



美麗華酒店企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：071)

中期業績通告

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。此中期業績雖未經審核，但本公司之核數師及審核委員會已作審閱。核數師之獨立審閱報告已包括在派發給股東之中期報告中。

綜合損益表

截至二零零五年九月三十日止六個月－未經審核

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
營業額	3	635,947	742,380
其他收入	4	12,188	10,040
其他淨虧損	5	(650)	(518)
旅行團及機票成本		(137,121)	(131,118)
發展中物業成本		(8,203)	(107,712)
存貨成本		(58,063)	(49,917)
員工薪酬		(109,696)	(94,192)
折舊及攤銷		(18,611)	(18,053)
公用開支、維修保養及租金		(49,821)	(43,695)
營運及其他費用		(47,405)	(62,023)
待出售物業減值準備		—	(7,500)
投資物業之公允價值淨增加	9(a)	218,352	—
經營溢利	3	436,917	237,692
融資成本		(16,786)	(7,745)
應佔聯營公司溢利減虧損		2,086	822
除稅前溢利		422,217	230,769
所得稅	6(c)	(89,114)	(68,505)
本期間溢利		333,103	162,264

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
應佔：			
本公司股東		327,744	152,149
少數股東權益		5,359	10,115
		<u>333,103</u>	<u>162,264</u>
中期結算後宣佈之中期股息	7(a)	<u>86,585</u>	<u>86,585</u>
每股基本盈利	8	56.8仙	26.4仙
每股中期股息		15.0仙	15.0仙

綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日－未經審核

	附註	於二零零五年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
固定資產	9	6,770,783	6,564,019
其他非流動資產		33,333	75,051
		<u>6,804,116</u>	<u>6,639,070</u>
流動資產			
發展中物業		144,687	70,731
存貨		95,538	100,281
應收賬款及其他應收款項	10	156,692	164,140
限制現金		325	325
現金及銀行結存		252,738	294,367
可收回稅款		12,778	25,932
		<u>662,758</u>	<u>655,776</u>

	附註	於二零零五年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
流動負債			
銀行透支		—	(98)
應付賬款及其他應付款項	11	(140,505)	(156,064)
帶息借款的流動部份		—	(146,673)
銷售及租賃按金		(62,922)	(61,597)
應付稅項		(30,034)	(19,041)
		<u>(233,461)</u>	<u>(383,473)</u>
流動資產淨值		<u>429,297</u>	<u>272,303</u>
總資產減流動負債		<u>7,233,413</u>	<u>6,911,373</u>
非流動負債			
帶息借款		(883,000)	(825,000)
遞延負債		(64,397)	(51,088)
遞延稅項		(917,087)	(872,436)
應付少數股東款項		(164,612)	(167,220)
		<u>(2,029,096)</u>	<u>(1,915,744)</u>
資產淨值		<u>5,204,317</u>	<u>4,995,629</u>
資本及儲備			
股本		404,062	404,062
儲備		4,782,409	4,580,849
		<u>5,186,471</u>	<u>4,984,911</u>
本公司股東應佔的總權益		5,186,471	4,984,911
少數股東權益		17,846	10,718
		<u>5,204,317</u>	<u>4,995,629</u>
權益總額		<u>5,204,317</u>	<u>4,995,629</u>

附註：

1. 主要會計政策

編制基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司管轄證券上市規則的適用披露規定而編制，當中包括香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」，並於二零零五年十一月二十九日獲授權刊發。

於編制本中期財務報告時，除採納若干預計將於截至二零零六年三月三十一日止年度財務報表中反映的會計政策變動外，本中期財務報告已按照截至二零零五年三月三十一日止年度財務報表內所採納之相同會計政策而編制。該等會計政策之變動詳情已載於附註2內。

按照《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」編制之中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及按本年截至報告日期為止呈報之資產及負債、收入及支出之金額。實際結果有可能與估計有差異。

此中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部份說明性附註。附註所載的解釋，有助於瞭解自本集團編制二零零五年度週年賬項以來，對財務狀況和業績表現方面的變動構成重要影響的事件和交易。上述簡明綜合財務報表及部份說明性附註並無包括根據香港財務報告準則編制之全份財務報表之所有資料。

此中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「中期財務報表的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告已包括在派發給股東之中期報告中。

雖然中期財務報告所載有關截至二零零五年三月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司在該財政年度之法定財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。截至二零零五年三月三十一日止年度之法定財務報表可從本公司之註冊辦事處索取。核數師已在其二零零五年六月二十九日之報告中，表示對這些財務報表無保留意見。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，該詞包括《香港會計準則》及有關詮釋），並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。現將對賬項構成重大影響的會計政策變動概述如下：

- (a) 投資物業（《香港會計準則》第四十號「投資物業」及《香港會計準則》詮釋第二十一號「所得稅－已重估不可折舊資產的收回」）

有關投資物業的會計政策修訂如下：

- (i) 在損益表內確認公允價值變動的時間

在以往年度，本集團投資物業的公允價值變動直接在投資物業重估儲備中記錄，而不在當年度之損益表內確認。但如以物業組合計算的儲備額低於該組合的虧損額，或以往在損益表內確認的虧損已轉回，或個別投資物業已出售則除外。在這些有限的情況下，公允價值變動才會在損益表內確認。

本集團由二零零五年四月一日起採納了《香港會計準則》第四十號，投資物業的公允價值變動按《香港會計準則》第四十號的公允價值模型直接在當年度之損益表內確認。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二零零五年四月一日的保留溢利期初結餘增加了港幣4,519,313,000元(二零零四年：港幣3,880,611,000元)，以便計及本集團以往所有有關投資物業重估儲備。

此外，本集團截至二零零五年九月三十日止六個月的股東應佔溢利增加了港幣216,288,000元(二零零四年：減少港幣8,506,000元)。

採用以上新會計政策對本集團截至以上日期止的期末淨資產並沒有影響。

(ii) 計量公允價值變動所產生的遞延稅項

在以往年度，本集團須採用投資物業銷售的適用稅率，以確定是否應在重估投資物業時確認任何遞延稅項金額。由於出售本集團在香港的投資物業毋須課稅，以往年度沒有提撥遞延稅項準備。而關於本集團在中華人民共和國內(「國內」)的投資物業，本集團乃按國內投資物業銷售的適用稅率計提遞延稅項金額及直接在投資物業重估儲備中確認。

由二零零五年四月一日起，對於本集團無意出售，而且如不採用公允價值模型便可計算折舊的投資物業而言，本集團按照《香港會計準則》詮釋第二十一號規定，按物業用途採用適用的稅率，以確認其價值變動所產生的遞延稅項。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二零零五年四月一日的保留溢利和少數股東權益分別減少了港幣806,975,000元(二零零四年：港幣695,310,000元)和港幣123,000元(二零零四年：港幣94,000元)，投資物業重估儲備則增加了港幣45,428,000元(二零零四年：港幣22,369,000元)和遞延稅項負債亦增加了港幣761,670,000元(二零零四年：港幣673,035,000元)。此外，本集團截至二零零五年九月三十日止六個月的所得稅開支和股東應佔溢利也分別增加了港幣36,142,000元(二零零四年：減少港幣2,836,000元)及減少了港幣36,142,000元(二零零四年：增加港幣2,836,000元)。

(b) 酒店物業(《香港會計準則》詮釋第二號「酒店物業的適用會計政策」)

在以往年度，本集團的酒店物業乃根據每年進行專業估值評定的公開市值列報。而由於本集團對酒店物業持續進行維修及更新，本集團並無就尚餘租期超過二十年的酒店物業作出任何折舊準備。

本集團採納了《香港會計準則》詮釋第二號，本集團的酒店物業將以成本減累計折舊及減值虧損報值。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二零零五年四月一日的保留溢利和資本儲備分別減少了港幣68,956,000元(二零零四年：港幣67,357,000元)和港幣1,998,513,000元(二零零四年：港幣1,898,316,000元)。此外，截至二零零五年九月三十日止六個月該項變動增加折舊支出並減少股東應佔溢利港幣799,000元(二零零四年：港幣799,000元)。

(c) 持作出售用途的待重新發展租賃土地(《香港會計準則》第十七號，「租賃」)

在以往年度，持作出售用途的待重新發展租賃土地按成本或可化現淨值兩者中較低者入賬。

由二零零五年四月一日起，本集團採納了《香港會計準則》第十七號後，用於支付收購土地租賃的土地補價或其他租賃期付款按租賃期以直線法計算攤銷。如果有關物業正在發展或重新發展，攤銷費用會列入發展中物業的成本計算。在其他所有情況下，期內的攤銷費用即時在損益表內確認。

本集團已追溯採用這新會計政策，而期初保留溢利及同期比較資料則根據附註2(i)所載而作出以往年度調整。

(d) 少數股東權益 (《香港會計準則》第一號「財務報表之呈報」) 及 (《香港會計準則》第二十七號「綜合及獨立財務報表」)

在以往年度，於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內與負債分開呈報，並列作資產淨額之扣減。少數股東所佔集團年內業績亦會在損益表內分開呈報，並列作計算股東應佔盈利前作出之扣減。

根據《香港會計準則》第一號及《香港會計準則》第二十七號之規定由二零零五年四月一日起，於結算日之少數股東權益會在綜合資產負債表之權益項目中，與本公司股東之應佔權益分開呈報。而少數股東所佔集團期內業績則會在綜合損益表中列作為本公司少數股東權益與本公司股東之間的分配盈利總額。

綜合資產負債表及損益表內呈有關少數股東權益之比較數據已因而相應重列。

(e) 應佔聯營公司稅項 (《香港會計準則》第一號，「財務報表呈報」)

在以往年度，採用股東權益方法計算出來之應佔聯營公司稅項呈報於綜合損益表內項下集團所得稅中。由二零零五年四月一日開始，採納《香港會計準則》第一號後，本集團改變呈報方式，在計算集團稅後溢利前，採用股東權益方法計算出來之應佔聯營公司稅項，包括在綜合損益表內項下集團應佔稅前溢利中。本集團已因應該項變動，將部份比較數字重新呈報。

由於該項變動，本集團應佔聯營公司溢利減虧損下跌了港幣362,000元 (二零零四年：港幣173,000元)。而集團所得稅亦相應下跌同樣數字，所以對本集團的淨資產在任何年度均沒有影響。

(f) 正商譽及負商譽之攤銷 (《香港財務報告準則》第三號「業務合併」及《香港會計準則》第三十六號「資產減值」)

在過往期間：

- 就二零零一年一月一日之前產生之正商譽或負商譽而言，其於產生時直接計入儲備內，並於所收購之業務被出售或出現減值後方在損益表中確認；
- 就二零零一年一月一日或之後產生之正商譽而言，其按直線法於可使用年期內攤銷，並於出現減值跡象時作出減值測試；及
- 就二零零一年一月一日或之後產生之負商譽而言，其按所收購應計折舊／攤銷之非貨幣資產之加權平均可使用年期攤銷；惟如負商譽關乎在收購日已確定之預計未來虧損，便會按預計虧損在損益表中確認。

由二零零五年四月一日起，按照《香港財務報告準則》第三號及《香港會計準則》第三十六號，本集團不再攤銷正商譽。正商譽須每年評估，包括在初始確認之年度及當有跡象顯示可能減值時。當分配為該商譽之現金生產單位之賬面值超過其可收回數額時，需確認減值產生之虧損。

此外，由二零零五年四月一日起及按照《香港財務報告準則》第三號，如在業務合併中購入之資產淨額之公允價值超過所付代價 (即按照以往會計政策稱為負商譽者)，超出之金額於產生時即時在損益表中確認。

此外，根據《香港財務報告準則》第三號之過渡條文，當所收購業務被出售或出現減值時，或在任何其他情況下，以往直接計入儲備之商譽 (即二零零一年一月一日之前所產生之商譽) 也不會在損益表中確認。

此項會計政策變動對本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績報告並沒有影響。

(g) 重新換算有關海外業務之淨投資之商譽(《香港會計準則》第二十一號,「外幣匯率變動之影響」)

在以往年度,按照附註2(f)所述,商譽直接於權益中確認,或按成本值減攤銷及耗損列賬。

由二零零五年四月一日起,按照《香港會計準則》第二十一號之規定,收購海外業務所產生之任何商譽會當作海外業務之資產處理,其會以該海外業務之功能性貨幣顯示,並以各結算日之結算匯率重新換算。所產生之任何滙兌差額,連同重新換算海外業務之淨資產所產生之任何其他差額,會直接在滙兌儲備中處理。

根據《香港會計準則》第二十一號之過渡條文,此項新政策不會被追溯應用,以及其僅適用於二零零五年一月一日或之後進行之收購事項。由於本集團自該日以後並無收購任何新的海外業務,故是項政策變動並無對截至二零零五年九月三十日止六個月之中期財務報告構成任何影響。

(h) 金融工具(《香港會計準則》第三十二號「金融工具:披露及呈報」及《香港會計準則》第三十九號「金融工具:確認及計量」)

在以往年度,非買賣證券按公允價值於資產負債表列賬。其公允價值的變動於非買賣證券重估儲備列賬,直至有關證券被售出,收集或以其他方式易手,或直至有客觀證據顯示該項證券已出現價值減損為止,屆時有關的累計收益或虧損由非買賣證券重估儲備轉往損益表。

由二零零五年四月一日起,按照《香港會計準則》第三十九號的規定,所有非買賣證券須重新分類為可出售證券,以公允價值列賬。除非有客觀證據顯示個別投資須作減值,公允價值之變動須在股東權益中確認。如有客觀證據顯示個別投資須作減值,有關之公允價值須在相同之會計年度由公允儲備沖銷到損益表中。而其後可出售證券之升值亦須直接在股東權益中確認。

此項會計政策變動對本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績報告並沒有影響。

(i) 會計政策變動所影響之撮要

由於本期採用新會計政策,其調整所產生之影響,於以下列表作出分析:

(i) 對權益總額於二零零五年及二零零四年四月一日期初結存之影響(已調整)

	保留溢利 之期初結存		資本儲備 之期被結存		投資物業重估儲備 之期初結存		少數股東權益 之期初結存		合計	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
新政策所影響之 增加/(減少)										
前期調整:										
香港會計準則第四十號										
投資物業	3,712,338	3,185,301	-	-	(4,473,885)	(3,858,242)	(123)	(94)	(761,670)	(673,035)
香港詮釋第二號										
酒店物業	(68,956)	(67,357)	(1,998,513)	(1,898,316)	-	-	-	-	(2,067,469)	(1,965,673)
香港會計準則第十七號										
持作出售用途的待重新 發展租賃土地	(421)	(386)	-	-	-	-	(399)	(366)	(820)	(752)
	<u>3,642,961</u>	<u>3,117,558</u>	<u>(1,998,513)</u>	<u>(1,898,316)</u>	<u>(4,473,885)</u>	<u>(3,858,242)</u>	<u>(522)</u>	<u>(460)</u>	<u>(2,829,959)</u>	<u>(2,639,460)</u>

(ii) 截至二零零五年及二零零四年九月三十日止六個月除稅後溢利之影響

	應佔溢利					
	股東		少數股東權益		總額	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
新政策所影響之 增加／(減少)						
會計準則第四十號						
投資物業	180,146	(5,670)	—	—	180,146	(5,670)
香港詮釋第二號						
酒店物業	(799)	(799)	—	—	(799)	(799)
會計準則第十七號						
持作出售用途的待重新 發展租賃土地	(18)	(18)	(17)	(16)	(35)	(34)
	<u>179,329</u>	<u>(6,487)</u>	<u>(17)</u>	<u>(16)</u>	<u>179,312</u>	<u>(6,503)</u>

3. 營業額及分部資料

業務分部

截至二零零五年九月三十日止六個月

	物業發展					酒店擁有		分部間	
	物業投資 港幣千元	及銷售 港幣千元	及管理 港幣千元	飲食業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合數額 港幣千元		
營業額									
對外收入	172,630	66,459	148,887	90,517	157,454	—	635,947		
分部間收入	6,959	—	2,086	—	228	(9,273)	—		
總額	<u>179,589</u>	<u>66,459</u>	<u>150,973</u>	<u>90,517</u>	<u>157,682</u>	<u>(9,273)</u>	<u>635,947</u>		
業績									
對經營溢利之貢獻	132,483	54,052	60,779	(3,043)	(3,349)		240,922		
待出售物業減值準備							—		
投資物業之公允價值淨增加	218,352	—	—	—	—		218,352		
未分配之營運收入及費用							(22,357)		
經營溢利							<u>436,917</u>		

截至二零零四年九月三十日止六個月(重列)

	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	飲食業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	分部間 抵銷 港幣千元	綜合數額 港幣千元
營業額							
對外收入	172,495	232,622	129,450	55,752	152,061	—	742,380
分部間收入	6,841	—	2,334	—	211	(9,386)	—
總額	<u>179,336</u>	<u>232,622</u>	<u>131,784</u>	<u>55,752</u>	<u>152,272</u>	<u>(9,386)</u>	<u>742,380</u>
業績							
對經營溢利之貢獻	127,561	97,571	47,711	(2,605)	(2,953)		267,285
待出售物業減值準備							(7,500)
投資物業之公允價值淨增加	—	—	—	—	—		—
未分配之營運收入及費用							(22,093)
經營溢利							<u>237,692</u>
地區分部							

截至二零零五年九月三十日止六個月

	香港 特別行政區 港幣千元	中華 人民共和國 港幣千元	美國 港幣千元	綜合數額 港幣千元
對外收入	<u>544,318</u>	<u>31,702</u>	<u>59,927</u>	<u>635,947</u>

截至二零零四年九月三十日止六個月

	香港 特別行政區 港幣千元	中華 人民共和國 港幣千元	美國 港幣千元	綜合數額 港幣千元
對外收入	<u>484,941</u>	<u>34,315</u>	<u>223,124</u>	<u>742,380</u>

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
利息收入	2,923	1,224
管理費收入	—	550
按金沒收	1,172	454
其他收益	8,093	7,812
	<u>12,188</u>	<u>10,040</u>

5. 其他淨虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
		(重列)
出售投資物業虧損	<u>650</u>	<u>518</u>

6. 所得稅

- (a) 香港所得稅準備是按本期間內之估計應評稅溢利以17.5% (二零零四年：17.5%) 之稅率計算。
- (b) 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。
- (c) 綜合損益表所示之所得稅為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
		(重列)
本期稅項－香港所得稅準備		
期間內稅項	<u>21,144</u>	<u>20,972</u>
本期稅項－海外		
期間內稅項	<u>23,244</u>	<u>46,496</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	<u>44,726</u>	<u>1,037</u>
	<u>89,114</u>	<u>68,505</u>

- (d) 截至二零零五年九月三十日止六個月，應佔聯營公司之稅項共港幣362,000元 (二零零四年：港幣173,000元) 已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

7. 股息

- (a) 屬於中期之股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
中期結算後宣佈之中期股息每股十五仙 (二零零四年：每股十五仙)	<u>86,585</u>	<u>86,585</u>

中期結算後宣佈之中期股息沒有於中期結算日被確認為負債。

(b) 於中期內批准及已付之屬於上財政年度之股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
於中期內批准及已付屬於上財政年度之末期股息		
每股二十二仙(二零零四年：每股二十仙)	126,991	115,446

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按照本集團股東應佔溢利港幣327,744,000元(二零零四年(重列)：港幣152,149,000元)及在本期內已發行之577,231,252股(二零零四年：577,231,252股)計算。

9. 固定資產

(a) 投資物業

本集團之投資物業已於二零零五年九月三十日經由董事根據獨立測量師行－戴德梁行(其部分員工為香港測量師學會資深會員)進行重估。該測量師行是以租金收入淨額並考慮到物業市場潛在租金變化作為計算公開市值的評估基準。本期間，投資物業之公允價值淨增加共港幣218,352,000元(二零零四年：無)。

(b) 酒店物業

本集團之酒店物業現時賬面淨值約為港幣53,568,000元，並已於二零零五年九月三十日經由董事根據獨立測量師行－戴德梁行(其部分員工為香港測量師學會資深會員)按公開市值重估。截至二零零五年九月三十日，本集團酒店物業之公開市值為港幣2,227,000,000元(二零零五年三月三十一日：港幣2,170,000,000元)。該公開市值只作為參考用途，並未有在此中期業績中列賬。

10. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除呆壞賬特定準備後)，其賬齡分析如下：

	於二零零五年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 港幣千元
零至三個月	43,458	41,233
超過三個月	9,994	11,700
應收賬款	53,452	52,933
其他應收款項	103,240	111,207
	156,692	164,140

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。

本集團有一既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。

11. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零五年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 港幣千元
三個月內或要求時償還	35,224	42,464
三個月以上至六個月內償還	5,311	7,909
應付賬款	40,535	50,373
其他應付款項	99,970	105,691
	<u>140,505</u>	<u>156,064</u>

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還。

12. 比較數字

因列載附註2上會計政策之變動，若干比較數字已作調整以配合本期間賬項之編列。

中期股息

董事會現宣佈派發截至二零零六年三月三十一日止會計年度之中期股息每股港幣十五仙，給予二零零六年一月六日已登記在股東名冊內之股東，股息單將約於二零零六年一月十二日郵寄予各股東。

暫停股份登記日期

本公司將於二零零五年十二月二十九日至二零零六年一月六日(包括首尾兩天在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，為確保得享有中期股息，股份過戶文件連同有關股票，須於二零零五年十二月二十八日(星期三)下午四時前，送達位於香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓之本公司股份登記處－香港中央證券登記有限公司，辦理過戶手續。

業務回顧及展望

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團未經審核股東應佔溢利為港幣三億二千七百七十四萬元，較去年同期重列之溢利上升百分之一百一十五(去年同期溢利重列為港幣一億五千二百一十五萬元)。主要原因是按香港會計師公會對投資物業及酒店物業之新會計政策，令溢利增加達港幣一億七千九百三十三萬元；倘不計算上述採納新會計政策所帶來之效益，本期未經審核股東應佔溢利為港幣一億四千八百四十一萬元，相比去年同期下降百分之六，主要因為本期間集團在美國加州賣地交易減少。

業務總覽

本期間香港經濟持續蓬勃，主要市場之消費意慾逐步提升，商務及消閒旅遊需求隨而擴大，本集團之酒店業務錄得明顯增長；而商舖出租業務則已完成提升商戶組合之新定位策略，業務前景樂觀。

酒店業務

美麗華酒店之經營業績有明顯增長，平均入住率達百分之八十八。另在房價及客源組合上調控得宜，平均房價增長接近兩成，盈利表現滿意。酒店餐飲業務表現理想，惟食物、燃料價格及人工上漲等因素略為壓抑純利率。

酒店管理方面，本集團在香港及內地管理七間酒店及服務式公寓之業績均維持穩步增長；其中，集團佔百分之二十五股份及管理之深圳南海酒店，經營利潤較去年同期錄得超過三成的增幅。

地產業務

集團物業出租情況維持平穩增長。本期間，香港零售業持續暢旺，帶動對商舖之需求，美麗華商場及酒店商場藉機將租戶之組合重整，提升商場檔次，引入高質素及時尚之國際品牌，對商場人流及招租均帶來正面裨益。新羅致的品牌包括：CK Jeans、Laurel、Folli Follie、Uni-Qlo、Vivienne Westwood及Muji等。期內新租戶涉及面積約六萬平方呎，其平均租金較前租戶增加約百分之四十七。整體上，美麗華商場及酒店商場之平均出租率均達百分之八十七，租金收入較去年同期有所提升。美麗華大廈寫字樓平均出租率超過百分之九十五，但因在期內租約屆滿之租戶為數不多，以致整體市場租金雖然上升，卻未能即時受惠，租金收入與去年相若。

集團位於加州彼沙郡之土地，期間售出約二十畝商業用地(去年同期售出約十六畝商業用地及二百八十幅住宅用地)，為集團帶來收益。目前有三位買家已分別向本集團進行洽購共約三百多幅之住宅用地。

餐飲業務

本期間整體餐飲業績表現平穩。在餐飲業激烈競爭的情況下，加上油價及租金飆升，致令經營成本不斷上升。其中翠亨邨系表現較佳，在國際金融中心新開設之兩間高級食肆—國金軒及亮明居—亦為集團帶來盈利；內地餐飲業務業績則較為遜色。隨著本港各類節日活動及商貿會議轉趨頻密，預期下半年之業績將可提升。

旅遊業務

旅運部整體收入較去年同期有所微升，但受到同業競爭激烈，租金支出及其他營運成本上升的影響下，雖已採取節流措施，業績仍未能轉虧為盈。預期藉著聖誕及農曆新年之旺季檔期，市民出外旅遊意慾增加，可望在下半年取得較好之業績。

展望

國際油價波動及利率上升雖帶來挑戰，但內地持續有效調整經濟結構及增長模式，將令經濟發展效益進一步提升。在中、港兩地商貿聯繫越趨密切之有利環境中，預計香港經濟仍穩定增長。強勁之商業動力將得以承接，市場對寫字樓、商舖及酒店之需求料將日趨殷切。本集團會繼續憑藉高效益之企管能力，把握契機，增加各業務之利潤。如無不可預測之事故發生，不計新會計制度投資物業重估數字，本集團全年度業績將較上年度有穩健增長。

集團財務

本集團貫以穩健財務政策，保持高流動資金及低資本負債率。資本與負債之比率(以綜合淨借款與綜合淨借款及綜合資產淨值總和之百分比計算)為百分之十一(於二零零五年三月三十一日(重列)：百分之十一)，維持本集團舉債能力。

本集團的融資安排主要以港元為主，故無顯著外匯風險。而集團之銀行借貸利息主要按香港銀行同業拆息基準加若干認定之息差計算，故屬浮息性質。

本集團備有充裕資金及信貸額作未來業務發展。於二零零五年九月三十日，可應用之貸款總額為港幣十八億元(於二零零五年三月三十一日：港幣十八億元)，其中百分之五十(於二零零五年三月三十一日：百分之五十五)已動用。於二零零五年九月三十日，綜合淨借款為港幣六億元(於二零零五年三月三十一日：港幣六億元)及沒有抵押貸款(於二零零五年三月三十一日：港幣一億元)。

僱員

截至二零零五年九月三十日，本公司的全職僱員人數約為一千四百五十七人，其中在香港聘用一千一百三十人、在內地聘用三百一十九人及在美國聘用八人。本公司在制定薪酬與福利政策時，已分析各崗位的工作，並參考市場趨勢，以任人唯才為原則。僱員薪酬與工作表現掛鉤，除基本工資外，透過獎勵金計劃及花紅制度以激發僱員工作表現。在現行的薪酬政策下，本公司僱員的工資水平在勞動市場上擁有競爭能力。

我們明白到在今日的商業競技場上，企業成敗的其中一個最主要的元素便是其「員工」。因此我們致力於改善員工的才能以期提供更好的服務及達至更好的業績。除了提供工作知識與技能之在職培訓外，我們還提供「軟性」技巧的培訓，如有效溝通、批判性思考方法及解難技巧。普通話和英語培訓是基本的，而衛生管理及危機處理都是在安排之內。

公司管治

本公司於截至二零零五年九月三十日止六個月期間內均遵守香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》的守則條文（「守則」），惟守則第A.4.2及E.1.1條除外。

根據守則第A.4.2條，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪值告退，至少每三年一次。按照二零零五年八月三十一日之前生效之本公司組織章程細則第七十七條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事，或如董事人數並非三之倍數，最接近三分之一之倍數（惟不得多於三分之一）須輪值告退，此乃與守則第A.4.2條不相符。為遵守守則第A.4.2條，本公司於二零零五年八月三十一日舉行之股東週年大會上，提議修訂本公司之組織章程細則第七十七條，並已獲股東批准。

根據守則第E.1.1條，於股東會上提名委任或重選董事，應以獨立決議案的方式進行。經獲得出席股東週年大會之股東一致同意，於本年度輪值告退而候選連任的各位董事之提名乃藉單一項決議案方式進行。

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

中期報告書

本公司之中期報告書載有上市規則所規定之一切資料，並將於適當時候在香港聯合交易所有限公司網站內刊登。

承董事會命
主席
李兆基

香港，二零零五年十一月二十九日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：李兆基博士、鄧日燦先生、林高演先生、李家誠先生、何厚鏘先生、劉壬泉先生及余達綱先生；(ii)本公司之非執行董事為：余金波先生、馮鈺斌先生、鄭家安先生、吳偉星先生、楊秉樑先生、梁祥彪先生及歐肇基先生；(iii)本公司之獨立非執行董事為：冼為堅博士及胡經昌先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及信報刊登的內容。