

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，本集團達致之經審核綜合股東應佔盈利港幣為528,400,000元，較二零零四年財政年度同期所得之港幣367,900,000元（經重列），增長約43.6%。

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602,900,000元重列為港幣367,900,000元。重列主要因為撥回一酒店物業之減值回撥港幣140,500,000元以及就酒店建築物之折舊及租賃土地之攤銷撥備合共港幣98,400,000元所致。

於回顧年度之業績內，已同樣就酒店物業之折舊及攤銷撥備合共港幣99,200,000元，而主要由於利率上調，銀行貸款之總利息支出增加至港幣166,300,000元。經計入上述因素及富豪海灣於二零零四年提供相對較大之盈利貢獻，於回顧年度內能達致盈利增長約43.6%乃十分滿意。

股息

鑑於業績理想，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0.55仙（二零零四年：港幣0.5仙），派息總額約為港幣46,100,000元（二零零四年：港幣41,700,000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。連同於二零零五年十一月派付之中期股息每股普通股港幣0.25仙（二零零四年：無），截至二零零五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0.8仙（二零零四年：港幣0.5仙），較二零零四年財政年度派息總額增加60%。

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。為確保享有建議派發之普通股股息，所有普通股股份過戶及/或行使二零零七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，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香港中央證券登記有限公司。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之調整(如適用)亦已相應重列或列出。

尤須注意者乃於二零零五年一月一日前，本集團之政策為在香港之酒店物業乃按每年之公開市場估值列值，並不計算折舊。根據新增及經修訂之香港財務報告準則，該等酒店物業現按成本減除累積折舊及攤銷後列值於經審核財務報表內。

為更公平反映本集團之實質資產淨值及作為參考並以便對照比較，現於本年報第42頁至第46頁之「管理層討論及分析」一節內，列述按備考基準編製以經調整之該等酒店物業於二零零五年十二月三十一日之專業公開市值估值，呈列本集團資產淨值狀況之補充資料。

採納此等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團回顧年度之財務報表之其他影響，載於綜合財務報表附註二.四內。

業務回顧

酒店

香港

於二零零五年，訪港旅客人數再創新記錄超逾23,300,000人次，預期旅遊業對經濟之貢獻能佔香港本地生產總值約12.5%。於年度內，內地旅客人數持續增長2.4%至超逾12,500,000人次，佔總訪港旅客人數之53.7%。與此同時，大部分主要長途旅客市場包括歐洲、北美洲及澳洲之旅客人數亦錄得強勁增長，而該等旅客通常在酒店住宿方面消費較高。

受惠於訪港旅客人數上升，香港酒店業之整體表現繼續向好。雖然有數間新酒店開幕為整體酒店入住水平帶來短期壓力，但根據香港旅遊發展局之報告，香港酒店整體之平均入住率於二零零五年雖然較二零零四年之88%輕微下降，仍能維持於86%水平。然而，同期之平均房間租金卻大幅上升16.4%。該等報告數據反映香港大部分酒店經營者有見在供應增加下，目前之整體入住率已穩定維持於滿意之水平，故普遍趨向重點提升房間租金。然而，目前香港酒店整體之平均房間租金仍遠低於以往九十年代中期高峰期時之水平，並落後於其他主要國際城市之目前水平。



富豪酒店
國際控股
有限公司

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%，而二零零四年者則為83.9%。倘不計及富豪機場酒店，香港其餘四間富豪酒店之總平均入住率將約為89.2%，維持於與二零零四年非常相若之水平。而五間富豪酒店之整體總平均房間租金則較二零零四年所得者增長13.5%。透過加強市場推廣工作，香港其餘四間富豪酒店取得較市場平均水平為高之平均入住率，雖然於酒店進行翻新工程期間曾短暫影響若干業務營運。富豪機場酒店因房間數量相對較多及其獨特之市場定位及位置，故仍在趕上該入住水平。由於邊際經營毛利能維持逾46%，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，較二零零四年所得者增長逾16%。

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，本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

在本公司於二零零五年九月六日發表之公佈中，本公司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，本公司已再審慎考慮整項投資建議及其有利價值。本公司取態謹慎，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，本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，本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

由於利率不斷上調，香港之物業市場於二零零五年繼續進行整固。高檔住宅物業之整體成交量普遍下降，但成交價水平卻相對穩企不下。

於回顧年度，富豪海灣為本集團帶來港幣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，大部分為發展項目中面積較大及/或位置較佳之洋房。本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銷售。

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，本集團與百利保控股有限公司及其若干全資附屬公司訂立買賣協議，收購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，代價以發行附息承兌票據之方式支付。除非本集團另行豁免，否則倘任何投資公司未能以協商轉讓形式訂立雙邊協議，以不多於人民幣580,000,000元之代價取得收購該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(惟倘總樓面面積及/或其允許用途有所變動，可作出互相同意之任何調整)，本集團獲授權終止或撤銷協議。此交易之進一步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。

經考慮投資公司根據土地出讓合約有權獲授之土地使用權、北京目前之有利市場環境及富豪參與此發展項目之相對吸引之機會，本集團決定繼續投資於Hang Fok將符合其利益，因此，於二零零六年四月三日同意接納為已達成或獲豁免。



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，並附設一間豪華酒店。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。

展望

旅遊業界與香港政府一直致力推廣香港成為主要國際商業及旅遊樞紐，加上全球及尤其是中國內地經濟增長前景樂觀，預期訪港旅客數目將進一步增加。雖然預期香港將再有若干數量之新酒店房間供應，惟因購地及建築所需投資成本高昂，額外供應量將相對有限，且大部分新供應將位於傳統商業或旅遊區以外之周邊地區。因此，廣泛認為酒店房間之整體需求在可見未來應仍會強勁，而房間租金預期將進一步上升。

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。

香港赤鱗角國際機場亦正展開大規模擴充計劃，發展一個充滿動力之航天城。航天城發展之第一期包括新近於二零零五年十二月開幕之亞洲國際博覽館（為一國際會議中心）、翔天廊（為零售及辦公綜合大樓）、海天客運碼頭（為一跨境渡輪碼頭）及一個九個洞的高爾夫球場。此外，除於二零零五年九月開幕之香港迪士尼樂園外，亦將於大嶼山推出多個旅遊景點，包括預期於二零零六年六月中開幕，連接東涌之架空纜車—昂坪360項目。所有該等新發展及設施將為此區帶來來自商務及消閒之旅客，對酒店房間產生大量額外需求，而富豪機場酒店之獨特有利位置正取得此增長中之市場。

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，以吸納不同地區的不同市場類別，本集團預期該等酒店帶來之收入將可大幅增加。

鑑於對香港未來經濟增長持續上升充滿信心，有見於利率行將見頂，高檔住宅物業之成交量將逐步上升，且由於缺乏新供應，豪宅物業市場前景仍然樂觀。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，將會帶來可觀現金流量及盈利。



於過往年間，若干主要國際性酒店集團趨向於將彼等之酒店擁有權及酒店營運與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展帶來更大空間及靈活性，本集團已與獲委任之投資銀行積極進行一建議，涉及將於香港之五間富豪酒店以房地產投資信託形式獨立上市。有關此事之進一步進展，股東將獲通知。

整體而言，董事對本集團能於未來數年取得盈利及業務增長，充滿信心。

董事及員工

本人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之董事一職)於過去所作之貢獻致謝。本人亦感激全體董事之寶貴意見及支持。尤為重要者，本人現謹代表董事會對全體管理層人員及員工之努力不懈及忠誠投入衷心致謝，全賴彼等之耕耘，致令本集團之業務表現得以持續增長。

主席
羅旭瑞

香港
二零零六年四月十八日



富豪酒店
國際控
股有
限公
司