



盈利與股息

本人欣然向各位股東報告本集團之業務狀況。

本集團截至二零零四年三月三十一日止之財政年度，經審核之股東應佔溢利為港幣二億五千零三十萬元，較上年度上升百分之十一點九。董事會現建議派發本年度末期股息每股港幣二十仙。上述建議如獲股東大會通過，連同已派發之中期股息每股港幣十三仙，則本年度全年每股股息共為港幣三十三仙。

業務總覽

於零三年初非典型肺炎肆虐期間，本集團各業務的生意均受到不同程度的負面影響。其後，隨著中國政府逐步開放自由行旅客來港，內地訪港人數顯著上升，帶動零售消費恢復興旺，本集團之業務亦因而直接或間接地受惠；再加上美國出售土地成績理想，令本集團全年度整體業績較上年度增加百分之十一點九。

地產業務

美麗華大廈商場全年之租金收入錄得輕微跌幅，全年平均出租率維持於百分之八十五水平，與上年度相若。「諾士佛階」項目已於零四年年初完成主要改建工程，租戶已陸續進行裝修及開業經營，每間餐廳食肆均有其獨特風味的菜式，而且佈置別具風格。與毗鄰諾士佛台之餐廳食肆結合，勢必令該區凝聚成九龍區時尚飲食娛樂熱點。

酒店商場之租金收入及出租情況均維持穩定，平均出租率達百分之九十七。

美麗華大廈甲級寫字樓之租賃情況，較上年度遜色，全年寫字樓租金收入下跌百分之十二。諾士佛台六號物業之出租情況則令人滿意，全年平均出租率達百分之九十六，租金收入上升一成多。

上海美麗華花園之寫字樓及商場舖位均接近全部租出，於本年度內更成功售出多個寫字樓單位。

至於美國加州彼沙郡之地產市道仍然暢旺，集團擁有位於彼沙郡之土地中，在年內售出共六百四十多畝，主要為住宅用土地。該等交易除可提供合理盈利，更為集團帶來可觀之現金回籠。至今，集團已售出近九成位於彼沙郡之可發展土地。

酒店業務

在非典型肺炎肆虐期間，美麗華酒店入住率急跌，房價下滑，餐飲生意淡靜。及後，內地逐步放寬來港個人遊計劃，使內地訪港人數激增；外地商務客及旅遊人士漸漸恢復來港信心，使本酒店之入住情況得以改善。於零四年首季之入住率更高出上年度同期近百分之八，增長之客源主要來自內地；平均房價更達預期水平。本酒店積極透過駐上海及北京之訂房中心推廣及建立更多銷售網絡，以增加內地商務客市場的客源；而內地旅客之入住率佔本酒店總入住率約近二成。

而酒店餐飲業務方面，整年度之表現令人滿意，下半年度之生意表現更超越去年同期水平。酒店餐飲部不斷推出創意新穎的點心佳餚，去年更獲得旅遊發展局頒發美食之最大賞銀獎，使知名度提高。同時，在期初時完成翻新裝修工程之酒店宴會廳，推出多款婚宴及晚宴套餐，配合良好的服務，以迎合客人不同之需要，生意成績理想。

內地酒店業務方面，南海酒店除了受到非典型肺炎之負面影響，於期內進行裝修工程，以致經營毛利下降；蛇口海濤酒店之業績則維持與上年度相若。

餐飲業務

集團香港區餐飲業務於下半年度開始回升，尤其以婚宴生意升幅最大，整體營業額僅較去年輕微下跌。在旅遊發展局於零三年主辦美食之最大賞比賽中，翠亨邨在各組別獲得多個獎項，有助增加其知名度。內地飲食業務方面，業績受區內競爭影響而有所倒退。

旅遊業務

美麗華旅運於期初受到非典疫症打擊，其後又面對同業激烈競爭及市民外遊消費謹慎之影響，本年度整體業績較上年度遜色。郵輪旅遊方面，現銳意擴展客源，推出多元化嶄新行程，以迎合不同階層人仕的需要。美麗華旅運更於期內完成架構重組及改革經營模式，以新的營運操作，提升效益，並致力加強市場競爭力。

展望

香港通縮情況漸有改善、市民消費信心逐步回升及就業市場好轉等利好因素均標誌著香港經濟開始邁向復甦。本集團會不斷以靈活策略及優質服務經營，迎合市場需要。雖然未來兩年本港將有相當數量的新酒店投入市場，加劇競爭，惟隨著中國政府繼續開放自由行來港政策，加上不斷有大型會議及展覽會在港舉行，客房供求料維持平衡。預期本集團各業務將可藉着加強競爭力而繼續進步。如無不可預測之事故發生，本集團下年度業績可較本年度為佳。

致謝

本人謹對董事會全寅及全體職員在過去一年努力不懈並作出寶貴貢獻深表謝意。

董 事 長 **李 兆 基**

香港，二零零四年六月二十九日