

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

本集團截至二零零二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155至251頁之賬目內。

管理層之討論及分析

業務摘要

繼本集團轉讓兩間主要投資物業後，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。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，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281,300,000元（二零零一年：港幣339,700,000元（經重列））。而於年度內之利息支出淨額則為港幣305,100,000元（二零零一年：港幣396,600,000元）。

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5,190,200,000元，而於二零零一年者則為港幣9,202,400,000元。負債比率按資產總值港幣9,647,600,000元（二零零一年：港幣14,589,300,000元）計算為54%（二零零一年：63%）。本集團之負債比率下降乃主要於年度內本集團之債項於完成債券償還後減低所致。

本集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於賬目附註五十及五十一內。集團之債項償還期限概略載於賬目附註卅一至卅五內。

於二零零二年十月，本公司之上市附屬公司富豪酒店國際有限公司（「富豪」）完成向本公司收購於赤柱發展項目之額外40%權益。於二零零二年十二月三十一日，本公司完成百利保收購事項。有關上述收購之詳情，已載於日期為二零零二年八月二十六日致各股東之通函內。現時，本集團除擬出售部份非核心酒店物業以減低整體債務水平外，並無即時計劃涉及重大投資或資本資產。



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。

由於本集團大部份之債項以港元之貨幣為單位，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2,000名員工，在加拿大僱用300名員工及在中華人民共和國則僱用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。

本公司及富豪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

於本年度，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。

董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生
鄭育麟先生
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

於二零零二年七月九日，Francis Gonzalez Estrada先生辭任獨立非執行董事之職。於二零零二年七月十日，石禮謙先生獲委任為獨立非執行董事。

依據本公司之公司細則第99及102條規定，羅俊圖先生、石禮謙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部所取替）（「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	222,765	—	1,373,024,977	1,373,247,742
					(附註a及b)	
		優先股	—	—	3,450,000,000	3,450,000,000
					(附註a及h(i))	
	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	



	董事	股份類別	股份數目			總數	
			個人權益	家族權益	公司權益		
聯營公司							
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
		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	—	4,717,070,277 (附註a及c)	4,717,290,277
			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	2,370,000	—	—	2,370,000
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(ii) 及(iii))	11,800,000,000
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)



	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	
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」)經由本公司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債券之發行乃為就本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) 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。
- (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)以及本公司訂立之協議(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股本公司每股面值港幣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 (為羅旭瑞先生控制之一公司)。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(或一股本公司每股面值港幣0.01元新普通股(「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。羅旭瑞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行使其持有之400,000,000股Almighty可換現股優先股所附之轉換權，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行使其持有之100,000,000股百利保優先股所附之換股權，按每一股百利保優先股換作一股百利保普通股之比例，換取100,000,000股百利保普通股。因此，於二零零三年一月二十四日，100,000,000股百利保普通股獲配發及發行予Splendid All。



(乙) 於本公司授予之股份認購權之權益

有關董事於本公司授予之股份認購權之權益詳情，已載於賬目附註卅七內。

除於賬目附註卅七所披露者外，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；且並無已授予該等人士之股份認購權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	持有股數
世紀城市(附註i及iii)	1,373,024,977
Century City BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	1,373,024,977
世紀城市集團有限公司(附註ii)	769,458,989

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卅七內。

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；且並無已授予該等人士之股份認購權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。



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

於百利保集團之債券償還於二零零二年十月三十一日完成前(此涉及(其中包括)百利保集團轉讓百利保廣場予債券持有人)，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二零零二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7,900,000元。上期租約乃以月租港幣800,000元續租六個月至二零零二年九月二十八日。自此，該租約亦已繼續以六個月租期一直續租，惟有關續租之租約條款仍待落實及同意。

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(如適用)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(如適用)及資產值後以公平比例分攤計算出來。

於二零零二年，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23,200,000元(包括租金港幣4,000,000元)及約港幣22,600,000元(包括租金港幣3,400,000元)。



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%。於截至二零零二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700,000元。

有關持續交易之資料,亦載於賬目附註四十九內。

符合豁免條件

於截至二零零二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,超逾豁免內所列定之有關上限0.5%,該上限是以本集團之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)計算。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。

於截至二零零二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)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。



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)

於截至二零零二年十二月三十一日，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。中國海外為獨立及與富豪、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)概無關連之公司。)作出之墊款詳情載列如下：

貸款	富豪集團 (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元撥備)，此數額包括本公司根據赤柱轉讓(詳情載於賬目附註廿一內)轉讓其於盈綽持有之40%權益予富豪集團，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。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。上述擔保由本公司及富豪於一九九七年十月二十八日，就發放予盈綽之港幣3,300,000,000元之銀行貸款，各自按其時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。

根據赤柱轉讓協議，本公司同意於赤柱轉讓完成後，繼續為該項目之銀行貸款之40%提供共同擔保。



按上文所示計算基準，於二零零二年十二月三十一日，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5,390,100,000元(按銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣5,018,500,000元(按已支取之銀行貸款金額計算)；佔參照披露於本公司於截至二零零二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2,100,200,000元(「百利保有形資產淨值」)之(a)256.6%及(b)239.0%。

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)

有關本集團於截至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
達展發展有限公司	(D)	147.7	(E) 7.5	無	無
		(息率：最優惠利率)			
Talent Faith Investments Ltd.	(F)	78.6	—	無	無
8D International (BVI) Limited	(G)	28.6	—	無	無
8D Matrix Limited	(H)	0.5	—	無	無
建弘(香港)有限公司	(I)	5.6	—	無	無
		合共：		(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(I)	5,658.6
				(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(I)	5,287.0

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。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公司之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, 其主要業務為投資於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、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。

按上述基準計算, 百利保/富豪集團於二零零二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5,658,600,000元(按給予盈綽之銀行貸款備用總額計算)及(b)港幣5,287,000,000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)269.4%及(b)251.7%。



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	1,069.3	373.5
流動資產	4,547.0	1,521.0
流動負債	(298.4)	(109.6)
非流動負債	(9,229.1)	(3,091.6)
	<u> </u>	<u> </u>
負債淨額	<u>(3,911.2)</u>	<u>(1,306.7)</u>

**於若干貸款協議中，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，本公司及富豪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 最後到期日	特定 履行責任
富豪集團	(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)
	<u> </u>		
合共：	<u>4,816.6</u>		

附註：

(i) 世紀城市(其擁有本公司56.8%控股權益，而本公司則擁有富豪74.9%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。

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

違反上述貸款協議若干條款及財務承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

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註卅一及卅五內。

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卅七內。

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卅七內。

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。



特別儲備

特別儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十一內。

重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註四十二內。

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四十三內。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於賬目附註四十四內。

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四十五內。

可供分派儲備

於二零零二年十二月三十一日，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1,742,700,000元。

計入成本賬項內之利息

於年度內，已納入集團建築工程合約之成本內之利息支出數額為港幣400,000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
二零零三年四月十七日

