二零零六年中期業績公佈

財務摘要

	截至二零零六年度	截至二零零五年度	%轉變
	六月三十日止	六月三十日止	
	六個月 (未經審核) 港幣百萬元	六個月 (未經審核) 港幣百萬元	
收入	608.3	542.4	+12.1%
酒店及管理業務收入淨額	289.1	230.6	+25.4%
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	294.2	290.7	+1.2%
折舊及攤銷	68.0	64.9	+4.8%
經營業務盈利	226.2	225.8	+0.18%
母公司股份持有人應佔期內盈利	310.8	302.3	+2.8%
母公司股份持有人應佔每股普通股基本盈利	港幣3.7仙	港幣3.6仙	+2.8%
備考每股普通股資產淨值	港幣1.49元*	港幣1.47元*	+1.4%
中期股息	港幣0.25仙	港幣0.25仙	—

* 根據二零零五年十二月三十一日之酒店市場估值
 * 二零零五年十二月三十一日

業務回顧

- 於截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團達成未經審核綜合普通股股東應佔盈利為港幣310,800,000元，而於二零零五年同期則錄得盈利港幣302,300,000元。
- 本集團於期間內之業績表現理想，尤其是其核心酒店業務錄得之盈利較去年同期增長約25.4%。然而，由於期間內之現行利率增加，加上去年同期較高之證券投資收入及取得業務營運受阻礙之保險賠償款項，儘管富豪海灣發展項目之業績貢獻某程度上增加盈利表現，惟若按年作出比較，所造成之整體盈利增長則受到影響。
- 誠如早前報告所闡述，本集團於香港之酒店物業現為按成本減除累計折舊及攤銷後列值於本公佈之簡明綜合財務報表內。為提供本集團資產淨值之公平意見，現於下文「管理層之討論及分析」一節內，按備考基準編製以根據該等酒店物業於二零零五年十二月三十一日之獨立專業估值總額港幣14,500,000,000元經調整後，呈列本集團資產淨值狀況之補充資料。
- 於二零零六年首六個月，訪港旅客總人數約達12,200,000人次，較去年同期增幅約11.1%。受惠於「個人遊」政策，中國內地旅客人數於同期亦增長約14%至超過6,700,000人次，佔期間內訪港旅客總人數約55%。根據香港旅遊發展局公佈之資料，經統計調查之香港酒店之整體平均入住率於此六個月期間內約為86%，較二零零五年上半年所錄得者增加約3.6%。至於平均房間租金則較去年同期之水平上升約16.2%。
- 部分由於受到下文所述若干酒店進行客房翻新工程以及酒店擴充計劃之影響，香港五間富豪酒店於回顧首六個月內之整體平均入住率較二零零五年上半年錄得者稍微下跌約2.2%，然而總平均房間租金則增加15.5%。富豪機場酒店入住率正在逐步提升，而香港其餘四間富豪酒店之入住率則穩定維持於約90%之水平。
- 於期間內，酒店業務總盈利(當中包括管理費及租金收入)達致共港幣289,100,000元，較去年同期所得者增長約25.4%。本集團於香港酒店業務之邊際經營毛利亦由二零零五年比較期間之45%增加至本年度期間內之50%。
- 香港五間富豪酒店於近年正逐步進行大規模之翻新及提升工程，務以提高質素及改善設施，使房間租金得以以上調而不影響市場競爭力。為應於去年十二月位於香港國際機場之亞洲國際博覽館會議中心開幕後，從會議及展覽市場帶來之業務增長，富豪機場酒店已於最近完成改裝部分地庫成為由13間新新先進會議廳組成之行政人員會議中心，以及翻新21間酒店客房間裝置有滾輪按摩設施。
- 計劃於香港四間富豪酒店(富豪九龍酒店除外)進行之酒店擴充計劃將分階段加建合共額外461間客房，令本集團於香港之酒店客房總數增至逾3,800間房間。有關在麗豪酒店之現有建築結構上加建額外三層樓層以加建274間酒店客房之擴充計劃，計劃為於二零零八年八月將在沙田舉行之奧林匹克馬術項目前完成，惟須待與政府就有關之應付地價於短期內達成協議，方能落實。預期整體酒店擴充計劃之所有其他部分將於二零零七年第三季末前完成。
- 在本集團之整體業務發展計劃中，中國內地市場佔有非常重要之地位，本集團擬於適當時候，擴展其酒店網絡至中國內地其他所選定之主要城市。
- 本集團及百利保控股有限公司各自實益擁有50%股權之一間公司持有一間於中國成立之投資公司之59%權益。該投資公司已就位於中國北京中央商業區朝陽門外大街之一個綜合發展項目之第一期土地訂立有土地使用權出讓合約，並已於二零零六年四月全數支付根據土地出讓合約應付之有關土地出讓金。整體發展項目之可建樓面面積約為4,630,000平方米，現擬包括有辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施。該項目之發展及設計規劃正在修訂，而該投資公司正繼續就該項發展地塊之餘下部份積極爭取獲得相關土地出讓權。
- 於回顧中期期間內，擁有香港赤柱富豪海灣發展項目之共同控股合資公司因撥備回撥而為本集團提供港幣217,100,000元(二零零五年：港幣140,600,000元)之盈利貢獻。儘管近期香港豪宅市場之成交量放緩，本集團對豪宅市場之前景保持樂觀。於待物業市場轉趨活躍期間，本集團已租出若干洋房單位，錄取滿意之租金收入。
- 於上半年結算日後，本集團於二零零六年八月出售其於一間上市公司所持之股本投資，總代價約為港幣195,000,000元，該出售之收益將反映於截至二零零六年十二月三十一日止整年度之業績內。

展望

- 於過去兩個月，香港五間富豪酒店之業務表現持續令人滿意。由於最後一季為酒店傳統旺季，本公司之董事會深信，本集團在香港酒店之業績表現於二零零六年下半年將顯著地較首六個月期間為佳。
- 香港政府正致力維持香港作為國際及中國內地旅客之最重要區域樞紐及門戶。除於機場附近一帶已落成或正在興建之大型設施，例如亞洲國際博覽館、香港機場購物廊及跨境客運碼頭之外，機場管理局正計劃進一步提升及擴充香港國際機場，機場之客運量將會逐步增長。此外，香港政府正積極統籌興建港珠澳大橋，連接本地來往澳門及泛珠三角之陸路交通。與此同時，為加強香港作為區內其中之一最著名旅遊目的地之地位，香港多個新旅遊景點亦將陸續相繼落成及開幕，包括東涌纜車、海洋公園擴建計劃及香港迪士尼樂園第二期項目等。
- 總括而言，集團對本港旅遊業未來發展充滿信心，而旗下之酒店亦已作好充份準備，以迎接本地酒店之市場需求。除了集團內部現正推行的酒店擴充計劃外，集團亦準備擴充其酒店網絡，形式包括酒店物業擁有權及酒店管理。集團為促進這些業務擴充計劃，現正積極籌備獨立分拆一個包括香港五間富豪酒店的房地產投資信託基金上市。倘建議獨立上市之最終時間表一經落實，將隨即公佈通告各股東。

管理層之討論及分析

- 於期間內，本集團從經營業務所得現金流入淨額為港幣204,100,000元(二零零五年：港幣193,000,000元)，而於期間內之利息支出淨額為港幣152,700,000元(二零零五年：港幣97,600,000元)。利息支出淨額之增加主要因息率上升所致。
- 於期間內，折舊及攤銷總額為港幣68,000,000元(二零零五年：港幣64,900,000元)。於期間內，酒店建築物折舊及預付土地租賃款項總額共為港幣49,700,000元(二零零五年：港幣49,600,000元)已計入收益表內。惟此對經營現金流量並無實質影響。
- 本集團香港五間酒店物業現為按成本減除建築物之累計折舊及租賃土地權益之攤銷後列值。鑑於本集團之香港酒店物業按每年進行之公開市場估值列之公平市價，與本公佈內之財務報表所呈列之價值比較出現重大差異，尤其是因若干此等物業乃本集團多年前以相對較低之成本購入及/或發展。本集團認為應向股東呈列下文本集團資產淨值之補充資料，此為按備考基準編製以經調整之該等酒店物業於二零零五年十二月三十一日之公開市場估值列值，更能公平地反映本集團之資產淨值狀況。

備考資產淨值表

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,891.6	2,920.2
預付土地租賃款	1,076.9	1,088.0
加：按公開市場估值計算之酒店物業重估盈餘*	10,539.5	10,500.0
其他非流動資產	14,508.0	14,508.2
非流動總資產	2,759.1	2,366.4
流動資產	259.6	543.4
流動負債	(1,812.8)	(2,044.7)
流動負債淨額	(1,553.2)	(1,501.3)
扣除流動負債後總資產 非流動負債	15,713.9 (3,113.0)	15,373.3 (3,104.1)
備考資產淨值 少數股東權益	12,600.9 (1.3)	12,269.2 (1.3)
備考母公司股份持有人應佔資產淨值	12,599.6	12,267.9
備考每股普通股資產淨值	港幣1.49元	港幣1.47元

* 於二零零五年十二月三十一日之獨立專業估值合共港幣14,500,000,000元與酒店物業(包括傢俬、裝置及設備)於上述個別之結算日之前面價值比較所出現之盈餘

- 於二零零六年六月三十日，本集團之債項在扣除現金及銀行結餘後為港幣4,685,500,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣4,367,500,000元)。按本公佈內之財務報表所呈列本集團之總資產港幣6,987,200,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣6,918,000,000元)計算之資產負債比率為67.1%(二零零五年十二月三十一日：63.1%)。然而，根據經就上述酒店物業重估盈餘作調整後於二零零六年六月三十日之備考總資產港幣17,526,700,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣17,418,000,000元)計算，資產負債比率為26.7%(二零零五年十二月三十一日：25.1%)。
- 由於本集團之債項主要以港元幣值為單位，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，故毋須安排外匯及利息的對沖工具。
- 有關本集團於二零零六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二零零五年十二月三十一日止年度之年報(二零零五年年報)內所披露之資料並無重大變動。於期間內，本公司繼續採納於二零零五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刊載於本公司截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告書內。
- 除於上文標題為「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。本集團之酒店業務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業務表現之潛在影響，均與富豪海灣發展項目之進展及前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內。

股息

- 鑑於業績理想，董事會宣佈派發截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股普通股港幣0.25仙(二零零五年：港幣0.25仙)，派息總額約為港幣21,100,000元(二零零五年：港幣21,100,000元)，予於二零零六年十月十八日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

暫停過戶登記

- 普通股股東名冊將於二零零六年十月十六日(星期一)至二零零六年十月十八日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不辦理任何股份過戶手續。為確保享有將派發之中期股息，所有普通股股份過戶及/或行使二零零七年認股權證之文件連同有關股票或證書及(如適用)有關認購代價金額，必須於二零零六年十月十三日(星期五)下午四時前遞交予本公司在香港之股票登記過戶處香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預將約於二零零六年十一月八日寄予各股東。