

主席報告書

本人欣然向各股東提呈本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之年報。

業績

截至二零零二年三月三十一日止年度本集團之營業額大幅上升至425,000,000港元（二零零一年：160,000,000港元），乃因年內增設旅行社業務。然而，九龍皇悅酒店啟業前之開支及開業虧損，令本集團股東應佔溢利減至18,000,000港元（二零零一年：29,200,000港元）。



皇悅33餐廳

業務回顧

香港皇悅酒店

香港旅遊業自美國九一一事件之影響中復甦過來，二零零一年十二月止年度之旅客總數刷新記錄，達1,370萬人次。中國、南亞及東南亞之訪港旅客數目增加，亦有助旅遊業復甦。於十二月，多個香港主要來源市場持續錄得負增長，當中跌幅最為顯著者乃美國（較二零零零年十二月下降10.3%）及北亞（下降7.5%），不過，此跌幅已較二零零一年十月及十一月大大減少。

香港的酒店業之整體入住率由二零零零年十二月止年度之83%微跌4%至二零零一年之79%。儘管如此，香港皇悅酒店於二零零二年三月止年度錄得84.4%入住率，二零零一年則為86.8%，較上述之行內平均水平為高。

食物及飲品之銷售額下降2,700,000港元，主要因為本集團將原本經營 Empire Brew 之位置出租。然而，此舉令租金收入增加，並節省了經營成本及人力資源。

期內，管理層積極改善營運效率及推行多種節省成本之措施。故營業額雖低但仍能保持盈利。



商務客房



皇悅33餐廳



酒店會所

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店於二零零一年九月啟業，開放100間客房，直至二零零二年首季初期，315間客房全面啟用。因此，該酒店於此匯報期內對本集團並無重大溢利貢獻。然而，該酒店已渡過建立業務之初期，來年將會帶來重大貢獻。



大堂

Zino 咖啡吧廊

溫哥華 THE EMPIRE LANDMARK HOTEL

美國九一一事件，加上卑斯省之經濟衰退，均對卑斯省酒店市場之房租及入住率造成不利影響。

Landmark Hotel 之入住率由二零零一年之 60.3% 下降至二零零二年之 57.1%，而平均房租則下跌 3%。



大堂

其他業務

年內，本集團收購了一間知名旅行社，日本信用旅運有限公司，藉以輔助酒店業務。該旅行社乃香港主要機票批發分銷商之一。雖然與酒店業務之溢利貢獻比較，其溢利貢獻相對較少，但卻為本集團帶來可觀之收入。

本集團近期亦收購了於香港及上海兩地經營特許連鎖餐廳之美國星期五餐廳，此舉為本集團其他業務帶來正面之協同效益，能更有效善用資源，並收互相宣傳及市場推廣之效。

旋轉餐廳



財務回顧

於二零零二年三月三十一日之股東資金為2,100,000,000港元（二零零一年：2,000,000,000港元）。資產總值為3,500,000,000港元（二零零一年：3,200,000,000港元），債務淨額（借貸總額減銀行結餘）則為1,200,000,000港元（二零零一年：1,000,000,000港元），借貸增加主要由於興建九龍皇悅酒店及收購旅行社及餐廳業務所致。儘管債務淨額上升，融資成本卻大幅下降，由二零零一年之111,200,000港元下跌至二零零二年之67,200,000港元，主要原因為本集團進行融資整理而令借貸利率降低，加上香港及海外均連串減息所致。資本負債比率（債務淨額對資產淨值）由二零零一年之52%上升至二零零二年之58%。

除溫哥華酒店之按揭貸款乃以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。因此，本集團毋須承受外匯風險。本集團超過96%借貸須於一年以上償還，而還款期可長達十年時間。

已作本集團貸款抵押之固定資產總賬面淨值合共為3,200,000,000港元（二零零一年：3,000,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於年底，本集團及其附屬公司共聘有約562名全職僱員（二零零一年：450名）。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休福利及其他福利。

未來展望

由於香港仍然是主要地區交通樞紐，亦是通往中國之大門，現已處於有利位置，加上建基於二零零一年之增長，香港之整體前景依然審慎樂觀。隨著中國加入世貿，及放寬國內旅客訪港之簽證限制，旅遊業及酒店業將會於未來數年興旺發展。

有見及此，正因香港皇悅酒店鄰近香港會議展覽中心，座落中環金融及銀行體系之心臟地帶，故現已準備就緒，務求充分把握上述經濟轉好所帶來之裨益。

九龍皇悅酒店將於二零零三年三月止年度全面投入運作，定當為酒店集團之盈利帶來重大貢獻。

溫哥華多項當地主要發展項目，例如擴充溫哥華國際機場；建議中擴展溫哥華貿易展覽中心及繼續擴充及推廣本集團Landmark Hotel所處之Robson Street之零售走廊（retail corridor），必定會對當地旅遊業有所裨益。

主席

潘政

香港，二零零二年七月十八日