

致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團之經審核綜合股東應佔純利為港幣602,900,000元，較二零零三年財政年度獲得之港幣207,800,000元，增幅達190.1%。

股息

鑑於業績理想，董事會議決建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.5仙（二零零三年：無），派息總額約為港幣41,700,000元，予於二零零五年六月十六日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

截至二零零四年十二月十三日（即本公司發行之5¼厘可換股可累積可贖回優先股於二零零四年之股息支付日期）止，優先股之累計未派發優先股股息總額約為港幣41,100,000元。董事會議決約於二零零五年六月十日向優先股之持有人派發累計至二零零四年十二月十三日止之優先股股息。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零五年六月十三日（星期一）至二零零五年六月十六日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不辦理任何股份過戶手續。為能確定建議派發之普通股股息之享有權，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零五年六月十日（星期五）下午四時前遞交予本公司在香港之股票登記過戶分處香港中央證券登記有限公司。有關之股息單將約於二零零五年六月三十日寄發予各普通股股東。



重要公司及財務摘要

相較本集團二零零三年與二零零四年財政年度之業務表現，後者之營業額增加35.6%至港幣1,050,600,000元，經營業務盈利增加399.3%至港幣496,800,000元，財務成本(未計貸款成本攤銷及撇銷前)減少28.2%至港幣99,400,000元，而股東應佔純利增加190.1%至港幣602,900,000元。

本集團淨負債比對資產總值之水平由於二零零三年度結算日之50.1%，改善至於年度內結算日之37.0%。

於二零零四年六月，本集團向兩名認購人發行於二零零七年到期之2厘有擔保可換股債券，本金總額為港幣200,000,000元。根據有關認購協議之條款，認購人擁有選擇權可進一步認購額外可換股債券，本金總額最高達港幣200,000,000元。該等可換股債券可於直至二零零七年七月十四日止之期間內，隨時按初步換股價每股港幣0.25元(可予調整)轉換為本公司之新普通股。

為亦能給予股東適當機會進一步參與本集團之未來發展，本公司於二零零四年八月，以紅利方式向股東發行附帶認購權合共約港幣208,000,000元之認股權證，該等認股權證乃根據於二零零四年六月所公佈之建議發行。該等認股權證賦予其持有人權利，可於直至二零零七年七月二十六日止期間內，隨時按初步認購價每股港幣0.25元(與可換股債券之初步換股價相同)認購本公司之新普通股，而認購價亦須按適用於調整可換股債券換股價之條款作相若之調整。

於二零零四年十二月，本集團完成由若干主要銀行機構組成之財團提供之五年期港幣4,750,000,000元銀團貸款融資，主要為自於二零零三年九月起生效之貸款重組協議下當時本集團尚未償還之銀行貸款進行重新融資，以及為本集團提供額外營運資金。於完成穩妥銀行貸款安排後，本集團已處於有利位置，可展開及實行其業務發展計劃。

於二零零五年二月，本集團就二零零三年爆發之非典型肺炎事件，導致本集團於香港之酒店業務受嚴重影響而提出之索償，與有關之保險公司達成解決賠償安排。本集團已收到賠償總金額港幣22,000,000元，並將計入二零零五年財政年度之賬目內。

業務回顧

酒店

香港

香港之旅遊業於二零零四年經歷大幅反彈，年度內訪港旅客總數超逾2,180萬人次，創歷史新高。受惠於進一步放寬個人遊計劃，年度內從中國內地到港旅客合共超逾1,220萬人次；而來自主要海外市場之訪港旅客數目，大部份同時亦已回復至非典型肺炎爆發前之水平。就本地整體酒店業而言，根據香港旅遊發展局公佈之數據，香港之酒店於二零零四年之整體平均入住率較二零零三年回升約25%，而整體酒店平均房間租金亦上調約19%。

較諸二零零三年，年度內香港五間富豪酒店之總平均入住率及總平均房間租金分別上升約39.5%及14.1%。而邊際經營利潤亦同時增加達44.8%，故該五間酒店於二零零四年之整體經營盈利得以達致港幣419,700,000元，較二零零三年同期所得者增長達102.7%。

本集團之酒店業績能獲大幅增長，除由於本地酒店業整體復甦外，亦憑藉於過去數年實行各項成本控制及重新調配人力資源之多項措施而取得之成果。本集團酒店業務之營運架構現已更為精簡及有效率，並已準備就緒以配合在增長之需求及面對新挑戰。

本集團為提升其香港酒店物業之質素及競爭力，現正分階段為該等酒店進行多項擴建、翻新及改善之計劃。

該等計劃中包括於富豪香港酒店現有酒店建築物結構頂層之上作改動及加建多五個樓層，以額外提供約50間豪華客房，此計劃最近已獲有關政府部門之批准。預期興建工程將於本年稍後時間展開，並預計於二零零六年年底前完成。

另擬於沙田之麗豪酒店現有酒店建築物結構頂層之上加建多三個樓層，以額外提供約280間酒店客房之計劃，亦已呈交予有關政府部門審批。至於增加此酒店客房及睡床數目之其他改建建議亦正在考慮中。於等待政府審批有關計劃之同時，仍會就該項擴建計劃作出修改，以配合不斷改變之市場需要。翻新酒店大堂之工程即將展開，而部分酒店餐廳亦正進行裝修工程。

為提升富豪九龍酒店之市場地位，其酒店大堂將進行翻新及改善工程，以建立一個全新及優雅之形象。而酒店翻新工程中一部分，亦包括將於酒店內多間餐廳進行裝修，以提高酒店餐飲業務方面之收入。位處酒店大堂側之酒廊餐廳將進行全面翻新，提供時下流行之露天餐飲環境；而地庫一樓之咖啡廳亦將進行裝修，以呈現更吸引顧客之新形象。

富豪東方酒店之客房樓層正分階段進行翻新，而若干客房已配以不同國家風情之主題裝修，並受到酒店顧客之歡迎。連接該酒店與舊啟德機場大樓停車場之行人天橋，將應政府之要求於短期內動工拆卸。同時，現正研究可有效運用該酒店內空置地方之多項建議。

由於富豪機場酒店仍處於較為簇新之狀態，故毋需進行重大翻新。該酒店物業現時預留了很多空置地方未被使用，可供轉為有效用途。本集團現正以該酒店之業務發展方向及本地不斷轉變之市場環境為前題，積極考慮有效運用此等空置地方以作提供收入用途之各項可行性建議。

澳門

本公司最近於二零零五年三月與來自美國拉斯維加斯之威尼斯人集團訂立協議備忘錄。據此，本集團計劃在澳門路氹度假區發展一項大型酒店發展項目。

該擬興建之酒店發展項目地盤面積約618,000平方呎，可建建築樓面總面積約3,400,000平方呎。該項目包括有酒店、賭場、娛樂及會議設施，計劃分兩期發展。按現時之計劃，該項目第一期將發展一間擁有約1,690間客房及套房之酒店，並附有餐飲及相關之酒店設施、賭場及可舉辦大型表演、會議及宴會之設施，以及購物與娛樂之場地。賭場/表演場地將為該項目之其中一部分，並由威尼斯人租用、裝修及經營。項目第二期計劃將興建額外約2,210間客房及套房，附有賭場擴建部分，並將設有其他更多酒店設施，以及大型購物及娛樂中心。現時預計項目第一期建築工程將於本年稍後時間展開，及於二零零七年年底竣工，惟須視乎具體協議最終落實情況。

中國

於年度內，本集團於上海所管理兩間酒店之管理費收入，均藉其酒店業務表現取得增長而有所上升，雖然來自該兩間酒店之業績貢獻祇為較少數額。

憑藉富豪已建立之品牌及本集團在香港之廣闊營運基礎，本集團將繼續尋求於中國內地多個主要城市作進一步投資及提供管理服務之機會。

物業

赤柱富豪海灣

截至本報告之日期，已售出此項高尚住宅發展(本集團佔其70%權益)中101間豪華洋房，所得銷售代價總計約港幣4,800,000,000元，而以該發展項目作抵押之所有項目貸款經已悉數償還。於回顧財政年度內，富豪海灣發展項目為本集團帶來之盈利貢獻(包括撥備之回撥)為港幣219,700,000元。

其他業務

本集團經營其他多項業務，包括於中國河南開封市之開封亞太啤酒廠。雖然中國啤酒業務之競爭較為激烈，並經常受季節性市場需求波動之影響，但開封亞太啤酒廠之業務正在逐步改善。同時，本集團現正著手進行在河南省新鄭市鄰近增設另一合營啤酒廠之計劃。

展望

隨著香港迪士尼樂園於今年九月揭幕，及計劃推出其他一連串吸引遊客之主要項目，包括東涌纜車項目及最近海洋公園公佈之重建及擴建計劃，香港將繼續成為最受歡迎之旅遊勝地之一。港元弱勢及香港旅遊發展局陸續推出之各項宣傳活動，均有助推動來自短途及長途市場之旅客潮。本集團對本地旅遊及酒店業之前景深感樂觀，並正積極裝備以加強及鞏固本集團作為香港其中一主要酒店擁有着及經營者之地位。

於二零零五年第一季，香港五間富豪酒店之業務表現令人鼓舞，整體經營盈利較二零零四年同期有雙位數之增長。按現時之預測，本集團管理層對該五間酒店於二零零五年之業績表現能取得更進一步之理想增長，深表信心。

富豪海灣現尚餘38間洋房仍未出售，總面積約174,000平方呎。由於豪宅市場供應量少，因此價格應再有上調空間。該等尚未出售洋房之賬面淨值仍大幅低於現時之市價水平，故預期在該等尚餘之洋房售出後，將會帶來可觀盈利收益。

就位於澳門路氹大道興建大型酒店發展項目而簽訂之協議備忘錄，標誌本集團計劃發展其核心酒店業務之重要一步。來自中國內地及許多其他海外地區之旅客，一直以港澳同遊作為其最終旅遊選擇。隨著澳門將發展成為「東方拉斯維加斯」，加上港澳兩地連繫日趨緊密，本集團深信同時在澳門興建大量酒店房間儲備，對本集團而言是極為有利及具策略上之重要性。

當香港之富豪酒店各項擴建計劃完成，以及澳門之酒店發展項目得以落成啟用後，本集團將分別在香港及澳門擁有及經營共約3,680及3,900間酒店客房，令本集團能於這兩個緊密聯繫之地區佔決定性之重要酒店市場地位。一方面本集團可透過協同效應支援，增強現有香港酒店業務運作及市場推廣方面之競爭優勢，另一方面又可從澳門正蓬勃發展之經濟中，獲取理想回報。

董事會對本集團能繼續取得滿意之盈利增長及未來理想之前景，充滿信心。而從董事會建議恢復向本公司股東派發股息，實足以證明董事會對本集團向好發展之信心。

董事及員工

首先，本人謹此代表董事會對全體管理層人員及員工持續不斷付出之努力和貢獻衷心致謝，全賴彼等之耕耘，創造出本集團之驕人成績。

本公司之獨立非執行董事吳樹熾博士不幸於二零零五年一月離世，公司全體全人對吳博士於過去對本公司作出之貢獻和引領，將銘記於心。

本人謹此機會歡迎於二零零四年九月二十一日加入成為獨立非執行董事之簡麗娟女士及黃之強先生，以及於二零零五年三月二十二日獲委任成為獨立非執行董事之伍兆燦先生。本人期待彼等提供之寶貴意見和支持。

主席
羅旭瑞

香港
二零零五年四月十一日



Regal Hotels in Hong Kong 香港富豪酒店

Regal Airport Hotel 富豪機場酒店



The 1,000 square meter pillarless Grand Ballroom is the largest hotel ballroom in Hong Kong.
面積達1,000平方米之無柱式大宴會廳乃香港最大型之酒店宴會廳。



Spacious suites and guestrooms, well furnished and delicately planned.
套房及客房佈置優美，設置細意安排，空間寬敞。



Regal Hongkong Hotel 富豪香港酒店



Situated in the heart of Causeway Bay, this deluxe five-star hotel is the epitome of luxury and elegance.
位處銅鑼灣心臟地帶之五星級酒店，氣派尊貴、古典優雅。

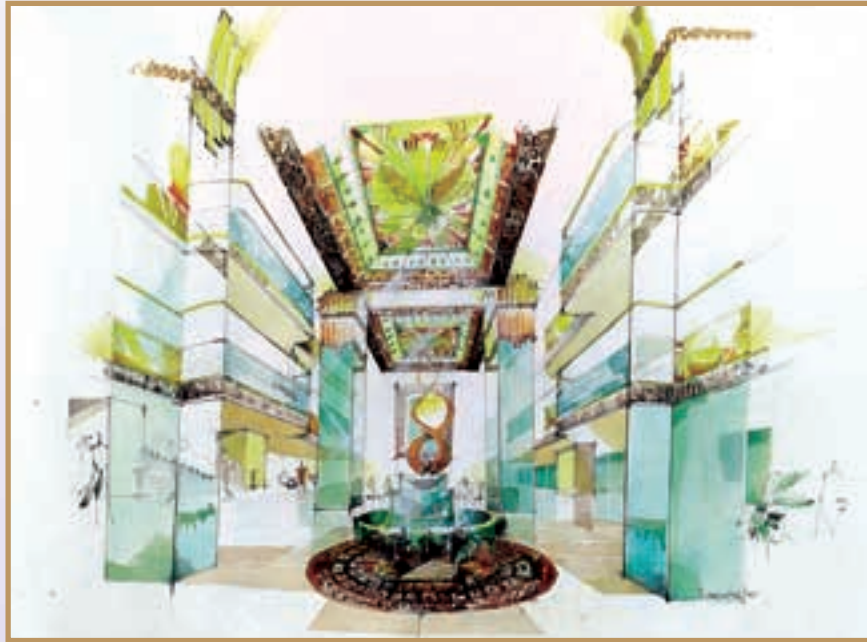


The hotel offers an exquisite selection of gourmet dining and banquet venues.
酒店設有菜餚精美之餐廳、設備完善之多功能宴會廳。



Regal Hotels in Hong Kong 香港富豪酒店

Regal Kowloon Hotel 富豪九龍酒店



Perspective of the renovated hotel lobby, creating a new and elegant image.

將予翻新後之酒店大堂（透視圖），形象新穎優雅。



Renovated suites and guestrooms on Regal Club Executive Floor, well-appointed and gracefully furnished.

行政樓層套房及客房之新面貌，設備齊全、裝飾細緻。

Regal Riverside Hotel 麗豪酒店



*A city-resort hotel that offers a relaxing
ambience.*
環境清幽雅緻，恬靜怡人，乃城市中之度
假式酒店。



Perspective of the new hotel lobby.
酒店大堂的新面貌（透視圖）。



Regal Oriental Hotel 富豪東方酒店



Deluxe room refurbished and filled with oriental culture.
客房裝修華麗，充滿東方文化氣色。



Theme suites decorated with different country themes being well received by hotel guests.
主題套房配以不同國家風情，深受酒店顧客歡迎。



Regal Hotels in Shanghai 上海富豪酒店

Regal Shanghai East Asia Hotel 上海富豪東亞酒店



*Ideally located within the Shanghai Stadium in bustling Xu Hui District where business and pleasure convene.
位於繁華徐匯區上海體育場內，商務及娛樂皆宜。*



Regal Hotels in Shanghai 上海富豪酒店

Regal International East Asia Hotel 富豪環球東亞酒店



Set in the prestigious diplomatic district on beautiful Hengshan Lu, the most suitable address in Shanghai.

座落於享負盛名的衡山路，毗鄰外國領事館區，環境幽雅，盡顯滬城豪華繁榮風光。



Smart Suites, the ultimate in comfort and convenience, are elegant and stylish with a contemporary new look.

智能化套房，設計時尚典雅，乃現代化與舒適的完美結合。



The model of the planned hotel project in the Cotai Resort area in Macau, comprising hotel, casino, entertainment and conference facilities, to be developed in two phases with a total of about 3,900 guestrooms and suites.

在計劃中位於澳門路氹度假區之大型酒店發展項目模型，將包括有酒店、賭場、娛樂及會議設施，計劃分兩期發展，合共提供約3,900間客房及套房。



House decorated with **English Country** style.
英國鄉郊式之華麗佈置。



House full of **Oriental Romance**.
全屋充滿東方浪漫色彩。



Elegant **Contemporary Japanese** styled house.
時尚日式設計，簡潔舒適。





Lively **Contemporary Thai** styled house.
清新脫俗的時尚泰式擺設家居。