

## 財務業績及狀況概覽

綜合資產負債表於二零零三年十二月三十一日		綜合現金流量表截至二零零四年十二月三十一日止年度	
	港幣百萬元		港幣百萬元
<b>淨資產</b>		<b>3 折舊及攤銷前營業盈利</b>	986
<b>1 固定資產</b>	19,068	支付稅項	(50)
其他長期投資	338	其他調整	56
遞延稅項資產	69	營業淨現金收入	992
現金及銀行結餘	217	支付利息及其他融資費用	(248)
其他流動資產	364	支付股息	(154)
	20,056	<b>4 資本性開支</b>	(360)
銀行透支	(14)	<b>5 出售九龍酒店之訂金</b>	193
<b>2 銀行貸款</b>	(4,892)	<b>2 銀行貸款淨減少</b>	(387)
遞延稅項負債	(183)	其他淨現金收入	4
其他負債	(947)	現金淨增加	40
少數股東權益	(579)	現金及銀行結餘	217
	13,441	減：銀行透支	(14)
<b>股東權益</b>		於二零零四年一月一日	
股本及股本溢價	3,283	現金及現金等價項目	203
保留盈利	441	於二零零四年十二月三十一日	
<b>1 其他儲備</b>	9,717	現金及現金等價項目*	243
	13,441		
		*代表：	
		現金及銀行結餘	262
		銀行透支	(19)
			243
		<b>綜合損益表截至二零零四年十二月三十一日止年度</b>	
			港幣百萬元
		<b>6 營業額</b>	3,112
		其他收入	8
		營業費用	(2,134)
		<b>3 折舊及攤銷前營業盈利</b>	986
		折舊及攤銷	(96)
		融資費用	(243)
		應佔聯營公司虧損	(14)
		<b>1 非營業項目</b>	67
		稅項	(94)
		少數股東權益	(32)
		股東應佔盈利	574
		<b>綜合保留盈利截至二零零四年十二月三十一日止年度</b>	
			港幣百萬元
		於二零零四年一月一日之保留盈利	441
		股東應佔盈利	574
		年內支付股息	(154)
		於二零零四年十二月三十一日	
		之保留盈利	861

綜合資產負債表於二零零四年十二月三十一日

	港幣百萬元
淨資產	
1 固定資產	22,858
其他長期投資	447
遞延稅項資產	42
現金及銀行結餘	262
其他流動資產	298
	<u>23,907</u>
銀行透支	(19)
2 銀行貸款	(4,517)
遞延稅項負債	(202)
其他負債	(1,183)
少數股東權益	(602)
	<u>17,384</u>
股東權益	
股本及股本溢價	3,283
保留盈利	861
1 其他儲備	13,240
	<u>17,384</u>

1 本集團之政策是把其酒店及投資物業，根據獨立專業人士於每年所進行之公開市價估值列入資產負債表內（詳情見第八十九頁）。因二零零四年度之物業重估所得之淨盈餘為港幣三十六億零二百萬元，其中港幣九千六百萬元計入損益表中之非營業項目，而其餘之港幣三十五億二千三百萬元則計入資產負債表中之其他儲備（詳情見第六十頁）。

2 本集團之營業項目產生強大之現金流入，二零零四年十二月集團收取出售九龍酒店之港幣一億九千三百萬元訂金（詳情見下文 5）。為減低集團之融資費用，本集團運用部份出售九龍酒店之按金及其營業項目之現金流入以償還銀行貸款。

3 本集團折舊及攤銷前營業盈利較二零零三年增加百分之三十六。集團盈利上升主要是酒店業務之營運業績有所改善（詳情見下文 6）。

4 於年內，集團為香港半島酒店、北京王府飯店、紐約半島酒店以及淺水灣綜合建築物之翻新工程作出資本性開支。此外，集團亦為東京及上海之新投資項目作出資本承擔（詳情見第六十二頁）。

5 集團主要業務包括持有並管理若干位處亞洲及美國主要都會之豪華酒店、商用及住宅物業。為集中資源發展及推廣核心「半島」品牌，集團以現金代價十九億三千萬元出售九龍酒店，而於二零零四年十二月，集團收取港幣一億九千三百萬元作為訂金。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（詳情見第六十一頁）。

6 集團總營業額較二零零三年上升百分之二十四，其上升主要是由於酒店業績有所改善。

於二零零三年底，本集團酒店業務仍然努力走出當年非典型肺炎疫潮之陰影。二零零四年復甦步伐加快，旗下酒店之收入均大幅增長。

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，其平均房租較去年上調百分之二十一。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，幸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。

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，市場對經翻新後的淺水灣住宅單位需求殷切，這證實了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，而為多間俱樂部提供之管理服務亦錄得理想業績。有關營業額之詳細分析已刊載於第五十二至五十五頁。