

致各股東

業績及股息

截至二零零一年六月三十日止年度之營業額為二億八千一百一十萬元，增加百分之六點四；純利為三千三百萬元，增加百分之五十四點九。「A」股及「B」股之每股盈利分別為四點八四仙及零點四八仙，均增加百分之五十四點九。

董事局建議派發末期股息「A」股每股一點七仙及「B」股每股零點一七仙。如獲股東通過，全年度派發之股息總額將為「A」股每股三點二仙及「B」股每股零點三二仙，兩者均較去年度增加百分之五十二點四。

業務回顧

於二零零零年下半年，酒店業為期三年之熊市似乎終於完結。當時，包括本集團在內之許多業內人士，雖然並不期望酒店業可於短期內重新興旺，但吾等至少已抒一口氣；其後之情況卻證明此乃言之過早。隨着二零零一年遞進，酒店業再度急轉直下。吾等於去年後期所見者不外為另一輪踴躍前之稍歇。這完全是一九九七／九八年酒店業困境之翻版，而更糟者乃未見有完結之時。

於截至今年六月之十二個月內，訪港旅客人數為一千三百五十萬人，較去年度增加百分之十四。此項數字帶有誤導成份，原因為大部份增加之旅客均為即日旅客。彼等乘搭某一類交通工具抵港後，於同日乘坐另一類交通工具離開。去年度約有百分之二十九即為數約三百五十萬人次之訪港旅客乃即日旅客，而本年度之百分比則達百分之三十四，數目高達四百六十萬人次。換言之，約三分之二之新增訪港旅客乃即日過境之旅客。

此等旅客可歸納為兩類，各來自台灣海峽之兩岸。由於台灣仍未同意與中國大陸直接通航，其人民必須經另一城市轉乘飛機往返中國，而香港則為最方便之中轉站。近期，在海峽彼岸經商或工作之台灣人士數量均甚為可觀。

同時，前往海外之中國大陸人士，許多均選擇先乘坐飛機前往毗鄰香港北面邊境之深圳，再經水路或陸路前往香港機場繼續其國際旅程；彼等並循同一路線之反方向回程。雖然香港機場之國際航班較為頻密，但許多中國大陸人士仍先取道深圳，原因為國內航班之收費，遠較往返香港及中國大陸之航班收費廉宜。隨着中國大陸人民日趨富裕，彼等出外旅遊之人數將日益增加。由於過往彼等許多均已曾訪港，因此除了在香港機場轉機外，已不再花時間停留本港。這也許可以解釋，為何每晚均有為數甚多之中國大陸人士在香港機場內之坐椅上入睡！

同一現象亦可部份解釋為何香港酒店業處於現時之困境。由於港元與美元掛鈎，而香港大部份鄰近國家均已於亞洲金融風暴時把其貨幣貶值，香港之物價遂顯得較以往更為昂貴。前往東南亞或南韓之旅行團收費現已低至令人難以置信之水平，因而吸引大量旅客前往，當中許多均為中國大陸旅客。

因此，吾等現正目睹一項新趨勢之啟動，此即中國不僅將成為世界其中一個最受歡迎之旅遊地點，其人民亦將大量在各國之海灘和街頭湧現。中國擁有十二億六千萬人口，人民收入日益增加，世界各地應會對中國遊客習以為常。日本遊客於八十年代隨處可見，如今中國遊客成為接班人。現時已有傳言謂中國遊客乃巴黎市之高級時裝精品店之最大主顧，從本集團之同系姊妹公司淘大置業在中國之商場之經驗來判斷，這有可能屬於事實。舉例而言，位於上海市之恒隆廣場購物商場，乃世界最高檔之名牌商舖雲集之地，而其業務之佳足可媲美所有其他亞洲城市之購物商場。

於六個月前，本人曾提及東南亞國家因受制於酒店及航班飽和而導致部份旅客改為前來本港。隨着環球經濟放緩，此情況現已逆轉，旅客人數下降已迫使該等國家之酒店割價，令該等國家對旅客更具吸引力。由於西

方國家之人士在九月十一日之悲劇發生後減少外遊，上述趨勢將會持續，唯一之補償因素乃中國旅客之到訪。然而，中國斷不可能長久地仍為世界上唯一有可觀經濟增長之國家。市場週期定律所揚動之魔棒絕不會失效，中國最終亦會如其他國家一樣感受經濟寒流，而不幸此對世界經濟並無幫助。

回顧香港，其本土因素亦導致酒店業之市道疲憊。真正之訪港旅客指非即日旅客之人數僅輕微上升，其留港者之逗留時間及消費均有減少。同時，酒店房間之數目持續增加，自一九九九年之每年增幅為百分之三至百分之四，而未來三年之每年增幅將達百分之七至百分之八點五。所有此等因素當可解釋，為何旅客人數持續增加之際，香港酒店之整體入住率於過去兩年仍停留在百分之八十二之同一水平。

本集團屬下各酒店於財政年度之房租增加百分之二十，首六個月則增加百分之二十八；入住率為百分之八十六，去年度為百分之九十一，首六個月則為百分之八十八。該等數字清楚顯示酒店業正在轉弱。然而，入住率較往常為低乃蓄意所致。先前訂立之合約乃於市道興旺時簽訂，故訂定之租金較高，倘租金於其後不久大幅回落，將鼓勵部份已簽約之人士不遵守協議。

展望

如上文所述，來自中國大陸之訪港旅客已大幅增加。首於初期數年來港之中國旅客，其經濟及認知水平均稍遜。隨着時間過去，彼等變得日益富裕，至過去兩年，其個人平均消費已超越一般旅客之消費。本人懷疑部份此等中國旅客現轉往曼谷、布吉、吉隆坡及新加坡等地。取而代之者乃另一批訪港中國旅客，但有跡象顯示，後者再度屬於財富較遜之一群，對本港整體經濟特別是酒店業所提供之裨益較少。

另一方面，消費力較高之美國及歐洲旅客之人數正在下降，故此香港所有價格類別之酒店均受損。

鑑於經營環境艱困，本人預期酒店業於現財政年度之入住率及平均房租均會下降，最終將導致營業額及利潤均減少。無用贅言，管理層自當竭盡全力以減低有關之跌幅。

進一步展望，要扭轉跌勢需要多項條件配合。首要之條件乃中國經濟必須持續增長，這不僅可確保香港享有穩定之旅客來源，更可吸引更多外商前往中國投資，而後者每可令香港受惠。此外，美國及歐洲經濟亦必須復甦，雖則紐約市最近發生之悲劇預期將會帶來最少一、兩年之陰影。商務旅客將會是西方國家首批重臨香港之旅客，至於渡假旅客視乎情況之訪港旅程將需較長時間方能回升。

香港方面，撇開高成本之考慮有大量可行之方法可鞏固香港作為旅遊勝地。全球僅有少數城市真正擁有本身之特色，例如北美之紐約市和三藩市，以及歐洲之巴黎和倫敦。除經濟動力外，這些城市具有一種吸引力，乃其他同類城市如洛杉磯、達拉斯、法蘭克福及蘇黎世等所欠缺。亞洲方面，擁有此種吸引力之城市，依本人之想法，僅香港與上海而矣。

除了擁有海港美景及街頭巷尾呈現之澎湃動力外，香港亦是聯繫中西及新舊事物之真正橋樑。本港要拓展旅遊業，應徹底利用此等元素。除了進一步發展現代大型基建設施外，本港亦不應忘記其中國根源及本土文化。來自世界各地之旅客固然欣賞現代化設施所提供之方便（而本港已擁有該等設施），但香港之特色乃吸引彼等重臨之因素。吾等應避免重蹈其他城市之覆轍，彼等令本身變成人工化及索然無味。

東西方及今古事物之溶合，不應局限於香港之城市外表；香港之「軟件」亦必須兼容並蓄。舉例而言，香港向為亞洲之飲食都會，此特色應進一步予以發揮。香港之娛樂事業亦可作出改善。除了提供酒吧和會所以及流行曲演唱會和古典音樂演奏會外，可否舉辦粵劇、滬劇和京劇？世界那一處地方可以同時讓人欣賞該等娛樂？在同一街頭應可安排中式雜耍與西方默劇，並提供意大利咖啡、涼茶、紐約熱狗和港式點心。

約十年前，一間名為上海灘之中國時裝店在香港創立，現已遠近聞名，而不久亦有數間同樣成功之新店開業，所掀起之熱潮曾有數年橫掃各主要西方城市，從紐約市以至倫敦之消閒雜誌，均刊有社交界名人穿着該等產品之圖片。與其埋怨港人北上前往物價較便宜之深圳購物，港商應在深圳生產上海灘之同類產品及其他貨品。在紐約市第五街售價達數百美元之外套，在深圳生產之成本應不外二十至三十美元，而在深圳鄰近市鎮之生產成本應可更低。港商應在香港（或其他地方）設計此類產品，在本港邊境以北生產，並在世界各地行銷。

此等生意應純由私人企業負責發展，香港擁有人才足可完全勝任，政府應採取之行動乃方便有關之物流，例如確保關道暢通無阻。此外，港府可能需要領導發展某些旅遊點，因本港之地價確實太貴，某些生意之創業風險亦太高。（就此方面而言，港府將迪士尼樂園引入本港之做法應予嘉許）。

半官方之香港旅遊發展局應接着加倍努力向世界各地推銷香港。吾等不能再沉醉於昔日之光輝，致讓其他地方迎頭趕上。先行者總有某些優勢，吾等絕不能輕易放過，原因為競爭對手甚強。首號勁敵為上海，彼並無民主體制各言其是之牽絆。

傳統上，香港乃亞洲之國際金融中心（東京則主要為日本龐大之本土市場提供服務）；兼且香港必然是東亞地區位置最佳之城市—與位於其北面之日本及其南面之印尼有同一距離；僅五小時飛機航程內便是幾佔全球一半人口之地區；並處於全世界經濟最蓬勃之新興國家中國大陸之門檻。香港之基建設施已是在全球最佳之一。所有此等因素均吸引並將繼續吸引每年數以百萬計之旅客來港，而本港亦已成為，並將繼續成為，全球其中一個最具吸引力之商業和旅遊城市。

旅遊業在過去數十年一直是本港四大經濟支柱之一（其他為金融服務業、製造業及地產業）。在旅遊業現時最黑暗之時刻，正是重新把焦點放在旅遊業及計劃將來之時候。縱使最近紐約市發生悲劇，但環球旅遊業在未來數十年將會增長。香港必須作好準備以把握此項趨勢帶來之良機。在這個過程中，旅遊業可成為振興本港經濟之火車頭。作為一間從事酒店業之公司，本集團必會因此而受惠。

主席

陳啟宗 謹啟

香港，二零零一年九月二十四日





關懷，需要無限勇氣。
悉心的呵護，全賴觀察入微，
了解愛惡，全心全意。