

主席報告書

本人欣然向各股東提呈本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之年報。

業績

二零零三／二零零四年實為非常艱困之一年，截至二零零四年三月三十一日止年度本集團之營業額較去年下跌22,000,000港元至426,000,000港元。營業額下跌主要由於本集團酒店業務受全球非典型肺炎爆發及美伊戰爭影響而遭受嚴重打擊。該等不利因素對全球旅遊業造成負面影響。非典型肺炎肆虐期間本地消費者不願外出用膳，因此，本集團酒店之食物及飲品及特許經營餐廳業務遭受嚴重影響。



香港皇悅酒店 — 大堂

基於上述原因，本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經營溢利下跌33,200,000港元至29,000,000港元。然而，現行利率低企有助減少融資成本，及出售上市股份取得投資收益淨額，加上稅項支出下降故經營溢利之大部份減幅亦得到紓緩。因此，截至二零零四年三月三十一日止年度之股東應佔虧損為12,000,000港元，而二零零三年則錄得溢利5,700,000港元。

業務回顧

香港旅遊發展局（「香港旅遊局」）公佈截至二零零三年十二月止年度之數字顯示，訪港旅客總數達15,500,000人次，基於上述原因，訪港旅客人數由二零零二年起減少6.2%，受非典型肺炎疫情嚴重影響，四月至七月期間遊客數目減少2,300,000人次。然而，隨著北京、上海及廣東多個主要城市放寬居民之旅遊簽證審批資格，二零零三年內地訪港旅客人數錄得增長24.1%，合共達8,500,000人次。

截至二零零三年十二月止年度，香港各類型酒店之平均入住率為70%，二零零二年則為84%。

香港皇悅酒店

截至二零零四年三月三十一日止年度，香港皇悅酒店之入住率為62%，去年則為85%。然而，儘管受到非典型肺炎之破壞性影響，但香港皇悅酒店之平均房租卻較去年增加6.4%。與去年比較，整體酒店房間收益下跌9,200,000港元或19.7%，而食物及飲品、其他經營收益及租金則較去年同期下跌2,900,000港元。



然而，有賴酒店持續推行成本控制措施，經營成本較去年下跌 5,800,000 港元或 18.2%，此舉有助減少酒店經營溢利之跌幅。

九龍皇悅酒店

截至二零零四年三月三十一日止年度，九龍皇悅酒店之入住率為 69%，較二零零三年下降 17.8%。因此，酒店房間收益及其他經營收益亦較去年同期分別減少 9,000,000 港元及 4,100,000 港元。



同樣有賴積極進取之成本削減計劃，截至二零零四年三月三十一日止年度酒店之經營成本，較去年同期減少 4,800,000 港元或 15.6%。因此，儘管總收益減少 12,300,000 港元，酒店之經營溢利卻僅減少 7,500,000 港元。



九龍皇悅酒店 — 大堂



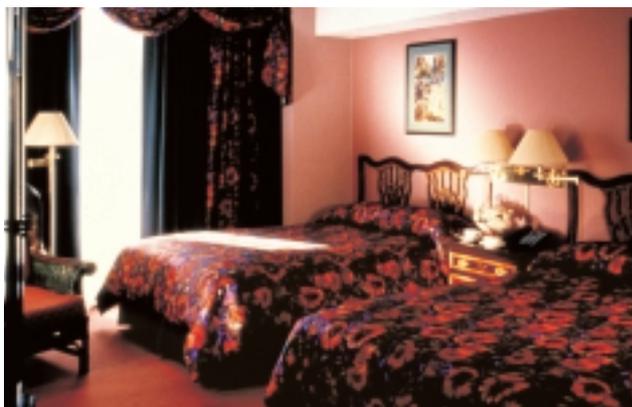
九龍皇悅酒店 — 大堂

溫哥華 The Empire Landmark Hotel

在加拿大，加拿大旅遊局錄得截至二零零三年十二月三十一日在加拿大留宿之國際旅遊為 17,500,000 人次，較二零零二年下跌 2.9%。



基於上述原因，截至二零零四年三月三十一日止年度 Landmark Hotel 之入住率為 50.2%，去年同期則為 53.3%，平均房租則下跌 11.6%。然而，由於加元去年升值達 11%，故截至二零零四年三月三十一日止年度 Landmark Hotel 之總收益為 59,200,000 港元，儘管入住率及平均房租下跌，惟總收益仍較去年增加 300,000 港元。



溫哥華 Empire Landmark Hotel — 客房

儘管採取成本控制措施後，酒店之經營成本較二零零三年減少600,000加元，惟加元升值令與港元等值之經營成本卻增加3,000,000港元，故酒店之經營溢利亦相應下跌。

旅遊代理

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團之本地旅遊代理收益為248,100,000港元，較去年增加10,500,000港元。收益增加主要由於年內分代理數目增加，為本公司引入58,600,000港元之新業務，抵銷了本年度上半年因受非典型肺炎及美伊戰事所影響之其他業務跌幅48,100,000港元。

鑑於年內市況欠佳，本集團於二零零三年九月出售旅遊代理聯營公司。

飲食業務

由於受全球爆發非典型肺炎及香港彌敦道進行東鐵工程嚴重影響，本集團分別位於香港尖沙咀及中國上海之餐廳於二零零四年均經歷了嚴峻之一年。整體而言，本集團特許經營餐廳之總收益下跌3,300,000港元至二零零四年之16,300,000港元。



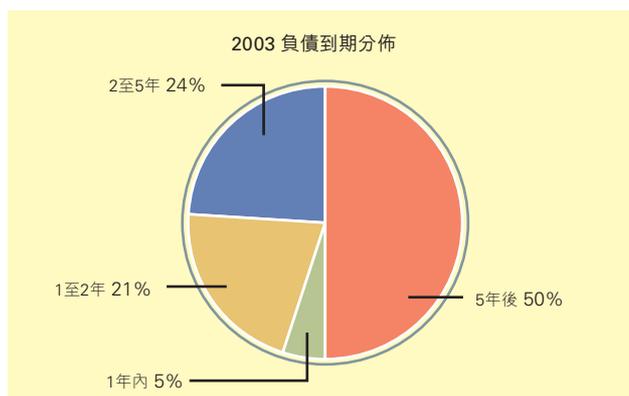
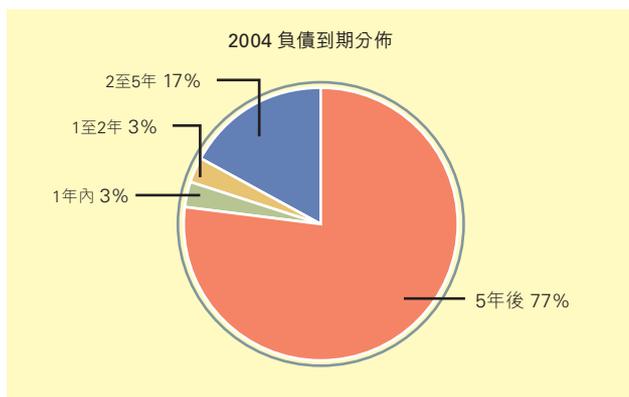
人力資源

於財政年度結束時，本公司及其附屬公司之員工總數為328名，二零零三年三月三十一日則為360名。除了薪金外，其他僱員福利包括保險、醫療計劃、退休及其他福利。年內，本集團概無授出任何購股權。

財務回顧

本集團之股東權益達到2,006,000,000港元，較去年增加124,000,000港元。二零零四年三月三十一日之總資產為3,388,000,000港元，去年則為3,244,000,000港元。於二零零四年及二零零三年三月三十一日之借貸總額分別為1,307,000,000港元及1,300,000,000港元。本集團之資本負債比率（負債淨額與資本之比率）由二零零三年三月三十一日之67.4%減少至二零零四年三月三十一日之64.5%。

二零零四年三月三十一日，佔借貸總額6.8%之89,200,000港元借貸款項須於一年內償還。其餘可分多期於長達十年以上之期間內償還。此外，借貸總額主要以港元結算，惟溫哥華總值148,600,000港元（二零零三年：142,700,000港元）之酒店按揭貸款除外，該筆按揭貸款以加元借入，以減低所承受之匯率波動風險。



由於利率持續偏低，融資成本由二零零三年之 46,800,000 港元持續下降至二零零四年之 40,200,000 港元。然而，繼近期美國加息後，預期會對本港利率在不久將來構成上調壓力。

為本集團貸款作擔保而抵押之固定資產賬面淨值總額為 3,168,000,000 港元（二零零三年：3,011,000,000 港元）。

未來展望

二零零四年首季，香港旅遊局公佈世界各地訪港旅客總數達 4,900,000 人次，分別較二零零三年及二零零二年高出 14.7% 及 37.3%。此外，內地訪港旅客升幅至為強勁，較二零零三年同月上升

47%，較二零零二年同月更大幅飆升 110.5%。訪港旅客增加，大部份由於個人遊計劃大受歡迎，及至於三月已推廣至 16 個城市，於五月一日起更擴大至 7 個城市。此外，二零零四年七月一日起再多 9 個城市參與。有助推動振興市場之其他因素包括中國經濟持續強勁增長，國泰航空加開北京航班增加額外航空承載力，以及旅客可在香港使用人民幣信用咭，倍感方便等。

與二零零二年數字相比，顯示歐洲及澳洲訪港旅客數目現超越非典型肺炎爆發前之水平，而美國及東南亞國家的訪港旅客數目亦已接近全面恢復。隨著迪士尼主題公園、東涌纜車及香港濕地公園將相繼於二零零六年前落成，加上將於機場毗鄰之新落成亞洲國際博覽館舉辦 2006 國際電訊聯盟之世界電訊展及論壇，將有助吸引國際參展商、代表團及其家屬訪港。

有見及此，本港旅遊及酒店業定必會因旅客增加而受惠。然而，市場上仍存在若干不明朗因素，或會拖慢復甦進度，如油價上升會導致機票價格相應上升，以及預期利率增加等。惟本集團酒店、旅遊代理及特許經營餐廳業務之未來前景依然審慎樂觀。

另一方面，加拿大推行當地市場推廣計劃，促進本土旅遊，故有理由對加拿大二零零四年之表現抱較為樂觀之態度。據加拿大旅遊局初步調查顯示，當地人對計劃反應踴躍，並增加在當地旅遊之次數或延長行程，令旅遊收益上升了 574,000,000 加元。採取市場推廣措施，加上即將主辦 2010 年冬季奧運會，本集團在溫哥華之酒店必然受惠不淺。溫哥華酒店近期更與中國東方航空簽訂全年合約，為航空公司機組人員提供住宿，並且進一步出租會議場地，而此等安排定必可提升對溫哥華酒店之盈利能力。

潘政
主席

香港，二零零四年七月十九日