回顧及展望

於截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合純利港幣127,500,000元，較諸二零零三年同期錄得之純利港幣15,800,000元，增長7倍。

自年始至今，為增強資本基礎，本公司經已進行數項股份配售。從該等股份配售共獲得股本資金淨額約港幣106,400,000元，其中部份資金乃用作增持於富豪酒店國際控股有限公司之股份權益。

隨著最後一批根據債券償還方案須交付予本公司前債券持有人之富豪普通股於二零零四年七月發放後，本公司現時仍繼續持有富豪現有已發行普通股約45.0%之權益。此外，本公司現持有富豪於二零零四年八月以紅利方式所發行而尚未行使之認股權證約43.1%之權益，並持有富豪若干尚未轉換之可換股優先股。於富豪之投資現為本公司最重大之資產，本公司會繼續維持於富豪所持實益控股股權。

誠如早前所報告，重新規劃位於鴨脷洲內地段129號發展地盤之用途已獲正式批准，本集團於該合資項目擁有30%權益。該發展項目擬主要包括擁有總樓面面積約900,000平方呎之住宅發展，並附設商場、娛樂及泊車位設施。預期修改土地租約之基本條款將於今年年底前獲發出。

位於元朗屏山里9號之彩虹軒住宅發展之滿意紙已於本年一月獲發出。該項發展包括16個複式單位，擁有總樓面面積約為30,800平方呎。銷售計劃進展令人滿意，而從售出單位所得盈利已反映於期間內之業績。

本集團已聘用專業顧問，就以於西貢橋咀島所擁有之多個地段為核心之一項整體綜合發展計劃制定修訂方案提供意見，該方案包括渡假酒店、水上活動、娛樂、水療及其他相關住宿及設施。就此，現時正進行正式諮詢有關之政府部門。

本集團於灣仔莊士敦道211號之商業大廈，仍持有總樓面面積約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鋪單位，作租賃用途。鑑於本地商業物業市場正逐漸復甦，故原先擬定之出售計劃已暫緩進行。

在中國方面，本集團繼續與於二零零三年七月訂立有關出售於北京市朝陽區工人體育場東路合營項目所持股權之協議之第三方買家，進行商討該買家失責履行該協議條款應作出之彌償。至於本集團位於北京市朝陽區朝陽門外大街之另一項合營發展項目，一方面本集團繼續與準投資者就以大幅高於該項投資之賬面值(於二零零四年六月三十日為港幣56,900,000元)之指定價格出售本集團所持權益進行磋商，另一方面，涉及之合營企業夥伴亦積極與有關之當地政府機關商議撥回當中地塊之所需業權予合營企業公司。

於截至二零零四年六月三十日止六個月，富豪達致未經審核股東應佔綜合純利港幣285,100,000元，而於二零零三年同期則錄得虧損淨額港幣69,100,000元。

受惠於中國分階段放寬個人遊計劃，香港旅遊業持續迅速復甦。於二零零四年首六個月，訪港旅客總數超逾一千萬人，較二零零三年同期錄得者(此比較數字乃受非典型肺炎爆發之不利影響)增加超逾68%。中國內地旅客繼續佔來港旅客總數50%以上，而來自其他主要市場之旅客人數亦已逐漸回升至非典型肺炎爆發前之水平。於期間內，由於大量旅客到訪，香港酒店業之平均入住率及平均房租金分別較截至二零零三年六月止六個月內取得者升幅達約54.5%及16.4%。

於期間內，香港五間富豪酒店之總平均入住率同樣地較去年同期錄得者達約67.7%之可觀增幅，總平均房間租金則同時上升約11.1%。在過去數年，富豪管理層致力建立精簡而緊密之營運架構，以達致控制成本並提高效率。此等努力已成功令富豪酒店業務之邊際營業利潤顯著增加。

儘然最近有業界關注香港未來酒店供應量可能會增多，但從過往經驗所知，富豪相信由於酒店投資涉及龐大資本及屬長期投資，某些已公佈之酒店項目最終或不會落實。然而，若酒店房間供應量能藉市場需求帶動而逐步增加，則實有利於本地酒店業之長遠健康發展，尤其於新加入酒店同業進行額外推廣活動時，可能會吸引更多旅客來港。

為進一步增強已建立之品牌及面對市場新挑戰，富豪正積極籌劃分階段為旗下在香港之酒店物業進行翻新或提升裝修工程。與此同時，富豪亦正研究多項建議以更有效利用酒店物業內未充分利用之空間，以及利用若干酒店現有可建面積發展新增部份之可行性。鑑於富豪旨在維持作為在香港最大酒店擁有及經營者之一之地位，倘若時機合適，富豪或會考慮在香港收購或發展新酒店物業。

為了在業務發展計劃上更備靈活性，富豪正為其集團現時之銀行貸款再融資積極考慮一項長期融資建議。

誠如於二零零四年六月八日所公佈，富豪已於二零零四年六月三日終止出售富豪東方酒店之協議，而協定之終止費港幣39,000,000元，已於二零零四年七月透過發行富豪新普通股195,000,000股支付。於二零零三年結算日，富豪東方酒店之賬面值，乃以約相等於富豪根據原有買賣協議條款可變現款項淨額呈列。由於取消該協議，所支付之終止費港幣39,000,000元，以及參考對該酒店物業於最近期結算日，按現有用途及公開市值基準之獨立專業估值港幣450,000,000元，而釐定之撥回減值港幣165,800,000元，均已計入上半年度之業績內。

經過過去數個月之市場整固期，預料豪宅市場之市況即將再度活躍。因此，富豪正為位於赤柱之富豪海灣重新推出大型銷售計劃。先前售出之大部份洋房之買賣合約經已完成，繼而該項發展之大部份項目貸款亦已償還。從於二零零四年首六個月售出該項共同發展之洋房可獲得盈利之一少部份已於本中期業績內確認。目前尚有50間洋房待出售，當中多間擁有較大面積及座落於該項發展中較理想位置。故預期在該等餘下洋房陸續售出後，將進一步為富豪帶來大量盈利及現金流入。

於期間內，位於中國河南之開封啤酒業務取得穩步發展。啤酒業務之整體業績已接近收支平衡，啤酒業務之管理層有信心啤酒業務將於不久將來取得盈利。富豪現時擁有開封啤酒業務90%之權益，現正採取步驟將該啤酒廠轉變為富豪全資擁有之實體。同時，為擴展富豪之啤酒業務據點，現正在河南另一處鄰近地點建立一家新啤酒廠，預計初步年產量為50,000噸，將由開封啤酒業務擁有該新啤酒廠90%之權益。

於本公司在二零零四年六月八日發表之聯合公佈內，富豪宣佈，根據兩份日期同為二零零四年六月三日之認購協議，建議發行二零零七年到期之年息2厘有擔保可換股債券。該建議於獲得(其中包括)本公司股東於二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會上批准實行後，本金總額港幣200,000,000元之確定債券已獲正式認購及發行，根據該等認購協議之條款，認購人有權額外認購本金總額共港幣200,000,000元之選擇性債券。該等債券可於由二零零五年一月二十一日起至二零零七年七月十四日止期間內任何時間，按每股股份港幣0.25元之初步換股價(可予調整)，轉換為富豪之新普通股。發行確定債券所得之款項淨額，已絕大部份用於減低富豪之銀行債務。

於同一聯合公佈中，富豪亦宣佈，建議向其股東發行紅利認股權證，基準為每持有10股富豪普通股，可獲發一單位附帶港幣0.25元認購權之認股權證。該以紅利方式發行認股權證建議，已於二零零四年八月初正式發行共附帶約港幣208,500,000元(其中包括本公司應獲享之相關部份)認購權之認股權證予股東。該等認股權證持有人，可於由二零零五年二月二日起至二零零七年七月二十六日止期間內任何時間，按每股股份港幣0.25元之初步認購價行使認購富豪之新普通股，該認購價與債券之初步換股價相同，並可按適用於調整債券換股價之相若條款予以調整。倘該等認股權證所附認購權獲悉數行使，富豪將取得額外之股本資金約港幣208,500,000元。

隨著於本年五月放寬個人遊計劃措施至整個廣東省，並於七月進一步擴展至中國其他省份之九個城市，預期將會持續有大量中國內地旅客抵港。在香港迪士尼樂園及位於香港國際機場之新國際展覽中心如期開幕時，將為香港旅遊業帶來理想發展新商機。擁有約1,100間房間之富豪機場酒店，憑藉其策略地利，於將湧現之新商機中，勢可特別受惠。在致力維持現有酒店業務優質水平之同時，富豪將憑藉其在酒店發展、投資及營運方面之豐富專業知識，更進一步尋求適當之擴展業務良機。

由於每年最後數個月為本地酒店業之傳統旺季，預期富豪在香港之五間酒店於隨後下半年之業績表現，將可取得較期間內更理想之成績。因此，在無不可預見情況下，富豪於二零零四年全年之整體業績，將會遠較於二零零三年財政年度錄得者為佳。

本集團之整體財政狀況現已完全穩定，本公司將擬進一步擴大股本基礎，以提供額外資金進行業務擴展計劃。憑藉於物業及與其有關業務方面擁有豐富經驗及專業知識，本集團擬在香港及中國內地若干選定城市尋求合適之發展及投資機會，以增強及重新擴展物業組合。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零四年九月十六日