

未來展望

自三月中旬爆發非典型肺炎以來，遊客到世界各地旅遊之意欲大受打擊。二零零三年四月至六月訪港旅客人次及酒店入住率均大幅下降。香港所有酒店之入住率及平均租金均出現史無前例之新低。然而，在世界衛生組織解除對香港及中國大陸之旅遊警告後，旅遊業已漸見起色。

此外，鑑於香港政府採取措施刺激本港旅遊業發展，例如再斥資十億港元刺激旅遊、展覽及商業，加上航空、商貿團體及零售業紛紛推出各種推廣活動，旅遊業及酒店入住率定可回復到非典型肺炎發生前之水平。加上進一步放寬內地人士來港簽證規定，連同近期公佈與中國之更緊密經貿關係，相信可刺激更多個人及商務旅客來港。香港及九龍皇悅酒店均已作好準備，務求把握此一商機。

Empire Landmark Hotel 位於溫哥華商業區，為溫哥華地區之旅遊及會議中心，同時亦是卑斯省之主要商業基地。該省之經濟增長主要來自溫哥華地區，例如擴建溫哥華國際機場、持續擴充Robson Street零售走廊及 Canada Place 增設第三個遊輪泊位等，因此本公司之溫哥華酒店必將受惠。

承董事會命

主席

潘政

香港，二零零三年七月二十二日

飲食業務

本集團於香港及上海兩地特許經營之美國星期五餐廳自二零零二年三月收購以來首年全年營業，收益總額為19,600,000港元。香港餐廳業務表現仍然欠佳，原因為本港消費者消費意欲持續疲弱，加上受到沿彌敦道一帶進行東鐵建築工程之不利影響，餐廳出入口受到阻塞所致。上海餐廳之業務繼續改善，原因為當地消費者之消費能力保持強勁。

其他業務

本集團由於策略性重組業務，已於二零零二年八月出售旗下之物業管理服務公司。

人力資源

於二零零二年八月出售物業管理服務公司後，本公司及其附屬公司於年底之全職僱員數目減至約360名（二零零二年：562名）。除薪金之外，其他僱員福利包括保險、醫療計劃及退休福利。年內，本公司概無授出購股權。

財務回顧

二零零三年三月三十一日之股東資金為1,896,300,000港元（二零零二年：2,107,800,000港元），總資產為3,239,100,000港元，去年則為3,535,000,000港元。借貸總額為1,300,200,000港元，去年則為1,336,100,000港元。本集團之資本負債比率（負債淨額與資本之比率）由二零零二年三月三十一日58%增加至二零零三年三月三十一日之67%。

於二零零三年三月三十一日，62,100,000港元（即約4.8%）借貸總額須於一年內償還。餘款以分期方式償還，還款期長逾十年。借貸主要以港元結算，惟溫哥華酒店按揭貸款142,700,000港元（二零零二年：145,700,000港元）除外，該筆按揭貸款以加元借入，以免承受外匯風險。

本年度之融資成本表面上由截至二零零二年三月三十一日止年度之23,400,000港元顯著激增至46,800,000港元，這是由於九龍皇悅酒店已於二零零二年三月全面啟用，故九龍皇悅酒店之融資成本不會再被資本化為該酒店之建築成本，而須於年內在損益賬中全面支銷。事實上，資本化前之利息開支由去年之64,700,000港元下跌至本年度之45,300,000港元。

為本集團貸款作擔保而抵押之固定資產賬面淨值總額為3,000,000,000港元（二零零二年：3,200,000,000港元）。

溫哥華 The Empire Landmark Hotel

由於「九一一」事件帶來之事後影響，加上航空業進行整合，溫哥華旅遊業整體上出現衰退。



溫哥華 The Empire Landmark Hotel

截至二零零三年三月三十一日止年度Empire Landmark Hotel之入住率為53.3%（二零零二年：58.4%），平均房租較去年下跌10%。

食物及飲品業務較二零零二年財政年度下降4,300,000港元或19%，部份原因在於當地消費者之消費意欲低迷，部份原因則是於二零零一年十一月該酒店將15,500平方呎會議／宴會場所租出，該項出租為截至二零零三年三月三十一日止年度帶來1,300,000港元額外租金。



大堂



旋轉餐廳

旅遊代理

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團之旅遊代理業務收益為237,600,000港元，二零零二年則為255,600,000港元。有關收益下降7%，乃由於其他旅行社之激烈競爭，加上航空公司直接銷售機票，以及透過互聯網銷售機票所致。此外，伊拉克戰爭之影響及將近財政年度結束時爆發非典型肺炎，亦進一步打擊香港及海外旅客之信心。

由於中國大陸到香港及海外公幹及渡假之旅客持續增加，本集團之旅遊代理業務無疑將會受惠於國內之潛在商機。

新添之 15 間客房，令該酒店之客房總數增至 360 間，從而使客房收益增加 2,600,000 港元，較去年上升



商務客房



皇悅 33 餐廳

5.9%。然而，食物及飲品以及其他酒店經營業務表現欠佳，收益較去年同期下降 5,400,000 港元。

儘管收益下降，香港皇悅酒店於年內仍繼續推行節省成本之措施，成功令經營純利增加 9.3%。

九龍皇悅酒店

本年度為九龍皇悅酒店全面營業之首年，入住率高達 84.2%，表現令人滿意。由於位置優越，方便遊客購物、用膳及觀光遊覽，該新啟用之酒店備受遊客及商務旅客歡迎。

九龍皇悅酒店為本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之總收益及經營溢利帶來可觀貢獻，同時該酒店在海外遊客及本地顧客中之知名度不斷提高，該酒店將繼續為本集團之盈利帶來貢獻。



大堂



商務客房



主席報告書

本人欣然向各股東提呈本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年報。

業績

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之營業額為 448,200,000 港元，較去年增加 23,300,000 港元，主要因為新開幕之九龍皇悅酒店及特許經營之美國星期五餐廳全年營業，帶來收益增長 48,900,000 港元。然而，機票銷售額下降，加上於二零零二年八月出售物業管理服務公司，令收益較去年減少 25,600,000 港元。

截至二零零三年三月三十一日止年度之經營溢利較去年增加 24,500,000 港元至 62,200,000 港元，主要歸功於九龍皇悅酒店之貢獻。然而，股東應佔溢利卻下降 6,000,000 港元至 11,900,000 港元，主要由於投資之未變現虧損淨額達 7,300,000 港元，以及額外融資費用達 23,400,000 港元，隨著九龍皇悅酒店全面啟用，該項融資費用不會再被資本化為該酒店之建築成本，故須於年內全面支銷。

業務回顧

於二零零二年香港旅遊發展局錄得旅客總數達 16,600,000 人次，較二零零一年增加 21.2% 達 13,700,000 人次。旅客人次增加，主要有賴中國旅客大幅增長，二零零二年之中國旅客數目達 6,820,000 人次，較二零零一年大幅增加 53.4%。

二零零二年全年之本港酒店平均入住率為 84%，而二零零一年則僅為 79%。然而，由於二零零三年三月爆發非典型肺炎，最近數月之旅客人次及酒店入住率均急劇下降。

香港皇悅酒店

香港皇悅酒店成功將截至二零零三年三月三十一日止年度之整體入住率維持於 84.8%，與去年入住率 84.4% 相約。平均房租上升 3.2%，加上二零零二年十月



大堂咖啡廊