百利保控股有限公司

Paliburg Holdings Limited

（於百慕達註册成立之有限公司）

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）	1,780.0	4,664.3
銷售成本	(1,325.0)	(3,577.6)
毛利	455.0	1,086.7
其他收入（附註二）	87.0	149.6
出售一海外聯營公司所得盈利	65.8	–
行政費用	(154.5)	(215.4)
其他經營業務支出（淨額）（附註三）	(161.5)	(665.1)
出售海外附屬公司/合夥人公司之虧損	(13.8)	(693.4)
經營業務所得盈利/（虧損）（附註一）	278.0	(337.6)
財務成本（附註四）	(827.8)	(1,138.2)
所得盈利在減除虧損後應佔權益		
－共同控權合資公司	(142.3)	(138.4)
－聯營公司	2.5	21.5
除税前虧損	(689.6)	(1,592.7)
税項（附註五）	(18.9)	(55.9)
未計少數股東權益前虧損	(708.5)	(1,648.6)
少數股東權益	67.2	285.0
股東應佔經營業務所得虧損淨額	(641.3)	(1,363.6)
每股虧損（附註六）		
－基本	(0.28)港元	(0.59)港元
－攤薄	不適用	不適用
於年結日每股資產淨值	2.02港元	2.37港元

附註：

一、 本集團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	一九九九年	二零零零年	一九九九年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
以業務劃分：				
物業投資及管理	229.8	288.5	81.4	137.8
物業發展	46.1	1,041.8	(88.2)	(213.9)
建築及與建築有關之業務	433.4	252.3	(1.6)	(17.2)
發展顧問及策劃管理	0.1	6.0	(9.1)	(3.8)
酒店東主及管理	1,000.2	2,966.3	184.3	467.9
其他營運及投資	70.4	109.4	111.2	(708.4)
	1,780.0	4,664.3	278.0	(337.6)
以地域劃分：				
香港	1,623.5	2,398.0	224.7	381.1
美國	–	2,098.4	65.8	(323.5)
加拿大	127.3	134.8	10.0	14.2
其他地域	29.2	33.1	(22.5)	(409.4)
	1,780.0	4,664.3	278.0	(337.6)

出售本集團之投資或物業所得盈利/（虧損）之分析列載如下：

	二零零零年	一九九九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售有牌價投資所得盈利/（虧損）	2.7	(5.0)
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	一九九九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息收入	80.8	78.6
取消一租賃協議所得之賠償	–	22.8

三、 其他經營業務支出（淨額）包括以下主要項目：

	二零零零年	一九九九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
折舊	(56.5)	(151.8)
就投資及墊款所作之撇除及撥備	(13.1)	(100.2)
就物業所作之虧損撥備	(106.0)	(406.7)
就上年度有關出售海外附屬公司/合夥人公司所作之税項彌償保證之撥備	(24.2)	–
撥回就提供擔保所作之撥備	29.9	–
撥回就應收墊款及利息所作之撥備	9.6	–
撥回就已付訂金所作之虧損撥備	10.0	–

四、 本集團之財務成本內包括有貸款成本之攤銷為數港幣23,400,000元（一九九九年：港幣89,900,000元）。

五、 香港課税乃以於香港所賺取或源於香港之估計應課税盈利，按税率16%（一九九九年：16%）計算。

於海外經營之附屬公司/合夥人公司之盈利税項，乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之税率而計算。

鑑於聯營公司及共同控權合資公司於年度內並無應課税盈利，故未有就該等聯營公司及共同控權合資公司作課税準備。

六、 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641,300,000元（一九九九年：港幣1,363,600,000元），及於年度內本公司之已發行股份之加權平均數2,318,500,000股（一九九九年：2,318,500,000股）計算。

鑑於若因本公司之股份認購權獲行使及可轉換本公司股份之債券被轉換而須予發行之股份並無攤薄影響，故於截至一九九九年及二零零零年十二月三十一日止兩個年度之賬目內，並未有列出每股攤薄虧損。

七、 於年度內，有港幣8,400,000元（一九九九年：港幣9,900,000元）之數額由儲備撥入累積虧損。

八、 於年度內，本公司及其任何附屬公司均無購回、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　就於兩間投資公司之投資所作之撥備

- 核數師在確立核數意見時，已考慮集團於截至二零零零年十二月三十一日止年度之賬目內，就有關集團與中華人民共和國有關政府機關透過兩間投資公司（「該等投資公司」）實益並共同持有一地塊之事宜上進行協商之結果，而所須披露之資料是否足夠（詳情已載於下文以「中國」為標題之部份內）。於二零零零年十二月三十一日，集團於該等投資公司之投資賬面值為港幣298,900,000元。董事會現時未能合理並明確地評定上述協商能否成功，因此，現階段並未能決定集團是否需要就於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按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. 與集團之兩項未償還債券之持有人就擬重組債券條款之商討之結果；
  2. 與集團之財務債權人就擬以新雙邊貸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集團資產；及
  4. 集團一主要上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司繼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持續支持。

  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潛在不明朗因素，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）予股東。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）予股東。

管理層之討論及分析

- 由於富豪已於一九九九年十二月出售大部份於美國之酒店權益，致使年度內計入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者顯着地減少。此外，因於年度內並未有重大之發展物業落成及出售，故物業發展業務之營業額亦較一九九九年所得者大為縮減。
- 於二零零零年九月，集團完成一項以兩項主要投資物業，即百利保廣場及九龍城廣場，作抵押透過按揭證券方式進行之重新融資安排。從按揭證券融資所得之貸款金額為港幣1,247,000,000元（未扣除開支前），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，而大部份尚餘款項則用作減低集團之其他負債。
- 於年度內，集團從經營業務所得之現金流入淨額為港幣267,800,000元（一九九九年：港幣1,141,400,000元），此外，亦已收取因富豪出售其於美國之酒店權益而獲得之其他款項為數港幣287,700,000元。而年度內之利息支出淨額為港幣617,900,000元（一九九九年：港幣879,500,000元）。
- 於二零零零年十二月三十一日，本集團之負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣9,072,800,000元，而於一九九九年則為港幣8,798,600,000元。負債比率按資產總值港幣17,758,200,000元（一九九九年：港幣18,742,100,000元）計算為51%（一九九九年：47%）。

業務回顧

- 截至二零零零年十二月三十一日止年度，集團錄得經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣641,300,000元，而一九九九年財政年度錄得之虧損淨額則為港幣1,363,600,000元。
- 自二零零零年年初至本報告刊發日期止之期間，集團為解決流動資金緊絀問題，繼續致力進行財務重組工作。
- 為了舒緩部份流動資金壓力，於二零零零年九月，集團完成以其兩項主要投資物業九龍城廣場及百利保廣場作抵押而透過按揭證券方式進行集資，籌集額外資金。繼完成此項重組先前之財務安排後，大部份銀行貸款已取得借貸銀行確定支持。
- 誠如於二零零零年九月刊發之中期報告書所述，集團之可換現股有擔保債券於二零零一年二月到期，及視乎情況發展，集團或需與債券持有人進行商討，冀能重訂債券之條款。自於二零零零年十月，本公司始就重組債券條款事宜與可換現股債券及可換新股有擔保債券之持有人進行非正式會議及磋商，並提出一項重組建議予債券持有人考慮，當中包括延長債券之到期日至二零零四年二月。
- 如於日期為二零零一年二月六日之本公司公佈所述，涉及之未償還本金額、溢價及累計利息合共161,488,405美元之可換現股債券，已於二零零一年二月六日到期及迄今仍未償還。未能償還該款項已構成連帶性違反未償還本金額為約210,000,000美元之可換新股債券之條款事宜，因而，該可換新股債券連同累計溢價現已被宣佈到期並應即時償還。本公司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。

物業發展

香港

- 灣仔莊士敦道211號之寫字樓單位及尚餘之地面商舖已予以招租，現時約44%之可出租面積經已租出。
- 出售筲箕灣筲箕灣道361號寫字樓/零售銀行大廈之合約已於近期簽訂，代價為港幣100,000,000元，並訂於二零零一年六月完成。
- 元朗公園北路御豪山莊除尚餘若干泊車位外，此綜合住宅發展之全部住宅單位已獲售出。
- 集團於持有鴨脷洲東鴨脷洲內地段129號發展地盤之合資公司仍保留30%之權益。於二零零一年二月，該地盤已獲正式批准，由工業用途重新規劃為住宅發展用途。該合資公司現擬將該地盤發展為一擁有面積約903,000平方呎以住宅用途為主，並附設商業及其他設施之項目。
- 擬在位於西貢橋咀洲丈量約份第251號之若干地段進行度假及康樂發展之計劃，已被納入由政府推行之新界東南發展策略檢討研究所提出之推薦發展策略初稿內。有關之修訂發展方案現正在籌備中，並將於短期內提交予負責機關，以推進項目發展進程。
- 為迎合市場轉變之需求及務求減低建築成本，位於元朗唐人新村路丈量約份第122約地段第1736號之住宅發展建築圖則經已修訂，並於最近獲得批准。
- 與借貸銀行就重新提取原有為位於赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之高尚住宅發展項目提供之建築貸款而進行之磋商，現已達最後之階段，而安排建築工程恢復施工之準備工作亦已將近完成。本公司實益擁有該項目40%之權益，另外30%權益則由富豪擁有。倘工程能於短期內復工，第一期之洋房單位可於二零零二年上半年推出預售。

中國

- 本公司透過一全資附屬公司擁有一中外合資合營企業之外方夥伴65%權益而擁有北京市朝陽區百利保廣場發展項目，該外方夥伴則擁有該中外合資合營企業70%權益。於二零零零年十二月，本公司以總代價港幣71,500,000元完成出售該全資附屬公司50%權益予一第三者。該發展項目現擬於一商業裙樓上興建兩幢寫字樓大廈，總樓面面積約為1,000,000平方呎。發展圖則已獲得批准，建築工程亦不久將會開展。
- 於二零零零年六月，集團與一第三者就共同發展北京市朝陽區世紀城市廣場發展項目地塊訂立協議，據此，本集團將全權保留持有該地塊內劃定之整個酒店發展部份，該部份可發展之總樓面面積約860,000平方呎，並將在完成空置工作及平整工程後，方交予本集團承接。於二零零零年十一月，北京市國土資源和房屋管理局發表一份公告，宣佈收回遭閒置之上述地塊。然而，受影響各方有權向北京市人民政府或中華人民共和國國土資源部申請行政覆核。集團現正連同所涉及之其他各方與有關政府機關進行協商，以維護彼等各自於該地塊之權益。

美國

- 本集團擁有位於洛杉磯西面中部城市之Crown Hill Site。集團現正研究及考慮出售此物業之各可行方案。

物業投資

- 銅鑼灣百利保廣場約96%之寫字樓單位及99%之商舖現已獲租出，租金水平與一九九九年者相若。
- 由於顧客消費持續縮減，位於九龍城九龍城廣場之新訂及續訂租約所訂定之租金水平同樣地受壓，然而年度內之平均租用率仍能維持於約92%。
- 大潭紅山道3號紅山廣場商業綜合發展超逾90%之可出租面積，現已按滿意之租金水平租出或承租。

其他業務

- 集團擁有80%權益之附屬公司正宏工程有限公司目前承接之合約工程進展穩定，預期能帶來滿意之盈利。但由於新建築工程項目數量縮減，加上邊際利潤收窄，競投未來工程合約之競爭將更趨激烈。
- 集團擁有75%權益之一附屬公司持有位於中國山東濰坊市水泥廠其中25%權益，該水泥廠於年度內之業務表現穩定。

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，富豪錄得經審核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）。
- 關於富豪業務（包括管理層之討論及分析）之進一步資料，已刊載於富豪於同日分別發表之公佈內。

展望

- 藉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，富豪董事會對於集團能藉而逐步重獲理想之業績感到樂觀。
- 倘赤柱發展項目能成功完成及出售，則本公司及富豪之利息支出水平將能大大減低，且可於償還項目借貸後帶來重大之現金盈餘。
- 整體而言，集團將繼續實行出售資產之計劃，務使能更進一步降低負債水平，並為將來發展提供資金。同時，本公司現正與可換現股債券及可換新股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，集團前景之整體穩定性便得以保證。

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（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第45(1)至45(3)段所規定之全部資料）將於二零零一年四月二十七日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）上午十一時三十分假座香港銅鑼灣怡和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、 省覽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、 委聘核數師並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(b)段之規限下，一般及無條件批准董事會於有關期間，依循一切適用之法例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1.00元之股份；

(b) 根據以上(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法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根據本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、配發及處置本公司之額外股份（包括訂立在有關期間內或之後需要或可能需要發行、配發或處置股份之售股建議、協議及選擇權之權力）。惟除按股東之持股比例以供股方式配售新股予一指定記錄日期之股東（惟董事會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而作出例外或權宜安排）之外，所發行、配發或處置之額外股份（包括依據選擇權或以其他有附帶條件或無附帶條件方式協議發行、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
林秀芬

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，並於表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司之股東。

二、 委任代表表格最遲須於大會召開時間四十八小時前送達本公司在香港之股票登記過戶處香港夏慤道10號和記大廈4樓登捷時有限公司，方為有效。

三、 一份載有關於上述議案四(A)詳情之說明文件即將連同二零零零年年報一併寄予各股東。