

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。

進一步公司資料的披露 (續)

(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) 未來會計政策的變動

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，詳細資料編列於第54頁的賬項附註第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。

詳細資料編列於賬項附註第3條內。

(乙) 董事及高級經理的個人詳細資料等事宜

(i) 董事

李唯仁 主席 (75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，會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）及新加坡的會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）的主席，以及Joyce Boutique Holdings Limited（「Joyce」）及現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）的董事。

霍士傑 董事 (57歲)

霍士傑先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會的主席，並為宏達洋行的主席兼常務董事。

黃均乾 董事 (82歲)

黃氏自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會的委員。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 (57歲)

吳氏自一九九四年起出任本公司董事。他亦為九龍倉、Joyce、會德豐地產、現代貨箱碼頭及新加坡的會德豐地產新加坡的董事。他為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會的會員。

施道敦 董事 (69歲)

施道敦先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事。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)

陳文裘 董事 (69歲)

陳氏於二〇〇四年九月獲委任為本公司董事，自該日起乃本公司的獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會的委員。他為香港德勤會計師行的顧問，擁有逾30年的會計經驗。他亦為香港會計師公會及英國及威爾斯特許會計師公會的資深會員。此外，他為中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港特別行政區推選委員會委員。在社會服務方面，陳氏曾出任香港房屋協會的委員、名譽司庫及主席逾20年。他亦曾出任機場諮詢委員會委員。

附註：(1) 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、WF Investment Partners Limited及九龍倉置業有限公司(李唯仁先生及／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。

(2) 本公司已收到了每位獨立非執行董事為依據上市規則確認彼之獨立性而交來的週年確認書，而本公司仍認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(II) 高級經理

是年內，集團的高層管理職責由主席連同集團的酒店經理馬哥孛羅酒店管理有限公司及集團的商業分部經理海港城置業有限公司擔任。

(丙) 董事的股份權益

於二〇〇四年十二月三十一日，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發行人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二〇〇四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(「登記冊」)所載,於二〇〇四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,彼等於該日分別佔有及/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臚列如下:

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) WF Investment Partners Limited	210,379,500 (66.79%)
(戊) 會德豐有限公司	210,379,500 (66.79%)
(己) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	210,379,500 (66.79%)
(庚) Harson Investment Limited	25,357,500 (8.05%)

附註: (1) 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(己)項名下的股份皆涉及同一批股份。

(2) 由於自二〇〇五年一月一日起, *Bermuda Trust (Guernsey) Limited* 與 *HSBC Trustee (Guernsey) Limited* 合併,取名為 *HSBC Trustee (Guernsey) Limited*, 因此,於二〇〇五年一月一日前登錄於登記冊內的 *Bermuda Trust (Guernsey) Limited* 的名稱,已相應被更改為 *HSBC Trustee (Guernsey) Limited*。

上述全部權益皆為好倉,而於二〇〇四年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(戊) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇四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) 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。

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、指導、管理及監督馬哥孛羅香港酒店的業務，任期為三年，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兩間酒店及亞太區的若干其它酒店。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以終止該協議。

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。

進一步公司資料的披露 (續)

(庚) 有關持續關連交易的披露

在二〇〇四年十二月二十三日，本公司旗下一間全資附屬公司香港酒店有限公司作為租戶與九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）旗下一間全資附屬公司九龍倉物業有限公司（「九龍倉物業」）作為業主，就海港城海運大廈地下OT G64號舖（「該物業」）訂立了一項租約（「該協議」）。該協議租期為二〇〇五年一月十日至二〇〇八年一月九日。

截至二〇〇八年十二月三十一日止三個財政年度香港酒店有限公司根據該協議應付予九龍倉物業的租金總額每年為港幣一百二十六萬元。任何一方皆有權在發出予另一方三個月預先書面通知下，在租約期間首十二個月（該首十二個月期間乃有關租約內訂明的固定租期，且並無就該固定租期訂立任何悔約條款）屆滿後任何時間提前終止租約，而任何一方皆毋須作出任何賠償。

本公司為九龍倉旗下擁有67%權益的附屬公司，因此，根據上市規則，有關交易對本公司而言構成一項持續關連交易。該物業目前乃由九龍倉物業出租予香港酒店有限公司，作為附連於馬哥孛羅香港酒店（該酒店由香港酒店有限公司擁有）的多功能及宴會廳之用，為香港酒店有限公司帶來理想的收益。該協議的租期於上一份就該物業訂立的租約於二〇〇五年一月九日屆滿時便告生效。香港酒店有限公司將繼續需要該物業，以供馬哥孛羅香港酒店作業務營運之用，且預期該物業將繼續為香港酒店有限公司帶來理想的收益，因此，該交易對本集團及本公司的股東整體而言皆有所裨益。

(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，本公司一直遵從在二〇〇五年一月一日前於聯交所的上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則，且按照過渡性安排有關最佳應用守則仍適用於涉及在二〇〇五年一月一日前開始的會計期間。然而，關於香港酒店有限公司及九龍倉物業之間就該物業訂立的租約的一項關連交易（已於上文（庚）段內予以披露），乃與本公司的母公司九龍倉涉及利益衝突的事宜，則並未根據上述最佳應用守則第十一條的條文呈予本公司董事會會議予以議決批准，惟已改為以本公司董事會書面議決形式有效地予以批准。