



## THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：45)

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

全年業績、股息、暫停辦理過戶登記手續

2007 年全年業績

### 摘要

#### 主要財務業績

- 非營業項目前盈利上升 20% 至 1,088 百萬港元。(2006 : 904 百萬港元)
- 折舊及攤銷前營業盈利上升 18% 至 1,510 百萬港元。(2006 : 1,275 百萬港元)
- 股東應佔盈利 (包括重估盈餘) 為 3,437 百萬港元。(2006 : 2,094 百萬港元)
- 撇除非營業項目的每股盈利上升 17% 至 0.63 港元。
- 於 2007 年 12 月 31 日，股東權益上升 22% 至 20,726 百萬港元 (每股 14.37 港元) (2006 : 16,982 百萬港元，每股 11.89 港元)。
- 於 2007 年 12 月 31 日，本集團經調整淨資產為 27,032 百萬港元 (每股 18.75 港元) (2006 : 21,841 百萬港元，每股 15.29 港元)。
- 淨借貸下降 621 百萬港元至 1,455 百萬港元 (2006 : 2,076 百萬港元)，而淨資本與負債比率則下調至 7% (2006 : 11%)。
- 本集團的各所半島酒店平均可出租客房收入上升 16% (2006 : 13%)。

#### 主要發展項目

- 擁有 314 間客房的東京半島酒店於 2007 年 9 月 1 日試業，並於 2007 年 12 月 14 日舉行盛大開幕儀式。
- 上海半島酒店及毗鄰的公寓式酒店大樓的建築進展迅速。酒店大樓已於 2008 年 1 月中旬結構性平頂。
- 城市規劃委員會於 2007 年 11 月批准本集團於淺水灣影灣園進行活化改善計劃，包括興建新的商舖和提升現有設施。
- 為迎接北京奧運，本集團於 2007 年 11 月開始在王府半島酒店興建全新的半島水療中心，預期於奧運舉行前竣工。
- 紐約半島酒店獲准進行大規模翻新，包括半島水療中心及 Pen-Top Bar，已於 2008 年初動工。
- 馬尼拉半島酒店第二期翻新工程將於 2008 年展開，包括翻新 Ayala Tower 所有客房。

**財務及業務摘要**

	截至 12 月 31 日止年度		增加/ (減少)%
	2007	2006	
<b>損益表</b>			
營業額 (百萬港元)	<b>4,542</b>	3,717	22
折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	<b>1,510</b>	1,275	18
非營業項目前盈利 (百萬港元)	<b>1,088</b>	904	20
股東應佔盈利 (百萬港元)	<b>3,437</b>	2,094	64
股息 (百萬港元)	<b>259</b>	228	14
每股盈利 (港元)	<b>2.40</b>	1.47	63
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)*	<b>0.63</b>	0.54	17
每股股息 (港仙)	<b>18</b>	16	13
股息比率 (倍)	<b>13.3x</b>	9.2x	45
利息保障倍數 (倍)	<b>13.5x</b>	8.6x	57
加權平均總年利率	<b>4.2%</b>	5.0%	(16)
	於 12 月 31 日		
	<b>2007</b>	2006	
<b>資產負債表</b>			
資產總值 (百萬港元)	<b>29,500</b>	24,609	20
經審核股東應佔淨資產 (百萬港元)	<b>20,726</b>	16,982	22
經調整股東應佔淨資產 (百萬港元)*	<b>27,032</b>	21,841	24
經審核每股淨資產 (港元)	<b>14.37</b>	11.89	21
經調整每股淨資產 (港元)*	<b>18.75</b>	15.29	23
淨貸款 (百萬港元)	<b>1,455</b>	2,076	(30)
資本與負債比率	<b>7%</b>	11%	(36)
	截至 12 月 31 日止年度		
	<b>2007</b>	2006	
<b>現金流量</b>			
營業項目淨現金收入 (百萬港元)	<b>1,481</b>	1,164	27
資本性開支 (百萬港元)	<b>808</b>	645	25
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金流入 (百萬港元)	<b>683</b>	232	194
<b>股價資料</b>			
最高股價 (港元)	<b>15.46</b>	13.50	15
最低股價 (港元)	<b>10.90</b>	8.00	36
於年結日的收市股價 (港元)	<b>13.70</b>	13.14	4
<b>業務資料</b>			
客房數目 (於 12 月 31 日)	<b>2,874</b>	2,561	12
僱員數目 (於 12 月 31 日)	<b>6,607</b>	5,921	12
平均入住率			
- 亞洲	<b>68%</b>	70%	(3)
- 美國	<b>76%</b>	74%	3
平均房租			
- 亞洲 (港元)	<b>2,134</b>	1,605	33
- 美國 (港元)	<b>4,554</b>	4,129	10
平均可出租客房收入			
- 亞洲 (港元)	<b>1,460</b>	1,120	30
- 美國 (港元)	<b>3,451</b>	3,076	12

\* 請參閱財務概論所載的計算方法。

董事謹此宣佈本公司截至 2007 年 12 月 31 日止年度的經審核業績。此業績已經本公司由大部份獨立非執行董事（其中一名出任委員會主席）所組成的審核委員會及本公司核數師 — 畢馬威會計師事務所 — 審閱。

## 行政總裁報告

本集團的主要市場於 2007 年經濟暢旺，對旅遊服務的需求亦有所增加。憑藉本集團的品牌實力及穩固的市場地位，其酒店及其他物業和業務的表現令人欣喜。本年度的非營業項目前盈利為 1,088 百萬港元，較上年度增加 20%。

因此，自經歷 1990 年代末期開始的亞洲金融風暴後，香港上海大酒店的業務得以持續復甦。本集團的折舊及攤銷前營業盈利由 2001 年的低點 698 百萬港元增至 2007 年的 1,510 百萬港元，每年均有穩定增長。儘管東京半島酒店項目於最後一期工程的耗費較多，但年內本集團的負債比率依然降至 7%，而資產負債表繼續穩固。

## 酒店

本公司在 2007 年的焦點盛事無疑是全新的東京半島酒店開幕。該酒店屹立於東京丸之內商業區的黃金地段，毗鄰銀座核心地帶及俯瞰皇宮與公園，是本集團與三菱地所株式會社合作構想、設計及建造的項目。酒店盡心興建 314 間客房及套房、5 間主題鮮明的餐廳、酒店大堂、豪華宴會廳及其他公共地方、氣派不凡的游泳池和水療中心，以及添置藝術裝飾，所有項目的細節皆一絲不苟。本集團的理念是在任何同一時間內只重點發展少數酒店項目，因此，東京半島酒店是本集團自 2001 年以來的首間新酒店。觀乎賓客及市場自酒店於 2007 年 9 月開業以來的反應，本人認為集中發展的策略和一絲不苟的態度相當成功。東京半島酒店已成為集團品牌的一項成就，更獲得國際旅遊業廣泛認同。

過去一年，本集團現有 7 間半島酒店均表現強勁，以房租和平均可出租客房收入計算，各酒店在所處城市中繼續佔據市場領導地位，其中香港半島酒店年內錄得平均可出租客房收入 2,892 港元（371 美元），打破過往紀錄並較去年增加 12%。香港半島酒店正邁進 80 週年，作為本集團的旗艦酒店，實在令我們引以自豪。

年內，亞洲其他地方的營商環境好壞參半。由於不少新建的豪華酒店均趕在北京奧運之前開幕，王府半島酒店面對大量豪華酒店的激烈競爭，其平均可出租客房收入為 1,048 港元（134 美元），比去年增加 9%。自 2006 年 10 月泰國前總理被罷黜，至 2007 年 12 月舉行大選期間，曼谷半島酒店經歷泰國政局不穩的局面。在此情況下，酒店的業務仍然理想，錄得平均可出租客房收入 1,201 港元（154 美元），較去年上升 19%。

2007 年為馬尼拉半島酒店的 Makati Tower、酒店大堂及宴會廳經過翻新後，首個全年營運的年頭，經過翻新的客房的房租相對同類未經翻新的客房高出 60%。年內酒店的平均可出租客房收入為 752 港元（96 美元），較去年受翻新工程所阻時增加 55%。然而，2007 年 11 月酒店被反政府叛軍佔據，令酒店成為全球媒體的焦點，政府軍隊還擊時嚴重破壞酒店大堂及酒店的其他地方。透過酒店員工的努力不懈，酒店於事發後僅 4 天重開，但酒店的業務無疑受到影響。

年內，北美洲的 3 間半島酒店的表現非常理想。紐約半島酒店的平均可出租客房收入錄得 4,771 港元（612 美元）的新高，增加 17%。芝加哥半島酒店維持其市內頂尖酒店的地位，雖然年內於芝加哥市舉辦的會議相對較少，酒店平均可出租客房收入增加 8%至 2,638 港元（338 美元）。比華利山半島酒店的房租持續增加，平均可出租客房收入達 4,242 港元（544 美元），較去年上升 12%。

自 2006 年 4 月起，在半島酒店管理下，鵝園渡假酒店持續提高服務水平及提供更多服務，但年內仍須面對增加淡季入住率的挑戰。2007 年鵝園的平均可出租客房收入上升 2%至 1,462 港元（187 美元）。

本集團繼續專注物色新項目，以提昇品牌和加強服務，同時增加酒店資產的回報。集團繼續集中發展獨有的半島水療中心。繼香港、曼谷及芝加哥半島酒店的水療中心成功開幕後，我們現正建設王府半島酒店內全新的水療中心，並將於 2008 年 5 月奧運舉行前竣工，而於紐約半島酒店新設的半島水療中心，亦將於 2008 年 9 月完成。與此同時，本集團於紐約半島酒店頂層進行設施全面翻新工程，包括為廣受歡迎的頂層酒吧構思新的設計主題。

馬尼拉半島酒店第一期翻新工程已順利完成，翻新範圍包括Makati Tower所有客房、酒店大堂、豪華宴會廳及部份後勤服務部。集團決定於2008年進行第二期翻新工程，翻新範圍將包括Ayala Tower的所有客房。

由於本集團營運地區的通漲普遍高企，要維持及提升服務水平之餘亦須控制成本，將繼續是本集團的重大挑戰。本集團致力控制經營成本，令酒店業務的折舊及攤銷前營業盈利率（不包括新落成的東京半島酒店的開業前費用 83 百萬港元及初期營運業績）由去年的 30%增至 2007 年的 32%。

香港半島酒店及王府半島酒店的購物商場仍然受頂級品牌歡迎，兩間酒店商場的每平方呎租金在各自的城市均為最高之一，並實質上全部租出。過去一年，集團為商場引入Harry Winston、Chopard、Goyard、Graff 和 de Grisogono 等品牌。香港半島酒店的商場按每月平均每平方呎314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95港元的租金出租，租用率達98%。

年內，半島商品在中國及日本開設4間半島精品店，使全球店舖總數達18間。

整體而言，年內酒店業務的收入和折舊及攤銷前營業盈利分別為3,550百萬港元及991百萬港元，較2006年分別增加22%及15%。

### **非酒店物業及其他業務**

年內，香港的住宅及辦公室租賃市場保持暢旺，本集團的物業繼續表現良好。淺水灣影灣園不連傢具住宅的平均入住率維持於92%，每平方呎月租增至36港元，而2006年則為每平方呎34港元。聖約翰大廈的出租率維持於99%，每平方呎月租為25港元。

淺水灣影灣園商場的建築意念來自著名的舊淺水灣酒店，是港島南區的飲食及購物中心和香港最熱門的婚宴地點之一。年內，集團獲城市規劃委員會批准進行翻新工程，將擴大綜合建築物的零售樓面面積，並提升商場的商店和餐廳組合。商場於2007年內全數租出，平均租金為每平方呎69港元，但預期租金收入將在2008年中旬至2009年底期間受翻新工程影響。

2007年是香港山頂凌霄閣進行大規模翻新後，全年營運的首個年頭。翻新後，凌霄閣的零售店舖和餐廳增多，而頂層的摩天台能盡覽美景，設計嶄新的中庭亦充滿生氣。現時山頂凌霄閣全部租出，平均租金約每平方呎56港元。年內總收入為66百萬港元，翻新前最後一個營運全年則為23百萬港元。

香港的遊客人數在2007年再創新高，乘坐山頂纜車的人數增加11%至4.9百萬人。為提升對遊客的吸引力，位於中環纜車總站的山頂纜車歷史珍藏館於年內落成開幕。

本集團其他非酒店業務，包括泰國鄉村俱樂部、越南的The Landmark辦公及住宅綜合建築物、會所管理業務以及大班洗衣服務均表現理想。由於航空業蓬勃，令集團在香港國際機場管理的國泰航空頭等及商務級貴賓室錄得1.2百萬訪客。

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992百萬港元及519百萬港元，較2006年分別增加22%及25%。

### **發展及項目**

本集團的基本經營理念是重點發展少數最優質的酒店及其他物業以作長期擁有及管理。我們相信，透過優良選址及投入大量的人力和財力，才可建造出卓爾非凡的酒店，而股東的利益將透過酒店的營業表現及資產長期升值而增加。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。東京半島酒店及上海半島酒店兩個項目均座落於黃金地段，可見本集團對優良選址的追求。

與受保護的歷史建築物一同屹立於著名上海外灘的上海半島酒店，將會是唯一直接面向外灘的新建大樓。施工中的綜合大樓包括一座有235間客房的酒店，當中有5間餐廳、大堂、豪華宴會廳、游泳池及水療中心。綜合大樓內另有佔地5,300平方米的豪華購物商場，以及佔地15,600平方米的公寓式酒店。

綜合大樓於2006年10月動工，而15層高的酒店大樓現正進行平頂。預計整座綜合大樓將於2008年6月平頂。內部空間的設計工作進展順利，室內裝修工程亦已經展開。項目正如期進行以使酒店於2009年夏季落成，並於同年秋季試業。

本集團將繼續嚴格挑選及物色其他發展新酒店項目的機會。集團預期新項目須通過審慎評估後才會進行，以便集中資源，確保僅於優越地點發展有關項目。我們現正探討多個具潛力的項目。

## 財務及業績

本人欣然宣佈，本公司於 2007 年的非營業項目前盈利增加 20% 至 1,088 百萬港元。在非營業項目方面，最值得注意的是就投資物業的相關遞延稅項及少數股東權益作出撥備後，投資物業公允價值增加了 2,710 百萬港元（2006 年：1,189 百萬港元）。股東應佔盈利為 3,437 百萬港元，上年度則為 2,094 百萬港元。年內每股盈利為 2.4 港元（2006 年：1.47 港元）。本公司不包括非營業項目的盈利為 901 百萬港元（2006 年：761 百萬港元），即每股盈利 0.63 港元（2006 年：0.54 港元）。

本公司股東應佔資產淨值大幅增加至 20,726 百萬港元（2006 年：16,982 百萬港元），相等於每股 14.37 港元（2006 年：每股 11.89 港元），主要由於本集團整體業務所得的保留盈利及投資物業重估所致。本公司財務報告將繼續按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對該等物業於 2007 年 12 月 31 日市值的最新評估（載於財務概論）。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 2,967 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，董事已提供更多有關計算本集團經調整資產淨值的資料供股東參考（有關基準載於財務概論），而經調整資產淨值為 27,032 百萬港元（相等於每股 18.75 港元）。

借貸淨額於年底時減至 1,455 百萬港元，使資本與負債比率淨值處於 7%（上年度 11%）的健康水平。因此本公司有雄厚財力尋求和進行新的發展項目及資產提升項目。

2007 年的總資本開支（包括東京半島酒店項目的投資額）為 808 百萬港元，而營業所得現金則為 1,616 百萬港元。扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金流入為 683 百萬港元。

董事建議向股東派發年度末期股息每股 12 港仙。連同已派付的中期股息每股 6 港仙，全年派息總額為每股 18 港仙，較上年度增加 13%。股東可繼續選擇以股代息或以現金收取股息。

## 策略及前景

本集團的業務著重長線發展。集團的理念是透過新酒店發展或翻新現有物業，尋求最優質的資產，並為這些資產提供最高質素的服務。本公司及其股東的回報視乎營運業績，而營運業績全賴本公司於多個地點的物業收取高價房租的能力，以及長期資產升值。

在上述的整體理念中，集團於本人過去數年的任期內的業務策略大致保持不變，故本人再次重申，本集團仍然把重點放在維持及提升品牌質素及形象，透過員工培訓、發展及加強職能提升服務質素，尋求於最優越的地點進行新酒店及相關的發展項目，並落實高水平的物業設計和建築水平，以及不斷提高現有資產的價值及功能。

配合上述策略的東京半島酒店已成功如期開幕，而上海半島酒店亦正按照時間表動工。同時，本集團一直嚴格挑選及物色發展新酒店項目的機會。集團將透過已完成或進行中的翻新及整修項目，繼續致力提升及改善現有資產的價值。

本集團目前面對最大的營運挑戰是經營成本不斷上漲，因過去數年主要業務地點持續通漲、尤其工資和能源成本增加。現時的業務增長動力雖然仍然理想，但由於受美國次按危機及隨之而來的經濟衰退的影響，我們預期集團的收入會受到全球經濟及金融市場目前的不明朗因素籠罩。儘管如此，值得注意的是，本集團的管理層能迅速應變並重視與員工所建立的長期關係，以便應付任何可能出現的不景氣現象。

就現時本集團的經營業務前景而言，有跡象顯示美國的酒店業務，尤其是商務客戶，正受到經濟及金融市場上不明朗因素的負面影響。儘管跨國企業現時對香港的酒店和住宅租賃的需求仍然殷切，但經濟和金融市場衰退將無可避免影響本集團於亞洲的業務。本集團期望泰國最新一輪大選後政局會維持穩定，以及於菲律賓的業務得以在動亂後恢復過來。北京方面，本集團正密鑼緊鼓，為夏季開幕的奧運會作好準備，但關注不少酒店憧憬奧運會來臨而紛紛於近期開幕，導致奧運盛事過後豪華酒店可能出現供過於求的情況。

本集團在所經營業務的起落當中，透過投資於資產及人才，以及貫徹經過長遠歷史驗證的信念和價值，作出長遠而真正的承擔並賴以成功。其中最重要的是我們對員工的承諾，因此本人謹藉此機會再次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，本集團才可達到上述令人欣喜的業績。

行政總裁

郭敬文

香港，2008年3月19日

## 財務概論

本集團的財務報告乃按照多項由 2005 年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位於香港，而本集團已就其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，董事認為於 2007 年 12 月 31 日本集團就香港投資物業的重估盈餘所作的遞延稅項撥備共 2,967 百萬港元並不會變現。
- 酒店物業（不包括位於酒店的購物商場及辦公室）及高爾夫球場乃按成本減去折舊及任何減值撥備列賬，而非按公允價值列賬。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 2007 年 12 月 31 日的公允價值作評估，該估值的詳情載於第 16 頁。倘該等資產按公允價值列賬，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 3,339 百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於 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	2007	2006
於經審核資產負債表中		
股東應佔淨資產	20,726	16,982
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的 遞延稅項撥備	2,967	2,407
將酒店及高爾夫球場的價值 調整至公允價值	4,197	3,127
減：相關遞延稅項及少數股東權益	(858)	(675)
	<b>3,339</b>	<b>2,452</b>
經調整後的股東應佔淨資產	<b>27,032</b>	<b>21,841</b>
經審核的每股淨資產 (港元)	<b>14.37</b>	<b>11.89</b>
經調整的每股淨資產 (港元)	<b>18.75</b>	<b>15.29</b>



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，例如投資物業公允價值增加、就若干物業作出減值撥備調整及出售印尼投資項目的虧損。由於本集團一直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	2007	2006
股東應佔盈利	3,437	2,094
投資物業公允價值增加	(3,319)	(1,442)
酒店、高爾夫球場及其他物業的減值撥備淨額調整	23	(200)
出售印尼投資項目的淨虧損	160	-
非營業項目的相關稅項及少數股東權益	600	309
撇除非營業項目及相關稅項及少數股東權益的盈利	901	761
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)	0.63	0.54

## 損益表

### 營業額

年內本集團總營業額較 2006 年增加 825 百萬港元或 22% 至 4,542 百萬港元。78% 的收入增長乃來自酒店業務，其中大部份由於平均房租及餐飲收入增加所致。在非酒店物業方面，由於市場對高檔零售物業、住宅物業以及優質辦公室有強勁需求，使租金收入增長 14% 至 530 百萬港元。

*酒店* 2007 年，本集團的酒店業務分部所產生的收入總額為 3,550 百萬港元，較 2006 年增加 643 百萬港元(22%)。增長包括來自於 2007 年 9 月開幕的東京半島酒店的首次收入貢獻。各酒店多個部門均錄得收入增長，其中客房收入增加 22%、餐飲業務收入增加 27% 及商用物業租金增加 14%。

本集團所有酒店的收入均較 2006 年錄得強勁的增長。香港半島酒店的房租收入本年度再創新高，平均房租較 2006 年上升 17%，餐飲收入亦上升 10%，香港半島酒店的收入總額上升 12%。

儘管北京於 2007 年下半年增添了不少新的國際性五星級酒店使王府半島酒店年內的入住率下降 6%，但該酒店的收入相比 2006 年依然錄得 11% 的增長，酒店各部門的收入均有所改善。

由於在泰國新政府的領導下，局面已穩定下來，且匯率上升，是年曼谷的市況逐漸改善，曼谷半島酒店的收入因而錄得 26% 的增長。

至於馬尼拉半島酒店方面，翻新後的 **Makati Tower** 受到市場廣泛歡迎，酒店收入較 2006 年增加 42%。然而，因馬尼拉發生兵變，叛兵於 2007 年 11 月 29 日佔據馬尼拉半島酒店，令酒店停業 3 日，及後酒店業務亦因此受到不良影響。

菲律賓、泰國及中國的貨幣兌美元匯率大幅升值，因港元與美元掛鈎，故該等貨幣兌港元亦大幅升值。因此本集團是年以港元列賬公佈的業績反映增長較相關地方貨幣的收入增長為高，載列如下：

酒店	港元 收入增長	當地貨幣 收入增長
馬尼拉半島酒店	42%	25%
曼谷半島酒店	26%	7%
王府半島酒店	11%	5%

至於美國方面，穩健的經濟環境及企業的強勁需求令客房需求殷切。紐約半島酒店受惠於市場對客房需求的利好情況，整體收入增加 12%。芝加哥半島酒店亦繼續保持其市場領導地位，收入增加 7%。比華利山半島酒店業績依然理想，整體收入較 2006 年上升 10%。鵝園渡假酒店繼續進行業務重組，平均可出租客房收入較 2006 年上升 2%，營運收入總額上升 6%。

東京半島酒店於 2007 年 9 月 1 日開幕，平均房租及平均可出租客房收入皆符合本集團預期。

客戶對高檔零售商店的需求持續強勁，令來自酒店商用物業租金的收入較 2006 年增長 14%。

酒店截至 12 月 31 日止年度的統計數字如下：

	入住率(%)		平均房租 (港元)		平均可出租 客房收入 增加(%)
	2007	2006	2007	2006	
香港半島酒店	<b>77</b>	80	<b>3,744</b>	3,228	12
紐約半島酒店	<b>75</b>	74	<b>6,326</b>	5,458	17
芝加哥半島酒店	<b>72</b>	72	<b>3,641</b>	3,398	8
比華利山半島酒店	<b>85</b>	83	<b>5,017</b>	4,523	12
東京半島酒店*	<b>57</b>	不適用	<b>3,853</b>	不適用	不適用
曼谷半島酒店	<b>70</b>	71	<b>1,708</b>	1,424	19
王府半島酒店	<b>63</b>	67	<b>1,664</b>	1,436	9
馬尼拉半島酒店**	<b>75</b>	66	<b>1,005</b>	737	55
鵝園渡假酒店	<b>71</b>	65	<b>2,062</b>	2,190	2

\* 東京半島酒店於 2007 年 9 月開業。於 2007 年期開業後之 4 個月期間，酒店平均可供出租之客房數目為 253 間。

\*\* 於 2006 年，馬尼拉半島酒店平均有 133 間客房關閉以作翻新。

**非酒店物業的租金收入** 非酒店物業的租金收入總額為 530 百萬港元，較 2006 年上升 14%。金融服務業及銀行業對優質住宅的需求持續強勁，加上市場的新供應有限，故淺水灣綜合物業的收入較 2006 年上升 8%。山頂凌霄閣商店已全部租出予多元化的優質租客，並於翻新後錄得全年業績。

聖約翰大廈及越南 The Landmark 全年均以較去年增加的平均租金全部租出。

年內集團各項投資物業的出租率及收益如下：

	出租率 (%)		每可出租實用平方呎 每月平均收益 (港元)	
	2007	2006	2007	2006
<b>住宅</b>				
淺水灣影灣園 (不連傢具住宅)	94	94	36	34
淺水灣影灣園 (服務式住宅)	76	67	30	26
The Landmark	99	97	18	17
<b>商用</b>				
香港半島酒店	96	97	314	279
紐約半島酒店	100	100	343	343
東京半島酒店*	100	不適用	113	不適用
曼谷半島酒店	100	100	74	58
王府半島酒店	98	96	95	85
馬尼拉半島酒店	73	67	18	13
淺水灣影灣園	100	100	69	68
凌霄閣**	100	72	56	29
<b>辦公室</b>				
香港半島酒店	100	100	28	23
聖約翰大廈	99	99	25	21
The Landmark	100	99	20	19

\* 東京半島酒店於 2007 年 9 月開業。

\*\* 2006 年上半年度，凌霄閣因翻新工程而局部關閉。

**其他業務** 山頂纜車全年乘車人數達破紀錄的 4.9 百萬人，較 2006 年上升 11%，收入則增加 18%。淺水灣影灣園的餐飲服務收入較 2006 年增加 6%，主要是由於婚宴業務特別暢旺所致。根據新商業協議，本集團獲得就管理國泰航空機場貴賓室所得的全年經營收入，2006 年則只錄得 7 個月的經營收入。

由於半島商品有限公司新增的零售專營店舖已開業，來自該公司的收入大幅上升。泰國鄉村俱樂部持續表現穩定，而位於鵝園渡假酒店的一幅空置土地於年內以 16 百萬港元賣出。

### 經營成本

本集團盡可能致力管理所有業務上的成本及提升效率。然而，本集團不少成本均受外來因素帶動，外來因素包括與公會協定的工資、物業及房地產稅項及能源價格。

可變開支盡量按符合本集團的業務量進行管理，特別著重本集團的經營利潤率。除因額外業務需求而增添人手外，員工數目大致維持不變。

如下表所示，收入和經營成本的增加可按業務分部分分析：

	收入較 2006 年增長	成本較 2006 年增長
酒店	22%	26%
非酒店物業	14%	4%
其他業務	34%	26%
總計	22%	25%

由於東京半島酒店於 2007 年仍處於拓展期，故收入和成本尚未穩定，並產生有關開業前費用 83 百萬港元，因此應注意此比較計及東京半島酒店的影響。倘不計及東京半島酒店的影響，酒店業務的成本及總成本分別增加 11% 及 12%，而酒店收入及收入總額則增加 14% 及 16%。

	收入較 2006 年增長	成本較 2006 年增長
酒店（不包括東京半島酒店）	14%	11%
總計（不包括東京半島酒店）	16%	12%

### 折舊及攤銷前營業盈利和折舊及攤銷前營業盈利率

折舊及攤銷前營業盈利（未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利）增加 18% 至 1,510 百萬港元，所有業務均有所增長。

折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	香港	其他亞洲 地區	美國	總數
<b>2007</b>				
酒店	<b>487</b>	<b>293</b>	<b>211</b>	<b>991</b>
出租物業(非酒店)	<b>368</b>	<b>21</b>	-	<b>389</b>
其他業務	<b>101</b>	<b>21</b>	<b>8</b>	<b>130</b>
	<b>956</b>	<b>335</b>	<b>219</b>	<b>1,510</b>
<b>2006</b>				
酒店	408	279	174	861
出租物業(非酒店)	310	18	-	328
其他業務	73	17	(4)	86
	791	314	170	1,275

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，分析見下表。如前所述，折舊及攤銷前營業盈利率受到新開業的東京半島酒店 2007 年初期營運業績和開業前費用影響。因此，亦載列不計及東京半島酒店的影響的折舊及攤銷前營業盈利率以作比較。

折舊及攤銷前營業盈利率	2007	2007	2006
		(不包括東京半島酒店)	
酒店	28%	32%	30%
出租物業(非酒店)	73%	73%	71%
其他業務	28%	28%	25%
整體盈利率	33%	37%	34%
來自：			
香港	50%	50%	48%
其他亞洲地區	25%	39%	35%
美國	17%	17%	14%

除王府半島酒店的盈利率因北京市勞工就業情況緊張令薪酬成本增加而受影響外，年內本集團酒店的折舊及攤銷前營業盈利率均有所增加。所有酒店（不包括東京半島酒店）的合併折舊及攤銷前營業盈利率為 32%，較 2006 年的折舊及攤銷前營業盈利率 30% 增加 7%。

本集團的非酒店物業的所有業務在盈利率方面均錄得增長。淺水灣影灣園綜合物業營業額增加，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。山頂凌霄閣全面翻新後於 2006 年 7 月重開，租金收入隨之上升，以及聖約翰大廈及 The Landmark 的租金收入上升，均有助提升盈利率。

其他業務的折舊及攤銷前營業盈利率上升乃由於收入增加、成本控制措施效果理想及 2007 年計及銷售位於鵝園渡假酒店的空置土地所得盈利。

### 折舊

年內的折舊費用為 335 百萬港元（2006 年：251 百萬港元），主要與上文所述的酒店物業有關。折舊增加主要由於本集團持續動用資本性開支於改善及提升其酒店物業項目（包括翻新馬尼拉半島酒店的 Makati Tower），超過去年度資本開支的折舊率。於年內亦為於 2007 年 9 月開業的東京半島酒店計提 25 百萬港元的折舊。應注意以上總折舊數額當中含 140 百萬港元（2006 年：110 百萬港元）與土地及樓宇的折舊及攤銷有關，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。

### 非營業項目

年內投資物業的公允價值增加 3,319 百萬港元（2006 年：1,442 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。

董事檢討本集團的酒店物業及高爾夫球場的公允價值及使用價值後，作出淨減值撥備合共 23 百萬港元。該撥備乃主要與鵝園渡假酒店及高爾夫球場有關。

於 2007 年出售於印尼的一項投資項目令股東應佔淨資產增加 92 百萬港元，可是，經計入原留在外匯儲備的 252 百萬港元以往匯兌虧損後，錄得 160 百萬港元的非營業項目虧損。

### 淨融資費用

2007 年的借貸融資費用合共 121 百萬港元 (2006 年：134 百萬港元)，其中 9 百萬港元(2006 年：9 百萬港元)主要因東京半島酒店項目而資本化。扣除利息收入 25 百萬港元後，已在損益表確認的淨融資費用為 87 百萬港元，較 2006 年減少 27%。淨融資費用減少是由於 2007 年借貸淨額減少 30%所致。

本年度加權平均總利率下降至 4.2% (2006 年：5.0%)。利息保障倍數有所改善，年內營業盈利為淨融資費用的 14 倍 (2006 年：9 倍)。

### 稅項

年內稅務開支較 2006 年增加，主要是由於下列原因所致：

- 本年度應課稅盈利增加引致營業盈利稅項上升；及
- 投資物業及其他固定資產估值改變，導致遞延稅項開支增加 598 百萬港元 (2006 年：305 百萬港元)。

稅務開支詳情如下：

百萬港元	2007	2006
本年度營業盈利稅項	197	157
有關以前年度的稅項調整：		
確認以往年度稅項虧損	-	(43)
本年度稅項負債 (超額準備) / 準備不足	(7)	4
營業項目稅項	190	118
非營業項目的遞延稅項	598	305
稅率下調對遞延稅項結餘的影響	(56)	-
損益表中稅項	732	423

有關本集團投資物業累計重估盈餘的遞延稅項撥備為 3,156 百萬港元(2006 年：2,556 百萬港元)，其中 2,967 百萬港元 (2006 年：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**

繼東京半島酒店於 2007 年 9 月 1 日開幕後，本集團於亞洲及美國擁有及管理合共 9 家酒店，現正於上海發展一家零售住宅兼備的新酒店。

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。

根據本集團的會計政策，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累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而投資物業則以公允價值列賬。爲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 2007 年 12 月 31 日的公允價值作評估（本集團擁有 20% 權益的比華利山半島酒店除外）。此外，亦根據會計政策對本集團的投資物業進行獨立估值。

本集團酒店、投資及其他物業（不包括於上海發展中的物業）的概要（包含本集團於 2007 年 12 月 31 日所佔的賬面值及市值）載於以下各表。

	市場估值 (百萬港元)	集團所佔權益 (%)	集團所佔市值 (百萬港元)	集團所佔賬面值 (百萬港元)
<b>酒店</b>				
<b>綜合酒店</b>				
香港半島酒店	9,107	100%	9,107	7,106
紐約半島酒店	1,800	100%	1,800	894
芝加哥半島酒店	1,269	92.5%	1,174	1,169
東京半島酒店	1,556	100%	1,556	1,110
曼谷半島酒店	813	75%	610	651
王府半島酒店	2,177	42.13%	917	595
馬尼拉半島酒店	415	76.09%	316	218
鵝園渡假酒店	151	100%	151	151
	17,288		15,631	11,894
<b>非綜合酒店</b>				
比華利山半島酒店 (淨成本值)	不適用	20%	不適用	88
<b>酒店總值</b>	17,288		15,631	11,982
<b>出租物業(非酒店)</b>				
淺水灣影灣園	6,929	100%	6,929	6,929
淺水灣花園大廈	4,390	100%	4,390	4,390
淺水灣車房	86	100%	86	86
山頂凌霄閣	946	100%	946	946
聖約翰大廈	554	100%	554	554
The Landmark	87	70%	61	61
<b>出租物業(非酒店)總值</b>	12,992		12,966	12,966
<b>其他物業</b>				
<b>高爾夫球場</b>				
泰國鄉村俱樂部	224	75%	168	168
鵝園高爾夫球場	34	100%	34	34
<b>高爾夫球場小計</b>	258		202	202
<b>空置土地</b>				
位於曼谷附近的空置土地	337	75%	253	253
位於鵝園的土地	80	100%	80	80
<b>空置土地小計</b>	417		333	333
<b>其他使用中物業</b>				
寶業大廈 1 樓 2 及 3 室	31	100%	31	30
盧吉道 1 號	2	100%	2	-
新興工業大廈 5 樓 1 及 2 室	4	100%	4	-
<b>其他使用中物業小計</b>	37		37	30
<b>其他物業總值</b>	712		572	565
<b>總值(不包括發展中物業)</b>	<b>30,992</b>		<b>29,169</b>	<b>25,513</b>



### 借貸

由於本集團錄得營業現金流入及保留盈利，故年內的淨借貸減少 30% 至 1,455 百萬港元(2006 年：2,076 百萬港元)。本集團的舉債能力維持理想水平。

### 衍生金融工具

衍生金融工具一般用作對沖本集團的利率及匯率風險，按公允價值入賬。於 2007 年，衍生金融資產及負債的公允價值並無重大變動。

### 現金流量表

營業項目淨現金收入增至 1,481 百萬港元，而 2006 年則為 1,164 百萬港元。大部份營業現金流量均應用於資本性開支、償還淨借貸及派付股息。

於 2007 年，資本性開支合共 808 百萬港元，分析如下：

百萬港元	2007	2006
新發展項目 — 東京	595	194
— 上海	-	14
一次性翻新工程	46	290
酒店及物業的資本性開支	167	147
	<u>808</u>	<u>645</u>

年內本集團耗資 595 百萬港元發展東京半島酒店。東京半島酒店已於 2007 年 9 月 1 日開幕。

於 2007 年，本集團進行多項小型翻新工程，包括改善淺水灣影灣園的防火系統、興建中環纜車總站的山頂纜車歷史珍藏館及擴充大班洗衣廠房。

此外，本集團於年內亦動用 167 百萬港元資本性開支進行酒店及其他物業的持續資本項目。

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 683 百萬港元，2006 年則為 232 百萬港元。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。

綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2007	2006
<b>營業額</b>	2	<b>4,542</b>	3,717
銷貨成本		(380)	(283)
員工薪酬及相關費用		(1,346)	(1,181)
租金及水電		(374)	(263)
酒店開業前費用	4	(83)	(7)
其他營業費用		(849)	(708)
<b>折舊及攤銷前營業盈利</b>		<b>1,510</b>	1,275
折舊及攤銷		(335)	(251)
營業盈利		<b>1,175</b>	1,024
利息收入		25	6
融資費用		(112)	(125)
淨融資費用		(87)	(119)
應佔合營公司虧損		-	(1)
<b>非營業項目前盈利</b>		<b>1,088</b>	904
投資物業公允價值增值		3,319	1,442
(撥備)/撥回減值虧損淨額		(23)	200
出售非上市股本票據權益淨虧損	5	(160)	-
<b>除稅項前盈利</b>		<b>4,224</b>	2,546
稅項			
本期稅項	6	(171)	(121)
遞延稅項	6	(561)	(302)
<b>本年度盈利</b>		<b>3,492</b>	2,123
<b>歸屬：</b>			
本公司股東		3,437	2,094
少數股東權益		55	29
<b>本年度盈利</b>		<b>3,492</b>	2,123
<b>每股盈利，基本及攤薄 (港元)</b>	7	<b>2.40</b>	1.47
<b>每股股息 (港仙)</b>		<b>18</b>	16
<b>歸屬本年度應付本公司股東股息：</b>	8		
年內已宣派中期股息		86	71
結算日後擬派末期股息		173	157
		<b>259</b>	228

**綜合資產負債表 (百萬港元)**

		於 12 月 31 日	
	附註	2007	2006
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
- 物業、機器及設備		5,727	5,223
- 投資物業		21,168	17,728
		<b>26,895</b>	22,951
合營公司權益		509	470
非上市股本票據權益	9	-	52
酒店管理合約投資	10	95	163
衍生金融工具		8	18
遞延稅項資產		49	98
		<b>27,556</b>	23,752
<b>流動資產</b>			
存貨		98	86
應收賬項及預付款項	11	425	308
可收回稅項	12	-	3
衍生金融工具		7	13
現金及現金等價物		1,414	447
		<b>1,944</b>	857
<b>流動負債</b>			
應付賬項及預提費用	13	(1,233)	(1,111)
帶利息貸款		(564)	(306)
衍生金融工具		(116)	(69)
本期稅項	12	(127)	(93)
		<b>(2,040)</b>	(1,579)
<b>淨流動負債</b>		<b>(96)</b>	(722)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>27,460</b>	23,030
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款		(2,305)	(2,217)
既定收益退休金供款淨額		(26)	(23)
衍生金融工具		(99)	(145)
遞延稅項負債		(3,413)	(2,880)
		<b>(5,843)</b>	(5,265)
<b>淨資產</b>		<b>21,617</b>	17,765
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	721	714
儲備		20,005	16,268
<b>歸屬本公司股東權益</b>		<b>20,726</b>	16,982
少數股東權益		891	783
<b>權益總額</b>		<b>21,617</b>	17,765

綜合現金流量表 (百萬港元)

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2007	2006
<b>營業項目</b>			
非營業項目前盈利		1,088	904
調整：			
折舊		330	246
酒店管理合約攤銷	10	5	5
利息收入		(25)	(6)
融資費用		112	125
應佔合營公司虧損		-	1
出售固定資產虧損		8	6
外幣兌換收益		(1)	-
<b>營運資金變更前營業盈利</b>		<b>1,517</b>	<b>1,281</b>
存貨增加		(9)	(7)
應收賬項及預付費用增加		(105)	(90)
應付賬項及預提費用增加		213	87
<b>營業產生的現金</b>		<b>1,616</b>	<b>1,271</b>
稅項淨支付：			
支付香港利得稅		(61)	(28)
支付海外稅項		(74)	(79)
<b>營業項目淨現金收入</b>		<b>1,481</b>	<b>1,164</b>
<b>投資項目</b>			
購買固定資產		(808)	(631)
資本性投資於／貸款予合營公司		-	(14)
出售非上市股本票據權益的銷售收入	5	101	-
收回投入於非上市股本票據權益之資本	10	106	-
出售固定資產所得款項		1	2
<b>投資項目淨現金支出</b>		<b>(600)</b>	<b>(643)</b>
<b>融資項目</b>			
提取銀行貸款		817	778
償還銀行貸款		(1,793)	(392)
循環信貸淨增加／(減少)		1,230	(477)
利息收入		25	6
支付利息及其他融資費用		(150)	(184)
支付股息予本公司股東		(71)	(108)
支付股息予少數股東		(2)	(3)
<b>融資項目的淨現金收入／(支出)</b>		<b>56</b>	<b>(380)</b>
現金及現金等價物淨增加		937	141
於 1 月 1 日現金及現金等價物		433	285
匯率變動的影響		28	7
<b>於 12 月 31 日現金及現金等價物</b>		<b>1,398</b>	<b>433</b>

## 綜合損益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表附註

### 1. 重要會計政策及合規聲明

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

除了因採用於本會計期間首次生效或可供提早採納的新訂及修訂的香港財務報告準則而更改若干會計政策，本集團編製綜合損益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表所使用的會計政策與 2006 年一致。採納該等新訂及修訂香港財務報告準則對本集團於年內的營業業績及於 2007 年 12 月 31 日的財務狀況並無重大影響。

### 2. 營業額（百萬港元）

本公司乃投資控股公司。本集團之主要業務為擁有及管理高級酒店、商用及住宅物業。

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：

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
酒店		
客房	<b>1,768</b>	1,455
餐飲	<b>1,031</b>	813
商用物業租金	<b>463</b>	407
其他	<b>288</b>	232
	<b>3,550</b>	2,907
出租物業（非酒店）	<b>530</b>	464
其他業務	<b>462</b>	346
	<b>4,542</b>	3,717

### 3. 分部報告 (百萬港元)

分部資料是按本集團的業務及地域劃分呈報。由於業務分部資料與本集團的經營和財務決策關係較為密切，故已選作主要的報告形式。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、觀景台、非集團酒店內餐廳、餐飲產品批發、洗衣、提供會所管理及顧問服務以及出售地段。

3. 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	
	截至12月31日止年度							
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>分部營業額及業績</b>								
<b>營業額</b>								
分部總額	3,557	2,908	539	468	477	359	4,573	3,735
分部間交易	(7)	(1)	(9)	(4)	(15)	(13)	(31)	(18)
	<b>3,550 *</b>	<b>2,907</b>	<b>530</b>	<b>464</b>	<b>462</b>	<b>346</b>	<b>4,542</b>	<b>3,717</b>
未計折舊及攤銷分部營業盈利	991	861	389	328	130	86	1,510	1,275
折舊及攤銷	(311)	(229)	-	-	(24)	(22)	(335)	(251)
分部營業盈利	680	632	389	328	106	64	1,175	1,024
利息收入							25	6
融資費用							(112)	(125)
融資費用淨額							(87)	(119)
應佔合營公司虧損	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
非營業項目前盈利							1,088	904
投資物業公允價值增值	996	582	2,323	859	-	1	3,319	1,442
淨(撥備)/撥回減值虧損	(24)	210	-	-	1	(10)	(23)	200
出售非上市股本票據淨虧損		-	-	-	(160)	-	(160)	-
除稅項前盈利							4,224	2,546
稅項							(732)	(423)
本年度盈利							3,492	2,123
	於12月31日							
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>分部資產負債表</b>								
<b>資產</b>								
物業、機器及設備	5,332	4,876	-	-	395	347	5,727	5,223
投資物業	7,759	6,695	12,992	10,639	417	394	21,168	17,728
合營公司權益	509	470	-	-	-	-	509	470
非上市股本票據權益	-	43	-	-	-	9	-	52
酒店管理合約投資	95	163	-	-	-	-	95	163
其他分部資產	433	303	32	33	58	58	523	394
衍生金融工具							15	31
可收回稅項							-	3
遞延稅項資產							49	98
現金及現金等價物							1,414	447
總資產							29,500	24,609
<b>負債</b>								
分部負債	828	735	214	209	217	190	1,259	1,134
銀行借貸及其他負債							6,624	5,710
總負債							7,883	6,844
年內資本性開支	592	618	39	132	64	23	695	773
<b>* 酒店營業額分析</b>								
	2007	2006						
客房	1,768	1,455						
餐飲	1,031	813						
商用物業租金	463	407						
其他	288	232						
	3,550	2,907						

### 3. 分部報告 (百萬港元) (續)

#### (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、日本、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，分部資產及資本性開支則根據資產所在地劃分。

	香港		其他亞洲地區		美國	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>截至12月31日止年度</b>						
外界客戶收入	<b>1,910</b>	1,636	<b>1,314</b>	886	<b>1,318</b>	1,195
分部資產	<b>20,302</b>	17,066	<b>5,108</b>	4,168	<b>2,612</b>	2,796
年內資本性開支	<b>102</b>	266	<b>517</b>	438	<b>76</b>	69
折舊及攤銷	<b>69</b>	56	<b>142</b>	92	<b>124</b>	103

### 4. 酒店開業前費用 (百萬港元)

本集團就東京半島酒店帶來下列開業前費用。東京半島酒店由本公司全資附屬公司 Peninsula of Tokyo Limited 擁有。

	2007	2006
員工薪酬及相關費用	<b>36</b>	3
租金及水電	<b>4</b>	1
其他營業費用	<b>43</b>	3
	<b>83</b>	7

### 5. 出售非上市股本票據權益淨虧損 (百萬港元)

	2007	2006
銷售收入	<b>101</b>	-
扣除：非上市股本票據的賬面值	<b>(9)</b>	-
轉撥匯兌儲備前的出售收益	<b>92</b>	-
於匯兌儲備掛賬的匯兌虧損	<b>(252)</b>	-
綜合損益表申報的出售淨虧損	<b>(160)</b>	-

年內，本集團出售一項印尼非上市股本票據，即 PT Ciputra Adigraha 的全部 20% 權益。於匯兌儲備掛賬的匯兌虧損 252 百萬港元已於出售時轉撥至綜合損益表。



6. 綜合損益表內的所得稅 (百萬港元)

綜合損益表的稅項包括：

	2007	2006
<b>本期稅項 — 香港利得稅</b>		
本年度稅項撥備	99	58
以往年度(超額)/不足撥備	(4)	1
	<b>95</b>	59
<b>本期稅項 — 海外</b>		
本年度稅項撥備	79	59
以往年度(超額)/不足撥備	(3)	3
	<b>76</b>	62
	<b>171</b>	121
<b>遞延稅項</b>		
有關重估投資物業的遞延稅項負債淨額增加		
- 香港*	560	230
- 海外	47	19
稅率下調對遞延稅項餘額產生的影響	(56)	-
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	4	44
轉撥自對沖儲備	6	9
暫時差額的產生和轉回	<b>561</b>	302
	<b>732</b>	423

上述稅項開支包括與投資物業公允價值變動及其他非營業項目有關的 598 百萬港元 (2006 年：305 百萬港元)。

2007 年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以 17.5% (2006 年：17.5%) 的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關適用的現行稅率計算。

於 2007 年 3 月，中華人民共和國 (「中國」) 政府宣佈，自 2008 年 1 月 1 日起，將外資企業所得稅稅率由 33% 調減至 25%，有關稅率適用於本集團位於中國的業務。因此，56 百萬港元的遞延稅項回撥 (2006 年：無) 已計入本集團的綜合損益表。

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

## 7. 每股盈利

### (a) 每股盈利—基本

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	3,437	2,094
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,434	1,421
每股盈利 (港元)	<u>2.40</u>	<u>1.47</u>
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,428	1,417
向選擇以股份取代2006年末期及2007年中期現金 股息的股東已發行及配發新股份的影響	<u>6</u>	<u>4</u>
於12月31日加權平均股份數目	<u>1,434</u>	<u>1,421</u>

### (b) 每股盈利—攤薄

於截至2007年及2006年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8. 股息 (百萬港元)

### (a) 本年度應付本公司股東股息

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
已宣派及支付中期股息每股6港仙 (2006年：每股5港仙)	86	71
結算日後建議分派末期股息每股12港仙 (2006年：每股11港仙)	<u>173</u>	<u>157</u>
	<u>259</u>	<u>228</u>

結算日後建議分派的末期股息並未在結算日確認為負債。

### (b) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東的股息

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付 末期股息每股11港仙 (2006年：每股10港仙)	<u>157</u>	<u>142</u>

9. 非上市股本票據權益 (百萬港元)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
非上市股本票據成本值	43	129
扣除：還款 (附註10)	(43)	-
扣除：減值虧損	-	(77)
	<u>-</u>	<u>52</u>

非上市股本證券包括：

	<u>間接持有股權</u>	<u>成立地點</u>
The Belvedere Hotel Partnership	20%	美國

The Belvedere Hotel Partnership (「BHP」) 擁有比華利山半島酒店全部權益。本集團對該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 140 百萬美元 (2006 年：75 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 (2006 年：65 百萬美元)。BHP 為一家非上市合夥商行，而合夥各方共同及個別對其負債負有法律責任。

本集團持有 PT Ciputra Adigraha 的 20% 權益 (賬面值為 9 百萬港元) 已於 2007 年以代價 101 百萬港元出售 (見附註 5)。

10. 酒店管理合約投資 (百萬港元)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
酒店管理合約投資成本值	248	248
扣除：還款	(63)	-
扣除：累計攤銷	(90)	(85)
	<u>95</u>	<u>163</u>

酒店管理合約投資指取得本集團就比華利山半島酒店為期 45 年的長期管理合約所應佔的對 The Belvedere Hotel Partnership (「BHP」) 的投資成本。

於 2007 年自 BHP 收取款額 106 百萬港元，董事將其視為對 BHP 初期投資的部分還款，並已相應分別用作減低非上市股本票據的賬面值及酒店管理合約的賬面值 43 百萬港元及 63 百萬港元。

11. 應收賬項及預付款項 (百萬港元)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	227	114
租約按金及預付費用	<u>198</u>	<u>194</u>
	<u>425</u>	<u>308</u>

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。本集團預期於超過一年後收回或確認作支出的應收賬項及預付款項的金額為67百萬港元 (2006年：43百萬港元)。預期所有其他應收賬項及預付款項均會於一年內收回或確認作支出。

應收貿易賬項賬齡分析如下：

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
未逾期	<u>170</u>	<u>83</u>
逾期少於1個月	33	9
逾期1至3個月	21	18
逾期超過3個月但少於12個月	3	3
逾期超過12個月	-	1
逾期金額	<u>57</u>	<u>31</u>
	<u>227</u>	<u>114</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計 30 日內到期。

12. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元)

(a) 資產負債表內的本期稅項：

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
本年度香港所得稅撥備	99	58
已付暫繳利得稅	<u>(24)</u>	<u>(13)</u>
	75	45
以往年度所得稅撥備結餘	11	9
海外稅項撥備	<u>41</u>	<u>36</u>
	<u>127</u>	<u>90</u>

分析如下：

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
可收回稅項	-	(3)
本期稅項	<u>127</u>	<u>93</u>
	<u>127</u>	<u>90</u>

12. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元) (續)

(b) 資產負債表內的遞延稅項

2007年12月31日的結餘包括就本集團香港投資物業重估而作出合共2,967百萬港元(2006年:2,407百萬港元)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，並認為即使最終出售該等物業，任何收益將被視為資本性質而毋須繳付任何香港稅項。

13. 應付賬項及預提費用 (百萬港元)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
應付貿易賬項(賬齡分析如下)	142	84
應付利息	6	9
應付固定資產款項	42	172
租客訂金	339	306
高爾夫球會藉訂金	53	49
其他應付賬項	<u>651</u>	<u>491</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>1,233</u>	<u>1,111</u>

本集團應付賬項及預提費用預期於超過一年後清償或確認作收入的為349百萬港元(2006年:306百萬港元)。預期所有其他應付賬項及預提費用均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

應付貿易賬項賬齡分析如下：

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
少於3個月	141	83
超過6個月	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>142</u>	<u>84</u>

## 14. 股本

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>每股面值0.50港元之股份數目（百萬股）</b>		
法定股本	<b>1,800</b>	1,800
已發行股本		
於1月1日	<b>1,428</b>	1,417
根據以股代息計劃發行的新股	<b>14</b>	11
於12月31日	<b>1,442</b>	1,428
<b>股份面值（百萬港元）</b>		
法定股本	<b>900</b>	900
已發行股本		
於1月1日	<b>714</b>	709
根據以股代息計劃發行的新股	<b>7</b>	5
於12月31日	<b>721</b>	714

本年內，本公司根據以股代息計劃發行及配發的已繳足新股如下：

	股份數目 百萬股	以股代息 股份價格 港元	增加	
			股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元
2007年				
2006年末期以股代息	<b>10</b>	<b>12.584</b>	<b>5</b>	<b>111</b>
2007年中期以股代息	<b>4</b>	<b>13.808</b>	<b>2</b>	<b>54</b>
	<b>14</b>		<b>7</b>	<b>165</b>
2006年				
2005年末期以股代息	6	9.33	3	52
2006年中期以股代息	5	10.128	2	48
	11		5	100

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不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

## 其他公司資料

### 購買、出售與贖回上市證券

本公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治基本架構

本公司致力履行對股東及其他有關各方的責任，確保就監督及管理業務訂有適當的監控程序，且運作暢順，並會定期檢討。董事局負責確保維持良好企業管治常規及程序並於集團貫徹執行。

一如以往，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。

### 企業管治常規守則

本公司採納本身的企業管治常規守則，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。

年內，除了管治守則第C.1.4節中有關編製季度報表的建議最佳常規之外，本公司一直遵守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。本公司選擇不按所建議的申報常規，因為董事局相信，本集團的業務屬長期及具週期性。本公司認為現行半年及全年申報要求，以及有關股價敏感資料及須予公佈交易的規定，足以適時向股東發佈重要資料。然而，如有股東明確要求提供季度報告，本公司會檢討有關立場。

有關本公司企業管治常規及程序的詳情載於2007年年報。

### 末期股息

末期股息將以現金方式派發予股東，惟股東有權選擇以現金方式或以部份或全部收取新發行的股份代替以現金方式收取末期股息。依據此項以股代息計劃發行的新股，須待聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於2008年5月14日寄予各股東。

### 股東週年大會及暫停股份過戶登記日期

股東週年大會將於2008年5月7日中午12時正假座香港半島酒店舉行。2008年5月5日至2008年5月7日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，倘若股東週年大會上通過相關決議案，則末期股息將約於2008年6月13日派付予2008年5月7日名列股東名冊的股東。

凡欲獲派末期股息而尚未登記過戶者，須於2008年5月2日（星期五）下午4時30分前，將所有轉讓文件連同有關的股票送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理股份過戶登記手續。

### 其他事項

本公司定於4月中旬將載有聯交所上市規則規定的所有資料的年報寄發予各股東，並於本公司及聯交所網站刊登。

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港，2008年3月19日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

主席

米高嘉道理爵士

副主席

貝思賢

執行董事

董事總經理兼行政總裁

郭敬文

財務總裁

布樂尼

營運總監

包華

非執行董事

麥高利

毛嘉達

卜佩仁

利約翰

高富華

獨立非執行董事

李國寶爵士

黃志祥

麥禮賢

包立德