

二零零四年中期業績公佈

半年業績

截至二零零四年六月三十日止六個月
(未經審核)

截至二零零三年六月三十日止六個月
(未經審核)

	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註二)	570.4	396.1
銷售成本	(352.1)	(322.9)
毛利	218.3	73.2
其他收入(附註四)	60.8	345.7
行政費用	(40.0)	(48.2)
其他經營業務支出(淨額)(附註五)	(72.3)	(40.9)
出售海外附屬公司之虧損	-	(9.7)
物業之減值撥回	-	39.6
一酒店物業之減值撥回	165.8	-
經營業務溢利(附註二)	332.6	359.7
財務成本(附註七)	(105.1)	(149.8)
應佔減除虧損後溢利:		
共同控股合資公司	59.3	(0.1)
聯營公司	(9.2)	(2.0)
除稅前溢利	277.6	207.8
稅項(附註八)	(2.8)	48.9
未計少數股東權益前溢利	274.8	256.7
少數股東權益	(238.1)	26.4
股東應佔經營業務純利	36.7	283.1
每股盈利/(虧損)(附註九)		
基本	0.007港幣	0.074港幣
攤薄	0.001港幣	(0.003)港幣

附註:

一、截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告乃未經審核，惟已經本公司之核數師安永會計師事務所及審核委員會審閱，而該核數師之覆核報告乃載於本公司將於發售有線電視二零零四年六月三十日止六個月中期報告書(「二零零四年中期報告書」)內。該中期報告書自刊發後倘有維持不變或修正之基本不明朗因素，乃載於二零零四年中期報告書內。

二、分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)業務分類為主要申報基礎；及(ii)按地域分類為次要申報基礎。本集團經營之業務乃經營各項物業，所提供之產品及服務具有相似之性質及性質。本集團各項業務均分類為一個管理性業務單位，每單位均提供自己之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

(a) 物業發展及投資分類乃包括發展及物業管理、租賃管理、物業發展及物業管理、以及提供物業管理服務。

(b) 建築及裝修分類乃包括參與建築工程及裝修有關之業務，包括提供物業發展商及物業管理服務、物業管理、以及保安系統與其他軟件開發及安裝。

(c) 酒店業務及物業管理分類乃包括酒店及提供酒店管理服務。

(d) 啤酒業務分類乃為本集團在中國內地之啤酒業務；及

(e) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、洗衣服務及服務業務。

將此本集團之地理分類，收入乃按客戶之地理位置而下以分配。

各分類之詳情及權重乃按當時市場價值估估於本三項之詳情而進行交易。

(a) 業務分類

以下為本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	主要業務							
	物業發展及投資		建築及裝修		酒店業務		其他	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
收入	359	252	151	43	320	13	18	30
溢利	33	12	11	1	11	1	1	1
佔	20	22	17	10	33	1	1	1
佔	20	22	17	10	33	1	1	1

(b) 地域分類

以下為本集團按地域分類之收入及資料：

	香港		中國內地		新加坡		其他	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
收入	544.1	348.3	28.3	11.7	-	32.2	-	370.4
佔	95.4	87.5	5.0	3.0	0.0	0.0	0.0	82.5

三、終止營運之業務

列報於上層業務之前業務單位包括加拿大之酒店業務，由二零零三年一月一日起(完成出售加拿大酒店業務之日)起期間內之收入及支出及業績列載如下：

	截至二零零四年六月三十日止六個月		截至二零零三年六月三十日止六個月	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	32.2	37.9	-	-
銷售成本	(1.3)	(1.1)	-	-
虧損	(1.3)	(1.1)	-	-
行政費用	(1.9)	(1.1)	-	-
其他經營業務支出	(1.1)	-	-	-
經營業務虧損	(8.1)	(4.3)	-	-
財務成本	(4.2)	-	-	-
股東應佔經營業務虧損	(12.3)	(4.3)	-	-

四、股東應佔收入包括以下主要項目：

	截至二零零四年六月三十日止六個月		截至二零零三年六月三十日止六個月	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	1.6	3.4	-	-
股息收入	2.0	0.4	-	-
提供出售本集團於一上市附屬公司所持權益溢利	55.7	337.4	-	-

五、其他經營業務支出(淨額)包括以下主要項目：

	截至二零零四年六月三十日止六個月		截至二零零三年六月三十日止六個月	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
折舊	20.4	21.7	-	-
攤銷之商標	6.3	7.2	-	-
提供出售本集團於一上市附屬公司所持權益之虧損	(11.7)	(1.9)	-	-
出售一酒店物業之虧損	-	4.6	-	-
其他	39.0	-	-	-

六、出售本集團之投資或物業所得溢利之分析列載如下：

	截至二零零四年六月三十日止六個月		截至二零零三年六月三十日止六個月	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
出售上市投資所得溢利	0.1	-	-	-
出售物業所得溢利	8.2	-	-	-

七、本集團之財務成本內包括貸款與本公司之貸款(二零零三年: 港幣3,500,000元)。

八、期間內之稅項支出/(收入)列載如下：

	截至二零零四年六月三十日止六個月	截至二零零三年六月三十日止六個月
	(未經審核)	(未經審核)
港幣百萬元		
期內之稅項支出/(收入)	(2.8)	48.9

九、每股溢利之稅項標準為：期內之溢利所課稅標準：期內之溢利所課稅標準：期內之溢利所課稅標準。期內之溢利所課稅標準：期內之溢利所課稅標準。期內之溢利所課稅標準：期內之溢利所課稅標準。

十、於截至二零零四年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司均無開出、出售或購回任何本公司之上市證券。

中期股息

董事會議決不派發截至二零零四年六月三十日止年度之中期股息(二零零三年: 無)。

管理層之討論及分析

於期間內，本集團從經營業務所得之現金流入淨額為港幣133,900,000元(二零零三年: 港幣54,300,000元)，而於期間內利息支出淨額為港幣52,200,000元(二零零三年: 港幣53,700,000元)。

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5,388,200,000元(於二零零三年十二月三十一日: 5,431,600,000元)。負債比率按資產總值港幣10,107,000,000元(於二零零三年十二月三十一日: 港幣9,983,100,000元)計算為53.3%(於二零零三年十二月三十一日: 54.9%)。

於二零零四年六月三十日，本公司錄得未經審核綜合資產淨值港幣909,800,000元(於二零零三年十二月三十一日: 經審核綜合資產淨值港幣732,900,000元)。資產淨值增加主要由於本集團於期內所持之股份權益減薄，使其於百利保所應佔淨資產減少所引致。

由於本集團大部份之事項以港幣為單位，與本集團之主要收入之幣制相同，而貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，因此無須就匯率及利息波動運用對沖工具。

有關本集團於二零零四年六月三十日之債項逾期限額、資產抵押及或然負債之情況，較於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(「二零零三年年報」)所披露者，並無重大變動。於期間內，本集團繼續採納於二零零三年年報所披露相同之資金與財務政策及薪酬制度。而有關這些方面之資料詳情乃刊載於本公司之二零零四年中期報告書內。

於二零零四年六月三日，富豪集團行使有關貸款授予之選擇權，終止於二零零三年八月二十九日訂立有關售一閣接受富豪東方酒店之附屬公司之全部100%權益之買賣協議(繼於二零零四年三月三十一日訂立之補充協議(續)) (買賣協議)。是項終止已於二零零四年六月二十四日生效，而富豪集團已根據買賣協議之條款，退回港幣30,000,000元之訂金及就此購取之所有利息予富豪。富豪集團亦已根據買賣協議之條款支付一項終止港幣39,000,000元，支付方式為富豪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商定)，向富豪發行新普通股195,000,000股。有關終止買賣協議之詳情已刊載於本公司二零零四年六月八日發表之聯合公佈內。

除於下文標題為「回顧及展望」一節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

本集團之重大投資主要包括擁有及經營於香港之五間富豪酒店，及於共同控制之富豪海濱發展項目之投資。該等酒店於期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業務表現之潜在影響，連同富豪海濱發展項目之進展及前景，載於下文標題為「回顧及展望」一節內。

回顧及展望

於截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合純利港幣36,700,000元，而於二零零三年同期則錄得純利港幣283,100,000元。誠如早前之報告內所闡述，去年同期錄得之純利乃主要來自從提供出售於百利保所持股份權益而確認之會計溢利。

於期間內，本公司繼續致力與其財務債權人進行磋商，務求落實共識性債務重組。誠如早前所報告，本公司提出不財務債權人之財務重組建議，主要包括擬通過將世紀城市集團之總大份已發行債券转换为由世紀城市集團發行之一種或一種以上之金融工具及可換股證券之方式，償還該等債務，而餘下之少部份未償還債項則由新貸款取代。於本年一月，本公司已取得其所有財務債權人書面原則上批准該債務重組建議。該等書面批准並無法律約束力，仍然有待有關訂約方落實及簽訂正式法定協議，始可作實。

由於財務債權人內審察，且牽涉之財務債權人數目眾多，以致完成制定債務重組建議之進程較原預期時間更长。誠如本公司於二零零四年六月二十九日所公佈，股份交換協議之訂約方已訂立第二份補充協議，將股份交換協議之轉讓限期由二零零四年六月三十日延長至二零零四年九月三十日。此進一步延期旨在讓本公司可藉股份交換協議所提供之權利，以期能維持其於百利保之大部分股份權益，從而有助其與百利保之財務債權人繼續進行磋商，使最終落實債務重組。

由於與財務債權人在大部分事宜上已得到共識，故在並無不可預見之情況下，預期債務重組之詳細條款將於較短時間內落實。然而，共識性債務重組須待所有參與之財務債權人訂立正式協議，並須在取得全部所需批准後，方能實行。本公司將就此向股東公佈有關之任何重大發展。

於截至二零零四年六月三十日止六個月，百利保控股有限公司錄得未經審核股東應佔綜合純利港幣127,500,000元，較二零零三年同期則錄得之純利港幣15,800,000元，上升約7倍。

於截至二零零四年六月三十日止六個月，富豪酒店國際控股有限公司錄得未經審核股東應佔綜合純利港幣285,100,000元，而於二零零三年同期則錄得虧損港幣69,100,000元。

有關百利保及富豪之主要經營業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料，刊載於百利保及富豪於同日分別發表之公佈內。

倘若本公司之共識性債務重組能成功落實執行，管理層相信，世紀城市集團能如富豪及百利保一樣，重建財務強勁，業務持續向前邁進發展。

最佳應用守則

除獨立執行董事之委任並無指定任期外，本公司所有董事並無獲委任任何資料，可合理地顯示本公司現時或曾在截至二零零四年六月三十日止六個月內任何時間，未有遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十四所載之「最佳應用守則」。然而彼等之任期乃根據本公司之公司細則條文規定，並須依照有關細則訂。

董事會

於本公佈日期，本公司之董事會由羅旭瑞先生(主席兼董事總經理)、莊澤德先生(獨立非執行董事)、林智中先生(執行董事)、羅李潔潔女士(非執行董事)、羅俊傑先生(執行董事)、吳季楷先生(執行董事)及伍兆傑先生(獨立非執行董事)組成。

香港、二零零四年九月十六日

詳細之業績公佈(即包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則附錄十六所規定之全部資料)，將於二零零四年九月三十日或之前送交聯交所以登載於其網頁。

承董事會命
 主席
羅旭瑞