

二零零零年度集團業績公佈

	截至二零零零年 十二月三十一日止年度	截至一九九九年 十二月三十一日止年度
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註一)	1,815.0	4,674.3
銷售成本	(1,354.8)	(3,618.2)
毛利	460.2	1,056.1
其他收入(附註二)	106.1	151.7
出售一海外聯營公司所得盈利	98.8	—
行政費用	(160.1)	(205.7)
其他經營業務收入/(支出)淨額(附註三)	226.1	(635.1)
出售海外附屬公司/合夥人公司 之虧損(附註四)	(13.8)	(1,014.0)
經營業務所得盈利/(虧損)(附註一)	678.4	(647.0)
財務成本(附註五)	(96.9)	(1,267.7)
所得盈利在減除虧損後應佔權益	(142.3)	(138.4)
— 共同擔權合資公司	2.3	21.5
除稅前虧損	(423.7)	(2,031.6)
稅項(附註六)	(18.9)	(54.7)
稅後虧損	(442.6)	(2,086.3)
少數股東權益	221.0	824.7
股東應佔經營業務所得虧損淨額	(121.6)	(1,261.6)
每股虧損(附註七)		
— 基本	(0.04)港元	(0.41)港元
— 攤薄	不適用	不適用
於年結日每股資產淨值	0.47港元	0.55港元

附註:

一、本集團於年度內以各主要業務及地域劃分之營業額及其對業績之貢獻分析列載如下:

	營業額		盈利貢獻	
	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
以業務劃分：				
物業投資及管理	216.7	271.1	68.3	124.3
物業發展	46.1	1,041.8	(88.2)	(209.7)
建築及興建	—	—	—	—
有關之業務	433.4	252.9	(0.4)	(16.8)
家庭園藝及策劃管理	0.1	6.0	(9.1)	(3.8)
酒店業主與管理	1,000.2	2,966.3	184.3	475.1
其他營運及投資	118.5	136.8	520.5	(1,016.1)
	<u>1,815.0</u>	<u>4,674.3</u>	<u>675.4</u>	<u>(647.0)</u>
以地域劃分：				
香港	1,658.0	2,408.0	628.6	392.3
美國	—	2,098.4	58.8	(644.1)
加拿大	127.3	134.9	10.0	14.2
其他	29.7	33.0	(22.0)	(409.4)
	<u>1,815.0</u>	<u>4,674.3</u>	<u>675.4</u>	<u>(647.0)</u>

出售本集團之投資或物業所得之盈利/(虧損)分析列載如下:

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
出售有條件投資所得盈利/(虧損)	26.5	(6.2)
出售物業所得盈利	3.9	261.2

二、其他收入包括以下主要項目:

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
利息收入	84.1	80.5
取消一個賣協議所得賠償	—	22.6

三、其他經營業務收入/(支出)淨額包括以下主要項目:

	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元
折舊	(60.2)	(156.4)
出售上市附屬公司普通股股份之虧損	—	(8.0)
已確認為物業投資之虧損撥備	(0.4)	(22.5)
就投資及墊款所作之撇除/撥備	(13.1)	(101.7)
就物業投資之虧損撥備	(106.0)	(406.7)
就提供擔保及擔保保證所作之撥備	(18.1)	(124.4)
於上年度出售海外附屬公司/合夥人公司 所作之稅項撥備及稅務之撥備	(24.2)	—
應回就匯兌溢利及利息所作之撥備	9.6	—
應回就提供擔保所作之撥備	29.9	—
應回就已付訂金所作之虧損撥備	10.0	—
應回早前計入損益表內之酒店物業之虧損	65.9	187.0*
應回就提供擔保保證所作之虧損撥備	340.4	—

* 於上年度此虧損被分類為其他收入。為董事會之意見，為符合本年度財務賬目所採納之會計以更有反映經濟交易之內在因素，故此虧損被重新分類為其他經營業務收入/(支出)淨額。

四、上年之虧損內包括因發現本公司應佔酒店物業價值儲備之虧損淨額港幣320,600,000元。

五、本集團之財務成本內包括貸款成本之總額為港幣23,400,000元(一九九九年:港幣89,900,000元)。

六、香港利得稅之課稅淨額乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅溢利，按適用之稅率16%(一九九九年:16%)計算。

於海外經營之附屬公司/合夥人公司之盈利稅項乃按個別法例有關之現行法律、規則及詮釋釐定之稅率而計算。

七、每股基本虧損乃根據本年度股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣121,600,000元(一九九九年:港幣1,261,600,000元)，及於年度內本公司已發行股份之加權平均數3,289,500,000股(一九九九年:3,068,800,000股)計算。

由於本公司於年度內並無贖回股份事項存在，故截至二零零零年十二月三十一日止年度之賬目內，並未有列出每股虧損淨額，而於截至一九九九年十二月三十一日止年度之賬目內，由於若因本公司當時尚未行使之認股權證進行而須予發行股份之股份並無贖回影響，故亦未有列出每股虧損淨額。

八、於年度內，有港幣5,000,000元(一九九九年:港幣5,900,000元)由該項撥入累積虧損。

九、於年度內，本公司及其任何附屬公司均無開出、出售或贖回任何本公司之上市證券。

核數師報告書之摘要

基本不明朗因素

一、關於兩間投資公司之投資所作之撥備

核數師在獨立核數意見時，已考慮本集團於截至二零零零年十二月三十一日止年度之賬目內，關於百利保控股有限公司與中華人民共和國有關政府機關就百利保集團透過兩間投資公司(「該等投資公司」)賣出並共同持有地產之事宜上進行協商之結果，而所須撥備之資料是否足夠。百利保為本集團之主要上市附屬公司。於二零零零年十二月三十一日，百利保集團於該等投資公司之投資總值為港幣290,900,000元。百利保董事會現未能合理明瞭地評定上述協商能否成功，因此，現階段並不能決定百利保集團是否需要就該等投資公司之投資作出任何撥備。核數師認為賬目內已作出適當之披露，故不會因該事項而需作保留意見。

關於持續經營基準之基本不明朗因素

核數師已考慮本集團是否恰當以持續經營之基準編製於截至二零零零年十二月三十一日止年度之賬目，而須披露有關之基本不明朗因素之資料是否足夠。不明朗因素乃取決於下列事項:

1. 嚴重組本公司現有之未償還債務以取代現時之非正式暫緩還款安排之結果;
2. 與百利保集團之兩項未償還債務之持有人擬重組債務條款之商討;及百利保集團之財務權人欲就以新還款安排取代現時非正式暫緩還款安排之結果;
3. 能否成功實行進一步出售若干已指定之百利保集團資產;及
4. 本集團一主要上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司與其未能履行有關兩項於二零零零年十二月三十一日貸款額共港幣4,894,100,000元之貸款(「富豪貸款」)之若干承諾後，能否取得富豪貸款之有關貸款人之貸款支持。

核數師認為賬目內已作出適當之披露，惟本集團能否成功繼續採用持續經營基準之有關實際情況現存在不明朗因素，故核數師對財務報表是否對本公司及本集團於二零零零年十二月三十一日之財政狀況，及本集團截至該日止年度之虧損及現金流轉情況方面均為確實及公平之反映，未能作出意見。

股息

- 董事會議決不建議派發截至二零零零年十二月三十一日止年度之末期股息(一九九九年:無)。於截至二零零零年十二月三十一日止年度，本公司並無派發中期股息(一九九九年:無)。

管理層之討論及分析

- 由於富豪於一九九九年十二月已出售大部份美國之酒店權益，故於年度內計入於本集團業績從經營酒店業務所得之營業額及毛利貢獻較於一九九九年所得顯著地減少。再者，由於年度內百利保並未重大之發展物業落成及出售，故從物業發展所得之營業額貢獻於一九九九年之數額亦大為收縮。
- 於二零零零年一月及三月，本公司成功進行兩次股份配售，分別以配售價每股港幣0.37元及港幣1.00元發行138,000,000股及120,000,000股新股份，共籌得現金資金約港幣170,000,000元，當中約港幣135,000,000元已用作償還債務。
- 於二零零零年九月，百利保集團完成一項以其兩種主要投資物業，即百利保廣場及九家城廣場，作抵押透過按揭證券方式進行之重新融資安排。該按揭證券方式融資籌得資金(未扣除開支前)港幣1,247,000,000元，其中約港幣774,000,000元已用作悉數償還當時附於該兩項物業之銀行貸款，而其大部份之餘款則用作減低百利保集團之其他負債。
- 於年度內，從經營業務所得之現金流入淨額為港幣254,000,000元(一九九九年:港幣1,156,000,000元)，此外亦已收取因富豪出售其於美國酒店權益而獲取之其他款項總額為港幣287,700,000元。年度內之利息支出淨額為港幣748,100,000元(一九九九年:港幣879,100,000元)。
- 於二零零零年十二月三十一日，本集團之負債扣除現金及銀行結餘後為港幣9,969,400,000元(一九九九年:港幣9,610,300,000元)。負債比率按資產總值港幣17,873,500,000元(一九九九年:港幣18,840,000,000元)計算為56%(一九九九年:51%)。

業務回顧

- 截至二零零零年十二月三十一日止年度，本集團錄得經營綜合股東應佔虧損淨額港幣121,600,000元，而一九九九年財政年度錄得之虧損淨額則為港幣1,261,600,000元。該項中期報告所述，年度內之業績包括一筆撥回於往年所作為富豪港幣340,400,000元之撥備。該撥備乃本集團就其提供之一項擔保及預備保證產生之若干或然負債而作出，而有關該項擔保及預備保證之事宜已獲得圓滿解決。
- 於二零零零年九月十二日舉行之股東特別大會上，本公司之獨立股東批准本公司提呈之建議，以最多達港幣2,475,000,000元之代價收購Century Digital Enterprise Limited最多達30%之實益權益，代價將按每股港幣0.55元之發行價發行本公司股份支付。該項收購之交易可以透過由本公司行使購股權，或由現實益擁有Century Digital已發行股份之創辦人集團行使售股權而進行。
- Century Digital及由Century Digital擁有90%權益之一中外合資合營企業北京世紀海聯數碼技術有限公司乃於中國從事與全國性網絡光纖寬頻網絡有關之資訊科技業務公司。本公司現透過創辦人集團擁有Century Digital約4.9%之應佔權益。上述收購之建議乃為本公司提供機會，使其可增加參與資訊科技業務，而更重要的是，乃為本公司注入穩定而逐漸恢復其穩定之財務狀況。
- 於二零零零年二月十六日，本公司宣佈本公司及創辦人集團均同意首次行使購股權及售股權之先決條件，已在波平合理地滿意下達成。因此，購股權及售股權可以根據已訂立之條款，於二零零零年二月十五日前之二十四個月期間內行使。

百利保控股有限公司

- 截至二零零零年十二月三十一日止年度，百利保錄得經營綜合股東應佔虧損淨額港幣641,300,000元(一九九九年:港幣1,363,600,000元)。
- 據如於二零零零年九月刊發之中期報告所述，百利保集團之未償還可換取有擔保債券於二零零零年二月到期，而當中之票及視乎情況發展，百利保集團或需與債券持有人進行商討，冀能重訂債券之條款。但二零零零年十月，百利保就重組債券條款事宜與可換取有擔保債券及有擔保可換取有擔保債券之持有人進行非正式會議及磋商，並提出一重組建議以債券持有人考慮，當中包括延長債券之到期日至二零零零年四月。
- 如於百利保日期為二零零零年二月六日之公佈所述，涉及之未償還本金額、溢價及應付利息合共161,488,405美元可於現理還。已於二零零零年二月六日到期及迄今仍未償還。未能償還該款項已構成違約事件違反未償還本金總額為約210,000,000美元之可換取有擔保債券之條款事宜。因而，該項可換取有擔保債券連同應付溢價現已被宣佈到期並即時償還。百利保現正與上述兩項債券之持有人進行磋商，冀能就重組債券之條款共同達成協議，以免債券之受託人採取任何強制性行動。
- 有關百利保業務之進一步資料，包括其管理層之討論及分析已於其今日發表之公佈內分別載述。

富豪酒店國際控股有限公司

- 於截至二零零零年十二月三十一日止年度，富豪錄得經營綜合股東應佔虧損淨額港幣227,500,000元(一九九九年:港幣1,085,700,000元)。
- 有關富豪業務之進一步資料，包括其管理層之討論及分析已於其今日發表之公佈內分別載述。

發展

- 鑑於本地旅遊業之前景轉趨明朗，故預期香港酒店業於二零零一年將進一步持續復甦。鑑於香港之整體經濟情況已有所改善，富豪董事會對於富豪能從逐步重慶理想之業績感到樂觀。
- 整體而言，百利保集團將繼續實行其出售資產之計劃，務使能進一步降低負債水平，並將為將來發展提供資金。同時，百利保現正與可換取有擔保債券之持有人積極進行商討，冀能重訂債券之條款。於現階段上述商討之結果仍未可確定，但倘重組債券條款之建議能圓滿達成，百利保集團前景之整體穩定性便得以保障。
- 本公司之大部份債權人仍繼續支持非正式暫緩還款安排。於今年三月，本公司透過其財務顧問向債權人提出一債務重組建議。該建議能否實行取決於百利保能否成功重組其未償還債務，此乃因本公司於百利保所持之股權權益為本公司之最重要資產。過去數年之經濟情況逆轉，嚴重影響本集團之財務狀況。本集團之管理層將竭盡所能，務能於上述重組磋商上取得成功，惟此須同時獲得有關債權人團體繼續支持。

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港，二零零一年四月十七日

詳細之業績公佈(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第45(1)至45(3)段所規定之全部資料)將於二零零零年四月二十七號或之前於聯交所之網頁登載。

股東週年大會通告

茲通告本公司定於二零零一年六月十二日(星期二)正午十二時假座香港銅鑼灣海怡街八十八號富豪香港酒店召開股東週年大會，討論下列事項:

- 一、宣讀截至二零零零年十二月三十一日止年度之已審核賬目及董事會與核數師報告書。
- 二、選舉董事。
- 三、審計核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 四、考慮及酌情通過下列議案為普通決議案:
 - (A)「動議
(a) 在下文(d)段之規限下，一般及無條件批准董事會於有關期間，依循一切適用之法律及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則之規定，行使本公司之一切權力購回本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份;
(b) 根據上述(a)段之批准而可予本公司購回之股份面值總額，將不得超過本公司於此項決議案日期之已發行股本面值總額百分之十;而上文之批准應以此為限;及
(c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過之日起至下列三者之較早日期止之期間:
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時;
 - (ii) 根據本公司之細則或百慕達一九八一年公司條例或任何其他適用之百慕達法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之日;及
(iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改此項決議案所授予之權力。」
 - (B)「動議一般及無條件批准董事會於有關期間(定義見本大會通告內決議案四(A)所述)行使本公司之一切權力，發行、配發或處置本公司之額外股份(包括訂立在有關期間內或之後再發或可再發之股份、配發或處置股份之售股建議、協議及授權之股份)，惟除按股份之持股比例以供股方式配發新股外，指定日期之股東(惟董事會擁有權就零碎股份或因本港以外任何地區之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所限制而作出例外或變通安排)之外，所發行、配發或處置之額外股份(包括依據上述授權或以其他有附帶條件或無附帶條件方式配發股份、配發或處置之股份)，面值總額不得超過本公司於本決議案通過日期之已發行股本面值總額百分之二十，而上文之批准應以此為限。」
 - (C)「動議擴大根據決議案四(B)所授予董事會之一般性權力，在其上另加相當於本公司根據決議案四(A)通過之一般性權力所購回之股份面值總額。」

承董事會命
秘書
林秀芳

香港，二零零一年四月十七日

附註:

- 一、凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委任一位或多位代表出席，並於決議案代投票。所委任之代表毋須為本公司之股東。
- 二、經代表委託書授權於大會開會前四十八小時前送達本公司在香港之股票及/或支票或港幣100元和/或大元匯豐銀行有限公司，方為有效。
- 三、一份有關關於上述決議案四(A)詳情之說明文件將與二零零零年半年一併寄予各股東。