



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

## 二 零 零 四 年 中 期 業 績 公 佈

### 半年業績

|                           | 截至二零零四年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核) | 截至二零零三年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核) |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                           | 港幣百萬元                          | 港幣百萬元                          |
| 營業額(附註二)                  | 486.6                          | 342.6                          |
| 銷售成本                      | (285.4)                        | (290.7)                        |
| 毛利                        | 201.2                          | 51.9                           |
| 其他收入(附註四)                 | 0.5                            | 0.3                            |
| 行政費用                      | (22.3)                         | (25.2)                         |
| 其他經營業務支出(附註五)             | (61.0)                         | (28.4)                         |
| 出售海外附屬公司之虧損<br>— 酒店物業減值回撥 | —<br>165.8                     | (34.4)<br>—                    |
| 經營業務盈利/(虧損)(附註二)          | 284.2                          | (35.8)                         |
| 財務成本(附註六)                 | (50.5)                         | (82.0)                         |
| 應佔減除虧損後盈利：                |                                |                                |
| 共同控權合資公司                  | 59.3                           | (0.1)                          |
| 聯營公司                      | (6.9)                          | (1.5)                          |
| 除稅前盈利/(虧損)                | 286.1                          | (119.4)                        |
| 稅項(附註七)                   | (1.0)                          | 50.3                           |
| 未計少數股東權益前盈利/(虧損)          | 285.1                          | (69.1)                         |
| 少數股東權益                    | —                              | —                              |
| 股東應佔經營業務純利/(虧損淨額)         | 285.1                          | (69.1)                         |
| 每股普通股盈利/(虧損)(附註八)         |                                |                                |
| 基本                        | 0.036港元                        | (0.011)港元                      |
| 攤薄                        | 0.035港元                        | 不適用                            |

**附註：**

一、截至二零零四年六月三十日止六個月之中期賬目乃未經審核，惟已經由本公司之核數師安永會計師事務所及審核委員會審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄發予各股東之截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告書（「二零零四年中期報告書」）內。

**二、分類資料**

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地域分類為次要申報基準。

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；
- (c) 啤酒業務分類乃指本集團於中國內地之啤酒業務；及
- (d) 其他分類主要包括本集團之洗衣服務及製餅業務。

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                  |                          | 啤酒業務                     |                          | 其他                       |                          | 對銷                       |                          | 綜合                       |                          |
|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                        | 截至六月三十日止六個月<br>二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 |
| 分類收入：                  |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| 銷售予外界客戶                | 454.3                                   | 323.0                    | 5.1                      | —                        | 26.1                     | 17.6                     | 1.1                      | 2.0                      | —                        | —                        | 486.6                    | 342.6                    |
| 分類間之銷售                 | 1.2                                     | 0.1                      | 0.2                      | 0.2                      | —                        | —                        | 4.9                      | 4.1                      | (6.3)                    | (4.4)                    | —                        | —                        |
| 合計                     | <u>455.5</u>                            | <u>323.1</u>             | <u>5.3</u>               | <u>0.2</u>               | <u>26.1</u>              | <u>17.6</u>              | <u>6.0</u>               | <u>6.1</u>               | <u>(6.3)</u>             | <u>(4.4)</u>             | <u>486.6</u>             | <u>342.6</u>             |
| 分類業績                   | <u>289.2</u>                            | <u>(16.7)</u>            | <u>2.9</u>               | <u>—</u>                 | <u>(0.1)</u>             | <u>(3.9)</u>             | <u>0.8</u>               | <u>0.2</u>               | <u>—</u>                 | <u>—</u>                 | <u>292.8</u>             | <u>(20.4)</u>            |
| 利息收入及未能劃分<br>之非業務及企業盈利 |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | 0.5                      | 0.2                      |
| 未能劃分之非業務及<br>企業支出      |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | (9.1)                    | (15.6)                   |
| 經營業務盈利/(虧損)            |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | 284.2                    | (35.8)                   |
| 財務成本                   |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | (50.5)                   | (82.0)                   |
| 應佔減除虧損後盈利：             |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| 共同控股合資公司               | —                                       | —                        | 59.3                     | (0.1)                    | —                        | —                        | —                        | —                        | —                        | —                        | 59.3                     | (0.1)                    |
| 聯營公司                   | (0.2)                                   | (0.5)                    | —                        | —                        | —                        | —                        | (6.7)                    | (1.0)                    | —                        | —                        | (6.9)                    | (1.5)                    |
| 除稅前盈利/(虧損)             |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | 286.1                    | (119.4)                  |
| 稅項                     |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | (1.0)                    | 50.3                     |
| 未計少數股東權益前<br>盈利/(虧損)   |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | 285.1                    | (69.1)                   |
| 少數股東權益                 |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | —                        | —                        |
| 股東應佔經營業務<br>純利/(虧損淨額)  |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          | <u>285.1</u>             | <u>(69.1)</u>            |

(b) 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                      |                          | 對銷                       |                          | 綜合                       |                          |
|---------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|         | 截至六月三十日止六個月<br>二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零四年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 二零零三年<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 |
| 分類收入：   |                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| 銷售予外界客戶 | <u>460.5</u>                            | <u>292.8</u>             | <u>26.1</u>              | <u>17.6</u>              | <u>—</u>                 | <u>32.2</u>              | <u>—</u>                 | <u>—</u>                 | <u>486.6</u>             | <u>342.6</u>             |

### 三、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：

|              | 截至二零零三年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核)<br>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)                                  |

### 四、其他收入包括以下主要項目：

|      | 截至二零零四年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 截至二零零三年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 |
|------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 利息收入 | 0.2                                     | 0.1                                     |

### 五、其他經營業務支出包括以下主要項目：

|               | 截至二零零四年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 截至二零零三年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 |
|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 折舊            | 19.9                                    | 21.2                                    |
| 取消出售一酒店物業之終止費 | 39.0                                    | —                                       |

六、本集團之財務成本內包括貸款成本之攤銷為數港幣5,100,000元(二零零三年：港幣3,500,000元)。

七、期間內之稅項支出/(收入)列載如下：

|               | 截至二零零四年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 截至二零零三年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 |
|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 集團：           |                                         |                                         |
| 即期－海外         |                                         |                                         |
| 就期間內之盈利所作課稅準備 | 0.1                                     | 0.1                                     |
| 遞延稅項支出/(收入)   | 0.9                                     | (50.4)                                  |
| 期間內之稅項支出/(收入) | <u>1.0</u>                              | <u>(50.3)</u>                           |

鑑於本集團於期間內，並無源於香港或於香港所賺取之應課稅盈利，或可以往年結轉之稅項虧損對銷應課稅盈利，故未有為香港利得稅作課稅準備(二零零三年：無)。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於聯營公司或共同控權合資公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等聯營公司或共同控權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時之有關期間所適用之稅率計算。

八、每股普通股基本盈利/(虧損)乃根據期間內普通股股東應佔經營業務純利港幣285,100,000元(二零零三年：虧損淨額港幣69,100,000元)，須經就期間內未派發之優先股股息港幣3,400,000元(二零零三年：港幣3,400,000元)作調整，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數7,885,100,000股(二零零三年：6,330,100,000股)計算(包括因終止買賣協議(見下文標題為「管理層之討論及分析」)而須予發行之額外普通股，於由二零零四年六月二十四日(即終止買賣協議之生效日)起至二零零四年六月三十日止期間所產生之影響)。

截至二零零四年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據用於計算每股普通股基本盈利之經調整之期間內普通股股東應佔經營業務純利港幣281,700,000元，及經調整之期間內本公司已發行普通股之加權平均數8,152,900,000股計算。該等股份乃當作經已於期間內發行，假設於期初本集團之所有選擇性可換股債券已悉數被轉換為本公司普通股。本公司已發行之可換股優先股於期間內並無攤薄影響。此外，由於期間內尚未獲行使之本公司股份認購權之行使價均較本公司普通股之平均市價為高，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。

鑑於若因本公司之股份認購權獲行使，以及可轉換為本公司普通股之可換股優先股與可換股債券被轉換，而須予發行之普通股並無攤薄影響，故於截至二零零三年六月三十日止期間之賬目內，並未有列出每股普通股攤薄虧損。

九、於截至二零零四年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 中期股息

- 董事會議決不派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之普通股中期股息(二零零三年：無)。

## 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160,000,000元（二零零三年：港幣55,800,000元），而於期間內之利息支出淨額為港幣49,800,000元（二零零三年：51,800,000元）。
- 於二零零四年六月三十日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣4,267,400,000元（於二零零三年十二月三十一日：港幣4,401,500,000元）。本集團之負債比率按資產總值港幣9,085,000,000元（於二零零三年十二月三十一日：港幣8,793,300,000元）計算為約47.0%（於二零零三年十二月三十一日：50.1%）。本集團預期從富豪海灣發展項目之銷售所得現金收益盈餘，將會進一步大幅減低本集團之負債以及資產負債水平。
- 由於本集團大部份之債項以港元幣值為單位，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，因此無須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六月三十日之債項償還期限概略、資產抵押及或然負債之情況，較於本公司最近期刊發截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報（「二零零三年年報」）內所披露者，並無重大變動。於期間內，本公司繼續採納於二零零三年年報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二零零四年中期報告書內。
- 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接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」）。是項終止已於二零零四年六月二十四日生效，而本集團已根據買賣協議之條款，退回港幣30,000,000元之訂金及就此賺取之所有利息予買家。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已刊載於本公司於二零零四年六月八日發表之聯合公佈內。
- 除於下文標題為「回顧及展望」一節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。
- 本集團之重大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。該等酒店於期間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酒店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，載於下文標題為「回顧及展望」一節內。

## 回顧及展望

- 於截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合純利港幣285,100,000元，而二零零三年同期則錄得虧損淨額港幣69,100,000元。
- 受惠於中國分階段放寬個人遊計劃，香港旅遊業持續迅速復甦。於二零零四年首六個月，訪港旅客總數超逾一千萬人，較二零零三年同期錄得者（此比較數字乃受非典型肺炎爆發之不利影響）增加超逾68%。中國內地旅客繼續佔來港旅客總數50%以上，而來自其他主要市場之旅客人數亦已逐漸回升至非典型肺炎爆發前之水平。於期間內，由於大量旅客到訪，香港酒店業之平均入住率及平均房租金分別較截至二零零三年六月止六個月內取得者升幅達約54.5%及16.4%。
- 於期間內，香港五間富豪酒店之總平均入住率同樣地較去年同期錄得者達約67.7%之可觀增幅，總平均房間租金則同時上升約11.1%。在過去數年，本集團管理層致力建立精簡而緊密之營運架構，以達致控制成本並提高效率。此等努力已成功令本集團酒店業務之邊際營業利潤顯著增加。
- 儘管最近有業界關注香港未來酒店供應量可能會增多，但從過往經驗所知，本集團相信由於酒店投資涉及龐大資本及屬長期投資，某些已公佈之酒店項目最終或不會落實。然而，若酒店房間供應量能藉市場需求帶動而逐步增加，則實有利於本地酒店業之長遠健康發展，尤其於新加入酒店同業進行額外推廣活動時，可能會吸引更多旅客來港。
- 為進一步增強已建立之品牌及面對市場新挑戰，本集團正積極籌劃分階段為旗下在香港之酒店物業進行翻新或提升裝修工程。與此同時，本集團亦正研究多項建議以更有效利用酒店物業內未充分利用之空間，以及利用若干酒店現有可建面積發展新增部份之可行性。鑑於本集團旨在維持作為在香港最大酒店擁有人及經營者之一之地位，倘若時機合適，本集團或會考慮在香港收購或發展新酒店物業。
- 為使本集團在業務發展計劃上更備靈活性，本公司正為本集團現時之銀行貸款再融資安排積極考慮一項長期融資建議。
- 誠如於二零零四年六月八日所公佈，本集團已於二零零四年六月三日終止出售富豪東方酒店之協議，而協定之終止費港幣39,000,000元，已於二零零四年七月透過發行本公司新普通股195,000,000股支付。於二零零三年結算日，富豪東方酒店之賬面值，乃以約相等於本集團根據原有買賣協議條款可變現款項淨額呈列。由於取消該協議，所支付之終止費港幣39,000,000元，以及參考對該酒店物業於最近期結算日，按現有用途及公開市值基準之獨立專業估值港幣450,000,000元，而釐定之撥回減值港幣165,800,000元，均已計入上半年度之業績內。

- 經過過去數個月之市場整固期，預料豪宅市場之市況即將再度活躍。因此，本集團正為位於赤柱之富豪海灣重新推出大型銷售計劃。先前售出之大部份洋房之買賣合約經已完成，繼而該項發展之大部份項目貸款亦已償還。從於二零零四年首六個月售出該項共同發展之洋房可獲得盈利之一少部份已於本中期業績內確認。目前尚有50間洋房待出售，當中多間擁有較大面積及座落於該項發展中較理想位置。故預期在該等餘下洋房陸續售出後，將進一步為本集團帶來大量盈利及現金收益。
- 於期間內，位於中國河南之開封啤酒業務取得穩步進展。啤酒業務之整體業績已接近收支平衡，啤酒業務之管理層有信心啤酒業務將於不久將來取得盈利。本集團現時擁有開封啤酒業務90%之權益，現正採取步驟將該啤酒廠轉變為本集團全資擁有之實體。同時，為擴展本集團之啤酒業務據點，現正在河南另一處鄰近地點建立一家新啤酒廠，將由開封啤酒業務擁有該新啤酒廠90%之權益，預計初步年產量為50,000噸。
- 於本公司在二零零四年六月八日發表之聯合公佈內，本公司宣佈，根據兩份日期同為二零零四年六月三日之認購協議，建議發行於二零零七年到期之年息2厘有擔保可換股債券。該建議於獲得(其中包括)本公司股東於二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會上批准實行後，本金總額港幣200,000,000元之確定債券已獲正式認購及發行，根據該等認購協議之條款，認購人有權額外認購本金總額共港幣200,000,000元之選擇性債券。該等債券可於由二零零五年一月二十一日起至二零零七年七月十四日止期間內任何時間，按每股股份港幣0.25元之初步換股價(可予調整)，轉換為本公司之新普通股。發行確定債券所得之款項淨額，已絕大部份用於減低本集團之銀行債務。
- 於同一聯合公佈中，本集團亦宣佈，建議向本公司股東發行紅利認股權證，基準為每持有10股本公司普通股，可獲發一單位附帶港幣0.25元認購權之認股權證。該以紅利方式發行認股權證建議亦獲得本公司股東於二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會上批准實行，並於二零零四年八月初正式發行共附帶約港幣208,500,000元認購權之認股權證予股東。該等認股權證可於由二零零五年二月二日起至二零零七年七月二十六日止期間內任何時間，按每股股份港幣0.25元之初步認購價行使，該認購價與債券之初步換股價相同，並可按適用於調整債券換股價之相若條款予以調整。倘該等認股權證所附認購權獲悉數行使，本集團將取得額外之股本資金約港幣208,500,000元。
- 隨著於本年五月放寬個人遊計劃措施至整個廣東省，並於七月進一步擴展至中國其他省份之九個城市，預期將會持續有大量中國內地旅客抵港。在香港迪士尼樂園及位於香港國際機場之新國際展覽中心如期開幕時，將為香港旅遊業帶來理想發展新商機。擁有約1,100間房間之富豪機場酒店，憑藉其策略地利，於將湧現之新商機中，勢可特別受惠。在致力維持現有酒店業務優質水平之同時，本集團將憑藉其在酒店發展、投資及營運方面之豐富專業知識，更進一步尋求適當之擴展業務良機。



- 由於每年最後數個月為本地酒店業之傳統旺季，預期本集團在香港之五間酒店於隨後下半年之業績表現，將可取得較期間內更理想之成績。因此，在無不可預見情況下，本集團於二零零四年全年之整體業績，將會遠較於二零零三年財政年度錄得者為佳。

### 最佳應用守則

除獨立非執行董事之委任並無指定任期外，本公司所有董事並無獲悉任何資料，可合理地顯示本公司現時或曾在截至二零零四年六月三十日止六個月內任何時間，未有遵守香港聯合交易所有限公司之證券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。

### 董事會

於本公佈日期，本公司董事會之董事包括羅旭瑞先生（主席兼董事總經理）、蔡志明博士（副主席及非執行董事）、范統先生（執行董事）、黎慶超先生（獨立非執行董事）、林智中先生（執行董事）、羅俊圖先生（執行董事）、羅寶文小姐（執行董事）、吳季楷先生（執行董事）、Kai Ole RINGENSON先生（非執行董事）、吳偉雄先生（獨立非執行董事）、吳樹熾博士，CBE, LL D, FBIM FIOP, F Inst D, JP（獨立非執行董事）及楊碧瑤女士（執行董事）。

承董事會命  
主席  
**羅旭瑞**

香港，二零零四年九月十六日

詳細之中期業績公佈（即包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之證券上市規則附錄十六所規定之全部資料），將於二零零四年九月三十日或之前送呈聯交所以登載於其網頁。

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。