

## 回顧及展望

截至二零零二年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣205,100,000元，而二零零一年同期則錄得虧損淨額港幣251,100,000元。

於今年三月，本公司根據與Prism Communications International Limited在二零零二年二月訂立之一項互換股份協議，按每股港幣0.1元配發及發行250,000,000股本公司之新股份，以換取10,000,000股Prism之新股份。其後於今年七月，本公司部份行使根據互換股份協議所授予本公司於二零零二年十月一月前可予行使之購股權，據此，本公司按每股港幣0.1元再發行240,000,000股本公司之新股份，以換取額外9,600,000股Prism之新股份。現時，本公司合共持有19,600,000股Prism股份，佔Prism現時之已發行股本約9.7%。Prism透過其全資附屬公司經營電訊及與互聯網有關之業務以及設備貿易業務，並提供國際話音及傳真之長途電話服務。

除於多項資訊科技業務已作之較小規模投資外，本公司現時唯一主要資產為持有已抵押予財務債權人擁有百利保控股有限公司現有過半數股權之股份。因此，為使本公司能繼續運作，本公司若能與其財務債權人達成共同重組本公司債務之方案，及同時能保持於百利保所持之過半數控股權，至為重要。

就此，本公司於二零零二年八月二日公佈訂立股份互換協議，此協議擬與整個世紀城市集團內不同層次之成員公司組別所擬進行之連串重組計劃一併進行，當中包括(其中包括)百利保與富豪酒店國際控股有限公司之赤柱轉讓、有關百利保之可換現股債券及可換新股債券之償還方案，及百利保之百利保收購事項。有關之詳情包括該等擬進行之條款，已詳盡載於本公司日期為二零零二年八月二十六日致股東之通函內。

誠如於該通函內所述，根據股份互換協議所擬進行之股份互換，乃冀能為本公司提供一個途徑，致使本公司於緊隨百利保收購事項後仍於百利保維持控股權益。而百利保收購事項則旨在加強百利保之業務基礎及現金資源。股份互換可維持本公司於百利保之控股權益，並可促進磋商及實行本集團之債務重組，故此，本公司認為股份互換乃符合其利益。

股份互換須待(其中包括)百利保收購事項能夠實行，方告完成。鑑於百利保在二零零二年九月十八日舉行之股東特別大會上就批准百利保收購事項之決議案被其股東要求以投票方式表決，並將於二零零二年十月二日進行，因此，本公司於同日較後時間舉行之股東特別大會上就考慮百利保收購事項及股份互換議決休會，並將於二零零二年十月二日正午十二時復會。

截至二零零二年六月三十日止六個月，百利保錄得未經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣230,000,000元，而二零零一年同期則錄得港幣258,200,000元。百利保於期間內錄得之虧損，乃主要由於百利保須就支付兩項未償還債券之持續累計應付利息作準備、出售若干富豪之股份及因富豪配售新股份而被視為出售富豪股份，以及出售紅山廣場等所致。

為改善其營運資金狀況，於今年六月，百利保透過投標方式，以代價港幣169,900,000元出售其位於大潭之紅山廣場投資物業，而此項出售錄得約港幣30,600,000元之虧損淨額。

誠如早前所公佈，百利保已計劃出售位於洛杉磯西面中部城市之Crown Hill地盤。於今年七月，百利保集團接獲Los Angeles Unified School District（「洛杉磯綜合學校區機關」）之正式通知已展開法律訴訟程序，要求強制購買Crown Hill地盤以作為公共教育用途，代價則為尚待釐定之公平補償。洛杉磯綜合學校區機關已呈交予法院其初步釐定之擬補償金額10,000,000美元，而百利保集團作為該地盤之持有人，有權就此補償金額提出抗議及反對。百利保集團已委聘法律顧問及專業估值師就洛杉磯綜合學校區機關所釐定之擬補償金額作出反對，預期美國法院將會於今年年底左右就此訴訟作出裁決。倘最終成功出售該地盤，從而獲取之收益將用以進一步減低百利保集團於尚餘之雙邊銀行貸款之負債。

赤柱轉讓須待其他條件（包括有關銀行之同意及富豪將予發行新代價股份之上市批准）獲達成後，方告完成。而償還方案則須待若干其他條件（包括於二零零二年九月二十七日舉行之債券持有人大會上取得百利保未償還債券持有人之批准及完成赤柱轉讓）獲達成後，方可實行。

倘完成赤柱轉讓，百利保可收取約1,958,300,000股富豪新股份作為代價，繼而，百利保於富豪所持之股份權益將由現時之69.3%增加至79.4%（此假設富豪股本並無其他變動）。

償還方案旨在悉數清還百利保之兩項尚未償還債券之債項。倘實行償還方案，百利保將按給予債券持有人實益權益之安排，轉讓其於分別間接擁有百利保廣場及九龍城廣場全部權益（惟須受證券化貸款抵押之按揭所規限）之全資附屬公司所持之全部股份權益，以及因赤柱轉讓而將予發行之代價股份中1,896,500,000股富豪普通股，此等股份將（除於若干已列述之情況外）於二十一個月內分階段發放。當該等富豪普通股獲悉數發放後，而若富豪股本並無其他變動，百利保將繼續於富豪持有約47.7%之實際控股權益。



截至二零零二年六月三十日止六個月，富豪錄得未經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣25,500,000元，二零零一年同期則錄得虧損淨額港幣167,900,000元。

於期間內，由於大量中國內地旅客抵港，令抵港旅客總人數超過7,500,000人次，較二零零一年首六個月增加約12.8%。於此期間內，全港酒店之平均房間入住率上升約3.8%。然而，由於佔抵港旅客總人數約達40%之中國內地旅客，大部份均視乎房間租金水平而選擇所入住酒店，以致酒店平均房間租金持續受壓，並錄得跌幅約11.8%。

於香港之五間富豪酒店之總平均入住率上升約7.9%。然而，由於酒店業競爭激烈，故總平均房間租金則較去年同期者下降約9.3%。於期間內，該五間酒店所推行之精簡架構及成本控制措施，已開始產生成效，於經營溢利總額上取得增長達27.4%。

作為出售資產計劃之一部分，富豪最近與一名第三者買家訂立股份購買協議，出售其於一間持有位於加拿大多倫多富豪星座酒店之附屬公司之全部100%權益。股份購買協議須待(其中包括)買家對有關之審慎審查結果感到滿意後，方告完成。若此項出售取得進展，則預計股份購買協議將於二零零二年十二月初完成。富豪於八零年代後期以代價110,000,000加拿大元收購此間位於多倫多之酒店。根據本集團對有關酒店物業所採納之會計政策，於往年度先前作出之重估減值及外匯兌換虧損，均已納入儲備賬內，並將於出售時計入損益賬內。雖然此項交易不會影響本集團之資產淨值，但對於本集團本財政年度之業績可能構成不利影響。然而，若此項出售得以完成，預期所得收益於悉數贖回該資產隨附之銀行貸款後，將可獲得若干收益淨額。

此外，於二零零二年九月四日，富豪集團與其主要銀行債權人訂立一項暫緩還款協議，達成重訂或延長償還兩項本金總額約港幣4,901,600,000元未償還貸款之條款，並於二零零二年九月五日生效。暫緩還款協議之條款為(其中包括)(i)富豪集團提供若干現有抵押作為相互抵押，當中主要包括富豪集團於香港之五間酒店及於赤柱發展項目之權益，以及提供主要以富豪集團之若干營運實體作為抵押之額外抵押；(ii)貸款人豁免先前富豪集團違反於該等貸款條文中訂明須維持若干財務比率等契諾之事宜；(iii)富豪集團於暫緩還款協議生效期間內，分階段償還所欠款項；及(iv)除非有任何還款遭拖欠或主要貸款人行使提早終止權利，否則貸款人同意，不會於一年內，行使彼等於該等貸款所擁有之任何權利。

為需籌集額外資金以削減銀行債項及作為一般營運資金用途，富豪於二零零二年九月十二日與一名第三者投資者訂立一項認購協議，發行一系列於二零零四年到期之5厘有擔保可換新股債券，惟須受達成若干條件所限制。債券包括本金總額港幣50,000,000元之落實債券，以及額外本金總額最多為港幣50,000,000元之選擇權債券。債券將附帶權利，可按每股股份港幣0.10元之初步換購價（惟須按一般性調整及下調之規定作調整），轉換為富豪之新普通股。

由於每年下半年向為香港酒店業之旺季，故預期在香港之五間富豪酒店於下半年能達致之業績表現，應會較於期間內所取得者為佳。如上文所述，富豪正積極籌劃及進行多項建議或安排，冀能藉而擴大其資產基礎、增強其營運資金，以及透過延長或重訂其償還貸款承諾而穩定其財務狀況。從富豪與其主要銀行債權人完成訂立暫緩還款協議，可見富豪集團能取得其主要銀行債權人之持續支持。富豪將會繼續監控其資產與負債狀況，包括其債務水平及可透過出售資產或其他適當途徑可獲得現金流量之機會。

由於預期香港整體旅遊業漸趨興旺，且憑藉富豪集團之管理層、所有員工及各有關人士之不斷努力，現可合理預期富豪集團於香港經營之酒店均能於未來數年取得更理想之業績表現，並為富豪集團帶來盈利貢獻。

倘償還方案得以實行，根據百利保於二零零二年六月三十日之未經審核綜合會計賬目計算，百利保之負債將大幅減少約港幣4,968,000,000元（包括有關該等債券之負債約港幣3,751,000,000元及有關證券化貸款之負債約港幣1,217,000,000元），此外，預計百利保將會錄得會計盈利為約港幣3,000,000,000元。倘悉數清還上述債務，百利保未來之利息支出負擔將會大大減輕，而待成功出售Crown Hill地盤後，利息支出將可更進一步減少。

雖然百利保集團之規模在轉讓若干主要資產後將無可避免遜於以往，但百利保實有賴於此等重組建議以使百利保能脫離過往數年以來所遭遇之困境。

本公司之管理層一直致力於並透過連繫獲委聘之獨立財務顧問與財務債權人進行有關債務重組之商討。本公司將繼續傾盡全力以制訂一整體重組計劃，冀能使本公司擺脫目前之困境，然而，任何共同解決方案必毫無疑問地須待取得有關各方人士之同意。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零零二年九月二十三日



## 中期股息

董事會議決不派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之中期股息(二零零一年：無)。

## 管理層之討論及分析

### 現金流量及股本結構

於期間內，本集團從經營業務所得之現金流入淨額為港幣120,400,000元(二零零一年：港幣181,900,000元)，而於期間內利息支出淨額為港幣190,000,000元(二零零一年：港幣193,900,000元)。

根據一份日期為二零零二年二月十八日由(其中包括)本公司及Prism Communications International Limited(「Prism」)訂立之互換股份協議(「互換股份協議」)，於二零零二年三月，本公司按每股250M代價股份(見下文)港幣0.10元之股價配發、發行及繳足250,000,000股本公司之新股份(「250M代價股份」)予Prism之代理人，以支付Expert Link Technology Limited(「Expert Link」)(乃本公司之一全資附屬公司)認購Prism每股面值港幣0.01元共10,000,000股Prism新股份之代價。

於二零零二年六月三十日後，因部份行使根據互換股份協議本公司獲Prism所授予之認購權，於二零零二年七月，本公司按每股240M代價股份(見下文)港幣0.10元之股價配發、發行及繳足共240,000,000股本公司之新股份(「240M代價股份」)予Prism之代理人，以支付Expert Link認購Prism每股面值港幣0.01元共9,600,000股Prism之新股份之代價。

於二零零二年六月三十日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣10,015,100,000元，而於二零零一年十二月三十一日者則為港幣10,135,400,000元。本集團之負債比率按資產總值港幣14,345,300,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣14,634,500,000元)計算為約70%(二零零一年十二月三十一日：69%)。

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十六及十七內。

本集團大部份之債項主要以港元幣值為單位，故無須承擔重大外匯兌換之風險。有關本集團於二零零二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二零零一年十二月三十一日止年度之年報所披露者，並無重大變動。

## 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。物業發展項目所需之資金，部份乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部份地價及大部份以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息計算，而還款期則依隨發展項目之預計完成日期而訂定。並在情況適當時，安排對沖外匯及息率波動之風險。

## 薪酬制度

集團在香港僱用約2,000名員工，在加拿大僱用約400名員工，及在中國僱用約900名員工。

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、百利保控股有限公司（「百利保」）及富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）（彼均為本公司之上市附屬公司）各有採納一行政人員股份認購計劃，據此，按百利保及富豪之行政人員股份認購計劃授予獲選之合資格行政人員股份認購權。

有關本集團之主要經營業務及展望之進一步資料載於上文標題為「回顧及展望」一節內。

