

財務概論

1. 以業務劃分之營業額

港幣百萬元

4,000



損益表

營業額

集團本年度之營業額較二零零三年增加百分之二十四至港幣三十一億一千二百萬元。為與去年營業額作出更準確之比較，於二零零三年因非典型肺炎疫潮導致業務受干擾所得的保險賠償金港幣九千五百萬元並未計算在內。

酒店業務絕大部分市場均受惠於商務及消閒旅遊之強勁復甦。來自客房、餐飲及其他酒店服務之收入均有所得益，帶動業績整體上升。市場對香港經濟恢復信心，支持本地物業租賃市場停止跌勢並有開始回升跡象。

酒店業務表現令人滿意，尤其是考慮到香港半島酒店、北京王府飯店及比華利山半島酒店繼續進行客房翻新工程令可出租客房減少；而於二零零三年，鵝園渡假酒店暫停營業數月，北京王府飯店則進行第三期翻新工程。

下表以業務及地域形式劃分營業額：

港幣百萬元	2004		2003		變幅
酒店					
客房	1,191	38%	835	33%	43%
餐飲	715	23%	565	23%	27%
商用物業	382	12%	384	15%	(1%)
其他	236	8%	189	8%	25%
	2,524	81%	1,973	79%	28%
出租物業 (非酒店)					
住宅	282	9%	287	11%	(2%)
辦公室	34	1%	32	1%	6%
商場	58	2%	53	2%	9%
	374	12%	372	14%	1%
其他業務	214	7%	172	7%	24%
	3,112	100%	2,517	100%	24%
源自					
香港	1,566	50%	1,313	52%	19%
其他亞太地區	567	18%	384	15%	48%
美國	979	32%	820	33%	19%

酒店 於二零零四年，本集團持有大部分股權之酒店（「擁有酒店」）旗下客房所產生之收入為港幣十一億九千一百萬元，較二零零三年上升百分之四十三；餐飲業務收入較去年上升百分之二十七；商用物業收入則維持穩定。

隨著非典型肺炎疫潮減退、經濟轉強及長途旅客回升，亞洲物業業務持續復甦。香港半島酒店入住率於本年度創新高，房租穩步上升。此外，已於二零零五年二月一日出售的九龍酒店，在二零零四年度之收入亦極為理想。曼谷半島酒店年內之入住率上升，而馬尼拉半島酒店亦表現穩定。

至於美國方面，紐約半島酒店表現持續強勁反彈，其入住率高企，支持房租上調。受惠於高入住率，即使比華利山半島酒店可售房收入原已為市場之冠，其房租仍得以上調。儘管競爭對手紛紛採取減價策略，芝加哥半島酒店之收益仍持續上升。鵝園渡假酒店於二零零三年翻新後，於二零零四年全年營業，惟表現令人失望，本集團已著手研究解決方案。

酒店商場之商用物業收入維持穩定，其中紐約半島酒店及北京王府飯店之回報均有輕微增長。北京王府飯店集中吸納北京高檔零售品牌，而香港半島酒店多個現有租戶亦因應本身企業策略及消費趨勢而要求租用更大面積。

物業收入劃分如下：

港幣百萬元	2004				2003			
	客房	餐飲	商用物業	其他	客房	餐飲	商用物業	其他
擁有酒店								
香港半島酒店	222	244	247	55	149	196	253	42
紐約半島酒店	275	75	27	64	227	66	26	59
芝加哥半島酒店	221	142	-	49	193	122	-	40
曼谷半島酒店	121	66	2	13	90	51	2	11
北京王府飯店	132	61	81	16	50	27	79	6
九龍酒店	176	99	25	10	104	85	24	8
鵝園渡假酒店	44	28	-	6	22	18	-	3
	1,191	715	382	213	835	565	384	169
管理酒店								
比華利山半島酒店	218	89	-	47	189	83	-	45
馬尼拉半島酒店	76	58	1	21	64	54	2	19
	294	147	1	68	253	137	2	64
	1,485	862	383	281	1,088	702	386	233

註：管理酒店之收入並未併入集團之綜合財務報告內。惟集團從該等酒店收取管理費及市場推廣活動費用合共港幣二千三百萬元（二零零三年：港幣二千萬元）。

出租物業(非酒店) 出租物業(非酒店)之租金收入總額為港幣三億七千四百萬元，較二零零三年上升百分之一，升幅主要來自凌霄閣之租金，加上企業氣氛好轉刺激辦公室需求增加，聖約翰大廈之業務表現亦有所改善。

港幣百萬元	2004			2003		
	住宅	辦公室	商場	住宅	辦公室	商場
淺水灣綜合建築物(香港)	271	-	35	276	-	32
凌霄閣(香港)	-	-	23	-	-	20
聖約翰大廈(香港)	-	17	-	-	15	1
The Landmark(胡志明市)	11	17	-	11	17	-
	282	34	58	287	32	53

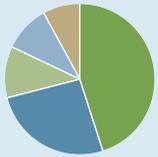
淺水灣綜合建築物因進行第一期翻新工程，可出租單位數量減少，租金收入輕微下跌。但一如預期，翻新後之單位能以較高租金迅速租出。鑑於市場反應良好，加上經濟基本因素持續好轉，本公司已開始新一期翻新工程，預期於二零零五年首季完成。

旅遊業復甦以及本地經濟前景樂觀支持凌霄閣之租務表現，其商舖全部租出。聖約翰大廈之出租率較去年上升百分之十二，租金亦輕微上升。由於企業對辦公室需求增加，以往中區辦公室物業過剩情況已見改善。The Landmark之辦公室及住宅單位仍保持高入住率，租金維持不變。

出售物業 本集團於二零零四年並無出售任何物業。泰國鄉村俱樂部之房地產項目仍未開始發售。

其他業務 泰國鄉村俱樂部之收入於二零零四年極為理想，較去年上升百分之二十。山頂再度成為熱門景點，遊客及港人絡繹不絕，山頂纜車及凌霄閣娛樂設施之收入隨之大增，前者收入上升百分之三十一，後者上升百分之六十七。酒店及食肆業務蓬勃發展，帶動大班洗衣之收入較二零零三年上升百分之三十一。淺水灣影灣園之餐廳於二零零三年表現理想，本年度更上層樓，收入再增長百分之七。半島會所管理及顧問服務之表現則持平。至於鵝園方面，酒店入住率低於預期，拖低高爾夫球設施之收費及使用率。

2. 經營成本 (%)



45 薪酬及福利
26 其他
11 租金、差餉及水電
10 銷售成本
8 折舊及維修

其他收入

本集團新成立之半島商品有限公司旗下包括位於酒店商場之現有半島精品店、位於香港國際機場之零售店及位於東京之新開業三越百貨公司。半島商品有限公司於本年度之收入為港幣一千一百萬元。

經營成本

本年度之經營成本為港幣二十二億三千萬元，有關分析載於左邊圖表2。由於北京王府飯店及鵝園渡假酒店於二零零四年全年營業，另為提升服務水平而增聘員工，僱員薪酬成本上升百分之十二。

僱員薪酬相關之直接經營成本為港幣九億九千六百萬元，佔直接經營成本百分之四十五。

儘管實際金額較高，該比例與去年相約。於十二月三十一日之僱員數目分析如下：

	2004			2003
	集團直屬	集團管理	總數	總數
酒店	3,574	1,083	4,657	4,635
物業	214	-	214	222
其他業務	705	581	1,286	1,247
	4,493	1,664	6,157	6,104
香港	1,707	581	2,288	2,285
其他亞太地區	1,602	713	2,315	2,301
美國	1,184	370	1,554	1,518
	4,493	1,664	6,157	6,104

由於北京王府飯店及鵝園渡假酒店於各自翻新後全面營業，酒店僱員人數增加。隨着芝加哥半島酒店及比華利山半島酒店業務增長，兩家酒店均須增聘員工以維持服務水平，加上本集團管理之會所會員增加，故此此分部之員工人數亦有所增加。

集團於香港、其他亞太地區國家及美國的僱員定額供款退休計劃之總成本為港幣五千七百萬元，而二零零三年則為港幣五千五百萬元。供款成本上升皆由於員工人數增加所致。



折舊及攤銷前營業盈利

折舊及攤銷前營業盈利上升百分之三十六至港幣九億八千六百萬元，升幅主要來自酒店業務之改善。

折舊及攤銷前營業盈利分析如下：

港幣百萬元	其他			總數	變幅
	香港	亞太地區	美國		
2004					
酒店	411	199	48	658	95%
出租物業(非酒店)	244	16	-	260	3%
其他業務	62	8	(2)	68	66%
	717	223	46	986	36%
2003					
酒店	253	91	(6)	338	
出租物業(非酒店)	237	15	-	252	
其他業務	37	10	(6)	41	
	527	116	(12)	631	
保險賠償	95	-	-	95	
	622	116	(12)	726	

酒店 由於消費信心及企業氣氛利好，刺激業務增長，酒店業務表現出色，折舊及攤銷前營業盈利增加百分之九十五至港幣六億五千八百萬元。北京王府飯店經過大翻新後貢獻大幅增加，紐約半島酒店及芝加哥半島酒店亦大大扭轉二零零三年之虧損趨勢，其他亞洲物業之表現亦顯著改善。唯一錄得虧損之項目為鵝園渡假酒店，儘管業績仍令人失望，但虧損幅度已較去年收窄。

出租物業(非酒店) 出租物業(非酒店)之折舊及攤銷前營業盈利上升百分之三至港幣二億六千萬元。由於企業需求回升，以及翻新後之不連傢具單位以較高租金租出，淺水灣物業之折舊及攤銷前營業盈利略為上升。聖約翰大廈之折舊及攤銷前營業盈利保持穩定，凌霄閣則上升百分之二十一。儘管市場競爭激烈，The Landmark之折舊及攤銷前營業盈利仍上升百分之七。

其他業務 其他業務之折舊及攤銷前營業盈利為港幣六千八百萬元，較二零零三年之港幣四千一百萬元上升百分之六十六。半島會所管理及顧問服務、山頂纜車及大班洗衣表現均有所改善，半島商品有限公司更首度作出貢獻。泰國鄉村俱樂部維持穩定增長，但鵝園產生之行政費用及收入下調問題，仍然未能解決。

4. 折舊及攤銷前營業毛利 (%)



折舊及攤銷前營業毛利

折舊及攤銷前營業毛利即折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比，有關分析詳見下表：

	2004	2003
酒店	26%	17%
出租物業 (非酒店)	70%	68%
其他業務	32%	24%
整體營業毛利率	32%	29%
源自		
香港	46%	47%
其他亞太地區	39%	30%
美國	5%	(1%)

(二零零三年之折舊及攤銷前營業毛利包括非典型肺炎保險賠償。)

整體折舊及攤銷前營業毛利由二零零三年之百分之二十九上升至百分之三十二，主要由於酒店分部表現好轉所致。由於經營成本中包含固定成本，故折舊及攤銷前營業盈利上升之比率較營業額上升之幅度為大。

5. 融資費用



非營業項目

根據獨立測計師之年度重估，本集團若干物業價值較二零零三年有所上升。集團於二零零四年度賬目中撥回若干項物業過往重估虧損港幣九千六百萬元，另為某物業計提減值虧損港幣一千七百萬元。年度物業重估概要刊於第五十八頁至六十頁。

融資費用

二零零四年之借貸融資費用為港幣二億四千五百萬元，其中港幣二百萬元已轉入發展中項目資本賬內，其餘港幣二億四千三百萬元則計入損益表。由於港幣七億元之借貸（佔借貸淨額百分之十七）於二零零三年第四季以較高之長期固定利率對沖，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則為百分之四點四。

本年度利息與營業盈利倍數有所改善，營業盈利為淨融資費用之三點七倍。

資產負債表

固定資產

於二零零五年二月出售九龍酒店後，本集團於亞洲及美國擁有及管理合共八家酒店。本集團亦正於東京及上海開發兩家新酒店。

除酒店投資外，本集團亦擁有住宅單位、辦公室大樓及商場作出租用途。

以下為本集團截至二零零四年十二月三十一日之酒店、物業及其他資產概要：

	物業建築 總面積 (平方呎)	出租實用面積			價值 (港幣 百萬元)	集團 所佔比例	所佔價值 (港幣 百萬元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	住宅 (平方呎)			
酒店資產							
擁有酒店							
香港半島酒店	604,097	72,522	67,759	-	6,325	100%	6,325
租約期至二零七二年一月							
紐約半島酒店	305,870	7,574	-	-	841	100%	841
租約期至二零七八年八月							
芝加哥半島酒店*	403,219	-	-	-	1,304	92.5%	1,206
永久業權/租賃權							
曼谷半島酒店	716,393	3,169	-	-	756	75%	567
永久業權/租賃權							
北京王府飯店	790,902	77,683	-	-	1,485	42.13%	626
租約期至二零三三年十一月							
九龍酒店 [#]	361,985	39,648	-	-	1,930	100%	1,930
租約期至二零三九年六月							
鵝園渡假酒店*	1,663,950	-	-	-	227	100%	227
永久業權							
	<u>4,846,416</u>	<u>200,596</u>	<u>67,759</u>	<u>-</u>	<u>12,868</u>		<u>11,722</u>
管理酒店							
比華利山半島酒店					1,102	20%	220
馬尼拉半島酒店					182	40%	73
					<u>1,284</u>		<u>293</u>
酒店資產總值					<u>14,152</u>		<u>12,015</u>

6. 物業價值

港幣百萬元
20,000



	物業建築 總面積 (平方呎)	出租實用面積			價值 (港幣 百萬元)	集團 所佔比例	所佔價值 (港幣 百萬元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	住宅 (平方呎)			
物業資產							
淺水灣影灣園 租約期至二零六八年五月	805,990	26,026	-	376,893	4,885	100%	4,885
淺水灣花園大廈 租約期至二零七一年三月	710,763	-	-	418,692	3,295	100%	3,295
淺水灣車房 租約期至二零七零年九月	36,438	16,934	-	-	76	100%	76
凌霄閣 租約期至二零三一年三月	116,574	41,664	-	-	381	100%	381
聖約翰大廈 租約期至二一一年四月八月	103,882	534	60,783	-	320	100%	320
The Landmark 租約期至二零二六年一月	221,866	-	80,342	54,821	72	70%	50
泰國鄉村俱樂部 永久業權	7,406,035	-	-	-	181	75%	136
鵝園高爾夫球會 永久業權	5,845,004	-	-	-	79	100%	79
物業資產總值	15,246,552	85,158	141,125	850,406	9,289		9,222
其他資產							
位於布吉之土地 永久業權	2,411,317	-	-	-	97	75%	73
位於曼谷附近之土地 永久業權	15,041,557	-	-	-	259	75%	194
位於鵝園之土地 永久業權	15,465,309	-	-	-	58	100%	58
寶業大廈一樓二室 租約期至二零四七年六月	20,594	-	-	-	13	100%	13
盧吉道一號 租約期至二零七七年一月	4,938	-	-	-	2	100%	2
新興工業大廈五樓 一至二室 租約期至二一二零年七月	4,694	-	-	-	3	100%	3
其他資產總值	32,948,409	-	-	-	432		343
酒店、物業及其他 資產總值							
	53,041,377	285,754	208,884	850,406	23,873		21,580

* 根據本集團所採納之會計政策，由於芝加哥半島酒店（於二零零一年開業）及鵝園渡假酒店（於二零零三年翻新）並未達到穩定營運階段，故於年終時無須由獨立測計師估值。上述兩項物業乃按成本值扣除所需準備入賬。

九龍酒店已於二零零五年二月售出。

獨立測計師就本集團轄下酒店及投資物業於二零零四年十二月三十一日之市值作出專業估值。為符合本集團之會計政策，住宅、商場（包括設於酒店內之商場）、辦公室大樓及高爾夫球場均列作投資物業，而因估值產生之盈餘或虧損則以整體物業組合為基礎計入投資物業重估儲備內。

於二零零四年十二月三十一日之物業重估盈餘及虧損概要如下：

港幣百萬元	酒店物業			合計	投資物業		酒店重估儲備結餘
	損益表	股東權益 少數	重估儲備		重估儲備	總額	
擁有酒店							
香港半島酒店	-	-	93	93	741	834	222
紐約半島酒店	29	-	-	29	19	48	-
芝加哥半島酒店*	-	-	-	-	-	-	-
曼谷半島酒店	66	(17)	-	49	-	49	-
北京王府飯店	-	-	55	55	128	183	148
九龍酒店	-	-	593	593	140	733	1,024
鵝園渡假酒店*	-	-	-	-	-	-	-
擁有酒店	95	(17)	741	819	1,028	1,847	1,394
非酒店物業							
淺水灣綜合建築物	-	-	-	-	1,695	1,695	
凌霄閣	-	-	-	-	51	51	
聖約翰大廈	-	-	-	-	64	64	
The Landmark	-	-	-	-	(13)	(13)	
泰國鄉村俱樂部	-	-	-	-	2	2	
鵝園高爾夫球會	-	-	-	-	(45)	(45)	
寶業大廈	1	-	-	1	-	1	
	96	(17)	741	820	2,782	3,602	
於一月一日之重估儲備			653		8,585		
於十二月三十一日之重估儲備			1,394		11,367		

* 因新開業及翻新後之酒店未達到穩定營運階段，故無需進行估值。

貸款

資本與負債比率（以淨貸款佔淨貸款和淨資產總和之百分比計算）為百分之二十，處於舉債能力範圍之內。對加諸本集團之貸款約定條款，本集團皆小心處理，以避免繁重及拘束之規限影響集團運作，同時盡量使貸款條款符合本身要求。本集團所有貸款皆作中央管理，除指定為特定項目如芝加哥半島酒店、曼谷半島酒店、東京半島酒店及北京王府飯店之投資貸款外，其他貸款並無特別指定用於某項特定投資。



8. 還款期簡介



除本集團之貸款外，馬尼拉半島酒店（本集團擁有其百分之四十權益）及比華利山半島酒店（百分之二十）皆直接從銀行取得無追索權貸款。由於該兩項投資並非本公司附屬公司，故該等貸款並無併入綜合資產負債表內。於二零零四年十二月三十一日之已併入及並未併入綜合資產負債表之借貸概述如下：

港幣百萬元	2004			2003	
	香港	其他 亞太地區	美國	總額	總額
已併入綜合資產負債表借貸					
一般用途借貸	3,046	128	168	3,342	3,694
特定投資借貸	-	570	624	1,194	1,212
已併入綜合資產負債表借貸	3,046	698	792	4,536	4,906
集團就特定投資應佔借貸 (並未併入綜合資產負債表)					
馬尼拉半島酒店 (百分之四十)	-	4	-	4	5
比華利山半島酒店 (百分之二十)	-	-	121	121	123
並未併入綜合資產負債表借貸	-	4	121	125	128
已併入及並未併入綜合資產負債表借貸	3,046	702	913	4,661	5,034
本集團應佔之已抵押資產					
為已併入綜合資產負債表借貸	-	1,485	-	1,485	2,687
為並未併入綜合資產負債表借貸	-	-	394	394	481
	-	1,485	394	1,879	3,168

雖然酒店收入稍受季節性影響，但由於本集團享有穩定之出租物業租金收入，故借貸之需要主要是跟隨資本開支及投資物業模式，而並沒有季節性。

本集團於二零零五年二月收取出售 The Kowloon Hotel Limited 權益之所得款項餘額港幣十七億三千七百萬元（不包括於二零零四年十二月已收百分之十之訂金港幣一億九千三百萬元）。所得款項金額可視乎 The Kowloon Hotel Limited 於完成賬目所顯示之資產淨值調整。就動用資金於發展新酒店及翻新粉飾本集團現有之酒店及其他物業用途前，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。由於銀行借貸減少，本集團之資本與負債比率進一步下降。

流動資金

營業淨現金收入為港幣九億九千二百萬元，而二零零三年則為港幣六億二千七百萬元。現金總流量因於二零零四年十二月出售九龍酒店收取訂金港幣一億九千三百萬元現金而增加。連同二零零五年二月收取之出售餘款港幣十七億三千七百萬元，本公司之財政靈活彈性及現金水平將進一步加強。

為盡量減低利息成本，本集團於年內主要以營業現金收入償還合共港幣三億八千七百萬元之銀行借貸。鑑於集團積極削減借貸並有效地管理其利息成本，應付利息由二零零三年之港幣二億五千五百萬元減至港幣二億四千八百萬元。

於二零零四年，資本開支合共港幣三億六千萬元，概要如下：

港幣百萬元	2004	2003
發展中項目 – 東京	52	41
– 上海	133	4
數項物業之大規模翻新工程	79	318
其他現有物業之資本性開支	96	73
	360	436

大規模翻新工程包括北京王府飯店、鵝園渡假酒店及淺水灣影灣園之翻新計劃。此外，本集團已耗資港幣一億八千五百萬元於數項新發展項目，包括投入東京半島酒店之資本開支及注入上海一家合營企業之資本。東京半島酒店已於近日動工，預期上海半島酒店將於二零零六年動工。為此，本集團投放於該等項目之資本開支預期將於未來三年大幅上升。餘下港幣九千六百萬之資本開支乃用作其他現有物業之維修及小型資本項目發展上。

風險管理

本集團著眼於將風險減至最低及為其承擔之財務風險進行對沖，並採取多種技術及金融工具以控制或減少財務風險。

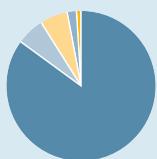
外匯風險 本集團管理外匯風險之目標為保障其淨資產及盈利能力免受匯率不利波動所影響。本集團之母公司為一間香港成立之公司，其業績報告及向股東之責任皆以港幣為單位。鑑於現行之港幣聯繫匯率政策，本集團並未對以美元為結算單位之淨資產作外匯風險對沖。本集團的目標是保持其港幣及/或美元價值。於二零零四年十二月三十一日，經計入以若干貨幣掉期以對沖外幣借貸外匯風險後，本集團之淨資產中約百分之八十五、百分之六、百分之六、百分之二及百分之一分別為港幣、美元、人民幣、泰銖及其他貨幣。其他貨幣主要包括菲律賓披索、越南鎊及日圓。

9. 資本性開支 (%)



- 37 發展新項目—上海
- 27 其他現有物業之資本性開支
- 22 數項物業之大型翻新工程
- 14 發展新項目—東京

10. 淨資產 (%)



- 85 港幣
- 6 美元
- 6 人民幣
- 2 泰銖
- 1 其他貨幣

本集團以外幣借貸及其他對沖方法配對外幣資產，以減低折算風險。即使已作出配對，亞洲國家之折算風險仍然存在，因此而產生之港幣四十萬元淨折算盈利已撥於在二零零四年普通儲備中。

利率風險 本集團借貸乃按浮動利率計息，而浮動利率則按市場利率經常調整。由於借貸成本受市場利率浮動影響，本集團因此制定了長期政策，借貸中約百分之五十以利率掉期及其他衍生工具固定利率。於二零零四年十二月三十一日，百分之六十六之借貸利率已固定。

流動資金風險 本集團取得足夠借貸融資以應付其債務及承擔，從而管理流動資金風險。於二零零四年十二月三十一日，可應用之融資總額為港幣七十億元，其中百分之六十五已動用，餘下未動用之金額為港幣十五億元之循環信貸及定期貸款融資。

本集團亦管理其借貸及融資之期限，以提高資金流動性及減低再籌資本之風險。

資產負債表外之金融工具

資產負債表外之金融工具是作對沖之用，以管理外匯及利率風險，本集團已實施有效控制以辨識及監控這些風險。

根據集團之對沖政策，本集團簽訂利率掉期合約以固定若干借貸之利率。此外，本集團亦維持若干外幣借貸及貨幣掉期以減低借貸成本。

於二零零四年十二月三十一日，資產負債表外之金融工具之名義金額及公允價值如下：

港幣百萬元	現金流量對沖	
	名義金額	公允價值
利率掉期	3,441	(313)
貨幣掉期	625	23
遠期外匯合約	251	(29)
總計	4,317	(319)

11. 貸款及可應用之貸款額 (以貨幣分類)



12. 名義金額 (以期滿日分類)



公允價值乃根據二零零四年十二月三十一日之市場遠期率，按有關金融工具預期未來現金流量之現值計算。按本集團所採納會計政策，資產負債表外之金融工具因屬非投機性質，而不會於財務報告計入其公允價值變動。

於二零零四年十二月三十一日，透過利率掉期及/或貨幣掉期，固定息率浮動範圍鎖定如下：

港幣	4.8%至7.5%
美元	4.6%至6.0%
泰銖	3.1%
日圓	1.5%至2.1%

銀行借貸因出售九龍酒店完成後減低，固定貸款利率已透過對銷安排重新調整。由於重新調整利率，百分之五十至六十銀行借貸利率已於二零零五年二月二十八日有效地鎖定。

新會計政策

本集團將自二零零五年一月一日起採納新會計準則，包括香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、第17號「租賃」、第32號及第39號「金融工具」及第40號「投資物業」。概括而言，此等會計準則意味著：

1. 酒店物業將按成本扣除累積折舊及任何減損準備入賬，但酒店物業所在租賃土地將重列為獨立類別之非流動資產，並以成本扣除累積攤銷入賬。迄今，酒店物業按公開市值入賬；
2. 除哥爾夫球場外，投資物業將繼續按公允價值入賬。然而，任何重估變動將直接計入損益表，而非重估儲備；
3. 於二零零四年十二月三十一日列為投資物業之哥爾夫球場將重列為其他物業，並將按成本扣除累積折舊及任何減損準備入賬；及
4. 未決定日後用途之土地將重列為投資物業，並須每年進行市場估值。

本集團亦須按照相關會計準則所規定的套期保值會計法，將符合或不符合套期規定的資產負債表外金融工具公允價值變動分別記入儲備或損益表。

總括來說，就資產負債表而言，有關酒店物業及哥爾夫球場之會計政策由市值會計法改為成本會計法，預期會降低固定資產之賬面值，因而使本集團之資產負債比率上升。對損益表之影響則透過下列事項反映：

1. 已扣除遞延稅項準備金之投資物業重估變動將計入損益表，而非重估儲備。此舉可能導致本集團之盈利出現非經營波動；
2. 將為酒店物業及該等物業所在之租賃土地額外提撥折舊及攤銷準備金；及
3. 就不符合對沖要求之資產負債表外金融工具而言，其公允價值之變動將計入損益表。

務請注意，預期採納此等會計準則不會對本集團之折舊及攤銷前營業盈利及經營現金流量構成任何重大影響。

股價資料

於二零零五年三月一日，本公司之股票收市價為港幣七元五仙，公司市值為港幣九十九億元（即十三億美元），反映相對資產淨值折讓百分之四十三。於二零零四年，本公司之股價表現較恒生指數及亞太地區酒店分類指數為佳。

13. 股票價格及指數



附註：以二零零三年十二月三十一日之股價及指數為100%基準。