

業務及財務回顧



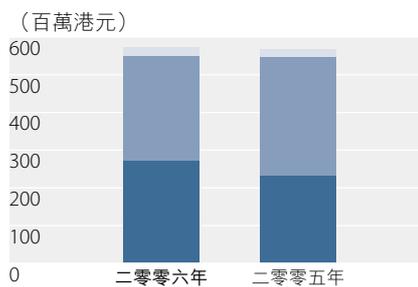
「本集團於二零零六年之酒店業務在營利上取得顯注增長。」

業績

本集團營業額為 570,000,000 港元，維持穩定，原因為本集團三家酒店之 17% 升幅被旅遊代理業務收入下跌所抵銷。然而，經營毛利大幅增加 30% 至 136,000,000 港元。

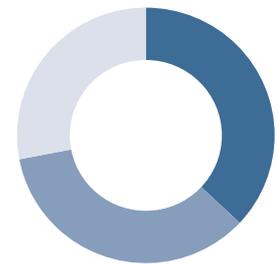
按業務劃分之收入

飲食服務
旅遊代理
酒店業務



二零零六年按酒店劃分之收入

九龍皇悅酒店 (37%)
香港皇悅酒店 (35%)
Empire Landmark (28%)



此乃本集團採納多項新訂及經修訂香港財務報告準則（新「香港財務報告準則」）後刊發之首份年度業績。因此若干重大非現金費用為本集團過往財務報表帶來重大不利影響。有關新訂會計準則財務影響之對賬詳情載於財務報告之附註。

尤其應注意，現在本集團擁有及營運之酒店非如過往按照公開市值列值，而是以成本減折舊及減值虧損後列值。已就酒店物業撥備折舊及攤銷費用 73,000,000 港元。

基於上述情況，加上確認購股權開支、缺乏投資收益及融資成本增加，本集團錄得股東應佔虧損 20,800,000 港元，去年同期溢利為 29,200,000 港元（經重列）。

業務回顧

本年度對香港旅遊業界而言實為值得欣喜之一。截至二零零五年十二月，香港旅遊發展局錄得之本年度訪港旅客人數高達 23,000,000 人次，創下歷史新高，較二零零四年增加 7%。中國大陸訪港旅客人數之增長率亦持續上升，而香港國際市場如美國、加拿大、澳洲及東南亞之旅客人數則錄得 13% 之增長。

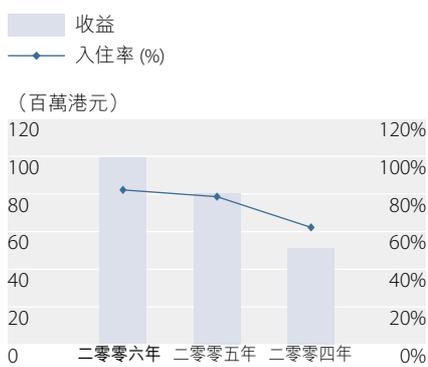
儘管香港酒店房間數量增長 12%，二零零五年香港各類型酒店之表現維持強勁，平均入住率達 86%。

二零零五年香港各類型及各地區酒店之平均酒店房租較去年增長 16.4%。

業務及財務回顧



香港皇悦酒店



香港皇悦酒店

截至二零零六年三月三十一日止年度，香港皇悦酒店錄得入住率 82%，去年則為 78%，而平均房租則較去年上升 16%，主要原因是經升級後之客房備受旅客歡迎。年內，逾 80% 客房重新裝修，而二零零六年／二零零七年將會進一步實施房間裝修計劃。受此影響，房間收益及經營毛利分別攀升 19,000,000 港元及 12,000,000 港元

至 99,500,000 港元及 59,700,000 港元，兩者均較去年增長約 24%。

由於二零零六年／二零零七年 362 間客房將會完成全面裝修，預期客房房租及入住率將進一步獲得改善。該酒店毗鄰灣仔會議中心，地理位置便利，將會繼續透過各類展覽及國際會議吸引更多商務旅客，並發展其他高收益業務。

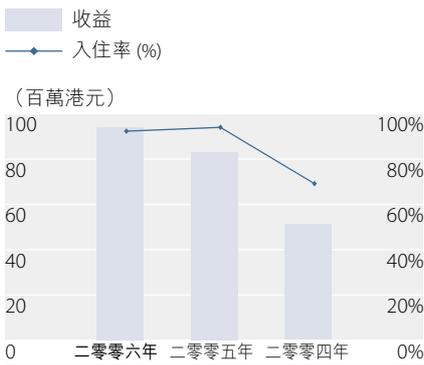
業務及財務回顧



九龍皇悦酒店



九龍皇悦酒店

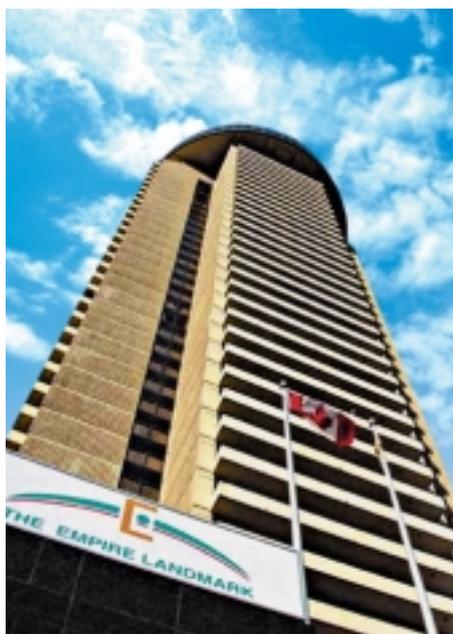


九龍皇悦酒店

截至二零零六年三月三十一日止年度，九龍皇悦酒店錄得入住率 92%，與去年相若。然而，平均房租較二零零五年增加 16%，導致收益上升 11,000,000 港元至 94,000,000 港元及經營毛利上升 8,000,000 港元至 58,000,000 港元。

該等正面增長主要由於高消費公司及消閑團體，以及中國個人遊旅客增加，帶動房租上升。該等旅客因酒店位於黃金位置（香港的旅遊熱點）尖沙咀而慕名而來。

業務及財務回顧



溫哥華
The Empire
Landmark Hotel



溫哥華 The Empire Landmark Hotel



溫哥華 The Empire Landmark Hotel
截至二零零五年十二月止年度，溫哥華酒店入住率為 69.4%，較去年上升 2.9%，而平均房租則上升 2.8%。

Empire Landmark Hotel 於二零零五年之入住率為 56.7%，而二零零六年則為 62.3%，平均房租則幾乎不變。因此，在加元年內升值 6% 之強勁帶動下，收益總額增加 9,700,000 港元或 14% 至 77,600,000 港元。

中國承認加拿大為認可旅遊目的地，短期內無疑對溫哥華等城市之旅遊業有利，尤以對酒店業為然。

業務及財務回顧



日本信用旅運有限公司

旅遊代理

截至二零零六年三月三十一日止年度，旅遊代理業務收益減少13%至276,400,000港元，原因為管理層逐步撤出低收益之旅遊代理業務。此外，本公司將繼續致力收緊其信貸政策，以提高貿易應收款項之質量。



美國星期五餐廳

飲食業務

截至二零零六年三月三十一日止年度，特許經營餐廳收益較去年增加10%至

22,400,000港元。繼尖沙咀彌敦道之東鐵站於二零零四年底啟用後，本集團九龍餐廳之顧客人數已回復至封閉彌敦道有關路段前之水平。由於客戶消費力強，故本公司之上海餐廳持續錄得增長。年內，兩家餐廳錄得經營毛利3,500,000港元，較去年增長25%。

人力資源

於二零零六年三月三十一日，本公司及其附屬公司之員工總數為353名，與去年相同。除了薪金支出外，其他僱員福利包括保險、醫療計劃、退休計劃及其他福利。於二零零五年十月三十一日，本公司根據購股權計劃授出認購本公司合共250,000,000股股份之購股權，每股行使價為0.217港元。截至二零零六年三月三十一日止，涉及合共246,000,000股股份之購股權獲行使。

財務回顧

年終股東資金達1,476,000,000港元，較去年上升249,000,000港元，主要由於年內籌集新股本所致。總資產達2,417,000,000港元，去年則為2,540,000,000港元（重列）。因提早償還貸款，本集團之借貸總額由1,255,000,000港元下降至二零零六年三月三十一日之882,000,000港元。

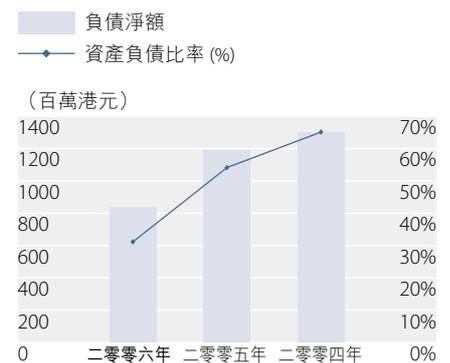
然而，本集團認為呈報重估本集團酒店後之經重估資產淨值之補充資料更具意義，原因為有關估值較能貼切反映酒店物業投

資之經濟實況。根據獨立專業估值師之估值報告，香港及加拿大酒店物業之總估值為3,537,540,000港元（二零零五年：3,312,610,000港元）。

因此，根據二零零六年三月三十一日進行之估值，經重估資產淨值及經重估每股資產淨值分別為2,725,000,000港元及0.43港元。根據經重估資產淨值，本集團於二零零六年三月三十一日之資產負債比率由去年之54%降低至31%。

於二零零六年三月三十一日，佔借貸總額2%之款項17,800,000港元須於一年內償還，餘額可分多期於長達十年以上之期間內償還。此外，除溫哥華總值142,000,000港元（二零零五年：148,100,000港元）之

資產負債比率
(負債淨額與經重估資產淨值之比率)



業務及財務回顧

物業按揭貸款(該筆按揭貸款以加元借入，以對沖外匯風險)外，所有其他借貸均以港元結算。

由於美國與本港息口持續上升，本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之融資成本大幅增加 17,900,000 港元到 55,600,000 港元，較去年上升 47%。然而，已經訂立 360,000,000 港元之利率掉期合約，以減輕未來利息開支上升之影響。

本年度結束後，本集團透過供股集資新資金，283,000,000 港元進一步提早償還銀行貸款。

於二零零六年三月三十一日，為本集團貸款作抵押之酒店物業賬面淨值總額為 2,203,000,000 港元（二零零五年：經重列為 2,241,000,000 港元）。

未來展望

隨著近期濕地公園開幕，以及二零零六年十二月於機場毗鄰全新博覽館主辦之二零零六年國際電信聯盟展，香港酒店業之前景將仍然看好。

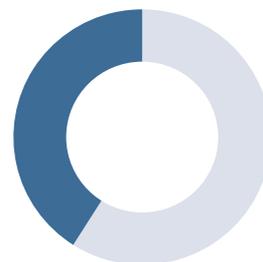
灣仔皇悅酒店餘下客房及酒店大堂之升級計劃，將確保本集團作好充分準備，於以上活動及短期內其他重要商貿會議及文娛體育活動舉行時掌握當中可觀的商機。

香港旅遊發展局指定二零零六年為「精采香港旅遊年」，九龍皇悅酒店地處傳統旅遊旺區，毫無疑問將能夠乘外地遊客紛紛來港之機遇，錄得更高入住率及房租。

同樣，本集團之特許經營餐廳亦將受惠於本地蓬勃之旅遊業，而本集團之上海餐廳預期保持穩定收益和盈利增長。

於二零零六年三月三十一日之借貸總額

以利率掉期合約對沖之借貸 (41%)
未對沖利率之借貸 (59%)



由於二零一零年冬季奧林匹克運動會即將來臨，加上加拿大獲准成為中國旅客出境目的地，展望溫哥華酒店前景亦同樣樂觀。