

**二零零一年中期業績公佈**

**半年業績**

	截至二零零一年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零零年 六月三十日止六個月 (未經審核及 重新列賬)	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
營業額(附註二及三)	842.3		908.5	
經營成本(附註二)	(654.7)		(714.7)	
毛利	187.6		193.8	
其他收入(附註四)	119.6		41.2	
出售一海外營公司所得盈利	—		6.0	
行政費用	(74.7)		(85.0)	
其他經營業務支出(附註五)	(55.4)		(31.1)	
經營業務所得盈利(附註三)	181.1		183.9	
財務成本(附註六)	(423.9)		(410.8)	
所得溢利在減除虧損後應佔權益	(242.8)		(226.9)	
— 其同德聯合實公司	(60.8)		(71.2)	
— 聯營公司	(22.0)		(0.1)	
除稅前虧損	(306.0)		(298.2)	
稅項(附註七)	(11.9)		(11.0)	
未計少數股東權益前虧損	(317.9)		(309.2)	
少數股東權益	49.6		30.2	
股東應佔經營業務所得虧損淨額	(268.3)		(279.0)	
每股虧損(附註八)	(0.11)港元		(0.12)港元	
基本				
攤薄	不適用		不適用	

**附註:**

- 截至二零零一年六月三十日止六個月之中期賬目乃未經審核。惟已由本公司之核數師安永會計師事務所及審核委員會審閱，而核數師之審核報告乃載於本公司將予發行之截至二零零一年六月三十日止六個月中期報告書(「二零零一年中期報告書」)內。
- 於往年，本集團將經營收入及於其業務所收之服務附加費列入包括在經營成本中之其他經營業務內。於期間內，本集團認為於兩酒店業內之入賬將對經營附加費計入集團之營業額中，乃更為恰當。因而營業額與經營成本之比數較前已重新列賬。以符合有關內之賬目處理。
- 本集團之營業額及其對經營業務之盈利貢獻以主要業務及地產劃分之分析列載如下:

	營業額		盈利貢獻	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零一年 (未經審核)	二零零零年 (未經審核及 重新列賬)	二零零一年 (未經審核)	二零零零年 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
以業務劃分:				
物業投資及管理	110.6	118.1	55.5	51.0
物業發展	113.3	27.3	(3.4)	(4.8)
建築及興建有價之車房	75.5	224.8	(0.8)	(2.3)
物業發展及物業管理	—	—	(0.5)	(8.1)
酒店業及管理	510.8	493.9	59.1	61.1
其他管理投資	32.1	44.4	73.2	87.0
	<b>842.3</b>	<b>908.5</b>	<b>181.1</b>	<b>183.9</b>
以地域劃分:				
香港	772.1	828.2	188.7	122.9
美國	—	—	—	65.0
加拿大	55.4	63.1	—	3.9
其他	14.8	17.2	(7.6)	(7.9)
	<b>842.3</b>	<b>908.5</b>	<b>181.1</b>	<b>183.9</b>

當非集團之投資或物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下:

	截至二零零一年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零零年 六月三十日止六個月 (未經審核)	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
出售附屬資產所得盈利等項	43.2		2.8	
出售物業所得盈利/(虧損)	(0.3)		3.5	

**四、其他收入包括以下主要項目:**

	截至二零零一年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零零年 六月三十日止六個月 (未經審核)	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
利息收入	32.3		38.4	
因可換取原債券行使而出售 上市附屬公司之普通股股份所得盈利	70.8		—	

**五、其他經營業務支出包括以下主要項目:**

	截至二零零一年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零零年 六月三十日止六個月 (未經審核)	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
折舊	29.0		29.0	
出售有價證券虧損之虧損	76.4		—	

- 本集團之財務成本內包括貸款成本之攤銷為港幣6,700,000元(二零零零年:港幣12,900,000元)。
- 香港利得稅之撥備乃按期間內於香港賺取或派於香港之估計應課稅溢利，按適用之稅率16%(二零零零年:16%)計算。除海外經營之附屬公司之溢利稅項乃按個別法例之執行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。
- 由於聯營公司或共同控制實業公司於期間內並無應課稅溢利，故未有就該等聯營公司或共同控制實業公司作撥備。
- 每股基本虧損乃按期間內之股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣258,200,000元(二零零零年:港幣279,000,000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(二零零零年:2,318,500,000股)計算。
- 由於若干本公司之股份認購權行使及可轉換本公司股份之債券轉化而派予該行之股份並無攤銷影響，故於截至二零零零年及二零零一年六月三十日止兩項期間之賬目內，並未列出此等攤銷虧損。
- 於期間內，有港幣4,000,000元(二零零零年:無)之虧損由儲備撥入其他虧損。
- 於期間內，本公司及其任何附屬公司均無贖回、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二零零一年十二月三十一日止年度之中期股息(二零零零年: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206,500,000元，而於期間內之利息支出淨額為港幣193,100,000元。
- 於二零零一年六月三十日，本集團之負債在扣除現金及銀行存款後為港幣9,051,700,000元，而於二零零零年十二月三十一日則為港幣9,072,800,000元。負債比率(按資產淨值)為港幣17,934,200,000元(二零零零年十二月三十一日:港幣17,758,200,000元)計算為約62%(二零零零年十二月三十一日:51%)。
- 有關本集團於二零零一年六月三十日之債務償還期限、資產抵押及或有負債之情況，較於本公司最近期刊載截至二零零零年十二月三十一日止年度之半年報(「二零零零年半年報」)所披露者，並無重大變動。於期間內，本集團繼續執行於二零零零年半年報內所披露之資產及財務政策與計劃。而上述有關之資料詳情已刊載於本公司之二零零一年中期報告書內。
- 有關本集團之主要經營業務及展望之進一步資料見下文「回顧及展望」一節內。

**回顧及展望**

- 截至二零零一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268,200,000元，而二零零零年同期所得者則為港幣279,000,000元。上述虧損之虧損乃主要由於本集團持有合資權益之非控股項目需承擔較高水平之財務成本，以及有關之利息支出未能納入成本內所致。
- 誠如早前公佈所述，本集團未能償還於本年二月到期之可換取原債券，並因而構成違約性違反可換取原債券之條款。本公司正透過與債權人、與上述兩項債券持有人之代表積極進行磋商，冀能為該兩項未償還債券共同達成償還方案。另一方面，集團與其他財務債權人進行之雙邊貸款安排，現時大部份經已就主要條款達成協議或正在落實有關安排。
- 作為解決本集團財務困難之另一方案，本公司於早前數個月期間與一獨立第三者就出售集團之資產進行磋商，當中涉及可出售本公司於富華酒店附屬有限公司所持有之權益。然而，因若干事宜未能解決，以致此項磋商並無進展。有關上述磋商之商業資料已披露於本公司致股東前所刊發之聯合公佈內。
- 位於荷蘭海峽殖民地之物業於二零零一年六月出售，從而賺取之收益共港幣100,000,000元，為應付流動資金之需求，本集團將會繼續出售各項資產以穩定之資產。
- 就重新採取原已為本公司與富華分別持有其中40%及30%權益位於香港旺角之高尚住宅發展項目安排之建築貸款融資，而與貸款人進行之磋商，現已進入後期磋商階段。因此，本集團預期短期暫停之建築工程可望於短期內能夠復工。
- 本集團之主要投資物業利保廣場及九龍城廣場於今年上半年所達致之平均租金水平，均較低於去年同期所得者，但平均租金仍維持於較滿意之水平。
- 截至二零零一年六月三十日止六個月，本集團錄得之股東應佔未經審核綜合虧損淨額為港幣167,900,000元(二零零零年:港幣99,200,000元)。由於富華於二零零零年之中期業績包括出售一聯營公司所得為港幣67,600,000元之盈利，故期間內所得之虧損高於去年同期者。
- 關於富華之主要經營業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料，已刊載於富華於同日分別發表之公佈內。
- 本集團之管理層同時亦正積極籌劃進行一項整頓性計劃以穩定其財務狀況，而能成功與上述兩項債券持有人共同達成償還方案，進而其他穩定財務狀況之方案定能繼續順利進行。

承董事會命  
主席  
**羅旭瑞**

香港，二零零一年九月二十日

該份之中期報告書(包括經營業務報告書及財務資料)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，將於二零零一年九月二十八日或之前送交於其股東。