

回顧及展望

於截至二零零二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為港幣230,000,000元，而二零零一年同期所錄得者則為港幣258,200,000元。於期間內錄得之虧損，乃主要由於本公司須就支付兩項未償還債券之持續累計應付利息作準備、出售若干富豪酒店國際控股有限公司之股份及因富豪配售新股份而被視為出售富豪股份，以及出售紅山廣場等所致。

為改善本集團之營運資金狀況，於今年六月，本集團透過投標方式，以代價港幣169,900,000元出售其位於大潭之紅山廣場投資物業，而此項出售錄得約港幣30,600,000元之虧損淨額。

誠如早前所公佈，本集團已計劃出售位於洛杉磯西面中部城市之Crown Hill地盤。於今年七月，集團接獲Los Angeles Unified School District（「洛杉磯綜合學校區機關」）之正式通知已展開法律訴訟程序，要求強制購買Crown Hill地盤以作為公共教育用途，代價則為尚待釐定之公平補償。洛杉磯綜合學校區機關已呈交予法院其初步釐定之擬補償金額10,000,000美元，而本集團作為該地盤之持有人，有權就此補償金額提出抗議及反對。本集團已委任法律顧問及專業估值師就洛杉磯綜合學校區機關所釐定之擬補償金額作出反對，預期美國法院將會於今年年底左右就此訴訟作出裁決。倘最終成功出售該地盤，從而獲取之收益將用以進一步減低本集團於尚餘之雙邊銀行貸款之負債。

本公司於上月已寄發日期為二零零二年八月二十六日之通函予各股東，該通函詳述有關百利保出售其於赤柱項目所持有之40%權益予富豪之赤柱轉讓、有關可換現股債券及可換新股債券之償還方案、有關百利保之百利保收購事項及百利保股本重組等建議之條款。

於二零零二年九月十八日舉行之本公司股東特別大會上，本公司之獨立股東及股東已分別批准赤柱轉讓及償還方案。而有關批准百利保收購事項及百利保股本重組之決議案，則被股東要求以投票方式表決，並將於二零零二年十月二日進行。

於二零零二年九月十八日舉行之世紀城市國際控股有限公司及富豪股東特別大會，赤柱轉讓及償還方案同樣獲得其各自之獨立股東及股東批准。赤柱轉讓須待其他條件（包括有關銀行之同意及富豪發行新代價股份上市之批准）獲達成後，方告完成。償還方案亦須待若干其他條件（包括取得債券持有人於二零零二年九月二十七日舉行之債券持有人大會之批准及完成赤柱轉讓）獲達成後，方可實行。

倘赤柱轉讓將於二零零二年十月三十一日或之前(除非協議各方另訂日期外)完成,百利保可收取約1,958,300,000股富豪新股份作為代價,繼而,百利保於富豪所持之股份權益將由現時之69.3%增加至79.4%(此假設富豪股本並無其他變動)。富豪已向香港聯合交易所有限公司申請豁免,於赤柱轉讓完成後之一個月內,可豁免嚴格遵守最低公眾人士持股量百分比25%之規定。同時,亦已在償還方案之條款結構所容許之範圍內作出其他安排,冀能確使富豪於豁免期屆滿前回復所規定之最低公眾人士持股量百分比(倘需要)。

償還方案旨在悉數清還該兩項尚未償還債券之債項。倘實行償還方案,百利保將按給予債券持有人實益權益之安排,轉讓其於分別間接擁有百利保廣場及九龍城廣場全部權益(惟須受證券化貸款抵押之按揭所規限)之全資附屬公司所持之全部股份權益,以及因赤柱轉讓而將予發行之代價股份中1,896,500,000股富豪普通股股份,此等股份將(除於若干已列述之情況外)於二十一個月內分階段發放。當該富豪股份悉數發放後,而若富豪股本並無其他變動,百利保將繼續於富豪持有約47.7%之實益控股權。

於截至二零零二年六月三十日止六個月,富豪錄得未經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣25,500,000元,而於二零零一年同期者則為港幣167,900,000元。

於期間內,由於大量中國內地旅客抵港,令抵港旅客總人數超逾7,500,000人次,較二零零一年首六個月增加約12.8%。於此期間內,全港酒店之平均房間入住率上升約3.8%。然而,由於佔抵港旅客總人數約達40%之中國內地旅客,大部份均視乎房間租金水平而選擇所入住酒店,以致酒店平均房間租金持續受壓,並錄得跌幅約11.8%。

於香港之五間富豪酒店之總平均入住率上升約7.9%。然而,由於酒店業競爭激烈,故總平均房間租金則較去年同期者下降約9.3%。於期間內,該五間酒店所推行之精簡架構及成本控制措施,已開始產生成效,於經營溢利總額上取得增長達27.4%。

作為出售資產計劃之一部分,富豪與一名第三者買家訂立股份購買協議,出售富豪於一間持有位於加拿大多倫多富豪星座酒店之附屬公司之全部100%權益。股份購買協議須待(其中包括)買家對有關之審慎審查結果感到滿意後,方告完成。若此項出售取得進展,則預計股份購買協議將於二零零二年十二月初完成。富豪於八零年代後期以代價110,000,000加拿大元收購此間位於多倫多之酒店。根據本集團對有關酒店物業所採納之會計政策,於往年度先前作出之重估減值及外匯兌換虧損,均已納入儲備賬內,並將於出售時計入損益賬內。雖然此項交易不會影響本集團之資產淨值,但對於本集團本財政年度之業績可能構成不利影響。然而,若此項出售得以完成,預期所得收益於悉數贖回該資產隨附之銀行貸款後,將可獲得若干收益淨額。



此外，於二零零二年九月四日，富豪與其主要銀行債權人訂立一項暫緩還款協議，達成重訂或延長償還兩項本金總額約港幣4,901,600,000元未償還貸款之條款，並於二零零二年九月五日生效。暫緩還款協議之條款為(其中包括)(i)富豪集團提供若干現有抵押作為相互抵押，當中主要包括於香港之五間酒店及於赤柱發展項目之權益，以及提供主要以富豪集團之若干營運實體作為抵押之額外抵押；(ii)借貨人豁免先前富豪集團違反於該等貸款條文中訂明須維持若干財務比率等契諾之事宜；(iii)富豪集團於暫緩還款協議生效期間內，分階段償還所欠款項；及(iv)除非有任何還款遭拖欠或主要貸款人行使提早終止權利，否則貸款人同意，不會於一年內，行使彼等於該等貸款所擁有之任何權利。

為需籌集額外資金以削減銀行債項及作為一般營運資金用途，富豪於二零零二年九月十二日與一名第三者投資者訂立一項認購協議，發行一系列於二零零四年到期之5厘有擔保可換新股債券。債券包括本金總額港幣50,000,000元之落實債券，以及額外本金總額最多為港幣50,000,000元之選擇權債券。債券將附帶權利，可按每股股份港幣0.10元之初步換購價(惟須按一般性調整及下調之規定作調整)，轉換為富豪之新普通股。

由於每年下半年向為香港酒店業之旺季，故預期在香港之五間富豪酒店於下半年能達致之業績表現，應會較於期間內所取得者為佳。如上文所述，富豪正積極籌劃及進行多項建議或安排，冀能藉而擴大其資產基礎、增強其營運資金，以及透過延長或重訂其償還貸款承諾而穩定其財務狀況。從富豪與主要銀行債權人完成訂立暫緩還款協議，可見富豪能取得其主要銀行債權人之持續支持。富豪將會繼續監控其資產與負債狀況，包括其債務水平及可透過出售資產或其他適當途徑可獲得現金流量之機會。

由於預期香港整體旅遊業會漸趨興旺，且憑藉富豪集團之管理層、所有員工及各有關人士之不斷努力，現可合理預期富豪集團於香港經營之酒店均能於未來數年取得更理想之業績表現，並為富豪集團帶來盈利貢獻。

倘償還方案得以實行，根據百利保於二零零二年六月三十日之未經審核綜合會計賬目計算，百利保之負債將大幅減少約港幣4,968,000,000元(包括有關該等債券之負債約港幣3,751,000,000元及有關證券化貸款之負債約港幣1,217,000,000元)，此外，預計百利保將會錄得會計盈利約港幣3,000,000,000元。倘悉數清還上述債務，百利保未來之利息支出負擔將會大大減輕，而待成功出售Crown Hill地盤後，利息支出將可更進一步減少。



雖然本集團之規模在轉讓若干主要資產後將無可避免遜於以往，但本公司實有賴於此等重組建議以使本集團能脫離過往數年來所遭遇之困境。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零二年九月二十三日



中期股息

董事會議決不派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之中期股息(二零零一年：無)。

管理層之討論及分析

現金流量及股本結構

於期間內，本集團從經營業務所得之現金流入淨額為港幣139,100,000元(二零零一年：港幣197,500,000元)。而於期間內之利息支出淨額則為港幣190,100,000元(二零零一年：港幣193,100,000元)。

於二零零二年六月三十日，本集團之負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣9,062,100,000元，而於二零零一年十二月三十一日者則為港幣9,202,400,000元。負債比率按資產總值港幣14,290,800,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣14,589,300,000元)計算為約63%(二零零一年十二月三十一日：63%)。

本集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於簡明綜合賬目附註十六及十七內。

本集團大部份之債項主要以港元幣值為單位，故無須承擔重大外匯兌換之風險。有關本集團於二零零二年六月三十日之債項償還期限概略之情況，較於本公司最近期刊發截至二零零一年十二月三十一日止年度之年報所披露者，並無重大變動。

資金及財政政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財政政策。物業發展項目所需之資金，部份乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部份地價及大部份以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息計算，而還款期則依隨發展項目之預計完成日期而訂定。並在情況適當時，安排對沖外匯及息率波動之風險。

薪酬制度

集團在香港僱用約2,000名員工，在加拿大僱用約400名員工及在中國則僱用約900名員工。

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。

本公司及其上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司各有採納一行政人員股份認購計劃，並據此已授予獲選之合資格行政人員股份認購權。

有關本集團之主要經營業務及展望之進一步資料見上文標題為「回顧及展望」一節。

