

## 致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零零一年十二月三十一日止年度之年報。

## 業績

於截至二零零一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虧損淨額港幣1,650,700,000元，而於二零零零年財政年度所錄得之虧損淨額（經重列）則為港幣278,100,000元。

於年度內所錄得之虧損，其中包括本集團於本公司之主要上市附屬公司百利保控股有限公司所錄得虧損之應佔部份為數港幣634,200,000元，以及已計入綜合損益賬內由百利保所持有之投資物業及由百利保之上市酒店附屬公司富豪酒店國際控股有限公司持有之酒店物業等之重估虧損為數港幣999,000,000元。由於錄得上述虧損，本公司於二零零一年十二月三十一日之綜合資產負債表中錄得負資產淨值約港幣160,300,000元。

## 股息

董事會議決不建議派發截至二零零一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零零年：無）予股東。

## 業務回顧

於本公司、百利保及富豪在二零零一年十一月十六日發表之聯合公佈內，宣佈有關百利保未償還債券之償還方案之主要條款經已訂定。該償還方案之進一步詳情載於下文標題為「百利保控股有限公司」一節內。現時該方案除涉及百利保轉讓其於兩幢主要投資物業之股本權益予債券持有人外，還包括百利保發行新股份及百利保轉讓其於富豪現持有之股份予債券持有人，以償還百利保未償還之債券。

在百利保之債券償還方案取得進展之同時，本公司亦正與其財務債權人繼續進行商討。應財務債權人之要求，本公司於今年委聘一獨立財務顧問，以協助債務重組商議事宜。現預期有關債務重組之正式方案將於短期內提交予財務債權人考慮。

鑑於市場環境轉變，本公司透過Century Digital Enterprise Limited（世紀數碼企業有限公司）參與之資訊科技項目之商業計劃已有所修訂。另一方面，自於二零零零年九月本公司獲其股東批准擬透過行使購股權方式參與上述項目後，本公司之財務狀況亦已出現重大轉變。因此，交易雙方迄今分別均無行使或要求行使涉及發行本公司新股份之購股權。本公司將會就實行參與該項目之計劃繼續不時作出檢討。

誠如早前於二零零一年九月刊發之中期報告書所述，由於本地證券經紀商之經營環境困難，本公司已於二零零一年十一月出售其證券經紀業務。

於今年二月，本公司公佈與一獨立第三者 Prism Communications International Limited 簽訂一項協議，按每股港幣0.1元向 Prism 配發及發行本公司之新股份 250,000,000股，以支付認購 Prism 之新股份 10,000,000股之代價。繼本公司就發行之新股份取得上市批准後，根據協議而進行之交易已於二零零二年三月完成。

Prism 透過其全資附屬公司現經營電訊及與互聯網有關之業務，以及設備貿易業務，另外亦提供國際話音及傳真之長途電話服務，其營運收費結構較現有傳統長途電話服務更具競爭優勢。

根據該協議，本公司亦已獲 Prism 授予購股權，可按相同行使價以每25股之本公司新股份換取一股 Prism 股份，進一步認購最高達 30,000,000股 Prism 股份。購股權可於二零零二年十月一日或 Prism 於一家國際認可之投資交易所上市之時 (以較早發生者為準) 前行使。

本公司董事認為該交易為本公司提供機會，擴展參與資訊科技及電訊業務，且同時擴大本公司之股本基礎，故此該交易乃符合本公司之利益。

百利保及富豪之業績摘要載列如下。

#### 百利保控股有限公司

於截至二零零一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虧損淨額港幣1,071,000,000元，而於二零零零年財政年度所錄得者 (經重列) 則為港幣730,200,000元。

於年度內百利保錄得之虧損乃主要包括於富豪之虧損中之應佔部份港幣374,000,000元、應估計入綜合損益表內富豪所持酒店物業之重估虧損中為數港幣183,700,000元、於一項中國發展物業所作投資之減值為數港幣180,000,000元，以及就未償還債券所作之利息及贖回溢價之準備為數港幣234,000,000元。

此外，雖然百利保與富豪分別持有40%及30%權益之赤柱發展項目之建築工程已於二零零一年十月全面復工，但由於持有該發展項目之共同控權合資公司於二零零一年首十個月所需承擔之融資利息支出未能納入成本內，及於二零零一年全年給予該共同控權合資公司之股東貸款之應收利息亦未被確認。倘該等利息分別被納入及確認，富豪及百利保於二零零一年財政年度所錄得之虧損 (以百利保而言，不包括其應佔富豪之虧損) 將分別減少約港幣120,000,000元及港幣160,000,000元。



百利保於二零零一年十一月公佈有關其未償還可換現股債券及可換新股債券之償還方案之主要條款經已訂定。該方案涉及(其中包括)轉換及註銷未償還之該等債券,以換取(i)百利保於百利保廣場及九龍城廣場持有之全部權益(連同所附之證券化貸款)、(ii)百利保發行463,669,490股新股份(佔本公司經擴大後之已發行股本約16.7%)及(iii)百利保轉讓其所持之富豪現有股份中1,432,798,472股(佔富豪其時已發行股本約36.4%)。

於二零零一年十二月三十一日,可換現股債券及可換新股債券之未償還本金、應付利息及贖回溢價總額共約港幣3,646,400,000元,而百利保廣場及九龍城廣場所附之證券化貸款之未償還數額約為港幣1,217,000,000元。

該償還方案將待(其中包括)落實文件安排及取得所有必需之同意及批准(包括債券持有人、其他有關貸款人及本公司股東之批准)後,方可實行。由於該償還方案涉及多方面繁複之事宜,故此在進行議定最終交易結構條款、獲取有關貸款人之同意及落實文件安排等程序上所耗之時間超逾原先所預計。百利保之管理層現正積極與各有關人士完成議定最終交易結構條款及其他多項尚未落實之事宜。

百利保集團之主要經營業務回顧簡述如下。

### 物業發展

位於**赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號**之高尚住宅發展乃百利保現時主力進行之發展項目。該發展項目之建築工程已在取得借貸銀行同意重新提取原有之建築貸款融資安排後於去年十月份全面復工。按現時之工程進度,預期該發展項目將約於二零零三年第二季起分階段完成。

百利保持有位於**鴨脷洲東鴨脷洲內地段第129號**之合資發展項目30%權益。現時正籌備重新提交予城市規劃委員會審批之一項主要包括住宅發展之計劃。

**灣仔莊士敦道211號**超逾60%可出租面積之寫字樓樓層及全部尚餘之地面商舖經已租出。鑑於現時商業/寫字樓物業銷售市場較呆滯,百利保將會繼續持有該物業作租賃用途,以待物業市道復甦。

現正修訂擬於**西貢橋咀洲丈量約份第251號**若干地段進行之度假及康樂發展計劃,並將提交予有關機構批准。

位於**元朗唐人新村路丈量約份第122約地段第1736號**一項住宅發展之經修訂建築圖則,已獲得建築處之批准。現時正進行申請批准延長承諾建築期限一年至二零零三年三月。

百利保現透過其持有50%權益之一合資公司擁有外方夥伴65%權益，而該外方夥伴則於擁有位於北京市朝陽區工人體育場東路之發展項目之中外合資企業持有70%權益。此寫字樓/商業發展項目之工程進度現受到需取得批准經修訂之建築圖則及獲發施工許可證所拖延。地盤整理工作現正籌劃進行，而建築工程預計將於今年後期展開。

自於二零零零年十一月北京市國土資源和房屋管理局發表一份公告，宣佈收回長期遭閒置位於北京市朝陽區朝陽門外大街發展項目之地塊後，有關之合資公司已按各投資夥伴協定之條款完成重組，並已成功更換新營業執照。合資公司將會向有關政府機關申請待符合若干其他規定後正式授予合資公司該地塊之土地使用權。

百利保已就擬出售位於洛杉磯西面中部城市之Crown Hill 地盤委聘一當地代理進行推售該物業，並現正與多個有興趣買家進行初步商討。

### 物業投資

**銅鑼灣百利保廣場**之租用率仍能維持於滿意之水平，但租金水平於重訂租約時則受到商業市道疲弱之壓力影響。此物業乃為上述債券償還方案中將轉讓予債券持有人之其一主要物業。

**九龍城廣場**之租用率亦能維持於滿意之水平，但由於零售市道不景，以致平均租金水平同樣受到不利影響。此物業乃為債券償還方案中將轉讓予債券持有人之另一主要物業。

位於**大潭紅山道3號之紅山廣場**超逾90%可出租面積現已按滿意之租金水平租出。為提供營運資金，百利保最近已安排透過投標方式出售此項物業，倘出價合理，本集團將會選擇出售該物業。

### 建築及與建築有關之業務

**正宏工程有限公司**先前為百利保擁有80%權益之附屬公司。於結算日後，百利保從另一股東購入其於正宏之20%權益。繼而，正宏現成為百利保之一全資附屬公司。由於新建築工程項目數量整體性縮減及建築行業競爭日趨激烈，正宏目前所承接之工程合約亦已減少。然而，正宏已具備足夠條件在市場情況好轉時把握新業務發展之機會。

百利保透過其擁有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。百利保現正與水泥廠之主要股東洽談重組合作各方於該水泥廠所持之權益。

### 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零零一年十二月三十一日止年度，富豪錄得經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣514,200,000元，而於上個財政年度所錄得之虧損淨額(經重列)則為港幣347,900,000元。

鑑於經營環境欠佳，尤以於九一一事件後情況更差，而為維持流動資金狀況，於較不理想之市況下富豪仍進行出售其大部份證券投資及若干其他非核心資產。因此，富豪需承擔所引致之一次性虧損及有關之其他撥備為數共超逾港幣260,000,000元，致使富豪於年度內之業績受到嚴重不利影響。再者，誠

如上文所述，為位於赤柱之發展項目所承擔之銀行貸款利息未被納入成本內及股東貸款之利息亦未被確認，均對富豪業績產生負面影響，造成約港幣120,000,000元之虧損。

於年度內，抵港旅客總人數超逾13,700,000人次，較二零零零年所錄得者上升約5.1%。去年發生之九一一事件毫無疑問對全球旅遊業造成沉重打擊，因而於去年九至十月期間抵港之旅客人數銳減，尤以來自遠程之旅客人數減幅更顯著。幸而，來自中國內地之抵港旅客人數仍持續遞增，有助緩和二零零一年最後兩個月抵港旅客數字之跌勢。整體而言，二零零一年本港酒店之平均入住率較諸二零零零年所得者下降約4.8%，而平均房間租金則減少約1.6%。

鑑於本地酒店業市況轉壞，富豪在香港之酒店之經營業績於二零零一年亦同樣地受到影響。與二零零零年比較，於**香港之五間富豪酒店**之總平均入住率下降約3.9%，總平均房間租金方面亦下調約4.6%。**富豪機場酒店**自去年初已全面啟用，客房總數目由二零零零年之881間增加至1,103間。雖然該酒店於二零零一年全年錄得之平均入住率因客房數目增加而稍遜於上年度，但於整體市況收縮之情況下，該酒店客房實質入住額增長約21%，而客房收入則錄得約13%之增幅。富豪機場酒店現已備受國際旅客予以高度評價。於二零零一年榮獲Business Traveller Asia Pacific Magazine評為「亞太區最佳之機

場酒店」及榮獲Business Asia Magazine及Bloomberg Television選為「亞洲區最佳之機場酒店」。

誠如早前所述，短期內，富豪將專注發展其在香港之酒店業務。因此，富豪已委聘代理人安排出售位於**加拿大多倫多之富豪星座酒店**，有關之招標程序經已展開，並已獲若干有興趣買家垂詢。

富豪原先預期於二零零一年十二月，就出售於美國之酒店權益可收取為數45,000,000美元之遞延代價及若干累計利息。然而，交易之買家至今仍保留該筆為保證本集團履行其於買賣協議內向該買家就於一九九九年十二月交易完成前所涉及之第三者索償而作出彌償保證之責任而預扣之款項。根據富豪取得之法律意見，按現存事實及情況，該買家仍保留該筆預扣款項實屬不恰當，且雖然上述所涉及之索償仍有待解決，惟該筆預扣款項中之若干數額亦無論如何應退回予本集團。富豪現正循法律途徑處理此事宜。

富豪所管理位於**上海之兩間酒店**於年度內之業績表現保持穩定，亦帶來溫和之管理收益。

由於經營環境日益艱難，位於**河南之開封亞太啤酒廠**之業務表現未如理想。富豪現正採取嚴緊措施以改善啤酒廠之業務運作，同時若條件合適，富豪可能考慮出售此項非核心資產。

## 展望

憑藉中國內地抵港旅客數目一直保持增長，本港旅遊業於二零零二年初進一步持續復甦。而來自如美國及歐洲等主要遠程市場之遊客之旅遊模式亦已轉趨穩定。於二零零二年首三個月，於香港之五間富豪酒店之整體業務表現已勝於去年同期。

富豪現正實行多項重組酒店業務之策略性措施，冀能藉而改善酒店業務表現及增加利潤。就總辦事處及於香港之酒店之管理架構重組及精簡措施現正分階段進行，並已取得成效。

除卻因受任何不可預見情況之影響外，富豪董事會預期於香港之富豪酒店之業務於本財政年度之業績表現應較年度內所取得者滿意。

務使維持富豪集團整體財務狀況之穩定性，富豪最近已與借貸銀行就獲取彼等對重新融資安排建議之持續支持展開初步磋商。

至於百利保方面，倘債券償還方案能成功實行，百利保集團之總負債額及繼而負債比率將會因減除總數達港幣4,863,400,000元之債項而得以大幅減低。雖然百利保集團之規模在轉讓若干主要資產後將無可避免遜於以往，但百利保集團實有賴於此重要決定性步驟重建其整體之穩定性，並可藉以重新向前邁進。

鑑於經濟持續衰退，本集團於過去數年錄得嚴重虧損，而集團資產之重估價值亦大幅下降。加上市場缺乏流動資金，本集團全面需於集團內不同層次之成員公司組別分別進行債務重組。

除本公司較小規模投資之資訊科技業務外，本公司之唯一主要資產乃持有已抵押予財務債權人之百利保股份。因此，冀能為本公司之經營業務注入新動力，本公司將在情況合適時致力擴展參與資訊科技及電訊業務，惟此亦明顯須取決於本公司與其財務債權人能否成功達成整體債務重組之計劃。就此，本公司之管理層現正積極與獲委聘之獨立財務顧問商議完成一項可為有關各方人士接受之整體性重組計劃。

## 董事及員工

最後，本人謹藉此機會，向董事會全人、管理層成員與全體員工就彼等於此艱難時期所作之持續支持及忠誠努力，致以衷心感謝。

主席  
**羅旭瑞**

香港  
二零零二年四月十九日