

致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合股東應佔盈利港幣270,900,000元，而二零零四年財政年度所得者為港幣419,200,000元(經重列)。

誠如於下文「採納新增及經修訂香港財務報告準則所產生之影響」一節所進一步闡明，由於採納新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，二零零四年財政年度之經審核綜合股東應佔盈利已由早前公佈之港幣802,600,000元重列為港幣419,200,000元。重列去年盈利主要由於須作出以下調整之合併影響，包括重撥富豪酒店國際控股有限公司擁有之酒店物業之重估虧絀撥回之數額港幣810,900,000元，及確認與作為於二零零四年完成之債務重組其中部份而發行之系列甲可換股優先股有關之額外債務重組盈利港幣319,800,000元。

股息

董事會議決建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.05仙(二零零四年：無)，派息總額約港幣8,200,000元，予於二零零六年六月十六日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。於截至二零零五年十二月三十一日止年度並無派於發中期股息(二零零四年：無)。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零六年六月十三日(星期二)至二零零六年六月十六日(星期五)(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。為能確保享有建議派發之末期股息，所有普通股股份過戶及/或行使二零一一年認股權證之文件連同有關股票或(如適用)有關認購代價，必須於二零零六年六月十二日(星期一)下午四時前遞交予本公司在香港之股票登記過戶分處登捷時有限公司。有關之股息單預期將約於二零零六年六月三十日或以前寄出。

採納新增及經修訂香港財務報告準則所產生之影響

本集團已採納適用於自二零零五年一月一日起會計期間之多項新增及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，而二零零四年同期之有關比較數字或二零零五年之年初結餘(倘適用)亦已相應重列或列出。



世紀城市
國際控股
有限公司

尤須注意者為於二零零五年一月一日前，富豪(直至二零零四年七月三十一日止，其透過本集團於百利保控股有限公司所佔之大部份權益而被視為本集團之附屬公司)之政策為按其自有及經營之酒店物業之公開市場估值為該等物業列值，有關公開市場估值按年評估，且不計算折舊。於富豪採納該等新增及經修訂之香港財務報告準則後，富豪於香港之五項酒店物業現時按成本減累計折舊及攤銷，並於經審核財務報表內列賬。因此已就本集團於富豪持有之權益作出追溯調整，以反映富豪酒店物業於一九九三年(當時百利保集團最初收購富豪作為附屬公司)之公平值，及重撥於二零零四年財政年度確認之富豪自有酒店物業重估虧絀之撥回金額達港幣810,900,000元。

為更公平反映本集團資產淨值及作為參考目的並以便對照比較，現於本年報第56頁至第60頁之「管理層之討論及分析」一節內呈列根據富豪繼續以其在香港之五項酒店物業於二零零五年十二月三十一日之公開市場估值，並按備考基準編製本集團資產淨值狀況之補充資料。

採納新增及經修訂之香港財務報告準則對本集團經審核財務報表產生之其他影響(包括有關於對系列甲可換股優先股之影響)亦已載於綜合財務報表內。

業務回顧

本集團為籌集額外營運資金以擴闊本集團之資本基礎，於二零零五年十一月二十八日，本集團與若干獨立第三方簽訂有條件認購協議，建議發行於二零一零年到期零息有擔保可換股債券，其本金總額最多達港幣240,000,000元(包括本金總額港幣80,000,000元之落實債券及本金總額港幣160,000,000元之選擇權債券)。根據該認購協議條款，該等債券可以初步換股價每普通股港幣0.10元(可予調整)轉換為本公司新普通股，並由本公司擔保。

由於發行債券可能會對股東於本公司之股份權益造成攤薄影響，且為提供機會予股東於發行債券後(在某程度上)仍可維持彼等於本公司之股份權益，本公司同時宣佈發行紅利認股權證予股東之建議，基準為按每持有五股本公司普通股可獲授予一單位之認股權證。初步認購價為每普通股港幣0.10元，相等於債券之初步換股價及須根據適用於與債券換股價大致相同之調整。

有關債券發行及紅利認股權證發行之詳情已載於日期為二零零五年十二月二十日寄發予股東之本公司通函內。

認購協議已其後於二零零五年十二月九日完成及本金總額港幣80,000,000元之落實債券亦已發行。發行落實債券所得之部分款項約港幣63,000,000元已用作按每股港幣0.0165元之預定價格贖回所有已發行之系列甲可換股優先股，剩餘款項則留作一般營運資金用途。

在本公司於二零零六年一月六日召開之股東特別大會上，本公司股東已批准(其中包括)附於債券之可換股權利以及有關紅利認股權證發行之建議。因此，附帶認購權總額約港幣328,300,000元之認股權證已於二零零六年一月發行，可賦予其持有人於截至二零一一年一月十一日止前之任何時間以初步認購價每股普通股港幣0.10元(可予調整)認購本公司新普通股。倘所有該等認股權證獲悉數認購，將可為本公司帶來總額約港幣328,300,000元之額外股本收益。

於二零零五年十二月三十一日，本集團持有百利保54.7%控股權益，而百利保則於富豪持有46.0%普通股權益及若干尚未行使之認股權證及可換股優先股。

於二零零五年財政年度，百利保及富豪均錄得令人滿意之業績，而彼等於年度內之業務回顧及展望分別載列如下。

百利保控股有限公司

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，百利保達致經審核綜合股東應佔盈利港幣517,500,000元，而於二零零四年財政年度則錄得虧損港幣31,300,000元(經重列)。

物業

香港

鳴洲東

鳴洲內地段129號

百利保集團於此合營發展項目擁有30%保留權益。就此發展項目與政府訂立之租賃修訂條款經已協定，並已於二零零五年十一月全數繳付所須支付之土地溢價。根據合營條款，須就發展項目撥付之所有資金將由其他合營夥伴撥資。擬發展之項目主要包括總樓面面積約913,000平方呎之住宅單位連同零售配套面積，並附有康樂及泊車設施。而地盤平整工程經已展開。

灣仔

莊士敦道211號

此為百利保集團所發展之辦公室/商業大廈，現擁有總樓面面積約60,900平方呎之全部寫字樓樓層，以及總樓面面積約2,200平方呎之若干地面商舖單位。所有地面商舖及逾90%辦公室樓層均以理想租金租出。



世紀城市
國際控股
有限公司

**新界元朗
屏山里9號
彩虹軒**

此發展項目已於二零零四年竣工，共有16個複式單位，總面積為30,800平方呎，並附設配套泊車設施。百利保集團仍保留大部份複式單位，將待整體市場復甦時解封發售。

中國

位於北京中央商業區之發展項目

於二零零五年七月八日，百利保集團與富豪集團訂立買賣協議，出售Hang Fok Properties Limited之50%股權，代價為港幣145,000,000元。Hang Fok透過兩間於中國成立之投資公司，主要從事於北京中央商業區朝陽門外大街之一項物業發展項目，當中計劃包括辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施，並擁有可建建築樓面總面積約4,630,000平方呎。該協議已於同日完成，代價以由富豪集團發行附息承兌票據之方式支付。富豪集團已獲授權利，倘任何投資公司未能以按私下協約基準訂立雙邊協議之方式，以代價不多於人民幣580,000,000元取得收購可建建築樓面總面積不少於430,000平方米之發展地塊之土地使用權(倘總樓面面積及/或其許用途有所變動，可作出相互同意之任何調整)，富豪集團可終止或撤銷該協議，除非富豪集團另行授出豁免則除外。有關該交易之其他資料載於本公司於二零零五年七月八日刊發之聯合公佈內。

於二零零六年二月，該兩間投資公司(彼均現為Hang Fok擁有59%權益之合資公司)其中之一間與北京市國土資源局就原發展地塊之若干部分訂立土地出讓合約，總代價約為人民幣390,500,000元，該部分之可建建築樓面總面積為280,833平方米，當中包括辦公室、商業及住宅用途。該等投資公司現正繼續為進一步取得原發展地塊其餘部分之權利而努力。

經考慮(其中包括)投資公司根據土地出讓合約有權獲授之土地使用權及北京目前有利之市場環境，富豪集團已決定繼續投資於Hang Fok及於二零零六年四月三日同意接納後決條件為已達成或獲豁免。

預期根據土地出讓合約應付之代價將於二零零六年四月底前全數支付。有關此項目之詳細發展計劃仍待落實，現預期整體之發展計劃將包括辦公室、商場、住宅及停車場等設施，並設有一間豪華酒店。根據土地出讓合約獲授之土地部分大部分為空置地塊，合營方正計劃盡快展開發展該等土地部分作為項目之第一期，以迎接於二零零八年八月舉行之北京奧林匹克運動會。

鑑於有關授出該發展地塊之土地使用權之未解決事項現已取得滿意解決，載於以往年度核數師報告書內對百利保集團於該兩間投資公司所作投資之基本不明朗因素已撤除。經考慮本集團於該發展地塊所持權益之現時估值，本集團已於年度內之經審核財務報表對該項投資減值之撥備作出適當之回撥。



世紀城市
國際控股
有限公司

其他投資

百利保集團最近與於二零零三年七月與百利保集團訂立協議之失責買方解決有關出售百利保集團於北京市朝陽區工人體育場東路之合營發展項目之全部權益，而出售交易亦將於短期內正式完成。

為精簡百利保集團之投資組合，以致力於其核心項目及資產，百利保集團已出售大部份於中國規模較小之投資。

建築及與物業相關業務

建築業務

百利保集團之建築業務乃透過百利保集團之全資附屬公司正宏工程有限公司經營。回顧年度內正宏之業務營運已進一步改善，且取得盈利增長。隨著香港建築業逐漸復甦，正宏正積極尋求拓展其業務之機會，包括私營及公共建築項目。

與物業相關業務

百利保集團亦經營其他與物業相關之一系列業務，包括發展顧問如建築、工程及室內設計服務，以及項目管理、物業機電工程及維修及物業管理。該等經營分部一直為大部份集團內之項目以及其他客戶提供專業支援及服務。

百利保集團透過其全資擁有之創先集團經營高科技之物業相關業務。在業界競爭依然激烈下，創先集團之業務繼續穩定發展。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，富豪達致經審核綜合股東應佔盈利港幣528,400,000元，較二零零四年財政年度所獲得之港幣367,900,000元（經重列），增長達43.6%。

酒店

香港

於回顧年度內，香港五間富豪酒店之總平均入住率維持於81.6%，而二零零四年則為83.9%，倘不計及富豪機場酒店，香港其他四間富豪酒店之總平均入住率將為89.2%，與二零零四年之水平大致相若。而五間富豪酒店之整體總平均房間租金則較二零零四年增加13.5%。透過加強市場推廣，儘管香港其他四間富豪酒店因進行翻新計劃以致業務營運曾短暫受影響，惟該四間酒店仍可達致相對高於市場平均水平之平均入住率。富豪機場酒店之房間數目相對較多，加上其獨特市場地點及位置，故仍致力於增加入住率。在邊際經營毛利率維持於逾46%之情況下，該五間酒店合共達致總經營盈利（包括酒店租金收入淨額）剛超逾港幣500,000,000元，較二零零四年所錄得者增加超逾16%。



世紀城市
國際控股
有限公司

富豪機場酒店於二零零五年被TTG Asia及自二零零一年起連續五年被Business Traveller Asia-Pacific評為「亞太區最佳機場酒店」。為應會議業務增長之需求，此酒店現正增設一具規模並擁有13間新會議廳之會議中心及其他新增設施，包括水療按摩中心等。

為提升富豪品牌之形象及市場認受性，於香港其餘四間富豪酒店已計劃進行多項提升及裝修工程。該等工程現正分階段進行，而於富豪九龍酒店及麗豪酒店之酒店大堂及餐飲食肆，以及部分客房之翻新工程大部分已於近期竣工。

為更有效善用其酒店物業及提升效益，富豪集團已開展了一個大型酒店擴充計劃，其主要為於香港四間富豪酒店(富豪九龍酒店除外)增加約460間房間，估計涉及總建築成本約港幣250,000,000元。該計劃之若干部分已開始進行，而預期整項計劃將由二零零六年第四季至二零零八年上半年期間分階段完成。

澳門

在富豪於二零零五年九月六日發表之公佈中，富豪宣佈有關澳門路氹一酒店發展項目之若干計劃。鑑於澳門新酒店項目之發展步伐明顯過急，以致相關建築工程成本相應大幅增加，且估計酒店房間最少會於短期內出現過量供應，富豪已再審慎考慮整項投資建議及其有利價值。富豪取態謹慎，現已無積極繼續該項目，待日後適當時再行審閱。

中國

於年度內，富豪集團於上海所管理兩間酒店之管理費收入錄得增長。鑑於中國之經濟前景樂觀，富豪集團現擬伸延富豪酒店網絡至內地若干主要城市，並正積極考慮數個有關酒店投資、租賃及/或管理方案之機會。

物業

香港

赤柱富豪海灣

於回顧年度，富豪海灣為富豪集團帶來港幣128,500,000元之盈利貢獻，當中包括撥備回撥。富豪海灣尚餘38間洋房仍未出售，總面積約174,000平方呎，大部份為發展項目中面積較大及/或位置較佳之部分。富豪集團計劃於物業市場轉趨活躍時分階段將該等未出售洋房推出發售。

中國

位於北京中央商業區之發展項目

誠如上文所述，富豪集團現以佔Hang Fok 50%權益之合營夥伴身份，參與百利保集團之此發展項目。



世紀城市
國際控股
有限公司

展望

富豪集團

得到旅遊業界致力與香港政府緊密協作，推廣香港作為主要國際商貿及旅遊中心，加上全球經濟增長前景樂觀，尤以中國大陸最為顯著，來港旅客人數預計將會進一步增加。此外，據市場廣泛預期，整體酒店房間需求於可見未來應保持強勁，而酒店房租預計可再刷新高。

於二零零六年第一季，香港五間富豪酒店之業務表現繼續向好，平均房間租金及經營毛利較二零零五年同期均有可觀之雙位數字增長。

當資產增值計劃全部完成時，香港五間富豪酒店之酒店房間總數量將增加約14%至合共逾3,800間房間。由於香港五間富豪酒店於本地酒店市場均有策略性定位，以吸納各地區之不同市場類別，富豪集團預期該等酒店帶來之收入將可大幅增加。

鑑於市場對香港未來經濟增長之信心持續增加，高檔住宅物業之成交量應受利率見頂帶動而逐步上升，加上新落成供應量少，故豪宅物業市場前景仍然明朗。富豪海灣餘下38間洋房之賬面淨值仍大幅低於現時之市場估值，故當該等洋房逐步售出後，將會為富豪集團帶來可觀現金流量及盈利。

於過去數年，若干主要國際酒店集團之趨勢為將彼等之酒店擁有權與酒店經營管理業務重組及分開為獨立之實體。經考慮拆分後之利益，尤其是拆分可使兩個獨立營運部門為持續之業務擴充帶來更大空間及靈活性，富豪集團已與獲委任之投資銀行積極推行一建議，涉及將其香港五間富豪酒店以房地產投資信託形式獨立上市。

整體而言，富豪董事對富豪集團能於未來數年取得盈利及業務增長，充滿信心。

百利保集團

百利保集團之財政狀況十分穩健，百利保集團現亦處於優勢可把握新業務發展良機。百利保集團將繼續以持有富豪之策略性股權作為核心投資，同時亦正積極籌劃補充其物業發展及投資之資產組合，此等方面仍為百利保集團之核心業務。鑑於中國經濟前景樂觀，百利保集團對於在北京進行之合營發展項目具龐大利潤潛力充滿信心。百利保集團同時正研究於其他國內主要城市有潛質之投資商機，冀能尋求有利於百利保集團持續業務發展之新項目。

由於業績表現理想，百利保董事會決定恢復派發末期股息予其股東。此舉明確表明百利保董事會對其集團未來前景抱有信心，而百利保董事會亦期望於未來數年為股東帶來更多回報。



世紀城市
國際控股
有限公司

世紀城市集團

本集團發行債券及紅利認股權證之有關建議，已分別於二零零五年十二月及二零零六年一月完成，目的為集團籌集資金，以進一步鞏固集團財務狀況。配合百利保及富豪之可觀前景，本公司正策劃多個方案，務求替業務注入新動力和令業務更多元化。有鑑於此，本集團現正積極研究數個有助於集團未來發展的香港及內地投資方案。董事深信本集團於來年在業務增長以及盈利業績表現均可得到持續增長。

本公司之董事對世紀城市集團的業務前景均充滿信心，並決定恢復向股東派發二零零五年擬派之末期股息。儘管該等股息的金額相對不高，但董事局相信，隨著集團的整體利潤不斷上升，所派發的股息有望逐步獲得提高。

董事及員工

本人再次感激全體董事、所有管理層人員及員工，對彼等於過去年間之不斷努力及支持衷心致謝。本人亦謹藉此機會向林智中先生(其於二零零五年十月一日辭任本公司董事一職)於過去所作之貢獻致謝。

主席

羅旭瑞

香港

二零零六年四月十八日



世紀城市
國際控股
有限公司