

# 業務及財務回顧



## 於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之持股量

泛海國際持續為本集團之重大投資，本集團於泛海國際之持股量於年內由 40.49% 上升至 40.98%。

二零零五年一月，本集團於泛海國際之持股量下降至 50% 以下，泛海國際隨即成為本集團之聯營公司。自此以後，泛海國際之業績及資產淨值已按權益法於本集團之賬目中列賬。

泛海國際於整個二零零六財政年度一直為本集團之聯營公司，去年九個月則作為附屬公司綜合入賬。

## 業績

因本集團不再綜合泛海國際之營業額，故本集團年內之營業額減至 45,000,000 港元，去年為 553,000,000 港元。

本集團錄得股東應佔溢利 56,000,000 港元，去年則錄得因年內多項會計政策變動而重列之虧損 52,000,000 港元。

董事並不建議派付末期股息（二零零五年：末期紅股分派每股 4.3 港仙）。

## 新會計政策

本集團採納香港會計師公會頒佈之新訂／經修訂香港財務報告準則，該等準則於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

大部份變動不會直接影響本公司及其附屬公司，惟會透過應佔其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。影響本集團之較重要變動如下：

1. 將投資物業之重估盈餘記入損益賬，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. 業主自營酒店物業按成本值減累計折舊列賬，年度折舊在損益賬內扣除。於過往年度，該等物業按公開市值列賬，且並無扣除折舊開支。

4. 該等物業所在之租賃土地於租期內攤銷，而年度攤銷則在損益賬內扣除。

5. 已授出購股權將於歸屬期內支銷。

6. 物業預售僅在完成後確認。往年則採用分期落成法。

該等會計政策之變動對本集團之現金流量並無影響。然而，所有變動之影響是將本年度之溢利增加 117,000,000 港元及令年結日之資產淨值減少 532,000,000 港元。

## 業務及財務回顧



鯉灣天下



滙漢大廈

**物業銷售及租賃**

泛海國際錄得股東應佔溢利 168,000,000 港元，去年則錄得 279,000,000 港元，有關數字已根據新會計政策重列。營業額上升 5% 至 744,000,000 港元，去年為 707,000,000 港元。

二零零六年二月，位於鯉魚門之住宅發展項目鯉灣天下推出作預售，60% 之住宅單位已售出。該發展項目現正處於興建上蓋建築階段，預期二零零六年年底落成，屆時第二階段之銷售活動將會展開。如上文

「新會計政策」一節所述，此項預售之溢利會待至發展項目完成方會確認，惟去年則計入 Grosvenor Place 之發展溢利，是為溢利下降之主要原因。

位於屏山之低密度發展項目即將完成，並將於二零零六年下半年推出市場。

位於青山公路之豪宅發展項目已付補地價及已進行土地換契，現正處於地基階段。位於香港仔之住宅項目之補地價已將近接納，上蓋建築工程招標正在進行中。

泛海國際發展中物業之樓面總面積超過 1,100,000 平方呎。

租金收入較去年增長 6%，平均出租率由 89% 升至 91%。呎租亦有所上升，但全年之影響將在往後數年陸續展現。因市場環境持續改善，投資物業組合錄得重估盈餘，已在損益賬反映。

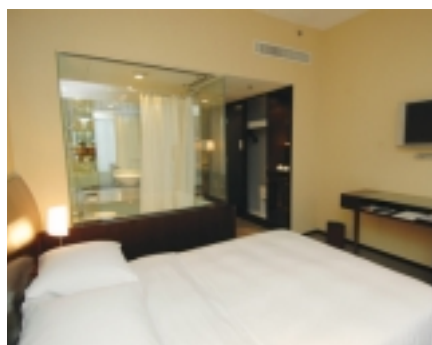
## 業務及財務回顧

### 酒店

隨著經濟增長，迪士尼主題公園開幕、香港主辦多個大型會議及展覽，以及更多中國城市被列入「自由行」計劃，本年度酒店業表現仍然持續向好。入境旅客創下 23,000,000 人次之歷史新高，較去年增加 7%。在香港經營之酒店之綜合收益較去年增加 18%，主要由於房價上升所致。

加拿大之 Empire Landmark 亦錄得 14% 之收益增長，當中 6% 來自匯率上升。

酒店集團之經營毛利增加 31,000,000 港元 (30%) 至 136,000,000 港元。由於採納新會計政策，酒店集團錄得虧損 21,000,000 港元，而去年則錄得溢利 29,000,000 港元 (經重列)。酒店物業計提年度折舊及攤銷支出 73,000,000 港元。

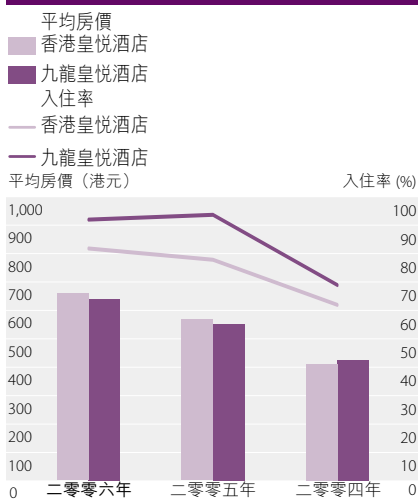


香港皇悅酒店

酒店集團本年度發行 246,000,000 港元新股本，悉數用作償還銀行借款，財務狀況更趨穩健。

二零零六年五月，酒店集團完成供股，再集得 283,000,000 港元資金。供股所得款項亦已用於償還貸款。

### 平均房價及入住率



## 業務及財務回顧

**財務回顧**

於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日，本集團均擁有現金淨額。

採納新訂／經修訂會計準則後，本集團於二零零五年三月三十一日之資產淨值已作重列，並減少了433,000,000港元，主要原因是酒店樓宇之賬面值由公平價值轉變為成本值減去累計折舊及攤銷相關租賃土地列賬，從而導致本集團應佔泛海國際之資產淨值減少。於二零零六年三月三十一日，本集團之資產淨值升至1,670,000,000港元，較去年重列值1,570,000,000港元增加100,000,000港元(6%)。

二零零六年二月，本集團宣佈按當時每持有2股股份獲配售1股供股股份之比例進行供股，每股作價1.30港元。供股已於二零零六年四月完成，令資產淨值藉所得款項淨額增加160,000,000港元。

本集團抵押了若干上市證券，以取得一般銀行融資。本集團並無就共同控制實體、

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。

**僱員及薪酬政策**

於二零零六年三月三十一日，本集團聘有201名全職僱員，大部份提供樓宇管理及清潔服務。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。

**資產淨值**