

順豪科技控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：219)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

順豪科技控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核除稅後之綜合溢利為70,789,000港元(二零零四年：296,907,000港元)及本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核除少數股東權益後之綜合溢利51,533,000港元(二零零四年：238,934,000港元)。，本集團本年度經審核之綜合業績連同上年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	3	232,213	187,855
銷售成本		(74,390)	(93,303)
其他服務成本		(62,868)	(29,544)
		<u>94,955</u>	<u>65,008</u>
收購附屬公司之折讓		13,505	—
投資物業公平值之升值		13,800	215,354
其他收入		2,057	14,119
投資證券之(虧損)盈利		(1,814)	829
折舊及攤銷		(26,116)	(16,526)
銷售及推廣費用		(3,873)	(2,459)
行政費用		(21,788)	(17,671)
財務成本		(7,419)	(2,977)
應佔聯營公司溢利(虧損)	4	(222)	51,281
除稅前溢利	5	63,085	306,958
稅項	6	7,704	(10,051)
	7	<u>70,789</u>	<u>296,907</u>
本年度溢利		<u>70,789</u>	<u>296,907</u>
本年度本公司股東應佔權益			
本公司股權持有人		51,533	238,934
少數股東權益		19,256	57,973
		<u>70,789</u>	<u>296,907</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		<u>11.3</u>	<u>52.6</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		398,572	267,441
預付土地租賃費用		822,489	806,143
投資物業		560,000	616,200
發展中物業		85,927	70,535
聯營公司權益		645	867
證券投資		30,829	35,211
收購資產之按金		—	20,000
商譽		—	(148,415)
		1,898,462	1,667,982
流動資產			
存貨		742	397
出售物業		15,173	82,830
證券投資		21,791	23,605
預付土地租賃費用		13,744	13,054
貿易及其他應收款項	10	14,475	100,937
按金及其他預付款項		3,697	2,396
應收股東之貿易結餘		913	723
應收聯營公司之貿易結餘		14	6
銀行結餘及現金		100,399	134,217
		170,948	358,165
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	21,119	13,889
已收租賃及其他按金		4,107	4,087
欠一股東款項		16,826	16,032
欠聯營公司款項		2,269	2,269
稅務負債		3,558	8,138
銀行借款 — 一年內到期		246,409	92,904
		294,288	137,319
淨流動(負債)／資產		(123,340)	220,846
		1,775,122	1,888,828

股東及儲備		
股本	268,538	268,538
股本溢價及儲備	963,990	770,040
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	1,232,528	1,038,578
少數股東權益	400,547	385,163
	<hr/>	<hr/>
	1,633,075	1,423,741
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行借款－一年後到期	—	315,785
遞延稅務負債	142,047	149,302
	<hr/>	<hr/>
	142,047	465,087
	<hr/>	<hr/>
	1,775,122	1,888,828
	<hr/>	<hr/>

附註：

1. 主要會計政策

在本年度，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表以及權益變動表的呈列方法有所改變，尤其是有關根據香港會計準則1「財務報告表之呈報」應佔聯營公司稅項的呈列方法，該等呈列方法的改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計期間及以往會計期間之業績編製及呈列：

業務合併

於本年度，本集團已採用香港財務報告準則3「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併及於二零零五年一月一日承前之以往被確認之商譽及負商譽。因應採用香港財務報告準則3對本集團之財務報告表之主要影響概述如下：

商譽

在以往會計年度，於二零零一年四月一日以前收購所產生之商譽作儲備入帳。本集團由二零零五年一月一日起已應用香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，以往於儲備確認的商譽已於二零零五年一月一日撥作本集團累積溢利。於收購時或之後產生之商譽在二零零五年一月一日之後於首次確認時按成本減累計減值虧損（如有）計量。

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本的差額（以往稱為「負商譽」）

在以往會計年度，於二零零一年四月一日以前收購所產生的負商譽作儲備入帳，於二零零一年一月一日以後，收購所產生的負商譽，作資產扣減並視乎構成差額的因素調撥至收入。本集團根據香港財務報告準則第3號的相關過渡條文。根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高出收購成本的差額（「收購折讓」）應於進行收購的期間確認為盈利或虧損。

金融工具

本集團已就本年度應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。採用香港會計準則第32號對本集團財務報告表之呈報並無影響。於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

金融資產及金融負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。

過往，本集團根據由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）的其他處理方法進行投資於債務證券及股本證券的分類及計量。投資債務證券或股本證券會適當地分類為「買賣證券」或「其他證券」，並以公平值計量。「買賣證券」的未實現損益於產生該損益的會計期間列為盈利或虧損。「其他證券」的未實現損益作權益入賬，直至該等證券售出或決定有所減損，屆時原先確認為權益的累積損益將列入該會計期間的損益淨額。自二零零五年一月一日開始，本集團按香港會計準則第39號將投資於債務證券及股本證券分類及計量。「買賣證券」在「於損益賬按公平值處理的財務資產」重新歸類為持作買賣投資，而「其他證券」則重新界定為「可出售財務資產」。「財務資產持作買賣」及「可出售財務資產」以公平值列賬，公平值的變動分別確認為損益及權益。

當「其他證券」重新分類為「可出售金融資產」，以往於權益中呈報之累計未實現盈利或虧損繼續於權益中保留。於其後出售該等投資，存留於權益之未實現盈利或虧損將轉往損益帳內。

當把「其他證券」重新歸類為「可出售財務資產」時，以往於股本中呈報之累計未實現盈利或虧損將於股本中保留。於其後出售該等投資，於股本中餘下之未實現盈利或虧損將轉往溢利或虧損中。

酒店物業

香港註釋第2號「酒店物業之適當會計政策」澄清業主持作營運酒店物業之會計政策。在以往會計年度，本集團自行營運之酒店物業以重估價值入賬，並不作出折舊。香港註釋第2號將業主持作營運之物業按香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，並用成本值模式或重估價值模式作出入賬。本集團就其酒店物業採用成本模式作出入賬。在香港註釋第2號未附任何具體過渡條文下，此項新會計政策已被追溯應用。比較數字已被重列。

土地租賃權益

在以往會計年度，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、機器及設備，以重估價值計量。在本會計年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，土地及樓宇租賃之土地或樓宇應視乎租賃類別獨立入帳，除非租賃款項未付之款項可可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若租賃已預付租金，則按成本入帳並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策改變已被追溯應用。

投資物業

在往年度，投資物業以公開市場價值計量，重估盈餘或虧蝕撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補扣除收益或虧損。在除結餘按之前之「投資物業」40號「投資物業」公平值變動追溯應用。另外，根據香港會計準則40，若物業用途及用途之若干物業包括物業、機器及設備重估盈餘或虧蝕撥入投資物業重估儲備，此項持此，以

與投資物業有關之遞延稅項

在以往會計年度，根據以往的詮釋重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業可透過出售可收回之賬面值作出評估。在本會計年度，本集團應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」（「香港會計準則詮釋第21號」），不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。於香港會計準則詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團就此項會計政策的改變追溯應用。比較數字經已重列。

上述會計政策變動之概述載列於附註2。

2. 會計政策改變的影響摘要

上文附註1所述會計政策改變對本會計年度及前會計期間業績構成之影響如下：

	截至二零零五年十二月三十一日止年度						註附	採用 新香港財務 報告準則後 千港元
	採用 新香港財務 報告準則前 千港元	新政策之影響				採用 新香港財務 報告準則後 千港元		
	香港會計 準則16 千港元	香港會計 準則17 千港元	香港會計 準則1 千港元	香港會計 準則40 千港元	香港財務 報告準則3 千港元			
營業額	232,213	-	-	-	-	-	232,213	
銷售成本	(74,390)	-	-	-	-	-	(74,390)	
其他服務成本	(62,868)	-	-	-	-	-	(62,868)	
	94,955	-	-	-	-	-	94,955	
於收購附屬公司時之折讓	-	-	-	-	-	13,505	<i>a</i> 13,505	
投資物業公平值變動之升值	-	-	-	-	13,800	-	<i>b</i> 13,800	
出售投資物業之盈利	95,558	-	-	-	(95,558)	-	<i>c</i> -	
其他收入	15,389	-	-	-	-	(13,332)	2,057	
投資證券虧損	(1,814)	-	-	-	-	-	(1,814)	
折舊及攤銷	(5,626)	(8,296)	(12,194)	-	-	-	<i>d</i> (26,116)	
銷售及廣告費用	(3,873)	-	-	-	-	-	(3,873)	
行政費用	(21,788)	-	-	-	-	-	(21,788)	
財務成本	(7,419)	-	-	-	-	-	(7,419)	
應佔聯營公司之虧損	(268)	-	-	46	-	-	<i>e</i> (222)	
稅前溢利	165,114	(8,296)	(12,194)	46	(81,758)	173	63,085	
稅項	(10,144)	1,452	2,134	(46)	14,308	-	7,704	
本年度溢利	154,970	(6,844)	(10,060)	-	(67,450)	173	70,789	
應佔溢利								
母公司股權持有人	113,805						51,533	
少數股東權益	41,165						19,256	
	154,970						70,789	

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	採用	新政策之影響					註附	其他分類 千港元	採用
	新香港財務 報告準則前 千港元	香港會計 準則16 千港元	香港會計 準則17 千港元	香港會計 準則1 千港元	香港會計 準則40 千港元	新香港財務 報告準則及 重新分類後 千港元			
營業額	187,855	—	—	—	—		—	187,855	
銷售成本	(93,303)	—	—	—	—		—	(93,303)	
其他服務成本	(29,544)	—	—	—	—		—	(29,544)	
	<u>65,008</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>—</u>	<u>65,008</u>	
投資物業公平值之升值	—	—	—	—	215,354	<i>f</i>	—	215,354	
出售投資物業之盈利	182,174	—	—	—	(182,174)		—	—	
其他收入	14,948	—	—	—	—		(829)	14,119	
投資證券盈利	—	—	—	—	—		829	829	
折舊及攤銷	—	(4,640)	(10,257)	—	—	<i>d</i>	(1,629)	(16,526)	
銷售及推廣費用	(2,459)	—	—	—	—		—	(2,459)	
行政費用	(19,300)	—	—	—	—	<i>e</i>	1,629	(17,671)	
財務成本	(2,977)	—	—	—	—		—	(2,977)	
聯營公司應佔溢利份額	52,986	—	—	(1,705)	—		—	51,281	
除稅前溢利	290,380	(4,640)	(10,257)	(1,705)	33,180		—	306,958	
稅項	(11,042)	812	1,907	1,705	(3,433)		—	(10,051)	
本年度溢利	<u>279,338</u>	<u>(3,828)</u>	<u>(8,350)</u>	<u>—</u>	<u>29,747</u>		<u>—</u>	<u>296,907</u>	
應佔溢利									
母公司股權持有人	253,040						238,934		
少數股東權益	26,298						57,973		
	<u>154,970</u>						<u>296,907</u>		

附註：

- (a) 根據香港財務報告準則3，於收購時折讓之確認。
- (b) 根據香港會計準則40，投資物業公平值變動計入收益表。
- (c) 出售盈利包括往年重估投資物業之盈餘。此等盈餘已在採納香港會計準則40號轉往保留溢利，引致之出售淨虧損按投資物業公平值之轉變呈報。
- (d) 酒店物業之折舊及預付酒店地價攤銷之計提。
- (e) 歸屬聯營公司稅項之重新歸類。
- (f) 出售投資物業盈利之重新歸類為投資物業公平值之增加。

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日因應用新財務報告準則之累計影響概述如下：

資產負債表項目	於二零零四年 十二月 三十一日 (原本排列) 千港元	新政策之影響					於二零零四年 十二月三十一日 千港元	因採納 香港財務 報告準則3 而調整 千港元	於 二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
		舊會計 準則16 千港元	舊會計 準則2 千港元	舊會計 準則17 千港元	舊會計 準則40 千港元	舊會計 準則21 千港元			
物業、器機及設備	1,182,215	(10,735)	(133,862)	(663,177)	(107,000)	—	267,441	—	267,441
預付土地地價									
非流動	—	—	—	806,143	—	—	806,143	—	806,143
流動	—	—	—	13,054	—	—	13,054	—	13,054
投資物業	509,200	—	—	—	107,000	—	616,200	—	616,200
發展中物業	260,618	—	—	(190,083)	—	—	70,535	—	70,535
負商譽	(148,415)	—	—	—	—	—	(148,415)	148,415	—
遞延稅項負債	(123,579)	2,486	33,431	6,350	—	(67,990)	(149,302)	—	(149,302)
於資產及負債之總影響		(8,249)	(100,431)	(27,713)	—	(67,990)		148,415	
保留溢利	546,179	(5,709)	—	(19,181)	156,359	(47,056)	630,592	137,275	767,867
投資物業重估儲備	141,134	—	—	—	(141,134)	—	—	—	—
其他物業重估儲備 (有關酒店物業)	134,796	—	(69,508)	—	(15,225)	—	50,063	—	50,063
於綜合時商譽	(11,140)	—	—	—	—	—	(11,140)	11,140	—
少數股東權益	448,092	(2,540)	(30,923)	(8,352)	—	(20,934)	385,163	—	385,163
對股本總影響		(8,249)	(100,431)	(27,713)	—	(67,990)		148,415	

於二零零四年一月一日因應用新財務報告準則之財務影響之概述如下：

資產負債表項目	於二零零四年 一月一日 (原本排列) 千港元	新政策之影響					於二零零四年 一月一日 (重列) 千港元
		舊會計 準則16 千港元	舊會計 準則2 千港元	舊會計 準則1 千港元	舊會計 準則40 千港元	舊會計 準則21 千港元	
保留溢利	293,461	(3,006)	—	(12,471)	164,927	(50,931)	391,980
投資物業重估儲備	168,388	—	—	—	(168,388)	—	—
其他物業重估儲備 (有關酒店物業及 備有傢具單位)	41,217	—	5,385	—	3,461	—	50,063
少數股東權益	340,376	(1,619)	2,164	(6,376)	—	(13,291)	—
對權益總影響		(4,625)	7,549	(18,847)	—	(64,222)	

本集團並未提早應用並不影響本年度之其他新香港財務報告準則。

3. 分類資料

業務分部

就管理層而言，本集團主要分為四個經營類別。各類別按本集團呈報其主要分部資料如下：

酒店及備有傢具單位之服務	－ 投資及經營酒店及備有傢具單位
物業投資	－ 物業租賃
物業發展及買賣	－ 發展及買賣物業
證券投資及買賣	－ 投資及買賣證券

以下呈報該等業務之分部資料：

收入及業績

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	酒店及備有 傢具單位 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他經營 千港元	總計 千港元 (重列)
收入						
外來	<u>120,974</u>	<u>14,817</u>	<u>95,243</u>	<u>1,179</u>	<u>—</u>	<u>232,213</u>
分部業績						
經營	27,509	11,475	23,434	(635)	—	61,783
投資物業公平值之增加	—	13,800	—	—	—	13,800
	<u>27,509</u>	<u>25,275</u>	<u>23,434</u>	<u>(635)</u>		<u>75,583</u>
其他收入						1,906
於收購附屬公司之折讓						13,505
未分配之公司費用扣除 代支有關公司款額						(20,268)
財務成本						(7,419)
應佔聯營公司虧損						(222)
除稅前溢利						<u>63,085</u>
稅項						<u>7,704</u>
本年度溢利						<u><u>70,789</u></u>

收入及業績

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	酒店及備有 傢具單位 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他經營 千港元	總計 千港元
收入						
外來	<u>51,405</u>	<u>17,120</u>	<u>109,803</u>	<u>9,527</u>	<u>—</u>	<u>187,855</u>
分部業績						
經營	5,839	18,745	32,949	2,802	(132)	60,203
投資物業公平值之增加	<u>—</u>	<u>215,354</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>215,354</u>
	<u>5,839</u>	<u>234,099</u>	<u>32,949</u>	<u>2,802</u>	<u>(132)</u>	<u>275,557</u>
其他收入						195
未分配之公司費用扣除						(17,098)
代支有關公司款項						(2,977)
財務成本						51,281
應佔聯營公司溢利	—	51,281	—	—	—	<u>51,281</u>
除稅前溢利						306,958
稅項						<u>(10,051)</u>
本年度溢利						<u>296,907</u>

地區分部

本集團之營業額按地區市場之分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	197,248	173,075
澳門	20,721	—
中華人民共和國		
其他地區	<u>14,244</u>	<u>14,780</u>
	<u>232,213</u>	<u>187,855</u>

4. 財務成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款及透支	10,964	5,421
欠一股東借款	639	221
	<u>11,603</u>	<u>5,642</u>
減：化作資本金額發展中物業	(4,184)	(1,378)
翻新之酒店物業	—	(1,287)
	<u>7,419</u>	<u>2,977</u>

5. 應佔聯營公司溢利份額

上年度應佔聯營公司溢利包括本集團應佔年內已售出聯營公司之投資物業公平值增加而產生之盈利48,176,000港元。

6. 除稅前溢利

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利經已計及(扣除)：		
物業、機器及設備之折舊	13,922	5,708
預付土地租賃費用		
租賃費用攤銷	13,965	12,589
減：發展中物業化作成本之金額	(1,771)	(1,771)
	<u>12,194</u>	<u>10,818</u>
應佔聯營公司稅務份額	(46)	1,705
上市證券股息	—	(4)
買賣證券已實現盈利	—	(787)
	<u>—</u>	<u>(787)</u>

7. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項(撥回)支出包括：		
現行稅項	8,373	7,693
香港利得稅	(16,077)	2,358
	<u>(7,704)</u>	<u>10,051</u>

香港利得稅按本年度估計應課稅溢利以17.5%(截至二零零四年：17.5%)計算。由其他地區引致之稅務按所屬地區現行稅率計算。

8. 股息

	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
建議末期股息：無（二零零四年：每股0.65港仙）	—	3,491

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司股東應佔溢利51,533,000港元（二零零四年：238,934,000港元）及年內已發行股份456,117,092（二零零四年：加權平均454,491,628）股而計算。在計算每股盈利所採納之股份數目經已撇除一附屬公司持有本公司之股份。

並未列出本年度攤薄後每股盈利因為在所呈報之兩個年度並無存有潛在攤薄性普通股股份。

下表概述因會計政策變動（如附註提述）而對每股基本盈利所產生之影響：

	二 零 零 五 年 港 仙	二 零 零 四 年 港 仙
調整前之已被公認數字	25	55.7
因會計政策變動而作之調整（見附註2）	(13.7)	(3.1)
重列	11.3	52.6

10. 貿易及其他應收帳款

除給予酒店之旅遊代理者及酒店及其他物業租客平均信貸限期30至60日外，本集團並不給予其他客戶信貸期。

下列為於結算日貿易及其他帳款之帳齡分析：

	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
0—30日	13,369	100,759
31—60日	716	25
超過60日	390	153
	<u>14,475</u>	<u>100,937</u>

11. 貿易及其他應付帳款

下列為於結算日貿易及其他應付帳款之帳齡分析：

	二 零 零 五 年 六 月 三 十 日 千 港 元	二 零 零 四 年 十 二 月 三 十 一 日 千 港 元
0—30日	13,899	8,059
31—60日	322	633
超過60日	6,898	5,197
	<u>21,119</u>	<u>13,889</u>

股息

董事會不建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零四年：每股0.65港仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年五月二十二日（星期一）至二零零六年五月二十六日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席於二零零六年五月二十六日（星期五）舉行之股東週年大會及投票之股東，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零六年五月十九日（星期五）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓本公司之股份過戶處登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於回顧財政年度，本集團繼續經營其物業投資、發展及租賃及酒店經營。

營業額增加由於本公司之主要附屬公司華大地產投資有限公司出售發展物業增加及來自酒店業務之收入增加。於回顧年度，本集團繼續擴展其酒店業務：

- 香港華美達酒店於二零零五年三月開始營業，該物業擁有160,000平方呎，319間豪華客房、餐廳及宴會設施。於開業後，平均入住率增至85%。然而，管理層認為房間價格將可增加，由於其鄰近中環及蘭桂坊。
- 來自九龍華美達酒店之經營收入上升因為入住率及房租均上年。現正籌劃該酒店由205間客房擴展至305間客房之擴展建築工程招標。
- 澳門格蘭酒店於二零零五年三月開始營業。該酒店擁有262間客房、三間餐廳、游泳池、健身室、零售店舖及停車場。地下商舖已租予摩卡角子管理有限公司，而該酒店之溢利於本財政年度下半年有更佳表現。
- 於中國上海，華美國際酒店繼續為本集團帶來溢利貢獻。

位於英皇道633號之酒店發展地盤於平台完工後暫停建築工程。由於寫字樓市道暢旺，管理層迅速地作出決定更改其至寫字樓用途，而於二零零五年十月已開始作為一級寫字樓樓宇之建築工程，預計於二零零六年年底完成工程。管理層有信心迅速完成寫字樓樓宇在租金收入方面及資本增值方面，在二零零七年對本集團將大有利益。

於回顧年內，本集團出售位於香港加列山道72號之投資物業及絕大部份西貢御花園之所有半獨立屋，而餘下一間已於結算日後售出。至於順豪商業大廈，該投資物業於年內享有全面出租率95%。

於二零零五年十二月三十一日本集團之資產負債比率約為16%（二零零四年十二月三十一日：30%）以對外銀行借款246,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：409,000,000港元）及欠一股東之借款17,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：16,000,000港元）針對已使用資金1,633,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：1,424,000,000港元）計算。本集團之銀行借貸主要以港元面值按浮動利率計算利息，故本集團之外匯風險極低。財務成本增加由於年內利息率快速增加所致。然而，於二零零五年十二月三十一日，本集團整體債務由425,000,000港元下降至263,000,000港元（246,000,000港元為銀行債務，而17,000,000港元為欠一股東之借款）。

於回顧財政年度，本集團之僱員數目因收購香港華美達酒店及澳門格蘭酒店而增加約30%，薪酬及福利並無重大變動，而薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望未來，董事會認為香港正步向經濟復蘇。中國政府落實中港更緊密經貿關係安排及進一步放寬內地旅客來港旅遊將有助刺激經濟復蘇。預期酒店業務在來年將會更好，這證明本集團於香港及中國主要城市建立之四星級酒店組合策略正確。內地旅客持續增長更印證本集團擴展其酒店資產之正確。管理層認為本集團位於九龍、香港島、澳門及上海之酒店，均座落亞洲最繁忙城市之最佳位置，可作更進一步發展。最近物業價格上升亦加速推動香港之營商環境。本集團將繼續留意優質酒店及投資／發展物業，在適當時機購入。整體而言，本集團在其業務發展上將遵行審慎政策。

上市證券之購買、出售或贖回

本公司或其任何附屬公司在年內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

(a) 遵守企業管治常規守則

除以下所披露者外，本公司於年內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）之守則條文：

守則條文第A.2.1條

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啟文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於集團戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

守則條文第A.4.1條

非執行董事並無指定任期，惟須最少每三年輪流退任一次。於二零零五年五月二十七日舉行的股東週年大會上已提呈，並獲股東通過修訂本公司組織章程細則，據此每名董事應至少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與守則的規定同等嚴格。

守則條文第B.1.4條及第C.3.4條

因本公司尚未建立網站，因而未能將薪酬委員會及審核委員會之職權範圍資料載於本公司網站內。然而，本公司會按要求提供該兩個委員會之職權範圍資料。本公司將盡快建立網站及盡力遵守此守則條文。

(b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事均已遵守標準守則所載規定標準。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。

承董事會命
主席
鄭啟文

香港，二零零六年四月二十一日

於本公布日期，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事，即鄭啟文先生、許永浩先生及馮志強先生；及二名非執行董事，即鄭啟豪先生及呂馮美儀女士；及三名獨立非執行董事，即郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」