二零零四年度集團業績公佈

財務摘要

	二零零四年度 港幣百萬元	二零零三年度 港幣百萬元	%轉變
營業額	1,050.6	774.9	+35.6%
酒店及管理業務收入淨額	429.0	211.7	+102.6%
經營業務盈利	496.8	99.5	+399.3%
股東應佔純利	602.9	207.8	+190.1%
每股普通股基本盈利	港幣7.4仙	港幣2.9仙	+155.2%
每股普通股資產淨值	港幣0.86元	港幣0.54元	+59.3%
末期股息	港幣0.5仙	無	-

截至二零零四年
十二月三十一日止年度

港幣百萬元	港幣百萬元
營業額(附註二)	774.9
銷售成本	(563.8)
毛利	211.1
其他收入(附註四)	7.5
行政費用	(46.8)
其他經營業務支出(附註五)	(49.3)
出售列為終止營運之海外附屬公司之虧損	(34.4)
一長期投資之減值撥回	—
一酒店物業之減值撥回	11.4
經營業務盈利(附註二)	99.5
財務成本(附註七)	(144.1)
應佔減除虧損後盈利：	
共同控股合資公司	206.6
聯營公司	(2.0)
除稅前盈利	160.0
稅項(附註八)	47.8
未計少數股東權益前盈利	207.8
少數股東權益	—
股東應佔經營業務純利	207.8
每股普通股盈利(附註九)	
基本	港幣2.9仙
攤薄	港幣2.5仙
於年結日每股普通股資產淨值	港幣0.54元

附註：

- 近期頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之影響
香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)，以下統稱「新香港財務報告準則」，有關準則適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間。本集團並無就截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已著手評估該等新香港財務報告準則之影響，尤其香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」(「香港會計準則第16條」)及詮釋第23條「酒店物業之適當政策」(「詮釋第23條」)對酒店物業之影響。採納香港會計準則第16條及詮釋第23條將使本集團須就其酒店物業作額外折舊支出，因而會減低本集團之經營盈利。本集團仍未作最後決定會否以成本減除累計折舊之基準，或以香港會計準則第16條所准許之估值作基準，為其酒店物業列賬。倘若本集團之酒店物業以成本減除累計折舊之基準列賬，本集團之酒店物業之賬面價值及本集團之資產淨值將會會計用途而大幅下降。
然而，採納香港會計準則第16條及詮釋第23條將不會對本集團之付息及除稅前盈利(EBITDA)及營運資金流動有重大影響。
本集團現正繼續著手評估其他新香港財務報告準則之影響，惟仍未能確定該等其他新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況會否造成影響及受影響之程度。
- 分類資料
分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；(ii)按地域分類為次要呈報基準。
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) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
(b) 物業發展及投資分類乃指投資待出售及用作租賃之物業，以及提供物業代理及管理服務；及
(c) 其他分類主要包括本集團之啤酒業務、洗衣服務、製餅業務及其他投資。
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。
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	酒店擁有及管理		物業發展及投資		其他		總計		綜合	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元								
分類收入：										
銷售予外幣客戶	995.2	747.2	6.6	—	48.8	27.7	—	—	1,050.6	774.9
分類間之銷售	0.3	—	0.3	0.4	10.1	9.2	(10.7)	(9.6)	—	—
合計	995.5	747.2	6.9	0.4	58.9	36.9	(10.7)	(9.6)	1,050.6	774.9
分類業績	503.8	124.3	2.6	(0.2)	5.3	(2.6)	—	—	511.7	121.5
利息收入及未攤銷之非業務及企業盈利									1.2	2.2
未攤銷之非業務及企業支出(淨額)									(16.1)	(24.2)
經營業務盈利									496.8	99.5
財務成本									(139.8)	(144.1)
應佔減除虧損後盈利：										
共同控股合資公司			219.7	206.6	—	—	—	—	219.7	206.6
聯營公司	(0.4)	(0.1)	—	—	1.4	(1.9)	—	—	1.0	(2.0)
稅項									577.7	160.0
未計少數股東權益前盈利									25.2	47.8
少數股東權益									—	—
股東應佔經營業務純利									602.9	207.8
- 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		新加坡		綜合	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元								
分類收入：										
銷售予外幣客戶	1,002	717.9	50.4	24.8	—	32.2	—	—	1,050.6	774.9
- 終止營運之業務
列為終止營運業務之前為本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)止期間內應佔之營業額、支出及業績列載如下：

	二零零三年 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)
- 其他收入包括以下項目：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
股息收入	2.3	—
利息收入	0.4	0.2

五、 其他經營業務支出包括以下項目：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
折舊	32.0	40.2
出售上市長期投資之虧損(經計入從重估備撥入之虧損港幣300,000元)	—	0.5
取消出售一酒店物業之終止費	39.0	—
六、 出售本集團之投資所得虧損分析列載如下：		
出售上市長期投資之虧損	—	0.5
七、 本集團之財務成本內包括貸款成本之攤銷及註銷為數港幣40,400,000元(二零零三年：港幣5,700,000元)。		
八、 年度內之稅項收入列載如下：		
集團：		
即期—香港	0.1	—
就年內之盈利所作之課稅準備	0.3	0.3
即期—海外	(16.7)	—
就年內之盈利所作之課稅準備	(9.0)	(48.2)
上年度過多之準備	(25.3)	(47.9)
遞延稅項		
聯營公司：		
香港	0.1	0.1
年度之稅項總收入	(25.2)	(47.8)

- 香港利得稅之課稅準備乃根據年度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%計算。
鑑於本集團於上年度並無源於香港或於香港所賺取之應課稅盈利，故該年度未有為香港利得稅作課稅準備。
於海外經營之附屬公司之盈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。
鑑於共同控股合資公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控股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之有關年度按所適用之稅率計算。
九、 每股普通股基本盈利乃根據年度內股東應佔經營業務純利港幣602,900,000元(二零零三年：港幣207,800,000元)，須經年度內未派發之優先股息港幣6,900,000元(二零零三年：港幣6,900,000元)作調整，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數8,091,200,000股(二零零三年：6,847,400,000股)計算。
截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣597,800,000元(經就因可換股債券轉換為本公司普通股而少付之利息作調整)，以及經調整之年度內本公司已發行普通股之加權平均數9,033,500,000股計算。該等股份乃當作經已於年度內發行，假設於年初或可換股債券及認股權證各自之發行日期(取有關之較後日期)，本集團之所有已發行可換股債券(包括選擇性可換股債券)，已悉數被轉換為本公司之普通股，及本公司所有已發行附帶認購權之認股權證，已悉數被行使以認購本公司之普通股。於年度內，轉換本公司之已發行可換股優先股並無攤薄影響。此外，由於年度內尚未行使之本公司股份認購權之行使價，較本公司之普通股平均市價為高，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。
截至二零零三年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之該年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣201,500,000元(經就因可換股債券轉換為本公司普通股而少付之利息作調整)，以及經調整之該年度內本公司已發行普通股之加權平均數7,999,700,000股計算。該等股份乃當作經已於該年度內發行，假設於該年初時，本集團之所有已發行可換股債券(包括選擇性可換股債券)，已悉數被轉換為本公司之普通股。於該年度內，轉換本公司之已發行可換股優先股並無攤薄影響。此外，由於該年度內尚未行使之本公司股份認購權之行使價，較本公司之普通股平均市價為高，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。
十、 於年度內，本公司及其任何附屬公司均無購回、出售或購回任何本公司之上市證券。

股息

- 鑑於業績理想，董事會議決建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.5仙(二零零三年：無)，派息總額約為港幣41,700,000元，予於二零零五年六月十六日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司並無派發中期股息予普通股股東(二零零三年：無)。
- 截至二零零四年十二月十三日(即本公司發行之5¼厘可換股可累積可贖回優先股於二零零四年之股息支付日期)止，優先股之累計未派發優先股息總額約為港幣41,100,000元(二零零三年：港幣34,200,000元)。董事會議決約於二零零五年六月十日向優先股之持有人派發累計至二零零四年十二月十三日止之優先股息。

暫停過戶登記

- 普通股股東名冊將由二零零五年六月十三日(星期一)至二零零五年六月十六日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理過戶登記手續，期間將不辦理任何股份過戶手續。為能確定建議派發之普通股股息之享有權，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零五年六月十日(星期五)下午四時前遞交予本公司在香港之股票登記過戶分處香港中央證券登記有限公司。有關之股息單將約於二零零五年六月三十日寄發予各普通股股東。

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409,200,000元(二零零三年：港幣148,300,000元)，而於年度內之利息支出淨額為港幣100,800,000元(二零零三年：135,600,000元)。
- 於二零零四年十二月三十一日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣4,597,100,000元(二零零三年：港幣4,401,500,000元)。本集團之負債比率按資產總值港幣12,433,400,000元(二零零三年：港幣8,793,300,000元)計算為約37.0%(二零零三年：50.1%)。於二零零四年十二月，本集團完成由若干主要銀行提供之五年期港幣4,750,000,000元銀團貸款，主要為自於二零零三年九月起生效之貸款重組協議下本集團尚未償還之銀行貸款重新融資，以及為本集團提供額外營運資金。本集團於妥善完成銀行貸款安排後，現已處於有利位置，可展開及實行其業務發展計劃。
- 於二零零四年六月，本集團向兩名認購人發行於二零零七年到期之2厘有擔保可換股債券，本金總額為港幣200,000,000元。根據有關認購協議之條款，認購人擁有選擇權可進一步認購額外可換股債券，本金總額最高達港幣200,000,000元。該等可換股債券可於直至二零零七年七月十四日止之期間內，隨時按初步換股價每股港幣0.25元(可予調整)轉換為本公司之新普通股。有關發行可換股債券之詳情已刊載於本公司日期為二零零四年六月八日之聯合公佈內。
- 為亦能給予股東適當機會進一步參與本集團之未來發展，本公司於二零零四年八月，以紅利方式向股東發行附帶認購權合共約港幣208,000,000元之認股權證，該等認股權證乃根據於二零零四年六月所公佈之建議發行。該等認股權證賦予其持有人權利，可於直至二零零七年七月二十六日止期間內，隨時按初步認購價每股港幣0.25元(與可換股債券之初步換股價相同)認購本公司之新普通股，而認購價亦須按適用於可換股債券之調整換股價之條款作相若之調整。有關發行紅利認股權證之詳情亦已刊載於本公司日期為二零零四年六月八日之聯合公佈內。
- 本集團之債項主要以港幣值為單位，並與本集團之主要收入幣值相同，及貸款利息均參考銀行同業拆息計算，故無需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，乃於本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報(「二零零四年年報」)內披露，該年報將於二零零五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二零零四年六月三十日止六個月之本公司二零零四年中期報告書(「二零零四年中期報告書」)內所披露相若之資金及財務政策與薪酬制度，而有關之資料詳情乃刊載於二零零四年年報內。
- 誠如二零零四年中期報告書所披露，於二零零四年六月三日，本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」)。本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，支付方式為本公司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亦已刊載於本公司日期為二零零四年六月八日之聯合公佈內。
- 除於下文標題為「業務回顧」及「展望」兩節所披露者外，本集團並未就重要投資或資本資產作即時之計劃。
- 本集團之重要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股之富豪海灣發展項目之投資。該等酒店於年度內之業績及未來前景，以及本地酒店業現況與一般市場境況轉變及其對該等酒店之營運業績之潛在影響，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，分別載於下文標題為「業務回顧」及「展望」等節內。

業務回顧

- 截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團達致經審核綜合股東應佔純利港幣602,900,000元，較二零零三年財政年度所得之港幣207,800,000元，增長達190.1%。

酒店

香港

- 香港之旅遊業於二零零四年經歷大幅反彈，年度內訪港旅客總數超逾2,180萬人次，創歷史新高。受惠於進一步放寬個人遊計劃，年度內從中國內地到港旅客合共超逾1,220萬人次；而同時來自主要海外市場之訪港旅客數目，亦已回復至非典型肺炎爆發前之水平。就本地整體酒店業而言，根據香港旅遊發展局公佈之數據，香港之酒店於二零零四年之整體平均入住率較二零零三年回升約25%，而整體酒店平均房間租金亦上調約19%。
- 較諸二零零三年，年度內香港五間富豪酒店之總平均入住率及總平均房間租金分別上升約39.5%及14.1%。而邊際經營利潤亦同時增加達44.8%，故五間酒店於二零零四年之整體經營利潤得以達致港幣419,700,000元，較二零零三年同期所得者增長達102.7%。
- 本集團之酒店業績能獲大幅增長，除由於本地酒店業務整體復甦外，亦憑藉於過去數年實行各項成本控制及重新調配人力資源之多項措施而取得之成果。本集團酒店業務之營運架構現已更為精簡及有效率，並已準備就緒以配合在增長之需求及面對新挑戰。
- 為提升本集團之香港酒店物業之質素及競爭力，本集團正分階段為該等酒店進行多項擴建、翻新及改善之計劃。
- 該等計劃中包括於富豪香港酒店現有酒店建築物結構頂層之上作改動及加建多五個樓層，以額外提供約50間豪華客房，此計劃最近已獲有關政府部門之批准。預期興建工程將於本年度稍後時間展開，並計劃於二零零六年年末前完成。
- 另擬於沙田之麗豪酒店現有酒店建築物結構頂層之上加建多三個樓層，以額外提供約280間酒店客房之計劃，亦已呈交予有關之政府部門審批。至於增加此酒店客房及睡床數目之其他改建建議亦正在考慮中。於等待政府審批有關計劃之同時，仍會就該項擴建計劃作出修改，以配合不斷改變之市場需要。翻新酒店大堂之工程即將展開，而部分酒店餐廳亦正進行裝修工程。
- 為提升富豪九龍酒店之市場地位，其酒店大堂將進行翻新及改善工程，以建立一個全新及優雅之形象。而酒店翻新工程中一部分，亦包括將於酒店內多間餐廳進行裝修，以提高酒店餐飲業務方面之收入。位處酒店大堂側之酒廊餐廳將進行全面翻新，提供時下流行之露天餐飲環境；而地庫一樓之咖啡廳亦將進行裝修，以呈現更吸引顧客之新形象。
- 富豪東方酒店之客房樓層正分階段進行翻新，而若干客房已配以不同國家風情之主題裝修，並受到酒店顧客之歡迎。連接該酒店與舊啟德機場大樓停車場之行人天橋將應政府之要求於短期內動工拆卸。同時，現正研究可有效運用酒店內空置地方之多項建議。
- 由於富豪機場酒店仍處於較為簇新之狀態，故毋需進行重大翻新。該酒店物業現時預留了很多空置地方未被使用，可供轉為有效用途。本集團現正以該酒店之業務發展方向及本地不斷轉變之市場環境為前題，積極考慮有效運用此等空置地方以作提供收入用途之各項可行性建議。
- 於二零零五年二月，本集團就二零零三年爆發之非典型肺炎事件，導致集團於香港之酒店業務受嚴重影響而提出之索償，與有關之保險公司達成解決賠償安排。本集團已收到賠償總金額港幣22,000,000元，並將計入二零零五年財政年度之賬目內。

澳門

- 本公司最近於二零零五年三月與來自美國拉斯維加斯之威尼斯人集團訂立協議備忘錄。據此，本集團計劃在澳門路氹度假區發展一項大型酒店發展項目。
- 該擬興建之酒店發展項目地盤面積約618,000平方呎，可建建築樓面總面積約3,400,000平方呎。該項目包括有酒店、賭場、娛樂及會議設施，計劃分兩期發展。按現時之計劃，該項目第一期將發展一間擁有約1,690間客房及套房之酒店，並附有餐飲及相關之酒店設施、賭場及可舉行大型表演、會議及宴會之設施，以及購物與娛樂之場地。賭場/表演場地將為該項目之其中一部分，並由威尼斯人租用、裝修及經營。項目第二期計劃將興建額外約2,210間客房及套房，附有賭場擴建部分，並將設有其他更多酒店設施，以及大型購物及娛樂中心。現時預計項目第一期建築工程將於本年度稍後時間展開，及於二零零七年年末竣工，惟須視乎具體協議最終落實情況。

中國

- 於年度內，本集團於上海所管理兩間酒店之管理費收入，均藉其酒店業務表現取得增長而有所上升，雖然來自該兩間酒店之業績貢獻祇為較少之數額。
- 憑藉富豪已建立之品牌及本集團在香港之廣闊營運基礎，本集團將繼續在各中國內地主要城市尋求進一步投資及提供管理服務之機會。

物業

赤柱富豪海灣

- 截至本公佈之日期，此高尚住宅發展項目(本集團佔其70%權益)已售出101間豪華住宅。售樓所得總計約港幣4,800,000,000元，而以該發展項目作抵押之所有項目貸款經已悉數償還。富豪海灣發展項目已為本集團帶來盈利貢獻(包括於回顧財政年度之撥備回撥)達港幣219,700,000元。

其他業務

- 本集團經營其他多項業務，包括於中國河南開封市之開封亞太啤酒廠。雖然中國啤酒業務之競爭較為激烈，並經常受季節性市場需求波動之影響，但開封亞太啤酒廠之業務正在逐步改善。同時，本集團現正著手進行在河南省新鄭市鄰近增設另一合營啤酒廠之計劃。

展望

- 隨著香港迪士尼樂園於今年九月揭幕，及計劃推出其他一連串吸引遊客之主要項目，包括東涌纜車項目及最近海洋公園公佈之重建及擴建計劃，香港將繼續成為最受歡迎之旅遊勝地之一。港元弱勢及香港旅遊發展局陸續推出之各項宣傳活動，均有助推動來自短途及長途市場之旅客潮。本集團對本地旅遊及酒店業之前景深感樂觀，並正積極裝備以加強及鞏固本集團作為香港其中一主要酒店擁有者及經營者之地位。
- 於二零零五年第一季，香港五間富豪酒店之業務令人鼓舞，整體經營盈利較二零零四年同期有雙位數之增長。按現時之預測，本集團管理層對該五間酒店於二零零五年之業績表現能取得更進一步之理想增長，深表信心。
- 富豪海灣現尚餘38間洋房仍未出售，總面積約174,000平方呎。由於高尚住宅之供應量少，因此價格應有上調空間。該等尚未出售洋房之賬面淨值仍大幅低於現時之市價水平，故預期在該等尚餘之洋房售出後，將會帶來可觀盈利。
- 就位於澳門路氹大道興建大型酒店發展項目而簽訂之協議備忘錄，標誌本集團計劃發展其核心酒店業務之重要一步。來自中國內地及許多其他海外地區之旅客，一直以港澳同遊作為其最終旅遊選擇。隨著澳門將發展成為「東方拉斯維加斯」，加上港澳兩地連繫日趨緊密，本集團深信同時在澳門興建大量酒店房間儲備，對本集團而言是極為有利及具策略上之重要性。
- 當香港之富豪酒店各項擴建計劃完成，以及澳門之酒店發展項目得以落成啟用後，本集團將分別在香港及澳門擁有及經營共約3,680及3,900間酒店客房，可使本集團於這兩個緊密聯繫之地區佔決定性之重要酒店市場地位。一方面本集團可透過協同效應支援，在其現有之香港酒店業務運作及市場推廣方面增強本身之競爭優勢，另一方面又可從澳門正蓬勃發展之經濟中，獲取理想回報。
- 董事會對本集團能繼續取得滿意之盈利增長及未來理想之前景，充滿信心。而從董事會建議恢復向本公司股東派發股息，實足以證明董事會對本集團向好發展之信心。

最佳應用守則

- 除獨立非執行董事之委任並無指定任期外，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內任何時間，均已遵守於當時有效之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則(「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。

股東週年大會

- 本公司謹定於二零零五年六月十六日(星期四)召開股東週年大會。股東週年大會之通告將會刊登於報章上，隨後將連同本公司二零零四年年報一併寄發予股東。

董事會

- 於本公佈日期，本公司董事會之成員包括：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼董事總經理)
范統先生
林智中先生
羅俊圖先生
羅寶文小姐
吳季楷先生
楊碧瑤女士

非執行董事：

蔡志明博士(副主席)
Kai Ole RINGENSON 先生

獨立非執行董事：

簡麗娟女士
伍兆燦先生
黃之強先生

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港，二零零五年四月十一日

根據過渡安排，於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄16第45(1)至45(3)段之規定仍適用於有關於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈。載有根據該等規定之詳細業績公佈及所有相關資料，將於稍後送呈聯交所以登載於其網頁。