



## 中期股息

董事會議決不派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之普通股中期股息(二零零三年：無)。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團之重大投資項目主要包括擁有及經營於香港之五間富豪酒店，及於共同控權之富豪海灣發展項目之投資。該等酒店於期間內之業績及未來前景，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業務表現之潛在影響，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，載於上文標題為「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160,000,000元(二零零三年：港幣55,800,000元)，而於期間內之利息支出淨額為港幣49,800,000元(二零零三年：港幣51,800,000元)。

如本公司二零零三年年報所披露，於二零零四年一月，富展集團有限公司，為本公司之一全資附屬公司，額外發行本金總額達港幣30,000,000元於二零零四年到期年息5厘有擔保可換股債券(「5厘可換股債券」)(「5厘選擇性債券」)予一名第三方買家(「可換股債券買家」)，該買家根據日期為二零零二年九月十二日有關發行年息5厘可換股債券之認購協議認購港幣30,000,000元之5厘選擇性債券。於二零零四年一月及二月期間，Guo Yui Investments Limited(「Guo Yui」，為百利保控股有限公司之全資附屬公司)向可換股債券買家收購本金總額為港幣28,000,000元之5厘選擇性債券。於二零零四年三月，由Guo Yui收購之該等價值港幣28,000,000元之5厘選擇性債券及餘下由可換股債券買家持有價值港幣2,000,000元之5厘選擇性債券被全數轉換，並因而按每股普通股港幣0.048元之經調整轉換價，發行合共624,999,999股新普通股。

於回顧期間後，根據買賣協議(經補充)(見下文「重大之出售附屬公司事宜」分節內所詳述)，本公司在二零零四年七月十二日按每股普通股港幣0.20元之發行價向有關買家發行195,000,000股新普通股，作為本集團終止買賣協議而支付之終止費。該195,000,000股新普通股乃根據本公司於二零零三年六月十二日舉行之股東週年大會授予本公司董事之一般授權而發行。有關發行該195,000,000股新普通股之進一步詳情於下文「重大之出售附屬公司事宜」分節內所披露。

於二零零四年六月三日，本公司之一全資附屬公司置景有限公司(「發行人」)、本公司與若干第三方買家訂立日期為二零零四年六月三日之兩份有條件協議(「認購協議」)，就有關發行人發行於二零零七年到期之年息2厘有擔保可換股債券(「2厘可換股債券」)，該等債券本金總額合共最多為港幣400,000,000元(包括本金總額合共港幣200,000,000元之落實債券(「2厘落實債券」)以及本金總額合共最多為港幣200,000,000元之選擇權債券(「2厘選擇權債券」))，乃由本公司擔保並可轉換為本公司普通股。倘2厘落實債券及2厘選擇權債券獲全數認購及發行，則可按初步換股價每股普通股港幣0.25元(可予調整)轉換為合共1,600,000,000股本公司新普通股。

於本公司在二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)，本公司股東通過一項普通決議案，就有關根據認購協議發行2厘可換股債券。發行2厘可換股債券亦已獲世紀城市國際控股有限公司(本公司之最終上市控股公司)及百利保控股有限公司(本公司之直接上市控股公司)各自之股東於其二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會上批准。

於二零零四年七月二十一日，2厘落實債券根據認購協議獲有關第三方買家認購，並向彼等予以發行。從而所得之現金款項大部份用作償還本集團之銀行債務。

於股東特別大會上，本公司股東通過一項普通決議案，就有關向本公司股東以紅利方式發行本公司認股權證(「認股權證」)，基準為於二零零四年七月十九日名列本公司股東名冊之股東每持有十股本公司普通股獲發一單位附帶港幣0.25元認購權之認股權證。

於二零零四年八月二日，附帶認購權合共約港幣208,500,000元之認股權證已發行予本公司股東。認股權證授予其持有人權利按初步認購價每股普通股港幣0.25元(可予調整)認購最多合共約834,000,000股本公司新普通股。認股權證可於發行日後滿第六個月當日(即二零零五年二月二日)起隨時獲行使，直至發行日滿第三個週年日前七天(即二零零七年七月二十六日)為止。



本公司股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，就有關透過額外增設10,000,000,000股每股面值港幣0.01元之本公司新普通股，增加本公司法定股本。因此，本公司之法定股本現時包括港幣200,000,000元，分為20,000,000,000股普通股，以及167,480美元，分為16,748股每股面值10美元之5¼%可換股可累積可贖回優先股。

有關發行2厘可換股債券、以紅利方式發行認股權證，以及增加本公司法定股本之詳情，載於本公司日期為二零零四年六月八日之公佈及日期為二零零四年六月三十日之通函內。

### 債項

於二零零四年六月三十日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣4,267,400,000元（於二零零三年十二月三十一日：港幣4,401,500,000元）。本集團之負債比率按資產總值港幣9,085,000,000元（於二零零三年十二月三十一日：港幣8,793,300,000元）計算為約47.0%（於二零零三年十二月三十一日：50.1%）。本集團預期從富豪海灣發展項目之銷售所得現金收益盈餘，將會進一步大幅減低本集團之負債以及資產負債水平。

本集團之資產抵押及或然債項詳情分別載於簡明綜合賬目附註十三及十四內。誠如附註十三所披露，本集團大部份資產已予以抵押，以取得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，而該公司擁有位於香港赤柱黃麻角道之富豪海灣高尚住宅發展項目。鑑於本集團於過往數年正受當時情況影響，本集團並不認為該等抵押安排屬非一般性。於二零零四年六月三十日，本集團根據本公司提供之一項非共同承擔公司擔保就共同控權合資公司之未償還銀行貸款之或然負債為港幣720,800,000元（於二零零三年十二月三十一日：港幣2,255,400,000元）。批予共同控權合資公司之銀行貸款僅用作撥資於進行富豪海灣發展項目。

有關本集團於二零零四年六月三十日之債項償還期限之資料與本公司最近期刊發截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報所披露者並無重大差異。誠如截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合賬目所披露，本集團已於二零零三年九月三十日與本集團之銀行借款人就兩項銀行貸款（於二零零三年十二月三十一日合共為數港幣4,428,000,000元）達成貸款重組協議（「重組協議」），據此，銀行貸款之債項償還期限乃根據重組協議所載條款呈列。

為使本集團在業務發展計劃上更備靈活性，本集團正為其現時之銀行貸款再融資積極考慮一項長期融資建議。



### 重大之出售附屬公司事宜

如本公司二零零三年年報所披露，誠如引致重組協議之財務重組方案所預計，本集團於二零零三年八月二十九日訂立一項買賣協議（「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。其後，於二零零四年三月三十日，買賣協議之訂約方訂立一項買賣協議之補充協議，將買賣協議之完成日期押後至二零零四年六月三十日，及恢復本集團終止買賣協議之終止權利（以經修訂形式）（「富豪東方酒店權利」）。補充協議下之安排旨在協助本集團訂立其他業務計劃，藉而可達成貸款重組協議所規定有關減少債務之目標，但毋須出售其酒店物業。

於二零零四年六月三日，本集團行使富豪東方酒店權利，向有關買家發出終止買賣協議之終止通知。是項終止已於二零零四年六月二十四日生效，而本集團已根據買賣協議之條款，退回港幣30,000,000元之訂金及就此賺取之所有利息予買家。本集團亦已根據買賣協議之條款，支付予買家一項終止費港幣39,000,000元，支付方式為本公司於二零零四年七月十二日按發行價每股港幣0.2元（經買賣協議之訂約方協定），向買家發行本公司新普通股195,000,000股。

買賣協議、補充協議及終止買賣協議之詳情於本公司分別在二零零三年九月四日、二零零四年三月三十一日及二零零四年六月八日刊發之公佈內披露。

除於本中期報告書所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

### 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，與本集團之主要收入幣值相同，而貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，因此無須就滙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1,600名員工，及在中國內地僱用約800名員工。本集團之管理層認為，有關本集團營運所僱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經考慮後，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。