

進一步公司資料的披露

茲將依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的證券上市規則（「上市規則」）規定而須予披露的資料列述如下：

（甲）年度業績評議

（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。

進一步公司資料的披露 (續)

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。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第33至34頁的賬項附註第2條內。

進一步公司資料的披露 (續)

(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。

有關資料已詳列於第34頁的賬項附註第3條內。

(乙) 董事及高級經理的個人詳細資料

(I) 董事

李唯仁 主席 (74歲)

李氏於一九八〇年獲委任為本公司的董事，並於一九八九年出任主席。他亦為會德豐有限公司（「會德豐」）及九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的高級副主席，新亞置業信託有限公司（「新亞」）及新加坡馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」）的主席，以及Joyce Boutique Holdings Limited（「Joyce」）的董事。

霍士傑 董事 (56歲)

霍士傑先生自二〇〇一年十一月起出任本公司董事。他亦為宏達洋行的主席兼常務董事。

黃均乾 董事 (81歲)

黃氏於二〇〇三年五月二十九日獲委任為本公司董事。於二〇〇一年十月至二〇〇二年六月期間，他曾出任本公司董事。一九八九至一九九一年期間彼亦曾出任環球投資有限公司（「環球投資」）主席，並曾出任環球投資顧問會主席。他現為一間慈善機構的董事及成員。

吳梓源 董事 (56歲)

吳氏自一九九四年起出任本公司董事。他亦為九龍倉、Joyce、新亞及新加坡馬哥孛羅的董事。

施道敦 董事 (68歲)

施道敦先生自二〇〇一年五月起出任本公司董事。他以前曾出任港通控股有限公司董事，而目前則為公益金投資籌劃委員會委員及The Bradbury Charitable Foundation顧問。

進一步公司資料的披露 (續)

徐耀祥 董事 (57歲)

徐氏自一九九八年起出任本公司董事。他亦為會德豐的執行董事，以及Joyce和新加坡馬哥李羅的董事。

附註：根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文，會德豐、九龍倉、Diplock Holdings Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉置業有限公司及Upfront International Limited (李唯仁先生、徐耀祥先生及／或吳梓源先生為該等公司的董事)，均被視為佔有需申報的本公司股本權益。

(II) 高級經理

是年內，集團的高層管理職責由主席連同另一位董事吳梓源先生擔任。除此兩位董事外，並無其他人士被視為集團的高級管理層。

(丙) 董事的股份權益

於二〇〇三年十二月三十一日，本公司董事個人佔有本公司的母公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的普通股實質權益（全部皆為好倉），及有關股份佔九龍倉已發行股本的百分比如下：

董事名稱	股數 (佔已發行股本百分比)
李唯仁先生	686,549 (0.028%)
吳梓源先生	178,016 (0.007%)

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

(甲) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇三年十二月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；及

(乙) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

進一步公司資料的披露 (續)

(丁) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊所載，於二〇〇三年十二月三十一日直接或間接就5% (按面值計算) 或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關股份所佔本公司已發行股本的百分比列述如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(甲) Upfront International Limited	210,379,500 (66.79%)
(乙) 九龍倉置業有限公司	210,379,500 (66.79%)
(丙) 九龍倉集團有限公司	210,379,500 (66.79%)
(丁) Diplock Holdings Limited	210,379,500 (66.79%)
(戊) WF Investment Partners Limited	210,379,500 (66.79%)
(己) 會德豐有限公司	210,379,500 (66.79%)
(庚) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	210,379,500 (66.79%)
(辛) Harson Investment Limited	25,357,500 (8.05%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(甲)至(庚)項名下的股份皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇三年十二月三十一日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

(戊) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇三年十二月三十一日止年度內：

- (I) 集團的五個最大供應商所佔的購買總額 (不包括購買資本項目)，佔集團的購買總額不足30%。
- (II) 集團的五個最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

進一步公司資料的披露 (續)

(己) 根據《第十九項應用指引》的披露

有關本公司及／或其附屬公司向本公司旗下一聯營公司Hopfield Holdings Limited (「Hopfield」) 的全資附屬公司(統稱「該等借款者」) 給予財政支援的有關資料, 已曾在截至二〇〇三年六月三十日止半年度的本公司中期業績報告內予以披露。於二〇〇三年十二月三十一日, 本集團須繼續履行上述財政支援的責任。

茲將根據上市規則《第十九項應用指引》的規定而須予披露的該等借款者於二〇〇四年二月二十九日(即決定有關數據的最後可行日期)的備考合併資產負債表列述如下:

該等借款者的備考合併資產負債表

於二〇〇四年二月二十九日

	港幣百萬元
待沽物業	231.4
其它非流動資產	161.5
其它流動資產淨額	<u>559.0</u>
	951.9
股東貸款	<u>(708.4)</u>
股東權益	<u>243.5</u>

本公司及／或其附屬公司給予的財政支援乃為數港幣一億四千一百七十萬元的墊付貸款。

附註: 於二〇〇四年二月二十九日, 集團於Hopfield所佔的權益為20%。

財政支援的條款

給予該等借款者為數港幣一億四千一百七十萬元的貸款所涉及的利息, 須經Hopfield的全部股東不時協議而予以釐定, 經參照借貸市場息率後, 目前訂定為年息0.7% (此利率亦適用於Hopfield所有其他股東向Hopfield的附屬公司提供的全部貸款)。該貸款乃在沒有給予任何抵押物的情況下提供, 並須隨時應要求立即償還。

進一步公司資料的披露 (續)

(庚) 董事的競爭業務權益

茲將根據聯交所上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下：

本公司兩位董事李唯仁先生及吳梓源先生亦為本公司的母公司九龍倉及／或九龍倉旗下附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下全資附屬公司擁有作出租用的物業及擁有酒店，對本集團構成競爭業務。

九龍倉集團擁有在海港城（位於馬哥孛羅香港酒店附近）的商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有的馬哥孛羅香港酒店內的商用物業競爭。由於九龍倉集團在物業出租及管理方面擁有廣泛經驗及專長，本集團已委任九龍倉旗下一附屬公司（「代理人」）以代理人身份處理馬哥孛羅香港酒店內的商用物業的租賃、分租、管理、批出使用權及續批事宜，任期直至二〇〇八年五月三十一日。由於在頗多的情況下本集團的商用物業針對的對象及吸引的租戶類別與九龍倉集團所尋求者有所不同，本集團認為集團在擁有及出租商用物業的業務的權益已受到足夠保障。

馬哥孛羅港威和馬哥孛羅太子兩間酒店皆由九龍倉集團所擁有，被視為與本集團擁有的馬哥孛羅香港酒店競爭。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長和往績超著，本集團與九龍倉旗下一全資附屬公司（「營運者」）已訂立一項營運協議（「該協議」），以委任營運者營運、指揮、管理及監察馬哥孛羅香港酒店的業務，任期初步為期三年，由二〇〇四年一月一日開始。營運者亦負責營運馬哥孛羅港威酒店及馬哥孛羅太子酒店。根據該協議的條款及條件，營運者已同意（其中包括）營運馬哥孛羅香港酒店為甲級酒店。倘若營運者在本集團向營運者發出有關通知後的二十天內仍未能履行該協議的條款及條件，本集團可再行發出二十天通知來終止該協議。因此，本集團有能力在與九龍倉集團各不相涉的情況下獨立經營其酒店業務。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）集團的酒店及物業租賃及管理業務繼續與九龍倉集團之間在公平原則下獨立經營。

(辛) 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

(壬) 遵從最佳應用守則

在本財政年度內，本公司一直遵從聯交所的上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則。