

二零零二年中期業績公佈

半年業績

	截至二零零二年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零一年 六月三十日止六個月 (未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註二)	696.4	842.3	696.4	842.3
銷售成本	(497.3)	(650.7)	(497.3)	(650.7)
毛利	199.1	191.6	199.1	191.6
其他收入(附註三)	15.2	119.6	15.2	119.6
行政費用	(68.8)	(74.7)	(68.8)	(74.7)
其他經營業務支出(淨額)(附註四)	(103.7)	(55.4)	(103.7)	(55.4)
經營業務所得溢利(附註二)	41.8	181.1	41.8	181.1
財務成本(附註五)	(283.6)	(423.9)	(283.6)	(423.9)
所得溢利在減除虧損後應佔權益:				
共同控股合資公司	2.4	(60.6)	2.4	(60.6)
聯營公司	(236.4)	(306.0)	(236.4)	(306.0)
除稅前虧損	(9.6)	(1.8)	(9.6)	(1.8)
稅項(附註六)	(240.0)	(307.8)	(240.0)	(307.8)
未計少數股東權益前虧損	10.0	49.6	10.0	49.6
少數股東權益	(230.0)	(258.2)	(230.0)	(258.2)
股東應佔經營業務所得虧損淨額	(0.10)港元	(0.11)港元	(0.10)港元	(0.11)港元
每股虧損(附註八)	不適用	不適用	不適用	不適用

附註:

一、 截至二零零二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發予股東之截至二零零二年六月三十日止六個月中期報告書(「二零零二年中期報告書」)內。該編製中期賬目資料所採之持續經營政策之存疑本不表明影響。已載於二零零二年中期報告書內。

二、 本集團之營業額及其對經營業務之溢利貢獻以主要業務及地域劃分之分析列載如下:

	營業額		溢利貢獻	
	截至六月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣百萬元
以其劃分:				
物業發展及投資	94.6	212.7	29.2	71.6
物業管理	11.1	11.3	8.7	8.9
建造及維修有關之業務	109.8	75.5	5.2	(0.2)
酒店業及零售	467.2	510.8	82.5	67.3
其他業務	13.7	32.0	(11.7)	(11.8)
	696.4	842.3	113.9	135.8
未能劃分之收入(支出)淨額			(72.1)	45.3
			41.8	181.1
以地域劃分:				
香港	639.1	772.1	122.8	145.9
加拿大	48.0	95.4	(1.2)	1.4
其他	9.3	14.8	(7.7)	(11.5)
	696.4	842.3	113.9	135.8
未能劃分之收入(支出)淨額			(72.1)	45.3
			41.8	181.1

出售本集團之投資或物業所得溢利(虧損)之分析列載如下:

	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		截至二零零一年 六月三十日止六個月 (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
出售上市投資所得溢利(虧損)淨額	(97.7)	(43.2)	(97.7)	(43.2)
出售上市附屬公司之虧損	(1.6)	(0.3)	(1.6)	(0.3)
出售物業之虧損	(30.6)	(0.3)	(30.6)	(0.3)
三、 其他收入包括以下主要項目:				
利息收入	9.1	32.3	9.1	32.3
因可換取債券行使而出售 上市附屬公司之普通股股份所得溢利	1.1	70.8	1.1	70.8
四、 其他經營業務支出(淨額):				
折舊	28.0	29.0	28.0	29.0
出售上市長期投資之虧損	1.1	26.4	1.1	26.4
出售上市附屬公司之虧損	1.6	—	1.6	—
出售上市附屬公司之普通股股份之虧損	56.6	—	56.6	—
出售投資物業之虧損	30.6	—	30.6	—
撥回就應收其他貸款所作之撥備	(14.2)	—	(14.2)	—
	103.7	55.4	103.7	55.4

- 五、 本集團之財務成本包括貸款或本之攤銷為港幣6,700,000元(二零零一年:港幣9,700,000元)。
- 六、 香港利得稅之撥備乃根據期間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%(二零零一年:16%)計算。於海外經營之附屬公司之溢利稅項乃按個別法例有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。
- 七、 於期間內，有港幣2,900,000元(二零零一年:港幣4,000,000元)之溢利由聯營公司轉入本集團。
- 八、 每股溢利乃根據期間內之股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣230,000,000元(二零零一年:港幣258,200,000元)，及於期間內本公司之已發行股份之加權平均數2,318,500,000股(二零零一年:2,318,500,000股)計算。
- 九、 由於本公司之股份認購權行使及可轉本公司股份之債券被轉換而須予發行之股份並無影響，故於截至二零零一年及二零零二年六月三十日止兩個期間內之賬目內，並未列出每股攤薄虧損。
- 十、 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

- 董事會決議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

- 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)計算約為63%(二零零一年十二月三十一日:63%)。
- 有關本集團於二零零二年六月三十日之債項逾期賬額、資產抵押及或然負債之情況，載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(「二零零一年年報」)所披露者，並無重大變動。於期間內，本集團繼續採納於二零零一年年報內所披露之資金及財務政策與策略。而上述有關之資料詳情已刊載於本公司之二零零二年中期報告書內。
- 有關本集團之主要經營業務及展望之進一步資料載於下文標題為「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，出售若干富家灣國際控股有限公司之股份及富家灣地產新創製之正式通知，綜合學校區已獲法律訴訟起訴，要求收購購買Crown Hill地盤以作為公共教育用途。
- 為改善本集團之營運資金狀況，於今年六月，本集團通過投標方式，以代價港幣169,900,000元出售位於大潭之紅山廣場投資物業，而此項出售錄得港幣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。於今年六月，集團接獲Los Angeles Unified School District(綜合學校區)之正式通知，綜合學校區已獲法律訴訟起訴，要求收購購買Crown Hill地盤以作為公共教育用途。代價則為尚待釐定之公平價格。綜合學校區已呈交法院初步釐定之擬補償金總額10,000,000美元，而本集團作為該地盤之持有人，有權就此補償金總額提出抗議及反對。本集團已委任法律顧問及專業估價師就綜合學校區所釐定之擬補償金總額作出反對，預期美國法院將會於今年年底左右就此訴訟作出裁決。倘能成功出售該地盤，從而獲取之收益將用以進一步減低本集團於尚餘之雙連銀行貸款之負債。
- 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涉及出售百利保於赤柱項目所持有之40%權益予富家之赤柱轉讓，以及有關可換取債券及可換新股債券之償還方案。而有關批准百利保收購事項及百利保股本重組之決議案，則按股東特別大會方式表決，並將於二零零二年十月二日進行。該等建議之詳情載於日期為二零零二年八月二十六日已寄發予股東之通函內。
- 赤柱轉讓須持其他條件(包括有關銀行之同意及富家發行新代價股份上市之批准)獲達成後，方可完成。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九月二十一日或之前(除非該等各方另行議定)完成，百利保可收約1,958,300,000股富家新股份作為代價，而百利保於富家所持之股份權益將由現時之69.3%增加至79.4%(此假設富家股本並無其他變動)。
- 償還方案旨在清結雙連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有實益權益之安排，轉讓其於分別開列之百利保債項及九龍城地產全部權益(惟須受證券化貸款抵押之按揭所限制)之全數附屬公司所持之全部附屬權益，以及百利保轉讓予富家之代價股份1,958,300,000股富家普通股股份。此項股份將於年內已列述之情況於十一月內分期發放。當該富家股份份數發放後，而若富家股本並無其他變動，百利保將繼續於富家持有約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，富家錄得之股東應佔未經審核綜合虧損淨額為港幣25,500,000元，而於二零零一年同期者則為港幣167,900,000元。
- 關於富家之主要經營業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料，已刊載於富家於同日分別發表之公佈內。
- 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，預計將錄得之會計收益為約港幣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，而成功出售Crown Hill地盤後，利息支出將可進一步減少。
- 雖然本集團之規模在轉讓若干主要資產後將無可避免地縮小，但本公司有關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

新編之中期業績公佈包括香港證券交易所有限公司(「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，將於二零零二年九月三十日或之前送交有關交易所以備公眾閱覽。