

回顧及展望

截至二零零一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251,100,000元，而去年同期則錄得純利港幣113,600,000元。上述於二零零零年達致之比較數項乃包括因撥回就彌償保證所作之撥備所得為數港幣340,400,000元之盈利。

本公司正持續與其財務債權人進行商討，以維持現有之非正式暫緩償還貸款安排。由於本公司債務重組建議之實行，很大程度上須待百利保控股有限公司就有關其兩項未償還債券之償還方案現正與債券持有人進行之磋商能取得成功，故此本公司之債務重組建議暫時並無實質進展。

誠如於二零零一年四月十七日之主席報告書所述，本公司透過Century Digital Enterprise Limited擬參與之資訊科技項目之首次行使購股權及售股權之先決條件，已合理地在各參與方滿意下達成。迄今，雙方均無行使任何該等權利。鑑於市場環境改變導致影響資訊科技業之發展前景，本公司現正就擬參與上述項目再作考慮及研究。

由於香港股票市場之交投量持續收縮，故要能維持本集團股票經紀業務之經營空間已日趨困難。因此，本集團最近已簽訂一項附帶條件之買賣合約，出售本公司於兩間全資附屬公司世紀城市證券經紀有限公司及世紀城市期貨有限公司所持之全部權益。而出售此項經營業務將不會對本財政年度之盈利及虧損構成重大影響。

於期間內，百利保錄得未經審核綜合股東應佔虧損淨額為港幣258,200,000元，而二零零零年同期所錄得者則為港幣279,000,000元。上述錄得之虧損乃主要由於百利保集團持有合資權益之赤柱發展項目需承擔較高水平之財務成本，以及有關之利息支出未能納入成本內所致。

於今年二月，百利保未能償還其可換現股債券，並因而構成連帶性違反可換新股債券之條款。百利保正透過獨立財務顧問，與上述兩項債券持有人之代表積極進行磋商，冀能為該兩項未償還債券共同達成償還方案。另一方面，百利保與其他財務債權人進行之雙邊貸款安排，現時大部份經已就主要條款達成協議或正在落實有關安排。

作為解決百利保財務困難之另一方案，百利保於早前數個月期間與一獨立第三者就可能出售其資產進行磋商，當中涉及可能出售其於富豪酒店國際控股有限公司所持有之權益。然而，因若干事宜未能解決，以致此項磋商現並無進展。有關上述磋商之簡要資料已披露於本公司較早前所刊發之聯合公佈內。

於二零零一年四月，百利保與一第三者買方簽訂協議，出售位於筲箕灣筲箕灣道361號之物業，代價為港幣100,000,000元。其後由於該買方未能如期完成該項協議，故百利保沒收其已付之港幣10,000,000元訂金。該項物業最終於二零零一年六月以代價港幣90,000,000元售出。為應付流動資金之需求，百利保將會繼續出售多項已選定之資產。

百利保與富豪分別持有位於赤柱黃麻角道之高尚住宅發展項目之40%及30%權益。由於該發展項目之建築工程仍繼續停工，故所需承擔之有關財務成本於期間內並未納入成本內。就重新提取原已為該發展項目安排之建築貸款融資，而與貸款人進行之磋商，現已踏入後期商議階段。因此，預期現暫停之建築工程可望於短期內能夠復工。雖然現時香港整體物業市道仍然疲弱，但由於香港島南區之洋房供應量較為有限，相信待整體經濟得以復甦及投資者信心恢復後，市場將會對該發展項目之高尚洋房單位有一定需求。

百利保廣場及九龍城廣場於今年上半年所達致之平均租金水平，均較低於去年同期所得者，但平均租用率均仍能維持於較滿意之水平。

截至二零零一年六月三十日止六個月，富豪錄得之股東應佔未經審核綜合虧損淨額為港幣167,900,000元(二零零零年：港幣99,200,000元)。鑑於富豪於二零零零年之中期業績包括出售一聯營公司所得為數港幣67,500,000元之盈利，故期間內其所錄得之虧損高於去年同期者。

由於大部份主要地區之經濟增長放緩，本港旅遊業於期間內之表現並未如早前預期般理想。於本年首六個月期間，本港酒店之入住率較去年同期減少4.9%，而平均房間租金則增長8.3%。

自本年初起，富豪機場酒店已近全面啟用。雖然已啟用之房間數目增加，該酒店於期間內所錄得之平均入住率較諸二零零零年同期上升8.5%，而平均房間租金則維持約於去年之水平。富豪機場酒店憑藉其所處地點優越、設計卓越獨特、具備一流完善設施及優質服務，已漸被譽為全世界最出色之機場酒店之一。至於香港其他四間富豪酒店，於期間內之總平均入住率較去年同期增長2.6%，而總平均房間租金方面則錄得4.2%之增幅。

位於多倫多之富豪星座酒店之中期業績較遜於預期。而集團所管理位於中國上海之兩間酒店之整體業務表現則取得增長。

為能減輕較高水平之利息支出負擔，富豪現正積極進行出售其若干非核心資產。此外，富豪亦正致力尋求其他方案以籌集額外資金，包括擬透過重新貸款融資安排或發行股份等方式進行。

除正在興建中位於大嶼山之迪士尼公園外，香港特別行政區政府最近公佈多項致力振興本地旅遊業之計劃，包括發展多個新旅遊景點。隨著中國加入世界貿易組織，加上北京將於二零零八年主辦奧運會，預期於未來數年將能吸引大量商務及旅遊人士前往中國經商及旅遊，而香港作為進入中國內地之門檻定必能賴以獲得裨益。

憑藉上述有利之環境因素及市場條件之支持，香港酒店業將可於中期內取得復甦，然而，在紐約剛發生之慘劇現正逐漸使全球經濟前景嚴重不明朗化。就此，富豪將會繼續不時檢討業務策略，冀能對酒店業之市場變動作出迅速之回應及採取適當之對策。



百利保同時亦正積極籌劃進行一項整體性計劃以穩定其財務狀況。而倘百利保能成功與上述兩項債券持有人共同達成償還方案，繼而其他穩定財務狀況之方案定能相繼順利進行。

管理層將竭盡所能為達成全面重組整個世紀城市集團而努力，惟若要成功完成此項重組最終仍須取得與集團內各成員組別分別有關之整體債權人之繼續支持。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零一年九月二十日