

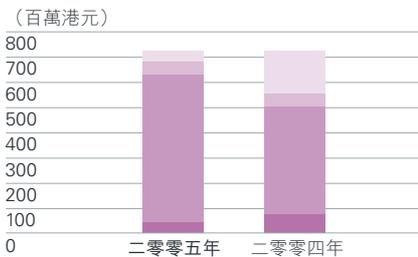
業務及財務回顧

Grosvenor Place



營業額

- 物業銷售
- 物業租賃
- 酒店及旅遊
- 其他業務



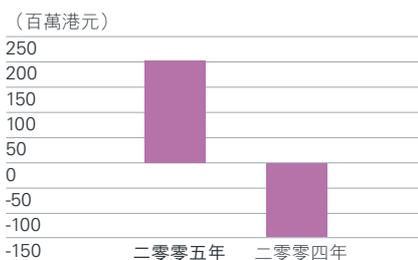
業績

本集團錄得股東應佔溢利202,000,000港元，由去年虧損142,000,000港元轉虧為盈。本年度營業額達705,000,000港元，較去年726,000,000港元輕微下跌。

董事建議向於二零零五年八月二十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股0.4港仙（二零零四年：無），合共20,304,000港元。股東可選擇就全部或部份之建議股息，收取本公司入賬列作繳足股款之股份，以取代現金（「以股代息計劃」）。

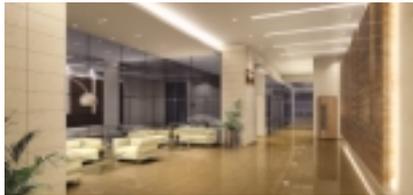
以股代息計劃須待(i)二零零五年八月二十六日舉行之股東週年大會上批准建議之末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股數目，新股之市值將按本公司現有股份於截至記錄日期（包括該日）止五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之全部詳情將載於致股東之通函內。新股票將於二零零五年十月二十四日或前後寄發。

股東應佔溢利／（虧損）





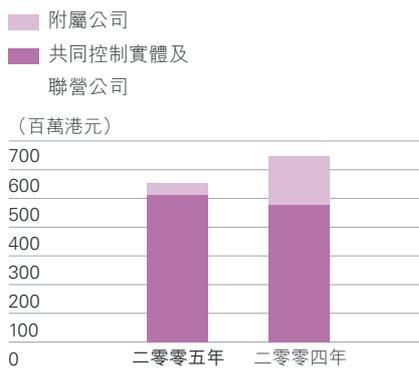
鯉魚門住宅項目



之總樓面面積約195,000平方呎，而Grosvenor於該發展項目中出資50%。本集團可發展物業之總樓面面積合共超過1,100,000平方呎。

年內已支付地價219,000,000港元。此外，本集團亦現正繼續磋商位於香港仔及洪水橋之另外兩幅總樓面面積合共約750,000平方呎之住宅發展項目之補地價。

物業銷售



本年度得意之作乃出售與Grosvenor及Ayala Group合作發展之豪宅項目，年內其餘之銷售均為存貨物業之銷售。

於下一個年度，本集團將推出兩項住宅發展項目，倘全部售出，可帶來十一億港元之收入。於九月前，將會推出一項位於九龍之海景住宅發展項目，該項目位於旅遊勝地鯉魚門，總樓面面積為190,000平方呎。另一項位於新界輕鐵沿線之低密度住宅發展項目亦預期將於二零零六年初發售，該項目之總樓面面積為43,000平方呎。

年內，本集團購入青山公路汀九一個住宅發展項目地盤，總代價為261,000,000港元。該地盤

租賃

年內本集團應佔租金收入約為60,000,000港元，較去年輕微下跌8%，主要由於持續銷售零售存貨物業。平均出租率維持在89%。於財政年度結束後，本集團出售於馬寶道28號約22,000平方呎之兩層辦公室。

現時，本集團持有約440,000平方呎之辦公室及零售投資組合。約30%之租約將於下一個財政年度到期續約。根據目前之市況，即使我們出售存貨物業，預期租約續約後可帶來更多租金收入。

物業銷售及發展

本年度售出價值為562,000,000港元之發展物業，當中包括合資發展項目在內，而去年則為627,000,000港元。

九龍皇悅酒店



酒店

與去年相比，酒店集團之表現實在令人欣喜。營業額及溢利分別達569,000,000港元（增長34%）及85,000,000港元，而去年之營業額及虧損則分別為426,000,000港元及12,000,000港元。

截至二零零四年十二月止年度，入境旅客量創下21,800,000人次之歷史新高，較二零零三年增加40%。本集團於香港之酒店取得綜合入住率86%，去年則為66%，而平均房價亦較去年增長30%。

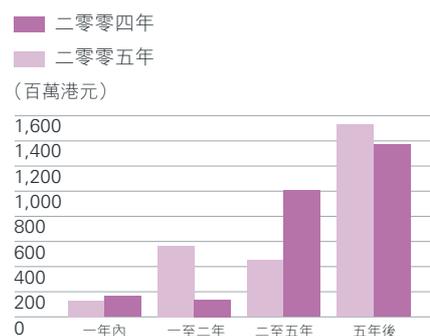
香港皇悅酒店現正進行客房裝修，預期將於迪士尼樂園在九月開幕前完成。

本集團於加拿大溫哥華之酒店之營業額亦增加14%。

財務回顧

於二零零五年三月三十一日，本集團之資產總值為八十億港元（二零零四年：七十三億港元），而資產淨值為四十三億港元（二零零四年：三十五億港元）。資產淨值增加800,000,000港元，乃主要因透過配售新股360,000,000港元，鞏固了本公司之資本基礎。其次，由於酒店及物業市場有所改善，本集團之資產增值237,000,000港元撥入有關酒店及投資物業之重估儲備。第三，本集團錄得202,000,000港元之股東應佔溢利。

負債到期分佈



借貸淨額大幅減至二十二億港元，（二零零四年：二十六億港元），其中十二億港元（二零零四年：十三億港元）屬於獨立上市之酒店集團。負債與權益淨額比率（包括少數股東權益）大幅減至44%（二零零四年：62%）。

業務及財務回顧

本集團所有借貸均為港元，除於溫哥華之 Empire Landmark Hotel 之借貸為加拿大元。所有借貸中，5% 須於一年內償還，而餘下部份則延長至12年內償還。

除290,000,000港元之可換股債券外，所有負債均以浮息計算。持續之低利率及借貸水平之降低，令去年財務成本減少13%。盈利對利息倍數為4.0倍。

於二零零五年三月三十一日，賬面淨值合共6,606,000,000港元（二零零四年：6,103,000,000港元）之資產，乃為取得本集團之銀行貸款而予以抵押。就共同控制實體、聯營公司及第三方提供予金融機構之保證金額為159,000,000港元（二零零四年：246,000,000港元）。

新會計政策

本集團將採納香港會計師公會頒佈之新增及經修訂財務報告及會計準則，該等準則將於二零零五／二零零六年財政年度生效。會計政策因此出現之變動不會對本集團之現金流量造成影響。然而，該等變動將會在以下方面影響本集團之業績及資產淨值：

1. 投資物業重估變動將記入損益賬，而非記入重估儲備。
2. 儘管並無適用於香港之資本增益稅，但仍須就投資物業之重估盈餘計提遞延稅項撥備。
3. 業主自營酒店物業及自估樓宇將按成本值減去累積折舊、任何減值撥備連同在損益賬內扣除之年度折舊後列賬。現時則按公開市值列賬。
4. 該等物業所在之租賃土地將重新獨立分類為非流動資產，並按成本值減去累積攤銷連同在損益賬內扣除之年度攤銷後列賬。
5. 本集團之可換股債券將按債務部份及權益部份分開列出。
6. 分期落成法不再適用於確認預售發展物業之收益，有關收益將於該等物業落成後方予以確認。
7. 已授出購股權將於歸屬期內計提開支。

僱員及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團聘有395名僱員，當中約90%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。本公司已向僱員授出可認購合共165,000,000股股份之購股權，行使價為每股0.325港元。