



## 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

之主要業務為酒店東主與管理、物業投資及其他投資(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：		
酒店東主與管理	2,966.3	461.9
物業投資	33.5	7.5
其他業務及投資	73.8	(767.6)
	<u>3,073.6</u>	<u>(298.2)</u>
以地域劃分：		
香港	807.5	(20.9)
美國	2,098.4	(287.7)
其他	167.7	10.4
	<u>3,073.6</u>	<u>(298.2)</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一九九九年十二月三十一日之財政狀況載於第112至165頁之賬目內。

## 管理階層之商討及分析

### 現金流量及股本結構

由於香港之旅遊業逐漸復甦，集團在本地之酒店之業務表現下降之趨勢已於年度內穩定下來。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632,000,000元，較去年同期所得之港幣522,200,000元有相當增幅。

集團之負債淨額於出售於美國之酒店業務前維持於相當高之水平，因此於一九九九年集團之利息支出淨額為港幣657,800,000元（一九九八年：港幣616,400,000元）。

於年度內，集團耗資港幣104,500,000元於新增固定資產，主要包括逐步翻新多間位於美國之富豪酒店。而於一九九九年用於新富豪機場酒店發展之成本支出為港幣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銀行及現金結餘後，該項交易於一九九九年為集團帶來之現金流入淨額為港幣684,500,000元。於年結日後，集團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。本集團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集團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元用作預先償還本集團一項財務融資之部份欠款。而連同其他預期預先償還之貸款港幣116,000,000元，於一九九九年償還之貸款總數為港幣888,300,000元。另一方面，本集團提取銀團貸款港幣267,500,000元，主要用於富豪機場酒店發展。

集團之負債比率已藉出售美國酒店權益而較諸於一九九八年者大幅減低。於一九九九年十二月三十一日，集團之總負債為港幣5,220,700,000元（一九九八年：港幣9,011,600,000元）。扣除定期存款及現金結餘港幣549,500,000元後，債項淨額為港幣

4,671,200,000元（一九九八年：港幣8,186,400,000元）。集團之負債比率按股東資本港幣6,703,600,000元（一九九八年：港幣7,122,500,000元）計算為約70%（一九九八年：115%），而按資產總值港幣12,323,400,000元（一九九八年：港幣16,868,500,000元）計算則為約38%（一九九八年：49%）。集團於一九九九年十二月三十一日之債項償還期限，概略載於賬目附註廿六內。

### 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。於適當時，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

本集團在香港僱用約2,200名員工，在加拿大僱用約400名員工，及在中國僱用約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。

本公司於一九九零年成立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，見於主席報告書內。

### 股息

於本年度，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  
龐述賢先生  
黎慶超先生  
羅李潔提女士  
羅俊圖先生  
吳季楷先生  
吳偉文先生

於一九九九年一月十五日，顧歷謙先生辭任董事之職。

於一九九九年四月十九日，黎慶超先生獲委任為董事。

於一九九九年七月一日，蔡志榮先生辭任董事之職。

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。

於一九九九年十月二十六日，潘祖明先生辭任董事之職。

於一九九九年六月二十四日，龐述賢先生退任副主席及執行董事之行政職務。

依據本公司之公司細則第100及109(A)條規定，羅李潔提女士、羅俊圖先生及吳偉文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。

除本公司及其兩間上市控股公司(即世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及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。

## 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	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
	龐述賢先生	普通股	1,440,000	—	—	1,440,000
	羅李潔提女士	普通股	370,000	—	—	370,000
	吳偉文先生	普通股	1,753	—	—	1,753



股份數目

聯營公司	董事	股份類別	個人權益	家族權益	公司權益	總數
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
3. 百利保	羅旭瑞先生	普通股	222,765	—	1,401,024,977	1,401,247,742
					(附註a及b)	
	龐述賢先生	普通股	1,025,390	—	—	1,025,390
	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. 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. 盈綽發展有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,000	7,000
					(附註a)	
7. 至祥置業有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	214,188,951	214,188,951
					(附註a)	
8. 中團(集團)有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	7,500	7,500
					(附註a)	
9. 中團(南開)有限公司	羅旭瑞先生	普通股	—	—	85	85
					(附註a)	



## 股份數目

	聯營公司	董事	股份類別	個人權益	家族權益	公司權益	總數
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及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（「羅先生」）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股股份經由百利保之一全資附屬公司抵押予一信託人，以保證由百利保之另一全資附屬公司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元換購該等現有之本公司普通股股份（包括根據有關信託契據所賦予之享有權）。
- (d) 包括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

認購權內之普通股股數

	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
董事	授予日期 (每股普通股 認購價)	(I) 可予行使 (附註1)	(I) 可予行使 (附註1)
		(II) 未可予行使	(II) 未可予行使
羅旭瑞先生	22/2/1992 (港幣0.7083元)	(I) 13,440,000 (II) 13,440,000 (附註2)	(I) 16,800,000 (II) 10,080,000 (附註3)
龐述賢先生	22/2/1992 (港幣0.7083元)	(I) 1,440,000 (II) 5,760,000 (附註2)	(I) 2,880,000 (II) 4,320,000 (附註3)
吳季楷先生	22/2/1992 (港幣0.7083元)	(I) 4,560,000 (II) 3,840,000 (附註2)	(I) 5,520,000 (II) 2,880,000 (附註3)

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七年後按階段行使。
- (3) 認購權可於其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	普通股股數
世紀城市(附註i及iii)	2,907,644,944
Century City BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	2,907,644,944
世紀城市集團有限公司(附註ii及iii)	2,907,644,944
百利保(附註ii及iii)	2,907,644,944
Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註ii及iii)	2,907,644,944
Paliburg International Holdings Limited(附註ii及iii)	2,504,300,820
Paliburg BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	2,504,300,820
Taylor Investments Ltd.(附註ii)	1,462,111,870
Glaser Holdings Limited(「Glaser」)(附註ii及iii)	575,528,286

### 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) 如於董事股份權益之股份權益一欄所披露，536,755,200股股份經由百利保之一全資附屬公司Glaser抵押予一信託人，以保證可換現股債券持有人之換股權。

羅旭瑞先生及吳季楷先生均為所有上述公司之董事。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。



## 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郊建屋地段第1138號之地皮(「赤柱地皮」)。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。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，均按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則(「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3,574,700,000元之股東貸款，作為盈綽之營運資金及用以支付下述銀行貸款不包括之部份代價及於

該赤柱地皮興建之豪華住宅發展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(直至一九九八年)乃按香港最優惠利率計算。

- (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。

關於共同控權合資公司及上述擔保之資料亦載於賬目附註十八及四十內。

### 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) 於一九九七年八月十三日，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，統籌及監督毗鄰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%。根據約定建築成本計算，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。此委聘書之期限迄至該發展項目完成，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，而已支付之顧問費用為港幣8,900,000元，其中港幣1,200,000元於一九九九年支付。

(2) 於一九九七年八月十三日，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%。按發展項目之約定建築成本計算,顧問費用約為港幣63,100,000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乃迄至發展項目完成,包括修好損壞(如有)為止。新富豪機場酒店已於一九九九年一月局部啟業,並預期於二零零零年第三季全面啟業。而於一九九九年所支付之顧問費用為港幣1,800,000元。

#### 建築工程

(1) 於一九九七年三月三日,紫荊向百利保擁有其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。合約總額為港幣187,800,000元,並按發展項目之進度分階段支付。此發展項目已於一九九八年六月完成。於一九九九年所支付之工程進度費用為港幣2,300,000元。

(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。於一九九九年所支付之工程進度費用為港幣7,400,000元。

#### 用地租賃

本集團現正租用分別由亞隆有限公司及 Good Focus Holdings Limited(兩者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(「現有租約」)。合共有九份現有租約,當中有關寫字樓單位之總樓面面積共約360平方呎,而有關商舖之可出租面積合共約35,400平方呎,該等租約之年期由一至十八年不等,而百利保廣場內約60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。根據現有租約,於一九九九年已支付之租金總額約為港幣19,900,000元。

於年度內及於年結日後，本集團所租用之百利保廣場及分別由展譽投資有限公司及顯澤投資有限公司（兩者亦均為百利保之全資附屬公司）所擁有之荃灣豪華廣場及紅山廣場內之其他多個寫字樓單位及商舖之租約已終止（「已終止租約」）。合共有五份已終止租約，當中有關寫字樓單位之總樓面面積共約12,600平方呎，而有關商舖之可出租面積合共約8,800平方呎。根據已終止租約，於一九九九年已支付之租金總額約為港幣8,600,000元。

#### 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，乃由百利保集團擁有）為百利保集團與本集團跟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、盈利及資產值而作出分配，由世紀城市、百利保及本公司分擔。

於一九九九年本公司佔該租金及企業管理費用總額約為港幣34,300,000元，當中包括租金港幣7,300,000元及企業管理費用港幣27,000,000元。上述租金乃由本公司直接支付予業主。

#### 其他關連交易

- (1) 世紀城市集團一全資附屬公司已按一九九九年約港幣2,800,000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。
- (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，世紀城市集團於一九九九年支付之租金約為港幣2,100,000元。

持續交易之資料亦載於賬目附註三十八內。

### 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，而於一九九九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) 於一九九九年度就停車場與行人通道發展項目及酒店發展所提供之顧問服務，支付予百利保發展顧問之總款額港幣3,000,000元，不超過本集團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)(「綜合有形資產淨值」)之1.5%；
- (b) 於一九九九年度就停車場及行人通道發展項目之上蓋工程及酒店地基建築工程，支付予正宏之總款額港幣9,700,000元，不超過綜合有形資產淨值之5%；
- (c) 於一九九九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28,500,000元，不超過綜合有形資產淨值之0.5%；
- (d) 於一九九九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27,000,000元，不超過綜合有形資產淨值之0.5%；及

- (e) 其他關連交易於一九九九年度應付之總款額港幣4,900,000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，該項目預期於二零零零年間全部完成。於一九九九年支付之工程進度費用為港幣103,200,000元。



## 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」) (本公司一全資附屬公司) 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-BVI」) (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，將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，將不會由CBVI、RBVI、YSL-BVI及303-BVI以及世紀城市、百利保與本公司之任何關連人士，不論以股本或貸款之方式作出其他出資。日後向8D-BVI之出資額，將由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）

有關富豪及其附屬公司（「集團」）向盈綽作出之墊款，於一九九九年十二月三十一日詳情載列如下：

墊款	集團 (港幣百萬元)
(A) 墊款本金額	1,072.5
(B) 應收利息	162.5
(C) 為以下金額所作出的個別擔保：	
(a) 銀行融資本金額	990.0
(b) 已支取銀行融資的金額	753.3
	<hr/>
合共：(A)+(B)+(C)(a)	2,225.0
	<hr/> <hr/>
(A)+(B)+(C)(b)	1,988.3
	<hr/> <hr/>

上述對盈綽作出的墊款總數港幣1,235,000,000元（未扣除港幣700,000,000元撥備，即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）乃由集團提供。有關向盈綽作出的貸款及擔保之進一步詳情，已列載於上文「關連交易」一欄「給予一共同控權合資公司之財務資助」內。

按上文所示計算基準，截至一九九九年十二月三十一日，集團向盈綽提供的貸款及其他財務資助的總金額分別為(a)2,225,000,000元（按銀行融資備用總金額計算）及(b)港幣1,988,300,000元（按已支取的銀行融資金額計算）；參照本公司截至一九九九年十二月三十一日止年度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6,666,600,000元（「富豪有形資產淨值」）的(a)33.4%及29.8%。

### 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)

有關集團向聯屬公司(包括盈綽)所提供財務資助及擔保,於一九九九年十二月三十一日之詳情如下:

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)	為銀行融資而提供的擔保	
				(i) 銀行融資 本金額 (港幣百萬元)	(ii) 已支取的 銀行融資 (港幣百萬元)
盈綽	(A)	1,072.5	(B) 162.5	(C)(i) 990.0	(C)(ii) 753.3
耀京投資有限公司	(D)	2.3	(E) 0.4	無	無
		(息率:每年10厘)			
Bostonian Hotel Limited Partnership	(F)	24.5	無	無	無
		(息率:每年6厘)			
合共:			(A)+(B)+(C)(i)+(D)至(F)		2,252.2
			(A)+(B)+(C)(ii)+(D)至(F)		2,015.5

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。

耀京投資有限公司(「耀京」)為本公司擁有其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%股權乃由一名與本公司、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。墊支款項乃由集團按本公司在耀京的股權比例以股東貸款形式作出,旨在向耀京提供其所需資金。墊支款項為無抵押及無固定還款期。

本公司擁有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本公司、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。墊支款項由集團按本公司在Bostonian的股本權益而提供,用作Bostonian的營運資金。墊款為無抵押的,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,集團於截至一九九九年十二月三十一日止向聯屬公司提供的財務資助及擔保的總金額分別為(a)2,252,200,000港元(按給予盈綽的銀行融資備用總額計算)及(b)2,015,500,000港元(按盈綽已支取的銀行融資金額計算),佔富有形資產淨值的(a)33.8%及(b)30.2%。



以下為上述聯屬公司之備考合併資產負債表及集團應佔之權益：

	備考合併 資產負債表 (港幣百萬元)	集團 應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	4,538.9	1,445.2
流動資產	20.8	10.5
流動負債	(86.4)	(28.9)
非流動負債	(7,115.8)	(2,181.1)
負債淨額	(2,642.5)	(754.3)

**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)**

根據集團下述貸款之協議，本公司的控權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 最後悉數 償還日期	特定 履行責任
集團	(a) 1,075.0	二零零七年七月	附註(i)
	(b) 3,818.2	二零零四年九月	附註(ii)
合共：	4,893.2		

**附註：**

- (i) 世紀城市(其持有百利保60.4%股份權益，而百利保則持有本公司73.8%股份權益)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的信託(統稱「羅先生」)不得終止維持其在本公司(直接或間接)的控股權(定義見上市規則)及管控權。
- (ii) 羅先生不得終止在本公司(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偉文先生（委員會主席）及黎慶超先生，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7,100,000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

本集團之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。

## 債項

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註廿六內。

## 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廿八內。

## 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三十內。



### 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。

### 重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅三內。

### 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卅四內。

### 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4,641,000,000元。

此外，本公司之股本溢價賬可按繳足紅股形式分派。

### 附屬公司/合夥人公司

主要附屬公司/合夥人公司資料載於賬目附註卅五內。

### 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十八及十九內。

### 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卅六內。

### 計入成本賬項內之利息

於年度內，已納入集團發展中物業之成本內之利息支出數額為港幣70,800,000元。

### 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

二零零零年五月十九日