

# 管理層討論和分析

## (I) 二〇〇四年業績及分部業務表現評議

集團是年的股東應佔盈利為港幣二億五千零七十萬元，較二〇〇三年的盈利港幣一億六千九百四十萬元增加 48.0%。每股盈利為港幣 0.80 元（二〇〇三年：港幣 0.54 元）。

是年業績大幅改善，主要乃由於酒店分部及物業分部的業務較去年強勁復甦，令盈利貢獻有所增加所致。去年上半年香港經濟則受到非典型肺炎爆發的嚴重影響。

集團是年營業額為港幣四億四千五百萬元，較二〇〇三年的港幣三億零八百七十萬元增加 44.2%。營業盈利由去年錄得的港幣一億一千一百五十萬元增加至港幣二億零二百四十萬元。

二〇〇四年馬哥孛羅香港酒店的入住率及平均房租均較去年有所增加。是年酒店分部的總收入及營業盈利分別增加至港幣三億三千三百七十萬元及港幣一億零八百九十萬元。二〇〇三年則為港幣二億三千八百八十萬元及港幣四千六百二十萬元。

隨著馬哥孛羅香港酒店的商場平台於二〇〇三年年中完成升級工程，出租率已逐步回升至穩定的水平。因此，物業分部的收入及營業盈利分別由二〇〇三年的港幣四千零三十萬元及港幣二千六百八十萬元，增加至是年的港幣八千二百八十萬元及港幣七千四百一十萬元。

是年除稅前盈利所包括借予一聯營公司涉及擎天半島發展項目的貸款而得的遞延利息收入港幣二千零九十萬元（二〇〇三年：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銷售進度予以確認。年內出售若干證券則錄得虧損淨額港幣一千萬元。

二〇〇四年所佔聯營公司盈利為港幣六千四百八十萬元，大部分乃來自一聯營公司出售擎天半島單位的貢獻，去年則為港幣一億二千四百九十萬元。在截至二〇〇四年年底時已售出擎天半島第一期全部單位及第二期的 97% 單位，該項目所帶來的盈利貢獻已據此予以確認。

二〇〇四年稅項支出為港幣三千七百四十萬元，上年則為港幣三千二百六十萬元。稅項支出增加主要乃由於營業盈利增加所致。

## (II) 變現狀況及財務資源

於二〇〇四年十二月三十一日，集團的股東權益由二〇〇三年十二月三十一日的港幣四十六億八千六百六十萬元或每股港幣 14.88 元，增加至港幣五十四億六千二百七十萬元或每股港幣 17.34 元。

於二〇〇四年十二月三十一日，集團的現金淨額為港幣十七億三千七百五十萬元，二〇〇三年十二月三十一日則為港幣十二億七千七百四十萬元。現金淨額增加主要由於集團的營業收入及聯營公司發展的擎天半島發展項目帶來現金分派所致。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，於二〇〇四年十二月三十一日，其總市值為港幣八億二千零四十萬元（二〇〇三年：港幣五億五千萬元）。於二〇〇四年十二月三十一日，主要由於集團的投資組合的市值上調，投資重估盈餘因而增加港幣二億六千三百三十萬元至港幣二億七千二百五十萬元。投資組合的表現整體上與股票市場的走勢相符。

於年結時，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

## (III) 未來會計政策的改變

香港會計師公會已發出多項最新及經修訂的《香港財務報告準則》及《香港會計準則》（統稱「新財報準則」），該等新財報準則適用於二〇〇五年一月一日當日或之後開始的會計期間。

集團未有就其截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的賬項提早採納該等新財報準則，且正就此等新財報準則的影響進行評估。集團目前認為《香港會計準則》（「會計準則」）第 40 號「投資物業」及《會計準則》詮釋第 23 號「酒店物業的適用政策」的採納會對其綜合賬項構成重大影響，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 23 條內。

集團正繼續評估該等新財報準則所帶來的影響，或會由於作出有關的評估而辨識出其它重大的改變。

## (IV) 僱員

集團旗下酒店員工約四百五十人，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。截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣八千四百二十萬元。

有關資料已詳列於 CWF109\_c.pdf 檔案內賬項附註第 3 條內。