

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。該估值的詳情載於第57及58頁。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	
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價值	3,127
減：相關遞延稅項及少數股東權益的影響	(675)
	<u>2,452</u>
經調整後的股東應佔淨資產	<u>21,841</u>
經審核的每股淨資產（港元）	<u>11.89</u>
經調整的每股淨資產（港元）	<u>15.29</u>

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性盈利進行管理，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)
酒店、高爾夫球場及其他物業的減值撥備淨額	(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

損益表

以業務劃分的營業額



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月分階段重開；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%。

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	2006		2005	
酒店				
客房	1,455	39%	1,297	40%
餐飲	813	22%	735	22%
商用物業租金	407	11%	377	12%
其他	275	7%	257	8%
	2,950	79%	2,666	82%
出租物業（非酒店）				
住宅	355	10%	295	9%
辦公室	42	1%	36	1%
商場	67	2%	43	1%
	464	13%	374	11%
其他業務	309	8%	236	7%
	3,723	100%	3,276	100%
源自				
香港	1,636	44%	1,411	43%
其他亞洲地區	887	24%	777	24%
美國	1,200	32%	1,088	33%
	3,723	100%	3,276	100%

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%。馬尼拉半島酒店於年內翻新期間收入受損，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，其業績已見逐漸提供。

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已提高。

以下為物業收入概要：

百萬港元	2006				2005			
	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	312	291	282	72	274	267	259	58
紐約半島酒店	355	91	31	58	319	82	29	64
芝加哥半島店	302	176	-	60	258	156	-	57
曼谷半島酒店	136	71	2	13	126	66	2	12
王府半島酒店	211	87	90	21	178	70	84	21
馬尼拉半島酒店*	88	60	2	23	75	54	1	18
九龍酒店	-	-	-	-	18	7	2	1
鵝園渡假酒店	51	37	-	9	49	33	-	7
	1,455	813	407	256	1,297	735	377	238
管理酒店**								
比華利山半島酒店	267	95	-	51	242	90	-	42
馬尼拉半島酒店*	-	-	-	-	14	11	-	3
	267	95	-	51	256	101	-	45
	1,722	908	407	307	1,553	836	377	283

附註：

* 於2005年，收購馬尼拉半島酒店的大部份股份後，該酒店的10個月收入在本集團財務報告中綜合結算。於2006年，該酒店的12個月收入亦在本集團財務報告中綜合結算。

** 管理酒店的收入並沒有在本集團的財務報告內綜合計算。然而，已從該等酒店收取管理及市場推廣費用19百萬港元（2005年：19百萬港元）。

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月分階段重開。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金亦維持高企，租金亦進一步上升。

以下為物業收入概要：

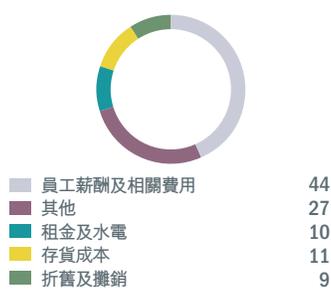
百萬港元	2006			2005		
	住宅	辦公室	商場	住宅	辦公室	商場
淺水灣綜合物業（香港）	344	-	37	284	-	36
凌霄閣（香港）	-	-	29	-	-	7
聖約翰大廈（香港）	-	23	-	-	18	-
The Landmark（胡志明市）	11	19	1	11	18	-
	355	42	67	295	36	43

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來增加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，因此半島會所管理及顧問服務的收入及盈利均獲得正面收益。半島商品的收入增至27百萬港元，較2005年增加59%，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。

來自其他業務的收入分析如下：

百萬港元	2006	2005
山頂纜車	66	58
淺水灣影灣園餐廳	62	55
國泰航空機場貴賓室	47	-
泰國鄉村俱樂部	52	41
鵝園高爾夫球場	30	31
其他	52	51
	309	236

經營成本 (%)



經營成本

本年度的經營成本為2,693百萬港元，較2005年增加11%，主要是因業務增長而令存貨成本以及薪酬成本上升。

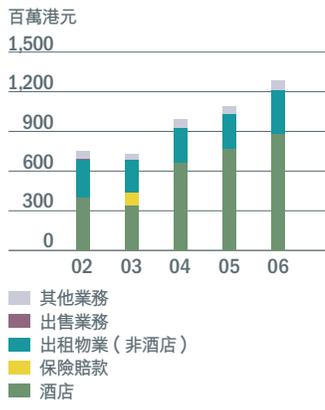
僱員薪酬相關的直接經營成本為1,181百萬港元，佔總直接經營成本的44%，高於2005年的42%。以下為本集團於12月31日的員工數目分析：

	2006			2005		
	集團直屬業務	集團管理業務	總數	集團直屬業務	集團管理業務	總數
酒店	4,190	411	4,601	3,919	415	4,334
物業	316	-	316	307	-	307
其他業務	611	393	1,004	377	604	981
	5,117	804	5,921	4,603	1,019	5,622
香港	1,638	393	2,031	1,334	604	1,938
其他亞洲地區	2,414	0	2,414	2,316	-	2,316
美國	1,065	411	1,476	953	415	1,368
	5,117	804	5,921	4,603	1,019	5,622

折舊

年內的折舊費用為246百萬港元(2005年：231百萬港元)，主要與上文所述的酒店物業有關。應注意以上數額當中含110百萬港元(2005年：101百萬港元)與土地及樓宇有關的折舊及攤銷，而倘若酒店按公允價值而非現時所採用的成本及折舊基準入賬，則該等折舊及攤銷費用毋須支銷。

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

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。折舊及攤銷前營業盈利分析如下：

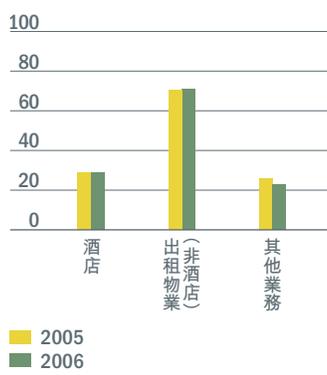
百萬港元	香港	其他亞洲地區	美國	總數
2006				
酒店	423	280	179	882
出租物業(非酒店)	310	18	-	328
其他業務	58	17	(4)	71
	791	315	175	1,281
2005				
酒店	389	240	140	769
出租物業(非酒店)	246	17	-	263
其他業務	51	13	(4)	60
	686	270	136	1,092

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、半島會所管理及顧問服務、大班洗衣及半島商品均有理想表現。

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：

折舊及攤銷前營業盈利率	2006	2005
酒店	30%	29%
出租物業 (非酒店)	71%	70%
其他業務	23%	25%
整體折舊及攤銷前營業盈利率	34%	33%
來自：		
香港	48%	49%
其他亞洲地區	36%	35%
美國	15%	13%

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。

未計非營業項目盈利



*2002年及2003年的數字乃根據本公司舊有會計政策基準列賬，該等會計政策於2005年1月1日起作出修訂（已修訂2004年數字）。

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。

上述盈利率字有所增長，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）。

稅務開支詳情如下：

百萬港元	2006	2005
本年度營業盈利稅項	157	145
有關以前年度的稅項調整：		
確認以往年度稅項虧損	(43)	(110)
以往年度準備不足	4	-
營業項目稅項	118	35
非營業項目的遞延稅項	305	173
損益表中稅項	423	208

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2,407百萬港元與位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。

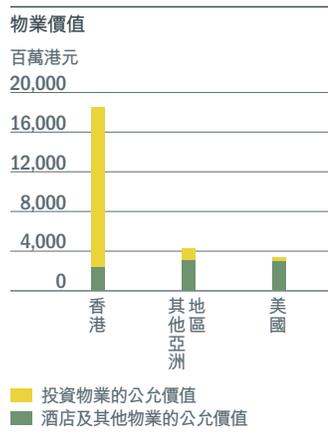
資產負債表

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。東京半島酒店將於2007年開幕。

除酒店物業外，本集團亦擁有住宅單位、辦公室大樓及商場作出租用途。

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更多資料，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：

	物業建築 總面積 (平方呎)	出租實用面積			集團 所佔比例 (%)	集團 所佔市值 (百萬港元)	集團所佔 賬面值 (百萬港元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	市場估值 (百萬港元)			
酒店							
擁有酒店							
香港半島酒店 租約期至2072年1月	781,499	72,292	59,866	7,772	100%	7,772	6,257
紐約半島酒店 租約期至2078年8月	305,870	7,574	-	1,743	100%	1,743	911
芝加哥半島酒店 永久業權/租用業權	403,219	-	-	1,322	92.5%	1,223	1,187
曼谷半島酒店 永久業權	732,544	3,246	-	823	75%	617	621
王府半島酒店 租約期至2033年11月	790,902	78,703	-	2,020	42.13%	851	569
馬尼拉半島酒店 租約期至2027年12月	921,203	10,473	-	326	76.09%	248	190
鵝園渡假酒店 永久業權	1,664,460	-	-	165	100%	165	165
	<u>5,599,697</u>	<u>172,288</u>	<u>59,866</u>	<u>14,171</u>		<u>12,619</u>	<u>9,900</u>
管理酒店							
比華利山半島酒店 (按成本淨額)†				466	20%	93	
酒店總值				<u>14,637</u>		<u>12,712</u>	

† 本集團擁有比華利山半島酒店20%權益，本集團並無就該酒店於2006年12月31日的公允價值進行評估。

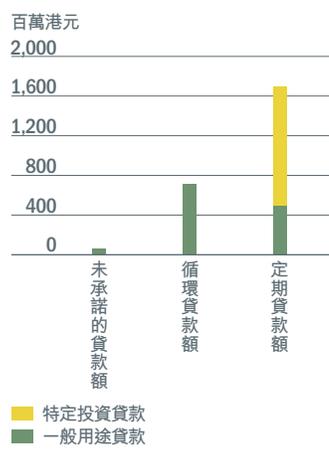
	物業建築 總面積 (平方呎)	出租實用面積			市場估值 (百萬港元)	集團 所佔比例 (%)	集團 所佔市值 (百萬港元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	住宅 (平方呎)			
出租物業 (非酒店)							
淺水灣影灣園 租約期至2068年5月	805,990	26,026	-	376,893	5,633	100%	5,633
淺水灣花園大廈 租約期至2071年3月	710,763	-	-	418,692	3,647	100%	3,647
淺水灣車房 租約期至2070年9月	36,438	16,934	-	-	79	100%	79
山頂凌霄閣 租約期至2031年3月	116,546	67,254	-	-	746	100%	746
聖約翰大廈 租約期至2114年8月	103,857	635	60,690	-	463	100%	463
The Landmark 租約期至2026年1月	224,922	-	80,439	54,821	76	70%	53
非酒店物業總值	<u>1,998,516</u>	<u>110,849</u>	<u>141,129</u>	<u>850,406</u>	<u>10,644</u>		<u>10,621</u>

	物業建築 總面積 (平方呎)	市場估值 (百萬港元)	集團 所佔比例 (%)	集團 所佔市值 (百萬港元)
其他物業				
高爾夫球場				
泰國鄉村俱樂部 永久業權	7,405,283	213	75%	160
鶉園高爾夫球會 永久業權	5,846,888	35	100%	35
高爾夫球場小計	13,252,171	248		195
空置土地				
位於曼谷附近的空置土地 永久業權	15,040,030	313	75%	235
位於鶉園的土地 永久業權	15,470,337	80	100%	80
空置土地小計	30,510,367	393		315
其他使用中物業				
寶業大廈1樓2室 租約期至2047年6月	20,594	16	100%	16
盧吉道1號 租約期至2077年1月	4,938	2	100%	2
新興工業大廈5樓1及2室 租約期至2120年7月	4,694	3	100%	3
其他使用中物業小計	30,226	21		21
其他物業總值	43,792,764	662		531
總值	51,390,977	25,943		23,864

於2006年計入損益表的投資物業（包括酒店內的購物商場及辦公室）重估盈餘，連同於2006年12月31日的未變現收益結餘概述如下：

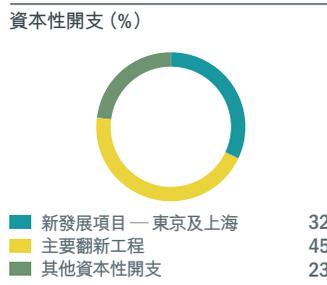
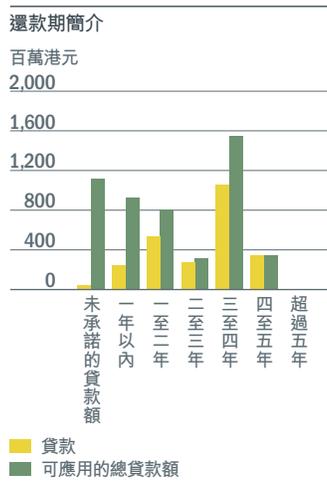
重估盈餘	2006			2005	
	盈餘	遞延稅項	少數股東權益	盈餘淨額	盈餘淨額
百萬元					
擁有酒店					
香港半島酒店	520	(91)	-	429	445
紐約半島酒店	32	(9)	-	23	19
曼谷半島酒店	1	-	-	1	1
王府半島酒店	29	(10)	(4)	15	9
馬尼拉半島酒店	-	-	-	-	-
	582	(110)	(4)	468	474
非酒店物業					
淺水灣綜合物業	624	(109)	-	515	327
山頂凌霄閣	137	(13)	-	124	49
聖約翰大廈	96	(17)	-	79	36
The Landmark	2	-	-	2	(1)
	859	(139)	-	720	411
空置土地					
位於鶉園的土地	1	-	-	1	7
位於曼谷附近的空置土地	-	-	-	-	3
	1	-	-	1	10
確認的重估盈餘總值	1,442	(249)	(4)	1,189	895
於1月1日的未變現收益				10,179	9,442
出售資產時變現				-	(161)
匯兌差額				-	3
於12月31日的未變現收益				11,368	10,179

貸款額（以類別分類）



借貸

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21億港元，較2005年減少10%。本集團的舉債能力維持理想水平。



除本集團的貸款外，比華利山半島酒店(本集團擁有20%權益)及上海半島酒店(本集團擁有50%權益)從銀行取得無追索權貸款。由於擁有該等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2006年12月31日已併入及未併入綜合資產負債表的借貸概述如下：

借貸	2006				2005
	香港	其他亞洲地區	美國	總額	總額
已併入綜合資產負債表借貸					
一般用途借貸	1,188	118	19	1,325	1,535
特定投資借貸	-	574	624	1,198	1,079
已併入綜合資產負債表借貸	1,188	692	643	2,523	2,614
集團就特定投資應佔借貸 (並未併入綜合資產負債表)					
比華利山半島酒店(20%)	-	-	117	117	119
上海半島酒店(50%)	-	15	-	15	-
並未併入綜合資產負債表借貸	-	15	117	132	119
已併入及未併入綜合資產負債表借貸	1,188	707	760	2,655	2,733
本集團應佔的已抵押資產					
已併入綜合資產負債表借貸	-	-	-	-	1,315
並未併入綜合資產負債表借貸	-	-	264	264	269
	-	-	264	264	1,584

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匯率風險。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。

現金流動表

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
	645	664

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項目的現金流入淨額為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。

庫務管理

本集團所有融資及庫務活動，包括大部份的融資需要、貨幣及利率風險，均在企業層面中集中管理和受監控。

於此劃一政策下，部份營運附屬公司會對所經營業務內的某些交易特有的財務風險進行監察，而聯營及合營公司則根據本身情況個別安排財務及庫務事項。

流動資金風險

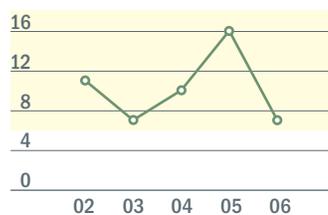
本集團的政策為定期監察現期及預期流動資金需要，確保符合貸款契約的規定，並確保集團維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾貸款額，以符合規定並應付承擔所需。

由於本集團能從出租物業中取得穩定的收入，加上酒店營運的季節性變化不大，故借貸主要是跟隨資本開支及投資的模式需要安排，並無明顯的季節性變化。因此，本集團持續監察貸款額的水平，並最少每年進行一次審閱，以確保銀行融資得到有效管理。當集團進行任何對現金流有重大影響的企業活動時，一般會進行適當的融資安排。在該等情況下，雖然債務融資為本集團的主要資金來源，集團亦會考慮所有融資渠道。

為審慎計，本集團一般會選用承諾貸款額，但為節省成本亦會考慮非承諾貸款額。此外，為更具靈活性，本集團一般會選用循環貸款，但如可節省成本，亦會考慮定期貸款。

融資準備期

月份數目
20



集團指引：6-18個月

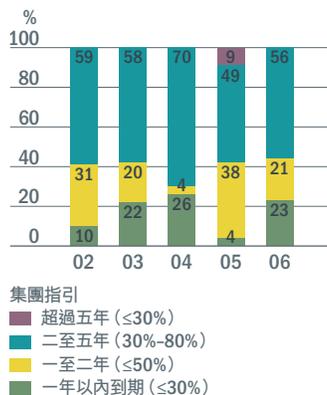
三大銀行合共的承諾貸款額

%



集團指引：(≤70%)

承諾貸款額的還款期分佈



此外，本集團貸款還款期分佈均衡，大部份貸款額均作中長期安排，令再融資風險減至最低。

一般而言，除非可節省大量成本且風險處於可接受水平（例如項目融資），否則本集團不會提供按揭或資產抵押以取得貸款額。

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分比計算）於任何時間均應維持低於40%。本集團致力避免由於借款融資而承擔任何重大或有限制的貸款契約規定，而借貸期亦需配合實際需求。本集團定期檢討財務狀況，以符合貸款契約的規定。

於2006年12月31日，資本與負債比率略為下降至11%，2005年則為13%。

有資產抵押的貸款



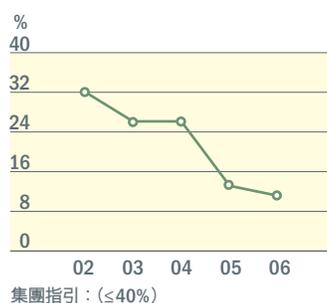
利率風險

本集團的利率風險管理政策，重點在於減少本集團因利率變動所受的影響。此外，在若干情況下，例如在發展中國家，或有可能利用利率工具減少整體利息開支。

除以固定利率方式直接集資外，本集團亦會利用利率掉期管理其長期利率風險。本集團政策是將固定及浮息利率借貸的比例定於40：60與70：30之間，長遠而言，以50：50為目標。該政策最少每年檢討一次。

於2006年12月31日，本集團其中51%的借貸（包括以未來日期生效之利率工具作對沖的預期借貸）為固定利率借貸。

資本與負債比率



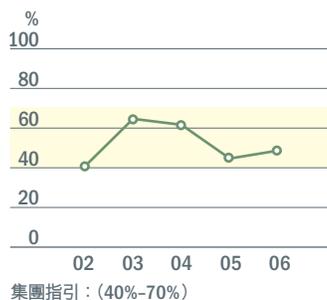
外匯風險

本集團除監察個別交易因匯率變動所受的重大影響外，並會利用擁有活躍市場的相關貨幣之現貨或遠期外匯合約進行對沖。所有重大外幣借貸一般受到適當的外幣對沖的保障。因此，除於香港的美元借貸外，本集團並無任何以非功能貨幣為單位的無對沖借貸。

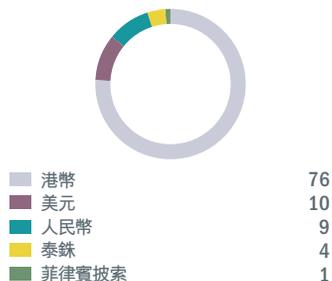
在可行情況下，本集團將相同貨幣的海外資產與借貸配對，或使用任何其他方法，以減低因綜合計算海外淨資產所產生的換算風險。

本集團屬下各公司的長期財務承擔一般以具有強勁營運現金流的貨幣作相應安排，從而建立自然貨幣對沖。

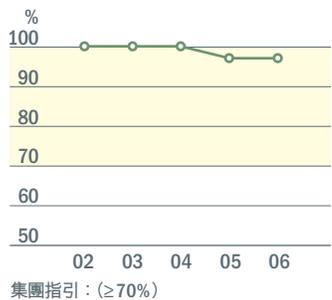
長期固定利率貸款佔總貸款的百分比
(已就對沖效應作調整)



淨資產 (%)



存放在最少具投資級別信貸評級的機構之銀行存款的比例



於2006年12月31日，經計入貨幣對沖後，本集團的淨資產中約76%、9%、10%、4%及1%分別為港幣、人民幣、美元、泰銖及菲律賓披索。

信貸風險

在一般情況下，當存放多餘資金或訂立衍生工具合約時，本集團會與最少具投資級別信貸評級的機構進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，可能有必要與信貸評級較低的銀行進行交易。

衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機。由於影響深遠，本集團只會與最少具投資級別信貸評級的對手進行交易，即使在發展中國家亦然。

股價資料

於2007年3月15日，本公司的股票收市價為12.22港元，公司市值為175億港元（即23億美元），相對股東應佔資產淨值溢價3%，亦較經調整淨資產折讓20%。

於2006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。

股票價格及指數



附註：以2005年12月31日的股價及指數為100%基準。