

## 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285,100,000元，而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，總平均房租金則同時上升約11.1%。在過去數年，本集團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。此等努力已成功令本集團酒店業務之邊際營業利潤顯著增加。

儘管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，本集團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，本集團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，本集團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。鑑於本集團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，本集團或會考慮在香港收購或發展新酒店物業。

為使本集團在業務發展計劃上更備靈活性，本公司正為本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，本集團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本公司新普通股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，乃以約相等於本集團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，本集團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，將進一步為本集團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。本集團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本集團全資擁有之實體。同時，為擴展本集團之啤酒業務據點，現正在河南另一處鄰近地點建立一家新啤酒廠，將由開封啤酒業務擁有該啤酒廠90%之權益，預計初步年產量為50,000噸。

於本公司在二零零四年六月八日發表之聯合公佈內，本公司宣佈，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)，轉換為本公司之新普通股。發行確定債券所得之款項淨額，已絕大部份用於減低本集團之銀行債務。

於同一聯合公佈中，本集團亦宣佈，建議向本公司股東發行紅利認股權證，基準為每持有10股本公司普通股，可獲發一單位附帶港幣0.25元認購權之認股權證。該紅利方式發行認股權證建議亦獲得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，並於二零零四年八月初正式發行共附帶約港幣208,500,000元認購權之認股權證予股東。該等認股權證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，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，本集團將取得額外之股本資金約港幣208,500,000元。

有關發行債券及紅利認股權證之詳情，已載於日期為二零零四年六月三十日發予股東之通函內。



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，本集團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，預期本集團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，本集團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。

本人謹代表本集團及各同寅，向已於二零零四年八月十八日辭任董事之羅李潔提女士，衷心感謝其過去作出之貢獻，並熱烈歡迎於同日分別獲委任為非執行董事之蔡志明博士及執行董事之羅寶文小姐。董事會已推選蔡志明博士為本公司董事會副主席。在本集團持續復甦及更向前邁進之際，蔡博士在整體業務策劃方面能給予本集團寶貴意見，以及其極廣泛之業務網絡有利於對物色新業務發展機會，從而本集團定將得益不少。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零零四年九月十六日