



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：45)

網址: [www.hshgroup.com/ir](http://www.hshgroup.com/ir)

## 2006 年末期業績 — 公告

### 摘要

#### 主要財務業績

- 非營業項目前盈利增加 31% 至 904 百萬港元。
- 股東應佔盈利（包括物業重估盈餘）2,094 百萬港元。
- 於 2006 年 12 月 31 日，股東權益增加 14%，達致 16,982 百萬港元（每股 11.89 港元）。
- 本集團於 2006 年 12 月 31 日的經調整淨資產為 21,841 百萬港元（每股 15.29 港元）。
- 淨貸款減少 237 百萬港元至 2,076 百萬港元，而資本與負債比率減少至 11%。
- 本集團酒店的平均可出租客房收入增加 12%。

#### 主要發展項目

- 香港的山頂凌霄閣已完成翻新工程，並於 2006 年 7 月起分階段重開。
- 馬尼拉半島酒店的一幢客房大樓、大堂及宴會廳的翻新工程已完成，令房租大幅提升。
- 香港半島酒店及曼谷半島酒店已開設嶄新的半島概念水療中心。
- 東京半島酒店已於 2006 年 6 月完成平頂工程，並訂於 2007 年下旬開幕。
- 上海半島酒店的建築工程經已展開，並預計於 2009 年竣工。

**財務摘要**

	<b>2006</b>	2005
<b>綜合損益表 (百萬港元)</b> (截至 12 月 31 日止年度)		
營業額	<b>3,723</b>	3,276
折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,281</b>	1,092
非營業項目前盈利	<b>904</b>	688
本公司股東應佔盈利	<b>2,094</b>	2,664
<b>綜合資產負債表 (百萬港元)</b> (於 12 月 31 日)		
資產總值	<b>24,609</b>	21,972
股東權益	<b>16,982</b>	14,896
淨貸款	<b>2,076</b>	2,313
<b>重要資料</b>		
每股盈利 (港元)	<b>1.47</b>	1.89
撇除非營業項目的 每股盈利 (港元)	<b>0.54</b>	0.45
每股股息 (港仙)	<b>16</b>	14
經審核每股淨資產 (港元)	<b>11.89</b>	10.51
經調整每股淨資產 (港元)	<b>15.29 *</b>	**
資本與負債比率	<b>11%</b>	13%
利息保障倍數 (倍)	<b>8.2x</b>	5.2x

\* 請參閱財務概論一節的計算方法。

\*\* 由於 2005 年 12 月 31 日本集團並無就酒店及高爾夫球場作公允價值估值，因此並無提供於該日的經調整每股淨資產的比較數字。

董事謹此宣佈本公司截至 2006 年 12 月 31 日止年度的經審核業績。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）所組成的審核委員會及本公司核數師－畢馬威會計師事務所－審閱。

## 財務概論

本集團的財務報告乃根據多項由 2005 年 1 月 1 日起採納的會計政策，按香港會計準則編撰。董事謹請使用這些財務報告的人士應注意下列會計政策的內容：

- 本集團所持有的投資物業主要在香港。而本集團已就所有投資物業的重估盈餘，按利得稅率作出遞延稅項撥備。董事認為本集團持有的投資物業乃為長線投資，而當中於香港的投資物業如被出售，因收益屬於資本性質，在香港毋須繳稅，故將毋須支付有關稅項。因此，董事預期就香港投資物業的重估盈餘所作的遞延稅項撥備（於 2006 年 12 月 31 日為 2,407 百萬港元並不會變現。）
- 酒店物業（位於酒店的購物商場及辦公室除外）及高爾夫球場須按成本減去折舊及任何減值撥備列賬，而非按公允值列賬。因此，為了向股東提供更多有關本集團淨資產的資料，董事已委任獨立第三方對本集團的酒店物業及高爾夫球場於 2006 年 12 月 31 日的公允市值作評估。該估值的詳情載於本集團 2006 年年報。倘該等資產按公允市值列賬，而非按成本減去折舊及任何減值撥備列賬（且基於上文所述同一理據，並不就香港酒店物業的重估盈餘作出遞延稅項撥備），本集團歸屬股東的淨資產應會增加 2,452 百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於 2006 年 12 月 31 日的經調整淨資產，作為額外資料讓股東參考：

	百萬港元	百萬港元
於經審核資產負債表中股東應佔淨資產		16,982
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備		2,407
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允市值 減：相關遞延稅項及少數股東權益的影響	3,127 (675)	2,452
經調整後的股東應佔淨資產		21,841
經審核的每股淨資產（港元）		11.89
經調整的每股淨資產（港元）		15.29

由於 2005 年 12 月 31 日本集團並無就酒店及高爾夫球場作公允價值估值，因此並無提供於該日的經調整每股淨資產的比較數字。

董事相信本公司的損益表及每股盈利包含多項非營業及／或非經常性質的項目，例如投資物業產生的重估盈餘及 2005 年出售九龍酒店的收益。由於本集團一直乃是按經營現金流及經常盈利進行管理，故董事亦提供以下形式以計算本集團不包括非營業項目的每股盈利：

百萬港元	2006	2005
股東應佔盈利	2,094	2,664
投資物業重估盈餘淨額	(1,189)	(895)
就酒店、高爾夫球場及其他物業的減值撥備淨額作出調整	(144)	(85)
出售九龍酒店的收益	-	(991)
其他非營業項目	-	(52)
撇除非營業項目及相關稅務及少數股東權益影響的盈利	761	641
撇除非營業項目的每股盈利（港元）	0.54	0.45

#### 營業額

年內本集團總營業額較2005年增加14%至3,723百萬港元。比較年度營業額時，應注意山頂凌霄閣於2005年4月底關閉進行大型翻新工程，並於2006年7月重開；此外，馬尼拉半島酒店於2005年3月成為本公司的附屬公司，其業績於該日起首次綜合計算，而該酒店於2006年有7個月時間局部關閉進行翻新工程。

來自酒店的營業額實質增加11%，表現理想。營業額的大部份增長乃由於平均房租提升，令收益增加。消費意慾上升使本集團多間酒店的本地顧客增加，而國際商務及休閒旅遊的市道仍然強勁。

在非酒店物業方面，香港及中國經濟持續強勁，帶動辦公室及住宅物業需求保持強勁，同時高檔零售品牌亦物色更大的店舖空間。租金收入達464百萬港元，較2005年增加24%。

本集團以業務及地域形式所劃分的營業額概要載於綜合損益表附註 3。

酒店 於2006年，本集團持有大部份股權的酒店（「擁有酒店」）旗下客房所產生的收入總額為1,455百萬港元，較2005年增加12%；餐飲業務收入較去年上升11%；而商用物業租金收入則增加8%。

亞洲物業的業務表現理想。香港半島酒店年內的房租收入錄得新高，平均房租較2005年上升12%。曼谷半島酒店直至2006年8月的收入較2005年同期上升13%，但2006年9月泰國發生了軍事政變，增加經營環境的挑戰性，令全年收入只較2005年上升8%。北京王府半島酒店的平均房租於2006年上升18%，而收入亦增加16%。馬尼拉半島酒店的翻新令年內收入受損，較2005年下降2%，但改善後的客房受到酒店顧客熱烈歡迎，而酒店正期望藉翻新後的客房提升收入。

至於美國方面，市道暢旺令所有酒店的房租有所提升。紐約半島酒店的入住率繼續高企，平均房租較2005年上升11%。比華利山半島酒店的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。芝加哥半島酒店亦繼續改善平均可出租客房收入，與競爭對手比較已進佔領導地位，酒店在主要的旅遊調查中亦得到極佳稱譽。由2006年4月起，香港上海大酒店接管鵝園渡假酒店及高爾夫球會的管理，並重組其業務，其業績已見逐漸改善。

酒店商場的收入亦較 2005 的水平有所增長，反映高檔零售的消費開支改善。

*非酒店物業的租金收入* 非酒店物業的租金收入總額為 464 百萬港元，而 2005 年則為 374 百萬港元。淺水灣道 109 號的不連傢具住宅翻新工程的整體收益，已於 2006 年下半年在重新釐訂租金後反映。

山頂凌霄閣自 2005 年 4 月關閉後，已於 2006 年 7 月重開。翻新後增加多於 30% 的可出租面積，而商舖組合改變後令租金大幅上升，於年底時的出租率達 100%。各界對經翻新的設施有強勁需求。

聖約翰大廈自 2006 年 3 月起已全部租出，整體收入及單位租金均有所提升。香港中區出租物業的租金有大幅增長，而租金收入較 2005 年增加 28%。越南 The Landmark 的辦公室及住宅單位的出租率亦維持高企，租金亦進一步上升。

*其他業務* 來自泰國鄉村俱樂部的收入較 2005 年增加 27%，而於 12 月舉行的「富豪亞洲名人賽」獲傳媒廣泛報導。山頂纜車全年乘車人數達破紀錄的 4.43 百萬人，較 2005 年上升 13%，收入則增加 14%。淺水灣影灣園的餐廳收入較 2005 年增加 13%，主要是由於宴會業務特別暢旺所致。國泰航空機場貴賓室自 2006 年 6 月起由本集團直接營運，使半島會所管理及顧問服務的收入及盈利均獲得正面影響。半島商品的收入增至 25 百萬港元，較 2005 年增加 47%，來自酒店商場的半島精品店與百貨公司及機場的專營店舖的收入均有所提升。

#### 折舊及攤銷前營業盈利及折舊及攤銷前營業盈利率

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 17% 至 1,281 百萬港元，所有業務均有理想增長。

	2006		2005	
	折舊及攤銷前 營業盈利 (百萬港元)	折舊及攤銷前 營業盈利率	折舊及攤銷前 營業盈利 (百萬港元)	折舊及攤銷前 營業盈利率
酒店	882	30%	769	29%
出租物業（非酒店）	328	71%	263	70%
其他業務	71	23%	60	26%
整體盈利率	不適用	34%	不適用	33%
	<u>1,281</u>		<u>1,092</u>	
源自				
香港	791	48%	686	49%
其他亞洲地區	315	36%	270	35%
美國	175	15%	136	13%
	<u>1,281</u>		<u>1,092</u>	

*酒店* 由於各地市場的消費及企業業務保持蓬勃，酒店業務表現出色，折舊及攤銷前營業盈利增加 15% 至 882 百萬港元，所有酒店的業績均較 2005 年進步。香港半島酒店及北京王府半島酒店均較上一年有強勁增長，而儘管馬尼拉半島酒店曾因翻新工程令營運大受影響，但其折舊及攤銷前營業盈利仍有所提升。紐約及芝加哥半島酒店均受惠於房租持續上升，而鵝園渡假酒店的虧損已較 2005 年收窄。

*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 25% 至 328 百萬港元，主要源於淺水灣影灣園租出更多住宅單位及山頂凌霄閣重開後租金收入增加所帶動。聖約翰大廈及 The Landmark 亦錄得理想增長。

*其他業務* 其他業務的折舊及攤銷前營業盈利上升 18% 至 71 百萬港元，主要是源於山頂纜車受惠於凌霄閣重開而得以提升盈利所致。其他業務如泰國鄉村俱樂部、半島會所及顧問服務、大班洗衣及半島商品均有理想表現。

本集團於年內努力確保經營成本維持於預算水平之內，即使收入高於預算亦要控制成本，務求盡可能為集團帶來更多的額外利潤，並彌補上述部份固定營業及非營業成本的上漲。部份在本集團控制範圍以外的開支項目有較大幅度的上升，該等項目包括與公會談判後工資上升、土地使用費用增加及能源成本上漲。

於 2006 年泰國發生軍事政變，曼谷半島酒店於本年度最後 4 個月的收入因而減少及成本上升。除此之外，集團內大部份酒店的盈利率均有改善。曼谷半島酒店截至 2006 年 8 月的盈利率與 2005 年同期相若，如非發生上述事件，以全年計的盈利率應有增長。紐約、芝加哥、馬尼拉及北京的半島酒店的盈利率均較 2005 年有所提升。

非酒店物業的大部份業務在盈利率方面均錄得增長。淺水灣影灣園綜合建築物增加的營業額，大部份源於住宅項目的收入，由於住宅項目的盈利率較高，令其整體盈利能力得到提升。7 月重開後的凌霄閣以及聖約翰大廈的盈利率均有所增長，而 The Landmark 的盈利率則得以維持。

在其他業務方面，國泰航空貴賓室由 6 月 1 日起直接由本集團管理。雖然為本集團帶來更多盈利，但該業務的盈利率遠低於其他業務。如無出現上述轉變，其他業務方面的整體盈利率仍應較 2005 年有所增長。

### **非營業項目前盈利**

非營業項目前盈利大幅上升，較 2005 年增長 31% 至 904 百萬港元。上述盈利可反映集團基本的業務表現，是管理層重視的重要指標之一。

上述盈利數字有所增長，是由本集團旗下所有業務分部的強勁表現所帶動，包括酒店業務、商用物業租賃、辦公室租賃、住宅單位租賃及其他業務。與此同時，負債水平下降引致利息開支減少，對盈利增長有進一步貢獻。

### **非營業項目**

投資物業的公允價值轉變合共 **1,442 百萬港元**（2005 年：1,089 百萬港元），主要源自香港物業價值上升，該等物業包括淺水灣影灣園的住宅單位、香港半島酒店內的購物商場、聖約翰大廈及山頂凌霄閣。

董事檢討本集團酒店物業的公允價值及使用價值後，淨回撥了若干在以往財務報告確認的減值撥備。酒店、高爾夫球場及其他物業減值撥備的撥回淨額合共 **200 百萬港元**（2005 年：117 百萬港元），主要由於芝加哥半島酒店的增值，該酒店因強勁的盈利增長及前景而令價值提升。

此外，亦應注意 2005 年出售九龍酒店錄得 953 百萬港元淨收益，及出售布吉一幅土地錄得 60 百萬港元收益。上述兩項屬一次過交易，於 2006 年不會再出現。

### 融資費用

2006 年的借貸融資費用合共 134 百萬港元，其中 9 百萬港元因東京半島酒店、馬尼拉半島酒店及山頂凌霄閣這三個項目而資本化。已在損益表確認的淨融資費用為 125 百萬港元，較 2005 年減少 23%。融資費用減少，是由於 2006 年借貸淨額減少 10% 所致。

本年度的加權平均總利率維持於 5.0%，與 2005 年相同。利息保障倍數有所改善，年內營業盈利為淨融資費用的 **8.2 倍**（2005 年：5.2 倍）。

### 稅項

年內稅務開支較 2005 年增加，主要是由於下列原因所致：

- 本年度營業盈利增加引致應課稅盈利上升；
- 由於預期未來美國方面營運將有盈利，可動用以往年度未利用的稅項虧損，產生 **43 百萬港元**（2005 年：110 百萬港元）遞延稅項抵免；及
- 投資物業及其他固定資產價值上升，導致遞延稅項開支增加 **305 百萬港元**（2005 年：173 百萬港元）。

有關投資物業累計估值盈餘的遞延稅項撥備增至 2,556 百萬港元，其中 2,407 百萬港元與於香港的投資物業有關。由於本集團無意出售香港投資物業，故董事認為就該等物業估值盈餘所作的遞延稅項負債撥備並不會變現，而即使最終出售，任何收益均會視為資本性質，而毋須繳納任何香港稅項。

### 股東應佔盈利

截至 2006 年 12 月 31 日止年度的股東應佔盈利為 2,094 百萬港元，2005 年則為 2,664 百萬港元。於比較上述數字時，應注意 2005 年的股東應佔盈利包括出售九龍酒店的一筆過收益 953 百萬港元。

### 每股盈利

每股盈利為 **1.47 港元**（2005 年：1.89 港元）。就調整非營業項目及其相關稅項及少數股東權益後，每股盈利與 2005 年比較上升 20% 至 **0.54 港元**（2005 年：0.45 港元）。

## 股息

於 2006 年已派付中期股息每股 5 港仙（2005 年：4 港仙）。董事衡量了改善了的營業業績與對東京及上海酒店項目的未來承擔，建議向股東派發末期股息每股 11 仙。連同中期股息每股 5 港仙，2006 年的派息合共每股 16 港仙，較 2005 年增加 14%。股東亦可選擇以股份代替現金收取股息。

## 股東權益

計入年終的投資物業重估後，於 2006 年 12 月 31 日的股東權益為 16,982 百萬港元，或每股 11.89 港元，較 2005 年增加 14%。

## 物業估值

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列賬，而投資物業則以公允價值列賬。為了向股東提供有關本集團酒店及高爾夫球場現時市值的資料，董事已委任獨立估值師對該等物業於 2006 年 12 月 31 日作公允價值的評估（本集團擁有 20% 權益的比華利山半島酒店除外）。此外，亦對本集團的投資物業於 2006 年 12 月 31 日的市值進行獨立估值。

據此，本集團主要的酒店、投資及其他物業的概要(包含本集團於 2006 年 12 月 31 日所佔的賬面值及市值) 載列如下：

	市場估值 (百萬港元)	香港上海大酒店 所佔權益 (%)	集團所佔市值 (百萬港元)	集團所佔賬面值 (百萬港元)
<b>酒店</b>				
香港半島酒店	7,772	100%	7,772	6,257
紐約半島酒店	1,743	100%	1,743	911
芝加哥半島酒店	1,322	92.5%	1,223	1,187
曼谷半島酒店	823	75%	617	621
王府半島酒店	2,020	42.13%	851	569
馬尼拉半島酒店	326	76.09%	248	190
鵝園渡假酒店	165	100%	165	165
<b>非酒店物業</b>				
淺水灣影灣園	5,633	100%	5,633	
淺水灣花園大廈	3,647	100%	3,647	
淺水灣車房	79	100%	79	
山頂凌霄閣	746	100%	746	
聖約翰大廈	463	100%	463	
The Landmark	76	70%	53	
泰國鄉村俱樂部	213	75%	160	
鵝園高爾夫球	35	100%	35	
位於曼谷附近的空置土地	313	75%	235	
位於鵝園的土地	80	100%	80	



## 借貸

根據本集團政策，資本與負債比率（按淨借貸相對淨借貸與淨資產總和的百份比計算）於任何時間均應維持低於 40%。本集團致力避免由於貸款而引致任何重大或有限制的承擔，而借貸條款配合實際需求。本集團定期檢討財務狀況，以符合貸款契約的規定。

由於本公司錄得營業現金流入及保留盈利，故於 2006 年 12 月 31 日的淨借貸減少至 2,076 百萬元，較 2005 年減少 10%。本集團的舉債能力維持理想水平。

## 衍生金融工具

衍生金融工具一般用作對沖本集團的利率及滙率風險。衍生金融資產及負債按公允價值入賬。於 2006 年，衍生金融資產及負債的公允價值並無重大變動。

## 現金流量表

營業淨現金收入增至 1,164 百萬港元，而 2005 年則為 1,058 百萬港元。大部份營業現金流量均應用於資本性開支及償還借貸。

於 2006 年，資本性開支合共 645 百萬港元，概要如下：

百萬港元	2006	2005
新發展項目 — 東京	194	52
— 上海	14	308
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	290	182
其他現有物業的資本性開支	147	110
	<b>645</b>	<b>664</b>

本集團耗資 208 百萬港元發展東京及上海半島酒店。東京半島酒店的發展正如期進行，預期酒店將於 2007 年下半年開幕。上海半島酒店工程已於 2006 年 10 月動土，並於 2006 年 12 月取得第一期融資。本集團正與銀行商討第二期融資，將於 2007 年內落實。

合共耗資 290 百萬港元的大規模翻新工程包括重新發展山頂凌霄閣（已於 2006 年 7 月重開）；翻新馬尼拉半島酒店 Makati Tower 的客房及其他範圍（已於 2006 年 11 月完成）；香港、芝加哥及曼谷半島酒店的水療設施（已分別於 2006 年 5 月、6 月及 12 月開幕）；以及在香港購買 14 部勞斯萊斯「幻影」轎車。

此外，本集團亦動用 147 百萬港元資本開支進行其他現有物業的持續維修及小型資本項目。

年內扣除利息及股息後但未計融資活動的現金流入淨額為 232 百萬港元，2005 年則為 1,928 百萬港元。應注意的是，2005 年的數字包括出售九龍酒店及其他固定資產，若不計算上述項目，則該年度的現金流入淨額應為 92 百萬港元。以上所比較的現金流入淨額增加，主要是由於營業業績改善，加上利息開支減少所致。

## 營業概論

### 酒店

以房租和平均可出租客房收入計算，所有半島酒店在其經營的市場中均佔據領導地位。

在北美洲，於暢旺的營商環境下，3 家半島酒店的平均房租均有可觀性的增長。在平均可出租客房收入方面，紐約半島酒店增加 11% 至 4,066 港元，比華利山半島酒店增加 11% 至 3,772 港元，而芝加哥半島酒店則增加 17% 至 2,449 港元。

2006年4月1日起由本集團重新管理的鵝園渡假酒店及高爾夫球會，其於2006年經扣除折舊但未計利息前的營業業績較上年度改善11百萬港元。

在亞洲，香港半島酒店受惠於蓬勃的香港經濟，平均可出租客房收入增加14%至2,592港元，其零售商場的出租率達96%，每月每平方呎平均租金為293港元。北京王府半島酒店的平均可出租客房收入增加19%至958港元，其零售商場的出租率達96%，每月每平方呎平均租金為85港元。馬尼拉半島酒店曾進行翻新工程，但平均可出租客房收入只減少2%至484港元。儘管泰國曾發生政變，曼谷半島酒店的表現仍佳，平均可出租客房收入達1,010港元，較2005年上升8%。

年內，半島商品在日本、台灣、泰國及香港開設新的半島精品店，使店舖總數增至13間。

整體而言，酒店業務的收入和折舊及攤銷前營業盈利分別為2,950百萬港元及882百萬港元，較2005年分別增加11%及15%。

本集團亦能成功控制經營成本，使本集團酒店業務的折舊及攤銷前營業盈利率由去年的29%增至2006年的30%。

	截至12月31日止年度				平均可出租 客房收入 增加(%)
	入住率(%)		平均房租 (港元)		
	2006	2005	2006	2005	
香港半島酒店	80	79	3,228	2,872	14
紐約半島酒店	74	75	5,458	4,902	11
芝加哥半島酒店	72	71	3,398	2,947	17
比華利山半島酒店	83	83	4,523	4,091	11
曼谷半島酒店	71	72	1,424	1,293	8
王府半島酒店*	67	66	1,436	1,219	19
馬尼拉半島酒店**	66	78	737	630	(2)
鵝園渡假酒店	65	61	2,190	2,297	3

附註：入住率乃根據客房實際數目計算。敬請留意：

\* 於2005年，王府半島酒店平均有41間客房關閉以作翻新。

\*\* 於2006年，馬尼拉半島酒店平均有133間客房關閉以作翻新。

### 非酒店物業及其他業務

本集團大部份非酒店物業均位於香港，整體而言，香港的商用、住宅及辦公室租賃市場於2006年強勁復甦。位於香港的山頂凌霄閣經過大規模翻新後，該座建築物的可出租面積增加了1,664平方米代表多於30%的增幅，現時已按每平方呎平均約42港元的租金全部租出。儘管凌霄閣因翻新工程而關閉超過半年，但山頂纜車於2006年的乘客人數仍增加13%至4.43百萬人。

於淺水灣影灣園，不連傢具住宅的平均入住率及每平方呎每月平均租金分別增至94%及34港元。淺水灣商場仍然全數租出，平均租金為每平方呎68港元。聖約翰大廈的出租率增至99%，每平方呎租金為每月21港元。

泰國鄉村俱樂部、越南的The Landmark寫字樓和服務式住宅、大班洗衣服務，以及本集團的俱樂部及機場貴賓室管理業務均表現理想。整體而言，2006年來自非酒店物業及業務的收入與折舊及攤銷前營業盈利分別為773百萬港元及399百萬港元，較2005年分別增加27%及24%。

## 發展及項目

位於東京市中心丸之內區的東京半島酒店已於 2006 年中平頂，而內部裝修工程亦已全面展開，預期酒店將於 2007 年夏季交予管理團隊及於秋季試業，並於年底前正式隆重開幕。上海半島酒店的興建亦進展理想，已於 2006 年 10 月開始動工興建。本集團正加緊按時間表動工，務求於 2009 年底前竣工。

本集團除致力管理及進行東京及上海項目外，亦繼續物色發展新酒店項目的機會。本集團的策略是精選數項處於優越位置的最優質酒店及其他物業以作長期擁有及管理，並透過營業表現及長期資產升值而為股東創造價值。

## 策略及前景

本公司的策略大致不變，重點仍在於：

1. 建立優質的品牌質素及形象。
2. 透過員工培訓、發展及加強職能，以提升服務質素。
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。
4. 全面提高現有資產的價值及功能。

本集團相信，現正進行的新酒店發展項目有助於長遠提升本集團的價值。與此同時，本集團持續進行的翻新項目已為本集團帶來正面效果，其中山頂凌霄閣及馬尼拉半島酒店客房的翻新更令收入顯著提升。本集團下一階段的翻新項目包括進一步發展水療中心及翻新淺水灣商場。

雖然現時本集團所有酒店的業務增長動力仍佳，但 2006 年所發生的事件再次提醒我們酒店業容易受到不可預見事件的影響。在物業方面，雖然香港市場對零售、寫字樓及住宅物業的需求仍保持穩健，但需求的高峰期或許經已過去，而焦點將在於與租戶緊密合作，以確保本集團可繼續提供具吸引力的物業以切合租戶的需要。

綜合損益表（百萬港元）

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2006	2005
<b>營業額</b>	2	<b>3,723</b>	3,276
存貨成本		(283)	(232)
員工薪酬及相關費用		(1,181)	(1,028)
租金及水電		(263)	(261)
其他營業費用		(715)	(663)
<b>折舊及攤銷前營業盈利</b>		<b>1,281</b>	1,092
折舊及攤銷		(251)	(238)
營業盈利		1,030	854
融資費用		(125)	(163)
應佔合營公司虧損		(1)	(3)
<b>非營業項目前盈利</b>		<b>904</b>	688
投資物業公允價值增值		1,442	1,089
淨撥回減值虧損		200	117
出售九龍酒店淨收益	4	-	953
其他非營業項目	5	-	82
<b>除稅項前盈利</b>		<b>2,546</b>	2,929
稅項			
本期稅項	6	(121)	(118)
遞延稅項	6	(302)	(90)
<b>本年度盈利</b>		<b>2,123</b>	2,721
<b>歸屬：</b>			
本公司股東		2,094	2,664
少數股東權益		29	57
<b>本年度盈利</b>		<b>2,123</b>	2,721
<b>每股盈利，基本及攤薄</b> （港元）	7	<b>1.47</b>	1.89
<b>每股股息</b> （港仙）		<b>16</b>	14
<b>歸屬本年度應付本公司股東股息：</b>	8		
年內已宣派中期股息		71	57
結算日後擬派末期股息		157	142
		<b>228</b>	199

綜合資產負債表 (百萬港元)

	附註	12月31日	
		2006	2005
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
- 物業、機器及設備		5,223	4,406
- 投資物業		17,728	16,155
		<u>22,951</u>	<u>20,561</u>
合營公司權益		470	446
投資酒店管理合約		163	168
非上市股本票據權益		52	52
衍生金融工具		28	23
遞延稅項資產		98	123
		<u>23,762</u>	<u>21,373</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		86	77
應收賬項及預付款項	10	308	216
可收回稅項	9	3	3
衍生金融工具		3	2
現金及現金等價物		447	301
		<u>847</u>	<u>599</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及預提費用	11	(1,111)	(865)
帶利息貸款		(306)	(139)
衍生金融工具		(8)	(5)
本期稅項	9	(93)	(78)
		<u>(1,518)</u>	<u>(1,087)</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(671)</u>	<u>(488)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>23,091</u>	<u>20,885</u>
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款		(2,217)	(2,475)
既定收益退休金供款淨額		(23)	(23)
衍生金融工具		(206)	(204)
遞延稅項負債		(2,880)	(2,577)
		<u>(5,326)</u>	<u>(5,279)</u>
<b>淨資產</b>		<u>17,765</u>	<u>15,606</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	714	709
儲備		16,268	14,187
<b>歸屬本公司股東權益</b>		<u>16,982</u>	<u>14,896</u>
少數股東權益		783	710
<b>權益總額</b>		<u>17,765</u>	<u>15,606</u>

綜合現金流量表 (百萬港元)

	截至 12 月 31 日止年度	
	2006	2005
附註		
<b>營業項目</b>		
非營業項目前盈利	904	688
調整：		
折舊	246	231
攤銷		
- 租賃土地地價	-	1
- 酒店管理合約	5	6
融資費用	125	163
非上市股本票據股息收入	-	(3)
利息收入	(6)	(4)
應佔合營公司虧損	1	3
出售固定資產虧損	6	9
外幣兌換收益	-	(8)
<b>營運資金變更前營業盈利</b>	<b>1,281</b>	<b>1,086</b>
存貨 (增加) / 減少	(7)	1
應收賬項及預付費用增加	(90)	(2)
應付賬項及預提費用增加	87	54
<b>營業產生的現金</b>	<b>1,271</b>	<b>1,139</b>
稅項淨支付：		
支付香港利得稅	(28)	(35)
支付海外稅項	(79)	(46)
<b>營業項目的淨現金收入</b>	<b>1,164</b>	<b>1,058</b>
<b>投資項目</b>		
購買固定資產	(631)	(344)
資本性投資於 / 貸款予合營公司	(14)	(308)
利息收入	6	4
收購附屬公司，扣除所收購現金	-	(2)
出售一附屬公司的所收款項	-	1,684
非上市股本票據股息收入	-	3
出售固定資產所得款項	2	152
<b>投資項目的淨現金 (支出) / 收入</b>	<b>(637)</b>	<b>1,189</b>
<b>融資項目</b>		
提取銀行貸款	778	836
償還銀行貸款	(392)	(2,488)
循環信貸淨減少	(477)	(234)
支付股息予本公司股東	(108)	(104)
支付利息及其他融資費用	(184)	(210)
支付股息予少數股東	(3)	(5)
<b>融資項目的淨現金支出</b>	<b>(386)</b>	<b>(2,205)</b>
現金及現金等價物淨增加	141	42
於 1 月 1 日現金及現金等價物	285	243
匯率變動的影響	7	-
<b>於 12 月 31 日現金及現金等價物</b>	<b>433</b>	<b>285</b>

## 綜合損益表及綜合資產負債表附註

### 1. 重要會計政策及合規聲明

經審核的綜合損益表及綜合資產負債表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則（包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計準則及註釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的規定編製，亦同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。

除了因採用於本會計期間首次生效或可供提早採納的新訂及修訂的香港財務報告準則而更改若干會計政策，本集團編製綜合損益表及綜合資產負債表所使用的會計政策與 2005 年一致。採納該等新訂及修訂香港財務報告準則對本集團於年內的營業業績及於 2006 年 12 月 31 日的財務狀況並無重大影響。

### 2. 營業額（百萬港元）

本公司乃投資控股公司。集團的主要業務為擁有及管理高級酒店、商業及住宅物業。

營業額是按照就服務、存貨及各項設施（包括管理費及租金收入）的發票總金額計算。年內已在營業額中確認的各項重要收入類別如下：

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
酒店		
客房	1,455	1,297
餐飲	813	735
商用物業租金	407	377
其他	275	257
	<u>2,950</u>	2,666
出租物業（非酒店）	464	374
其他業務	309	236
	<u>3,723</u>	3,276

### 3. 分部報告（百萬港元）

分部資料是按本集團的業務及地域劃分呈報。由於業務分部資料與本集團的經營和財務決策關係較為密切，故已選作主要的報告形式。本集團酒店業務的收入和經營業績較容易受季節性因素影響，而物業租賃類別的收入和經營業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	出租客房、商場及辦公室、於酒店餐廳提供餐飲、零售業務及其他附屬部門如水療中心、電話、賓客接送及洗衣服務等。
出租物業（非酒店）	出租商業及辦公室物業（非位於酒店物業內）及住宅物業。
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		出租物業 (非酒店)		其他業務		綜合	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>分部營業額及業績</b>								
<b>— 截至 12 月 31 日止年度</b>								
<b>營業額</b>								
分部總額	2,951	2,667	468	375	322	255	3,741	3,297
分部間交易	(1)	(1)	(4)	(1)	(13)	(19)	(18)	(21)
	<b>2,950 *</b>	<b>2,666</b>	<b>464</b>	<b>374</b>	<b>309</b>	<b>236</b>	<b>3,723</b>	<b>3,276</b>
折舊及攤銷前分部營業盈利	882	769	328	263	71	60	1,281	1,092
折舊及攤銷	(229)	(213)	-	-	(22)	(25)	(251)	(238)
分部營業盈利	653	556	328	263	49	35	1,030	854
融資費用							(125)	(163)
應佔合營公司虧損	(1)	(3)	-	-	-	-	(1)	(3)
非營業項目前盈利							904	688
投資物業公允價值增值	582	585	859	488	1	16	1,442	1,089
淨撥回減值虧損	210	148	-	-	(10)	(31)	200	117
出售九龍酒店淨收益							-	953
其他非營業項目							-	82
除稅項前盈利							2,546	2,929
稅項							(423)	(208)
本年度盈利							<b>2,123</b>	<b>2,721</b>
<b>分部資產負債表</b>								
<b>- 於 12 月 31 日</b>								
物業、機器及設備	4,876	4,086	-	-	347	320	5,223	4,406
投資物業	6,695	6,142	10,639	9,646	394	367	17,728	16,155
合營公司權益	470	446	-	-	-	-	470	446
投資酒店管理合約	163	168	-	-	-	-	163	168
非上市股本票據權益	43	43	-	-	9	9	52	52
其他分部資產	303	232	33	21	58	40	394	293
衍生金融工具							31	25
可收回稅項							3	3
遞延稅項資產							98	123
現金及現金等價物							447	301
總資產							<b>24,609</b>	<b>21,972</b>
<b>負債</b>								
分部負債	735	639	209	185	190	64	1,134	888
銀行貸款及其他負債							5,710	5,478
總負債							<b>6,844</b>	<b>6,366</b>
年內資本性開支	618	626	132	136	23	33	773	795
<b>* 酒店營業額分析</b>								
	<u>2006</u>		<u>2005</u>					
客房	1,455		1,297					
餐飲	813		735					
商用物業租金	407		377					
其他	275		257					
	<u>2,950</u>		<u>2,666</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，分部收入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	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>截至 12 月 31 日止年度</b>						
外界客戶收入	<b>1,636</b>	1,411	<b>887</b>	777	<b>1,200</b>	1,088
分部資產	<b>17,066</b>	15,442	<b>4,168</b>	3,494	<b>2,796</b>	2,584
年內資本性開支	<b>266</b>	197	<b>438</b>	562	<b>69</b>	36
折舊及攤銷	<b>56</b>	54	<b>92</b>	77	<b>103</b>	107

4. 出售九龍酒店淨收益（百萬港元）

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
出售九龍酒店收益（附註 14）	-	1,171
有關的衍生金融工具公允價值變動	-	(218)
	<u>-</u>	<u>953</u>

由於完成出售九龍酒店後銀行借貸減少，故於 2005 年透過對銷掉期安排調整貸款利率對沖比率。這令到若干利率掉期合約無效，導致於 2005 年產生一筆過虧損 218 百萬港元。

5. 其他非營業項目（百萬港元）

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
出售投資物業所得收益	-	60
其他	-	22
	<u>-</u>	<u>82</u>

## 6. 綜合損益表的所得稅（百萬港元）

綜合損益表的稅項包括：

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>本期稅項—香港利得稅</b>		
本年度稅項撥備	58	38
以往年度撥備不足	1	-
	<u>59</u>	<u>38</u>
<b>本期稅項—海外</b>		
本年度稅項撥備	59	80
以往年度撥備不足	3	-
	<u>62</u>	<u>80</u>
	<u>121</u>	<u>118</u>
<b>遞延稅項</b>		
有關重估投資物業的遞延稅項負債淨額增加		
— 香港*	230	169
— 海外	19	(5)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債		
增加／（減少）	44	(45)
轉撥至／（轉撥自）對沖儲備	9	(29)
	<u>302</u>	<u>90</u>
暫時差額的產生和轉回	<u>423</u>	<u>208</u>

上述稅項開支包括與投資物業公允價值轉變及非營業項目有關的稅金**305百萬港元**（2005年：173百萬港元）。

2006年香港利得稅撥備是按該年內的估計應課稅盈利以**17.5%**（2005年：17.5%）的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關國家適用的現行稅率計算。

\* 董事並無意出售本集團在香港的投資物業，並認為儘使出售該等物業，任何收益將被視為資本性質而毋須繳付任何香港稅項。

## 7. 每股盈利

### (a) 每股盈利—基本

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
本公司股東應佔盈利（百萬港元）	2,094	2,664
已發行股份的加權平均數（百萬股）	1,421	1,411
每股盈利（港元）	<u>1.47</u>	<u>1.89</u>

(b) 每股盈利 — 攤薄

於截至 2006 年及 2005 年 12 月 31 日止年度並無存在具攤薄潛在的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8. 股息（百萬港元）

(a) 屬於本年度應付予本公司股東的股息

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
已宣派及支付中期股息每股 5 港仙 （2005 年：每股 4 港仙）	71	57
結算日後建議分派末期股息每股 11 港仙 （2005 年：每股 10 港仙）	<u>157</u>	<u>142</u>
	<u>228</u>	<u>199</u>

結算日後建議分派的末期股息並未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東的股息

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付的 末期股息每股 10 港仙（2005 年：每股 9 港仙）	<u>142</u>	<u>126</u>

9. 資產負債表內的所得稅（百萬港元）

(a) 資產負債表內的本期稅項：

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
本年度香港所得稅撥備	58	38
已付暫繳利得稅	<u>(13)</u>	<u>(18)</u>
	45	20
以往年度所得稅撥備結餘	9	3
海外稅項撥備	<u>36</u>	<u>52</u>
	<u>90</u>	<u>75</u>

分析如下：

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
可收回稅項	(3)	(3)
本期稅項	<u>93</u>	<u>78</u>
	<u>90</u>	<u>75</u>

**(b) 資產負債表內的遞延稅項**

於 2006 年 12 月 31 日的結餘包括就本集團香港投資物業重估所作合共 **2,407 百萬港元** (2005 年：2,177 百萬港元) 的遞延稅項負債撥備。董事並無意出售本集團在香港的投資物業，並認為儘管出售該等物業，任何收益將被視為資本性質而毋須繳付任何香港稅項。

**10. 應收賬項及預付款項 (百萬港元)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	<b>114</b>	94
租約按金及預付費用	<b>194</b>	122
	<b>308</b>	216

董事認為所有應收賬項及預付款項賬面值與其公允價值相若。

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸紀錄的客戶。在租金收入方面，一般預先收取的租金和租客訂金，應足以抵銷潛在的信貸風險。故此，本集團一般均不會向客戶收取抵押。

應收貿易賬項賬齡分析如下：

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
少於 3 個月	<b>101</b>	90
3 至 6 個月	<b>9</b>	3
超過 6 個月	<b>4</b>	1
	<b>114</b>	94

**11. 應付賬項及預提費用 (百萬港元)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	<b>84</b>	66
應付利息	<b>9</b>	8
應付固定資產款項	<b>172</b>	43
租客訂金	<b>306</b>	258
高爾夫球會藉訂金	<b>49</b>	43
其他應付賬項	<b>491</b>	447
	<b>1,111</b>	865

應付貿易賬項賬齡如下：

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
少於 3 個月	83	65
3 至 6 個月	-	1
超過 6 個月	<u>1</u>	<u>-</u>
	<b>84</b>	<b>66</b>

## 12. 股本

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>每股面值 0.50 港元的股份數目 (百萬股)</b>		
法定股本	<u>1,800</u>	<u>1,800</u>
已發行股本		
於 1 月 1 日	1,417	1,402
發行新股	<u>11</u>	<u>15</u>
於 12 月 31 日	<b>1,428</b>	<b>1,417</b>
<b>股份面值 (百萬港元)</b>		
法定股本	<u>900</u>	<u>900</u>
已發行股本		
於 1 月 1 日	709	701
發行新股	<u>5</u>	<u>8</u>
於 12 月 31 日	<b>714</b>	<b>709</b>

本年內，本公司分別發行及配發約**5.9百萬新股 (每股作價9.33港元)** (2005年：7.5百萬股，每股作價7.62港元)及**5百萬新股 (每股作價10.128港元)** (2005年：2.3百萬股，每股作價9.21港元)以代替**2005年度末期** (2005年：2004年末期股息)及**2006年度中期股息** (2005年：2005年中期股息)。於2005年，本公司發行及配發約5.5百萬股新股 (每股作價5.855港元)，作為收購Manila Peninsula Hotel, Inc. 31.68%額外權益的部份代價。發行新股令繳足股本和股份溢價分別增加**5百萬港元** (2005年：8百萬港元)和**100百萬港元** (2005年：103百萬港元)。本年度發行的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所宣派股息，而所持每股股份均享有本公司大會一票投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

### 13. 業務合併

於2005年3月3日，本集團增持Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」)的股權，由40%增至71.68%。為數約44百萬港元的代價包括以現金支付12百萬港元及以每股5.855港元的價格發行及配發本公司新股約5.5百萬股。

於2005年11月3日，本集團將股東貸款合共25.9百萬港元兌換成MPHI股份，進一步增持MPHI權益至76.09%。

合併MPHI的業績令2005年營業額增加約147百萬港元。收購MPHI所得資產及負債詳情載於附註14。

截至2006年12月31日止年度並無任何收購。

### 14. 於2005年收購／出售附屬公司（所用）／產生淨現金及現金等價物（百萬港元）

	收購	出售
所付現金代價	(12)	-
已收現金代價結餘，扣除支出	-	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（已付）／已收代價詳情分析如下：

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
帶利息貸款	(10)	-
少數股東權益	(40)	-
所收購／（出售）淨資產	127	(705)
聯營公司權益	(83)	-
出售附屬公司收益（附註4）	-	(1,171)
	<u>44</u>	<u>(1,876)</u>
代價：		
已付現金代價	(12)	-
已發行新股份	(32)	-
已收出售代價，扣除支出	-	1,876
	<u>(44)</u>	<u>1,876</u>

## 其他公司資料

### 購買、出售與贖回上市證券

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

本公司致力履行對股東的責任，確保監督程序得宜，管理業務得當，並會定期檢討有關程序。董事局負責確保維持良好企業管治常規及程序。

本公司歡迎上市規則附錄 14 企業管治常規守則（「管治守則」）所載以原則為本的管治方式，以及管治守則就採納及執行企業政策及程序所帶來的靈活性。

本公司於年內一直遵守管治守則所載的全部守則條文以及大部份所建議的最佳常規。於2005年3月，本公司採納本身的企業管治常規守則，其後已於2005年10月作出更新，當中包含管治守則所載全部規定以及大部份所建議的最佳常規。

本公司並沒有編製季度財務業績報表，故此本公司並沒有依從載在管治守則建議最佳常規中的第 C.1.4 節。本公司選擇不遵從該建議，因為董事相信，在原則及實務層面而言，有關本集團業務的季度財務報告不適當地以短線的焦點審視屬於長期性質的業務。當股東有明確要求提供季度報告時，本公司方會檢討有關立場。

有關本公司企業管治常規及程序的詳情載於2006年年報。

### 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2007年5月11日中午12時正假座香港半島酒店舉行。2007年5月8日至2007年5月11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2007年6月15日派付予2007年5月11日名列股東名冊的股東。股東可選擇以股份代替現金股息。

凡欲獲派末期股息而尚未登記過戶者，須於2007年5月7日（星期一）下午4時前，將所有轉讓文件連同有關的股票送交本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理股份過戶登記手續。

### 其他事項

本公司稍後會將載有聯交所上市規則所規定所有資料的年報寄發予各股東，並將於本公司及聯交所網站刊登。

承董事局命

公司秘書

**廖宜菁**

香港，2007年3月15日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

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）  
麥高利  
毛嘉達  
李國寶爵士\*  
黃志祥\*

卜佩仁  
麥禮賢\*  
布樂尼（財務總裁）  
包立德\*  
包華（營運總監）  
利約翰  
高富華

\*獨立非執行董事

請同時參閱本公告於經濟日報刊登的版本。