

回顧及展望

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損淨額為港幣69,100,000元，而於二零零二年同期所錄得之虧損淨額則為港幣32,400,000元（經重列）。

於期間內，由於爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（亦稱非典型肺炎）帶來極具破壞性之影響，嚴重打擊所有疫區之大部分經濟層面。當中，香港及中國內地之旅遊業於疫症爆發期間尤其受到沉重打擊。於期間內之首兩個月，來港旅客人數之增長令人鼓舞，卻因其後經濟急速下滑而消弭於無形，故於二零零三年上半年，旅客人數較去年出現負增長約20%。同樣，於今年上半年度內，所有香港酒店之平均入住率急跌至約55%之水平，而於五月份整個月內更錄得低至17%之平均數。較二零零二年同期之平均入住率下跌約33%，而平均房間租金之跌幅則較為溫和，下跌約6%。

誠如早前所報告，位於香港之五間富豪酒店於二零零三年初業務開展理想，於首兩個月（即一月及二月）期間達致之總經營盈利遠超二零零二年同期所獲得者。然而，由於爆發非典型肺炎事件，往後至六月止數月間之業務表現急轉直下。整體而言，本集團於香港之五間酒店於二零零三年首六個月之總平均入住率下跌約34%，而總平均房間租金則仍可維持在稍高於去年同期之租金水平。因此，該五間酒店之總經營盈利共大幅減少約54%，致使本集團於期間內之業績受到不利影響。

本集團現擁有其中70%權益之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，已正式命名為「富豪海灣」。第一期發展（包括84座住宅房屋及住客會所設施）之入伙紙已於二零零三年三月獲發出。第二期發展（包括其餘55座住宅房屋）之建築工程現正進入最後階段，並預期將於本年年底完成。而第一期發展之預售計劃即將於短期內推出市場。

誠如二零零二年年報所披露，於二零零二年九月，本集團之一加拿大附屬公司與一名第三者買家訂立一項股份購買協議，以出售本集團於該公司（直接擁有多倫多富豪星座酒店）之全部100%權益。應買家要求，該協議之最後完成日期延至二零零三年六月，但買家未能完滿完成該協議，故本集團沒收買家根據該協議所支付之一切按金。由於買家失責，故本集團按象徵式代價，將其於該加拿大附屬公司之全部100%股權，出售予另一名第三者買家。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。就此，本集團已向該失責買家及其個人擔保人展開法律程序。由於無權向本集團追索銀行貸款（原本以富豪星座酒店作抵押而取得）之主要償還責任，故該銀行貸款之本金額約港幣195,900,000元，已從本集團在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，已悉數計入於截至二零零三年六月三十日止六個月之中期業績內。





本年度直至本報告日期為止，本集團致力籌劃能達成共識性重組其銀行貸款之方案，並作為實行該財務重組方案之重要步驟，同時積極進行出售其非核心資產之計劃。

隨著與本集團銀行借款人持續進行商討後，本集團於本年八月提呈其所制定之一項財務重組方案予銀行借款人考慮。該方案主要以一項共識性重組未償還銀行貸款方案取代現有之暫緩還款安排，方案條款包括依據本集團之變現資產計劃及可動用之流動現金狀況，訂定分期削減債務程序及延遲最後還款日期。於二零零三年九月三日，按價值計，逾90%本集團之銀行借款人原則上已同意該方案，本集團預期短期內可取得銀行借款人之一致批准。有關財務重組方案之進一步詳情，乃載於本集團在二零零三年九月四日發表之聯合公佈內。

作為財務重組方案內預計進行之事項，本集團於本年度較早時候，委託專業代理公司，向市場促銷富豪東方酒店及麗豪酒店。該兩間酒店為本集團於香港之酒店中策略性地位較輕之酒店。然而，由於爆發非典型肺炎事件，市場反應一般。基於香港旅遊業於七月開始逐漸恢復過來，故本集團與一些有興趣投資者商討，並於二零零三年八月二十九日成功與一名獨立第三者買家訂立一項協議，以出售富豪東方酒店之權益。根據該協議，本集團將出售其於Chasehill Limited (本集團之一全資附屬公司，並透過其附屬公司，間接擁有富豪東方酒店) 之全部股權，以及集團內公司間之貸款，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而提供之保證，而扣留及保留之款項)。買家已支付一筆為數港幣30,000,000元之不可退還按金，並預計於二零零四年三月三十一日或之前完成該交易。有關該項出售協議之進一步詳情，亦已於二零零三年九月四日發表之聯合公佈內載述。

誠如二零零二年年報所披露，本集團已就於一九九九年訂立有關出售其於美國之酒店權益之購買證券協議，對有關買家展開法律訴訟程序，以收回買家應向本集團支付之遞延代價 (連同應計利息)。於二零零三年六月，紐約地方法院法官作出裁決，批准本集團就本金約39,300,000美元作出簡易判決之要求。於二零零三年九月四日，已就釐定可能亦到期支付之利息金額作進一步聆訊。於最近本集團與買家就和解上述法律訴訟，彼此同意有關之全面及最終解決條款，涉及買家向本集團支付合共48,800,000美元之款項，以及全面解決及解除本集團與買家根據或就證券購買協議所有彼此間之申索。現正安排簽署正式之和解協議，並預期將在很短時間內完成和解協議。

自中國內地與香港訂立更緊密經貿關係之安排及分階段放寬中國國民以個人身份申請到港旅遊等消息宣佈以來，本港之旅遊及酒店業均明顯恢復過來。於七月及八月期間，於香港之五間富豪酒店之入住率已回升至正常水平，加上現時實行較精簡及更緊密之業務架構，故該五間酒店於此兩個月內之總經營業績，已超逾去年同期所得者。與此同時，香港物業市場之氣氛亦續漸好轉，因此，本集團預期可從出售位於赤柱富豪海灣之高尚住宅發展項目之單位，獲得龐大銷售現金收益。

從獲得本集團之銀行貸款人支持財務重組方案，顯示銀行貸款人對本集團抱有信心，同時亦代表本集團之財務重組已取得重大進展。於該方案正式實行後，本集團整體之財務狀況將會轉趨穩健，並會為本集團之業務能繼續恢復過來提供了穩固之平台。此外，憑藉中國政府最近推行多項放寬旅遊之措施、迪士尼樂園將開放使用，以及待本地經濟全面復甦，香港之酒店業將會蓬勃發展。此等正面發展因素定有利於本集團在未來數年能達致更理想之業績表現。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零三年九月十九日



中期股息

董事會議決不派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之中期股息(二零零二年：無)。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資項目，乃主要包括擁有及經營於香港之五間富豪酒店。於期間內，該等酒店之業績及未來前景，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，載於上文「回顧及展望」一節內。

現金流量及股本結構

於期間內，從經營業務所得之現金流入淨額共港幣55,800,000元(二零零二年：港幣89,800,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣51,800,000元(二零零二年：港幣122,600,000元)。

於二零零三年六月，隨著Guo Yui Investments Limited(「Guo Yui」)(其為百利保控股有限公司之一全資附屬公司)按每股普通股港幣0.048元之價格出售本公司股本中150,000,000股已發行普通股後，本公司按每股普通股港幣0.048元之價格發行210,000,000股新普通股股份予Guo Yui。

其後，於二零零三年七月，本公司透過配售方式，按每股普通股港幣0.048元之價格，向若干獨立投資者發行合共180,000,000股新普通股。

本公司從上述發行新股份而獲得之現金流入淨額合共約港幣18,400,000元，並用作一般營運資金。

根據於二零零二年九月十二日，由(其中包括)富展集團有限公司(「富展」，為本公司之一全資附屬公司，亦為於二零零四年到期之5厘有擔保可換股債券(「可換股債券」)可換股債券之發行人)及一名獨立第三者買家(「債券買家」)就發行可換股債券而訂立之認購協議，債券買家於二零零二年十月初步認購本金額港幣50,000,000元之可換股債券，並有權額外認購本金額最多達港幣50,000,000元之可換股債券(「選擇性債券」)。於二零零三年一月，本集團購回及註銷本金額港幣30,000,000元之尚未行使可換股債券，現金代價為港幣30,500,000元，並以變現就可換股債券而提供之若干抵押所得之若干款項，用作支付該代價。於二零零三年七月，債券買家行使部分選擇權，以認購選擇性債券。因此，富展額外發行本金總額港幣20,000,000元之選擇性債券。發行港幣20,000,000元之選擇性債券所得之現金款項，用作一般營運資金。



截至本報告日期，以經調整換股價每股普通股港幣0.048元，轉換可換股債券(包括已認購之港幣20,000,000元選擇性債券)後，本公司配發及發行合共833,333,327股新普通股。於本報告日期，並無已發行但尚未行使之可換股債券，但債券買家有權按經調整換股價每股普通股港幣0.048元，認購其餘本金總額港幣30,000,000元之選擇性債券。

於二零零三年六月三十日，本集團之負債總額在扣除現金及銀行結餘後為港幣4,807,100,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣4,993,000,000元)。本集團之負債比率按資產總值港幣8,201,400,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣8,529,900,000元)計算約為59%(二零零二年十二月三十一日：59%)。本集團現時正實施資產變現計劃，以減低本集團之資產負債水平。

本集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於簡明綜合賬目附註十四及十五內。誠如附註十四所披露，本集團大部份資產已予以抵押，並取得批准本集團及共同控權合資公司之一般性銀行貸款。本集團擁有該共同控權合資公司之70%權益，而該公司從事位於香港赤柱黃麻角道之高尚住宅發展項目。鑑於本集團於上年度受處於較困難之財務狀況之影響，故本集團並不認為該等抵押安排屬非一般性。然而，將根據雙方同意下成立之財務重組方案就資產處置保留足夠彈性。該方案之背景及進一步詳情於前述之「回顧及展望」一節及簡明綜合賬目附註二有更全面討論。誠如賬目附註十五所披露，於二零零三年六月三十日，本集團根據本公司提供之一項多間公司擔保就批予共同控權合資公司之一般性銀行貸款之或然負債達港幣2,359,000,000元(於二零零二年十二月三十一日：港幣2,310,000,000元)。批予共同控權合資公司之該等銀行貸款僅用作撥資於赤柱開發住宅項目。

有關本集團於二零零三年六月三十日之債項償還期限概略之情況，較於本公司最近期刊發截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報所披露者，並無重大變動。誠如簡明綜合賬目附註二所披露，本集團正在與本集團之銀行貸款人落實財務重組方案，正式實行該方案後，將延長有關銀行貸款之最後還款日期，及執行經參考本集團之資產變現計劃及可供動用現金流量而釐定分期還款新安排。倘財務重組方案已於二零零三年六月三十日生效，包括於該日期之流動負債項下之銀行貸款港幣2,202,200,000元將予以重新分類為非流動負債。

於二零零三年六月，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。有關該項交易之詳情已於本公司在二零零三年七月七日刊發之公佈內披露。



於期間後，本集團於二零零三年八月二十九日訂立一項買賣協議，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，有關此項出售之詳情已載於本公司在二零零三年九月四日刊發之公佈內。除誠如早前所報告本集團擬出售在香港之另一非核心酒店物業麗豪酒店，以進一步減低整體之負債水平外，現並無即時計劃涉及重大投資或資本資產。

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。由於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，故無須就匯率及利息波動運用對沖工具。

薪酬制度

本集團在香港僱用約1,500名員工，並在中華人民共和國僱用約800名員工。本集團之管理層認為，有關本集團營運所聘用之職員整體水平及所涉及之酬金開支與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。此外，本集團所提供之僱員福利，包括有公積金計劃及醫療與人壽保險。

本公司於一九九零年成立一行政人員股份認購計劃，並據此授予獲選之合資格行政人員股份認購權。

