

二零零六年中期業績公佈

財務摘要

	截至二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 (未經審核及重列) 港幣百萬元	%轉變
經營業務盈利	67.6	8.4	+704.8%
母公司股份持有人 應佔期內盈利	104.6	71.2	+46.9%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.64仙	港幣0.50仙	+28.0%
備考每股普通股資產淨值	港幣0.20元	港幣0.20元*	—
中期股息	港幣0.03仙	無	—

*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，本集團達致未經審核綜合股東應佔盈利港幣104,600,000元，較於二零零五年同期錄得之港幣71,200,000元(經重列)，增長約46.9%。
- 於二零零六年六月三十日，本集團實益持有其上市主要附屬公司百利保控股有限公司之已發行普通股約54.7%，而百利保除持有若干富家酒店國際控股有限公司之已發行認股權證及可換股優先股外，亦實益持有富家已發行普通股約45.6%。誠如早前報告所闡述，富家於香港之酒店物業自二零零五年起已按成本減除累計折舊及攤銷後列值於其經審核財務報表內。因此，反映於本集團於富家所持權益之應佔富家資產淨值已作出相應調整。
- 為更公平反映本集團之實質資產淨值，現於下文「管理層討論及分析」一節內，提供按備考基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，此乃根據富家在香港之五項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元列值。
- 於截至二零零六年六月三十日止六個月，百利保達致未經審核綜合股東應佔盈利港幣209,100,000元，較於二零零五年同期錄得之盈利港幣142,000,000元(經重列)，增長約47.3%。
- 於截至二零零六年六月三十日止六個月，富家達致未經審核綜合普通股股東應佔盈利港幣310,800,000元，而於二零零五年同期錄得者為港幣302,300,000元。
- 關於百利保及富家主要業務(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已刊載於百利保及富家於同日各自發表之公佈內。

展望

- 除作為世紀城市集團之最終上市控股公司外，本集團正積極研究多項主要位於中國內地有潛質之投資方案，以擴展及分散其現有之投資組合。本集團經多年來致力精簡其業務運作及鞏固其財務狀況，現已甚有成效，故董事會有信心本集團整體將能夠維持持續增長。

管理層之討論及分析

- 於期間內，從經營業務所得之現金流出淨額為港幣11,400,000元(二零零五年：港幣16,400,000元)。於期間內之利息支出淨額為港幣3,800,000元(二零零五年：港幣26,800,000元)。
- 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。繼而，亦已對本集團於富家所持有之權益作出追溯性調整，以反映富家之酒店物業於一九九三年當百利保集團首次收購富家成為附屬公司時之公平價值。
- 為更公平反映本集團之資產淨值狀況，本集團認為應向其股東呈列下文按備考基準所編製之本集團資產淨值之補充資料，此基準乃根據富家按其五項香港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。

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		
於聯營公司權益	2,823.6	2,700.7
加：應佔富家酒店物業之重估盈餘*	3,440.8	3,469.4
	6,264.4	6,170.1
其他非流動資產	677.4	391.4
非流動總資產	6,941.8	6,561.5
流動資產	503.6	652.0
流動負債	(401.7)	(403.8)
流動資產淨值	101.9	248.2
扣除流動負債後總資產	7,043.7	6,809.7
非流動負債	(269.9)	(223.0)
備考資產淨值	6,773.8	6,586.7
少數股東權益	(3,048.5)	(2,962.0)
備考母公司股份持有人應佔資產淨值	3,725.3	3,624.7
備考每股普通股資產淨值	港幣0.20元	港幣0.20元

* 按於二零零五年十二月三十一日富家在香港之酒店物業之公開市場估值總額港幣14,500,000,000元減去公平價值調整(經計入本集團於聯營公司之權益)計算

- 於二零零六年六月三十日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣224,800,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣228,500,000元)。負債比率按資產總值港幣4,004,600,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣3,744,100,000元)計算為5.6%(二零零五年十二月三十一日：6.1%)。然而，根據於二零零六年六月三十日之備考資產總值港幣7,445,400,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣7,213,500,000元)(經就有關上述酒店物業重估盈餘作調整後)計算，負債比率則為3.0%(二零零五年十二月三十一日：3.2%)。
- 由於本集團之債項全部均以港幣幣值為單位，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。
- 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，較於本公司最近刊登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列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其透過百利保(本公司之上市附屬公司)持有富家(本公司之上市聯營公司)之股份權益。百利保於期間內之經營業績及其業務前景，已載於百利保於同日發表之業績公佈內。富家之重要投資主要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海灣發展項目之投資。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，以及本地酒店業現況與一般市場環境轉變及其對富家之業務表現之潛在影響，連同富家海灣發展項目之進展及前景，均載於富家於同日發表之業績公佈內。

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0.03仙(二零零五年：無)，派息總額約港幣4,900,000元(二零零五年：無)，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。
- 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分派本公司盈利之任何權利。

暫停過戶登記

- 普通股股東名冊將由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二零零一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富家證券有限公司。有關之股息單預將期於於二零零六年十一月八日寄予各股東。

半年業績

簡明綜合收益表

	截至二零零六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零五年 六月三十日止六個月 (未經審核及重列) 港幣百萬元
收入(附註三)	86.4	31.3
銷售成本	(75.9)	(16.6)
毛利	10.5	14.7
其他收入及收益(附註四)	6.0	12.6
因重列待物業為投資物業所得公平價值收益	70.3	—
行政費用	(18.2)	(18.6)
其他經營業務支出(淨額)(附註五)	(1.0)	(0.3)
經營業務盈利(附註三)	67.6	8.4
融資成本	(9.1)	(7.9)
應佔聯營公司之盈利及虧損	141.3	135.6
除稅前盈利	199.8	136.1
稅項(附註七)	(0.5)	(0.6)
予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔期內盈利	199.3	135.5
應佔：		
母公司股份持有人	104.6	71.2
少數股東權益	94.7	64.3
	199.3	135.5
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利(附註八)	港幣0.64仙	港幣0.50仙
攤薄	港幣0.43仙	港幣0.26仙
每股普通股股息	港幣0.03仙	無

簡明綜合資產負債表

	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 (重列) 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	5.8	6.6
投資物業	270.3	0.3
商標	202.0	202.0
持作未來發展之物業	26.7	26.7
聯營公司權益	2,823.6	2,700.7
可供出售股本投資	153.8	133.5
應收貸款	18.5	22.0
其他資產	0.3	0.3
非流動總資產	3,501.0	3,092.1
流動資產		
按盈虧釐定公平價值之股本投資	3.7	3.2
待售物業	43.2	242.9
存貨	5.1	1.5
應收賬項、按金及預付款項(附註九)	51.4	54.3
定期存款	137.9	78.2
現金及銀行結餘	12.9	22.5
	254.2	402.6
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4
流動總資產	503.6	652.0
流動負債		
應付賬項及費用(附註十)	(104.8)	(107.4)
應付稅項	(6.1)	(5.7)
附息之銀行及其他債項	(91.9)	(92.4)
可換股票據	(13.8)	(13.8)
已收訂金	(86.2)	(85.6)
	(302.8)	(304.9)
與列為待售資產直接相關之負債	(98.9)	(98.9)
流動總負債	(401.7)	(403.8)
流動資產淨值	101.9	248.2
扣除流動負債後總資產	3,602.9	3,340.3

簡明綜合資產負債表(續)

Table with 3 columns: Description, 二零零六年六月三十日 (未經審核), 二零零五年十二月三十一日 (經審核). Rows include 扣除流動負債後總資產, 非流動負債, 資本淨值, etc.

附註:

一、會計政策

本簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準,與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

香港會計準則第21號(修訂) 海外業務投資淨值
香港會計準則第39號(修訂) 公平值選擇權
香港會計準則第39號(修訂)及香港財務報告準則第4號(修訂) 財務擔保合約
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號 釐定安排是否包括租賃

除香港會計準則第29號(修訂)外,採納上述香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團簡明綜合財務報表之計算方法並無造成重大影響。

香港會計準則第39號有關公平值選擇權之修訂改變了按盈虧釐定公平值之金融工具之定義,並規管可被指定為此類別金融工具之限制。採納此修訂後,本集團已於二零零六年一月一日起將為數港幣8,600,000元之股本投資不再指定為按盈虧釐定公平值之股本投資及重列為可供出售股本投資,此乃由於該等股本投資未能符合經修訂之指定標準。

上述更改之影響已概述於下文附註二內。根據上述修訂之過渡性條文,比較數字已採用新分類標準重新呈列。

二、會計政策更改之影響概要

(a) 對簡明綜合資產負債表之影響

Table showing the impact of new policies on assets and equity. Columns include 新政策之影響(增額/減額), 採納香港會計準則第39號(修訂)之影響#不再指定股本投資按盈虧釐定公平值, and 二零零六年一月一日/六月三十日.

(b) 對股本結餘之影響

Table showing the impact of new policies on equity components. Columns include 新政策之影響(增額/減額), 採納香港會計準則第39號(修訂)之影響#不再指定股本投資按盈虧釐定公平值, and 二零零五年一月一日/二零零六年六月三十日.

(c) 對簡明綜合收益表之影響

Table showing the impact of new policies on income statement items. Columns include 新政策之影響, 採納香港會計準則第39號(修訂)之影響#不再指定股本投資按盈虧釐定公平值, and 截至二零零六年六月三十日止六個月/截至二零零五年六月三十日止六個月.

三、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:

- (a) 物業發展及投資分類包括物業發展及銷售、租賃寫字樓及商業單位,以及提供物業代理服務;
(b) 建築及物業相關之業務分類乃指參與建築工程及物業相關之業務,包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理,以及保安系統及產品及其他軟件開發及分銷;
(c) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務;
(d) 證券投資分類乃指證券買賣業務;及
(e) 其他分類主要包括其他投資。

於確立本集團之地域分類時,收入乃按照客戶之分布位置而予以分配。

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

以下列表本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料:

Large table showing business segment revenue and profit/loss for 2006 and 2005. Columns include 集團, 物業發展及投資, 建築及物業相關之業務, 酒店擁有及管理, 證券投資, 其他, 總計, and 分部間交易.

(b) 地域分類

以下列表本集團按地域分類之收入資料:

Table showing regional revenue for 2006 and 2005. Columns include 集團, 香港, 中國內地, 總計, and 分部間交易.

四、其他收入及收益乃指以下項目:

Table showing other income and gains for 2006 and 2005. Rows include 利息收入, 股息收入, 按盈虧釐定公平值之股本投資所得公平值收益(淨額), etc.

五、已包括於其他經營業務支出(淨額)之折舊為港幣1,000,000元(二零零五年:港幣200,000元)。

六、本集團出售投資或物業之盈利/(虧損)分析如下:

Table showing profit/loss on disposal of investments or properties for 2006 and 2005. Rows include 出售上市投資之盈利, 出售物業之虧損, etc.

七、期內稅項支出列載如下:

Table showing tax expenses for 2006 and 2005. Rows include 即期一香港, 即期一海外, 期內稅項支出, etc.

香港利得稅之課稅準備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅溢利,按適用之稅率17.5%(二零零五年:17.5%)計算。

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

應佔聯營公司之稅項抵免為港幣1,500,000元(二零零五年:港幣6,600,000元)已計入於簡明綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

八、每股普通股之基本盈利之計算,乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣104,600,000元(二零零五年:港幣71,200,000元,經重列),及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數16,438,500,000股(二零零五年:14,235,300,000股)。

截至二零零六年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利之計算,乃根據經調整之母公司股份持有人應佔期內盈利(經重列),經就假設於該期初富家集團所有未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)已悉數被轉換為富家之普通股,以及富家之所有未行使之認股權證隨附帶之認購權亦已於該期初被悉數行使以認購富家之普通股,及自利保所有未行使之股份認購權亦已悉數行使以認購利保之普通股,以按本集團於自利保集團未行使之應佔權益按比例減少港幣10,600,000元;及(ii)假設於該期初本集團所有未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)已悉數被轉換為本公司之普通股,以按可換股債券之利息少付港幣2,400,000元而作出調整。用於計算每股普通股攤薄盈利之普通股加權平均數,為用於計算每股普通股基本盈利之期間內已發行普通股之加權平均數,加上假設於該期初(i)因本公司全部3,527,000,000股可換股優先股被轉換為相同數目之本公司普通股;及(ii)因本集團所有未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)被轉換為本公司普通股,而予以發行普通股之加權平均數9,505,500,000股之總和。於該期間內,轉換富家之已發行可換股優先股並無影響,因此不包括在每股普通股攤薄盈利之計算內。此外,由於該期間內尚未行使之本公司認股權證及本公司與富家之股份認購權之行使價,均較本公司及富家各自之普通股平均市價為高,因此該等認股權證及股份認購權對每股普通股基本盈利並無影響。

截至二零零五年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利之計算,乃根據經調整之母公司股份持有人應佔該期內盈利(經重列),經就假設於該期初富家集團所有未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)已悉數被轉換為富家之普通股,以及富家之所有未行使之認股權證隨附帶之認購權亦已於該期初被悉數行使以認購富家之普通股,以按本集團於自利保集團未行使之應佔權益按比例減少港幣10,400,000元而作出調整。用於計算每股普通股攤薄盈利之普通股加權平均數,為用於計算每股普通股基本盈利之期間內已發行普通股之加權平均數,加上假設於該期初(i)因Almighty International Limited全部2,610,000,000股可換股優先股被轉換為相同數目之本公司普通股;及(ii)於該期初因本公司全部7,356,600,000股可換股優先股被轉換為相同數目之本公司普通股,而予以發行普通股之加權平均數9,538,100,000股之總和。於該期間內,轉換富家之已發行可換股優先股並無影響,因此不包括在每股普通股攤薄盈利之計算內。此外,由於該期間內尚未行使之本公司認股權證及富家股份認購權之行使價,較本公司、自利保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之基本盈利並無影響。

九、已包括於應收賬項、按金及預付款項之港幣6,500,000元(二零零五年十二月三十一日:港幣23,900,000元),乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡,根據發票日期分析列載如下:

Table showing aging analysis of receivables for 2006 and 2005. Rows include 尚未收賬項結存之賬齡, 三個月內, 四至六個月內, 七至十二個月內, 超過一年, 撥備, etc.

除稅條款

業務往來客戶應收賬項之除稅,期限一般由30至90天。本集團採取嚴密監控有關尚未收之應收賬項,而有關已到期之賬項結存則由高層管理層覆核。由於上述安排及本集團之業務往來客戶及客戶分布甚廣,故本集團之除稅賬項並無重大集中。

十、已包括於應付賬項及費用之港幣1,700,000元(二零零五年十二月三十一日:港幣6,200,000元),乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡,根據發票日期分析列載如下:

Table showing aging analysis of payables for 2006 and 2005. Rows include 尚未繳付賬項結存之賬齡, 三個月內, 超過三個月, etc.

業務往來債務人應付賬項乃不付息及一般為於90天內償還。

十一、於截至二零零六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買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

業績審閱

- 本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表乃未經審核,惟已經由本公司之外界核數師安永會計師事務所審閱,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二零零六年六月三十日止六個月之中期報告書內。
審核委員會並已與本公司之外界核數師審閱本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表,包括本集團所採用之會計準則及慣例。

企業管治

- 本公司於截至二零零六年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。惟基於本集團企業營運架構之實際需要,主席與行政總裁之角色未有區分,並且不是由兩人分別擔任。此外,本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期,惟已訂立安排非執行董事及獨立非執行董事須根據本公司之公司細則條文規定輪值或按自願性質最少每三年告退一次及可重選連任。

董事會

- 於本公佈日期,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), 羅李潔媿女士, 羅俊圖先生, 吳李楷先生
非執行董事: 莊澤德先生, 伍兆傑先生, 黃之強先生
獨立非執行董事: 莊澤德先生, 伍兆傑先生, 黃之強先生

董事會會 主席 羅旭瑞