



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 五 年 末 期 業 績 - 公 告

概要

主要財務業績

- 非營業項目前盈利增加39%至688百萬港元
- 股東應佔盈利(包括物業重估盈餘)27億港元
- 於二零零五年十二月三十一日，股東權益增加21%，達149億港元(每股10.51港元)。以上為採納新會計政策後的數字，而根據有關政策，二零零四年十二月三十一日的數字已由174億港元修訂為123億港元
- 淨貸款減少20億港元至23億港元，而資本與負債比率減少至13%
- 本集團酒店的平均可出租客房收入增加17%

主要發展

- 完成出售九龍酒店
- 購入用作發展上海半島酒店的土地，並已獲得初步規劃審批
- 關閉凌霄閣進行全面翻新改革計劃
- 出售位於布吉的一幅土地
- 獲得發展東京半島酒店所需的142億日圓定期信貸
- 馬尼拉半島酒店成為本公司附屬公司

財務摘要

二零零五
二零零四
(修訂)

綜合損益表(百萬港元)

(截至十二月三十一日止年度)

營業額	3,269	3,112
折舊及攤銷前營業盈利	1,092	992
非營業項目前盈利	688	495
母公司股東應佔盈利	2,664	2,786

綜合資產負債表(百萬港元)

(於十二月三十一日)

總資產	21,972	21,061
股東權益	14,896	12,342
淨貸款	2,313	4,274

重要資料

每股盈利(港仙)	189	199
非營業項目(已扣除相關稅項 及少數股東權益)前每股盈利(港仙)	45	28
每股股息(港仙)	14	12
每股資產淨值(港元)	10.51	8.80
資本與負債比率	13%	26%
利息保障倍數(倍)	5.2x	3.1x

董事謹此宣布本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核業績。此業績已經本公司由大部份獨立非執行董事(其中一名出任委員會主席)所組成之審核委員會及本公司核數師一畢馬威會計師事務所一審閱。

財務概論

會計政策的重大轉變影響本集團本年度的財務報告呈列。雖然為符合新採用的會計政策而所作改變對本公司的盈利及資產有重大影響，惟董事相信業務的實際基礎維持不變。

最值得注意的重大改變為酒店物業(不包括酒店內的購物商場及辦公室)及高爾夫球場按成本減折舊及任何減值撥備而非按過往的市場公允價值列賬。於二零零四年十二月三十一日，該等資產於資產負債表的公允價值為7,160百萬港元，而經修訂後，按成本減折舊模式計算則為4,291百萬港元。

另外，雖然投資物業繼續以公允價值列賬，但任何重估盈餘或虧損現須反映於本集團的損益表，導致本集團盈利因非營業項目而帶來重大的波動。此外，現時須按所得稅率就該等重估盈餘計算遞延稅項，在本集團的資產負債表作出撥備。於二零零五年十二月三十一日，該等遞延稅項撥備金額為2,295百萬港元，其中2,177百萬港元與香港投資物業有關。董事認為本集團的投資物業屬長期持有，而倘若出售任何香港投資物業，所得盈利將屬資本性質，屆時亦毋須繳稅，因香港對該等資本收益並不徵稅。

如上文所述，即使本集團實行不斷為酒店資產進行維修及翻新的政策，但仍必須就該等資產計提折舊，因而導致本年度須增加142百萬港元的額外折舊費用。

上述會計政策的改變導致二零零四年十二月三十一日歸屬母公司股東的淨資產由過往公佈的174億港元(每股12.40港元)重新修訂為123億港元(每股8.80港元)。

董事謹請股東垂注，上述改變對本集團的折舊及攤銷前營業盈利與營業現金流量並無重大影響，且會繼續基於實際業務性質而非現行會計規則管理本集團，尤其會更着重管理折舊及攤銷前營業盈利及非營業項目前盈利以及本集團資產負債表上的資產長期公允價值。

營業額

年內總營業額較二零零四年增加5%至3,269百萬港元。比較年度營業額時，須考慮數項因素。於二零零五年，由於出售九龍酒店，固本集團僅獲得該資產一個月的收入。凌宵閣於四月底關閉以進行大型翻新，只貢獻四個月的租金收入。最後，馬尼拉半島酒店於二零零五年三月成為本公司的附屬公司，其賬目首次與本集團綜合，該物業為本集團提供十個月的收入。

來自酒店的營業額實質增加5%，表現理想。本集團所經營的市場無論商務或渡假旅遊均非常蓬勃，導致入住率高企，客房收費增加，餐飲及其他酒店服務收入上升。於香港，消費意慾上升使酒店的本地住客增加。

本地物業市場早於二零零四年開始復甦，而香港經濟於二零零五年持續表現強勁，導致辦公室及住宅物業需求節節上升，同時亦導致不少高檔零售品牌物色更大的店舖空間。

折舊及攤銷前營業盈利及折舊及攤銷前營業毛利率

折舊及攤銷前營業盈利（未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利）增加10%至1,092百萬港元。若扣除已售出的九龍酒店所貢獻的盈利，折舊及攤銷前營業盈利則上升20%。此增長由於酒店分部貢獻增加。

折舊及攤銷前營業毛利率指折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比，分析如下：

	二零零五	二零零四 (修訂)
酒店	29%	26%
非酒店物業租金	70%	71%
其他業務	26%	30%
整體折舊及攤銷前營業毛利率	33%	32%
來自：		
香港	49%	45%
其他亞洲地區	35%	40%
美國	13%	5%

大部份酒店的毛利率於二零零五年均有所提升，惟整體盈利受馬尼拉半島酒店支付僱員的自願退休金所攤薄，而該物業並不包括於二零零四年的比較數字。若非此原因，酒店折舊及攤銷前營業毛利率將增至30%，而整體則增至34%。縱使凌宵閣關閉八個月導致非酒店物業的毛利率略有減少，但其影響因淺水灣物業的業績理想而抵銷。由於凌宵閣翻新改革計劃，凌宵閣娛樂設施於二零零四年結束營業，加上山頂纜車收入減少，泰國鄉村俱樂部亦基於重新種植草坪而出現盈利倒退，其他業務的毛利率因此而減少。

非營業項目前盈利

本年度業務的實質表現強勁，令非營業項目前盈利增至688百萬港元，較二零零四年上升39%。由於非營業項目前盈利較能反映業務表現，故此管理層對此數據十分着重。按上文所述，盈利向好是由於本集團的酒店物業營業表現持續強勁，加上本集團的非酒店資產的翻修工程已達致一定的階段。

非營業項目

本集團為集中投放資源發展及推廣半島品牌，於二零零五年二月一日以19億港元完成出售持有九龍酒店的The Kowloon Hotel Limited（「TKHL」），結果錄得非營業收益12億港元，即扣除相關開支的出售所得款項19億港元與完成時經修訂的TKHL淨資產值7億港元（不包括公司間應收賬款）之差額。由於出售TKHL，使利率調期對沖安排產生金融工具淨公允價值虧損218百萬港元（附註6）。於二零零五年一月，即完成出售前期間，TKHL的收入、折舊及攤銷前營業盈利及營業盈利分別為28百萬港元、14百萬港元及13百萬港元，均已於損益表入賬。

於二零零五年十二月十五日，本集團出售位於泰國布吉的土地，現金代價約為163百萬港元，確認盈利60百萬港元。該幅土地自本集團購入以來從未開發而一直空置。

融資費用

二零零五年的借貸融資費用合共171百萬港元。其中8百萬港元撥作發展中項目的資本，餘下約163百萬港元則計入損益表。出售九龍酒店及位於布吉的土地後，本集團的債項減少，結果淨融資費用較二零零四年減少33%。

本年度的加權平均總利率維持於5.0%（二零零四年：5.0%）。利息保障倍數有所改善，年內營業盈利為淨融資費用的5.2倍（二零零四年修訂：3.1倍）。

稅項

年內稅項支出較二零零四年為高，主要是由於本集團的營業盈利增加所致。本集團業務前景向好，亦導致將早前並無確認的若干附屬公司尚未動用而可能於來年度動用的稅項虧損的遞延稅項資產合共110百萬港元確認入賬。

投資物業的累計估值盈餘的遞延稅項負債增加至23億港元（二零零四年修訂：21億港元），因而確認遞延稅項開支164百萬港元。計入該項目後，年內非營業項目的稅項總開支合共173百萬港元（二零零四年修訂：480百萬港元）。

股東應佔盈利

截至二零零五年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為27億港元，而二零零四年的比較數字為28億港元。經修訂的二零零四年數字已採納自二零零五年一月一日起生效的新會計準則。

每股盈利

每股盈利為**189港仙**（二零零四年修訂：199港仙）。就非營業項目調整並且扣除相關稅項及少數股東權益後，每股盈利上升61%至**45港仙**（二零零四年修訂：28港仙）。

股息

二零零五年已支付中期股息每股4港仙（二零零四年：3港仙）。為平衡本集團經營業績改善及日後有關東京及上海酒店兩項項目的承擔，董事建議向股東派發末期股息每股10港仙。加上每股4港仙的中期股息，即二零零五年股息總額為每股14港仙，較去年增加17%。股東亦可選擇收取股份以代替現金股息。

資產負債表及借貸

二零零五年十二月三十一日的股東權益為149億港元，即每股10.51港元，已計入年終的投資物業重估值，較二零零四年增加21%。

年內，出售九龍酒店所得款項已用作減少銀行借貸，結果淨借貸大幅減少46%至23億港元。按淨借貸相對淨借貸與股東資金總和之百分比計算之資本與負債比率大幅減少至13%（二零零四年修訂：26%），本集團的應付賬項維持理想水平。

對加諸本集團之貸款約定條款，本集團皆小心處理，一方面避免繁重及拘束之規限影響集團運作，同時貸款條款亦需符合實際需求。本公司集中管理借貸，除指定為特定項目如芝加哥半島酒店、曼谷半島酒店、北京王府飯店、馬尼拉半島酒店及東京半島酒店之投資貸款外，其他貸款並無特別指定用於某項特定投資。

衍生金融工具

採用新會計準則後，衍生金融資產及負債按公允價值入賬。

於二零零五年，衍生金融工具公允價值有所提升，使該等工具的淨負債減少。

業務概論

酒店

以客房收費和平均可出租客房收入計算，所有半島酒店均在所屬城市名列前茅，加上二零零五年市況向好，本集團的收入因而大大提升。

北美方面，三家半島酒店一直獲公認處於市場領導地位，平均客房收費更大幅上升。紐約半島酒店的平均可出租客房收入增加16%至3,655港元，而比華利山半島酒店及芝加哥半島酒店亦分別增加11%及17%至3,395港元及2,087港元。

本集團的旗艦酒店—香港半島酒店入住率一直高企，達79%，平均可出租客房收入增加11%至2,271港元。北京王府飯店經過近期的全面翻新，其平均可出租客房收入亦增加40%至874港元。該兩間酒店均有購物商場，吸引更多高檔零售品牌在其內設店。二零零五年，該等香港及北京商場的租用率分別達96%及100%，每平方呎的平均月租分別為268港元及80港元。至於其他亞洲地區，雖然市場環境轉趨不明朗，但馬尼拉半島酒店的平均可出租客房收入仍可取得17%的增長至493港元，而曼谷半島酒店亦增加5%至935港元。

鵝園渡假酒店是唯一於二零零五年表現欠佳的酒店物業。雖然其平均可出租客房收入於二零零五年增加13%至1,393港元，惟該酒店於二零零三年進行翻新工程後，仍在致力重新定位。本公司決定於二零零六年四月一日起，重新直接管理此物業。

整體而言，年內酒店分部的收入與折舊及攤銷前營業盈利分別為2,662百萬港元及769百萬港元，較二零零四年分別上升5%及16%。若不計算已於二零零五年出售的九龍酒店數字，收入與折舊及攤銷前營業盈利應則分別增加19%及33%。

業務水平增長，使控制成本而同時維持甚至提升客戶服務水平面對更大挑戰，但本集團成功控制營業成本，使酒店業務的折舊及攤銷前營業毛利由去年的26%增加至二零零五年的29%。

	截至十二月三十一日止年度				平均可出租客房收入增長 (%)
	入住率 (%)		平均房租 (港元)		
	二零零五	二零零四	二零零五	二零零四	
香港半島酒店*	79	77	2,872	2,659	11
紐約半島酒店	75	76	4,902	4,137	16
芝加哥半島酒店	71	72	2,947	2,490	17
比華利山半島酒店	83	84	4,091	3,634	11
曼谷半島酒店	72	77	1,293	1,155	5
北京王府飯店**	72	62	1,219	1,008	40
馬尼拉半島酒店	78	69	630	606	17
鵝園渡假酒店	61	54	2,297	2,288	13

* 由於進行翻新工程，二零零四年平均可出租客房數目減至269間。

** 由於進行翻新工程，二零零五年及二零零四年平均可出租客房數目分別減至484間及500間。

非酒店物業及其他業務

本集團絕大部份的非酒店物業均位於香港，由於二零零五年不少國際公司紛紛來港建立業務或擴大規模，令住宅及辦公室出租市場強勁復甦，該等物業亦因而得益。淺水灣影灣園住宅完成最後翻新工程後，該等不連傢具住宅的平均入住率及每平方呎租金分別增加至86%及每月28港元，聖約翰大廈的租用率則維持90%。凌霄閣進行翻新工程，有大半年時間須要關閉。此工程進度一直符合預期，並將於二零零六年夏天竣工。本集團其他非酒店業務包括泰國鄉村俱樂部、越南的The Landmark、山頂纜車以及本集團的會所及機場休息室管理業務等均有良好表現。由於凌霄閣於二零零五年關閉了大半年，因此本年度非酒店物業的收入和折舊及攤銷前營業盈利與去年相若，分別為374百萬港元及263百萬港元。其他業務的收入增加至233百萬港元，而折舊及攤銷前營業盈利則減少至60百萬港元。

發展及項目

本集團的策略為在任何同一時間內重點發展少數新酒店項目，例如現時在東京及上海的計劃。此兩間酒店地理位置與別不同，東京半島酒店位於丸之內，位置優越，俯瞰皇宮園林景色，而上海半島酒店更是唯一面向外灘的新建大樓。

年內，這兩項項目的進度理想。東京半島酒店的外部及內部均興建中，預期於二零零六年中平頂，而內部設計亦已完成，並已落實裝修合約。上海方面，二零零五年八月完成買地，並已與有關當局就建築計劃的主要規劃達成協議。本集團正進行設計工作，爭取有關當局審批，期望可於二零零六年底前動工。

近年，本集團不斷強調透過新概念及重新發展，致力提高現有資產的價值。本集團不少酒店正在進行翻新，其中凌霄閣的翻新工程是一例子。此外，透過成功收購部份馬尼拉半島酒店股權，以及進行翻新工程將使馬尼拉半島酒店投資得以增值。

策略及前景

於過去兩至三年，本集團的酒店及其他物業成功爭取市場份額及受惠於主要根據地的經濟復甦，進一步鞏固以下策略：

1. 建立品牌質素及形象；
2. 透過員工培訓、發展及活力化提升服務質素；
3. 集中在優越地點經營、致力提升資產質素及設計與建築水平；及
4. 提升現有資產的價值及用途。

本集團相信進行中的新酒店發展項目及現有物業翻新工程可為本集團提供長遠良好發展前景。此外，本集團多項新建或翻新的物業均有潛力爭取更多市場份額。

本集團對二零零六年前景十分樂觀，預期大部份酒店的平均可出租客房收益均高於二零零五年初水平，而且預訂需求強勁。香港物業（尤其是住宅方面）租用需求維持高水平，本集團預期現時租期屆滿後可望調高租金。本集團將香港半島酒店及北京王府飯店的零售商場作重新規劃，致高檔零售品牌對店舖的需求有增無減。

無可置疑，受近期禽流感爆發危機，加上其他不可預見而可能影響全球旅遊業的事件，酒店業前景未明。然而，本集團相信，憑藉豐富的經驗，本集團已針對有關情況制定應變計劃，務求將影響減至最低。不過，酒店業有周期起伏，故該等短期打擊對行業影響不大。

綜合損益表(百萬港元)

(截至十二月三十一日止年度)

	附註	二零零五	二零零四 (修訂)
營業額	3	3,269	3,112
其他收入	5	7	8
		<u>3,276</u>	<u>3,120</u>
存貨成本		(232)	(222)
員工薪酬及相關費用		(1,028)	(996)
租金及水電		(261)	(238)
其他營業費用		(663)	(672)
		<u>1,092</u>	<u>992</u>
折舊及攤銷前營業盈利		1,092	992
折舊及攤銷		(238)	(240)
		<u>854</u>	<u>752</u>
營業盈利		854	752
融資費用		(163)	(243)
應佔合營公司／聯營公司虧損		(3)	(14)
		<u>688</u>	<u>495</u>
非營業項目前盈利		688	495
投資物業公允價值增值		1,089	2,812
出售九龍酒店淨收益	6	953	—
其他非營業項目	7	199	79
		<u>2,929</u>	<u>3,386</u>
除稅項前盈利		2,929	3,386
稅項	8(a)	(208)	(573)
		<u>2,721</u>	<u>2,813</u>
本年度盈利		2,721	2,813
歸屬：			
母公司股東		2,664	2,786
少數股東權益		57	27
		<u>2,721</u>	<u>2,813</u>
本年度盈利		2,721	2,813
每股盈利(港仙)			
—基本	9(a)	189	199
—經調整*	9(b)	45	28
		<u>14</u>	<u>12</u>
每股股息(港仙)		14	12
歸屬本年度應付母公司股東股息：	10		
年內已宣派中期股息		57	42
結算日後擬派末期股息		142	126
		<u>199</u>	<u>168</u>

* 以不包括非營業項目及相關稅項及少數股東權益的盈利計算。

綜合資產負債表(百萬港元)

(於十二月三十一日)

	附註	二零零五	二零零四 (修訂)
非流動資產			
固定資產			
物業、機器及設備		4,406	4,338
投資物業		16,155	15,478
租賃土地		—	242
		<u>20,561</u>	<u>20,058</u>
聯營公司權益		—	80
合營公司權益		446	137
投資酒店管理合約		168	174
非上市股本票據權益		52	52
衍生金融工具	13	23	—
遞延稅項資產		123	—
		<u>21,373</u>	<u>20,501</u>
流動資產			
存貨		77	74
應收賬項及預付款項	11	216	224
可收回稅項		3	—
衍生金融工具	13	2	—
現金及現金等價項目		301	262
		<u>599</u>	<u>560</u>
流動負債			
應付賬項及預提費用	12	(867)	(1,128)
帶利息貸款		(139)	(354)
衍生金融工具	13	(5)	—
本期稅項		(78)	(45)
		<u>(1,089)</u>	<u>(1,527)</u>
淨流動負債		<u>(490)</u>	<u>(967)</u>
資產總值減流動負債		<u>20,883</u>	<u>19,534</u>

非流動負債		
帶利息貸款		(2,475) (4,182)
既定收益退休金供款淨額		(21) (10)
衍生金融工具	13	(204) —
遞延稅項負債	8(b)	(2,577) (2,386)
		<u>(5,277) (6,578)</u>
淨資產		<u>15,606 12,956</u>
資本及儲備		
股本	14	709 701
儲備		14,187 11,641
		<u>14,896 12,342</u>
歸屬母公司股東權益		14,896 12,342
少數股東權益		710 614
		<u>15,606 12,956</u>

財務報表附註

1. 主要會計政策

(a) 編製原則

經審核綜合損益表及綜合資產負債表乃按照適用之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定編製，並符合香港會計師公會頒布於二零零五年一月一日生效之《香港財務報告準則》所有適用之規定。

編製本綜合損益表及綜合資產負債表所用之會計政策與二零零四年所採用之會計政策一致，但由於本集團已採用新訂／經修訂之《香港財務報告準則》，故部份會計政策已予修訂。附註1(b)載列會計政策主要變動詳情。

(b) 會計政策之修訂

採用下述新訂／經修訂之《香港財務報告準則》，包括所有通用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋（「香港詮釋」及「香港會計準則詮釋」）令會計政策或財務報表之呈報方式出現重大之變動，現概述如下：

(i) 採用《香港會計準則》第1號－「財務報表之呈報」和《香港會計準則》第27號－「綜合及獨立財務報表」令少數股東權益之呈報方式出現變動，現已改為在權益中列示。於綜合損益表中，少數股東權益為本年度盈利或虧損總額之分配。

(ii) 採用《香港會計準則》第16號－「物業、機器及設備」及香港詮釋第2號－「酒店物業之適當政策」令本集團酒店物業和其他物業之會計政策出現變動，現已改為按成本減去累計折舊和減值列賬。

折舊是按尚餘土地租賃期和資產之估計剩餘可用年限兩者中之較短期間，以直線法沖銷資產之賬面值計算。所採用之可用年限概列如下：

— 酒店建築物	75至150年
— 其他建築物	50年
— 高爾夫球場	100年
— 外牆修飾、窗戶、屋頂及玻璃裝置	10至40年
— 主要機器及設備	15至25年
— 傢具、固定裝置及設備	3至20年
— 營業設備	3至5年
— 車輛	5至10年

由於永久業權土地被視為擁有無限之可使用年期，故不計提折舊。

若物業、機器及設備任何項目其中一部份有不同的可用年限，該部份與其他部份所佔項目成本按合理準則分配，而各部份須分開計提折舊。資產的可用年限及其餘值（如有）均每年重新檢討。

(iii) 採用《香港會計準則》第17號－「租賃」及香港詮釋第4號－「租賃－釐定香港租賃土地之租賃期」令有關租賃土地之會計政策出現變動。土地和建築物租賃須按照土地和建築物權益在租賃開始時之相對公允價值比例，劃分為土地租賃和建築物租賃。租賃土地按成本入賬，並以直線法在租賃期內攤銷，而租賃建築物則按成本減去累計折舊和減值入賬。

(iv) 採用《香港會計準則》第40號－「投資物業」及香港會計準則詮釋第21號－「遞延稅項－收回重估非折舊資產」令本集團投資物業之會計政策出現變動，公允價值變動改為於損益表確認。投資物業公允價值變動之遞延稅項將按適用於該物業之稅率計算，此方法是建基於集團沒有出售物業之意圖及該物業在非公允價值模式下可計提折舊。

此外，高爾夫球場歸入其他物業，並按照《香港會計準則》第16號之規定，以成本減去累計折舊和減值入賬，而未來用途未確定之土地則歸入投資物業，並按公允價值入賬。

(v) 採用《香港會計準則》第32號－「金融工具：披露及呈報」及《香港會計準則》第39號－「金融工具：確認及計量」令有關金融工具之會計政策出現變動。

衍生金融工具按公允價值入賬。除符合對沖會計要求之金融工具外，公允價值變動所產生之收益或虧損一般在損益表中確認。符合對沖會計要求，並已指定用作現金流量對沖之衍生金融工具，其任何未變現之損益之有效部份和無效部份會分別在權益和損益表直接確認，此現金流量對沖有效部份之累計收益或虧損會於對沖交易確認入損益表時，從權益中扣除，一般而言同時確認入損益表內。

除了附屬公司、聯營公司及合營公司之投資外，本集團之權益性長期投資因非在活躍市場有開列市價、分類為可供出售證券，及其公允價值無法可靠地計量而並分類為股本票據權益，並按其成本扣除減值虧損於資產負債表入賬。倘若有客觀證據證明個別投資已出現減值，便會在損益表確認其減值數額。股本票據的減值虧損不會撥回。

本集團之貸款是在貸款期內按實際利息計算攤銷。

(vi) 採用《香港財務報告準則》第3號－「企業合併」令所收購商譽之會計政策出現變動。商譽即企業合併成本超過所收購淨資產公允價值之數額，現已改為按成本減去累計減值入賬。企業合併所產生之負商譽即時在損益表確認。

由於採用《香港會計準則》第1、第16、第17、第27、第32及第40號，《香港財務報告準則》第3號，香港詮釋第2、第4號及香港會計準則詮釋第21號而出現之會計政策變動均按照相關準則之條文作出更改，此變動亦須追溯應用於前期比較數字。然而《香港會計準則》第39號不須作追溯處理而規定對二零零五年一月一日期初結餘作出調整。

採用新會計政策對綜合損益表及綜合資產負債表的影響概述於附註2。

2. 會計政策修訂之影響概要

下表披露綜合損益表及綜合資產負債表各項目根據相關《香港財務報告準則》過渡條文所作之調整。

(a) 對截至二零零四年十二月三十一日止年度綜合損益表的影響(百萬港元)

	二零零四 (如前呈列)	淨盈利的增加/(減少)				小計	二零零四 (修訂)
		香港 會計準則 第16號	香港 會計準則 第17號	香港 會計準則 第40號	香港 會計準則 詮釋第21號		
營業額	3,112	—	—	—	—	—	3,112
其他收入	8	—	—	—	—	—	8
	3,120	—	—	—	—	—	3,120
存貨成本	(222)	—	—	—	—	—	(222)
員工薪酬及相關費用	(996)	—	—	—	—	—	(996)
租金及水電	(238)	—	—	—	—	—	(238)
其他營業費用	(678)	6	—	—	—	6	(672)
折舊及攤銷前營業盈利	986	6	—	—	—	6	992
折舊及攤銷	(96)	(137)	(7)	—	—	(144)	(240)
營業盈利	890	(131)	(7)	—	—	(138)	752
融資費用	(243)	—	—	—	—	—	(243)
應佔聯營公司虧損	(14)	—	—	—	—	—	(14)
非營業項目前盈利	633	(131)	(7)	—	—	(138)	495
投資物業公允價值增值	—	—	—	2,812	—	2,812	2,812
其他非營業項目	67	(4)	—	16	—	12	79
除稅項前盈利	700	(135)	(7)	2,828	—	2,686	3,386
稅項	(94)	(42)	—	—	(437)	(479)	(573)
本年度盈利	606	(177)	(7)	2,828	(437)	2,207	2,813
歸屬：							
母公司股東	574	(177)	(7)	2,833	(437)	2,212	2,786
少數股東權益	32	—	—	(5)	—	(5)	27
本年度盈利	606	(177)	(7)	2,828	(437)	2,207	2,813
每股盈利(港仙)							
—基本	41	(13)	—	202	(31)	158	199
—經調整*	37	(12)	—	34	(31)	(9)	28

* 以不包括非營業項目及相關稅項及少數股東權益的盈利計算。

(b) 對截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合損益表的估計影響(百萬港元)

淨盈利增加/(減少)

	香港					總計
	香港 會計準則 第16號	香港 會計準則 第17號	香港 會計準則 第32及 第39號	香港 會計準則 第40號	香港 詮釋第21號	
折舊及攤銷	(142)	—	—	—	—	(142)
非營業項目前盈利	(142)	—	—	—	—	(142)
投資物業公允價值增值	—	—	—	1,089	—	1,089
出售九龍酒店淨收益	1,073	133	23	(199)	—	1,030
除稅前盈利	931	133	23	890	—	1,977
稅項	(32)	—	(4)	—	(169)	(205)
本年度盈利	899	133	19	890	(169)	1,772
歸屬：						
母公司股東	904	133	19	889	(169)	1,776
少數股東權益	(5)	—	—	1	—	(4)
本年度盈利	899	133	19	890	(169)	1,772
每股盈利(港仙)						
—基本	64	9	1	63	(12)	125
—經調整*	(12)	—	—	—	—	(12)

* 以不包括非營業項目及相關稅項及少數股東權益的盈利計算。

(c) 對二零零四年十二月三十一日止綜合資產負債表的影響(百萬港元)

淨資產的增加/(減少)

	香港						香港	二零零四 (如前呈列)	小計	二零零四 (修訂)
	財務報告 準則 第3號	香港 會計準則 第1號	香港 會計準則 第16號	香港 會計準則 第17號	香港 會計準則 第40號	香港 會計準則 第21號	會計準則 詮釋			
非流動資產										
物業、機器及設備	7,631	-	(2,484)	(375)	(434)	-	(3,293)	4,338		
投資物業	15,227	-	(237)	-	488	-	251	15,478		
租賃土地	-	-	-	242	-	-	242	242		
	22,858	-	(2,721)	(133)	54	-	(2,800)	20,058		
聯營公司權益	84	-	(4)	-	-	-	(4)	80		
合營公司權益	137	-	-	-	-	-	-	137		
投資酒店管理合約	174	-	-	-	-	-	-	174		
非上市股本票據權益	52	-	-	-	-	-	-	52		
遞延稅項資產	42	-	(31)	-	-	(11)	(42)	-		
	23,347	-	(2,756)	(133)	54	(11)	(2,846)	20,501		
流動資產										
存貨	74	-	-	-	-	-	-	74		
應收賬項及預付款項	224	-	-	-	-	-	-	224		
現金及現金等價項目	262	-	-	-	-	-	-	262		
	560	-	-	-	-	-	-	560		
流動負債										
應付賬項及預提費用	(1,128)	-	-	-	-	-	-	(1,128)		
帶利息貸款	(354)	-	-	-	-	-	-	(354)		
本期稅項	(45)	-	-	-	-	-	-	(45)		
	(1,527)	-	-	-	-	-	-	(1,527)		
淨流動負債	(967)	-	-	-	-	-	-	(967)		
資產總值減流動負債	22,380	-	(2,756)	(133)	54	(11)	(2,846)	19,534		
非流動負債										
帶利息貸款	(4,182)	-	-	-	-	-	-	(4,182)		
既定收益退休金										
- 供款淨額	(10)	-	-	-	-	-	-	(10)		
遞延稅項負債	(202)	-	(187)	-	-	(1,997)	(2,184)	(2,386)		
少數股東權益	(602)	-	602	-	-	-	602	-		
	(4,996)	-	602	(187)	-	(1,997)	(1,582)	(6,578)		
淨資產	17,384	-	602	(2,943)	(133)	54	(2,008)	(4,428)	12,956	

資本及儲備									
股本	701	-	-	-	-	-	-	-	701
股份溢價及資本儲備	2,595	(4)	-	-	-	-	-	(4)	2,591
重估儲備									
— 投資物業	11,367	-	-	-	-	(11,367)	-	(11,367)	-
— 酒店物業	1,394	-	-	(1,394)	-	-	-	(1,394)	-
— 其他物業	2	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
外匯儲備	(634)	-	-	1	-	3	-	4	(630)
一般儲備	1,098	-	-	-	-	-	-	-	1,098
保留溢利	861	4	-	(1,550)	(133)	11,408	(2,008)	7,721	8,582
歸屬母公司股東權益	17,384	-	-	(2,945)	(133)	44	(2,008)	(5,042)	12,342
少數股東權益	-	-	602	2	-	10	-	614	614
權益總額	17,384	-	602	(2,943)	(133)	54	(2,008)	(4,428)	12,956

(d) 對二零零五年十二月三十一日綜合資產負債表的估計影響(百萬港元)

採用《香港會計準則》第39號導致二零零五年一月一日期初儲備減少304百萬港元。有關會計政策的轉變對二零零五年十二月三十一日止年度綜合資產負債表的相應調整詳情如下：

	淨資產增加/(減少)						總計
	香港財務 報告準則 第3號	香港 會計準則 第1號	香港 會計準則 第16號	香港會計 準則第32 及第39號	香港 會計準則 第40號	香港會計 準則詮釋 第21號	
非流動資產							
物業、機器及設備*	-	-	(1,625)	-	(88)	-	(1,713)
投資物業	-	-	88	-	156	-	244
衍生金融工具	-	-	-	23	-	-	23
遞延稅項資產	-	-	-	-	-	(16)	(16)
	-	-	(1,537)	23	68	(16)	(1,462)
流動資產							
衍生金融工具	-	-	-	2	-	-	2
	-	-	-	2	-	-	2
流動負債							
應付賬項及預付費用	-	-	-	189	-	-	189
帶利息貸款	-	-	-	1	-	-	1
衍生金融工具	-	-	-	(5)	-	-	(5)
	-	-	-	185	-	-	185
淨流動負債	-	-	-	187	-	-	187
資產總值減流動負債	-	-	(1,537)	210	68	(16)	(1,275)
非流動負債							
帶利息貸款	-	-	-	6	-	-	6
衍生金融工具	-	-	-	(204)	-	-	(204)
遞延稅項負債	-	-	(282)	-	-	(2,161)	(2,443)
少數股東權益	-	710	-	-	-	-	710
	-	710	(282)	(198)	-	(2,161)	(1,931)
淨資產	-	710	(1,819)	12	68	(2,177)	(3,206)

資本及儲備						
資本儲備	(4)	-	-	-	-	(4)
重估儲備						
- 投資物業	-	-	-	-	(12,424)	(12,424)
- 酒店物業	-	-	(371)	-	-	(371)
- 其他物業	-	-	(2)	-	-	(2)
對沖儲備	-	-	-	(15)	-	(15)
外匯儲備	-	-	1	-	2	3
保留盈利	4	-	(1,447)	25	12,480	(2,177)
歸屬母公司股東權益	-	-	(1,819)	10	58	(2,177)
少數股東權益	-	710	-	2	10	-
權益總額	-	710	(1,819)	12	68	(2,177)

* 估計影響乃根據於二零零四年十二月三十一日的公允價值計算。

3. 營業額(百萬港元)

營業額為服務、存貨及設施的發票總額(包括管理費及租金收入)。年內於營業額確認的各類重要收入如下:

	二零零五	二零零四
酒店		
客房	1,297	1,191
餐飲	735	715
商用物業租金	377	382
其他	253	236
	2,662	2,524
非酒店物業租金	374	364
其他業務	233	224
	3,269	3,112

4. 分部營業額及其他資料(百萬港元)

分部資料是按本集團的業務及地域分部呈報。由於業務分部與本集團的經營和財務決策關係較為密切,故選擇業務分部資料作為主要之報告形式。基於本集團酒店業務的性質,該類別的收入和經營成績較容易受季節性因素影響,而本集團的物業租賃類別的收入和經營成績則較少受季節性因素影響。

(a) 業務分部

本集團業務主要分為以下分部:

酒店	出租酒店客房以及商業購物中心與辦公室、於餐廳提供餐飲服務、於酒店內經營零售店舖及其他服務,例如水療中心、電話、代客安排交通及洗衣。
非酒店物業租金	出租商業及辦公室物業(非位於酒店物業內者)及住宅單位。
其他業務	多項其他業務,包括經營高爾夫球場、山頂纜車、非集團酒店內餐廳、餐飲產品批發、洗衣以及提供會所管理及顧問服務。

	酒店		非酒店物業租金		其他業務		總合	
	二零零五	二零零四 (修訂)	二零零五	二零零四 (修訂)	二零零五	二零零四 (修訂)	二零零五	二零零四 (修訂)
分部營業額及業績								
— 截至十二月三十一日止年度								
營業額								
分部總額	2,663	2,532	375	364	252	244	3,290	3,140
分部間交易	(1)	(8)	(1)	—	(19)	(20)	(21)	(28)
	2,662	2,524	374	364	233	224	3,269	3,112
折舊及攤銷前分部營業盈利	769	664	263	260	60	68	1,092	992
折舊及攤銷	(213)	(211)	—	—	(25)	(29)	(238)	(240)
	556	453	263	260	35	39	854	752
分部營業盈利							(163)	(243)
融資費用							(3)	(14)
應佔合營公司／聯營公司虧損	(3)	(14)	—	—	—	—		
非營業項目前盈利							688	495
投資物業公允價值增值							1,089	2,812
出售九龍酒店收益							953	—
其他非營業項目							199	79
除稅項前盈利							2,929	3,386
稅項							(208)	(573)
本年度盈利							2,721	2,813
分部資產負債表								
— 於十二月三十一日								
物業、機器及設備	4,086	3,986	—	—	320	352	4,406	4,338
投資物業	6,142	5,989	9,646	9,024	367	465	16,155	15,478
租賃土地	—	242	—	—	—	—	—	242
聯營公司權益	—	80	—	—	—	—	—	80
合營公司權益	446	137	—	—	—	—	446	137
投資酒店管理合約	168	174	—	—	—	—	168	174
非上市股本票據權益	43	43	—	—	9	9	52	52
其他分部資產	232	225	21	14	40	59	293	298
衍生金融工具							25	—
可收回稅項							3	—
遞延稅項資產							123	—
現金及現金等價物							301	262
資產總值							21,972	21,061
負債								
分部負債	639	638	185	134	64	366	888	1,138
銀行借貸及其他負債							5,478	6,967
負債總值							6,366	8,105
年內資本開支	626	207	136	55	33	12	795	274

* 酒店營業額分析

	二零零五	二零零四
客房	1,297	1,191
餐飲	735	715
商用物業租金	377	382
其他	253	236
	<u>2,662</u>	<u>2,524</u>

(b) 地域分部

本集團的酒店和物業出租業務主要遍及香港、中華人民共和國、泰國、菲律賓、越南和美國，高爾夫球場業務則位於泰國和美國，其他業務大部份均在香港經營。

呈列地域分部的資料時，分部收益乃基於業務營業所在地劃分，分部資產及資本開支則根據資產所在地劃分。

	香港		其他亞洲地區		美國	
	二零零五	二零零四 (修訂)	二零零五	二零零四 (修訂)	二零零五	二零零四 (修訂)
截至十二月三十一日止年度						
外來客戶收入	1,411	1,566	775	567	1,083	979
分部資產	15,442	15,003	3,494	3,153	2,584	2,643
年內資本開支	197	94	562	145	36	35
折舊及攤銷	54	69	77	62	107	109

5. 其他收入

其他收入指非上市股本票據權益所得股息及利息收入。

6. 出售九龍酒店淨收益(百萬港元)

	二零零五	二零零四
出售九龍酒店收益(附註15)	1,171	—
相關衍生金融工具公允價值變動	(218)	—
	<u>953</u>	<u>—</u>

出售九龍酒店導致銀行借貸減少。為維持本集團利率風險對沖政策，透過對銷掉期安排調整貸款利率對沖比率，致使若干利率調期無效，因而有一筆過虧損218百萬港元。

7. 其他非營業項目(百萬港元)

	二零零五	二零零四 (修訂)
出售投資物業所得收益	60	—
撥回減值虧損，淨額	117	91
聯營公司權益減值虧損	—	(5)
其他	22	(7)
	<u>199</u>	<u>79</u>

8. 稅項 (百萬港元)

(a) 綜合損益表的稅項包括：

	二零零五	二零零四 (修訂)
本期稅項－香港所得稅		
年內撥備	38	49
過往年度超額撥備	—	(1)
	<u>38</u>	<u>48</u>
本期稅項－海外		
年內撥備	80	14
過往年度不足撥備	—	5
	<u>80</u>	<u>19</u>
遞延稅項		
遞延稅項負債淨額增加	119	506
對沖儲備轉撥	(29)	—
	<u>90</u>	<u>506</u>
暫時差額之產生和撥回	90	506
	<u>208</u>	<u>573</u>

上述稅項開支包括非營業項目173百萬港元(二零零四年修訂:480百萬港元)。

二零零五年香港利得稅撥備是按該年內的估計應評稅盈利以17.5%(二零零四年:17.5%)的稅率計算。海外附屬公司之稅項則以相關國家適用的現行稅率計算。

(b) 綜合資產負債表的遞延稅項

過往年度，重估投資物業的遞延稅項影響乃以出售物業收回物業賬面值的應繳稅項評估。香港會計準則詮釋第21號－「遞延稅項－收回重估非折舊資產」現已撤除上述假設，並規定重估投資物業產生的遞延稅項影響按使用物業可收回賬面值根據所得稅利率計算。採用該新詮釋後，期初遞延稅項負債必須修訂。因此，本集團的整體遞延稅項撥備內，包括本集團香港投資物業遞延稅項負債撥備2,177百萬港元(二零零四年:2,008百萬港元)。

然而，須注意的是董事無意出售該等物業，即使最終出售，任何收益將視為資本性質而毋須繳付香港稅項。

9. 每股盈利

(a) 每股盈利－基本

	二零零五	二零零四 (修訂)
歸屬於母公司股東盈利(百萬港元)	2,664	2,786
已發行股份之加權平均數(百萬股)	1,411	1,402
每股盈利(港仙)	<u>189</u>	<u>199</u>

(b) 每股盈利一經調整

	二零零五	二零零四 (修訂)
歸屬於母公司股東盈利 (百萬港元)	2,664	2,786
減:		
投資物業公允價值增值 (百萬港元)	(1,089)	(2,812)
出售九龍酒店淨收益 (百萬港元)	(953)	—
其他非營業項目 (百萬港元)	(199)	(79)
加:		
歸屬非營業項目之稅項及少數股東權益 (百萬港元)	218	491
未計非營業項目及其相關稅項和少數股東權益之盈利 (百萬港元)	641	386
每股盈利一經調整 (港仙)	45	28

10. 股息 (百萬港元)

(a) 本年度歸屬母公司股東股息

	二零零五	二零零四
已宣派及支付中期股息每股4港仙 (二零零四年:每股3港仙)	57	42
結算日後擬派末期股息每股10港仙 (二零零四年:每股9港仙)	142	126
	199	168

結算日後擬派末期股息於結算日尚未確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度而於本年內核准及支付歸屬母公司股東之股息

	二零零五	二零零四
屬於上一財政年度而於本年內核准及支付之 末期股息每股9港仙 (二零零四年:每股8港仙)	126	112

11. 應收賬項及預付款項 (百萬港元)

	二零零五	二零零四
應收賬項 (賬齡分析載於下文)	94	104
租約按金及預付款項	122	120
	216	224

董事認為所有應收賬項及預付款項的賬面值與公允價值相若。

本集團由於客戶數目龐大，因此信貸風險並不集中。本集團有既定信貸政策，以確保信貸額給予有良好信貸紀錄的客戶。本集團一般預先收取營業租賃的租金，並收取充足的租約按金以抵償可能面對的信貸風險。因此，本集團一般不收取客戶的抵押。

應收賬項的賬齡分析如下：

	二零零五	二零零四
少於三個月	90	101
三至六個月	3	2
六個月以上	1	1
	<u>94</u>	<u>104</u>

12. 應付賬項及預付費用(百萬港元)

	二零零五	二零零四
應付賬項(賬齡分析載於下文)	66	68
應付利息	8	12
固定資產預付費用	43	212
租戶按金	258	234
高爾夫球會籍按金	43	45
預收款項	—	193
其他應付款項	449	364
	<u>867</u>	<u>1,128</u>

應付賬項的賬齡分析如下：

	二零零五	二零零四
少於三個月	65	66
三至六個月	1	1
六個月以上	—	1
	<u>66</u>	<u>68</u>

13. 衍生金融工具(百萬港元)

	二零零五年 十二月三十一日		二零零五年 一月一日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	6	(32)	3	(310)
遠期外匯合約	3	—	—	(29)
貨幣掉期	2	—	17	—
	<u>11</u>	<u>(32)</u>	<u>20</u>	<u>(339)</u>
持有作買賣用途，公允價格變動 確認入損益表：				
利率掉期	—	(166)	—	—
其他	14	(11)	6	(37)
	<u>14</u>	<u>(11)</u>	<u>6</u>	<u>(37)</u>
合計	<u>25</u>	<u>(209)</u>	<u>26</u>	<u>(376)</u>
減：流動部份				
現金流量對沖				
利率掉期	—	—	—	(5)
遠期外匯合約	2	—	—	—
持有作買賣用途，公允價格變動 確認入損益表：				
利率掉期	—	(5)	—	—
	<u>2</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>(5)</u>
非流動部份	<u>23</u>	<u>(204)</u>	<u>26</u>	<u>(371)</u>

在本年內，繼出售九龍酒店及減低相關之銀行貸款後，為調整貸款固定利息比率而作出利率掉期對沖安排，部份用作現金流量對沖之未到期利率掉期因而變得無效，被重新分類為持有作買賣用途。

14. 股本

	二零零五	二零零四
每股面值0.50港元之股份數目(百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
已發行股本		
於一月一日	1,402	1,402
已發行新股	15	—
於十二月三十一日	1,417	1,402
股份面值(百萬港元)		
法定股本	900	900
已發行股本		
於一月一日	701	701
已發行新股	8	—
於十二月三十一日	709	701

本年內，本公司分別就收購Manila Peninsula Hotel, Inc. 31.68%額外權益之部份代價，發行及配發約5.5百萬新股(每股作價5.855港元)。此外，本公司亦發行及配發約7.5百萬新股(每股作價7.62港元)及2.3百萬新股(每股作價9.21港元)以代替二零零四年度末期及二零零五年度中期股息。發行新股令繳足股本和股本溢價分別增加8百萬港元和103百萬港元。本年度發行之所有普通股在各方面均與現已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取核准股息，而所持每股股份均享有本公司大會投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

15. 收購及出售附屬公司

年內收購／出售附屬公司產生的現金及現金等價物淨(流出)／流入(百萬港元)

	收購	出售
已支付現金代價	(12)	—
已收取出售代價餘額，已扣除開支	—	1,687
所收購／(出售)現金及現金等價物	10	(3)
	<u>(2)</u>	<u>1,684</u>
所收購／(出售)淨資產及已(支付)／收取的代價分析如下：		
物業、機器及設備	176	(264)
投資物業	8	(452)
流動資產	20	(18)
現金及現金等價物	10	(3)
本期稅項	(1)	7
遞延稅項	6	7
流動負債	(42)	18
帶利息借貸	(10)	—
少數股東權益	(40)	—
	<u>127</u>	<u>(705)</u>
所收購／(出售)淨資產	127	(705)
聯營公司權益	(83)	—
出售附屬公司所得收益(附註6)	—	(1,171)
	<u>44</u>	<u>(1,876)</u>
代價：		
已支付現金代價	(12)	—
已發行新股	(32)	—
已收取出售代價，已扣除開支	—	1,876
	<u>(44)</u>	<u>1,876</u>

其他公司資料

購買、出售及贖回上市證券

於本年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司致力履行對股東之責任，確保監督程序得宜，管理業務恰當，有關程序亦會定期檢討。董事局負責確保制定良好企業管治常規及程序。

本公司於年內一直遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則(守則)所載的全部守則規定以及大部份獲推薦的最佳常規。於二零零五年三月，本公司制訂本身之企業管治常規守則，並於二零零五年十月更新，當中包含全部守則規定以及大部份獲推薦的最佳守則。

股東週年大會及暫停股份過戶登記日期

股東週年大會將於二零零六年五月十八日中午十二時正假座香港半島酒店舉行。二零零六年五月十五日至二零零六年五月十八日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記,倘若股東週年大會通過相關決議案,則末期股息將約於二零零六年六月二十三日派付予二零零六年五月十八日名列股東名冊之股東。股東可選擇以股份代替現金股息。

其他事項

本公司稍後會將載有聯交所上市規則所指定內容的年報寄發予各股東,並將於聯交所網站刊登。

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港,二零零六年三月十六日

於本公告日期,本公司董事局之成員包括以下董事:

米高嘉道理爵士(主席)

貝思賢(副主席)

郭敬文(董事總經理兼行政總裁)

高登爵士

麥高利

毛嘉達

李國寶爵士*

黃志祥*

李德信

卜佩仁

麥禮賢*

布樂尼(財務總裁)

包立德*

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。]