

二 零 零 三 年 中 期 業 績 公 佈

半年業績

	截至二零零三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至二零零二年 六月三十日 止六個月 (未經審核及重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註二)	396.1	693.3
銷售成本	(322.9)	(497.3)
毛利	73.2	196.0
其他收入(附註五)	345.7	16.9
行政費用	(48.2)	(71.9)
其他經營業務支出(淨額)(附註六)	1.3	(105.6)
出售海外附屬公司之虧損	(9.7)	—
經營業務所得盈利(附註三)	359.7	35.4
財務成本(附註七)	(149.8)	(344.1)
所得盈利在減除虧損後應佔權益：		
共同控權合資公司	(0.1)	—
聯營公司	(2.0)	3.3
除稅前盈利/(虧損)	207.8	(305.4)
稅項(附註八)	48.9	3.5
未計少數股東權益前盈利/(虧損)	256.7	(301.9)
少數股東權益	26.4	102.2
股東應佔經營業務所得純利/(虧損淨額)	283.1	(199.7)
每股盈利/(虧損)(附註九)		
基本	0.074港元	(0.057)港元
攤薄	(0.003)港元	不適用

附註：

一、截至二零零三年六月三十日止六個月之中期賬目乃未經審核，惟已經由本公司之核數師安永會計師事務所及審核委員會審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄發予各股東之截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告書（「二零零三年中期報告書」）內。於編製中期賬目時所採納有關持續經營基準之基本不明朗因素，已載於二零零三年中期報告書內。

二、採納經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）

在編製期間內之簡明綜合賬目時，首次採納會計實務準則第12條（經修訂）「所得稅」。該會計實務準則訂明因當期應課稅盈利或虧損而產生之應付或可收回所得稅金額（當期稅項），及主要由應課稅及可抵扣暫時性差異與向後期結轉之未利用可抵扣虧損所產生之未來應付或可收回所得稅金額（遞延稅項）等之會計處理基準。

此項會計實務準則之修訂之主要影響為：與為稅務目的之資本撥備及為財務申報目的之折舊兩者之間之差額，以及其他應課稅及可扣稅暫時時差，而有關之遞延稅項資產及負債，一般會作出全數撥備。而以往只會就可見未來可能會實現之遞延稅項資產或負債之時差確認遞延稅項。此外，已就未動用之稅項虧損確認為遞延稅項資產，惟須以可動用未被利用之虧損以作抵銷將會錄得之應課稅盈利為限。

上述會計政策變動已進行追溯處理。二零零二年之比較數字亦已重列。是項會計政策變更帶來之累計影響為增加於二零零二年及二零零三年一月一日之期初累積虧損分別約港幣77,800,000元及約港幣28,900,000元。截至二零零二年六月三十日止六個月期間之稅項支出則減少約港幣4,100,000元。

三、分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地域分類為次要申報基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。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銷售物業，以及租賃寫字樓及商業單位；
- (b) 物業管理分類乃指提供物業管理服務；
- (c) 建築及與建築有關之分類乃指參與建築工程及與建築有關之業務，包括提供物業發展顧問及策劃管理服務、以及保安系統與其他軟件開發及分銷；
- (d) 酒店東主及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (e) 啤酒業務乃指本集團於中國內地之啤酒業務；及
- (f) 其他分類主要包括本集團之洗衣服務及飲食業務。

於確立本集團之地域分類時，收益乃按照客戶之分佈位置而予以分配。

分類間相互之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

(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：

集團

	建築及與建築														綜合	
	物業發展及投資		物業管理		有關之業務		酒店業主及管理		啤酒業務		其他		對銷			
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月		
二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
分類收入：																
銷售予外界客戶	6.0	91.1	11.8	11.1	35.5	109.8	323.0	467.2	17.6	9.2	2.2	4.9	—	—	396.1	693.3
分類間相互之銷售	0.5	13.3	—	0.6	9.8	1.7	0.1	0.2	—	—	4.1	7.2	(14.5)	(23.0)	—	—
合計	<u>6.5</u>	<u>104.4</u>	<u>11.8</u>	<u>11.7</u>	<u>45.3</u>	<u>111.5</u>	<u>323.1</u>	<u>467.4</u>	<u>17.6</u>	<u>9.2</u>	<u>6.3</u>	<u>12.1</u>	<u>(14.5)</u>	<u>(23.0)</u>	<u>396.1</u>	<u>693.3</u>
分類業績	<u>39.2</u>	<u>26.7</u>	<u>8.9</u>	<u>8.7</u>	<u>7.2</u>	<u>5.2</u>	<u>8.0</u>	<u>82.5</u>	<u>(3.9)</u>	<u>(7.2)</u>	<u>2.8</u>	<u>(4.4)</u>	<u>—</u>	<u>(2.4)</u>	<u>62.2</u>	<u>109.1</u>
利息收入及未能																
劃分之非業務及																
企業盈利															343.1	16.2
未能劃分之非業務及																
企業支出(淨額)															(45.6)	*(89.9)
經營業務所得盈利															359.7	35.4
財務成本															(149.8)	(344.1)
所得盈利在減除虧損																
後應佔權益：																
共同控權合資公司	(0.1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.1)	—
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(0.5)	(0.2)	—	—	(1.5)	3.5	—	—	(2.0)	3.3
除稅前盈利/(虧損)															207.8	(305.4)
稅項															48.9	3.5
未計少數股東權益前																
盈利/(虧損)															256.7	(301.9)
少數股東權益															26.4	102.2
股東應佔經營業務																
所得純利/(虧損淨額)															<u>283.1</u>	<u>(199.7)</u>

* 包括撥回就應收其他貸款所作之撥備為數港幣19,100,000元(附註六)。

(b) 地域分類

以下為本集團地域分類之收入資料：

集團

	香港		加拿大		中國內地		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入：										
銷售予外界客戶	346.2	636.0	32.2	48.0	17.7	9.3	-	-	396.1	693.3

四、已終止業務

於截至二零零三年及二零零二年六月三十日止六個月期間，已終止之富豪集團位於加拿大酒店業務之營業額、支出及業績列載如下：

	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	截至二零零二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
營業額	32.2	48.0
銷售成本	(37.3)	(46.0)
毛利/(虧損)	(5.1)	2.0
行政費用	(1.9)	(1.9)
其他經營業務支出	(1.1)	(1.3)
經營業務所得虧損	(8.1)	(1.2)
財務成本	(4.2)	(3.0)
股東應佔經營業務所得虧損淨額	(12.3)	(4.2)

五、其他收入包括以下主要項目：

	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	截至二零零二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
利息收入	3.4	9.2
當作出售本集團於一上市附屬公司所持之權益所得盈利	<u>337.4</u>	<u>—</u>

六、其他經營業務支出(淨額)包括以下主要項目：

	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	截至二零零二年 六月三十日 止六個月 (未經審核及重列) 港幣百萬元
折舊	21.7	28.4
商譽之攤銷	7.2	—
出售上市長期投資之虧損	—	2.2
出售非上市長期投資之虧損	—	1.6
出售一上市附屬公司普通股之虧損	—	53.7
當作出售本集團於一上市附屬公司所持權益之虧損	4.6	—
出售投資物業之虧損	—	35.6
撥回就應收其他貸款所作之撥備	—	(19.1)
撥回就物業減值所作之撥備	<u>(39.6)</u>	<u>—</u>

七、本集團之財務成本內包括貸款成本之攤銷為數港幣3,500,000元(二零零二年：港幣6,700,000元)。

八、香港利得稅之課稅準備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5%(二零零二年：16%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於聯營公司及共同控權合資公司於期間內並無應課稅盈利，故未有就該等聯營公司及共同控權合資公司之稅項作課稅準備。

計入稅項收入/(支出)之項目，有為數港幣50,400,000元(二零零二年：港幣4,100,000元)之遞延稅項收入。該遞延稅項收入乃按預期於變現資產或償還負債時之有關期間所適用之稅率計算。

九、每股基本盈利/(虧損)乃根據期間內之股東應佔經營業務所得純利港幣283,100,000元(二零零二年：虧損淨額港幣199,700,000元(經重列))，及於期間內本公司之已發行股份之加權平均數3,816,800,000股(二零零二年：3,505,300,000股)計算。

每股攤薄虧損，乃根據期間內之經調整股東應佔經營業務虧損淨額港幣48,600,000元，以及期間內之經調整本公司已發行股份之加權平均數17,216,800,000股計算。該等股份乃當作經已於期間內發行，假設(i)於期初，富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之所有已發行可換股優先股及可換股債券(包括選擇性可換股債券)，均已悉數被轉換為富豪普通股股份；以及(ii)於期初，百利保控股有限公司(「百利保」)之3,450,000,000股可換股優先股(當中3,350,000,000股優先股股份，乃由本公司透過根據股份互換協議之有關條款，發行13,400,000,000股本公司股份之方式購入)，均已悉數被轉換為相同數目之百利保普通股股份。

百利保及富豪之股份認購權獲行使均無攤薄影響。

十、於去年同期之期間內，有港幣1,700,000元之數額由儲備撥入累積虧損。

十一、於期間內，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。

中期股息

- 董事會議決不派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之中期股息(二零零二年：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54,300,000元(二零零二年：港幣120,400,000元)，而於期間內利息支出淨額為港幣53,700,000元(二零零二年：港幣190,000,000元)。
- 於二零零三年六月三十日，本集團之負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣5,997,500,000元，而於二零零二年十二月三十一日者則為港幣6,149,200,000元。負債比率按資產總值港幣9,419,700,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣9,723,200,000元)計算約為64%(二零零二年十二月三十一日：63%)。於二零零三年六月三十日，本公司錄得未經審核綜合負資產淨值約港幣927,400,000元(二零零二年十二月三十一日：已審核綜合負資產淨值港幣521,500,000元(經重列))。此乃主要由於本集團於百利保所持股份權益被攤薄而致使應佔百利保之淨資產減少所引致。由於本集團大部份之債項以港元幣值為單位，與本集團之主要收入之幣值相同，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。
- 有關本集團於二零零三年六月三十日之債項償還期限概略、資產抵押及或然負債之情況，較於本公司最近期刊發截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報(「二零零二年年報」)所披露者，並無重大變動。於期間內，本集團繼續採納於二零零二年年報內所披露之資金及財務政策與薪酬制度。而上述有關之資料詳情已刊載於本公司之二零零三年中期報告書內。

- 於二零零三年六月，繼因有關第三者買家失責而未能完成一項日期為二零零二年九月三日有關出售本集團於一間持有位於加拿大富豪星座酒店之附屬公司之全部100%權益之買賣協議後，本集團以象徵式代價，向另一名第三者買家出售其於該附屬公司之直接控股公司之全部100%股權。本集團亦已與該新買家訂立攤分安排，可攤分從該失責買家所能收回之任何款項。而鑑於本集團不會被追討承擔原以富豪星座酒店作抵押之銀行貸款償還本金之責任，故在本集團於二零零三年六月三十日之綜合資產負債表內已減除該銀行貸款之本金額約港幣195,900,000元。本集團於出售富豪星座酒店所錄得之虧損已悉數計入期間內之業績。有關該項交易之詳情已於本公司在二零零三年七月七日刊發之公佈內披露。
- 於期間後，本集團於二零零三年八月二十九日訂立一項買賣協議以出售一間接擁有富豪東方酒店之附屬公司之全部100%權益，有關此項出售之詳情已載於本公司在二零零三年九月四日刊發之公佈內。除誠如早前所報告本集團擬出售在香港之另一非核心酒店物業(即麗豪酒店)，以減低整體之負債水平外，現並無即時計劃涉及重大投資或資本資產。
- 繼於二零零二年轉讓百利保兩項主要投資物業後，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。於期間內，該等酒店之業績及未來前景，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潛在影響，載於下文標題為「回顧及展望」一節內。

回顧及展望

- 於截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合純利港幣283,100,000元，而於二零零二年同期則錄得虧損淨額港幣199,700,000元(經重列)。上述於期間內錄得之純利乃主要包括從下文所闡述當作出售於百利保所持股份權益而確認之會計盈利港幣337,400,000元。
- 以下為闡述期間內所得盈利之背景資料，本集團已於二零零二年十二月三十一日完成股份互換協議。據此，本公司以象徵式代價，購入Almighty International Limited之全部已發行普通股本之實益權益，惟須受轉讓人公司(由本人擁有及控制)所持之若干購回權利所規限。於完成股份互換協議時，Almighty向若干賣方(包括本人擁有及控制之公司)收購3,450,000,000股百利保可換股優先股(可轉換為相同數目之百利保新普通股)，代價以由Almighty發行13,800,000,000股可換現股優先股之方式支付。而每持有四股Almighty之可換現股優先股，可轉換為一股百利保可換股優先股(或(如已被轉換)一股百利保普通股)。

- 於二零零三年一月一日及六月三十日，本公司實益持有合共約1,373,000,000股百利保普通股。於上年度結算日，該等百利保普通股約佔當時已發行之百利保普通股約59.2%，並已抵押予多名財務債權人，作為本集團獲授之信貸融資額之擔保。於截至二零零三年六月三十日止之期間，Almighty已轉換其所持有之百利保可換股優先股共1,460,000,000股為相同數目之百利保普通股。因此，於上半年度結束之日，本公司所持百利保普通股本之實益權益(不包括Almighty所持有者)，被攤薄至約36.3%。然而，由於本公司現時持有Almighty之全部已發行普通股股本，因此於期間內，百利保之賬目仍以其為本集團之一附屬公司綜合於本集團之賬目內。
- 由於本集團於百利保已發行普通股之實益權益被攤薄，因而產生當作出售於百利保之股權之會計盈利約港幣337,400,000元，並已計入本集團於期間內之業績。該會計盈利乃因將涉及之應佔股本儲備撥往損益賬而產生。然而，鑑於所持之百利保股權被攤薄，以致減低本集團應佔百利保之資產淨值，繼而本集團之資產淨值亦隨之減少。
- 於截至二零零三年六月三十日止六個月，百利保控股有限公司達致未經審核股東應佔綜合純利港幣15,800,000元(二零零二年：虧損淨額港幣220,900,000元(經重列))。
- 於截至二零零三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虧損淨額港幣69,100,000元(二零零二年：港幣32,400,000元(經重列))。
- 關於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，已刊載於百利保及富豪於同日分別發表之公佈內。
- 儘管誠如先前所報告，絕大部分財務債權人已於本年度較早時間表示，彼等原則上支持本公司所提呈之財務重組方案。該方案將須於本年度結束(即根據股份互換協議，本公司須達成協議內所規定之條件以及行使其認購期權之最後日期)前，獲所有有關財務債權人正式批准後才最終實行。若於該日期前不能實行財務重組方案，則根據股份互換協議之條款，本公司將不再擁有Almighty之已發行普通股股本，而Almighty則不再擁有有關之百利保普通股及/或百利保可換股優先股。在這情況下，百利保將直接由本人所擁有及控制之公司所控制，而不再透過本公司控制。

- 然而，為使本公司能處於持續經營之狀況，及同時為尋求其財務債權人支持將所有無抵押債項轉換為本公司之新股本或準股本，本公司將繼續研究可收購之合適投資項目之方案，而所選投資項目將會為可透過發行本公司之新股本或準股本等方式安排所涉及之資金。

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港，二零零三年九月十九日

詳細之中期業績公佈(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46(1)至46(6)段所規定之全部資料)，將於二零零三年九月三十日或之前送呈聯交所以登載於其網頁。

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。