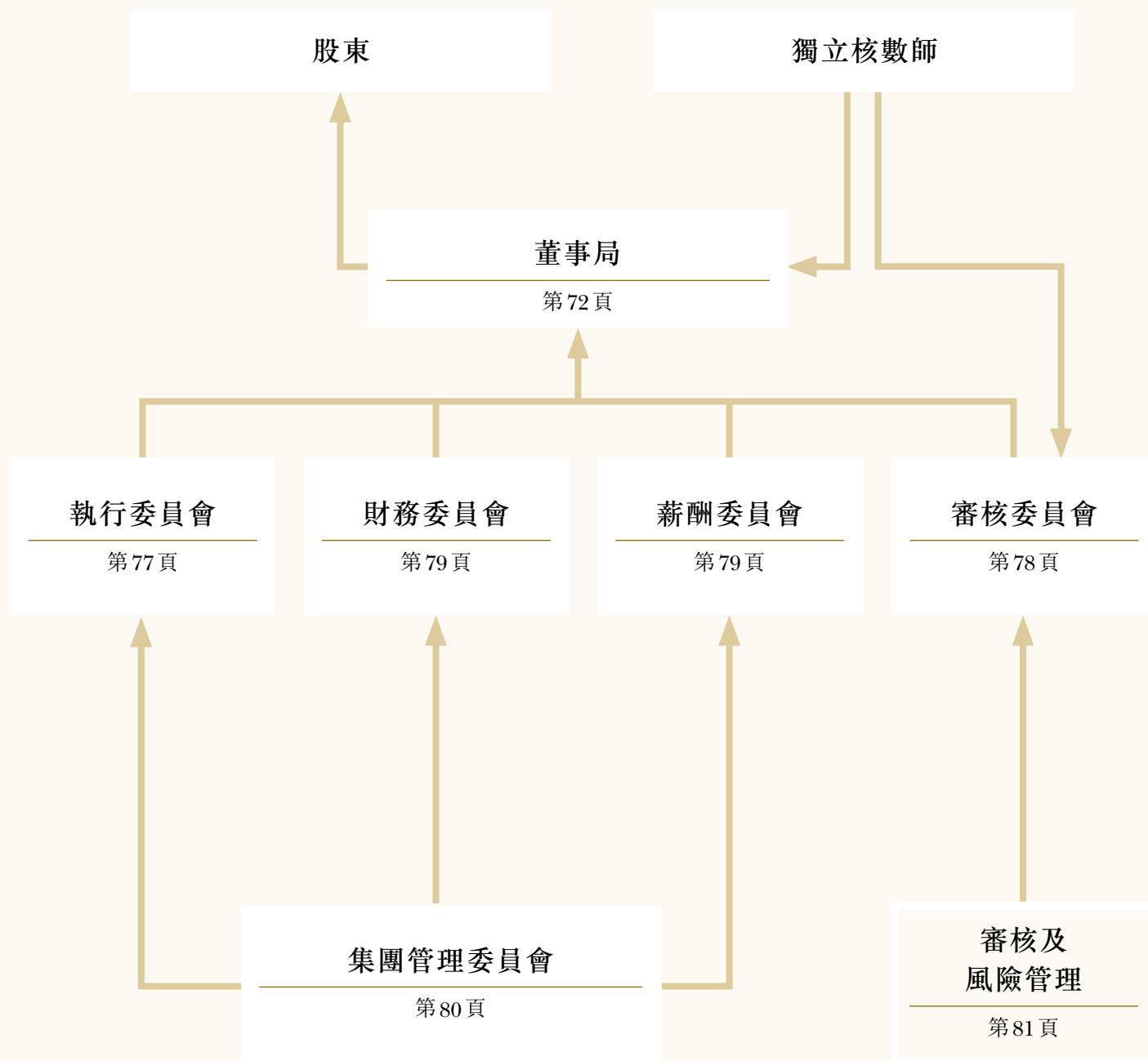




香港上海大酒店有限公司

2008 年報

企業管治架構



目錄

2	公司概覽
3	財務及業務摘要
4	2008年里程碑
8	主席序辭
10	行政總裁報告
16	總經理報告
32	獎項
33	發展項目
36	董事
38	高級管理人員及主要職能
40	可持續發展報告
52	財務業績概覽
54	財務概論
72	企業管治
86	董事局報告
94	十年業務概況
96	十年財務概況
97	財務報告
167	獨立核數師報告
168	主要附屬公司

公司概覽

香港上海大酒店有限公司（香港上海大酒店）於1866年註冊成立，並於香港聯合交易所上市（00045）。香港上海大酒店乃集團的控股公司，集團發展，持有並管理位於亞洲、美國和歐洲主要城市的豪華酒店、商用及住宅物業。

	酒店	成立年份	房間數目	香港上海大酒店擁有權
亞洲	香港半島酒店	1928年	300	100%
	王府半島酒店	1989年	525	42%
	東京半島酒店	2007年	314	100%
	曼谷半島酒店	1998年	370	75%
	馬尼拉半島酒店	1976年	497	77%
	上海半島酒店	2009年開幕	235	50%
美國	紐約半島酒店	1988年	239	100%
	芝加哥半島酒店	2001年	339	92.5%
	比華利山半島酒店	1991年	193	20%
	鵝園渡假酒店及高爾夫球會	1997年	97	100%

	物業	現有建築物成立年份	總樓面面積（平方呎）	香港上海大酒店擁有權
住宅物業	淺水灣影灣園（香港）	1976年及1989年	795,585	100%
	The Landmark（越南胡志明市）	1994年	52,259	70%
商用物業	山頂凌霄閣（香港）	1996年	67,254	100%
	淺水灣影灣園（香港）	1989年	28,056	100%
辦公大樓	半島辦公大樓（香港）	1994年	59,866	100%
	聖約翰大廈（香港）	1983年	60,690	100%
	The Landmark（越南胡志明市）	1994年	82,150	70%

其他業務	香港上海大酒店擁有權
山頂纜車（香港）	100%
泰國鄉村俱樂部（泰國曼谷）	75%
半島會所管理及顧問服務	100%
半島商品	100%
大班洗衣（香港）	100%

財務及業務摘要

	2008	2007	增加／(減少) %
損益表 (百萬港元)			
營業額	4,938	4,542	8.7
折舊及攤銷前營業盈利	1,425	1,510	(5.6)
非營業項目前盈利	978	1,088	(10.1)
股東應佔盈利	216	3,437	(93.7)
股息	246	259	(5.0)
每股盈利(港元)	0.15	2.40	(93.8)
撇除非營業項目的每股盈利(港元)*	0.56	0.63	(11.1)
每股股息(港仙)	17	18	(5.6)
股息比率(倍)	0.9x	13.3x	(93.2)
利息保障倍數(倍)	15.5x	13.5x	14.8
加權平均總年利率	3.4%	4.2%	(19.0)
資產負債表 (百萬港元)			
資產總值	29,587	29,500	0.3
經審核股東應佔淨值資產	20,712	20,726	(0.1)
經調整股東應佔淨值資產*	26,589	27,032	(1.6)
經審核每股淨資產(港元)	14.28	14.37	(0.6)
經調整每股淨資產(港元)*	18.34	18.75	(2.2)
淨借貸	1,198	1,455	(17.7)
淨債務與折舊及攤銷前營業盈利比率(倍)	0.8x	1.0x	(20.0)
淨債務與權益比率	6%	7%	(14.3)
資本與負債比率	5%	7%	(28.6)
現金流量 (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	1,208	1,481	(18.4)
資本性開支	417	808	(48.4)
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金收入	597	683	(12.6)
資本性開支與收入比率	8%	18%	(55.6)
股價資料			
最高股價(港元)	14.50	15.46	(6.2)
最低股價(港元)	5.13	10.90	(52.9)
於年結日的收市股價(港元)	5.86	13.70	(57.2)
業務資料			
客房數目	2,874	2,874	-
平均入住率			
- 香港	71%	77%	(7.8)
- 其他亞洲地區	57%	68%	(16.2)
- 美國	68%	76%	(10.5)
平均房租			
- 香港(港元)	4,095	3,774	8.5
- 其他亞洲地區(港元)	2,075	1,564	32.7
- 美國(港元)	4,626	4,554	1.6
平均可出租客房收入			
- 香港(港元)	2,927	2,892	1.2
- 其他亞洲地區(港元)	1,191	1,069	11.4
- 美國(港元)	3,145	3,451	(8.9)

* 請參閱第54及55頁財務概論所載的計算方法。

2008年里程碑



香港半島酒店開業80週年

2008年12月11日，集團的旗艦酒店，香港半島酒店，慶祝開業80週年。酒店以回饋社會的形式慶祝此項盛事，全年舉辦一系列慶祝活動，為香港3間慈善機構共籌得3百萬港元。

山頂纜車120週年誌慶

山頂纜車為全球歷史最悠久的纜車索道系統之一，於2008年5月30日慶祝啟用120週年。山頂纜車於當日收取與1888年纜車啟用首日的相同票價，吸引了數以千計的乘客排隊輪候，踏上懷舊纜車之旅。



曼谷半島酒店開業10週年

2008年11月19日，曼谷半島酒店慶祝其首個10年，舉辦了4項活動，籌得超過2百萬港元，惠及當地3間慈善機構及泰國聯合國兒童基金會。該酒店並嘉許168名自酒店開業以來一直為酒店服務的員工。





企業榮譽

本集團於年內榮獲數個企業獎項。香港上海大酒店獲華爾街日報選為亞洲最受推崇的公司之一，在品質及創新方面分別名列第2及第9位。於2008年DHL／南華早報香港商業獎，香港上海大酒店獲得2008年海外拓展成就獎。香港上海大酒店的2007年年報亦奪得美國 Galaxy Awards 一項金獎。

上海半島酒店進行平頂

上海半島酒店、購物商場及公寓式酒店大樓於2006年10月動工，酒店大樓於2008年1月平頂，並於4月舉行平頂儀式。酒店公共地方正進行內部裝修工程，而酒店將如期於2009年秋季試業開幕。



香港上海大酒店進軍歐洲

於2008年7月，香港上海大酒店與卡塔爾地亞爾房地產投資公司 (Qatari Diar Real Estate Investment Company) 就法國巴黎之酒店重建建議項目訂立不具法律約束力之框架協議。該交易於2009年1月正式落實，預期酒店將於2012年落成及開業。

王府半島酒店新的水療中心及車隊

為準備迎接北京奧運，王府半島酒店新的水療中心於5月開業，內有12間理療室、熱能設施房及休息室。於6月，酒店全新車隊投入服務，包括2輛勞斯萊斯幻影豪華轎車及10輛寶馬 750系列轎車。



紐約半島酒店的全新水療中心

經過整整1年的翻新工程，紐約半島酒店的水療中心於2008年12月重開。3層高的半島水療中心擁有12間理療室，並新增了健身室和重新粉飾的頂層室內游泳池。



Ayala Tower 翻新工程竣工

樓高11層、擁有249間客房的馬尼拉半島酒店Ayala Tower進行了為期5個月的翻新工程，於2008年10月重開。經過翻新的客房和套房是全馬尼拉酒店中最寬敞的，並配備本集團的專利室內科技系統。

玲瓏 — 嶄新酒廊概念



以嶄新概念設計的玲瓏酒廊於2008年在香港和紐約半島酒店開張。酒廊是以1930年代居於上海的虛構名媛玲瓏女士為名，其裝修布置展現了玲瓏女士格調高雅、中西合璧、文化共融的家居。

全新設計的比華利山半島酒店 Roof Garden 餐廳

比華利山半島酒店的Roof Garden經過大規模翻新後，於2008年5月重開。煥然一新的天台除保留酒店的60呎室外游泳池外，還有附設電視和保險箱的私人包廂，以及室外酒吧和用膳區，為賓客打造一個處於比華利山心臟地帶的精緻渡假天堂。



半島酒店推出新網站

半島酒店的新網站於2008年8月推出，設有三種文字，並有互動地圖、3D宴會廳圖及有關半島產品及酒店各方面的詳細資料。



主席序辭



親愛的股東：

隨著2008年底金融風暴來臨，全球企業均步入經濟不明朗時期。本集團擁有142年歷史，歷盡經濟興衰起伏，期間我們一直堅守力求產品及服務精益求精的信念。儘管面對刻下的挑戰，我們將繼續著眼長遠發展，同時審慎觀望較短週期所潛在的經濟波動。

過去12個月有不少值得紀念的大事。北京奧運以教人讚嘆的姿態向全世界展現一個不一樣的中國；整個奧運的統籌工作及演出項目打動了千萬群眾的心，相信多年以後也將為人所傳誦。北京奧運之舉行亦令人聚焦王府半島酒店。該酒店適時在奧運舉行前完成設施提升工程，款待訪京之賓客。

另一方面，本集團繼續推出新意念，不斷完善酒店產品及設施的質素。年內，馬尼拉半島酒店 Ayala Tower 完成翻新工程後重開、紐約及北京的新水療中心及健身中心開幕，而紐約及香港的玲瓏酒廊亦相繼開業。

過去12個月本集團亦盛事連連：山頂纜車慶祝營運120週年、曼谷半島酒店及紐約半島酒店分別開業10週年及20週年，而當中最矚目的是集團的旗艦酒店——香港半島酒店——慶祝80歲壽辰。

年內我們亦見證一些帶來真正挑戰及衝擊的事件。中國四川大地震，深切提醒我們大自然不可預測的威力，而本集團亦協助賑濟災民。泰國政局動盪，嚴重打擊當地旅遊業，亦對集團業務構成一定影響。隨後，印度孟買發生的恐怖襲擊，亦提醒我們一直持續加強業務保安的重要性。

有鑒於此，現在正是我們加強長遠持續發展的適當時機。以此為目標，我們於2007年年底成立了集團企業社會責任委員會。本年報內載有集團於回顧年度的企業社會責任活動，讓各位對此有全面的瞭解。

我們亦不忘表揚為集團作出寶貴貢獻的員工，他們盡心盡力工作，共同努力建立集團的國際化形象，讓本集團成為代表格調、優雅及卓越管理的典範。集團上下各級員工一直孜孜不倦，用心工作，讓集團在面對全球競爭日益激烈的同時，仍能走在同業的最前端。員工的努力為公司贏得多項殊榮，其中包括本公司獲亞洲華爾街日報評選為亞洲最受推崇的公司之一及香港首5家最受推崇的公司之一。我們亦榮獲2008年DHL／南華早報香港商業獎的海外拓展成就獎。

儘管現時經濟情況不甚明朗，但我們對長遠發展仍然充滿信心。於2009年底，隨著上海半島酒店開幕，我們將重返本集團其中一個業務發源地——上海。上海半島酒店的地點優越，直接面向著名的外灘，乃外灘上受保護的歷史建築群中唯一的新建築物。集團一直努力發掘具潛力的新市場，並且於最近達成協議發展我們首間位於歐洲的酒店——巴黎半島酒店。

我們亦將藉此機會於2009年翻新及改善現有物業，目前計劃包括翻新多間半島酒店的客房及香港淺水灣商場。

以上策略反映了集團的經營理念：以長遠抱負、策劃及持平的信心，仔細分析市場上各項挑戰，從中發掘潛在的商機，力求取得最大成果。



米高嘉道理爵士

2009年3月12日

行政總裁報告



2008年是風起雲湧的一年，隨著多家美國主要金融機構的倒閉，環球經濟於9月陷入空前危機，令市場飽受打擊。過去20年來，雖然部份市場不時有所調整，但全球政治相對穩定，通貨膨脹偏低，且環球經濟大幅擴張。是次金融風暴的深度和廣度已擾亂各國經濟，我們預期未來數年的企業和個人表現將因而受到一定影響。

由於全球經濟可能面臨第二次世界大戰後最嚴峻的景況，而旅遊業前景亦持續不樂觀，此刻正是我們放慢步伐好好思考的時候。轉變乃在所難免，但我們相信危中有機，只要能積極克服時艱，定能迎來不少商機。本集團最大的優勢 — 創新求變的能力、力臻完善的精神和上下一心、群策群力的員工 — 使我們處於有利位置，應付往後的經濟起伏。我們深信，儘管處於經濟危機當中，本公司財務狀況仍然穩健，管理團隊亦表現優秀、經驗豐富，加上本集團矢志對長遠發展作出承擔，使我們能於競爭對手中脫穎而出。

雖然年內市況困難重重，早於9月全球股市崩潰前，美國已於年初開始步入衰退，但我們認為本公司表現理想，利息、折舊及稅項前盈利為1,425百萬港元，較2007年僅減少5.6%，而非營業項目前盈利亦只較創出新高的2007年減少10%。取得此理想成績，實在有賴本集團各名經理及員工竭力控制成本及開拓新收入來源，加上過去數年各個發展項目帶來之盈利增加，以及本集團多元化的酒店及非酒店物業資產組合所致。

「我們深信，儘管處於經濟危機當中，本公司財務狀況仍然穩健，管理團隊亦表現優秀、經驗豐富，加上本集團矢志對長遠發展作出承擔，使我們能於競爭對手中脫穎而出。」

置身是次金融風暴中，本公司的資本與負債比率僅為5%，乃近10年來最低，實在令人欣慰。因此，本集團有能力利用預期的市場資產值調整來物色其他投資項目。由於目前的財務狀況有助長遠發展，本集團落實投資100百萬歐元的協議，購入巴黎一幢莊嚴瑰麗的樓宇之20%權益。該物業將重建成巴黎半島酒店，作為本集團進軍歐洲市場的旗艦酒店。

酒店

我們的酒店業務經歷了嚴峻挑戰的一年，美國經濟衰退早於年初開始影響集團於當地及東京的酒店業務，而9月的股票市場崩潰更明顯影響酒店方面現時及未來的業務水平。

香港半島酒店作為本集團的旗艦酒店，年內表現最佳。酒店慶祝開業80週年，其2008年的淨盈利較2007年微升，並創出新高。王府半島酒店因北京奧運於8月舉辦成功而短暫受惠，但由於奧運前後中國政府實施簽證限制，與及北京市內的豪華酒店數目大幅增加，該酒店於年內其餘日子表現疲弱。曼谷半島酒店10週年誌慶，其業務截至8月份仍表現穩健，但其後泰國發生政治動亂，尤其是示威者佔據曼谷兩個機場，嚴重影響酒店業務。馬尼拉半島酒店繼兩年前成功翻新Makati Tower後，於年內亦翻新Ayala Tower並關閉部份客房。客房翻新工程現已完成，惟酒店主要倚賴企業旅客生意，亦要面對馬尼拉的疲弱經營環境。東京半島酒店自開業後首個營運全年，因地理位置優越、客房和公共空間設計獨特，以及所提供的優質服務而備受讚譽。然而，東京市況疲弱為酒店帶

來挑戰，加上酒店目前仍處於穩定營運成本結構的階段，因此錄得折舊後虧損。

美國方面，比華利山半島酒店的業務相對理想，因金融風暴對當地市場的直接影響較為輕微。紐約及芝加哥半島酒店於年內所受的影響則漸趨嚴重，兩間酒店亦已竭力控制成本。同時，紐約半島酒店於年內大部份時間進行主要翻新工程，水療中心、健身中心及游泳池因而關閉，故此業務進一步受影響。現時這些設施已換上全新面貌，鞏固了酒店在紐約頂級豪華酒店同業中的競爭力。至於鵝園渡假酒店的客源因主要來自三藩市海灣區，而當地正受經濟打擊，故酒店同樣面對艱難的市況。

本集團一向注重長遠發展，在2008年並沒有削減任何提升現有酒店設施的投資計劃。年內，王府及紐約半島酒店的新半島水療中心落成、馬尼拉半島酒店的Ayala Tower完成翻新工程、香港及紐約半島酒店開設概念嶄新的玲瓏酒廊，而比華利山半島酒店的游泳池畔平台亦被翻新。秉承半島酒店的一貫傳統，王府半島酒店趕及於北京奧運舉行前迎接一支新車隊，其中包括兩輛勞斯萊斯「幻影」型轎車。

最後，受惠於半島酒店卓越的市場地位，以及與許多世界頂級豪華品牌所保持的良好關係，香港及王府半島酒店的購物商場表現持續理想。

有關個別酒店的財務表現詳情載於財務概論（第54頁至第71頁）。



非酒店物業及其他業務

本集團主要位於香港的非酒店物業及其他業務在金融危機中依然表現優異，總收入較2007年增長7%。淺水灣影灣園的服務式及不連傢具住宅的需求仍然殷切，儘管自金融危機以來其輪候租戶數目於近幾個月已有所減少。基於長遠的考慮，本集團已開始為淺水灣商場進行大規模翻新，以提升餐廳及零售店質素，讓該處住戶及外來訪客能更加享受飲食購物的樂趣。

山頂綜合項目於年內表現穩健，山頂凌霄閣及聖約翰大廈均全部租出。摩天台為集團帶來額外收入，而乘坐山頂纜車的人數較2007年增加1%，創下5百萬人次的最高紀錄。

在通貨膨脹高企的環境下，位於越南的The Landmark於年內仍然全部租出，而且平均租金有所提高。泰國鄉村俱樂部受當地政治叛亂的影響較曼谷半島酒店為少，其業務維持於合理水平。

其他業務方面，國泰航空頭等及商務貴賓室於2008年首三季的乘客量增加，以致管理費收入上升。由於新增的零售專營店開業，經營半島精品店及網上銷售的半島商品表現強勁。

有關非酒店物業及其他業務財務表現的其他詳情載於財務概論（第54頁至第71頁）。

整體業績

本集團的非營業項目前盈利為978百萬港元，較去年減少10%。集團的投資物業於年底重估產生之虧損及部份酒店資產減值撥備增加，對本集團淨盈利造成負面影響，以致股東應佔淨盈利錄得216百萬港元，去年則為3,437百萬港元。值得注意的是，重估虧損及減值撥備為非現金及非營業項目，與本集團擬長期持有及無意出售之資產有關。



「雖然年內市況困難重重，但我們認為本公司表現理想，利息、折舊及稅項前盈利為1,425百萬港元，較2007年僅減少5.6%。」

更重要的是，本集團於年內維持正現金流量，營運產生資金為1,429百萬港元，足以應付本集團的資本開支、利息及股息，使年內產生淨現金流入553百萬港元。

本集團的資產負債狀況保持審慎，年結時的資本與負債比率為5%。儘管年結時物業重估出現虧損及減值撥備增加，但集團的資產淨值仍維持於與去年相若的20,712百萬港元（每股14.28港元），而集團的經調整資產淨值為26,589百萬港元（每股18.34港元）。應該注意的是，本公司自年結以來已就巴黎半島酒店項目投資1,024百萬港元（相當於100百萬歐元）。

鑒於業務前景不明朗，以及本集團一直致力為公司的長遠發展作出投資，董事決定建議派發末期股息每股10.5港仙，將由股東在股東週年大會上審議，全年共派發股息每股17港仙。

發展項目

本集團發展中的主要項目 — 上海半島酒店及公寓式酒店大樓 — 於2008年取得重大進展，現正按計劃如期興建，擬於2009年秋季試業。上海半島酒店直接面向歷史上著名的外灘，乃外灘上受保護的歷史建築群中唯一的新建築物。酒店設計成一座地標性的旗艦酒店，象徵本集團重返兩個業務發源地的其中之一。

上海半島酒店項目的總建築面積為92,160平方米，包括一座有235間客房的酒店，當中有5所餐廳及酒吧、半島水療中心、直升機候機室；一座豪華購物商場，及一座有39間客房的公寓式酒店大樓。酒店的外牆設計與外灘現存建築物和諧融合，而內部設計則重現上世紀二三十年代上海被譽為「東方巴黎」時的風貌。

15層高的酒店大樓已於2008年1月平頂，並於4月舉行平頂儀式。整座酒店大樓，包括商場、平台及公寓式酒店大樓已於6月平頂。其後的室內裝修工程進度良好。開業前的籌備工作亦進展順利，酒店總經理及大部份行政人員已被委任。



此外，本集團與由卡塔爾政府全資擁有的卡塔爾地亞爾房地產投資公司訂立協議，共同重建位於法國巴黎Avenue Kleber上一幢莊嚴瑰麗的樓宇。該樓宇於1908年建成，當時名為Majestic Hotel，乃巴黎最頂級豪華酒店之一，現時被法國外交部用作國際會議中心（Centre International de Conferences）。本集團預計該樓宇於2009年第二季交吉，而酒店將於2012年落成。

我們將繼續嚴格挑選及物色其他發展新酒店項目的商機，重點是須取得所經營物業的擁有權。因此，我們預期新項目須通過審慎評估後才會進行，以便集中資源，確保集團只會於主要國際都會的優越地點發展項目。

前景

香港上海大酒店秉承一貫的長遠發展方針。集團的經營理念是透過開發全新項目或翻新現有物業，開拓最優質的資產，採用最佳的設計及力求以最高的質素營運。本公司及股東的回報視乎營運業績，而業績又取決於本公司從分佈各地的物業收取較高房租及租金的能力，以及資產長遠升值。

配合上述的整體理念，本集團的業務策略大致維持不變，但仍會與時並進，在管理業務方面採納新思維。過去一年，我們成立了企業社會責任委員會，為集團長遠持續發展落實一套清晰的策略及方針。該委員會負責劃分企業社會責任各項措施範疇，謀求改善契機，落實最佳的企業守則，並向集團的業務相關人士匯報。我們深信此舉能提升營業效率及開拓可創造長遠經濟價值的契機。

儘管面對目前的經濟危機，本集團繼續就多項不同物業進行資產提升以確保資產的質素，並進而力求提升至最高水平，從而保持集團產品及品牌的質素與形象，致本公司長遠受惠。我們將繼續致力為辛勤盡忠的員工「大家庭」作出承擔，並為其福祉及發展投放資源。與此同時，本集團繼續重視成本控制，尤其透過提升生產力及效率，以及檢討資本性開支項目的需要。我們亦相信，經濟低迷同時亦是物色新投資的好時機，本集團將秉持對質素及選址作嚴謹要求的方針，繼續物色理想項目。



「我們亦相信，經濟低迷同時亦是物色新投資的好時機，本集團將秉持對質素及選址作嚴謹要求的方針，繼續物色理想項目。」

第一季度是集團旗下數間酒店的淡季，2009年初至今更滿佈挑戰，集團旗下許多酒店的收益均較去年同期顯著減少。迄今為止，香港在環球金融風暴中的表現相對較佳，但可能因全球經濟疲弱以及中國內地經濟轉差而持續受壓。本集團的主要資產 — 香港半島酒店及淺水灣綜合建築物 — 因質素及地位優越，其具競爭力的市場地位有望維持，惟如經濟進一步下滑，亦可能對房租及出租率構成一定影響。至於非酒店業務，鑒於有關物業的租約期較長，相比酒店業務需要較長的週期才能反映有關影響。我們亦希望若干物業受惠於近期進行的翻新及改善工程。

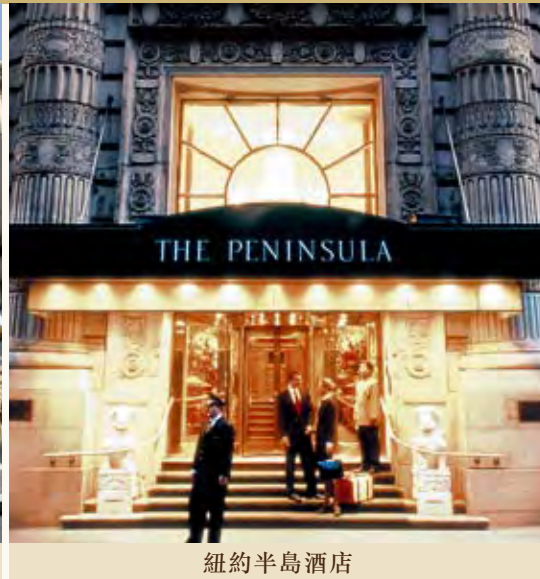
最後，藉此不明朗時期，本人再次重申，集團積極透過對資產及人才的投資，以及貫徹經公司長遠歷史驗證的信念和價值觀，對質素和前景作出真正的承擔，這正是集團賴以克服逆境的最佳保障。當中最不可或缺的是我們傑出、忠誠的員工，本人謹藉此機會再次向半島「大家庭」的所有成員致以衷心感謝。

郭敬文

2009年3月12日



香港半島酒店



紐約半島酒店



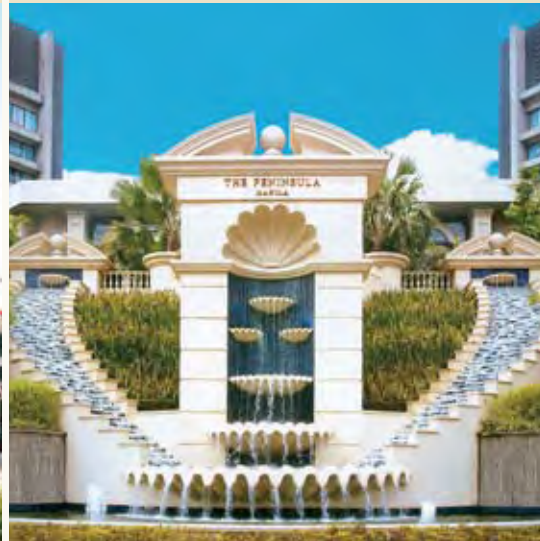
芝加哥半島酒店

總經理報告

王府半島酒店



馬尼拉半島酒店



鵝園渡假酒店及高爾夫球會



酒店



比華利山半島酒店



東京半島酒店



曼谷半島酒店

山頂綜合項目



淺水灣綜合項目



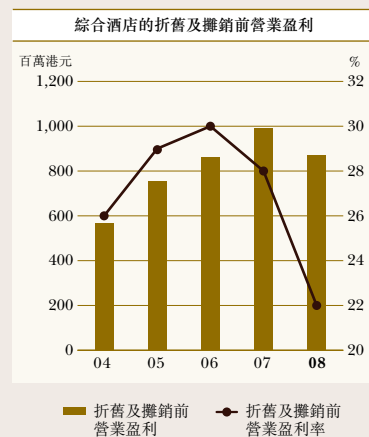
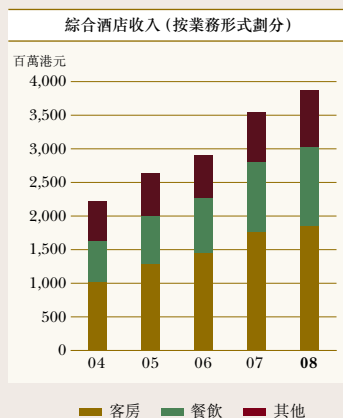
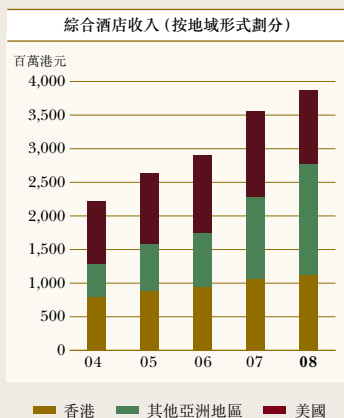
物業、會所及其他業務



物業、會所及其他業務

酒店表現圖表

	應佔權益百分比	收入 (百萬港元)		客房數目		入住率 (%)		平均房租 (港元)		平均可出租客房收入 (港元)	
		2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
香港半島酒店	100	1,093	1,034	300	300	71	77	4,095	3,774	2,927	2,892
紐約半島酒店	100	486	597	239	239	64	75	6,338	6,326	4,048	4,771
芝加哥半島酒店	92.5	523	571	339	339	65	72	3,670	3,641	2,395	2,638
比華利山半島酒店	20	444	453	193	193	80	85	5,364	5,017	4,275	4,242
東京半島酒店	100	677	243	314	314	63	57	3,759	3,853	2,380	2,206
曼谷半島酒店	75	269	279	370	370	65	70	1,714	1,708	1,119	1,201
王府半島酒店	42	485	453	525	525	50	63	2,116	1,664	1,065	1,048
馬尼拉半島酒店	77	210	245	497	497	55	75	1,133	1,005	626	752
鵝園	100	100	101	97	97	64	71	2,014	2,062	1,298	1,462
總計		4,287	3,976	2,874	2,874						
平均						62%	72%	3,162	2,859	1,962	2,050



百萬港元	2004	2005	2006	2007	2008
香港	791	877	939	1,061	1,122
其他亞洲地區	492	707	803	1,220	1,641
美國	931	1,054	1,165	1,269	1,109
	2,214	2,638	2,907	3,550	3,872

百萬港元	2004	2005	2006	2007	2008
客房	1,015	1,279	1,455	1,768	1,856
餐飲	616	728	813	1,031	1,166
其他	583	631	639	751	850
	2,214	2,638	2,907	3,550	3,872

	2004	2005	2006	2007	2008
折舊及攤銷前營業盈利(百萬港元)	569	755	861	989	870
折舊及攤銷前營業盈利率(%)	26%	29%	30%	28%	22%

香港半島酒店 (本集團全資擁有)

香港半島酒店於1928年開幕，並於2008年慶祝開業80週年。香港半島酒店由香港上海大酒店全資擁有，一直被視為亞洲及全球最具氣派的豪華酒店之一。1994年，酒店進行大規模翻新工程，並加建了一座辦公大樓。酒店現有300間客房及套房，另有吉地士、Felix、嘉麟樓、瑞樵閣及玲瓏等享譽全球的餐廳和酒吧，以及於2006年開幕的半島水療中心。

香港半島酒店於2008年再創佳績，房租創出香港新高。平均可出租客房收入、餐飲消費，以及半島酒店商場和辦公大樓租金收入等方面均有大幅增長。來自中國內地、南韓、泰國及中東等主要新興市場的旅客亦錄得穩健增長，抵銷了傳統長途旅客市場倒退帶來的影響。

- 酒店的平均房租為4,095港元，較2007年上升9%。平均可出租客房收入較2007年上升1%，而入住率則較去年下跌6個百分點。
- 半島酒店商場及辦公大樓表現理想，其租金收入分別增加13%及25%。全年出租率一直分別維持於99%及97%的高水平。不少高級國際珠寶品牌進駐商場，令該地段更顯優越。
- 為慶祝酒店開業80週年，酒店於全年推出一連串慶祝活動，包括住宿、餐飲及水療中心等優惠。其他慶祝活動包括透過多項籌款活動籌得3百萬港元，並於12月11日酒店80歲壽辰當天，把善款贈予3間本地慈善機構，以作回饋社區。
- 酒店第9間食肆於12月開業，名為「玲瓏」。其設計揉合酒廊與酒吧的概念，並融匯裝飾藝術及中西風格，氣派優雅。
- 全球經濟狀況的轉變使酒店的傳統長途旅客入住人數下降，當中以美國旅客尤甚。然而，來自中國內地、南韓、泰國及中東等新興市場的旅客人數則見上升。



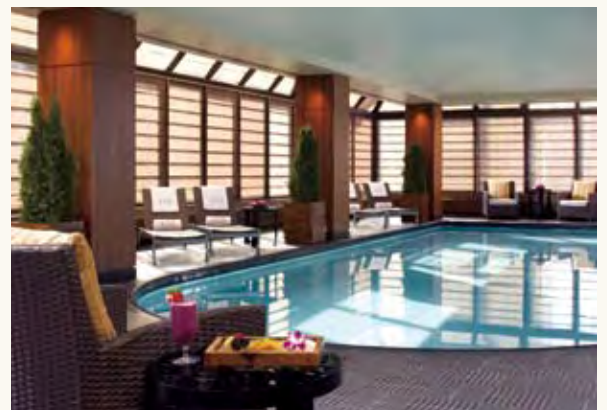
紐約半島酒店 (本集團全資擁有)

紐約半島酒店位於一幢23層高，建於1905年的地標建築物，座落於曼克頓區市中心的第5大道及第55街，位置優越。集團於1998年購入該建築物，並於2008年慶祝其冠上半島酒店名稱20週年。酒店兼具時尚與古雅風格，內有185間客房、54間套房、4所餐廳、位於樓頂的新平台及「玲瓏」酒廊、全新的半島水療中心、健身中心及室內游泳池。

雖然於2008年初美元疲弱使外國旅客增加，但全球經濟的不明朗因素影響前往紐約市旅遊的商務及悠閑渡假旅客。此外，半島水療中心、健身中心及游泳池於年內進行大規模翻新工程並暫停營業，使酒店的入住率較去年下降約11個百分點。

- 酒店的平均房租為6,338港元，較2007年上升0.2%；平均可出租客房收入較2007年下降15%，而入住率則較去年下降11個百分點。
- 海外旅客人數因美元疲弱及歐元較強而較去年增加10%。

- 為慶祝成為半島旗下酒店20週年，紐約半島酒店推出週年優惠，此項推廣活動非常成功。其他主要市場推廣活動包括推出集文化與購物活動於一身的週末住宿優惠，以及其他增值優惠。
- 隨著酒店最高3層完成翻新，位於樓頂的新酒廊「玲瓏」於5月開業。酒店的室內游泳池及健身中心於9月完成全面改裝，而佔地3層的半島水療中心於12月開幕。
- 商舖於年內全部租出。



芝加哥半島酒店 (本集團擁有92.5%權益)

芝加哥半島酒店自2001年開幕以來，一直被公認為北美洲最佳酒店之一。酒店內339間客房及套房的面積屬全市最大之列，並設有半島水療中心和健身中心、4所餐廳、酒吧和完善的會議設備。酒店位置優越，座落於芝加哥North Michigan Avenue上，被稱為「Magnificent Mile」的心臟地帶，鄰近Water Tower。

美國經濟衰退對芝加哥及其他城市的酒店業均造成影響。儘管市況欠佳，惟芝加哥半島酒店藉著持續投資於產品質量、卓越服務及廣泛認同的品牌，繼續成為芝加哥豪華酒店行列的頂級酒店。

- 酒店的平均房租為3,670港元，較2007年上升1%；平均可出租客房收入較2007年下降9%，而入住率則較去年下降7個百分點。
- 酒店繼續獲公認為北美最佳酒店之一，從Conde Nast Traveler頒發的2008年讀者評審獎第1位可見一斑。
- 重要的資本性開支包括更換3層客房及大堂的地氈，以及於該3層客房安裝等離子電視。
- 由於酒店的賓客主要來自美國，故酒店集中於芝加哥市中心400至600哩範圍內加強市場推廣活動。酒店同時增加參與市內會議活動及推出夏日及冬日特別團體會議套餐優惠。



比華利山半島酒店 (本集團擁有20%權益)

比華利山半島酒店位於洛杉磯最尊貴的地區之一，座落在 *Wiltshire* 和 *South Santa Monica Boulevards* 的交匯處。酒店的設計模仿華麗的私人住宅，提供 193 間客房，當中 36 間套房和 16 幢私人別墅位於綠蔭婆娑和充滿熱帶情調的花園。此外，酒店有 4 所餐廳及酒吧、水療中心和健身中心，以及一座被多個私人帳篷環繞的大型室外游泳池。

由於美國銀幕演員公會於 2008 年年初組織罷工，加上年內第三季美國浮現經濟衰退，兩項因素均替比華利山半島酒店帶來挑戰。酒店一直被公認為北美洲最佳酒店之一，以及能夠保持作為全球娛樂首都內時尚名人的喜愛熱點之地位。

- 於 4 月，酒店完成 5 百萬美元的屋頂翻新工程，令室外游泳池、私人帳篷及餐廳均煥然一新。經整修的屋頂花園及游泳池備受住客好評。
- 主要的市場推廣活動包括與 *Saks Fifth Avenue* 等著名百貨公司合作；推廣購物配水療套餐；並於淡季進行網上推廣。酒店亦致力擴闊當地企業客戶群。
- 酒店的平均房租為 5,364 港元，較 2007 年上升 7%；平均可出租客房收入較 2007 年上升 1%，而入住率則較去年下降 5 個百分點。
- 平均可出租客房收入於年內首 8 個月增長 6%。隨著經濟於 9 月開始衰退，年內最後 4 個月的業務有放緩跡象，平均可出租客房收入出現 10% 的負增長。



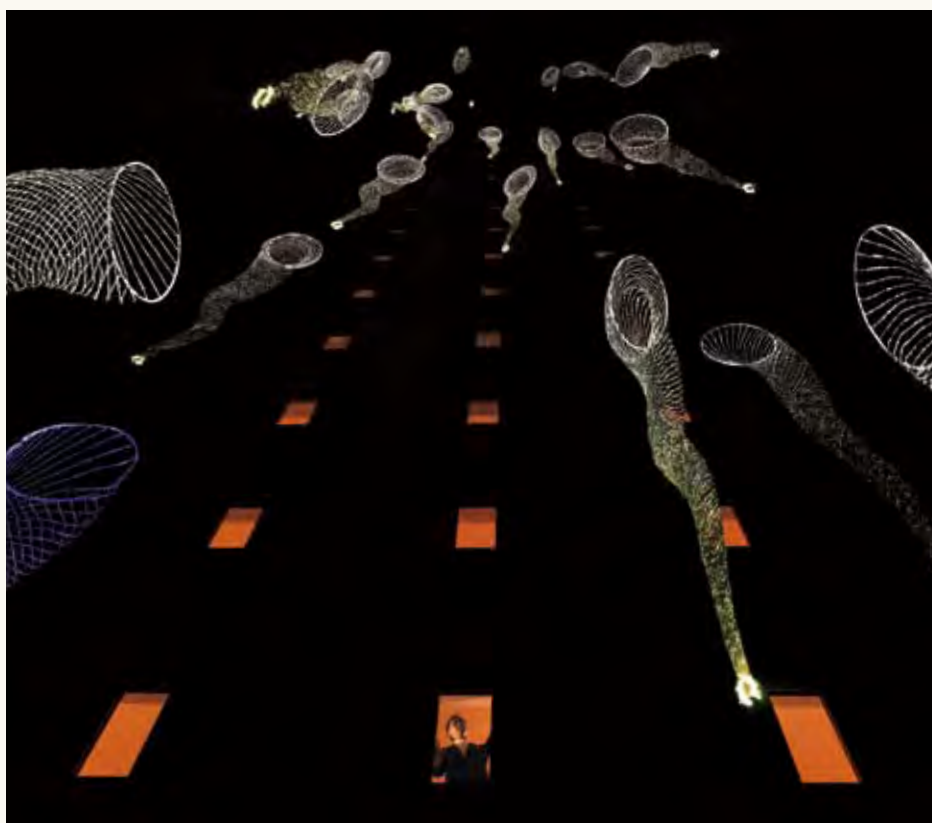
東京半島酒店 (本集團全資擁有)

東京半島酒店於2007年年底開業，位於東京內位置優越的丸之內商業區，面對皇宮和日比谷公園，並毗鄰銀座。酒店有314間客房（包括47間套房）、4所餐廳、2間豪華宴會廳、6間宴會廳、一座婚宴教堂、一間日式禮堂、半島水療中心、室內游泳池及健身中心。丸之內區是日本的銀行及金融中心，而東京半島酒店乃活化丸之內區的重要部份。

東京半島酒店於首個營運全年，迅速建立其領導地位，並成為備受國內及國際商務和休閒旅客歡迎的酒店。儘管全球經濟環境充滿挑戰，酒店仍能維持穩定的增長。

- 酒店的平均房租為3,759港元，較2007年下降2%；平均可出租客房收入較2007年上升8%，而入住率則較去年上升6個百分點。
- 酒店的廣府餐廳起鳳臺於2009年東京米芝蓮指南中獲得米芝蓮一星認可。

- 傳統下午茶點及半島精品糖果等著名半島產品，持續吸引顧客慕名而來品嚐美食。
- 東京半島酒店為回饋當地社區，於10月亮起粉紅色燈光，以示對「粉紅絲帶乳癌防治運動」的支持，成為公認的市內地標。
- 酒店透過針對性的銷售推廣及積極參與社區事務，不斷開拓其業務及客源。



曼谷半島酒店 (本集團擁有75%權益)

位於河畔的曼谷半島酒店於1998年開幕，並於2008年慶祝開業10週年。酒店樓高37層，有370間客房及套房、4所餐廳及1間設於3層高獨立泰式別墅內的半島水療中心。酒店並且與由本集團擁有的泰國鄉村俱樂部合作，賓客可享用該俱樂部的高爾夫球場。曼谷半島酒店被視為亞洲最佳酒店之一，而且於近年被 *Travel + Leisure* 選為全球最佳酒店。

2008年首8個月，曼谷半島酒店業績創下新高。然而，其後4個月由於政局不明朗，導致11月底曼谷國際及內陸機場短暫關閉，削弱旅客信心，使外國遊客人數劇減。

- 酒店的平均房租為1,714港元，較2007年上升0.3%；平均可出租客房收入較2007年下降7%，而入住率則較去年下降5個百分點。
- 酒店以回饋社會形式慶祝首個10週年：先後舉辦4項籌款活動，為泰國聯合國兒童基金會、泰國傷殘運動員協會、蠶業研究所及Fostering the Artists藝術小組籌募經費，合共籌得30萬美元。

- 於聖誕節及新年等傳統旅遊旺季期間，到訪曼谷的旅客人數未見增加。泰國旅遊業的短期前景仍然難以預測。
- 年內的設施改善工程包括翻新員工餐廳廚房及於River Café & Terrace新設河畔酒吧。
- 酒店仍是婚宴的熱門地點。為慶祝開業10週年，酒店推出餐廳及客房優惠等主要市場推廣活動。
- 168名酒店員工由開業至今一直為酒店服務，於酒店10週年誌慶期間獲頒長期服務獎狀。



王府半島酒店 (本集團擁有42%權益)

王府半島酒店於1989年開業，位處中國首都北京的市中心並鄰近天安門廣場，地點優越，被視為市內的頂級酒店之一。酒店內有525間客房及套房、2所餐廳、新的半島水療中心及室內游泳池、勞斯萊斯及寶馬新車隊，以及半島酒店商場。酒店商場乃北京最顯赫的購物商場之一，內有50個著名品牌專門店。

2008年最矚目的盛事莫過於北京主辦的2008年夏季奧運會。王府半島酒店作為官方贊助酒店，客房於奧運會期間全部租出。然而，於2月及5月發生的天災，以及政府因應奧運會實施旅遊管制，令海外旅客減少。即使面對這些挑戰，王府半島酒店依然能夠在休閒及商務旅客心目中，繼續鞏固其知名品牌形象及悠久聲譽。

- 酒店的平均房租為2,116港元，較2007年上升27%；平均可出租客房收入較2007年上升2%，而入住率則較去年下降13個百分點。

- 備有先進設施的全新半島水療中心之工程經已完成並於5月開幕，備受賓客稱譽。水療中心設有12間理療室及專用熱能設施房和休息室，為首都北京的酒店水療中心訂下新標準。
- 於6月啟用全新酒店車隊，包括2輛勞斯萊斯「幻影」轎車及10輛寶馬750系列轎車，全隊車隊均繫上半島獨有的綠色。
- 王府半島酒店商場整個年度出租率穩定，仍是北京市內最著名的高檔品牌購物地點。



馬尼拉半島酒店 (本集團擁有77%權益)

馬尼拉半島酒店位處馬尼拉的商業及金融區 *Makati* 的中心，於 *Ayala* 及 *Makati Avenues* 的交匯處。酒店於 1976 年開幕，而 *Ayala Tower* 客房剛於年內完成大規模的翻新工程。酒店有 497 間房間、7 所餐廳和酒吧、水療中心、健身中心及購物商場。

Ayala Tower 因翻新客房而關閉 5 個月，導致入住率下降，加上環球經濟不明朗令國際旅客減少，惟馬尼拉半島酒店於 2007 年的平均房租仍然錄得 13% 的增長。*Ayala Tower* 客房於 2008 年 10 月完成翻新後，獲得賓客好評。

- 酒店的平均房租為 1,133 港元，較 2007 年上升 13%；平均可出租客房收入較 2007 年下降 17%，而入住率則較去年下降 20 個百分點。

- 249 間 *Ayala Tower* 客房及 9 間宴會廳的翻新工程於 10 月完成。其他主要設施改善工程包括更換後場工作區的空調機組及機房部分水泵。

- 於 2009 年翻新 *Neilsen's* 餐廳的計劃已獲得批准。

- 酒店的宴會服務業務興旺，國際品牌 *Salvatore Ferragamo*、*鐵凡尼*、*Giorgio Armani*、*Marc Jacobs* 及 *Bvlgari* 等均選擇在此舉行名人社交活動。



鵝園渡假酒店及高爾夫球會 (本集團全資擁有)

鵝園渡假酒店及高爾夫球會座落於風景如畫的加州喀麥爾谷的中心位置，佔地850英畝，擁有97間客房、18洞高爾夫球場、一座室外游泳池、網球場、2所餐廳、水療中心、路華越野車駕駛體驗學校及綠蔭環繞的遠足徑。酒店亦是舉行一年一度鵝園賽車盛事的地點。

2008年乃集團恢復全面管理鵝園渡假酒店後的第二個全年。渡假酒店繼續致力改善其財務狀況，包括檢討房租及高爾夫球會籍費用。

- 渡假酒店的平均房租為2,014港元，較2007年下降2%；平均可出租客房收入較2007年下降11%，而入住率則較去年下降7個百分點。
- 年內的設施改善工程包括建成新的動力車設施，並添置4輛全新的穿梭小巴車隊，提供賓客轉乘及機場接送服務。

- 渡假酒店的賓客大部份仍是美國本地旅客，其中主要為經常外遊的自助旅客及出席公司會議的人士。
- 渡假酒店繼續主辦一年一度廣受歡迎的賽車盛事「Quail Rally」。該項活動始創於1997年，目的為當地及全國性的慈善團體籌款。

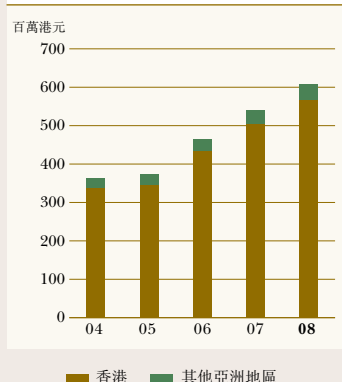


物業表現圖表

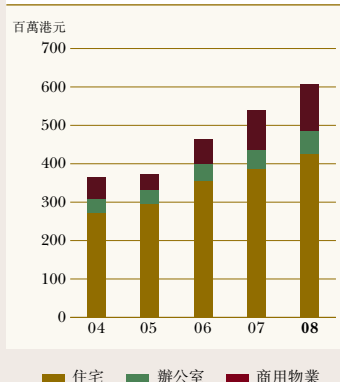
非酒店物業

	應佔權益百分比	收入 (百萬港元)		出租面積 (平方呎)		入住率 (%)		每呎每月平均收益 (港元)	
		2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
		淺水灣綜合建築物	100	450	413	840,575	838,531	94	92
山頂凌霄閣	100	82	64	67,254	67,254	100	100	60	56
聖約翰大廈	100	34	27	61,102	61,102	99	99	33	25
越南 The Landmark	70	41	35	134,409	134,409	100	100	24	20
總計		607	539	1,103,340	1,101,296				
平均						95%	94%	38	34

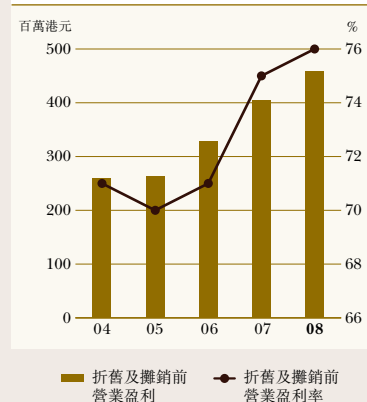
非酒店物業的租金收入 (按地域形式劃分)



非酒店物業的租金收入 (按業務形成劃分)



非酒店物業的折舊及攤銷前營業盈利



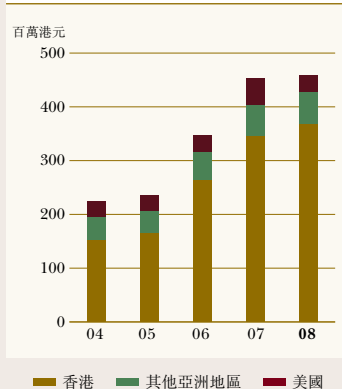
百萬港元	2004	2005	2006	2007	2008
香港	336	345	433	504	566
其他亞洲地區	28	29	31	35	41
	364	374	464	539	607

百萬港元	2004	2005	2006	2007	2008
住宅	272	295	355	386	425
辦公室	34	36	42	49	59
商用物業	58	43	67	104	123
	364	374	464	539	607

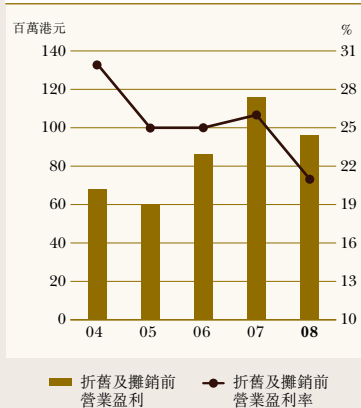
	2004	2005	2006	2007	2008
折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	260	263	328	405	459
折舊及攤銷前營業盈利率 (%)	71%	70%	71%	75%	76%

其他業務

來自其他業務的收入 (按地域形式劃分)



其他業務的折舊及攤銷前營業盈利



百萬港元	2004	2005	2006	2007	2008
香港	152	164	264	345	368
其他亞洲地區	42	41	52	59	58
美國	30	31	30	49	33
	224	236	346	453	459

	2004	2005	2006	2007	2008
折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	68	60	86	116	96
折舊及攤銷前營業盈利率 (%)	30%	25%	25%	26%	21%

山頂綜合項目 (本集團全資擁有)

山頂綜合項目包括凌霄閣、山頂纜車及聖約翰大廈。凌霄閣是旅客遊覽香港名勝太平山頂的必遊景點，經過全面翻新後於2006年年底重開，成為一個集零售、餐飲和娛樂於一身的精彩好去處。

山頂纜車建於1888年，並於2008年慶祝120週年，乃全球歷史最悠久且仍在使用的纜車索道系統之一，亦是受歡迎的旅遊景點。至1904年，山頂纜車是唯一為香港市民提供機械化陸地運輸的交通工具。

- 山頂凌霄閣商舖於2008年全部租出。由於摩天台自2007年末開始收取入場費及來自租客按營業額收取的租金上升，故收入錄得強勁增長。
- 山頂纜車業務表現出色，年度乘客量創紀錄新高，達5百萬人次。
- 於2008年5月20日，為慶祝投入服務120週年，山頂纜車推出以1888年的車費港幣三角乘搭纜車及送上特別版車票，吸引數以千計忠實纜車迷乘此優惠體驗一趟獨特旅程。當日收益全部撥捐本港一間慈善機構。
- 聖約翰大廈於年內全部租出。由於中環商業區寫字樓的供應依然緊張，故租金收入大幅上升。

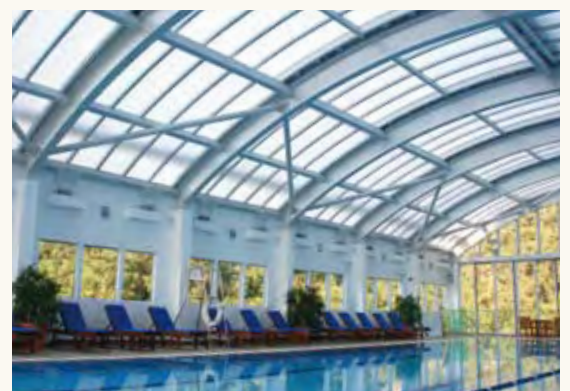


淺水灣綜合項目 (本集團全資擁有)

淺水灣綜合項目包括8幢住宅大樓及設有餐廳和健康中心的商場，並建於著名的淺水灣酒店原址上，位處景色優美的港島南區，眺望水清沙幼的淺水灣及南中國海。整個項目包括可出租住宅面積共795,585平方呎及商用面積28,056平方呎。

新健康中心於年中落成後，淺水灣影灣園商場的改善工程相繼開展，現計劃於2009年引入新商店、改善設施及翻新露台餐廳和香辣軒兩所餐廳。

- 受惠於綜合項目的高入住率，會所設施使用率非常高。
 - 由於婚禮及企業活動的需求殷切，帶動商場內之餐廳業務表現出色，錄得可觀的餐飲收入。
 - 年內的主要設施改善工程包括增設新的健康中心，提供醫療、牙科保健、運動創傷復元及物理治療等服務，以及翻新會所內的室內游泳池。
- 由於市場對優質住宅的需求持續高企，而港島南區的新豪宅單位供應十分有限，故此不連傢具住宅和服務式住宅的租賃業務於2008年仍保持強勁。



物業、會所及其他業務

本集團擁有並管理位於越南胡志明市的辦公及住宅綜合建築物 *The Landmark*，和亞洲最佳高爾夫球場之一，鄰近曼谷的泰國鄉村俱樂部。集團亦擁有及管理在全球各地經營半島精品店的半島商品，和大班洗衣服務。此外，集團透過半島會所管理及顧問有限公司管理香港會所、香港銀行家會所及香港 *Butterfield's Club*，和位於香港國際機場的國泰航空頭等及商務貴賓室。

物業

The Landmark (越南)

- The Landmark 的辦公室大樓出租率達 100%，而由於胡志明市內對辦公室的需求增加，租金亦有所上升。
- 住宅大樓全年平均入住率達 99%。
- 住宅物業的設施獲得持續改善。

會所及會所管理

- 泰國鄉村俱樂部於 2008 年接待了 57,000 名高爾夫球手，及連續第 4 年成為「富豪亞洲名人賽」的舉辦場地。俱樂部亦獲亞洲高爾夫球雜誌讀者選為亞洲最佳冠軍賽球場及泰國最佳球場。
- 泰國鄉村俱樂部的主要設施改善工程包括更換高爾夫球場器械。

其他業務

- 於 2008 年，半島商品於香港開設第 3 間半島精品店，使全球半島精品店總數增至 19 間，其中 12 間為特許經營店。



獎項

企業獎項

- 亞洲最受推崇公司之一、香港優質企業第2名及創新企業第9名 (亞洲華爾街日報)
- 香港商業獎 — 海外拓展成就獎 (DHL/南華早報, 香港)
- 2008年最佳年報獎 — 優秀企業管治資料披露及優秀設計獎 (香港管理專業協會, 香港)
- 2008年 Galaxy Awards — 酒店及房地產類別年報金獎 (MerComm, Inc., 美國)

香港半島酒店

- 2009年金榜 — 全球最佳海外酒店第1位 (Luxury Travel Magazine, 澳洲)
- 2008年整體最佳獎項 — 香港酒店類別第1位 (Zagat, 美國)
- 2009年香港及澳門酒店5星級排名 — Mobil 5星級殊榮 (美國)
- 2009年香港及澳門水療中心5星級排名 — Mobil 5星級殊榮 (美國)
- The Forbes Traveler 400 — 全球最佳酒店及渡假酒店之一 (Forbes Traveler, 美國)
- 全球最佳商務酒店之一 — 國際級香港組別 (Travel + Leisure, 美國)

紐約半島酒店

- 連續第10年榮獲AAA 5鑽級殊榮 (2009年) (美國)
- 2008年讀者評審獎 — 全美國10家最佳城市酒店之一 (Andrew Harper's Hideaway Report, 美國)
- 10家最佳酒店水療中心之一及54家北美洲、加勒比海及海上最佳水療中心之一 (Conde Nast Traveler, 美國)

芝加哥半島酒店

- 2008年讀者評審獎 — 全美國最佳酒店第1位 (Conde Nast Traveler, 美國)
- 第27屆年度讀者調查 — 全美國最佳城市酒店第1位 (Andrew Harper, 美國)
- 2008年AAA 5鑽級殊榮 (美國)
- 2008年Mobil 5星級殊榮 (美國)
- 全年最佳酒店及渡假酒店夥伴獎 (美國運通, 美國)

比華利山半島酒店

- 北美洲最佳酒店 (Luxury Travel Show, 美國)
- 北美洲最佳豪華酒店第1位 (Luxury Advisor Magazine, 美國)
- AAA 5鑽級殊榮 (美國)
- Mobil 5星級殊榮 (美國)
- 全球最佳酒店 — 美國 — 洛杉磯區酒店第1位 (Travel + Leisure, 美國)

東京半島酒店

- 最佳新城市酒店 — 第19屆TTG Travel Awards (TTG Travel, 新加坡)
- 最佳商務酒店 (財富雜誌, 美國)
- 最佳商務酒店 (Wallpaper, 美國)
- 最佳酒店水療中心 — SpaAsia Crystal Awards (SpaAsia, 馬來西亞)
- 水療愛好者最喜愛的日本水療中心 (SpaFinder, 美國)

曼谷半島酒店

- 全球最物有所值酒店 — 整體第1位及亞洲區250美元至400美元酒店第1位 (Travel + Leisure, 美國)
- The Gallivanter's Guide Awards for Excellence 2008 — 東南亞最佳城市酒店第1位 (The Gallivanter's Guide, 英國)
- 2008年最佳旅遊選舉 — 25家最佳水療酒店及渡假酒店第3位 (SmartTravelAsia.com)
- 全球最佳酒店 — 亞洲服務第10位 (Travel + Leisure, 美國)
- 第7屆泰國旅遊業大獎 — 曼谷城市旅遊住宿最傑出表現獎項 (泰國旅遊局)
- 2008年勞工關係及福利傑出成就獎 (泰國勞工部)

王府半島酒店

- 全球最佳商務酒店 — 北京第1位 (Travel + Leisure, 美國)
- 100家最佳酒店及亞洲50家最佳酒店 — 北京第1位 (Travel + Leisure, 美國)
- 北京最受歡迎酒店 (Zagat, 美國)
- 全球100家最佳酒店之一 (Conde Nast Traveler, 美國)
- 亞洲50家最佳酒店之一及全球400家最佳酒店之一 (Forbestraveler.com, 美國)

馬尼拉半島酒店

- 2008年全球最佳500家酒店之一 (Travel + Leisure, 美國)

鵝園渡假酒店及高爾夫球會

- 全球100家最佳高爾夫球渡假酒店之一 (Conde Nast Traveler, 美國)
- Covey餐廳 — 蒙特利半島4家最佳餐廳之一 (The Monterey Herald, 美國)

發展項目

上海半島酒店

上海半島酒店及公寓式酒店大樓為本集團主要的發展中項目，其工程於2008年取得重大進展。

上海半島酒店位於中山東一路32號，直接面向具歷史意義的外灘、黃浦江及浦東，毗鄰舊英國領事館大樓及花園，乃外灘上受保護的歷史建築群中唯一的新建築物。整個項目的總建築面積達92,160平方米，包括

一座酒店，內有235間客房，5所餐廳及酒吧、半島水療中心、直升機候機室；一個高級購物商場以及一座共39戶的公寓式酒店大樓。

該綜合建築物於2006年10月動工。經過15個月的建築工程，樓高15層的酒店大樓於2008年1月平頂，並於4月舉行平頂儀式。整幢綜合建築物，包括商場、平台及公寓式酒店大樓於6月已全部平頂，象徵該發展項目的所有結構工程經已完成。



酒店大樓的外牆設計與外灘一帶現存建築物和諧融合，而內部設計把上世紀二三十年代上海被譽為「東方巴黎」時的風貌再次活現眼前。酒店內部裝修一絲不苟，其客房及套房的設計均進行多次嚴格檢查，以求設計、物料及修飾的工藝質素精益求精。

酒店大堂、豪華宴會廳、水療中心、餐廳及直升機候機室等公共地方的室內設計進展理想。除半島精品店外，將有多家國際著名品牌進駐樓高兩層、佔地約7,000平方米的半島酒店商場。該商場已可供租戶入內裝修。

酒店大樓將於2009年5月交由營運團隊管理，而開業前的籌備工作正在進行，總經理及多名管理團隊成員已被委任。2008年2月，酒店於中國內地各主要城市舉行大型招聘活動，共有14名年輕酒店員工獲選為半島大使。他們已被派往北京及香港的半島酒店進行密集培訓，其後將於2009年中返回上海加入酒店的開業團隊。

上海半島酒店將按預算如期於2009年秋季開業，標誌著本集團闊別上海55年後重回其中一個業務發源地。



- | | | |
|-------------|-------------|--------------|
| 1. 黃埔公園 | 5. 中國建設銀行 | 9. 東方明珠電視塔 |
| 2. 人民英雄紀念碑 | 6. 外灘中心 | 10. 上海海洋水族館 |
| 3. 中國銀行 | 7. 豫園 | 11. 金茂大廈 |
| 4. 中國外匯交易中心 | 8. 上海國際會議中心 | 12. 上海金融環球中心 |



巴黎半島酒店

年內，本集團於歐洲成立酒店的計劃取得重要進展。

2008年7月中，本集團與卡塔爾地亞爾房地產投資公司 (Qatari Diar Real Estate Investment Company) 就法國巴黎的酒店發展建議項目訂立不具法律約束力之框架協議。協議訂明，香港上海大酒店將購入 Qatari Diar 的附屬公司 Al Maha Majestic S.à r.l. 20% 之股本權益，總現金代價為 100 百萬歐元 (約 10 億港元)，全數由集團的現金盈餘支付。Al Maha Majestic S.à r.l. 擁有將發展為巴黎半島酒店的樓宇，而此發展項目的總翻新成本預計約 250 百萬歐元 (約 27 億港元)，香港上海大酒店就此之承擔上限為 50 百萬歐元 (約 6 億港

元)。本集團與卡塔爾地亞爾達成協議，該酒店將按照半島標準興建，落成後亦將由半島管理 30 年，其後半島可選擇再繼續管理 20 年。是項交易的正式協議已於 2009 年 1 月簽署。

該樓宇位於 Avenue Kleber，目前被法國外交部用作國際會議中心 (Centre International de Conferences)。該建築物原為 Majestic Hotel，早於 1908 年建成及啟用，乃巴黎當時最高級之豪華酒店之一。酒店鄰近凱旋門，而香榭麗舍大道亦可信步而至。

於樓宇交吉後，巴黎半島酒店計劃於 2009 年第 2 季開始重建，並預期於 2012 年首季落成。預計物業設施將包括 200 間客房及套房。

董事



非執行主席

1 米高嘉道理爵士

GBS, LL.D. (Hon), DSc (Hon), Officier de la Légion d'Honneur, Commandeur de l'Ordre de Leopold II, Commandeur de l'Ordre des Arts et des Lettres

67歲，1964年獲委任為董事，並於1985年獲選為主席。米高嘉道理爵士為本公司的主要股東，為董事麥高利的小舅，並兼任本公司多間附屬公司的董事。彼同時為中電控股有限公司主席、和記黃埔有限公司非執行董事、香港飛機工程有限公司替代董事，以及嘉道理父子有限公司和其他多間公司的董事。此外，米高嘉道理爵士也是多個本地著名及主要慈善機構的受託人。(E)

非執行副主席

2 貝思賢

64歲，英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，1999年獲委任為董事局成員，2002年5月獲選為副主席。貝思賢先生亦為本公司兩間附屬公司的副主席。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、中電控股有限公司及太平地氈國際有限公司的董事，以及嘉道理父子有限公司主席，負責監管嘉道理家族於香港及海外的多項權益，因此與本公司若干主要股東有聯繫。(E, A, F, R)

執行董事

行政總裁

3 郭敬文

49歲，持有倫敦經濟學院經濟科學士學位，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員，2002年2月加入本集團出任董事總經理兼行政總裁，兼任本集團旗下大部分公司的董事。郭先生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，隨後於1986年回港任職寶源投資。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，並兼任公益金董事局成員。(E, F)

財務總裁

4 郭禮賢

40歲，持有愛丁堡大學法律學士(榮譽)學位，彼於2008年9月加入本集團出任財務董事兼財務總裁。郭禮賢先生為本集團旗下大部分公司的董事。彼於1990年畢業即加入Midland Montagu(後為滙豐投資銀行)，最初在倫敦工作，其後調派法國、菲律賓及香港等地。郭先生於2000年加入荷蘭銀行，曾在香港及英國擔任多個高級職位，專責電信、媒體及科技範疇，其後負責掌管亞洲區併購及資本市場業務。(F)

營運總監

5 包華

55歲，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，1981年加入本集團，先後在香港及曼谷半島酒店及總公司擔任高級職務，包括在1994年被委任為香港半島酒店總經理，1999年兼負區域業務工作，並於2004年4月被委任為半島酒店集團營運總監。包華先生亦為本集團旗下大部分公司的董事。

非執行董事

6 麥高利

73歲，畢業於英國格拉斯哥大學，為蘇格蘭特許會計師公會會員，亦為米高嘉道理爵士的姊夫。彼於1972年獲委任為董事局成員，並為本公司的主要股東。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，亦為倫敦維多利亞和亞伯特博物館國際理事會的成員。

7 毛嘉達

56歲，英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。1985年獲委任為董事局成員，1993年至2002年5月期間擔任副主席。彼同時為本公司多間附屬公司的董事。毛嘉達先生為嘉道理父子有限公司的執行董事，負責監管嘉道理家族於香港及海外的多項權益，因此與本公司若干主要股東有聯繫。彼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。彼亦為米高嘉道理爵士於和記黃埔有限公司的替代董事。



8 9 10 11
12 13 14

8 卜佩仁

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

61歲，持有瑞士聯邦理工學院及史丹福大學理科碩士學位。彼曾出任國際性質量控制公司 — SGS多個行政職位，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。返回歐洲後，卜佩仁先生繼續活躍於酒店及旅遊界，並出任日內瓦BlueOrchard Finance的非執行董事，從事小額信貸業務。卜佩仁先生曾任瑞士旅業集團副主席，直至彼於2007年中退休止。

9 利約翰

55歲，曾為香港及英國私人執業律師。2006年5月獲委任為董事局成員。利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，因此與本公司若干主要股東有聯繫。(E, F)

10 高富華

49歲，持有文學碩士學位，擁有逾26年的亞太區企業管理經驗（主要為房地產、製造及分銷），並於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主席及嘉道理父子有限公司董事，負責監管嘉道理家族於香港及海外的多項權益，因此與本公司若干主要股東有聯繫。彼同時也是香港其他多家公司的董事局成員。

獨立非執行董事

11 李國寶爵士

GBM, GBS, OBE, MA Cantab. (Economics & Law), Hon. DSc. (Imperial), Hon. DBA (Napier), Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA), Hon. DsocSc (Lingnan), Hon. LLD (Hong Kong), Hon. LLD (Warwick), Hon. LLD (Cantab), FCA, FCPA, FCPA (Aust.), FCIB, FHKIB, FBCS, CITP, FCIArb, JP, Officier de L'Ordre de la Couronne, Grand Officer of the Order of the Star of Italian Solidarity, The Order of the Rising Sun, Gold Rays with Neck Ribbon, Officier de la Légion d'Honneur

70歲，1987年獲委任為董事局成員。李爵士亦是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，包括中國海外發展有限公司、中遠太平洋有限公司、粵海投資有限公司、香港中華煤氣有限公司、電訊盈科有限公司、香港生力啤酒廠有限公司、SCMP集團有限公司及維他奶國際集團有限公司。彼曾出任中國航空科技工業股份有限公司、招商局

中國基金有限公司及道瓊斯公司的董事，直至分別在2006年6月、2008年8月及2007年12月辭任為止。李爵士為香港立法會議員，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委員及財資市場公會會議成員。

12 黃志祥

56歲，1975年取得英國大律師資格。黃志祥先生於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。彼曾出任SCMP集團有限公司及楊協成有限公司的董事，直至分別於2007年5月及2006年4月辭任為止。(A)

13 麥禮賢

75歲，持有美國康奈爾大學酒店管理學院理學士學位，並為該大學的顧問委員及名譽託管理事，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)

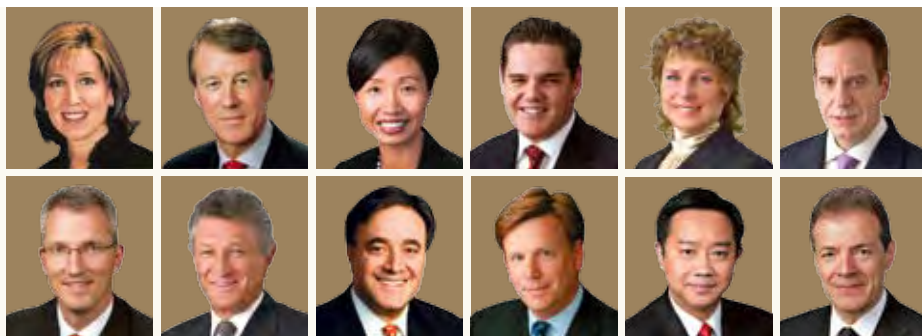
14 包立德

CBE

61歲，英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，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，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及太平洋航運集團有限公司的獨立非執行董事。包先生曾為匯富國際控股有限公司董事至2008年4月辭任止。包氏擔任的公職包括香港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

高層管理人員及主要職能



高層管理人員

集團管理委員會

集團管理委員會根據董事會正式授予的職權，負責就本公司的管理及營運作主要決策。委員會由代表酒店及非酒店營運業務的五位高級行政人員所組成：除行政總裁郭敬文、財務總裁郭禮賢及營運總監包華外，集團管理委員會的成員還包括：

1 Maria Razumich-Zec

51歲。彼於2002年加入本集團，出任芝加哥半島酒店總經理，後於2007年晉升為美國東岸區域副總裁，負責芝加哥及紐約半島酒店的事務。

2 孫漫天

51歲。孫氏於1999年獲委任為物業及會所管理事務集團總經理，專責本集團的非酒店物業與業務，包括香港的淺水灣影灣園綜合建築物及山頂綜合項目，以及位於香港、越南和泰國的物業及會所。彼於1985年加盟本集團。

主要職能

營運總經理

3 陳娜嘉

44歲。陳氏於1994年加入本公司，於2004年至2007年間出任曼谷半島酒店總經理。彼於2007年獲委任為香港半島酒店總經理。

4 高樂京

42歲。彼於2000年加入本公司，於2005年11月獲委任為王府半島酒店駐店經理，及後於2008年2月獲委任為東京半島酒店經理。彼於2008年11月晉升為馬尼拉半島酒店總經理。

5 Sarah Cruse

46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。

6 賀偉德

56歲。賀氏於2000年加入本公司，出任王府半島酒店總經理。

7 甄柏禮

45歲。甄氏於1998年加入本公司，其擔任香港會所總經理的任期屆滿後，於2005年獲委任為淺水灣影灣園總經理。

8 Charles Morris

54歲。彼於2004年重新加入本公司，出任馬尼拉半島酒店的駐店經理。彼於2007年獲委任為曼谷半島酒店總經理。

9 Offer Nissenbaum

51歲。彼於2007年加入本集團，出任比華利山半島酒店的董事總經理。

10 Robert H. Rechtermann

44歲。彼於2007年獲委任為紐約半島酒店總經理，之前為芝加哥半島酒店的駐店經理。

11 陳寶山

42歲。陳氏於1992年加入本公司，曾擔任營運規劃總經理2年，後於2008年獲委任為上海半島酒店總經理。

12 Malcolm Thompson

58歲。彼於2006年加入本公司，出任東京半島酒店總經理。



總公司總經理

13 白祖樂

51歲。白氏於1994年加入本集團，於2001至2008年期間擔任馬尼拉半島酒店總經理，後於2008年獲委任為營運規劃總經理。

14 霍麗絲

45歲。霍氏於2005年加入本集團，出任市場推廣總經理，負責制訂及執行半島酒店的環球市場推廣策略。

15 許奕輝

54歲。許氏於2006年加入本集團，後於2008年獲委任為研究及技術部總經理，負責本集團酒店及物業的技術設計、開發及執行。

16 艾思瀚

46歲。艾氏於1995年獲委任為資訊科技總經理，負責在本集團和營運層面制訂及執行資訊科技策略。

17 廖宜菁

40歲。廖氏於2002年加盟本集團，出任公司秘書及法律顧問。

18 陳明莊

49歲。陳氏於1988年加入本集團，後於2002年獲委任為設計及策劃總經理。彼の職責包括新酒店、現有酒店和物業發展的設計及規劃。

19 徐潔樺

40歲。徐氏於2007年獲委任為人力資源總經理，專責本集團人力資源、人才發展及培訓方面的策略。

20 戴偉年

59歲。戴氏於1998年加入本集團，後於2004年獲委任為審計及風險管理主管，負責確保有效的內部監控及風險管理。

21 王堅強

61歲。王氏於1994年加入本集團，後於2005年獲委任為上海外灘半島酒店有限公司總經理，負責上海半島酒店項目的整體管理。

22 黃步德

41歲。黃氏於1996年首次加入本集團，於2002年離職。彼後於2006年再次加入本集團，並於2008年晉升為項目統制及技術支援總經理，負責新建和現有酒店發展計劃的樓宇系統及項目管理。

總公司高級經理

23 盧銘天

43歲。盧氏於2006年加入本集團，出任營運財務監控助理總經理，負責協調各業務的財務狀況、報告、系統及監控的運作，以及營運預算和預測。

24 鄧榮光

46歲。鄧氏於1996年加入本集團，後於2009年1月獲委任為財務助理總經理。彼乃合資格會計師，負責本集團的法定財務申報及稅務合規事宜。

可持續發展報告

背景

香港上海大酒店多年來以負責的態度經營業務，並回饋所屬社區。本集團於2007年年底正式成立企業社會責任委員會，以更有系統及可衡量的方式來履行一直進行的企業社會責任及推行可持續發展事務。委員會由行政總裁擔任主席，成員包括各業務部門的高層員工，並於年內定期舉行會議。

企業社會責任委員會委聘 Green Building Services Limited (GBS) 為顧問，以協助確立、檢討本集團整體可持續發展方面的表現，並就此提供意見，包括研究集團業務對其所屬區的經濟及環境所帶來的影響及貢獻，以及探討集團與員工和業務相關人士，如投資者、賓客、客戶、業務夥伴及整個社區緊密聯繫之下對社會構成的影響及帶來的效益。

企業社會責任委員會透過與GBS的合作，為香港上海大酒店確立可持續發展的主要事務及目標，共分為6大範疇，詳情載於以下獲集團董事局認可的「可持續發展理念及政策聲明」：

香港上海大酒店的可持續發展理念及政策聲明

可持續發展理念

香港上海大酒店作為酒店及地產業翹楚，我們殷盼在業務及營運管理方面達致高水平的道德及社會責任標準。本集團致力整合各部門的可持續發展常規及原則，並於兩者間取得平衡，同時亦為客戶提供卓越的服務。

政策聲明

為要落實可持續發展理念，香港上海大酒店支持推行良好的企業管治政策及道德操守，並且以對環境及社會盡責的態度致力提供達世界級水平的服務和產品，同時確保為員工提供一個受尊重、安全及健康的工作環境，從而協助他們的專業及個人發展。本集團會諮詢各主要業務相關人士的意見，讓他們了解集團的可持續發展表現、成果及面對的挑戰，並致力在他們的需要和理想與本公司目標兩者之間取得平衡。

香港上海大酒店的6個可持續發展範疇包括：

1

企業管治及道德

本集團作為一間負責任的上市公司，為實踐持續、穩健及長期增長的理念，我們確保遵守企業管治常規守則所概述的嚴格專業道德標準來經營業務。在董事局及企業社會責任委員會的監管下，本集團的業務堅守高水平的專業、透明度及問責標準。

2

員工

香港上海大酒店一向秉承鼓勵、授權予及栽培員工以求提供優質服務的傳統。本集團制定及落實政策，為員工營造一個公平及受尊重的工作環境；亦樂意為員工投放資源，提供持續的培訓及發展機會，協助他們發展事業。香港上海大酒店作為提供平等機會的僱主，務求全球各地的員工均能發揮所長。

3

環境

香港上海大酒店致力落實政策及措施，務求提升室內環境質素、減低碳密度、提高節能和節水效益，以及減少資源消耗和廢物排放。

4

健康及安全

香港上海大酒店竭力為員工、賓客及客戶提供健康、安全和令人安心的環境，並努力提高員工認知有關項目對風險管理及可持續發展的酒店業之重要性。

5

供應鏈

香港上海大酒店致力採購注重環境及社會責任的產品、農產品、設備及服務。本集團設法增加採購本地生產、有機或環保的產品及農產品、具節能和節水效益的設備，以及耐用及／或可回收再用的產品。

6

積極投入及參與社區活動

香港上海大酒店相信，業務得以成功有賴社區可以持續發展。本集團致力回應當地社區的需要，襄助不同組織及為公益事務作出貢獻，並鼓勵本集團員工多參與環保及社會活動。

香港上海大酒店的「可持續發展理念及政策聲明」為本集團可持續發展策略的核心，該策略將隨著本集團業務的發展和擴張而不斷完善。

方案

為開展確立香港上海大酒店各營運單位履行企業社會責任措施的範圍，GBS於2008年7月開始對位於香港、北京、東京、馬尼拉、曼谷、紐約及芝加哥的7間半島酒店進行全面仔細檢討，為如何落實可持續發展事宜蒐集所需資料，並定期向企業社會責任委員會匯報，以及就每間酒店應採取的工作優次及措施提供意見。此外，GBS亦在香港及芝加哥的半島酒店進行仔細的室內空氣質素及室內環境質素 (IAQ/IEQ)、耗能和耗水情況的試驗性技術研究。

下圖說明本集團推行可持續發展事宜的方案：



該等審查結果表明，本集團在營運方面已就上述6項可持續發展範疇推行各項措施，不過仍有改善空間，尚待貫徹落實。本集團目前正在制定短期及長期策略，以有效管理可持續發展的風險。有關措施將繼續主要按照企業社會責任委員會的指引由個別營運單位管理，而企業社會責任委員會則負責向集團管理委員會及董事局匯報。

企業社會責任委員會亦計劃根據各個可持續發展範疇制定可測量的表現水平指標，令集團可考核及進一步改善表現，並於日後匯報進展。本集團認同許多現有標準及認證計劃涉及環境管理以至職業健康及安全等不同範疇。集團會進行有關檢討，並在適當時候採納認可的標準及計劃。



在救世軍的協助下，半島酒店向中國四川省茂縣的兒童送贈羽絨外套。茂縣在2008年5月發生的大地震中損毀嚴重

1. 主要表現水平範疇

1.1 企業管治及道德

企業管治

本集團的企業管治指引概要載於本集團的企業管治常規守則，並在本年報第72至85頁載列企業管治報告。

道德

道德操守是香港上海大酒店的核心價值之一，對本集團各個業務單位能在服務上保持誠信至關重要。香港上海大酒店的操守準則闡述了集團員工必須堅守的行為準則，包括嚴格反貪污、反賄賂政策及如何處理利益衝突。本集團按照香港上海大酒店的操守準則向員工提供有關培訓，並將於2009年專注貫徹實施該操守準則。

1.2 員工

香港上海大酒店對鼓勵、授權予及栽培6,634位員工所作的承擔，乃集團環球業務的中心要點。

受尊重的工作環境

香港上海大酒店非常重視員工，並確保為員工提供一個受尊重和公平透明的工作環境，以及平等的就業和晉升機會。員工手冊闡明僱傭條款及條件、對僱員行為及服務水準的要求和期望、僱員的權益及福利等。根據香港上海大酒店的平等機會政策，本集團承諾致力提供一個不存在歧視及騷擾的工作環境，並透過持續溝通及培訓來進一步落實該等原則及政策。



為殘疾人士提供就業機會：負責製作供馬尼拉半島酒店使用的巧克力之部門員工，都是有聽力障礙的人士

本集團旗下若干酒店及營運單位亦有為殘疾人士提供就業機會，例如馬尼拉半島酒店內負責製作供全酒店使用的巧克力之部門員工，都是有聽力障礙的人士。

員工溝通及融合

本集團明瞭僱員乃寶貴資產，故此努力於集團上下建立有效的渠道，積極與員工溝通，以協助他們的長遠工作發展及改進。

本集團已建立多個雙向溝通渠道。管理層與員工，以及各級員工之間彼此均會定期舉行會議。集團旗下部份酒店會定期與隨機抽選的員工舉行會議，以收集他們的意見及建議。本集團現時採用多種溝通工具，並建立了機制評估員工溝通及參與的有效性，而且跟進員工所提出的問題及意見。

員工培訓及發展

培訓員工對香港上海大酒店一向非常重要，同時合符集團優質服務至上的精神。本集團持續為員工提供種類廣泛的培訓，以協助他們現時的工作及未來事業發展。集團把培訓需求及工作發展機會定為每名員工年度表現評核的一部分。

本集團的各個營運單位定期開設各種課程，以提高員工技能及服務質素。課題包括：業務與管理技巧；語文能力；急救、心肺復蘇法及疾病預防；個人及食物衛生；職業健康及安全；防火及緊急事故應變措施；員工權利及平等機會；環保意識，以及節能和節水。

為協助員工發展事業，本集團為員工提供專業發展機會，如推行集團前線管理發展計劃與集團專業人員發展計劃等。此外，員工亦有機會參加調職培訓，使他們可在本集團其他物業工作，從而學習新技能及擴闊經驗。本集團若干酒店更鼓勵員工參與遙距學習計劃，並提供輔導支援。

員工福利

為鼓勵保留員工，香港上海大酒店除提供具市場競爭力的員工薪酬及福利外，亦致力提高員工福利。例如，員工可接受定期醫療檢查，和參予特別活動及慶祝活動等。本集團旗下部分酒店亦為員工提供房間於換班後作休息之用、容許延長事假或病假、開放健身設施予使用、持續教育及輔導支援服務、設立自願性公共房屋基金以及員工合作社，向員工貸款及經營照顧員工需要的小商店。

1.3 環境問題

香港上海大酒店盡力減低日常營運所產生的碳排放，並推廣於環保方面可持續執行的酒店業常規。為加深瞭解本集團目前的表現，集團對7家旗下酒店進行檢討，作為可持續發展檢討的一部分。檢討範疇包括：能源、燃料、水、冷卻劑及資源消耗；室內空氣質素及室內環境質素 (IAQ/IEQ)；使用、處理、儲存及棄置危險物料；廢物管理及採購政策。香港半島酒店及芝加哥半島酒店進行的試驗性技術研究，亦為這7家酒店及集團其他酒店的效率及表現提供了個別改良方法。

能源及燃料消耗

本集團的重要工作是減少溫室氣體的排放及碳污染。香港上海大酒店現正編製集團性的節約能源手冊。集團及各物業將採取的減少能源消耗措施舉列於下頁。



芝加哥半島酒店舉辦玩具捐贈活動，令一些因逃避戰事而遠赴美國定居的兒童難民受惠。於2008年聖誕節，共有51件玩具贈予 *Interfaith Refugee & Immigration Ministries*





馬尼拉半島酒店將水池的水循環再用，減省了不少耗水量

香港上海大酒店正貫徹落實系統化節約能源計劃，包括為集團的營運單位確立可測量的指標，以及進行定期檢討。

冷卻劑處理

參與檢討工作的酒店已為使用的冷卻劑建立存量記錄，並開始逐步停用破壞臭氧層的物質。本集團已經並將繼續投入可觀的資金，務求達成集團旗下物業於2015年停用破壞臭氧層物質的目標。

室內空氣質素及室內環境質素 (IAQ/IEQ)

本集團已推行各項措施，使IAQ及IEQ符合健康標準，包括適當管理通風、暖氣及製冷系統，控制維修及翻新活動，以及使用對健康危害較小的塗料及清潔產品。香港半島酒店及芝加哥半島酒店在進行

試驗性技術研究期間，量度了可吸入懸浮粒子、一氧化碳、二氧化碳、溫度、濕度及揮發性有機化合物總量等影響空氣質素的主要量值指標，有關結果令人非常滿意。與國際公認的指引（如ANSI/ASHRAE標準55-1992）作比較，兩家酒店的測量結果均符合指引規定，IAQ亦較室外空氣質素理想。此外，這項研究還發現，進氣孔與排氣孔的位置設計精良，能避免進出氣流相混合。

用水及節水

本集團認識到有責任節約用水，因此採取多項節水措施，包括調整游泳池反洗及園景灌溉的頻密程度、即場處理及循環用水，並減少廚房耗水量。所有房務員及餐飲部門員工在日常工作中須嚴格遵守節約用水的指引。

如GBS的試驗性研究報告所示，香港半島酒店及芝加哥半島酒店的砂濾系統及調壓井均保養良好，可減少游泳池水流失。馬尼拉半島酒店採用密封填隙物料，令修補池內瓷磚時毋須排乾池水，能夠大幅減少耗水量。東京半島酒店將廚房廢水進行生物處理，循環再用，減少了市政府供水的消耗。於2007年10月至2008年12月期間，曼谷半島酒店透過各種節水措施，將耗水量減少25%，包括先將廢水用酒店培養的細菌即場處理後，再用於大門處的冷凍塔及蓮花池，以及用作澆灌花園及清洗停車場和車道。

日後，本集團將力求把節水措施推廣至其他營運單位。



「我的第一次山頂遊歷」乃山頂纜車為慶祝成立120週年而與香港青年協會合辦的活動，資助了120位來自低下層家庭的兒童遊覽山頂及乘搭纜車



於2008年10月，東京半島酒店的外牆亮起粉紅色霓虹燈，以示支持「粉紅革命」乳癌關注活動

資源的使用、節約及廢物管理

負責任的採購工作

本集團致力採用一些既能符合本身質素要求、令賓客和客戶滿意同時又環保的材料及產品。本集團對所有建築材料、設備及產品要求標準之高，說明了集團使用的物品大多較別的酒店更為耐用、可循環使用而且高效能，例如於東京半島酒店的客房配置了新穎高效的環保冰箱，以至本集團所有酒店採用的優質亞麻織物及毛巾，均較其他酒店耐用。

為賓客提供的盥洗用品雖然只被少量使用而通常會被浪費，但仍具環保元素。例如，Gilchrist & Soames 專門為半島酒店設計的 Davi 盥洗用品不含石化物質成份，亦不用動物作測試，包裝或盛器只含有最少量的 PET（聚對苯二甲酸乙二醇酯）或 HDPE（高密度聚乙烯）樹脂成份，以節省包裝工序中的資源消耗量。

為改善本集團對環保產品的採購，本集團將繼續採取以下措施：

- 制訂新採購的標準，考慮節能、節水、耐用性、再用性、重複使用及／或一些可回收再用成份，少用或甚至不用化學成份的產品及使用有機產品。
- 制訂一套環保標準，作為採購新傢具、室內裝置、浴室、塗料、地毯、清潔用品及盥洗用品等的指引。
- 盡量選購一些以有機及／或可持續管理資源製成的產品，或當地公司或地區分公司的產品，以減低運輸對環境的影響。

本集團日常如何節約資源

為減少紙張消耗，本集團在日常辦公、賓客登記及每晚匯報時盡量使用電子通訊及電子文件存儲系統，並於賓客預訂房間時盡量使用電子方式確認。在客房服務方面，本集團在為賓客提供洗衣服務、報章、便鞋及其他物品方面力求少用不可循環再用的即棄包裝材料。為減少浪費，本集團亦確保為賓客提供的盥洗用品只在需要時才補充，而未用完的房間盥洗用品則供給員工使用，或者如香港半島酒店及紐約半島酒店，將過剩的用品供給流浪者或慈善機構，而芝加哥半島酒店則捐贈予當地一家婦女收容所。

在本集團旗下7間酒店進行的持續性檢討中，發現個別酒店為求減少資源消耗均採取了一定措施，而其中尚有改善空間。本集團各酒店之間會彼此交流檢討結果、互相借鏡，以訂立其他新措施及最佳指引供日後推行。

廢物的管理及減少

本集團旗下所有酒店物業均致力以負責態度管理廢物，並按照當地市場條件盡量回收利用。集團若干物業正回收再用的廢物包括玻璃、塑料瓶、電池、紙張、飲料盛器、木托盤、舊套房地毯、建築廢料、瓦楞紙板及煮食油。廚餘則會盡可能製成肥料或供給養豬場使用。

為了促進以負責任方式管理及處理廢物，本集團正在：

- 制訂有關採購和應用物品以及本身產生之廢物的指引及要求規格。
- 制訂供集團旗下物業改善現有廢物回收利用及處理方法的指引，此指引可按照當地的市場條件或時機而執行。

本集團明白，在平衡賓客期望與環保需要兩者間可能會面臨一定挑戰。本集團將繼續檢討營運上的各個層面，並採取既切實可行亦具成本效益的措施，以助本公司在不影響服務水準的同時能減低對環境的影響。

1.4 健康及安全事宜

為賓客、客戶、業務合作夥伴、員工及其他業務有關人士提供一個健康、安全及安心的環境，一向是集團的首要任務。香港上海大酒店經常評估並積極管理集團物業的安全問題，落實履行安全、衛生的工作守則，並時刻作好準備以專業手法適時應對和處理各種不同情況。此舉不僅對確保賓客、客戶及商業租戶的安全及保障至關重要，亦可盡量減少員工意外受傷及因此導致的停工情況。

香港上海大酒店已對營運各方面進行全面風險評估，並已推行若干系統並為員工提供培訓，以管理及防範各樣潛在風險。本集團亦會定期檢討該等管理系統的完備性。



於2008年8月，曼谷半島酒店的總經理及員工探訪Samutsakorn省的Wat Nakwang學校，並於Fruitful Forestation Campaign中參與植樹

為了保障賓客及客戶的健康，本集團正遵照「危害分析和關鍵控制點系統」(HACCP)的要求制訂一套食品安全管理方案。

本集團現正檢討旗下酒店的職業、健康安全及應急系統，並會(如有必要)確保系統符合OHSAS 18001標準，而該標準訂明了有關上述事宜的系統化管理模式。

1.5 供應鏈

以負責態度採購物品，一直是本集團旗下酒店及營運單位所遵循的理念。採購準則在過去10年以來已拓展至考慮環保及可持續發展等因素。

- 本集團旗下所有酒店在每週作出採購決定時均經深思熟慮，盡量採購高效設備、本地產品、天然肉食、可持續捕撈的海鮮以及有機乳製品及蔬果。

香港上海大酒店意識到，可持續採購工作尚有改善空間，同時亦有可能影響本集團的供應鏈。本集團一向並將繼續與支持我們的可持續發展理念之供應商建立長遠合作關係。本集團正在制訂更統一的集團性採購指引及供應商評估標準，並在不影響本集團服務質素的同時，在實際可行的情況下應用該等指引及標準。

1.6 積極投入及參與社區活動

香港上海大酒店深信，業務得以成功有賴社區可持續發展。本集團多年以來一直活躍於所屬社區和持續作出顯著貢獻，並鼎力支持不少慈善團體，如「願望成



香港半島酒店為慶祝80週年誌慶，於2008年舉辦了長達一年的籌款活動，為3間香港慈善機構籌得共3百萬港元

真基金」。本集團旗下物業亦會因應當地社區的優次需要，加強對不同機構組織及公益事業的支持。為配合本身的企業文化，集團亦會大力鼓勵各級員工積極參與當地的環保及社會活動。

展望將來，集團將於本身既能增值、又可對外分享其專長的範疇繼續為當地社區需要作出貢獻，集團亦將安排員工長期參與個別團體具意義的活動。此外，本集團會制訂策略以加強與集團主要業務相關人士的關係，開關富建設性的對話及溝通機會以助加深了解業務相關人士的想法、理念及需要，同時讓他們更加認識香港上海大酒店的承擔決心及表現。

2. 未來路向

一套集團性的可持續發展策略正在籌備中，作為全線半島酒店及非酒店物業的未來發展方針。該策略依循集團的可持續發展範疇來確立多項行動及目標。此外，集團亦會確定可測量的表現指標來考核及評估表現。

來年，香港上海大酒店將優先就落實以上策略制訂指引、標準及措施，並設定短、中、長期目標。其中一個重要步驟是與各主要業務相關人士進行溝通，吸納他們對酒店在推進可持續發展方面的表現所給予的回饋意見，以加深了解他們對未來的關注事項與期望。

此外，本集團亦計劃繼續向各業務相關人士匯報集團在可持續發展方面的表現。本年報的本章節採納「全球報告倡議組織」的《可持續發展報告指引》，為集團日後豐富報告內容奠定基礎。



淺水灣影灣園替香港愛心童樂營舉辦聖誕嘉年華會，為癌病兒童帶來充滿歡樂趣味的一天



香港半島酒店的員工於2008年3月參與奧比斯「步步獻光明」慈善步行，為奧比斯的救盲工作籌募善款

財務業績概覽

於2007年12月31日的綜合資產負債表

	百萬港元
淨資產	
固定資產	26,895
其他長期投資	604
遞延稅項資產	49
衍生金融工具	15
現金及銀行結餘	1,414
其他流動資產	523
	<u>29,500</u>
銀行透支	(16)
銀行貸款	(2,853)
衍生金融工具	(215)
遞延稅項負債	(3,413)
其他負債	(1,386)
	<u>21,617</u>
股本及儲備	
股本及股本溢價	3,671
保留盈利	16,112
對沖儲備	(53)
其他儲備	996
	<u>20,726</u>
少數股東權益	891
	<u>21,617</u>

截至2008年12月31日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
1 折舊及攤銷前營業盈利	1,425
支付稅項	(221)
營運資本及其他調整	4
營業項目現金收入	<u>1,208</u>
支付利息及其他融資費用	(140)
收入利息	40
支付股息	(89)
2 資本性開支	(417)
銀行貸款淨增加	6
購回股份	(50)
其他淨現金流出	(5)
現金淨增加	<u>553</u>
現金及銀行結餘	1,414
減：銀行透支	(16)
於2008年1月1日現金及現金等價物	<u>1,398</u>
匯率變動的影響	28
於2008年12月31日現金及現金等價物*	<u>1,979</u>
* 代表：	
現金及銀行結餘	1,995
銀行透支	(16)
	<u>1,979</u>

截至2008年12月31日止年度的綜合損益表

	百萬港元
3 營業額	4,938
折舊及攤銷前營業費用	(3,513)
1 折舊及攤銷前營業盈利	1,425
折舊及攤銷	(374)
淨融資費用	(68)
應佔合營公司虧損	(5)
非營業項目前盈利	978
4 投資物業公允價值減值	(593)
淨減值虧損撥備	(176)
5 稅項	42
少數股東權益	(35)
股東應佔盈利	<u>216</u>

截至2008年12月31日止年度的綜合保留盈利

	百萬港元
於2008年1月1日的保留盈利	16,112
本年度股東應佔盈利	216
額外收購附屬公司股權	2
年內分派股息	(267)
於2008年12月31日的保留盈利	<u>16,063</u>

於2008年12月31日的綜合資產負債表

	百萬港元
淨資產	
固定資產	26,368
其他長期投資	631
遞延稅項資產	38
衍生金融工具	63
現金及銀行結餘	1,995
其他流動資產	492
	<u>29,587</u>
銀行透支	(16)
銀行貸款	(3,177)
衍生金融工具	(281)
遞延稅項負債	(3,168)
其他負債	(1,299)
	<u>21,646</u>
股本及儲備	
股本及股本溢價	3,845
保留盈利	16,063
對沖儲備	(141)
其他儲備	945
	<u>20,712</u>
少數股東權益	934
	<u>21,646</u>

1 折舊及攤銷前營業盈利

折舊及攤銷前營業盈利較2007年減少5.6%，主要是由於酒店業務面對不利的經營環境，而詳情於下文第3點有所解釋。

2 資本性開支

資本性開支主要包括翻新馬尼拉半島酒店的Ayala Tower、於香港半島酒店及紐約半島酒店興建玲瓏酒廊，以及在本集團現有物業進行多項持續翻新項目產生的成本。

3 營業額

本集團營業額較2007年增加8.7%。

酒店

酒店業務分部的收入總額較2007年增加9%。這包括東京半島酒店的全年收入貢獻，而於2007年時只計入4個月的收入。所有酒店均自2008年9月起受全球金融所影響，使業務在不同程度上有所下跌。不過，香港、北京及東京的半島酒店在2008年全年錄得較2007年高的收入。

香港半島酒店的房租錄得新高，平均可出租客房收入為2,927港元，較2007年上升1%。收入增加主要是來自商用物業及辦公室租金。王府半島酒店的平均可出租客房收入較2007年上升2%至1,065港元，儘管各種天災、奧運期間的簽證限制及豪華酒店供應增加對酒店構成經營壓力。2008年是東京半島酒店首個營運全年，平均可出租客房收入為2,380港元，較2007年上升8%。酒店團隊正集中加強市場推廣及控制成本，以達致更高的收入及盈利能力。曼谷半島酒店於2008年首8個月的表現創新高。然而，從2008年第4季開始泰國政局不穩，加上曼谷機場關閉，影響了酒店的業務並抵銷之前的穩健表現，使酒店的全年整體收入及客房平均房租分別較2007年下跌4%及7%。馬尼拉半島酒店的Ayala Tower在2008年5月至10月期間進行翻新，使酒店的一半客房無法出租。因此，酒店收入及平均可出租客房收入分別較2007年下跌14%及17%。

美國的半島酒店及鵝園渡假酒店受到全球金融危機的不利影響。芝加哥半島酒店的平均可出租客房收入為2,395港元，較2007年下跌9%。紐約半島酒店的水療中心、健身中心、游泳池及位於樓頂的新酒廊因於2008年進行翻新，平均可出租客房收入為4,048港元，較2007年下跌15%。鵝園渡假酒店的平均可出租客房收入為1,298港元，較2007年下跌11%。

非酒店物業的租金

非酒店物業的租金收入總額為607百萬港元，較2007年上升13%，所有物業均錄得強勁的收入增長。由於市場對優質住宅的需求殷切，加上市場上新供應有限，淺水灣影灣園綜合項目的收入較2007年上升9%。山頂凌霄閣商店已全部租出予多元化的優質租客。由於首次全年計入摩天台入場費及按營業額訂定的租金收入上升，令山頂綜合項目的2008年總收入受惠。聖約翰大廈及越南The Landmark全年均以較去年的平均租金全部租出。

其他業務

雖然第4季的乘客量減少，但全年國泰航空機場貴賓室的乘客數目上升令2008年的管理費有所增加。山頂纜車全年乘車量達破紀錄的5百萬人次，較2007年上升1.3%，收入亦有稍微增長。其他業務單位，包括半島商品及淺水灣影灣園的餐飲收入，均於2008年錄得理想增長，皆因經營環境對它們的業務有利。泰國鄉村俱樂部的收入受泰國政局影響，可幸能控制其收入跌幅至只較2007年少2%。

4 投資物業公允價值

本集團於資產負債表按公允價值列出其投資物業，並於損益表確認公允價值變動產生的收益或虧損。重估本集團的投資物業構成的支出593百萬港元已在2008年的損益表中反映。

5 稅項

2008年的稅項收益為42百萬港元，主要是由於香港所得稅稅率由17.5%降低至16.5%，而投資物業及其他固定資產估值減少，造成撥回遞延稅項撥備。

財務概論

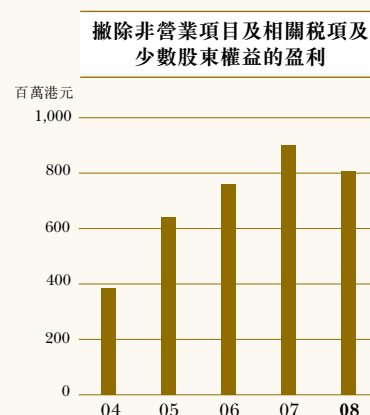
本集團的財務報告乃按照香港會計準則編撰。董事謹請使用這些財務報告的人士應注意下列由集團自2005年起採納之會計政策的內容：

- 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2008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2,723百萬港元並不會變現。
- 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2008年12月31日的公允價值作評估，該估值的詳情載於第65及66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3,154百萬港元。

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)	2008	2007
於經審核資產負債表中股東應佔淨資產	20,712	20,726
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備	2,723	2,967
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	3,826	4,197
減：相關遞延稅項及少數股東權益	(672)	(858)
	3,154	3,339
經調整後的股東應佔淨資產	26,589	27,032
經審核的每股淨資產 (港元)	14.28	14.37
經調整的每股淨資產 (港元)	18.34	18.75

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及就若干物業作出減值撥備調整。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的資料以計算本集團不包括非營業項目的每股盈利：

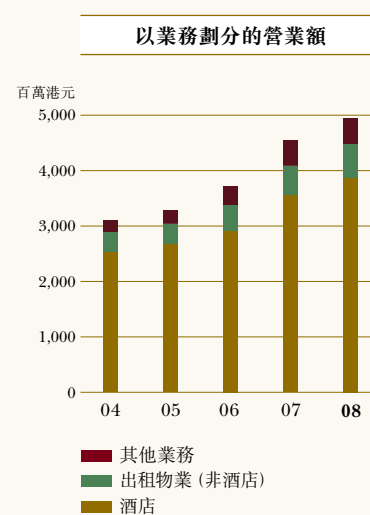


(百萬港元)	2008	2007
股東應佔盈利	216	3,437
投資物業公允價值減少／(增加)	593	(3,319)
酒店、高爾夫球場及其他物業的減值撥備淨額調整	176	23
出售印尼投資項目的淨虧損	—	160
非營業項目的相關稅項及少數股東權益	(178)	600
撇除非營業項目及相關稅項及少數股東權益的盈利	807	901
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)	0.56	0.63

損益表

營業額

年內本集團總營業額較2007年增加396百萬港元或8.7%至4,938百萬港元，主要由於在2007年9月開業的東京半島酒店帶來全年收入。非酒店物業的收入較2007年增加68百萬港元或13%。



下表為本年度以業務及地域形式所劃分的酒店、物業及其他業務的綜合營業額概要：

以業務劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2008		2007	
酒店				
客房	1,856	38%	1,768	39%
餐飲	1,166	24%	1,031	23%
商用物業租金	545	11%	463	10%
其他	305	6%	288	6%
	3,872	79%	3,550	78%
出租物業 (非酒店)				
住宅	425	9%	386	9%
辦公室	59	1%	49	1%
商場	123	2%	104	2%
	607	12%	539	12%
其他業務	459	9%	453	10%
	4,938	100%	4,542	100%
以地域劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2008		2007	
源自				
香港	2,056	42%	1,910	42%
其他亞洲地區	1,740	35%	1,314	29%
美國	1,142	23%	1,318	29%
	4,938	100%	4,542	100%

酒店 於2008年，酒店業務分部錄得的收入總額為3,872百萬港元，較2007年增加322百萬港元(9%)。這包括東京半島酒店的全年收入677百萬港元，而於2007年時只計入4個月的收入。所有酒店均自2008年9月起受全球金融及信貸危機所影響，使業務與截至2008年8月止期間的表現比較在不同程度上有所下跌。只有香港、北京及東京的半島酒店在2008年全年錄得較2007年高的收入。

香港半島酒店整體收入較2007年上升5.7% (59百萬港元)。收入增加主要是來自商用物業及辦公室租金，其次是來自酒店客房收入。雖然年內的入住率下降至71% (2007年：77%)，酒店的客房收入及平均可出租客房收入皆錄得新高，客房平均房租較2007年上升9%。

王府半島酒店的整體收入較2007年上升7%（32百萬港元），儘管2月的暴風雪、5月的地震、北京奧運期間的簽證限制及豪華酒店供應增加為酒店帶來經營壓力。於2008年8月北京奧運舉行期間的整體收入較2007年8月高出65百萬港元（169%）。

東京半島酒店於2007年9月開業，故2008年是其首個營運全年。酒店已在東京建立市場地位，但要達致預期的經營效率及盈利能力仍需要一段時間。業務及收入受到年內較早前的美國經濟下滑及全球金融危機的影響。酒店團隊正集中加強市場推廣及控制成本，以於充滿挑戰的營商環境下達致更高的收入及盈利能力。

曼谷半島酒店於2008年首8個月的整體收入創新高，較2007年同期增加15%（25百萬港元）。然而，從2008年9月開始泰國政局不穩，令當地步入緊急狀態，並使曼谷機場於2008年11月關閉，彼等影響均抵銷了酒店首8個月的穩健表現，使全年整體收入較2007年下跌4%（10百萬港元）。

馬尼拉半島酒店的Ayala Tower在2008年5月至10月期間進行翻新，使酒店的一半房間有近6個月的時間無法出租。翻新工程加上全球金融危機令酒店的收入較2007年下跌14%（35百萬港元）。

紐約半島酒店的水療中心、健身中心、游泳池及位於樓頂的玲瓏酒廊因於2008進行翻新而差不多全年關閉，對全年大部份時間的客房收入造成不利影響。而2008年9月爆發的全球金融危機對酒店構成進一步影響，令全年整體收入較2007年下跌19%（111百萬港元），主要由於客房及水療中心收入減少所致。

2008年，芝加哥半島酒店繼續保持其市場領導地位，但收入較2007年減少8%（48百萬港元），主要是因為入住率下降令客房收入減少。

由於市場環境及住客背景有所不同，全球金融危機對比華利山半島酒店的影響較少，在美國的半島酒店當中，相對2007年收入所受的影響最輕微，但全年的整體收入仍較去年下跌2%（9百萬港元）。

鵝園渡假酒店的收入與2007年比較大致相若，由於一項主要年度活動的收入增加，抵銷了較2007年下跌12%（6百萬港元）的客房收入。

客戶對高檔零售商店的需求持續強勁，使來自酒店商用物業租金的收入較2007年進一步增長18%。我們將繼續緊貼此部份的發展，及迅速回應市況變動。

以下為物業收入概要：

收入 以物業劃分的收入（百萬港元）	2008					2007				
	客房	餐飲	商用物業 租金	其他	總數	客房	餐飲	商用物業 租金	其他	總數
綜合酒店										
香港半島酒店	353	321	362	57	1,093	348	321	317	48	1,034
紐約半島酒店	354	90	32	10	486	416	100	31	50	597
芝加哥半島酒店	297	167	–	59	523	326	186	–	59	571
東京半島酒店	302	285	25	65	677	97	115	8	23	243
曼谷半島酒店	153	87	3	26	269	162	88	3	26	279
王府半島酒店	236	102	121	26	485	231	95	102	25	453
馬尼拉半島酒店	115	76	2	17	210	136	87	2	20	245
鵝園度假酒店	46	38	–	16	100	52	39	–	10	101
其他	–	–	–	29	29	–	–	–	27	27
	1,856	1,166	545	305	3,872	1,768	1,031	463	288	3,550
非綜合酒店										
比華利山半島酒店	302	93	–	49	444	300	99	–	54	453
	2,158	1,259	545	354	4,316	2,068	1,130	463	342	4,003

非酒店物業 非酒店物業的租金收入總額為607百萬港元，較2007年上升13%，所有物業均錄得強勁的收入增長。雖然年內淺水灣影灣園綜合項目退租的租客數目較高，但很快被新租客接替。金融服務業及跨國行業對優質住宅的需求殷切，加上市場上新供應有限，故淺水灣影灣園綜合項目的收入較2007年上升9%。

山頂凌霄閣商店已全部租出予多元化的優質租客。由於首次全年計入摩天台的入場費及按營業額訂定的租金收入上升，使2008年的總收入受惠。聖約翰大廈及越南The Landmark全年均以較去年高的平均租金全部租出。

收入 非酒店物業的租金收入（百萬港元）	2008				2007			
	住宅	辦公室	商場	總數	住宅	辦公室	商場	總數
淺水灣影灣園綜合項目，香港	412	–	38	450	375	–	38	413
山頂凌霄閣，香港	–	–	82	82	–	–	64	64
聖約翰大廈，香港	–	34	–	34	–	27	–	27
The Landmark，胡志明市	13	25	3	41	11	22	2	35
	425	59	123	607	386	49	104	539

其他業務 雖然第4季的乘客量減少，但全年國泰航空機場貴賓室的乘客數目上升令2008年的管理費有所增加。山頂纜車全年乘車量達破紀錄的5百萬人次，較2007年上升1.3%，收入亦有稍微增長。

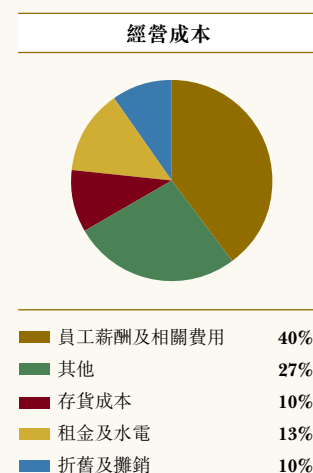
由於半島商品有限公司新增的零售專營店舖已開業，其收入上升7%。淺水灣影灣園的餐飲收入較2007年增加6%，主要是由於婚宴及公司活動的使用率上升所致。泰國鄉村俱樂部的收入受泰國政局及全球金融危機影響，可幸能將收入跌幅減至只較2007年少2%。

其他業務的收入 (百萬港元)	2008	2007	變動%
國泰航空機場貴賓室	96	89	8%
山頂纜車	81	78	4%
半島商品	81	76	7%
淺水灣影灣園餐廳	70	66	6%
泰國鄉村俱樂部	58	59	(2%)
鵝園高爾夫球場	33	33	-
大班洗衣	33	30	10%
出售鵝園的空置土地	-	16	(100%)
其他	7	6	17%
	459	453	1%

經營成本

年內，本集團一直致力管理並控制各業務的成本及提升效率。鑒於面對收入下降及經濟不穩，由9月起，本集團已將重點轉移至尋求削減成本的方法。

本集團大部份業務的挑戰在於龐大的固定成本。本集團的許多成本受外在因素所帶動，例如與工會磋商的工資、物業和房地產稅項，以及能源價格，因此在收入減少的情況下保持盈利水平乃一項甚具挑戰性的任務。本集團專注管理加班費及臨時工人成本、重新調配員工、在可能的情況下節省或遞延支出，並檢討本集團的供應合約。整體而言，本集團大部份物業一直能緩解經濟衰退對收入的影響至合理程度。然而，倘若收入進一步下滑，這方面的工作，將更具挑戰性。



如下表首兩欄所示，收入和經營成本的增加可按業務分部分析：

收入及成本較2007年的增長	不包括東京半島酒店的影響			
	收入較2007年 增長	成本較2007年 增長	收入較2007年 增長／(減少)	成本較2007年 增長
酒店	9%	17%	(3%)	1%
非酒店物業	13%	10%	13%	10%
其他業務	1%	8%	1%	8%
總數	9%	16%	(1%)	2%

由於東京半島酒店於2008年整年全面投入運作，有別於2007年只運作4個月，因此上述比較計及東京半島酒店的影響。右方兩欄斜體的數字顯示剔除東京半島酒店的業績後的收入減少及成本增長，而東京半島酒店的業績包括撇減開業前開支83百萬港元。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1%及2%，而酒店收入及收入總額則減少3%及1%。

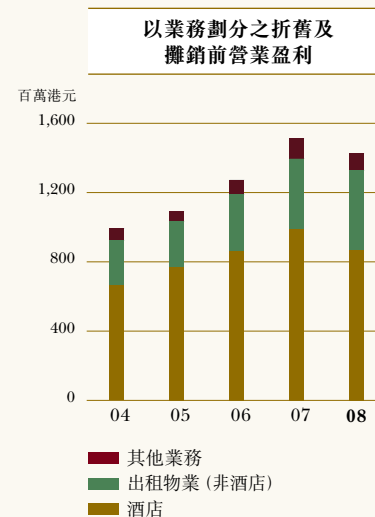
除香港半島酒店外，其他所有酒店的經營毛利及折舊及攤銷前營業盈利均有所下降。由於東京半島酒店首年全年投入運作，而北京奧運年令成本上漲，所以東京半島酒店及王府半島酒店即使收入上升，盈利率仍然下跌。其他酒店調整成本的幅度則不足以抵銷收入減少。

僱員薪酬相關的直接經營成本為1,553百萬港元或40%，水平與2007年相若。以下為本集團於12月31日的員工數目分析：

員工數目	2008			2007		
	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	4,808	431	5,239	4,732	406	5,138
物業	339	—	339	329	—	329
其他業務	659	397	1,056	636	391	1,027
	5,806	828	6,634	5,697	797	6,494
香港	1,737	397	2,134	1,687	391	2,078
其他亞洲地區	2,938	—	2,938	2,929	—	2,929
美國	1,131	431	1,562	1,081	406	1,487
	5,806	828	6,634	5,697	797	6,494

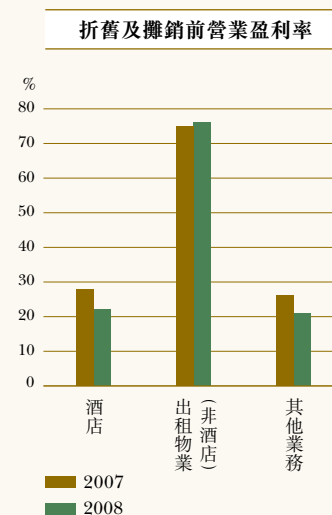
折舊及攤銷前營業盈利和折舊及攤銷前營業盈利率

折舊及攤銷前營業盈利(未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)減少5.6%至1,425百萬港元。撇除東京半島酒店首年全年投入運作的影響，折舊及攤銷前營業盈利應為1,493百萬港元(2007年不包括東京半島酒店開業前開支及開業後業績的折舊及攤銷前營業盈利為1,589百萬港元)。



折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	香港	亞洲其他地區	美國	總數
2008				
酒店	500	279	91	870
出租物業(非酒店)	433	26	–	459
其他業務	83	20	(7)	96
	1,016	325	84	1,425
2007				
酒店	486	292	211	989
出租物業(非酒店)	384	21	–	405
其他業務	87	21	8	116
	957	334	219	1,510

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，分析見右圖。如前所述，折舊及攤銷前營業盈利率受東京半島酒店首個全年運作的營運業績影響。因此，亦在下頁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	2008	2008 (不包括東京 半島酒店)	2007	2007 (不包括東京 半島酒店)
酒店	22%	29%	28%	32%
出租物業 (非酒店)	76%	76%	75%	75%
其他業務	21%	21%	26%	26%
整體折舊及攤銷前營業盈利率	29%	35%	33%	37%
來自				
香港	49%	49%	50%	50%
其他亞洲地區	19%	37%	25%	39%
美國	7%	7%	17%	17%

「出租物業 (非酒店)」分部的折舊及攤銷前營業盈利率仍然保持穩定，為76%，乃由於淺水灣影灣園的盈利率微跌被此分部其他業務的盈利率上升所抵銷。淺水灣影灣園的盈利率下降，主要是因為維修及保養費用增加。山頂凌霄閣受惠於摩天台全年的入場費，而聖約翰大廈及 The Landmark 的租金收入亦有所上升。

在「其他業務」分部，雖然收入大致上升，但大部份業務的盈利率均有所下跌。在此分部的各業務單位中，山頂纜車及泰國鄉村俱樂部錄得最高的折舊及攤銷前營業盈利。山頂纜車的折舊及攤銷前營業盈利減少，是由於全資經營的聖約翰大廈在山腳纜車總站收取的租金增加，以進行更合適的成本配置。

折舊及攤銷

年內的折舊及攤銷費用為374百萬港元 (2007年：335百萬港元)，主要與上文所述的酒店物業有關。折舊及攤銷費增加主要由於本集團擁有方案持續增加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 Ayala Tower)。此外，年內亦為於2007年9月開業的東京半島酒店計提85百萬港元 (2007年：25百萬港元) 的全年折舊。應注意以上總折舊數額當中含145百萬港元 (2007年：140百萬港元) 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減少593百萬港元（2007年：增加3,319百萬港元），主要源自香港物業價值下降，該等物業包括淺水灣影灣園的住宅單位、香港半島酒店的購物商場、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176百萬港元（2007年：23百萬港元）。該撥備乃主要與芝加哥半島酒店及鵝園渡假酒店有關。

淨融資費用

2008年的借貸融資費用合共108百萬港元（2007年：112百萬港元）。扣除利息收入40百萬港元後，已在損益表確認的淨融資費用為68百萬港元，較2007年減少22%。淨融資費用減少是由於2008年借貸淨額減少18%以及整體利率下降所致。

本年度加權平均總利率下降至3.4%（2007年：4.2%）。利息保障倍數有所改善，年內營業盈利為淨融資費用的15.5倍（2007年：13.5倍）。

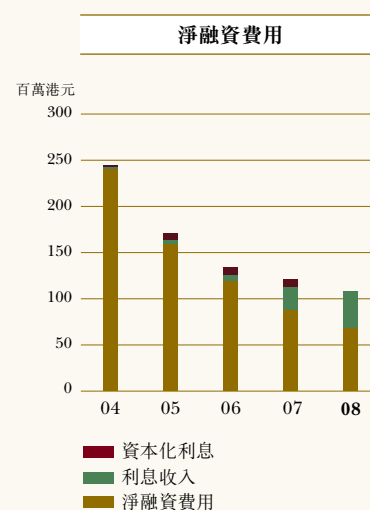
稅項

年內稅務開支減少，主要是由於下列原因所致：

- 香港利得稅稅率由17.5%下調至16.5%；及
- 投資物業公允價值減少及其他固定資產的減值，因而撥回遞延稅項負債163百萬港元（2007年：遞延稅項開支598百萬港元）。

稅務收益詳情如下：

(百萬港元)	2008	2007
本期稅項	185	171
遞延稅項：		
非營業項目的遞延稅項	(163)	598
稅率下調對遞延稅項結餘的影響	(175)	(56)
有關其他暫時差額的淨遞延稅項負債增加	111	19
損益表中稅項（收益）／支出	(42)	732



有關本集團投資物業累計重估盈餘的遞延稅項撥備為 2,881 百萬港元 (2007 年：3,156 百萬港元)，其中 2,723 百萬港元 (2007 年：2,967 百萬港元) 與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。

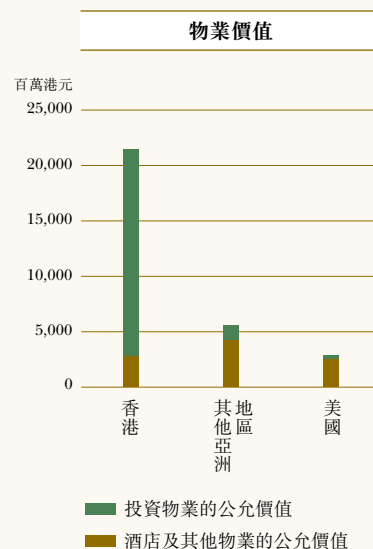
資產負債表

非流動資產

本集團於亞洲及美國擁有及管理合共 9 家酒店，現正於上海興建一家擁有零售商場及公寓的新酒店。

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。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 2008 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（不包括於上海興建中的物業）的概要（包含本集團於2008年12月31日所佔的賬面值及市值）載於以下各表。

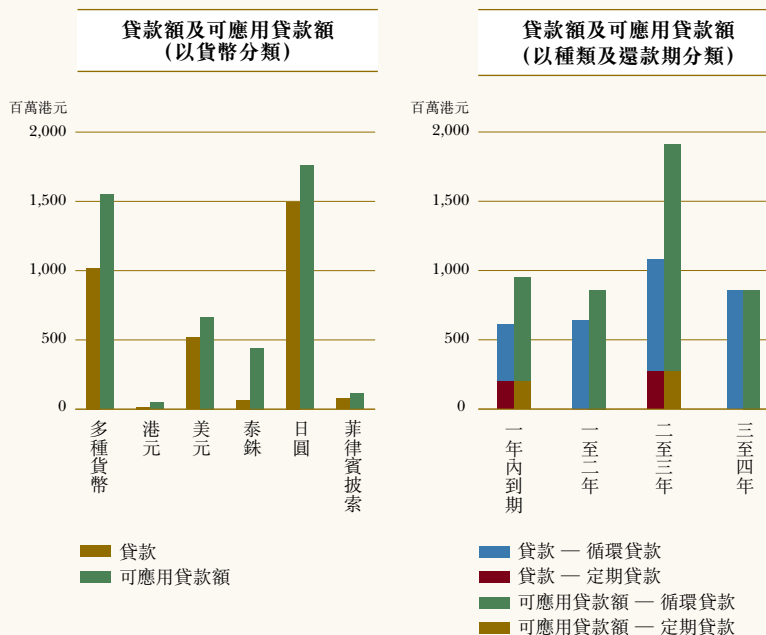
	物業建築 總面積 (平方呎)	可出租實用面積			集團所佔 權益 (%)	集團所佔 市值 (百萬港元)	集團所佔 賬面值 (百萬港元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	市場估值 (百萬港元)			
酒店							
綜合酒店							
香港半島酒店 租約期至2072年1月	781,499	73,304	59,866	8,872	100%	8,872	6,919
紐約半島酒店 租約期至2078年8月	305,870	7,574	—	1,602	100%	1,602	948
芝加哥半島酒店 永久業權／租用業權	403,219	—	—	1,123	92.5%	1,039	1,039
東京半島酒店 租約期至2057年5月	621,615	11,554	—	1,915	100%	1,915	1,281
曼谷半島酒店 永久業權	732,544	3,246	—	784	75%	588	611
王府半島酒店 租約期至2033年11月	790,902	79,036	—	1,963	42.13%	827	591
馬尼拉半島酒店 租約期至2027年12月	921,203	10,469	—	335	77.36%	259	215
鵝園渡假酒店 永久業權	1,664,460	—	—	108	100%	108	108
	6,221,312	185,183	59,866	16,702		15,210	11,712
非綜合酒店							
比華利山半島酒店 (按成本淨額)					20%		90
酒店總值							11,802

	可出租實用面積					市場估值 (百萬港元)	集團 所佔權益 (%)	集團所佔 市值/ 賬面值 (百萬港元)
	物業建築 總面積 (平方呎)	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	28,056	–	376,893	6,822	100%	6,822	
淺水灣花園大廈 租約期至2071年3月	710,763	–	–	418,692	4,312	100%	4,312	
淺水灣車房 租約期至2070年9月	36,438	16,934	–	–	81	100%	81	
山頂凌霄閣 租約期至2031年3月	116,768	67,254	–	–	897	100%	897	
聖約翰大廈 租約期至2114年8月	103,857	412	60,690	–	531	100%	531	
The Landmark 租約期至2026年1月	224,922	–	82,150	52,259	89	70%	62	
出租物業 (非酒店) 總值	1,998,738	112,656	142,840	847,844	12,732		12,705	
		物業建築 總面積 (平方呎)	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)		
其他物業								
高爾夫球場								
泰國鄉村俱樂部 永久業權	7,405,283	214	75%	161	161			
鵝園高爾夫球場 永久業權	5,846,888	26	100%	26	26			
高爾夫球場小計	13,252,171	240		187	187			
空置土地								
位於曼谷附近的空置土地 永久業權	15,040,030	319	75%	239	239			
位於鵝園的土地 永久業權	15,470,337	62	100%	62	62			
空置土地小計	30,510,367	381		301	301			
其他使用中物業								
寶業大廈1樓2及3室 租約期至2047年6月	35,914	32	100%	32	32			
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	4	100%	4	–			
其他使用中物業小計	45,546	38		38	32			
其他物業總值	43,808,084	659		526	520			
總值	52,028,134	30,093		28,441	25,027			

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18%至1,198百萬港元（2007年：1,455百萬港元），而淨債務與折舊及攤銷前營業盈利比率則由1.0倍減少至0.8倍。本集團的舉債能力維持理想水平。

除已併入本集團之綜合資產負債表的借貸外，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。由於擁有該兩家酒店的企業並非本集團附屬公司，故上述貸款並無併入綜合資產負債表內。於2008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 (百萬港元)	2008				2007
	香港	其他亞洲地區	美國	總額	總額
已併入綜合資產負債表借貸	1,035	1,641	517	3,193	2,869
本集團應佔借貸 (並未併入綜合資產負債表)					
比華利山半島酒店 (20%)	—	—	218	218	218
上海半島酒店 (50%)	—	422	—	422	94
並未併入綜合資產負債表借貸	—	422	218	640	312
已併入及未併入綜合資產負債表借貸	1,035	2,063	735	3,833	3,181
本集團應佔的已抵押資產					
已併入綜合資產負債表借貸	—	—	—	—	—
並未併入綜合資產負債表借貸	—	1,016	194	1,210	833
	—	1,016	194	1,210	833

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。

現金流量表

營業淨現金收入減至1,208百萬港元，而2007年則為1,481百萬港元。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。

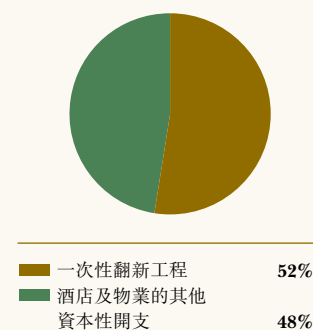
於2008年，資本性開支合共417百萬港元，分析如下：

(百萬港元)	2008	2007
一次性翻新工程	217	46
酒店及物業的其他資本性開支	200	167
新項目 — 東京	—	595
	417	808

本集團於2008年內進行多項一次性翻新工程，包括翻新馬尼拉半島酒店的Ayala Tower、於香港半島酒店及紐約半島酒店興建玲瓏酒廊，以及在紐約半島酒店和王府半島酒店興建新健身中心、游泳池及水療中心。

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597百萬港元，2007年則為683百萬港元。現金流入淨額減少主要是由於稅務機關較遲發出有關過往年度的評稅令年內支付的稅務增加，以及本公司為回購股份支付50百萬港元所致。

資本性開支



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。

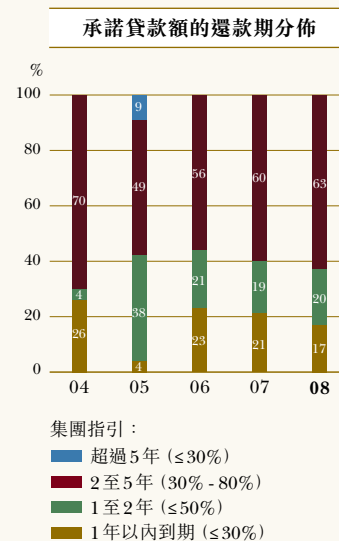
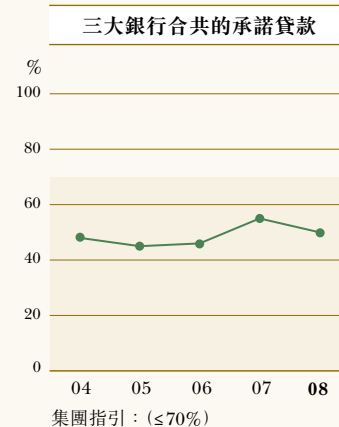
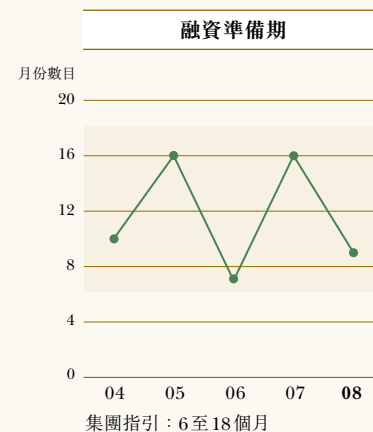
由於本集團能從出租物業中取得穩定的收入，加上酒店營運的季節性變化不大，故借貸要求並無明顯的季節性變化。借貸主要是跟隨資本開支及投資的模式需要安排。因此，本集團持續監察貸款額的水平，以確保當集團進行任何對現金流有重大影響的企業活動時會有充足的資金。本集團會考慮所有的融資途徑，而現時的主要資金來源為銀行融資。

此外，本集團務求貸款還款期分佈均衡，以將再融資風險減至最低。

一般而言，除非可節省大量成本或取得無追索權的融資，否則本集團不會提供按揭或資產抵押以取得貸款額。

本集團根據政策監察資本與負債比率，以經調整資本與負債比率（按淨借貸相對淨借貸與淨資產總和的百分比計算）計入集團應佔的非綜合實體的淨借貸及淨資產（如比華利山半島酒店和上海半島酒店）後維持低於40%為集團指引。於2008年12月31日，本集團資本與負債比率及經調整資本與負債比率（包括非綜合實體所佔的淨借貸）分別下降至5%（2007年：7%）及維持於8%（2007年：8%）。

本集團致力避免由於借款融資而引致需要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的資金需要。本集團定期檢討財務狀況，以符合貸款契約的規定。

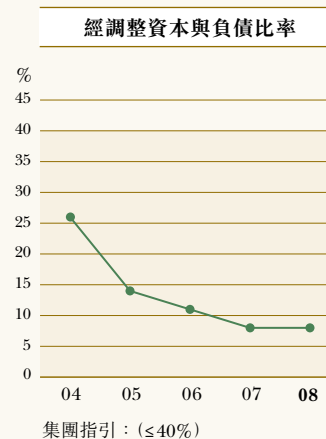


利率風險

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之影響。

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。

於2008年12月31日，本集團「固定利率與浮息利率借貸的比例」為49%，低於2007年12月31日的55%。

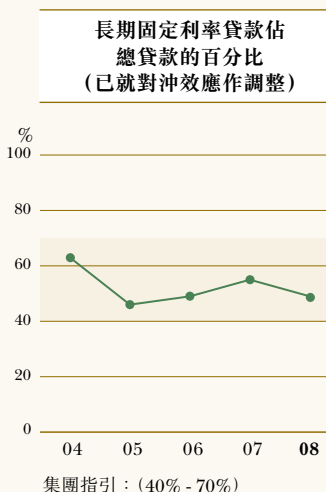


外匯風險

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的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。



於2008年12月31日，經計入貨幣對沖後，本集團的淨資產中約78%、9%、7%、5%及1% (2007年：76%、9%、10%、4%及1%) 分別為港元、人民幣、美元、泰銖及菲律賓披索。

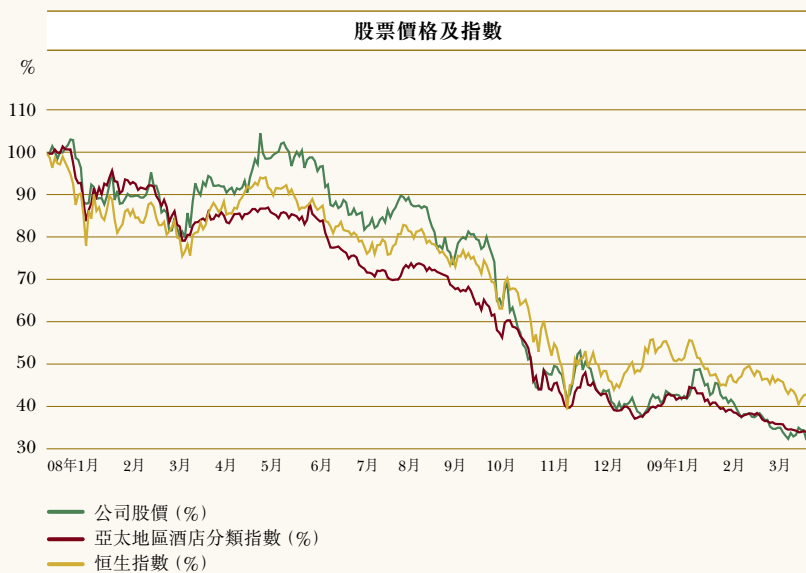
信貸風險

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。

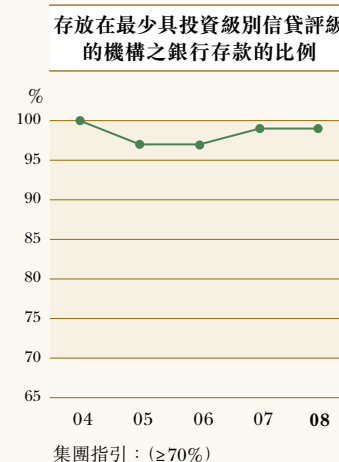
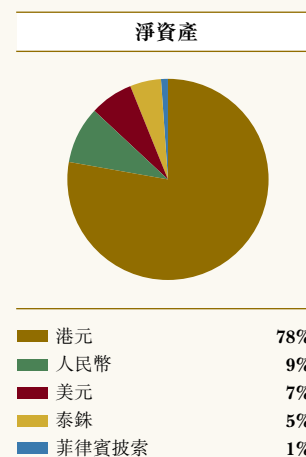
衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機。由於影響深遠，本集團只會與最少具投資級別信貸評級的對手進行衍生交易，即使在發展中國家亦然。

股價資料

於2009年3月12日，本公司的股票收市價為4.43港元，公司市值為64億港元（即8億美元），相對本公司股東應佔淨值資產折讓69%，亦較經調整淨值資產折讓76%（請參閱第54頁）。



附註：以2007年12月31日的股價及指數為100%基準。



企業管治

企業管治基本架構

本公司致力確保業務符合高水平的企業管治，在監督及管理業務方面訂有適當的監控程序，以保障股東及權益相關者的利益，及控制整體業務風險。本公司亦會定期檢討本身的管治常規，以配合企業管治的新發展及預期會調整的監管要求。

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，以及管治守則對採納及執行企業政策及程序時所賦予的靈活性。而本報告亦會載述本公司應用管治守則的情況。

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，而季度報告卻鼓吹以短期視野來審視本公司的業務表現。截至本年報的出版日，本公司已留意到香港交易所和證券及期貨監察委員會所發出有關季度財務報告的若干建議，針對在這方面所發生的任何改變，本公司會檢討有關立場。

董事局

董事局負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事局已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、從屬關係及授予的權力。董事局深明其有責任去確保維持良好企業管治常規及程序於本集團設立並貫徹執行。

監控狀況 董事局負責本公司的整體業務管理，監督執行委員會、財務委員會及集團管理委員會行使職能。特別是，董事局訂立了詳細的內部監控程序監察以下各方面：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；

- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化表現管理的營運監控制度；
- 與本公司的權益相關者之間的關係管理 — 透過與夥伴、政府、客戶，及其他於本集團業務過程中擁有合法權益的權益相關者經常保持溝通；及
- 風險管理 — 透過審核及風險管理主管的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險。

董事局組成 董事局現有14名董事：

- 3名執行董事 — 郭敬文先生、布樂尼先生（已辭去職務，自2008年3月31日起生效）、郭禮賢先生（於2008年9月1日獲委任）及包華先生；
- 7名非執行董事，包括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；以及
- 4名獨立非執行董事，包括李國寶爵士、黃志祥先生、麥禮賢先生及包立德先生。

本公司董事中11名為非執行董事，並無參與管理工作，此安排是讓彼等可對本集團的業務決策及管理程序作獨立而具批判性的檢討。董事局包括4名合資格獨立非執行董事，為董事局貢獻寶貴豐富經驗、知識及獨立判斷能力。董事局的非執行董事亦為董事局帶來廣泛的業務及財務經驗，與獨立非執行董事一同協助董事局建立監控環境及提升業務決策的質素。

董事局相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當的平衡，以達到充分的制衡，讓股東、其他權益相關者及本集團的利益得到保障。

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姊夫麥高利先生。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。

董事的簡歷載於第36頁及第37頁和本公司網址www.hshgroup.com。

董事局會議 董事局定期舉行會議，以檢討業務表現、業務發展及整體策略政策，確保建立一個良好的內部監控及風險管理系統。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、收購事項及會計政策變動等。董事局亦將若干事務交由董事委員會、集團管理委員會、執行董事及其他高級管理人員負責。

2008年董事局會議的舉行日期於2007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適用規則及規例均獲遵守。

董事局在2008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	
	2008 (共召開4次會議)	2007 (共召開4次會議)
非執行董事		
米高嘉道理爵士(非執行主席)	4	4
貝思賢先生(非執行副主席)	4	4
麥高利先生	2	2
毛嘉達先生	3	4
卜佩仁先生	4	4
利約翰先生	4	3
高富華先生	4	4
獨立非執行董事		
李國寶爵士	4	4
黃志祥先生	2	2
麥禮賢先生	3	3
包立德先生	2	4
執行董事		
郭敬文先生(行政總裁)	4	4
布樂尼先生(財務總裁)(於08年3月辭任)	1(1次會議)	4
郭禮賢先生(財務總裁)(於08年9月獲委任)	2(2次會議)	—
包華先生(營運總監)	4	4

董事可適時於會議上及定期獲得清晰的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見以及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，有關事項會透過舉行會議討論，而不會以書面決議案處理。涉及潛在利益衝突的董事不應計入會議的法定人數內，並須放棄投票。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。所有非執行董事均已接獲委任書，任期為3年，惟可於輪值告退時重選。所有董事均須輪值告退，惟可重選連任。2008年，為數三分之一的董事（包括郭敬文先生、毛嘉達先生、卜佩仁先生及麥禮賢先生）輪值告退，並均獲重選連任。於2009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，而根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引，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擔任該職務已超過9年，但董事認為該兩名董事持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。

非執行主席及行政總裁 非執行主席及行政總裁由不同人士擔任。

米高嘉道理爵士於年內擔任非執行主席一職，並為中電控股有限公司非執行主席及和記黃埔有限公司非執行董事。非執行主席的職責為領導董事局並確保董事局有效運作及履行職責、確保企業管治事宜得到關注、並對外代表本集團及尤其是與權益相關者溝通。彼亦確保行政總裁適時、恰當及全面地向董事匯報相關事宜。

郭敬文先生於年內擔任行政總裁一職，負責向董事局提供意見並實現本集團的策略目標。彼亦負責執行本集團的日常管理工作。郭敬文先生為太古股份有限公司的獨立非執行董事。

董事職責

各董事均具備多方面的技巧及經驗，為董事局的討論及決策貢獻獨立的判斷及豐富的知識。各董事獲委任時均獲提供有關本集團的全面介紹，介紹內容包括本集團所有業務及運作，以及作為香港上市公司董事的法律、規管及企業管治責任。本公司鼓勵董事透過持續參與董事局及董事委員會會議，以及藉著與總辦事處、不同物業及不同業務的要員會面，以提升技巧、知識及對本集團的熟悉程度。本公司盡力確保每年至少有一次董事局會議會在本集團其中一個海外營運地點舉行。

所有董事均須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2008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。董事須負責確保本集團的財務申報制度有效運作，並確保本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 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展至個別指定僱員。

本公司每名董事獲委任時均會獲發一份證券守則。在2008年，本公司已提醒各董事緊記其職責，在批准本公司半年及全年業績的董事局會議日期前一個月起，不得買賣本公司證券，直至有關業績發佈為止，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知會行政總裁或（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知會主席並取得列有日期的書面確認。

本公司已向全體董事個別查詢年內是否有違反標準守則及證券守則，除一名董事外，彼等確認已全面遵守兩項守則所載的規定準則。該名董事知會本公司，由於其無心之失，導致證券及期貨條例規定須提交的文件及致本公司的相關通知並無於限定時間內發出。該名董事發現問題後，即提請本公司及聯交所注意及採取修正行動，並向聯交所及本公司呈遞有關文件。該名董事通知本公司，彼將採取措施防止未來再有同類逾期提交文件的情況出現。

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，彼等的獨立判斷對於監控公眾上市公司的運作及落實企業管治標準尤為重要。各委員會均有其各自所獲授權力並須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，並會不時更新。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意見，而會議記錄的最後定稿可供有關成員或其他董事局成員隨時查閱。

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，而本公司日常業務管理工作則授予行政總裁。行政總裁行使權力時會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，負責檢討並向董事局建議策略政策、最重要的投資方案及業務決策，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。執行委員會獲授權在董事局批准的範圍內批准資本及收益性投資。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。

本公司並無另行成立提名委員會，提名及委任新董事乃執行委員會的職責。執行委員會定期檢討有否需要委任對特定範疇具真知灼見的人士為董事，從而加強現時董事局的專業技巧，或增進對於酒店業或發展中業務範疇的知識。

所有董事均可提名合適董事人選，以供執行委員會考慮後轉介董事局考慮。於2008年9月，郭禮賢先生獲委任為本公司執行董事。

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，並與其一同進行檢討以監督本公司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穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。本公司現時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。

2008年，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱2007年年報、2008年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈的完整性及準確性；
- 檢討財務申報及審核程序和有關政策；
- 與獨立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；及
- 審閱本公司的關連交易。

就本公司的內部審核職能，審核委員會承擔以下職責：

- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 同意2008年的內部審核範圍，另討論內部審核報告及報告中須跟進的事宜，以及檢討內部審核報告所作建議的執行進度；及
- 監控並評估本公司的內部審核職能的角色及有效性。

就本公司的獨立核數師，審核委員會承擔以下職責：

- 評估獨立核數師的獨立性，並檢討彼等維持獨立性的政策；
- 批准獨立核數師的酬金，並考慮繼續委聘外界核數師；及
- 批准2009年的審核計劃。

審核委員會就財務申報檢討以及本公司遵守內部監控、風險管理及所有其他相關法規遵守事宜作檢討並向董事局匯報。本公司的內部監控及管理風險方式詳情載於內部監控、審核及風險管理一節。

審核委員會邀請本公司的獨立核數師出席年內所有會議，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獨立核數師以及審核及風險管理部門主管舉行會議。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。

審核委員會在2008年舉行了4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	
	2008 (共召開4次會議)	2007 (共召開4次會議)
包立德先生(委員會主席)	4	4
貝思賢先生	4	4
黃志祥先生	2	1

財務委員會 財務委員會每月均舉行至少兩次會議，以檢討本公司財務各個領域，當中包括新投資或項目監督、制訂預算參數、主要庫務政策(包括債務水平、資本與負債比率及外匯風險管理)、授出擔保及彌償保證，以及檢討本集團的年度保險計劃。財務委員會行使董事局轉授的職權，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、郭禮賢先生及利約翰先生。

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(委員會主席)、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。至於執行董事的薪酬政策，薪酬委員會就行政總裁、財務總裁及營運總監的聘用條件作出檢討及建議。此外，薪酬委員會亦與行政總裁就除行政總裁外的執行董事的薪酬組合進行討論。委員會亦檢討及建議非執行董事擔任董事委員會成員的董事袍金。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。委員會將薪酬、表現花紅和退休福利與業務範圍及地理位置有關的業內普遍標準比較。非執行董事袍金及福利亦基於市場趨向及市場慣例作評估。

薪酬委員會在2008年舉行了2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	
	2008 (共召開2次會議)	2007 (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	1

2008年，薪酬委員會審閱對委任郭禮賢先生為本公司執行董事釐定彼の薪酬，並審閱非執行董事的委任書及袍金。非執行董事的新袍金水平經評估董事的職責、彼等監察本公司業務的工作量及市場趨勢和慣例後釐定，並於2008年股東週年大會上獲批准。委員會亦審閱有關董事及高級管理人員的薪酬事宜，並討論本集團的薪酬政策。

除財務報告附註28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7。

年內，本公司並無採納任何購股權計劃。

集團管理委員會

集團管理委員會由行政總裁領導，並由3名執行董事、物業及會所管理事務集團總經理及美國東岸區域副總裁組成，共同負責本公司各項營運及業務。委員會每星期舉行會議，並根據董事局釐定的清晰指引及指派的職權運作。委員會負責檢討及監察本公司一切日常營運及業務，包括但不限於監督落實投資決策、檢討財務預算、研究營運策略、檢討內部監控及向各個董事委員會和董事局匯報各項事宜。

集團管理委員會成員包括郭敬文先生(委員會主席)、郭禮賢先生、包華先生、Maria Razumich-Zec女士及孫漫天先生。

內部監控、審核及風險管理

董事局已檢討本集團內部監控系統的成效，以確保維持合適水平的保障。董事局確認本集團的內部監控系統為有效及充足。

內部監控 董事局、各董事委員會、行政總裁及管理人員的責任分工清楚列於本公司的企業管治常規及公司管理權力守則中。兩份守則均列明本公司的審批程序及董事委員會與經理的權限。本公司會不時檢討及更新公司管理權力守則，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。任何有關公司管理權力守則的修訂須更改董事局授出的批准權限，均須得到董事局批准。

本公司已採納反對虛假財務報告委員會發起機構委員會提供的內部監控定義：

「內部監控乃由一個實體的董事局、管理層和其他人員所執行，就達到以下目標提供合理保證而設計的程序：

- 營運的成效及效率；
- 財務申報的可靠性；及
- 遵守適用法例及法規。」

本公司每年均會檢討內部監控系統的成效並考慮下列事項：

- 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重大影響；及
- 本公司的公眾申報程序的成效。

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對本公司及其附屬公司的重大監控事宜的年度內部檢討，包括營運及規章遵守的監控、財務監控及風險管理職能。此外，該部門亦會檢討本公司本身有關企業管治常規守則的遵守情況，尤其是確保遵守在審批過程中須運用足夠制衡的原則。

根據對本集團業務所面對的潛在風險的評估，本公司採納按滾動計算為期3年的審核計劃。最新的風險項目表已交由審核委員會以計劃及批准本年度的審核活動。

內部監控系統的有效性部份評估工作由本集團的營運總經理及財務總監負責，每月發出確認，證明本集團符合若干特定主要監控事項。除此以外，彼等須向行政總裁及財務總裁呈交整體聲明書，證明本身及下屬於其各自單位成功執行所有內部監控系統及程序，如有偏離內部監控系統者，便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。行政總裁及財務總裁已審閱2008年度的聲明書，並確認並無事項須提請董事局注意。

2008年，內部審核及風險管理部對12個業務單位、1個發展項目、2個總辦事處職能、17套設於4個地點的資訊科技系統及1個本集團擁有的海外辦事處進行審核及檢討。有關報告及檢討已與管理層討論，而執行建議之改善措施亦已制訂，執行情況會每半年向審核委員會匯報一次，並在其後的實地審核時跟進。

意識到資訊科技系統對本集團營運的重要性及本集團營運對其的依賴，本集團已於年內委聘專門的資訊系統保證審核員，作為審核及風險管理團隊的一部份。主要資訊科技活動均被評估風險，相關審核計劃亦被制定及實施。同時，內部審核及風險管理部已引進電腦輔助審核技術。

部門主管向行政總裁匯報，亦可與審核委員會主席接觸。審核及風險管理主管下有5名合資格專業人士協助處理審核事務。

部門主管也曾出席2008年所舉行的4次審核委員會會議其中的3次會議，以及在管理層不在場下與審核委員會主席及獨立核數師會面。審核委員會認為，部門的報告中並無重大性質事項須提請股東注意。

營運財務監控 本公司的營運財務監控部與營運團隊就營運財務監控各方面進行緊密合作。營運財務監控部主管直接向財務總裁匯報。

營運財務監控部為營運財務總監及總經理就管理及監控本公司資產提供指引及支援。該部門審閱並於必要時對財務營運業績提出異議，以圖找出改善盈利能力的方法。該部門亦提出及支援所須作出的任何變化以改善監控及申報系統。

2008年，營運財務監控部履行了以下主要職責：

- 與營運總經理一同評估財務及營運表現，包括特別項目，並據此向財務總裁作出建議；
- 評估營銷方案及財務方案，並向營運單位就其與管理層協訂的改善表現提出計劃制訂方向；
- 評估營運管理程序並啟動改變措施以提升業務程序效率；
- 建立平台讓集團各部門間交流最佳守則、革新計劃及分享表現數據；
- 透過設計及執行優質、從使用者角度編製用以協助對比既有標準評核營運財務表現的營運報告，制訂策略以持續提升信息流的質素；及
- 參與新開業酒店策略的制訂及管理，並審閱開業前的開支預算。

獨立核數師

外界核數師的獨立性對本集團而言十分重要。審核委員會負責審閱向獨立核數師批授的重大非核數工作合約，以確保不會對核數工作實際或外界所期望的獨立性或客觀性構成負面影響。年內，本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所提供了價值9百萬港元的核數服務以及價值4百萬港元的稅務及盡職審查服務。

道德及商業操守

誠信、責任感、服務傳統及追求卓越皆為本公司核心價值的基石。本公司從事服務業多年且在全球各地均有許多忠誠的客戶，他們對本公司所有方面，包括本公司僱員的高表現水平均有很大期許，本公司的核心價值正是為符合這些期許而建立。為達到這些水平，本公司的管理層及員工均須秉持與董事局、本公司股東及其他權益相關者的期望相符的商業原則、道德及操守。本公司鼓勵各經理及員工自發提升表現，並對本公司的成功作出積極貢獻，及與各級保持有效溝通以增進瞭解和協助作出決策。

本公司認為誠實、誠信及公平競爭是其業務的重要資產。本公司全體員工均須確保本公司的聲譽不會因不實、不忠或貪污而蒙污。本公司已採納操守準則，傳達本公司的道德價值並訂明員工應有的行為標準，此外亦提供指引指導如何處理與同事、客戶、供應商、承辦商、顧問及專業公司在業務往來上碰到的不同情況。

操守準則的概要內容載於本集團網址www.hshgroup.com，內容涵蓋本集團以下方面的政策：賄賂、非法收受禮物及佣金、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、明瞭及遵守操守準則、違反操守準則以及投訴。該等原則在適用於不同營運部門的僱員手冊內有進一步補充。如欲獲取更多資料，請參閱可持續發展報告 — 企業管治及道德一節。

除了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。本公司已有既定安排，員工如發現有商業、工作道德及其他方面的問題時，可放心提出疑問。有關安排載於本公司的操守準則及平等機會政策內。本公司已制訂了一套申訴程序，確保所有有關問題均會經過適當的調查及處理。

隨著工作環境日趨複雜，科技進步亦會產生新的行為模式，因此操守準則及平等機會政策會定期檢討並會參考新標準。

股東關係

本公司致力促進與其機構及私人股東的雙向溝通。股東週年大會為主席及董事與股東作直接會面的主要場合。於2008年，本公司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，其中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，包括審核及薪酬委員會主席均會出席股東週年大會，回答股東於股東週年大會上提出的任何問題。

本公司鼓勵股東與本公司就公司業務進行持續溝通。年內，本公司定期舉行股東關係活動，當中執行董事及本公司的企業財務總經理主持簡報會，並與機構股東及財經分析員一同出席路演，就本公司的表現、計劃及目標進行雙向溝通。本公司最近期的財務業績發佈會的網上廣播，及所呈列資料的副本均可在公司網址供股東及公眾人士收看。

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股東，亦可在本公司網址www.hshgroup.com下載。股東及投資者可將查詢電郵至本公司的電郵地址ir@hshgroup.com，查詢會由本公司專人處理。

於2008年5月7日（星期三）正午在香港半島酒店舉行的股東週年大會上，分別提呈了有關下列事項的決議案：

- 接納本公司截至2007年12月31日止年度的經審核財務報告及董事局與獨立核數師報告書；
- 宣佈派發末期股息；
- 重選4名董事；
- 重新委任畢馬威會計師事務所為本公司獨立核數師，而其酬金則由董事局協定；
- 授出發行新股份的一般授權；
- 授出購回股份的一般授權；
- 在發行新股份的一般授權中加入購回的股份；及
- 決定董事的基本酬金。

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及聯交所的網址登載。

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亦會預先在公司網站內列示。2009年的重要日期為：

- 股東週年大會：2009年5月13日（星期三）
- 2009年中期業績公佈：2009年8月26日（星期三）

有關公眾持股量的詳情載於董事局報告第93頁。

其他權益相關者

在可持續發展方面，本公司相信，良好的企業管治需要其他主要權益相關者參與評估其商業決定。於2007年12月，本公司正式成立企業社會責任委員會，就所有與可持續發展有關的範疇制訂合適的集團層面政策及守則，以及經常監督及監控有關守則的施行情況。

有關本集團的可持續發展舉措及成績的詳情，已載於第40頁至第51頁的可持續發展報告。

董事局報告

董事局現呈報截至2008年12月31日止年度的報告及經審核財務報告。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，而附屬公司及合營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54頁至第71頁的財務概論中。

十年業務及財務概況

有關本集團過去十年的主要業務及財務資料概要載於第94頁至第96頁。

財務報告

本集團截至2008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98頁至第166頁的財務報告。

股本

於2008年6月13日及2008年11月14日，本公司根據以股代息計劃，對截至2007年12月31日止年度與截至2008年6月30日止6個月可獲發2007年末期股息及2008年中期股息並選擇收取本公司股份的股東，按發行價每股13.704港元及7.394港元分別發行及配發9,506,570股及6,462,152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。

年內，本公司曾按平均購買價每股6.60港元於聯交所購回合共7,545,000股每股面值0.5港元的股份。全部購回股份已於其後註銷。

除上文所述者外，本公司股本並無任何其他變動。年內本公司股本詳情載於財務報告附註25。

股息

2008年已就截至2008年12月31日止年度派發中期股息每股6.5港仙。董事局建議派發末期股息每股10.5港仙。倘於2009年5月13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2009年6月19日派發予2009年5月13日名列股東名冊的股東。本公司將於2009年5月11日至2009年5月13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2009年5月8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。

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2009年5月20日寄予各股東。

主要附屬公司

本公司主要附屬公司的資料載於第133頁，134頁及168頁。

固定資產

年內固定資產的變動載於財務報告附註13。

利息資本化

本集團於2008年資本化的利息數額為數甚少（2007年：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

年內，本公司於聯交所購回合共7,545,000股每股面值0.50港元的本公司股份，總現金代價為50百萬港元，平均購買價為每股6.60港元。此股份購回事宜的詳情載列於財務報告附註25。該等股份已由本公司全數註銷。此項購回是為股東利益而作出，旨在提高本公司的淨資產值及每股盈利。

除上文所述者外，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3,047,518港元（2007年：954,380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，遠低於總數的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，根據上市規則下列須予披露：

持續關連交易

馬尼拉半島酒店的擁有者為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日成為本公司的附屬公司。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擁有的一塊土地之上。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。2008年已根據租約向Ayala支付的租金合共10.5百萬港元（2007年：12.2百萬港元）。

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2008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32。

董事

於本報告日期的在職董事簡歷載於第36頁及第37頁。除郭禮賢先生於2008年9月1日獲董事局委任為本公司的執行董事、財務董事兼財務總裁以取代於2008年3月31日辭任的布樂尼先生外，全體董事於2008年全年均任職董事。

根據本公司的組織章程細則，麥高利先生、李國寶爵士、利約翰先生及高富華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。

郭禮賢先生乃於上屆股東週年大會後由董事局委任，故此根據本公司的組織章程細則，彼將於應屆股東週年大會上輪值告退，而彼符合資格且將重選連任。

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毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約。

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38頁。孫漫天先生及Maria Razumich-Zec女士於2008年全年均任職高級管理層。

董事及行政總裁權益

於2008年12月31日，本公司各董事及行政總裁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

	持有股份者 的身份	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)	738,311,095	50.909
貝思賢先生	實益擁有人	212,826	0.015
郭敬文先生	實益擁有人	638,486	0.044
包華先生	實益擁有人	249,916	0.017
麥高利先生	附註(b)	508,805,573	35.084
毛嘉達先生	附註(c)	1,017,000	0.070
卜佩仁先生	實益擁有人	150,000	0.010
利約翰先生	附註(d)	377,133,448	26.004
李國寶爵士	實益擁有人	542,284	0.037
黃志祥先生	家族	123,832	0.009

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738,311,095股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 436,021,024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／或酌情信託對象。
- (ii) 302,290,071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738,311,095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508,805,573股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 436,021,024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) 72,784,549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377,133,448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377,133,448股股份的權益。

本公司董事郭禮賢先生、高富華先生、麥禮賢先生及包立德先生已各自確認，於2008年12月31日並無持有本公司或其相聯法團任何股份權益。

若干董事以附屬公司的受託人身份持有MPHI（本公司擁有77.36%權益的附屬公司）的合資格股份。

除上文所述外，於2008年12月31日，本公司各董事及行政總裁或其配偶或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2008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：

	持有股份者 的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
孫漫天先生	實益擁有人	26,469	0.0018

主要股東權益

據本公司任何董事或行政總裁所知，於2008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（本公司董事或行政總裁除外）如下：

本公司股份的好倉

(a) 主要股東

	持有股份者 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	808,395,644	55.741(i)
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人	735,611,095	50.723(ii)
Bermuda Trust (Cayman) Limited	受託人	449,917,997	31.023(vii)
Acorn Holdings Corporation	受益人	436,021,024	30.065(i)
Lawrencium Holdings Limited	受益人	436,021,024	30.065(i)
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	436,021,024	30.065(v)
Merlin Investments No. 2 Limited	受益人	377,133,448	26.004(i)
Guardian Limited	受益人	377,133,448	26.004(i)
Lakshmi Company Limited	受益人	377,133,448	26.004(vi)
Merlin Investments Limited	受益人	377,133,448	26.004(vi)
Mr. Jason Holroyd Whittle	受益人	377,133,448	26.004(i)
Mrs. Deborah Whittle	受益人	377,133,448	26.004(i)
Mr. Richard Parsons	受託人	377,133,448	26.004(i)
New Boron Holding Corporation	受託人	377,133,448	26.004(iii)
New Xenon Holding Corporation	受託人	377,133,448	26.004(iii)
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	299,590,071	20.658(ii)
The Magna Foundation	受益人	293,127,687	20.212(iv)
New Mikado Holding Inc.	受託人	299,590,071	20.658(iv)
Mikado Investments Limited (現稱Mikado Investments (PTC) Limited)	受控法團權益/ 信託受益人	299,590,071	20.658(iv)
Oak (Unit Trust) Holdings Limited	受託人	72,784,549	5.019(i)
Oak HSH Limited	受益人	72,784,549	5.019(vii)

此等股份權益中7,225,260,194股乃重疊計算，其中實數淨額811,095,644股亦即本報告「董事及行政總裁權益」一節所載多名董事重疊計算的權益。

附註：

- (i) 該808,395,644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)被視為由Acorn Holdings Corporation、Lawrencium Holdings Limited、Merlin Investments No. 2 Limited、Guardian Limited、Jason Holroyd Whittle先生、Deborah Whittle女士及Richard Parsons先生持有權益的股份；(2)被視為由Mikado Investments Limited (現稱Mikado Investments (PTC) Limited)、The Magna Foundation及Lawrencium Mikado Holdings Limited持有權益的股份；(3)被視為由The Mikado Private Trust Company Limited持有權益的股份；及(4)被視為由Oak (Unit Trust) Holdings Limited持有權益的股份。
- (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) 該等股份被視為由Acorn Holdings Corporation及Lawrencium Holdings Limited以受益人身份持有的權益，包括377,133,448股股份被視為由New Boron Holding Corporation及New Xenon Holding Corporation持有的權益。
- (iv) 被視為由Mikado Investments Limited (現稱Mikado Investments (PTC) Limited)以受益人身份持有權益的股份，包括被視為由New Mikado Holding Inc.以受託人身份及The Magna Foundation以受益人身份持有權益的股份。
- (v) 由於Harneys Trustees Limited直接控制多家受控法團，包括(1)被視為由New Boron Holding Corporation及New Xenon Holding Corporation持有權益的股份；(2)被視為由Lawrencium Holdings Limited持有權益的股份；及(3)被視為由其他受控法團持有權益的股份而被視為持有權益的436,021,024股股份。
- (vi) 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。
- (vii) Bermuda Trust (Cayman) Limited控制Lakshmi Company Limited、Merlin Investments Limited及Oak HSH Limited，因此被視為於Lakshmi Company Limited、Merlin Investments Limited及Oak HSH Limited持有的股份權益中持有權益。

(b) 其他主要股東

	持有股份者 的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發 行股本百分比
Prudential plc	投資管理人	72,700,295	5.013

除上文所述及本公司董事或行政總裁外，於2008年12月31日，本公司並無獲悉有任何主要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2008年12月31日，本公司並無獲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2008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28。

企業管治

企業管治報告載於第72頁至第85頁。

公眾持股量

於最後可行日期2009年3月12日，根據本公司的公開資料及董事所知，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。

獨立核數師

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，而有關續聘該事務所為獨立核數師的決議案將在應屆股東週年大會上提呈。

承董事局命



公司秘書

廖宜菁

香港，2009年3月12日

十年業務概況

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
酒店及物業表現										
香港半島酒店										
入住率	71%	77%	80%	79%	69%*	57%	62%	56%	55%	50%
平均房租 (港元)	4,095	3,774	3,228	2,872	2,659	2,337	2,670	2,749	2,984	2,834
平均可出租客房收入 (港元)	2,927	2,892	2,592	2,271	1,836	1,332	1,655	1,527	1,654	1,419
紐約半島酒店										
入住率	64%	75%	74%	75%	76%	67%	65%	66%	78%	62%
平均房租 (港元)	6,338	6,326	5,458	4,902	4,137	3,900	3,958	3,839	4,155	3,882
平均可出租客房收入 (港元)	4,048	4,771	4,066	3,655	3,145	2,613	2,565	2,519	3,237	2,390
芝加哥半島酒店 (於2001年6月開幕)										
入住率	65%	72%	72%	71%	72%	64%	51%	30%		
平均房租 (港元)	3,670	3,641	3,398	2,947	2,490	2,437	2,338	2,371		
平均可出租客房收入 (港元)	2,395	2,638	2,449	2,087	1,781	1,560	1,197	719		
比華利山半島酒店										
入住率	80%	85%	83%	83%	84%	81%	78%	78%	85%	82%
平均房租 (港元)	5,364	5,017	4,523	4,091	3,634	3,250	3,121	3,184	3,114	3,041
平均可出租客房收入 (港元)	4,275	4,242	3,772	3,395	3,046	2,633	2,439	2,471	2,644	2,481
東京半島酒店 (於2007年9月開幕)										
入住率	63%	57%**								
平均房租 (港元)	3,759	3,853								
平均可出租客房收入 (港元)	2,380	2,206								
曼谷半島酒店										
入住率	65%	70%	71%	72%	77%	66%	73%	73%	82%	32%
平均房租 (港元)	1,714	1,708	1,424	1,293	1,155	1,056	986	889	572	770
平均可出租客房收入 (港元)	1,119	1,201	1,010	935	893	697	718	646	468	249
王府半島酒店										
入住率	50%	63%	67%	66%***	58%***	49%	63%	63%	64%	59%
平均房租 (港元)	2,116	1,664	1,436	1,219	1,008	845	691	671	719	734
平均可出租客房收入 (港元)	1,065	1,048	958	806	589	414	434	420	457	431
馬尼拉半島酒店										
入住率	55%#	75%	66%#	78%	69%	62%	59%	48%	54%	60%
平均房租 (港元)	1,133	1,005	737	630	606	562	627	815	752	886
平均可出租客房收入 (港元)	626	752	484	493	420	349	370	390	410	533

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：

* 香港半島酒店於2004年中，平均有31間客房關閉進行翻新。

** 東京半島酒店於2007年9月開幕，於2007年4個月期間平均只有253間客房可出租。

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

馬尼拉半島酒店於2008及2006年中，平均分別有間249及133間客房關閉進行翻新。

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
酒店及物業表現										
喀麥爾鵝園渡假酒店										
入住率	64%	71%	65%	61%	54%	28%*	54%	58%	66%	64%
平均房租 (港元)	2,014	2,062	2,190	2,297	2,288	2,214	1,871	1,962	2,062	1,869
平均可出租客房收入 (港元)	1,298	1,462	1,431	1,393	1,229	624	1,014	1,136	1,361	1,188
淺水灣住宅										
出租率	94%**	92%	91%	82%	77%	74%	77%	89%	85%	76%
每呎每月平均收益 (港元)	39	35	33	27	25	25	29	33	31	31
越南 The Landmark										
出租率 — 住宅	99%	99%	97%	94%	95%	94%	94%	87%	82%	84%
每呎每月平均收益 (港元)	21	18	17	16	16	15	15	14	14	16
出租率 — 辦公室	100%	100%	99%	95%	98%	100%	100%	98%	91%	98%
每呎每月平均收益 (港元)	26	22	19	17	16	16	15	15	22	33
聖約翰大廈										
出租率	99%	99%	99%	90%	87%	78%	83%	97%	86%	69%
每呎每月平均收益 (港元)	33	25	21	15	15	14	17	21	20	21
凌霄閣										
出租率	100%	100%	72%***	31%***	100%	100%	98%	100%	96%	93%
每呎每月平均收益 (港元)	60	56	29	6	28	23	25	24	30	36
山頂纜車										
載客量 (千人)	5,006	4,939	4,430	3,923	4,107	3,092	3,714	3,504	3,478	3,277
平均車費 (港元)	16	16	15	14	14	14	14	14	15	14
僱員數目 (12月31日)										
酒店	5,239	5,138	4,601	4,334	4,814	4,748	4,918	4,974	4,780	4,837
物業	339	329	316	307	297	306	315	326	334	375
其他業務	1,056	1,027	1,004	981	955	946	984	1,072	1,263	1,398
僱員總數	6,634	6,494	5,921	5,622	6,066	6,000	6,217	6,372	6,377	6,610

附註：

出租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：

* 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。

** 淺水灣商場於2008年3月至7月關閉部份商場進行翻新工程。

*** 凌霄閣的翻新工程於2005年4月展開，於2006年7月分段完成，並於2006年11月全面重開。

十年財務概況

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
綜合損益表 (百萬港元)										
營業額	4,938	4,542	3,717	3,276	3,120	2,517	2,592	2,584	3,043	3,610
折舊及攤銷前營業盈利	1,425	1,510	1,275	1,092	992	726	747	698	925	745
折舊及攤銷前營業盈利率	29%	33%	34%	33%	32%	29%	29%	27%	30%	21%
非營業項目前盈利	978	1,088	904	688	495	364	344	230	369	213
股東應佔盈利	216	3,437	2,094	2,664	2,786	351	293	33	85	569
股息	246	259	228	199	168	112	93	58	59	59
每股盈利 (港元)	0.15	2.40	1.47	1.89	1.99	0.29	0.25	0.03	0.07	0.49
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)	0.56	0.63	0.54	0.45	0.28	0.24	0.23	0.15	0.28	0.13
每股股息 (港仙)	17¢	18¢	16¢	14¢	12¢	8¢	8¢	5¢	5¢	5¢
股息比率 (倍)	0.9x	13.3x	9.2x	13.4x	16.6x	3.1x	3.2x	0.6x	1.4x	9.6x
利息保障倍數 (倍)	15.5x	13.5x	8.6x	5.2x	3.1x	2.5x	2.2x	1.7x	1.9x	1.5x
綜合資產負債表 (百萬港元)										
固定資產	26,368	26,895	22,951	20,561	20,058	19,068	18,019	17,338	18,365	16,910
其他資產	1,224	1,191	1,211	1,110	741	771	712	1,025	1,334	2,239
現金及銀行結餘	1,995	1,414	447	301	262	217	232	99	272	132
資產總值	29,587	29,500	24,609	21,972	21,061	20,056	18,963	18,462	19,971	19,281
帶利息貸款	3,193	2,869	2,523	2,614	4,536	4,906	5,843	5,755	5,968	6,555
衍生金融工具	281	215	214	209	-	-	-	-	-	-
其他負債 (包括少數股東權益)	5,401	5,690	4,890	4,253	4,183	1,709	1,543	764	914	945
股東應佔淨資產	20,712	20,726	16,982	14,896	12,342	13,441	11,577	11,943	13,089	11,781
每股淨資產 (港元)	\$14.28	\$14.37	\$11.89	\$10.51	\$8.80	\$9.59	\$9.90	\$10.22	\$11.18	\$10.18
淨債務與折舊及攤銷前營業盈利率 (倍)	0.8x	1.0x	1.6x	2.1x	4.3x	6.5x	7.5x	8.1x	6.2x	8.6x
淨債務與權益比率	6%	7%	12%	16%	35%	35%	48%	47%	44%	55%
資本與負債比率	5%	7%	11%	13%	26%	26%	33%	32%	30%	35%
綜合現金流量 (百萬港元)										
營業項目淨現金收入	1,208	1,481	1,164	1,058	992	627	772	863	1,453	1,418
資本性開支	417	808	645	664	360	436	276	537	618	527
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金收入／(支出)	597	683	232	1,928	427	(156)	229	30	503	395
股價資料										
最高股價 (港元)	\$14.50	\$15.46	\$13.50	\$9.65	\$7.50	\$5.60	\$4.35	\$5.40	\$5.30	\$7.70
最低股價 (港元)	\$5.13	\$10.90	\$8.00	\$6.40	\$4.15	\$2.78	\$2.63	\$2.03	\$3.40	\$4.53
於年結日的收市股價 (港元)	\$5.86	\$13.70	\$13.14	\$8.50	\$6.95	\$4.53	\$3.30	\$2.90	\$4.30	\$5.15

附註：

- 2004年以前所有年度的業績乃根據本公司過往的會計政策基準列賬，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1999年至2001年年度按《香港會計準則》第12號「所得稅」的影響，故未有修訂該等年度的數字。

財務報告

綜合損益表	98
綜合資產負債表	99
綜合現金流量表	100
母公司資產負債表	101
綜合權益變動表	102
財務報告附註	
1. 重要會計政策	103
2. 營業額	116
3. 酒店開業前費用	116
4. 非營業項目前盈利	117
5. 出售非上市股本票據權益淨虧損	117
6. 綜合損益表內的所得稅	118
7. 董事及高級管理人員薪酬	119
8. 最高薪酬個別人士	122
9. 本公司股東應佔盈利	122
10. 每股盈利	123
11. 股息	123
12. 分部報告	124
13. 固定資產	128
14. 附屬公司投資	132
15. 合營公司權益	135
16. 非上市股本票據權益	136
17. 酒店管理合約投資	136
18. 衍生金融工具	137
19. 資產負債表內的所得稅	138
20. 存貨	140
21. 應收賬項及預付款項	140
22. 現金及現金等價物	141
23. 應付賬項及預提費用	141
24. 帶利息貸款	142
25. 股本	143
26. 儲備	145
27. 借予高級人員的貸款	148
28. 僱員退休福利	149
29. 財務風險管理及公允價值	152
30. 承擔	163
31. 或然負債	164
32. 重大關聯人士交易	164
33. 毋需調整結算日後事項	165
34. 不明朗因素估計的主要假設	166
35. 截至2008年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及 詮釋可能帶來的影響	166
獨立核數師報告	167

綜合損益表

(百萬港元)

截至12月31日止年度

	附註	2008	2007
營業額	2	4,938	4,542
銷貨成本		(390)	(380)
員工薪酬及相關費用		(1,553)	(1,346)
租金及水電		(525)	(374)
酒店開業前費用	3	–	(83)
其他營業費用		(1,045)	(849)
折舊及攤銷前營業盈利		1,425	1,510
折舊及攤銷		(374)	(335)
營業盈利		1,051	1,175
利息收入		40	25
融資費用	4(a)	(108)	(112)
淨融資費用		(68)	(87)
應佔合營公司虧損		(5)	–
非營業項目前盈利	4	978	1,088
投資物業公允價值(減值)/增值	13(a)	(593)	3,319
減值虧損淨額撥備	13(a)	(176)	(23)
出售非上市股本票據權益淨虧損	5	–	(160)
除稅項前盈利		209	4,224
稅項			
本期稅項	6	(185)	(171)
遞延稅項	6	227	(561)
本年度盈利		251	3,492
歸屬：			
本公司股東	26(a)	216	3,437
少數股東權益	26(a)	35	55
本年度盈利		251	3,492
每股盈利，基本及攤薄(港元)	10	0.15	2.40
每股股息(港仙)		17	18
歸屬本年度應付本公司股東股息：	11		
年內已宣派中期股息		94	86
結算日後擬派末期股息		152	173
		246	259

綜合資產負債表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		2008	2007
非流動資產			
固定資產			
物業、機器及設備		5,791	5,727
投資物業		20,577	21,168
	13	26,368	26,895
合營公司權益	15	539	509
非上市股本票據權益	16	–	–
酒店管理合約投資	17	92	95
衍生金融工具	18(a)	38	8
遞延稅項資產	19(b)	38	49
		27,075	27,556
流動資產			
存貨	20	114	98
應收賬項及預付款項	21	378	425
衍生金融工具	18(a)	25	7
現金及現金等價物	22	1,995	1,414
		2,512	1,944
流動負債			
應付賬項及預提費用	23	(1,188)	(1,233)
帶利息貸款	24	(695)	(564)
衍生金融工具	18(a)	(93)	(116)
本期稅項	19(a)	(90)	(127)
		(2,066)	(2,040)
淨流動資產／(負債)		446	(96)
資產總值減流動負債		27,521	27,460
非流動負債			
帶利息貸款	24	(2,498)	(2,305)
既定收益退休金供款淨額	28(a)	(21)	(26)
衍生金融工具	18(a)	(188)	(99)
遞延稅項負債	19(b)	(3,168)	(3,413)
		(5,875)	(5,843)
淨資產		21,646	21,617
股本及儲備			
股本	25	725	721
儲備	26(a)	19,987	20,005
歸屬本公司股東權益		20,712	20,726
少數股東權益	26(a)	934	891
權益總額		21,646	21,617

經董事局於2009年3月12日核准，並由下列董事代表簽署：



米高嘉道理爵士



郭敬文



郭禮賢

第103頁至第166頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

綜合現金流量表

(百萬港元)

截至12月31日止年度

	附註	2008	2007
營業項目			
非營業項目前盈利		978	1,088
調整：			
折舊	13(a)	371	330
酒店管理合約攤銷	17	3	5
利息收入		(40)	(25)
融資費用	4(a)	108	112
應佔合營公司虧損		5	-
出售物業、機器及設備虧損		1	8
外幣兌換虧損／(收益)		8	(1)
營運資金變更前營業盈利		1,434	1,517
存貨增加		(14)	(9)
應收賬項及預付款項減少／(增加)		60	(105)
應付賬項及預提費用(減少)／增加		(51)	213
營業產生的現金		1,429	1,616
稅項淨支付：			
支付香港利得稅		(152)	(61)
支付海外稅項		(69)	(74)
營業項目的淨現金收入		1,208	1,481
投資項目			
購買物業、機器及設備的付款		(417)	(808)
額外收購附屬公司股權的付款		(3)	-
出售非上市股本票據權益的銷售收入		-	101
收回投入於非上市股本票據權益的資本	17	-	106
出售物業、機器及設備所得款項		3	1
投資項目的淨現金支出		(417)	(600)
融資項目			
提取有期貸款		-	817
償還有期貸款		(120)	(1,793)
循環信貸淨增加		126	1,230
購回股份的付款		(50)	-
利息收入		40	25
支付利息及其他融資費用		(140)	(150)
支付股息予本公司股東		(89)	(71)
支付股息予少數股東		(5)	(2)
融資項目的淨現金(支出)／收入		(238)	56
現金及現金等價物淨增加		553	937
於1月1日現金及現金等價物		1,398	433
匯率變動的影響		28	28
於12月31日現金及現金等價物	22	1,979	1,398

第103頁至第166頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

母公司資產負債表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		2008	2007
非流動資產			
附屬公司投資	14	–	94
衍生金融工具	18(b)	196	94
		196	188
流動資產			
應收賬項及預付款項	21	11,626	11,963
衍生金融工具	18(b)	108	52
現金及現金等價物	22	29	20
		11,763	12,035
流動負債			
銀行透支	22	(2)	–
應付賬項及預提費用	23	(18)	(36)
衍生金融工具	18(b)	(87)	(52)
本期稅項	19(a)	(3)	(30)
		(110)	(118)
淨流動資產		11,653	11,917
非流動負債			
遞延稅項負債	19(b)	(10)	(1)
衍生金融工具	18(b)	(158)	(89)
		(168)	(90)
淨資產		11,681	12,015
股本及儲備			
股本	25	725	721
儲備	26(b)	10,956	11,294
權益總額		11,681	12,015

經董事局於2009年3月12日核准，並由下列董事代表簽署：

米高嘉道理爵士

郭敬文

郭禮賢

第103頁至第166頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

綜合權益變動表

(百萬港元)

截至12月31日止年度

附註	2008	2007	
於1月1日權益總額			
歸屬本公司股東	20,726	16,982	
少數股東權益	891	783	
			21,617
直接在權益確認的本年度淨(虧損)/收入			17,765
折算海外公司財務報告的匯兌差額	10	217	
現金流量對沖：			
公允價值有效部份變動(已扣除稅項)	(93)	(43)	
	(83)	174	
由權益轉撥			
現金流量對沖：由權益轉撥			
為盈虧(已扣除稅項)	5	3	
為固定資產(已扣除稅項)	-	4	
出售非上市股本票據權益時轉撥為			
盈虧的匯兌虧損	5	252	
	5	259	
本年度淨盈利	251	3,492	
本年度已確認收入總額			3,925
股息	11		
分派予本公司股東的股息：			
以現金支付	(89)	(71)	
按以股代息方式分派	(178)	(172)	
支付現金予少數股東權益	(5)	(2)	
			(272)
			(245)
發行新股	25		172
購回股份			
面值	25	-	
支付溢價	25	-	
			(50)
於12月31日的權益總額			21,617
本年度已確認收入總額歸屬：			
本公司股東			3,815
少數股東權益			110
			3,925
	21,646		
	122		
	51		
	173		

第103頁至第166頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

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、香港會計準則及詮釋）、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。以下是本集團及本公司採用的重要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的若干新訂詮釋及修訂，該等準則於本集團及本公司的本會計期間首次生效。然而，於本會計期間生效的新詮釋或修訂，概無與本集團或本公司的營業相關。本集團及本公司並未採用於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋（見附註35）。

(b) 編製財務報告的原則

截至2008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。

編製財務報告以歷史成本為計量基準，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(i)）；
- 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(k)）；及
- iii) 衍生金融工具（見附註1(f)）。

持作銷售用途的非流動資產及出售組別，均按賬面值及公允價值減出售成本兩者間的較低者列賬。

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。會計估計的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34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。

1. 重要會計政策 (續)

(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，並藉此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。

於附屬公司的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的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的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集團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股本的權益，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(1)），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(1)）。

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。

1. 重要會計政策 (續)

(e) 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撥備確認（見附註1(I)）。

股本票據權益是在本集團承諾購買／出售投資當日予以確認／註銷。

(f) 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(g)）。

(g) 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金融資產或非金融負債的確認，相關的增值或虧損將於權益中扣除，並列賬於該非金融資產或非金融負債的初步成本或其他賬面值中。

倘若預測交易對沖引致金融資產或金融負債的確認，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為盈虧。

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，累計之未變現增值或虧損將即時由權益重新分類為盈虧。

對沖海外業務淨投資

釐定為有效對沖海外業務淨投資的工具的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，其時累計增值或虧損將由權益重新分類為盈虧，而無效部份則即時確認為盈虧。

1. 重要會計政策 (續)

(h) 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(l))。

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

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的差額計算，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資產預計餘下可用期限的較短期間者，自資產賬面值撇銷。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	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。資產的可用期限及餘值(如有)須每年檢討。

(i) 投資物業

投資物業為根據租賃權益(見附註1(k))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任何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(u)所述方式入賬。

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(k))的方法入賬，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(k)所述方式入賬。

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之前賬面值的任何差額將確認為盈虧。

1. 重要會計政策 (續)

(j) 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(1)）。

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。

(k) 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(i)）；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。

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的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）撇銷資產成本或估值，詳情載於附註1(h)，資產減值的會計政策則按附註1(1)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，使各會計期間對承擔結餘以相若的比率扣減額。不定額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的會計期間按相同數額分期計入損益，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中確認為已付淨租金總額一部份。不定額租金將於所產生的會計期間列為損益。

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。

1. 重要會計政策 (續)

(1) 資產減值

金融資產減值

金融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的一部份而視為長期權益者)、非上市股本票據權益(不包括於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)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金融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。減值的客觀證據包括本集團得悉的有關下列一項或多項虧損事件的明顯證據:

- 債務人遭遇重大財務困難;
- 違約,如拖欠或無法如期償還本息;
- 債務人可能會宣告破產或進行其他財務重組;
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大變化對債務人造成不利影響;及
- 股本票據投資的公允價值大幅或持續下降至低於其成本值。

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金融資產賬面值及估計未來現金流量的差額計算,並按同類金融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。
- 按攤銷成本入賬的金融資產(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,則按金融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。倘按攤銷成本列賬的金融資產具備類似的風險特徵(如類似的逾期情況),且並未單獨被評估為減值,則有關評估會統一進行。金融資產的未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同評估減值。

若於其後期間減值虧損減少,而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事項相關,減值虧損將從損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產賬面值高於過往年度若無出現減值虧損而應有的資產賬面值。

減值虧損應從相應的資產中直接撇銷,惟計入應收貿易賬款及其他應收款項中、可收回性存疑但並非完全不可能的應收貿易賬項及應收票據的已確認減值虧損除外。在此情況下,呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認可收回的機會微乎其微,則視為不可收回金額會直接從應收貿易賬項及應收票據中撇銷,而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回,則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均確認為損益。

1. 重要會計政策 (續)

(1) 資產減值 (續)

其他資產減值

於各結算日，將檢討內部及外界資料，以識別是否存在以下資產可能減值（商譽除外），或之前已確認的減值虧損不再存在或可能已減少的跡象：

- 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；及
- 於附屬公司及合營公司權益。

若任何該等跡象出現，則會估計資產可收回數額。

• 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，該稅前貼現率反映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，則減值虧損會確認為損益。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金面值中扣除，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

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，則會撥回減值虧損。

減值虧損的撥回限於資產於過往年度若無確認任何減值虧損而應有的賬面值。減值虧損撥回將於撥回確認年度計入損益。

• 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政年度完結時才評估減值，而發現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)

(m) 存貨

可供出售地段及其他存貨按成本及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、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時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需的成本。

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鎖的任何金額及所有存貨虧損均於有關撇減或虧損出現期間確認為支出。任何存貨撇減所撥回金額將於撥回期間確認為減少該存貨列作支出的金額。

(n) 應收貿易及其他應收賬項

應收貿易及其他應收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撥備（見附註1(i)），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撥備入賬（見附註1(i)）。

(o) 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確認為損益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。

(p) 應付貿易及其他應付賬項

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

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、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。

1. 重要會計政策 (續)

(r) 僱員福利

短期僱員福利及定額供款退休金計劃的供款

有關僱員提供服務的薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款退休金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。

既定收益退休金計劃供款

本集團對於各項既定收益退休金計劃供款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未來福利金額進行評估；該福利金將貼現為現值，並扣除任何計劃資產的公允價值。貼現率為於結算日擁有與本集團責任有效期相若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百分之十，該部份將於參與計劃的僱員預期平均尚餘工作年期內確認為盈虧。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計劃任何未來退款或未來供款扣減的現值的淨總額。

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。

(s) 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。

1. 重要會計政策 (續)

(s) 所得稅 (續)

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課稅盈利）均會確認。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課稅盈利包括因轉回目前存在的應課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課稅公司有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣稅項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課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課稅公司有關，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。

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份則除外）；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）。

已確認的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上有效的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

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務機關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。

1. 重要會計政策 (續)

(t) 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或本公司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的責任，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。

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應付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應付賬項內列賬的金額(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。按公允價值最初確認後，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，與根據本附註第一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，則按本附註第二段所述披露。

1. 重要會計政策 (續)

(u) 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，收益將按以下方式於損益表確認：

酒店及高爾夫球場經營

收益按反映提供相關服務的時間、性質及價值的基準確認。

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收取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的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。不定額租金將於賺取相關租金的會計期間確認為收入。

利息收入

利息收入按實際利息方法確認為收入。

(v) 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的匯兌損益則直接於權益確認(見附註1(g))。

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算日換算。以外幣入賬及以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)按結算日的外匯率換算成港幣。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，有關海外業務匯兌差額的累計金額將於確認出售的損益時，由權益重新分類為盈虧。

1. 重要會計政策 (續)

(w) 借貸成本

與收購、興建或生產須花費相當長的時間方可作擬定用途或出售的資產直接有關的貸款成本，均資本化為該資產的一部份成本。其他貸款成本均於產生期間列作支出。

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需的活動時，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。

(x) 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。

(y) 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. 營業額 (百萬港元)

本公司乃投資控股公司。集團的主要業務為擁有及管理高級酒店、商用及住宅物業。

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)的發票總金額計算。年內已在營業額中確認的各項重要收入類別如下：

	2008	2007
酒店		
客房	1,856	1,768
餐飲	1,166	1,031
商用物業租金	545	463
其他	305	288
	3,872	3,550
出租物業(非酒店)	607	539
其他業務	459	453
	4,938	4,542

3. 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，並於2007年9月開幕。

	2008	2007
員工薪酬及相關費用	–	36
租金及水電	–	4
其他營業費用	–	43
	–	83

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

	2008	2007
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	68	102
其他貸款成本	3	5
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	71	107
衍生金融工具：		
現金流量對沖，轉撥自權益	27	10
持有作買賣用途，按公允價值於損益表確認*	5	6
其他**	5	(2)
	108	121
扣除：發展中資產資本化的金額***	-	(9)
	108	112

* 主要指持有作買賣用途的利率掉期公允價值的變動。

** 主要指由銀行貸款融資的集團內外幣貸款的匯兌差額與為抵銷該等匯兌差額而訂立的有關貨幣掉期的公允價值變動的共同影響。

*** 2007年用作計算資本化的加權平均利率為1.9%。

(b) 其他項目

	2008	2007
酒店管理合約攤銷	3	5
折舊	371	330
核數師酬金：		
核數服務	9	8
稅務及其他服務	4	1
匯兌虧損／(收益)	8	(1)
經營租賃費用，包括不定額租金 10百萬港元 (2007年：12百萬港元)(附註32(b))	222	112
利息收入	(40)	(25)
投資物業應收租金收入扣除直接支出 17百萬港元 (2007年：18百萬港元)	(995)	(905)

5. 出售非上市股本票據權益淨虧損

於2007年內出售一項非上市股本票據淨虧損，乃涉及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。

6. 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：

	2008	2007
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項撥備	122	99
以往年度超額撥備	(4)	(4)
	118	95
本期稅項 — 海外		
本年度稅項撥備	67	79
以往年度超額撥備	—	(3)
	67	76
	185	171
遞延稅項		
有關重估投資物業的遞延稅項負債淨額(減少)/增加		
香港*	(74)	560
海外	(40)	47
有關減值虧損的撥備的遞延稅項負債減少	(49)	(9)
稅率下調對1月1日的遞延稅項餘額產生的影響		
香港	(175)	—
海外	—	(56)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	105	13
轉撥自對沖儲備	6	6
	(227)	561
總計	(42)	732

於2008年6月，香港政府頒佈利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，此變動自2008/09財政年度起生效。因此，2008年香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以**16.5%**(2007年：17.5%)的稅率計算，而有關於2008年1月1日的遞延稅項，**175百萬港元**(2007年：零港元)的遞延稅項回撥已計入集團本年度的綜合損益表。

於2007年3月，中華人民共和國(中國)政府頒佈，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已計入本集團去年的綜合損益表。

海外附屬公司的稅項則以相關國家適用的現行稅率計算。

* 謹請留意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。

6. 綜合損益表內的所得稅 (百萬港元) (續)

(b) 稅項 (利益) / 支出及按相關稅率計算的會計盈利對賬：

	2008	2007
除稅前盈利	209	4,224
按16.5% (2007年：17.5%) 本地利得稅率計算的名義稅項	35	739
不可扣減的支出的稅務影響	18	32
免稅收入的稅務影響	(5)	(11)
以往未確認稅務虧損使用的稅務影響	(2)	(36)
未確認的稅務虧損的稅務影響	51	4
稅率變動對1月1日的遞延稅項餘額產生的影響	(175)	(56)
附屬公司於其他司法權區經營的不同稅率影響	41	63
其他	(5)	(3)
實際稅項 (利益) / 支出	(42)	732

7. 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三個部份。

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人表現每年進行檢討。

花紅及獎金

花紅視乎個人表現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。

7. 董事及高級管理人員薪酬 (續)

非執行董事的袍金符合市場常規，並考慮同類的香港上市公司的支付水平，定為每年**200,000 港元**（2007年：每年100,000港元）。2008年的袍金水平於2008年5月7日舉行的股東週年大會上獲批准，並於2008年5月8日起生效。年內同時擔任執行委員會或審核委員會委員的非執行董事亦可就各委員職位收取**每年100,000 港元**（2007年：每年100,000港元）的定額袍金。此外，兼任薪酬委員會成員的非執行董事有權獲得定額袍金**每年50,000 港元**（2007年：零港元）。

根據香港公司條例第161條所披露的董事酬金以及根據上市規則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 ^A (千港元)
2008					
執行董事*					
郭敬文先生	—	4,628	5,905	737	11,270
郭禮賢先生**	—	1,329	701	205	2,235
包華先生	—	3,372	2,293	515	6,180
布樂尼先生***	—	1,007	—	149	1,156
非執行董事					
米高嘉道理爵士	265	—	—	—	265
貝思賢先生	397	—	—	—	397
麥高利先生	165	—	—	—	165
毛嘉達先生	165	—	—	—	165
卜佩仁先生	165	—	—	—	165
利約翰先生	265	—	—	—	265
高富華先生	165	—	—	—	165
獨立非執行董事					
李國寶爵士	165	—	—	—	165
黃志祥先生	265	—	—	—	265
麥禮賢先生	197	—	—	—	197
包立德先生	297	—	—	—	297
高級管理人員					
(集團管理委員會* 的其他成員)					
孫漫天先生	—	2,945	329	286	3,560
Maria Razumich-Zec 女士 [#]	—	3,161	353	164	3,678
	2,511	16,442	9,581	2,056	30,590

7. 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)	離職補償 (千港元)	總計 [△] (千港元)
2007						
執行董事*						
郭敬文先生	-	4,426	5,894	691	-	11,011
包華先生	-	3,221	2,154	477	-	5,852
布樂尼先生***	-	3,733	3,280	573	-	7,586
非執行董事						
米高嘉道理爵士	200	-	-	-	-	200
貝思賢先生	300	-	-	-	-	300
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	200	-	-	-	-	200
高富華先生	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)						
孫漫天先生	-	2,862	483	278	-	3,623
Maria Razumich-Zec女士 [#]	-	2,938	571	140	-	3,649
盧保嘉先生 ^{##}	-	1,697	-	123	5,187	7,007
	1,700	18,877	12,382	2,282	5,187	40,428

[△] 為配合行業慣例，本集團實施一項計劃，鼓勵董事及高級管理人員使用本集團的設施推廣業務。為此，董事及高級管理人員獲發折扣卡。所披露的酬金並不包括給予董事及高級管理人員的折扣額。

* 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。

** 郭禮賢先生於2008年9月1日獲委任為本公司執行董事。

*** 布樂尼先生於2008年3月31日辭任本公司執行董事。

[#] Maria Razumich-Zec女士自2002年起擔任芝加哥半島酒店總經理，並於2007年5月出任美國東岸區域副總裁。以上數字包括彼於2007年擔任總經理一職的薪酬1,084,000港元。

^{##} 盧保嘉先生於2007年4月30日辭任美洲高級副總裁。

8. 最高薪酬個別人士 (千港元)

在五名最高薪酬個別人士中，四名(2007年：五名)為董事及高級管理人員，其薪酬已於附註7披露。其餘一名(2007年：無)個別人士的薪酬總額如下：

	2008	2007
基本薪酬	3,274	-
花紅及獎金	255	-
退休福利	251	-
	3,780	-

9. 本公司股東應佔盈利 (百萬港元)

本公司股東應佔盈利包括計入本公司財務報告的盈利**153百萬港元**(2007年：129百萬港元)。

以上金額與本公司年內盈利的對賬如下：

	2008	2007
計入本公司財務報告的股東應佔盈利數額	153	129
(撥備)／撥回附屬公司權益減值	(408)	754
出售本集團旗下的附屬公司權益的收益	15	-
本公司年內(虧損)／盈利	(240)	883

於2008年12月31日，董事認為，若干附屬公司權益的價值均出現減值，主要由於該等附屬公司的物業價值減少所致。物業價值主要由獨立專業估值師釐定。因此，已就減值虧損作出408百萬港元的撥備。

於2007年12月31日，董事認為，由於若干附屬公司的營運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754百萬港元。

10. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	2008	2007
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	216	3,437
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,447	1,434
每股盈利 (港元)	0.15	2.40
	2008 (百萬股)	2007 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,442	1,428
購回股份的影響	(1)	-
向選擇以股份取代2007年末期及2008年中期現金股息的股東 已發行及配發新股份的影響	6	6
於12月31日加權平均股份數目	1,447	1,434

(b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2008年及2007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。

11. 股息 (百萬港元)

(a) 本年度應付本公司股東股息

	2008	2007
已宣派及支付中期股息每股6.5港仙 (2007年：每股6港仙)	94	86
結算日後建議分派末期股息每股10.5港仙 (2007年：每股12港仙)	152	173
	246	259

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

	2008	2007
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期股息 每股12港仙 (2007年：每股11港仙)	173	157

12. 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波動因素影響。

(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以及出售地段。

12. 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		分部間抵銷		綜合	
	截至12月31日止年度									
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
分部營業額及業績										
營業額										
分部外交易	3,872*	3,550	607	539	459	453	-	-	4,938	4,542
分部間交易	7	7	12	9	21	15	(40)	(31)	-	-
	3,879	3,557	619	548	480	468	(40)	(31)	4,938	4,542
未計折舊及攤銷										
分部營業盈利	870	989	459	405	96	116	-	-	1,425	1,510
折舊及攤銷	(347)	(311)	-	-	(27)	(24)	-	-	(374)	(335)
分部營業盈利	523	678	459	405	69	92	-	-	1,051	1,175
利息收入									40	25
融資費用									(108)	(112)
淨融資費用									(68)	(87)
應佔合營公司虧損	(5)	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-
非營業項目前盈利									978	1,088
投資物業公允價值										
(減值)/增值	(285)	996	(284)	2,323	(24)	-	-	-	(593)	3,319
(撥備)/撥回減值虧損	(167)	(24)	-	-	(9)	1	-	-	(176)	(23)
出售非上市股本票據權益										
淨虧損	-	-	-	-	-	(160)	-	-	-	(160)
除稅項前盈利									209	4,224
稅項									42	(732)
本年度盈利									251	3,492

* 酒店營業額分析

	2008	2007
客房	1,856	1,768
餐飲	1,166	1,031
商用物業租金	545	463
其他	305	288
	3,872	3,550

12. 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		分部間抵銷		綜合	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	於12月31日									
分部資產負債表										
資產										
物業、機器及設備	5,411	5,332	—	—	380	395	—	—	5,791	5,727
投資物業	7,464	7,759	12,732	12,992	381	417	—	—	20,577	21,168
合營公司權益	539	509	—	—	—	—	—	—	539	509
酒店管理合約投資	92	95	—	—	—	—	—	—	92	95
其他分部資產	400	433	26	32	67	59	(1)	(1)	492	523
衍生金融工具									63	15
遞延稅項資產									38	49
現金及現金等價物									1,995	1,414
總資產									29,587	29,500
負債										
分部負債	762	828	222	215	226	217	(1)	(1)	1,209	1,259
銀行借貸及其他負債									6,732	6,624
總負債									7,941	7,883
年內資本性開支	332	592	30	39	32	64	—	—	394	695

12. 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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
截至12月31日止年度						
外界客戶收入	2,056	1,910	1,740	1,314	1,142	1,318
分部資產	19,855	20,302	5,170	5,108	2,466	2,612
年內資本性開支	79	102	169	517	146	76
折舊及攤銷	78	69	201	142	95	124

13. 固定資產 (百萬港元)

(a) 固定資產變動

	集團						總固定資產
	永久持有地	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	
成本或估值：							
於2007年1月1日	926	5,639	3,632	10,197	17,728	1	27,926
匯兌調整	44	243	124	411	90	–	501
增置	1	643	12	656	31	–	687
出售	–	(1)	(147)	(148)	–	–	(148)
公允價值調整	–	–	–	–	3,319	–	3,319
於2007年12月31日	971	6,524	3,621	11,116	21,168	1	32,285
代表：							
成本	971	6,524	3,621	11,116	–	1	11,117
估值 — 2007年	–	–	–	–	21,168	–	21,168
	971	6,524	3,621	11,116	21,168	1	32,285
於2008年1月1日	971	6,524	3,621	11,116	21,168	1	32,285
匯兌調整	(23)	37	102	116	49	–	165
增置	–	154	209	363	31	–	394
出售	–	(69)	(154)	(223)	–	–	(223)
轉讓	–	78	–	78	(78)	–	–
公允價值調整	–	–	–	–	(593)	–	(593)
於2008年12月31日	948	6,724	3,778	11,450	20,577	1	32,028
代表：							
成本	948	6,724	3,778	11,450	–	1	11,451
估值 — 2008年	–	–	–	–	20,577	–	20,577
	948	6,724	3,778	11,450	20,577	1	32,028
累計折舊及減值虧損：							
於2007年1月1日	338	2,454	2,182	4,974	–	1	4,975
匯兌調整	22	119	60	201	–	–	201
年內計提	–	140	190	330	–	–	330
減值虧損撥備淨額	5	13	5	23	–	–	23
出售時撥回	–	(1)	(138)	(139)	–	–	(139)
於2007年12月31日	365	2,725	2,299	5,389	–	1	5,390
於2008年1月1日	365	2,725	2,299	5,389	–	1	5,390
匯兌調整	(12)	(58)	12	(58)	–	–	(58)
年內計提	–	145	226	371	–	–	371
減值虧損撥備淨額	37	111	28	176	–	–	176
出售時撥回	–	(68)	(151)	(219)	–	–	(219)
於2008年12月31日	390	2,855	2,414	5,659	–	1	5,660
賬面淨值：							
於2008年12月31日	558	3,869	1,364	5,791	20,577	–	26,368
於2007年12月31日	606	3,799	1,322	5,727	21,168	–	26,895

13. 固定資產 (百萬港元) (續)

(a) 固定資產變動 (續)

減值虧損

本集團根據附註1(1)所披露的會計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。

根據有關評估，董事認為需要就芝加哥半島酒店及鵝園渡假酒店及高爾夫球會於2008年12月31日作出減值撥備，原因為經營環境欠佳及現時物業市場市況所致。有鑒於此，此兩項物業的賬面值分別撇減**126百萬港元**(2007年：零港元)及**53百萬港元**(2007年：25百萬港元)至彼等的可收回金額，即由獨立專業估值師所釐定的公允價值減出售成本。

董事亦認為由於香港工業物業市場市況改善，故之前就大班工廠大廈作出的減值撥備，應全數撥回**3百萬港元**(2007年：2百萬港元)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。

- (b) 本集團所有投資物業已於2008年12月31日按公開市值重估，而市值乃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行進行，有關測量師行的僱員均擁有經驗於估物業所在地區及所屬類別。有關測量師行的詳情如下：

投資物業簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師行僱員資格
香港		
零售商店、辦公室及住宅單位	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	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 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	皇家特許測量師學會會員
	仲量聯行	新加坡測量師學會會員
美國		
零售商店及空置地皮	HVS	美國Appraisal Institute會員

* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、日本、泰國、菲律賓及越南。

13. 固定資產 (百萬港元) (續)

(c) 本集團所持土地賬面淨值分析如下：

		2008	2007
香港	— 長期租賃	16,477	17,024
	— 中期租賃	570	634
		17,047	17,658
泰國	— 永久持有	648	677
越南	— 中期租賃	60	59
其他亞洲地區		708	736
美國	— 永久持有	318	368
		18,073	18,762
代表：			
分類為投資物業的土地，		17,515	18,156
按公允價值		558	606
永久持有自用土地		18,073	18,762

(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，租賃期後續租條款須經雙方重新協商。2008年及2007年間從該等租賃賺取的不定額租金並不重大。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30(b)。

(e) 發展中資產

物業、機器及設備包括的發展中資產，合共**138百萬港元**（2007年：58百萬港元），不計提折舊。

13. 固定資產 (百萬港元) (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 (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 (10至50年)：	
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 (10至50年)：	
王府半島酒店	
北京王府井金魚胡同8號	酒店及商用物業租賃
於日本持有：	
中期租約 (10至50年)：	
東京半島酒店	
東京都千代田區有樂町1-8-1	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10600，Klongsan，Charoennakorn路333號	酒店
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 (10至50年)：	
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：	
中期租約 (10至50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／長期物業上蓋發展權 (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 (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

13. 固定資產 (百萬港元) (續)

(g) 為提供股東額外資料，董事委任獨立估值師行評估本集團的酒店物業及高爾夫球場於2008年12月31日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2008年12月31日的賬面淨值為**5,651百萬港元** (2007年：5,596百萬港元)，總估值為**9,477百萬港元** (2007年：9,793百萬港元)。值得注意的是，**3,826百萬港元** (2007年：4,197百萬港元) 盈餘及相關遞延稅項和少數股東權益並沒有計入綜合財務報告中，而只是作為額外資料之用途。估值由獨立於本集團的測量師行進行，詳情如下：

酒店及高爾夫球場簡介	估值師行名稱	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
美國 酒店及高爾夫球場	HVS	美國Appraisal Institute會員

* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、日本、泰國及菲律賓。

14. 附屬公司投資 (百萬港元)

	公司	
	2008	2007
非上市股份，成本	-	94

年內，本公司向本公司一間全資附屬公司出售其於Manila Peninsula Hotel, Inc. (賬面值為94百萬港元) 的全部股權，代價為572百萬披索 (109百萬港元)。因此，於本公司的財務報告中確認出售淨收益15百萬港元。是項出售對本集團的綜合財務報告並無重大影響。

14. 附屬公司投資 (百萬港元) (續)

以下僅列出主要影響本集團的業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明者外，持有的股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及已繳股本之詳情	本集團的實際權益	主要業務
HSH Holdings Limited	香港	2股每股 面值1港元	100%	投資控股
半島酒店有限公司	香港	2股每股 面值1港元	100%*	酒店投資
淺水灣花園大廈有限公司	香港	2股每股 面值1港元	100%*	物業投資
淺水灣有限公司	香港	2股每股 面值1港元	100%*	物業投資
凌霄閣有限公司	香港	2股每股 面值1港元	100%*	物業投資
山頂纜車有限公司	香港	450,000股每股 面值10港元	100%*	纜車營運
聖約翰大廈有限公司	香港	2股每股 面值1港元	100%*	物業投資
半島商品有限公司	香港	2股每股 面值1港元	100%*	批發及零售商品
大班洗衣有限公司	香港	5,000,000股每股 面值1港元	100%*	洗衣及乾洗服務
HSH Financial Services Limited	香港	1股每股 面值1港元	100%	借貸款項
Peninsula Management Holdings Limited	英屬處女群島／國際	1股每股 面值1美元	100%	投資控股
半島會所管理及顧問服務有限公司	香港	1,000,000股每股 面值1港元	100%*	會所管理
香港上海大酒店管理服務有限公司	香港	10,000股每股 面值10港元	100%*	管理及市場推廣服務
Peninsula International (USA) Limited	美國	1,200股每股 面值1美元	100%*	投資控股

14. 附屬公司投資 (百萬港元) (續)

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及已繳股本之詳情	本集團的實際權益	主要業務
Peninsula of New York, Inc.	美國	1,000股每股 面值0.01美元	100%*	投資控股
Peninsula Chicago LLC	美國	已投入資本 57,038,089美元	92.5%*	酒店投資
Quail Lodge, Inc.	美國	10,652股每股 面值100美元	100%*	渡假酒店，高爾夫球會及物業投資
Peninsula Beverly Hills, Inc.	美國	1,000股每股 面值0.01美元	100%*	投資控股
Peninsula International Investment Holdings Limited	英屬處女群島／亞洲	1股每股 面值1美元	100%	投資控股
Peninsula of Tokyo Limited	日本	200股每股 面值50,000日圓	100%*	酒店投資
王府飯店有限公司	中華人民共和國	註冊資本 161,921,686美元	42.13%**	酒店投資
Manila Peninsula Hotel, Inc.	菲律賓	111,840,386股 每股面值10披索	77.36%*#	酒店投資
Siam Chaophraya Holdings Company Limited	泰國	250,000股普通股 每股面值 2,000泰銖	75%*	酒店投資
Town and Country Sport Club Company Limited	泰國	1,250,000股 普通股每股 面值100泰銖 ^Δ	75%*	高爾夫球會及物業投資
International Burotel Company Limited	越南	註冊資本6,866,667 美元	70%*	物業投資
Peninsula International (Lux) Limited S. à r.l.	盧森堡／法國	12,500股每股 面值1歐元	100%*	投資控股

* 間接持有。

** 王府飯店有限公司 (TPH) 為根據中華人民共和國法律註冊成立的中外合作企業，本集團擁有其42.13%的註冊資本。因本集團擁有TPH 76.6%的表決權，TPH為間接持有及列為本集團的附屬公司。

年內，本集團收購Manila Peninsula Hotel, Inc. (MPHI) 的額外1.27%股本權益，代價為15百萬披索 (3百萬港元)，藉以將本集團於MPHI的擁有權權益由76.09%增至77.36%。

^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。

15. 合營公司權益 (百萬港元)

	集團	
	2008	2007
非上市股份，成本值 (附註15(a))	-	-
應佔匯兌儲備	90	55
應佔虧損	(9)	(4)
應佔淨資產	81	51
借予合營公司貸款 (附註15(b))	458	458
	539	509

(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 已繳股本 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 直接持有	由附屬公司 間接持有	
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

* TPS持有Evermore Gain Limited (EGL) 100%直接權益，EGL於2007年在香港註冊成立，因此TPS即持有上海外灘半島酒店有限公司 (PSW) 100%直接權益。於中華人民共和國成立的PSW為一外商獨資企業。PSW全權負責將名為上海半島酒店的發展及建築工程。上海半島酒店業務將包括公寓式酒店業務，商場及其他相關設施。截至2008年12月31日，EGL及PSW的繳足股本分別為**1港元** (2007年：1港元) 及**117,500,000美元** (2007年：73,500,000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。貸款並無逾期，亦無減值。誠如上文附註15(a)所述，全部貸款已繳作PSW的資本。

(c) 以下為本集團擁有一半股權的合營公司財務資料概要：

	2008	2007
非流動資產	2,034	1,274
流動資產	38	24
流動負債	(134)	(85)
非流動負債	(1,775)	(1,111)
淨資產	163	102
本年度支出及虧損	(9)	(1)

16. 非上市股本票據權益 (百萬港元)

	集團	
	2008	2007
可供出售非上市股本票據淨成本值	—	43
扣除：還款 (附註17)	—	(43)
	—	—

非上市股本票據包括：

	間接持有股權	成立地點
The Belvedere Hotel Partnership (BHP)	20%	美國
Inncom International, Inc. (Inncom)	17.45%	美國

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** (2007年：140百萬美元) 的融資貸款抵押，而該等抵押資產的賬面淨值為**66百萬美元** (2007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。

Inncom從事為旅館業開發能源管理及整合客房自動化系統。本集團於Inncom的權益已於以往年度全部作出撥備。

17. 酒店管理合約投資 (百萬港元)

	集團	
	2008	2007
酒店管理合約投資，成本值	248	248
扣除：還款	(63)	(63)
扣除：累計攤銷	(93)	(90)
	92	95

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初期投資的部份還款，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。

18. 衍生金融工具 (百萬港元)

(a) 集團

	2008		2007	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖				
利率掉期	–	(161)	1	(61)
貨幣掉期	–	–	–	(23)
	–	(161)	1	(84)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	59	(109)	9	(89)
貨幣掉期	4	(11)	5	(42)
總計	63	(281)	15	(215)
減：一年內收回／(清償) 部份				
現金流量對沖：				
利率掉期	–	(42)	–	(15)
貨幣掉期	–	–	–	(23)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	21	(40)	2	(36)
貨幣掉期	4	(11)	5	(42)
	25	(93)	7	(116)
減：一年後收回／(清償) 部份	38	(188)	8	(99)

(b) 公司

	2008		2007	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖				
利率掉期	59	–	8	(3)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	234	(234)	133	(133)
貨幣掉期	11	(11)	5	(5)
總計	304	(245)	146	(141)
減：一年內收回／(清償) 部份				
現金流量對沖：				
利率掉期	21	–	2	(2)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	76	(76)	45	(45)
貨幣掉期	11	(11)	5	(5)
	108	(87)	52	(52)
一年後收回／(清償) 部份	196	(158)	94	(89)

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	
	2008	2007	2008	2007
本年度香港利得稅撥備	122	99	13	23
已付暫繳所得稅	(75)	(24)	(10)	–
	47	75	3	23
以往年度香港利得稅撥備結餘	5	11	–	7
海外稅項撥備	38	41	–	–
	90	127	3	30

(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：						
於2007年1月1日	2,556	574	(28)	(296)	(24)	2,782
扣除自/(計入)損益	590	(44)	–	9	6	561
扣除自儲備	10	14	2	–	(5)	21
於2007年12月31日	3,156	544	(26)	(287)	(23)	3,364
於2008年1月1日	3,156	544	(26)	(287)	(23)	3,364
扣除自/(計入)損益	(284)	(34)	8	77	6	(227)
扣除自儲備	9	5	–	(9)	(12)	(7)
於2008年12月31日	2,881	515	(18)	(219)	(29)	3,130

2008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**2,723百萬港元**(2007年：2,967百萬港元)的遞延稅項負債撥備。董事目前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。

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 (續)

	集團	
	2008	2007
已於資產負債表確認的遞延稅項淨資產	(38)	(49)
已於資產負債表確認的遞延稅項淨負債	3,168	3,413
	3,130	3,364

	公司	
	2008	2007
現金流量對沖產生的遞延稅項負債	10	1

(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	
	2008	2007
賬面折舊超過折舊撥備的差額	22	89
稅項虧損的未來利益	272	45
撥備及其他	7	25
	301	159

根據附註1(s)所載的會計政策，本集團並無確認有關**789百萬港元** (2007年：140百萬港元) 的若干累計稅項虧損的遞延稅項資產，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	
	2008	2007
1年內	37	41
1年後但5年內	67	44
5年後但10年內	670	30
無限期	15	25
	789	140

(d) 未確認的遞延稅項負債

根據附註1(s)所載的會計政策，本集團並無確認有關若干附屬公司**688百萬港元** (2007年：1,001百萬港元) 的保留盈利合共**121百萬港元** (2007年：200百萬港元) 的遞延稅項負債，原因為本公司控制該等公司的股息政策，且釐定盈利很可能不會於可預見的未來分派。

20. 存貨 (百萬港元)

	集團	
	2008	2007
餐飲業務及其他	114	98

存貨成本已於綜合損益表確認作支出，合共**390百萬港元**（2007年：380百萬港元）。

21. 應收賬項及預付款項 (百萬港元)

	集團		公司	
	2008	2007	2008	2007
借予附屬公司貸款及其他應收附屬公司賬項	–	–	13,398	13,855
減值撥備	–	–	(1,786)	(1,901)
應收貿易賬項（賬齡分析如下）	198	227	11,612	11,954
貸款及應收賬項	198	227	11,612	11,954
租約按金及預付費用	180	198	14	9
	378	425	11,626	11,963

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**2,857百萬港元**（2007年：2,890百萬港元）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。

本集團及本公司的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分別為**88百萬港元**（2007年：67百萬港元）及**10,161百萬港元**（2007年：10,543百萬港元）。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：

	集團	
	2008	2007
本期	159	170
逾期少於1個月	25	33
逾期1至3個月	13	21
逾期超過3個月但少於12個月	1	3
逾期金額	39	57
	198	227

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。本集團的信貸政策載於附註29(d)。

22. 現金及現金等價物 (百萬港元)

	集團		公司	
	2008	2007	2008	2007
帶利息銀行存款	1,972	1,372	29	20
銀行存款及現金	23	42	–	–
於資產負債表的現金及現金等價物	1,995	1,414	29	20
銀行透支(附註24)	(16)	(16)	(2)	–
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	1,979	1,398	27	20

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**577百萬港元**(2007年:493百萬港元)。由於受到外匯限制，該等金額不可自由匯至控股公司。

23. 應付賬項及預提費用 (百萬港元)

	集團		公司	
	2008	2007	2008	2007
應付貿易賬項(賬齡分析如下)	109	142	–	–
應付利息	4	6	–	–
應付固定資產款項	20	42	–	–
租客訂金	296	278	–	–
高爾夫球會籍訂金	109	114	–	–
其他應付賬項	650	651	13	14
其他應付附屬公司賬項	–	–	5	22
按攤銷成本計量的金融負債	1,188	1,233	18	36

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**334百萬港元**(2007年:349百萬港元)。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：

	集團		公司	
	2008	2007	2008	2007
少於3個月	109	141	–	–
超過6個月	–	1	–	–
	109	142	–	–

24. 帶利息貸款 (百萬港元)

	集團	
	2008	2007
可動用信貸總額：		
銀行貸款及循環貸款	4,225	3,840
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	355	457
	4,580	4,297
於12月31日已動用金額：		
銀行貸款及循環貸款	3,177	2,833
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	16	36
	3,193	2,869
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	679	548
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註22)	16	16
	695	564
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	640	580
2年至5年	1,858	1,725
長期銀行貸款的非流動部份	2,498	2,305
帶利息貸款總額	3,193	2,869

所有非流動帶利息貸款均按攤銷成本入賬。預期長期銀行貸款的非流動部份不會於一年內清償，所有貸款均為無抵押。

本集團所有銀行信貸均須符合與本集團若干資產負債表數據比率有關的契約，此為金融機構借貸安排的慣例。若本集團違反該等契約，已動用的貸款將須於接獲通知時繳還。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29。於2008年及2007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

	2008	2007
每股面值0.50港元的股份數目 (百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
已發行股本		
於1月1日	1,442	1,428
購回股份(附註(a))	(8)	-
根據以股代息計劃發行的新股(附註(b))	16	14
於12月31日	1,450	1,442
股份面值 (百萬港元)		
法定股本	900	900
已發行股本		
於1月1日	721	714
購回股份(附註(a))	(4)	-
根據以股代息計劃發行的新股(附註(b))	8	7
於12月31日	725	721

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。

(a) 年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身股份，詳情如下：

年份/月份	已購回股份數目	每股股份 已付最高價 港元	每股股份 已付最低價 港元	已付總價格 百萬港元
2008年10月	7,545,000	6.83	6.26	50

購回股份已被註銷，故本公司的已發行股本按該等股份的面值減少。購回本公司股份已付的總價格**50百萬港元**（2007年：零港元）已於一般儲備扣除，而根據香港公司條例第49H條，一筆相等於已註銷股份面值的金額**4百萬港元**（2007年：零港元）已由一般儲備中轉撥至資本贖回儲備。

25. 股本 (續)

(b) 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
2008年				
2007年末期以股代息	10	13.704	5	126
2008年中期以股代息	6	7.394	3	44
	16		8	170
2007年				
2006年末期以股代息	10	12.584	5	111
2007年中期以股代息	4	13.808	2	54
	14		7	165

26. 儲備 (百萬港元)

(a) 集團

	本公司股東應佔權益						小計	小數 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2007年1月1日	2,785	9	(18)	(524)	1,098	12,918	16,268	783	17,051
批准屬於上一年度的股息									
— 以現金支付	-	-	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
— 按以股代息方式分派	111	-	-	-	-	(116)	(5)	-	(5)
換算財務報告的									
匯兌差額									
— 海外附屬公司	-	-	-	122	-	-	122	56	178
— 合營公司	-	-	-	39	-	-	39	-	39
出售非上市股本票據權益									
後變現的匯兌虧損	-	-	-	252	-	-	252	-	252
現金流量對沖：公允價值變動的									
有效部份，扣除稅項	-	-	(42)	-	-	-	(42)	(1)	(43)
現金流量對沖：由權益轉撥至									
— 損益表，扣除稅項	-	-	3	-	-	-	3	-	3
— 固定資產，扣除稅項	-	-	4	-	-	-	4	-	4
本年度盈利	-	-	-	-	-	3,437	3,437	55	3,492
本年度宣派的股息									
— 以現金支付	-	-	-	-	-	(30)	(30)	(2)	(32)
— 按以股代息方式分派	54	-	-	-	-	(56)	(2)	-	(2)
於2007年12月31日	2,950	9	(53)	(111)	1,098	16,112	20,005	891	20,896
於2008年1月1日	2,950	9	(53)	(111)	1,098	16,112	20,005	891	20,896
批准屬於上一年度的股息									
— 以現金支付	-	-	-	-	-	(42)	(42)	-	(42)
— 按以股代息方式分派	126	-	-	-	-	(131)	(5)	-	(5)
購回股份	-	4	-	-	(50)	-	(46)	-	(46)
收購附屬公司的額外股權	-	-	-	1	-	2	3	(3)	-
換算財務報告的匯兌差額									
— 海外附屬公司	-	-	-	(41)	-	-	(41)	16	(25)
— 合營公司	-	-	-	35	-	-	35	-	35
現金流量對沖：公允價值變動的									
有效部份，扣除稅項	-	-	(93)	-	-	-	(93)	-	(93)
現金流量對沖：由權益轉撥至									
— 損益表，扣除稅項	-	-	5	-	-	-	5	-	5
本年度盈利	-	-	-	-	-	216	216	35	251
本年度宣派的股息									
— 以現金支付	-	-	-	-	-	(47)	(47)	(5)	(52)
— 按以股代息方式分派	44	-	-	-	-	(47)	(3)	-	(3)
於2008年12月31日	3,120	13	(141)	(116)	1,048	16,063	19,987	934	20,921

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2007年1月1日	2,785	9	4,975	(23)	980	1,736	10,462
批准屬於上一年度的股息							
— 以現金支付	—	—	—	—	—	(41)	(41)
— 按以股代息方式分派	111	—	—	—	—	(116)	(5)
現金流量對沖：公允價值變動 的有效部份，扣除稅項	—	—	—	14	—	—	14
現金流量對沖： 由權益轉撥至損益表， 扣除稅項	—	—	—	13	—	—	13
本年度盈利	—	—	—	—	—	883	883
本年度宣派的股息							
— 以現金支付	—	—	—	—	—	(30)	(30)
— 按以股代息方式分派	54	—	—	—	—	(56)	(2)
於2007年12月31日	2,950	9	4,975	4	980	2,376	11,294
於2008年1月1日	2,950	9	4,975	4	980	2,376	11,294
批准屬於上一年度的股息							
— 以現金支付	—	—	—	—	—	(42)	(42)
— 按以股代息方式分派	126	—	—	—	—	(131)	(5)
購回股份	—	4	—	—	(50)	—	(46)
現金流量對沖：公允價值變動 的有效部份，扣除稅項	—	—	—	36	—	—	36
現金流量對沖： 由權益轉撥至損益表， 扣除稅項	—	—	—	9	—	—	9
本年度虧損	—	—	—	—	—	(240)	(240)
本年度宣派的股息							
— 以現金支付	—	—	—	—	—	(47)	(47)
— 按以股代息方式分派	44	—	—	—	—	(47)	(3)
於2008年12月31日	3,120	13	4,975	49	930	1,869	10,956

26. 儲備 (百萬港元) (續)

(c) 儲備性質及用途

股份溢價及資本贖回儲備

股份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。

對沖儲備

對沖儲備包括根據附註1(g)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告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(g)及1(v)所載會計政策處理。

一般儲備

一般儲備即撥作一般用途的保留盈利。

(d) 儲備分配

於2008年12月31日，根據香港公司條例第79B條的規定計算，可分配予本公司股東的儲備總額為**2,799百萬港元**（2007年：3,356百萬港元）。於結算日後，董事擬宣派**每股10.5港仙**（2007年：每股12港仙）的末期股息，合共**152百萬港元**（2007年：173百萬港元）。該股息於結算日尚未確認為負債。

(e) 資本管理

本集團高瞻遠矚，並以長遠角度為業務規劃資本用途。本集團管理資本的主要目的是確保本集團能按持續經營基準經營，確保以相對風險而言合理的成本融資以及為股東提供適當回報。在此過程中，本集團考慮資本成本及資本使用效率，力求在股東權益與外部債務之間取得適當平衡。

本集團定期檢討其資本架構，並積極監察即期及預期流動資產要求，確保能償付其負債及承擔。本集團採取主動方法預測未來資金需求，倘需要資金，會評估市況確定最佳融資方式。

此外，本集團維持充裕現金儲備並從主要金融機構取得充足的承諾信貸額，確保資金能償付財務負債並為本集團的增長及發展提供資金。

26. 儲備 (百萬港元) (續)**(e) 資本管理** (續)

本集團根據資本與負債比率監察資本架構。有關比率按淨借貸佔淨借貸與本公司股東應佔權益總和的百分比計算，而淨借貸乃指帶利息貸款與借貸減現金及現金等價物。本集團應佔非綜合實體(如合營公司及非上市股本票據)的淨借貸及權益(如有)亦會計算在內。於2008年及2007年12月31日，未計非綜合實體前及已計算非綜合實體後的資本與負債比率計算如下：

(百萬港元)	2008	2007
帶利息借貸	3,193	2,869
減：現金及現金等價物	(1,995)	(1,414)
經審核資產負債表中的淨借貸	1,198	1,455
應佔非綜合實體的淨借貸	622	296
經調整非綜合實體的淨借貸	1,820	1,751
本公司股東應佔經審核資產負債表中的權益	20,712	20,726
根據經審核財務報告計算的資本與負債比率	5%	7%
就非綜合實體調整的資本與負債比率	8%	8%

2008年內，本集團繼續遵循長期財政管理指引經營業務，經調整資本與負債比率維持於40%以下。經營及投資決策均參考長期現金流量預測作出，以確保遵循指引。

本集團受根據其借貸及其他債項而由帶利息借貸的貸方簽立的契約以及本公司股東應佔權益的數額所規限。截至2008年及2007年12月31日止年度，本集團已遵守有關貸款契約對資本的要求。

27. 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：

第三方作出並由本公司擔保的貸款

借貸方名稱	孫漫天先生
職位	物業及會所管理事物部集團總經理
給予銀行的擔保數額	120,000英鎊
擔保的最高負債額	
— 於2007年1月1日	1,165,000港元
— 於2007年12月31日及2008年1月1日	1,125,000港元
— 於2008年12月31日	1,085,000港元
根據擔保支付或所涉負債	零港元(2007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，而該貸款的有效期直至2014年。

28. 僱員退休福利

(a) 既定收益退休金計劃

本集團設存多個既定收益退休金計劃，該等計劃涉及本集團**647名僱員**（2007年：641名僱員）。該等計劃由獨立受託人管理，而有關資產（如有）均與本集團的資產分開持有。

本公司的美國附屬公司Quail Lodge, Inc. (QLI) 與若干僱員訂有退休金協議，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3年平均薪金的30%作為僱員退休金。

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傭關係起計10年內每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。

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已根據獨立精算估值於每個結算日全數在財務報告表中確認，而該獨立精算估值由身為美國精算師學會成員的Bartel Associates, LLC旗下的合資格員工編製。

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由Actuarial Advisers, Inc. 合資格人員（為Actuarial Society of The Philippines的成員）編製精算。精算師估值顯示MPHI根據既定收益退休金計劃須承擔的金額中有**59%**（2007年：56%）已包括在由信託人所持計劃資產中，而餘下未注資承擔的現值已於2008年12月31日作出全數撥備。

於本集團資產負債表中確認的數額如下（百萬港元）：

	集團	
	2008	2007
全部或部份已注資承擔的現值 計劃資產公允價值	36 (15)	39 (16)
未確認精算收益	21 —	23 3
	21	26

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，故不適宜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2009年就既定收益退休金計劃支付的供款額為**4百萬港元**（2007年：4百萬港元）。

28. 僱員退休福利 (百萬港元) (續)

(a) 既定收益退休金計劃 (續)

計劃資產包括以下項目 (百萬港元)：

	集團	
	2008	2007
股票	11	11
互惠基金	4	5
	15	16

既定福利供款現值的變動 (百萬港元)：

	集團	
	2008	2007
於1月1日	39	32
匯兌調整	(4)	5
計劃支付的福利	(2)	(2)
本期服務成本	2	3
利息成本	2	2
精算虧損	(1)	(1)
於12月31日	36	39

計劃資產的變動 (百萬港元)：

	集團	
	2008	2007
於1月1日	16	11
匯兌調整	(2)	3
本集團對計劃作出的供款	3	3
計劃支付的福利	(1)	(1)
精算預期計劃資產收益	1	1
精算虧損	(2)	(1)
於12月31日	15	16

於綜合損益表已確認為員工成本的開支如下 (百萬港元)：

	集團	
	2008	2007
本期服務成本	2	3
利息成本	2	2
精算預期計劃資產收益	(1)	(1)
	3	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 (2007年：1百萬港元) 淨收入。

28. 僱員退休福利 (百萬港元) (續)

(a) 既定收益退休金計劃 (續)

於2008年12月31日的主要精算估計如下：

	集團	
	2008	2007
折現率	4.75% 至 10.88%	4.7% 至 8.3%
計劃資產預期回報率	4.8%	6.8%
未來薪酬增加	5%	3% 至 5.3%

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		
	2008	2007	2006
既定福利供款的現值	36	39	32
計劃資產的公允價值	(15)	(16)	(11)
計劃的虧蝕	21	23	21
計劃負債所產生的經驗調整	1	1	15
計劃資產所產生的經驗調整	2	1	1

根據香港會計準則第19條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) 既定供款退休金計劃

本集團為大部份於香港工作的**1,325名僱員** (2007年：1,293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供款比重為**12%** (2007年：12%)。

此外，本集團亦根據香港強制性公積金條例，為另一批不受上述既定供款退休計劃保障，為數**468名** (2007年：445名) 根據香港僱傭條例的司法管轄權僱用之僱員參與由獨立管理服務公司運作的強制性公積金計劃 (強積金計劃)。強積金計劃是由獨立受託人管理的既定供款退休計劃。供款為僱員有關收入的5%，而其中每月的最高有關收入為每名僱員2萬港元。僱主及僱員均須供款，且供款即時歸屬於僱員。

本集團亦同時為**2,436名** (2007年：2,388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**70百萬港元** (2007年：65百萬港元)，並錄入損益表內。

29. 財務風險管理及公允價值

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，本集團面對該等風險，並已應用若干技術及衍生金融工具以控制有關風險。

(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，只著重旨在維持以港幣及／或美元呈列的價值。

以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的買賣交易（產生應收賬項、應付賬項及現金結餘）可能產生外匯風險。產生這風險的貨幣主要是美元、日圓、泰銖及菲律賓披索。

預期交易

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2008年及2007年12月31日，並無未完成的外匯期貨合約。

已確認資產與負債

本集團擁有以有關業務功能貨幣以外的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。

於2008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（百萬港元）：

	集團	
	2008	2007
現金流量對沖（附註18(a)）	-	(23)
持作買賣（附註18(a)）	(7)	(37)
	(7)	(60)

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(a) 外匯風險 (續)

已確認資產與負債 (續)

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賬項所涉淨風險，惟此風險於2008年及2007年12月31日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的功能貨幣為單位，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，預期本集團的借貸將不會涉及重大外匯風險。

海外附屬公司的淨投資

於2008年及2007年12月31日，本集團並無對沖任何海外附屬公司的淨投資。

面對外匯風險

於2008年及2007年12月31日，本集團及本公司已確認以其功能貨幣以外的貨幣計值的貨幣資產與負債。因將海外業務的財務報告換算為本集團的呈列貨幣而產生的差額，以及因公司間結餘以外幣計值及認為性質屬於附屬公司的投資所產生的風險均不包括在內。有關資產與負債面對外匯風險之詳情如下：

(百萬)	集團							
	2008				2007			
	美元	日圓	泰銖	菲律賓披索	美元	日圓	港幣	菲律賓披索
應收賬項及預付款項	19	-	-	1	23	-	-	-
現金及現金等價物	24	-	-	3	25	-	-	13
應付賬項及預提費用	(8)	(2)	(2)	(36)	(7)	(1)	(5)	(27)
衍生金融工具	(11)	-	-	-	(6)	-	-	-
帶利息貸款	(70)	-	-	-	(66)	(1,599)*	-	-
已確認資產與負債產生的風險總額	(46)	(2)	(2)	(32)	(31)	(1,600)	(5)	(14)
衍生金融工具的名義金額								
— 持作現金流量對沖	-	-	-	-	-	1,599*	-	-
— 用作經濟對沖	29	-	-	-	25	-	-	-
已確認資產與負債產生的風險淨額	(17)	(2)	(2)	(32)	(6)	(1)	(5)	(14)

* 於2007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。

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(a) 外匯風險 (續)

面對外匯風險 (續)

(百萬)	公司			
	2008 美元	菲律賓 披索	2007 美元	菲律賓 披索
應收賬項及預付款項	15	1	17	-
現金及現金等價物	4	3	2	13
整體風險淨額	19	4	19	13

於2008年及2007年12月31日，上述風險包括功能貨幣為港元的集團實體已確認的下列美元資產與負債：

(百萬美元)	集團		公司	
	2008	2007	2008	2007
應收賬項及預付款項	18	20	15	17
現金及現金等價物	22	20	4	2
帶利息貸款	(70)	(66)	-	-
美元風險淨額	(30)	(26)	19	19

由於港元與美元的匯率已掛鈎，故董事認為美元風險淨額的相關外匯風險預期對本集團及本公司並無重大影響。

敏感度分析

本集團及本公司

假設所有其他風險變數保持不變，下表顯示倘若對本集團及本公司於結算日面對重大承擔的匯率於該日已變動，對本集團及本公司除稅後盈利（及保留盈利）綜合股本的其他部份造成的即時變動。就此而言，港元兌美元的聯繫匯率不會因美元兌其他貨幣的價值的任何變動受到重大影響。敏感度分析包括集團內公司間之結餘，此結餘之功能貨幣是以借貸人或借款人的功能貨幣以外的貨幣計值。

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(a) 外匯風險 (續)

敏感度分析 (續)

	集團					
	2008 以下各項增加／(減少)			2007 以下各項增加／(減少)		
	匯率	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部份 (百萬港元)	匯率	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部份 (百萬港元)
人民幣	10% (10%)	— —	— —	7% (7%)	1 (1)	— —
菲律賓披索	10% (10%)	— —	— —	6% (6%)	— —	— —
泰銖	10% (10%)	— —	— —	10% (10%)	(1) 1	— —
日圓	10% (10%)	— —	— —	6% (6%)	— —	— —

	公司					
	2008 以下各項增加／(減少)			2007 以下各項增加／(減少)		
	匯率	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部份 (百萬港元)	匯率	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部份 (百萬港元)
菲律賓披索	10% (10%)	— —	— —	6% (6%)	— —	— —

上表的分析結果相當於本集團各實體以其各自的功能貨幣對除稅後盈利及股本即時影響的總計。

敏感度分析假設匯率的變動已應用於重新計量本集團持有而於結算日致使本集團面對外匯風險的金融工具，包括集團內公司間以借貸人或借款人的功能貨幣以外的貨幣計值的應收款項及應付款項。分析不包括換算海外業務的財務報表為本集團的呈列貨幣造成的差別。分析已按同一基準就2007年進行。

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(b) 利率風險

本集團的利率風險主要來自借貸。本集團的所有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，因此令本集團面對現金流量利率風險。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。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，並將此等新掉期安排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2008年12月31日，此對掉期名義本金總額為**2,263百萬港元**（2007年：2,463百萬港元），於**5年**（2007年：6年）後到期。

於2008年12月31日，本集團及本公司有分類為現金流量對沖的利率掉期名義合約金額總額分別為**1,575百萬港元**（2007年：1,474百萬港元）及**1,132百萬港元**（2007年：1,232百萬港元），分別於**9年**（2007年：10年）及**5年**（2007年：6年）後到期。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2008年12月31日透過利率掉期鎖定以下固定利率：

	2008	2007
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2008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（百萬港元）：

	集團		公司	
	2008	2007	2008	2007
現金流量對沖	(161)	(60)	59	5
持作買賣	(50)	(80)	-	-
	(211)	(140)	59	5

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(b) 利率風險 (續)

下表載列經考慮指定為現金流量對沖工具的利率掉期及貨幣掉期的影響後，本集團於結算日的貸款利率詳情。

	集團			
	2008		2007	
	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元
固定利率借貸：				
銀行貸款	3.8%	1,575	4.3%	1,585
浮動利率借貸：				
銀行貸款	1.9%	1,618	3.0%	1,284
帶利息貸款總額		<u>3,193</u>		<u>2,869</u>
固定利率借貸佔借貸總額的百分比		<u>49%</u>		<u>55%</u>

另一方面，於2008年及2007年12月31日，本集團及本公司擁有短期銀行存款。由於該等存款乃用作短期流動資金用途，因此本集團及本公司無意長期將利率鎖定。此外，本公司授予附屬公司的帶利息貸款亦受利率風險的影響。經考慮指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，有關銀行存款及集團內貸款於結算日的利率情況總結如下：

	集團				公司			
	2008		2007		2008		2007	
	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元
固定利率工具：								
附屬公司貸款		—		—	4.2%	1,132	4.1%	1,232
浮動利率工具：								
銀行存款	1.6%	1,972	3.2%	1,372	1.3%	29	3.8%	20
附屬公司貸款		—		—	0.2%	1,725	1.9%	1,658
帶利息金融資產總額		<u>1,972</u>		<u>1,372</u>		<u>2,886</u>		<u>2,910</u>

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(b) 利率風險 (續)

敏感度分析

本集團及本公司

假設所有其他變數保持不變，下表顯示因應本集團於結算日之利率可能出現的合理變動所涉及的重大風險，而對本集團除稅後盈利（及保留盈利）及綜合股本的其他部份造成的概約變動。於2008年及2007年12月31日，影響為有關浮動利率金融工具的利息收入及支出的變動，以及衍生金融工具公允價值變動造成的損益所致。

	集團					
	2008 以下各項增加／(減少)			2007 以下各項增加／(減少)		
	利率 (基點)	除稅後盈利及 保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部份 (百萬港元)	利率 (基點)	除稅後盈利及 保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部份 (百萬港元)
人民幣	100 (100)	4 (4)	— —	120 (120)	4 (4)	— —
泰銖	100 (100)	(2) 2	— —	80 (80)	(2) 2	— —
日圓	50 (50)	(3) 3	13 (14)	30 (30)	(1) 1	7 (7)
菲律賓披索	200 (200)	(1) 1	— —	180 (180)	(1) 1	— —
港元	100 (100)	11 (11)	14 (14)	80 (80)	4 (4)	14 (15)
美元	100 (100)	2 (2)	19 (19)	110 (110)	4 (4)	25 (26)

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(b) 利率風險 (續)

敏感度分析 (續)

	公司					
	2008 以下各項增加／(減少)			2007 以下各項增加／(減少)		
	利率 (基點)	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部份 (百萬港元)	利率 (基點)	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部份 (百萬港元)
港元	100 (100)	14 (14)	(10) 11	80 (80)	11 (11)	(15) 16
美元	100 (100)	— —	(8) 9	110 (110)	— —	(12) 12

上表敏感度分析假設利率變動已於結算日發生，並已應用於重新計量本集團持有而於結算日致使本集團面對公允價值利匯風險的金融工具，對本集團除稅後盈利(及保留盈利)及綜合股本的其他部份造成的即時變動。就本集團於結算日持有的浮動利率非衍生金融工具產生的現金流量利率風險承擔(包括銀行借款及存款)，對本集團除稅後盈利(及保留盈利)及綜合股本的其他部份造成的影響，以利率變動對利息支出或收入的年度化影響作出估計。分析已按同一基準就2007年進行。

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 流通風險

本集團中央安排貸款及管理現金(包括作短期投資的剩餘現金)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2008年12月31日，可獲得的總信貸額為**4,580百萬港元**(2007年：4,297百萬港元)，其中**3,193百萬港元**(2007年：2,869百萬港元)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**1,048百萬港元**(2007年：1,007百萬港元)。

下表詳列於各結算日本集團及本公司的非衍生金融負債及衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率計算的利息付款，或若為浮動利率，則以結算日當時的利率計算)及本集團及本公司須作出支付的最早日期呈列：

(百萬港元)	集團											
	2008						2007					
	資產負債 表賬面值	合約 未貼現 總現金 流出/ (流入) 總額	1年內或 按接獲 通知時	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	資產負債 表賬面值	合約 未貼現 總現金 流出/ (流入) 總額	1年內或 按接獲 通知時	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年
應付貿易賬項	109	109	109	-	-	-	142	142	142	-	-	-
應付利息	4	4	4	-	-	-	6	6	6	-	-	-
應付固定資產款項	20	20	20	-	-	-	42	42	42	-	-	-
租客訂金	354	354	354	-	-	-	339	339	339	-	-	-
高爾夫球會籍訂金	51	51	51	-	-	-	53	53	53	-	-	-
其他應付賬項	650	650	650	-	-	-	651	651	651	-	-	-
帶利息貸款	3,193	3,298	738	674	1,886	-	2,869	3,065	642	631	1,792	-
利率掉期(已清償淨額)	270	362	93	84	158	27	150	187	49	34	71	33
	4,651	4,848	2,019	758	2,044	27	4,252	4,485	1,924	665	1,863	33
衍生工具已清償總額：												
持有作現金流量對沖工具 的貨幣掉期	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	-	-
一流出	-	-	-	-	-	-	-	135	135	-	-	-
一流入	-	-	-	-	-	-	-	(112)	(112)	-	-	-
其他貨幣掉期	11	-	-	-	-	-	42	-	-	-	-	-
一流出	-	240	240	-	-	-	-	242	242	-	-	-
一流入	-	(229)	(229)	-	-	-	-	(194)	(194)	-	-	-
	11	11	11	-	-	-	65	71	71	-	-	-
	4,662	4,859	2,030	758	2,044	27	4,317	4,556	1,995	665	1,863	33

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 流通風險 (續)

(百萬港元)	公司						公司					
	資產負債表賬面值	合約未貼現金流出/ (流入) 總額	2008				資產負債表賬面值	合約未貼現金流出/ (流入) 總額	2007			
			1年內或按接獲通知時	超過1年但少於2年	超過2年但少於5年	超過5年			1年內或按接獲通知時	超過1年但少於2年	超過2年但少於5年	超過5年
其他應付賬項	13	13	13	-	-	-	14	14	14	-	-	-
其他應付附屬公司賬項	5	5	5	-	-	-	22	22	22	-	-	-
利率掉期 (已清償淨額)	-	-	-	-	-	-	3	3	2	1	-	-
— 現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	3	3	2	1	-	-
— 持作買賣*	234	299	86	77	136	-	133	136	43	29	56	8
	252	317	104	77	136	-	172	175	81	30	56	8
其他貨幣掉期*	11						5					
— 流出		240	240	-	-	-		205	205	-	-	-
— 流入		(229)	(229)	-	-	-		(194)	(194)	-	-	-
	11	11	11	-	-	-	5	11	11	-	-	-
	263	328	115	77	136	-	177	186	92	30	56	8

* 本公司為其附屬公司的利益按對銷基準訂立該等利率掉期及貨幣掉期。因此，根據對銷安排，由其產生的衍生金融負債透過相應的衍生金融資產悉數抵銷。

(d) 信貸風險

本集團的信貸風險主要由銀行存款、應收貿易賬項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2008年12月31日，在總數**2,002百萬港元**（2007年：1,424百萬港元）的銀行存款中，超過**90%**（2007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。本集團認為該等金融機構未能履行責任的機會極低。

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，本集團認為該等金融機構不履行責任的機會極低。於2008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Aa3（穆迪評級）。

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸紀錄的客戶。對所有重大客戶均會進行信貸評估。評估主要針對客戶過往到期時的還款紀錄及現時的還付能力，並考慮客戶的個別賬戶資料及有關客戶經營的經濟環境資料。應收貿易賬項通常於發單日期計起30天內到期。在本集團的經營租約的租金收入方面，一般預先收取的租金和租客按金，按金應足以抵銷潛在的信貸風險。故此，本集團一般不會向客戶收取抵押。於2008年12月31日應收貿易賬項的賬齡載於附註21。

29. 財務風險管理及公允價值 (續)

(d) 信貸風險 (續)

本集團的信貸風險主要受各客戶個別特點的影響，而並非客戶經營的行業及國家。由於個別客戶並無重大承擔，因此認為並無涉及信貸集中的風險。

資產負債表中扣除任何減值撥備後各金融資產的賬面值，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31所載本集團所作的金融擔保外，本集團並無作出任何其他擔保而使本集團或本公司承受任何重大信貸風險的影響。

(e) 股票價格風險

股票價格風險相當於股本金融工具公允價值將因市價變動而波動，不論此等變動是否因個別股本工具或其發行人指定的因素，或影響於市場買賣的所有類似金融工具的因素所產生。

本集團或本公司概無任何重大股票價格風險。

(f) 公允價值

於2008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。提供予附屬公司的貸款為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於以上條款，披露提供予附屬公司的貸款的公允價值並無意義。本集團無意銷售該等貸款。

(g) 公允價值估計

以下概述估計金融工具的公允價值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。

	2008	2007
港幣	0.3%至4.1%	3.3%至4.7%
美元	1.0%至3.5%	3.0%至5.1%
泰銖	1.8%	3.7%至4.3%
日圓	0.6%至1.8%	0.7%至2.6%

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。

30. 承擔 (百萬港元)

(a) 於2008年12月31日未列入本財務報告內的資本承擔如下：

	集團	
	2008	2007
已訂約	109	81
已授權惟未訂約	3,494	1,954
	3,603	2,035

已授權但未訂約之資本承擔包括本集團所佔上海外灘半島酒店有限公司的資本承擔**1,436百萬港元** (2007年：1,255百萬港元)。此金額亦包括本集團對巴黎項目的資本承擔**1,572百萬港元** (2007年：零港元)，其中1,024百萬港元已於2008年12月31日後支付 (見附註33(b))。

(b) 於2008年12月31日，根據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：

	集團			
	應收		應付	
	2008	2007	2008	2007
1年內	(768)	(683)	179	150
1年以上至5年內	(770)	(880)	623	638
5年以上	(61)	(126)	8,315	7,588
	(1,599)	(1,689)	9,117	8,376

自2002年12月13日完成重組王府飯店有限公司後，本集團承諾每年最少支付中國光大(集團)總公司人民幣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32(d))。

由Manila Peninsula Hotel, Inc. (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。此類租約並不包括不定額租金。

本集團已就東京半島酒店訂立50年的租約，自2007年起生效。每年的最低租金為1,181百萬日圓，每10年按通脹指數進行調整。除年度最低租金外，該租約亦須支付按酒店經營業績計算的不定額租金。

31. 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	
	2008	2007	2008	2007
為附屬公司貸款及其他銀行額度提供的擔保	-	-	3,135	2,876
其他擔保	1	1	1	1
	1	1	3,136	2,877

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2008年及2007年12月31日並無就此作出撥備。

32. 重大關連人士交易

除了附註7及附註27所披露的董事酬金及就一筆借予高級人員的貸款提供的擔保外，以下為重大關連人士交易：

- (a) 本公司的全資附屬公司 — 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 (嘉道理置業) 訂定租約，從2007年4月1日起計，為期3年，以市值每月約**1,221,090港元** (2003年4月1日至2007年3月31日：每月469,650港元)，另加每月**161,560港元** (2006年10月1日至2007年3月31日：每月161,560港元) 的雜費，租用香港中環雪廠街2號聖佐治大廈7樓及8樓。嘉道理置業乃業主的代理，該業主為本公司其中一位主要股東所控制。2008年間已付予嘉道理置業的租金及雜費為**16.6百萬港元** (2007年：14.3百萬港元)。
- (b) 馬尼拉半島酒店由Manila Peninsula Hotel, Inc. (MPHI) 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 (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%作為或有租金。於2008年根據租約已付予Ayala的或有租金為**10.5百萬港元** (2007年：12.2百萬港元)。根據上市規則，上述租賃屬持續關連交易。本持續關連交易詳情已於董事局報告中披露。
- (c) 本公司全資附屬公司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) 授予無抵押及免息股東貸款合共**58.75百萬美元 (458百萬港元)** (2007年：58.75百萬美元 (458百萬港元))。該貸款是按PIIHL於TPS持有的股權比例提供，且為無抵押、免息及無固定還款期。TPS擁有Evermore Gain Limited (EGL) 的全部權益，而EGL則持有在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) 的全部權益。PSW屬外商擁有企業，負責經營上海半島酒店的發展項目。

截至2008年12月31日，為數**58.75百萬美元 (458百萬港元)** 的股東貸款已透過EGL繳作PSW的資本。截至2007年12月31日，股東貸款36.75百萬美元 (287百萬港元) 繳作PSW的資本，而其餘22百萬美元 (171百萬港元) 已由TPS免息借予PSW，作為項目發展的資金。

32. 重大關連人士交易 (續)

(c) (續)

根據於2006年10月24日簽訂的開業前設計及顧問協議，本公司全資附屬公司香港上海大酒店管理服務有限公司(HMS)協議為PSW提供技術及設計顧問服務。HMS有權就履行開業前設計及顧問服務而向PSW收取服務費合共1.17百萬美元(9.1百萬港元)。HMS於2008年賺取的技術及設計顧問服務費為**3百萬港元**(2007年：3百萬港元)。

此外，HMS亦已於年內與PSW訂立多項管理、市場推廣及顧問協議。HMS賺取的開業前設計及其他顧問服務費收入合共為**2百萬港元**(2007年：零港元)。

(d) 本公司於2000年12月6日公佈，本公司全資附屬公司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，以重組持有王府半島酒店的王府飯店有限公司(王府飯店)。根據已公佈的合約條款完成重組後，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。錄得的年度付款為**人民幣8百萬元(9.1百萬港元)**(2007年：人民幣8百萬元(8.5百萬港元))。

33. 毋須調整結算日後事項

(a) 結算日後，董事擬派末期股息，詳情於附註11披露。

(b) 於2009年1月20日，本集團與一名非關連第三方訂立一系列協議，以收購一間於巴黎擁有一項物業的公司的20%權益。是項投資的代價約為100百萬歐元(約1,024百萬港元)，並已於2009年1月20日全數運用本集團的現金盈餘支付予該非關連第三方。本集團與第三方已協定，重新開發該物業為半島酒店及配套設施，並將由本集團管理，為期30年，且在達成若干表現標準情況下自動額外續期20年。預期本集團收購該物業權益的財務承擔，連同重新開發成本估計為150百萬歐元(約1,572百萬港元)，即購買代價加總翻新成本的預期承擔50百萬歐元(約548百萬港元)(附註30(a))。

34. 不明朗因素估計的主要假設

附註28(a)及29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：

(a) 投資物業估值

投資物業按公開市值計入資產負債表，而公開市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金的淨收入而進行評估。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。

(b) 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預期用途)檢討其可使用年期。倘上述因素出現任何變化而使有關估計有所改變，則可能對未來營運業績產生重大影響。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。

(c) 資產減值

本集團按照附註1(1)所述會計政策，衡量資產有否減值。本集團認為識別減值跡象及衡量減值的重要因素如下：

- 與預期過往或估計未來經營業績對比，表現嚴重不如理想；及
- 行業或經濟發展嚴重倒退。

(d) 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。

35. 截至2008年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能帶來的影響

截至刊發本財務報告日期，香港會計師公會已頒佈多項截至2008年12月31日止年度尚未生效，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。

於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8條經營分部及香港會計準則第1條(於2007年經修訂)財務報告的呈報，可能會導致在綜合財務報告中作出修訂披露，包括重列首個採納期間的比較款額。

獨立核數師報告

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)已審核列載於第98頁至第166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2008年12月31日的綜合及貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,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;及按情況下作出合理的會計估計。

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任何重大錯誤陳述。

審核涉及執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,該等綜合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2008年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量,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

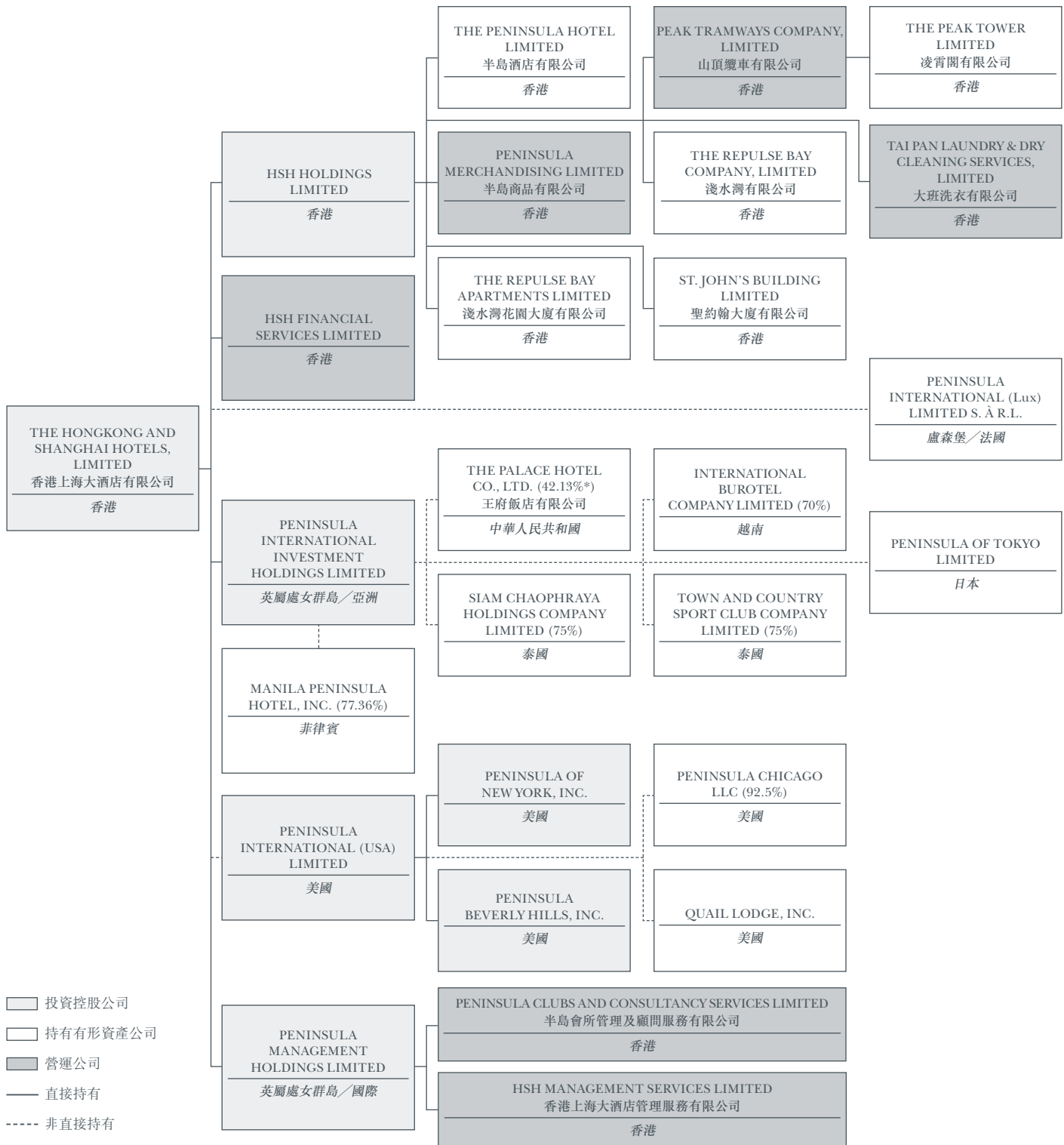
遮打道10號

太子大廈8樓

2009年3月12日

主要附屬公司

於2008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。

此圖表列出對本集團業績、資產及負債有重要影響的附屬公司。除特別註明外，所有附屬公司均為集團全資擁有。有關附屬公司之詳情，請參照附註14。

預訂及聯絡地址

酒店及渡假酒店

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 East街108號
(近North Michigan Avenue)
(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South Santa Monica
Boulevard 9882號(郵編：90212)
電話：(1-310) 551 2888
傳真：(1-310) 788 2319
免費致電：(1-800) 462 7899
(僅限美國及加拿大)
電郵：pbh@peninsula.com

東京半島酒店
100-0006 東京都千代田區
有樂町1-8-1
電話：(81-3) 6270 2888
傳真：(81-3) 6270 2000
電郵：ptk@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
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Makati Avenue交界
電話：(63-2) 887 2888
傳真：(63-2) 815 4825
電郵：pmn@peninsula.com

上海半島酒店
(於2009年底開業)
中國上海中山東一路32號
(郵編：200002)
開業前辦事處：
中國上海市福州路666號
金陵海欣大廈22樓B室
(郵編：200001)
電話：(86-21) 2327 2888
傳真：(86-21) 2327 2800
電郵：psh@peninsula.com

鶉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：reservationcsc@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 800 3046 5111
德國 800 3046 5111
意大利 800 789 365
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
西班牙 900 937 652
瑞士 800 3046 5111
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109號
電話：(852) 2292 2888
傳真：(852) 2812 2176
電郵：marketingtrb@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

聖約翰大廈
香港中環花園道33號
電話：(852) 2526 4926
電郵：sjbmanagement@peninsula.com

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：(66-2) 651 5307
電郵：inquiry@thaicountryclub.com

The Landmark
越南胡志明市第1區
5B, Ton Duc Thang
電話：(84-8) 3822 2098
傳真：(84-8) 3822 5161
電郵：info@landmark-saigon.com





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