

致列位股東

本人謹此提呈本公司截至一九九九年十二月三十一日止年度之年報。

業績

截至一九九九年十二月三十一日止年度，集團錄得經審核綜合股東應佔虧損淨額港幣1,085,700,000元（一九九八年：虧損淨額港幣1,187,000,000元），其中包括因集團出售其於美國之酒店擁有權及酒店管理權權益之虧損（經計入變現早前於儲備內註銷之應佔重估儲備及商譽後）港幣693,400,000元。

股息

董事會議決不建議派發截至一九九九年十二月三十一日止年度之末期股息（一九九八年：無）予普通股股東。

業務回顧

香港

亞洲區之經濟於一九九九年開始穩定下來，與一九九八年比較，抵港旅客數目錄得11.5%之增長。本地酒店平均租住率於一九九九年上升5.3%，但平均房間租金則受到持續壓力，與去年比較，下降13.3%。

於年度內，集團在香港之四間酒店（不包括位於赤鱗角之富豪機場酒店）之整體平均租住率為68.1%，與一九九八年比較，溫和上升2.4%。然而，整體平均房間租金則較諸一九九八年所得者減少17.9%。在香港之富豪酒店之業務表現稍遜，除因市場競爭激烈外，亦由於酒店管理及營運架構重組後，須經過一段過渡時期所致。在精簡業務運作及

改善整體效率為主要目標之前提下，集團正致力加強銷售及市場推廣，包括推出網上市場推廣、銷售及預訂服務。此外，集團正為部份上述酒店制訂翻新計劃，以提高其市場位置。

新富豪機場酒店已於一九九九年一月局部啟業，業務一直穩步上升。按一九九九年可供租用之房間數目計算，租住率約為60%，而平均房間租金亦令人滿意。目前，共約845間客房及大部份食肆、娛樂及消閒設施均已啟用。該酒店現訂於二零零零年第三季全面啟業，屆時，全部1,102間客房及套房將會啟用。

集團已於截至一九九八年十二月三十一日止財政年度，為位於赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之高尚住宅發展所持有之30%合資權益，作出港幣700,000,000元之撥備。

繼集團出售其於美國之酒店權益後，集團財政狀況已大幅改善。再者，鑑於港島區豪華住宅市場前景較明朗，故集團計劃繼續參與上述之合資發展項目。而集團於擁有該發展項目之共同控權合資公司在年度內未有納入成本內之融資成本（包括股東貸款之累計利息）應佔之部份已計入損益賬內。

此項目之建築工程已暫緩進行，但預期可於未來數月內恢復正常進度。

美國及加拿大

誠如早前所公佈，集團於一九九九年十二月完成出售其於美國之酒店擁有權及管理權益之交易。此項交易之詳情已載於日期為二零零零年一月十二日寄予各股東之主要交易通函內。

上述交易所涉及之出售資產乃集團於美國之全部業務，而出售美國酒店資產之總代價乃按協定價640,000,000美元，惟須就營運資本淨額及須減除附帶之借貸而作調整。由於在一九九九年十二月交易完成時未能取得有關富豪波士頓酒店另一合夥擁有人之同意，出售集團於該酒店之權益須押後進行，買方因此而預扣一筆13,400,000美元之代價款項。集團於最近接獲通知，關於買賣集團於該酒店之權益之交易將會繼續進行，且預期於短期內完成。

總括而言，集團就出售其於美國之酒店權益已收取現金代價總額（未扣除稅項及開支）港幣4,623,200,000元。誠如上文所述，集團在即將完成之出售其於富豪波士頓酒店之權益後，將可收取該筆13,400,000美元（相等於約港幣104,000,000元）之款項。至於另一筆經協定於完成出售上述美國酒店資產時從付款中預扣為數45,000,000美元（相等於約港幣349,700,000元）之款項，另加按年利率7厘計算之利息，將會於二零零一年十二月十七日或之前支付予集團，惟可收取之預扣款項之數額，亦須視乎集團就出售酒店資產所作之若干保證及彌償保證是否有任何付款責任，方能確定。

在所收取之現金代價中，為數港幣3,200,200,000元之款項用作減除已出售酒店資產之負債，而為數港幣772,300,000元之款項則用作減除於香港之若干銀行借貸。

雖然在此項交易中錄得港幣693,400,000元之虧損，但所得現金收益已大大改善集團之流動資金狀況，而集團之負債水平亦已大幅減低。繼而，集團在二零零零年之融資成本將會較於年度內所支出者大幅減少。

多倫多之富豪星座酒店於年度內之業務表現，維持近於一九九八年之業績。該酒店之整體管理現直接透過在香港之酒店管理部門負責統籌。

中國

雖然市場競爭非常激烈，集團所管理位於上海之兩間酒店，即富豪環球東亞酒店及上海富豪東亞酒店，業務表現繼續令人鼓舞。倘中國成功加入世界貿易組織，則上述兩間酒店之業務，將會由於中國最大之商業中心上海之商業活動日趨頻密而獲益。

集團實益擁有90%權益之河南省開封亞太啤酒廠，其經營業績與一九九八年比較，有輕微增長。由於規管方面之轉變造成生產成本上升，及供過於求形成劇烈競爭，故啤酒廠之經營狀況仍備受挑戰。然而，啤酒廠正為其生產及市場推廣策略重新定位，以能在高檔消費市場獲得更大之佔有率。

展望

香港旅遊業於今年首數個月持續復甦。每月抵港旅客人數於三月份錄得最高超逾一百萬，是自一九九七年四月以來之首次。集團在香港之酒店於二零零零年首季之整體表現，較去年同期有顯著增長。

由於新富豪機場酒店處於獨特有利地點，且為商界以至消閒旅客而設之高級設施應有盡有，故管理層相信該酒店將會成為集團旗下收益貢獻最高之一員。

香港特區政府已正式公佈，亞洲區內第二個迪士尼公園將於二零零五年在香港開幕，此外，香港特區政府及旅遊業界亦積極致力使香港繼續成為旅遊熱點，故本港旅遊業之前景非常良好。

因此，集團現主要專注於在香港之酒店業務，但倘情況合適，亦會考慮於中國及亞太地區內其他具發展潛質之地區，透過股本投資或管理合約重新擴展集團之酒店網絡。

憑藉集團為本港最大酒店東主及經營者之一，董事會預期於未來數年，集團之業務有穩定之增長，業績表現會愈見理想。

董事及員工

於一九九九年六月，龐述賢先生告退為執行董事，惟彼仍留任為非執行董事；而蔡志榮先生及潘祖明先生則分別於一九九九年七月及十月辭任董事。本人謹代表董事會對彼等於過去所作出之寶貴貢獻，深表謝意。與此同時，本人亦謹此歡迎羅李潔提女士及羅俊圖先生於一九九九年十月加入董事會。對酒店業而言，去年仍為充滿挑戰考驗之一年，幸而，市場最近有明顯逐漸復甦之跡象。本人謹藉此機會向全體員工就彼等堅持不懈之努力衷心感謝，並期待大家繼續竭誠努力，朝著共同目標，同心協力增進集團之業績表現。

主席

羅旭瑞

香港

二零零零年五月十九日