

管理層討論和分析

(I) 二〇〇三年業績及分部業務表現回顧

集團是年的股東應佔盈利為港幣一億六千九百四十萬元，二〇〇二年則為港幣一千二百八十萬元。是年每股盈利為港幣 0.54 元(二〇〇二年重新編列：港幣 0.04 元)。

二〇〇三年業績已包括作出為數港幣一億二千八百二十萬元的證券投資減值撥備。儘管作出此撥備及於二〇〇三年三月爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)，令是年酒店分部的業績大幅減少，惟是年集團盈利仍因一佔有 20% 權益的聯營公司發展擎天半島項目帶來盈利貢獻而有所增長。

集團是年營業額為港幣三億零八百七十萬元，較上年度的港幣三億三千五百二十萬元減少 8%。是年營業盈利為港幣一億一千一百五十萬元，上年度則錄得港幣一億三千零二十萬元。

受到非典型肺炎爆發的嚴重影響，是年馬哥孛羅香港酒店的入住率及平均房租較去年下降。儘管自從是年年中非典型肺炎事件穩定下來後，有關業務已隨即開始好轉，惟酒店分部的總收入及營業盈利仍分別下降 11% 及 31%。

隨著馬哥孛羅香港酒店內的商場平台於是年年中成功完成翻新工程，集團物業分部的租金收入及營業盈利分別由二〇〇二年的港幣二千六百八十萬元及港幣一千七百九十萬元，增長至是年的港幣四千零三十萬元及港幣二千六百八十萬元。

正如上文所述，集團作出了為數港幣一億二千八百二十萬元的證券投資減值撥備，此乃根據集團的會計政策，將過往年度累計的證券投資重估虧絀轉撥至是年損益賬，以反映集團的若干證券投資的減值。有關減值對集團的資產淨額並無造成任何影響。

是年除稅前盈利所包括借予聯營公司作擎天半島發展項目的貸款而得的遞延利息收入港幣八千三百八十萬元，已一如過往年度般根據發展項目的預售進度予以確認。除稅前盈利亦包括於是年出售若干投資證券的盈利淨額港幣一千九百三十萬元，及經考慮目前市況後為集團重建物業域多利道地盤作出減值撥備港幣九百三十萬元。

所佔聯營公司盈利為港幣一億二千四百九十萬元，大部分乃來自聯營公司出售擎天半島單位，二〇〇二年則為虧損港幣一億零二百二十萬元，有關虧損主要乃為擎天半島發展項目作出的減值撥備。

二〇〇三年全年稅項支出為港幣三千二百六十萬元，與此相比，去年則為港幣二千二百四十萬元。稅項支出增加部分原因乃由於利得稅率由 16% 上調至 17.5% 所致。

(II) 變現狀況及財務資源

於二〇〇三年十二月三十一日，集團的股東權益增加至港幣四十六億八千六百六十萬元，與此相比，於二〇〇二年十二月三十一日的重新編列股東權益則為港幣四十二億三千九百七十萬元，此主要由於集團物業及證券投資重估值上調所致。集團於二〇〇三年十二月三十一日的綜合資產淨值為每股港幣 14.88 元，於二〇〇二年十二月三十一日則為每股港幣 13.46 元。

於二〇〇三年十二月三十一日，集團的現金淨額由二〇〇二年十二月三十一日的港幣五億七千二百八十萬元增加至港幣十二億七千七百四十萬元。現金淨額增加主要由於聯營公司發展的擎天半島銷售單位有現金回籠所致。大部分餘裕現金已調撥作存款之用。此外，集團繼續持有一個上市投資組合，於年結時，其總市值為港幣五億五千萬元。由於整體上市投資組合的市值有所改善，加上將若干重估虧損轉撥至是年業績，投資重估虧損因而減少了港幣二億三千二百一十萬元，於二〇〇三年十二月三十一日投資重估儲備由虧損轉為錄得港幣九百二十萬元的盈餘。

於年結時，集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

(III) 有關各分部資料的評議

本公司的主要業務為投資控股。

本公司旗下的附屬公司及聯營公司的主要業務為經營酒店及餐廳、投資物業、物業發展及投資。有關各分部的進一步資料編列於 CWF109_c.pdf 檔案內賬項附註第 2 條內。

(IV) 僱員

集團旗下酒店員工約四百四十四人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇三年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣七千七百八十萬元。

有關資料已詳列於 CWF109_c.pdf 檔案內賬項附註第 3 條內。