



主席報告書

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為港幣1,261,600,000元（一九九八年：虧損淨額港幣5,292,000,000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1,014,000,000元，及集團就中國之物業發展作撥備港幣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

於年度內，為減低集團之整體負債水平，集團及其兩個上市附屬公司集團均分別完成一連串資產出售。

誠如早前所披露，本公司於一九九九年一月完成向一名獨立第三者買家出售其於一間合資公司之34.4%股權，而該合資公司則持有一間中外合作合營企業之60%權益，該合作合營企業擁有及經營四川省成都綿陽高速公路。所出售的股權乃按總代價港幣390,000,000元計算，惟須就倘履行若干完成後之彌償保證及保證之責任作調整。根據其中一項彌償保證，本公司同意倘於合資公

司之12.6%股權之任何部份（該等股權已寄存予託管人作保管安排，主要為確保高速公路可於一九九八年十二月三十一日前完成）在買賣完成後一年內仍未交予買方，即會向買方作出彌償。雖然高速公路實際上已於一九九八年十二月完成，但寄存於託管人作保管安排之部份股份（佔該合資公司之8.3%股權），卻以本公司經取得法律意見後認為屬錯誤之理由，於一九九九年七月被分派予合資公司之其他股東。所分派的股份之應佔價值以買賣總代價計算，約為港幣93,000,000元。而本公司已就根據彌償保證的或然承擔在本年度之賬目內作悉數撥備。最近，本公司與買方達成一項和解協議，據此，買方給予本公司一項貸款，數額為根據彌償保證所協定的本金額及應付利息，為期至二零零一年六月三十日。買方並已給予本公司一項權利，本公司可將向合資公司其他股東成功追回之已分派股份，於與上述貸款相同之期限內，按該相同之應佔價值，要求買方購入該等追回股份。本公司擬向有關人士採取法律行動，以追回（其中包括）已分派之股份。

百利保控股有限公司及富豪之業績摘要載於下文。

百利保控股有限公司

截至一九九九年十二月三十一日止年度，百利保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，於赤柱物業發展項目未有納入成本之融資成本之應佔部份，以及百利保就在中國之發展物業作撥備港幣400,000,000元。

為鞏固百利保之財務狀況，百利保已實行資產出售計劃，包括透過出售多個物業及組成合資公司等方式進行。於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合共港幣840,000,000元，當中大部份已用作償還百利保之銀行貸款及其他負債。

與百利保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，尤其較大面積單位之市場相對呆滯，故百利保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，百利保已授權一著名歐洲金融機構，進行以該兩幢物業作抵押安排透過按揭證券方式之融資建議。所得款額於贖回該兩幢物業所附有之現有債務後之大部份餘款，擬用作減除或償還尚欠百利保借入之借貸。百利保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

由於市場對商用物業之需求降低，故分層出售灣仔莊士敦道211號寫字樓單位及銷售餘下商舖均並無進展。於筲箕灣道361號之已落成寫字樓/零售銀行大廈將繼續按整幢出售方式向市場推售。

位於元朗公園北路御豪山莊之綜合住宅發展，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。

於一九九九年八月，百利保訂立協議成立合資公司，以發展鳴洲東鳴洲內地段第129號地盤。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，百利保已收取其中共港幣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，其後亦不會向百利保追索任何該等資金。因成立合資公司而出售百利保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多可觀盈利。

百利保已與有關政府機關進行初步商討，擬於其擁有之西貢橋咀洲丈量約份第251號若干地段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。

位於元朗唐人新村路丈量約份第122約地段第1736號之住宅發展工程，現暫延進行，待修訂建築圖則，以減低建築成本。

百利保之一全資附屬公司擁有赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號發展項目之40%合營權益，而另外30%權益乃由富豪擁有。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。

百利保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，百利保於擁

有該發展項目之共同控權合資公司所承擔未有納入成本內之融資成本之應佔部份(包括富豪應佔部份)已計入損益賬目內。

千諾道西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(百利保擁有其中7%權益)大部份餘下單位已獲售出。

鑑於流動資金緊絀，百利保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，而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，百利保已就其於中國之發展物業之投資可能出現虧損，作出撥備合共港幣400,000,000元。百利保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。

百利保早前已就以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。百利保一直與買方直接磋商，倘若於可見未來仍未達成滿意方案，百利保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，而平均租用率仍維持於約91%。

位於**九龍城九龍城廣場**之購物及娛樂商場之人流維持穩定，而於年度內平均租用率維持於約92%。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百利保擬在現時低層數結構上加建一間設有899間房間之酒店之初步申請。故此，百利保擬提交正式申請，將物業之用途重新規劃為商業用途，以能增建該擬建酒店發展。百利保預期，申請最終將會獲批准，而此主要地段之最大發展潛力最後將可獲充分利用。

位於**大潭紅山道3號紅山廣場**之零售綜合發展，超逾90%之可出租面積現已以較理想之租金水平租出。

其他業務

百利保擁有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。

百利保擁有75%權益之一附屬公司持有其中25%權益之**濰坊富團建築材料有限公司**，所擁有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。

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**（不包括位於赤鱘角之富豪機場酒店）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。

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益之交易。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之附帶借貸而作調整。

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。富豪在即將完成之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，而其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。

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。

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。啤酒廠正為其生產及市場推廣策略重新定位，以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。

百利保於年度內之業績表現，乃受到主要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，百利保董事會期望憑藉出售資產而降低負債水平後，能有助百利保在整體經濟狀況轉好時，業績表現逐漸良好，盈利增長理想。

為了擴展及增強業務前景，本公司自踏入新千禧年以來，已積極拓展其資訊科技業務，並選擇投資於業務基礎穩定及具發展潛力之項目。

於今年一月，本公司宣佈透過成立八端國際有限公司(前為本公司之一全資附屬公司)為合資公司從事資訊科技業務。八端目前正參與之項目其中包括發展酒店智能系統及網絡。該智能系統及網絡為一種綜合及集成酒店業務之解決方案，能與其他國際及區內旅遊相關機構連接，形成一個強大並具影響力之網絡。此外，八端亦正積極參與多方商討有關收購一些與其目前參與之項目相輔相成之業務。

此外，集團於世紀數碼企業有限公司擁有間接之少數股東權益。世紀數碼為與中方夥伴北京中海聯數碼技術有限公司組成之中外合營企業之外方投資者，參與由中海聯得以租賃中國鐵路光纖網絡而開展與互聯網相關之業務。該中外合營企業(世紀數碼擁有其中90%權益)以北京世紀中海聯數碼技術有限公司名義在中國已正式註冊成立，將為中海聯提供財務及技術支援，目的為發展寬頻數碼傳輸網絡。該網絡將配合全長約37,500公里，覆蓋中國129個主要城市的國家鐵道系統。該網絡將為中國多個機關及部門(包括冶金、林業、鐵道及輕工業)提供發展電子商貿及電子教育所需之虛擬私人網絡。

於年結日後，本公司透過於二零零零年一月及三月進行兩次分別以配售價每股港幣0.37元及港幣1.00元的配售新股，成功籌集新資金(未計開支前)合共港幣170,000,000元。所得款項的主要部份已用作償還貸款，而餘



款保留作營運資金。與本公司借款人達成的非正式暫緩還款協議已於二零零零年四月三十日到期，惟絕大部份借款人基本上已表示支持，將暫緩還款協議延至今年十月底。

鑑於世紀數碼之業務前景理想及發展潛力良好，本公司現正與世紀數碼之其他股東商討有關本公司可能收購世紀數碼進一步權益之事宜。本公司就此正與專業顧問緊密研究及制訂符合本公司及其股東利益之收購建議。有關詳情將於情況需要及適當時再另作公佈。

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召開之股東週年大會上告退為董事；而潘祖明先生則於一九九九年十月辭任董事。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。本人謹藉此機會向董事全人、管理層成員與全體員工就彼等一直並尤在此艱難時期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