

致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團達致之綜合股東應佔盈利為港幣331,300,000元，而二零零五年財政年度達致之盈利則為港幣528,400,000元。與去年比較，本年度內的整體利息支出有所增加，而從聯營公司所得的盈利貢獻則大幅減少，再者，相對去年之重大遞延稅項收益，本年度卻為遞延稅項支出。基於此等主要原因，本年度所獲致的整體純利較去年所得者為遜。

在業務營運上，於年度內，香港五間富豪酒店及本集團酒店管理業務所達致之總經營業務盈利(包括酒店租金收入淨額)為港幣570,500,000元，較於二零零五年所獲得之港幣501,300,000元，增長13.8%。

然而，股東應可注意，本集團已於二零零七年三月成功完成分拆富豪產業信託在香港聯合交易所有限公司獨立上市。誠如下文進一步所闡釋，該項分拆上市交易涉及出售本集團於香港五間富豪酒店之權益予富豪產業信託，總銷售代價為港幣12,500,000,000元，本集團並同時與富豪產業信託訂立租約，承租該五間酒店，年期至二零一五年十二月三十一日止。本集團已從此分拆項目中，就初步出售於富豪產業信託的28%權益且尚未計及倘超額配售權獲行使而帶來之進一步收益，獲致不少於港幣2,000,000,000元之利潤，而此項收益將於二零零七年財務年度之業績內反映。

進行分拆上市交易後，由於本集團將不再直接擁有香港五間富豪酒店，惟根據與富豪產業信託作為新酒店擁有人而訂立之租約，將繼續為酒店營運商，因此，本集團之營運模式將與年度內所採用者有重大分別。繼而此，本集團之賬目將不再計及酒店物業之任何折舊及攤銷開支，而根據租約支付之租金則將於本集團之收益表內列作經營業務支出。另一方面，本集團於富豪產業信託之權益將視作於聯營公司之投資，而富豪產業信託之業績將由本集團按權益會計法入賬。

## 股息

鑑於業務發展理想，董事會議決建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.6仙(二零零五年：港幣0.55仙)及特別現金股息每股普通股港幣1.0仙(二零零五年：無)，每股普通股，合共港幣1.6仙(二零零五年：港幣0.55仙)，派息總額約為港幣146,500,000元(二零零五年：港幣46,100,000元)，予於二零零七年六月十二日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。由於分拆上市交易所得之主要盈利將會於二零零七年財政年度內反映，故建議派發之特別現金股息幅度屬相對適度。連同於二零零六年十一月已派發的中期股息每股普通股港幣0.25仙(二零零五年：港幣0.25仙)，截至二零零六年十二月三十一日止年度之股息總額(包括特別現金股息)將為每股普通股港幣1.85仙(二零零五年：港幣0.8仙)，較二零零五年財政年度派息總額增加131.3%。

## 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零七年六月八日(星期五)至二零零七年六月十二日(星期二)(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。為確保享有建議派發之末期及特別現金股息，所有普通股股份過戶之文件連同有關股票，必須於二零零七年六月七日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股票登記過戶分處香港中央證券登記有限公司，而行使二零零七年認股權證之所有文件連同有關之認股權證證書及有關認購代價，必須於二零零七年六月七日(星期四)下午四時前遞交予本公司之股票登記過戶分處。有關之股息單預期將約於二零零七年六月二十九日或前後寄出。

## 業務回顧

### 酒店

#### 香港

於二零零六年，訪港旅客人數再創新記錄達25,300,000人次，較二零零五年之比較數字增長約8.1%，並為香港帶來總旅客消費開支約港幣1,173億元。於二零零六年，約有13,600,000名旅客來自中國內地，按年增長約為8.4%，而大部分主要長途市場之旅客人數亦錄得穩定增長。

於年度內，由於香港之整體酒店房間租金仍落後於其他主要國際城市現時之水平，故香港酒店整體繼續趕上可達致之房間租金。另一方面，由於二零零六年之酒店客房供應數量溫和增長，故平均酒店客房入住率僅由二零零五年之86%輕微增長至二零零六年之87%。

從本集團酒店經營及管理業務所得之總收入(包括租金收入)，由截至二零零五年十二月三十一日止年度之港幣1,082,700,000元增加約11.1%至二零零六年之港幣1,202,500,000元。收入增加主要由於本集團五間香港酒店均達致平均房間租金水平增加，以及取得更理想之商務及消閒旅客組合。按年比較，二零零六年五間酒店之總平均房間租金於二零零六年上升約11.5%。富豪機場酒店繼續致力再提高其入住率，而香港其他四間富豪酒店則業務表現穩定，平均入住率約為90%。就整體五間酒店而言，於二零零六年之總平均入住率維持於約81%，與二零零五年所錄得者相若。計及因進行酒店擴充計劃及翻新工程導致業務營運受到間歇阻擾，本集團之酒店於年度內達致之經營業務業績已屬相當理想。

富豪機場酒店現時之市場推廣策略為以進一步鞏固其客戶基礎及增加入住率，優先於達致最理想房間租金，以備於機場社區之商業活動更發展成熟時能提升酒店日後之收益，特別是隨著亞洲國際博覽館會議中心於二零零五年十二月及機場購物廊於數個月前開幕。為鞏固地位及加強競爭力，富豪機場酒店已於二零零六年下半年完成由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。就此，富豪機場酒店得以取得發展企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽分類(MICE)市場帶來之業務增長。由於MICE分類市場會帶來較大之營業額及此類客戶通常消費較高，故酒店同業一貫會致力爭取來自MICE分類市場之業務。

為四間酒店策劃之酒店擴充計劃之主要部分預定將於二零零七年第三季結束前完成。餘下一期乃關於在沙田麗豪酒店之現有酒店建築物頂層上加建三層，包括274間額外新客房，建築工程即將動工，並預定將於二零零八年年底前完成。

於本年度第三季結束前，香港五間富豪酒店之酒店客房總數量將由目前之3,348間增加至3,542間而當酒店擴充計劃全部完成後，將增加至合共3,816間酒店客房。

## 中國

受惠於中國之樂觀經濟前景，本集團於上海所管理之兩間酒店業務表現繼續理想。本集團自一九九七年開始成功地管理該兩間上海酒店，並取得良好聲譽，此正好表現本集團在酒店管理業務方面力求完美質素之典範及專業服務之決心。

為提升富豪品牌之形象及知名度，本集團正計劃透過發展新酒店項目及提供管理服務，加強及拓展其於中國之業務據點，初步目標為內地主要城市。

於二零零七年一月，本集團與一香港上市公司四海國際集團有限公司訂立意向書，參與遼寧省瀋陽市一大型發展項目，此為四海與瀋陽滿融經濟區訂立整體開發合作框架協議之項目。

根據意向書，本集團將就酒店及相關項目為四海提供顧問服務，該項目包括酒店、服務式公寓、購物中心、展覽場館、娛樂及消閒設施，將為整體發展項目之一部分。本集團亦將擁有優先權於酒店及相關項目投資55%權益(或雙方可能互相協定之其他百分比)，惟須待四海與有關政府機關訂立具法律約束力之協議後，方可作實。

於二零零七年四月初，本集團連同其他投資者與四海訂立有條件認購協議，據此，本集團同意認購擬由四海集團發行本金額達港幣102,500,000元之新可換股債券，可按初步換股價每股港幣0.205元轉換為四海之新普通股，倘無轉換，將可於可換股債券發行日期起第三個週年日贖回，到期日之回報率為每年5厘。

### 物業

#### 香港

##### 赤柱富豪海灣

於年度內，本集團擁有70%權益之富豪海灣項目為本集團帶來主要從撥備回撥之盈利貢獻約港幣203,600,000元。本集團對高檔豪宅市場充滿信心，並將繼續將餘下洋房出租以賺取租金收入，除非有意買家提出具吸引力之價格。

#### 中國

##### 位於北京中央商業區之發展項目

誠如二零零六年中期報告書所報告，本集團及百利保控股有限公司各自實益擁有50%股權之公司持有一間於中國成立之投資公司之59%權益，該公司餘下41%權益由一間當地合營夥伴持有。該投資公司已於二零零六年四月全數支付根據土地使用權出讓合約第一期土地之應付土地出讓金，並尋求取得有關之土地使用權證。同時，投資公司正積極爭取獲得其於整體發展項目之餘下第二期土地之土地使用權。整體發展項目包括第一期及第二期，預期可建總樓面面積合共約為4,630,000平方呎，包括辦公室、酒店、商場、住宅及停車場等設施。由於預計需要更多時間取得有關規劃批文及獲得第二期土地之發展權利，故預期此項目之整體發展時間表將會延遲。

## 展望

在中國經濟蓬勃發展下，來自內地之旅客人數將不斷大幅攀升。為迎接內地及海外旅客湧入，香港正進行及規劃多項運輸基建項目，包括增設香港與華南地區之陸路交通、改善香港國際機場之設施及興建位於東九龍之新郵輪碼頭等。此外，香港亦開始擴充其不同旅遊及會議基建設施，以鞏固香港作為全球重要之金融中心、國際會議及展覽中心以及運輸及航空樞紐之地位。

於未來數年，香港將有多間新酒店預定落成，惟大部分該等新酒店乃位於非傳統旅遊區。再者，根據訪港旅客人數之預測增長，預計香港酒店客房之需求將繼續供不應求，而平均入住率將維持於高水平，平均房租應可進一步提升。

於二零零七年首數個月內，香港五間富豪酒店之業務表現繼續良好，能達致預算之持續盈利增長目標。除麗豪酒店正進行第二期工程外，酒店擴充計劃預定將於二零零七年第三季結束前完成，將提供194間額外新客房。鑑於現時有利之經營環境，董事會有信心香港五間富豪酒店於二零零七年之經營業務盈利將大幅超逾二零零六年所得。

於年結日後，本集團成功於二零零七年三月三十日完成將富豪產業信託分拆上市，富豪產業信託現時在香港聯合交易所主板獨立上市。有關分拆上市計劃之詳細資料載於二零零七年二月二十一日刊發致股東之通函內。

概括而言，根據分拆上市計劃，本集團出售其於香港五間富豪酒店之權益予富豪產業信託，總銷售代價為港幣12,500,000,000元。作為該項交易之一部分，本集團按有關租賃協議所載之條款向富豪產業信託承租五間富豪酒店，租期持續至二零一五年十二月三十一日止。由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金(由租約開始日期至二零零七年十二月三十一日止期間之港幣476,000,000元遞增至二零一零年之港幣780,000,000元)，另加浮動租金。於二零一零年後年期之應付租金將由共同委任之獨立專業物業估值師釐定，租金下限為每年港幣400,000,000元。本集團亦按有關酒店管理協議所載之條款獲委任為五間富豪酒店之酒店管理人，由二零零七年三月三十日起為期20年。富豪產業信託由富豪資產管理有限公司管理，該公司為本集團之全資附屬公司，但獨立運作。

在收取之集資款項總額當中，本集團已動用約港幣6,000,000,000元初步認購富豪產業信託已發行基金單位總數約72%。在富豪產業信託首次公開發售時，本集團已授予聯席國際包銷商超額配售權以購買由本集團擁有之富豪產業信託最多約4.2%之總已發行基金單位。

另一筆為數港幣4,350,000,000元已收取之集資款項，本集團已動用以償還所有尚未償還之銀行債項。因此，本集團現時並無任何銀行債務，而集資款項餘額約港幣2,160,000,000元已保留作一般營運資金及撥作新收購及投資項目等用途。

此外，本集團從進行該項交易獲得不少於港幣2,000,000,000元之收益，此為於初步出售於富豪產業信託28%權益之應佔部分，及並未計及倘超額配售權獲行使而進一步獲得之收益。

於完成富豪產業信託分拆上市後，本集團計劃進一步擴展於物業及酒店發展方面之投資。倘有合適機會出現，本集團亦將尋求其他方面的多元化投資，以輔助其現有業務基礎。初步目標將集中於取得中國大陸主要城市之合適酒店及其他物業發展機會。本集團相信，參與新酒店發展項目將不僅促進本集團計劃拓展其酒店管理網絡，亦將有潛力推動富豪產業信託之同步發展，乃因當本集團於酒店項目完成並開始錄得盈利後倘決定出售其任何已發展酒店時，富豪產業信託可透過獲授之優先購買權收購該等酒店。憑藉本集團現時及潛在之財務能力、其豐富經驗、專業知識及業務網絡，以及與世紀城市國際控股有限公司、百利保及新上市之富豪產業信託之聯系，本集團正就集團之長遠發展落實一多元化及持續之策略性發展計劃。

由於分拆富豪產業信託上市所變現之收益將於本財政年度內反映，二零零七年將無疑是本集團豐厚之一年。鑑於本集團之財務狀況現已大幅增強，本集團現時已具備充份有利條件進行既定的擴展計劃，同時董事充滿信心，本集團之業務將可繼續蒸蒸日上，並為股東帶來不斷增長之回報。

### 董事及員工

首先，本人特別鳴謝Kai Ole Ringenson先生自二零零二年六月加入董事會後過往對本公司所作之貢獻。Ringenson先生於二零零六年十一月辭任本公司董事職務，以行政總裁身份全職受任於富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之獲委任管理人)。本人亦感激董事會所有其他成員於過往一年之寶貴意見及支持。另外，本人亦藉此機會對全體管理層人員及員工衷心致謝，全賴彼等之努力不懈及忠誠，致令本集團取得持續滿意之佳績，尤為重要者，協助成功實現分拆富豪產業信託獨立上市。

主席  
**羅旭瑞**

香港  
二零零七年四月十九日