

二零零四年集團業績公佈

財務摘要

| | 二零零四年度 港幣百萬元 | 二零零三年度 港幣百萬元 | %轉變 |
|-----------|-----------------|-----------------|--------|
| 經營業務盈利 | 567.7 | 412.3 | +37.7% |
| 股東應佔純利 | 516.8 | 387.6 | +33.3% |
| 每股普通股基本盈利 | 港幣9.6仙 | 港幣11.9仙 | -19.3% |
| 每股普通股資產淨值 | 港幣0.53元 | 港幣0.53元 | - |

| | 截至二零零四年 十二月三十一日止年度 | 截至二零零三年 十二月三十一日止年度 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 營業額(附註二) | 698.3 | 877.4 |
| 銷售成本 | (443.8) | (624.1) |
| 毛利 | 254.5 | 253.3 |
| 其他收入(附註四) | 8.1 | 32.3 |
| 行政費用 | (57.8) | (79.6) |
| 其他經營業務支出(附註五) | (107.1) | (105.5) |
| 就減值及減值所作之撥備回撥 (淨額)(附註六) | 304.2 | 310.1 |
| 出售列為終止營運之海外附屬公司 之虧損 | - | (9.7) |
| 一酒店物業之減值回撥 | 165.8 | 11.4 |
| 經營業務盈利(附註二) | 567.7 | 412.3 |
| 財務成本(附註八) | (48.2) | (166.9) |
| 應佔減除虧損後盈利： | | |
| 共同控股合資公司 | 60.1 | 206.6 |
| 聯營公司 | 95.3 | (2.8) |
| 除稅前盈利 | 674.9 | 449.2 |
| 稅項(附註九) | 8.4 | 63.2 |
| 未計少數股東權益前盈利 | 683.3 | 512.4 |
| 少數股東權益 | (166.5) | (124.8) |
| 股東應佔經營業務純利 | 516.8 | 387.6 |
| 每股普通股盈利(附註十) | | |
| 基本 | 港幣9.6仙 | 港幣11.9仙 |
| 攤薄 | 港幣7.6仙 | 港幣5.8仙 |
| 於年結日每股普通股資產淨值 | 港幣0.53元 | 港幣0.53元 |

附註：

- 近期頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之影響
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及香港會計準則(「香港會計準則」)，以下統稱「新香港財務報告準則」，有關準則適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間。本集團並無就截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已著手評估該等新香港財務報告準則之影響，惟仍未能確定該等新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況會否造成影響及受影響之程度。
本集團之上市聯營公司富家酒店國際控股有限公司(「富家」)亦正進行評估該等新香港財務報告準則之影響，尤其「香港會計準則第16條物業、廠房及設備」(「香港會計準則第16條」)及「詮釋第23條酒店物業之適當政策」(「詮釋第23條」)對酒店物業之影響。採納香港會計準則第16條及詮釋第23條將使富家集團須就其酒店物業作額外折舊支出，因而會減低富家集團之經營盈利。富家集團仍未作最後決定會否以成本減除累計折舊之基準，或以香港會計準則第16條所准許之估價作基準，為其酒店物業列賬。倘若富家集團之酒店物業以賬面價值減除累計折舊之基準列賬，其酒店物業之成本及富家集團之資產淨值將會會計用途而大幅下降。結果可能會令本集團應佔聯營公司之業績及其於聯營公司所持之權益受到相應影響。

二、分類資料

- 分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；及(ii)按地域分類為次要呈報基準。
- 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：
- 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
 - 興建及樓宇有關之分類乃指參與建築工程及樓宇有關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統與其他軟件開發及分銷；
 - 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；及
 - 其他分類主要包括證券買賣、啤酒業務、洗衣服務、製餅業務及其他投資。
- 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 | 物業發展及投資 | | 興建及樓宇 | | 酒店擁有及管理 | | 其他 | | 對銷 | | 綜合 | |
|-----------------------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|-------|-------|--------|--------|---------|---------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零三年 |
| 分銷收入： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外間客戶 | 37.6 | 122 | 83.6 | 90.3 | 533.0 | 747.2 | 34.1 | 27.7 | - | - | 698.3 | 877.4 |
| 分類間之銷售 | 0.6 | 0.7 | 25.4 | 21.1 | 1.4 | - | 5.8 | - | (32.2) | (21.8) | - | - |
| 合計 | 38.2 | 122.9 | 109.0 | 111.4 | 534.4 | 747.2 | 39.9 | 27.7 | (32.2) | (21.8) | 698.3 | 877.4 |
| 分銷業績 | 51.5 | 55.5 | (171.1) | 21.1 | 725.0 | 415.1 | (0.3) | 0.8 | (8.4) | - | 596.7 | 492.5 |
| 利息收入及未能劃分之 業務及企業盈利 | | | | | | | | | | | 4.2 | 8.4 |
| 未能劃分之業務及企業支出 | | | | | | | | | | | (32.2) | (88.6) |
| 經營業務盈利 | | | | | | | | | | | 567.7 | 412.3 |
| 財務成本 | | | | | | | | | | | (48.2) | (166.9) |
| 應佔減除虧損後盈利： | | | | | | | | | | | | |
| 共同控股合資公司 | 60.1 | 206.6 | - | - | - | - | - | - | - | - | 60.1 | 206.6 |
| 聯營公司 | - | - | (0.1) | - | 102.4 | (0.1) | (7.0) | (2.7) | - | - | 95.3 | (2.8) |
| 除稅前盈利 | | | | | | | | | | | 674.9 | 449.2 |
| 稅項 | | | | | | | | | | | 8.4 | 63.2 |
| 未計少數股東權益前盈利 | | | | | | | | | | | 683.3 | 512.4 |
| 少數股東權益 | | | | | | | | | | | (166.5) | (124.8) |
| 股東應佔經營業務純利 | | | | | | | | | | | 516.8 | 387.6 |

(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 | | 加拿大 | | 對銷 | | 綜合 | |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| 分銷收入： | | | | | | | | | | |
| 銷售予外間客戶 | 665.6 | 820.2 | 32.7 | 25.0 | - | 32.2 | - | - | 698.3 | 877.4 |

三、終止營運之業務

列為終止營運業務之前為富家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：

| | 二零零三年 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：

| | 二零零四年度 港幣百萬元 | 二零零三年度 港幣百萬元 |
|--|-----------------|-----------------|
| 利息收入 | 2.9 | 8.3 |
| 股息收入 | 0.4 | - |
| 其他經營業務支出包括以下主要項目： | | |
| 折舊 | 20.1 | 40.8 |
| 商譽之攤銷 | 13.2 | 14.3 |
| 視作出售本集團於一上市附屬公司所持權益之虧損 | - | 39.4 |
| 出售上市長期投資之虧損 | - | - |
| (經計入從重估儲備撥入之虧損港幣400,000元) | - | 1.2 |
| 與一上市附屬公司分開綜合賬目之虧損 | 29.4 | - |
| 取消出售一酒店物業之終止費 | 39.0 | - |
| 就減值及減值所作之撥備回撥(淨額)列載如下： | | |
| 物業價值回撥 | 47.3 | 44.0 |
| 重估酒店物業之虧損回撥 | 446.5 | 266.1 |
| 商譽之減值 | (189.6) | - |
| | 304.2 | 310.1 |
| 出售本集團之投資或物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下： | | |
| 出售上市投資所得盈利/(虧損) | 0.5 | (1.2) |
| 出售物業所得盈利 | 8.9 | - |
| 本集團之財務成本內包括貸款成本之攤銷為港幣6,000,000元(二零零三年：港幣5,700,000元)。 | | |
| 年度內之稅項收入列載如下： | | |
| 集團： | | |
| 即期-香港 | | |
| 就年度內盈利所作之課稅準備 | 2.4 | 4.1 |
| 上年度過多之準備 | - | (19.5) |
| 即期-海外 | | |
| 就年度內盈利所作之課稅準備 | 0.1 | 0.3 |
| 遞延稅項支出/(收入) | 0.9 | (48.2) |
| | 3.4 | (63.3) |
| 聯營公司： | | |
| 香港 | (4.4) | 0.1 |
| 海外 | (7.4) | - |
| 年度內稅項總收入 | (8.4) | (63.2) |

- 香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算。
- 於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法例有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。
- 鑑於共同控股合資公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控股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年度所適用之稅率計算。
- 每股普通股基本盈利乃根據年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣516,800,000元(二零零三年：港幣387,600,000元)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數5,383,100,000股(二零零三年：3,270,800,000股)計算。
- 截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣492,500,000元，以及經調整之年度內本公司已發行普通股之加權平均數6,440,800,000股計算。該等股份乃當作經已於年度內發行，假設(i)於年初或富家集團之可換股債券及富家之認股權證各自之發行日期(取有關之較後日期)，富家集團之所有已發行可換股債券(包括選擇性可換股債券)，已悉數被轉換為富家普通股，及富家之所有已發行認股權證所附之認股權，已悉數被行使以認購富家普通股；以及(ii)於年初，本公司之所有1,990,000,000股可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。由於該年度內尚未行使之本公司及富家之已發行可換股優先股並無攤薄影響。此外，由於年度內尚未行使之本公司及富家之認股權證之行使價，均較本公司及富家各自之普通股平均市價為高，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。
- 截至二零零三年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之該年度內普通股股東應佔經營業務純利港幣337,800,000元，以及經調整之該年度內本公司已發行普通股之加權平均數5,791,600,000股計算。該等股份乃當作經已於該年度內發行，假設(i)於該年初，富家集團之所有已發行可換股優先股及可換股債券(包括選擇性可換股債券)，均已悉數被轉換為富家普通股；以及(ii)於該年初，本公司之所有3,450,000,000股可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股。由於該年度內尚未行使之本公司及富家之已發行可換股優先股認購權之行使價，均較本公司及富家各自之普通股平均市價為高，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。
- 十一、於年度內，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。

核數師報告書之摘要

基本不明朗因素

一、於兩間投資公司之投資

- 核數師於得出彼等之意見時，已考慮於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表所作出，有關於二零零零年遭收回由兩間之投資公司(「投資公司」)在中國實益及共同擁有一塊土地之披露是否充足。於二零零四年十二月三十一日，本集團於投資公司之投資賬面值為港幣56,900,000元(二零零三年：港幣56,900,000元)，包括於非流動資產項下之長期投資。董事未能合理地確定，就有關政府部門授出關於該土地之土地使用權進行磋商之最終結果。假如投資公司最終未能取得土地之業權，本集團於投資公司之投資賬面值可能須作適當調整。核數師認為已作出適當披露，並且就此方面並無保留意見。

股息

- 董事會議決不建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零三年：無)予普通股股東。於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司並無派發中期股息(二零零三年：無)予普通股股東。
- 根據本公司可換股優先股之條款，可換股優先股持有人並不享有獲分派本公司盈利之任何權利。於年度內，所有已發行之可換股優先股已悉數被轉換為本公司之普通股。

管理層之討論及分析

- 於年度內，從經營業務所得之現金流入淨額為港幣163,200,000元(二零零三年：港幣247,800,000元)。而於年度內之利息支出淨額則為港幣59,700,000元(二零零三年：港幣136,300,000元)。
- 於二零零四年十二月三十一日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣10,300,000元，而二零零三年者則為港幣4,459,700,000元。本集團之負債比率按資產總值港幣4,137,900,000元(二零零三年：港幣9,825,600,000元)計算為0.2%(二零零三年：45.4%)。
- 為增強本公司之資本基礎，本公司於年度內透過一連串私人股份配售，發行合共1,290,000,000股普通股。
- 本公司根據於二零零二年之百利保收購事項所發行之全部3,450,000,000股可換股優先股，已於結算日前悉數轉換為本公司之普通股。
- 本集團之債項全部均以港幣值為單位，並與本集團之主要收入幣值相同，及貸款利息主要參考銀行同業拆息計算，故無需安排外匯期貨及利率掉期合約用以對沖外匯及利率波動之風險。
- 有關本集團於二零零四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，乃於本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報(「二零零四年年報」)內披露，該年報將於二零零五年四月三十日或之前寄發予各股東。於年度內，本公司繼續採納截至二零零四年六月三十日止六個月之本公司二零零四年中期報告書(「二零零四年中期報告書」)內所披露相若之資金及財務政策與薪酬制度，而有關之資料詳情乃刊載於二零零四年年報內。
- 除於下文標題為「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其於富家(其為本公司之一上市聯營公司)之股份權益。富家重要之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股之富豪海灣發展項目之投資。富家及其營運業務於年度內之業績表現、其未來發展前景，以及本地酒店業現況與一般市場境況轉變及其對富家之營運表現之潛在影響，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，分別載於下文標題為「業務回顧」及「展望」等節內。

業務回顧

- 截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團之經審核綜合股東應佔純利為港幣516,800,000元，而二零零三年財政年度取得者則為港幣387,600,000元。
- 本集團須向其前債券持有人發放所持之若干富豪普通股，最後一批股份已於二零零四年七月三十一日發放予該等債券持有人。繼而，富豪不再為本公司之附屬公司。
- 於二零零四年首七個月，富豪業績乃根據綜合基準計入本集團之綜合財務賬目；而於二零零四年十二月三十一日前五個月，富豪業績則按權益會計基準計入有關賬目。於本公司二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表內，富豪乃被視為本公司之聯營公司，而本公司於富豪之權益則反映為本公司應佔該日之富豪相關資產淨值。
- 本公司於結算日持有富豪現有已發行普通股約45%權益，以及持有富豪於二零零四年八月以紅利方式所發行而尚未行使之二零零七年認股權證約43%權益，並持有富豪若干尚未轉換之可換股優先股。
- 本集團於年度內之業績，包括富豪之香港酒店物業之減值撥備及重估虧損之回撥，分別為數港幣165,800,000元(二零零三年：港幣11,400,000元)及港幣446,500,000元(二零零三年：港幣266,100,000元)，回撥數額乃參考該等酒店物業於有關之結算日之獨立專業估值而釐定，並包括就本集團與樓宇相關業務之商譽減值所作撥備港幣189,600,000元。

物業

香港

- 本集團現仍持有位於灣仔莊士敦道211號之寫字樓/商業大廈內總樓面面積約60,900平方呎之全部寫字樓樓層，以及總樓面面積約2,200平方呎之若干地面商舖單位。鑑於商務/寫字樓物業市場普遍復甦，故經參考就該等保留物業於二零零四年十二月三十一日所作之獨立專業估值後，本集團於年度內撥回先前就該等物業作出之減值撥備港幣47,300,000元。
- 位於新界元朗屏山里9號之彩虹軒住宅發展項目之滿意紙已於二零零四年一月獲發出。該項發展共擁有16個複式單位，總樓面面積為30,800平方呎，連同附設泊車位設施。單位之銷售情況滿意，惟鑑於住宅物業市道普遍氣氛轉好，本集團正考慮擬將餘下單位銷售價格上調，而新銷售計劃即將展開。
- 本集團保留位於鴨洲東鴨洲內地段129號合營發展項目30%之權益。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，連同若干附設零售、康樂及泊車位設施。在等待釐定補地價金額之同時，修改地契之基本條款大致上經已落實。
- 本集團已聘用專業顧問，就以於西貢橋咀島所擁有之多個地段為核心之一項整體綜合發展計劃所制定之修訂方案，提供意見。該計劃包括度假式酒店、水上運動、康樂、水療及其他相關住宿及設施。由於該建議發展計劃性質複雜，故預期將會循序漸進地進行。

中國

- 本集團仍就有關買家未能根據於二零零三年七月與該買家所訂立之協議履行其責任，與該買家進行商討，該協議乃有關出售本集團位於北京市朝陽區工人體育場東路之發展項目之全部合營企業權益，以全面解決此事宜。與此同時，該項目之建築工程已在進行中。
- 本集團擁有位於北京市朝陽區朝陽門外大街之發展項目所涉及之兩間合營公司之23%權益。於北京市規劃委員會於二零零三年十二月批准整個項目之發展計劃後，北京市國土資源局已於二零零四年八月向該兩間合營公司其中之一間授出一項北京市國有土地使用權出讓合約，以授出該發展項目之土地使用權，惟須待支付所需土地出讓金後方可作實。根據土地使用合約之條款，該發展項目之可建總樓面面積約為4,630,000平方呎，包括寫字樓、住宅、酒店、商舖及泊車位。由於有關合營企業方之間尚未達成共識，根據土地使用合約條款之付款期限經已屆滿，但仍未付土地出讓金。本集團正積極與其他合營企業方及準買家進行磋商，為確保本集團於該項目之權益能獲最理想回報，尋求可解決目前情況之其他可行方案。

與建築及樓宇有關之業務

建築業務

- 本集團透過正宏工程有限公司經營之建築業務，繼續因本地建築業整體上出現萎縮而被受影響，惟正宏之業務仍能賺取盈利。正宏將繼續積極尋求新良機，以拓展及使其現有業務多元化。

與樓宇有關之業務

- 本集團透過創先集團經營高科技之物業相關業務。創先集團現由本集團全資擁有。
- 於年度內，創先集團成功改善及提升供酒店使用之指紋門禁機操系統及物業管理系統至附有新特點及功能之新版本，使產品增值及同時擴大其市場潛力。憑著創先集團在樓宇保安業務方面之經驗和專業知識，該集團正積極考慮開發流動數碼錄影及監測業務。
- 視乎將調配在創先集團用以開發其新產品及業務，特別是研發、市場推廣及基本設備開支方面之資金水平而定，根據一名獨立專業估值師最近進行之一項業務估值，創先集團之業務估值介乎超過港幣520,000,000元(按擴充業務基準計算)至港幣58,000,000元(按業務收縮基準計算)。由於本集團擬重建其核心房地產業務及維持在富豪持有實際控股權益，本集團並未決定是否分配龐大資源，根據創先集團之擴充業務計劃，為該集團之業務提供資金及為其發展業務，直至該集團之業務發展成熟為止。經慎重考慮，本集團採取審慎態度，於二零零四年之財務報表內將創先集團之賬面值調整至按收縮業務基準作出之專業業務估值，並就此作出相關之商譽減值港幣189,600,000元。

其他

- 本集團亦經營廣泛系列之其他樓宇相關業務，包括發展顧問(包括建築、工程及室內設計服務)、項目管理、建築服務及屋苑管理。

富豪酒店國際控股有限公司

- 截至二零零四年十二月三十一日止年度，富豪之經審核綜合股東應佔純利為港幣602,900,000元，較二零零三年財政年度所得之港幣207,800,000元，增長達190.1%。
- 關於富豪業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料，已刊載於富豪於同日分別發表之公佈內。

展望

- 富豪之董事會對富豪集團能繼續取得滿意之盈利增長及未來理想之前景，充滿信心。而從富豪之董事會建議恢復向富豪之股東派發股息，實足以證明其董事會對富豪集團向好發展之信心。
- 本集團之整體財務狀況現已穩定下來，故將尋求加強其物業及投資組合。鑑於本集團在房地產業許多範疇上累積了廣泛經驗及專業知識，故本集團會繼續將主力集中於物業及相關業務。鑑於考慮到富豪之增長潛力，故本集團亦打算維持其於富豪之控股地位。董事對於本集團繼續賺取盈利及未來前景均抱有信心，盼望能為股東帶來理想回報。

最佳應用守則

- 除獨立非執行董事之委任並無指定任期外，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內任何時間，均已遵守於當時有效之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則(「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。

股東週年大會

- 本公司謹定於二零零五年六月十六日(星期四)召開股東週年大會。股東週年大會之通告將會刊登於報章上，隨後將連同本公司二零零四年年報一併寄發予股東。

董事會

- 於本公佈刊發日期，本公司之董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼董事總經理)
范統先生
羅俊圖先生
吳季楷先生

非執行董事：

羅李潔提女士

獨立非執行董事：

伍兆燦先生
石禮謙先生，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零五年四月十一日

根據過渡安排，於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄16第45(1)至45(3)段之規定仍適用於有關於二零零四年七月一日起開始之會計期間之業績公佈。載有根據該等規定之詳細業績公佈及所有相關資料，將於稍後送呈聯交所以登載於其網頁。