

致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

於截至二零零四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802,600,000元，而二零零三年財政年度所得者則為港幣414,200,000元。

股息

董事會議決不建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股股東。

重要公司及財務摘要

本集團於年度內之業績，包括富豪酒店國際控股有限公司之香港酒店物業之減值撥備及重估虧損之回撥，分別為數港幣165,800,000元（二零零三年：港幣11,400,000元）及港幣810,900,000元（二零零三年：港幣266,100,000元），回撥數額乃參考該等酒店物業於有關之結算日之獨立專業估值而釐定，並包括長期投資之減值港幣49,500,000元，以及本集團就與樓宇相關業務之商譽減值所作之撥備港幣189,600,000元。

由於自二零零四年七月三十一日富豪不再為本公司之上市附屬公司百利保控股有限公司之附屬公司，富豪於二零零四年首七個月之業績乃根據綜合基準，計入本集團之綜合財務賬目，而截至二零零四年十二月三十一日止餘下五個月之業績，則按權益會計基準計入有關賬目。於本公司二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表內，富豪乃被視為本公司之聯營公司，而於富豪之權益則反映為本集團於該日應佔富豪之相關資產淨值。

於結算日，本集團透過百利保持有富豪已發行普通股約45%權益，以及持有富豪於二零零四年八月以紅利方式所發行而尚未行使之富豪二零零七年認股權證約43%權益，並持有富豪若干尚未轉換之可換股優先股。

就世紀城市集團當時欠其財務債權人之債務而擬進行之財務重組，經本公司之獨立股東於二零零四年十二月一日批准此項財務重組，並已於二零零四年十二月十五日正式完成。有關財務重組之詳情及其他相關事宜載於本公司日期為二零零四年十一月八日致股東之通函內。

根據財務重組，世紀城市集團之債務總額合共約港幣1,548,100,000元已正式償還或已重組。且同時獲財務債權人豁免該等債務之應付累計及未付之利息，因而可將有關數額約港幣242,600,000元以盈利入賬，並已反映於年度內之賬目中。



本集團於財務重組完成時，以發行合共約3,829,600,000股系列甲優先股、277,500,000股系列乙優先股及3,249,500,000股系列丙優先股予有關之財務債權人，作為償還大部分之債務。有關已發行之優先股條款詳情亦已載於上述之通函內。

根據優先股之條款，本公司有權於各系列優先股之到期日前，隨時贖回或促使買家購買未轉換之優先股，價格分別為每股系列甲優先股港幣0.0165元、每股系列乙優先股港幣0.03元及每股系列丙優先股港幣0.15元。

本公司持有之百利保經濟權益由財務重組前持有約31.5%，增加至於二零零四年十二月三十一日為約54.7%。

本公司之股本重組建議於二零零四年十二月三十一日生效，當中主要涉及將本公司之普通股面值由每股港幣0.10元，削減至每股港幣0.01元，並註銷各項儲備之可供動用額，以用作撇銷累計虧損。有關股本重組之進一步資料已載於該通函內。

於各項重組完成後，本公司之綜合財務狀況由於二零零三年十二月三十一日錄得淨資產虧絀港幣732,900,000元，改善至於二零零四年十二月三十一日錄得正資產淨值港幣2,171,600,000元。

業務回顧

財務重組過程漫長而且耗費心力，但慶幸最終能在二零零四年年底前得以完成。經過財務重組後，本公司之所有財務負債得以清還或重組，同時本公司能保留於百利保所持之大部分經濟權益，並透過百利保持有富豪之實際控股權益。

百利保及富豪於二零零四年財政年度均錄得佳績，以下為該兩家公司之經營摘要和業務前景。

百利保控股有限公司

截至二零零四年十二月三十一日止年度，百利保獲得經審核綜合股東應佔純利港幣516,800,000元，較二零零三年財政年度取得之港幣387,600,000元，增加33.3%。



物業

香港

灣仔莊士敦道211號

百利保集團現仍持有該寫字樓/商業大廈內總樓面面積約60,900平方呎之全部寫字樓樓層，以及總樓面面積約2,200平方呎之若干地面商舖單位。鑑於商務/寫字樓物業市場普遍復甦，故經參考就該等保留物業於二零零四年十二月三十一日所作之獨立專業估值後，百利保集團於年度內撥回先前就該等物業作出之減值撥備港幣47,300,000元。

彩虹軒 — 新界元朗屏山里9號

該住宅發展項目之滿意紙已於二零零四年一月獲發出。該項發展共擁有16個複式單位，總樓面面積為30,800平方呎，連同附設泊車位設施。單位之銷售情況滿意，惟鑑於住宅物業市道普遍氣氛轉好，百利保集團正考慮擬將餘下單位銷售價格上調，而新銷售計劃即將展開。

鳴洲東鳴洲內地段129號

百利保集團保留該合營發展項目30%之權益。該建議發展項目主要包括總樓面面積約900,000平方呎之住宅單位，連同若干附設零售、康樂及泊車位設施。在等待釐定補地價金額之同時，修改地契之基本條款大致上經已落實。

西貢橋咀洲丈量約份第251號若干地段

百利保集團已聘用專業顧問，就所擁有之多個地段為核心之一項整體綜合發展計劃所制定之修訂方案，提供意見。該計劃包括度假式酒店、水上運動、康樂、水療及其他相關住宿及設施。由於該建議發展計劃性質複雜，故預期將會循序漸進地進行。

中國

北京市朝陽區工人體育場東路之發展項目

百利保集團仍就有關買家未能根據於二零零三年七月與該買家所訂立之協議履行其責任，與該買家進行商討，以全面解決此事宜。該協議乃有關出售百利保集團於該發展項目之全部合營企業權益。而同時，該項目之建築工程已在進行中。

北京市朝陽區朝陽門外大街之發展項目

百利保集團擁有此發展項目所涉及之兩間合營公司之23%權益。於北京市規劃委員會於二零零三年十二月批准整個項目之發展計劃後，北京市國土資源局已於二零零四年八月向該兩間合營公司其中之一間授出一項北京市國有土地使用權出讓合約（「土地使用合約」），以授出該發展項目之土地使用權，惟須待支付所需土地出讓金後方可作實。根據土地使用合約之條款，該發展項目之可建總樓面面積約為4,630,000平方呎，包括寫字樓、住宅、酒店、商舖及泊車位。由於有關合營企業方之間尚未達成共識，根據土地使用合約條款之付款期限經已屆滿，但仍未付土地出讓金。百利保集團正積極與其他合營企業方及準買家進行磋商，為確保其於該項目之權益能獲最理想回報，尋求可解決目前情況之其他可行方案。

建築與及樓宇有關之業務

建築業務

百利保集團透過正宏工程有限公司經營之建築業務，繼續因本地建築業整體上出現萎縮而受影響，惟正宏之業務仍能賺取盈利。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

百利保集團透過創先集團經營高科技之物業相關業務。創先集團現由百利保集團全資擁有。

於年度內，創先集團成功改善及提升供酒店使用之指紋門禁機操控系統及物業管理系統至附有新特點及功能之新版本，使產品增值及同時擴大其市場潛力。憑著創先集團在樓宇保安業務方面之經驗和專業知識，該集團正積極考慮開發流動數碼錄影及監測業務。

視乎將調配在創先集團用以開發其新產品及業務，特別是研發、市場推廣及基本設備開支方面之資金水平而定，根據一名獨立專業估值師最近進行之一項業務估值，創先集團之業務估值介乎超過港幣520,000,000元（按擴充業務基準計算）至港幣58,000,000元（按業務收縮基準計算）。由於百利保集團擬重建其核心房地產業務及維持在富豪持有實際控股權益，百利保集團並未決定是否分配龐大資源，根據創先集團之擴充業務計劃，為該集團之業務提供資金及為其發展業務，直至該集團之業務發展成熟為止。經慎重考慮，百利保集團採取審慎態度，於二零零四年之財務報表內將創先集團之賬面值調整至按收縮業務基準作出之專業業務估值，並就此作出相關之商譽減值港幣189,600,000元。

其他

百利保集團亦經營廣泛系列之其他樓宇相關業務，包括發展顧問（包括建築、工程及室內設計服務）、項目管理、樓宇工程服務及物業管理。



富豪酒店國際控股有限公司

富豪現為百利保集團持有其45%權益之上市聯營公司。富豪截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合股東應佔純利為港幣602,900,000元，較二零零三年財政年度所得之港幣207,800,000元之同期數字，增長達190.1%。

於二零零四年十二月，富豪集團完成由若干主要銀行機構組成之財團提供之五年期港幣4,750,000,000元銀團貸款融資，主要為自於二零零三年九月起生效之貸款重組協議下當時尚未償還之銀行貸款進行重新融資，以及為富豪集團提供額外營運資金。於完成穩妥銀行貸款安排後，富豪集團已處於有利位置，可展開及實行其業務發展計劃。

酒店

香港

較諸二零零三年，年度內香港五間富豪酒店之總平均入住率及總平均房間租金分別上升約39.5%及14.1%。而邊際經營利潤亦同時增加達44.8%，故該五間酒店於二零零四年之整體經營盈利得以達致港幣419,700,000元，較二零零三年同期所得者增長達102.7%。

富豪之酒店業績能獲大幅增長，除由於本地酒店業整體復甦外，亦憑藉於過去數年實行各項成本控制及重新調配人力資源之多項措施而取得之成果。富豪酒店業務之營運架構現已更為精簡及有效率，並已準備就緒以配合在增長之需求及面對新挑戰。

富豪為提升其香港酒店物業之質素及競爭力，富豪正分階段為該等酒店進行多項擴建、翻新及改善之計劃。

該等計劃中包括於富豪香港酒店現有酒店建築物結構頂層之上作改動及加建多五個樓層，以額外提供約50間豪華客房，此計劃最近已獲有關政府部門之批准。預期興建工程將於本年稍後時間展開，並預計於二零零六年年底前完成。

另擬於沙田之麗豪酒店現有酒店建築物結構頂層之上加建多三個樓層，以額外提供約280間酒店客房之計劃，亦已呈交予有關政府部門審批。至於增加此酒店客房及睡床數目之其他改建建議亦正在考慮中。於等待政府審批有關計劃之同時，仍會就該項擴建計劃作出修改，以配合不斷改變之市場需要。翻新酒店大堂之工程即將展開，而部分酒店餐廳亦正進行裝修工程。

為提升富豪九龍酒店之市場地位，其酒店大堂將進行翻新及改善工程，以建立一個全新及優雅之形象。而酒店翻新工程中一部分，亦包括將於酒店內多間餐廳進行裝修，以提高酒店餐飲業務方面之收入。位處酒店大堂側之酒廊餐廳將進行全面翻新，提供時下流行之露天餐飲環境；而地庫一樓之咖啡廳亦將進行裝修，以呈現更吸引顧客之新形象。



富豪東方酒店之客房樓層正分階段進行翻新，而若干客房已配以不同國家風情之主題裝修，並受到酒店顧客之歡迎。連接該酒店與舊啟德機場大樓停車場之行人天橋，將應政府之要求於短期內動工拆卸。同時，現正研究可有效運用該酒店內空置地方之多項建議。

由於富豪機場酒店仍處於較為簇新之狀態，故毋需進行重大翻新。該酒店物業現時預留了很多空置地方未被使用，可供轉為有效用途。富豪現正以該酒店之業務發展方向及本地不斷轉變之市場環境為前題，積極考慮有效運用此等空置地方以作提供收入用途之各項可行性建議。

澳門

富豪最近於二零零五年三月與來自美國拉斯維加斯之威尼斯人集團訂立協議備忘錄。據此，富豪計劃在澳門路氹度假區發展一項大型酒店發展項目。

該擬興建之酒店發展項目地盤面積約618,000平方呎，可建建築樓面總面積約3,400,000平方呎。該項目包括有酒店、賭場、娛樂及會議設施，計劃分兩期發展。按現時之計劃，該項目第一期將發展一間擁有約1,690間客房及套房之酒店，並附有餐飲及相關之酒店設施、賭場及可舉辦大型表演、會議及宴會之設施，以及購物與娛樂之場地。賭場/表演場地將為該項目之其中一部分，並由威尼斯人租用、裝修及經營。項目第二期計劃將興建額外約2,210間客房及套房，附有賭場擴建部分，並將設有其他更多酒店設施，以及大型購物及娛樂中心。現時預計項目第一期建築工程將於本年稍後時間展開，及於二零零七年年底竣工，惟須視乎具體協議最終落實情況。

中國

於年度內，富豪集團於上海所管理兩間酒店之管理費收入，均藉其酒店業務表現取得增長而有所上升，雖然來自該兩間酒店之業績貢獻祇為較少數額。

憑藉富豪已建立之品牌及富豪集團在香港之廣闊營運基礎，富豪將繼續尋求於中國內地多個主要城市作進一步投資及提供管理服務之機會。

物業 — 赤柱富豪海灣

截至本報告之日期，已售出此項高尚住宅發展(富豪集團佔其70%權益)中101間豪華洋房，所得銷售代價總計約港幣4,800,000,000元，而以該發展項目作抵押之所有項目貸款經已悉數償還。

展望

富豪集團

於二零零五年第一季，香港五間富豪酒店之業務表現令人鼓舞，整體經營盈利較二零零四年同期有雙位數之增長。按現時之預測，富豪管理層對該五間酒店於二零零五年之業績表現能取得更進一步之理想增長，深表信心。

富豪海灣現尚餘38間洋房仍未出售，總面積約174,000平方呎。由於豪宅市場供應量少，因此價格應再有上調空間。該等尚未出售洋房之賬面淨值仍大幅低於現時之市價水平，故預期在該等尚餘之洋房售出後，將會帶來可觀盈利收益。

就位於澳門路氹大道興建大型酒店發展項目而簽訂之協議備忘錄，標誌富豪計劃發展其核心酒店業務之重要一步。來自中國內地及許多其他海外地區之旅客，一直以港澳同遊作為其最終旅遊選擇。隨著澳門將發展成為「東方拉斯維加斯」，加上港澳兩地連繫日趨緊密，富豪深信同時在澳門興建大量酒店房間儲備，對富豪而言是極為有利及具策略上之重要性。

當香港之富豪酒店各項擴建計劃完成，以及澳門之酒店發展項目得以落成啟用後，富豪集團將分別在香港及澳門擁有及經營共約3,680及3,900間酒店客房，令富豪集團能於這兩個緊密聯繫之地區佔決定性之重要酒店市場地位。一方面富豪集團可透過協同效應支援，增強現有香港酒店業務運作及市場推廣方面本身之競爭優勢，另一方面又可從澳門正蓬勃發展之經濟中，獲取理想回報。

富豪之董事會對富豪集團能繼續取得滿意之盈利增長及未來理想之前景，充滿信心。而從富豪之董事會建議恢復向富豪股東派發股息，實足以證明富豪董事會對富豪向好發展之信心。

百利保集團

百利保之整體財務狀況現已穩定下來，故將尋求加強其物業及投資組合。鑑於百利保集團在房地產業許多範疇上累積了廣泛經驗及專業知識，故百利保集團會繼續將主力集中於物業及相關業務。鑑於富豪之業務及資產基礎根基穩固，以及其前景絢燦，故百利保集團亦打算維持其於富豪之實際控股地位。百利保董事對於百利保集團能夠持續增長及為股東帶來理想回報，深感樂觀。



世紀城市集團

完成經歷數年之財務重組後，本公司可以將管理資源重新專注於業務發展方面。作為最終控股公司，本公司首要將重點投放於可使集團成員公司間之業務營運達到互利互惠或相輔相成之新機會。汲取百利保和富豪之成功經驗，本公司之管理層對於世紀城市集團將能夠重建其財務實力，作出新投資及接受新挑戰同樣充滿信心。

董事及員工

本人謹此機會向各董事及全體管理層成員及員工衷心致謝，感激彼等不斷之支持和努力不懈，攜手共渡過往之艱難歲月。

本人謹此機會歡迎於二零零四年九月二十一日加入成為獨立非執行董事之黃之強先生。本人期待黃先生提供寶貴意見和作出貢獻。

主席
羅旭瑞

香港
二零零五年四月十一日



Regal Hotels in Hong Kong 香港富豪酒店

Regal Airport Hotel 富豪機場酒店



The 1,000 square meter pillarless Grand Ballroom is the largest hotel ballroom in Hong Kong.
面積達1,000平方米之無柱式大宴會廳乃香港最大型之酒店宴會廳。



Spacious suites and guestrooms, well furnished and delicately planned.
套房及客房佈置優美，設置細意安排，空間寬敞。



Regal Hongkong Hotel 富豪香港酒店



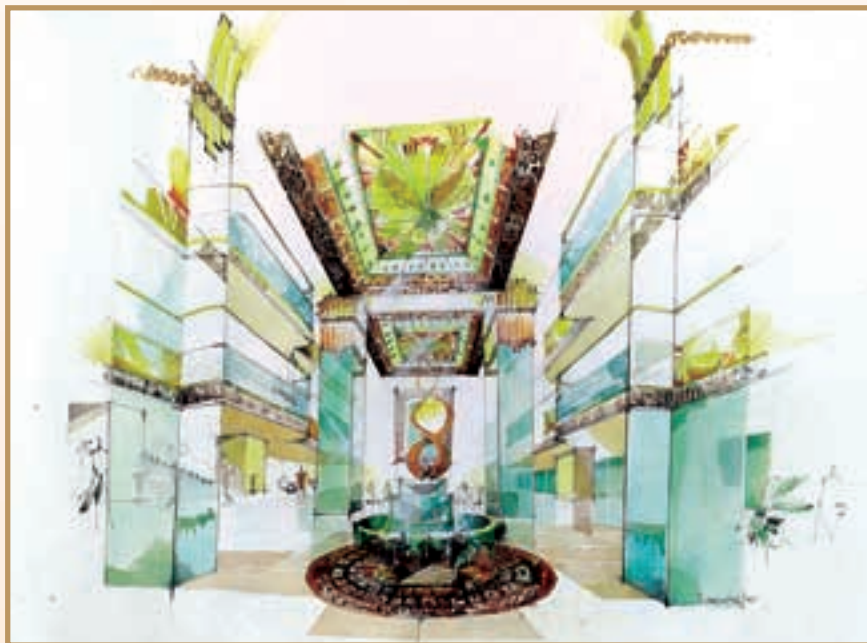
Situated in the heart of Causeway Bay, this deluxe five-star hotel is the epitome of luxury and elegance.
位處銅鑼灣心臟地帶之五星級酒店，氣派尊貴、古典優雅。



The hotel offers an exquisite selection of gourmet dining and banquet venues.
酒店設有菜餚精美之餐廳、設備完善之多功能宴會廳。



Regal Kowloon Hotel 富豪九龍酒店



Perspective of the renovated hotel lobby, creating a new and elegant image.

將予翻新後之酒店大堂（透視圖），形象新穎優雅。



Renovated suites and guestrooms on Regal Club Executive Floor, well-appointed and gracefully furnished.

行政樓層套房及客房之新面貌，設備齊全、裝飾細緻。

Regal Riverside Hotel 麗豪酒店



*A city-resort hotel that offers a relaxing
ambience.*

環境清幽雅緻，恬靜怡人，乃城市中之度
假式酒店。



*Perspective of the new hotel lobby.
酒店大堂的新面貌（透視圖）。*



Regal Oriental Hotel 富豪東方酒店



Deluxe room refurbished and filled with oriental culture.
客房裝修華麗，充滿東方文化氣色。



Theme suites decorated with different country themes being well received by hotel guests.
主題套房配以不同國家風情，深受酒店顧客歡迎。



Regal Hotels in Shanghai 上海富豪酒店

Regal Shanghai East Asia Hotel 上海富豪東亞酒店



*Ideally located within the Shanghai Stadium in bustling Xu Hui District where business and pleasure convene.
位於繁華徐匯區上海體育場內，商務及娛樂皆宜。*



Regal Hotels in Shanghai 上海富豪酒店

Regal International East Asia Hotel 富豪環球東亞酒店



Set in the prestigious diplomatic district on beautiful Hengshan Lu, the most suitable address in Shanghai.

座落於享負盛名的衡山路，毗鄰外國領事館區，環境幽雅，盡顯滬城豪華繁榮風光。



Smart Suites, the ultimate in comfort and convenience, are elegant and stylish with a contemporary new look.

智能化套房，設計時尚典雅，乃現代化與舒適的完美結合。



The model of the planned hotel project in the Cotai Resort area in Macau, comprising hotel, casino, entertainment and conference facilities, to be developed in two phases with a total of about 3,900 guestrooms and suites.

在計劃中位於澳門路氹度假區之大型酒店發展項目模型，將包括有酒店、賭場、娛樂及會議設施，計劃分兩期發展，合共提供約3,900間客房及套房。



House decorated with **English Country** style.
英國鄉郊式之華麗佈置。



House full of **Oriental Romance**.
全屋充滿東方浪漫色彩。



Elegant **Contemporary Japanese** styled house.
時尚日式設計，簡潔舒適。





Lively **Contemporary Thai** styled house.
清新脫俗的時尚泰式擺設家居。