

香港上海大酒店有限公司 | 2006 年報



目錄

財務及業務摘要	1
2006年大事記	2-3
十年業務概況	4-5
主席報告	6-7
行政總裁報告	8-12
總經理報告	14-33
發展項目	34-36
董事	38-39
高級管理人員及主要職能	40-41
企業及社會責任	42-45
財務業績概覽	46-47
財務概論	48-63
十年財務概況	64
企業管治	65-75
董事局報告	76-84
財務報告	85-145
主要附屬公司	146-147
獨立核數師報告	148

財務及業務摘要

	2006	2005	增加/ (減少) %
損益表 (百萬港元)			
營業額	3,723	3,276	14
折舊及攤銷前營業盈利	1,281	1,092	17
非營業項目前盈利	904	688	31
股東應佔盈利	2,094	2,664	(21)
股息	228	199	15
每股盈利 (港元)	1.47	1.89	(22)
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)*	0.54	0.45	20
每股股息 (港仙)	16	14	14
股息比率 (倍)	9.2x	13.4x	(31)
利息保障倍數 (倍)	8.2x	5.2x	57
加權平均總年利率	5.0%	5.0%	-
資產負債表 (百萬港元)			
資產總值	24,609	21,972	12
經審核股東應佔淨資產	16,982	14,896	14
經調整股東應佔淨資產	21,841	**	不適用
經審核每股淨資產 (港元)	11.89	10.51	13
經調整每股淨資產 (港元)	15.29	**	不適用
淨貸款	2,076	2,313	(10)
資本與負債比率	11%	13%	(16)
現金流量 (百萬港元)			
營業淨現金收入	1,164	1,058	10
資本性開支	645	664	(3)
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金流入	232	1,928	(88)
股價資料			
最高股價 (港元)	13.30	9.35	42
最低股價 (港元)	8.05	7.40	9
於年結日的收市股價 (港元)	13.14	8.50	55
業務資料			
客房數目	2,561	2,564	-
平均入住率***			
- 亞洲	70%	74%	(5)
- 美國	74%	73%	1
平均租房			
- 亞洲 (港元)	1,605	1,337	20
- 美國 (港元)	4,129	3,722	11
平均可出租客房收入			
- 亞洲 (港元)	1,120	990	13
- 美國 (港元)	3,076	2,730	13

* 請參閱第 49 頁所載的計算方法。

** 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淨資產的比較數字。

*** 入住率乃根據各酒店的總客房數目作計算基礎。於 2006 年，馬尼拉半島酒店因進行大規模翻新工程，有部份客房關閉。

2006年大事記

山頂凌霄閣完成翻新工程

山頂凌霄閣已全面翻新並於7月起分階段重開。凌霄閣經重新設計，包括興建新的中庭，增加1,664平方米可出租樓面。凌霄閣於11月舉行盛大活動慶祝重新開幕。(見第9-10及30-31頁)



上海半島酒店開始建築工程

項目位於上海著名的外灘，動土儀式已於10月舉行。打樁工程快將完成，而修築地庫隔牆的工程亦已開展。酒店預期於2009年啟幕。(見第11及36頁)



東京半島酒店於2007年啟幕

半島酒店大家庭中新的一員於6月平頂，並於9月正式向傳媒介紹。東京半島酒店位於著名的丸之內商業區，俯瞰皇宮及公園，將於2007年秋季開幕。(見第10及34-35頁)



企業嘉許

香港上海大酒店獲《亞洲華爾街日報》選為香港最受推崇的公司第6名，而2005年的公司年報在香港管理專業協會舉辦的最佳年報比賽中獲得銅獎。行政總裁郭敬文獲香港董事學會選為年度傑出執行董事之一。



北京王府飯店易名為王府半島酒店

完成為期4年的全面翻新工程後，本集團在中國首都的酒店於6月易名為王府半島酒店。(見第24-25頁)

馬尼拉半島酒店大規模翻新

馬尼拉半島酒店於12月完成大規模的翻新工程，修復範圍包括Makati Tower的所有客房、Rigodon貴賓廳、大堂及其他公共地方。經翻新的客房房租較未經翻新的客房大為提高。(見第26-27頁)



新勞斯萊斯「幻影」車隊

總數14部，全球最大的勞斯萊斯「幻影」車隊於12月進駐香港半島酒店，標誌酒店與勞斯萊斯36年的合作邁進新紀元，為集團旗艦酒店的賓客提供最豪華的接載服務。(見第14-15頁)

新半島水療概念

香港半島酒店及曼谷半島酒店分別於5月及12月開設全新水療中心，藉此推廣由本集團聯同國際著名水療專家ESPA所設計的嶄新半島水療概念。(見第14-15及22-23頁)



十年業務概況

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
酒店及物業表現										
香港半島酒店										
入住率	80%	79%	69%**	57%	62%	56%	55%	50%	47%	60%
平均房租 (港元)	3,228	2,872	2,659	2,337	2,670	2,749	2,984	2,834	2,776	3,472
平均可出租客房收入 (港元)	2,592	2,271	1,836	1,332	1,655	1,527	1,654	1,419	1,305	2,095
紐約半島酒店 (於1998年1月暫停營業，並於1998年11月重開)										
入住率	74%	75%	76%	67%	65%	66%	78%	62%	34%	77%
平均房租 (港元)	5,458	4,902	4,137	3,900	3,958	3,839	4,155	3,882	4,643	3,129
平均可出租客房收入 (港元)	4,066	3,655	3,145	2,613	2,565	2,519	3,237	2,390	1,600	2,418
芝加哥半島酒店 (於2001年6月開業)										
入住率	72%	71%	72%	64%	51%	30%				
平均房租 (港元)	3,398	2,947	2,490	2,437	2,338	2,371				
平均可出租客房收入 (港元)	2,449	2,087	1,781	1,560	1,197	719				
比華利山半島酒店										
入住率	83%	83%	84%	81%	78%	78%	85%	82%	81%	80%
平均房租 (港元)	4,523	4,091	3,634	3,250	3,121	3,184	3,114	3,041	2,992	2,870
平均可出租客房收入 (港元)	3,772	3,395	3,046	2,633	2,439	2,471	2,644	2,481	2,412	2,296
曼谷半島酒店 (於1998年11月開業)										
入住率	71%	72%	77%	66%	73%	73%	82%	32%	9%	
平均房租 (港元)	1,424	1,293	1,155	1,056	986	889	572	770	1,362	
平均可出租客房收入 (港元)	1,010	935	893	697	718	646	468	249	119	
王府半島酒店										
入住率	67%	66%***	58%***	49%	63%	63%	64%	59%	63%	58%
平均房租 (港元)	1,436	1,219	1,008	845	691	671	719	734	809	974
平均可出租客房收入 (港元)	958	806	589	414	434	420	457	431	510	565
馬尼拉半島酒店										
入住率	66%*	78%	69%	62%	59%	48%	54%	60%	51%	69%
平均房租 (港元)	737	630	606	562	627	815	752	886	1,202	1,265
平均可出租客房收入 (港元)	484	493	420	349	370	390	410	533	612	873
喀麥爾鵝園渡假酒店 (於1997年2月購入)										
入住率	65%	61%	54%	28%****	54%	58%	66%	64%	65%	71%
平均房租 (港元)	2,190	2,297	2,288	2,214	1,871	1,962	2,062	1,869	1,961	1,856
平均可出租客房收入 (港元)	1,431	1,393	1,229	624	1,014	1,136	1,361	1,188	1,273	1,318

附註：

入住率乃根據每所酒店的客房實際數目計算。請注意以下事項：

* 馬尼拉半島酒店於2006年中，平均有133間客房關閉進行翻新。

** 香港半島酒店於2004年中，平均有31間客房關閉進行翻新。

*** 王府半島酒店於2005及2004年中，平均分別有41間及30間客房關閉進行翻新。

**** 喀麥爾鵝園渡假酒店於2003年中，平均有37間客房關閉進行翻新。

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
酒店及物業表現										
淺水灣住宅										
出租率	91%	82%	77%	74%	77%	89%	85%	76%	89%	95%
每呎每月平均收益 (港元)	33	27	25	25	29	33	31	31	42	43
越南 The Landmark										
出租率 — 住宅	97%	94%	95%	94%	94%	87%	82%	84%	75%	89%
每呎每月平均收益 (港元)	17	16	16	15	15	14	14	16	20	32
出租率 — 辦公室	99%	95%	98%	100%	100%	98%	91%	98%	100%	99%
每呎每月平均收益 (港元)	19	17	16	16	15	15	22	33	36	39
聖約翰大廈										
出租率	99%	90%	87%	78%	83%	97%	86%	69%	67%	85%
每呎每月平均收益 (港元)	21	15	15	14	17	21	20	21	38	52
凌霄閣										
出租率	72%*	31%*	100%	100%	98%	100%	96%	93%	98%	100%
每呎每月平均收益 (港元)	29	6	28	23	25	24	30	36	44	54
山頂纜車										
載客量 (千人)	4,430	3,923	4,107	3,092	3,714	3,504	3,478	3,277	3,312	4,159
平均車費 (港元)	15	14	14	14	14	14	15	14	14	12
僱員數目 (12月31日)										
酒店	4,601	4,334	4,814	4,748	4,918	4,974	4,780	4,837	4,779	4,390
物業	316	307	297	306	315	326	334	375	402	406
其他業務	1,004	981	955	946	984	1,072	1,263	1,398	1,380	1,619
僱員總數	5,921	5,622	6,066	6,000	6,217	6,372	6,377	6,610	6,561	6,415

附註：

入住率乃根據各營運單位客房實際數目或可使用空間計算。請注意以下事項：

* 凌霄閣的翻新工程於2005年4月展開，於2006年7月分段完成。



Dear Shareholder

回顧本公司140載的經營歷程，於香港的發展史上留下不少足印，本人深感自豪。「高瞻遠矚、勇於創新、服務至誠及不斷增值」一直是本公司的營商宗旨，幸獲顧客與投資者的認同與讚賞，本人一一牢記在心。

2006年再次展現本公司的創新精神。旗下物業山頂凌霄閣——全港最矚目的地標之一——完成翻新工程，在11月以全新面貌示人，包括將觀景臺遷至更高樓層，帶來一番新景象。同時，大為擴充的樓面於重新開幕時已全部租出，反映零售信心理想。環視各界反應，新的山頂凌霄閣比從前更受本地市民和遊客歡迎，全新姿態深入人心。

此外，王府半島酒店經過歷時數年的翻新工程後，品牌改造大計順利落實。至於馬尼拉半島酒店，亦已完成翻新工程，適逢酒店開業30週年誌慶，可謂雙喜臨門。馬尼拉半島酒店是本公司於海外興建的第一間半島酒店，踏入第31年，其風采依然未減。

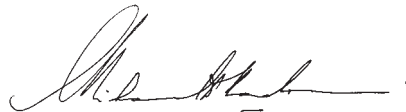
本公司將繼續以提升現有資產價值為主要策略，從而在當下熾熱的競爭環境爭取有利位置。香港半島酒店及曼谷半島酒店的水療中心相繼開幕，完美地呈現了半島水療的創新概念，贏得賓客擊節讚賞。此外，於2006年底，更有14部全新加長版勞斯萊斯「幻影」轎車進駐香港半島酒店，創下全球同類車種最大宗訂單的紀錄。藉著此等精益求精的舉措，本公司不斷致力為要求日高的住客提供至臻完美的產品與服務。

至於其他重大目標，包括透過挑選上佳位置興建及管理新項目，我們亦有長足發展。其中座落東京市內最著名地區、俯瞰皇宮及花園的東京半島酒店，現正進行後期內部裝修。酒店的管理團隊經已組成，酒店預期將於2007年秋季開幕。屆時，住客將可於東京半島酒店範圍內盡享我們獨有的最新科技優勢。與此同時，上海半島酒店亦進展良好，建築工程經已展開。

踏入2007年，集團業務前景仍然樂觀。本公司經營的市場大部份商業信心強勁，旗下酒店入住率及平均房租水平理想，而寫字樓、商場及住宅的出租率亦高企。香港不但是亞洲金融中心，亦是中國內地進入國際金融市場的對外窗口。受惠於以上因素，加上投資者的青

睽，本公司的股價於年內攀升不少。然而，隨著2008年北京奧運會進入倒數階段，當地的酒店市場競爭更為熾熱；而經歷去年的政治動盪，泰國市場的不明朗前景亦可能會持續。本公司對前景依然感到樂觀，並會繼續推行擴張計劃。

在公司上下全情投入、全力以赴的支持下，我們幸運地取得超卓成績，本人謹此代表董事會全人向彼等致以衷心感激。本公司的員工遍佈世界各地，與我們擁有共同的信念與抱負，孜孜不倦地為擁戴我們的賓客提供物有所值的服務，並為我們贏得不少獎項與嘉許。我們視員工為本公司品牌美譽的守護者，為實至名歸的「半島大使」。



米高嘉道理爵士

2007年3月15日



本集團於2006年再創佳績。在有利的市場環境下，本集團各間酒店及其他物業與業務均受惠於它們穩健的市場地位和本集團品牌實力，而使盈利大有改善。本年度的非營業項目前盈利為904百萬港元，較上年度增加31%。

香港上海大酒店經歷1990年代末期開始的亞洲金融風暴後業務逐漸復甦，並於過去五年錄得持續增長。本公司的折舊及攤銷前營業盈利由2001年的低點698百萬港元增至2006年的1,281百萬港元，每年均有穩定增長。經過多年來的盈利增長，加上集團成功進行多項重大交易，結果大大鞏固了本公司的財政狀況，負債比率於本年底時進一步降至11%。

酒店

本集團在全球共有七間半島酒店，雖然酒店數目相對較少，但透過實際產品質素及提供優質的服務，成功建立令人羨慕的國際品牌。以房租和平均可出租客房收入計算，所有半島酒店在所處的城市中均佔據市場的領導地位。

本集團繼續專注於物色新項目，以提升品牌和加強本集團服務，並且提升本集團酒店資產的回報。本集團一直努力的其中一個主題，是與全球知名的水療經營商ESPA聯手合作，發展本集團獨有的半島水療系列。年內，根據這個新概念而推出的第一間水療中心，於香港半島酒店隆重開幕，其後，以華麗泰式建築為主題的曼谷半島酒店水療中心亦投入服務。芝加哥半島酒店及比華利山半島酒店的現有水療中心亦已翻新。

另一項令人興奮的項目是馬尼拉半島酒店的大規模翻新工程已竣工，翻新範圍包括Makati Tower的客房、酒店大堂、宴會廳及部份後勤服務部。經過翻新的客房於2006年12月重開，其房租較於Ayala Tower未經翻新的客房大為提升。

多項其他改善項目亦已在本集團各間酒店內相繼進行，其中包括比華利山半島酒店Roof Garden餐廳及游泳池區的翻新工程，以及重新佈置芝加哥半島酒店的會議室。同時，由14部勞斯萊斯「幻影」所組成的新車隊亦已進駐香港半島酒店。

在業績方面，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（332美元）。王府半島酒店於年內完成重新打造品牌，平均可出租客房收入增加19%至958港元（123美元）。馬尼拉半島酒店在2006年當中，有7個月時間雖然因進行翻新建設工程而令業務受到影響，但平均可出租客房收入只減少2%至484港元（62美元）。

曼谷半島酒店獲 *Travel & Leisure* 雜誌選為全球最佳商務酒店。2006年9月泰國發生政變導致總理被逐的事件影響到酒店業務。在該情況下酒店表現仍然理想，平均可出租客房收入達1,010港元（129美元），較去年增加8%。

在北美洲，於暢旺的營商環境下，三間半島酒店的平均房租均有增長。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（521美元），比華利山半島酒店增加11%至3,772港元（484美元），而芝加哥半島酒店則增加17%至2,449港元（314美元）。年內該等酒店獲得不少稱譽，其中芝加哥半島酒店更獲 *Condé Nast Traveler* 選為北美洲最佳酒店。

本公司由2006年4月1日起重新管理鵝園渡假酒店及高爾夫球會後，新總經理 Sarah Cruse 與改組後的管理團隊緊密合作，提升該物業的產品質素及業務水平。鵝園渡假酒店於2006年經扣除折舊但未計利息前的營業業績較上年度改善12百萬港元。與工會艱巨的談判於2007年1月達成共識後，2007年的業績可望有更大改善。

隨著業務水平增長，本集團既要維持及改善服務水平，同時亦要控制成本，實為一項挑戰。然而，本集團能成功控制經營成本，令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%。與此同時，本集團各間酒店分別獲 *Condé Nast Traveler*、*Travel & Leisure*、*Zagat* 及 *Business Traveller Asia-Pacific* 授予獎項，繼續獲列入全球最佳酒店行列。

香港半島酒店及王府半島酒店的頂級品牌零售商場仍接近全數租出。本集團一直與租戶緊密合作，設法改善租戶設施和滿足租戶的需要，例如在香港半島酒店增設一些雙層的店舖單位。年內，香港半島酒店的商場按每月平均每平方呎293港元的租金出租，租用率達96%，而王府半島酒店的商場則按每月平均每平方呎85港元的租金出租，租用率達96%。

半島商品在名古屋、台北及香港開設新的半島精品店，使店舖總數達到13間。本集團亦在曼谷的 *Siam Paragon* 商場開設首間半島精品店及咖啡室。

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%。

非酒店物業及其他業務

年內本集團物業部門取得的最重大成績，是香港的山頂凌霄閣完成全面翻新工程並已成功重開。凌霄閣的內部空間經過精心的重新設計，得以增加1,664平方米（約等於30%）的額外可出租面積，同時亦建成富有朝氣的新庭院及在頂層新建壯觀的觀景臺。山頂凌霄閣現已按平均每平方呎約42港元的租金全數租出，翻新前的平均租金為每平方呎28港元。

年內，香港的住宅及辦公室租賃市場保持暢旺，令本集團的物業繼續有好表現。淺水灣影灣園不連傢具住宅的平均入住率及每平方呎租金分別增至94%及每月34港元，而2005年則分別為86%及每月每平方呎28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。

年內淺水灣商場仍然全數租出，平均租金為每平方呎68港元。該綜合商場多年來一直為淺水灣影灣園的住戶提供優質的配套服務，亦是香港最熱門的婚宴地點之一和港島南區的飲食及購物中心。商場的建築意念來自著名的舊淺水灣酒店，而本集團現正探討翻新及增加可使用面積的計劃，務求進一步改善其功能及吸引力。

年內香港的遊客人數創出新高，而儘管山頂凌霄閣有超過半年時間因進行翻新而關閉，但乘坐山頂纜車的人數仍增加13%至4.43百萬人。

本集團其他非酒店業務，包括泰國鄉村俱樂部、越南的The Landmark寫字樓和服務式住宅以及大班洗衣服務均表現理想。本集團已與國泰航空公司簽訂新協議，管理國泰在香港國際機場的頭等及商務級貴賓室，有助本集團受惠於對該等貴賓室持續增長的需求。

整體而言，年內來自非酒店物業及其他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

本集團的經營理念是精選數項最優質的酒店及其他物業以作長期擁有及管理。本集團相信，透過優良選址及投入大量的人力和財力，才可創建出卓爾非凡的酒店，而股東的利益可透過酒店的營業表現及資產長期升值而獲得增加。本集團的策略，是在任何同一時間內，重點發展少數新的酒店項目，如現時在東京及上海的計劃，此兩間酒店均處於優越的地理位置。東京半島酒店位於東京市中心著名的丸之內區，從酒店正前方可俯瞰皇宮、其花園及日比谷公園的全景。而屹立於著名上海外灘受保護的歷史建築之中的上海半島酒店，更是唯一直接面向外灘的新建大樓。

東京半島酒店項目已進入如火如荼階段。大樓已於2006年中平頂，而內部裝修的進度亦已全面開展。酒店總經理及其高級管理層班子已準備就緒，並於2006年9月首次舉行正式的新聞發佈會。預期酒店將於今年夏季交由管理團隊管理，於秋季試業，並於年底前正式隆重開幕。

上海半島酒店方面，本集團於2006年10月已獲得所有規劃及施工許可證，可進行動土及開展打樁工程。打樁工程將於2007年3月完成，修築地庫隔牆的工程亦已開展。外部建築及內部空間的設計工作進展理想。本集團正按時間表加緊動工，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。然而，本集團對項目挑選嚴謹，新項目要通過審慎評估後才會進行。

財務及業績

本公司於2006年的非營業項目前盈利增加31%至904百萬港元，成績令人鼓舞。謹請注意，由於本集團酒店由過往以公開市值方式入賬，改為以成本及折舊方式入賬，因此以上數字已

扣除約246百萬港元（2005年：231百萬港元）折舊總額。在非營業項目方面，最值得注意的是上年度出售九龍酒店而獲得一次過收益1,171百萬港元，而本年度再無該項收益。如不計該項收益，投資物業公允價值增加1,442百萬港元，而上年度則為1,089百萬港元。故股東應佔盈利由上度的2,664百萬港元減少至本年度的2,094百萬港元，完全是由於本年度並無出售九龍酒店的一次過收益所致。年內每股盈利為1.47港元（2005年：1.89港元）。本集團已提供有關計算本集團不包括非營業項目的盈利的資料供股東參考（載於第49頁），而上述盈利為761百萬港元（2005年：641百萬港元），即每股0.54港元（2005年：每股0.45港元）。

本集團的資產淨值大幅增加至16,982百萬港元（2005年：14,896百萬港元），相等於每股11.89港元（2005年：每股10.51港元）。本集團財務報告乃是按本集團各間酒店的成本減折舊及任何減值撥備而編製。應該注意的是，在很多情況下，該等酒店物業的現行市值大幅高於賬面值，因此本集團已提供獨立估值師於2006年12月31日對該等物業市值的最新評估（載於年報的財務概論一節）。另外亦請注意，以上資產淨值數字乃就香港投資物業重估盈餘而作出2,407百萬港元的遞延稅項撥備後所得出，由於香港對該等物業的資本收益並不徵稅，因此董事局並不認為須就上述投資物業重估盈餘繳付遞延稅項。基於上述因素，董事已提供有關計算本集團經調整資產淨值的資料供股東參考（有關基準載於本年報的財務概論一節），而經調整資產淨值為21,841百萬港元（相等於每股15.29港元）。

計及投資物業重估及本公司的保留盈利，借貸淨額於年底時減至2,076百萬港元，使資本與負債比率處於11%（2005年：13%）的健康水平。

2006年的總資本開支（包括東京及上海發展項目的投資額）為645百萬港元，而營業所得現金則為1,271百萬港元。扣除利息及股息後但未計融資活動的淨現金流入為232百萬港元。

董事局建議向股東派發年度末期股息每股11港仙。連同已派付的中期股息每股5港仙合計，全年派息總額為每股16港仙，較上年度增加14%。股東可繼續選擇以股代息或以現金收取股息。

策略及前景

本人很榮幸得到董事局及管理團隊的支持，使集團在過去5年可專注執行穩定的策略，而本人相信專注的策略有助本公司交出亮麗的業績。因此，本人再次匯報本公司的策略大致不變，重點仍在於：

1. 建立品牌質素及形象；
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；及
4. 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長遠有助提升本集團的價值。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大幅提升。本集團下一階段的翻新項目包括進一步發展水療中心及淺水灣商場的翻新計劃。

雖然本集團所有酒店現時的業務增長動力仍佳，但去年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，例如去年在泰國發生的軍事政變。在物業方面，雖然香港的零售、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。

本集團在所經營業務的起落當中，最終賴以成功的是對長遠的真正承諾。本集團透過投資於資產及人才，並且貫徹在本集團長遠歷史中已證實有效的信念和價值，使長遠的承諾得到實現。其中最重要的是我們對員工的承諾，因此本人謹藉此機會向半島這個大家庭的所有成員致以衷心感謝和敬意。有賴他們的辛勤貢獻、傑出才華和忠誠，本集團才可達到本人今年向各位匯報的業績。



郭敬文

2007年3月15日

| 總經理報告





特別獎項

2006年 SpaAsia 水晶獎項 — 最佳酒店水療中心
SpaAsia (新加坡)

亞洲最佳酒店服務 — 全球最佳服務獎
Travel & Leisure (美國)

亞洲/澳洲/太平洋國家的最佳住宿地點 — 香港及中國大陸第1位
Condé Nast Traveler (2006年1月, 美國)

中國富豪首選的最佳酒店 — 香港第1位
Hurun Report (中國)

旅客評選白金榜 — 亞洲5大最佳酒店第1位
Celebrated Living (美國)

精心策劃的半島水療中心，維港景色盡入眼簾

客房	2006	2005	變幅	收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
	客房數目	300	300		-	酒店	626
平均入住率	80%	79%	1%	水療中心	12	-	-
平均房租	HK\$3,228	HK\$2,872	12%	零售	37	35	6%
平均可出租客房收入	HK\$2,592	HK\$2,271	14%	商用物業租金	258	236	9%
				辦公室租金	24	23	4%
					957	858	12%

香港與中國內地加強整合，有助推動經濟增長及刺激消費，使香港過去一年有理想發展。在2006年，香港主辦全球若干主要的貿易展覽及會議，包括世界電訊展，提供有利的營商環境及創造強勁的業務需求。雖然有兩間豪華酒店進入市場，但有助維持高檔酒店房租處於健康水平，故影響屬正面。以房租計算，香港半島酒店仍是本港的領導者。



瑰麗的酒店大堂

香港半島酒店

本集團全資擁有

2006年香港半島酒店的財務業績創下記錄，酒店的客房收入創出新高，超過10年前錄得的水平。內地旅客數目有雙位數字增長，來自北美及歐洲的長線市場持續復甦，加上日本旅客數目大幅增加，為酒店帶來龐大營業額。

- ◆ 酒店的平均房租達3,228港元，較2005年上升12%；平均可出租客房收入較2005年增加14%，而入住率較2005年上升1%。

- ◆ 於5月啟用的半島ESPA水療中心，以及於11月在數間酒店餐廳推出的半島清新美食均廣受歡迎。新的水療中心佔地兩層，面積達1,116平方米，設有14間設備先進的療程房間、茶軒、男士及女士休息室，大部份擁有維多利亞港景色。



The China Clipper 貴賓室

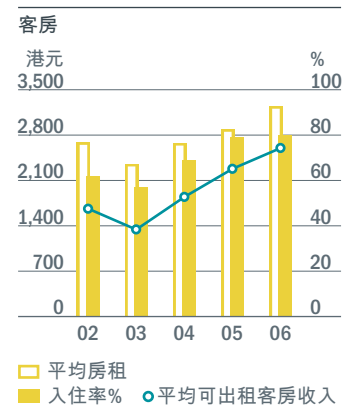
◆ 酒店於12月迎入14部加長版勞斯萊斯「幻影」轎車。「幻影」的車身顏色全部選用代表半島酒店的綠色，每輛車均在英國人手製造，並遵照勞斯萊斯的「客戶定制」計劃 (Bespoke Programme) 生產，以符合酒店的嚴格要求。

- ◆ 酒店於12月迎入14部加長版勞斯萊斯「幻影」轎車。「幻影」的車身顏色全部選用代表半島酒店的綠色，每輛車均在英國人手製造，並遵照勞斯萊斯的「客戶定制」計劃 (Bespoke Programme) 生產，以符合酒店的嚴格要求。

- ◆ 主要的設施改善工程包括將酒店物業管理系統從Fidelio提升至Opera、在主樓及高座大

樓的客房安裝Wifi，以及改良主樓客房的床頭板。

- ◆ 受到零售市道暢旺帶動，年內半島酒店商場的出租率達到96%。由於區內缺乏優質零售樓面，因此租金持續上升。酒店得到國際時裝及珠寶品牌的青睞；隨著更多國際品牌進駐，酒店商場的商品組合質素進一步提升。



客源	2006	2005
美國及加拿大	33%	32%
日本	17%	16%
亞洲	16%	17%
歐洲	22%	21%
其他	8%	10%
中國	4%	4%
個人旅客	13%	20%
商務客戶	22%	23%
包銷商	42%	40%
其他	23%	17%

紐約半島酒店

本集團全資擁有

由於市道暢旺，加上地點優越和高水平的服務，紐約半島酒店的平均房租於年內大幅提升。以房租和平均可出租客房收入計，紐約半島酒店仍是曼克頓區內的領導者之一。

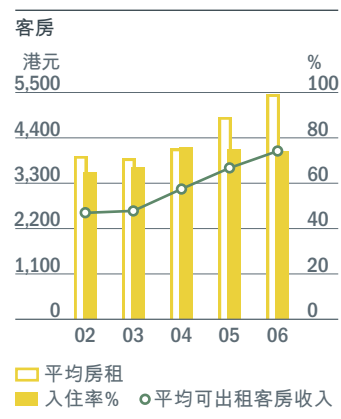
- ◆ 酒店的平均房租達5,458港元，較2005年上升11%；平均可出租客房收入較2005年增加11%，而入住率則下降1%。
- ◆ 年內主要的設施改善工程包括在53間客房更換地氈，並更換15個空調機組件，以更高效率的組件取代。

2百萬美元；為攜同小孩旅遊的住客提供「銀匙服務」；與法國珠寶商 Van Cleef & Arpels 合作進行住客識別項目；以及推行「半島盛裝」活動，為住客獨家提供高檔服裝租賃服務。



在 Gotham Lounge 品嚐下午茶

- ◆ 所有酒店部門前線單位開始以無線電通訊，更方便確認住客身份，使住客獲得更稱心的服務。
- ◆ 將所有客房提升至無線上網的工程經已完成。
- ◆ 主要的市場推廣活動包括：繼續與美國運通卡攜手進行推廣，給予白金及黑金卡主優惠，令來自該兩類卡主消費的收入每項超過



客源	2006	2005
美國及加拿大	66%	68%
日本	2%	2%
亞洲	3%	3%
歐洲	20%	21%
其他	9%	6%
個人旅客	93%	78%
商務客戶	7%	21%
包銷商	-	1%

- ◆ 酒店的陳列櫥窗成為LVMH、Wempe、Sergio Rossi及Van Cleef & Arpels等高檔零售商的熱門陳列地點。

特別獎項

AAA 五鑽級殊榮

紐約最佳酒店第3位
Condé Nast Traveler (美國)

Three Stars – Fives, 2006 All-Star
Eateries in New York
福布斯雜誌 (美國)



客房	2006	2005	變幅	收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
客房數目	239	239	-	酒店	461	419	10%
平均入住率	74%	75%	(1%)	水療中心	43	46	(7%)
平均房租	HK\$5,458	HK\$4,902	11%	商用物業租金	31	29	7%
平均可出租客房收入	HK\$4,066	HK\$3,655	11%		535	494	8%

紐約市去年欣欣向榮，金融市場及交易活動頻繁，外地旅客絡繹不絕。曼克頓區內對頂級豪華酒店的需求非常殷切，加上紐約有幾間豪華酒店關閉以進行翻新或轉型，因此在需求上升情況下，酒店房間的供應更為不足。



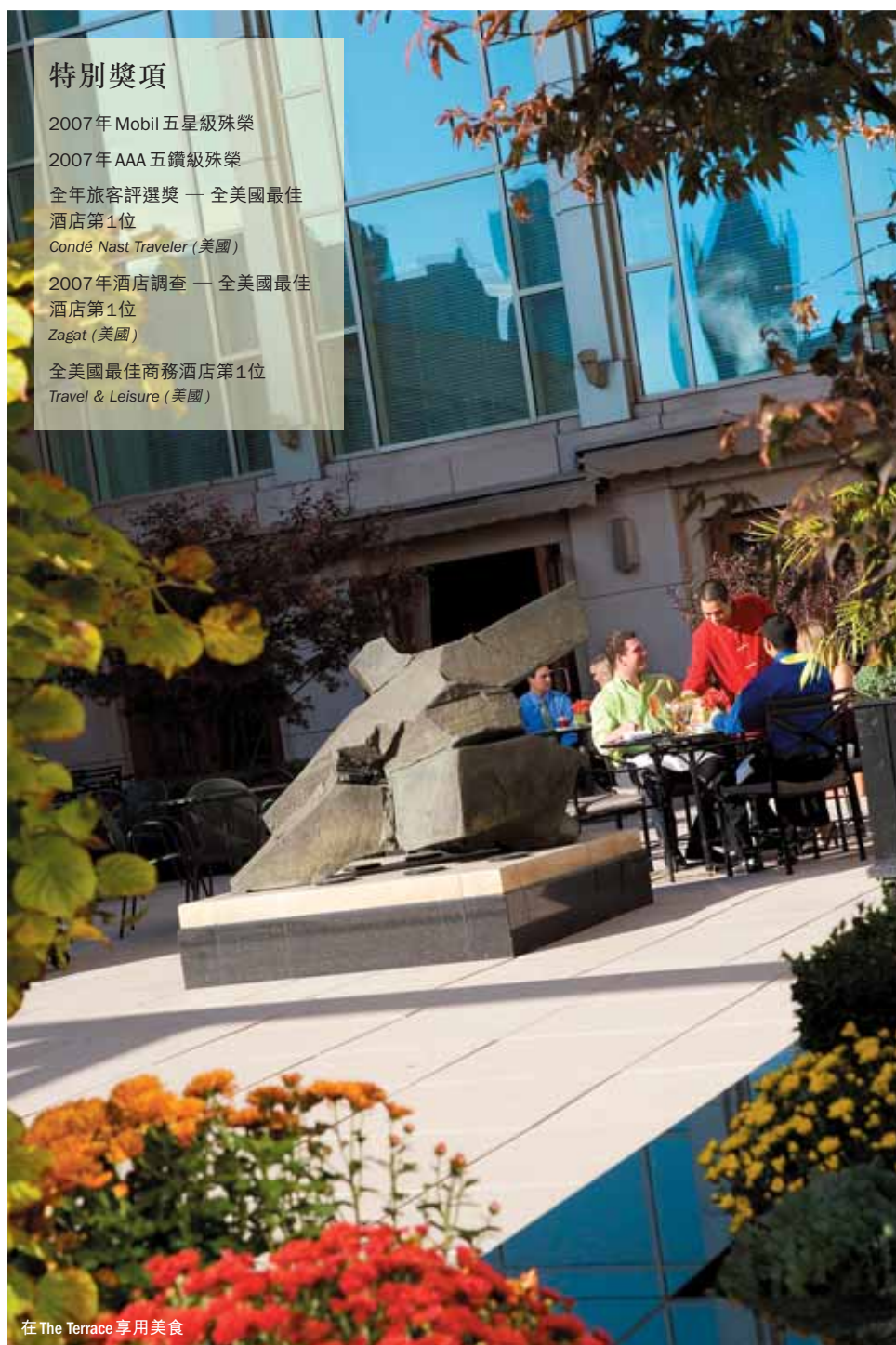
紐約半島酒店一名侍童

芝加哥是30家Fortune 500公司及12家Fortune Global 500公司的基地，2006年的經濟仍欣欣向榮。方圓有180萬家企業及5800萬名居民，進入該市只需1天車程，為芝加哥帶來大量旅客，故芝加哥繼續發展基建、大型



半島套房

高速公路、機場、會議中心及主要景點，使該市繼續成為休閒及企業商務的熱點。2006年是芝加哥的會議活動最蓬勃的其中一年，共有21個全市會議項目舉行。



特別獎項

2007年Mobil五星級殊榮

2007年AAA五鑽級殊榮

全年旅客評選獎 — 全美國最佳酒店第1位

Condé Nast Traveler (美國)

2007年酒店調查 — 全美國最佳酒店第1位

Zagat (美國)

全美國最佳商務酒店第1位

Travel & Leisure (美國)

在 The Terrace 享用美食

客房	2006	2005	變幅	收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
	客房數目	339	339		-	酒店	509
平均入住率	72%	71%	1%	水療中心	29	29	-
平均房租	HK\$3,398	HK\$2,947	15%		538	471	14%
平均可出租客房收入	HK\$2,449	HK\$2,087	17%				

芝加哥半島酒店

本集團擁有92.5%權益

芝加哥半島酒店已明顯確立其在芝加哥市內頂級豪華酒店的地位，以平均房租計算，在市內各酒店中保持領導地位，酒店業務走在競爭對手之先（來源：Star Report）。隨著不斷投資於產品、提供卓越的服務及品牌獲得廣泛認同，酒店仍積極維持在芝加哥的領導地位。

- ◆ 酒店的平均房租達3,398港元，較2005年上升15%；平均可出租客房收入較2005年增加17%，而入住率較2005年上升1%。
- ◆ 水療中心經過翻新，新加入的特色包括設有壁爐的休息室及兩間全新的療程房間。
- ◆ 特別的市場推廣活動包括：「Broadway in Chicago」，代訂高級百老匯音樂劇的最佳座位；以及繼續與美國運通卡攜手進行推廣，給予白金及黑金卡主優惠。



頂層室內泳池，俯瞰市內景色

- ◆ 翻新 Avenues 餐廳、酒吧鋪上新地板及地氈，以及改良 Shanghai Terrace 的大門，令各餐廳更具特色。
- ◆ 新的商務中心已落成。
- ◆ 已裝修現有的會議室，包括鋪設新地氈、牆紙、粉飾窗戶及放置當代工藝品，並加入一間新的會議室，以應付會議業務增加所帶來的需求。



客源	2006	2005
美國及加拿大	89%	89%
亞洲	1%	1%
歐洲	5%	5%
其他	5%	5%
個人旅客	13%	10%
商務客戶	27%	30%
包銷商	26%	30%
其他	34%	30%

比華利山半島酒店

本集團擁有20%權益

比華利山半島酒店多年來維持入住率於80%以上的理想水平後，策略重點是提升房租，從而帶動平均可出租客房收入上升，與此同時亦努力維持其品牌形象及爭取新獎項及認同。

- ◆ 酒店的平均房租達4,523港元，較2005年上升11%；平均可出租客房收入較2005年增加11%，而入住率與2005年相若。
- ◆ 酒店的平均房租達4,523港元，較2005年上升11%；平均可出租客房收入較2005年增加11%，而入住率與2005年相若。
- ◆ 酒店的Deluxe、California及Superior套房的翻新工程經已完成，此外亦翻新Roof Garden餐廳及泳池區，令賓客耳目一新。
- ◆ 房口部推行尖端的客房分配系統，並設立天衣無縫的迎賓及送客程序。結果工作效率得到提升，使酒店獨有的24小時靈活入住/退房手續更為成功。



比華利山半島酒店內一間別墅

- ◆ 水療中心經過翻新，使酒店成為市外遊客的旅遊熱點，亦成為吸引本地社區的新旅遊地點。



客源	2006	2005
美國及加拿大	85%	86%
日本	1%	1%
亞洲	2%	2%
歐洲	7%	7%
其他	5%	4%

個人旅客	94%	92%
商務客戶	1%	3%
包銷商	5%	5%

特別獎項

Mobil 五星級殊榮

AAA 五鑽級殊榮

Belvedere 餐廳 — AAA 五鑽級殊榮

全球最佳酒店、渡假村及渡假勝地 — 美國主要城市20間最佳酒店第1位

Andrew Harper's Hideaway Report (美國)



The Living Room 茶座

客房	2006	2005	變幅	收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
客房數目	194	196	(1%)	酒店	413	374	10%
平均入住率	83%	83%	-				
平均房租	HK\$4,523	HK\$4,091	11%				
平均可出租客房收入	HK\$3,772	HK\$3,395	11%				

加利福尼亞州的經濟繼續受惠於股票市場穩步增長以及穩定的政治氣候，使比華利山半島酒店的入住率非常理想，房租亦有健康增長。洛杉磯興起新的文化活動和喜好，進一步支持正面的營商環境，例如Walt Disney Concert Hall、Getty Villa及最近翻新的Griffith Park Observatory。



酒店內蔥翠的花園



特別獎項

全球最佳商務酒店 — 整體最佳表現第1位
Travel & Leisure (美國)

2006年旅客評選最佳酒店 — 亞洲第3位
Condé Nast Traveler (美國)

全球最佳酒店 — 亞洲第3位
Travel & Leisure (美國)

全球最佳酒店 — 整體最佳表現第4位
Travel & Leisure (美國)

設於獨立泰式建築物內的半島水療中心·Lantern Corridor 一景

客房	2006	2005	變幅	收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
	客房數目	370	370		-	酒店	214
平均入住率	71%	72%	(1%)	水療中心	2	1	100%
平均房租	HK\$1,424	HK\$1,293	10%	零售	4	3	33%
平均可出租客房收入	HK\$1,010	HK\$935	8%	商用物業租金	2	2	-
					222	206	8%

2006年是泰國充滿挑戰的一年。在區內及國際旅客大幅增長帶動下，上半年經濟表現強勁，但9月份泰國發生政變令總理被推翻，導致國內政局不穩，酒店入住需求大幅放緩，而新年前夕的炸彈事件更增添不明朗因素。



尊貴客房的景觀

曼谷半島酒店

本集團擁有75%權益

儘管外在因素影響整體市場增長，但曼谷半島酒店整體業務的收入按年計仍錄得增長。酒店亦於2006年成功推出新的水療中心，並贏得多個國際獎項和讚譽。

- ◆ 酒店的平均房租達1,424港元，較2005年上升10%；平均可出租客房收入較2005年增加8%，而入住率則較2005年下跌1%。
- ◆ 新的發展項目包括由ESPA打造的半島水療中心，已於12月落成啟用，並廣受住客讚譽；以及3月在Siam Paragon，市內新的購物娛樂中心，開設新的半島精品店及咖啡室。
- ◆ 健身室及更衣室經已翻新，而所有客房、宴會廳及泳池區亦已安裝無線上網設施。
- ◆ 為使每日的客房分配更為靈活，已增設15套相連客房，並改設11間雙床套房。
- ◆ 設立餐飲禮賓司一職，向住客提供餐廳資料及協調住客資料。
- ◆ 年內零售樓面均已全部租出。
- ◆ 酒店參加泰國政府福利及勞工保障部舉辦的比賽，贏得「女性僱員的最佳顧問」獎項。



在Thiptara學習製作甜品

中心，已於12月落成啟用，並廣受住客讚譽；以及3月在Siam Paragon，市內新的購物娛樂中心，開設新的半島精品店及咖啡室。

◆ 健身室及更衣室經已翻新，而所有客房、宴會廳及泳池區亦已安裝無線上網設施。

◆ 為使每日的客房分配更為靈活，已增設15套相連客房，並改設11間雙床套房。

- ◆ 設立餐飲禮賓司一職，向住客提供餐廳資料及協調住客資料。



客源	2006	2005
美國及加拿大	22%	21%
日本	11%	11%
亞洲	28%	29%
歐洲	26%	26%
其他	13%	13%
個人旅客	23%	25%
商務客戶	25%	26%
包銷商	47%	44%
其他	5%	5%



特別獎項

全球700個最佳住宿地點 — 金榜中得分最高的中國內地酒店
Condé Nast Traveler (美國)

T & L 500全球最佳酒店 — 亞洲首50名之一
Travel & Leisure (美國)

亞洲及印度地區 — 20家最佳海外休閒酒店之一
Condé Nast Traveller (英國)

王府半島酒店壯麗外觀

客房	2006	2005	變幅	收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
	客房數目	525	525		-	酒店	319
平均入住率	67%	66%*	2%	辦公室租金	90	84	7%
平均房租	HK\$1,436	HK\$1,219	18%		409	353	16%
平均可出租客房收入	HK\$958	HK\$806	19%				

* 2005年平均有41間客房關閉，以進行翻新工程。

北京正以快速的步伐發展，而隨著2008年奧運會臨近，發展更為迅速。許多大型國際酒店集團均著眼於在北京酒店市場佔一席位。2006年北京市內亦曾舉辦多項國際盛事，全球國家元首紛紛到訪。王府半島酒店位處歷史名城的中心，地點優越，受休閒及企業旅客的青睞。



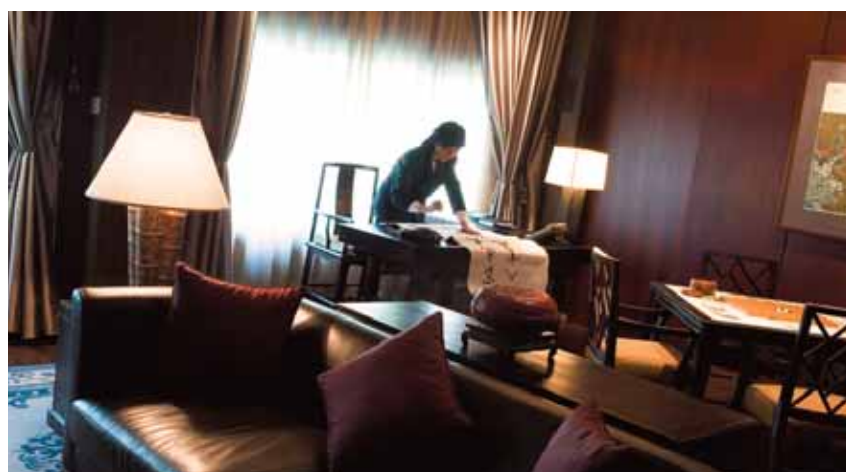
酒店大堂

王府半島酒店

本集團擁有42%權益

為反映對酒店設施所作的重大投資，酒店於7月易名為王府半島酒店(前稱北京王府飯店)。酒店中文名稱的改動，使該酒店與本集團的關係更為密切。

- ◆ 2006年，酒店的平均房租達1,436港元，較2005年上升18%；平均可出租客房收入較2005年增加19%，而入住率則較2005年上升1%。
- ◆ 新的半島套房一直是多位國家元首、商業領袖及高級消閒旅客到訪北京時之住宿首選。
- ◆ 入住酒店的外國旅客絡繹不絕，而本地市場亦有日漸增長的跡象。



半島套房

- ◆ 半島酒店商場仍是首都內最著名的高檔貨品購物地點，並繼續將品牌組合精益求精，務求保持領導地位。商場有多達50個國際頂級品牌，被認為是中國內地最佳的同類型購物商場。



客源	2006	2005
美國及加拿大	30%	25%
日本	7%	10%
亞洲	36%	40%
歐洲	18%	15%
其他	9%	10%
個人旅客	30%	41%
商務客戶	20%	17%
包銷商	29%	23%
其他	21%	19%

菲律賓近兩年的政局相對穩定，但2007年5月舉行的全國競選或會引致少許政治動盪。酒店的入住率繼續改善，加上市場缺乏新增的房間，酒店期望可藉著新近翻新的Makati Tower客房爭取最高的客房收入。而菲律賓



上層大堂

繼續發展海外企業來菲設立熱線中心及後勤辦事處，亦預期對酒店帶來正面影響。



煥然一新的酒店大堂

特別獎項

- Travel & Leisure 500全球最佳酒店 — 馬尼拉第1位
Travel & Leisure (美國)
- 全球最佳商務酒店 — 亞洲第8位
Travel & Leisure (美國)
- 2006年讀者之選獎項 — 2006年100間最佳酒店之一
Condé Nast Traveler (美國)

	客房			收入 (百萬港元)		
	2006	2005	變幅	2006	2005	變幅
客房數目	497	498	-	酒店	165	168 (2%)
平均入住率	66%*	78%	(15%)	水療中心	1	2 (50%)
平均房租	HK\$737	HK\$630	17%	零售	5	5 -
平均可出租客房收入	HK\$484	HK\$493	(2%)	商用物業租金	2	1 100%
* 2006年平均有133間客房關閉，以進行翻新工程。					173	176 (2%)

馬尼拉半島酒店

集團擁有76%權益

2006年，馬尼拉半島酒店完成翻新計劃，包括 Makati Tower 客房、Rigodon 貴賓廳、宴會廳及大堂。成功的翻新計劃得到當地人士及外來旅客讚賞。

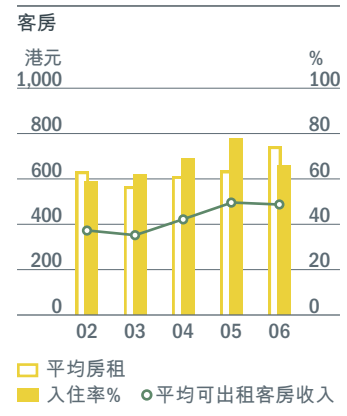
- ◆ 酒店的平均房租達737港元，較2005年上升17%；平均可出租客房收入較2005年下跌2%，而入住率則較2005年下跌12%。值得注意的是，由於年內有部份時間進行翻新，2006年的平均可出租客房數目減少。
- ◆ 翻新後取得的直接成果，是酒店零售樓面的出租率有顯著改善，於2006年底增至70%。
- ◆ 酒店在物業落成30週年的慶典中，亦同時慶祝酒店展示全新面貌。
- ◆ 除公共地方及 Makati Tower 外，Club Lounge、Makati Tower 的客用升降機、前



The Makati Tower 的全新客房

堂部及禮賓服務櫃檯均已翻新。第二間會議室亦已增設。

- ◆ 為配合翻新工程的完成，酒店迎入8部半島綠色平治S-級豪華轎車的新車隊。
- ◆ 為捕捉國家的精神面貌，酒店於3月份舉辦馬尼拉半島酒店數碼攝影比賽，供攝影專業人士及業餘愛好者參與。得獎作品現正用作新 Makati Tower 客房牆壁上的裝飾。



客源	2006	2005
美國及加拿大	32%	27%
日本	10%	10%
亞洲	36%	42%
歐洲	10%	10%
其他	12%	11%
個人旅客	17%	19%
商務客戶	77%	74%
包銷商	6%	7%

鵝園渡假酒店及高爾夫球會

本集團全資擁有

香港上海大酒店於2006年4月1日接管鵝園渡假酒店及高爾夫球會的管理。管理層著手重整業務及市場推廣計劃，務求整頓資產及提升收益。於年底，上述改變令鵝園渡假酒店的財務業績大有改善。

- ◆ 鵝園渡假酒店的平均房租為2,190港元，較2005年下降5%；平均可出租客房收入較2005年增加3%，而入住率較2005年上升4%。
- ◆ 恢復舉辦愛護寵物計劃，並完成一項為住客寵物提供設施的計劃。

- ◆ 年內主要的設施改善項目包括租用新的草坪維護設備；增設新的僱員食堂，以改善員工福利；以及重新分配辦公室，以改善工作效率及合作性。



在渡假酒店內享用水療設施

- ◆ 於8月舉行的一年一度Quail Motorsports Gathering已成為經典名車週其中一項主要活動，亦是全年經典名車活動當中具吸引力的盛事。

- ◆ 2006年鵝園渡假酒店進行人手重組，以精簡業務運作和提升工作效率。此外，與工會就新合約進行的談判已於2007年1月成功達成共識。



客源	2006	2005
美國及加拿大	95%	96%
亞洲	1%	1%
歐洲	1%	2%
其他	3%	1%

個人旅客	51%	52%
商務客戶	49%	48%



特別獎項

AAA 四鑽級殊榮

The Covey 優質大獎

Wine Spectator (美國)

北美傑出餐廳獎項

Covey (美國)

在 The Covey 餐廳一面享用美食，一面欣賞美麗湖景

客房	2006	2005	變幅	收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
	客房數目	97	97		-	酒店	97
平均入住率	65%	61%	7%	高爾夫球會	30	31	(3%)
平均房租	HK\$2,190	HK\$2,297	(5%)		127	120	6%
平均可出租客房收入	HK\$1,431	HK\$1,393	3%				

2006年，蒙特利半島，尤其喀麥爾的整體營商環境有利。年內並無新的高爾夫球場或酒店進入市場，多間酒店及渡假村的銷售額均有所增長。



在高爾夫球場一展身手

物業、會所及其他業務



凌霄閣的全新面貌

物業

山頂綜合項目(香港)

- ◆ 山頂凌霄閣的翻新工程已於2006年7月完成，並於11月舉行盛大開幕典禮。
- ◆ 全新面貌的凌霄閣已於年底全部租出。值得注意的特色包括幾家坐擁香港景色的高級餐廳、將傳統及著名香港地標以當代方式全新演繹的「節日墟市」購物商場，以及更上一層樓可360度盡覽香港景色的觀景臺。自揭幕後，凌霄閣廣受本地社區及外國遊客歡迎。租金增長理想，平均租金上升50%，而可出租面積增加約1,664平方米。



淺水灣綜合建築物 (香港)

- ◆ 服務式及不連傢具住宅於2006年的租賃活動十分暢旺，大致上是由於經濟蓬勃而持續引入外國專才來香港所致，尤以金融服務行業為主。
- ◆ 由於新增豪宅單位供應及現有發展項目仍然有限(港島南區情況尤甚)，本集團可藉機會跟隨市場趨勢調升租金。
- ◆ de Ricou 服務式住宅再有兩個單位翻新，可

淺水灣綜合建築物	2006	2005	變幅	收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
不連傢具住宅	353	353	-	住宅	344	284	21%
平均入住率	94%	86%	9%	會所	14	13	8%
平均房租 (每實用平方呎)	HK\$34	HK\$28	21%	商用物業租金	37	36	3%
服務式住宅	68	68	-	餐飲	48	42	14%
平均入住率	67%	60%	12%		443	375	18%
平均房租 (每實用平方呎)	HK\$26	HK\$21	24%				

- ◆ 山頂纜車的表現仍然理想，全年乘車人次達到破紀錄的4.43百萬人，較2005年增加13%。儘管2006年上半年在山頂凌霄閣進行大規模翻新工程，但收入仍然非常可觀。
- ◆ 聖約翰大廈自3月起已全部租出，整體收入及單位租金均有所增加。港島區的辦公室租賃市場整體上依然暢旺，部份地區如中環核心地帶均有大幅增長。
- ◆ 供出租的68個服務式住宅當中，迄今已有57個單位經過翻新。雖然業務模式仍然偏重於短暫出租，令入住率波動，但業務前景依然樂觀。
- ◆ 由於服務式及不連傢具住宅的入住率高，連帶會所設施的使用率亦甚高。
- ◆ 商場於年內已全部租出，而宴會生意特別暢旺，尤以婚宴方面最為突出，帶動餐廳業務有出色表現。



泰國鄉村俱樂部

The Landmark (越南)

- ◆ The Landmark 的住宅及商業單位的租金持續上升，而出租率亦保持高企。
- ◆ 隨著套房住宅、商業單位及設施的不斷改善，The Landmark 在市場中仍保持競爭優勢。
- ◆ 由於新增住宅及商業樓宇供應有限，加上越南加入世界貿易組織後引致外國直接投資湧入，整體前景依然樂觀。



泰國鄉村俱樂部

會所及會所管理

- ◆ 泰國鄉村俱樂部慶祝10週年，並獲亞洲高爾夫雜誌選為亞洲最佳會所及泰國最佳高爾夫球場。俱樂部繼續於12月主辦季尾的「富豪亞洲名人賽」。俱樂部仍是高爾夫球手的熱門場地，收入及盈利能力均有改善。

收入 (百萬港元)	2006	2005	變幅
聖約翰大廈	23	18	28%
凌霄閣*	29	7	314%
The Landmark			
辦公室	19	18	6%
住宅	12	11	9%
	83	54	54%

* 凌霄閣的翻新工程由2005年4月開始，至2006年7月起分階段完成。

- ◆ 主要的設施改善工程包括新的淡水庫、將練習場加長至280碼、在12個球道沙坑中鋪設新沙，及在主要的公共地方鋪設新地氈和地板。
- ◆ 本集團已是第10年管理Butterfield's，而香港銀行家會所亦於3月慶祝25週年。
- ◆ 本集團經營的兩間國泰航空機場貴賓室，寰宇堂及玉衡堂，於2006年贏得兩個Skytrax獎項（最佳頭等貴賓室第一名及最佳商務貴賓室第二名）。



收入(百萬港元)	2006	2005	變幅
泰國鄉村俱樂部	52	41	27%
半島會所管理及顧問服務	52	6	767%
	104	47	121%



其他業務

- ◆ 酒店入住率優異，令大班洗衣服務於2006年的需求甚殷。
- ◆ 於2006年，半島商品在日本(名古屋)開設第4間專門店，並在台灣(台北)開設第2間專門店，店舖總數增至13間。此外，於2006年12月簽訂協議，由2007年起5年內在南韓開設5間店舖。
- ◆ 名為*Naturally Peninsula - Flavours*的首部食譜榮獲2006年世界美食食譜「世界其他地區—英語組」的「最佳攝影獎」。

收入(百萬港元)	2006	2005	變幅
山頂纜車	66	58	14%
大班洗衣	20	25	(20%)
半島商品	27	17	59%
	113	100	13%

發展項目

東京半島酒店

經過接近兩年的建築工程，酒店已於2006年6月平頂，並已配置最後一條樁柱。外牆及內部的工程繼續加快進行。外牆已鋪上石材，大廈兩側的玻璃及青銅裝飾的裝嵌亦已



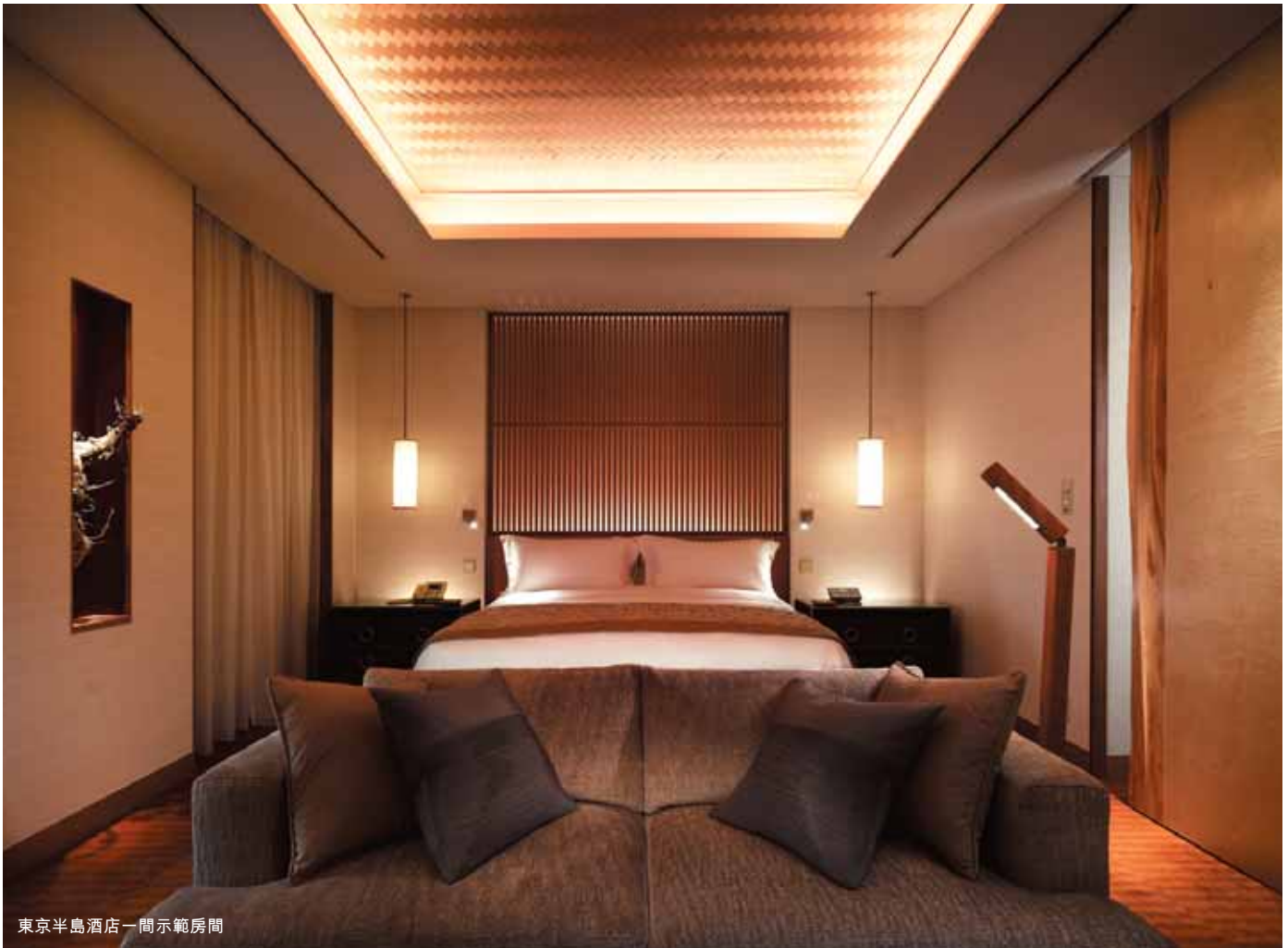
東京半島酒店壯麗外觀

接近完成。內部工程方面，牆身建築及維修與工程的準備工作已於不同階段及樓層展開，而大廈亦獲供電。這意味著永久的設備及系統已可安裝，而建築物可藉穩定的供電進行運作及測試。天花板的電線鋪設工程經已完成，使天花板可以封頂，距離建築工程竣工再進一步。

與此同時，示範客房曾多次進行檢視，務求改善工藝和提升設計、物料及裝修的質素。內部裝修工程於年底開展。公眾地方的項目特別受到重視，以確保品質、耐用程

度及成本均符合守則規定及設計目的。本公司經常盡心盡力體現最高標準與品質，以貫徹半島產品蜚聲國際的美譽。

東京半島酒店於9月正式向傳媒介紹。酒店座落於丸之內區，面向皇宮及日比谷公園，毗鄰銀座。酒店將於2007年秋季開幕，24層高的建築物將包括314間客房、兩間豪華宴會廳、六間會議室、五間餐廳、一所水療中心、直升機貴賓室、婚宴中心及零售樓面。本集團在這個酒店項目的最新投資金額，估計達160億日元。



東京半島酒店一間示範房間

東京半島酒店於9月正式向傳媒介紹。酒店座落於丸之內區，面向皇宮及日比谷公園，毗鄰銀座。酒店將於2007年秋季開幕。



東京半島酒店客房的浴室

上海半島酒店

於2006年，上海半島酒店的設計大綱已呈交上海市政府各有關部門，並已通過審批。上海建委會在10月發出施工許可證，建築物的地基工程隨即展開，預計於2007年3月完成。地庫的建築工程於2007年2月展開。

酒店的總建築面積共92,160平方米(地面以上樓層佔55,974平方米，地庫佔36,186平方米)，位於上海中山東一路32

號，面向著名的外灘。酒店落成後將會是一座15層高的建築物，包括250間客房、

三間餐廳、宴會設施、一所水療中心、購物商場以及一座獨立的住宅大樓。本公司擁有50%權益的上海外灘半島酒店有限公司的項目總成本初步估計為361百萬美元，包括地價總額109百萬美元以及有關的發展與建築成本。預期酒店將於2009年落成。



上海半島酒店動土儀式



上海半島酒店的建築地盤



| 公司其他資料

董事

主席



米高嘉道理爵士

GBS, LLD, Officier dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur, Commandeur des Arts et des Lettres, Commandeur de l'Ordre de Léopold II

65歲，於1964年獲委任為董事，並於1985年獲選出任主席。米高嘉道理爵士為中電控股有限公司主席、和記黃埔有限公司非執行董事，兼任嘉道理父子有限公司及其他多間公司的董事。此外，米高嘉道理爵士亦為多個本地著名及主要慈善機構的受託人。(E)

副主席



貝思賢

62歲，英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，於1999年獲委任為董事局成員，並於2002年5月獲選出任副主席。貝思賢先生自1984年起紮根香港，曾為寶源投資董事總經理，亦曾擔任華寶集團多個行政職位，現為寶源投資管理(香港)有限公司非執行主席，並身兼中電控股有限公司及太平地氈國際有限公司的董事，和嘉道理父子有限公司主席。(E, A, F, R)

行政總裁



郭敬文

47歲，英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員，於2002年2月加入本集團出任董事總經理兼行政總裁。郭先生畢業於London School of Economics，獲經濟科學學士學位，畢業後受聘於英國羅兵咸會計師事務所及巴克萊德勝投資公司，隨後回港任職寶源投資。加入本集團前，彼自1996年起出任地鐵公司財務董事。郭氏為太古股份有限公司的獨立非執行董事，亦兼任公司收購及合併委員會及收購上訴委員會及證券及期貨事務上訴審裁處委員，以及公益金董事局成員。(E, F)

執行董事



布樂尼

43歲，持有英國劍橋大學法律系碩士學位，於2003年11月加入本集團出任財務董事。布樂尼先生加盟本集團前曾投身於英國及香港(自1990年起)的投資銀行業，最先在倫敦的Philips & Drew公司開展事業，繼而任職於香港上海匯豐投資銀行。受聘於香港上海大酒店前，布樂尼先生為洛希爾父子(香港)有限公司的董事總經理。(F)



包華

53歲，於2004年4月獲委任加入董事局出任執行董事。包華先生畢業於瑞士洛桑酒店學院，於1981年加入本集團，多次於香港及曼谷半島酒店及總公司擔任高級職務，1994年獲委任為香港半島酒店總經理，1999年兼負區域業務工作，2004年4月獲委任為半島酒店集團營運總監。

非執行董事



麥高利

71歲，畢業於英國格拉斯哥大學，蘇格蘭特許會計師公會會員，為米高嘉道理爵士的姐夫，於1972年獲委任為董事局成員。麥高利先生同時為中電控股有限公司、嘉道理父子有限公司及其他多間公司的董事局成員。此外，彼為倫敦Tate Foundation及多間慈善機構的受託人，亦為倫敦International Council of the Victoria and Albert Museum的成員。



毛嘉達

54歲，英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，於1985年獲委任為董事局成員，於1993年至2002年5月期間擔任副主席。毛嘉達先生為嘉道理父子有限公司的執行董事，同時擔任多間公司的非行政職位，包括中電控股有限公司副主席及中華電力有限公司主席。



卜佩仁

Chevalier dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur

59歲，持有洛桑Swiss Federal Institute of Technology及史丹福大學理科碩士學位，於1996年至2002年1月期間出任本集團董事總經理兼行政總裁。卜佩仁先生亦為Kuoni Travel Holding Limited非執行副主席，以及Luxury Lifestyle Hotels and Resorts及Stein Management Company Limited非執行董事。



利約翰

53歲，為英國、香港及澳洲最高法院律師，於2006年5月獲委任為董事局成員。利約翰先生也是中電控股有限公司及嘉道理父子有限公司董事局成員，負責監管嘉道理家族於香港及海外的多項權益。(E, F)



高富華

47歲，持有文學碩士學位，擁有逾23年的亞太區企業管理經驗（主要為房地產、製造及分銷），於2006年5月獲委任為董事局成員。高富華先生是太平地氈國際有限公司及嘉道理父子有限公司非執行董事，同時也是香港其他多家公司董事局成員。

獨立非執行董事



李國寶爵士

GBS, OBE, JP, Grand Officer of the Order of the Star of Italian Solidarity, The Order of the Rising Sun, Gold Rays with Neck Ribbon, Officier dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur

68歲，於1987年獲委任為董事局成員。李爵士亦為東亞銀行有限公司主席兼行政總裁，兼任其他香港及海外多間公司的董事以及香港立法會議員和行政會議成員。李爵士亦是香港華商銀行公會有限公司及香港管理專業協會主席，同時亦為銀行業務諮詢委員會及財資市場公會會議成員。



黃志祥

54歲，1975年取得英國大律師資格。黃先生於1987年獲委任為董事局成員。彼為持有本公司已發行股本3.6%的信和酒店(集團)有限公司主席，亦為信和置業有限公司及其控股公司尖沙咀置業集團有限公司主席、SCMP集團有限公司非執行董事及新加坡上市公司楊協成有限公司董事。(A)



麥禮賢

73歲，畢業於美國康奈爾大學酒店管理學院，取得理學士學位，並為該大學的顧問委員及名譽託管理事，於2001年7月獲委任為董事局成員。麥禮賢先生自1960年起僑居香港，是免稅店集團及免稅店商品有限公司的創辦人，亦為私人國際投資集團兆亞集團主席。(R)



包立德 CBE

59歲。彼於2004年2月獲委任加入董事局。包立德先生於1969年在倫敦羅兵咸會計師事務所工作，自1980年起僑居香港，於1994年至2001年期間擔任香港羅兵咸永道會計師事務所主席兼高級合夥人。彼為德昌電機控股有限公司、匯富國際控股有限公司及太平洋航運集團有限公司的獨立非執行董事，亦為九廣鐵路公司管理局成員。包氏擔任的公職包括香港的英國總商會監督委員會主席。(A, R)

- E 執行委員會成員
- A 審核委員會成員
- F 財務委員會成員
- R 薪酬委員會成員

高級管理人員及主要職能

集團管理委員會

集團管理委員會根據董事會正式下放的授權，負責就本公司的管理及營運作主要決策。委員會由代表本公司主要部門及營運單位的高級行政人員所組成。除行政總裁郭敬文、財務總裁布樂尼及營運總監包華外，集團管理委員會的成員如下：



盧保嘉

52歲，半島酒店集團美洲高級副總裁，自1992年起出任紐約半島酒店總經理，負責本公司在美國的酒店業務。彼於1980年加入本公司，曾擔任本公司多個位於香港、中國內地及菲律賓營運單位的職位。



孫漫天

49歲，於1999年獲委任為物業及會所管理事務集團總經理，專責本公司的非酒店物業與業務，包括香港的淺水灣影灣園、凌霄閣及山頂纜車，以及位於香港、越南和泰國的物業及會所。彼於1985年加盟本公司。

營運總經理



白祖樂

49歲，於2001年獲委任為馬尼拉半島酒店總經理。彼曾於香港半島酒店任職7年，最後的職銜為駐酒店經理。



陳娜嘉

42歲。陳氏於1994年加入本公司，自2004年起出任曼谷半島酒店總經理。彼於2007年4月獲委任為香港半島酒店總經理。



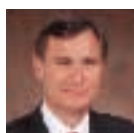
Sarah Cruse

44歲。彼於2006年加入本公司出任鵝園渡假酒店及高爾夫球會總經理。



賀偉德

54歲。賀氏於2000年加入本集團出任北京王府半島酒店總經理。



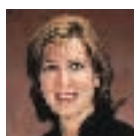
Ali Kasikci

51歲。彼為比華利山半島酒店董事總經理，並自1992年起已掌管該酒店。



Charles Morris

52歲。彼於2004年加入本公司，出任馬尼拉半島酒店的駐酒店經理，並於2007年3月獲委任為曼谷半島酒店總經理。



Maria Razumich-Zec

49歲。彼於2002年加入本集團，出任芝加哥半島酒店總經理。



Malcolm Thompson

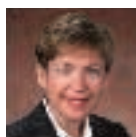
56歲。彼於2006年加入本集團，出任東京半島酒店（預定於2007年秋季開業）總經理。



甄柏禮

43歲。彼於1998年加入公司，於2005年獲委任為淺水灣影灣園總經理。

總公司總經理



霍麗絲

43歲。霍氏於2005年加入本公司，出任市場推廣總經理，負責制訂及執行半島酒店集團的環球市場推廣策略。



艾思瀚

44歲。艾氏於1995年獲委任為資訊科技總經理，負責在集團和營運層面制定及推行資訊科技策略。



日下カルロス Carlos Kusaka

47歲。彼於2003年加入本公司任職東京項目策劃董事。



廖宜菁

38歲。廖氏於2002年加盟本公司出任公司秘書及法律顧問。



陳明莊

47歲。陳氏於1988年加入本公司，並於2002年獲委任為設計及策劃總經理，職責包括管理新酒店項目及現有酒店的發展設計及規劃。



莫慕賢

45歲。莫氏於2002年獲委任為人力資源總經理，負責配合本公司的人力資源需要，督導員工的培訓及事業發展。



陳寶山

40歲。陳氏於1992年加入本公司，並在2007年獲委任為營運規劃總經理，亦身兼半島商品有限公司及半島化妝品有限公司總經理。



曾慶洪

38歲。曾氏於1995年加入本公司，並於2002年獲委任為公司財務總經理及司庫，專責財務報告及監控、流動資金及財務風險管理與庫務項目等。



戴偉年

57歲。戴氏於1998年加入本公司，並於2004年獲委任為審計及風險管理主管，負責確保內部監控及風險管理的有效性。



王堅強

59歲。王氏於1994年加入本公司，於2005年獲委任為上海外灘半島酒店有限公司總經理，並繼續出任項目統制及技術服務總經理。



20名東京半島大使(站立者)與集團的高級行政人員

僱員培訓及福利

本集團視忠誠和具經驗的員工為最重要的資產。集團在員工培訓、事業發展、員工福祉及員工溝通方面投放大量資源和努力，並盡可能顧及地方文化和傳統。因此，員工對本集團有強烈歸屬感，很多已在本集團長期服務，甚至世代為本集團效力。

- ◆ 本集團製作的僱員迎新影帶，「香港上海大酒店面貌」，在2006年4月舉行的第39屆休斯頓國際電影節公共關係組別中獲得第二名並榮獲金獎。
- ◆ 無論半島酒店在何地開業，均會透過各式各樣的僱員活動體現當地傳統。例如在曼谷半島酒店，每逢潑水節及水燈節均會有員工慶祝活動，而泰皇登基60週年亦舉辦活動向泰皇致敬。馬尼拉半島酒店則構思出獨特的概念「Pen Coop」，為酒店的現職及退休僱員提供投資場所，亦用作臨時僱員的訓練場地。

- ◆ 集團上下均發揚團隊精神。於2006年，芝加哥半島酒店150多名在開業時已開始任職的僱員慶祝在酒店服務五週年。在亞洲，馬尼拉半島酒店的Pen-Fam Fair及一年一度的Pen Sports均為僱員及家屬而舉辦。曼谷半島酒店發起「Make it Better」運動，為員工提供良好溝通渠道，讓他們藉此提出改善的建議。

- ◆ 鵝園渡假酒店與工會達成一份新合約，房務員工的工作效率會因而得到提升。與此同時，亦採取措施改善員工福利，包括興建新的員工飯堂。

- ◆ 培訓仍是半島架構當中非常重要的一環。對於處身激烈競爭環境的酒店，培訓課程尤其重要，因為酒店可藉加強員工的培訓在競爭對手中脫穎而出。王府半島酒店近年大大加強其學習及訓練中心的培訓機會和課程，是一個好例子。同樣，芝加哥半島酒店制定多項獨特的員工培訓計劃，包括名為HEAR（處理住客的投訴）及TIPS（提供含酒精飲品服務及防止酒精中毒）的培訓計劃。

- ◆ 香港半島酒店展開重要計劃，招募及培訓新的水療員工，該計劃於上半年仍繼續進行。於2006年5月水療中心開幕時，酒店成功聘用45名員工，接受ESPA嚴格的開業前培訓，以確保達到最高的專業水平。酒店於4月為所有僱員舉辦水療中心開業前體驗活動，活動包括簡介環節、開放日及水療問答遊戲。

- ◆香港半島酒店及曼谷半島酒店為20名東京半島大使提供持續的密集訓練，訓練已於2006年9月開始，為期10個月。於2007年秋季東京半島酒店開業時，他們將返回東京運用所得的經驗為酒店服務。
- ◆東京半島酒店管理層的招募工作經已結束，管理層將於2007年4月悉數履新。集團已安排新委任的主要行政人員在總公司及香港半島酒店深入瞭解環境，並且熟習各部門的運作。集團於2007年上半年仍會繼續進行以上計劃。
- ◆差不多所有半島酒店均會向來自同系酒店及物業的員工提供熟習部門運作課程。於2006年，對有關培訓的整體需求及培訓日數均創出有紀錄以來的新高，而培訓課程已證實是非常有效的渠道，讓各業務單位可藉此就最佳實務及服務水準交換有用的信息。香港半島酒店和芝加哥半島酒店為當地及國際酒店管理學校的學生提供實習培訓，包括香港理工大學、美國Kendall College及Illinois Institute of Art的學生。

社區關係

本集團在經營業務的地點融入當地社區，這是集團的根本文化。本集團各間酒店的宗旨，是為當地社區提供優良設施以供享用，藉此積極與社區建立關係，從而推廣集團對各項公益事業的熱心支持。視乎當地的環境

及需要，本集團參與社區活動的性質和程度各有異。本集團多項不同的貢獻摘錄如下。

- ◆在香港，香港上海大酒店的物業及會所管理事務集團總經理孫漫天先生進行一項壯舉，跑步橫越分佈世界不同角落的四個沙漠，為「香港愛心童樂營」籌集1百萬港元。該組織是一個將患癌兒童帶離住院環境，讓他們享受戶外活動的慈善團體。孫氏於2006年11月展開第一站，成功跑越撒哈拉沙漠，共籌得36萬港元。為了對該慈善團體提供更多支援，淺水灣影灣園亦為一項聖誕節嘉年華會提供贊助，讓250名患癌兒童受惠。
- ◆集團在香港的其他業務單位亦積極回饋社會。半島酒店組成兩個隊伍參加2006年毅行者活動，為樂施會籌得超過21萬港元，是連續三年旅遊組別中籌得善款最多的機構。其他較重要的貢獻包括：山頂凌霄閣舉辦「我看香港」繪畫比賽，在中小學生當中發掘最具天份的年青藝術家，得獎作品在凌霄閣新的凌霄廊展出；所有半島酒店在12月份大部份時間均舉辦「願望樹」籌款活動，為以兒童為對象的慈善機構「願望成真基金」籌得超過30萬港元；而香港銀行家會所亦透過25週年慶祝活動為兒童癌病基金籌款。
- ◆在亞洲其他地區，王府半島酒店向「中國兒童村」捐款，而「中國兒童村」獲得各界善



參與2006年樂施會毅行者活動的半島酒店隊伍

款後，可為父母入獄的兒童提供居所、食物及教育。泰國鄉村俱樂部向 Chacheongsao 特殊學校捐贈50萬泰銖，用作興建新的課室大樓；而菲律賓比科爾地區受到颱風榴槤吹襲後，香港上海大酒店及馬尼拉半島酒店共同向菲律賓國際紅十字會捐贈2百萬菲律賓披索，以協助該區的救援工作。酒店亦向 Naswak 的村民送贈毛氈。

- ◆ 香港上海大酒店員工亦以私人名義貢獻本地社區。行政總裁郭敬文是香港大型慈善機構香港公益金的董事局成員。集團的人力資源總經理莫慕賢在香港理工大學的酒店及旅遊管理學院擔任顧問委員會委員，亦擔任香港青年協會的青年服務委員會委員；而曼谷半島酒店的保安主管以私人名義為社區學校主持火警逃生訓練。
- ◆ 在北美洲，紐約半島酒店的員工捐助美國癌症協會及 Shelter Our Sisters (為逃離家庭暴力的婦孺提供庇護的慈善團體)。在中西

部，芝加哥半島酒店向多間慈善團體提供物資，或派遣員工參與組織的工作，該等組織包括提供愛滋病舒緩服務的 Howard Brown Health Centre、Midwest Eye Bank、芝加哥受虐婦女聯盟，以及「收養」慈善團體如 Lupus Foundation of America (Illinois Chapter)。比華利山半島酒店員工參與洛杉磯馬拉松及 Tour de Palm Springs 單車賽，惠及當地多個慈善團體，並為美國癌症協會及 The Maple Counseling Centre 籌款。

環境保護

本集團全力支持環保，在這方面，各個業務單位努力於廢料回收及節省能源的工作。本集團亦積極提倡使用天然養份，並已為賓客推出特別的營養食品系列——半島清新美食。

- ◆ 香港的淺水灣影灣園已在住宅大廈、會所及商場推行廢料回收計劃，而住戶的參與尤為踴躍。芝加哥半島酒店響應該市的「藍袋」廢料處理方法，該方法是將所有瓶樽與卡紙板分開，然後才將廢物運往堆填區。在泰國，曼谷半島酒店開始使用污水處理廠排出的物料，用於酒店花園的施肥和灌溉。
- ◆ 紐約半島酒店對於廢料回收工作不遺餘力，於2006年總共回收203噸辦公室紙張、報紙、雜誌、卡紙板、瓶樽及鋁罐。回收行動一年可節省約3萬美元，另外亦可使1,147棵樹木免被砍伐，和節省23,625加侖汽油及425,000加侖食水。

- ◆集團屬下多項業務亦已實行節約能源措施。在淺水灣影灣園實行多項節約能源措施下，用電量較2005年少7.1%。紐約半島酒店亦於2006年11月開始實行節省用電措施，來年將可評估12個月來所取得的成效。芝加哥半島酒店已安裝Chiller真空熒光顯示屏，當氣溫跌至低於華氏85度時將可減少耗電量。現時，當酒店的辦公室、會客室及餐廳空置時，酒店可控制室溫的冷熱。此外，酒店亦已裝置一個板框空調系統，在秋天及春天月份可操作自動散熱功能。
- ◆在節約用水方面，為了響應政府致力保護日漸乾竭的地下水源，馬尼拉半島酒店已減少使用來自深井泵的用水，比例已降至低於酒店每日用水量的30%。酒店亦以環保的化學品代替二氧化碳防火系統，以符合政府的空氣清新法例。
- ◆本集團旗下7間半島酒店在各自的餐廳推出半島清新美食。半島清新美食提倡低卡路里和健康的食品，盡可能使用有機食物和飲料。酒店亦有註冊營養師向住客提供顧問服務，為住客設計符合個人口味和健康要求的日常餐單。
- ◆結合環保意識與健康關注，比華利山半島酒店開始在製作全部菜單食物時使用不含反式脂肪的材料。

健康及安全

本集團對僱員健康及安全規定的標準相當嚴格。集團在整個業務運作中均設有完善的健康及安全措施，並由具經驗和特別委任的安全及保安經理負責，亦會定期進行檢查。

- ◆年內，風險管理地區經理巡視所有酒店物業，並已匯報須要正視的問題。檢查範圍涉及保安、安全、健康及衛生方面，以保證僱員及賓客的安全，並將集團業務受損或遭受訴訟的機會減至最低，和確保業務的持續性，使股東的資產得到保障。
- ◆內部審核部門亦檢核工作慣例，特別是在危險的工作環境，以確保遵守安全標準。
- ◆不同物業有切合本身需要的安全及疏散計劃。防火是最需要優先處理的工作，包括設立火警警報及控制系統，並為所有僱員提供有關訓練。在這方面，聖約翰大廈繼續改善有關設施，以符合最新的火警及屋宇條例；而淺水灣影灣園正在進行全面的防火及偵測系統工程，預期於2007年年底完成。

財務業績概覽

於 2005 年 12 月 31 日的綜合資產負債表		截至 2006 年 12 月 31 日止年度的綜合現金流量表	
	百萬港元		百萬港元
淨資產		1 折舊及攤銷前營業盈利	1,281
固定資產	20,561	支付稅項	(107)
其他長期投資	666	其他調整	(10)
遞延稅項資產	123	營業現金收入	1,164
衍生金融工具	25	支付利息及其他融資費用	(184)
現金及銀行結餘	301	支付股息	(108)
其他流動資產	296	2 資本性開支	(631)
	21,972	貸款予合營公司	(14)
銀行透支	(16)	銀行貸款淨減少	(91)
銀行貸款	(2,598)	其他淨現金流入	12
衍生金融工具	(209)	現金淨增加	148
遞延稅項負債	(2,577)	現金及銀行結餘	301
其他負債	(966)	減：銀行透支	(16)
	15,606	於 2006 年 1 月 1 日現金及現金等價物	285
股本及儲備		於 2006 年 12 月 31 日現金及現金等價物*	433
股本及股本溢價	3,394		
保留盈利	11,037	* 代表：	
對沖儲備	(15)	現金及銀行結餘	447
其他儲備	480	銀行透支	(14)
	14,896		433
少數股東權益	710		
	15,606		

截至 2006 年 12 月 31 日止年度的綜合損益表	
	百萬港元
3 營業額	3,723
營業費用	(2,442)
1 折舊及攤銷前營業盈利	1,281
折舊及攤銷	(251)
融資費用	(125)
應佔合營公司虧損	(1)
非營業項目前盈利	904
4 投資物業公允價值增值	1,442
淨撥回減值虧損	200
4 稅項	(423)
少數股東權益	(29)
股東應佔盈利	2,094

截至 2006 年 12 月 31 日止年度的綜合保留盈利	
	百萬港元
於 2006 年 1 月 1 日的保留盈利	11,037
本年度股東應佔盈利	2,094
年內支付股息	(213)
於 2006 年 12 月 31 日的保留盈利	12,918

於2006年12月31日的綜合資產負債表

	百萬港元
淨資產	
固定資產	22,951
其他長期投資	685
遞延稅項資產	98
衍生金融工具	31
現金及銀行結餘	447
其他流動資產	397
	<u>24,609</u>
銀行透支	(14)
銀行貸款	(2,509)
衍生金融工具	(214)
遞延稅項負債	(2,880)
其他負債	(1,227)
	<u>17,765</u>
股本及儲備	
股本及股本溢價	3,499
保留盈利	12,918
對沖儲備	(18)
其他儲備	583
	<u>16,982</u>
少數股東權益	783
	<u>17,765</u>

1 折舊及攤銷前營業盈利

折舊及攤銷前營業盈利較2005年增加17%。錄得此理想業績，主要歸因於所有業務分部的營業表現向好，詳情於下文 3 進一步論述。

2 資本開支

資本開支主要投放於東京半島酒店項目、為本集團現有物業持續進行的翻新工程，以及為香港半島酒店購買勞斯萊斯「幻影」車系新車隊。

3 營業額

本集團營業額較2005年增加14%。

在亞洲，大部份酒店均受惠於蓬勃的營商環境。本集團的旗艦酒店 — 香港半島酒店 — 本年度的客房收入創出新高，平均可出租客房收入增加14%至2,592港元。王府半島酒店年內完成重新打造品牌，平均可出租客房收入亦增加19%至958港元。由於泰國於2006年曾發生軍事政變，曼谷半島酒店在更具挑戰的營商環境下，酒店的收入仍錄得增長，較2005年略為上升8%。馬尼拉半島酒店曾進行大規模翻新工程，其中一幢酒店大樓及酒店大堂完全關閉超過半年，由於業務受翻新工程影響，酒店的收入較2005年下降2%，而酒店的平均可出租客房收入亦減少2%至484港元。

在美國，強勁的需求帶動大部份物業的房租上升。紐約半島酒店的入住率仍然高企，房租亦較2005年上升11%。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，在主要的旅遊調查中亦備受認同。集團由2006年4月1日起恢復管理鵝園渡假酒店及高爾夫球會，其財務業績已見改善，前景樂觀。

香港的豪華住宅單位及商用與辦公室單位的需求強勁，令本集團非酒店業務受惠。於2006年淺水灣影灣園的不連傢具住宅以較高的租金續租，平均出租率及每平方呎平均租金分別增加9%及21%至94%及34港元。淺水灣影灣園的商用單位保持全部租出。山頂凌霄閣完成為期14個月的翻新工程，已由2006年7月起分階段重開。煥然一新的凌霄閣錄得100%的出租率，而每平方呎平均租金為42港元，較翻新前上升50%。聖約翰大廈自2006年3月已全部租出，整體收入及單位租金均有增長。在越南，The Landmark的辦公室及住宅單位仍維持甚高的出租率，而租金亦進一步上升。

本集團的其他業務包括經營半島會所管理及顧問服務、位於淺水灣影灣園的餐廳、泰國鄉村俱樂部、位於鵝園渡假酒店的高爾夫球會、山頂纜車及半島商品。受惠於蓬勃的營商環境，2006年來自上述業務的收入均錄得理想增長。

4 投資物業公允價值增加

本集團的投資物業乃按其公允價值列賬於資產負債表中，而因公允價值變動所產生的盈虧則在損益表中反映。本集團的投資物業經重估後，其相關的遞延稅項負債因而增加，因此有249百萬港元的額外稅項支出。

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>

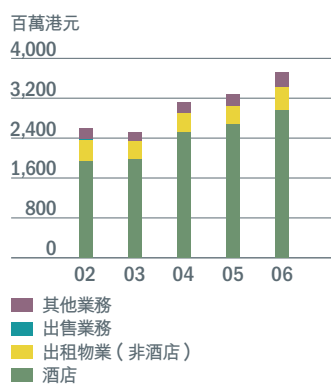
由於2005年12月31日本集團並無就酒店及高爾夫球場作公允價值估值，因此並無提供於該日的經調整每股淨資產的比較數字。

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場仍然強勁。

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：

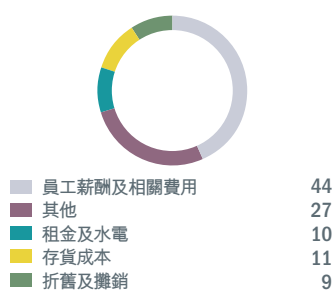
百萬港元	2006			2005		
	住宅	辦公室	商場	住宅	辦公室	商場
淺水灣綜合物業（香港）	344	-	37	284	-	36
凌霄閣（香港）	-	-	29	-	-	7
聖約翰大廈（香港）	-	23	-	-	18	-
The Landmark（胡志明市）	11	19	1	11	18	-
	355	42	67	295	36	43

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。

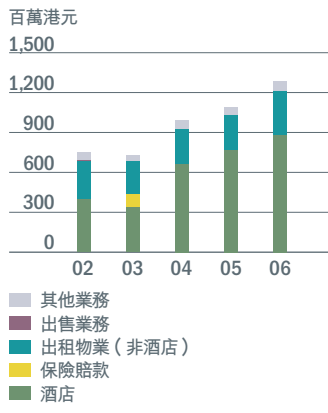
僱員薪酬相關的直接經營成本為1,181百萬港元，佔總直接經營成本的44%，高於2005年的42%。以下為本集團於12月31日的員工數目分析：

	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：

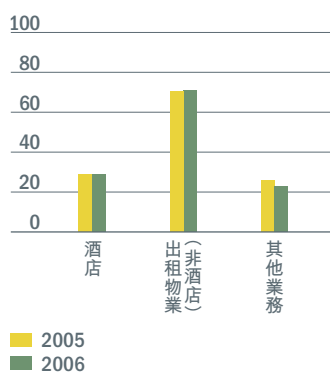
百萬港元	香港	其他亞洲地區	美國	總數
2006				
酒店	423	280	179	882
出租物業(非酒店)	310	18	-	328
其他業務	58	17	(4)	71
	791	315	175	1,281
2005				
酒店	389	240	140	769
出租物業(非酒店)	246	17	-	263
其他業務	51	13	(4)	60
	686	270	136	1,092

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%

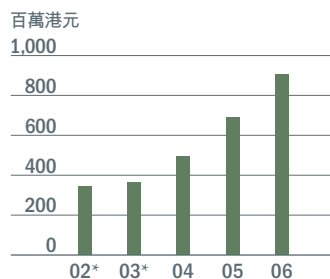
本集團於年內努力確保經營成本維持於預算水平之內，即使收入高於預算亦要控制成本，務求盡可能為集團帶來更多的額外利潤，並彌補上述部份固定營業及非營業成本的上漲。部份在本集團控制範圍以外的開支項目有較大幅度的上升，該等項目包括與公會談判後工資上升、土地使用費用增加及能源成本上漲。

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。

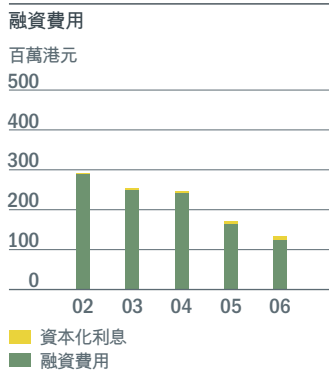
上述盈利率字有所增長，是由本集團旗下所有業務分部的強勁表現所帶動，包括酒店業務、商用物業租賃、辦公室租賃、住宅單位租賃及其他業務。與此同時，負債水平下降引致利息開支減少，對盈利增長有進一步貢獻。

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。

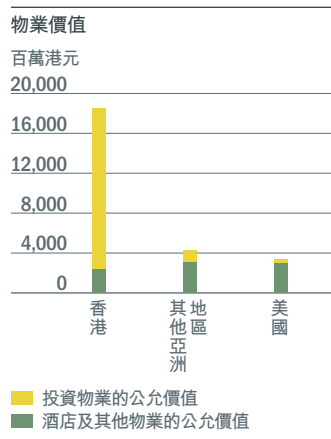
資產負債表

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。

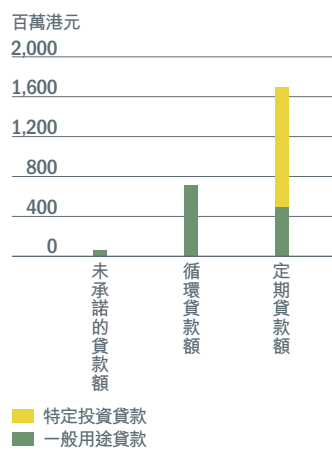
	物業建築 總面積 (平方呎)	出租實用面積			市場估值 (百萬港元)	集團 所佔比例 (%)	集團 所佔市值 (百萬港元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	住宅 (平方呎)			
出租物業（非酒店）							
淺水灣影灣園 租約期至2068年5月	805,990	26,026	-	376,893	5,633	100%	5,633
淺水灣花園大廈 租約期至2071年3月	710,763	-	-	418,692	3,647	100%	3,647
淺水灣車房 租約期至2070年9月	36,438	16,934	-	-	79	100%	79
山頂凌霄閣 租約期至2031年3月	116,546	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

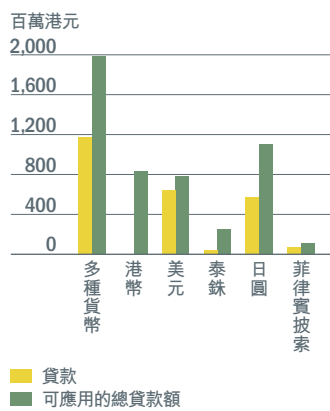
貸款額（以類別分類）



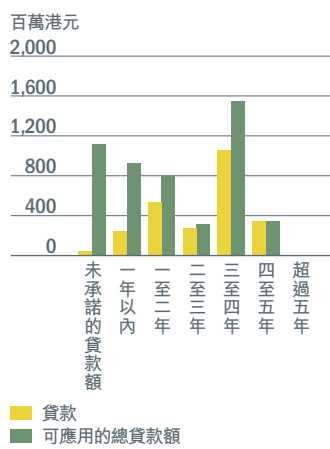
借貸

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。

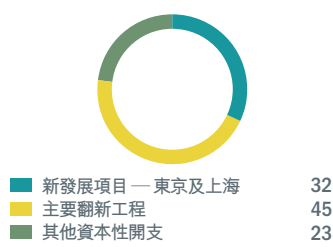
貸款額(以貨幣分類)



還款期簡介



資本性開支 (%)



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
百萬港元					
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

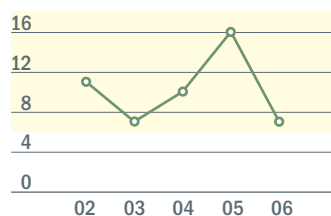
本集團的政策為定期監察現期及預期流動資金需要，確保符合貸款契約的規定，並確保集團維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾貸款額，以符合規定並應付承擔所需。

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

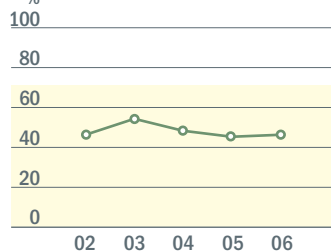
月份數目
20



集團指引：6-18個月

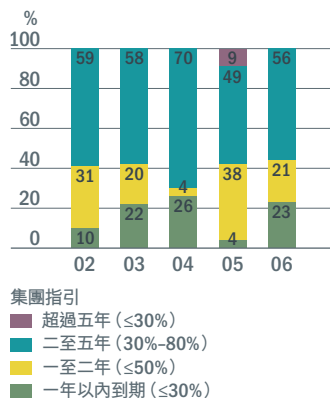
三大銀行合共的承諾貸款額

%



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%。

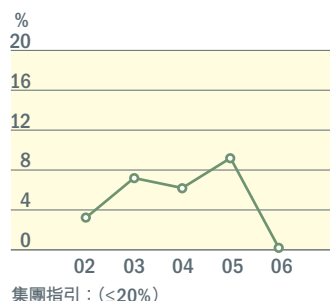
利率風險

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。

有資產抵押的貸款



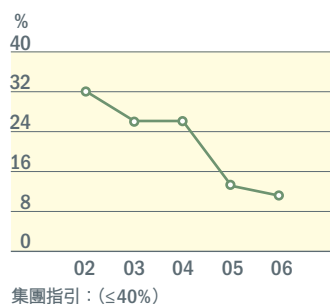
外匯風險

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。

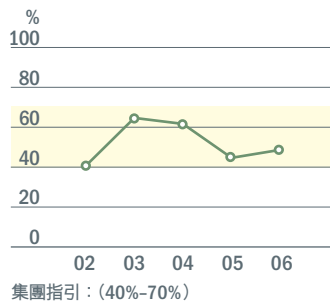
在可行情況下，本集團將相同貨幣的海外資產與借貸配對，或使用任何其他方法，以減低因綜合計算海外淨資產所產生的換算風險。

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。

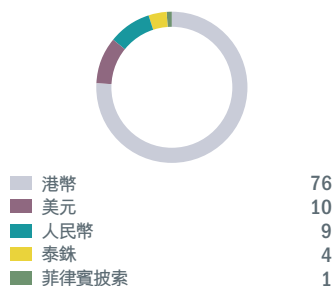
資本與負債比率



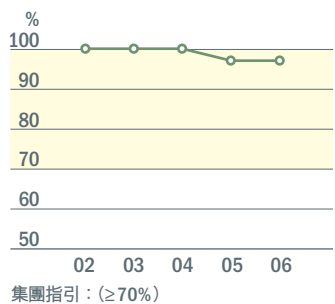
長期固定利率貸款佔總貸款的百分比
(已就對沖效應作調整)



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。

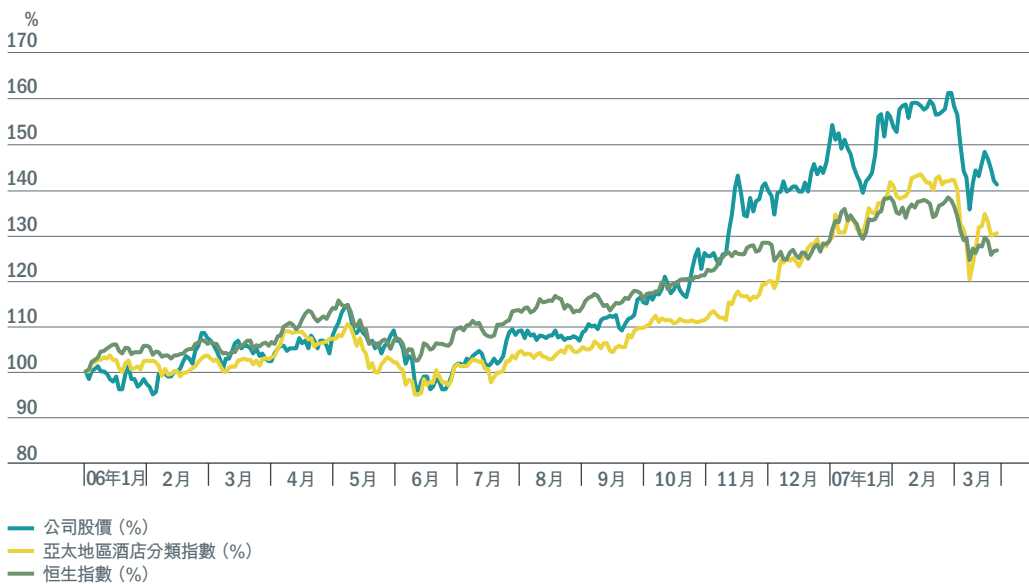
衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機。由於影響深遠，本集團只會與最少具投資級別信貸評級的對手進行交易，即使在發展中國家亦然。

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。

十年財務概況

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
綜合損益表 (百萬港元)										
營業額	3,723	3,276	3,120	2,517	2,592	2,584	3,043	3,610	2,140	2,779
折舊及攤銷前營業盈利	1,281	1,092	992	726	747	698	925	745	889	1,144
非營業項目前盈利	904	688	495	364	344	230	369	213	562	786
股東應佔盈利/(虧損)	2,094	2,664	2,786	351	293	33	85	569	(1,832)	118
股息	(228)	(199)	(168)	(112)	(93)	(58)	(59)	(59)	(58)	(443)
每股盈利 (港元)	1.47	1.89	1.99	0.29	0.25	0.03	0.07	0.49	(1.58)	0.10
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)	0.54	0.45	0.28	0.24	0.23	0.15	0.28	0.13	0.62	0.58
每股股息 (港仙)	16¢	14¢	12¢	8¢	8¢	5¢	5¢	5¢	5¢	38¢
股息比率 (倍)	9.2x	13.4x	16.6x	3.1x	3.2x	0.6x	1.4x	9.6x	-	0.3x
利息保障倍數 (倍)	8.2x	5.2x	3.1x	2.5x	2.2x	1.7x	1.9x	1.5x	3.6x	7.4x
綜合資產負債表 (百萬港元)										
固定資產	22,951	20,561	20,058	19,068	18,019	17,338	18,365	16,910	15,326	22,126
其他資產	1,211	1,110	741	771	712	1,025	1,334	2,239	2,822	3,062
現金及銀行結餘	447	301	262	217	232	99	272	132	152	103
資產總值	24,609	21,972	21,061	20,056	18,963	18,462	19,971	19,281	18,300	25,291
帶利息貸款	2,523	2,614	4,536	4,906	5,843	5,755	5,968	6,555	6,854	5,524
衍生金融工具	214	209	-	-	-	-	-	-	-	-
其他負債	4,890	4,253	4,183	1,709	1,543	764	914	945	1,081	1,224
股東應佔淨資產	16,982	14,896	12,342	13,441	11,577	11,943	13,089	11,781	10,365	18,543
每股淨資產 (港元)	\$11.89	\$10.51	\$8.80	\$9.59	\$9.90	\$10.22	\$11.18	\$10.18	\$8.96	\$15.94
資本與負債比率	11%	13%	26%	26%	33%	32%	30%	35%	39%	23%
綜合現金流量 (百萬港元)										
營業淨現金收入	1,164	1,058	992	627	772	863	1,453	1,418	350	736
資本性開支	645	664	360	436	276	537	618	527	788	773
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金流入/(流出)	232	1,928	427	(156)	229	30	503	395	(1,177)	(831)
股價資料										
最高股價 (港元)	\$13.30	\$9.35	\$7.50	\$5.60	\$4.35	\$5.40	\$5.30	\$7.70	\$7.40	\$15.15
最低股價 (港元)	\$8.05	\$7.40	\$4.15	\$2.78	\$2.63	\$2.03	\$3.40	\$4.53	\$3.15	\$5.30
於年結日的收市股價 (港元)	\$13.14	\$8.50	\$6.95	\$4.53	\$3.30	\$2.90	\$4.30	\$5.15	\$5.50	\$6.40

附註：

- 2004年以前所有年度的業績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)。
- 由於不能計算1997年至2001年年度按《香港會計準則》第12號「所得稅」或《會計實務準則》第12號(修訂)「所得稅」的影響，故未有修訂該等年度的數字。

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守則條文以及大部份所建議的最佳常規。

其中一項本公司在編製季度表時沒有依從的管治守則的建議最佳常規，為第C.1.4.節。本公司選擇不遵從所建議的申報常規，因為董事局相信，在原則及實務層面而言，有關本集團業務的季度報告不適合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。

董事局

本公司由董事局監控，而董事局具有領導及監控本公司的整體責任。董事局成員指揮和監督本公司事務，共同負責促進本公司成功。

董事局組成 董事局現時有14名董事，包括3名執行董事（郭敬文先生、布樂尼先生及包華先生）、7名非執行董事（主席米高嘉道理爵士、副主席貝思賢先生、麥高利先生、毛嘉達先生、卜佩仁先生、利約翰先生及高富華先生）及4名獨立非執行董事（李國寶爵士、黃志祥先生、麥禮賢先生及包立德先生），彼等的履歷詳情載於第38頁及第39頁和本公司網址 www.hshgroup.com。

董事局相信，執行及非執行董事之間已取得合理和適當平衡，以達到充份的制衡，使股東及本集團的利益得到保障。本公司董事局內的獨立非執行董事人數已超越規定的最少人數，而彼等憑藉經驗、知識及判斷對董事局及其他董事委員會所作的貢獻，本公司深表歡迎。

董事局成員當中包括主要股東兩名家族成員：即主席米高嘉道理爵士及其姐夫麥高利先生。若干董事局成員亦在與主要股東有關連的其他公司擔任董事職務，包括：貝思賢先生、毛嘉達先生、利約翰先生及高富華先生。

董事局會議 董事局定期舉行會議，以檢討業務發展及整體策略政策。董事局會議的討論範圍包括財務報告、股息政策、主要融資、對新項目及現有資產的重大投資、風險管理策略、收購、庫務政策及會計政策變動等。

2006年董事局會議的舉行日期於2005年最後一季釐定，而對時間表所作任何修訂均於常規董事局會議前最少14天知會董事。本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事局會議的議程中加入討論事項。每次董事局會議前最少3天，全體董事均會獲發會議議程及有關的董事局文件。

公司秘書協助主席擬備會議議程，並確保有關會議的一切規則及規例均獲遵守。

董事局於2006年舉行了4次會議。各董事的出席紀錄如下：

董事局會議出席統計	出席會議次數	
	2006 (共召開4次會議)	2005 (共召開5次會議)
非執行董事		
米高嘉道理爵士 (主席)	4	4
貝思賢先生 (副主席)	4	5
麥高利先生	2	5
毛嘉達先生	4	5
卜佩仁先生	3	3
利約翰先生 (於2006年5月獲委任)	2 (2次大會)	-
高富華先生 (於2006年5月獲委任)	2 (2次大會)	-
高登爵士 (於2006年5月退任)	0 (2次大會)	1
李德信先生 (於2006年5月退任)	0 (2次大會)	5
獨立非執行董事		
李國寶爵士	4	3
黃志祥先生	1	2
麥禮賢先生	3	5
包立德先生	4	5
執行董事		
郭敬文先生 (行政總裁)	4	5
布樂尼先生	4	5
包華先生	4	5

董事可於會議上取得全部相關資料，亦可因應行使權力所需定期取得重要資料。董事亦可不受限制地獲得公司秘書的意見及服務，而公司秘書須負責向董事提供董事局文件及相關資料，並確保符合董事局議事程序。

公司秘書亦負責保存每次會議的詳細記錄，記載經董事局審議的所有事項、達成的決定以及董事提出的任何顧慮或表達的不同觀點。會議記錄初稿會適時分派予所有董事以徵求彼等意見，而會議記錄的最後定稿可隨時供全體董事查閱。

倘出現涉及主要股東或董事的潛在利益衝突，有關事項會在實際會議中討論，而不會以書面決議案處理。不涉及利益衝突的獨立非執行董事將出席處理有關衝突問題的會議。

委任、重選及罷免 董事局新委任的董事須於下屆股東週年大會上由股東選舉。所有非執行董事已獲委任書，任期為3年，惟可於輪流告退時重選。所有董事均須輪流告退，惟可重選連任。於2006年，為數三分之一的董事（包括高登爵士、麥高利先生、李國寶爵士及布樂尼先生）輪流告退，而除高登爵士無意重選外，其餘均獲重選連任。此外，非執行董事李德信先生於股東週年大會上主動告退而無意重選。於2007年參加重選的董事詳情載於董事局報告。

獨立性確認 本公司接獲獨立非執行董事李國寶爵士、黃志祥先生、麥禮賢先生及包立德先生就彼等的獨立性發出的年度書面確認書，而根據上市規則第3.13條所載的獨立指引，本公司認為該等董事均為獨立人士。雖然兩名獨立非執行董事李國寶爵士及黃志祥先生已擔任該職務超過9年，但董事認為該兩名董事繼續為董事局貢獻有關經驗及知識，而儘管經過長期服務，仍對本公司事務持有獨立意見。

主席及行政總裁 主席及行政總裁應由不同人士擔任。主席的職責為領導董事局，確保董事局有效運作及履行職責。行政總裁的職責為執行董事局同意的政策、就任何可能影響公司的重大事宜向董事局提供意見以及處理公司的日常營運。

董事職責

本公司鼓勵董事透過就職後的初步介紹，持續參與董事局及董事委員會會議，以及藉著在總辦事處及不同物業與要員會面，而提升技巧、知識及對本集團的熟悉程度。

各董事須確保具有充足時間及專注力以處理本集團事務。所有董事均於首次獲委任時向董事局披露作為董事所涉及的利益或於其他公司或組織的利益，而有關聲明須每年更新。

董事於競爭業務的權益 概無董事及彼等各自的聯繫人士擁有任何根據上市規則第8.10條須予披露的競爭權益。

董事對財務報告的責任 董事須負責編製各財務期間真實公平反映該期間本集團財務狀況及業績與現金流量的財務報告。於編製截至2006年12月31日止年度的財務報告時，董事已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。董事須負責確保集團保存可於任何時候合理準確披露本集團財務狀況的妥善會計記錄。

董事買賣本公司證券 2004年2月，本公司採納董事進行本公司證券交易的守則（「證券守則」），其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司並已將該守則涵蓋範圍擴至個別指定僱員。

本公司每名董事初次委任時均會獲發一份證券守則。其後於舉行審批公司的半年度業績及全年業績的董事局會議前一個月，亦會提醒各董事緊記其職責，不得在發表上述業績前買賣本公司證券，而所有買賣均須遵照證券守則進行。

根據證券守則，董事及本公司指定僱員在買賣本公司證券前須先通知行政總裁或（如無法接觸行政總裁）財務總裁並取得列有日期的書面確認。至於行政總裁本身作任何買賣前須先通知主席並取得列有日期的書面確認。

本公司已向全體董事作出具體查詢年內是否有不遵守標準守則及證券守則，而彼等確認已全面遵守兩項守則所載的規定。

2006年7月，本公司接獲嘉道理父子有限公司的通知，指本公司董事米高嘉道理爵士、貝思賢先生、麥高利先生、毛嘉達先生、利約翰先生及高富華先生（作為信託公司董事或多項信託結構產品的受託人身份）將涉及一項複雜的信託重組，而須於本公司的業績公佈前一個月期間（「限制買賣期」）根據證券及期貨條例作出多項存案及向本公司發出有關通知（「嘉道理家族信託重組」），而聯交所已向上述本公司董事發出有條件豁免，豁免彼等於限制買賣期內嚴格遵守標準守則的規定。部份的嘉道理家族信託重組已於2006年9月的限制買賣期內進行。嘉道理父子有限公司已向本公司確認，嘉道理家族信託重組不涉及收購本公司的新股份，亦無任何外間考慮因素或受益人的改變。

董事委員會

為配合良好企業管治常規，本公司成立多個董事委員會。該等委員會成員由非執行董事及獨立非執行董事的代表組成，彼等的客觀意見對於監控上市公司的運作尤為重要。各委員會按指定職權範圍運作，有關職權範圍載於本公司網址 www.hshgroup.com。所有委員會就其決定、調查結果或建議向董事局報告，而在若干特定情況下，會於採取任何行動前尋求董事局的批准。所有董事委員會的會議記錄初稿會適時分派予有關成員以徵求彼等意見，而會議記錄的最後定稿可隨時供有關成員查閱。

董事局已向執行委員會、審核委員會、財務委員會及薪酬委員會轉授若干職權，而公司日常業務管理工作則授予行政總裁。行政總裁行使權力前會先諮詢集團管理委員會。

執行委員會 執行委員會每月最少舉行兩次會議，負責向董事局建議一般政策及公司發展方向，因此，執行委員會於提交政策建議時會與審核委員會、財務委員會及薪酬委員會溝通及合作。執行委員會成員包括米高嘉道理爵士（委員會主席）、貝思賢先生、郭敬文先生及利約翰先生。

本公司並無成立獨立提名委員會，而提名及委任新董事乃執行委員會的職責。執行委員會並定期檢討有否需要委任對特定範疇具備真知灼見的人士為董事，從而加強現時董事局的專業技巧，或增進對於發展中業務範疇的知識。

所有董事均可提名合適董事人選，以供執行委員會轉介董事局考慮。2006年5月，利約翰先生及高富華先生獲委任為本公司非執行董事。

審核委員會 審核委員會負責與管理層、內部及外界核數師聯繫，以監督財務申報及審核程序。審核委員會僅由非執行董事組成，當中大部份為獨立非執行董事。審核委員會成員包括包立德先生（委員會主席）、貝思賢先生及黃志祥先生。

委員會全體成員均擁有財務及/或法律知識背景，可準確評估本公司的財務狀況、規章遵守情況以及風險評估，並公平履行職務及責任。本公司現有核數公司的前合夥人概無於不再擔任合夥人後一年內出任審核委員會成員，亦無在核數公司中擁有任何財務利益。

2006年，審核委員會曾進行的的工作包括：

- ◆ 審閱2005年年報及2006年中期報告的完整性及準確性；
- ◆ 監督財務申報及審核程序和有關政策；
- ◆ 檢討本集團的財務監制、內部監控及風險管理制度；
- ◆ 審閱本公司的關連交易；
- ◆ 同意2006年的內部審核範圍，另討論內部審核報告及報告所涉及的事宜，以及檢討內部審核報告所作建議的進度；
- ◆ 與外界核數師討論財務申報、規章遵守、會計處理以及會計準則對本公司的影響；
- ◆ 評估外界核數師的獨立性，並檢討彼等維持獨立性的政策；
- ◆ 批准外界核數師的酬金，並考慮繼續委聘外界核數師；
- ◆ 批准2007年的審核計劃；及
- ◆ 向董事局匯報所有相關事宜。

審核委員會曾邀請本公司的外界核數師出席所有會議，亦曾與為本集團主要資產估值的估值師會面。此外，審核委員會主席亦曾在執行董事不在場下與外界核數師舉行會議。審核委員會主席亦曾與行政總裁、財務總裁及本公司各部門主管舉行會議。

審核委員會於2006年曾舉行5次會議。各成員的出席紀錄如下：

審核委員會會議出席統計	出席會議次數	
	2006 (共召開5次會議)	2005 (共召開5次會議)
包立德先生 (委員會主席)	5	5
貝思賢先生	5	5
黃志祥先生	2	2

財務委員會 財務委員會每月均舉行最少兩次會議，負責檢討公司財務各個領域，當中包括新投資或項目承擔、制定預算參數、主要庫務政策（包括債務水平、資本與負債比率及外匯管理）、授出擔保及彌償保證，以及檢討本集團的年度保險計劃。財務委員會負責董事局轉授的職權，並於需要時向執行委員會及董事局匯報。財務委員會成員包括貝思賢先生（委員會主席）、郭敬文先生、布樂尼先生及利約翰先生。

薪酬委員會 薪酬委員會僅由非執行董事組成，當中大部份為獨立非執行董事。委員會成員包括貝思賢先生（主席）、麥禮賢先生及包立德先生。

薪酬委員會定期舉行會議，以制訂及向董事局建議薪酬政策，包括整個集團的薪酬政策、檢討行政總裁及執行董事的聘用條件，以及就有關補償及人力資源的事宜作出建議。概無董事參與有關本身薪酬的任何討論。

委員會獲提供內部及外界基準報告，以評估市場趨向以及執行董事及員工薪酬的競爭水平。委員會比較薪酬、表現花紅及退休福利與業內普遍標準，確保能在業務所在市場保持競爭力，按照本公司能合理支持的水平設定薪酬參數。非執行董事袍金及福利的評估，包括考慮符合資格的人選、服務要求、彼等對公司發展及監管的潛在貢獻，以及市場慣例。

薪酬委員會於2006年曾舉行兩次會議。各成員的出席紀錄如下：

薪酬委員會會議出席統計	出席會議次數	
	2006 (共召開2次會議)	2005 (共召開2次會議)
貝思賢先生(委員會主席)	2	2
麥禮賢先生	1	1
包立德先生	2	2

薪酬委員會於2006年檢討有關董事及高級管理人員薪酬的事宜，並討論本集團的薪酬政策。

除財務報告附註30所述的退休金計劃外，本集團並無任何長期獎勵計劃。釐定應付董事及高級管理人員薪酬基準的其他詳情載於財務報告附註8。

於本年內本公司並無採納任何購股權計劃。

內部監控、審核及風險管理

董事局對於本公司財務、營運及規章遵守等事項的內部監控系統、風險管理程序以及實物與資訊系統保安負整體責任。董事局已檢討本集團的內部監控系統的成效，以確保維持合適水平的保障。結果並無發現需要關注的重大事項。

內部監控 本公司於2003年制定一套「公司管理權力守則」，處理本公司審批程序及經理與董事委員會的權限，並不時檢討及更新守則，確保可繼續根據該守則恰當和有效地控制開支及審批本公司的策略方向。

行政總裁每年均會檢討本公司內部審核功能及內部監控系統的成效。年度檢討時考慮下列事項：

- ◆ 自上年度檢討後至今，在重大風險的性質及其嚴重程度的變化，以及本集團在面對業務上和外界環境因素轉變時的應變能力；
- ◆ 管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範圍及質素，以及(如適用)內部審核功能及其他保證提供者的工作；
- ◆ 向審核委員會或董事局傳達監管結果的詳盡程度及次數，使審核委員會或董事局得以對本公司的監控狀況及風險控制措施的成效總結出一個評審結果；

- ◆ 期內任何時間所發現的重大監控失誤或缺點，以及導致出現不可預見的後果或特殊事件的嚴重程度，而該等後果或事件可能經已、應已或將會對本公司的財務表現或狀況造成影響；及
- ◆ 本公司的公眾申報程序的成效。

各業務單位的總經理及財務總監須每年向行政總裁及財務總裁呈交整體聲明書，證明本身及下屬成功執行所有內部監控系統及程序，如有不遵守規定則須提供補充資料說明。整體聲明書可加強集團各級人員的個人的良好管治及控制操守。

內部審核及風險管理 本公司的內部審核及風險管理部協助董事局進行有關本公司及各附屬公司所有重大監控事宜的內部檢討，包括營運及規章遵守的監控、財務監控及風險管理功能。該部門亦協助遵守本公司本身有關企業管治的守則。

部門主管向行政總裁匯報，亦可與審核委員會主席溝通。部門主管獲4名合資格專業人士支援，當中大部份為內部審核協會的會員。部門向董事局及本公司各級管理層提供對內部監控、風險及管治問題所作的獨立評估，並就持續改善有關問題提供建議。

部門的3年審核計劃每年均會作檢討，以反映上一個年度推行的組織架構變動及新的業務活動。審核計劃旨在涵蓋所有可審核的範疇，而不論是否屬於財務、法律、公司聲譽、環境、資訊科技、安全或保全性質，並由審核委員會每年檢討和審批。

部門遵從「以風險及控制為基準」的審核方式。不同的審核範疇有不同的風險評級，並以風險加權方式制定審核計劃，使涉及較高風險的範疇獲優先審核，審核次數亦相應較多。2006年，部門對10個業務單位、4個項目、9個總辦事處職能及1個本集團擁有的海外辦事處進行審核及檢討。部門會就主要的審核結果及監控上的缺點（如有）與管理層進行討論。

部門每季均向審核委員會提交內部審核結果的概要、所作建議及建議的執行情況，以供審核委員會審閱。部門主管亦於2006年出席5個審核委員會會議中的2個會議，亦曾在管理層不在場下定期與審核委員會主席及外界核數師舉行會議。審核委員會認為，部門的報告中並無重大事項須要股東注意。

外界核數師

外界核數師的獨立性對本集團而言十分重要，因此，向外界核數師批授重大非核數工作合約時，必須事先徵求審核委員會的批准，而所提供服務只限於具規模效益及屬於增值服務性質，且對於核數工作實際或預視方面的獨立性絕無負面影響。年內，本公司核數師畢馬威會計師事務所提供價值6.6百萬港元的核數服務以及價值0.7百萬港元的稅務服務。

操守準則

公司訂有詳細的操守準則，並且經僱員簽署，以監管僱員與同事、客戶、供應商、承辦商、顧問及專業公司間的行為標準。

操守準則的概要內容載於本公司網址 www.hshgroup.com，內容包括本集團以下方面的政策：賄賂、非法接收禮物及佣金、接受/提供利益、娛樂及酒店業常規、運用專有資料、處理利益衝突情況、內幕交易、不恰當使用公司資產及資源、借貸、工作時間以外的個人操守（包括兼職）、監察規章的遵守及執行、掌握及遵守操守準則、違反操守準則以及投訴。

除載有公司預期員工在日常業務運作時須秉持的價值觀外，該準則亦載有工作上可能面對內部道德問題時的解決方法。隨著工作環境日趨複雜，將會出現不同的道德標準，科技進步亦會產生新的行為模式，故此，這套準則會定期檢討。

投資者關係

本公司致力促進與其機構及私人投資者的雙向溝通。股東週年大會為主席及董事可與股東直接會面的主要場合。本公司會在股東週年大會舉行前最少21日向全體股東發出股東週年大會通函，載列每項提呈決議案的詳情、表決程序（包括要求及進行投票的程序）及其他有關資料。通常全體董事均會出席股東週年大會，而全體股東將獲邀出席大會，並有機會在會上向董事局提問。

年內，本公司鼓勵投資者與本公司就公司業務進行持續溝通。本公司定期舉行投資者關係活動，當中執行董事與本公司的企業財務總經理主持簡報會，並與投資者及金融分析員一同出席路演，就本公司的表現及目標進行雙向溝通。來自上述簡報會並已製成檔案的網上廣播及所呈列資料的副本，以及本公司中期及全年業績發佈會的網上廣播，均可在公司網站供投資者及公眾人士收看。

與股東溝通是首要處理的工作。年度報告及賬目和中期報告均派發予個人及機構投資者，亦可在本公司網址 www.hshgroup.com 下載。公司內有專人處理股東的具體查詢。

於5月18日（星期四）正午在香港半島酒店舉行的2006年股東週年大會上，分別提呈有關下列事項的決議案：

- ◆ 接納截至2005年12月31日止年度的經審核財務報告及董事局與核數師報告書；
- ◆ 宣佈派發末期股息；
- ◆ 重選3名董事及選舉2名新董事；
- ◆ 按董事協定的費用重新委任畢馬威會計師事務所作為本公司核數師；
- ◆ 授出發行新股份的一般授權；
- ◆ 授出回購股份的一般授權；及
- ◆ 在發行新股份的一般授權中加入回購的股份。

每項決議案均以投票方式表決並獲通過，投票表決的結果在本公司網站登載，並於翌日在傳媒刊登。

除股東外，本公司亦邀請傳媒出席及報導股東週年大會。

集團公佈業績及會議時間表內的重要日期，會預先在公司網站內列示。2007年的重要日期為：

- ◆ 股東週年大會：2007年5月11日（星期五）
- ◆ 2007年中期業績公佈：2007年9月12日（星期三）

有關公眾持股量的詳情載於董事局報告第84頁。

董事局報告

董事局欣然呈報截至2006年12月31日止年度的報告及經審核財務報告。

主要業務

公司的主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務為擁有及管理位於亞洲及美國的酒店、零售、商用及住宅物業。

業績

有關本集團年內表現的論述及分析、影響業績及財務狀況的重要因素，以及集團各項主要業務詳情載於第48頁至第63頁的財務概論中。

十年財務及業務概況

有關本集團過去十年的財務及業務資料載於第4頁及第64頁。

財務報告

本集團截至2006年12月31日止年度的盈利及本公司與本集團於該日的業務狀況，載於第86頁至第147頁的財務報告。

股本

於2006年6月23日及2006年11月17日，本公司根據以股代息計劃，對截至2005年12月31日止年度與截至2006年6月30日止6個月可獲發2005年末期股息及2006年中期股息並選擇收取本公司股份的股東，按發行價每股9.33港元及10.128港元分別發行及配發5,903,392股及5,010,424股本公司股份，以代替現金股息。

所發行的所有普通股於各方面均與現有已發行股份享有同等權益。除上文所述者外，本公司股本並無任何變動。年內本公司股本詳情載於財務報告附註25。

股息

2006年已派發中期股息每股5港仙。董事局建議派發末期股息每股11港仙。倘於2007年5月11日正午12時在香港半島酒店舉行的股東週年大會上獲股東通過，有關股息將約於2007年6月15日派發予2007年5月11日名列股東名冊的股東，而股東可選擇以股代息。本公司將於2007年5月8日至2007年5月11日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶手續。

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。

主要附屬公司

本公司主要附屬公司的資料載於第146頁。

固定資產

年內固定資產的變動載於財務報告附註14。

利息資本化

年內本集團資本化的利息合共9百萬港元，詳情載於財務報告附註4(a)。

儲備

可供分派予股東的儲備及本公司與集團年內儲備的變動載於財務報告附註26。

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。

借貸

所有借貸詳情載於財務報告附註24。

慈善捐款

年內本集團捐予慈善機構的款項共1,163,900港元。

主要客戶及供應商

由於本集團業務多元化及其性質關係，本集團5大客戶或供應商佔本集團銷售或採購的比率，遠低於總數30%。董事局認為，並無單一客戶或供應商對本集團有重要影響。

關連交易

董事局已審閱本公司所有關連交易，其中包括：

(a) 關連交易

本集團全資附屬公司，香港上海大酒店管理服務有限公司，根據有效期由2003年4月1日至2007年3月31日的租約，以市值租金每月約469,650港元（另包括直至2006年9月份每月146,531港元及由2006年10月份起每月161,560港元的雜費）向嘉道理置業有限公司（「嘉道理置業」）租用香港中環雪廠街2號聖佐治大廈7樓及8樓。上述交易的詳情已於2003年3月28日在報章刊載。

嘉道理置業為該等單位註冊業主New Cobalt Holding Corporation（「Cobalt」）的代理。Cobalt為一單位信託基金的受託人，該信託的單位最終由數個酌情信託持有，而嘉道理家族成員則為該等酌情信託對象。於2007年3月15日，Bermuda Trust Company Limited（「Bermuda Trust」）被視為持有本公司已發行股本54.84%權益，而Bermuda Trust間接持有上述Cobalt為受託人的單位信託的權益。

(b) 持續關連交易

馬尼拉半島酒店的擁有着為Manila Peninsula Hotel, Inc.（「MPHI」，在2005年3月3日前為本集團擁有40%權益的聯營公司）。在完成2004年10月29日所公佈向股東提出的收購建議後，MPHI於2005年3月3日成為本集團的附屬公司。Ayala Hotels, Inc.（「Ayala」）乃MPHI一名董事的聯繫人士，而馬尼拉半島酒店位於Ayala擁有的一塊土地。根據1975年1月2日訂立的土地租賃合約，Ayala可收取MPHI總收入的5%作為不定額租金，而合約期原為1975年12月31日至2001年12月31日，其後續期至2027年12月31日。收購建議完成後，該租約成為上市規則所界定的持續關連交易。本公司亦已於2005年7月8日發出該持續關連交易的公佈。於2006年1月至12月期間，已根據租約向Ayala支付租金合共8.8百萬港元。

董事（包括所有獨立非執行董事）已審閱上述持續關連交易，並確認上述交易：

- (i) 乃於1975年由當時的MPHI管理層於MPHI日常及一般業務過程中，根據一般商業條款公平磋商釐定；及
- (ii) 對MPHI繼續經營而言屬有利及必須，且公平合理，亦符合本公司及其股東整體利益。

本公司核數師亦已審閱上述持續關連交易，並基於其審閱工作向本公司董事局確認：

- (i) 該交易已獲本公司董事局通過；
- (ii) 並無任何事項致使彼等認為該關連交易並非按有關規管關連交易的協議條款訂立；及
- (iii) 於截至2006年12月31日止年度，並無超逾上限（按2005年7月8日的公佈所界定，即MPHI總收入5%）。

重大關聯人士交易

於日常業務過程中所進行的重大關聯人士交易的資料載於財務報告附註34。

董事

於本報告日期的在職董事簡歷載於第38頁及第39頁。除利約翰先生及高富華先生外，全體董事均於2006年全年任職董事。上述兩名董事在本公司於2006年5月18日舉行的股東週年大會上獲選為非執行董事，以填補高登爵士及李德信先生告退後的空缺。

根據本公司的組織章程細則，米高嘉道理爵士、貝思賢先生、黃志祥先生及包立德先生須於應屆股東週年大會上輪值告退，而彼等均符合資格且同意重選連任。此外，包華先生在本公司的2004年股東週年大會上獲重選為董事，並將根據本公司的組織章程細則在應屆股東週年大會上主動告退，惟符合資格並願意重選連任。

上述將於應屆股東週年大會獲提議重選連任的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有本公司不可於一年內終止及須賠償（法定賠償除外）的服務合約。

替任董事

李德信先生於2006年5月18日的股東週年大會舉行後告退，不再擔任米高嘉道理爵士、毛嘉達先生及麥高利先生的替任董事。

此外，繼高登爵士及李德信先生於2006年5月18日舉行的股東週年大會後告退，米高嘉道理爵士及毛嘉達先生亦分別不再擔任他們的替任董事。

高級管理人員

於本報告日期的在職高級管理人員簡歷載於第40頁。彼等於2006全年均任職高級管理層。

董事及最高行政人員權益

於2006年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所述的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司及其相聯法團股份的好倉

	身份	持有本公司股份數目	佔本公司已發行股本百分比
米高嘉道理爵士	附註(a)	712,485,318	49.876
貝思賢先生	實益擁有人	206,432	0.015
郭敬文先生	實益擁有人	619,301	0.043
麥高利先生	附註(b)	492,806,747	34.498
毛嘉達先生	附註(c)	1,017,000	0.071
李國寶爵士	實益擁有人	516,081	0.036
黃志祥先生	家族	121,168	0.009
卜佩仁先生	實益擁有人	150,000	0.011
布樂尼先生	實益擁有人	206,432	0.015
包華先生	實益擁有人	116,566	0.008
利約翰先生	附註(d)	367,191,387	25.704

附註：

(a) 米高嘉道理爵士（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司712,485,318股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 421,897,728股由數個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及酌情信託對象。
- (ii) 290,587,590股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及創立人。

根據證券及期貨條例，米高嘉道理爵士的配偶有責任於香港披露與附註(a)項所述712,485,318股股份的有關權益。米高嘉道理爵士的配偶所披露權益乃米高嘉道理爵士持有，而就證券及期貨條例的披露規定則歸其配偶所有。然而，其配偶並無擁有該等股份的法定或實益權益。

(b) 麥高利先生（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司492,806,747股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 421,897,728股由數個酌情信託最終持有，而麥高利先生為其中一名酌情信託對象。
- (ii) 70,909,019股由一個酌情信託最終持有，而麥高利先生、其妻子及家庭成員均為酌情信託對象。

(c) 毛嘉達先生為一個酌情信託的創立人，而該信託為1,017,000股股份的最終擁有人。

(d) 利約翰先生作為一項慈善信託（為間接持有367,191,387股股份的單位信託的最終持有人之一）的受託人身份，被視為持有367,191,387股股份的權益。

本公司董事麥禮賢先生、包立德先生及高富華先生已各自確認，於2006年12月31日並無持有本公司任何股份權益。

若干董事以本公司及其他附屬公司的受託人身份持有 Manila Peninsula Hotel, Inc. (本公司擁有76.09%權益的附屬公司) 的合資格股份。

除上文所述外，於2006年12月31日，本公司各董事及最高行政人員或其配偶或18歲以下子女概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於年內任何時間，本公司或其附屬公司或聯營公司概無訂立任何安排致使任何董事可透過收購本公司或任何公司的股份或債券而獲取利益。

高級管理人員權益

於2006年12月31日，高級管理人員(董事除外)在本公司股份及相關股份的權益如下：

	持有股份的身份	持有本公司股份數目	佔本公司已發行股本百分比
盧保嘉先生	實益擁有人	1,500	0.0001
孫漫天先生	實益擁有人	25,676	0.0018

主要股東權益

據本公司任何董事或最高行政人員所知悉，於2006年12月31日，在本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

本公司股份的好倉

	持有股份的身份	持有本公司股份數目	佔本公司已發行股本百分比
Bermuda Trust Company Limited	受託人	783,394,337	54.840(i)
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人	712,485,318	49.876(ii)
Bermuda Trust (Cayman) Limited	受託人	436,508,382	30.557(v)
Acorn Holdings Corporation	受益人	421,897,728	29.534(i)
Lawrencium Holdings Limited	受益人	421,897,728	29.534(i)
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	421,897,728	29.534(v)
Goshawk Investments Limited	受益人	367,191,387	25.704(i)
Guardian Limited	受益人	367,191,387	25.704(i)
Lakshmi Company Limited	受益人	367,191,387	25.704(v)
Merlin Investments Limited	受益人	367,191,387	25.704(v)
Mr. Jason Holroyd Whittle	受益人	367,191,387	25.704(i)
Mrs. Deborah Whittle	受益人	367,191,387	25.704(i)
Mr. Richard Parsons	受託人	367,191,387	25.704(i)
New Boron Holding Corporation	受託人	367,191,387	25.704(iii)
New Xenon Holding Corporation	受託人	367,191,387	25.704(iii)
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	290,587,590	20.342(ii)
The Magna Foundation	受益人	290,587,590	20.342 (i)
Mikado Holding Inc.	受託人	290,587,590	20.342(iv)
Mikado Investments Limited	受控法團權益/ 信託受益人	290,587,590	20.342(iv)

此等股份權益中6,881,759,727股乃重疊計算，其中實數淨額783,394,337股亦即本報告「董事及最高行政人員權益」一節所載多名董事重疊計算的權益。

附註：

- (i) 該783,394,337股股份被視為由Bermuda Trust Company Limited以受託人身份持有的權益，包括(1)421,897,728股股份被視為由Acorn Holdings Corporation、Lawrencium Holdings Limited、Goshawk Investments Limited、Guardian Limited、Jason Holroyd Whittle先生、Deborah Whittle女士及Richard Parsons先生持有的權益；(2)290,587,590股股份被視為由Mikado Investments Limited、The Magna Foundation及Lawrencium Mikado Holdings Limited持有的權益；及(3)712,485,318股股份被視為由The Mikado Private Trust Company Limited持有的權益。
- (ii) The Mikado Private Trust Company Limited控制Lawrencium Holdings Limited及Lawrencium Mikado Holdings Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。
- (iii) 該421,897,728股股份被視為由Acorn Holdings Corporation及Lawrencium Holdings Limited以受益人身份持有的權益，包括367,191,387股股份被視為由New Boron Holding Corporation及New Xenon Holding Corporation以受託人身份持有的權益。
- (iv) 該290,587,590股股份被視為由Mikado Investments Limited以受益人身份持有的權益，包括290,587,590股股份被視為由Mikado Holding Inc.以受託人身份及The Magna Foundation以受益人身份持有的權益。
- (v) 由於Harneys Trustees Limited直接控制New Xenon Holding Corporation，因此Harneys Trustees Limited被視為於New Boron Holding Corporation及New Xenon Holding Corporation持有的367,191,387股股份權益中持有權益。Harneys Trustees Limited亦被視為透過其他受控法團持有另外54,706,341股股份權益。Lakshmi Company Limited及Merlin Investments Limited被視為於New Xenon Holding Corporation持有的股份權益中持有權益。Bermuda Trust (Cayman) Limited控制Lakshmi Company Limited及Merlin Investments Limited，因此被視為於Lakshmi Company Limited及Merlin Investments Limited持有的股份權益中持有權益。

除上文所述及本公司董事或最高行政人員外，於2006年12月31日，本公司並不知悉有任何股東於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

任何其他人士的權益

於2006年12月31日，本公司並不知悉有任何除主要股東以外的人士於本公司股份或相關股份中，擁有須在根據證券及期貨條例第XV部第336條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

董事的合約權益

本公司、其附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何本公司董事擁有重大權益而於2006年12月31日或年內任何時間有效的重要合約。

僱員退休福利

本集團的僱員退休福利詳情載於財務報告附註30。

企業管治

企業管治報告載於第65頁至第75頁。

公眾持股量

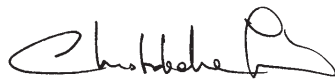
於最後可行日期2007年3月15日，根據本公司的公開資料及董事所悉，本公司全部已發行股本當中最少25%由公眾人士持有。

有關控權股東指定表現契諾的貸款協議

本公司並無訂立任何載有關於控權股東指定表現契諾而須根據上市規則第13.18條作出披露的新貸款協議。

核數師

本年度財務報告由畢馬威會計師事務所審核。畢馬威會計師事務所的任期將於應屆股東週年大會舉行時屆滿，惟願意應聘連任，而於應屆股東週年大會上將提呈決議案續聘該事務所為核數師。



承董事局命

公司秘書 廖宜菁

香港，2007年3月15日

財務報告

綜合損益表	86
綜合資產負債表	87
綜合現金流量表	88
母公司資產負債表	89
綜合權益變動表	90
財務報告附註	
1. 重要會計政策	91
2. 會計政策變動	103
3. 營業額	104
4. 非營業項目前盈利	104
5. 出售九龍酒店淨收益	105
6. 其他非營業項目	105
7. 綜合損益表內的所得稅	106
8. 董事及高級管理人員薪酬	107
9. 最高薪酬個別人士	108
10. 本公司股東應佔盈利	109
11. 每股盈利	110
12. 股息	110
13. 分部報告	111
14. 固定資產	113
15. 附屬公司投資	117
16. 合營公司權益	118
17. 非上市股本票據權益	119
18. 衍生金融工具	119
19. 資產負債表內的所得稅	120
20. 存貨	122
21. 應收賬項及預付款項	123
22. 現金及現金等價物	123
23. 應付賬項及預提費用	124
24. 帶利息貸款	124
25. 股本	126
26. 儲備	127
27. 業務合併	129
28. 於2005年收購/出售附屬公司(所用)/產生淨現金及現金等價物	130
29. 借予高級人員的貸款	131
30. 僱員退休福利	132
31. 金融工具	135
32. 承擔	141
33. 或然負債	142
34. 重大關聯人士交易	142
35. 毋需調整結算日後事項	143
36. 不明朗因素估計的主要假設	144
37. 已頒佈截至2006年12月31日止年度會計期間尚未生效的修訂、新訂準則或 詮釋可能帶來的影響	145
主要附屬公司	146
獨立核數師報告	148

綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2006	2005
營業額	3	3,723	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)
折舊及攤銷前營業盈利		1,281	1,092
折舊及攤銷		(251)	(238)
營業盈利		1,030	854
融資費用	4(a)	(125)	(163)
應佔合營公司虧損		(1)	(3)
非營業項目前盈利	4	904	688
投資物業公允價值增值	14(a)	1,442	1,089
淨撥回減值虧損	14(a)	200	117
出售九龍酒店淨收益	5	-	953
其他非營業項目	6	-	82
除稅項前盈利		2,546	2,929
稅項			
本期稅項	7	(121)	(118)
遞延稅項	7	(302)	(90)
本年度盈利		2,123	2,721
歸屬：			
本公司股東	26(a)	2,094	2,664
少數股東權益	26(a)	29	57
本年度盈利		2,123	2,721
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	11	1.47	1.89
每股股息 (港仙)		16	14
歸屬本年度應付本公司股東股息：	12(a)		
年內已宣派中期股息		71	57
結算日後擬派末期股息		157	142
		228	199

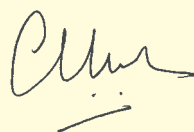
綜合資產負債表 (百萬港元)

		12月31日	
	附註	2006	2005
非流動資產			
固定資產			
物業、機器及設備		5,223	4,406
投資物業		17,728	16,155
	14	22,951	20,561
合營公司權益	16	470	446
投資酒店管理合約		163	168
非上市股本票據權益	17	52	52
衍生金融工具	18(a)	28	23
遞延稅項資產	19(b)	98	123
		23,762	21,373
流動資產			
存貨	20	86	77
應收賬項及預付款項	21	308	216
可收回稅項	19(a)	3	3
衍生金融工具	18(a)	3	2
現金及現金等價物	22	447	301
		847	599
流動負債			
應付賬項及預提費用	23	(1,111)	(865)
帶利息貸款	24	(306)	(139)
衍生金融工具	18(a)	(8)	(5)
本期稅項	19(a)	(93)	(78)
		(1,518)	(1,087)
淨流動負債		(671)	(488)
資產總值減流動負債		23,091	20,885
非流動負債			
帶利息貸款	24	(2,217)	(2,475)
既定收益退休金供款淨額	30(a)	(23)	(23)
衍生金融工具	18(a)	(206)	(204)
遞延稅項負債	19(b)	(2,880)	(2,577)
		(5,326)	(5,279)
淨資產		17,765	15,606
股本及儲備			
股本	25	714	709
儲備	26(a)	16,268	14,187
歸屬本公司股東權益		16,982	14,896
少數股東權益	26(a)	783	710
權益總額		17,765	15,606

經董事局於2007年3月15日核准，並由下列董事代表簽署：



米高嘉道理爵士



郭敬文



布樂尼

綜合現金流量表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2006	2005
營業項目			
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)
營運資金變更前營業盈利		1,281	1,086
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
營業產生之現金		1,271	1,139
稅項淨支付：			
支付香港利得稅		(28)	(35)
支付海外稅項		(79)	(46)
營業淨現金收入		1,164	1,058
投資項目			
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	28	-	(2)
出售一附屬公司之所收款項	28	-	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
投資項目之淨現金(支出)/收入		(637)	1,189
融資項目			
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)
融資項目之淨現金支出		(386)	(2,205)
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	-
於12月31日現金及現金等價物	22	433	285

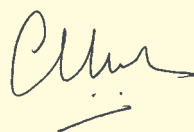
母公司資產負債表 (百萬港元)

		12月31日	
	附註	2006	2005
非流動資產			
附屬公司投資	15	94	71
衍生金融工具	18(b)	137	149
遞延稅項資產	19(b)	5	10
		236	230
流動資產			
應收賬項及預付款項	21	11,153	10,173
衍生金融工具	18(b)	4	3
現金及現金等價物	22	5	7
		11,162	10,183
流動負債			
應付賬項及預提費用	23	(15)	(20)
衍生金融工具	18(b)	(7)	(5)
本期稅項	19(a)	(38)	(22)
		(60)	(47)
淨流動資產		11,102	10,136
非流動負債			
衍生金融工具	18(b)	(162)	(203)
淨資產		11,176	10,163
股本及儲備			
股本	25	714	709
儲備	26(b)	10,462	9,454
權益總額		11,176	10,163

經董事局於2007年3月15日核准，並由下列董事代表簽署：



米高嘉道理爵士



郭敬文



布樂尼

綜合權益變動表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2006	2005
於1月1日權益總額		
歸屬本公司股東	14,896	12,342
少數股東權益	710	614
	15,606	12,956
初次採用《香港會計準則》第32及第39號 所產生之期初結餘調整	-	(304)
於1月1日，已作期初結餘調整之數額	15,606	12,652
直接在權益確認的本年度淨收入：		
折算海外公司財務報告的匯兌差額	152	6
現金流量對沖：公允價值有效部份變動 (已扣除稅項)	(29)	50
直接在權益確認的本年度淨收入	123	56
現金流量對沖：		
由權益轉撥為盈虧(已扣除稅項)	20	214
由權益轉撥為固定資產(已扣除稅項)	4	-
本年度淨盈利	2,123	2,721
本年度已確認盈利總額	2,270	2,991
歸屬：		
本公司股東	2,194	2,930
少數股東權益	76	61
	2,270	2,991
股息：		
分派予本公司股東：		
- 以現金支付	(108)	(104)
- 按以股代息方式分派	(105)	(79)
支付現金予少數股東權益	(3)	(5)
	(216)	(188)
發行新股	105	111
因業務合併產生的少數股東權益	-	40
於12月31日之權益總額	17,765	15,606

財務報告附註

1. 重要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報告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。本財務報告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。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈若干新訂及修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團及本公司的本會計期間生效或可供提早採納。附註2提供首次應用該等準則所產生而於財務報告內所反映的本期及以往會計期間與本集團相關的會計政策變動。採納該等新訂及修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間的營業業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 編製財務報告的原則

截至2006年12月31日止年度的綜合財務報告包括本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）以及本集團持有權益的一間合營公司。

編製財務報告以成本為計量基準，惟以下所述的資產及負債則按會計政策以公允價值列賬：

- i) 投資物業（見附註1(j)）；
- ii) 其他租賃土地及樓宇，其公允價值未能於租賃開始時分開計量，且整項租賃被分類為財務租賃者（見附註1(i)及(l)）；
- iii) 列為可供出售證券的金融工具（見附註1(f)）；及
- iv) 衍生金融工具（見附註1(g)）

編製符合香港財務報告準則的財務報告須要管理人員作出對政策運用及所呈報的資產、負債、收入與支出數額作判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項有關情況下其他合理的因素，相關結果則為判斷資產及負債賬面值的根據，而該等賬面值難以從其他途徑衡量。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設須作持續檢討。有關修訂只會在估計調整期間確認，而若估計的調整影響該期間及日後期間，則有關修訂在該期間及日後期間確認。

附註36討論了管理人員對應用香港財務報告準則作出可能對財務報告及估計有重要影響的判斷。

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指本集團控制的公司。當本集團有權支配有關公司的財務及經營政策而從其活動中取得利益，則視為受本集團控制。在評估是否有控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。

1. 重要會計政策 續

(c) 附屬公司及少數股東權益 續

於附屬公司之投資將由控制權開始至控制權終止期間納入綜合財務報告。集團內公司間所有結餘及交易以及任何由集團內公司間交易產生之未變現盈利均於綜合財務報告中抵銷，而集團內公司間交易產生之未變現虧損若無任何減值，則亦以相同方法抵銷。

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有的權益所佔附屬公司資產淨值的部份，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，而導致本集團整體須就該等權益負上符合財務負債定義的合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表內列入權益，但與本公司股東應佔權益分開列示。少數股東所佔本集團業績的權益在綜合損益表內，以少數股東權益與本公司股東各佔本年度總盈利或虧損的方式列示。

如果少數股東應佔的虧損超過其所佔附屬公司資產淨值的權益，超額部份和任何歸屬於少數股東的進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔有約束力的義務並有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。附屬公司的所有其後盈利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

在本公司資產負債表所列附屬公司投資是按成本減去任何減值虧損後入賬（見附註1(m)），惟分類為持作出售的投資則除外。

(d) 合營公司

合營公司是指本集團或本公司與其他方根據合約安排經營的公司。有關的合約安排確定，本集團或本公司與一名或以上的其他方共同控制該公司的經濟活動。

於合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報告，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該合營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益表反映年內本集團所佔合營公司於收購後的業績及稅務影響，包括於年內已確認有關合營公司投資的任何商譽減值虧損（見附註1(e)及(m)）。

當本集團對合營公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須向該合營公司承擔法定或推定責任或代其支付任何金錢則除外。就此而言，本集團所佔合營公司的權益則根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於合營公司淨投資實際部份的長期權益。

本集團與其合營公司間交易產生的未變現盈利及虧損將按本集團所佔合營公司權益的比例予以抵銷，惟若可證明所轉讓資產出現減值，則即時確認盈虧。

於本公司資產負債表內，投資合營公司按成本值扣除任何減值虧損入賬（見附註1(m)）。

1. 重要會計政策 續

(e) 商譽

商譽指業務合併成本或於合營公司投資高於本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的淨公允價值之差額。

商譽按成本扣除累計減值虧損入賬，並分配至現金產生單位及每年作減值測試（見附註1(m)）。商譽賬面值包括在所佔合營公司的權益賬面值內。

若本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值高於業務合併成本或於合營公司的投資，則須即時在損益表中確認。

若於年內出售現金產生單位或合營公司，任何相關收購商譽所佔數額須計入出售盈虧。

(f) 股本票據

本集團擁有於活躍市場無報價，而公允價值未能可靠計量的股本性質的長期投資（於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資除外）將分類為股本票據權益，於資產負債表按成本扣除減值虧損確認（見附註1(m)）。

股本票據權益是在本集團承諾購買/出售當日予以確認/註銷。

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具初步以公允價值確認，並於各結算日重新計量其公允價值。重新計量公允價值的增值或虧損將即時計入盈虧，惟若衍生工具符合現金流量對沖會計或對沖於海外業務淨投資，則任何增值或虧損須視乎所對沖項目的性質予以確認（見附註1(h)）。

(h) 對沖

現金流量對沖

當衍生金融工具指定用作對沖已確認資產或負債或極有可能發生的交易或承諾未來交易的外匯風險的現金流量變動，重新計量衍生金融工具的公允價值時，任何增值或虧損的有效部份將直接於權益確認。而任何增值或虧損的非有效部份將即時確認為盈虧。

倘若預測交易對沖引致非財務資產或非財務負債的確認，相關的增值或虧損將於權益中扣除，並列賬於確認為該非財務資產或非財務負債的成本或賬面值中。

倘若預測交易對沖引致財務資產或財務負債的確認，相關的增值或虧損將於權益中扣除，並於同期或當所收購資產或承擔負債影響盈虧的期間內（例如當利息收入或支出確認時）確認為盈虧。

除上述兩項政策所述者外，現金流量對沖所導致的增值或虧損將自權益中扣除，並於同一期間確認為盈虧，或於該所對沖預測交易影響盈虧的期間確認其盈虧。

1. 重要會計政策 續

(h) 對沖 續

現金流量對沖 續

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或對沖關係被撤回而對沖的預測交易預期仍會發生時，累計增值或虧損將維持於權益，並於交易發生時根據上述政策予以確認。倘若所對沖交易預期不會發生，於權益確認的累計未變現增值或虧損將即時確認為盈虧。

對沖海外業務淨投資

釐定為有效的對沖海外業務淨投資工具公允價值重新計量的增值或虧損部份於權益直接確認，直至出售該海外業務為止，其時直接於權益確認的累計增值或虧損將確認為盈虧，而無效部份則即時確認為盈虧。

(i) 物業、機器及設備

酒店及其他持作自用的物業、機器及設備於資產負債表按成本減累計折舊及減值虧損（見附註1(m)）。

自家興建的物業、機器及設備項目成本包括材料、直接勞工、初步估計（視何者適用）拆卸及清除項目及重修所在地盤之成本，以及生產經常費用及貸款成本的適當部份（見附註1(x)）。

棄用或出售物業、機器及設備項目產生的收益或虧損乃按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額計算，並於棄用或出售當日確認為盈虧。

折舊按直線法於土地租賃剩餘有效期限或該項目預計餘下可用期限之較短期間者，自資產賬面值註銷。所採納的可用期限概述如下：

◆ 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

由於永久持有的土地並無有效年限，故不計提折舊。

若物業、機器及設備項目不同部份擁有不同可用期限，該項目成本將合理地分配予各部份，而各部份將分開計提折舊。項目的可用期限及餘值（如有）須每年檢討。

1. 重要會計政策 續

(j) 投資物業

投資物業為根據租賃權益（見附註1(l)）擁有或持有的土地及/或樓宇，以賺取租金收入及/或資本增值，其中包括現時持有但並未擬定未來用途的土地。

投資物業按公允價值於資產負債表入賬。投資物業公允價值變動或棄用或出售所產生的收益或虧損將確認為盈虧。投資物業的租金收入將按附註1(v)所述方式處理。

當本集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或資本增值，該權益將分類為投資物業，而各投資物業將分開處理。任何該等列作投資物業的物業權益乃按融資租賃（見附註1(l)）的方法處理，而此會計政策與其他根據融資租賃持有的投資物業權益相同。租金按附註1(l)所述方式處理。

興建或發展作未來投資物業的物業分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至完工或發展完成為止，屆時將按公允價值重新分類為投資物業。於該日的物業公允價值與其之前賬面值的任何差額將確認為盈虧。

(k) 酒店管理合約投資

收購酒店管理合約的款項將作資本化，並於資產負債表按成本減累計攤銷及減值虧損入賬（見附註1(m)）。

於酒店管理合約投資的攤銷將於相關協議有效期內以直線法計入損益表。

(l) 租賃資產

倘一項安排包括一項交易或連串交易，而本集團認為該項安排授予權利可於協定期間內使用一項或多項特定資產以換取付款或連續的付款，則該項安排屬於或包含一項租賃。本集團作出上述決定時，乃基於對該項安排實質內容的評估，而不論該項安排是否具有租賃的法律形式。

本集團租賃資產分類

本集團根據租賃持有並獲轉讓所有風險及回報擁有權的資產將列為融資租賃。並無獲轉讓所有風險及回報擁有權至本集團的租賃均列為經營租賃，惟以下者除外：

- ◆ 根據經營租賃持有而符合投資物業定義的各項物業將列作投資物業分開處理，並視之猶如融資租賃持有的方式處理（見附註1(j)）；及
- ◆ 以經營租賃持作自用的土地於租賃開始時，其公允價值未能與上蓋樓宇的公允價值分開計量時，則按融資租賃持有的方式處理，惟樓宇亦明確以經營租賃持有者除外。就此而言，租賃開始當時為租賃首次獲本集團計入或取代前期租賃之時。

1. 重要會計政策 續

(l) 租賃資產 續

以融資租賃收購的資產

若本集團以融資租賃收購資產使用權，租賃資產的公允價值數額或最低租金的現值之較低價值者將列入固定資產及相關負債，扣除融資費用，並列作融資租賃承擔。折舊為於相關租賃有效期間或資產可用期限期間（若本集團將取得資產擁有權）按比例註銷資產成本或估值，詳情載於附註1(i)，資產減值的會計政策則按附註1(m)的方法執行。租金所包含的融資費用將於租賃期間計入損益表，使各會計期間對承擔結餘以相若的比率扣減額。或然租金將於所產生的會計期間計入損益表。

經營租賃費用

倘若本集團以經營租賃持有資產使用權，以租賃作出的支付將於租期之會計期間按相同數額分期計入損益表，惟若有另一種更能反映租賃資產衍生的利益模式的基準除外。所獲租賃減免在損益表確認為已付淨租金總額一部份。或然租金將於所產生的會計期間列為支出註銷。

收購根據經營租賃所持土地的成本將於租賃期間按直線法攤銷，惟若該物業已列為投資物業則除外。

(m) 資產減值

財務資產減值

財務資產包括本集團或本公司授出的貸款（不包括實質上屬本集團對合營公司淨投資而視為長期權益者）、非上市股本票據權益及應收賬款（包括貿易應收賬款及應收關聯人士賬款）。

按成本或攤銷成本入賬的財務資產將於各結算日作出檢討，以測試有否出現減值的客觀證據。若出現任何該等證據，將根據以下方式計算及確認減值虧損：

- ◆ 按成本入賬的非上市股本票據的減值虧損乃根據財務資產賬面值及估計未來現金流量的差額計算，並按同類財務資產回報的現有市場利率（若折算影響屬重大）折算。股本票據的減值虧損不得撥回。
- ◆ 按攤銷成本入賬的財務資產（如貸款）減值虧損按資產賬面值及估計未來現金流量現值的差額計算。如折現的影響甚大，則按財務資產的原有實際利率（即資產首次確認時計算的實際利率）折現。若於其後期間減值虧損減少，而該減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事項相關，減值虧損將於損益表撥回。減值虧損的撥回不得導致資產賬面值高於過往年度若無減值虧損出現的應有資產賬面值。

1. 重要會計政策 續

(m) 資產減值 續

其他資產減值虧損

於各結算日，將檢討內部及外界資料，以識別以下資產有否任何可能導致減值的跡象，商譽除外，則前期已確認的減值虧損是否不再存在或是否已減少：

- ◆ 酒店及其他物業、機器及設備；
- ◆ 列為經營租賃的預付租賃土地權益；
- ◆ 酒店管理合約投資；
- ◆ 於附屬公司及合營公司權益；及
- ◆ 商譽。

若任何該等跡象出現，則須估計資產可收回數額。商譽的可收回金額將每年作出估計（無論有否出現減值跡象）。

◆ 計算可收回金額

資產的可收回金額為其淨售價或使用價值的較大者。評估使用價值時，估計未來現金流按稅前貼現率計算現值。該稅前貼現率即貨幣的時間值及資產特定風險的現時市場評估。若資產所產生的現金並非相當獨立於其他資產所得現金，則就可獨立產生現金的最小組合資產（即現金產生單位）計算可收回金額。

◆ 確認減值虧損

當資產或其所屬的現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，將於損益表確認減值虧損。現金產生單位已確認減值首先自該現金產生單位或一組單位任何商譽賬面值扣除，然後再按比例自該單位或一組單位的其他資產賬面值中扣除，資產賬面值不得減至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值的數額，如可計算。

◆ 撥回減值虧損

除商譽外，倘若資產或其所屬的現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，則可撥回減值虧損。商譽的減值虧損不得撥回。

減值虧損的撥回限於資產於過往年度假設並無確認任何減值虧損的應有賬面值。減值虧損撥回將於撥回確認年度計入損益表。

◆ 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首6個月編製中期財務報告。於中期完結時，本集團採用於財務年度完結時應採用的同一減值測試、確認及撥回條件。

於中期內就商譽及以成本入賬的無報價股本票據確認的減值虧損不會在往後期間撥回。假設在中期相關的財務年度完結時才評估減值，發現在此時應不用確認虧損或應確認較少虧損時，亦不會撥回減值虧損。

1. 重要會計政策 續

(n) 存貨

可供出售地段及其他存貨按成本或可變現淨值的較低價值者入賬。

成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨達至現時位置及狀況所涉及的其他成本。

可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成及進行出售所須的成本。

出售存貨時，該等存貨賬面值於相關收益確認期間確認為支出。存貨可變現淨值被註銷的任何金額及所有存貨虧損將於有關註銷或虧損出現期間確認為支出。任何存貨註銷撥回金額將於撥回期間減少該存貨確認為支出的金額。

(o) 應收貿易及其他賬項

應收貿易及其他賬項首次以公允價值確認，其後按攤銷成本扣除呆壞賬減值虧損（見附註1(m)），惟借予關聯人士免息及無固定還款期的貸款或貼現影響並不重大者，則按成本扣除呆壞賬的減值虧損入賬（見附註1(m)）。

(p) 帶利息貸款

帶利息貸款按公允價值減所佔交易成本作首次確認，其後按攤銷成本連同於貸款期間按實際利息法計算並於損益表確認的最初確認金額與贖回價值的任何差額，連同任何利息及應付費用入賬。

(q) 應付貿易及其他賬項

應付貿易及其他賬項首次按公允價值確認。除根據附註1(u)計量的財務擔保負債外，應付貿易及其他賬項其後按攤銷成本入賬，惟若折現影響並不重大，則按成本入賬。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、銀行及其他財務機構活期存款、以及可即時兌換成已知數額現金、價值變動風險並不重大及有效期不超過收購起計3個月的短期高流動性投資。在綜合現金流量表中，屬本集團現金管理部份的須於通知時歸還的銀行透支列為現金及現金等價物。

(s) 僱員福利

短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款

有關僱員提供服務的薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利的成本已於本年度計提。若遞延有關付款或結算及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

1. 重要會計政策 續

(s) 僱員福利 續

既定收益退休金供款

本集團對於各項既定收益退休金供款計劃的淨責任將分開計算，並以僱員於本期及過往期間提供服務所賺取的福利對未來福利金額進行評估；該福利金將折現為現值，並扣除任何計劃資產的公允價值。貼現率為結算日擁有與本集團責任有效期相若有效期的高質素企業債券的回報率，並由合資格精算師以預計單位計入法計算。

若計劃福利增加，有關僱員以往所提供服務的福利增加部份將以直線法於福利歸屬前的平均期間在損益表確認為支出。若福利即時歸屬，支出將即時於損益表確認。

計算本集團相關計劃責任時，若任何累計未確認精算收益或虧損高於定額福利責任現值及計劃資產公允價值較高者的10%，該部份將於預期僱員參與計劃的平均尚餘工作年期間確認為盈虧。否則，精算收益或虧損不會被確認。

若本集團淨責任為負數金額時，所確認資產僅限於任何累計未確認精算虧損及過往服務成本與任何計劃未來退款或未來供款扣減的現值淨總額。

終止福利

終止福利僅於本集團明確承諾終止聘用，或就根據詳細正式（並不會更改）的自願離職計劃而提供福利時予以確認。

(t) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債變動將於損益表確認，惟若相關項目直接於權益確認時，則此變動會於權益確認。

本期稅項為本年度應課稅收入的預期應付稅項，按結算日時有效或基本上有效的稅率以及過往年度應付稅項的任何調整計算。

分別由可扣稅及應課稅的暫時差額產生的遞延稅項資產及負債為用作財務申報的資產及負債賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅盈利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應稅公司有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損和稅收抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅公司有關，並是否預期在能夠使用未動用稅項虧損和稅款抵免撥回的同一年間內轉回。

1. 重要會計政策 續

(t) 所得稅 續

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部分則除外）；以及投資附屬公司（如屬應課稅差異可以由本集團控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異）。

遞延稅項額是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，按結算日時有效或基本有效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅盈利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅盈利，有關減額便會轉回。

分派股息所產生的額外所得稅將於確認支付相關股息的負債時予以確認。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘以及相關變動將獨立呈列，且不會互相抵銷。若本公司或本集團可合法將本期稅項資產與本期稅項負債互相抵銷及符合以下其他條件時，則可將本期稅項資產與本期稅項負債以及遞延稅項資產則與遞延稅項負債分別互相抵銷：

- ◆ 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃償還淨額或變現資產並同時償還負債；或
- ◆ 就遞延稅項資產及負債而言，若該等資產與負債有關於同一稅收權區及以下其中一項所徵收的所得稅：
 - ◆ 相同應課稅公司；或
 - ◆ 不同應課稅公司，彼等的遞延稅項負債或資產的重大數額預期於各個日後期間歸還或收回，並計劃變現本期稅項資產及以相關淨額償還本期稅項負債、或同時進行變現及償債。

(u) 撥備、或然負債及簽發財務擔保

若將須以經濟利益流出以結算本集團由於過往事項而產生的法定或推定責任而時間或金額不明確之責任，但相關流出可作出可靠估計時，將就該責任確認撥備。若貨幣時間值屬重大，撥備須按預期結算責任的支出現值入賬。

若毋須流出經濟利益，或相關數額未能作出可靠估計時，該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者則除外。僅由於一項或多項未來事項的發生或不發生而確認是否存在的可能責任亦須披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者則除外。

財務擔保是指須由簽發者（即擔保人）預備特別款項去補償擔保受益人（「持有人」）因特定負債人未能根據債務文據的條款於到期日償付貸款的損失之合約。

1. 重要會計政策 續

(u) 撥備、或然負債及簽發財務擔保 續

倘本集團簽發財務擔保而金額龐大，則擔保的公允價值（即交易價格，除非可以其他方式可靠估計公允價值）最初在應付貿易及其他賬項內確認為遞延收入。倘就簽發擔保收取或應收代價，則代價根據本集團適用於該類別資產的政策確認。倘並無收取或應收代價，則於最初確認任何遞延收入時在損益表內確認即時開支。

最初確認為遞延收入的擔保金額於擔保期內在損益表中攤銷確認為來自簽發財務擔保的收入。此外，倘若及當(i)擔保的持有人根據擔保要求本集團履行責任；及(ii)向本集團索償的金額超出當時就該擔保在應付貿易及其他賬項內列賬的金額（即最初確認金額）減累計攤銷後的餘額，則會確認撥備。

在業務合併當中取得的或然負債，只要能可靠計量公允價值，則最初以公允價值確認。按公允價值確認後，該等或然負債按最初確認數額扣除累計攤銷（如適用）後的數額，與根據本附註第1段所釐定的數額兩者的較高者確認。在業務合併中取得但不能可靠計算公允價值的或然負債，則按本附註第2段所述披露。

(v) 收益確認

若經濟利益可能流入本集團或本公司，而其收益及成本（如適用）可準確計量，收益將按以下方式確認為盈虧：

酒店及高爾夫球場經營

收益按反映相關服務提供時的時間、性質及價值之基準確認。

出售地段

收益將於地段合法所有權轉讓時確認。於收益確認日期前就出售地段所接收的訂金及分期付款將於資產負債表列入應付賬項。

出售貨品及批發

收益將於貨品付運及其相關風險及回報所有權轉讓予客戶時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並須扣除任何貿易折扣。

經營租賃的租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益表確認，或按其他更能反映使用租賃資產所衍生利益模式的方式予以確認。獲授租金減免將於損益表確認為應收淨租金總額的一部份。或然租金將於賺取相關租金的會計期間確認為收入。

股息

非上市投資股息收入將於股東獲付款的權利確立時確認。

利息收入

利息收入按實際利息方法確認為收入。

1. 重要會計政策 續

(w) 外幣匯兌

年中發生的外幣匯兌乃按交易日的外匯率換算。以外幣入賬的貨幣資產及負債按結算日的外匯率於結賬日換算。匯兌收益及虧損於損益表確認，惟用作對沖海外業務淨投資的外匯貸款之匯兌損益則直接於權益確認（見附註1(h)）。

按歷史成本計算並以外幣入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的外匯率於結賬日換算。以外幣入賬及公允價值列賬的非貨幣資產及負債，按公允價值產生當日的外匯率換算。

海外業務業績於交易日按相若於當日外匯率的匯率換算成港幣。資產負債表項目（包括綜合海外業務所產生的商譽）按結算日之外匯率換算成港幣。該匯兌差額將直接確認為權益的獨立部份。

出售海外業務時，在權益所確認有關海外業務匯兌差額的累計金額將計入出售的損益。

(x) 貸款成本

貸款成本將於產生期間列入損益表作支出，惟若有關資產須花費相當長的時間方可作擬定用途或出售，則收購、興建或生產該資產直接有關的貸款成本將以資本化處理。

當開始動用有關資產的開支，且進行將資產達致擬定用途或出售所必須的活動時，則將貸款成本以資本化處理，列為未完成資產的部份成本。當令資產可達致其擬定用途或出售的所須活動絕大部份中止或完成時，貸款成本將暫停或終止以資本化處理。

(y) 關聯人士

就財務報告而言，在下列情況下另一方被視為與本集團有關聯：

- i) 該方有能力直接或間接透過一名或多名中介人士控制本集團或對本集團的財務及經營決策有重大影響力，或對本集團有共同控制權；
 - ii) 本集團及該方受到共同控制；
 - iii) 該方為本集團的聯營公司或本集團參與投資的合營企業；
 - iv) 該方為本集團或本集團母公司主要管理層成員，或上述人士的近親，或受上述人士控制、共同控制或重大影響的人士；
 - v) 該方為上文(i)所述人士的近親，或受該人士控制、共同控制或重大影響的人士；或
 - vi) 該方為本集團或任何本集團關聯人士的僱員受益之退休福利計劃。
- 一名人士的近親為預期在處理有關公司時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

1. 重要會計政策 續

(z) 分部報告

分部為本集團的明顯分類部份，負責提供產品或服務（業務分部）、或於個別經濟環境提供產品或服務（地理分部），各分部的風險及回報均有別於其他分部。

根據本集團內部財務申報制度，本集團選擇以業務分部為財務報告的主要呈報形式，而地理分部為次要呈報形式。

分部收益、支出、業績、資產及負債包括與該分部直接有關的項目以及合理分配至該分部的項目。例如，分部資產可包括存貨、應收貿易賬項及固定資產。分部收益、支出、資產及負債於集團內公司間結餘及交易綜合期間抵銷前計算，惟若該等集團內公司結餘及交易乃由於同一分部內的集團內公司進行者除外。分部間的定價乃按提供予其他外界人士的相若條款釐定。

分部資本性開支是在年內購買分部資產（有形及無形）的總成本，而此資產預期可用年期為一年以上。

不分配項目主要包括財務及企業資產、帶利息貸款、稅項結餘，以及企業與融資支出。

2. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了若干新訂及修訂的香港財務報告準則，於本集團本會計期間生效或可供提早採納。採納該等新訂及修訂香港財務報告準則對本集團本年度的營業業績及於2006年12月31日的財務狀況並無造成重大影響。

附註1概述採納該等與本集團有關的新訂及修訂香港財務報告準則後本集團的會計政策。

本集團並無應用任何於本會計期間仍未生效的新準則或詮釋（見附註37）。

於以往年度，本集團簽發的財務擔保按香港財務報告準則第4號「保險合約」及香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」披露為或然負債。除非大有機會被要求履行擔保，否則不會就該等擔保作撥備。

由2006年1月1日起，為符合香港會計準則第39號就財務擔保合約所作的修訂，本集團更改有關簽發財務擔保的會計政策。根據新政策，簽發的財務擔保按香港會計準則第39號入賬列為財務負債，而若金額龐大且其公允價值能可靠計量，則最初按公允價值計算。其後，該財務擔保按最初確認的數額扣除累計攤銷後的數額，以及按香港會計準則第37號確認的撥備數額（如有）兩者的較高者計量。有關新政策的詳情載於附註1(u)。

採納該等修訂對本集團於2005年及2006年財政年度的營業業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額 (百萬港元)

本公司乃投資控股公司。集團之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)之發票總金額計算。年內已在營業額中確認的各項重要收入類別如下：

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

4. 非營業項目前盈利 (百萬港元)

非營業項目前盈利乃經扣除/(計入)以下項目後計算：

(a) 融資費用

	2006	2005
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	115	106
須於5年後償還的銀行貸款利息	-	7
衍生金融工具：		
現金流量對沖，轉撥自權益	10	43
其他貸款成本	9	15
	134	171
扣除：發展中物業資本化之金額*	(9)	(8)
	125	163

* 用作計算資本化的平均利率為2.3% (2005年：1.9%)。

4. 非營業項目前盈利 (百萬港元) 續

(b) 其他項目

	2006	2005
攤銷		
- 土地租賃溢價	-	1
- 酒店管理合約	5	6
折舊	246	231
核數師酬金		
- 核數服務	7	7
- 稅務	1	1
匯兌收益	1	1
經營租賃費用：最低租金		
- 租用其他資產 (包括物業租賃)	76	69
投資物業應收租金收入扣除直接支出21百萬港元 (2005年：27百萬港元)	(796)	(645)
來自非上市股本票據的股息收入	-	(3)
利息收入	(6)	(4)

5. 出售九龍酒店淨收益 (百萬港元)

	2006	2005
出售九龍酒店收益 (附註28)	-	1,171
有關的衍生金融工具公允價值變動	-	(218)
	-	953

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年產生一次過虧損218百萬港元。

6. 其他非營業項目 (百萬港元)

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

7. 綜合損益表內的所得稅 (百萬港元)

(a) 綜合損益表的稅項包括：

	2006	2005
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項撥備	58	38
以往年度不足撥備	1	-
	59	38
本期稅項 — 海外		
本年度稅項撥備	59	80
以往年度不足撥備	3	-
	62	80
	121	118
遞延稅項		
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)
暫時差額的產生和轉回	302	90
	423	208

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**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。

(b) 稅項支出及按相關稅率計算的會計盈利對賬：

	2006	2005
除稅前盈利	2,546	2,929
按17.5%本地所得稅率計算的稅項	446	513
不可扣減的支出的稅務影響	21	3
免稅收入之稅務影響	(20)	(207)
稅務虧損使用的稅務影響	(30)	(54)
不予確認稅務虧損的稅務影響	9	5
撤銷已到期稅項虧損	-	6
確認過往年度稅項虧損	(43)	(110)
附屬公司於其他司法權區經營的稅率影響	38	61
其他	2	(9)
實際稅項開支	423	208

8. 董事及高級管理人員薪酬

支付予執行董事、高級管理人員及其他僱員的薪金分為3個部份。

基本薪酬

基本薪酬包括底薪、住屋及其他津貼與福利。基本薪酬按市場情況及個別人員工作表現作每年檢討。

花紅及獎金

花紅視乎個別人員及本集團的表現支付。此外，個別人員的僱用合約亦有規定支付若干獎金。

退休福利

退休福利指本集團的退休金供款。

非執行董事的袍金符合市場常規，並考慮同類香港上市公司的支付水平，現時定為每年100,000港元。同時擔任執行委員會或審核委員會的非執行董事亦可就各委員職位收取每年100,000港元的定額酬金。

根據香港公司條例第161條所披露的董事酬金以及根據最佳企業管治常規而披露的高級管理人員酬金如下：

	董事袍金 (千港元)	基本薪酬 (千港元)	花紅及獎金 (千港元)	退休福利 (千港元)	總計 (千港元)
2006					
執行董事*					
郭敬文先生	-	4,342	4,719	671	9,732
布樂尼先生	-	3,657	2,776	556	6,989
包華先生	-	3,161	1,701	464	5,326
非執行董事					
米高嘉道理爵士	200	-	-	-	200
貝思賢先生	300	-	-	-	300
李德信先生**	76	-	-	-	76
高登爵士**	38	-	-	-	38
麥高利先生	100	-	-	-	100
毛嘉達先生	100	-	-	-	100
卜佩仁先生	100	-	-	-	100
利約翰先生***	124	-	-	-	124
高富華先生***	62	-	-	-	62
獨立非執行董事					
李國寶爵士	100	-	-	-	100
黃志祥先生	200	-	-	-	200
麥禮賢先生	100	-	-	-	100
包立德先生	200	-	-	-	200
高級管理人員 (集團管理委員會*的其他成員)					
盧保嘉先生	-	3,571	395	135	4,101
孫漫天先生	-	2,805	445	272	3,522
	1,700	17,536	10,036	2,098	31,370

8. 董事及高級管理人員薪酬 續

	董事袍金 (千港元)	基本薪酬 (千港元)	花紅及獎金 (千港元)	退休福利 (千港元)	總計 (千港元)
2005					
執行董事*					
郭敬文先生	-	4,289	5,189	651	10,129
布樂尼先生	-	3,579	2,001	540	6,120
包華先生	-	3,098	1,095	450	4,643
非執行董事					
米高嘉道理爵士	200	-	-	-	200
貝思賢先生	300	-	-	-	300
李德信先生**	200	-	-	-	200
高登爵士**	100	-	-	-	100
麥高利先生	100	-	-	-	100
毛嘉達先生	100	-	-	-	100
卜佩仁先生	100	-	-	-	100
獨立非執行董事					
李國寶爵士	100	-	-	-	100
黃志祥先生	200	-	-	-	200
麥禮賢先生	100	-	-	-	100
包立德先生	200	-	-	-	200
高級管理人員 (集團管理委員會*的其他成員)					
盧保嘉先生	-	3,394	502	187	4,083
孫漫天先生	-	2,743	353	268	3,364
	1,700	17,103	9,140	2,096	30,039

* 集團管理委員會為本公司管理及營運決策部門，成員包括3名執行董事及2名代表本公司多個主要部門及業務的高級管理人員。

** 李德信先生及高登爵士於2006年5月18日退任本公司非執行董事。

*** 利約翰先生及高富華先生於2006年5月18日獲當選為本公司非執行董事。

9. 最高薪酬個別人士 (百萬港元)

5名最高薪酬個別人士中有**3名** (2005年：3名) 為董事，彼等的薪酬於附註8披露。其餘**2名** (2005年：2名) 個別人士的總薪酬如下：

	2006	2005
基本薪酬	6	6
花紅及獎金	1	1
退休福利	-	-
	7	7

其餘**2名** (2005年：2名) 最高薪酬個別人士的酬金界乎以下組別：

	2006 人數	2005 人數
3,000,001港元至3,500,000港元	-	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-
4,000,001港元至4,500,000港元	1	1
	2	2

10. 本公司股東應佔盈利 (百萬港元)

本公司股東應佔綜合盈利包括計入本公司財務報告的盈利**276百萬港元** (2005年：550百萬港元)。

以上金額與本公司年內盈利的對賬如下：

	2006	2005
在本公司財務報告反映的股東應佔綜合盈利數額	276	550
撥回附屬公司權益的減值撥備	822	120
本公司年內盈利	1,098	670

於2006年12月31日，董事認為，由於附屬公司的營業表現及物業市道均大有改善，故先前就附屬公司權益所作的減值撥備應撥回**822百萬港元** (2005年：120百萬港元)。

11. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	2006	2005
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)	1.47	1.89

* 股份的加權平均數 (百萬股)

	2006	2005
於1月1日已發行股份	1,417	1,402
發行及配發新股份作為收購附屬公司部份代價的影響 (附註27)	-	4
向選擇以股份取代2005年末期及2006年中期現金股息的 股東發行及配發新股份的影響	4	5
於12月31日加權平均股份數目	1,421	1,411

(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。

12. 股息 (百萬港元)

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	2006	2005
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)	157	142
	228	199

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

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

13. 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。基於本集團酒店業務的性質，該類別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 (非位於酒店物業內者) 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
分部營業額及業績								
— 截至12月31日止年度								
營業額								
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)
	2,950*	2,666	464	374	309	236	3,723	3,276
未計折舊及攤銷分部								
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							2,123	2,721

13. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 業務分部 續

	酒店		出租物業(非酒店)		其他業務		綜合	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
分部資產負債表								
— 於12月31日								
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							24,609	21,972
負債								
分部負債	735	639	209	185	190	64	1,134	888
銀行借貸及其他負債							5,710	5,478
總負債							6,844	6,366
年內資本性開支	618	626	132	136	23	33	773	795
* 酒店營業額分析								
	2006	2005						
客房	1,455	1,297						
餐飲	813	735						
商用物業租金	407	377						
其他	275	257						
	2,950	2,666						

(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
截至12月31日止年度						
外界客戶收入	1,636	1,411	887	777	1,200	1,088
分部資產	17,066	15,442	4,168	3,494	2,796	2,584
年內資本性開支	266	197	438	562	69	36
折舊及攤銷	56	54	92	77	103	107

14. 固定資產

(a) 固定資產變動 (百萬港元)

	永久持有 土地	持作 自用的 酒店及其 他建築物	機器、設 備及其他 固定資產	小計	投資物業	根據經營 租賃持有 的租賃 土地權益	總固定 資產
成本或估值：							
於2005年1月1日	881	4,978	3,108	8,967	15,478	376	24,821
匯兌調整	(29)	(52)	(29)	(110)	(8)	-	(118)
增置							
– 透過收購附屬公司	-	340	72	412	8	-	420
– 其他	-	50	191	241	134	-	375
出售							
– 透過出售附屬公司	-	(45)	(211)	(256)	(452)	(375)	(1,083)
– 其他	-	-	(86)	(86)	(94)	-	(180)
公允價值調整	-	-	-	-	1,089	-	1,089
於2005年12月31日	852	5,271	3,045	9,168	16,155	1	25,324
代表：							
成本	852	5,271	3,045	9,168	-	1	9,169
估值 — 2005年	-	-	-	-	16,155	-	16,155
	852	5,271	3,045	9,168	16,155	1	25,324
於2006年1月1日	852	5,271	3,045	9,168	16,155	1	25,324
匯兌調整	74	240	51	365	72	-	437
增置	-	86	564	650	123	-	773
出售	-	(20)	(28)	(48)	(2)	-	(50)
轉讓	-	62	-	62	(62)	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	1,442	-	1,442
於2006年12月31日	926	5,639	3,632	10,197	17,728	1	27,926
代表：							
成本	926	5,639	3,632	10,197	-	1	10,198
估值 — 2006年	-	-	-	-	17,728	-	17,728
	926	5,639	3,632	10,197	17,728	1	27,926
累計折舊：							
於2005年1月1日	339	2,192	2,098	4,629	-	134	4,763
匯兌調整	(14)	(34)	(4)	(52)	-	-	(52)
透過收購附屬公司	-	173	63	236	-	-	236
年內計提	-	100	131	231	-	1	232
減值虧損撥備/(撥回)	19	(15)	18	22	-	-	22
出售時撥回							
– 透過出售附屬公司	-	(37)	(196)	(233)	-	(134)	(367)
– 其他	-	-	(71)	(71)	-	-	(71)
於2005年12月31日	344	2,379	2,039	4,762	-	1	4,763
於2006年1月1日	344	2,379	2,039	4,762	-	1	4,763
匯兌調整	35	124	49	208	-	-	208
年內計提	-	110	136	246	-	-	246
淨撥回減值虧損	(41)	(143)	(16)	(200)	-	-	(200)
出售時撥回	-	(16)	(26)	(42)	-	-	(42)
於2006年12月31日	338	2,454	2,182	4,974	-	1	4,975
賬面淨值：							
於2006年12月31日	588	3,185	1,450	5,223	17,728	-	22,951
於2005年12月31日	508	2,892	1,006	4,406	16,155	-	20,561

14. 固定資產 續

(a) 固定資產變動 (百萬港元) 續

減值虧損

本集團根據附註1(m)所披露政策評估其固定資產(不包括投資物業)於結算日的可收回金額。

於2006年12月31日,董事認為由於芝加哥酒店物業市場經營環境大幅改善,故之前就芝加哥半島酒店作出的減值撥備,應全數撥回227百萬港元至其原來成本減去累計折舊後的數額。減值撥備的撥回乃根據物業的可收回金額計算,即由獨立專業估值師所釐定的公允價值減出售成本。

於2006年12月31日,董事認為由於經營環境欠佳,鵝園渡假酒店及高爾夫球會進一步減值,而其賬面值再撇減**30百萬港元**(2005年:86百萬港元)至其可收回金額(即由獨立專業估值師所釐定的公允價值減出售成本)。

於2005年12月31日,董事認為由於紐約半島酒店的營業表現及紐約酒店物業市道均大有改善,故之前就該物業所作之減值撥備應撥回62百萬港元至其原來成本減除累計折舊的數額。

(b) 本集團所有投資物業已於2006年12月31日按公開市值重估,並主要參考可能修訂租金的淨租金收入計算。年內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的測量師進行,詳情如下:

投資物業簡介	估值師名稱	進行估值的估值師行的僱員資格
香港		
- 零售商店、辦公室 及住宅單位	第一太平戴維斯物業管理有限公司	香港測量師學會會員
其他亞洲地區*		
- 零售商店、辦公室、 住宅單位及空置地皮	西門(遠東)有限公司 第一太平戴維斯物業管理有限公司	皇家特許測量師學會會員及 The Valuers Association of Thailand會員
美國		
- 零售商店及空置地皮	HVS International 仲量聯行	美國 Appraisal Institute 會員

* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、泰國、菲律賓及越南。

14. 固定資產 續

(c) 本集團所持土地賬面淨值分析如下(百萬港元)：

		2006	2005
香港	- 長期租賃	14,034	12,819
	- 中期租賃	439	231
		14,473	13,050
泰國	- 永久持有	631	562
越南	- 短期租賃	52	48
其他亞洲地區		683	610
美國	- 永久持有	374	333
		15,530	13,993
代表：			
分類為投資物業的土地，按公允價值		14,942	13,485
永久持有自用土地		588	508
		15,530	13,993

(d) 以經營租賃租出的固定資產

本集團以經營租賃形式租出其投資物業。首次租賃期一般為1至5年，或有續租選擇權，續租條款可經雙方重新協商。2006年及2005年間該等租賃的或然租金並不重大。所有以經營租賃持有而符合投資物業定義的物業已分類為投資物業。該等物業根據不可撤銷經營租賃的未來最低可收租金載於附註32(b)。

(e) 主要發展中資產

於2006年12月31日的機器、設備及其他固定資產內包括了發展中的東京半島酒店項目資產，合共**528**百萬港元(2005年：216百萬港元)，不計提折舊。

14. 固定資產 續

(f) 透過附屬公司持有的所有酒店及投資物業如下：

	用途
於香港持有：	
長期租約（逾50年以上）：	
香港半島酒店，梳士巴利道	酒店及商用物業租賃
半島酒店辦公室大樓，中間道18號	辦公室
淺水灣影灣園，淺水灣道109號	住宅及商用物業租賃
淺水灣花園大廈，淺水灣道101號	住宅
淺水灣車房，淺水灣道60號	商用物業租賃
聖約翰大廈，花園道33號	辦公室
中期租約（20至50年間）：	
凌霄閣，山頂道128號	商用物業租賃
於中華人民共和國持有：	
中期租約（20至50年）：	
王府半島酒店，北京王府井大街金魚胡同8號	酒店及商用物業租賃
於泰國持有：	
永久業權：	
曼谷半島酒店，曼谷，Klongsan, Charoennakorn 路333號	酒店及商用物業租賃
泰國鄉村俱樂部，Bangna-Trad, Chachoengsao	高爾夫球會
土地，Bangpakong 區，Chachoengsao	用途未定
於菲律賓持有：	
中期租約（20至50年間）：	
馬尼拉半島酒店，馬尼拉都會區， 馬加地市1226號，Ayala 及馬加地大道交界	酒店及商用物業租賃
於越南持有：	
短期租約（短於20年）：	
The Landmark，胡志明市第一區5B Ton Duc Thang 街	住宅及商用物業租賃
於美國持有：	
永久業權/ 租約：	
鵝園渡假酒店及高爾夫球會， 加州喀麥爾 Valley Greens 道8205號	酒店及高爾夫球會
鄰近鵝園的空置土地	用途未定
永久業權/ 物業上蓋發展權（逾50年以上）	
芝加哥半島酒店， 伊利諾州芝加哥 Superior 東街108號（近北密西根大道）	酒店
長期租約（逾50年以上）：	
紐約半島酒店，紐約第5大道700號與第55街交界	酒店及商用物業租賃

14. 固定資產 續

(g) 為提供額外資料予股東，董事委任獨立估值師評估本集團旗下的酒店物業及高爾夫球場於2006年12月31日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2006年12月31日的賬面值為4,588百萬港元，總估值為7,715百萬港元。值得注意的是，此3,127百萬港元額外盈餘並沒有確認為綜合財務報告中，而只是作為額外資料用途。估值由獨立於本集團的測量師進行，詳情如下：

酒店及高爾夫球場簡介	估值師名稱	進行估值的估值師行的僱員資格
香港及其他亞洲地區*		
- 酒店	仲量聯行	新加坡測量師及估值師學會會員
- 高爾夫球場	西門(遠東)有限公司	皇家特許測量師學會會員及 The Valuers Association of Thailand會員
美國		
- 酒店及高爾夫球場	HVS International	美國 Appraisal Institute 會員

* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、泰國及菲律賓。

15. 附屬公司投資 (百萬港元)

	2006	2005
非上市股份成本值	94	94
減值撥備	-	(23)
	94	71

為本集團貢獻相當業績、資產或負債的附屬公司詳情列於第146頁。除另有說明外，所持有的股份類別均為普通股。

16. 合營公司權益 (百萬港元)

	集團	
	2006	2005
非上市股份成本值 (附註16(a))	-	-
應佔匯兌差額	16	4
應佔虧損	(4)	(3)
應佔淨資產	12	1
借予合營公司貸款 (附註16(b))	458	445
	470	446

(a) 合營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊或成立地點	已發行及已繳資本之詳情	所有權權益比率			主要業務
				本集團的實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (「TPS」)*	法團公司	英屬處女群島	1,000美元	50%	-	50%	投資控股

* 於中華人民共和國成立之上海外灘半島酒店有限公司「PSW」為一外商獨資企業並為TPS全資擁有。PSW全權負責上海半島酒店之發展及建築工程。上海半島酒店業務將包括酒店式住宅業務，商場及其他相關設施。截至2006年12月31日，PSW之繳足股本為73,500,000美元 (2005年：70,000,000美元)。

(b) 借予合營公司貸款以美元入賬，為無抵押及免息，並無固定還款期。部份貸款已繳作PSW的資本，而餘下部份免息借予PSW用作發展，如上文附註16(a)所述項目。

(c) 以下為本集團擁有一半股權的合營公司財務資料概要：

	2006	2005
非流動資產	982	916
流動資產	33	21
流動負債	(39)	(42)
非流動負債	(952)	(892)
淨資產	24	3
收入	-	-
支出	(3)	(6)
本年度虧損	(3)	(6)

17. 非上市股本票據權益 (百萬港元)

	集團	
	2006	2005
非上市股本票據成本值	129	129
扣除：減值虧損	(77)	(77)
	52	52

非上市股本證券包括：

	間接持有股權	註冊/成立地點
The Belvedere Hotel Partnership	20%	美國
PT Ciputra Adigraha	20%	印尼

The Belvedere Hotel Partnership (「BHP」) 擁有比華利山半島酒店全部權益。PT Ciputra Adigraha 於年中仍無活動。本集團對以上投資的管理不能行使重大影響力。

BHP 的酒店物業及其他資產已按予獨立財務機構作為 75 百萬美元 (2005 年：76 百萬美元) 的融資貸款抵押，而該等抵押資產的賬面淨值為 65 百萬美元 (2005 年：65 百萬美元)。

18. 衍生金融工具 (百萬港元)

(a) 集團

	2006年12月31日		2005年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	10	(34)	6	(32)
遠期外匯合約	3	-	3	-
貨幣掉期	-	(23)	2	-
	13	(57)	11	(32)
持有作買賣用途，公允值變動確認入損益表：				
利率掉期	1	(118)	-	(166)
貨幣掉期	17	(39)	14	(11)
	31	(214)	25	(209)
減：流動部份				
現金流量對沖：				
遠期外匯合約	3	-	2	-
持有作買賣用途，公允價格變動確認入損益表：				
利率掉期	-	(8)	-	(5)
	3	(8)	2	(5)
非流動部份	28	(206)	23	(204)

於 2005 年，繼出售九龍酒店及減低相關的銀行貸款後，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的未到期利率掉期因而變得無效，於 2005 年被重新分類為持有作買賣用途。

18. 衍生金融工具 (百萬港元) 續

(b) 公司

	2006年12月31日		2005年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	1	(29)	-	(56)
持有作買賣用途，公允價值變動確認入損益表：				
利率掉期	140	(140)	152	(152)
	141	(169)	152	(208)
減：流動部份				
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(3)	-	(2)
持有作買賣用途，公允價格變動確認入損益表：				
利率掉期	4	(4)	3	(3)
	4	(7)	3	(5)
非流動部份	137	(162)	149	(203)

19. 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：

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
本年度香港所得稅撥備	58	38	27	20
已付暫繳利得稅	(13)	(18)	-	-
	45	20	27	20
以往年度所得稅撥備結餘	9	3	11	2
海外稅項撥備	36	52	-	-
	90	75	38	22

分析如下：

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
可收回稅項	(3)	(3)	-	-
本期稅項	93	78	38	22
	90	75	38	22

19. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元) 續

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

本集團在綜合資產負債表確認的遞延稅項(資產)/負債各部份及年內的變動如下：

	集團					總計
	投資物業 重估	稅項抵免 超出相關 折舊數額	撥備及其他	稅項虧損	現金流量 對沖	
遞延稅項產生自：						
2005年1月1日	2,134	415	(22)	(141)	(53)	2,333
收購附屬公司	-	-	-	(6)	-	(6)
出售附屬公司	-	(7)	-	-	-	(7)
扣除自/(計入) 損益表	164	85	(1)	(129)	-	119
扣除自/(計入) 儲備	(3)	(1)	(1)	-	20	15
2005年12月31日	<u>2,295</u>	<u>492</u>	<u>(24)</u>	<u>(276)</u>	<u>(33)</u>	<u>2,454</u>
2006年1月1日	2,295	492	(24)	(276)	(33)	2,454
扣除自/(計入) 損益表	249	67	(4)	(19)	-	293
扣除自/(計入) 儲備	12	15	-	(1)	9	35
2006年12月31日	<u>2,556</u>	<u>574</u>	<u>(28)</u>	<u>(296)</u>	<u>(24)</u>	<u>2,782</u>

2006年12月31日的結餘包括就本集團香港投資物業重估而作合共**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。

	集團	
	2006	2005
已於資產負債表確認的遞延稅項淨資產	(98)	(123)
已於資產負債表確認的遞延稅項淨負債	2,880	2,577
	2,782	2,454
	公司	
	2006	2005
現金流量對沖產生的遞延稅項資產	5	10

19. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元) 續

(c) 尚未確認的遞延稅項資產

本集團尚未確認以下潛在遞延稅項資產：

	集團	
	2006	2005
折舊撥備超過賬面折舊的差額	39	44
稅項虧損的未來利益	66	144
重估虧蝕	-	11
撥備及其他	16	8
	121	207

根據附註1(t)所載的會計政策，本集團並無確認有關**329百萬港元** (2005年：556百萬港元) 的若干稅項虧損之遞延稅項資產，原因為相關公司在其稅收權區不可能有任何可運用該虧損的未來應課稅盈利。未動用稅項虧損的到期日詳情如下：

	集團	
	2006	2005
1年內	40	238
1年至5年	51	69
5年至10年	2	8
無限期	236	241
	329	556

20. 存貨 (百萬港元)

	集團	
	2006	2005
作出售用途的土地	4	4
餐飲業務及其他	82	73
	86	77

存貨成本已於綜合損益表確認作支出，合共**283百萬港元** (2005年：232百萬港元)。

21. 應收賬項及預付款項 (百萬港元)

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
借予附屬公司貸款及其他應收附屬公司賬項	-	-	13,789	13,619
減值撥備	-	-	(2,655)	(3,458)
	-	-	11,134	10,161
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	114	94	-	-
租約按金及預付費用	194	122	19	12
	308	216	11,153	10,173

借予附屬公司貸款及其他應收附屬公司賬項為無抵押、免息及無固定還款期，惟一筆為數**3,361百萬港元** (2005年：3,257百萬港元) 的貸款則按市場利率計息。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。

應收貿易賬項賬齡分析如下：

	集團	
	2006	2005
少於3個月	101	90
3至6個月	9	3
超過6個月	4	1
	114	94

本集團的信貸政策載於附註31(d)。

22. 現金及現金等價物 (百萬港元)

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
於資產負債表的現金及現金等價物	447	301	5	7
銀行透支 (附註24)	(14)	(16)		
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	433	285		

於年終的現金及現金等價物包括附屬公司所持有的銀行存款**222百萬港元** (2005年：115百萬港元)。由於受到外匯限制，該等金額不可自由匯至控股公司。

以下所列為在資產負債表中並非以相關公司功能貨幣入賬的現金及現金等價物：

	集團		公司	
	2006 百萬	2005 百萬	2006 百萬	2005 百萬
美元	4美元	5美元	-	-
菲律賓披索	23披索	42披索	23披索	42披索

23. 應付賬項及預提費用 (百萬港元)

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	84	66	-	-
應付利息	9	8	-	2
應付固定資產款項	172	43	-	-
租客訂金	306	258	-	-
高爾夫球會藉訂金	49	43	-	-
其他應付賬項	491	447	10	16
其他應付附屬公司賬項	-	-	5	2
	1,111	865	15	20

應付貿易賬項賬齡如下：

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
少於3個	83	65	-	-
3至6個月	-	1	-	-
超過6個月	1	-	-	-
	84	66	-	-

24. 帶利息貸款 (百萬港元)

	集團	
	2006	2005
可動用信貸總額：		
銀行貸款及循環貸款	3,942	4,387
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	1,116	1,086
	5,058	5,473
於12月31日已動用金額：		
銀行貸款及循環貸款	2,463	2,594
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	60	20
	2,523	2,614
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	257	88
須於一年內償還的長期銀行貸款流動部份	35	35
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註22)	14	16
	306	139
長期貸款的還款期如下：		
1年內	35	35
1年後但2年內	537	1,244
2年後但5年內	1,680	1,164
5年後	-	67
	2,252	2,510
減：長期貸款的流動部份	(35)	(35)
長期貸款的非流動部份	2,217	2,475
帶利息貸款總額	2,523	2,614

24. 帶利息貸款 (百萬港元) 續

長期銀行貸款的非流動部份不預期於一年內清還。貸款總額包含以下浮動利率銀行貸款及透支：

	集團	
	2006	2005
無抵押	2,523	2,547
以一家在中國的附屬公司之投資和酒店物業作抵押	-	67
帶利息貸款總額	2,523	2,614

於2005年12月31日，有抵押銀行貸款總額及所抵押資產賬面值分別為384百萬港元及1,315百萬港元。有抵押貸款已於2006年全數償還。

以下帶利息貸款總額並非以相關公司功能貨幣入賬：

	集團	
	2006 百萬	2005 百萬
美元	81 美元	104美元
日圓	2,132 日圓	2,666日圓

上述所有美元貸款由一家香港附屬公司取得。由於港元與美元的匯率已掛鈎，故董事認為該等美元貸款的相關外匯風險預期對本集團並無重大影響。於2006年及2005年12月31日，一家泰國附屬公司擁有一項日圓的攤銷銀行貸款，透過貨幣掉期方式對沖及換算成其功能貨幣。本集團將此貨幣掉期列作附註18(a)所述的現金流量對沖。

本集團所有銀行貸款均規定本集團若干資產負債表數據的比例須達到協定的水平，此為金融機構借貸安排的慣例。若本集團違反該等契約，則已動用的貸款將變成須於通知時繳還。本集團定期監察本集團的財務狀況以遵守該等契約。本集團流動資金風險管理的詳情載於附註31。於2006年及2005年12月31日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關契約。

25. 股本

	2006	2005
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1月1日	1,417	1,402
發行新股	11	15
於12月31日	1,428	1,417
股份面值 (百萬港元)		
法定股本	900	900
已發行股本		
於1月1日	709	701
發行新股	5	8
於12月31日	714	709

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)，詳情見附註26。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。

26. 儲備 (百萬港元)

(a) 集團

	本公司股東應佔權益						小計	少數股東 權益	總計
	股份溢價	資本贖回 儲備	對沖儲備	匯兌儲備	一般儲備	保留盈利			
於2005年1月1日	2,582	9	(277)	(631)	1,098	8,556	11,337	614	11,951
批准屬於上一年度的 股息	54	-	-	-	-	(126)	(72)	-	(72)
換算海外附屬公司的 財務報告的匯兌差額	-	-	-	4	-	-	4	2	6
現金流量對沖：									
公允價值變動的有效 部份，扣除稅項	-	-	48	-	-	-	48	2	50
現金流量對沖：									
由權益轉撥至損益表， 扣除稅項	-	-	214	-	-	-	214	-	214
本年度盈利	-	-	-	-	-	2,664	2,664	57	2,721
新股發行	29	-	-	-	-	-	29	-	29
本年度宣派的股息	20	-	-	-	-	(57)	(37)	(5)	(42)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	40	40
於2005年12月31日	2,685	9	(15)	(627)	1,098	11,037	14,187	710	14,897
於2006年1月1日	2,685	9	(15)	(627)	1,098	11,037	14,187	710	14,897
批准屬於上一年度的 股息	52	-	-	-	-	(142)	(90)	-	(90)
換算海外附屬公司的 財務報告的匯兌差額	-	-	-	103	-	-	103	49	152
現金流量對沖：									
公允價值變動的有效 部份，扣除稅項	-	-	(27)	-	-	-	(27)	(2)	(29)
現金流量對沖：									
由權益轉撥至損益表， 扣除稅項	-	-	20	-	-	-	20	-	20
固定資產，扣除稅項	-	-	4	-	-	-	4	-	4
本年度盈利	-	-	-	-	-	2,094	2,094	29	2,123
本年度宣派的股息	48	-	-	-	-	(71)	(23)	(3)	(26)
於2006年12月31日	2,785	9	(18)	(524)	1,098	12,918	16,268	783	17,051

26. 儲備 (百萬港元) 續

(b) 公司

	股份溢價	資本贖回 儲備	資本儲備	對沖儲備	一般儲備	保留盈利	總計
於2005年1月1日	2,582	9	4,975	-	980	364	8,910
批准屬於上一年度的股息	54	-	-	-	-	(126)	(72)
現金流量對沖：							
公允價值變動有效部份，扣除稅項	-	-	-	(51)	-	-	(51)
現金流量對沖：							
由權益轉撥至損益表，扣除淨項	-	-	-	5	-	-	5
發行新股份	29	-	-	-	-	-	29
本年度盈利	-	-	-	-	-	670	670
本年度宣派的股息	20	-	-	-	-	(57)	(37)
於2005年12月31日	2,685	9	4,975	(46)	980	851	9,454
於2006年1月1日	2,685	9	4,975	(46)	980	851	9,454
批准屬於上一年度的股息	52	-	-	-	-	(142)	(90)
現金流量對沖：							
公允價值變動有效部份，扣除稅項	-	-	-	6	-	-	6
現金流量對沖：							
由權益轉撥至損益表，扣除稅項	-	-	-	17	-	-	17
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,098	1,098
本年度宣派的股息	48	-	-	-	-	(71)	(23)
於2006年12月31日	2,785	9	4,975	(23)	980	1,736	10,462

(c) 儲備性質及用途

股份溢價及資本贖回儲備

股本溢價及資本贖回儲備的應用分別受香港公司條例第48B及49H兩條規範。

資本儲備

本公司的資本儲備即1991年企業重組導致集團內公司物業轉讓所確認的盈利。

26. 儲備 (百萬港元) 續

(c) 儲備性質及用途 續

對沖儲備

對沖儲備包括根據附註1(h)所載現金流量對沖所採納會計政策，於確認所對沖現金流量前用於現金流量對沖的對沖工具公允價值累計淨變動的有效部份。

匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表之所有外幣匯兌差額以及產生自該等海外業務淨投資對沖的任何匯兌差額的有效部份。該儲備乃根據附註1(h)及1(w)所載會計政策處理。

一般儲備

一般儲備即用作一般用途的保留盈利。

(d) 儲備分配

於2006年12月31日，可分配予本公司股東的儲備總額為**2,716百萬港元** (2005年：1,831百萬港元)。於結算日，董事擬宣派**每股11港仙**的末期股息 (2005年：每股10港仙)，合共**157百萬港元** (2005年：142百萬港元)。該股息於結算日尚未確認為負債。

27. 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港元之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之業績令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28。

截至2006年12月31日止年度並無任何收購。

28. 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5)	-	(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)	-
已收銷售代價，扣除支出	-	1,876
	<u>(44)</u>	<u>1,876</u>

29. 借予高級人員的貸款

根據香港公司條例第161B條披露借予本公司及其附屬公司高級人員的貸款如下：

(a) 第三方作出並由本公司擔保之貸款

借貸方名稱：	孫漫天先生
職位：	物業及會所管理事務部集團總經理
給予銀行的擔保數額：	120,000英鎊
擔保的最高負債額：	
於2005年1月1日	1,245,000港元
於2005年12月31日及2006年1月1日	1,205,000港元
於2006年12月31日	1,165,000港元
根據擔保支付或所涉負債	零港元（2005年：零港元）

所發出擔保對高級人員並無追索權。董事認為本公司不會由於擔保而被要求繳款。該擔保有效期直至相關高級人員向銀行償還所獲貸款，而該貸款之有效期直至2014年。

(b) 本公司及其附屬公司作出之貸款

借貸方名稱：	包華先生	盧保嘉先生
職位：	董事	半島酒店集團美洲高級副總裁
貸款有效期：		
年限及償還期限	5年至2007年5月	約2年至2006年12月
利率	本公司的貸款利率	免息
抵押	借貸方的退休金	無
貸款結餘：		
於2005年1月1日	954,830港元	20,000美元
於2005年12月31日及 2006年1月1日	559,727港元	零美元
於2006年12月31日	零港元	零美元
最高結欠：		
2005年間	954,830港元	20,000美元
2006年間	559,727港元	零美元

於2005年及2006年12月31日，該等貸款並無任何欠付但未付款項，亦並無就本金或利息作出任何撥備。

30. 僱員退休福利

(a) 既定收益退休金供款

本集團的菲律賓附屬公司 Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」) 替所有僱員設立一非供款制既定收益退休金供款計劃。計劃由獨立信託人負責管理，而有關資產亦與MPHI的資產分開持有。

上述計劃的資金來自MPHI根據獨立精算師按年度精算估值提出的建議而作出的供款。計劃的最新獨立精算估值日為2006年12月31日，由 Actuarial Advisers, Inc.，合資格人員(為 Actuarial Society of the Philippines 的成員) 利用預計單位信託成本法編製精算。精算師估值顯示MPHI根據既定收益退休金供款計劃須承擔的金額中有**50%** (2005: 46%) 已包括在由信託人所持計劃資產中，而餘下未注資的承擔已於2006年12月31日作出全數撥備。

本公司在美國的附屬公司 Quail Lodge, Inc.，(「QLI」) 與若干僱員有退休金協議，其中包括於僱員退休後，QLI 將會在其有生之年向其支付相當於受僱最後三年平均薪金的**30%** 作為僱員退休金。以折算率**6.5%** (2005年: 6.5%) 計算的退休金負債總值為**5百萬港元** (2005年: 5百萬港元)。

QLI 與一名已於2005年身故的主要僱員訂有遞延薪酬協議。該協議規定(其中包括) 倘僱員因退休、死亡或傷殘而終止其僱用起計每10年，將會向該僱員或其遺產繼承人支付已按生活開支水平調整的遞延薪酬。於2006年12月31日，該等按折現率**6.5%** (2005年: 6.5%) 計算的承擔淨現值約為**3百萬港元** (2005年: 4百萬港元)，並在綜合資產負債表中以既定收益退休供款淨額入賬。

QLI 並無就上述退休及遞延薪酬安排注入資金，就其承擔而產生的負債根據獨立精算估值於每個結算日全數在財務報表中確認。

於本集團資產負債表中確認的數額如下(百萬港元)：

	集團	
	2006	2005
全部或部份已注資承擔的現值	32	28
計劃資產公允價值	(11)	(8)
	21	20
未確認精算收益	2	3
	23	23

上述負債有部份預期於超過一年以後清償。然而，由於未來供款會受未來提供的服務、精算假設及市場狀況未來變動所影響，故不可將此等數額與須於未來12個月繳付數額分開列示。本集團預期於2007年就既定收益退休金供款計劃支付的供款額為3百萬港元。

30. 僱員退休福利 續

(a) 既定收益退休金供款 續

計劃資產包括以下項目 (百萬港元)：

	集團	
	2006	2005
股票	6	6
互惠基金	5	2
	11	8

定額福利責任現值的變動 (百萬港元)：

	集團	
	2006	2005
於1月1日	28	10
匯兌調整	1	1
收購MPHI	-	32
計劃支付的福利	(3)	(18)
本期服務成本	3	1
利息成本	2	5
精算虧損/(收益)	1	(3)
於12月31日	32	28

計劃資產的變動 (百萬港元)：

	集團	
	2006	2005
於1月1日	8	-
匯兌調整	1	1
收購MPHI	-	18
本集團對計劃作出的供款	2	4
計劃支付的福利	(1)	(18)
精算預期計劃資產收益	1	2
精算收益	-	1
於12月31日	11	8

於綜合損益表已確認為員工費用的開支如下 (百萬港元)：

	集團	
	2006	2005
本期服務成本	3	1
利息成本	2	5
精算預期計劃資產收益	(1)	(2)
精算收益	(2)	-
	2	4

計劃資產的實際收益 (計算計劃資產公允值所有變動，惟不包括已付及已收供款) 為1百萬港元 (2005年：3百萬港元) 淨收入。

30. 僱員退休福利 續

(a) 既定收益退休金供款 續

於2006年12月31日的主要精算估計如下：

	2006	集團 2005
折現率	由 4.7%至11.6%	由6.5%至14.0%
計劃資產預期回報率	9.6%	10%
未來薪酬增加	由 3%至5.7%	6.2%

計劃資產的預期長期回報率乃基於整體組合估算，並非以個別資產類別的回報相加而計算。上述回報純粹根據以往回報計算，並無經過調整。

以往資料 (百萬港元)：

	集團 2006
定額福利責任的現值	32
計劃資產的公允價值	(11)
計劃的虧蝕	21
計劃負債所產生的經驗調整	15
計劃資產所產生的經驗調整	1

根據香港會計準則第19號經修訂後的過渡條文，上述披露資料自2006年1月1日起釐定。

(b) 既定供款退休計劃

本集團為大部份於香港工作之**1,259名僱員** (2005年：1,177名僱員) 設立既定供款退休金計劃。該退休金計劃正式成立為獨立信託基金，並以此形式管理，其中信託基金的資產是由獨立信託人所持有，並與本集團的賬目分開。該計劃已根據職業退休計劃條例註冊及已按照強制性公積金計劃 (豁免) 規例獲得豁免。受本計劃保障的僱員毋須作出供款，而由僱主作出的供款全數即時歸屬於僱員。本年度就僱員有關收入計算的平均比重為**12%** (2005年：13%)。

此外，本集團為另一批為數**398名**於香港工作之僱員 (2005年：182名僱員) 參與獨立管理服務公司的強制性公積金計劃。供款為僱員有關收入的5%及當即時歸屬於僱員。而其中每月的最高有關收入為2萬港元。

本集團亦同時為**2,384名** (2005年：2,366名) 受僱於其他亞洲地區國家及美國的海外附屬公司的僱員，根據當地適用的勞工法例，提供數個獨立的既定供款的退休金計劃包括養老基金計劃供款。

本集團就上述各既定供款退休金計劃作出的總供款為**58百萬港元** (2005年：53百萬港元) 並錄入損益表內。

31. 金融工具 (百萬港元)

本集團於日常業務過程中涉及外匯風險、利率風險、流通風險及信貸風險。如下文所述，本集團已應用若干技術及衍生金融工具以控制或減低有關風險。

(a) 外匯風險

本集團管理外匯風險措施重點在利率嚴重波動的情況下，保護資產淨值及盈利能力。本公司以港幣呈報業績。由於港幣與美元的聯繫匯率，故本集團並無對沖美元風險，只著重維持以港幣及/或美元呈列的價值。

預期交易

以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的銷售及買賣交易可能產生外匯風險。

倘本集團認為已承諾進行的未來交易及成數很高的預期交易將有重大外匯風險，則會對沖大部份估計外匯交易風險。本集團主要利用遠期外匯合約對沖此等外匯風險，並將此等合約列為現金流量對沖。

於2006年12月31日，本集團為一個東京項目的預期交易利用遠期外匯合約對沖，而該遠期外匯合約的公允淨值為**3百萬港元** (2005年：3百萬港元)，並確認為衍生金融工具。有關遠期外匯合約的到期日為少於結算日後**1年** (2005年：少於2年)。

已確認資產與負債

本集團擁有以有關業務功能貨幣為單位的外幣貨幣資產與負債。而有異於買賣此等貨幣項目當日匯率的匯率結算或兌換此等外幣貨幣項目而產生的匯兌差額於損益表中確認。

本集團對沖大部份因重大外幣貨幣資產與負債 (包括外幣借貸) 而產生的外匯風險。本集團主要使用貨幣掉期或遠期外匯合約對沖此等外匯風險，並視乎未來外幣現金流量屬固定與否，將此等衍生金融工具分類為現金流量對沖或持作買賣項目。此等現金流量對沖或持作買賣的衍生金融工具的公允價值變動分別於對沖儲備或損益表中確認入賬。

31. 金融工具 (百萬港元) 續

於2006年12月31日，本集團用以對沖外幣借貸的貨幣掉期公允淨值如下：

	集團	
	2006	2005
現金流量對沖	(23)	2
持作買賣	(22)	3
	(45)	5

本集團會監察以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的其他應收及應付款項所涉淨風險，惟此風險對本集團並無重大影響。本集團一般會以即期匯率買賣外幣來結算有關應收及應付賬項。

除該等以貨幣掉期或遠期外匯合約對沖的外幣借貸外，所有本集團的借貸均以有關業務功能貨幣為單位，或倘功能貨幣為港幣的本集團公司，則以港幣或美元為單位。因此，預期本集團借貸將不會涉及重大外匯風險。

海外附屬公司的淨投資

於2006年及2005年12月31日，本集團並無對沖任何外國附屬公司的淨投資。

(b) 利率風險

所有本集團的浮動息率借貸均隨著市場利率變化，定期重設其浮動息率計算利息。由於借貸成本受利率的市場波動所影響，本集團採納了政策，主要透過利率掉期或其他衍生金融工具，將40%至70%的借貸息率固定，以對沖此等風險，而長遠目標為50%。

於2005年出售九龍酒店後，本集團將出售所得款項用於減少銀行借貸及重整貸款利息對沖比率，以使本集團部份利率掉期無效（見附註5）。本公司已訂立新的利率掉期以抵銷無效利率掉期的財務影響，並將此等新調整分類為集團內借貸的現金流量對沖。然而，本集團將此對用以抵銷的利率掉期分類為持作買賣，而由於綜合賬目時集團內借貸會互相對銷，故其公允價值的變動於綜合損益表中確認入賬。於2006年12月31日，此對掉期名義本金為**3,458百萬港元**（2005年：3,658百萬港元），屆滿期為至少**7年**（2005年：8年）後。

31. 金融工具 (百萬港元) 續

(b) 利率風險 續

於2006年12月31日，本集團及本公司分類為現金流量對沖的利率掉期名義合約金額分別為**1,446百萬港元** (2005年：1,448百萬港元) 及**1,729百萬港元** (2005年：1,829百萬港元)，到期日分別為**11年** (2005年：12年) 及**7年** (2005年：8年) 後。此等用作對沖現金流量的利率掉期公允價值變動於對沖儲備中確認入賬。本集團於2006年12月31日透過利率掉期鎖定以下固定利率：

	2006年12月31日	2005年12月31日
港幣	4.8%至4.9%	4.8%至4.9%
美元	4.6%至5.8%	4.6%至5.8%
日圓	1.5%至2.1%	1.5%至2.1%

由本集團及本公司截至2006年12月31日訂立的所有確認為衍生金融工具的利率掉期公允淨值如下：

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
現金流量對沖	(24)	(26)	(28)	(56)
持作買賣	(117)	(166)	-	-
	(141)	(192)	(28)	(56)

下表顯示帶利息金融資產及帶利息金融負債 (包括借貸) 於結算日及其重新定價期間或到期日 (以較早者為準) 的實際利率。

31. 金融工具 (百萬港元) 續

(b) 利率風險 續

集團	2006					2005						
	實際 利率%	總計	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	實際 利率%	總計	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上
資產/(負債) 於到期日前												
重新定價的重新定價日												
現金及現金等價物	1.8%	323	323	-	-	-	2.0%	258	258	-	-	-
應收賬項	-	-	-	-	-	-	5.2%	1	1	-	-	-
銀行貸款	4.5%	(2,509)	(2,509)	-	-	-	4.3%	(2,598)	(2,598)	-	-	-
衍生金融工具對												
銀行貸款的影響	0.2%	-	1,359	(105)	(273)	(981)	0.4%	-	1,330	(35)	(105)	(1,190)
		(2,186)	(827)	(105)	(273)	(981)		(2,339)	(1,009)	(35)	(105)	(1,190)

公司	2006					2005						
	實際 利率%	總計	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	實際 利率%	總計	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上
資產/(負債) 於到期日前												
重新定價的重新定價日												
現金及現金等價物	4.3%	4	4	-	-	-	5.5%	6	6	-	-	-
借予附屬公司貸款	4.8%	3,361	3,361	-	-	-	4.9%	3,257	3,257	-	-	-
衍生金融工具對												
附屬公司貸款的影響	(0.7%)	-	(1,134)	100	834	200	(0.8%)	-	(1,532)	498	500	534
		3,365	2,231	100	834	200		3,263	1,731	498	500	534

31. 金融工具 (百萬港元) 續

(c) 流通風險

本集團中央安排貸款及管理現金 (包括剩餘現金作短期投資) 以應付預計現金需求。本集團的政策為定期監察即期及預期流動資產要求，確保符合貸款契約的規定，並保證維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾信貸額，以符合規定並應付短期及較長期的承擔所需。

於2006年12月31日，可獲得的總信貸額為**5,058百萬港元** (2005年：5,473百萬港元)，其中**2,523百萬港元** (2005年：2,614百萬港元) 已被提取。而尚未提取承諾信貸中為循環信貸及有期信貸的合計為**1,479百萬港元** (2005年：1,793百萬港元)。

(d) 信貸風險

本集團的信貸風險主要由銀行存款、應收貿易賬款及衍生金融工具而產生，並受持續監察。

現金存放於本集團公司經營業務地區內有良好信貸評級的金融機構。於2006年12月31日，在總數**400百萬港元** (2005年：318百萬港元) 的銀行存款中，超過**90%** (2005年：90%) 存放在信貸評級不低於BBB- (標準普爾評級) 或Baa2 (穆迪評級) 的金融機構。董事認為該等金融機構未能履行責任的機會極低。

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，以確保信貸只提供於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。於2006年12月31日應收貿易賬款的賬齡載於附註21。

涉及衍生金融工具的交易均與有良好信貸評級的金融機構進行。由於其信貸評級高，董事認為該等金融機構不履行責任的機會極低。於2006年12月31日，該等金融機構的信貸評級並不低於A (標準普爾評級) 或A2 (穆迪評級)。

資產負債表中各金融資產的面值，當中包括衍生金融工具，為本集團涉及最高信貸風險的一環。除附註33所載本集團所作的財務擔保外，本集團並無作出任何擔保而使本集團或本公司承受信貸風險的影響。

(e) 敏感度分析

在管理外匯及利率風險時，本集團以減低本集團盈利短期波動的影響為目標。然而，長遠而言，外匯及利率的永久變動將會對綜合盈利有所影響。

於2006年12月31日，如考慮利率對計息金融工具的影響，估計利率整體上升一個百分點將使本集團除稅前盈利減少**7百萬港元** (2005年：11百萬港元)。計算時已包括利率掉期。

31. 金融工具 (百萬港元) 續

(f) 公允價值

除非上市股本票據的權益以成本值扣除減值虧損計算外，於2006年12月31日，所有金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異（見附註1(f)）。由於股本票據僅能在得到第三方同意下或在非流通市場出售，故其公允價值並不能合理估量。提供予附屬公司的貸款為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於以上條款，披露提供予附屬公司的貸款的公允價值並無意義。

(g) 公允價值估計

以下為估計金融工具所用的主要方法及假設。

衍生金融工具

遠期外匯合約的價格乃根據上市市價或將協議遠期價格折算並扣減即期現貨匯率而計算。利率掉期的公允價值已計及現時利率及現時掉期對手信貸評級，是本集團或本公司就結算日終止掉期估計會收取或支付的數額。

當使用折算現金流量方法時，估計未來現金流量乃管理人員所作的最佳估計，而折算率則為於結算日同類工具的市場相關利率。倘使用其他定價模型，所採用因素乃根據結算日的市場相關資料而作出。

本集團使用以下折算率釐定衍生金融工具的公允價值。

	2006年12月31日	2005年12月31日
港幣	3.9%至4.8%	4.0%至6.8%
美元	4.7%至5.5%	4.2%至5.3%
泰銖	5.1%至5.3%	4.3%至5.8%
日圓	0.5%至2.7%	0.1%至2.8%
菲律賓披索	6.4%	7.4%

帶利息貸款

其公允價值即以現時同類借貸市場利率折算未來現金流量而計算的現值。

32. 承擔 (百萬港元)

(a) 於2006年12月31日未列入本財務報告內的資本承擔如下：

	集團	
	2006	2005
已訂約	376	525
已授權惟未訂約	1,871	2,054
	2,247	2,579

資本承擔包括本集團現有物業的資本開支及就其東京及上海項目的承擔。

(b) 於2006年12月31日，根據本集團土地及物業不可解除的經營租約，其未來最低的(應收) / 應付租金如下：

	應收		應付	
	2006	2005	2006	2005
1年內	(633)	(542)	83	60
1年以上至5年內	(808)	(710)	520	470
5年以上	(149)	(203)	7,502	7,647
	(1,590)	(1,455)	8,105	8,177

自2002年12月13日完成重組王府飯店有限公司(「王府飯店」)後，本集團承諾每年最少支付中國光大(集團)總公司(「光大集團」)人民幣8百萬元，直至2033年11月11日(包括此日在內)(「年費」)。而此年費被視為一項經營租賃的租金並計入本集團不可取消經營租約款項中(附註34(f))。

Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」)自2005年3月3日起成為本集團非全資擁有附屬公司(見附註27)。由MPHI擁有的馬尼拉半島酒店正位於一片由Ayala Hotel, Inc. (「Ayala」)擁有的土地之上。該酒店土地的租賃由MPHI管理人員於1975年與Ayala在日常及一般業務中，根據一般商業條款公平磋商而訂立(「土地租賃」)。首期租約自1975年12月31日至2001年12月31日屆滿，並可選擇以同樣條款及細則續租至2027年12月31日。而MPHI已行使該續租權。根據條款及細則，MPHI須向Ayala支付其總收入的5%作為年度租金，並須每季支付。由於Ayala為一名MPHI董事(因此為母公司的關連人士)的聯繫人士，而MPHI為非全資附屬公司，故土地租賃屬於上市規則所界定的持續關連交易。

本集團另外向第三者以長期租約形式租賃數塊位於美國的酒店用地。此外，本集團以經營租賃形式租用數幢辦公室，而這些租約一般首期為期2至4年，雙方均有權選擇在到期日後續約，屆時所有條款均可重新商議。此類租約並不包括或然租金。

本集團已就東京半島酒店訂立長期租約，自項目完成日期(預期為2007年內)起生效。

33. 或然負債 (百萬港元)

於12月31日，或然負債分析如下：

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
為附屬公司貸款及其他銀行額度提供的擔保	-	-	2,508	2,547
其他擔保	3	5	3	5
法律及其他糾紛	-	13	-	-
	3	18	2,511	2,552

本公司並無就為附屬公司貸款及其他銀行額度提供之擔保確認任何遞延收入，原因在於不能可靠計算公允價值，而且交易價格為零港元。

董事認為以上或然負債均不會在可見將來實現，因此於2006年及2005年12月31日並無就此作出撥備。

34. 重大關聯人士交易

(a) 集團的全資附屬公司 — 香港上海大酒店管理服務有限公司與嘉道理置業有限公司 (業主的代理) 訂定租約，以市值每月約469,650港元，另包括每月146,531港元 (截至2006年9月) 及161,560港元 (自2006年10月起) 的雜費，租用香港中環雪廠街2號聖佐治大廈7樓及8樓。該租約有效期由2003年4月1日至2007年3月31日止。該業主乃本公司控股股東間接擁有。根據上市規則，該租賃屬關連交易。關連交易之詳情已載於董事局報告內。

(b) 據太平地氈國際有限公司 (「太平地氈」) 與本公司於2005年3月22日簽訂的總協議，太平地氈同意自協議日期起計3年期間，以一般商業條款向本公司及其附屬公司 (「本集團」) 供應地氈及所有形式的地面覆蓋物，並提供安裝及相關配套服務，而年度交易上限為**8.5百萬港元** (2005年：8.5百萬港元)。年內，本集團已承諾以總代價**6.1百萬港元** (2005年：7.3百萬港元) 購買地氈。本公司控股股東Bermuda Trust持有太平地氈超過30%股權。

(c) 馬尼拉半島酒店由Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」 — 2005年3月3日前為本公司擁有40%權益的聯營公司) 擁有。按本公司於2004年10月29日所公佈，完成向股東提出收購建議後，MPHI於2005年3月3日成為本集團附屬公司。馬尼拉半島酒店位於由MPHI董事的聯繫人士Ayala Hotels, Inc. (「Ayala」) 所擁有的一塊土地上。根據於1975年1月2日訂立的土地租賃合約，而合約期原為1975年12月31日至2001年12月31日，其後續期至2027年12月31日，Ayala可收取MPHI總收入的5%作為不定額租金。於2006年根據租約已付予Ayala的租金為**8.8百萬港元** (2005年3月至12月：7.4百萬港元)。根據上市規則，上述租賃屬持續關連交易。本持續關連交易已於董事局報告中披露。

34. 重大關聯人士交易 續

(d) MPHI獲Bank of Philippine Islands (「BPI」) 根據一般商業條款授予無抵押銀行信貸不多於70百萬菲律賓披索(約9.9百萬港元)。BPI約35%的股權由Ayala持有，而BPI亦為MPHI一位董事的聯繫人。於2006年，MPHI欠BPI的最高貸款結餘為15百萬菲律賓披索(約2.4百萬港元)。所有貸款已於2006年2月13日清還。

(e) 公司全資擁有附屬公司Peninsula International Investment Holdings Limited (「PIIHL」) 向本集團擁有50%權益的合營公司The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (「TPS」) 授予無抵押、免息及無固定還款期的股東貸款合共**58.75百萬美元(約458百萬港元)**(2005年：57百萬美元(445百萬港元))。TPS全資擁有於中華人民共和國註冊成立的上海外灘半島酒店有限公司(「PSW」)。該公司屬外商擁有企業，負責經營上海半島酒店的發展項目。

截至年終，為數**36.75百萬美元**(2005年：35百萬美元)的股東貸款已繳作PSW的資本，而餘額**22百萬美元**(2005年：22百萬美元)已由TPS免息借予PSW，作為項目發展的資金。

此外，根據於2006年10月24日簽訂的開業前設計及顧問協議，本公司其中一間全資附屬公司HSH Management Services Limited (「HMS」) 協議為PSW提供技術性專門及設計顧問服務。當HMS履行其在此協議的服務後，PSW同意支付1.17百萬港元予HMS。

(f) 公司於2000年12月6日公佈，本公司全資擁有附屬公司Kam Lung Investments Limited與當時無關連的獨立第三者(包括中國光大(集團)總公司(「中國光大」))簽訂數份合約，以重組持有北京王府半島酒店的王府飯店有限公司(「王府飯店」)。重組完成後，根據已公佈合同條款，中國光大有權委任兩名代表，作為王府飯店董事局9名成員的其中2名，並每年可獲取最少人民幣8百萬元的優先付款(「年度付款」)至2033年11月11日(包括此日在內)。重組工作於2002年12月13日完成，而年度付款亦開始繳付。**人民幣8百萬元**(2005年：人民幣8百萬元)的年度付款已於2006年度記錄。

35. 毋需調整結算日後事項

結算日後，董事擬派末期股息，詳情於附註12披露。

36. 不明朗因素估計的主要假設

附註30(a)及31載有若干有關既定收益退休金供款及金融工具的假設及風險因素，其他就不明朗因素估計的主要假設如下：

投資物業估值

投資物業按公開市值計入資產負債表，而公開市值是由獨立合資格估值師每年經考慮可能修訂租金的淨租金收入而評估。進行物業估值時所採納的假設是以結算日當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率。

物業、機器及設備估計可使用年期

本集團根據物業、機器及設備預期可供使用的期間估計資產的可使用年期。本集團每年均會根據不同因素（包括資產使用情況、內部技術評估、科技發展、環境轉變及基於相關行業基準所定資產的用途）估計其可使用年期。倘上述因素出現任何變化而使該等估計有所改變，則可能對營運業績帶來重大影響。扣減物業、機器及設備的估計可使用年期將會增加折舊開支及減少非流動資產。

資產減值

本集團按照附註1(m)所述會計政策，衡量資產有否減值。本集團認為衡量減值的重要因素如下：

- ◆ 預期過往或估計未來經營業績不如理想；
- ◆ 行業或經濟發展嚴重倒退。

遞延稅項資產

本集團於各結算日審閱遞延資產面值。當並無足夠應課稅收入可運用全部或部份遞延稅項資產的情況下，會扣減遞延稅項資產。然而，本集團無法保證可產生足夠應課稅收入以運用全部或部份遞延稅項資產。

37. 已頒佈截至2006年12月31日止年度會計期間尚未生效的修訂、新訂準則或詮釋可能帶來的影響

截至刊發此等財務報告日期，香港會計師公會已頒佈多項截至2006年12月31日止年度尚未適用，而在編製本財務報告時亦尚未採納的修訂、新訂準則及詮釋。

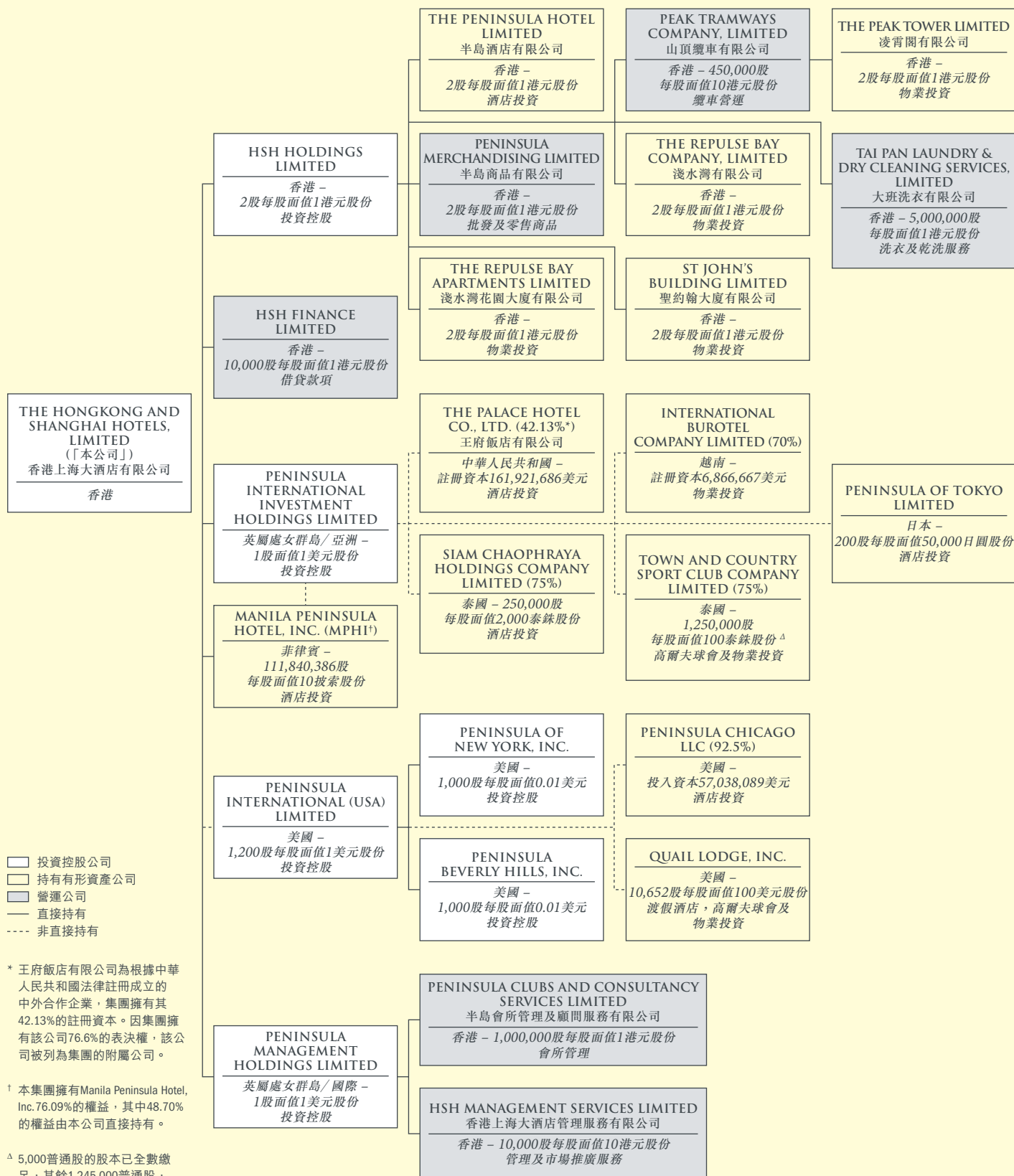
本集團現正評估有關修訂、新訂準則及詮釋於首次應用期間所產生的影響。暫時總括而言，採納該等修訂、新訂準則及詮釋將不會對本集團營運業績及財務狀況有重大影響。

此外，以下發展或會導致在財務報告中作出新披露或修訂披露：

	於下列日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第7號，金融工具：披露	2007年1月1日
香港會計準則第1號（經修訂），財務報告的呈報：資金披露	2007年1月1日

主要附屬公司

於2006年12月31日



- 投資控股公司
- 持有有形資產公司
- 營運公司
- 直接持有
- 非直接持有

* 王府飯店有限公司為根據中華人民共和國法律註冊成立的中外合作企業，集團擁有其42.13%的註冊資本。因集團擁有該公司76.6%的表決權，該公司被列為集團的附屬公司。

[†] 本集團擁有 Manila Peninsula Hotel, Inc. 76.09%的權益，其中48.70%的權益由本公司直接持有。

^Δ 5,000普通股的股本已全數繳足，其餘1,245,000普通股，其股本以部份繳付形式，每股已繳25泰銖。

左頁圖表列出於2006年12月31日集團主要附屬公司有關的註冊地區、主要經營地點、已發行的普通股/已投入資本/註冊資本及主要業務。除特別註明外，所有附屬公司均為集團全資擁有。董事認為若將所有附屬公司載列圖表內，篇幅會非常冗長，故左頁圖表只列出對本集團業績或資產有重要影響的附屬公司。

獨立核數師報告

致 The Hongkong and Shanghai Hotels, Limited 香港上海大酒店有限公司各股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第86頁至第147頁香港上海大酒店有限公司(「貴公司」)的綜合財務報告,此綜合財務報告包括於2006年12月31日的綜合及貴公司資產負債表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報告須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報告相關的內部控制,以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報告作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報告是否不存有重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報告相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報告的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等財務報告已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2006年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。



畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環遮打道10號太子大廈8樓

2007年3月15日

預訂及聯絡地址

酒店及渡假村

香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道
電話：(852) 2920 2888
傳真：(852) 2722 4170
電郵：phk@peninsula.com

紐約半島酒店

美國紐約第5大道700號與
第55街交界 (郵編：10019)
電話：(1-212) 956 2888
傳真：(1-212) 903 3949
免費致電：(1-800) 262 9467
(僅限美國)
電郵：pny@peninsula.com

芝加哥半島酒店

美國伊利諾州芝加哥 Superior
東街108號
(近北密西根大道) (郵編：60611)
電話：(1-312) 337 2888
傳真：(1-312) 751 2888
免費致電：(1-866) 288 8889
(僅限美國)
電郵：pch@peninsula.com

比華利山半島酒店

美國加州比華利山聖達蒙尼卡
大道南9882號 (郵編：90212)
電話：(1-310) 551 2888
傳真：(1-310) 788 2319
免費致電：(1-866) 462 7899
(僅限美國及加拿大)
電郵：pbh@peninsula.com

曼谷半島酒店

泰國曼谷 Klongsan, Charoennakorn
路333號
(郵編：10600)
電話：(66-2) 861 2888
傳真：(66-2) 861 1112
電郵：pbk@peninsula.com

王府半島酒店

中國北京王府井金魚胡同8號
(郵編：100006)
電話：(86-10) 8516 2888
傳真：(86-10) 6510 6311
免費致電：10 800 852 0492
(僅限中國內地)
電郵：pbj@peninsula.com

馬尼拉半島酒店

菲律賓馬尼拉都會區馬加地市
1226號 Ayala 及馬加地大道交界
電話：(63-2) 887 2888
傳真：(63-2) 815 4825
電郵：pmn@peninsula.com

東京半島酒店

100-0006東京都千代田區
有樂町1-8-1
開業前辦事處：
105-0001東京都港区虎ノ門
1-23-7虎ノ門23森ビル 2階
電話：(81-3) 6270 2888
傳真：(81-3) 6270 2000
電郵：ptk@peninsula.com

鵝園渡假酒店及高爾夫球會

美國加州喀麥爾 Valley Greens 道
8205號 (郵編：93923)
電話：(1-831) 624 2888
傳真：(1-831) 624 3726
電郵：qlreservations@quailodge.com

環球客戶服務中心

香港九龍中間道18號半島辦公室
大樓5樓
電話：(852) 2926 2888
傳真：(852) 2732 2933
電郵：reservation@peninsula.com

從下列國家地區可免費致電：

阿根廷 0800 888 7227
澳洲 1 800 116 888
巴西 0800 891 9601

加拿大 011 800 2828 3888

華北 10 800 852 3888

華南 10 800 152 3888

法國 00 800 2828 3888

德國 00 800 2828 3888

日本 0120 563 888

墨西哥 01 800 123 4646

俄羅斯 810 800 2536 1012

新加坡 001 800 2828 3888

瑞士 00 800 2828 3888

台灣 00 800 2828 3888

泰國 001 800 2828 3888

英國 00 800 2828 3888

美國 1 866 382 8388

物業及會所

淺水灣影灣園

香港淺水灣道101號及109號
電話：(852) 2292 2888
傳真：(852) 2812 2176
電郵：marketing.trb@peninsula.com

凌霄閣及山頂纜車

香港山頂盧吉道1號
電話：(852) 2849 7654
傳真：(852) 2849 6237
電郵：info@thepeak.com.hk

泰國鄉村俱樂部

泰國 Bangpakong 區 Thambon
Pimpa, Bangna-Trad Km. 35.5,
88 Moo 1號
(郵編：Chacheongsao 24180)
電話：(66-2) 651 5300
傳真：(66-38) 570 225
電郵：inquiry@thaicountryclub.com

The Landmark

越南胡志明市第1區
5B, Ton Duc Thang
電話：(84-8) 822 2098
傳真：(84-8) 822 5161
電郵：info@landmark-saigon.com

股份代號：45

本公司的股份登記處為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46樓。

本公司的註冊辦事處為香港中環雪廠街2號聖佐治大廈8樓。

本年報及其他有關本公司業務的資料可瀏覽：www.hshgroup.com/ir 查閱。如有任何有關投資者關係的問題，請通過電子郵件：ir@hshgroup.com 查詢。

本年報以基本成份無氯氣漂染環保紙印製。

公司網站

香港上海大酒店集團：www.hshgroup.com

半島酒店集團：www.peninsula.com



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED
香港上海大酒店有限公司