



百利保控股有限公司

Paliburg
Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：617)

二 零 零 四 年 中 期 業 績 公 佈

半年業績

	截至二零零四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
營業額(附註二)	570.2	395.9
銷售成本	(352.0)	(323.0)
毛利	218.2	72.9
其他收入(附註四)	3.2	4.3
行政費用	(34.5)	(42.8)
其他經營業務支出(附註五)	(71.4)	(40.9)
出售海外附屬公司之虧損	—	(9.7)
物業之減值回撥	—	39.6
— 酒店物業之減值回撥	165.8	—
經營業務盈利(附註二)	281.3	23.4
財務成本(附註七)	(47.4)	(94.1)
應佔減除虧損後盈利：		
— 共同控權合資公司	59.3	(0.1)
— 聯營公司	(7.1)	(1.7)
除稅前盈利/(虧損)	286.1	(72.5)
稅項(附註八)	(2.8)	48.9
未計少數股東權益前盈利/(虧損)	283.3	(23.6)
少數股東權益	(155.8)	39.4
股東應佔經營業務純利	127.5	15.8
每股普通股盈利/(虧損)(附註九)		
— 基本	0.028港元	0.006港元
— 攤薄	0.021港元	(0.006)港元

附註：

一、截至二零零四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二零零四年六月三十日止六個月之中期報告書（「二零零四年中期報告書」）內。

二、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，每個單位均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、租賃寫字樓及商務單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇有關之分類乃指參與建築工程及與樓宇有關之業務，包括提供物業發展顧問及策劃管理服務、物業管理，以及保安系統與其他軟件開發及分銷；
- (c) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (d) 啤酒業務分類乃指本集團在中國內地之啤酒業務；及
- (e) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、洗衣服務及製餅業務。

於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配。

各分類間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

	建築及與樓宇												綜合	
	物業發展及投資		有關之業務		酒店擁有及管理		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			
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)		
分類收入：														
銷售予外界客戶	32.6	6.0	55.5	47.3	454.3	323.0	26.1	17.6	1.7	2.0	—	—	570.2	395.9
分類間之銷售	0.5	0.5	21.2	9.8	1.2	0.1	—	—	4.9	4.1	(27.8)	(14.5)	—	—
合計	<u>33.1</u>	<u>6.5</u>	<u>76.7</u>	<u>57.1</u>	<u>455.5</u>	<u>323.1</u>	<u>26.1</u>	<u>17.6</u>	<u>6.6</u>	<u>6.1</u>	<u>(27.8)</u>	<u>(14.5)</u>	<u>570.2</u>	<u>395.9</u>
分類業績	<u>12.6</u>	<u>39.2</u>	<u>(0.9)</u>	<u>16.1</u>	<u>289.2</u>	<u>8.0</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(3.9)</u>	<u>(1.5)</u>	<u>1.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>299.3</u>	<u>60.7</u>
利息收入及未能劃分 之非業務及企業盈利													1.7	2.9
未能劃分之非業務及 企業支出													(19.7)	(40.2)
經營業務盈利													281.3	23.4
財務成本													(47.4)	(94.1)
應佔減除虧損後盈利：														
共同控股合資公司	59.3	(0.1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59.3	(0.1)
聯營公司	—	—	—	—	(0.2)	(0.5)	—	—	(6.9)	(1.2)	—	—	(7.1)	(1.7)
除稅前盈利/(虧損)													286.1	(72.5)
稅項													(2.8)	48.9
未計少數股東權益前 盈利/(虧損)													283.3	(23.6)
少數股東權益													(155.8)	39.4
股東應佔經營業務純利													<u>127.5</u>	<u>15.8</u>

(b) 地域分類

以下為本集團按地域分類之收入資料：

集團

	香港		中國內地		加拿大		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	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (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	543.9	346.0	26.3	17.7	—	32.2	—	—	570.2	395.9

三、終止營運之業務

列為終止營運業務之前為富豪集團位於加拿大之酒店業務，於由二零零三年一月一日至二零零三年六月二十五日(完成出售該加拿大酒店業務之日期)止期間內所佔之營業額、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
營業額	32.2
銷售成本	(37.3)
虧損	(5.1)
行政費用	(1.9)
其他經營業務支出	(1.1)
經營業務虧損	(8.1)
財務成本	(4.2)
股東應佔經營業務虧損淨額	(12.3)

四、其他收入包括以下主要項目：

	截至二零零四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
利息收入	1.6	3.4

五、其他經營業務支出包括以下主要項目：

	截至二零零四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
折舊	20.2	21.5
商譽之攤銷	6.3	7.2
視作出售本集團於一上市附屬公司所持權益之虧損	—	4.6
取消出售一酒店物業之終止費	39.0	—

六、出售本集團之投資或物業所得盈利之分析列載如下：

	截至二零零四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
出售上市投資所得盈利	0.1	—
出售物業所得盈利	8.9	—
	<u> </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5,100,000元(二零零三年：港幣3,500,000元)。

八、期間內之課稅支出/(收入)列載如下：

	截至二零零四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
集團：		
就期間內之盈利所作之課稅準備：		
香港	1.8	1.4
海外	0.1	0.1
遞延稅項支出/(收入)	0.9	(50.4)
	<u> </u>	<u> </u>
期間內之課稅支出/(收入)	2.8	(48.9)
	<u> </u>	<u> </u>

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%(二零零三年：17.5%)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。

鑑於聯營公司或共同控權合資公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等聯營公司或共同控權合資公司之稅項作課稅準備(二零零三年：無)。

遞延稅項支出/(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、每股普通股基本盈利乃根據期間內普通股股東應佔經營業務純利港幣127,500,000元(二零零三年：港幣15,800,000元)，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數4,568,500,000股(二零零三年：2,792,800,000股)計算。

截至二零零四年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之期間內普通股股東應佔經營業務純利港幣127,200,000元(經就視作變更本集團於上市附屬公司之權益作調整)，以及經調整之期間內本公司已發行普通股之加權平均數6,129,900,000股計算。該等股份乃當作經已於期間內發行，假設(i)於期初，富豪集團之所有已發行可換股優先股及選擇性可換股債券，均已悉數被轉換為富豪酒店國際控股有限公司之普通股；以及(ii)於期初，本公司之所有1,990,000,000股可換股優先股，均已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。此外，由於期間內本公司及富豪尚未獲行使之股份認購權之行使價，均較本公司及富豪各自之普通股之平均市價為高，因此該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零三年六月三十日止期間之每股普通股攤薄虧損，乃根據經調整之該期間內普通股股東應佔經營業務虧損淨額港幣33,400,000元(經就視作變更本集團於上市附屬公司之權益作調整)，以及經調整之該期間內本公司已發行普通股之加權平均數5,768,500,000股計算。該等股份乃當作經已於該期間內發行，假設(i)於該期初，富豪集團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；以及(ii)於該期初，本公司之所有3,450,000,000股可換股優先股；均已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。而本公司及富豪於其時尚未獲行使之股份認購權倘獲行使均無攤薄影響。

十、截至二零零四年六月三十日止六個月內，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二零零四年十二月三十一日止年度之中期股息(二零零三年：無)。
- 根據本公司可換股優先股之條款，可換股優先股持有人並不享有獲分派本公司盈利之任何權利。

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135,900,000元(二零零三年：港幣57,800,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣51,100,000元(二零零三年：港幣53,700,000元)。
- 於二零零四年六月三十日，本集團之負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣4,407,400,000元，而於二零零三年十二月三十一日者則為港幣4,459,700,000元。負債比率按資產總值港幣10,044,000,000元(於二零零三年十二月三十一日：港幣9,825,600,000元)計算為43.9%(於二零零三年十二月三十一日：45.4%)。
- 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。
- 有關本集團於二零零四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二零零三年十二月三十一日止年度之年報(「二零零三年年報」)所披露者，並無重大變動。於期間內，本集團繼續採納於二零零三年年報內所披露相若之資金與財務政策及薪酬制度。而有關這些方面之資料詳情乃刊載於本公司之二零零四年中期報告書內。
- 於二零零四年六月三日，富豪集團行使有關買家授予之選擇權，終止於二零零三年八月二十九日訂立有關出售一間接持有富豪東方酒店之附屬公司之全部100%權益之買賣協議(經於二零零四年三月三十日訂立之補充協議所補充)(「買賣協議」)。是項終止已於二零零四年六月二十四日生效，而富豪集團已根據買賣協議之條款，退回港幣30,000,000元之訂金及就此賺取之所有利息予買家。富豪集團亦已根據買賣協議

之條款支付予買家一項終止費港幣39,000,000元，支付方式為富豪於二零零四年七月十二日按發行價每股港幣0.2元（經買賣協議之訂約方協定），向買家發行新普通股195,000,000股。有關終止買賣協議之詳情已刊載於本公司於二零零四年六月八日發表之聯合公佈內。

- 除於下文標題為「回顧及展望」一節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。
- 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，及於共同控權之富豪海灣發展項目之投資。該等酒店於期間內之業績及未來前景，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，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，載於下文標題為「回顧及展望」一節內。

回顧及展望

- 於截至二零零四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127,500,000元，較諸二零零三年同期錄得之純利港幣15,800,000元，增長7倍。
- 自年始至今，為增強資本基礎，本公司經已進行數項股份配售。從該等股份配售共獲得股本資金淨額約港幣106,400,000元，其中部份資金乃用作增持於富豪之股份權益。
- 隨著最後一批根據債券償還方案須交付予本公司前債券持有人之富豪普通股於二零零四年七月發放後，本公司現時仍繼續持有富豪現有已發行普通股約45.0%之權益。此外，本公司現持有富豪於二零零四年八月以紅利方式所發行而尚未行使之認股權證約43.1%之權益，並持有富豪若干尚未轉換之可換股優先股。於富豪之投資現為本公司最重大之資產，本公司會繼續維持於富豪所持實益控股股權。
- 誠如早前所報告，重新規劃位於鴨脷洲內地段129號發展地盤之用途已獲正式批准，本集團於該合資項目擁有30%權益。該發展項目擬主要包括擁有總樓面面積約900,000平方呎之住宅發展，並附設商場、娛樂及泊車位設施。預期修改土地租約之基本條款將於今年年底前獲發出。
- 位於元朗屏山里9號之彩虹軒住宅發展之滿意紙已於本年一月獲發出。該項發展包括16個複式單位，擁有總樓面面積約為30,800平方呎。銷售計劃進展令人滿意，而從售出單位所得盈利已反映於期間內之業績。
- 本集團已聘用專業顧問，就以於西貢橋咀島所擁有之多個地段為核心之一項整體綜合發展計劃制定修訂方案提供意見，該方案包括渡假酒店、水上活動、娛樂、水療及其他有關住宿及設施。就此，現時正進行正式諮詢有關之政府部門。

- 本集團於灣仔莊士敦道211號之商業大廈，仍持有總樓面面積約60,900平方呎之全部寫字樓樓層，以及總樓面面積約2,200平方呎之若干地面商舖單位，作租賃用途。鑑於本地商業物業市場正逐漸復甦，故原先擬定之出售計劃已暫緩進行。
- 在中國方面，本集團繼續與於二零零三年七月訂立有關出售於北京市朝陽區工人體育場東路合營項目所持股權之協議之第三方買家，進行商討該買家失責履行該協議條款應作出之彌償。至於本集團位於北京市朝陽區朝陽門外大街之另一項合營發展項目，一方面本集團繼續與準投資者就以大幅高於該項投資之賬面值（於二零零四年六月三十日為港幣56,900,000元）之指定價格出售本集團所持權益進行磋商，另一方面，涉及之合營企業夥伴亦積極與有關之當地政府機關商議撥回當中地塊之所需業權予合營企業實體。
- 於截至二零零四年六月三十日止六個月，富豪酒店國際控股有限公司達致未經審核股東應佔綜合純利港幣285,100,000元，而於二零零三年同期則錄得虧損淨額港幣69,100,000元。
- 有關富豪之主要業務運作及其管理層之討論及分析等進一步之資料，均載於其於同日發表之公佈內。
- 本集團之整體財政狀況現已完全穩定，本公司將擬進一步擴大資本基礎，以提供額外資金進行業務擴展計劃。憑藉於物業及與其有關業務方面擁有豐富經驗及專業知識，本集團擬在香港及中國內地若干選定城市尋求合適之發展及投資機會，以增強及重新擴展物業組合。

最佳應用守則

除獨立非執行董事之委任並無指定任期外，本公司所有董事並無獲悉任何資料，可合理地顯示本公司現時或曾在截至二零零四年六月三十日止六個月內任何時間，未有遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十四所載之「最佳應用守則」。然而彼等之任期乃根據本公司之公司細則條文規定，並須依照有關細則告退。

董事會

於本公佈日期，本公司董事會之董事包括羅旭瑞先生(主席兼董事總經理)、范統先生(執行董事)、羅李潔提女士(非執行董事)、羅俊圖先生(執行董事)、吳季楷先生(執行董事)、伍兆燦先生(獨立非執行董事)、石禮謙先生，JP(獨立非執行董事)及吳樹熾博士，CBE, LL D, FBIM FIOP, F Inst D, JP(獨立非執行董事)。

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港，二零零四年九月十六日

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之全部有關資料)，將於二零零四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。