

二零零四年度集團業績公佈

財務摘要

	二零零四年度 港幣百萬元	二零零三年度 港幣百萬元	%轉變
經營業務盈利	1,175.1	767.7	+53.1%
股東應佔純利	802.6	414.2	+93.8%
每股普通股基本盈利	港幣12.8仙	港幣10.2仙	+25.5%
每股普通股資產淨值	港幣0.11元	不適用	-

截至二零零四年
十二月三十一日止年度

	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註二)	712.6	877.8
銷售成本	(457.2)	(623.9)
毛利	255.4	253.9
其他收入(附註四)	316.3	401.5
行政費用	(74.6)	(92.7)
其他經營業務支出(附註五)	(107.0)	(107.0)
就降價及減值所作之撥備回撥 (淨額)(附註六)	619.2	310.3
出售列為終止營運之海外附屬公司 之虧損	-	(9.7)
一酒店物業之減值回撥	165.8	11.4
經營業務盈利(附註二)	1,175.1	767.7
財務成本(附註八)	(106.1)	(281.0)
應佔減除虧損後盈利：		
共同控股合資公司	60.1	206.6
聯營公司	93.1	(3.3)
除稅前盈利	1,222.2	690.0
稅項(附註九)	8.4	63.2
未計少數股東權益前盈利	1,230.6	753.2
少數股東權益	(428.0)	(339.0)
股東應佔經營業務純利	802.6	414.2
每股普通股盈利(附註十)		
基本	港幣12.8仙	港幣10.2仙
攤薄	港幣4.1仙	港幣1.0仙
於年結日每股普通股資產淨值	港幣0.11元	不適用

附註：

- 一、最近頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之影響
- 香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)，以下統稱「新香港財務報告準則」。有關準則適用於二零零五年一月一日起或以後開始之會計期間。本集團並無就截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已着手評估該等新香港財務報告準則之影響，惟仍未能確定該等新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況會否造成影響及受影響之程度。
- 本集團之上市聯營公司富家酒店國際控股有限公司(「富家」)亦正在進行評估該等新香港財務報告準則之影響，尤其香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」(「香港會計準則第16條」)及詮釋第23條「酒店物業之適當政策」對酒店物業之影響。採納香港會計準則第16條及詮釋第23條將使富家集團須就其酒店物業作額外折舊支出，因而會減低富家集團之經營盈利。富家集團仍未作最後決定會否以成本減除累計折舊之基準，或以香港會計準則第16條所允許之估值作基準，為其酒店物業列賬。倘若富家集團之酒店物業以成本減除累計折舊之基準列賬，其酒店物業之賬面價值及富家集團之資產淨值將會會計用途而大幅下降。結果可能會令本集團應佔聯營公司之業績及其於聯營公司所持之權益受到相應影響。

二、分類資料

- 分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；及(ii)按地域分類為次要呈報基準。
- 本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：
- (a) 物業發展及投資分類乃包括發展及銷售物業，租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 與建築及樓宇有關之分類乃指參與建築工程及與樓宇有關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統與其他軟件開發及分銷；
- (c) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；及
- (d) 其他分類主要指證券買賣、啤酒業務、洗衣服務、製餅業務及其他投資。
- 於確立本集團之地域分類時，收益乃按照客戶之分布位置而予以分配。
- 各分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

(a) 業務分類

以下為本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

集團

	物業發展及投資		與建築及樓宇有關之業務		酒店擁有及管理		其他		對銷		綜合	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元										
分類收入：												
銷售予零售客戶	37.6	12.2	93.6	90.3	533.0	747.2	48.4	28.1	-	-	712.6	877.8
分類間之銷售	0.6	0.7	25.4	21.1	1.4	-	5.8	-	(33.2)	(21.8)	-	-
合計	38.2	12.9	119.0	111.4	534.4	747.2	54.2	28.1	(33.2)	(21.8)	712.6	877.8
分類業績	51.3	55.5	(171.1)	21.1	1,089.5	415.1	2.5	7.3	(8.4)	-	963.8	499.0
利息收入及未劃分之非業務及 企業盈利											312.0	372.6
未劃分之非業務及企業支出											(100.7)	(103.9)
經營業務盈利											1,175.1	767.7
財務成本											(106.1)	(281.0)
應佔減除虧損後盈利：												
共同控股合資公司	60.1	206.6	-	-	-	-	-	-	-	-	60.1	206.6
聯營公司	-	-	(0.1)	-	102.4	(0.1)	(9.2)	(3.2)	-	-	93.1	(3.3)
除稅前盈利											1,222.2	690.0
稅項											8.4	63.2
未計少數股東權益前盈利											1,230.6	753.2
少數股東權益											(428.0)	(339.0)
股東應佔經營業務純利											802.6	414.2

(b) 地域分類

以下為本集團按地域分類之收入資料：

集團

	香港		中國內地		加拿大		對銷		綜合	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元								
分類收入：										
銷售予零售客戶	679.9	820.6	32.7	25.0	-	32.2	-	-	712.6	877.8

三、終止營運之業務

列為終止營運業務之前為富家集團位於加拿大之酒店業務，於由二零零三年一月一日至二零零三年六月二十五日(完成出售該加拿大酒店業務之日期)止期間內應佔之營業額、支出及業績列載如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
營業額		32.2
銷售成本		(37.3)
虧損		(5.1)
行政費用		(1.9)
其他經營業務支出		(1.1)
經營業務虧損		(8.1)
財務成本		(4.2)
股東應佔經營業務虧損淨額		(12.3)

四、其他收入包括以下主要項目：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
利息收入	2.9	8.3
股息收入	2.5	0.5
因債務重組之收益	242.6	-
視作出售本集團於一上市附屬公司所持權益之收益	62.7	358.6

五、其他經營業務支出包括以下主要項目：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
折舊	20.4	41.2
商譽之攤銷	13.2	14.3
視作出售本集團於一上市附屬公司所持權益之虧損	-	39.4
出售上市長期投資之虧損 (經計入從重估備撥入之虧損港幣200,000元)	-	1.2
出售一附屬公司之虧損	-	1.0
與一上市附屬公司分開綜合賬目之虧損	29.4	-
取消出售一酒店物業之終止費	39.0	-

六、就降價及減值所作之撥備回撥(淨額)列載如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
物業價值回撥	47.3	44.0
重估酒店物業之虧損回撥	810.9	266.1
就一應收貸款所作之撥備回撥	0.1	0.2
長期投資之減值	(49.5)	-
商譽之減值	(189.6)	-
	619.2	310.3

七、出售本集團之投資或物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
出售上市投資所得盈利/(虧損)	0.9	(1.2)
出售物業所得盈利	8.7	-

八、本集團之財務成本內包括貸款成本之攤銷為港幣6,000,000元(二零零三年：港幣5,700,000元)。

九、年度內之稅項列入列載如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
集團：		
即期 - 香港		
就年度內盈利所作之課稅準備	2.4	4.1
上年度過多之準備	-	(19.5)
即期 - 海外		
就年度內盈利所作之課稅準備	0.1	0.3
遞延稅項支出/(收入)	0.9	(48.2)
聯營公司：		
香港	(4.4)	0.1
海外	(7.4)	-
年度內之稅項總收入	(8.4)	(63.2)

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法例有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於共同控股合資公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控股合資公司之稅項作課稅準備(二零零三年：無)。

遞延稅項支出/(收入)乃按預期於變現資產或償還負債之有關年度所適用之稅率計算。

十、每股普通股基本盈利乃根據年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣802,600,000元(二零零三年：港幣414,200,000元)，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數6,248,300,000股(二零零三年：4,056,800,000股)計算。

截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣698,800,000元，以及經調整之年度內本公司已發行普通股之加權平均數16,982,700,000股計算。該等股份乃當作經已於年度內發行，假設(i)於年初或富家集團之可換股債券及富家之認股權證各自之發行日期(取有關之較後日期)，富家集團之所有已發行可換股債券(包括選擇性可換股債券)，已悉數被轉換為富家普通股，及富家之所有已發行認股權證所附之認股權，已悉數被行使以認購富家普通股；(ii)於年初，百利保控股有限公司之所有1,990,000,000股可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之百利保普通股；(iii)於年初，Almighty International Limited之所有11,020,000,000股可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股；及(iv)於本公司之可換股優先股之發行日期，本公司之所有7,356,600,000股可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。於年度內，轉換富家之已發行可換股優先股並無攤薄影響。此外，由於年度內尚未行使之百利保及富家股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零三年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之該年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣171,400,000元，以及經調整之該年度內本公司已發行普通股之加權平均數17,216,800,000股計算。該等股份乃當作經已於年度內發行，假設(i)於該年初，富家集團之所有已發行可換股優先股及可換股債券(包括選擇性可換股債券)，均已悉數被轉換為富家普通股；及(ii)於該年初，所有3,450,000,000股百利保可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之百利保普通股(根據股份互換協議之有關條款，其中3,350,000,000股百利保普通股，乃以發行13,400,000,000股本公司普通股之方式購入)。由於該年度內尚未行使之百利保及富家股份認購權之行使價，均較百利保及富家各自之普通股之平均市價為高，因此該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

十一、於年度內，本公司及其任何附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

核數師報告書之摘要

基本不明朗因素

一、於兩間投資公司之投資

- 核數師於得出彼等之意見時，已考慮於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表所作出，有關於二零零零年遭收回由兩間之投資公司(「投資公司」)在中國實益及共同擁有一塊土地之披露是否充足。於二零零四年十二月三十一日，百利保集團於投資公司之投資賬面價值為港幣56,900,000元(二零零三年：港幣56,900,000元)，包括於非流動資產項下之長期投資。百利保董事未能合理地確定，就有關政府部門授出關於該土地之土地使用權進行磋商之最終結果。假如投資公司最終未能取得土地之業權，百利保集團於投資公司之投資賬面價值可能須作適當調整。核數師認為已作出適當披露，並且就此方面並無保留意見。

股息

- 董事會議決不建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零三年：無)予普通股股東。於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司並無派發中期股息(二零零三年：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。

管理層之討論及分析

- 於年度內，從經營業務所得之現金流入淨額為港幣163,600,000元(二零零三年：港幣247,000,000元)，而於年度內利息支出淨額則為港幣61,000,000元(二零零三年：港幣136,300,000元)。
- 於二零零四年十二月三十一日，本集團之負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣101,800,000元，而於二零零三年者則為港幣5,431,600,000元。本集團之負債比率按資產總值港幣4,316,900,000元(二零零三年：港幣9,893,100,000元)計算為2.4%(二零零三年：54.9%)。
- 本集團之債項均以港元幣值為單位，並與本集團之主要收入幣值相同，及貸款利息主要參考銀行同業拆息計算，故無需就匯率及利息波動運用對沖工具。
- 有關本集團於二零零四年十二月三十一日之債項償還期限概略、資產抵押及或然負債之情況，乃於本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報(「二零零四年年報」)內披露，該年報將於二零零五年四月三十日或之前寄發予各股東。於年度內，本公司繼續採納於截至二零零四年六月三十日之六個月之本公司二零零四年中期報告書(「二零零四年中期報告書」)內所披露相若之資金及財務政策與薪酬制度，而有關之資料詳情乃刊載於二零零四年年報內。
- 除於下文標題為「業務回顧」及「展望」兩節所披露者外，本集團並無重要投資或資本資產作之即時計劃。
- 本集團之重要投資主要包括其於富豪(其為本公司之一上市聯營公司，乃透過本公司之上市附屬公司百利保所持有)之股份權益。富豪之重要投資主要包括擁有及經營於香港之五間富豪酒店及於共同控權之富豪海灣發展項目之投資。富豪及其營運業務於年度內之業績表現、其未來發展前景，以及本地酒店業現況與一般市場境況轉變及其對富豪之營運表現之潛在影響，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，分別載於下文標題為「業務回顧」及「展望」等節內。

業務回顧

- 截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團之經審核綜合普通股股東應佔純利為港幣802,600,000元，而二零零三年財政年度錄得者則為港幣414,200,000元。
- 本集團於年度內之業績，包括富豪之香港酒店物業之減值撥備及重估虧損之回撥，分別為數港幣165,800,000元(二零零三年：港幣11,400,000元)及港幣810,900,000元(二零零三年：港幣266,100,000元)，回撥數額乃參考該等酒店物業於有關之結算日之獨立專業估值而釐定，並包括就長期投資所作減值港幣49,500,000元，以及本集團與樓宇相關業務之商譽減值所作撥備港幣189,600,000元。
- 由於富豪不再為本公司之上市附屬公司百利保之附屬公司，於二零零四年七月三十一日，富豪於二零零四年首七個月之業績乃根據綜合基準，計入本集團之綜合財務賬目，而截至二零零四年十二月三十一日止餘下五個月之業績，則按權益會計基準計入有關賬目。於本公司二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表內，富豪乃被視為本公司之聯營公司，而於富豪之權益則反映為本集團於該日應佔富豪之相關資產淨值。
- 於結算日，本集團透過百利保持有富豪已發行普通股約45%權益，以及持有富豪於二零零四年八月以紅利方式所發行而尚未行使之富豪二零零七年認股權證約43%權益，並持有富豪若干尚未轉換之可換股優先股。
- 就世紀城市集團當時欠其財務債權人之債務而擬進行之財務重組，經本公司之獨立股東於二零零四年十二月一日批准此項財務重組，並已於二零零四年十二月十五日正式完成。有關財務重組之詳情及其他相關事宜載於本公司於二零零四年十一月八日致股東之通函內。
- 根據財務重組，世紀城市集團之債務總額合共約港幣1,548,100,000元已正式償還或已重組。且根據財務重組獲財務債權人豁免本公司之債務(為應付之累計及未付之利息)約港幣242,600,000元以盈利入賬，並已反映於本年度之賬目內。
- 本集團於財務重組完成時，以發行合共約3,829,600,000股系列甲優先股、277,500,000股系列乙優先股及3,249,500,000股系列丙優先股予有關之財務債權人，作為償還大部分之債務。有關已發行之優先股條款詳情亦已載於上述之通函內。
- 根據優先股之條款，本公司有權於各系列優先股之到期日前，隨時贖回或促使買家購買未轉換之優先股，價格分別為每股系列甲優先股港幣0.0165元、每股系列乙優先股港幣0.03元及每股系列丙優先股港幣0.15元。
- 本公司持有之百利保經濟權益由財務重組前持有約31.5%，增加至於二零零四年十二月三十一日為約54.7%。
- 本公司之股本重組建議於二零零四年十二月三十一日生效，當中主要涉及將本公司之普通股面值由每股港幣0.10元，削減至每股港幣0.01元，並註銷各項儲備之可供動用額，以撇銷累計虧損。有關股本重組之進一步資料已載於該通函內。
- 於各項重組完成後，本公司之綜合財務狀況由於二零零三年十二月三十一日錄得淨資產虧絀港幣732,900,000元，改善至於二零零四年十二月三十一日錄得正資產淨值港幣2,171,600,000元。
- 財務重組過程漫長而且耗費心力，但慶幸其最終能於在二零零四年年底前完成。財務重組之結果，乃使本公司之所有財務負債得以清還或重組，而本公司仍能維持於百利保持有大部分經濟權益，並透過百利保持有富豪之實際控股權益。

百利保控股有限公司

- 截至二零零四年十二月三十一日止年度，百利保錄得經審核綜合股東應佔純利港幣516,800,000元，較二零零三年財政年度取得之港幣387,600,000元，增加33.3%。
- 關於百利保業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料，已刊載於百利保於同日分別發表之公佈內。

富豪酒店國際控股有限公司

- 截至二零零四年十二月三十一日止年度，富豪達致經審核綜合股東應佔純利港幣602,900,000元，較二零零三年獲得之港幣207,800,000元，增長達190.1%。
- 關於富豪業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料，已刊載於富豪於同日分別發表之公佈內。

展望

- 富豪之董事會對富豪集團能繼續取得滿意之盈利增長及未來理想之前景，充滿信心。而從富豪之董事會建議恢復向富豪股東派發股息，實足以證明其董事會對富豪集團向好發展之信心。
- 百利保之董事會對對於百利保集團繼續賺取盈利及未來前景均抱有信心，盼望能為其股東帶來理想回報。
- 完成經歷數年之財務重組後，本公司現可以將管理資源重新專注於業務發展方面。作為最終控股公司，本公司首要將重點投放於可使集團成員公司間之業務營運達到互利互惠或相輔相成之新機會。汲取百利保和富豪之成功經驗，本公司之管理層對於世紀城市集團將能夠重建其財務實力，作出新投資及接受新挑戰同樣充滿信心。

最佳應用守則

- 除獨立非執行董事之委任並無指定任期外，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內任何時間，均已遵守於當時有效之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」)附錄十四所載之「最佳應用守則」。然而彼等之任期乃根據本公司之公司細則條文規定，並須依照有關細則告退。

股東週年大會

- 本公司謹定於二零零五年六月十六日(星期四)召開股東週年大會。股東週年大會之通告將會刊登於報章上，隨後將連同本公司二零零四年年報一併寄發予股東。

董事會

- 於本公佈刊發日期，本公司之董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼董事總經理)

林智中先生

羅俊圖先生

吳季楷先生

非執行董事：

羅李潔提女士

獨立非執行董事：

莊澤德先生

伍兆燦先生

黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零五年四月十一日

根據過渡安排，於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄16第45(1)至45(3)段之規定仍適用於有關於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈。載有根據該等規定之詳細業績公佈及所有相關資料，將於稍後送呈聯交所登載於其網頁。