

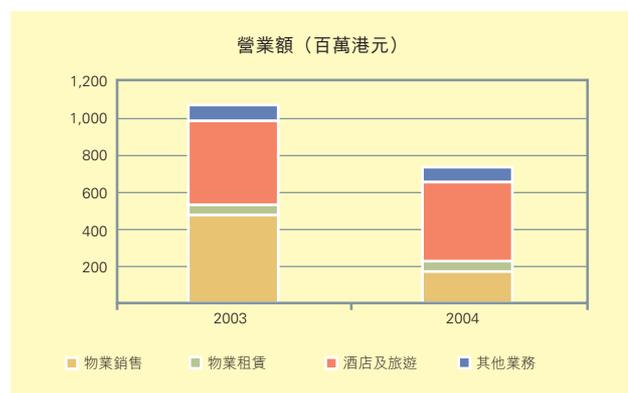
業務及財務回顧

業績

本年度之營業額為 726,000,000 港元，去年則為 1,057,000,000 港元。本年度股東應佔虧損由去年之 277,000,000 港元下跌至 142,000,000 港元。

業務回顧

於本財政年度內，香港經歷了極其艱難之時刻。經濟連續多年持續下滑，復遭非典型肺炎爆發，接近所有業務於年內首季均受到重挫。酒店業遭受之打擊最為沉重。物業成交數目及價格創歷年新低。然而，隨著非典型肺炎恐慌減退，加上多項刺激經濟措施漸見成效，業務得以逐漸復甦。接近二零零三年年終，物業市場開始復甦，於二零零四年首季走勢更為凌厲。本集團適逢在此劇變之際，呈報本集團之業績。

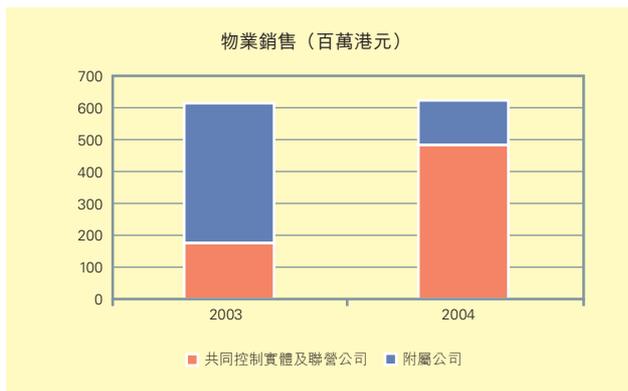


華輝臺 8 號

業務及財務回顧

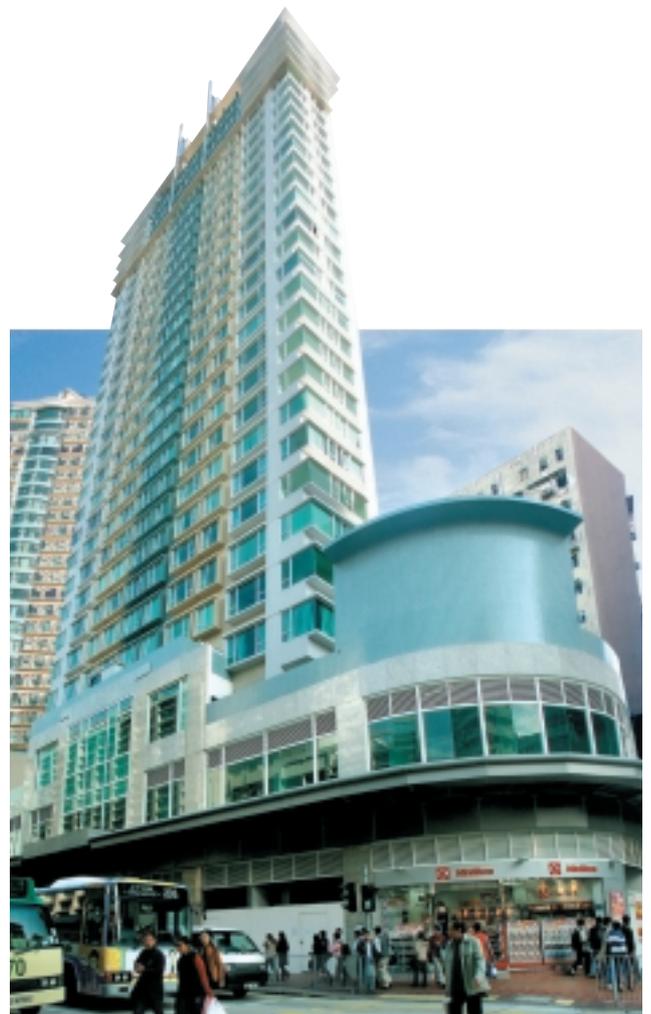
物業銷售及發展

年內，本集團售出物業 178,000 平方呎，去年則售出 150,200 平方呎。本集團應佔銷售收益為 627,000,000 港元（二零零三年：618,000,000 港元），其中 486,000,000 港元或 78% 來自合資發展項目（二零零三年：177,000,000 港元或 29%）。根據會計慣例，該等合資發展項目之所得收益不得計入本集團之營業額內。因此，本集團所報告之物業銷售營業額較低。



本年度之主要銷售工作為銷售兩個本集團擁有 50% 權益之住宅發展項目：位於半山區之肇輝臺 8 號及位於旺角之別樹華軒。肇輝臺 8 號於二零零三年十一月開售，所有單位於兩個月內全部售罄，項目總收益達 700,000,000 港元。

別樹華軒於年內之銷售額為 212,000,000 港元。除該兩個項目外，本集團亦售出多個待售物業，尤其是筲箕灣星灣峰及薄扶林豪峰二期餘下之所有單位。

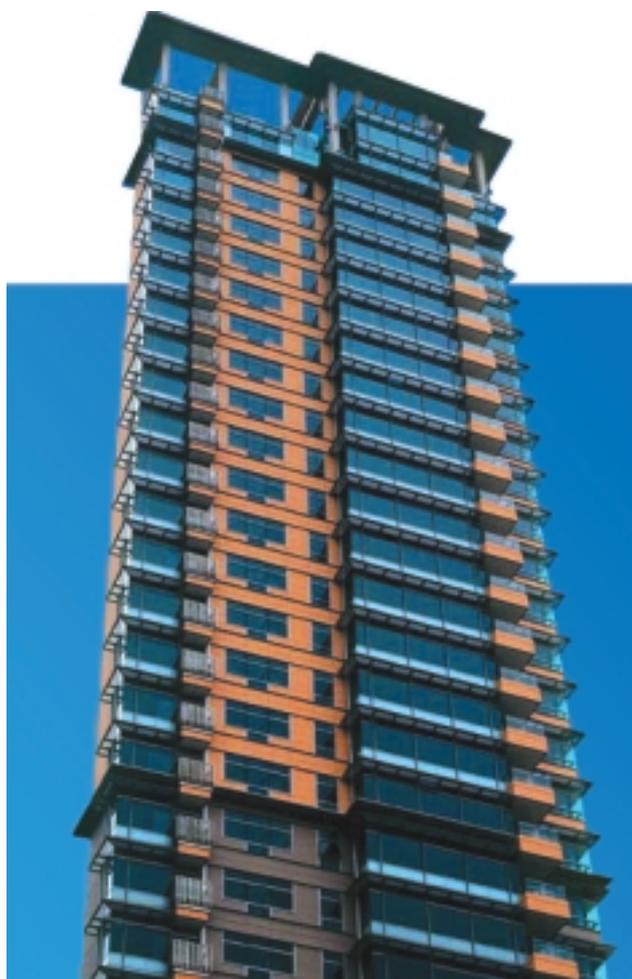


旺角別樹華軒

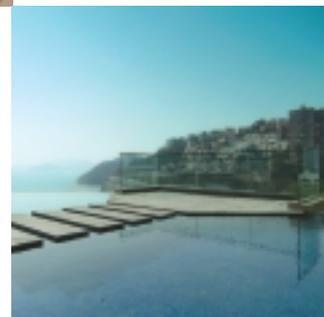
位於淺水灣道 117 號之豪宅發展項目 Grosvenor Place 已於二零零三年九月落成。本集團欣然匯報 Grosvenor Place 榮獲國際房地產交易會獎，乃首個亞洲住宅發展項目獲發此項殊榮。國際房地產交易會乃法國康城最舉足輕重之國際房地產博覽會，而國際房地產交易會獎乃房地產業界極具榮譽之獎項。Grosvenor Place 整幢樓宇已於二零零四年四月以總代價 940,000,000 港元售出。此項目所得之溢利貢獻約 170,000,000 港元將於下個財政年度入賬。

年內，本集團已完成三幢樓宇之發展工程，應佔總樓面面積達 135,000 平方呎。該三幢樓宇分別為別樹華軒、肇輝臺 8 號及 Grosvenor Place。現時，本集團尚有約 1,000,000 平方呎之在建物業。

位於香港仔及油塘之兩個發展項目已完成地基工程。本集團於過去三個月內已接納就屏山及油塘發展項目合共 218,000,000 港元補地價。該兩個發展項目之總樓面面積為 233,000 平方呎。油塘住宅發展項目將提供 210 個單位，可眺望鯉魚門全景。屏山項目乃低座住宅發展項目，鄰近屏山輕鐵站。兩個發展項目預期將於二零零六年年初落成。



淺水灣道 117 號 Grosvenor Place



在國內，深圳東悅名軒之住宅單位已大致售出。該幢樓宇在銷售及設計方面屢獲殊榮。購物商場現正進行裝飾工程，並於短期內開始招租。

租賃

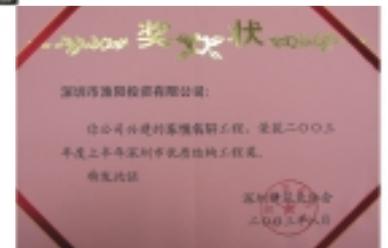
本集團應佔租金收入下跌 10% 至 65,000,000 港元。租金收入下跌，主要由於年內租賃市場疲弱，導致新租約之租金下降。然而，佔用率仍然高企，維持在平均 86% 之水平。

酒店

酒店及旅遊業於首半個財政年度遭受非典型肺炎嚴重打擊。非典型肺炎疫情過後，加上中國政府推行個人遊政策，訪港旅客人數大幅飆升。因此，本年度下半年酒店及旅遊業顯著復甦。香港兩間酒店之入住率由本財政年度上半年之 41% 及 51% 攀升至下半年之 84% 及 88%。溫哥華酒店業務較去年輕微下跌，惟有關影響因加元強勢而得到舒緩。總體而言，酒店附屬集團呈報股東應佔全年虧損，由中期業績 19,000,000 港元減少至 12,000,000 港元。

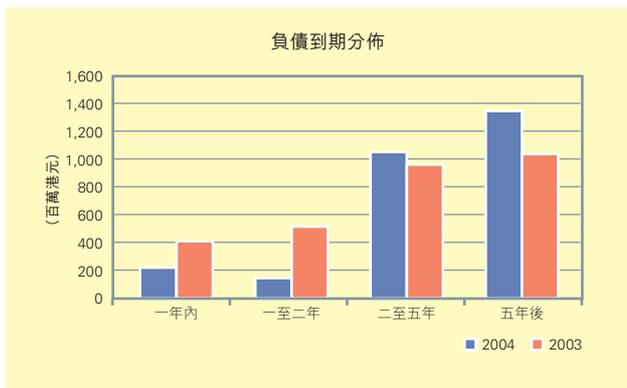


深圳東悅名軒



財務回顧

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產總值為 73 億港元（二零零三年：73 億港元），而資產淨值為 35 億港元（二零零三年：34 億港元）。借貸淨額為 26 億港元（二零零三年：28 億港元），其中 13 億港元（二零零三年：13 億港元）屬於獨立上市酒店集團之款項。負債與權益淨額比率（包括少數股東權益）為 62%（二零零三年：66%）。除溫哥華 Landmark Hotel 之借貸乃以加元結算外，本集團所有其他借貸均為港元。8% 之借貸總額須於一年內償還，而餘下部份則可分散於十年內償還。除 290,000,000 港元之可轉換債券外，所有其他債務均以浮動利率計息。由於利率下調，加上借貸水平下降，故融資成本較去年減少 17%。



於二零零四年三月三十一日，賬面淨值合共 6,103,000,000 港元之資產（二零零三年：5,948,000,000 港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團就共同控制實體、聯營公司及第三者向財務機構作出之擔保為 246,000,000 港元（二零零三年：482,000,000 港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團聘有 405 名僱員，當中超過 85% 於獨立上市之酒店集團工作。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。年內並無授出購股權。