

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

於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虧損淨額港幣71,500,000元，而於二零零一年財政年度所錄得之虧損淨額則為港幣1,650,700,000元。

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）予股東。

業務回顧

誠如於二零零二中期報告書所述，除若干較小規模投資外，本公司現時唯一主要資產為持有百利保控股有限公司過半數股權之股份，該等股份已抵押予財務債權人作為本公司債項之抵押。因此，為確保本公司能繼續運作之持續經營狀況，本公司若能執行與其財務債權人達成共同重組本公司債務之方案，及同時能保持於百利保所持之過半數控股權，至為重要。

於二零零二年八月二日，本公司公佈訂立股份互換協議，此協議與整個世紀城市集團內不同企業層次所進行之一連串重組計劃一併進行，其中包括百利保與富豪酒店國際控股有限公司之赤柱轉讓、有關百利保之可換現

股債券及可換新股債券之償還方案，及百利保之百利保收購事項。有關此等交易之詳情已詳盡載於本公司日期為二零零二年八月二十六日致股東之通函內。

本公司欣然告知股東，有關上述所公佈之全部交易已分別獲富豪、百利保及本公司彼等各自之股東或（倘合適）獨立股東批准，並已於二零零二年十二月三十一日或之前完成。當中尤值得提述的乃百利保之財務狀況在實行償還方案後現已回復穩定，此可見於其已公佈之二零零二年度業績。

於股份互換協議在二零零二年十二月三十一日完成時，百利保收購事項所涉及之各賣方（當中包括一間由本人擁有及控權之公司）出售合共3,450,000,000股可換取相同數目百利保新普通股之百利保可換股優先股予Almighty International Limited，Almighty則發行13,800,000,000股可換現股優先股以支付有關代價。每四股該等可換現股優先股可換作一股百利保可換股優先股（或透過轉換百利保可換股優先股而獲發一股百利保普通股）。根據股份互換協議，由本人擁有及控權之賣方公司已以象徵式代價，轉讓於Almighty所持全部已發行普通股股本之實益權益予本公司，惟須受若干事項（包括本公司之財務債權人採取輕率魯莽之行動）賦予之購回權利所限制。由本人擁有及控權之賣方公司亦授予本公司一購股權，於倘若若干條件（包括本公司已成功重組其債務及並無拖欠任何重大貸款）獲達成下，本公司可於二零零三年十二月三十一日之前之任何時間，以發行按一兌一比例數目之本公司新普通股，認購合共11,000,000,000股Almighty可換現股優先股。



倘本公司能成功實行與其財務債權人達成共同重組本公司債務之方案，本公司便可透過行使上述購股權收購2,750,000,000股百利保普通股之實益權益，佔百利保現時已發行股本113.7%。撇除因其他賣方倘行使從百利保收購事項所得之Almighty可換現股優先股所附之售股權而獲得額外之百利保普通股權益外，該購股權實為本公司提供一個途徑，於儘管本公司之股份權益可能被全面攤薄之情況下，仍能維持本公司於百利保約71.5%之控股權益。

百利保及富豪之業績摘要載列如下。

百利保控股有限公司

截至二零零二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百利保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百利保債券利息。

赤柱轉讓已於二零零二年十月三十一日完成。百利保以代價港幣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元之價格依照百利保之指示發行及配發1,958,300,000股富豪新普通股支付該代價。為實行上述之償還方案，該等代價股份中之1,896,500,000股富豪新普通股已配發予百利保所指定之一間特別用途公司持有。

百利保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，該等百利保債券之未償還債項已悉數償還，主要以轉讓百利保集團於分別持有百利保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，百利保之總負債減至港幣5,052,000,000元，且如上文所述百利保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，仍然由百利保持有。因此，富豪仍繼續為百利保之一附屬公司。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百利保於富豪之股份權益並無其他變動，於1,896,500,000股富豪普通股最遲於二零零四年七月全部發放後，百利保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，百利保與若干賣方(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股百利保可換股優先股支付。而每股百利保可換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。

百利保收購事項已於二零零二年十二月三十一日完成。百利保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，亦已大為改善百利保集團之營運資金狀況。

百利保股本重組方案，主要涉及將百利保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百利保之累計虧損。百利保股本重組已於二零零二年十一月二十二日生效。

繼赤柱轉讓完成後，百利保集團現透過富豪持有位於**赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號**之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。

百利保於持有位於**鳴洲東鳴洲內地段129號**之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，但倘若售價滿意百利保將會考慮出售。

政府行政機關一般支持擬於**西貢橋咀洲丈量約份第251號若干地段**進行一項度假及康樂發展。百利保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。

位於**新界元朗唐人新村屏山里丈量約份第122約地段第1736號**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。

誠如早前所報告，於二零零二年六月，百利保集團透過投標方式，以代價港幣169,900,000元出售位於**大潭紅山道3號之紅山廣場**之投資物業。



位於北京市朝陽區工人體育場東路之發展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。

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，位於北京市朝陽區朝陽門外大街之發展項目之發展計劃現正進行有關之修訂。同時，百利保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。

Los Angeles Unified School District已正式展開法律訴訟程序，要求強制購買百利保集團之**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。百利保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。

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。

百利保集團透過其擁有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，百利保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，富豪錄得經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣765,000,000元，而於二零零一年財政年度所錄得之虧損淨額則為港幣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富豪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，本港酒店於二零零二年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。



為增強其財務狀況，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，百行保集團已按每股港幣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，而管理收益貢獻亦有所增加。

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該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。

隨著百利保於年度內實行一系列之財務重整及集團重組安排，百利保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，百利保董事會期望百利保於未來年間能邁向增長。

本公司於過去數月一直積極與其財務債權人商議達致一項財務重組計劃。根據本公司提呈予其財務債權人考慮之最終計劃，本公司擬將大部份尚未償還之財務債項轉換為本公司將予發行之若干可換新股票據。倘此計劃能實行，將預期本公司可透過註銷其大部份尚未償還之財務債項，得以恢復穩健之財務

狀況，而另一方面，財務債權人亦可分享本公司之資本增值。本公司之大部份財務債權人已表示原則上支持該財務重組計劃，有關財務重組之法律文件最近亦已提呈予個別借款人，然而，此計劃最終必然須待取得有關各方財務債權人之批准，方可實行。

董事及員工

本人再次謹藉此機會，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忠誠努力，致以衷心感謝。

主席
羅旭瑞

香港
二零零三年四月十七日

