

半年業績

簡明綜合損益表

		截至 二零零二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零一年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	三	481.0	543.5
經營成本		(366.7)	(448.6)
毛利		114.3	94.9
其他收入	四	3.2	18.5
行政費用		(37.9)	(35.9)
其他經營業務支出(淨額)	五	(14.0)	(48.5)
經營業務所得盈利	三	65.6	29.0
財務成本	六	(93.5)	(169.9)
所得盈利在減除虧損後應佔權益：			
共同控權合資公司		—	(26.0)
聯營公司		2.5	(1.7)
除稅前虧損		(25.4)	(168.6)
稅項	七	(0.1)	(0.2)
未計少數股東權益前虧損		(25.5)	(168.8)
少數股東權益		—	0.9
股東應佔經營業務所得虧損淨額		(25.5)	(167.9)
每股普通股虧損(港幣)：	八		
基本		(0.007)元	(0.043)元
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資本變動表

截至二零零二年六月三十日止六個月

	股本				兌匯			總額
	股本	股本溢價賬	贖回儲備	資本儲備	重估儲備	平衡儲備	累積虧損	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二零零二年一月一日	395.1	1,653.8	13.5	1,314.2	2,662.7	(14.8)	(1,461.0)	4,563.5
發行股份	9.0	3.6	—	—	—	—	—	12.6
發行股份支出	—	(0.3)	—	—	—	—	—	(0.3)
長期投資公平價值之變動	—	—	—	—	11.3	—	—	11.3
期間內之虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(25.5)	(25.5)
出售長期投資之減額	—	—	—	—	1.7	—	—	1.7
外匯兌換之調整	—	—	—	—	—	1.8	—	1.8
於二零零二年六月三十日	404.1	1,657.1	13.5	1,314.2	2,675.7	(13.0)	(1,486.5)	4,565.1

	股本				兌匯			總額
	股本	股本溢價賬	贖回儲備	資本儲備	重估儲備	平衡儲備	累積虧損	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二零零一年一月一日：								
原述之數項	395.1	1,653.8	13.5	1,193.8	4,069.3	(12.3)	(826.4)	6,486.8
上年度之賬目調整(附註)	—	—	—	120.4	—	—	(120.4)	—
重述之數項	395.1	1,653.8	13.5	1,314.2	4,069.3	(12.3)	(946.8)	6,486.8
長期投資公平價值之變動	—	—	—	—	(5.3)	—	—	(5.3)
期間內之虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(167.9)	(167.9)
出售長期投資之減額	—	—	—	—	29.2	—	—	29.2
外匯兌換之調整	—	—	—	—	—	(0.2)	—	(0.2)
於二零零一年六月三十日	395.1	1,653.8	13.5	1,314.2	4,093.2	(12.5)	(1,114.7)	6,342.6

附註： 上年度之賬目調整乃指因商譽減值所引致之虧損，而有關之列賬詳情已披露於本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目內。



簡明綜合資產負債表

		二零零二年 六月三十日 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		8,492.2	8,488.1
一共同控權合資公司權益		505.5	489.7
聯營公司權益		25.5	16.8
長期投資	十	176.8	33.7
應收貸款及其他應收長期賬項	十一	79.3	246.0
遞延支出		19.5	23.0
收購一酒店物業權益所付訂金		—	5.6
		9,298.8	9,302.9
流動資產			
待售物業		33.6	42.7
酒店及其他存貨		25.5	25.0
應收賬項、按金及預付款項	十二	519.3	530.2
抵押定期存款		3.8	3.8
定期存款		1.4	13.3
現金及銀行結餘		27.2	25.2
		610.8	640.2
流動負債			
應付賬項及費用	十三	230.2	273.2
應付稅項		8.8	8.9
附息之銀行及其他債項		855.6	748.0
		1,094.6	1,030.1
流動負債淨額		(483.8)	(389.9)
扣除流動負債後總資產		8,815.0	8,913.0



簡明綜合資產負債表(續)

	二零零二年 六月三十日 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
扣除流動負債後總資產	8,815.0	8,913.0
非流動負債		
付息之銀行及其他債項	(4,249.9)	(4,349.5)
	<u>4,565.1</u>	<u>4,563.5</u>
股本及儲備		
已發行股本	404.1	395.1
儲備	4,161.0	4,168.4
	<u>4,565.1</u>	<u>4,563.5</u>



簡明綜合現金流量表

	截至 二零零二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零一年 六月三十日止 六個月 (未經審核及重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務之現金流入淨額	89.8	39.8
投資業務之現金流入/(流出)淨額	11.7	(68.0)
融資活動之現金流出淨額	(111.7)	(137.6)
現金及現金等值項目減額	(10.2)	(165.8)
於期初時之現金及現金等值項目	42.3	227.7
外匯兌換率變動之影響(淨額)	0.3	—
於期末時之現金及現金等值項目	32.4	61.9
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結存	27.2	27.6
原定到期日少於三個月之未抵押之定期存款	1.4	34.3
原定到期日少於三個月及已抵押用作擔保 一般銀行貸款之定期存款	3.8	—
	32.4	61.9

簡明綜合賬目附註

一、 會計政策

未經審核之中期簡明綜合賬目已根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）附錄十六編製。

本集團於編製本中期賬目時採納截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核賬目之會計政策及列述基準，惟於編製本期間之簡明綜合賬目時首次採納下列新/經修訂之會計實務準則除外：

- 會計實務準則第1條（經修訂）：「財務賬目之呈報方式」
- 會計實務準則第11條（經修訂）：「外幣換算」
- 會計實務準則第15條（經修訂）：「現金流量表」
- 會計實務準則第34條：「僱員福利」

其主要影響概述如下：

- (a) 會計實務準則第1條（經修訂）規定財務賬目之呈報基準及載列其結構之指引及內容之最低要求。該項會計實務準則之主要修訂為，把呈報已確認損益表之規定變為呈報資本變動表。本中期報告期間之簡明綜合資本變動表及比較數字已根據該項經修訂會計實務準則之規定呈列。
- (b) 會計實務準則第11條（經修訂）規定外幣交易及財務賬目之換算基準。該項經修訂會計實務準則對簡明綜合財務賬目構成之主要影響為，於綜合賬目時，在中國大陸及海外經營之附屬公司及聯營公司之損益表按期間內之平均兌換率換算，而非如過往規定般按結算日之適用兌換率換算。該項會計實務準則須追溯應用。本集團已採納該項會計實務準則之暫行條款，倘於計算上年度賬目調整並不可行時，則此等政策變動僅應用於現行及未來之財務賬目，而其對期間內之業績影響並不重大。
- (c) 會計實務準則第15條（經修訂）規定須透過現金流量表，提供有關現金及現金等值項目之過往變動資料，而現金流量表把期間內之現金流量歸類為營運、投資及融資活動。本中期報告期間之簡明綜合現金流量表及比較數字已根據經修訂會計準則之規定呈列。
- (d) 會計實務準則第34條規定僱員福利之會計處理方法及披露規定，對本簡明綜合財務賬目並無重大影響。

除上述外，有港幣132,000,000元之持至到期證券已包括於二零零二年六月三十日之長期投資（附註十），並首次記賬於本期間之簡明綜合賬目。該等持至到期證券之會計政策概述如下：

持至到期證券

持至到期證券乃指投資於有期債務證券，而本集團已表示其意向及能力可持該等證券直至到期，並於就收購所引致之溢價或折讓之攤銷作調整，及扣除能反映賒賬風險之任何減值虧損後，以成本列述。

二、 公司近況及列述基準

誠如於截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所詳述，本集團未能履行若干貸款協議所訂明需維持財務比率之若干貸款契諾。於二零零二年六月三十日，受此因素影響之未償還貸款合共港幣4,901,600,000元，包括一銀團貸款港幣3,822,100,000元及一工程貸款港幣1,079,500,000元（統稱「該等貸款」）。此外，於二零零二年六月三十日，工程貸款尚有若干本金額之分期款項仍未償還。

於二零零二年九月四日，本集團與其主要銀行債權人（包括該等貸款之貸款人（「貸款人」））訂立一項暫緩還款協議（「暫緩還款協議」），並已於二零零二年九月五日（「生效日期」）生效。根據暫緩還款協議之條款：

- (i) 本集團已提供若干現有抵押之相互抵押，以及主要以本集團之若干營運實體作為抵押之額外抵押作為暫緩還款抵押；
- (ii) 貸款人已豁免先前本集團違反於該等貸款條文中訂明之契諾；
- (iii) 貸款人已同意不會由生效日期起一年內，或（如較早）直至提早終止（可於還款遭拖欠之情況下，或可由主要貸款人隨時行使）為止期間內，執行彼等於該等貸款下所擁有之任何權利；及
- (iv) 本公司已同意於暫緩還款協議生效期間內，分階段償還所欠款項。

董事會相信，與主要銀行債權人能完成訂立暫緩還款協議，可見本集團取得其主要銀行債權人之持續支持。暫緩還款協議可給予本集團更多時間及令本集團財政更穩健，以(i)改善其核心酒店資產之業務表現及提升其價值；(ii)變現其他非酒店相關之應收款項，其中包括有關本集團於一九九九年出售位於美國酒店權益之遞延代價45,000,000美元（約港幣351,000,000元）連同所付利息（「應收代價」）（詳情參閱附註十二）；以及(iii)實行資產出售計劃及完成融資安排（詳情參閱下文）。

務使本集團之現金流量及盈利能力有所改善，本集團現正積極出售其若干酒店及其他非核心資產（「資產出售計劃」），藉以減低債務水平，並將額外資源投放於核心酒店業務。

此外，本集團亦正考慮其他融資安排，包括透過股本發行及其他金融工具籌集額外營運資金（「融資安排」）。就此，於二零零二年九月十二日，本集團與一獨立第三者投資者訂立一項認購協議（「認購協議」），發行本金額港幣50,000,000元，可轉換為本公司新普通股之可換新股債券。該等可換新股債券附帶選擇權，投資者可選擇按相同條款，進一步認購額外本金額港幣50,000,000元之可換新股債券。待若干先決條件獲達成後，預期認購協議將於二零零二年九月二十六日或之前完成。

於二零零二年六月三十日未償還本金額為35,500,000加拿大元（約港幣183,100,000元），以本集團位於加拿大之酒店物業作抵押之定期貸款（「加拿大貸款」）之本金額之若干分期款項，迄今仍未支付。然而，加拿大貸款之貸款人並無行使其權利，宣稱該貸款即時到期並應償還。於二零零二年九月三日，本集團訂立一項買賣協議，出售其位於加拿大之酒店物業。買賣協議須待（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。若能按預期於二零零二年十二月完成有關出售事項，則所得款項淨額於悉數償還加拿大貸款後，將可獲得收益淨額。

經考慮暫緩還款協議，及基於將會成功收回應收代價、執行資產出售計劃及融資安排將會成功，繼而能根據暫緩還款協議如期分階段償還所欠款項，董事會認為(i)按持續經營業務基準編製中期簡明綜合賬目，以及(ii)按暫緩還款協議條款將該等貸款分類為流動及非流動負債，實為恰當。

三、 分類資料

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 酒店東主及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (b) 物業發展及投資分類乃指投資物業為以待出售及其租金收入之潛力；
- (c) 啤酒業務乃指本集團於中國內地之啤酒業務；及
- (d) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、旅遊服務、飲食業務、花店及婚紗服務。

於確定本集團之地域分類時，收益及業績乃按照客戶之分佈位置而予以分配。

各業務間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。





(a) 業務分類

以下為本集團業務分類之收入及盈利/(虧損)：

集團

	酒店東主及管理		物業發展及投資		啤酒業務		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核)	港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核)	港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核)	港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核)	港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核)	港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核)	港幣百萬元
分類收入：												
銷售予外界客戶	467.2	510.8	-	0.7	9.2	14.0	4.6	18.0	-	-	481.0	543.5
各業務間之銷售	0.2	0.5	0.2	0.2	-	-	6.5	8.4	(6.9)	(9.1)	-	-
合計	467.4	511.3	0.2	0.9	9.2	14.0	11.1	26.4	(6.9)	(9.1)	481.0	543.5
分類業績	82.5	67.3	(0.5)	0.5	(7.2)	(6.9)	(3.6)	(7.7)	-	-	71.2	53.2
利息收入及未能劃分之非業務項目及企業盈利											3.3	17.9
未能劃分之非業務項目及企業支出(淨額)											*(0.9)	(42.1)
經營業務所得盈利											65.6	29.0
財務成本											(93.5)	(169.9)
扣除稅後應佔之盈利：												
共同控股合資公司	-	-	-	(26.0)	-	-	-	-	-	-	-	(26.0)
聯營公司	(0.2)	-	-	-	-	-	2.7	(1.7)	-	-	2.5	(1.7)
除稅前虧損											(25.4)	(168.6)
稅項											(0.1)	(0.2)
未計少數股東權益前虧損											(25.5)	(168.8)
少數股東權益											-	0.9
股東應佔經營業務所得虧損淨額											(25.5)	(167.9)

* 包括撥回就應收其他貸款所作之撥備為數港幣10,500,000元(附註五)。

(b) 地域分類

以下為本集團地域分類之收入及盈利/(虧損)：

集團

	香港		加拿大		中國		朝鮮		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核)								
分類收入：										
銷售予外界客戶	423.8	473.4	48.0	55.4	9.2	14.7	-	-	481.0	543.5
分類業績	78.8	57.5	(1.2)	1.4	(6.4)	(5.7)	-	-	71.2	53.2



四、 其他收入

其他收入包括以下主要項目：

	截至 二零零二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零一年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息收入	1.7	15.6

五、 其他經營業務支出(淨額)

	截至 二零零二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零一年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
折舊	22.9	22.1
出售長期上市投資之虧損	—	26.4
出售長期非上市投資之虧損	1.6	—
撥回就應收其他貸款所作之撥備	(10.5)	—
	14.0	48.5



六、 財務成本

	截至 二零零二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零一年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支 及其他貸款之利息	90.0	166.4
遞延支出之攤銷	3.5	3.5
財務成本總額	<u>93.5</u>	<u>169.9</u>

七、 稅項

	截至 二零零二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零一年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
本集團： 就期間內盈利所作之課稅準備： 海外	<u>0.1</u>	<u>0.2</u>

鑑於本集團於期間內並無源於香港或於香港所賺取之應課稅盈利(二零零一年：無)，故未有作課稅準備。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於聯營公司或共同控權合資公司於期間內並無應課稅盈利，故未有就該等聯營公司或共同控權合資公司作課稅準備。



八、 每股普通股虧損

每股普通股基本虧損乃根據期間內股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣25,500,000元(二零零一年：港幣167,900,000元)(須經就期間內未派發之優先股股息港幣3,400,000元(二零零一年：港幣3,400,000元)作調整)，及於期間內本公司之已發行普通股股份之加權平均數3,990,200,000股(二零零一年：3,938,800,000股)計算。

鑑於若因本公司之股份認購權獲行使及優先股被轉換而須予發行之普通股股份並無攤薄影響，故於截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個期間之賬目內，並未有列出每股普通股攤薄虧損。

九、 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普通股中期股息(二零零一年：無)。

於二零零二年六月三十日，累積已到期而未派發之優先股股息為港幣24,300,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣20,900,000元)。根據發行優先股股份之條款，倘該應付股息已累積至或超逾六個月而仍未派發，除非所有該應付股息悉數於開會前已派發予優先股股份持有人，否則優先股股份持有人將有權收取召開本公司股東大會之通知、出席及於股東大會上投票。該未派發之股息並未計入中期簡明綜合賬目內。

十、 長期投資

已包括於本期間結餘內之一張三年期限賬面值為港幣132,000,000元之可換股票據，乃由借款人發行予本集團以償還若干應收期票(附註十一)，並被分類為持至到期證券及將於二零零五年到期(「原先期滿日」)(倘若若干條件獲達成後，票據可延期兩年至二零零七年(「最終期滿日」))，自發出日期起至原先期滿日須按年息率3%計算利息，並可於原先期滿日至最終期滿日期間內被轉換為票據發行人之股份。有關持至到期證券之會計政策詳載於簡明綜合賬目附註一。

十一、 應收貸款及其他長期賬項

包括於上年度結餘之應收期票合共港幣168,000,000元(扣除撥備)須應要求即時償還。於二零零二年三月七日，本集團與借貸人訂立一償還協議，當中該等應收期票連同其累計利息已解決及清償，按(i)以現金付款港幣36,000,000元；及(ii)其中一借貸人發出一張三年期限面值港幣132,000,000元之可換股票據(附註十)。



十二、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣42,200,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣44,100,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡分析列載如下：

	二零零二年 六月三十日 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	37.0	39.1
四至六個月	2.3	3.8
七至十二個月	4.6	2.6
超逾一年	10.2	7.2
	54.1	52.7
撥備	(11.9)	(8.6)
	42.2	44.1

計入應收賬項、按金及預付款項之一應收款項約港幣400,100,000元，包括(i)有關本集團於一九九九年十二月出售其於美利堅合眾國(「美國」)之酒店權益(「出售」)產生之遞延代價45,000,000美元(約港幣351,000,000元)(「遞延代價」)；及(ii)利息合共為港幣49,100,000元(統稱為「應收代價」)。根據本集團與買方(「買方」)於一九九九年十一月十八日就出售訂立之證券購買協議(「證券購買協議」)之條款，應收代價於出售完成日期起計第二週年(即二零零一年十二月十七日)到期由買方償付。

證券購買協議載有本集團提供之若干彌償保證，包括(其中包括)出售完成前已存在之事件/情況有關之第三者索償責任(「交易完成前責任」)。誠如於二零零一年經審核綜合賬目所披露，本集團已獲買方知會，指稱與本集團根據證券購買協議須負責若干有關交易完成前責任之第三者法律索償之彌償保證索償。買方指稱該等可能索償款額總額超過遞延代價，並要求本集團就將來之可能索償提供擔保，而買方至今仍保留該筆應付予本集團之應收代價。本集團已聘任獨立律師事務所，審閱與第三者索償、買方提出之與彌償保證索償及與提出擔保之要求相關之訴訟案件。迄今，由買方知會之主要索償當中，大部份已經已撤回、解決或以較少金額達成和解。此外，本集團之法律顧問亦指出，買家提出擔保之要求於法律上並沒有理據。本集團擬就已獲解決及/或和解之索償而對買方採取適當行動以收回有關款項。

根據本集團取得之法律意見，當其他第三者法律索償能獲得解決時，應收代價中之額外款額應發放予本集團。但鑒於在美國進行任何法律訴訟之程序十分繁複，故董事會現時未能合理地確定收回應收代價最終所需之時間及可能涉及之任何法律或和解費用。故此，董事會現時無法確定是否須作出應收代價之撥備(如有)。

除賬期限

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由30至90日。應收賬項乃按其原發票金額扣除就視為無可能悉數收取除款而作之呆賬撥備後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

十三、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣68,900,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣73,900,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡分析列載如下：

	二零零二年 六月三十日 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	61.1	67.6
四至六個月	5.4	3.4
七至十二個月	1.0	1.3
超逾一年	1.4	1.6
	<u>68.9</u>	<u>73.9</u>



十四、關連人士交易

於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	截至 二零零二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零零一年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
由百利保控股有限公司(「百利保」) (本公司之上市直接控股公司)之 一附屬公司承接之建築工程	4.8	30.8
按經營租賃支付予百利保之全資附屬公司 有關土地及樓宇之最低租金	4.4	10.7
支付予百利保之一全資附屬公司 有關酒店物業發展及翻新工程項目之 顧問費用	—	19.1
支付予一聯營公司之廣告、推廣及資訊科技 服務費用(包括成本補償)	4.8	8.2
分佔世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」) (本公司之上市最終控股公司)之企業管理費用	11.5	14.3
為一共同控權合資公司之銀行貸款所作之擔保	990.0	990.0

上述關連人士交易之性質及條款近似於本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目內所披露者。



十五、資產抵押

於二零零二年六月三十日，本集團共有總賬面值港幣9,049,800,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣8,841,100,000元)之若干長期投資、酒店物業、租賃物業及設備、存貨、應收賬項及定期存款等資產，以及一共同控權合資公司之股份，已抵押予銀行以擔保本集團及該共同控權合資公司之一般性銀行貸款。

除上述之資產抵押外，於二零零二年六月三十日，關於本集團就待售物業所取得之銷售收益已抵押予若干銀行，以擔保本集團之一銀行貸款。

十六、或然債項

- (a) 於二零零二年六月三十日，本公司已授予為數港幣990,000,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣990,000,000元)之擔保予銀行，以擔保一共同控權合資公司之銀行貸款。於期末時，本公司就該筆貸款已動用之金額應肩負之擔保數額為港幣787,700,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣753,300,000元)。
- (b) 於結算日，本集團若干僱員之受僱年期已到達於僱傭條例(「該條例」)中所規定可於終止受僱時有權獲發長期服務金之服務年數。惟祇在該條例指定之情況下終止僱用本集團方須承擔此等支出。倘若終止僱用該等僱員之情況與該條例所規定者相符，於結算日，本集團之負債(扣除須支付強制性公積金計劃內之僱主供款於資產結餘應佔部份後)將增加約港幣14,700,000元。於中期簡明綜合賬目內並未有就該數額作撥備。
- (c) 誠如中期簡明綜合賬目附註十二所述，於一九九九年十一月十八日，本集團就出售其於美國之酒店擁有權及酒店管理權之權益予一獨立第三者(「買方」)簽訂一份股份購買協議(「股份購買協議」)。

股份購買協議包含由本集團提供於類似性質交易之通常及一般性陳述、保險及彌償保證。直至此報告書之日期，除若干於以往年度已確定及於賬目內已作撥備之數額外，本公司董事會未能就任何或然債項作出具體可能性之評估或可合理並準確地估計有關數項。

十七、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業，經營租賃經商議達成之租期介乎六個月至三年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金，及於若干情況下可因應當時市況而定期調整租金。

於二零零二年六月三十日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可註銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零零二年 六月三十日 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	16.0	20.2
第二至第五年(包括首尾兩年)	9.6	18.9
	<u>25.6</u>	<u>39.1</u>



(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位，以及辦公室設備。除一項經商議達成之十八年租期之租賃可因應當時市況定期調整租金外，經營租賃之租期均為六個月。而辦公室設備租賃之租期則介乎五個月至九年。

於二零零二年六月三十日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零零二年 六月三十日 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及樓宇：		
於一年內	7.7	7.7
第二至第五年(包括首尾兩年)	27.6	27.6
五年後	18.4	21.9
	<u>53.7</u>	<u>57.2</u>
其他設備：		
於一年內	3.8	3.9
第二至第五年(包括首尾兩年)	0.7	1.2
	<u>4.5</u>	<u>5.1</u>
	<u>58.2</u>	<u>62.3</u>



十八、承擔

除於上述賬目附註十七(b)闡述之經營租賃安排外，本集團有以下尚未清結之資本承擔：

	二零零二年 六月三十日 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
有關收購一位於中國之酒店物業權益之資本承擔：		
已批准及訂約	—	3.4
有關酒店物業裝修之資本承擔：		
已批准及訂約	26.5	22.2
已批准而尚未訂約	38.5	51.4
	<u>65.0</u>	<u>73.6</u>
	<u>65.0</u>	<u>77.0</u>

十九、結算日後事項

結算日後，除於中期簡明綜合賬目內另已載述之事項外，於二零零二年八月二日，本公司與百利保及其全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited訂立一買賣協議，以購買百利保位於香港赤柱之物業發展項目所持40%權益，現時本公司擁有該項目之30%權益（「赤柱轉讓」）。

購買代價為港幣470,000,000元，並以按每股普通股港幣0.24元之價格發行1,958,300,000股方式支付。世紀城市、百利保及本公司彼等各自之獨立股東已於二零零二年九月十八日分別舉行之股東特別大會上批准赤柱轉讓（詳情已載於二零零二年八月二十六日刊發之通函內）。

