

二零零五年中期業績公佈

財務摘要

	截至二零零五年	截至二零零四年	%轉變
	六月三十日止	六月三十日止	
	六個月	六個月	
	(未經審核)	(未經審核及重列)	
股東應佔純利	港幣144,100,000元	港幣37,800,000元	+281.2%
每股普通股基本盈利	港幣2.00仙	港幣0.83仙	+141.0%

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得純利港幣37,800,000元(經重列)，增長約281.2%。
- 本公司已採納一般適用於二零零五年一月一日起會計期間之各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，載於下文簡明綜合財務報表附註內。
- 於二零零四年中期，由於本集團當時持有富家酒樓國際控股有限公司之普通股超過50%，故富家當時為本公司之附屬公司。誠如於二零零五年四月若不股東之二零零四年年報內所闡明，富家於二零零四年七月三十一日不再為本公司之附屬公司，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起，富家之政策為根據以往一般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。於富家採納新會計準則後，富家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，亦已作出追溯性調整以反映富家之酒店物業於一九九三年富家首次收購富家成為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，現於下文「管理層之討論及分析」一節內呈列根據富家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並不計算折舊列值，並按編者基準編製本集團資產淨值狀況之補充資料。
- 就嶺南洲地段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。本集團保留該合營企業發展項目30%之權益，且根據該合營企業之條款，任何該發展項目所產生之溢利，均由其他合營企業夥伴負責。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、商業及泊車設施。地盤平整工程計劃將於短期內動工。
- 本集團現持有連行莊士敦道211號之商業樓宇，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。
- 本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。鑑於住宅物業市場前景理想，所保留之單位將會逐步推出發售。
- 於二零零五年七月八日，本集團與富家集團訂立買賣協議，出售 Hang Fok Properties Limited之50%股權。代價為港幣145,000,000元。Hang Fok分別持有兩項投資公司23%股權。該兩項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，而Hang Fok則成為一間本集團擁有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登之須知及招股說明書內。
- 截至二零零五年六月三十日止六個月，富家達致未經審核普通過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額港幣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)，增長約176.1%。
- 有關富家之主要業務(包括管理層之討論及分析)之進一步資料，已刊載於富家於同日發表之公佈內。

展望

- 本集團持有控股性股權之富家正為集團帶來可觀的增長前景。本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。除於富家之策略性控股投資外，物業發展及投資將仍是本集團之核心業務。因此本集團正積極尋求合適之發展及投資良機。鑑於本集團之整體業績表現預期將逐步增長，董事會希望本公司於不久將來恢復派發股息予股東。

管理層之討論及分析

- 於二零零四年中期，由於本集團當時持有富家之普通股超過50%，故富家當時為本公司之附屬公司。富家於二零零四年七月三十一日不再為本公司之附屬公司，自始按權益會計法被列為本集團之聯營公司。
- 於回顧期間內，從經營業務之現金流出淨額為港幣12,200,000元(二零零四年：流入港幣135,900,000元)。於期間內之利息支出淨額為港幣25,800,000元(二零零四年：港幣51,100,000元)。
- 於二零零五年一月一日起，富家之政策為根據以往一般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。於富家採納新會計準則後，富家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，亦已作出追溯性調整以反映富家之酒店物業於一九九三年富家首次收購富家成為附屬公司時之公平價值。
- 為全面反映富家在香港酒店物業之真實經濟價值，本集團應向股東呈列下文按編者基準編製有關本集團資產淨值之補充資料。此基準乃根據富家繼續以其在香港酒店物業於二零零四年十二月三十一日之公開市場估值且並不計算折舊列值。

備考資產淨值表

	二零零五年六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零四年十二月三十一日 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
聯營公司權益	2,241.2	2,061.6
加：應佔富家酒店物業之重估盈餘*	1,240.6	1,221.2
其他非流動資產	3,481.8	3,282.8
	362.2	329.4
	3,844.0	3,612.2
流動資產	506.1	461.6
流動負債	(163.1)	(281.0)
流動資產淨額	343.0	180.6
扣除流動負債後總資產	4,187.0	3,792.8
非流動負債	(183.6)	(34.4)
少數股東權益	(0.1)	(0.2)
備考資產淨值	4,003.3	3,758.2
備考每股普通過股資產淨值	港幣0.56元	港幣0.52元

* 按於二零零四年十二月三十一日之公開市場估值減去調整公平價值淨額(經計入本集團於聯營公司之權益)計算

- 於二零零五年六月三十日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣45,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣10,300,000元)。本集團之負債比率按資產淨值港幣3,109,500,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣2,852,600,000元)計算為1.4%(二零零四年十二月三十一日：0.4%(經重列))。惟鑑於二零零五年六月三十日之備考資產淨值港幣4,350,100,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣4,073,800,000元)(經就其有關酒店物業重估盈餘作調整後)，負債比率將為1.0%(二零零四年十二月三十一日：0.3%)。
- 由於本集團之債項全部均以港幣值為單位，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而釐定，故毋須安排外匯及利息的對沖工具。
- 於回顧期間內，本集團其中一項尚未償還之銀行借貸以一項長期銀行貸款重新撥款。富家集團於二零零五年六月三十日之負債逾期期滿額、資產抵押及或有負債之情況，較於本公司最近期刊發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)內所披露之資料並無重大變動。於期間內，本公司繼續採納於二零零四年年報內所披露之資本與財務政策及薪酬制度。有關這些方面之資料詳情刊載於本公司之二零零五年中期報告書內。
- 除上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內所披露者外，本集團並無有重要投資或資本支出之即時計劃。
- 本集團之重要投資主要指其於富家(其為本公司之上市聯營公司)之股份權益。富家重要之投資包括擁有及經營於香港之五間富家酒店及於共同控制之富家酒樓發展項目之投資。富家及其業務於期間內之業績表現、該等業務之未來發展前景，以及本地酒店業之市場環境及對富家之業務表現、潛在影響，連同富家酒樓發展項目之進展及前景，均載於富家於同日發表之中期業績公佈內。

中期股息

- 董事會議決不派發截至二零零五年十二月三十一日止財政年度普通過股之中期股息(二零零四年：無)。

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合損益表

	截至二零零五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零四年 六月三十日止六個月 (未經審核及重列) 港幣百萬元
營業額(附註四)	30.1	570.2
銷售成本	(15.6)	(352.0)
毛利	14.5	218.2
其他收入(附註五)	15.5	3.2
行政費用	(13.0)	(34.5)
其他經營業務支出(淨額)(附註六)	(0.3)	(44.3)
一酒店物業之減值撥回	—	30.0
減除折舊及攤銷前經營業務溢利(附註四)	16.7	172.0
折舊及攤銷	(0.1)	(100.2)
經營業務溢利	16.6	71.8
財務成本(附註八)	(7.5)	(51.2)
應佔扣除折舊及攤銷後溢利：		
本公司	—	59.3
聯營公司	—	(7.1)
除稅前溢利	144.7	72.8
稅項(附註九)	(0.6)	10.5
予公司股權持有人及少數股東 權益分佔前期內溢利	144.1	83.3
應佔：		
本公司	144.1	37.8
少數股東權益	—	45.5
	144.1	83.3
每股普通過股溢利(附註十)		
基本	港幣2.00仙	港幣0.83仙
攤薄	港幣1.74仙	港幣0.62仙

簡明綜合資產負債表

	二零零五年六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零四年十二月三十一日 (經重列) 港幣百萬元
非流動資產		
關聯資產	1.5	1.5
投資物業	0.3	0.9
商業	58.0	58.0
發展中物業	7.2	7.2
待發展物業	26.7	26.7
聯營公司權益	2,241.2	2,061.6
可供出售投資	232.3	203.5
以虧折定公平價值之金融資產	11.3	—
應收賬項及其他應收長期賬項	24.9	31.6
	2,603.4	2,391.0
流動資產		
以虧折定公平價值之金融資產	6.1	5.1
待售物業	250.6	250.6
存貨	6.7	3.3
應收賬項、按金及預付款項	42.5	26.3
定期存款	110.3	81.8
現金及銀行結餘	10.9	15.5
	427.1	382.6
列為待售非流動資產	79.0	79.0
	506.1	461.6
流動負債		
應付賬項及費用	90.5	118.6
應付稅項	5.9	5.3
附息之銀行及其他債項	17.0	107.6
已收訂金	49.7	49.5
	163.1	281.0
流動資產淨值	343.0	180.6
扣除流動負債後總資產	2,946.4	2,571.6
非流動負債		
附息之銀行及其他債項	(149.2)	—
附屬公司少數股東貸款	(34.4)	(34.4)
	(183.6)	(34.4)
	2,762.8	2,537.2
股本及儲備		
予公司股權持有人應佔權益		
已發行股本	72.1	72.1
儲備	2,690.6	2,464.9
少數股東權益	0.1	0.2
	2,762.8	2,537.2

附註：

- 截至二零零五年六月三十日止六個月之中期財務報表乃未經審核，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。核數師之審閱報告乃載於本公司將寄發予各股東之截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告書內。
- 會計政策

本簡明綜合中期財務報表是根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製的。編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準，與截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。惟下列影響本集團及富家(其上市聯營公司)及於次中期財務報表披露之新增或經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括香港會計準則及詮釋)除外：

香港會計準則第1號	財務報告的呈報方式
香港會計準則第2號	存货
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更和牽涉
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第11號	建築合約
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類呈報
香港會計準則第16號	物業、廠房和設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關聯人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	於合營企業之權益
香港會計準則第32號	金融工具：披露和呈報方式
香港會計準則第33號	每股收益
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認和計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	披露非流動資產之詳情
香港財務報告準則第5號	持有待售非流動資產及已終止營運
香港會計準則(已廢除)第21號	應佔非流動資產及已終止營運
香港會計準則(已廢除)第2號	適當之酒店物業披露
香港會計準則(已廢除)第4號	租賃—釐定香港土地租賃之租約年期

