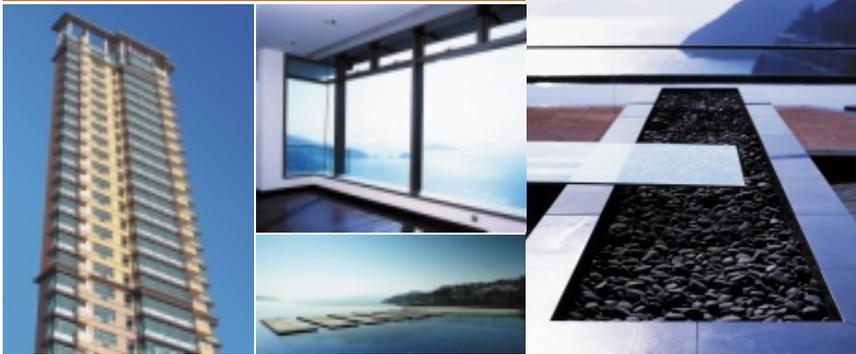


業務及財務回顧

Grosvenor Place



於泛海國際持股量之變動

年內，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之持股量由二零零四年四月一日之52.8%下降至二零零五年三月三十一日之40.5%。持股量下降產生會計虧損150,000,000港元。

業績及分派

誠如上文所述，泛海國際於二零零五年一月由附屬公司轉為聯營公司。因此，泛海國際之業績僅綜合入賬至二零零四年十二月為止，其後則按權益法入賬。此乃營業額由去年767,000,000港元下降28%至本年度553,000,000港元之主要原因。誠如上文所述，於泛海國際之權益減少造成虧損，而主要受此影響，本集團錄得股東應佔虧損161,000,000港元，惟較去年虧損228,000,000港元有所下降。

董事會宣佈，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分派每股4.3港仙（二零零四年：無）之紅股（「分派」）。

分派須待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後，方可作實。就釐定將予配發之新股數目而言，新股市值將以本公司股份於記錄日期前（包括當日）五個交易日在聯交所之平均收市價計算。分派之詳情將載於向股東寄發之通函。新股股票約於二零零五年十月十四日寄發。

物業銷售及租賃

在政府之土地及房屋支持政策帶動下，市場氣氛向好。泛海國際能夠把握利好之經營環境，錄得股東應佔溢利202,000,000港元，成功令去年之虧損142,000,000港元轉虧為盈。

位於淺水灣之合資豪宅發展項目Grosvenor Place於二零零四年四月以940,000,000港元售出，呎價約達15,500港元，成為市場焦點。而此項目榮獲歐洲法國國際地產交易會（全球最佳物業）之殊榮，同樣令人欣喜。

二零零四年年底，泛海國際亦購入青山公路汀九一個住宅發展項目地盤，代價為261,000,000港元。此項目之樓面總面積約為195,000平方呎。本集團繼續就另外兩個樓面總面積合共約750,000平方呎之住宅發展項目地盤進行補地價磋商。本集團於香港目前持有約1,100,000平方呎樓面總面積之住宅土地儲備。

業務及財務回顧

九龍皇悅酒店



鯉魚門住宅項目

泛海國際現正為九龍市區一個總樓面面積190,000平方呎之海景住宅發展項目籌備市場推廣工作。位於屏山之另一個低密度住宅發展項目總樓面面積為43,000平方呎，預期將於二零零六年初進行預售。如上述兩個項目全部售罄，將帶來逾十一億港元之款項。

泛海國際之租金收入較去年輕微下跌5%，原因為出售存貨，但出租率仍然高企，平均為89%。由於市場需求殷切，本集團對其後之租約續期事宜態度樂觀。我們亦將受惠於約440,000平方呎零售和寫字樓物業之優質投資組合。

酒店

與去年相比，酒店集團本年度之表現實在令人欣喜及鼓舞，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。

本港酒店業務強勁復甦。截至二零零四年十二月，全年入境旅客量創下21,800,000人次之歷史新高，較二零零三年增加40%。內地遊客持續為主要來源，而簽訂更緊密經貿關係安排及澳門博彩事業蓬勃發展，吸引更多西方國家及亞太地區遊客，亦有助市場增長。本集團香港酒店之綜合入住率達86%，去年則為66%。此外，平均房價亦較去年增長30%。

香港皇悅酒店現正持續進行客房之裝修工程，預期可於年底前完成。預期平均入住率將因此飆升。

本集團於加拿大溫哥華之酒店之營業額上升14%。來年，預期營業額及有關入住率將可更上一層樓。

投資

於資訊科技、節能儀器、醫療及保健等各方面之投資表現未符理想。本集團之上市聯營公司九方科技之銷售額下降31%，於二零零四年度錄得7,800,000港元虧損。



左：泛海大廈
中：皇悅酒店
右：滙漢大廈

因此，本集團已全數撤銷該等企業之餘下商譽，而非根據往年採納之政策分三至五年攤銷，因而錄得總減值費用87,000,000港元。

財務回顧

於二零零五年三月三十一日並無負債，而二零零四年之資產負債比率（淨負債對股本）則為62%。

所有未兌換之可換股票據已獲兌換。

年內，本公司透過股份配售發行籌集到84,000,000港元，其中70,000,000港元用作償還循環貸款，餘額用作營運資金。

於二零零五年三月三十一日，本集團擁有現金淨額（二零零四年：淨負債2,748,000,000港元）。

資產淨值下降4.2%至二十億港元。此下降乃由於年內虧損、資本儲備減少及因減持泛海國際之股權而導致應佔泛海國際之物業重估儲備減少所致。減少之資產淨值被本年度物業重估盈餘部份抵銷。加上已發行股份數目增加，每股資產淨值由二零零四年三月三十一日之12.05港元下降至二零零五年三月三十一日之8.54港元。

於二零零五年三月三十一日，本集團概無抵押任何物業（二零零四年：6,055,000,000港元）作銀行融資之擔保。本集團亦無就共同控制實體、聯營公司及第三者之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保（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財務報告及會計準則，該等準則將於二零零五年／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。

大部份變動不會直接影響本公司及其附屬公司，惟會透過應佔主要聯營公司泛海國際之業績及資產淨值間接影響本集團。

業務及財務回顧

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列賬，而任何減值撥備連同年度之折舊在損益賬內扣除。現時該等物業按公開市值列賬。
4. 該等物業所在之租賃土地將重新分類為非流動資產，並按成本值減去累積攤銷列賬，而年度攤銷則在損益賬內扣除。
5. 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203名全職僱員，全部屬於樓宇管理服務。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資而釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。

本公司擁有40.5%權益之泛海國際集團亦聘有395名僱員。年內，本公司向僱員授出5,400,000份購股權，行使價每股2.895港元。