

二 零 零 五 年 集 團 業 績 公 佈

財務摘要

	二 零 零 五 年 度	二 零 零 四 年 度	% 轉 變
	港 幣 百 萬 元	港 幣 百 萬 元	
		(重列)	
收入	1,141.1	1,050.6	+8.6%
酒店及管理業務收入淨額	501.3	429.0	+16.9%
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	545.8	388.3	+40.6%
折舊及攤銷	131.5	130.4	+0.8%
經營業務盈利	414.3	257.9	+60.6%
母公司股份持有人應佔年度內盈利	528.4	367.9	+43.6%
母公司股份持有人應佔每股普通股			
基本盈利	港幣6.3仙	港幣4.5仙	+40.0%
備考每股普通股資產淨值			
(根據酒店之市場估值)	港幣1.47元	港幣0.85元	+72.9%
擬派末期股息	港幣0.55仙	港幣0.5仙	+10.0%
年度股息總額	港幣0.8仙	港幣0.5仙	+60.0%

業務回顧

- 於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團達致之經審核綜合股東應佔盈利港幣為528,400,000元，較二零零四年財政年度同期所得之港幣367,900,000元(經重列)，增長達43.6%。
- 由於採納新增香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，二零零四年財政年度之經審核綜合股東應佔盈利已由早前公佈之港幣602,900,000元重列為港幣367,900,000元。重列主要因為撥回一酒店物業之減值回撥港幣140,500,000元以及就酒店建築物之折舊及租賃土地之攤銷撥備合共港幣98,400,000元所致。
- 於回顧年度之業績內，已同樣就酒店建築物之折舊及租賃土地之攤銷撥備合共港幣99,200,000元，而主要由於利率上調，銀行貸款之總利息支出增加至港幣166,300,000元。經計入上述因素及富豪海灣於二零零四年提供相對較大之盈利貢獻，於回顧年度內能達致盈利增長約43.6%乃十分滿意。
- 尤須注意者乃於二零零五年一月一日前，本集團之政策為在香港之酒店物業乃按每年之公開市場估值列值，並不計算折舊。根據新增及經修訂之香港財務報告準則，該等酒店物業現按成本減除累積折舊及攤銷後列值於經審核財務報表內。
- 為更公平反映本集團之實質資產淨值及作為參考並以便對照比較，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二零零五年十二月三十一日之專業公開市值估值，呈列本集團資產淨值狀況之補充資料。
- 採納此等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團回顧年度之財務報表之其他影響，載於下文綜合財務報表附註內。

酒店

香港

- 於二零零五年，訪港旅客人數再創新紀錄超過23,300,000人次，預期旅遊業對經濟之貢獻能佔香港本地生產總值的12.5%。
- 受惠於訪港旅客人數上升，香港酒店業之整體表現繼續向好。雖然有數間新酒店開幕為整體酒店入住水平帶來短期壓力，但根據香港旅遊發展局之報告，香港酒店整體之平均入住率於二零零五年雖然較二零零四年之88%輕微下降，仍能維持於86%水平。
- 於回顧年度內，香港五間富豪酒店之總平均入住率維持於81.6%，而二零零四年者則為83.9%。倘不計及富豪機場酒店，香港其餘四間富豪酒店之總平均入住率將約為89.2%，維持於與二零零四年非常相若之水平。而五間富豪酒店之整體總平均房間租金則較二零零四年所得者增長13.5%。
- 透過加強市場推廣工作，香港其餘四間富豪酒店取得較市場平均水平為高之平均入住率，雖然於酒店進行翻新工程期間曾短暫影響若干業務營運。富豪機場酒店因房間數量相對較多及其獨特之市場地位及位置，故仍在趕上該入住水平。由於邊際經營毛利能維持逾46%，該五間酒店合共達致總經營盈利(包括酒店租金收入淨額)則超過港幣500,000,000元，較二零零四年所得者增長逾16%。
- 富豪機場酒店於二零零五年被TTG Asia及自二零零一年起連續五年被Business Traveller Asia-Pacific評為「亞太區最佳機場酒店」。為應會議業務增長之需求，此酒店現正增設一具規模並擁有13間新會議廳之會議中心及其他新增設施，當中包括水療按摩中心等。
- 為提升富豪品牌之形象及市場認受性，於香港其餘四間富豪酒店已計劃進行多項提升及裝修工程。該等工程現正分階段進行，而於富豪九龍酒店及麗豪酒店之酒店大堂及餐飲食肆，以及部分客房之翻新工程大部分已於近期竣工。
- 為更有效善用其酒店物業及提升效益，本集團已開展了一個大型酒店擴充計劃，其主要為於香港四間富豪酒店(富豪九龍酒店除外)增加約460間房間，估計涉及總建築成本約港幣250,000,000元。該計劃之若干部分已開始進行，而預期整項計劃將由二零零六年第四季至二零零八年上半年期間分階段完成。

澳門

- 在本公司於二零零五年九月六日發表之公佈中，本公司宣佈有關澳門路氹一酒店發展項目之若干計劃。鑑於澳門新酒店項目之發展步伐明顯過急，以致相關建築工程成本相應大幅增加，且估計酒店房間減少於短期內出現過量供應，本公司已再審慎考慮整項投資建議及其有利價值。本公司取態謹慎，現已無積極繼續該項目，待日後適當時再行審閱。

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錄得增長。鑑於中國之經濟前景樂觀，本集團現擬申延富豪酒店網絡至內地若干主要城市，並正積極考慮數個有關酒店投資、租賃及/或管理方案之機會。

物業

香港

赤柱富豪海灣

- 於回顧年度，富豪海灣為本集團帶來港幣128,500,000元之盈利貢獻，當中包括撥備回撥。富豪海灣尚餘38間洋房仍未出售，總面積約174,000平方呎，大部分為發展項目中面積較大及/或位置較佳之洋房。本集團計劃於物業市場轉趨活躍時分階段將該等未出售洋房推出銷售。

中國

位於北京中央商業區之發展項目

- 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透過兩間於中國成立之投資公司，主要從事於北京中央商業區朝陽門外大街之一項物業發展項目，當中計劃包括辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施，並擁有可建建築樓面總面積約4,630,000平方呎。
- 於二零零六年二月，該兩間投資公司(彼現為Hang Fok擁有59%權益之合資公司)其中一間與北京市國土資源局就原發展地塊之若干部分訂立土地出讓合約，總代價約為人民幣390,500,000元，該部分之可建建築樓面總面積為280,833平方米，當中包括辦公室、商業及住宅用途。該等投資公司現正繼續為進一步取得原發展地塊其餘部分之權利而努力。
- 預期根據土地出讓合約應付之代價將於二零零六年四月底前全數支付。有關此項之詳細發展計劃仍待落實，現預期整體之發展計劃將包括辦公室、商場、住宅及停車場等設施，並附設一間豪華酒店。根據土地出讓合約獲授之土地部分大部分為空置地塊，合營方正計劃盡快展開發展該等土地部分作為項目之第一期，以迎接於二零零八年八月舉行之北京奧林匹克運動會。

展望

- 旅遊業界與香港政府一直致力推廣香港成為主要國際商業及旅遊樞紐，加上全球及尤其是中國內地經濟增長前景樂觀，預期訪港旅客數目將進一步增加。雖然預期香港將再有若干數量之酒店房間供應，惟因購地及建築所需投資成本高昂，額外供應將相對有限，且大部分新供應將位於傳統商業或旅遊區以外之周邊地區。因此，廣泛認為酒店房間之整體需求在可見未來應仍會高動，而房間租金預期將進一步上升。
- 於二零零六年第一季，香港五間富豪酒店之業務表現繼續向好，平均房間租金及經營毛利較二零零五年同期均有可觀之雙位數字增長。
- 香港赤鱗角國際機場亦正展開大規模擴充計劃，發展一個充滿動力之航天城。航天城發展之第一期包括新近於二零零五年十二月開幕之亞洲國際博覽館(為一國際會議中心)、翔天廊(為零售及辦公綜合大樓)、海天客運碼頭(為一跨境渡輪碼頭)及一個九個洞的高爾夫球場。此外，除於二零零五年九月開幕之香港迪士尼樂園外，亦將於大嶼山推出多個旅遊景點，包括預期於二零零六年六月開幕，連接東湧之架空纜車—昂坪360項目。所有該等新發展及設施將為此區帶來來自商務及消閒之旅客，對酒店房間產生大量額外需求，而富豪機場酒店之獨特有利位置正取得此增長中之市場。

- 當資產增值計劃全部完成時，香港五間富豪酒店之酒店房間總數量將增加約14%，提高至合共逾3,800間房間。由於香港五間富豪酒店於本地酒店市場均有策略性定位，以吸納不同地區的不同市場類別，本集團預期該等酒店帶來之收入將可大幅增加。
- 鑑於對香港未來經濟增長持續上升充滿信心，有見於利率行將見頂，高檔住宅物業之成交量將逐步上升，且由於缺乏新供應，豪宅物業市場前景仍然樂觀。富豪海灣餘下38間洋房的賬面淨值仍大幅低於現時之市場估值，故當該等洋房逐步售出後，將會帶來可觀現金流量及盈利。
- 於過往年間，若干主要國際性酒店集團趨向於將彼等之酒店擁有權及酒店營運與管理業務重組及分開為獨立之實體。經考慮折分後之利益，尤其是折分可使兩個獨立營運部門為持續之業務擴展帶來更大空間及靈活性。本集團已與獲委任之投資銀行積極進行一建議，涉及將於香港之五間富豪酒店以房地產投資信託形式獨立上市。
- 整體而言，董事對本集團能於未來數年取得盈利及業務增長，充滿信心。

管理層之討論及分析

- 於年度內，本集團從經營業務所得之現金流入淨額為港幣455,900,000元(二零零四年：港幣409,200,000元)，而於年度內之利息支出淨額為港幣182,500,000元(二零零四年：100,800,000元)。利息支出淨額之增加主要是由於利率上升及在年度內派發累積已到期而未派發之優先股股息為港幣40,800,000元(二零零四年：無)。
- 誠如早前於本公司之截至二零零五年六月三十日之中期報告書所報告，於二零零五年一月一日前，本集團之政策為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香港財務報告準則，擁有人佔用之租土地之權益不再按公平市場估值列值。因此，在本公佈內所呈列之財務報表內，本集團香港五間酒店物業已經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。
- 於年度內，折舊及攤銷總額為港幣131,500,000元(二零零四年：港幣130,400,000元，經重列)。由於採納新增或經修訂之會計準則，於年度內，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99,200,000元(二零零四年：港幣98,400,000元，經重列)已計入收益表內，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值，與本公佈內之財務報表所呈列之價值比較出現重大差異，尤是因若干此等物業乃本集團多年前以相對較低之成本購入及/或發展。由於以上列值方式對於本集團之資產淨值狀況有著重大影響，本集團認為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二零零五年十二月三十一日之公開市場估值列值，更能公平地反映有關物業權益之實質經濟價值。

備考資產淨值表

	二 零 零 五 年 十 二 月 三 十 一 日	二 零 零 四 年 十 二 月 三 十 一 日
	港 幣 百 萬 元	港 幣 百 萬 元
	(未經審核)	(未經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,920.2	2,990.7
預付土地租賃款	1,088.0	1,110.2
加：按公開市場估值計算之酒店物業重估盈餘*	10,500.0	5,743.7
	14,508.2	9,844.6
其他非流動資產	2,366.4	2,082.8
	16,874.6	11,927.4
流動資產	543.4	508.3
流動負債	(2,044.7)	(320.9)
流動資產/(負債)淨值	(1,501.3)	187.4
總資產減流動負債	15,373.3	12,114.8
非流動負債	(3,104.1)	(5,035.4)
備考資產淨值	12,269.2	7,079.4
少數股東權益	(1.3)	(0.8)
母公司股份持有人應佔備考資產淨值	12,267.9	7,078.6
每普通股之備考資產淨值	港幣1.47元	港幣0.85元

- 於二零零五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值比較所出現之盈餘。

- 於二零零五年十二月三十一日，本集團之債項減去現金及銀行結餘為港幣4,367,500,000元(二零零四年：港幣4,747,000,000元，經重列)。按本公佈內之財務報表所呈列本集團之總資產港幣6,918,000,000元(二零零四年：港幣6,692,000,000元，經重列)計算之資產負債比率為63.1%(二零零四年：70.9%，經重列)。然而，根據經就上述酒店物業重估盈餘作調整後於二零零五年十二月三十一日之備考總資產港幣17,418,000,000元(二零零四年：港幣12,435,700,000元)計算，資產負債比率為25.1%(二零零四年：38.2%)。
- 由於本集團大部份之債項以港幣幣值為單位，與本集團之主要收入之幣值相同，而貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，故毋須安排外匯及利息的對沖工具。
- 有關本集團於二零零五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，在將於二零零六年四月三十日或以前派發予股東之本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報(「二零零五年年報」)內披露。於年度內，本公司繼續採納於二零零五年中期報告書內所披露相若之資金與財務政策及薪酬制度。而有關這些方面之資料詳情乃刊載於本公司之二零零五年年報內。
- 除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。
- 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權之富豪海灣發展項目之投資。本集團之酒店業務於年度內之業績及未來前景，以及本地酒店業現況、一般市場境況轉變及其對該等業務表現之潛在影響，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內。

股息

- 鑑於業績理想，董事會議決建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.55仙(二零零四年：港幣0.5仙)，派息總額約為港幣46,100,000元(二零零四年：港幣41,700,000元)，予於二零零六年六月十六日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。連同中期股息每股普通股港幣0.25仙(二零零四年：無)，截至二零零五年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣0.8仙(二零零四年：港幣0.5仙)，較二零零四年財政年度派息總額增加60%。

暫停過戶登記

- 普通股股東名冊將由二零零六年六月十三日(星期二)至二零零六年六月十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不辦理任何股份過戶手續。為確保享有建議派發之普通股股息，所有普通股股份過戶及/或行使二零零七年認股權證之文件連同有關股票或證書及(如適用)有關認購代價，必須於二零零六年六月十二日(星期一)下午四時前遞交予本公司在香港之股票登記處戶戶處香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預期將約於二零零六年六月三十日或以前寄出。

全年業績

綜合收益表

Table with 3 columns: Description, 截至二零零五年十二月三十一日 港幣百萬元, 截至二零零四年十二月三十一日 港幣百萬元 (重列). Rows include Income, Sales, Profit, Expenses, etc.

綜合資產負債表

Table with 3 columns: Description, 二零零五年十二月三十一日 港幣百萬元, 二零零四年十二月三十一日 港幣百萬元 (重列). Rows include Non-current assets, Current assets, Liabilities, etc.

附註:

一、編製之基準及會計政策

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 及其包括香港會計準則及詮釋、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。並採用原值成本價例 (除以公平價值計算之衍生金融工具及股本投資外)。

採納香港會計準則第2、7、8、10、12、14、18、19、21、23、27、28、31、33、36、37號及香港會計準則詮釋第4號，對本集團之會計政策及在本集團財務報表內之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號影響少數股東權益於綜合資產負債表、綜合收益表、綜合資本變動表及其它披露賬面之呈報。此外，於過往年度，本集團應佔聯營公司及共同控股合資公司之稅項乃作為本集團稅項抵免總額之一部分於綜合收益表內呈列。於採納香港會計準則第1號後，本集團應佔聯營公司及共同控股合資公司收購後之業務乃扣除本集團應佔聯營公司及共同控股合資公司之稅項後呈列。

香港會計準則第24號已擴大關連人士之定義並影響本集團關連人士的披露。

採納其他香港財務報告準則之影響概列如下:

- (a) 香港會計準則第16號 物業、廠房及設備
香港會計準則第17號 租賃
香港會計準則詮釋第2號 適當之酒店物業會計政策

於以往年度，本集團之酒店物業乃按現時用途所作之每年專業估值而得之公開市值列賬。由於酒店物業進行定期保養，以使其剩餘值不會因隨時間過去而遞減，而任何折舊元素並不重大，故並無就酒店物業之折舊提撥準備。

採納香港會計準則第16號及香港會計準則詮釋第2號後，本集團於酒店建築物之租賃權益現已按成本減除累積折舊及任何減值虧損後列賬。

採納香港會計準則第17號後，本集團於酒店土地及建築物之租賃權益分開列為租賃土地及建築物。本集團之租賃土地分類為經營租賃，因為不預期土地之所有權會於租約屆滿時轉移至本集團，並由物業、廠房及設備重新列入預付土地租賃款項下。而租賃建築物則繼續分類為物業、廠房及設備項下部分。經營租賃項下之預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則按直線法於租賃期內攤銷。

上述修訂之影響概列於下文附註二內。此修訂之採納追溯至最早呈列期間，並且比較數字已予重列。

- (b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號—金融工具

(i) 股本證券

於以往年度，本集團將其持作非買賣目的之股本證券投資分類為長期投資，並以個別基準按其公平價值列賬，損益則確認為長期投資重估儲備之變動。

採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年一月一日持有之該等證券為數港幣78,600,000元已根據香港會計準則第39號之過渡性條文，指定為按盈虧釐定公平值之股份投資，並因而按公平價值列賬。損益則於收益表內確認。

採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年十二月三十一日持有作為買賣用途之股本證券投資為數港幣9,700,000元已根據香港會計準則第39號之過渡性條文，指定為按盈虧釐定公平值之股份投資，並因而按公平價值列賬，損益則於收益表內確認。

上述修訂之影響概列於下文附註二內。根據香港會計準則第39號之過渡性條文，並無重新呈列比較數字。

(ii) 可換股債券

於以往年度，可換股債券以成本列值。採納香港會計準則第32號後，可換股債券分為負債及股本兩個元素。

上述修訂之影響已概列於下文附註二內。根據香港會計準則第32號，比較數字經已重新呈列。

(iii) 可換股優先股

於以往年度，可換股優先股按其面值於股本中列賬，而其相關之股本溢價則已於二零零二年股本重組時被取消以抵銷本集團之累積虧損。採納香港會計準則第32號後，可換股優先股之換股權從負債部份分開。根據香港會計準則第32號，可換股優先股負債部份之比較數字已重新呈列。可換股優先股之換股權為衍生金融工具及以公平價值列值。根據香港會計準則第39號過渡性條文，並未重新呈列衍生金融工具之比較數字。

上述修訂之影響已概列於下文附註二內。根據香港會計準則第32號，負責部份之比較數字經已重新呈列及分類。

- (c) 香港財務報告準則第2號—股份形式之付款

於以往年度，毋需就僱員 (包括董事) 獲授予本公司股份相關之股份認購權之股份形式付款交易進行確認及計量，直至僱員行使該股份認購權，屆時將在股本及股份溢價賬內計入所得款項之進賬。

採納香港財務報告準則第2號後，當僱員 (包括董事) 提供服務作為股本工具代價時 (「股份結算交易」)，與僱員之間之股份結算交易之成本，乃參考授出該工具日期之公平價值計算。

香港財務報告準則第2號對本集團之重要影響為確認此等交易成本及就僱員股份認購權作出權益之相同記錄。

本集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，項下之新釐定政策未實行於於二零零二年十一月七日或以前授予僱員之認購權。採納香港財務報告準則第2號並無對在二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之保留盈利有任何影響。本集團已根據新會計準則在即年之收益表中確認在年度內授出之認購權成本。

採納香港財務報告準則第2號後之影響已概列於以下附註二內。

- (d) 香港財務報告準則第3號—業務合併

於以往年度，因二零零一年一月一日前進行收購所產生之商譽/負債，在收購之年度已分別於綜合儲備內撥銷，直至所收購之業務出售或減值前，該商譽/負債不會在收益表內確認。

採納香港財務報告準則第3號後，由於以往確認之商譽已於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日全部減值，故其對綜合股本儲備賬面並無影響。

香港財務報告準則第3號要求本集團應佔被收購者之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司及聯營公司之成本之部分 (以往指為負商譽)，在經重新評估後，即將在綜合收益表內予以確認。採納香港財務報告準則第3號後，於二零零五年一月一日還原已確認在聯營公司權益中之負商譽於累積虧損之年初結餘對銷。

上述修訂之影響已概列於下文附註二內。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，並無重新呈列比較數字。

二、會計政策更改之影響概要

於採納香港財務報告準則後，以下賬項之年初結餘已作追溯調整。以往年度之調整及對年初結餘之調整詳情概列如下:

- (a) 對綜合資產負債表之影響

Table showing the impact of accounting policy changes on the consolidated balance sheet. Columns include various accounting standards and their impact on assets and liabilities.

* 調整追溯自二零零五年一月一日起生效
調整/呈列已追溯生效

採納之影響

Table showing the impact of adopting accounting standards on the consolidated balance sheet. Columns include various accounting standards and their impact on assets and liabilities.

