

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300,100,000元，而於二零零五年財政年度所得者則為港幣517,400,000元（經重列）。

於年度內達致之整體純利遜於去年，主要由於本集團應佔聯營公司之盈利貢獻（包括富豪酒店國際控股有限公司之盈利貢獻）較二零零五年為低。然而，在業務營運方面，富豪之核心酒店業務表現仍然理想，其於回顧年度之財務業績及經營業務表現詳情載於下文有關等節內。

此外，股東應可注意，富豪（本集團現時持有其45.3%股權）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。在分拆上市交易中，富豪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。富豪從該項交易就初步出售於富豪產業信託的28%權益，獲致不少於港幣2,000,000,000元之利潤，此尚未計及倘超額配售權獲行使而帶來之進一步收益，而百利保集團從而應佔之盈利將相應於二零零七年財務年度之業績內反映。

股息

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0.3仙（二零零五年：港幣0.2仙），派息額約港幣21,600,000元（二零零五年：港幣14,400,000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。連同於二零零六年十一月已派發之中期股息每股普通股港幣0.15仙（二零零五年：無），截至二零零六年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣0.45仙（二零零五年：港幣0.2仙），較二零零五年財政年度派息總額增加125%。

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，期間將不會辦理任何股份過戶手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年六月七日（星期四）下午四時正前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零零七年六月二十九日或前後寄出。

業務回顧

物業

香港

鳴洲東

鳴洲內地段129號

本集團於此發展項目中擁有30%權益，其主要包括總樓面面積合共約913,000平方呎之住宅單位(包括豪宅公寓)連同零售配套面積，並附有康樂及泊車設施。地盤平整工程繼續進行中，並已展開地基工程。

灣仔

莊士敦道211號

誠如二零零六年中期報告書所報告，本集團已決定保留此商業大廈之未出售部分，包括總樓面面積合共約60,900平方呎之全部寫字樓樓層以及總樓面面積合共約2,200平方呎之若干地面商舖，用作賺取租金收入。因此，此物業已由待售物業重新分類為投資物業。根據於二零零六年十二月三十一日進行之獨立專業市值估值，此物業港幣80,000,000元之公平值收益已於年度內之財務業績內反映(除於在計算重新分類為投資物業之公平值收益約港幣70,000,000元外)。由於寫字樓單位之需求上升，達致之租金水平亦持續上升，而現時所有單位實際上已租出。

新界元朗

屏山里9號

彩虹軒

此住宅項目乃由本集團發展並已於二零零四年完成。發展項目共有16個複式單位，總面積合共約為30,800平方呎，並附有配套泊車設施。截至結算日，已售出6個複式單位，而本集團於發展項目內保留總面積合共為19,720平方呎之10個複式單位以及14個停車場。

於二零零七年一月，本集團與一香港上市之公司四海國際集團有限公司訂立買賣協議，出售本集團於其一全資附屬公司持有之全部股權，該全資附屬公司實益擁有彩虹軒發展項目10個保留單位及停車場。

根據買賣協議之條款，代價協定為港幣70,000,000元，當中港幣14,000,000元以現金支付，而餘額港幣56,000,000元已以向本集團發行本金額為數港幣56,000,000元之可換股債券償付，可換股債券可按初步換股價每股港幣0.07元(可予調整)轉換為800,000,000股四海新普通股，而倘無轉換，將可於發行日期起第二個週年日贖回，到期日之回報率為每年3.5%。本集團亦向四海授出若干配售權，可由可換股債券發行日期起計12個月內行使，四海可促使潛在投資者購買部分或全部將由本集團持有之可換股債券。倘本集團根據該等配售權出售可換股債券，本集團將給予四海分佔出售該等可換股債券產生之盈利之70%。

買賣協議其後已正式於二零零七年三月完成，自此交易獲得之盈利約港幣37,000,000元將於本集團本二零零七年財政年度之財務業績內反映。

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，本集團及富豪各自實益擁有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。

其他投資

誠如先前所報告，本集團已大致與先前於二零零三年與本集團訂立協議之失責買方解決大部分未解決問題，此協議乃有關出售本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。待餘下問題得以解決，出售交易將會正式完成。

建築及樓宇相關業務

建築業務

正宏工程有限公司之建築業務繼續穩定發展。除取得私營機構之新工程，包括與於香港之富豪酒店進行之有關酒店擴充計劃之部分工程外，正宏亦於二零零六年八月獲房屋委員會授予秀茂坪第13及16期重建項目之建築合約。

樓宇相關業務

本集團亦經營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)、項目管理、機電工程及維修以及物業管理。該等業務分部連同創先集團經營之高科技業務均於年度內取得理想業績。該等經營分部一直為大部分集團內項目及第三者提供專業服務及支援，亦將對本集團計劃在擴充其物業組合時進行之任何新項目發揮重要作用。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，富豪達致之綜合股東應佔盈利為港幣331,300,000元，而於二零零五年財政年度所得盈利則為港幣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，富豪集團自其香港五間酒店及其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%。

於二零零七年三月，富豪已成功完成分拆富豪產業信託在聯交所獨立上市。該項分拆上市交易涉及出售富豪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，富豪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。富豪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，而富豪之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，由於富豪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，富豪集團之營運模式將與年度內所採用者有重大分別。

酒店

香港

從富豪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。收入增加主要由於富豪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，香港之富豪酒店於年度內達致之經營業務業績已屬相當理想。

為香港四間富豪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，富豪集團於上海所管理之兩間酒店業務表現繼續理想。富豪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，此正好表現富豪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，富豪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，富豪集團與四海訂立意向書，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，富豪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。富豪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，富豪集團連同其他投資者與四海訂立有條件認購協議，據此，富豪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，富豪集團擁有70%權益之富豪海灣項目為富豪集團帶來主要從撥備回撥之盈利貢獻約港幣203,600,000元。富豪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

誠如上文所述，富豪集團為本集團於中國投資公司持有之投資佔50%權益之合營夥伴。

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，富豪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聯交所主板獨立上市。

概括而言，根據分拆上市計劃，富豪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，富豪集團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。富豪集團亦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，該公司為富豪之全資附屬公司，但獨立運作。

在收取之集資款項總額當中，富豪集團已動用約港幣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，富豪集團已授予聯席國際包銷商超額配售權以購買由富豪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，富豪集團已動用以償還其所有尚未償還之銀行債項。因此，富豪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，富豪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，富豪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，富豪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。富豪集團相信，參與新酒店發展項目將不僅促進富豪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，乃因當富豪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。憑藉富豪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、本集團及新上市之富豪產業信託之聯系，富豪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富豪豐厚之一年。鑑於富豪集團之財務狀況現已大幅增強，富豪集團現時已具備充份有利條件進行既定的擴展計劃，同時富豪董事充滿信心，富豪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。

在過去數年，北京市所有類型之主要發展物業(包括商業、寫字樓、住宅及酒店物業)之房地產價值均大幅飆升。根據現行市價，由該兩間投資公司實益擁有位於北京中央商業區之土地地塊之價值應遠較本集團以及富豪集團於該項目投資之賬面值為高。本集團致力參與此綜合發展項目，並計劃將其發展成為北京市主要地標之一。

此外，本集團現具備資源及專業知識，並已作好充份準備，可物色新項目以加強其物業發展及投資組合，就此，正好憑藉中國內地持續蓬勃發展之經濟，及把握較充裕之商機。

由於未來數年港島區之豪宅供應量將有限，預期位於港島南區主要包括豪宅公寓之鴨脷洲項目之需求將極為龐大。本集團預計此項目於落成出售時將會帶來可觀之盈利。

鑑於本集團各項業務之前景理想，董事充滿信心，本集團整體之業務將能持續增長及發展。

董事及員工

首先，本人謹此向董事會全人及全體管理層人員及員工於過去年間之寶貴支持及努力深表謝意。

本人亦謹藉此機會向羅李潔提女士(其於二零零七年一月辭任本公司非執行董事一職)於過去所作之貢獻致謝，並熱烈歡迎羅寶文小姐及黃寶文先生加入董事會(彼等於二零零七年一月同期間獲委任為本公司之新增執行董事)，本人期待彼等之持續努力及貢獻。

主席
羅旭瑞

香港
二零零七年四月十九日