

## 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，乃主要包括因就於二零零二年中期報告書中已載述有關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。

至於本集團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%。

## 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。

## 業務回顧

### 香港

於年度內，抵港旅客總人數超逾16,500,000人次，較二零零一年所錄得者上升約20.7%。抵港旅客人數顯著增長乃主要由於本港實行一連串放寬中國內地旅客來港簽證措施，吸引大量該等旅客來港。因此，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，現已持續為本集團在香港之酒店中單一收益供獻最大之酒店。

誠如二零零二年中期報告書中所述，於二零零二年八月二日，本公司與其直接上市母公司百利保控股有限公司訂立一項有條件買賣協議。據此，本集團以代價港幣470,000,000元收購百利保集團於赤柱發展項目所擁有之40%權益。上述代價乃參考該項目於二零零二年五月三十一日之獨立市值評估而釐定。此項交易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。該項交易乃於二零零二年九月十八日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准，並已於二零零二年十月三十一日完成。而收購代價乃按每股港幣0.24元之價格發行合共1,958,300,000股本公司普通股股份支付。

繼而，本集團現擁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。

於日期為二零零二年八月二十六日之通函內，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0.10元削減為港幣0.01元，以及將若干賬目結餘及儲備撥入及撤銷本公司之累計虧損。該股本重組方案已於二零零二年十月十六日起生效。

為增強本集團之財務狀況，本公司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，本公司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，本公司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股本公司之新普通股股份。於結算日後，本公司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。

### 加拿大及美國

誠如早前所報告，本集團與一名第三者買家訂立一項股份購買協議，出售本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本集團。

本集團已在美國展開法律訴訟程序，以收回本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。

### 中國

本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，開封亞太啤酒廠之業務情況仍較困難。本集團冀能於本年內更進一步減低其經營虧損。



## 展望

本集團於香港之五間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，因而本集團已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，本公司已積極與本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，本集團最近已委託專業代理公司負責安排出售本集團於香港策略性地位較遜之富豪東方酒店及麗豪酒店。本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，但由於特區政府致力推廣本地旅遊業，本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，本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集團之財政狀況等裨益。

## 董事及員工

本人謹藉此機會，歡迎范統先生、Kai Ole Ringenson先生及楊碧瑤女士於二零零二年六月加入本公司之董事會。此外，本人謹此亦向管理層成員及全體員工之同心協力及竭誠努力，致衷心感謝。

主席

**羅旭瑞**

香港

二零零三年四月十七日

