

# 業務及財務回顧



鯉灣天下

## 物業銷售及發展

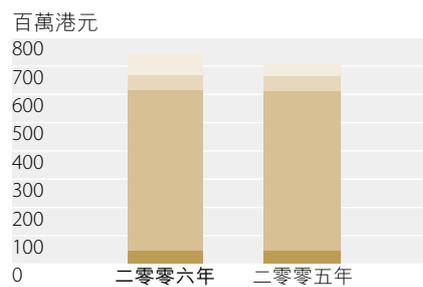
年內，本集團之物業銷售額約達 525,000,000 港元，包括預售鯉灣天下項目所得之 450,000,000 港元。根據新會計政策，有關預售之收入及相應溢利將於發展項目竣工後，在下一個財政年度之損益賬中確認。因此本年度物業銷售之

營業額僅為 75,000,000 港元，主要來自銷售位於馬寶道 28 號約 15,400 平方呎之辦公室單位及部份存貨住宅單位。

鯉灣天下之第一期銷售活動甚得本地物業市場歡迎，預售住宅單位達六成。這個臨海發展項目將提供 210 個住宅單位及兩層零售商舖，總樓面面積為 190,000 平方呎，將於約二零零六年最後一季完工。另一項位於元朗屏山之低

營業額

- 物業銷售
- 物業租賃
- 酒店及旅遊
- 其他業務



## 業務及財務回顧



屏山

層住宅發展項目總樓面面積為 43,000 平方呎，亦將於數個月後落成。物業銷售將於該兩項目竣工後進行，估計收益超過 650,000,000 港元。

與本公司策略夥伴 Grosvenor 合營位處青山公路之 200,000 平方呎豪華住宅發展項目現正進行地基工程。已支付補地價 347,000,000 港元。與香港政府就位於香港仔之商業及住宅發展項目磋商補地價已接近完成，而位於新界洪水橋及藍地之發展項目之補地價則仍在磋商中。目前，本集團之在建物業之總樓面面積為 1,100,000 平方呎。



滙漢大廈

### 租賃

年內，本集團應佔租金收入約為 67,000,000 港元，較去年增長 10%，主要原因為平均出租率由 89% 輕微上升至 91%，以及續簽租約時單位租金上調。來年將會有 38% 已租面積續約，本公司預期租金將持續改善，而上調租金將於往後年度反映。

## 業務及財務回顧

### 酒店

酒店集團之業績表現令人鼓舞。二零零五年抵港旅客量達 23,000,000 人次，創下歷史新高。因此，香港之酒店之營業額由 163,000,000 港元增至 193,000,000 港元，業績貢獻則增長 19%。本公司位於溫哥華之 Empire Landmark Hotel，營業額亦增長 14%，部份原因為匯率升值所致。整體而言，酒店集團之經營毛利增加 30% 至 136,000,000 港元。然而，經扣除酒店物業折舊撥備及攤銷，以及採納新會計準則產生之其他費用後，酒店集團年內錄得 21,000,000 港元之虧損。

年內，酒店集團透過發行新股籌得資金 246,000,000 港元。本公司於酒店集團之股權由 70% 降至 57%，並錄得視為出售虧損 20,000,000 港元。該項新籌集之資金已用於償還銀行貸款。



香港皇悅酒店



### 平均房價及入住率



### 新會計政策

本集團已就新訂／經修訂香港財務報告準則採納新會計及財務報告政策。儘管該等會計政策變動並無影響本集團之基本業務，尤其是並無影響現金流量，卻令本集團呈列之盈利及資產淨值已出現重大變動。該等變動之主要影響概述如下：

1. 業主自營酒店物業按成本值減去折舊列賬，而該等物業位處之租賃土地則在租期內於損益賬攤銷。過往則按公開市值列賬並且不作折舊。
2. 投資物業之重估盈餘計入損益賬，而非重估儲備內。儘管香港物業之資本收益無須繳納稅項，但仍須就投資物業之重估盈餘計提遞延所得稅撥備。
3. 發展中物業之預售溢利直至在竣工前不予確認，與過往年度所採納之分期落成法有所不同。
4. 所採購股權之公平價值乃於損益表中列為開支。

## 業務及財務回顧

### 財務回顧

於二零零六年三月三十一日，本集團之資產總值為 70 億港元（二零零五年經重列：68 億港元），而資產淨值為 41 億港元（二零零五年經重列：37 億港元）。由於採納新訂／經修訂會計準則，資產總值及資產淨值於二零零五年均減少 13 億港元，而其對二零零六年之金額之影響則分別為 15 億港元及 17 億港元。鑑於酒店物業之市值，本集團之經重估資產淨值於二零零六年將為 54 億港元及於二零零五年應為 47 億港元。

借貸淨額大幅減至 19 億港元，（二零零五年：22 億港元），其中 8 億港元（二零零五年：12 億港元）屬於獨立上市之酒店集團。債務淨額與經重估資產淨值比率大幅減至 34%（二零零五年經重列：48%）。

本集團所有借貸均以港元計值，惟於溫哥華之 Empire Landmark Hotel 之借貸以加元計值。除可換股債券外，所有債務均按浮動利率計算，為抵銷銀行同業拆息增長，已訂立為數 825,000,000 港元之利率掉期合約，以固定三至五年之借貸利率。本公司之借貸期限最高為十一年，超過 50% 於五年後償還。年內，本集團已贖回 1 億港元於二零零二年發行及利率為 7% 之可換股債券。於二零零六年五月，本集團已發行三年期可換股票據，利率為 4%，以進一步償還部份未償還可換股債券。

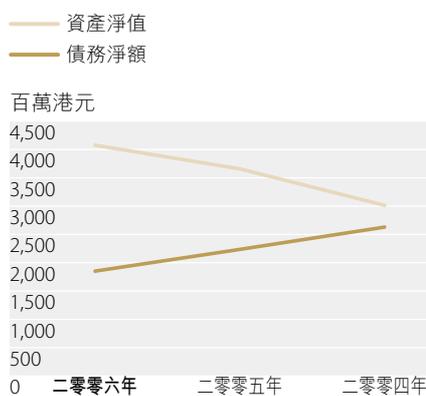
於二零零六年三月三十一日，賬面淨值合共 5,550,000,000 港元之資產（二零零五年經重列：5,275,000,000 港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團就共同控制實體、聯營公司及第三者向財

務機構作出之擔保為 141,000,000 港元（二零零五年：159,000,000 港元）。

### 僱員及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團聘有 397 名僱員，其中約 90% 於獨立上市之酒店附屬集團工作。彼等之薪酬乃根據其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。

資產淨值與債務淨額



債務還款期

