

業務回顧

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核綜合普通股股東應佔純利港幣72,300,000元，而於二零零四年同期則錄得虧損淨額港幣51,900,000元（經重列）。

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，載於本中期報告之簡明綜合財務報表附註內。

於二零零四年同期，由於本公司之上市附屬公司百利保控股有限公司當時持有富豪酒店國際控股有限公司之普通股超逾50%，故富豪當時為百利保之附屬公司。誠如於二零零五年四月寄發予股東之二零零四年年報內所闡明，富豪於二零零四年七月三十一日不再為百利保之附屬公司，自始按權益會計法被列為本集團之聯營公司。

於二零零五年一月一日前，富豪之政策為根據以往適用之有關會計準則，其所擁有及經營之酒店物業乃按每年公開市場估值列值，並不計算折舊。於富豪採納新會計準則後，富豪在香港之五項酒店物業現按成本減除酒店土地及建築物之累計折舊及攤銷後列值。然而，亦已對本集團於富豪之權益作出追溯性調整，以反映富豪之酒店物業於一九九三年當百利保集團首次收購富豪成為一間附屬公司時之公平價值。

為提供本集團資產淨值之公平狀況及作為參考並以便對照比較，現於本中期報告第66頁至第69頁之「管理層之討論及分析」一節內呈列根據富豪繼續以其在香港之五項酒店物業於二零零四年十二月三十一日之公開市場估值及不計折舊列值，並按備考基準編製本集團資產淨值狀況之補充資料。

於二零零五年六月三十日，本集團於百利保持有54.7%之股份權益，而百利保則持有富豪普通股之45.0%權益及持有富豪若干已發行認股權證及可換股優先股。

截至二零零五年六月三十日止六個月，百利保達致未經審核股東應佔綜合純利為港幣144,100,000元，較諸於二零零四年同期所錄得純利港幣37,800,000元（經重列），增長達281.2%。



就鴨脷洲內地段129號發展地盤之修改地契及補地價等基本條款已與政府達成協議並予以落實。百利保集團保留此合資發展項目30%之權益，且根據該合資項目之條款，任何發展項目所需之融資，均由其他合資夥伴負責。該建議發展項目主要包括總樓面面積約900,000平方呎之住宅單位，連同附設零售、康樂及泊車設施。地盤平整工程計劃將於短期內動工。

百利保集團現持有灣仔莊士敦道211號之商業大廈內，擁有總樓面面積約60,900平方呎之寫字樓樓層及總樓面面積約2,200平方呎之若干地面商舖，作租賃用途。迄今約有90%單位經已租出，而新租賃合約或續租合約均以上調租金簽訂。

百利保集團保留新界元朗屏山里9號住宅發展項目「彩虹軒」十六個複式單位中之大部分。鑑於住宅物業市道前景理想，所保留之單位將會逐步推出發售。

於二零零五年七月八日，百利保集團與富豪集團訂立買賣協議，出售Hang Fok Properties Limited之50%股權，代價為港幣145,000,000元。Hang Fok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，當中包括辦公室、住宅、酒店、商業及停車場等設施，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，代價以交付承兌票據之方式支付，繼而Hang Fok成為一間百利保集團擁有50%之聯營公司。此項交易之詳情載於二零零五年七月二十五日向股東刊發之須予披露交易之通函內。

截至二零零五年六月三十日止六個月，富豪達致未經審核普通股股東應佔綜合純利為港幣302,300,000元，此乃經減除折舊及攤銷總數港幣64,900,000元（二零零四年：港幣69,100,000元（經重列）），較諸二零零四年同期所得之純利港幣109,500,000元（經重列），增長達176.1%。

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。

富豪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。富豪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。

富豪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，富豪計劃在澳門路氹 (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。富豪經已投入大量時間、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，富豪已直接向澳門政府申請先前提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，富豪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，富豪計劃於地盤面積約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，富豪集團持有70%權益之赤柱富豪海灣項目為富豪集團帶來港幣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。



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。

鑑於富豪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，富豪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，並為富豪集團旗下酒店帶來新增業務。

整體而言，富豪對本地酒店業能夠持續向好，充滿信心。富豪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。

百利保集團於富豪所持之控制性權益正為其帶來可觀的增長前景。百利保集團財務狀況現時非常穩健，資本負債比率維持於相當低之水平。除於富豪之策略性控股投資外，物業發展及投資將仍是百利保集團之核心業務，因此百利保集團正積極尋求合適之發展及投資良機。鑑於百利保集團之整體業績表現預期將逐步增長，百利保之董事希望百利保於不久將來恢復派發股息予股東。

於二零零四年十二月完成財務重組後，本集團之整體財務狀況已回復穩定。目前本集團之投資組合主要包括其於百利保之控制性股權，為強化本集團之投資組合，現正積極研究及考慮多項商業計劃及建議，並將於適當時機開展實行。憑藉本集團過往豐富經驗及善於掌握投資機會並屢獲佳績回報的紀錄，管理層有信心本集團可於未來年間業務上重獲增長而盈利能力亦同時提升。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零五年九月十五日

