

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1,363,600,000元（一九九八年：虧損淨額港幣3,499,300,000元），其中包括因富豪酒店國際控股有限公司出售於美國之酒店擁有權及管理權權益而引致之未計少數股東權益前虧損港幣693,400,000元，於赤柱發展項目未有納入成本之融資成本之應佔部份，以及集團就在中國之發展物業作撥備港幣400,000,000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）。

業務回顧

為鞏固公司之財務狀況，本公司實行資產出售計劃，包括透過出售多個物業及組成合資公司等方式進行。自一九九九年至本報告刊發日期止之期間，從上述出售資產所得款項共約港幣840,000,000元，當中大部份已用作償還本公司之銀行貸款及其他負債。

本公司經營酒店業務之上市附屬公司富豪已於一九九九年十二月完成出售其於美國之全部酒店擁有權及管理權權益。富豪至今已收取現金代價（未扣除稅項及開支前）港幣4,623,200,000元，當中合共港幣

3,972,500,000元乃用作償還出售資產所附之負債及用作減除於香港之若干銀行貸款，而餘款則由富豪保留用作加強其營運資金。

與本公司之借款人達成之暫緩還款協議已於一九九九年九月三十日屆滿。由於商用/零售物業市場較呆滯，尤以較大面積的單位之市場情況更困難，故集團以其兩幢主要投資物業九龍城廣場及百利保廣場安排重新融資，籌集額外資金。就此項集資安排，本公司已授權一著名歐洲金融機構，進行以兩幢物業作抵押安排透過按揭證券方式之融資建議。所得資金於贖回該兩幢物業作抵押之現有債務後之大部份餘款，擬用作減除或償還尚欠本公司借款人之借貸。本公司現正與其借款人商討，倘該融資建議得以完成，擬以新雙邊貸款安排取代現有暫緩還款安排。

物業發展

香港

灣仔莊士敦道211號

由於市場對商用物業之需求降低，故分層出售寫字樓單位及銷售餘下商舖均並無進展。為推廣寫字樓單位之租務，本公司正研究於寫字樓樓層鋪設資訊科技網絡之設施。

筲箕灣筲箕灣道361號

此為已落成二十八層高之寫字樓/零售銀行大廈，總樓面面積約為73,000平方呎，及設有泊車設施。此物業將繼續按整幢出售方式向市場推售。

元朗公園北路御豪山莊

此為綜合住宅發展，包括十幢住宅樓宇，共有680個住宅單位及445個泊車位，已於一九九九年八月落成。除餘下7個複式單位及44

個泊車位外，所有住宅單位及泊車位已獲售出，總值約為港幣1,668,000,000元。來自單位銷售所得大部分盈利已分階段計入截至一九九九年十二月三十一日止兩個年度之賬目內。

鴨脷洲東鴨脷洲內地段129號

誠如一九九九年中期報告書所述，集團於一九九九年八月訂立協議，成立合資公司，以發展此地盤。該合資公司為由新鴻基地產發展有限公司及嘉里建設有限公司，透過其共同擁有之公司現持有當中70%權益。根據組成合資公司之條款，該地盤之價值協定為港幣570,000,000元，集團已收取其中港幣399,000,000元。而發展該地盤未來所需之資金將由上述兩名合資夥伴提供，其後亦不會向集團追索任何該等資金。因成立合資公司而出售集團於此發展地盤所持權益中之70%所得盈利，已於一九九九年之賬目內確認，預料所保留之30%權益將會從發展該物業獲致更可觀盈利。

西貢橋咀洲丈量約份第251號若干地段

集團已與有關政府機關進行初步商討，擬於此擁有地盤面積合共201,700平方呎之物業進行度假及康樂發展。初步商討之反應普遍支持發展計劃，而修訂計劃將再提交有關機關。

元朗唐人新村路丈量約份第122約地段第1736號

此擁有總樓面面積約為22,000平方呎之住宅發展之發展工程，現暫延進行，待修訂建築圖則，以減低建築成本。

赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號

集團之一全資附屬公司擁有此發展項目之

40%合營權益，而另外30%權益則由富豪擁有。該發展項目原擬建擁有129個洋房之高尚住宅綜合發展，擁有總樓面面積約428,900平方呎。建築工程已暫緩進行，而同時整體建築圖則已重新修訂，藉削減若干大型洋房之面積，而增加洋房數目至139間，以令洋房之售價合乎一般可接受之水平。

集團期望於如上述與其借入之現有貸款重整建議獲圓滿解決後，發展項目可於未來數月恢復正常進度。

於年度內，集團於擁有該發展項目之共同控股合資公司所承擔未有納入成本內之融資成本中之應佔部份(包括富豪應佔部份)，已計入損益賬內。

其他已落成物業

干諾道西118號、大埔富萊花園(第一期)及(第二期)、元朗藝典居及元朗雍翠豪園(集團擁有其中7%權益)等物業之大部分餘下單位已獲售出。

中國

由於流動資金緊絀，集團已未有再投入大量財政資源，於其在北京朝陽區內主要地點之北京世紀城市及北京百利保廣場兩個發展項目。因此，該兩項發展工程已暫停進行。

北京物業市場現已逐步復甦。倘中國成功加入世界貿易組織，於此首都之商業活動將毫無疑問地增加，同時，亦將締造商用及住宅物業之額外需求。然而，鑑於倘若情況轉壞而可能造成不利後果，集團已就其於中國之發展物業之投資可能出現之虧損，作出撥備合共港幣400,000,000元。集團將繼續密切留意中國之實際環境及整體市場情況，擬定最適當之投資動向。

美國

集團早前已就以20,000,000美元出售洛杉磯 Crown Hill Site 簽訂協議，並原預計於一九九九年八月完成交易。但由於買方無法完成交易，故首期訂金亦已被沒收。集團一直與買方直接磋商，倘若於可見未來仍未達成滿意方案，集團或需要考慮其他安排或建議。

物業投資

銅鑼灣百利保廣場

新訂及續訂租約所訂定之租金水平持續受壓，而平均租用率現仍維持於約91%。

九龍城九龍城廣場

此購物及娛樂商場之人流穩定，而於年度內平均租用率維持於約92%。但由於顧客消費開支持續縮減，租金水平同樣地受壓。

城市規劃委員會已基於技術性理由否決集團擬在現時低層數結構上加建一間設有899房間之酒店之初步申請。故此，集團擬提交正式申請，將物業之用途重新規劃為商業用途，以能進行該擬建酒店發展。集團預期申請最終將會獲批准，而此主要地段之最大發展潛力最後能獲充分利用。

大潭紅山道3號紅山廣場

此零售綜合發展，超逾90%之可出租面積現已以較理想之租金租出。

建築及與建築有關之業務

建築

集團擁有80%權益之附屬公司正宏工程有限公司之業務穩定發展。未完成之合約工程總額約港幣1,000,000,000元，大部份為房屋委員會之項目。由於採取更嚴緊管理及控制財

政，故預期可從若干該等合約中獲得理想盈利。

與建築有關之業務

集團擁有75%權益之一附屬公司持有其中25%權益，位於中國山東濰坊市之水泥廠於年度內取得溫和之盈利。

富豪酒店國際控股有限公司

截至一九九九年十二月三十一日止年度，富豪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），其中包括因富豪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。

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%。

於一九九九年，富豪在香港之四間酒店（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，富豪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，富豪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，其業務一直穩步上升。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。

由於富豪之財政狀況在出售其於美國之酒店權益後已大幅改善，及鑑於港島區豪華住宅市場前景較明朗，故富豪計劃繼續持有位於赤柱鄉郊建屋地段第1138號之合資發展項目之30%權益。

美國及加拿大

於一九九九年十二月，富豪完成出售其於美國之酒店擁有權及管理權權益之交易。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富豪於美國之全部業務，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借貸而作調整。

總括而言，富豪於此項交易已收取現金代價總額（未扣除稅項及開支）港幣4,623,200,000元。富豪在即將完成出售於富豪波士頓酒店之權益後，將可額外收取一筆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，富豪將會於二零零一年十二月十七日或之前收取，惟可收

取之預扣款項之數額，亦須視乎富豪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。

雖然在此項資產出售中錄得港幣693,400,000元之虧損，但所得現金收益已大大改善富豪之流動資金狀況，而富豪之負債水平亦已大幅減低。繼而，富豪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度之業績。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，富豪所管理於上海之兩間酒店，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。

富豪實益擁有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。富豪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，故富豪管理層相信該酒店將會成為富豪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，富豪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。

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

集團於年度內之業績表現，乃受到主要因富豪出售其於美國之酒店權益而引致之虧損，

及就位於中國之發展項目作額外撥備等不利影響。然而，董事會預期憑藉出售資產而降低負債水平後，能有助集團在整體經濟狀況轉好時，業績表現逐漸良好，盈利增長理想。

董事及職員

龐述賢先生及蔡志榮先生分別於一九九九年六月及七月辭任董事。羅李潔提女士及羅俊圖先生於一九九九年十月獲委任加入董事會。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，本人亦謹此歡迎新加入之董事會成員。本人謹藉此機會向董事會全人及全體員工就彼等於公司處於如此充滿挑戰考驗時刻所作之支持及竭誠努力，致衷心感謝。

主席
羅旭瑞

香港
二零零零年五月十九日