

### 分部業務評議

二零零五年期間馬哥孛羅香港酒店錄得穩定的入住率，平均房租有雙位數字的增長。二零零五年酒店分部的總收入及營業盈利分別增長11%及9%至港幣三億七千零九十萬元及港幣一億一千七百萬元。

二零零五年期間馬哥孛羅香港酒店的平均入住率維持於87%的水平，二零零四年則為88%。儘管入住率輕微下跌，馬哥孛羅香港酒店的平均房租仍錄得19%的增長。隨著經濟基礎強勁及訪港旅客數目增長，香港酒店業的前景仍然樂觀。

物業分部的租金收入及營業盈利分別增加14%及12%，至港幣九千四百三十萬元及港幣八千三百萬元。租金收入及營業盈利增加乃由於來自馬哥孛羅香港酒店的商場零售空間（隨著第二階段商場零售空間擴展工程於二零零五年十月完成而得以擴大）的租金有所增加，以及位於尖沙咀星光行的零售商場單位（於二零零五年十一月以現金代價港幣三億零九百二十萬元購入）作出租金貢獻所致。

二零零五年期間，馬哥孛羅香港酒店的寫字樓及零售商場的出租率分別為100%及91%，而新購入的星光行單位於二零零五年年底的出租率則為99%。連卡佛仍然是馬哥孛羅香港酒店商場的主要租戶，很受酒店顧客歡迎。

集團的投資物業（包括位於馬哥孛羅香港酒店內的寫字樓和零售商場和位於星光行的單位）已於二零零五年十二月三十一日由一名獨立估值師進行價值重估，產生了扣除遞延稅項後重估盈餘淨額港幣二億二千三百七十萬元，為符合新的香港會計準則，該盈餘已被納入為是年盈利的一部分。

物業發展方面，位於堅尼地城的域多利道六十號發展項目正進行上蓋工程，預計將於二零零六年八月竣工，該項目的住宅單位已於二零零五年十月推出市場預售，市場反應理想。於二零零五年年底，73個單位中已累積售出達21%，收益約為港幣七千萬元。為符合目前的會計準則，該等銷售僅於發展項目完成時方會在損益賬內予以確認。

在二零零五年年底，集團佔有其20%權益的擎天半島（機鐵九龍站二期）發展項目第二期已累積售出851個單位（即售出99%）。

## 財務評議

### (I) 二零零五年業績評議

為編製是年賬項，集團已採用於二零零五年一月一日生效的最新及經修訂的《香港財務報告準則》（「財報準則」），包括所有《香港會計準則》（「會計準則」）及相關的詮釋（「《香港會計準則詮釋》」及「《香港詮釋》」），隨之而對會計處理及呈報構成的重大轉變已詳列於賬項附註第8條。

#### 股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣五億一千七百一十萬元，較二零零四年的盈利港幣三億七千一百七十萬元（重新編列），增加港幣一億四千五百四十萬元，增幅為39.1%。每股盈利為港幣1.64元（二零零四年重新編列：港幣1.18元）。

為符合該等新財報準則，集團已重估其投資物業於二零零五年十二月三十一日的價值，並把已扣除遞延稅項後的盈餘淨額港幣二億二千三百七十萬元計入是年的損益賬內。若不計入此盈餘，是年的盈利則為港幣二億九千三百四十萬元，較二零零四年增加17.8%。盈利有所改善乃主要由於集團的營業盈利增加港幣五千八百六十萬元而其中部分被聯營公司貢獻減少港幣三千二百萬元（主要原因乃聯營公司出售擎天半島單位減少）抵銷所致。

#### 營業額

集團是年營業額為港幣五億二千六百八十萬元，較二零零四年的港幣四億四千五百萬元增加18.4%。在香港不斷改善的經濟及馬哥孛羅香港酒店及其商場零售空間的理想表現所帶動下，集團的酒店收入及物業投資收入分別增加11%及14%至港幣三億七千零九十萬元及港幣九千四百萬元。年內利率攀升令集團現金盈餘產生更多利息收入，此亦有助收入增長。

#### 營業盈利

由於集團全部分部均錄得收入增加，集團二零零五年的營業盈利達港幣二億五千九百三十萬元，較二零零四年港幣二億零七十萬元（重新編列）增加港幣五千八百六十萬元，增幅為29%。

集團的業務分部表現已於分部評議一節作出了詳細討論。

#### 其他事項

集團盈利計入了一項因重估集團的投資物業價值而產生的盈餘港幣二億七千一百一十萬元（二零零四年：港幣一億四千八百七十萬元）及其他淨收入港幣四千二百六十萬元（二零零四年：港幣二千零九十萬元）。其他淨收入包括借予一涉及擎天半島發展項目的聯營公司的貸款而得的遞延利息收入港幣三百九十萬元（二零零四年：港幣二千零九十萬元），此數額已根據發展項目的銷售進度予以確認，以及根據現行市況為域多利道發展項目作出的減值撥備回撥總額港幣四千零七十萬元。

### 所佔聯營公司盈利

二零零五年所佔聯營公司盈利為港幣二千四百四十萬元，二零零四年則為港幣五千六百四十萬元，此乃由於年內來自擎天半島發展項目的應佔盈利因出售較少住宅單位而減少港幣三千三百一十萬元所致。由於截至二零零五年年底時，已售出擎天半島超過99%的單位，因此於未來年度由此項目所得的盈利貢獻將會不多。

### 稅項

是年稅項支出為港幣八千零三十萬元，去年則錄得港幣五千五百萬元。根據會計準則第12號「所得稅」及《香港會計準則詮釋》第21號「所得稅項－已重估非折舊性資產的收回」，已為投資物業重估價值增加作出一項遞延稅項撥備港幣四千七百四十萬元（二零零四年：港幣二千六百萬元），該撥備已計入本年稅項支出內。

## (II) 變現狀況及財務資源

按新採用的新財報準則，於二零零五年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣四十一億零一百萬元，或每股港幣13.02元。

為符合最新及經修訂的新財報準則（追溯至二零零五年一月一日生效起採用，詳細資料編列於賬項附註），於二零零四年十二月三十一日，集團的股東權益已分別由原來的港幣五十四億六千二百七十萬元，或每股港幣17.34元，重新編列為港幣三十五億零五百六十萬元，或每股港幣11.13元，減少港幣十九億五千七百一十萬元或每股港幣6.21元。股東權益減少主要乃按成本（減折舊）而非之前採用的按估價重新編列集團的酒店物業的重估儲備撥回港幣十八億一千三百萬元，以及投資物業重估價值的遞延稅項撥備港幣一億四千四百一十萬元，兩者皆符合新財報準則。該等調整已詳列於賬項附註第8條。

於二零零五年十二月三十一日，集團的現金淨額為港幣十五億一千九百六十萬元，較二零零四年十二月三十一日減少港幣二億一千七百九十萬元。現金淨額乃主要由於在二零零五年十一月購入星光行單位所致。大部分餘裕現金已調撥作銀行存款之用。此外，集團繼續持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，於二零零五年十二月三十一日，其總市值為港幣九億二千二百八十萬元（二零零四年：港幣八億二千零四十萬元）。投資組合的表現與股票市場相符。

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

## (III) 僱員

集團旗下僱員約四百五十二人在集團的酒店工作，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。截至二零零五年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣九千二百九十萬元（二零零四年：港幣八千四百二十萬元）。