

## 致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報。

## 業績

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合股東應佔純利港幣1,621,600,000元，而於二零零一年財政年度則錄得虧損淨額港幣1,071,000,000元。年度內錄得之盈利乃主要包括從實行有關本公司可換現股債券及可換新股債券之償還方案獲得盈利淨額約港幣2,988,100,000元，及經計入於富豪酒店國際控股有限公司應佔之虧損、重估富豪之酒店物業之虧損及於該償還方案完成前應支付之債券利息。

## 股息

董事會議決不建議派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零一年：無）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。

## 業務回顧

於二零零二年八月二日，本公司與其上市控股公司世紀城市國際控股有限公司及其上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司發表聯合公佈，有關（其中包括）赤柱轉讓、償還方案、百利保收購事項及百利保股本重組等建議，該等建議之詳情已載於日期為二零零二年八月二十六日致本公司股東之通函內。而全部該等建議已分別獲本公司之股東或獨立股東批准及經已完成及/或生效。

赤柱轉讓已於二零零二年十月三十一日完成。本公司以代價港幣470,000,000元轉讓其於赤柱發展項目所擁有之40%權益予富豪。該代價乃參考就該項目所作於二零零二年五月三十一日之獨立專業市值評估而釐定，並以富豪按每股港幣0.24元之價格依照本公司之指示發行及配發1,958,300,000股新富豪普通股支付該代價。為實行上述之償還方案，該等代價股份中之1,896,500,000股新富豪普通股已配發予本公司所指定之一間特別用途公司持有。

與可換現股債券及可換新股債券持有人經過長時間之商討後，償還方案最終於二零零二年十月三十一日完成。根據償還方案，該等債券之未償還債項已悉數償還，主要以轉讓本集團於分別持有本集團兩項主要投資物業百利保廣場及九龍城廣場之全資附屬公司之全部股份權益予債券持有人，以及分階段發放從赤柱轉讓獲取之共1,896,500,000股富豪普通股予債券持有人，用作償還該債項。於實行償還方案後，本集團之總負債減至港幣5,052,000,000元，且如上文所述於本財政年度錄得會計純利港幣約2,988,100,000元。

現時有1,706,500,000股富豪普通股（佔富豪現已發行普通股股本約27.1%）由上述之指定特別用途公司所持有，而此等富豪普通股所附之投票權除須受若干情況限制外，仍然由本公司持有。因此，富豪仍繼續為本公司之一附屬公司。然而，於財務報告上該等富豪普通股之實益權益則當作經已轉讓。假設富豪現有股本結構或本公司於富豪之股份權益並無其他變動，於1,896,500,000股富豪普通股於二零零四年七月全部發放後，本公司於富豪所持之股份權益將降至至少於50%。





於二零零二年八月二日，本公司與若干賣方(包括本人擁有及控權之一間公司)就百利保收購事項訂立一項有條件協議。據此，本公司同意收購Venture Perfect Investments Limited之全部已發行股本。Venture Perfect為一投資控股公司持有Leading Technology Holdings Limited之50%權益。Leading Technology集團主要於大中華地區從事設計、開發、整合及分銷新進高科技保安及與建築相關之系統、軟件及產品。Venture Perfect亦透過其全資附屬公司持有約港幣約70,000,000元之現金。百利保收購事項之代價為港幣3,450,000,000元，該代價乃參照一獨立估值師就Leading Technology集團所作之業務估值而釐定，並以發行合共3,450,000,000股百利保可換新股優先股支付。而每股百利保可換新股優先股可於百利保收購事項完成後三年內之任何時間，轉換為一股百利保普通股。

於取得本公司獨立股東之批准及其他先決條款獲達成後，百利保收購事項已於二零零二年十二月三十一日完成。本公司認為百利保收購事項將能擴展及加強百利保集團之業務，而Venture Perfect所持有之現金港幣70,000,000元，亦已大為改善本集團之營運資金狀況。

於日期為二零零二年八月二十六日之通函，本公司提呈一項股本重組方案，涉及(其中包括)將本公司普通股之每股面值由港幣1.00元削減為港幣0.01元及將若干賬目結餘及儲備撥入及撇銷本公司之累計虧損。百利保股本重組已於二零零二年十一月二十二日生效。

## 物業

### 香港

#### 赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號

本集團現透過富豪持有該高尚住宅發展項目之70%權益。第一期發展擁有84座住宅房屋及住客會所設施之主要建築工程經已完成，入伙紙已於二零零三年三月獲發出。第二期發展之建築工程現正在進行中，而同時第一期發展之預售計劃預算將於取得銷售批准後短期內推出市場。

#### 鳴洲東鳴洲內地段129號

本集團於持有此發展地盤之合資公司仍保留30%之權益。擬於此物業進行主要包括住宅發展之項目之經修訂計劃及資料經已提交予城市規劃委員會審批，預期正式審批程序將能於不久將來完成。

#### 灣仔莊士敦道211號

此物業超逾75%之寫字樓單位及全部地面商舖現已租出。雖然該物業現持作出租用途，但倘若售價滿意本集團將會考慮出售。

#### 西貢橋咀洲丈量約份第251號若干地段

政府行政機關一般支持擬於此物業進行一項度假及康樂發展。本集團現正落實有關一項設備完善康樂發展之修訂計劃，以能配合政府擬發展該地區為一大型水上活動中心之目標。有關計劃將於不久將來提交予政府。

### 元朗唐人新村路屏山里丈量約份第122約地段第1736號

此項擁有16個複式單位及充裕泊車位之住宅發展之地基工程經已完成，上蓋工程則正在進行中。現預期此持作出售之發展項目將於二零零三年第三季完成。

### 大潭紅山道3號之紅山廣場

如早前所報告，於二零零二年六月，本集團透過投標方式，以代價港幣169,900,000元出售此項投資物業，而出售所錄得港幣30,600,000元之虧損，已反映於年度內之賬目內。

## 中國

### 北京市朝陽區工人體育場東路之發展項目

此項目為擁有總樓面面積約1,000,000平方呎之一寫字樓/商業大廈發展，地基工程經已完成，而地庫工程正在進行中。按現時之施工進度，此項目預期將於二零零四年完成。

### 北京市朝陽區朝陽門外大街之發展項目

為符合規管於北京市中央商業區進行發展項目之一般發展規定，此項目之發展計劃現正作有關之修訂。同時，本集團現正致力解決就該等合資合營企業正式取得此地塊業權，尚餘須與有關當地政府機構處理之若干事宜及與合資夥伴可能產生之糾紛。

## 美國

Los Angeles Unified School District已正式展開法律訴訟程序，要求強制購買本集團之Crown Hill地盤。Unified School District已呈交予法院其初步釐定之擬補償金額10,000,000美元。本集團已委任法律顧問及專業估值師就此補償金額提出抗議及反對，預期美國法院將於數月後就此訴訟作出裁決。

## 建築及與建築有關之業務

### 建築業務

儘管建築行業整體上正在收縮，正宏工程有限公司仍能成功承接新工程合約，包括內部裝修工程及大廈維修與改善工程合約。正宏將會繼續尋求新業務發展機會。

### 與建築有關之業務

本集團透過其擁有75%權益之一附屬公司擁有位於山東濰坊之水泥廠之25%權益。於二零零二年十一月，本集團與一獨立第三者訂立協議有關出售於水泥廠之25%權益，代價為人民幣30,700,000元。

## 富豪酒店國際控股有限公司

截至二零零二年十二月三十一日止年度，富豪集團錄得經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣765,000,000元，而二零零一年同期錄得之虧損淨額為港幣514,200,000元。



於年度內錄得之虧損淨額港幣765,000,000元，乃主要包括因出售位於多倫多富豪星座酒店之交易而作之減值港幣437,000,000元、擬出售之富豪東方酒店及麗豪酒店所應佔之減值港幣181,900,000元，以及因於下半年度內完成出售一項可換股票據投資之虧損港幣93,300,000元。

至於富豪酒店業務方面之業績，從酒店經營及管理業務所得之收益由二零零一年之港幣181,700,000元增加至二零零二年之港幣258,200,000元，大幅增長約42%。

於年度內，本港酒店之平均入住率較二零零一年所取得者增加約6.3%，然而，由於高回報市場方面僅有較輕微之增長，以致平均房間租金持續受壓，並錄得跌幅約5.3%。

於香港之五間富豪酒店，於二零零二年之總平均入住率較二零零一年者上升約12.1%，而總平均房間租金則下跌約4%。同時，透過實行若干嚴格控制營運成本之措施，該五間酒店未計酒店管理費前之經營盈利總額較二零零一年所獲得者增長約43.7%。富豪機場酒店憑藉其獨特之地理位置及客房數量，現已持續為富豪集團在香港之酒店中單一收益供獻最大之酒店。

為增強財務狀況，富豪於下半年度內成功完成兩項籌集資金安排。於二零零二年十月，富豪完成發行一系列於二零零四年到期之5厘有擔保可換股債券，據此，合共港幣50,000,000元之落實債券已獲認購，並授予

最初認購人可按相同之條款額外認購最多達港幣50,000,000元之債券之權利。其後，於二零零二年十一月，富豪完成一項現有股份配售及認購新股份。據此，本集團已按每股港幣0.065元之價格認購合共310,000,000股富豪之新普通股。於結算日後，富豪於二零零三年一月以代價港幣30,500,000元，向最初認購人購回本金額港幣30,000,000元之落實債券(連同累計利息)。該代價乃由變現若干為債券提供之抵押資產所得之款項支付。

誠如早前所報告，富豪集團與一名第三者買家訂立一項股份購買協議，出售富豪集團於一間持有位於加拿大多倫多富豪星座酒店之附屬公司之全部100%股份權益。該買家就此項收購所作之審慎審查經已完成，然而，應該買家之要求，此項交易已延遲至二零零三年五月完成。若此項出售得以完成，該酒店資產所附之尚欠銀行貸款將會悉數償還，而代價餘款將分階段支付予富豪集團。

富豪集團已在美國展開法律訴訟程序，以收回富豪集團於一九九九年十二月從完成出售位於美國之酒店權益所應收取之有關遞延代價及累計利息。

富豪集團所管理位於上海之兩間酒店於年度內之業績表現取得增長，而管理收益供獻亦有所增加。

鑑於經營環境競爭激烈及須繼續加強營運管理，位於河南之開封亞太啤酒廠之業務情況仍較困難。富豪集團冀能於本年內更進一步減低其經營虧損。



## 展望

於香港之五間富豪酒店於二零零三年年初一月及二月期間之整體業務表現非常令人鼓舞，獲得之經營盈利總額大幅超逾二零零二年同期所得者。然而，由於在三月份爆發非典型肺炎事件，嚴重打擊本港之酒店業，業務表現急劇轉差，因而富豪集團已於業務營運方面實行即時縮減成本之措施，以減輕該事件所帶來之負面影響。倘若非典型肺炎擴散之情況仍未能及時受到控制，二零零三年上半年之業務經營境況必然暗淡。

自本年二月起，富豪已積極與富豪集團之貸款銀行商討有關債務重組之安排。於籌劃該債務重組建議之同時，富豪集團最近已委託專業代理公司負責安排出售富豪集團於香港策略性地位較遜之富豪東方酒店及麗豪酒店。富豪集團已就此項擬出售酒店計劃，按一獨立專業估值師就該兩項酒店物業所作之速銷價值評估，而為所出現之減值於年度內作出撥備。

雖然現時受到非典型肺炎爆發之影響而出現危機，由於特區政府致力推廣本地旅遊業，富豪集團對香港酒店業之前景仍感樂觀。於擬定計劃在此時出售兩項在香港非核心酒店物業時，富豪集團乃考慮到透過此項出售可減低其整體債務水平從而帶來之較重大利益，及藉此能成功實行一項共同債務重組計劃從而穩定富豪之財政狀況等裨益。

隨著本公司於年度內實行一系列之財務重整及集團重組安排，百利保集團之整體財務狀況已回復穩定。若撇除富豪集團之負債，百利保集團之未償還銀行債項於二零零二年十二月三十一日僅約為港幣298,100,000元。雖然百利保集團之規模在實行償還方案而轉讓若干主要資產後無可避免遜於以往，但百利保集團亦可藉百利保收購事項獲得新機會擴展其現有核心業務以外之其他業務。百利保集團乃經過長時間恢復其整體企業業務，董事會期望本公司於未來年間能邁向增長。

## 董事及員工

本人謹藉此機會對於年度內辭任董事之 Francis Gonzalez Estrada 先生 (其已移轉居海外) 於過去所作出之寶貴貢獻，深表謝意。與此同時，本人亦謹此歡迎石禮謙先生於二零零二年七月出任本公司獨立非執行董事。再者，本人謹此向董事會全人、管理層成員與全體員工於過去艱難之年度之支持及竭誠努力致以衷心感謝。

主席  
**羅旭瑞**

香港  
二零零三年四月十七日

