「八端集團」）於一九九九年十二月三十一日之備考經審核綜合資產淨值將不少於港幣 1,000,000 元，而若該日之備考經審核綜合資產淨值超過或低於港幣 1,000,000 元之任何盈餘或虧絀之數，會退還予世紀城市或由世紀城市作出補償。

就成立八端集團，除 RBVI、YSL-BVI 及 303-BVI 認購新 8D-BVI 股份外，不會由 CBVI、RBVI、YSL-BVI 及 303-BVI 以及世紀城市、本公司與富豪之任何關連人士，不論以股本或貸款之方式作出其他出資。而若再向 8D-BVI 之出資額，乃由 CBVI、RBVI、YSL-BVI 及 303-BVI 根據彼等各自於 8D-BVI 之股權比例作出。

八端集團之新發展建議

八端乃由世紀城市於一九八六年成立，一直為世紀城市集團（包括世紀城市及其附屬公司）提供推廣及傳訊服務。

於成立合營企業後，八端集團日後業務將專注於資訊科技業務，其中包括向世紀城市集團各成員公司及第三者客戶提供專業服務。目前正進行之計劃包括直銷及預訂酒店、飲食及其他設施、客戶服務及網絡工程及其他與電子旅遊相關之綜合方案。

以上交易披露在本年報均符合上市規則第 14.25(1)(a) 條。

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)

於截至一九九九年十二月三十一日，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、及彼等各自及任何彼等各自之附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)概無關連的公司。)作出的墊款詳情載列如下：

墊款	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	1,429.8	1,072.5	2,502.3
(B) 應收利息	216.7	162.5	379.2
(C) 為以下金額所 作出的個別擔保：			
(a) 銀行融資金額	1,320.0	990.0	2,310.0
(b) 已支取銀行融資 的金額	1,004.4	753.3	1,757.7
合共：(A)+(B)+(C)(a)	2,966.5	2,225.0	5,191.5
(A)+(B)+(C)(b)	2,650.9	1,988.3	4,639.2

上述對盈綽作出的墊款包括應收利息總數港幣1,646,500,000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的撥備)乃由百利保集團提供。上述對盈綽作出的墊款包括應收利息總數港幣1,235,000,000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的預期虧損作出的撥備)乃由富豪集團提供。該等對盈綽作出的資金乃按照盈綽之股東各自於盈綽的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的墊款，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」）的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，就發放予盈綽的3,300,000,000港元的銀行貸款，各自按其於盈綽的股權權益比例而個別作出。該銀行貸款為收購赤柱地皮的部份代價重新籌資，及為於赤柱地皮發展豪華住宅項目所需的估計建築成本提供資金。

按上文所示計算基準，於截至一九九九年十二月三十一日，百利保/富豪集團提供予盈綽的貸款及其他財務資助的總金額，分別為(a)港幣5,191,500,000元（按銀行融資備用總額計算）及(b)港幣4,639,200,000元（按已支取的銀行融資金額計算）；參照本公司於截至一九九九年十二月三十一日止年度的最新經審核財務報表，相當於本公司綜合有形資產淨值港幣5,415,000,000元（「百利保有形資產淨值」）的(a)95.9%及(b)85.7%。

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一九九九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的詳情如下：

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)	為銀行融資而提供的擔保	
			(i) 銀行融資金額 (港幣百萬元)	(ii) 已支取的銀行融資 (港幣百萬元)
盈綽 (A)	2,502.3 (B)	379.2 (C)	(i) 2,310.0 (C)(i)	(ii) 1,757.7 (C)(ii)
達展發展有限公司 (D)	123.3 (E)	3.1 (E)	無	無
(息率：最優惠利率)				
耀京投資有限公司 (F)	2.3 (G)	0.4 (G)	無	無
(息率：每年10厘)				
Bostonian Hotel Limited Partnership (H)	24.5 (H)	— (H)	無	無
(息率：每年6厘)				
合共：			(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(H)	5,345.1
			(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(H)	4,792.8

有關向盈綽提供的財務資助及擔保的詳情已根據上市規則第19項應用指引第3.2.1段的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%權益的聯營公司，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%股權乃由一間本公司及其任何附屬公司的董事、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)概無關連的獨立第三者擁有。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資金，屬無抵押及無固定還款期。

耀京投資有限公司(「耀京」)為富豪擁有其50%權益的聯營公司，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的董事、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)概無關連的獨立第三者擁有。墊支款項乃由富豪集團按富豪在耀京的股權比例以股東貸款形式作出，旨在向耀京提供所需資金。墊支款項為無抵押及無固定還款期。

富豪擁有Bostonian Hotel Limited Partnership(「Bostonian」)51%有限夥伴權益，其餘49%有限夥伴權益由一名與富豪、富豪及其任何附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無關連的獨立第三者所擁有。墊支款項由富豪集團按富豪在Bostonian的股本權益而提供，用作Bostonian的營運資金，是一項無抵押墊款，每季還款一次，最後到期日為二零二六年八月。

按上述基準計算，百利保/富豪集團於截至一九九九年十二月三十一日向聯屬公司提供的財務資助及擔保的總金額分別為(a)港幣5,345,100,000元(按給予盈綽的銀行融資備用總額計算)及(b)港幣4,792,800,000元(按盈綽已支取的銀行融資金額計算)，佔百利保有形資產淨值的(a)98.7%及(b)88.5%。

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	5,121.1	2,900.6
流動資產	20.8	7.9
流動負債	(87.0)	(50.4)
非流動負債	(7,538.8)	(4,498.8)
負債淨額	<u>(2,483.9)</u>	<u>(1,640.7)</u>

於若干貸款協議中，控股股東須特定履行責任的契諾(第19項應用指引第3.7.1段)

於百利保集團及富豪集團下述貸款之有關協議，本公司及富豪的控股股東須特定履行責任如下：

		於一九九九年 十二月三十一日 未償還銀行 融資餘額 (港幣百萬元)	銀行融資 最後到期日	特定 履行責任
百利保集團	(a)	117.7	一九九九年九月	附註(i)
	(b)	35.0	一九九九年九月	附註(ii)
	合共：	152.7		
富豪集團	(a)	1,075.0	二零零七年七月	附註(iii)
	(b)	3,818.2	二零零四年九月	附註(iv)
	合共：	4,893.2		

附註：

- (i) (a) 世紀城市(其持有本公司60.4%控股權益)不得終止(不論直接或間接)實益擁有本公司不時已發行股份最少50.1%；或
- (b) 世紀城市不得終止維持委任或罷免本公司董事會的大多數董事的權利。
- (ii) 本公司不得終止成為世紀城市的附屬公司。
- (iii) 世紀城市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的信託(統稱「羅先生」)不得終止維持其在富豪(直接或間接)的控股權(定義見上市規則)及管控權。
- (iv) 羅先生不得終止在富豪(不論直接或間接)的控股權益。

違反上述特定履行責任將構成銀行融資之違反事宜，藉此，根據銀行融資的有關條款及條件，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。

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核數委員會之規定，本公司已成立一核數委員會，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「成立核數委員會指引」而成立。

公元二千年問題

有關處理公元二千年電腦問題之詳情已於早前刊發之中期報告書及年報，以及於一份日期為一九九九年十月十二日之公佈內刊載。整項處理公元二千年電腦問題之計劃及有關應變計劃之測試已依照最後所定之時間於一九九九年十一月全部完成，故集團之電腦系統能順利過渡公元二千年及二零零零年之有關重要日子，而集團之業務運作並無受到影響。

整項處理公元二千年電腦問題計劃之費用總數為約港幣7,300,000元，並已悉數根據集團採用之會計政策納入成本內及攤銷。

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十六內。

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十七內。

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十八內。

債項

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註廿八至三十內。

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卅四內。

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六內。

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八內。

重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註九內。

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內。

附屬公司/合夥人公司

本公司之主要附屬公司/合夥人公司資料載於賬目附註四十一內。

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十九及二十內。

繳入盈餘

本公司之繳入盈餘賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十二內。

可供分派儲備

於一九九九年十二月三十一日，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23,100,000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111,800,000元。

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
二零零零年五月十九日