

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逾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，本集團最近與一名第三者買家訂立股份購買協議，出售本集團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。買家現正進行該審慎審查程序，並將於二零零二年十月三十一日或之前完成。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。本集團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。

本集團現於赤柱發展項目中擁有30%權益。此項目正進行上蓋建築工程，並預期約於二零零三年第二季起，分兩個階段完成。於二零零二年八月二日，本公司與其直接上市母公司百利保控股有限公司訂立一項有條件買賣協議。據此，本集團以代價港幣470,000,000元，收購百利保集團現於赤柱發展項目所擁有之40%權益。該代價乃參考一獨立專業估值師就該項目所作於二零零二年五月三十一日之市值評估而釐定，並將以透過按發行價每股港幣0.24元，發行約1,958,300,000股本公司新股份之方式支付。此項建議交易之詳情，已載於日期為二零零二年八月二十六日致本公司股東之通函內。



於二零零二年九月十八日舉行之本公司股東特別大會上，該建議交易已獲本公司之獨立股東正式批准。而於百利保及本公司之最終上市控股公司世紀城市國際控股有限公司在同日較後時間舉行之股東特別大會上，彼等各自之獨立股東亦正式批准該建議交易。該交易須待其他條件(包括銀行同意，以及將予發行之新股份取得上市批准)獲達成後，方告完成。倘該等條件獲達成，該交易預期將於二零零二年十月三十一日或之前完成。

於上述本公司之股東特別大會上，本公司股東亦已正式批准本公司之股本重組方案。該方案涉及(其中包括)藉從每股已發行之普通股已繳足股本中註銷港幣0.09元，及將本公司之每股普通股面值由港幣0.10元削減至港幣0.01元，從而削減本公司之已發行股本。有關股本重組方案之詳情，包括進行股本重組之原因，亦載於上述之股東通函內。該股本重組仍須待完成或遵守若干程序及規定後，方告生效。本公司將另行發表公佈，通知股東有關股本重組之生效日期。

此外，於二零零二年九月四日，本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)本集團提供若干現有抵押作為相互抵押，當中主要包括本集團於香港之五間酒店及於赤柱發展項目之權益，以及提供主要以本集團之若干營運實體作為抵押之額外抵押；(ii)借貸人豁免先前本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)本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。有關暫緩還款協議之詳情，已載於本公司在二零零二年九月十日刊發之公佈內。

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，本公司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。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)，轉換為本公司之新普通股。該發行債券建議之條款詳情，載於本公司在二零零二年九月十六日發表之公佈內。本公司擬向股東尋求授予本公司董事就因選擇權債券被轉換時而須批准發行新股份之權力，並將於適當時候就有關事宜知會股東。



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，本集團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。從本集團與主要銀行債權人完成訂立暫緩還款協議，可見本集團能取得其主要銀行債權人之持續支持。本集團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會漸趨興旺，且憑藉本集團之管理層、所有員工及各有關人士之不斷努力，現可合理預期本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，並為本集團帶來盈利貢獻。

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共港幣89,800,000元(二零零一年：港幣39,800,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣122,600,000元(二零零一年：港幣118,500,000元)。本集團擬藉出售其若干非核心資產及/或透過發行股份以籌集資金，而進一步減低利息支出。

於二零零二年六月三十日，本集團之負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣5,073,100,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣5,055,200,000元)。本集團之負債比率按資產總值港幣9,909,600,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣9,943,100,000元)計算為約51%(二零零一年十二月三十一日：51%)。

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十五及十六內。

本集團大部份之債項以港元幣值為單位，故無需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。

於二零零二年三月，本公司按每普通股港幣0.14元之價格發行90,000,000股新普通股股份予Taylor Investments Ltd. (「Taylor」) (其為百利保控股有限公司之一全資附屬公司)。上述之發行新股為緊隨一項配售股份後而進行，該項配售股份乃由Taylor經配售代理安排，以每普通股港幣0.14元之價格配售本公司已發行普通股股份150,000,000股。發行新股所得之現金資金為約港幣12,300,000元，並已用作本公司一般營運資金。

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，並在適當時，安排對沖外匯及息率波動之風險。

薪酬制度

本集團在香港僱用約1,700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。

有關本集團之主要經營業務及展望之進一步資料見上文「回顧及展望」一節。

