

## 分部業務評議

在二〇〇六年內，馬哥孛羅香港酒店的入住率錄得輕微增長，平均房租亦錄得雙位數字的增長。二〇〇六年酒店分部的總收入及營業盈利分別上升16%及31%至港幣四億三千一百一十萬元及港幣一億五千三百二十萬元。貿易展銷、會議及展覽期間對酒店房間的需求殷切，因而帶動房租強勁增長。

在二〇〇六年內，馬哥孛羅香港酒店的平均入住率增長至88%（二〇〇五年：87%），平均房租則錄得20%的增長。為提升其競爭力，酒店六樓正進行翻新，提供新餐飲服務，預計工程將於二〇〇七年年中完成。憑藉穩健的經濟基礎及訪港旅客數目不斷上升，香港酒店業的前景在短期內仍然樂觀。

物業投資的收入及營業盈利分別上升28%及26%，達港幣一億二千零二十萬元及港幣一億零四百三十萬元。此增長主要來自理想的租金增長以及星光行零售單位（於二〇〇五年十一月購入）的首年全租租金貢獻。

馬哥孛羅香港酒店的寫字樓及商場出租率分別為93%及99%，而星光行零售單位的出租率則為87%。連卡佛繼續是馬哥孛羅香港酒店的商場部分的主要租戶，對酒店的容量有所裨益。

集團的投資物業（包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓和商場及星光行的零售單位）經由一名獨立估值師按二〇〇六年十二月三十一日的市值進行價值重估，二〇〇六年的扣除遞延稅項後重估盈餘淨額為港幣七千七百八十萬元，二〇〇五年則為港幣二億二千三百七十萬元。

物業發展方面，位於堅尼地城的域多利道六十號發展項目已於二〇〇六年八月竣工。截至二〇〇六年年底，全部73個單位已幾近售罄，收益約為港幣二億七千八百萬元。該等銷售已按照目前的會計準則於二〇〇六年的損益賬內予以確認。

## 財務評議

### (I) 二〇〇六年業績評議

#### 營業額

集團是年營業額增加港幣三億九千四百一十萬元或74.8%，達港幣九億二千零九十萬元（二〇〇五年：港幣五億二千六百八十萬元）。營業額大幅增長乃主要由於域多利道六十號於是年落成後住宅單位銷售收益獲確認，以及來自酒店、物業投資及投資分部的收入有雙位數字增長所致。

酒店分部的收入上升16.2%，至港幣四億三千一百一十萬元，反映出馬哥孛羅香港酒店有令人鼓舞的表現。

物業投資收入上升27.5%，至港幣一億二千零二十萬元，此乃由於馬哥孛羅香港酒店的商場產生的租金收入較去年為高，以及星光行的零售單位帶來的全年租金收入貢獻所致。

物業發展收入為港幣二億七千八百三十萬元(二〇〇五年：無)，此乃主要來自確認出售於二〇〇六年落成的域多利道六十號72個住宅單位所得收益所致。

集團現金盈餘產生更多股息和利息收入，亦有助營業額增長。

### 營業盈利

集團是年的營業盈利上升31.4%至港幣三億四千零八十萬元(二〇〇五年：港幣二億五千九百三十萬元)。酒店及物業投資分部乃主要的增長因素，酒店及物業投資分部的營業盈利分別增長30.9%及25.7%。由於域多利道六十號單位的變現售價非常接近其賬面減值折舊後價值，因此出售該等單位並無帶來盈利貢獻。

### 其他項目

集團盈利計入了一項因重估集團投資物業價值而產生的盈餘港幣九千四百三十萬元(二〇〇五年：港幣二億七千一百一十萬元)及其他淨收入港幣四千八百七十萬元(二〇〇五年：港幣四千二百六十萬元)，此數額主要包括出售投資所得盈利港幣四千七百九十萬元。

### 所佔聯營公司盈利

二〇〇六年所佔聯營公司盈利為港幣六百二十萬元(二〇〇五年：港幣二千四百四十萬元)，此乃由於截至二〇〇五年年底時，擎天半島逾99%的單位已售出，由此項目所得的應佔盈利因而減少所致。

### 稅項

是年稅項支出為港幣六千七百三十萬元(二〇〇五年：港幣八千零三十萬元)。是年稅項支出已計入一項為重估投資物業價值而產生的盈餘所作出的遞延稅項撥備港幣一千六百五十萬元(二〇〇五年：港幣四千七百四十萬元)。

### 股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣四億二千二百七十萬元(二〇〇五年：港幣五億一千七百一十萬元)，減少了港幣九千四百四十萬元或18.3%。每股盈利為港幣1.34元(二〇〇五年：港幣1.64元)。

集團已重估其投資物業於二〇〇六年十二月三十一日的價值，並把重估所產生的扣除遞延稅項後盈餘淨額港幣七千七百八十萬元(二〇〇五年：港幣二億二千三百七十萬元)計入損益賬內。

若不計入此盈餘，是年的盈利則為港幣三億四千四百九十萬元，較二〇〇五年增加17.6%。業績理想乃主要由於集團的營業盈利增加至港幣三億四千零八十萬元(二〇〇五年：港幣二億五千九百三十萬元)，以及出售投資所得盈利港幣四千七百九十萬元所致，然而此理想業績部分被進行擎天半島物業項目之聯營公司所貢獻的盈利減少港幣一千七百萬元所抵銷。

### (II) 變現狀況及財務資源

於二〇〇六年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣四十七億七千八百萬元，或每股港幣15.17元。

為符合會計準則(《香港會計準則》第19號)的修訂，追溯至二〇〇六年一月一日生效，集團於二〇〇五年十二月三十一日的股東權益已由原來的港幣四十一億零一百萬元，重新編列為港幣四十億九千六百三十萬元，減少港幣四百七十萬元，此乃由於集團的界定福利退休計劃之前未確認的精算虧損在權益中予以確認所致。

於二〇〇六年十二月三十一日，集團的現金淨額結餘為港幣十八億四千零二十萬元，較二〇〇五年高出港幣三億二千零六十萬元。現金淨額增加乃主要由於出售域多利道六十號所得銷售收益港幣二億七千八百三十萬元所致。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，於二〇〇六年十二月三十一日，其總市值為港幣十四億九千萬元(二〇〇五年：港幣九億二千二百八十萬元)。投資組合的表現與股票市場相符。

於二〇〇六年十二月三十一日，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。截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣一億零五百一十萬元(二〇〇五年：港幣九千二百九十萬元)。