

二 零 零 一 年 度 集 團 業 績 公 佈

	截至二零零一年 十二月三十一日止年度	截至二零零零年 十二月三十一日止年度 (重列) (附註一)
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註二)	1,057.1 (875.6)	1,141.4 (892.8)
銷售成本		
毛利	181.5	248.6
其他收入(附註三)	—	50.6
出售一海外聯營公司所得盈利	—	68.3
行政費用	(73.9)	(77.5)
其他經營業務支出(附註四)	(189.8)	(71.0)
減值/減值所作之撥備(附註五)	(122.5)	(125.6)
經營業務所得盈利/(虧損)(附註二)	(173.3)	93.4
財務成本(附註六)	(300.2)	(369.4)
所得溢利在減除虧損後應佔權益:		
共同控股合資公司	(39.0)	(61.0)
聯營公司	(2.7)	2.6
除稅前虧損	(515.2)	(334.4)
稅項(附註七)	0.1	(15.1)
未計少數股東權益前虧損	(515.1)	(349.5)
少數股東權益	0.9	1.6
股東應佔經營業務所得虧損淨額	(514.2)	(347.9)
每股普通股虧損(附註八)		
基本	(0.13)港元	(0.09)港元
攤薄	不適用	不適用
於年結日每股普通股資產淨值	1.13港元	1.61港元

附註:

一、 (甲) 於本年,本集團從客人收入及款項業務所徵收之服務附加費收入包括在經營成本中直接與資產成本內。於年度內,本集團認為收購酒店店內之入賬價例將服務附加費計入本集團之營業額內,乃更為恰當,因而營業額與經營成本之比較數目已重列,以符合年度內之賬目編制。

(乙) 由於採納香港會計實務準則第30條之規定,本集團已採用一項政策評估商譽減值於儲備內之對銷額。因此,本集團於截至二零零零年十二月三十一日止年度之賬目內已確認一項年初於資本儲備內對銷之商譽減值為港幣120,400,000元。此項會計政策之更改已追溯應用,並於上年之賬目作出相應調整,致使於二零零一年一月一日之累積虧損及資本儲備均增加港幣120,400,000元。而此項上年度賬目調整並無對稅務產生影響。

二、 本集團於年度內以各主要業務及地域劃分之營業額及其對盈利貢獻之分析列載如下:

	營業額	盈利貢獻
	二零零一年 港幣百萬元 (重列)	二零零一年 港幣百萬元 (重列)
以主要業務劃分:		
酒店業主與管理	1,001.5	133.3
物業投資	1.2	(5.1)
其他業務	54.4	(91.4)
	1,057.1	37.8
未能劃分之企業收入/(支出)淨額		8.2
		(173.3)
以地域劃分:		
香港	940.4	115.0
新加坡	95.6	12.3
其他	21.1	(86.2)
	1,057.1	41.1
未能劃分之企業收入/(支出)淨額		8.2
		(173.3)
出售本集團之投資所得盈利/(虧損)之分析列載如下:		
出售長期上市投資所得盈利/(虧損)		0.7
三、 其他收入包括以下主要項目:		
利息收入	28.4	46.7
四、 其他經營業務支出包括以下主要項目:		
折舊	45.4	41.9
每股長期上市投資之虧損(經計入從資產負債權撥入之虧損港幣138,100,000元)	141.4	—
就上年度出售海外聯營公司(合夥人)所作之稅項減值撥備	—	24.2
五、 就減值/減值所作之撥備列載如下:		
置投資物業之虧損	—	5.2
年初於資本儲備內對銷之商譽減值	—	120.4
待物業之減值	14.9	—
固定資產之減值	50.8	—
就減值其他貸款、期票及利息所作之撥備	56.8	—
	122.5	125.6
六、 本集團之財務成本內包括有貸款成本之攤銷為港幣7,000,000元(二零零零年:港幣7,000,000元)。		
七、 處於本集團於年度內並無關於香港或於香港所賺取之應稅溢利(二零零零年:無),故未有作稅務撥備。		
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、準則及詮釋規定之稅率而計算。		
為一聯營公司就溢利所得稅之課稅準備乃根據年度內於香港繳納或源於香港之估計溢利課稅溢利(二零零零年:無)按適用之稅率16%計算。		
處於共同控股合資公司於年度內並無賺取應課稅溢利,故未有就該共同控股合資公司作課稅準備。		
八、 每股普通股虧損乃根據年度內普通股股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣514,200,000元(二零零零年:港幣347,900,000元(經重列)) (經經本年度未派發之優先股息港幣6,900,000元(二零零零年:港幣6,900,000元)作調整),及於年度內本公司已發行普通股股份之加權平均數3,938,800,000股(二零零零年:3,936,300,000股)計算。		
處於因本公司之股份回報總額履行後及優先股被轉換而派予發行普通股股份並無影響,故截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止年度之賬目內,並未列出每股普通股虧損。		
九、 於年度內,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。		

核數師報告書之摘要

基本不明朗因素

一 就一應收收賬項之撥備

- 核數師在確立核數意見時,已考慮於本集團之賬目內,就可否收回一為數約港幣400,100,000元之應收收賬項之結果,所需撥備之資料是否足夠。涉及下文所述出售交易之買家(「該買家」)於二零零一年十二月十七日到期日應支付予本集團之應收收賬項中,包括(i)就本集團於一九九九年十二月出售其於美國之酒店權益(「出售」)而可收取一筆為數45,000,000美元(港幣351,000,000元)之遞延代價及(ii)合計港幣49,100,000元之累計利息(統稱「應收代價」)。該買家聲稱,本集團根據出售協議就若干第三項索償而作出之擔保保證之合計款項結算遞延代價,故至今仍未保證該筆應付予本集團之應收代價。董事會現時未能基於合理及客觀之事實,評定就解決上述涉及之法律索償所需之時間,可能涉及之法律成本和費用及何時才能收回應收代價。因此,董事會現時未能確定應否就應收代價作出撥備(如有)。核數師認為賬目內已作出適當之披露,故不會因此事項而需作保留意見。

關於持續經營基準之基本不明朗因素

- 核數師在確立核數意見時,已考慮於本集團之賬目內就構成基本不明朗因素之事項而須予披露之資料是否足夠,不明朗因素乃取決於下列事項:
- 一、 擬重組於二零零一年十二月三十一日,一項為數港幣3,822,100,000元之銀團貸款及一項為數港幣1,079,500,000元之建築貸款之結果;

- 能否成功收回應收代價;
- 擬透過發行股份以籌集資金之融資安排之結果;及
- 能否成功實行出售資產計劃。

本集團之會計賬目乃按持續經營基準編製,而此基準之肯定性,實取決於上述措施之結果是否成功。核數師認為賬目內已作出適當之披露,故其不會因此等事項而需作保留意見。

股息

- 董事會議決不建議派發截至二零零一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零零年:無)予普通股股東。於截至二零零一年十二月三十一日止年度,本公司並無派發中期股息(二零零零年:無)予普通股股東。
- 於截至二零零一年十二月三十一日止年度,本公司並無派發股息(二零零零年:無)予優先股股東。

管理層之討論及分析

- 於年度內,從經營業務所得之現金流入淨額共港幣141,300,000元(二零零零年:港幣141,100,000元),而於年度內之利息支出淨額為港幣253,300,000元(二零零零年:港幣442,100,000元)。本集團擬藉由出售其若干非核心資產及/或透過發行股份以籌集資金,以進一步減低利息支出。
- 於二零零一年十二月三十一日,本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣5,055,200,000元(二零零零年:港幣4,883,200,000元)。本集團之負債比率按資產總值港幣9,943,100,000元(二零零零年:港幣11,932,700,000元)計算為約51%(二零零零年:41%)。本集團負債比率之增加乃主要因酒店物業於結算日之估值下降所致。
- 有關本集團於二零零一年十二月三十一日之債項償還期限概略、資產抵押及或然負債之情況,乃於本公司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」)內披露,該年報將於二零零二年四月三十日或之前寄發予各股東。於年度內,本公司繼續採納於截至二零零一年六月三十日止六個月之本公司二零零一年中期報告內所披露相近之資金及財務政策與薪酬制度。而上述有關之資料詳情乃刊載於二零零一年年報內。
- 有關本集團之主要經營業務及展望之進一步資料分別載於下文標題為「業務回顧」及「展望」等節內。

業務回顧

- 於截至二零零一年十二月三十一日止年度,本集團錄得經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣514,200,000元,而於二零零零年財政年度所錄得之虧損淨額(經重列)則為港幣347,900,000元。
- 鑑於經營環境欠佳,尤以於九一一事件後情況更甚,而為維持流動資金狀況,於較不理想之市況下本集團仍進行出售其大部份邊際投資及若干其他非核心資產,因此,本集團需承擔所引致之一次性虧損及有關之其他撥備為數共超過港幣260,000,000元,致使本集團於年度內之業績受到嚴重不利影響。
- 再者,儘管位於赤柱之發展項目之建築工程已於二零零一年十月復工,然而由本集團持有其中30%合資權益之一共同控股合資公司所承攬之二零零一年首十個月之銀行貸款利息未被納入成本內,加上本集團於二零零一年全年向該共同控股合資公司所提撥之股東貸款之利息亦未被確認。倘該等利息分別被納作成本及予以確認,本集團於二零零一年財政年度所錄得之綜合虧損則會減少約港幣120,000,000元。

香港

- 於年度內,抵港旅客總人數超過13,700,000人次,較二零零零年所錄得者上升約5.1%。去年發生之九一一事件毫無疑問對全球旅遊業造成沉重打擊,因而於去年九月至十月期間抵港之旅客人數銳減,尤以來自遠程之旅客人數減幅更顯著。幸而,來自中國內地之抵港旅客人數仍持續穩增,有助抵港和二零零一年最後兩個月抵港旅客數目之支持。
- 整體而言,二零零一年本港酒店之平均入住率較二零零零年所得者下降約4.8%;而平均房間租金則減少約1.6%。
- 鑑於本地酒店業年況轉壞,本集團在香港之酒店之經營業績於二零零一年亦同樣地受到影響,與二零零零年相比,本集團於香港之五間富豪酒店之總平均入住率下降約3.9%,總平均房間租金方面亦下降約4.6%。
- 富豪機場酒店自去年初已全面啟用,客房總數目由二零零零年之881間增加至1,103間。雖然該酒店於二零零一年全年錄得之平均入住率因客房數目增加而稍遜於上年度,但於整體市況收縮之情況下,該酒店客房實入住增長約21%,而客房收入則錄得約13%之增幅。
- 富豪機場酒店現已備受國際旅客予以高度評價。於二零零一年榮獲Business Traveller Asia Pacific Magazine評為「亞太區最佳之機場酒店」及榮獲Business Asia Magazine及Bloomberg Television選為「亞洲區最佳之機場酒店」。
- 位於赤柱商業角邊之高尚住宅發展項目之建築工程已取得成功借銀與行同意重新提取原有之建築貸款融資安排後於去年十月全面復工。按現時之工程進度,預期該發展項目將於二零零三年二季起分階段完成。

加拿大及美國

- 就加拿大前所述,短期內,本集團將專注發展其在香港之酒店業務。因此,本集團已委聘代理人安排出售位於加拿大多倫多之富豪座座酒店,有關之招標程序經已展開,並已獲若干有興趣買家垂詢。
- 本集團原先預期於二零零一年十一月,就出售於美國之酒店權益可收取為數45,000,000美元之遞延代價及若干累計利息。然而,交易之買家至今仍未保證該筆應付予本集團之應收代價,故至今仍未保證該筆應付予本集團之應收代價。董事會現時未能基於合理及客觀之事實,評定就解決上述涉及之法律索償所需之時間,可能涉及之法律成本和費用及何時才能收回應收代價。因此,董事會現時未能確定應否就應收代價作出撥備(如有)。核數師認為賬目內已作出適當之披露,故不會因此事項而需作保留意見。

中國

- 本集團所管理位於上海之兩間酒店於年度內之業績表現保持穩定,亦帶來溫和之管理收益。
- 由於經營環境日益艱難,開於亞太地區之業務表現未如理想。本集團現正採取嚴密措施以改善啤酒廠之業務運作,同時若條件合適,本集團可能考慮出售此項非核心資產。

展望

- 憑藉中國內地抵港旅客數目一直保持增長,本港旅遊業於二零零二年初進一步持續復甦。而來自美國及歐洲等之重要遠程市場之遊客之旅遊模式亦已轉趨穩定。
- 於二零零二年首三個月,本集團於香港五間酒店之整體業務表現已勝於去年同期。
- 本集團現正實行多項重組酒店業務之策略性措施,冀能藉而改善酒店業務表現及增加利潤。就總辦事處及於香港之酒店之管理架構重組及精簡措施現正分階段進行,並已取得成效。
- 除卻因受任何不可預見情況之影響外,預期本集團在香港之酒店業務於本財政年度之業績表現應較年度內所取得者滿意。
- 務使維持本集團整體財務狀況之穩定性,本集團最近已與借債銀行就獲取或等對新融資安排建議之持續支持展開初步磋商。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港,二零零二年四月十九日

詳列之董事會公告(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45(1)至45(3)段所規定之全部資料),將於二零零二年四月三十日或之前送交聯交所以呈交其網頁。

股東週年大會通告

茲通告本公司定於二零零二年六月十二日(星期三)上午十一時假香港銅鑼灣怡和街八十八號富豪香港酒店召開股東週年大會,討論下列事項:

- 省覽截至二零零一年十二月三十一日止年度之已審核賬目及董事會與核數師報告書。
- 選舉或重選董事。
- 委聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
- 考慮及酌情通過下列建議為普通決議案:

(A) 「動議」

- 在文下(B)段及(C)段之規限下,一般及無條件批准董事會於有關期間,依循一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則之規定,行使本公司之一切權力購回本公司之股份;
- 根據以上(a)段之批准而可予本公司購回之每股面值港幣0.10元之普通股(「普通股」)股份面值總額,將不得超過本公司於此項決議案日期之已發行普通股股本面值總額百分之十,而上文之批准應以此為限;
- 根據以上(a)段之批准而可予本公司購回之每股面值10.00美元之51/100%可換股可累積可贖回優先股(「可換股優先股」)股份面值總額,將不得超過本公司於此項決議案日期之已發行可換股優先股股本面值總額百分之二十,而上文之批准應以此為限;
- 就本決議案而言,「有關期間」乃指由本決議案通過之日起至下列三者之較早日期止之期間:
 - 本公司下屆股東週年大會結束時;
 - 根據本公司之細則或百慕達一九八一年公司法例或任何其他適用之百慕達法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之日;及
 - 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力。」

- 「動議一般及無條件批准董事會於有關期間(定義見本大會通告內決議案(A)所述)行使本公司之一切權力,發行、配發及處置本公司之額外普通股股份(包括訂立於有關期間內或之後需要或可能需發行、配發或處置普通股股份之售股建議、協議及選擇權之權力)。惟除投票人所持普通股之持股比例以供股方式配售新股外,指定記錄日期之股東(惟董事會持有權就零碎股份或因本公司以外任何地區之法律或任何認可管轄機構或證券交易所之規定所限制而作出例外或權宜安排)之外,所發行、配發或處置之額外普通股股份(包括授權選擇權或以其他有附帶條件或無附帶條件方式協議發行、配發及處置之普通股股份),其面值總額不得超過本公司於本決議案通過日期之已發行普通股股本面值總額百分之二十,而上文之批准應以此為限。」
- 「動議擴大根據決議案(B)所授予董事會之一般性權力,在其上另加相當於本公司根據決議案(A)通過之一般性權力所購回之普通股股份面值總額。」

承董事會命

秘書

林芳芬

香港,二零零二年四月十九日

附註:

- 凡有權出席上述大會及投票之股東,均有權委任一位或多位代表出席,並於表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司之股東。
- 委任代表表格須填妥於大會召開時間四十八小時前送達本公司在香港之股票登記處香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室香港中央證券登記有限公司,方為有效。
- 一份載有關於上述決議案(A)詳情之說明文件即連將於二零零一年年報一併寄予各股東。