

二 零 零 五 年 中 期 業 績 公 佈

財務摘要

	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 (未經審核及重列) 港幣百萬元	%轉變
營業額	542.4	486.6	+11.5%
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	290.7	168.3	+72.7%
折舊及攤銷	64.9	69.1	-6.1%
經營業務盈利	225.8	99.2	+127.6%
普通股股東應佔純利	302.3	109.5	+176.1%
每股普通股基本盈利	港幣3.6仙	港幣1.4仙	+157.1%
中期股息	港幣0.25仙	無	—

業務回顧

- 截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團錄得之未經審核綜合普通股股東應佔純利為港幣302,300,000元，此乃經減除折舊及攤銷總額港幣64,900,000元(二零零四年：港幣69,100,000元(經重列))，而較該二零零四年同期之純利港幣109,500,000元(經重列)，增長約176.1%。
- 本公司已採納一般適用於自二零零五年一月一日起會計期間之各項新增或經修訂香港會計準則，以編製本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期財務報表，而二零零四年同期之有關比較數字亦已相應重列。採納此等新增或經修訂會計準則對本集團回顧期之中期財務報表之影響，載於下文闡明綜合財務報表附註。
- 於二零零五年一月一日前，本集團之政策為根據以往一般適用之有關會計準則，其在香港之酒店物業乃按存貨之公開市場估值列值，並不計算折舊。根據新增或經修訂之會計準則，該等酒店物業現按成本減除累積折舊及攤銷後列值而釐明綜合財務報表內。為提供本集團資產淨值之公平意見及作為參考以便對照比較，現於下文「管理層討論及分析」一節內，列述按備考基準編製以經調整之該等酒店物業於二零零四年十二月三十一日之公開市場估值，並列本集團資產淨值狀況之補充資料。
- 於二零零五年上半年，香港之旅遊業持續興旺，訪港旅客總數較二零零四年上半年所得者增加約9.6%。然而，於二零零五年第一季度中國內地訪港旅客數目低於去年同期之預期，此乃明顯由於部分旅客為等待香港迪士尼樂園於本年九月開幕而押後訪港行程。整體而言，於二零零五年首六個月中國內地訪港旅客人數只輕微增加3.8%。然而，於此期間內大部分長途市場之訪港旅客人數卻顯著增加。根據香港旅遊發展局公佈之資料，期間內香港酒店之平均入住率為83%，較二零零四年同期減少約2.4%，惟同期之平均房間租金卻上升18.2%。該等公佈數據反映香港大部分酒店經營者有見入住率現已穩定維持於滿意之水平，故普遍提高重點改善房間租金。事實上，目前香港酒店業整體之平均房間租金，仍低於以往高峰之水平，並落於於其他主要國際城市同儕。
- 於期間內，香港五間富豪酒店之總平均入住率較二零零四年同期上升約3.6%，而總平均房間租金則增加約14.4%。此五間酒店位於澳門之維多利亞酒店(包括租金收入)為港幣230,600,000元，相對二零零四年同期之比較數字增加約19.5%。於期間內，總額經營毛利率為約45%，基於經營成本不能簡單固定性質，預期期間租金上升將能大為提升該等酒店之整體盈利能力。
- 本集團為其於香港之酒店所計劃之各項翻新、升級及擴充計劃全部如期進行。本集團將繼續投入適當之資本開支在本集團於香港之酒店，以提升形象和設施，藉而進一步帶動整體收益增加。
- 本公司於二零零五年三月公佈，其與來自美國拉斯維加斯之威尼人集團簽訂了一份協議備忘錄。根據該協議備忘錄，本集團計劃在澳門路氹(Cotai)度假區發展一個酒店發展項目。協議備忘錄項下將有關於各方落實及協定相關具體協議之條款。基於若干主要事項之相關情況出現了重大變化及仍未獲解決，其協議備忘錄之條款未能協定及落實。因此該協議備忘錄於二零零五年九月六日已不再具有效力。本集團經已投入大量時間、努力及資源，仍會繼續致力履行計劃中之酒店發展項目。為了取得發展項目之權利，以及以進一步進行建議發展項目，本公司已直接向澳門政府申請先期擬用作發展該項目之澳門路氹度假區地塊之土地使用權，倘申請獲批准，本集團將處於有利位置可盡快進行建議發展項目。
- 根據已提交予澳門政府之土地使用權申請及發展建議，本集團計劃於地盤面積約618,000平方米之相關地段上興建大型綜合酒店發展項目，預期可建建築樓面面積約3,400,000平方米。該建議發展項目計劃分兩期發展，將包括三間四星至超五星級酒店，合共提供3,950間客房及套房，並設有餐飲食肆及相關酒店設施，以及大型室內劇院、會議展覽場地、立體電影院、購物及娛樂設施，以及酒店培訓學校。該建議發展項目亦將附設一間賭場，現時計劃租予澳門一家持有合法牌照之博彩經營商營運。根據現時之計劃及取得澳門政府發出土地使用權，以及取得一切所需之批准後，預期該建議發展項目之第一期建築工程將於本季度最後時間或下年初展開，並預期將於二零零八年年初竣工。
- 由於利率不斷上升，香港之物業市場出現一些整固，在商業住宅市場，整體成交量下降，但成交價卻錄得上升。鑑於豪宅物業罕有供應，加上補地價成本高昂，豪宅物業市場前景仍然樂觀。截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團持有70%權益之赤柱海灣項目為本集團帶來港幣140,600,000元之盈利貢獻，當中包括股權回報，現時餘下尚未出售之富豪海灣洋房大部分為面積較大及/或位置較佳，將因應預期繼續增加需求及從而帶動樓價上升等情況出現時，計劃分階段推出銷售。
- 於二零零五年七月八日，本集團與百利保控股有限公司及其若干全資附屬公司訂立買賣協議，收購Hang Fok Properties Limited之50%股權，代價為港幣145,000,000元。Hang Fok分別持有兩間物業公司各約23%股權，該兩間附屬公司主要從事在中國北方及中央商業區之一項物業發展項目，當中包括有辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施，並擁有可建建築樓面面積約4,630,000平方米。該協議已於二零零五年七月八日完成，代價以交付承兌票據之方式清償，是項交易為本集團提供參與該物業項目潛在之前之全權機會，以及於將來進行二零零八年奧運會之中國首個城市擴展其酒店及投資業務之良機。此項交易之詳情載於本公司於二零零五年七月八日刊發之聯合公佈內。
- 位於中國河南開封市之開封亞太酒樓業務表現持續受經營環境困難影響，為將本集團之管理資源集中於其核心業務上，本集團最近已將擁有該酒樓之中介控股公司之股權按面值出售予獨立第三者，但本集團保留待日後情況有所改善時可認購該控股公司之若干優先股權之權利。

展望

- 五間香港富豪酒店於七月及八月之業務表現維持平穩，但隨著香港迪士尼樂園於九月開幕，以及即將於香港舉辦一些國際間高度注目之活動，例如於十二月舉行之世界貿易博覽會，二零零五年下半年整體經營業績預期明顯優於首六個月，尤其是下半年屬每年傳統旺季。
- 香港機場管理局正計劃在機場範圍內增建多項設施，例如亞洲國際博覽館、航天廣場及一個高爾夫球場。即將於二零零五年十二月啟用之亞洲國際博覽館，為世界級之展覽和活動中心，提供約750,000平方米可出租面積。當高爾夫球場及博覽館在機場範圍內落成，酒店業務將直接受惠。現已陸續接獲亞洲國際博覽館之展覽及活動舉辦單位之預訂酒店房間要求，於二零零六年不同時間以可觀房租訂房間。
- 鑑於本集團在香港之酒店擁有大型規模及廣泛網絡，故已處於有利位置能吸納預期大量增加之到訪香港迪士尼樂園旅客。就此，已作出特別酒店交通安排，連繫所有五間富豪酒店與香港國際機場及迪士尼樂園。而且，更多大型酒店房間已裝設三至四張睡房，以滿足家庭旅客需要及適合不同酒店住客之要求。此外，本集團現正多間酒店推行親和型公司聚會合作，積極推廣香港迪士尼樂園相關及提供在香港之富豪酒店住房之旅遊套票，市場反應正如預期一直非常踴躍，並為本集團旗下酒店帶來新增業務。
- 整體而言，本集團對本地酒店業能夠持續向好，充滿信心。本集團定必繼續致力維持其能處於香港酒店業有及經營者之領先地位。

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193,000,000元(二零零四年：港幣160,000,000元)，而於期間內之利息支出淨額為港幣97,600,000元(二零零四年：港幣49,800,000元)。利息支出淨額之增加主要由於在期間內該發展項目到期尚未派發之優先股股息為港幣40,800,000元(二零零四年：無)。
- 於二零零五年一月一日前，本集團之政策為根據以往適用之有關會計準則，其所擁有及營運之酒店物業乃按現時用途每年進行之公開市場估值列值，並不計算折舊。根據由二零零五年一月一日起生效之新適用會計準則，擁有人佔用之相關土地之權益不再按公平市場估值列值，因此，在本公佈內所列之財務報表內，本集團香港五間酒店物業經已按成本減除建築物之累積折舊及就租賃土地權益計算之攤銷後列值。
- 於期間內，在損益表減除之折舊及攤銷總額為港幣64,900,000元(二零零四年：港幣69,100,000元(經重列))。由於採納新增或經修訂之會計準則，於期間內，額外之酒店建築物折舊及預付土地租賃款攤銷合共為港幣49,600,000元(二零零四年：港幣49,200,000元(經重列))，已計入損益表內，惟此項增額對經營現金流量實際上並無影響。
- 此外，本集團之香港酒店物業按每年進行之公開市場估值呈列之公平市價，與本公佈內之財務報表所呈列之價值比較出現重大差異，尤為因若干物業為本集團多年以前以相對較低之成本購入及/或發展。由於以上列值方式對本集團之資產淨值造成重大影響，本集團認為應向股東呈列下文之補充資料，此等資料為按備考基準編製以調整該等酒店物業於二零零四年十二月三十一日之公開市場估值列值，更能真實地反映有關物業權益之真實經濟價值。

備考資產淨值表

	二零零五年六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零四年十二月三十一日 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	2,957.4	2,990.7
預付土地租賃款	1,099.1	1,110.2
加：按公開市場估值計算之酒店物業重估盈餘*	5,786.6	5,743.7
	9,843.1	9,844.6
其他非流動資產	2,107.0	2,082.8
	11,950.1	11,927.4
流動資產	584.2	508.3
流動負債	(309.3)	(311.5)
流動資產淨值	274.9	196.8
總資產減流動負債	12,225.0	12,124.2
非流動負債	(4,813.7)	(5,035.4)
少數股東權益	(1.1)	(0.8)
備考資產淨值	7,410.2	7,088.0
每股普通股之備考資產淨值	港幣0.88元	港幣0.85元

* 於二零零四年十二月三十一日之獨立專業估值與酒店物業(包括傢俬、裝置及設備)於上述個別之結算日之賬面價值比較所出現之盈餘。

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合損益表

	截至二零零五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零四年 六月三十日止六個月 (未經審核及重列) 港幣百萬元
營業額(附註四)	542.4	486.6
銷售成本	(311.1)	(285.4)
毛利	231.3	201.2
其他收入(附註五)	54.5	0.5
行政費用	(25.4)	(22.3)
其他經營業務支出(附註六)	—	(41.1)
一酒店物業減值回撥	—	30.0
減除折舊及攤銷前經營業務盈利(附註四)	290.7	168.3
折舊及攤銷	(64.9)	(69.1)
經營業務盈利	225.8	99.2
財務成本(附註七)	(77.5)	(54.3)
應佔減除折舊後盈利：		
共同控股合資公司	140.6	59.3
聯營公司	(1.2)	(6.9)
除稅前盈利	287.7	97.3
稅項(附註八)	14.6	12.2
期內盈利	302.3	109.5
應佔：		
母公司股權持有人	302.3	109.5
少數股東權益	—	—
	302.3	109.5
每股普通股盈利(附註九)		
基本	港幣3.6仙	港幣1.4仙
攤薄	港幣2.9仙	港幣1.3仙

簡明綜合資產負債表

	二零零五年六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零四年十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	2,957.4	2,990.7
預付土地租賃款	1,099.1	1,110.2
共同控股合資公司權益	1,808.5	1,844.6
聯營公司權益	23.4	22.3
以虧損釐定公平價值之金融資產	139.5	78.6
其他貸款	78.0	78.0
遞延稅項	38.6	45.0
遞延稅項資產	19.0	14.3
	6,163.5	6,183.7
流動資產		
酒店及其他存貨	38.6	34.4
應收賬項、按金及預付款項	124.0	98.4
以虧損釐定公平價值之金融資產	1.1	—
已抵押定期存款	5.1	5.0
定期存款	398.2	348.3
現金及銀行結餘	17.2	22.2
	584.2	508.3
流動負債		
應付賬項及費用	185.9	183.3
應付稅項	0.8	5.6
已抵押定期存款	122.6	122.6
附息之銀行及其他債項	309.3	311.5
流動資產淨值	274.9	196.8
扣除流動負債後總資產	6,438.4	6,380.5
非流動負債		
附息之銀行及其他債項	(4,468.7)	(4,650.0)
可換股債券	(184.7)	(183.0)
應收優先股	(129.9)	(166.9)
遞延稅項負債	(50.4)	(55.5)
	(4,813.7)	(5,035.4)
	1,624.7	1,345.1
股本及儲備		
母公司股權持有人應佔權益		
已發行股本	84.0	83.4
儲備	1,518.5	1,219.2
股息	21.1	41.7
	1,623.6	1,344.3
少數股東權益	1.1	0.8
	1,624.7	1,345.1

