

(股份代號：355)

二 零 零 三 年 度 集 團 業 績 公 佈

	截至二零零三年 十二月三十一日 止年度	截至二零零二年 十二月三十一日 止年度 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註二)	877.8	1,365.0
銷售成本	(623.9)	(969.2)
毛利	253.9	395.8
其他收入(附註四)	401.5	34.9
償還可換現股債券及 可換新股債券所得盈利	—	2,180.2
行政費用	(92.7)	(118.0)
其他經營業務支出(附註五)	(107.0)	(272.8)
就降值及減值所作之撥備回撥/ (撥備)(淨額)(附註六)	310.3	(656.6)
列為終止營運之一海外酒店物業之減值	—	(437.0)
酒店物業之減值回撥/(減值)	11.4	(181.9)
列為終止營運之出售海外附屬公司之虧損	(9.7)	—
經營業務所得盈利(附註二)	767.7	944.6
財務成本(附註八)	(281.0)	(623.6)
所得盈利在減除虧損後應佔權益：		
共同控權合資公司	206.6	—
聯營公司	(3.3)	(19.5)
除稅前盈利	690.0	301.5
稅項(附註九)	63.2	(3.9)
未計少數股東權益前盈利	753.2	297.6
少數股東權益	(339.0)	(320.2)
股東應佔經營業務所得純利/(虧損淨額)	414.2	(22.6)
每股盈利/(虧損)(附註十)		
基本	0.10港元	(0.01)港元
攤薄	0.01港元	不適用
於年結日每股資產淨值	不適用	不適用

附註：

一、採納經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）及相關詮釋

在編製本年度之綜合賬目時，首次採納會計實務準則第12條（經修訂）「所得稅」、詮釋第18條「綜合及權益法－潛在投票權及擁有權權益分配」及詮釋第20條「所得稅－經重估不作折舊資產之收回」。

該經修訂會計實務準則第12條訂明因當年應課稅利潤或虧損而產生之應付或可收回所得稅金額（當年稅項），及主要由應課稅及可抵扣暫時性差異和向後期結轉之未利用可抵扣虧損所產生之未來應付或可收回所得稅金額（遞延稅項）之會計處理基準。

此項會計實務準則之修訂之主要影響為：與稅務目的之資本撥備及為財務申報目的之折舊兩者之間之差額有關之遞延稅項資產及負債，以及其他應課稅及可扣稅暫時時差，一般會作出全數撥備，而以往只會就可見未來可能會實現之遞延稅項資產或負債之時差確認遞延稅項。此外，遞延稅項資產乃就有可能將來應課稅盈利與可動用而未動用之虧損抵銷而為未動用之稅項虧損在賬內確認。

詮釋第20條要求由經重估之若干不作折舊資產及投資物業產生之遞延稅項資產或負債根據從出售該資產所得賬面值收回後之稅務影響而衡量。本集團已應用該政策，並於重估其酒店物業時根據會計實務準則第12條計算遞延稅項。

上述會計政策變動已進行追溯處理。二零零二年之比較數字亦已重列。是項會計政策變動所帶來之累計影響為增加於二零零二年及二零零三年一月一日之年初累積虧損分別約港幣77,800,000元及約港幣28,900,000元。截至二零零二年十二月三十一日止年度之稅項支出則減少約港幣7,600,000元。

詮釋第18條規定在評估一間企業是否控制另一間企業，或是否對另一間企業構成重大影響時，應考慮潛在投票權（現可予行使或可予轉換）之存在及影響。這詮釋對該等賬目之主要影響為：先前在綜合資產負債表內，根據會計權益計價法而計及之聯營公司，現當作一家附屬公司，被綜合至本集團之賬目內。

二、分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地域分類為次要申報基準。

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分別有獨立結構及管理。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，以及租賃寫字樓及商業單位；
- (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；
- (d) 啤酒業務乃指本集團於中國內地之啤酒業務；及
- (e) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、洗衣服務及飲食業務。

於確立本集團之地域分類時，收益乃按照客戶之分佈位置而予以分配。

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		啤酒業務		其他		對銷		綜合	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	12.2	150.0	90.3	225.9	747.2	964.7	24.7	17.3	3.4	7.1	—	—	877.8	1,365.0
分類間相互之銷售	0.7	21.0	21.1	5.8	—	0.4	—	—	—	13.6	(21.8)	(40.8)	—	—
合計	<u>12.9</u>	<u>171.0</u>	<u>111.4</u>	<u>231.7</u>	<u>747.2</u>	<u>965.1</u>	<u>24.7</u>	<u>17.3</u>	<u>3.4</u>	<u>20.7</u>	<u>(21.8)</u>	<u>(40.8)</u>	<u>877.8</u>	<u>1,365.0</u>
分類業績	<u>55.5</u>	<u>(71.4)</u>	<u>21.1</u>	<u>22.1</u>	<u>415.1</u>	<u>(941.5)</u>	<u>(3.0)</u>	<u>(16.4)</u>	<u>10.3</u>	<u>(1.7)</u>	<u>—</u>	<u>(5.1)</u>	<u>499.0</u>	<u>(1,014.0)</u>
利息收入及未能劃分之非業務及企業盈利													372.6	2,206.1 #
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)													(103.9)	(247.5)*
經營業務所得盈利													767.7	944.6
財務成本													(281.0)	(623.6)
所得盈利在減除虧損後應佔權益：														
共同控制合資公司	206.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	206.6	—
聯營公司	—	—	—	—	(0.1)	(0.7)	—	—	(3.2)	(18.8)	—	—	(3.3)	(19.5)
除稅前盈利													690.0	301.5
稅項													63.2	(3.9)
未計少數股東權益前盈利													753.2	297.6
少數股東權益													(339.0)	(320.2)
股東應佔經營業務所得純利/(虧損淨額)													414.2	(22.6)

包括償還可換現股債券及可換新股債券所得盈利為數港幣2,180,200,000元(經重列)。

* 包括就一應收貸款所作之撥備為數港幣19,100,000元之回撥(附註六)。

(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		加拿大		中國內地		對銷		綜合	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
分類收入：										
銷售予外界客戶	<u>820.6</u>	<u>1,258.6</u>	<u>32.2</u>	<u>88.6</u>	<u>25.0</u>	<u>17.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>877.8</u>	<u>1,365.0</u>

三、終止營運之業務

於截至二零零二年十二月三十一日止年度及自二零零三年一月一日至二零零三年六月二十五日(出售富豪集團位於加拿大之酒店業務之完成日期)止期間，列為終止營運之該加拿大酒店業務所佔之營業額、支出及業績列載如下：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
營業額	32.2	88.6
銷售成本	(37.3)	(87.4)
毛利/(虧損)	(5.1)	1.2
行政費用	(1.9)	(3.5)
其他經營業務支出	(1.1)	(2.3)
經營業務所得虧損	(8.1)	(4.6)
財務成本	(4.2)	(6.4)
股東應佔經營業務所得虧損淨額	<u>(12.3)</u>	<u>(11.0)</u>

四、其他收入包括以下主要項目：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
利息收入	8.3	15.9
股息收入	0.5	1.0
出售聯營公司所得盈利	—	6.5
當作出售本集團於一上市附屬公司所持權益之盈利	<u>358.6</u>	<u>—</u>

五、其他經營業務支出包括以下主要項目：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元 (重列)
折舊	41.2	51.6
商譽之攤銷	14.3	—
出售一上市附屬公司普通股股份之虧損	—	53.7
當作出售本集團於一上市附屬公司所持權益之虧損	39.4	—
出售一投資物業之虧損	—	35.6
出售非上市長期投資之虧損(經計入從重估儲備撥入之虧損港幣1,200,000元)	—	95.0
出售上市長期投資之虧損(經計入從重估儲備撥入之虧損港幣200,000元(二零零二年：港幣2,200,000元))	1.2	2.2
出售一附屬公司之虧損	<u>1.0</u>	<u>—</u>

六、就降值及減值所作之撥備回撥/(撥備) (淨額) 列載如下：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
物業之降值回撥/(降值)	44.0	(67.4)
長期投資之減值	—	(62.0)
早前於長期投資重估儲備內對銷之長期投資減值	—	(15.0)
無形資產之減值	—	(2.3)
重估酒店物業之虧損回撥/(虧損)	266.1	(528.9)
就一應收貸款所作之撥備回撥	0.2	19.1
重估投資物業之虧損	—	(0.1)
	<u>310.3</u>	<u>(656.6)</u>

七、出售本集團之投資或物業所得虧損之分析列載如下：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元 (重列)
出售上市投資所得虧損	1.2	55.9
出售物業所得虧損	—	35.6
	<u>1.2</u>	<u>91.5</u>

八、本集團之財務成本內包括貸款成本之攤銷為數港幣5,700,000元(二零零二年：港幣12,300,000元)。

九、年度內之稅項支出/(收入) 列載如下：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元 (重列)
集團：		
本年度稅項收入	(15.1)	(1.1)
遞延稅項支出/(收入)	(48.2)	4.9
聯營公司	0.1	0.1
年度內之稅項總支出/(收入)	<u>(63.2)</u>	<u>3.9</u>

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%(二零零二年：16%) 計算。

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

鑑於共同控權合資公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控權合資公司作課稅準備(二零零二年：無)。

十、每股基本盈利/(虧損) 乃根據年度內股東應佔經營業務所得純利港幣414,200,000元(二零零二年：虧損淨額港幣22,600,000元，經重列)，及於年度內本公司已發行股份之加權平均數4,056,800,000股(二零零二年：3,649,100,000股) 計算。

截至二零零三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利，乃根據年度內之經調整股東應佔經營業務純利港幣171,400,000元，以及年度內之經調整本公司已發行股份之加權平均數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)於年始，富豪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豪普通股股份；以及(ii)於年始，百利保之3,450,000,000股可換股優先股(當中3,350,000,000股優先股份，乃由本公司透過根據股份互換協議之有關條款，發行13,400,000,000股本公司股份之方式購入)，均已悉數被轉換為相同數目之百利保普通股股份。

由於年度內尚未獲行使之百利保及富豪股份認購權之行使價均較百利保及富豪各自之普通股平均市價為高，因此該等股份認購權對每股普通股盈利並無攤薄影響。

鑑於截至二零零二年十二月三十一日止年度內並無攤薄股份事項存在，故並未列出該年之每股攤薄虧損。

十一、於上年度，有港幣50,400,000元從儲備撥往對銷累積虧損。

十二、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

- 核數師在確立核數意見時，已考慮於本集團截至二零零三年十二月三十一日之賬目內，就由兩間投資公司（「該等投資公司」）實益並共同持有之一地塊於二零零零年遭中國政府當局收回而與有關政府機構進行之協商之結果，所須予披露之資料是否足夠。於二零零三年十二月三十一日，百利保集團於該等投資公司之投資賬面值為港幣56,900,000元（二零零二年：港幣56,900,000元），包括於非流動資產之長期投資內。百利保之董事會現未能基於合理並明朗因素下，評定該等投資公司就取回該地塊所進行之協商，及解決與其他涉及該等投資公司之人士間若干其他尚未處理之事宜等之成果。倘若投資公司最終不能取回該地塊之擁有權，或百利保集團擬出售其於該等投資公司之投資不會落實，須就百利保集團於該等投資公司之投資之賬面值作出撥備。核數師認為賬目內已作出適當之披露，故不會因此事項而需作保留意見。

一 關於持續經營基準之基本不明朗因素

- 核數師在確立核數意見時，已考慮於本集團之賬目內就構成基本不明朗因素之事項而須予披露之資料是否足夠，不明朗因素乃取決於本集團（不包括百利保集團及富豪集團）擬進行之財務重組之結果。賬目乃按持續經營基準制定，惟須視乎能否成功實行債務重組。核數師認為賬目內已作出適當之披露，惟本集團能否成功繼續採用持續經營基準之有關實際情況現存潛在頗不利之不明朗因素，故核數師對上述事項不表示意見。

股息

- 董事會議決不建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零二年：無）。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司並無派發中期股息（二零零二年：無）。

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247,000,000元(二零零二年：港幣263,300,000元)，而於年度內利息支出淨額為港幣136,300,000元(二零零二年：港幣305,000,000元)。
- 於二零零三年十二月三十一日，本集團之負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣5,431,600,000元，而於二零零二年者則為港幣6,149,200,000元。負債比率按資產總值港幣9,893,100,000元(二零零二年：港幣9,723,200,000元)計算為54.9%(二零零二年：63.2%)。本集團預期從富豪海灣項目之銷售所得現金收益盈餘，將會進一步大幅減低本集團之負債以及資產負債水平。
- 於二零零三年十二月三十一日，本公司錄得綜合負資產淨值約港幣732,900,000元(二零零二年：港幣521,500,000元，經重列)。負資產淨值之增加主要由於本集團於百利保所持之股份權益被攤薄，使其於百利保所應佔淨資產減少所引致。
- 本集團大部份之債項以港元幣值為單位，並與本集團之主要收入幣值相同，及貸款利息均參考銀行同業拆息計算，故無需安排外滙期貨及利息掉期合約用以對沖外滙及息率波動之風險。
- 有關本集團於二零零三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，乃於本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報(「二零零三年年報」)內披露，該年報將於二零零四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二零零三年六月三十日之六個月之本公司二零零三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。而上述有關之資料詳情乃刊載於二零零三年年報內。
- 誠如較早前於二零零三年中期報告書所載述，於二零零三年六月，本集團繼因有關第三者買家失責而未能完成一項日期為二零零二年九月三日有關出售本集團於一間持有位於加拿大富豪星座酒店之附屬公司之全部100%權益之買賣協議後，本集團以象徵式代價，向另一名第三者買家出售其於該附屬公司之直接控股公司之全部100%股權。本集團亦已與該新買家訂立攤分安排，可攤分從該失責買家所能收回之任何款項。由於無權向本集團追索銀行貸款(原本以富豪星座酒店為作抵押而取得)之主要償還責任，故該銀行貸款之本金額約港幣195,800,000元，已從本集團於二零零三年六月三十日之綜合資產負債表撇除。本集團出售於富豪星座酒店之投資所產生之虧損，已悉數計入年度內之業績。有關交易之詳情已刊載於本集團於二零零三年七月七日發表之公佈。

- 本集團於二零零三年八月二十九日訂立一項買賣協議(「買賣協議」)，以出售一間接持有富豪東方酒店之附屬公司之全部100%權益。其後，於二零零四年三月三十日買賣協議之訂約方簽訂一項買賣協議之補充協議，將買賣協議之完成日期押後至二零零四年六月三十日，並恢復終止買賣協議之終止選擇權(以經修訂之形式)。有關買賣協議及該補充協議之詳情已分別刊載於本集團於二零零三年九月四日及二零零四年三月三十一日發表之兩項公佈。
- 除本公佈所披露者外，本集團並未就重要投資或資本資產作即時之計劃。
- 本集團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，於年度內，該等酒店年內之業績及未來前景，以及本地酒店業現況、一般市場境況轉變及其對該等酒店之營運業績之潛在影響，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

- 於截至二零零三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414,200,000元，而於二零零二年財政年度所錄得之虧損淨額(經重列)則為港幣22,600,000元。
- 於年度內所錄得之純利，大部份乃為就當作出售本集團於百利保之股權而確認之會計盈利港幣358,600,000元。然而，由於所持之百利保股權被攤薄，以致減低本集團應佔百利保之淨資產，故本集團之資產淨值受到不利影響。
- 本集團繼續實益持有合共約1,366,800,000股百利保普通股股份，相當於百利保之現有已發行普通股股本約28.1%，該等股份已抵押予多名財務債權人，作為世紀城市集團獲授信貸融資之擔保。再者，Almighty International Limited目前擁有合共1,910,000,000股百利保普通股股份，相當於百利保之現有已發行普通股股本約39.3%。此外，合共有1,240,000,000股百利保可換股優先股均獲轉換為相同數目之新百利保普通股股份。根據股份互換協議之條款，本集團現擁有Almighty之全部已發行普通股股本。
- 訂立股份互換協議之意向，乃向世紀城市集團提供一個股份互換機制，以致若成功實行共識性債務重組，世紀城市集團將繼續維持擁有百利保之絕大部分實益權益。根據股份互換協議之原本條款，股份互換之行使期於二零零三年十二月三十一日結束。由於共識性財務重組明顯地不能於二零零三年十二月三十一日前落實，且為促使與其財務債權人進一步進行磋商，故於二零零三年十二月三十日，本公司與股份互換協議之其他訂約方訂立一項補充協議。據此，股份互換協議所提供之各樣權利將繼續生效，直至二零零四年六月三十日為止。該補充協議之詳情，載於本公司於二零零三年十二月三十日發表之公佈內。

- 由於訂立股份互換協議之補充協議，於二零零四年一月，本公司取得其全體財務債權人原則上同意之書面批准實行債務重組方案。債務重組方案主要包括擬透過世紀城市集團之未償還債務，轉換為擬由世紀城市集團發行之一種或以上之金融工具及可換股證券之方式，清償絕大部分之未償還債務，餘下之少部分未償還債務則將由新貸款取代。財務債權人原則上給予之批准並無具法律約束力，故有待落實及簽署正式之法律協議，債務重組方案方能生效。
- 若不能實行共識性財務重組，則本公司不再擁有Almighty之已發行普通股股本，而Almighty現時擁有之百利保普通股股份及百利保可換股優先股股份，則將根據Almighty之可換現股優先股持有人各自之權益，歸彼等所有。在這情況下，百利保將直接由羅旭瑞先生所擁有及控制之公司所控制，而並非透過本公司。

百利保控股有限公司

- 截至二零零三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387,600,000元，而於二零零二年財政年度所錄得之純利（經重列）則為港幣1,704,100,000元。
- 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

- 富豪之業績在繼自一九九八年起五年以來均錄得經營虧損後，於截至二零零三年十二月三十一日止年度達致轉虧為盈，錄得經審核綜合股東應佔純利港幣207,800,000元（二零零二年：虧損淨額（經重列）為港幣780,800,000元）。
- 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

- 繼於本年初獲全體財務債權人原則上批准後，本公司最近已向財務債權人呈遞有關債務重組方案之所需文件。財務債權人現時在先前所委任之獨立財務顧問協助下，正審閱該等文件。
- 富豪及百利保各自於年度內之發展令人非常滿意，三間上市集團公司之上市股份市價，均較一年前顯著為高，已清楚地反映出持續穩定情況之好處。就此而言，本公司希望債務重組方案最終能夠落實執行，這將會使財務債權人及股東受惠。

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港，二零零四年四月十五日

於本公佈刊發日期，本公司之董事會由羅旭瑞先生(主席兼董事總經理)、莊澤德先生(獨立非執行董事)、林智中先生、羅李潔提女士(非執行董事)、羅俊圖先生、吳季楷先生及伍兆燦先生(獨立非執行董事)組成。

詳細之業績公佈(即包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則附錄十六所規定之全部有關資料)，將於二零零四年四月三十日或之前送呈聯交所以登載於其網頁。

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。