

二零零一年度集團業績公佈

截至二零零一年十二月三十一日止年度 截至二零零零年十二月三十一日止年度

	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註二)	1,952.1	1,890.5
經營成本	(1,623.4)	(1,430.2)
毛利	328.7	460.3
其他收入(附註三)	152.7	105.1
出售一海外聯營公司所得溢利	—	59.8
行政費用	(152.2)	(160.1)
其他經營業務支出(附註四)	(230.2)	(111.5)
就減值/減值所作之撥備(淨額)(附註五)	(1,367.3)	(256.9)
撥回就提供擔保/擔保所作之撥備	—	370.3
出售海外附屬公司之虧損	—	(19.8)
經營業務所得溢利(虧損)(附註二)	(1,268.3)	452.2
財務成本(附註六)	(872.2)	(959.1)
所得溢利在減稅虧損後應佔權益:		
共同控股合資公司	(90.9)	(142.3)
聯營公司	(6.5)	2.3
除稅前虧損	(2,237.9)	(646.9)
稅項(附註七)	3.7	(18.9)
未計少數股東權益前虧損	(2,234.2)	(665.8)
少數股東權益	583.5	387.7
股東應佔經營業務所得虧損淨額	(1,650.7)	(278.1)
每股虧損(附註八)		
基本	(0.50)港元	(0.08)港元
攤薄	不適用	不適用
於年終日每股資產淨值	不適用	0.47港元

附註:

(一) (甲) 於往年,本集團將從客房收入及飲食業務所徵收之服務附加費項下包括在經營成本中之直接僱員成本內。於年度內,本集團認為以酒店業內之入賬例將服務附加費項下之營業額,乃更為合適,因而營業額與經營成本之比較數目已重列,以符合年度內之賬目編制。

(乙) 由於採納香港會計準則第30條之規定,本集團已採納一項政策評估營業額減值為儲備內之虧損。此項計及款項已包括在費用,並於上一年度之賬目作出相應撥備,致使於二零零零年一月一日之營業額及資本儲備均增加港幣156,500,000元(經扣除少數股東權益為港幣66,700,000元),而此項上一年度賬目調整並無對應稅務產生影響。

二、本集團於年度內以各主要業務及地域劃分之營業額及其對溢利貢獻之分析列載如下:

	營業額		溢利貢獻	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
以主要業務劃分:				
物業發展及投資	302.4	241.4	(395.6)	23.9
物業管理	22.5	21.5	17.5	17.8
建築及興建	—	—	—	—
有關之業務	558.0	433.4	(13.1)	7.4
酒店業主與管理	1,001.5	1,075.7	(577.1)	263.5
其他業務	67.7	118.5	(105.2)	(172.1)
	1,952.1	1,890.5	(1,073.5)	140.5
未能劃分之企業收入(支出)淨額	—	—	(194.8)	311.7
			(1,268.3)	452.2
以地域劃分:				
香港	1,834.7	1,733.1	(762.0)	228.3
加拿大	95.6	127.3	(2.5)	12.9
其他	21.8	30.1	(308.0)	(100.7)
	1,952.1	1,890.5	(1,073.5)	140.5
未能劃分之企業收入(支出)淨額	—	—	(194.8)	311.7
			(1,268.3)	452.2

出售本集團之投資或物業所得溢利(虧損)分析列載如下:

	二零零一年	二零零零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售上市投資所得溢利(虧損)淨額	(143.4)	26.5
出售物業所得溢利	0.3	3.9

三、其他收入包括以下主要項目:

	二零零一年	二零零零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息收入	56.5	84.1
因可換股債券行使而出售一上市附屬公司普通股所得溢利	64.7	—

四、其他經營業務支出包括以下主要項目:

	二零零一年	二零零零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
折舊	61.2	60.2
出售一上市附屬公司普通股股份之虧損	8.5	—
出售上市投資之虧損(經計入從重估儲備撥入之虧損港幣140,400,000元)	142.6	—
就上年出售海外附屬公司(合營公司)所付之稅項擔保保證	—	24.2

五、就減值/減值所作之撥備(淨額)列載如下:

	二零零一年	二零零零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業之減值	(61.9)	(106.0)
固定資產之減值	(50.8)	(50.8)
長期投資之減值	(180.0)	—
撥回就應收賬款及利息所作之撥備	—	9.6
撥回就應付合約所作之虧損撥備	—	10.0
就應收其他款項、期貨及衍生工具所作之撥備	(75.6)	(13.1)
早前於資產負債表內對銷之商業減值	—	(223.2)
重估酒店及投資物業之虧損	(999.0)	—
撥回就酒店物業之虧損	—	65.8
	(1,367.3)	(256.9)

六、本集團之財務成本包括貸款成本之攤銷為港幣15,000,000元(二零零零年:港幣23,400,000元)。

七、香港利得稅之撥備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅溢利,按適用之稅率16%(二零零零年:16%)計算。

於海外經營之附屬公司及聯營公司之溢利項下按個別法例有關之法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

八、每股基本虧損乃根據年度內股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣1,650,700,000元(二零零零年:港幣278,100,000元)計算,及於年度內本公司已發行股份之加權平均數3,288,800,000股(二零零零年:3,288,500,000股)計算。

九、於年度內,有港幣4,500,000元(二零零零年:港幣5,000,000元)之數額由儲備撥入累積虧損。

十、於年度內,本公司及其任何附屬公司均無贖回、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、關於兩附屬公司之投資所作之撥備

核數師在確立核數意見時,已考慮於本集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之賬目內,就由百利保集團(本公司之主業)上兩附屬公司(該等附屬公司)實益共同持有之一地塊與中國政府有關收回與有關政府機構(本公司之主業)之合約,所須予撥備之資料是否足夠。於二零零零年十二月三十一日,百利保於該等附屬公司之投資賬面價值為港幣118,900,000元(二零零零年:港幣298,000,000元)。百利保集團董事基於上述理由,決定該等投資公司就收回地塊所進行之協商結果,故此項撥備未能確定應否百利保集團於該等投資公司之投資作出任何進一步之撥備。核數師認為賬目內已作出適當之披露,故不因此事而作出保留意見。

一、就一應收賬項之撥備

核數師在確立核數意見時,已考慮於本集團之賬目內,就可收回一為數約港幣400,100,000元之應收賬項之結果,所須予撥備之資料是否充足。涉及上文所提出之買賣(該買賣)於二零零零年十二月十七日到期,但交付予百利保之酒店物業附屬公司國際控股(附屬公司)之應收賬項,包括(i)就富家集團於一九九九年十二月出售於美國之酒店權益(「出售」)而收取一筆為45,000,000元(港幣351,000,000元)之遞延代價及(ii)共港幣49,100,000元之累計利息(「前項」應收代價)。該買賣聲明,富家集團根據出售協議就若干第三項新項目之出售價保證之合約款項結算或代價,故至今仍未保留該項應付予富家集團之應收代價。富家集團現時未能合理證明其結算下,將定對判決上訴及之法律程序所耗之時間,可能涉及之法律或核數費用及何時才能收回應收代價。因此,富家集團現時未能確定應否百利保集團於該等應收代價作出撥備(如有),核數師認為賬目內已作出適當之披露,故不因此事而作出保留意見。

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下列事項:

1. 本集團擬定現有之未償還債務以取代本集團現時之非正式暫緩還款安排之結果;
2. 就百利保集團之兩項未償還債券與債券持有人完成擬定還款方案之結果;
3. 與百利保集團之債權人磋商擬定以雙邊貸款安排以取代百利保集團現時之非正式暫緩還款安排之結果;
4. 擬定富家集團於二零零零年十二月三十一日就一項未償還數額為港幣3,822,100,000元之銀團貸款及一項未償還數額為港幣1,079,500,000元之建築貸款之結果;
5. 能否成功收取富家集團之應收代價;
6. 就富家集團擬定發行股份以籌集資金之融資安排之結果;及
7. 能否繼續成功實行百利保集團及富家集團之出售資產計劃。

核數師認為目前內已作出適當之披露,惟本集團能否成功繼續履行持續經營基準之有關實際情況現存潛在不利之不明朗因素,故此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二零零零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零零年:無)予股東。於截至二零零零年十二月三十一日止年度,本公司並無派發中期股息(二零零零年:無)予股東。

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333,200,000元(二零零零年:港幣254,000,000元),而於年度內利息支出淨額為港幣397,000,000元(二零零零年:港幣748,100,000元)。
- 於二零零零年十二月三十一日,本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣10,135,400,000元,而於二零零零年零年則為港幣9,969,400,000元。負債比率按資產總值港幣14,634,500,000元(二零零零年:港幣17,873,500,000元)計算為69%(二零零零年:56%)。於二零零零年十二月三十一日,本公司錄得綜合資產淨值約港幣160,300,000元。此乃主要由於本公司錄得虧損及本集團持有之投資及酒店物業之估值持續下降所致。
- 有關本集團於二零零零年十一月三十日之債項逾期還款、資產抵押及或然負債之情況,乃於本公司截至二零零零年十一月三十日止年度之年報(「二零零零年報」)內披露。該年報將於二零零零年四月三十日以前派發予股東。於年度內,本公司繼續維持於截至二零零零年六月三十日止六個月內本公司二零零零年中期報告內所披露之主要業務及財務政策與薪酬制度。而上述有關之資料詳情乃刊載於二零零零年一年報內。
- 有關本集團之主要經營業務及展望之進一步資料分別載於下文標題為「業務回顧」及「展望」等節內。

業務回顧

- 於截至二零零零年十二月三十一日止年度,本集團錄得經營綜合股東應佔虧損淨額港幣1,650,700,000元,而於二零零零年財政年度前錄得之虧損淨額(經重列)則為港幣278,100,000元。
- 於年度內所錄得之虧損,其中包括本集團於本公司之主要上市附屬公司百利保控股有限公司所錄得之虧損之應佔份額為港幣334,200,000元,以及已計入綜合溢損內之由百利保所持有之投資物業及由百利保之上市附屬公司富家酒店附屬公司所錄得之虧損港幣34,000,000元。重估物業為數港幣999,000,000元。
- 本公司、百利保及富家於二零零零年十一月十六日發表之聯合公佈內,並宣佈有關百利保未償還債務之償還方案之主要條款已訂定。該償還方案之進一步詳情載於下文標題為「百利保控股有限公司」節內。
- 在百利保之債務清償方案取得進展之同時,本公司亦正與其財務債權人繼續進行商討。應付債權人要求,本公司於今年委聘一獨立財務顧問,以協助債務清償事宜。現期有關債務清償之進一步方案將於短期內提交予財務債權人考慮。
- 處於市場環境轉變,本公司透過Century Digital Enterprise Limited(世紀數碼企業有限公司)參與之資訊科技項目之商業計劃已有所修訂。另一方面,自於二零零零年九月本公司獲其股東批准進行使購權方式舉上項項目,本公司之財務狀況亦已出現重大轉機。因此,交易雙方迄今分別無行使或要求行使該項本公司股份之購權。本公司將會就買入與該項項目之計劃繼續不時作出更新。
- 誠如前報二零零零年九月九日發行之中期報告所述,由於本地證券經紀商之經營環境困難,本公司已於二零零零年十一月出售其證券經紀業務。
- 於今年二月,本公司公佈與一獨立第三者Prism Communications International Limited簽訂一項協議,按每股港幣0.1元向Prism配發本公司之新股250,000,000股,以支付認購Prism之新股10,000,000股之代價。
- Prism透過其全資附屬公司現從事電話及與互聯網有關之業務,以及提供貿易業務,另外亦提供國際語音及傳真之長途電話服務,其營運收買結構較傳統長途電話服務更具競爭優勢。
- 根據該協議,本公司亦已獲Prism授予購權,可按相同行使以每25股本公司新股份換取一股Prism股份,進一步認購最高達30,000,000股Prism股份。購權可於二零零零年二月一日或Prism於本公司之投資交易所上市之時(以較早發生者為準)前行使。

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,百利保錄得經營綜合股東應佔虧損淨額港幣1,071,000,000元(二零零零年:港幣730,200,000元(經重列))。
- 於年度內百利保錄得之虧損乃主要由於富家之虧損中為數港幣374,000,000元之應佔份額,應佔估計入綜綜合溢損內富家所持酒店物業之重估虧損中為數港幣183,700,000元,於一項中國發展物業所投資之減值準備為數港幣180,000,000元,以及就未償還債券所作之利息及贖回溢價之準備為數港幣234,000,000元。
- 此外,雖然百利保與富家分別持有40%及30%權益之赤柱發展項目之建築工程已於二零零零年十月全面展開,但由於持有該發展項目之共同開發商富家於二零零零年十一月三十日所商議之應付利息未能列入成本內,及於二零零零年全年度共同開發商合資公司之共同開發商之應付利息亦未能撥備,故此等利息分別撥入入賬。富家及百利保於二零零零年財政年度所錄得之虧損(以百利保而言,不包括其應佔富家之虧損)將分別減少港幣120,000,000元及港幣160,000,000元。
- 百利保於二零零零年十一月公佈有關其未償還債務及可換股債券之償還方案之主要條款已訂定。該方案涉及(其中包括)轉讓及註銷未償還之該等債券,以換取(i)百利保於百利保發展及九龍發展持有之全部權益(連同所附之溢利及股息),(ii)百利保於463,689,490股新股(佔百利保總股本之約16.7%)及(iii)百利保與該項所持之富家現有股份中1,432,798,472股(佔富家現有已發行股本之約38.4%)。
- 該項方案將待(其中包括)落實文件安排及取得所有必需之同意及批准(包括債權持有人、其他有關貸款人及本公司股東之批准)後,方可實行。百利保之管理層現正積極與有關人士達成最終交易結構及其他多項尚未落實之事宜。
- 關於百利保業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料,已刊載於百利保於今日分別發表之公佈內。

富家酒店國際控股有限公司

- 於截至二零零零年十二月三十一日止年度,富家錄得經營綜合股東應佔虧損淨額港幣514,200,000元(二零零零年:港幣347,900,000元(經重列))。
- 由於經營環境欠佳,尤以於九一一事件後情況更差,富家為維持流動資金狀況,於不理想之市場下仍進行出售其大部份證券投資及若干其他核心資產。因此,富家需承擔所引致之一次性虧損及有關之其他虧損為數共超過港幣260,000,000元,致使富家於年度內之業績受到嚴重不利影響。再者,誠如上文所述,富家就位於赤柱之發展項目所承擔之銀行貸款利息未獲納入成本內,而富家就該發展項目所提供之股東貸款之利息亦未能撥備,此亦使富家之業績受到不利影響。虧損因增加港幣1,000,000,000元。
- 關於富家業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料,已刊載於富家於今日分別發表之公佈內。

展望

- 於二零零零年首三個月,富家於香港五間酒店之整體業務表現已勝於去年同期。
- 富家現正實行多項重組酒店業務之策略性措施,冀能藉以改善酒店業務表現及增加利潤。就辦事處及於香港之酒店之管理架構重組及精簡措施正分期進行,並已取得成效。
- 除因受任何不可預見情況之影響外,預期富家在香港之酒店業務於本財政年度之業績表現應較年度內所取得者為滿意。
- 務部擬將富家整體財務狀況之穩定性,富家最近已與債權銀行就獲取或等到重新融資安排建議之持續支持進行初步磋商。
- 至於百利保方面,倘債務清償方案能成功實行,百利保與富家之總負債將減少,而負債比率將會因減除總數港幣4,863,400,000元之債項而得以大幅降低。倘百利保與富家之總負債在轉讓若干主要資產後將可避免過於沉重,但百利保與富家有關於此重要決定性步驟重組建議之穩定性,並可藉以重新向前邁進。
- 處於經濟持續疲弱,本集團於過去數年錄得嚴重虧損,而集團資產之總估值亦大幅下降。加上市場缺乏流動資金,本集團全面處於集團內不同層次之成員公司分別進行債務重組。
- 除本公司較小規模投資之資訊科技業務外,本公司之唯一主要資產乃持有已抵押予財務債權人之百利保股份。因此,冀能為本公司之經營業務注入新動力,本公司將情況合適時致力擴展與資訊科技及電話業務,惟此亦明顯須視乎本公司與其財務債權人能否成功完成債務重組之計劃。故此,本公司之管理層現正積極與債權人之獨立財務顧問商議完成一項可為有關各方人士滿意之整體性重組計劃。

董事會主席  
羅旭瑞

香港,二零零零年四月十九日

詳細之資料可於(即香港證券聯合交易所有限公司(聯交所))之證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之全部資料,將於二零零零年四月三十日或之前送呈交易所以備查閱其詳。

股東週年大會通告

茲通告本公司定於二零零零年六月十二日(星期三)正午十二時假香港銅鑼灣怡和街八十八號富家香港酒店召開股東週年大會,討論下列事項:

- 一、省覽截至二零零零年十二月三十一日止年度之已審核賬目及董事會與核數師報告書;
- 二、並選舉董事;
- 三、委聘核數師及授權董事會釐定其酬金;
- 四、考慮及酌情通過下列議案為普通決議案:

- (A) (動議):
  - (i) 在下文(四)段之規限下,一般及無條件批准董事會於有關期間,依循一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則之規定,行使本公司之一切權力購回本公司股本中每股面值港幣0.10元的股份;
  - (ii) 根據以上(i)段之規限而可予本公司購回之股份總額,將不得超過本公司於此項決議案日期之已發行股本總額百分之十,而上述之批准應以此為限;
  - (iii) 倘本公司有「待購期」,則由本決議案通過之日至下列三者之較早日期止之期間:
    - (a) 本公司下屆股東週年大會結束時;
    - (b) 根據本公司之細則或百慕達一九八一年公司法例或任何其他適用之百慕達法律規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之日期;及
    - (c) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改該項決議案所授予之權力。
- (B) (動議)一般及無條件批准董事會於有關期間(定義見本大會通告內決議案四(A)段)行使本公司之一切權力,發行、配發及處置本公司之額外股份以換取現金或可換取現金之證券,或配發或處置股份之售股建議,協議及選擇權之權利,惟除按該項之股份比例以換取現金或可換取現金之證券外,倘董事會批准該項售股建議或股份或因此項地區之法律或任何認可機構之規例或交易所之規定而作出任何外或權保留之外,所發行、配發或處置之額外股份(包括依選擇權或以其他任何條件或無條件方式發給股份、配發或處置之股份),面值總額不得超過本公司於本決議案通過日期之已發行股本總額百分之二十,而上述之批准應以此為限。
- (C) (動議)擴大根據決議案四(B)段所授予董事會之一般性權力,在其上另增加相當於本公司根據決議案四(A)段通過之一般性權力所購回之股份面值總額。

董事會主席  
楊英

香港,二零零零年四月十九日

凡屬有權出席大會及投票之股東,均有權委任一位或多位代表出席,並於代表時代表投票。委任之代表毋須持有本公司之股票。

- 一、委任代表表格須填妥於大會召開前四十八小時前送達本公司在香港之總辦事處香港德輔道中10號和怡大廈4樓董事局有限公司,方為有效。
- 二、一份載有關於上述決議案(A)詳情之說明文件將與二零零零年一月一號一併寄出予各股東。