

財務概論

會計政策方面的重大轉變對集團本年度的賬目帶來影響。雖然為符合新採用的會計政策所作的改變對集團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。

首要注意的重大改變為本集團在年度業績報告中已把所擁有的酒店物業（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減值撥備列賬，而非如早前按公開市值列賬。於2004年12月31日，該等資產列賬於資產負債表的市值為7,160百萬港元，而經修訂後，此等物業按成本及折舊模式計算則為4,291百萬港元。

其次，雖然投資物業繼續以公開市值列賬，但任何有關的物業重估盈餘或虧損，現時已在損益表反映，導致集團盈利受此非營業項目的波動所影響。此外，為配合新會計政策規定，集團現時已按所得稅率就該等重估盈餘計算遞延稅項，而本集團也須在資產負債表作出相關撥備。於2005年12月31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，所得盈利將屬資本投資性質，屆時亦毋須繳交香港利得稅，因香港對該等資本投資性質收益並不徵稅。

如上文所述，即使本集團實行不斷為旗下的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。

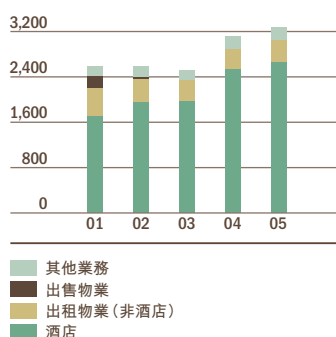
上述會計政策的改變導致本公司截至2004年12月31日之股東應佔淨資產由早前公佈的174億港元（每股12.40港元）重新修訂為123億港元（每股8.80港元）。

董事謹請股東注意，上述會計政策上的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，且本集團會繼續按實際業務情況作為管理基礎，而非只着重於現行會計制度下的賬目呈列。尤其重要的是，管理層把重點放在折舊及攤銷前營業盈利，未計非營業項目前營業盈利，以及本集團資產負債表上的資產長遠公允價值。

損益表

1. 以業務劃分的營業額

百萬港元
4,000



營業額

年內營業額較2004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2005年，由於已出售九龍酒店，本年度從該物業僅獲得1個月的收入。另外，凌霄閣於4月底亦已關閉以進行大型翻新，導致該項資產僅獲得4個月的租金收入。最後，馬尼拉半島酒店於2005年3月已成為本公司的附屬公司，因此其賬目首次與本集團作綜合結算，使本集團獲得該物業10個月的收益。

來自酒店的營業額實質增加5%，表現理想。在本集團有業務經營的市場，無論商務或渡假性質的旅遊均非常蓬勃，導致入住率高企，房租上升，餐飲及其他酒店服務收入也跟著增加。在香港，消費意慾上升使酒店的本地顧客增加。

本地物業市場早於2004年開始復甦，而香港經濟於2005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。

下表為本年度以業務及地域形式所劃分的營業額概要：

百萬港元	2005		2004	
酒店				
客房	1,297	40%	1,191	38%
餐飲	735	22%	715	23%
商用物業租金	377	12%	382	12%
其他	253	8%	236	8%
	2,662	82%	2,524	81%
出租物業 (非酒店)				
住宅	295	9%	272	9%
辦公室	36	1%	34	1%
商場	43	1%	58	2%
	374	11%	364	12%
其他業務	233	7%	224	7%
	3,269	100%	3,112	100%
源自				
香港	1,411	43%	1,566	50%
其他亞洲地區	775	24%	567	18%
美國	1,083	33%	979	32%

酒店 於2005年，本集團持有大部份股權之酒店（「擁有酒店」）旗下客房所產生的收入總額為1,297百萬港元，而2004年則為1,191百萬港元；餐飲業務收入較去年上升3%；商用物業收入則輕微減少，部份原因是半島酒店辦公室大樓其中一層被改建為水療設施。

因消閒及商務旅客顯著上升，亞洲物業的業務表現理想。香港半島酒店年內的入住率錄得新高，平均房租較去年上升8%。而曼谷半島酒店，因位於市場環境較困難的地區，入住率輕微下降，但房租亦有所調升；北京王府飯店不但入住率增加，房租亦大幅上升；馬尼拉半島酒店的入住率則上升13%，房租亦有所增長。

至於美國方面，所有半島集團旗下酒店皆表現勝於預期。由於當地求過於供，紐約半島酒店的入住率繼續高企，且房租亦有相當增幅，較2004年增加18%。比華利山半島酒店的平均可出租客房收入仍居市場之冠，入住率仍然高企，房租亦創下新高。芝加哥半島酒店的房租有上升趨勢，入住率則保持穩定，即使競爭對手在房租方面割價，其平均可出租客房收入仍勝同儕。雖然鵝園渡假酒店的入住率有所改善而房租亦見穩定，惟表現未及預期。本公司將於2006年重新接管該渡假酒店的營運管理，並打算為該物業推行嶄新的市場推廣活動。

酒店商場的收益年內亦見增長。消費者的收入及可消費收入回升後，消費開支有所回升，刺激優質零售地區的商舖需求增加，而香港半島酒店與北京王府飯店多個現有租戶亦要求租用更大及地點更優越的商舖，亦有新的著名商戶主動詢問商舖租用情況。雖然紐約半島酒店位於面對第5街的零售店舖未算寬敞，但仍吸引一批穩定租戶，租金亦高企。

以下為物業收入概要：

百萬港元	2005				2004			
	客房	餐飲	商用物業 租金	其他	客房	餐飲	商用物業 租金	其他
擁有酒店								
香港半島酒店	274	267	259	58	222	244	247	55
紐約半島酒店	319	82	29	64	275	75	27	64
芝加哥半島酒店	258	156	-	55	221	142	-	49
曼谷半島酒店	126	66	2	12	121	66	2	13
北京王府飯店	178	70	84	20	132	61	81	16
馬尼拉半島酒店*	75	54	1	17	-	-	-	-
九龍酒店	18	7	2	1	176	99	25	10
鵝園渡假酒店	49	33	-	7	44	28	-	6
	1,297	735	377	234	1,191	715	382	213
管理酒店								
比華利山半島酒店	242	90	-	42	218	89	-	47
馬尼拉半島酒店**	14	11	-	3	76	58	1	21
	256	101	-	45	294	147	1	68
	1,553	836	377	279	1,485	862	383	281

附註：

* 於2005年，繼成功收購馬尼拉半島酒店的大部份股份，其賬目首次與本集團作綜合結算，集團亦獲得該酒店10個月的收益。

** 管理酒店的收入並無計入集團之綜合財務報告。惟集團按比例從馬尼拉半島酒店收取首2個月的管理費及市場推廣活動費用合共19百萬港元(2004年：23百萬港元)。

出租物業(非酒店) 出租物業(非酒店)的租金收入總額為374百萬港元，而2004年則為364百萬港元。淺水灣道109號的不連傢俱住宅翻新工程完成後，正逐步重新釐訂租金，加上有準租戶正在物色租用物業，估計2006年下半年可全面反映在租金收入及出租率上。

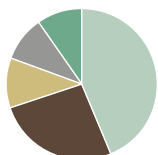
百萬港元	2005			2004		
	住宅	辦公室	商場	住宅	辦公室	商場
淺水灣綜合物業(香港)	284	-	36	261	-	35
凌霄閣(香港)	-	-	7	-	-	23
聖約翰大廈(香港)	-	18	-	-	17	-
The Landmark(胡志明市)	11	18	-	11	17	-
	295	36	43	272	34	58

凌霄閣於4月底關閉後，損失8個月的收入，本集團的營業收入亦因而下跌。凌霄閣於關閉前，出租率達100%。而翻新工程完成後，估計零售樓面將會增加30%，加上商舖組合有所改變，預期有較高的租金收入。

中區可出租物業日益減少，聖約翰大廈的出租率及租金受惠於企業的强大需求。該大廈的租金收入較去年增加6%，出租率亦輕微改善。The Landmark之辦公室及住宅單位出租率仍然高企，租金穩定，其中辦公室的租金略有上升。

其他業務 泰國鄉村俱樂部年內因多幅草坪需重鋪而關閉，故其收益較2004年遜色。因凌霄閣一帶進行翻新工程，故山頂纜車的收入亦有所下跌，而凌霄閣娛樂設施亦因凌霄閣進行翻新而於2004年底關閉。淺水灣影灣園之餐廳與半島會所管理及顧問服務的收入保持穩定。本集團全資附屬公司半島商品有限公司年內表現理想，來自酒店商場之半島精品店與百貨公司及機場的專營店舖收入增加55%至17百萬港元。年內，該公司於日本、台灣及泰國開設新門市店舖，並開始為香港顧客提供網上服務。

2. 經營成本 (%)



員工薪酬及相關費用	42
其他	27
租金及水電	11
存貨成本	10
折舊及攤銷	10

經營成本

本年度的經營成本為2,422百萬港元，有關分析載於左圖2。由於薪酬、存貨成本、租金及水電成本增加，故經營成本較2004年輕微上升。酒店職員整體數目減少主要是由於出售九龍酒店及削減馬尼拉半島酒店的員工。如不計算向馬尼拉半島酒店職員所支付的自願提早退休計劃款項，本集團的薪酬成本略為減少。凌霄閣因翻新工程而關閉亦導致員工人數減少。

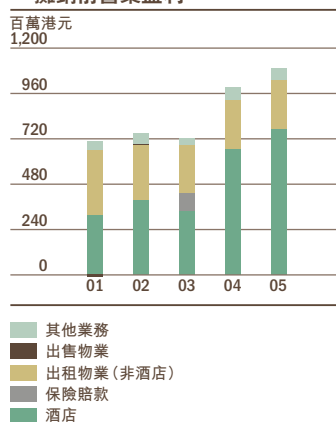
僱員薪酬相關的直接經營成本為1,028百萬港元，即直接經營成本的42%，較去年略為上升。以下為本集團於12月31日的員工數目分析：

	2005			2004
	集團直屬	集團管理	總數	總數
酒店	3,919	415	4,334	4,814
物業	307	-	307	297
其他業務	377	604	981	955
	4,603	1,019	5,622	6,066
香港	1,334	604	1,938	2,286
其他亞洲地區	2,316	-	2,316	2,412
美國	953	415	1,368	1,368
	4,603	1,019	5,622	6,066

折舊

按上文所述，年內的折舊費用為238百萬港元（2004年修訂：240百萬港元），主要源於上述酒店物業的折舊費用。

3. 以業務劃分之折舊及攤銷前營業盈利



折舊及攤銷前營業盈利

由於酒店部份盈利增加，折舊及攤銷前營業盈利（未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利）增加10%至1,092百萬港元。如把出售九龍酒店的有關影響在盈利中作相對調整，折舊及攤銷前營業盈利將增加至20%。

折舊及攤銷前營業盈利分析如下：

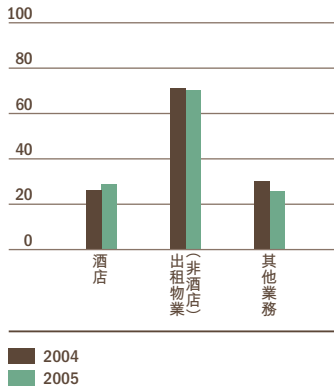
百萬港元	亞洲		美國	總數
	香港	其他地區		
2005				
酒店	389	240	140	769
出租物業 (非酒店)	246	17	-	263
其他業務	51	13	(4)	60
	686	270	136	1,092
2004				
酒店	411	199	54	664
出租物業 (非酒店)	244	16	-	260
其他業務	57	13	(2)	68
	712	228	52	992

酒店 由於各地市場的消費及企業業務增長蓬勃，酒店業務表現出色，折舊及攤銷前營業盈利增加16%至769百萬港元。香港半島酒店的盈利顯著增長，而北京王府飯店重新定位及完成翻新工程後業績更進一步，其他亞洲物業的表現亦有所改善。紐約半島酒店及芝加哥半島酒店的業務亦表現理想，盈利增長近一倍。唯一錄得虧損之項目為鵝園渡假酒店，虧損幅度已較去年收窄，不過仍有改善空間。

出租物業 (非酒店) 出租物業 (非酒店) 的折舊及攤銷前營業盈利上升1%至263百萬港元。淺水灣物業翻新後的不連傢具單位以較高租金租出，加上企業需求上升，結果折舊及攤銷前營業盈利上升10%，抵銷凌霄閣因翻新而關閉的影響。聖約翰大廈之折舊及攤銷前營業盈利保持穩定。儘管市場競爭激烈，The Landmark的折舊及攤銷前營業盈利仍上升6%。

其他業務 其他業務的折舊及攤銷前營業盈利為60百萬港元，較2004年的68百萬港元下跌12%。山頂纜車盈利則因凌霄閣翻新工程而受影響，而凌霄閣娛樂設施於2004年底關閉後，再無盈利貢獻。半島商品有限公司的盈利保持穩定，其他業務則有所下跌。

4. 折舊及攤銷前營業盈利率(%)



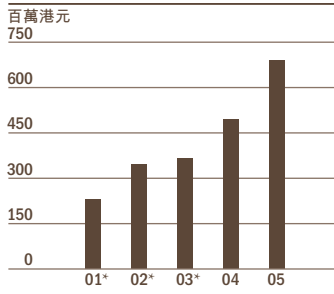
折舊及攤銷前營業盈利率

折舊及攤銷前營業盈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：

	2005	2004 (修訂)
酒店	29%	26%
出租物業 (非酒店)	70%	71%
其他業務	26%	30%
整體折舊及攤銷前營業盈利率	33%	32%
來自：		
香港	49%	45%
其他亞洲地區	35%	40%
美國	13%	5%

大部份酒店的盈利率於2005年均有所提升，惟整體受馬尼拉半島酒店支付僱員的自願退休金所攤薄，而該物業的業績並未在2004年的比較數字中反映。若非此原因，酒店折舊及攤銷前營業盈利率將增至30%，而整體則增至34%。縱使凌霄閣關閉8個月，但出租物業 (非酒店) 的盈利率仍有所增加，主要由於淺水灣影灣園的業績理想所致。由於2004年底關閉凌霄閣而結束凌霄閣娛樂設施，加上山頂纜車收入減少、泰國鄉村俱樂部基於重鋪草坪而出現盈利倒退，結果令其他業務的盈利率減少。

5. 未計非營業項目盈利



* 01至03年的數字並沒有因應新會計政策已修訂

未計非營業項目盈利

本集團年內業務表現極佳，未計非營業項目盈利顯著上升，較2004年增長39%至688百萬港元。上述盈利是管理層重視的指標之一，因為管理層認為其可恰當反映集團基本的業務表現。按上文所述，由於多項非酒店資產正進行不同階段的翻新工程，因此業績向好全賴酒店物業表現持續強勁的結果。

非營業項目

年內的多項非營業項目概述如下：

百萬港元	2005	2004
出售物業收益 – 九龍酒店	1,171	-
– 布吉土地	60	-
公允價值調整 – 投資物業	1,089	2,812
– 酒店及其他物業	117	91
– 金融工具 (有關出售九龍酒店)	(218)	-
其他	22	(12)
	2,241	2,891

本集團為集中投放資源發展及推廣半島品牌，於2005年2月1日以19億港元完成出售持有九龍酒店的The Kowloon Hotel Limited (「TKHL」)，結果確認非營業收益12億港元，即完成時經修訂的TKHL淨資產值7億港元(不包括公司間應收賬款)與扣除相關開支的出售所得款項19億港元的差額。於2005年1月的完成出售前期間，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，均已於損益表確認。

於2005年12月15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。

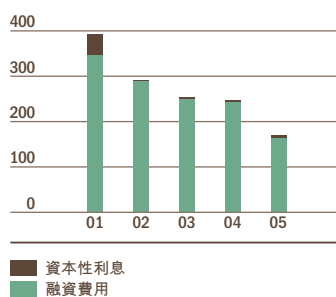
自2005年1月1日採納新的會計標準後，投資物業與金融工具(非長期股本投資亦非對沖的衍生工具者)的公允價值轉變於損益表入賬。此外，本集團將繼續評估現時按成本減折舊模式入賬的酒店及其他物業的可收回價值，以決定是否需要作出資產減值撥備，或撥回過往的資產減值撥備。該等公允價值調整歸入非營業項目。

由於本集團絕大部份地區的投資物業均有增值(參閱第61頁及第62頁)，故2005年於損益表確認公允價值增值合共1,089百萬港元。投資物業市場大好，加上酒店業務表現理想，使酒店資產的減值虧損得以回撥，惟董事認為須就表現仍然欠佳的鵝園渡假酒店作減值撥備。於2005年，撥回以往固定資產減值撥備，淨額117百萬港元。

有關金融工具的公允價值虧損淨額218百萬港元已列入損益表。該虧損淨額是由於出售九龍酒店進行掉期抵銷安排所引致，使被抵銷而失效的利率掉期安排公允價值由對沖儲備抵銷轉撥入損益表，而毋須調整淨資產。

6. 融資費用

百萬港元
500



融資費用

2005年的借貸融資費用合共171百萬港元。其中8百萬港元乃發展中項目的資本，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(參閱上文)，本集團的債項減少，結果淨融資費用較2004年少33%。

本年度的加權平均總利率維持於5%(2004年：5%)。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(2004年修訂：3.1倍)。

稅項

年內稅項支出較2004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的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(2004年修訂：21億港元)，因而確認遞延稅項開支2億港元。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(2004年修訂：480百萬港元)。

稅務開支詳情如下：

百萬港元	2005	2004
本年度營業盈利稅項	145	93
確認以前年度稅項虧損	(110)	-
營業項目稅項	35	93
非營業項目稅項	173	480
損益表稅項	208	573

資產負債表**非流動資產**

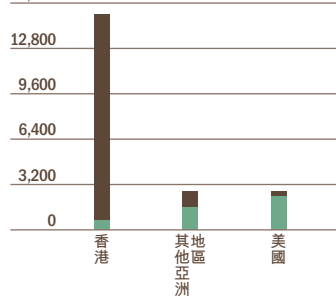
本集團於亞洲及美國擁有及管理合共8家酒店，並於東京及上海開發兩家新酒店。

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。

按前文所述，於2005年1月1日採納新會計準則後，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，而投資物業繼續以公允價值列賬。

7. 物業價值

百萬港元
16,000



■ 投資物業，以公允價值列賬
■ 酒店及其他物業，以成本淨額列賬

以下為本集團截至2005年12月31日按成本減折舊和減值撥備(「成本淨額」)的酒店及其他物業

概要：

	物業建築 總面積 (平方米)	成本淨額 (百萬港元)	集團 所佔比例 (%)	集團 所佔價值 (百萬港元)
酒店物業				
擁有酒店				
香港半島酒店 租約期至2072年1月	781,499*	643	100%	643
紐約半島酒店 租約期至2078年8月	305,870*	572	100%	572
芝加哥半島酒店 永久業權/租賃權	403,219	1,063	92.50%	983
曼谷半島酒店 永久業權	716,466*	690	75%	518
北京王府飯店 租約期至2033年11月	790,902*	546	42.13%	230
馬尼拉半島酒店 租約期至2027年12月	921,203*	175	76.09%	133
鵝園渡假酒店 永久業權	1,664,460	176	100%	176
	<u>5,583,619*</u>	<u>3,865</u>		<u>3,255</u>
管理酒店				
比華利山半島酒店		473	20%	95
酒店物業總值		<u>4,338</u>		<u>3,350</u>
其他物業				
泰國鄉村俱樂部 永久業權	7,405,283	172	75%	129
鵝園高爾夫球會 永久業權/租賃權	5,846,888	47	100%	47
寶業大廈一樓二室 租約期至2047年6月	20,594	13	100%	13
盧吉道一號 租約期至2077年1月	4,938	-	100%	-
新興工業大廈5樓1至2室 租約期至2120年7月	4,694	-	100%	-
其他物業總值	<u>13,282,397</u>	<u>232</u>		<u>189</u>
酒店及其他物業總值	<u>18,866,016</u>	<u>4,570</u>		<u>3,539</u>

* 酒店物業的建築面積包括酒店商場及/或辦公室的建築面積。

以下為本集團截至2005年12月31日按公允價值列賬的投資物業概要：

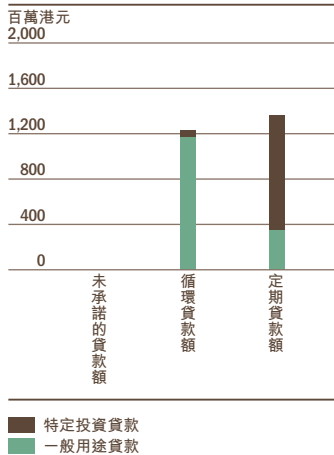
物業建築 總面積 (平方呎)	出租實用面積				公允價值 (百萬港元)	集團 所佔比例 (%)	集團 所佔價值 (百萬港元)
	商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	住宅 (平方呎)				
出租物業							
酒店							
香港半島酒店 租約期至2072年1月	72,535	59,866	-	5,014	100%	5,014	
紐約半島酒店 租約期至2078年8月	7,574	-	-	331	100%	331	
曼谷半島酒店 永久業權	3,246	-	-	21	75%	16	
北京王府飯店 租約期至2033年11月	77,680	-	-	769	42.13%	324	
馬尼拉半島酒店 租約期至2027年12月	10,473	-	-	8	76.09%	6	
非酒店物業							
淺水灣影灣園 租約期至2068年5月	805,990	26,012	-	376,893	5,209	100%	5,209
淺水灣花園大廈 租約期至2071年3月	710,763	-	-	418,692	3,429	100%	3,429
淺水灣車房 租約期至2070年9月	36,438	16,934	-	-	76	100%	76
凌霄閣(現正進行翻新工程) 租約期至2031年3月	116,546	49,347	-	-	494	100%	494
聖約翰大廈 租約期至2114年8月	103,857	635	60,690	-	366	100%	366
The Landmark 租約期至2026年1月	224,922	-	80,439	54,821	72	70%	50
出租物業總值	1,998,516	264,436	200,995	850,406	15,789		15,315
空置物業							
位於曼谷附近的土地 永久業權	15,040,030	-	-	-	287	75%	215
位於鶉園的土地 永久業權	15,470,337	-	-	-	79	100%	79
空置物業總值	30,510,367	-	-	-	366		294
投資物業總值	32,508,883	264,436	200,995	850,406	16,155		15,609

於2005年12月31日，本集團的投資物業（包括酒店商場及辦公室）的價值由獨立測計師進行估值，估值產生的未變現損益在損益表確認，概述如下：

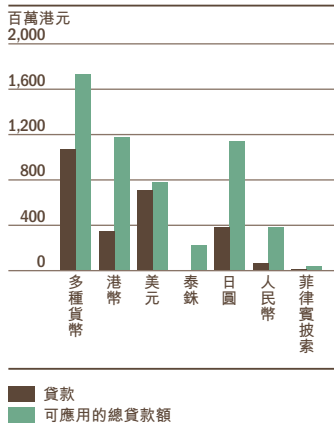
百萬港元	盈餘或 (虧損)	遞延稅項	少數 股東權益	盈餘或 虧損淨額
擁有酒店				
香港半島酒店	539	(94)	-	445
紐約半島酒店	32	(13)	-	19
芝加哥半島酒店*	-	-	-	-
曼谷半島酒店	1	-	-	1
北京王府飯店	13	(4)	-	9
馬尼拉半島酒店	-	-	-	-
鵝園渡假酒店*	-	-	-	-
	<u>585</u>	<u>(111)</u>	<u>-</u>	<u>474</u>
非酒店物業				
淺水灣綜合物業	396	(69)	-	327
凌霄閣	49	-	-	49
聖約翰大廈	44	(8)	-	36
The Landmark	(1)	-	-	(1)
泰國鄉村俱樂部*	-	-	-	-
位於鵝園的土地	10	(3)	-	7
位於曼谷附近的土地	6	(2)	(1)	3
	<u>504</u>	<u>(82)</u>	<u>(1)</u>	<u>421</u>
2005年確認的重估盈餘總值	<u>1,089</u>	<u>(193)</u>	<u>(1)</u>	895
2005年1月1日的未變現收益 (修訂)				9,442
出售九龍酒店時變現				(199)
出售布吉土地時變現				38
匯兌差額				<u>3</u>
2005年12月31日的未變現收益				<u>10,179</u>

* 該等物業並無投資物業。

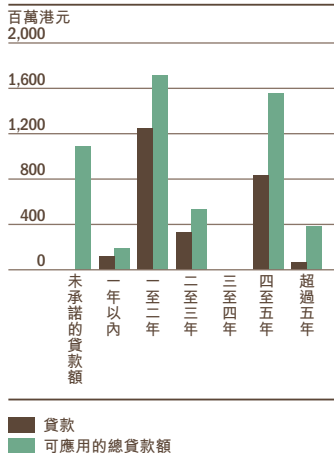
8. 貸款額 (以類別分類)



9. 貸款額 (以貨幣分類)



10. 還款期簡介



借貸

年內，出售九龍酒店所得款項已用作減少銀行借貸，結果借貸大幅減少。按淨借貸相對淨借貸與股東資金總和的百分比計算的資本與負債比率大幅減少至13% (2004年修訂：26%)，本集團的舉債能力維持理想水平。

本集團致力避免由於借貸融資而承擔任何重大或有限制的承擔，而借貸期配合實際需求。本公司集中管理借貸，除為芝加哥半島酒店、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等特定項目籌集資金，一般不會把借貸指定用於特定投資項目上。

除本集團的貸款外，比華利山半島酒店 (本集團擁有其20%權益) 從銀行取得無追索權貸款。由於擁有該酒店的企業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2005年12月31日之已併入及未併入綜合資產負債表的借貸概述如下：

百萬港元	2005			總額	2004 (修訂) 總額
	香港	其他 亞洲地區	美國		
已併入綜合資產負債表借貸					
一般用途借貸	1,441	10	84	1,535	3,342
特定投資借貸	-	455	624	1,079	1,194
已併入綜合資產負債表借貸	1,441	465	708	2,614	4,536
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	-	-	-	-	4
比華利山半島酒店	-	-	119	119	121
並未併入綜合資產負債表借貸	-	-	119	119	125
已併入及並未併入綜合資產負債表借貸	1,441	465	827	2,733	4,661
本集團應佔的已抵押資產					
為已併入綜合資產負債表借貸	-	1,315	-	1,315	1,257
為並未併入綜合資產負債表借貸	-	-	269	269	271
	-	1,315	269	1,584	1,528

由於本集團享有穩定的投資物業收入，加上酒店營運的季節性變化不大，故借貸的需要主要是跟隨資本開支及物業投資模式，並沒有明顯的季節性變化。

衍生金融工具

採用新會計準則後，衍生金融資產及負債按其公允價值入賬。

於2005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。

流動資金

11. 資本性開支(%)



新發展項目—東京及上海	54
主要翻新工程	27
其他資本性開支	17
新增投資—馬尼拉	2

營業淨現金收入為1,058百萬港元，而2004年則為992百萬港元。現金總流量總額因出售九龍酒店而增加。

為盡量減低利息成本，本集團於年內預先償還或償還合共1,886百萬港元之銀行借貸。儘管整體市場利率上升，但由於集團削減借貸及有效控制利息成本，故應付利息由2004年之248百萬港元減至210百萬港元。

於2005年，資本開支合共664百萬港元，概要如下：

百萬港元	2005	2004
新發展項目—東京	52	52
—上海	308	133
額外投資的現金代價—馬尼拉	12	-
數項物業的大規模翻新工程	182	79
其他現有物業的資本性開支	110	96
	664	360

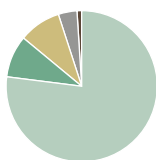
本集團已耗資360百萬港元投資數項新發展項目，包括投入東京半島酒店之資本開支及注入上海一家合營公司的資本。東京半島酒店的建築工程已如期進行，預期上海半島酒店將於2006年底動工。因此，本集團投放於該等項目的資本開支預期將於未來3年大幅上升。

年內，本集團增持Manila Peninsula Hotel, Inc.的股權，而該公司現已成為本公司附屬公司。

大規模翻新工程包括淺水灣影灣園、凌霄閣，以及香港半島酒店與曼谷半島酒店的水療設施。此外，亦動用110百萬港元資本開支進行其他現有物業的維修及小型資本項目。

風險管理

12. 淨資產 (%)



港幣	77
美元	9
人民幣	9
泰銖	4
菲律賓披索	1

本集團著眼於採用衍生金融工具等多種技術，以將風險減至最低及為其承擔的財務風險進行對沖。本集團尤其致力減低貨幣及利率的風險。本集團的風險管理政策載於財務報告附註33。

於2005年12月31日，經計入貨幣對沖後，本集團之淨資產中約77%、9%、9%、4%及1%分別為港幣、人民幣、美元、泰銖及菲律賓披索。對沖利率風險方面，於2005年12月31日本集團其中約52% (2004年：66%) 的借貸為固定利率。

新會計政策的影響

自2005年1月1日起，本集團已採納香港會計師公會所頒佈的新訂會計準則，有關詳情載於財務報告附註2。

新會計政策對損益表的影響如下：

- (1) 就酒店物業、酒店物業所在租賃土地及高爾夫球場額外計提142百萬港元 (2004年修訂：144百萬港元) 折舊及攤銷費用。
- (2) 已就不符合《香港會計準則》第39號「金融工具」所載的有關對沖規定 (主要與掉期抵銷安排有關) 確認公允價值變動虧損合共218百萬港元 (2004年：無，因為有關調整自2005年1月1日後始生效)。若按照以往採用之會計準則，本集團須就242百萬港元的虧損撥備。
- (3) 投資物業的公允價值轉變合共1,089百萬港元 (2004年修訂：2,812百萬港元) 已計入損益表，而非重估儲備。因上述轉變引致的遞延稅項開支193百萬港元 (2004年修訂：477百萬港元) 亦已確認損益表。根據過往的會計準則，遞延稅項開支24百萬港元 (2004年修訂：11百萬港元) 須於重估儲備確認，這主要涉及香港以外的投資物業。
- (4) 已就出售九龍酒店確認12億港元收益 (2004年：無)。此乃由於對酒店物業採納成本會計法後，九龍酒店的帳面值減少。若按照以往的會計政策採用其市場價格，此出售收益將為2億港元。

對資產負債表的影響：

- (1) 有關酒店物業及酒店所在租賃土地的會計政策改變，由按市值更改為成本會計法後，於2004年12月31日之固定資產及其他非流動資產賬面值減少30億港元。
- (2) 確認香港投資物業重估盈餘產生的遞延稅項，使2004年12月31日的淨資產進一步減少20億港元。
- (3) 由於金融工具（包括對沖衍生工具）須以公允價值入賬，故2005年1月1日的淨負債增加3億港元。

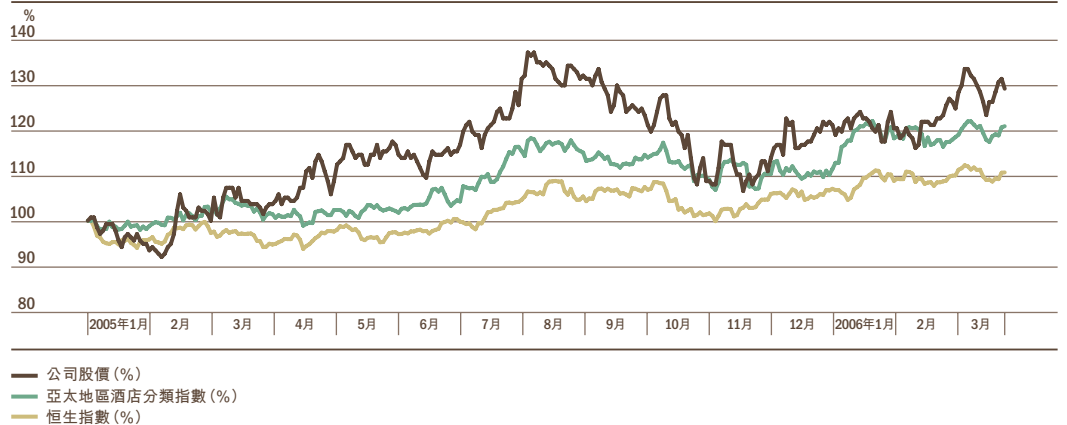
根據新訂會計準則，資產負債表已按上述的第(1)項及第(2)項作出追溯調整，2004年比較數字亦已作修訂。第(3)項於2005年1月1日起生效，不用作追溯調整，故並無修訂比較數字。

香港會計師公會已頒佈會計準則的若干其他修訂，而新的準則及詮釋將於截至2005年12月31日止的財政年度之後生效。本集團並無提早採納該等修訂、準則或詮釋，且認為即使採納亦不會對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

股價資料

於2006年3月16日，本公司的股票收市價為8.95港元，公司市值為127億港元（即16億美元），相對股東應佔資產淨值折讓15%。於2005年，本公司的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2004年12月31日的股價及指數為100%基準。