



## 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豪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，亦實益持有富豪已發行普通股約45.6%。誠如早前報告所闡述，富豪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，反映於本集團於富豪所持權益之應佔富豪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，現於本中期報告書第62至66頁所載「管理層之討論及分析」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，此乃根據富豪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%。

百利保於鴨脷洲內地段129號之合資發展項目擁有30%權益，該發展項目主要包括總樓面積約900,000平方呎之住宅發展項目，並附設零售、休閒及停車場設施。而申請更改項目之單位組合以增加住宅單位平均面積以符合市場需求之發展建議，已獲城市規劃委員會批准。此項目之地盤平整工程正在進行中。

百利保已決定保留位於灣仔之莊士敦道211號商業大廈總樓面積約為60,900平方呎之全部寫字樓樓層以及總樓面積約為2,200平方呎之若干地面商舖，作租賃用途。因此，於中期報告書呈列之簡明綜合財務報表內，此物業已由待售物業重列為投資物業。而此物業之公平值收益經參考其於二零零六年六月三十日之獨立專業市值估值已反映於中期業績內。新租約租金及續租租金之水平均持續上升，目前幾近所有單位經已租出。

百利保所持有位於新界元朗屏山里9號之住宅發展項目「彩虹軒」之若干複式單位，近期重新推出市場發售，迄今已售出數個單位。

百利保及富豪各自實益擁有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國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使用權出讓合約應付之有關土地出讓金。整體發展項目之可建總樓面面積約為4,630,000平方呎，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原有發展地塊之餘下部份積極爭取獲得相關土地使用權。

負責百利保建築業務之正宏工程有限公司正進行拓展其業務之計劃，並已成功取得公共房屋工程及私營機構工程之新合約。此外，百利保集團為其核心地產業務提供專業支援，亦經營多項與物業相關之服務，包括發展顧問(如建築、工程及室內設計服務)、項目管理、機電工程及維修服務，以及物業管理等，且為百利保集團提供盈利貢獻。

於截至二零零六年六月三十日止六個月，富豪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所錄得者為港幣302,300,000元。

富豪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，加上去年同期獲較高之證券投資收入及取得業務營運受阻之保險賠償，因此儘管富豪海灣發展項目之盈利貢獻增加某程度上令整體盈利表現更佳，惟若按年作出比較，則影響整體盈利之增長。

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%至超逾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酒店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%。富豪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%。



世紀城市  
國際控股  
有限公司



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，使房間租金得以上調而不影響市場競爭力。為應尤在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間嶄新先進會議廳組成之行政人員會議中心，以及翻新21間酒店客房裝置有水療按摩設施。

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，令富豪於香港之酒店客房總數量增至逾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個樓層以增加274間酒店客房之擴建計劃，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能達成協議，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。

在富豪之整體業務發展計劃中，中國內地市場佔著非常重要之地位，富豪擬於適當時候，擴展其酒店網絡至中國內地其他所選定之主要城市。

儘管近期香港豪宅市場之成交量放緩，富豪對豪宅市場之前景保持樂觀。於待物業市場轉趨活躍期間，富豪已租出其持有70%權益之位於香港赤柱之富豪海灣發展若干洋房單位，並賺取滿意之租金收入。

於上半年結算日後，富豪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，富豪之董事會深信，富豪在香港酒店之業績表現於二零零六年下半年將顯著地較期間內為佳。

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多項大型設施，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實及開幕，包括東涌纜車、海洋公園拓建計劃及香港迪士尼樂園第二期項目等。

富豪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，迎接對本地酒店的市場需求。除了富豪內部現正推行的酒店擴充計劃外，富豪亦準備擴張其酒店網絡，形式包括酒店物業擁有權及酒店管理。富豪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。

憑藉百利保集團擁有地產業務多方面之豐厚經驗及專業知識，百利保集團正處於優勢並準備就緒可參與及進行新發展項目及物業投資。鑑於本港土地供應有限，百利保相信中國內地之房地產市場相對而言將能提供更多具吸引力之商機，供百利保實行業務拓展計劃。因此，除正於北京進行之合資綜合發展項目外，百利保集團亦正積極研究其他位於中國內地有潛質之發展項目，以強化其整體物業組合。

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。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零零六年九月十八日



世紀城市  
國際控股  
有限公司