



# THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

## 香港上海大酒店有限公司

(股份代號：45)

網址：www.hshgroup.com/ir

### 二 零 零 四 年 全 年 業 績 公 布

#### 綜合損益表 (港幣百萬元)

(截至十二月三十一日止年度)

	二 零 零 四	二 零 零 三	變 幅
營業額	3,112	2,517	24%
其他收入 <sup>(1)</sup>	8	99	(92%)
	<u>3,120</u>	<u>2,616</u>	19%
存貨成本	(222)	(179)	(24%)
員工薪酬	(996)	(901)	(11%)
租金及水電	(238)	(232)	(3%)
其他營業費用	(678)	(578)	(17%)
	<u>986</u>	<u>726</u>	36%
折舊及攤銷前營業盈利	986	726	36%
折舊及攤銷	(96)	(108)	11%
	<u>890</u>	<u>618</u>	44%
營業盈利	890	618	44%
融資費用	(243)	(249)	2%
應佔聯營公司虧損 <sup>(2)</sup>	(14)	(5)	(180%)
	<u>633</u>	<u>364</u>	74%
非營業項目前盈利	633	364	74%
非營業項目 <sup>(3)</sup>	67	66	2%
	<u>700</u>	<u>430</u>	63%
除稅項前盈利	700	430	63%
稅項 <sup>(4)</sup>	(94)	(70)	(34%)
	<u>606</u>	<u>360</u>	68%
除稅項後盈利	606	360	68%
少數股東權益	(32)	(9)	(256%)
	<u>574</u>	<u>351</u>	64%
股東應佔盈利	574	351	64%
中期股息	42	—	100%
末期股息 (二零零四年：擬派)	126	112	13%

附註：

(1) 其他收入

二零零三年度之其他收入包括因非典型肺炎疫潮爆發引致本集團之估計損失而向一保險公司索償之港幣九千五百萬元賠款。

(2) 聯營公司

應佔聯營公司虧損包括本集團應佔一家聯營公司之酒店物業重估虧損共港幣一千六百萬(二零零三年：港幣三百萬元)。

(3) 非營業項目(港幣百萬元)

酒店及其他物業就以前重估減值並沖銷

	二零零四	二零零三
於損益表內之返還	96	62
發展中物業(減值)／返還	(17)	4
聯營公司權益減值	(5)	—
其他	(7)	—

67 66

(4) 稅項(港幣百萬元)

本期稅項—香港利得稅準備

	二零零四	二零零三
本年度稅項	49	39
以往年度過剩準備	(1)	(4)

48 35

本期稅項—海外

本年度稅項	14	6
以往年度準備不足／(過剩)	5	(3)

19 3

遞延稅項

暫時差異的產生和轉回	27	38
稅率調高對一月一日遞延稅項結餘之影響	—	(6)

27 32

94 70

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅盈利按百分之十七點五(二零零三年：百分之十七點五)之稅率作出準備，而海外利得稅則按適用於當地稅率計算。是年並無應佔聯營公司稅項(二零零三年：無)。

## 財務摘要

	二零零四	二零零三	變幅
<b>資產負債表 (港幣百萬元)</b>			
(於十二月三十一日)			
總資產	<b>23,907</b>	20,056	19%
股東權益	<b>17,384</b>	13,441	29%
淨貸款	<b>4,274</b>	4,689	9%
<b>重要資料</b>			
每股盈利 (港仙) *	<b>41</b>	29	41%
撇除非營業項目之每股盈利 (港仙)	<b>36</b>	24	50%
每股股息 (港仙)	<b>12</b>	8	50%
股息比率 (倍)	<b>3.4x</b>	3.1x	10%
每股資產淨值 (港幣元)	<b>12.40</b>	9.59	29%
資本與負債比率	<b>20%</b>	26%	23%
利息保障倍數 (倍)	<b>3.7x</b>	2.5x	48%

\* 每股盈利乃根據本年度盈利港幣五億七千四百萬元 (二零零三年:港幣三億五千一百萬元) 及於是年內已發行之十四億零二百萬股計算 (二零零三年:以加權平均計算之十二億零八百萬股)。

## 業務分類報告 (港幣百萬元)

(截至十二月三十一日止年度)

	二零零四	二零零三	變幅
<b>經營業務分類</b>			
<b>營業額</b>			
酒店 — 客房	1,191	835	43%
— 餐飲	715	565	27%
— 商用	382	384	(1%)
— 其他	236	189	25%
	<u>2,524</u>	<u>1,973</u>	28%
出租物業 (非酒店)	374	372	1%
其他業務	214	172	24%
	<u>3,112</u>	<u>2,517</u>	24%
<b>折舊及攤銷前營業盈利</b>			
酒店	658	423	56%
出租物業 (非酒店)	260	252	3%
其他業務	68	51	33%
	<u>986</u>	<u>726</u>	36%
<b>地域分類</b>			
<b>營業額</b>			
香港	1,566	1,313	19%
其他亞太地區	567	384	48%
美國	979	820	19%
	<u>3,112</u>	<u>2,517</u>	24%
<b>折舊及攤銷前營業盈利</b>			
香港	717	622	15%
其他亞太地區	223	116	92%
美國	46	(12)	—
	<u>986</u>	<u>726</u>	36%

## 綜合資產負債表 (港幣百萬元)

(於十二月三十一日)

	二零零四	二零零三	變幅
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業	15,227	12,377	23%
酒店物業	6,613	5,690	16%
發展中物業	610	560	9%
其他物業、機器及用具	408	441	(7%)
	<u>22,858</u>	<u>19,068</u>	20%
聯營公司權益	84	103	(18%)
合營公司權益	137	—	100%
投資酒店管理合約	174	179	(3%)
其他投資	52	56	(7%)
遞延稅項資產	42	69	(39%)
	<u>23,347</u>	<u>19,475</u>	20%
<b>流動資產</b>			
存貨	74	72	3%
應收賬款及預付費用	224	292	(23%)
現金及銀行結餘	262	217	21%
	<u>560</u>	<u>581</u>	(4%)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及預提費用	(1,138)	(919)	(24%)
帶利息貸款	(354)	(1,234)	71%
本期稅項	(45)	(28)	(61%)
	<u>(1,537)</u>	<u>(2,181)</u>	30%
<b>淨流動負債</b>	<u>(977)</u>	<u>(1,600)</u>	39%
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>22,370</u>	<u>17,875</u>	25%
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	(4,182)	(3,672)	(14%)
遞延稅項負債	(202)	(183)	(10%)
少數股東權益	(602)	(579)	(4%)
<b>淨資產</b>	<u>17,384</u>	<u>13,441</u>	29%
<b>股本及儲備</b>			
股本	701	701	—
儲備	16,683	12,740	31%
	<u>17,384</u>	<u>13,441</u>	29%

## 業績及股息

董事局謹此宣布本集團經由審核委員會審閱之截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及該日之經審核綜合資產負債表。

於二零零四年，本集團之折舊及攤銷前營業盈利增加百分之三十六至港幣九億八千六百萬元，而股東應佔盈利為港幣五億七千四百萬元，較二零零三年港幣三億五千一百萬元增加百分之六十四。

二零零四年，本集團派發中期股息每股港幣三仙(二零零三年：無)。本集團雖已在經營業績錄得改善，但為平衡本集團於東京及上海酒店項目方面之日後承擔，董事局向股東建議將末期股息設定為每股港幣九仙。連同中期股息每股港幣三仙，二零零四年合共股息為每股港幣十二仙，較去年增長百分之五十。股東將可選擇收取股份代替現金股息。

## 財務概論

本集團於年結日資本與負債比率(以淨貸款佔淨貸款及淨資產總和之百分比計算)為百分之二十(二零零三年：百分之二十六)，處於舉債能力範圍之內。於二零零四年十二月三十一日，本集團百分之六十六(二零零三年：百分之六十二)之貸款在對沖後之息率已固定。由於港幣七億元之淨貸款(代表淨貸款百分之十七)於二零零三年最後一季在較高之長期固定息率下作對沖安排，二零零四年之加權平均總年利率上升至百分之五(二零零三年：百分之四點四)。

於二零零四年十二月三十一日，可動用貸款總額為港幣七十億元(二零零三年：港幣六十七億元)，其中百分之六十五(二零零三年：百分之七十三)已動用。有抵押之貸款減少至港幣一億四千六百萬元(二零零三年：港幣八億一千四百萬元)。而對應之抵押資產值為港幣十五億元(二零零三年：港幣二十七億元)。

於二零零四年十二月三十一日，經計及以若干貨幣掉期對外幣借貸作外匯對沖後，本集團之淨資產中約百分之八十五、百分之六、百分之六、百分之二及百分之一分別為港幣、美元、人民幣、泰銖及其他貨幣。

## 業務摘要

### 酒店

於二零零三年底，本集團各項業務仍然努力走出當年爆發非典型肺炎疫潮之陰影。二零零四年復甦步伐加快，旗下酒店之入住率及房租均大幅增長。亞洲區內半島酒店可售房之平均收入由二零零三年之八十美元上升百分之三十八至一百一十美元，美國境內半島酒店可售房之平均收入亦由二零零三年之二百七十美元上升百分之二十至三百二十三美元。

亞洲方面，本集團業務因中港跨境經濟活動增加、中國內地旅客持續增長以及到訪亞洲之長途遊客普遍回升而受惠。香港半島酒店年收入創一九九七年以來之新高，而北京王府飯店進行翻新工程後繼續受惠，其房租較去年上調百分之二十一。曼谷半島酒店、馬尼拉半島酒店及九龍酒店之表現均遠勝去年。年底發生舉世震驚之南亞海嘯慘劇，雖有部分客人取消曼谷半島酒店之訂房，惟對本集團旗下酒店之影響相對輕微。

美國方面，與二零零三年相比，紐約之增長最為強勁，歸因於紐約金融市場轉趨活躍及旅客回升。芝加哥半島酒店穩踞市內最佳酒店位置，可售房之平均收入亦名列前茅。比華利山半島酒店可售房之平均收入雖已屬區內之冠，平均房租仍能上調四十九美元至四百六十六美元，更維持逾八成入住率。鵝園於翻新後之表現未見起色，故此本集團首要任務為鵝園重新定位及重整市場推廣策略。

本集團繼續以維修保養及提升其酒店資產質素為發展重點。年內，已完滿結束的改善工程，包括翻新香港半島酒店原大樓之客房、比華利山酒店之客房、北京之半島套房及位於紐約半島酒店之*Pen-Top Bar & Terrace*。由於北京王府飯店經翻新之客房入住率極高，本集團遂決定展開最後階段工程翻新其餘客房，預期於二零零五年初完成。

	二零零四年			二零零三年	
	應佔權益 (%)	入住率 (%)	平均房租 (美元)	入住率 (%)	平均房租 (美元)
香港半島酒店*	100	77	341	57	300
紐約半島酒店	100	76	530	67	500
芝加哥半島酒店	92.5	72	319	64	312
比華利山半島酒店	20	84	466	81	417
曼谷半島酒店	75	77	148	66	130
北京王府飯店**	42.1	62	129	49	107
馬尼拉半島酒店	40	69	78	62	71
九龍酒店	100	94	81	69	66
鵝園渡假酒店***	100	54	293	46	284

\* 由於進行翻新工程，二零零四年可供入住之平均客房數目減少至二百六十九間（二零零三年：二百七十八間）。

\*\* 由於進行翻新工程，二零零四年可供入住之平均客房數目減少至五百間（二零零三年：二百八十七間）。

\*\*\* 二零零三年數字不包括二零零三年二月初至六月翻新期間，酒店於該段期間關閉。

## 物業

隨著物業市道轉旺，加上來自跨國企業之租賃需求增加，香港豪宅租賃市場復甦，從淺水灣道101號之物業單位入住率由百分之七十五升至百分之八十六可見一斑。淺水灣道109號之物業單位入住率受到翻新工程影響而較低，然而市場對該處經翻新單位需求殷切，證明近期之復甦趨勢及本集團物業之吸引力。本集團其他酒店以外資產，包括凌霄閣、聖約翰大廈、位於胡志明市之The Landmark及泰國鄉村俱樂部於本年度均表現穩健。山頂纜車乘客大增，每日平均乘客量由八千四百七十一人次增至一萬一千二百二十二人次。本集團為多間俱樂部及國泰貴賓室提供之管理服務亦繼續獲得高度評價。本集團繼續物色機會提升酒店以外資產之價值。淺水灣道109號物業單位之翻新工程將持續至二零零五年，而住客會所之改善工程已告完成。於二零零四年十二月，本集團公開凌霄閣之重大重建計劃。我們相信，重建凌霄閣將提升其質素及形象、增加可出租商舖面積、方便旅客前來玩樂及改善人流。

## 管理

本集團管理委員會之成員維持不變。包華於二零零四年四月獲委任為半島酒店集團行政總裁兼本公司執行董事，現時負責半島酒店集團整體營運、表現及水準。

## 策略及發展

本集團對業務發展高瞻遠矚，所推行主要策略均與過往兩年於年報內所載者相符並無轉變，現載列如下：

- (i) 按部就班繼續發展酒店業務；
- (ii) 統一應用「半島」品牌，並廣泛應用在酒店及其他適合產品上；
- (iii) 創造新穎構思，發掘再發展潛力，以替現有資產增值；
- (iv) 提高集團之營業毛利；及
- (v) 注重僱員之事業發展及培訓。

在發展方面，東京半島酒店進度理想，可於二零零七年底前開幕。年內，本集團已完成拆卸前日比谷花園大廈，並於二零零四年十月舉行新酒店奠基儀式。酒店設計工作已踏入最後階段，並已委任總承建商。投資成本估計達港幣八億四千五百萬元，包括酒店之裝修、裝置、家具及設備。

於收購著名上海外灘源地區一幅黃金地皮後，上海半島酒店工程已落實進行。本集團現正落實樓宇設計，以便於二零零六年動工，預期於二零零九年竣工。發展計劃預期總樓面面積達五萬六千平方米，預計發展成本合共約為港幣二十八億元。目前並無就該項目進行任何特定項目融資。

本集團於年內採取措施，鞏固品牌形象及加強品牌應用。半島影集廣告活動引起極大迴響，提升集團品牌形象。除於東京開設半島精品店外，我們亦正在拓展新系列之半島水療中心，務求充分運用品牌。

本集團繼續投放大量資源物色各種提升現有資產價值之機會。進行中之主要項目包括北京王府飯店客房之最後階段翻新工程及擴建芝加哥半島酒店之華庭餐廳。此外，本集團亦正翻新凌霄閣，該物業將於二零零五年三月關閉進行工程。雖然關閉物業將會對本集團二零零五年及二零零六年盈利構成短期影響，惟於二零零六年中重開後，預期經大幅改良之設施可為本集團帶來極佳回報。

本集團多年來以擁有百分之四十股權之股東身分經營馬尼拉半島酒店。年內，集團向該酒店當地股東提出部分收購建議，而該收購建議已於二零零五年二月二十四日成為無條件。香港上海大酒店將增持馬尼拉半島酒店之權益至百分之七十一點六八，今後馬尼拉半島酒店將成為本公司的附屬公司。

為集中資源發展核心「半島」品牌，本集團以現金代價港幣十九億三千萬元出售九龍酒店。交易已於二零零五年二月一日完成。所得款項淨額將撥作發展新酒店、繼續粉飾或翻新本集團部分現有酒店及其他持有之物業，詳情見前文所述。就動用資金於上述用途前，所得之款項將用作減低銀行借貸及有效地管理集團的融資成本。

在僱員之事業發展及培訓方面，首個「集團管理培訓計劃」已於九月完滿結束，其中多名參加者更已獲公司擢升，出任內部較高職位。我們現正推行專為公司中層管理人員而設之「集團酒店管理專業培訓計劃」課程一及課程二，並於旗下各酒店推出首四個「集團前線管理人員培訓計劃」課程。



## 前景

集團於二零零三年非典型肺炎危機之處理手法出色，加上我們堅守對投資、員工及服務水平之承諾而取得強勁業務復甦，使我們對擁有及管理酒店之長遠理念更形鞏固。本集團於物色發展新酒店機會時仍秉持審慎態度，尤其密切留意黃金地段之發展，例如本集團之東京及上海地盤。

儘管二零零五年酒店及物業業務前景向好，員工要於二零零五年維持相當水平之增幅仍將面對重重挑戰。競爭對手紛紛於集團部分投資市場開設酒店，而香港半島酒店四週環境仍會受鐵路建設工程影響。

儘管本公司歷史悠久，但現有酒店物業組合相對較新，因此我們認為該等酒店極具潛力，可爭取市場佔有率。我們亦會特別注意目前未能為集團盈利帶來正面貢獻之鵝園度假酒店。

香港物業市場現時前景光明，我們認為，在現時翻新淺水灣之物業單位時機適當，以便來年出租，配合市場對翻新住宅單位之需求。此外重續租約之租賃金額亦持續提升。

## 會計政策

香港會計師公會頒布了多項新訂及經修訂的《香港財務報告準則》和《香港會計準則》（「新香港財務報告準則」）。這些準則在由二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效。下例為這些新香港財務會計準則對集團影響的撮要：

- (1) 酒店物業將按成本減去累計折舊和任何減值準備後入賬，但酒店物業所在的租賃土地則會重新歸入一個獨立的非流動資產類別，並按成本減去累計攤銷後入賬。截至目前為止，酒店物業均按公開市值入賬；
- (2) 除高爾夫球場外，投資物業將繼續按公允價值入賬。然而，任何重估變動將會直接記入損益表，而不是重估儲備；
- (3) 於二零零四年十二月三十一日屬於投資物業的高爾夫球場將會重新歸類為其他物業，並按成本減去累計折舊和任何減值準備後入賬；及
- (4) 未來用途未定的土地將會重新歸類為投資物業，並須每年評估市值。

集團將會把資產負債表外之金融工具的公允價值變動入賬。對於符合或不符合套期規定的資產負債表外的金融工具所產生的公允價值變動將會分別記入儲備或損益表中。

總括而言，對資產負債表的影響是基於酒店物業及高爾夫球場的會計政策將會由公開市場估價轉至成本法，因此固定資產賬面價值將會減少，集團的資本與負債比率也將會升高。對損益表的影響則包括：

- (1) 投資物業所產生的重估調整計提遞延稅項準備後將會直接記入損益表，而不是重估儲備。因此，集團的盈利可能會受這類非經營項目波動影響；
- (2) 酒店物業及其租賃土地的折舊及攤銷將會增加；及
- (3) 若資產負債表外之金融工具不符合套期保值會計法的條件，其公允價值變動將會直接記入損益表。

集團並不預期採納這些新香港財務報告準則會對集團的折舊及攤銷前營業盈利及經營資金有重大影響。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回上市證券

本公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治

我們恪守維持高水平企業管治之承諾。為緊貼最佳國際常規，本公司早在證券交易所訂立規定前，已重組審核委員會及薪酬委員會，大部分成員現由獨立非執行董事出任。此外，本公司亦成立審核及風險管理部門，大大加強現時之內部審核職能。該部門之職權範圍、匯報制度及三年審核週期計劃已獲審核委員會批准，亦已進行大量工作。

除本公司之非執行董事沒有特定之任期，但彼等需輪值告退外，本公司於年內一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。於二零零五年三月，本公司採納其企業管治常規守則，以遵守自二零零五年一月一日生效之經修訂上市規則。

### 董事買賣本公司證券之守則

於二零零四年二月，本公司根據聯交所之經修訂上市規則附錄十所載自二零零四年三月三十一日起生效之上市發行人董事進行證券交易的標準守則，採納其董事買賣本公司證券之守則。

於二零零四年十二月，米高嘉道理博士、貝思賢先生、高登爵士及麥高利先生知會本公司，彼等由於無心之失而未能於指定時限內進行若干項根據證券及期貨條例規定之存案及向本公司作出相關披露。該等存案主要與一項複雜之信託重組有關，而嘉道理家族權益及彼等之聯繫人士或實體所持有本公司證券之整體數目維持不變。有關董事於察覺此無心之失後，已立即知會本公司、聯交所及證券及期貨事務監察委員會，並已向聯交所及本公司作出有關存案。

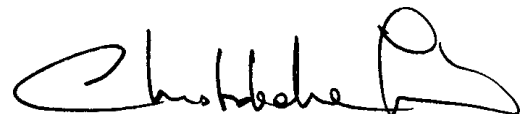
除前述者外，本公司已接獲各董事書面確認，彼等於年內一直遵守本公司之買賣守則。

### 股東週年大會

股東週年大會謹訂於二零零五年五月五日，正午十二時，假座香港半島酒店舉行。於二零零五年五月三日至二零零五年五月五日（首尾兩日包括在內）將暫停辦理過戶登記手續，倘若有關派息之決議案於即將來臨之股東週年大會上獲得通過，末期股息將於二零零五年五月三十一日或前後派發予二零零五年五月五日名列股東名冊之股東。股東將可選擇收取股份代替現金股息。

### 其他

按聯交所上市規則規定，本公司年報將於適當之時候寄予各股東及登載於聯交所網頁。



承董事局命  
公司秘書 廖宜菁  
香港，二零零五年三月一日

於本公佈日期，本公司董事局成員包括：

米高嘉道理博士（主席）	黃志祥*
貝思賢（副主席）	李德信
郭敬文（董事總經理兼行政總裁）	卜佩仁
高登爵士	麥禮賢*
麥高利	布樂尼（財務總裁）
毛嘉達	包立德*
李國寶博士*	包華（營運總監）

\* 獨立非執行董事

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」