

## 致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之年報。

## 業績

截至二零零零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121,600,000元，而一九九九年財政年度錄得之虧損淨額則為港幣1,261,600,000元。誠如中期報告書所述，年度內之業績包括一筆撥回於往年所作為數共港幣340,400,000元之撥備。該撥備乃本集團就其提供之一項擔保及彌償保證產生之若干或然負債而作出，而有關該項擔保及彌償保證之事宜已獲得圓滿解決。

## 股息

董事會議決不建議派發截至二零零零年十二月三十一日止年度之末期股息（一九九九年：無）。

## 業務回顧

本公司於二零零零年一月及三月進行兩次分別以配售價每股港幣0.37元及港幣1.00元之配售新股，籌集新資金合共港幣170,000,000元。所得款項之主要部份已用作減低未償還貸款，餘款則用作營運資金。

於二零零零年九月二十二日舉行之股東特別大會上，本公司之獨立股東批准本公司提呈之建議，以最多達港幣2,475,000,000元之代價擬收購Century Digital Enterprise Limited最多達30%之實益權益，代價將按每股港幣0.55元之發行價發行本公司股份支付。該擬收購之交易可以透過由本公司行使

購股權，或由現實益擁有Century Digital已發行股份之創辦人集團行使售股權而進行。

Century Digital及由Century Digital擁有90%權益之一中外合資合營企業北京世紀中海聯數碼技術有限公司，乃於中國從事與全國性鐵路光纖寬頻網絡有關之資訊科技業務公司。本公司現透過創辦人集團擁有Century Digital約4.9%之應佔權益。上述擬收購之建議乃為本公司提供機會，使其可增加參與資訊科技業務，而更重要者，乃為本公司注入新元素藉而逐漸恢復其穩定之財務狀況。該收購建議之進一步詳情已載於一份日期為二零零零年九月六日寄發予股東之通函內。

於二零零一年二月十六日，本公司宣佈本公司及創辦人集團均同意首次行使購股權及售股權之先決條件，已在彼等合理地滿意下達成。因此，購股權及售股權可以根據上述通函內所列載之條款，於二零零三年二月十五日前之二十四個月期間內行使。

原先預期中國合營企業將會分三階段鋪設光纖網絡以提供服務，於第一階段鋪設之網絡可連接五個城市，並將於二零零零年年底前完成。但現根據由創辦人集團所提供之資料，為購置裝置網絡所需設備而尋求能以可接受條款獲取賣方融資時遇到困難，故上述分階段鋪設網絡計劃需有所延遲。鑑於上述情況及寬頻網絡現可以優惠價格予以租賃，中國合營企業現正考慮改以租賃寬頻網絡作短暫安排，使能開展其提供寬頻網絡服務之業務。此短暫安排於短至中期均較為合乎經濟條件而切實可行，因此，鋪設光纖網絡之工程將會延遲，直至營業額提升至值得投入所需資本之水平，方再作考慮。同時，中國合營企業位於北京海澱區之新寫字樓單位及32,000平方呎之資料數據中心，預期將於短期內啟用。

百利保控股有限公司及富豪酒店國際控股有限公司之業績摘要載列如下。

### 百利保控股有限公司

截至二零零零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虧損淨額港幣641,300,000元，而一九九九年財政年度錄得之虧損淨額則為港幣1,363,600,000元。

自二零零零年初至本報告刊發日期止之期間，百利保集團為解決流動資金緊絀問題，繼續致力進行財務重整工作。由於本地物業市場呆滯，故出售較大型物業資產較為困難。為了舒緩部份流動資金壓力，百利保集團已於二零零零年九月完成以其兩項主要投資物業九龍城廣場及百利保廣場作抵押而透過按揭證券方式進行集資，籌集額外資金。籌得資金共港幣1,247,000,000元，所得資金淨額百利保已用作償還或減除銀行貸款，及作為一般營運資金用途。

誠如其於二零零零年九月刊發之中期報告書所述，百利保集團之未償還可換現股有擔保債券於二零零一年二月到期，而當中亦提及視乎情況發展，百利保集團或需與債券持有人進行商討，冀能重訂債券之條款。於去年十月，百利保委聘一獨立財務顧問及一法律顧問，就擬重組可換現股債券及於二零零二年到期之零息有擔保可換新股債券之條款向其提供意見。繼而，百利保始就重組債券條款事宜與該兩項債券之持有人進行非正式會議及磋商，並提出一重組建議予債券持有人考慮，當中包括延長債券之到期日至二零零四年二月。

如於百利保日期為二零零一年二月六日之公佈所述，涉及之未償還本金額、溢價及應付

利息合共161,488,405美元之可換現股債券，已於二零零一年二月六日到期及迄今仍未償還。未能償還該款項已構成連帶性違反未償還本金額為約210,000,000美元之可換新股債券之條款事宜，因而，該可換新股債券連同應付溢價現已被宣佈到期並應即時償還。

百利保現正與上述兩項債券之持有人進行磋商，冀能就重組債券之條款共同達成協議，以免債券之受託人採取任何強制性行動。

百利保之主要經營業務回顧簡述如下。

### 物業發展

位於灣仔莊士敦道211號物業之寫字樓單位及尚餘之地面商舖已予以招租，現時約44%之可出租面積經已租出。待商用物業市況好轉，百利保集團將會考慮出售全部所持之寫字樓單位及商舖。

出售位於筲箕灣筲箕灣道361號寫字樓/零售銀行大廈之合約已於近期簽訂，代價為港幣100,000,000元，並訂於二零零一年六月完成。

百利保集團於持有鴨脷洲東鴨脷洲內地段129號發展地盤之合資公司仍保留30%之權益。於二零零一年二月，該地盤已獲正式批准，由工業用途重新規劃為住宅發展用途。該合資公司現擬該地盤發展為一擁有面積約903,000平方呎以住宅用途為主，並附設商業及其他設施之項目。根據組成合資公司之條款，完成發展該地盤未來所需之資金將由其他合資夥伴提供，且不會向本公司追索任何該等資金。

擬於**西貢橋咀洲丈量約份第251號**若干地段擁有地盤面積共201,700平方呎之物業進行度假及康樂發展之計劃，已被納入由政府推行之新界東南發展策略檢討研究所提出之推薦發展策略初稿內。有關之修訂發展方案現正在籌備中，並將於短期內提交予負責機關，以推進項目發展進程。

為迎合市場轉變之需求及務求減低建築成本，位於**元朗唐人新村路丈量約份第122約地段第1736號**擁有總樓面面積約為22,000平方呎之住宅發展建築圖則經已修訂，並於最近獲得批准。

百利保實益擁有**赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號**高尚住宅發展項目40%之權益，另外30%權益則由富豪擁有。該發展項目擬建合共139間洋房，總樓面面積約428,900平方呎，並提供一系列完善設施，包括住宅會所、康樂及其他輔助設施。

與借貸銀行為重新提取原有之建築貸款而進行之磋商，現已達最後階段，而安排建築工程恢復施工之準備工作亦已將近完成。倘工程能於短期內復工，第一期之洋房單位則可於二零零二年上半年推出預售。如上財政年度，擁有該發展項目之共同控權合資公司所承擔之融資成本(包括股東貸款之應付利息)並未納入成本內，故百利保集團於年度內之業績亦受到不利影響。

百利保透過一全資附屬公司擁有一中外合資合營企業之外方夥伴65%權益而擁有位於**北京市朝陽區百利保廣場發展項目地盤**，該外方夥伴則擁有該中外合資合營企業70%權益。於二零零零年十二月，百利保以總代價港幣71,500,000元完成出售該全資附屬公司

50%權益予一第三者。該發展項目現擬於一商業裙樓上興建兩幢寫字樓大廈，總樓面面積約為1,000,000平方呎。發展圖則已獲得批准，建築工程亦不久將會開展。預期寫字樓單位將在可行之情況下盡快推出市場預售。而建築工程所需資金擬透過項目融資方式提供。

於二零零零年六月，百利保集團與一第三者就共同發展**北京市朝陽區世紀城市廣場發展項目**地塊訂立協議，據此，百利保集團將全權保留持有該地塊內劃定之整個酒店發展部份，該部份可發展之總樓面面積約860,000平方呎，並將在完成空置工作及平整工程後，方交予百利保集團承接。根據該協議，有關各方已就發展此項目而成立之中國合作經營企業簽訂多份補充合同，該等合同亦已獲得有關政府機關批准。於二零零零年十一月，北京市國土資源和房屋管理局發表一份公告，宣佈收回遭閒置之上述地塊。然而，受影響各方有權向北京市人民政府或中華人民共和國國土資源部申請行政覆核。百利保集團現正連同所涉及之其他各方與有關政府機關進行協商，以維護彼等各自於該地塊之權益。百利保董事會對於不久將來能圓滿解決該事宜感到樂觀。

百利保集團擁有位於**洛杉磯西面中部城市之Crown Hill Site**，現正研究及考慮出售此物業之各可行方案。

## 物業投資

**銅鑼灣百利保廣場**約96%之寫字樓單位及99%之商舖現已獲租出，租金水平與一九九九年者相若。



由於顧客消費持續縮減，**九龍城九龍城廣場**新訂及續訂租約所訂定之租金水平同樣地受壓，然而年度內之平均租用率仍能維持於約92%。

**大潭紅山道3號紅山廣場**商業綜合發展超逾90%之可出租面積，現已按滿意之租金水平租出或承租。

### 其他業務

百利保擁有80%權益之附屬公司**正宏工程有限公司**目前承接之合約工程進展穩定，預期能帶來滿意之盈利。但由於新建築工程項目數量縮減，加上邊際利潤收窄，競投未來工程合約之競爭將更趨激烈。

百利保擁有75%權益之一附屬公司持有位於**中國山東濰坊市水泥廠**其中25%權益，該水泥廠於年度內之業務表現穩定。

### 富豪酒店國際控股有限公司

截至二零零零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227,500,000元，而上財政年度錄得之虧損淨額則為港幣1,085,700,000元。

於年度內，抵港旅客總人數超逾13,000,000人次，增幅約15%。隨著旅客人數增加，本港酒店之平均入住率較諸一九九九年上升超逾3%，而平均房間租金亦獲約10%之增幅。

富豪集團在**香港之四間酒店**（不包括位於赤鱗角之富豪機場酒店）於二零零零年之平均入住率為74.2%，較上年度增加約9%。而平均房間租金方面，亦錄得約10%之增幅。業績能取得增長，主要由於致力加強銷售及

市場推廣工作。富豪九龍酒店正在進行翻新工程，位於酒店頂兩層之商務樓層剛已於主要翻新工程完成後重開。富豪香港酒店新設之會議及宴會設施廣受市場歡迎，同時亦為酒店房間租用及飲食業務帶來額外收益。為迎合市場不斷增加之需求，富豪香港酒店之會議及宴會設施於最近再擴展規模。

**富豪機場酒店**在新酒店房間完成及分階段投入服務後，平均可供租用房間之數目已由於一九九九年之576間增加至於二零零零年之881間。由於房間數目增加，富豪機場酒店於年度內所錄得之平均入住率，稍遜於一九九九年，然而平均房間租金則有超逾5%之增長。除少量高級套房仍在進行最後階段之裝修工程外，該酒店全部1,100間客房之裝修工程已自今年年初竣工。該酒店憑藉所具備之營運規模及處於獨特有利之位置，將毫無疑問可成為富豪集團旗下於香港之五間酒店中盈利貢獻最重要之一員。

富豪集團持有位於赤柱黃麻角道郊建屋地段第1138號之高尚住宅發展30%之合資權益。有關此項目之最新進展已於上文百利保集團部份分別敘述。

於二零零零年六月完成出售富豪波士頓酒店後，富豪集團已完成出售其於美國之全部酒店擁有權及酒店管理權之權益。而出售代價之遞延部份為數約45,000,000美元將於本年十二月收取。

富豪集團仍擁有位於**加拿大多倫多之富豪星座酒店**，其亦能維持穩定之業績表現。

富豪集團所管理位於上海之兩間酒店，即**富豪環球東亞酒店**及**上海富豪東亞酒店**，業績表現持續令人滿意，亦為富豪集團帶來溫和之管理收益。

由於競爭劇烈，位於河南省之開封亞太啤酒廠仍需面對非常艱難之營商環境。啤酒廠現正加強管理及市場推廣工作，務能增加生產效益及擴大其於中國新市場之銷售量。

## 展望

藉本地旅遊業之前景轉趨明朗，故預期香港酒店業於二零零一年將進一步持續復甦。由於富豪機場酒店現近全面啟業，預期富豪集團於香港之酒店業務之整體收益較諸年度內所得者，能獲顯著增長。

鑑於香港之整體經濟情況已有所改善，富豪董事會對於集團能藉而逐步重獲理想之業績感到樂觀。

繼於去年九月透過按揭證券方式集資完成重組先前之財務安排後，百利保集團之大部份銀行貸款已取得借貸銀行確定支持。而實行該按揭證券方式集資安排其中之一主要目的，乃為使百利保集團能處於財務狀況較穩定之位置上，藉而可加快與有關赤柱發展項目之借貸銀行，就重新提取該項目之原有建築貸款融資所進行之商議。如上文所述，該等商議已達最後階段。倘赤柱發展項目能成功完成及出售，則百利保及富豪之利息支出水平將能大大減低，且可於償還項目借貸後帶來重大之現金盈餘。

整體而言，百利保集團將繼續實行其出售資產之計劃，務使能更進一步降低負債水平，並為將來發展提供資金。同時，百利保現正與可換現股債券及可換新股債券之持有人積極進行商討，冀能重訂債券之條款。於現階段上述商討之結果仍未可確定，但倘重組債券條款之建議能圓滿達成，百利保集團前景之整體穩定性便得以保證。

本公司之大部份債權人仍繼續支持非正式暫緩償還貸款安排。於今年三月，本公司透過其財務顧問向債權人提出一債務重組建議。該建議能否實行乃取決於百利保能否成功重組其未償還債券，此乃因本公司於百利保所持之控股權益為本公司之最重要資產。過去數年之經濟情況逆轉，嚴重影響本集團之財務狀況。本集團之管理層將竭盡所能，務能於上述重組磋商上取得成功，惟此須同時獲得有關債權人團體繼續支持。

## 董事及員工

最後，本人謹藉此機會，向董事全人、管理層成員與全體員工所作之承諾及努力，致以衷心感謝。

主席  
羅旭瑞

香港  
二零零零年四月十七日