



## 致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報。

## 業績

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團達致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)為港幣1,704,100,000元。上個財政年度之盈利，主要來自於二零零二年十月，實行有關本公司當時已發行可換現股債券及可換新股債券之償還方案而錄得之盈利淨額。

## 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)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。

## 業務回顧

本集團已於二零零二年完成絕大部分之已計劃財務及公司重組事宜。有關重組詳情，已載於去年日期為二零零三年四月十七日之主席報告書內。

截至二零零三年一月一日，本集團持有富豪酒店國際控股有限公司合共約4,717,100,000股普通股股份，相當於富豪當時已發行普通股股本(包括根據償還方案，預定分階段分派予可換現股債券及可換新股債券之持有人之1,706,500,000股股份)約74.9%。假若除卻該等將交付予債券持有人之股份，則本集團於富豪之實益股權約為47.8%(未計因轉換富豪當時之已發行可換新股債券而產生之任何攤薄影響)。

由於本集團一直有意維持其於富豪之實益控股權，故本集團已於二零零四年一月及二月，向一獨立第三者收購本金總額為港幣28,000,000元之富豪可換股債券。其後，本集團將該等收購所得可換股債券轉換為約583,300,000股富豪新普通股股份。截至本報告書之日期，本集團現持有合共約4,866,200,000股富豪普通股股份，相當於富豪之現有已發行普通股股本約59.8%。即使不包括將交付予債券持有人之約1,212,300,000股股份，本集團現時於富豪之實益股權仍維持於約45.0%。

於二零零三年十月，本公司進行配售及認購本公司新股份150,000,000股普通股之事宜，所得款項淨額約港幣16,500,000元作為一般營運資金用途。本集團或會考慮其他方案以進一步擴充其股本基礎，以配合業務發展計劃。



## 物業發展

### 香港

#### 鳴洲東鳴洲內地段129號

本集團擁有此合資項目之30%權益。城市規劃委員會於二零零四年一月之審核聆訊中，已正式批准重新規劃該地盤之用途。該建議發展項目主要包括總樓面面積約900,000平方呎之住宅連同附屬商用、娛樂及泊車位設施。修改地契之正式申請亦已遞交。

#### 彩虹軒 — 新界元朗唐人新村屏山里9號

此住宅項目之入伙紙及滿意紙已分別於二零零三年十月及二零零四年一月獲發出。該項目包括16個複式單位，總面積約為30,800平方呎，連同附設泊車位設施。銷售計劃已於最近推出，預期此項目會帶來盈利貢獻。

#### 灣仔莊士敦道211號

本集團於此商業大廈，仍持有總面積約60,900平方呎之全部寫字樓樓層，以及總面積約2,200平方呎之若干地面商舖單位，作租賃用途。由於寫字樓及商務物業之需求量上升，故本集團正考慮將該等物業全部一併出售或按獨立單位出售。

#### 西貢橋咀洲丈量約份第251號若干地段

為配合政府將有關地區發展為大型水上活動及水療中心之目標，本集團正以其於橋咀島擁有之物業為核心，就綜合度假村發展計劃制定一項修訂方案。由於牽涉到不少規劃事宜，故須循序漸進地制定該經修訂方案。

### 中國

#### 北京市朝陽區工人體育場東路之發展項目

誠如於二零零三年之中期報告所述，本集團已訂立一項新協議，實益出售本集團於此項目之合營企業所持全部股權，總代價約為港幣181,900,000元。儘管買家已支付若干按金及部分繳款，惟買家未能遵照所訂明之時間表，悉數支付該協議項下應付之代價。雖然本集團已合法保留於該合營項目之股權，但本集團仍正積極與該買家商討有關其失責賠償之事宜。



## 北京市朝陽區朝陽門外大街之發展項目

此地盤之發展計劃，最近已於二零零三年十二月獲北京市規劃委員會之批准。本集團正就正式取得當中地塊之所需業權而與有關地方政府進行進一步磋商。同時，在本集團繼續積極與涉及合營項目之其他人士進行磋商，以解決未處理之事宜及糾紛，本集團亦正與準投資者就以大幅高於本集團於該項目所作投資之已減值賬面值之指定價格商討有關出售事宜。倘最終提供之條款理想，本集團有意出售其於該項目之權益。

## 美國

誠如早前所公佈，本集團已與Unified School District正式達成和解，將Unified School District強制收購本集團先前所擁有位於洛杉磯之Crown Hill地盤之最終補償金額釐定為約13,900,000美元。本集團已接獲該筆補償金額，並將絕大部分之金額用以償還本集團之借貸。於年度內之業績，已反映於先前所作撥備之回撥。

## 與建築及樓宇有關之業務

### 建築業務

本集團乃透過其全資擁有之建築公司正宏工程有限公司經營建築業務。由於本地建築業整體上出現萎縮，故正宏現時將業務方針轉為致力於取得內部裝修及大廈修葺等工程之新合約，以待本地建築業復甦。儘管該等合約之工程一般不大，惟邊際利潤則較建築合約所提供者為可觀。正宏將繼續積極尋求新良機，以拓展及使其現有業務多元化。

### 與樓宇有關之業務

誠如去年年報所述，本集團透過於二零零二年十二月完成之百利保收購事項，收購了Leading Technology集團之50%權益。Leading Technology集團主要從事設計、開發、整合及分銷新進高科技保安及與樓宇有關之系統、軟件及產品。於二零零三年，Leading Technology集團已推出第二代之指紋門禁機操控系統，同時成功為酒店安裝一套資源管理系統。除繼續擴展、開發及改良自行設計之產品外，Leading Technology集團亦正考慮多元化擴展至經營銷售冠以其品牌之其他生產商產品，以配合同步進行本地及中國內地市場之計劃。雖然業務發展仍在早期階段，惟Leading Technology集團於年度內，在營運業績已能賺取付息及稅前利潤(EBITDA)。

於二零零四年一月，本集團根據百利保收購協議之條款行使LTH認購權，按象徵式代價收購Leading Technology集團之其餘50%權益，Leading Technology集團繼而成為本集團之全資附屬公司。

本集團亦經營一系列其他與樓宇有關之業務，包括物業發展顧問(即建築工程、機電工程與室內設計等服務)、項目管理、樓宇機電工程服務以及物業管理。



為提高經營效率及更善用資源，現正籌備將本集團之建築業務及其他與樓宇有關之業務，連同Leading Technology集團，合併為一獨立部門，以收彼此相輔相成之效。本集團從而可以一支集團之形式藉結合傳統技術與現代先進科技應用系統提供一系列之完善服務，包括樓宇建築、與樓宇有關之業務，以及保安與樓宇有關之系統、軟件及產品。為促使此等業務更進一步擴展及多元化，本集團現正考慮尋求將該分支集團獨立上市的可能性。

### 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)。

為務使富豪集團之財務狀況重新穩定下來，及更重要的是為使富豪集團能持續復甦發展提供一個穩固基礎，富豪集團於二零零三年九月與其主要貸款人落實及訂立一項貸款重組協議。根據該貸款重組協議，富豪集團兩筆主要未償還貸款之最後還款日期，已分別押後至二零零六年及二零一二年，並已在參考富豪集團之預期現金流量後，制定分期還款及攤銷本金之安排。

### 酒店

由於爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(亦稱非典型肺炎)，香港之旅遊及酒店業務受到嚴重打擊。於二零零三年上半年，來港旅客總人數較二零零二年同期急跌20%。後來，自去年六月底香港在非典型肺炎疫區中除名後，本港旅遊業及酒店業市場相當迅速地復甦過來。加上在頒佈新例准許中國內地若干富裕城市之居民以個人身份到港旅遊，以及實施更緊密經貿關係安排後，年度內之中國內地來港旅客人數整體攀升至超逾8,400,000人，較二零零二年所錄得者增加約24%。然而，由於所有其他主要市場之來港旅客人數負增長情況嚴重，以致二零零三年之來港旅客總人數較上年度下跌6.2%。鑑於絕大部分商務及長途旅客由籌劃旅遊至實際成行需時較長，且當中若干亦因恐懼非典型肺炎而取消原定於二零零三年訪港之計劃，故預期該等其他主要市場之來港旅客人數可望於二零零四年逐漸回復增長。

由於爆發非典型肺炎帶來極具破壞性之影響，故於年度內，香港五間富豪酒店之總平均入住率受到拖累，較二零零二年下跌約19.3%，然而，總平均房間租金則錄得逾2%之增幅。儘管市場環境競爭激烈，在過去數年間，惟於爆發非典型肺炎期間除外，在香港之富豪酒店所達致之總經營邊際盈利持續有所增長。

富豪機場酒店一直備受國際旅客歡迎，並於二零零三年連續第三年獲亞太商務旅遊雜誌頒贈「Best Airport Hotel Asia-Pacific (亞太區最優秀機場酒店)」獎。於二零零三年三月，富豪集團與香港機場管理局達成一項整體協議，協定該酒店之分租年期為由二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年。





誠如本年度之中期報告內所述，於二零零三年八月二十九日，富豪集團與一獨立第三者買家訂立一項協議，出售富豪集團於富豪東方酒店之權益，代價為港幣350,000,000元，但可予調整(包括就未履行承諾及改建工程，以及就酒店及其業務所提供之保證，扣留及保留之款項)，原訂之完成日期為二零零四年三月三十一日。富豪集團亦有選擇權可終止該出售協議，惟須支付若干經協定之算定損害賠償。但行使該選擇權之最後時限已屆滿。

鑑於自從訂立有關富豪東方酒店之出售協議以來，本港酒店業環境轉好，且前景轉趨明朗，富豪集團重新考慮出售富豪東方酒店之相關好處，尤其務以達成富豪集團之長期目標，取得成為香港最大酒店擁有及經營者之一之有利地位。故此，為讓富豪集團有更多時間，更靈活地另行計劃其他較根據出售協議售出富豪東方酒店，或會為富豪集團帶來更佳商業利益之方案及安排，富豪集團主動與有關買家磋商，並於二零零四年三月三十日落實及簽署一項補充協議。根據該項補充協議，出售協議之完成日期押後至二零零四年六月三十日，而富豪集團於事先發出所需通知，以及支付經協定之終止費用後，可恢復選擇權(以經修訂之形式)之效力，於經押後之完成日期前終止出售協議。有關該項補充協議之其他詳情，已刊載於本公司在二零零四年三月三十一日發表之聯合公佈。

同樣地，鑑於富豪集團之財務狀況已有所改善，而麗豪酒店於二零零三年下半年之業務表現取得重大增長，故富豪集團亦正在重新考慮原先計劃出售此間酒店之好處及必要性。因此，有關出售該酒店之計劃將不再繼續進行，以待擬定富豪集團之整體業務規劃。

誠如本公司於二零零三年十月二日發表之聯合公佈所披露，富豪集團已與於一九九九年十二月就有關出售富豪集團於美國之酒店權益訂立協議之買家正式達成和解協議。該項和解協議規定買家向富豪集團悉數支付一筆為數48,800,000美元之款項，就法律訴訟最終達成和解，以及訂約各方全面解決及相互解除該於一九九九年訂立之出售協議項下或所涉及之一切申索。計及任何其他相關法律開支及其他開支前，上述和解款項較富豪集團於二零零二年十二月三十一日之應收款項之賬面淨值超過約港幣4,000,000元。富豪集團已正式收到該和解款項，並將其絕大部分用以減除富豪集團之未償還銀行貸款。

至於富豪集團先前所擁有之加拿大多倫多富豪星座酒店，已於二零零三年九月刊發之中期報告書載述有關富豪集團於二零零三年六月出售其於該酒店之權益之有關詳情。而因出售本集團於該酒店之投資而產生之虧損，亦已悉數計入年度內之業績。

富豪集團所管理位於上海之兩間酒店，年度內之全年經營業績亦同樣受到爆發非典型肺炎之不利影響。憑藉上海及中國內地現時整體之經濟繁榮狀況，預期該兩間酒店於二零零四年年度之經營業績，以及富豪集團從而應佔之管理費收入，均會有所增長。憑藉富豪集團在香港穩健之業務基礎，以及在上海已取得之有利位置，富豪集團將會於適當時機計劃擴大在中國內地之酒店管理網絡。就此，富豪集團最近與一第三者投資集團簽訂一項初步協議，為一項位於深圳之五星級酒店項目提供酒店管理及技術性支援服務。



### 物業 — 富豪海灣

富豪集團擁有富豪海灣之70%共同控制權益。富豪海灣乃位於香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之高尚住宅發展項目。該項目分兩期發展, 共建139間豪華住宅, 第一期及第二期發展之入伙紙, 已分別於二零零三年三月及二零零四年一月獲發出, 而整項發展之滿意紙則於二零零四年三月獲發出。

該項發展之銷售計劃乃於二零零三年九月首度推出, 現時已被市場確認為享負盛名之豪華府邸之一, 而銷售情況一直非常理想。截至本報告書之日期, 合共88座洋房已訂約出售, 銷售代價總額達逾約港幣3,800,000,000元。預期於二零零四年第三季時, 從出售該等洋房所收取之款項淨額, 將會經已用以悉數支付該項發展之所有未償還項目貸款, 而其後所收取之銷售款項則可根據合營企業夥伴各自應佔之權益而作攤分。

於年度內, 富豪集團已參考所達致之銷售額撥回少部分先前就於該發展項目之投資所作之撥備。根據最近已訂約之售價、現地產市道向上趨勢及市場對位於港島區之高質素豪宅之需求增加, 預期尚餘之洋房之售價可顯著高於至今已售出洋房之平均售價。因此, 可預期待尚餘之洋房已出售時, 較大部分之撥備回撥將會於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度成為盈利貢獻。

### 展望

香港五間富豪酒店於二零零四年首季之業務令人非常鼓舞, 經營盈利總額遠超二零零三年首季達50%以上。根據目前之預測, 以及除卻任何不可預見之情況, 預期在香港之富豪酒店於二零零四年之經營業績, 會較年度內所獲得者大為增長。

富豪集團預期在出售富豪海灣尚餘洋房後, 從而由二零零四年較後期起會獲得大量現金流入, 藉此, 富豪集團之整體財務及流動資金狀況將會大為增強。為保留富豪集團於香港之酒店資產, 並讓富豪集團能更靈活地規劃未來業務發展, 富豪集團現正籌劃制定不同方案, 以進一步重組及/或再融資其未償還銀行貸款。

鑑於預期在香港之富豪酒店之經營業績會有所增長, 及從富豪海灣之投資會獲得重大盈利貢獻, 故富豪集團於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之整體業績會更加理想。

富豪集團藉利用其已建立之品牌、業務網絡以及營運及管理專材, 現正積極尋求透過管理合約擴展於中國之酒店業務, 及倘情況合適以參與股本投資方式進行。

整體而言, 自二零零三年下半年以來, 香港經濟經已逐漸復甦過來。此外, 持續放寬中國居民以個人身份旅遊之限制、與中國內地更緊密經貿關係安排之實行, 以及計劃於二零零五年開放之迪士尼樂園與同年啟用位於赤鱸角香港國際機場之新國際展覽中心, 均為香港營造一個利好之經濟及營商環境。鑑於富豪集團之整體財務狀況現已穩定, 其對於未來業務前景能繼續恢復並取得增長, 甚為樂觀。



經完成二零零二年之一系列全面之公司及財務重組後，本集團已從過去數年所面對之財務困難中完全恢復過來。百利保集團現時之資產與負債比率，處於一個非常低之水平。憑藉於發展房地產項目上之豐富經驗及專業知識(尤以在限定預算資金內，設計及興建優質樓宇為然)，本集團已於有利位置，可把握或會擴充或補足香港及中國現有業務基礎之新投資機會。

本集團認為於年度內錄得盈利，祇代表本集團開始踏進復甦新階段，故本集團會為未來幾年之業務重拾增長，實行既積極又審慎之計劃。

### 董事及員工

本人謹藉此機會向全體管理層成員及員工致以個人深切謝意，感激彼等於過去數年間之竭誠努力。本人亦謹此對董事會全人之寶貴支持致以深切感謝。

主席  
**羅旭瑞**

香港  
二零零四年四月十五日



# Regalia Bay

## 富豪海灣

*A luxurious residence in the south of Hong Kong Island. An extraordinary home for extraordinary families.*

座落港島南區的尊貴府邸。非凡人家的非凡生活居所。







# Regalia Bay 富豪海灣



Houses ranging from 5,200 sq. ft. to 11,000 sq. ft., lavish living space with glamorous views. A perfect blend of luxury and nature. 別墅洋房面積由5,200平方呎至11,000平方呎，空間寬敞，景緻瑰麗迷人。豪華生活與大自然環境的完美糅合。



# Rainbow Lodge

## 彩虹軒



*A low-density residence with 16 duplex units, close to the junction of the public transportation network, amidst the greenery of Yuen Long. Stylish design assimilated with the colourful beauty of rainbow.*

元朗區之半山低密度住宅洋房，共有16個複式單位，鄰近公共交通網絡樞紐。配襯彩虹色彩，設計意念創新脫俗。

