

## 業務回顧

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團達致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）），而較諸二零零四年同期之純利港幣109,500,000元（經重列），增長達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多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間之中期財務報表之影響，載於本中期報告內之簡明綜合財務報表附註內。

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於簡明綜合財務報表內。為提供本集團資產淨值之公平意見及作為參考並以便對照比較，現於本中期報告第49頁至第53頁之「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值估值，呈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錄得者增加約9.6%。然而，於二零零五年第二季中國內地訪港旅客數目低於較早前之預期，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稍微增加3.8%。而大部分長途市場之訪港旅客人數於期間內則錄得顯著增加。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，故普遍逐漸重點改善房間租金。事實上，目前香港酒店業整體之平均房間租金，仍遠低於以往高峰期之水平，並落後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%。此五間酒店於期間內之總酒店盈利（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%。期間內之邊際經營毛利率為約45%，基於經營成本結構屬較固定性質，預期房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其於香港之酒店，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斯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。協議備忘錄須待有關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，具體協議之條款未能協定及落實，因此協議備忘錄於二零零五年九月六日已不再生效。本集團已經投入大量時間、努力及資源，仍會繼續致力進行計劃中之酒店發展項目。為了取得發展用地之權利，以及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前擬選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。

根據已遞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平方呎之相關地皮上興建大型綜合酒店項目，預期可建建築樓面總面積約3,400,000平方呎。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、大型表演劇院、會議展覽場地、立體動感影院、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。根據現時之計劃及待取得澳門政府批出土地使用權，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年度稍後時間或下年初展開，並預期將於二零零八年初竣工。

由於利率不斷上調，香港之物業市場出現一些整固。在高檔住宅市場，整體成交量下降，但成交價卻穩企不下。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%權益之赤柱富豪海灣項目為本集團帶來港幣140,600,000元之盈利貢獻，當中包括撥備回撥。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之需求及從而帶動樓價上升等市況出現時，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分別持有兩間投資公司各23%股權。該兩間投資公司主要從事在中國北京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總面積約4,630,000平方呎。該協議已於二零零五年七月八日完成，代價以交付承兑票據之方式支付。是項交易為本集團提供參與該物業項目潛在前景之合適機會，以及於將舉行二零零八年奧運會之中國首都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啤酒廠，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啤酒廠之中介控股公司之股權按賬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貿部長級會議，二零零五年下半年整體經營業績應會顯著優勝於首六個月，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，提供逾750,000平方呎可出租面積。富豪機場酒店為機場範圍內唯一之酒店，預期將直接受惠，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預訂房間。

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，更多較大型酒店房間已裝設三至四張睡床，以滿足家庭旅客需要及迎合不同酒店住客之要求。此外，本集團現正與多間旅行社及航空公司緊密合作，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擁有及經營者之領先地位。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零零五年九月十五日

