



香港上海大酒店有限公司

2009 年報

股份編號：00045

目錄

- 2 公司概覽
- 3 財務及業務摘要
- 4 2009年里程碑
- 8 上海半島酒店 — 瑰麗經典回歸
- 18 主席序辭
- 20 行政總裁報告
- 26 總經理報告
- 43 獎項
- 44 發展項目
- 46 董事
- 48 高級管理人員及主要職能
- 50 財務業績概覽
- 52 財務概論
- 73 企業管治報告
- 88 董事局報告
- 94 十年業務概況
- 96 十年財務概況
- 97 財務報告
- 172 獨立核數師報告
- 173 可持續發展報告
- 203 主要附屬公司、聯營公司及合營公司
- 204 投資者資料

上海半島酒店大堂的樓底有3層高。





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）。香港上海大酒店乃一間集團的控股公司，集團發展，持有並管理位於亞洲、美國和歐洲主要地點的豪華酒店、商用及住宅物業，並提供運輸、會所管理及其他服務。

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%
	上海半島酒店	2009年	235	50%
	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%
美國	紐約半島酒店	1988年	239	100%
	芝加哥半島酒店	2001年	339	100%
	比華利山半島酒店	1991年	193	20%
歐洲	巴黎半島酒店	將於2012年開幕	200	20%

商用物業		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	46,964	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%

會所與服務	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%
鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部（美國加州）*	100%
半島會所管理及顧問服務	100%
半島商品	100%
大班洗衣（香港）	100%

* 繼鵝園渡假酒店及高爾夫球會的酒店業務於2009年結束營運後，所屬分類由酒店部分轉移至會所及服務部分。

財務及業務摘要

	2009	2008	增加／(減少)
綜合損益表 (百萬港元)			
營業額	4,218	4,938	(15%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	924	1,425	(35%)
營業盈利	586	1,051	(44%)
股東應佔盈利	2,298	216	964%
股東應佔基本溢利**	315	807	(61%)
股息	132	246	(46%)
每股盈利(港元)	1.57	0.15	947%
按基本溢利計算的每股盈利(港元)**	0.22	0.56	(61%)
每股股息(港仙)	9	17	(47%)
股息比率(倍)	17.4x	0.9x	1,833%
利息保障倍數(倍)	6.8x	15.5x	(56%)
加權平均總年利率	3.2%	3.4%	(0.2pp)*
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	32,815	29,587	11%
經審核股東應佔淨值資產	23,040	20,712	11%
經調整股東應佔淨值資產**	28,541	26,589	7%
經審核每股淨資產(港元)	15.67	14.28	10%
經調整每股淨資產(港元)**	19.42	18.34	6%
淨借貸	1,990	1,198	66%
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率(倍)	2.2x	0.8x	175%
淨債務與權益比率	9%	6%	3pp*
資本與負債比率	8%	5%	3pp*
綜合現金流量表 (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	761	1,208	(37%)
資本性開支	(269)	(417)	(35%)
巴黎半島酒店項目投資	(1,044)	-	-
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金(支出)／收入	(824)	597	(238%)
資本性開支與收入比率	6%	8%	(2pp)*
股價資料 (港元)			
最高股價	11.98	14.50	(17%)
最低股價	4.26	5.13	(17%)
於年結日的收市股價	11.36	5.86	94%
業務資料			
客房數目	3,012	2,874	5%
平均入住率			
- 香港	57%	71%	(14pp)*
- 其他亞洲地區	48%	57%	(9pp)*
- 美國	58%	68%	(10pp)*
平均房租(港元)			
- 香港	3,796	4,095	(7%)
- 其他亞洲地區	1,774	2,075	(15%)
- 美國	4,052	4,626	(12%)
平均可出租客房收入(港元)			
- 香港	2,182	2,927	(25%)
- 其他亞洲地區	857	1,191	(28%)
- 美國	2,362	3,145	(25%)

* pp 代表百份點

** 請參閱財務概論所載的計算方法

2009 年里程碑



上海半島酒店開幕

上海半島酒店於2009年10月18日試業，並將於2010年3月18日舉行盛大開幕典禮，宣布香港上海大酒店重返闊別55年的兩個業務發源地之一，上海。擁有235間客房的上海半島酒店座落於著名的外灘，是該區於數十年來唯一面向外灘的新建築物。酒店融匯華麗的裝飾藝術特色，充滿1920年代黃金歲月的懷舊味道，而其時香港上海大酒店於上海營運4間主要酒店。

為巴黎半島酒店 簽訂正式協議

於2009年1月，集團與卡塔爾地亞爾房地產投資公司 (Qatari Diar Real Estate Investment Company) 訂立正式協議，將位於巴黎市中心的一幢歷史建築物發展為巴黎半島酒店。合營公司於2009年3月取得該建築物的擁有權。該酒店的發展項目現正進行，計劃於2012年落成。



淺水灣影灣園商場翻新工程

淺水灣影灣園商場在年內分階段完成大型優化工程，包括引入新的商店、提升設施、成立歷史珍藏館，以及翻新露台餐廳和香辣軒餐廳。



簽訂一項1,225百萬港元的4年期貸款融資
於2009年6月25日，本集團的全資附屬公司與由7家國際銀行組成的銀團簽訂一項1,225百萬港元的4年期貸款融資。有關資金將用於為現有債項再融資，以及作一般企業用途。



完成收購芝加哥半島酒店的全部權益

香港上海大酒店於2009年9月10日購入芝加哥半島酒店的餘下7.5%權益。協議完成後，香港上海大酒店現已擁有芝加哥半島酒店的全部權益。

馬尼拉半島酒店的新經典 — Escolta

馬尼拉半島酒店內全日供應美膳的Nielsen's餐廳完成大規模的翻新及擴建工程後，於2009年11月20日以新名稱Escolta重新開業。這個特別的名稱源自馬尼拉一條擁有過百年歷史的街道。時尚的Escolta餐廳設有200個座位。





Mini 轎車登陸半島酒店

香港半島酒店為慶祝 81 週年誌慶，於 2009 年 12 月 11 日為酒店的車隊添置兩輛新的 Mini Clubman 轎車。兩輛新轎車的車身塗上半島專用的綠色，車頂特別設有「購物箱」，讓賓客放置購得之心頭所愛。轎車用作接載酒店房客於市內購物及觀光遊覽。



主席接受終身成就獎殊榮

於 2009 年 10 月 16 日，本集團之主席米高嘉道理爵士在亞洲的酒店業領袖起立鼓掌致意下獲亞太區酒店投資會議 (Hotel Investment Conference Asia-Pacific) 頒授終身成就獎。



榮譽

本集團及其業務於 2009 年屢獲殊榮，其中包括：半島酒店獲 TIG Publishing 頒發「最豪華酒店品牌」；紐約半島酒店獲《福布斯》頒發 2010 年酒店及水療五星大獎；及香港上海大酒店的企業年報獲得 2009 Galaxy Awards 之「酒店及房地產類別—銅獎」。



瑰麗經典回歸
上海半島酒店





海半島酒店於2009年10月在面向聞名遐邇的外灘上試業，標誌著香港上海大酒店有限公司與上海闊別了半個世紀後，載譽回歸其業務發源地之一。

集團的發展歷史可追溯至上世紀初的上海。二、三十年代正值上海的黃金歲月，當時香港上海大酒店在這中國主要港口城市擁有並經營其中四家頂級酒店：大華飯店、禮查飯店、匯中飯店及 Kalee 酒店。1954年，集團出售最後一項於上海的業務權益後，正式離開上海，但其回歸上海的宏願於多年來從沒改變。

集團重返上海的計劃始於2003年11月，香港上海大酒店與其夥伴盛高集團透過一家合營公司與當時的國有企業上海新黃埔（集團）有限責任公司簽訂一項框架協議，於上海外灘源地區、毗鄰外灘北端前英國領事館大樓的土地上興建一座半島酒店。2004年5月，該合營企業簽署項目協議，收購該幅土地的使用



權，並於5個月後（2004年11月）與上海市房屋土地資源管理局簽署土地出讓合同收購該幅土地。



左圖：鬆上半島專用綠色的勞斯萊斯「幻影」型轎車接載賓客到臨酒店。

下圖：酒店座落於尊貴地段，面向外灘。



右圖：酒店大樓外觀。

下圖：樂文士廳以中國首位總統孫中山的夫人宋慶齡女士命名，並展出實物原大的中國首架水上飛機仿製品。

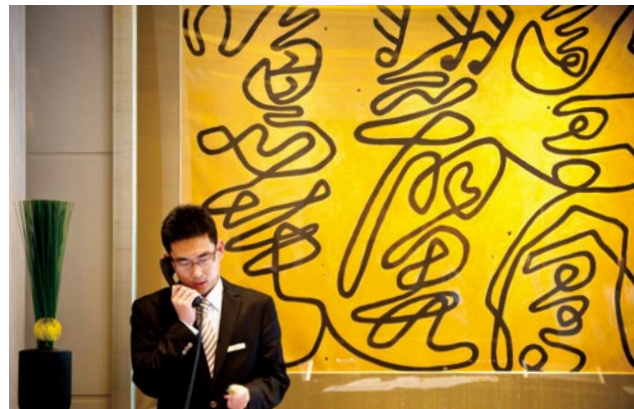
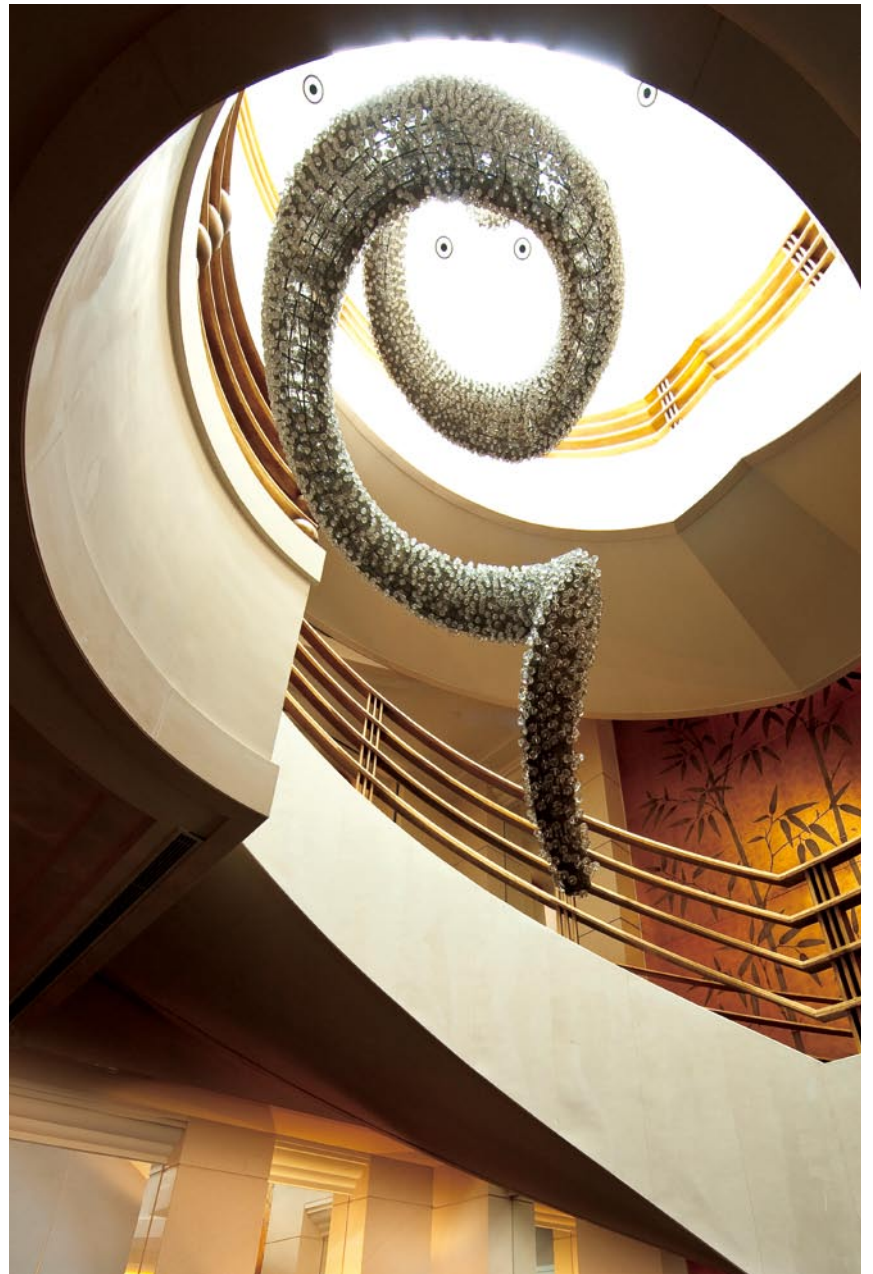


2006年10月，該合營公司取得建築許可證，並於同月開始興建該綜合大樓，工程歷時15個月。15層高的酒店大樓於2008年1月平頂，並於4月舉行平頂儀式。2008年6月，整座綜合大樓，包括商場、平台及公寓式酒店大樓全部平頂。結構工程完成後，室內裝修工程隨即展開，並於一年後，即2009年夏季完成。



該綜合項目的總成本約為人民幣30億元，包括地價及建築和發展成本。

該綜合項目的總樓面面積約92,000平方米，包括一座酒店、一座公寓式酒店大樓、商場以及配套設施如水療中心、健身中心、室內游泳池、直昇機候機室、5所餐廳及酒吧。



上圖：雕塑「螺旋」高6米，由藝術家 Ben Jakober 及 Yannick Vu 創作。

左圖：禮賓部綴以魏立剛的書法作品。





上海半島酒店有235間客房，包括44間套房，以裝飾藝術風格為主調，重現上海於二十世紀初黃金歲月時，以「東方巴黎」之稱號聞名的風貌。所有客房由巴黎PYR室內設計師Pierre-Yves Rochon構思，面積寬敞，設計華麗而帶有細緻中國特色。套房之一的匯中套房設有全上海最大，面積達1,100平方米的戶外平台。酒店客房採用大量獨特及名貴物料如黑檀木、紅木、大理

石及亮漆等，並配合集團最新的獨有高科技系統。

5所餐廳及酒吧分別設於酒店各層：佔用全層的逸龍閣提供首本廣東名菜，設有7間私人廂房；大堂茶座的樓底高3層；艾利爵士餐廳以集團始創人艾利嘉道理爵士命名，位於酒店頂層，並設有餐廳、酒吧和露台；此外還有於晚間營業的玲瓏酒廊；以及引航酒吧。

左頁：大華套房的起座間俯瞰外灘，眺望對岸浦東。

本頁：酒店大堂已成為商務或休閒聚會的熱點。



右圖：仿羅馬式的室內游泳池全長25米，以天窗照明。

下圖：酒店中餐廳逸龍閣以傳統中國茗茶款客。



除客房及餐廳外，上海半島酒店具備各種設施以迎合不同賓客的需要，例如玫瑰廳及5個活動場地、展出1930年代中國首架水上飛機仿製品的樂士文廳、半島水療中心、室內恆溫游泳池、駐有25家國際高級品牌店鋪的半島酒店商場，以及勞斯萊斯及寶馬轎車車隊。

位於綜合項目內另一幢大樓的半島公寓樓高14層，內有39戶豪華公寓，可眺望外灘、中央庭園或前英國領事館花園。

2009年10月18日，上海半島酒店接待首批賓客。而在5個月後的2010年3月18日，約4,000名賓客將出席於酒店舉行的隆重開幕典禮。



右上圖：酒店內到處充滿裝飾藝術的風格。圖為以日光射線圖案設計的升降機樓層顯示屏。

下圖：上海半島酒店的管理層及員工致力以最高標準的服務，令賓客感到賓至如歸。

主席序辭



親愛的股東：

在2009年，由於全球經濟出現衰退，部分地區更廣泛受到人類豬型流感威脅，使酒店業於年內大部分時間受到顯著衝擊。本集團經營的旅遊業亦由於區域性及全球旅遊模式的轉變，在需求及定價方面均受到直接而明顯的影響。

在此情況下，集團明白經濟的週期性起伏乃無可避免，而我們深信優質資產的價值能透過長期持有而提升至最高水平。最重要的是，我們敢於承擔及具備資源以高瞻遠矚的眼光進行投資，並願意耐心等待日後資產升值及營運盈利增加所帶來的投資回報。

本人相信，全球主要經濟體系現正呈現復蘇跡象，尤其亞洲的經濟體系正逐步重拾動力。中國在經濟衰退時期仍持續增長，同時我們在香港的重要資產也較能克服衰退的影響。我們經營所在的其他市場亦開始呈現溫和正面的跡象。

值得注意的是，我們的管理層縱然在這艱難時期採取嚴謹成本控制措施，以應付收入下降問題，但仍能堅定保持集團廣受稱譽及肯定的卓越產品和服務。

剛踏入82週年的香港半島酒店正是展現卓越質素的最佳典範。我們的旗艦酒店物業不僅是集團的重要資產，而且在這艱辛的一年仍能錄得驕人的營運盈利。雖然酒店已營運多年，但仍一直致力承傳昔日光輝，繼往開來：酒店為其勞斯萊斯「幻影」轎車車隊新增兩輛Mini Clubman轎車，顯示了我們致力為賓客提供揉合創新與舒適的服務。

為配合我們的長遠策略，本集團於酒店及其他商用及住宅物業的資產之間作出平衡，以提供穩定盈利，而這策略在經濟波動時期的效果尤其明顯。這方面從商用物業於過去一年的表現遠超酒店業務可見一斑，部分原因為集團於過去數年一直投資於淺水灣影灣園綜合項目。去年，為配合較早前完工的服務式住宅改善工程，集團完成了淺水灣影灣園商場最新一期的翻新工程。

最能突顯2009年業務增長之單一項目乃上海半島酒店之開業，此亦標誌著香港上海大酒店重返兩個業務發源地的其中之一。上世紀二三十年代的黃金歲月，本集團於上海擁有及管理四間首屈一指的酒店—大華酒店、禮查飯店、匯中飯店及Kalee酒店。集團於離開上海55年後載譽回歸，在面向外灘的顯赫地段上興建一所豪華酒店。我們相信此物業已成為上海的地標之一，足以讓本人的家族引以自豪，並標誌集團適時成功重返上海發展業務。此舉更象徵嘉道理家族的回歸：本人的先祖父艾利嘉道理爵士年輕時於1880年抵達上海，其矢志恒久長存的理念一直延續至130年後的今天。

總括而言，集團於過去一年經歷前所未見的挑戰，但我們仍能堅持理念及承諾，並已準備就緒把握全球經濟復蘇帶來的優勢。本人謹此對由行政總裁郭敬文所領導的全體員工致以衷心謝意，即使面對考驗和重重挑戰，他們仍以堅定的信心奮力秉承香港上海大酒店的精神。本人同時感激鼎力支持全體員工的董事會，集團全人上下一心，致力尋求創新和力臻完美，從而增強集團的實力及發展業務的信心，為大家的未來建立共同願景，本人對此深表感激。



米高嘉道理爵士

2010年3月12日

行政總裁報告



「即使面對2009年的困難市場環境，
本人欣然提呈我們認為滿意的業績。」

自從部分環球金融機構於2008年9月倒閉，環球經濟於2009年全年備受打擊，酒店業亦於年內持續受到重大影響。本集團的酒店於2009年1月至8月期間的收入較去年金融海嘯前同期整體下跌約23%。同時，我們的業務亦出現轉變趨勢：部分新興市場業務的重要性日益增加，源自本地及地區性顧客的業務比重亦有所上升，然而，他們愈趨講求奢侈消費是否物有所值。

由於我們曾經歷酒店業低潮，集團於年內得以受惠於其多元化投資組合，包括酒店資產及其他商用和住宅投資物業。因此，即使面對2009年的困難市場環境，本人欣然提呈我們認為滿意的業績。集團的利息、稅項、折舊及攤銷前盈利為924百萬港元，較2008年減少35%。營業盈利為586百萬港元，較2008年下跌44%。集團錄得此業績全賴各業務經理及員工竭力控制成本、開拓新收入來源及檢討現有工作程序以提高效率。包括非營業項目（主要為年結日的投資物業重估盈餘）的股東應佔淨盈利為2,298百萬港元，而去年為216百萬港元。本集團的股東應佔基本溢利（撇除物業重估盈餘及其他非營業項目的稅後影響）為315百萬港元，2008年則為807百萬港元。

我們的財務狀況保持穩健，於年結日的資產負債比率處於8%的保守水平。

酒店

集團的酒店業務年內受到各種因素影響，包括經濟下滑及企業客戶業務欠佳（尤以美國市場為甚）、人類豬型流感的威脅及集團業務所在的部分城市之酒店房間供應過剩。長途旅客數目普遍下降，亦對入住率及房租構成影響。及至第四季，酒店入住率始呈現穩定及復蘇跡象。然而，紐約、芝加哥、北京、曼谷及馬尼拉的房租仍遠低於金融海嘯前的水平。

在眾多半島酒店中，集團的旗艦物業——香港半島酒店——錄得最佳表現。隨著本地經濟改善，以及香港受惠於中國內地及中東等新興地區市場旅客的增長，香港半島酒店於本年最後一季的表現顯著向好。年內，半島酒店商場的平均租金有所增長，出租率維持於高水平，而租戶皆為高檔品牌。位於北京的王府半島酒店於本年面對重重挑戰，因當地市場湧現為2008年奧運會而建的豪華酒店房間。然而，酒店的商場持續表現理想，成為北京的尊貴品牌購物熱點。集團最新的上海半島酒店於2009年10月中旬試業，雖然截至2009年年底時僅營運了10週，但業務進展良好，並迅速建立名聲，成為中國內地酒店的首選之一。上海半島酒店為外灘上唯一的新建築物，憑藉其優越地點、宏偉建築、優雅的室內設計及高服務水準，令酒店屢獲業界殊榮。

亞洲其他地區方面，東京半島酒店於第二個營運全年內面對其他豪華酒店的激烈競爭，但亦受惠於婚宴業務理想及來自香港市場的旅客數目增長。曼谷半島酒店繼續穩據作為亞洲頂級酒店之一的地位，並完成客房和套房的小型翻新工程，但國內政治不穩對酒店業

務持續構成影響。馬尼拉半島酒店 Ayala Tower 的客房於翻新後備受賓客好評，而酒店內全日營業的餐廳亦重新裝潢並更名為 Escolta。馬尼拉於9月受颱風凱薩娜吹襲，導致廣泛地區水浸及打擊了馬尼拉半島酒店業務，更影響逾140名酒店員工的生活。我們立即成立緊急災害援助基金，為馬尼拉半島酒店的同事提供救濟及支援。

美國方面，紐約半島酒店的國際旅客數目下降，但本土旅客數目則輕微增長。酒店為數層客房進行翻新工程，並重新設計會議室樓層。翻新工程配合員工的殷勤服務，為酒店帶來首個福布斯五星大獎。同時，酒店的水療中心亦獲頒福布斯五星大獎，成為本集團首個獲此項殊榮的水療中心。芝加哥半島酒店雖然受到企業客戶數目及全市會議數目減少的嚴重影響，但仍能保持其於芝加哥市場的領導地位，更獲著名旅遊刊物頒授全球最佳城市酒店第1名獎項。香港上海大酒店於9月收購芝加哥半島酒店的餘下7.5%權益，繼而取得該酒店的全部擁有權。加州方面，比華利山半島酒店於2009年繼續表現理想，市場佔有率亦有所增長，並保持於洛杉磯市場的優越地位。鵝園渡假酒店的情況則截然不同，在連續錄得8年的營運虧損後，集團於11月決定關閉鵝園渡假酒店及高爾夫球會的酒店部分。高爾夫球場及會所則繼續開放，為會員及餐飲顧客提供服務。

整體而言，酒店業務於本年度的收入和利息、稅項、折舊及攤銷前盈利分別為3,244百萬港元及410百萬港元，較2008年分別下跌17%及52%。有關個別酒店財務表現的進一步詳情載於第52至72頁的財務概論。

「如過往經濟週期所示，本集團的商用物業業務於經濟衰退時的復原能力較酒店業務為高，為集團盈利提供更穩定的收入來源。」

商用物業

如過往經濟週期所示，本集團的商用物業業務於經濟衰退時的復原能力較酒店業務為高，為集團盈利提供更穩定的收入來源。

此業務部分的最重要資產乃淺水灣綜合項目，其住宅續約租金雖有下調壓力，但由於租約期較長，且位置及服務具吸引力，故整個項目收入相對理想。淺水灣綜合項目的收入總額較去年下降10%至469百萬港元。年內，淺水灣影灣園商場完成重大翻新工程，吸引了各類型新商店進駐。加上兩所主要餐廳質素提升及對住戶提供的其他服務有所改善，影灣園商場已成為旅客及本地居民的熱門遊覽地點。翻新工程包括改善露台餐廳的室內設計及配套設施、擴建大堂入口，新增一道華麗階梯及一所歷史珍藏館，以保留淺水灣的獨有歷史。香辣軒亦以嶄新及更具特色的亞洲風格

重新裝潢。翻新工程完成後，零售商舖已全部租出，而兩所經翻新的餐廳亦廣受賓客讚賞，使業務有所增長。

山頂綜合項目是唯一於2009年錄得收入增長的集團主要資產，此乃由於其鞏固旅遊定位及受惠於凌霄閣在2006年進行翻新。縱使面對經濟衰退，凌霄閣的零售商舖於年內近乎全部租出，有大部分租約續期或更替租戶。由於訪港旅客人數下降，到訪摩天台的遊客數目稍微下跌。聖約翰大廈的全年出租率處於高水平，收入輕微上升。

位於越南的The Landmark辦公室大樓出租率及住宅大樓入住率理想。本年首6個月的租金及收入收益較2008年上升，但服務式住宅的入住率於年底輕微下調。

會所及服務

著名的山頂纜車具121年悠久歷史，為香港熱門旅遊景點之一。年內，纜車乘客數目隨訪港旅客量輕微下降，但此業務繼續成為集團的主要收入來源之一。



「上海半島酒店綜合項目的發展及開幕是香港上海大酒店最重要的里程碑之一，彰顯我們的卓越品牌和質素，亦標誌本公司在闊別55年後重返其兩個業務發源地之一。」

雖然香港國際機場的國泰航空貴賓室的乘客使用人數下降，但會所管理的收入維持穩定。泰國鄉村俱樂部接待的高爾夫球手數目較2008年下降，而且由於當地政局持續不穩定，2009年首3季到訪泰國的旅客數目顯著下降，導致俱樂部的收入下跌。

位於香港國際機場的半島精品店已進行翻新並於夏季重開。雖然2009年的營運環境困難，但半島商品的中秋節慶產品的銷售額創出新高。

發展項目

年內，本集團投放大量資源予興建及完成於2009年10月18日試業的上海半島酒店項目。此酒店綜合項目的發展及開幕是香港上海大酒店最重要的里程碑之

一，彰顯我們的卓越品牌和質素，亦標誌本公司在闊別55年後重返其兩個業務發源地之一。酒店綜合項目的總建築面積為992,000平方呎，位處優越地段，乃面向上海著名外灘的唯一新建築物。綜合項目內有包括235間客房的酒店、5所餐廳、豪華宴會廳、水療中心及其他設施、佔地75,347平方呎的高級商場及共有39戶豪華公寓的公寓式酒店大樓。

宏偉的上海半島酒店以上世紀二、三十年代，上海黃金時期的主流裝飾藝術風格設計，並經過6年精心策劃、設計及興建。酒店的總投資成本（包括土地成本）約34億港元。香港上海大酒店與其夥伴盛高置地（控股）有限公司各自擁有發展項目的50%權益。酒店將於2010年3月隆重開幕。

於2009年1月20日，集團共投資1,044百萬港元（102百萬歐元）收購與卡塔爾地亞爾房地產投資公司成立的合營公司之20%權益，以發展巴黎半島酒店。收購亦包括於落成後之50年的酒店管理權利。巴黎半島酒店座落於一幢具百年歷史的Beaux Art式樓宇，位於鄰近凱旋門之Avenue Kleber。該樓宇原為Majestic Hotel，近年被法國政府用作國際會議中心。此項目自簽訂協議以來已有重大進展。酒店大樓已於2009



年3月底交吉及交付作拆卸及建築工程。集團其後委聘主要項目管理人員，包括項目總監、執行建築師及室內設計師。詳細設計工作及規劃批准程序的進展良好。預期建築工程將於2010年展開，並計劃於2012年落成。

年內，上海外灘半島酒店有限公司（集團擁有50%權益的合營企業）就發展外灘源33號簽訂一項協議。外灘源33號前身為英國領事館大樓，毗鄰上海半島酒店。根據該協議，本集團將負責管理位於前領事館主樓的政府賓館，以及出租其他建築物作零售、展覽和餐飲用途。預期此發展項目將於2010年內分階段完成。

我們於年內一直嚴格評選新酒店發展項目的各項機會，並秉持必須取得所經營物業的擁有權之原則。因此，我們預期新項目將通過審慎評估後才予落實，以便集中資源，並確保集團只於主要國際都會的優越地段發展項目。

「.....我們認為酒店業務具週期性，並且相信集團所有酒店均已準備就緒，憑藉其市場定位、服務質素及強勁管理隊伍，於環球市場復蘇時佔取理想的市場佔有率。」

前景

儘管集團業務於2009年年底呈現復蘇跡象，酒店的收入仍低於2008年9月全球金融海嘯發生前的水平。與此同時，我們保持一貫的優質服務水平，並繼續挽留及培訓員工，致使於收入與成本之間作出平衡仍為管理上的重大挑戰。雖然如此，我們認為酒店業務具週期性，並且相信集團所有酒店物業均已準備就緒，憑藉其市場定位、服務質素及強勁管理隊伍，於環球市場復蘇時佔取理想的市場佔有率。我們對已發展成熟的東京半島酒店踏入第三個營運全年，於過去兩年作大型翻新工程的紐約半島酒店和馬尼拉半島酒店，以及上海半島酒店之首個營運全年，均寄予厚望，希望其業務有所增長。



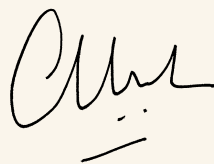
商用物業業務方面，繼全球金融危機導致市場氣氛受挫後，香港的住宅及商用單位需求趨向穩定。我們喜見凌霄閣的零售商舖在經濟普遍疲弱下仍能於2009年成功續約或重新出租，證明了其於2006年進行翻新後，已晉身為零售熱點。於2009年淺水灣綜合項目完成翻新後，影灣園商場的零售商舖全部租出，並且刺激住宅租賃查詢增加，而此乃該綜合項目的主要收入來源。我們預期出租率和入住率將於未來數月輕微上升。辦公室租賃市場則保持平穩。

展望未來，我們將專注於持續增長及發展，並著力管理資源和質素兩大範疇。集團未來的投資將集中於人力資源發展，並在企業社會責任計劃配合下進行培訓、員工福利及職位接替計劃。企業社會責任計劃除了員工發展及福利外，其他主要項目包括企業管治及道德、環境保護、持續採購、健康及安全，以及社區參與。

我們的企業發展及投資策略將繼續集中於提升現有資產、尋求透過新概念或善用空間增加現有資產的價值，以及透過長期持有方式於最優越地段發展及營運少數地標式半島酒店。我們深信此方向已令我們建立

及維護現時廣受全球認同的高級豪華酒店品牌，並透過資產增值及營業盈利增長為各半島酒店締造長遠價值。

最後，本人感謝對香港上海大酒店忠誠盡責的勤奮員工，他們體現了集團的信念和價值，並在過去充滿挑戰的一年團結一致。此外，本人亦藉此感激主席米高嘉道理爵士及董事局成員，他們的真知灼見將繼續帶領本集團克服逆境，向前邁進。



郭敬文

2010年3月12日



總經理報告

酒店



香港半島酒店



上海半島酒店



王府半島酒店



紐約半島酒店



芝加哥半島酒店



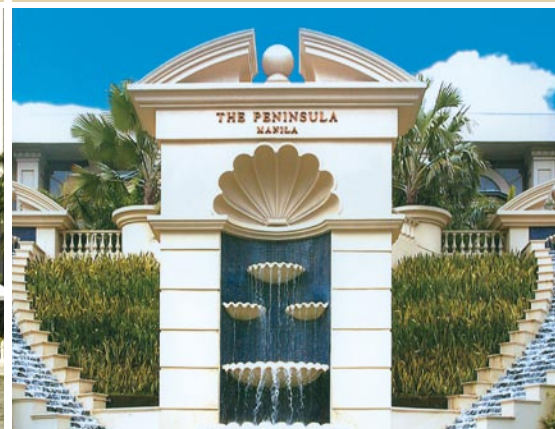
比華利山半島酒店



東京半島酒店



曼谷半島酒店



馬尼拉半島酒店

商用物業



淺水灣綜合項目



凌霄閣



THE LANDMARK (越南)

會所與服務



山頂纜車



泰國鄉村俱樂部 (泰國)



鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部



半島商品

酒店表現圖表

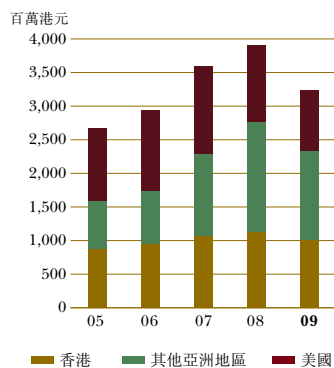
	應佔權益%	收入 (百萬港元)		客房數目		入住率 %		平均房租 (港元)		平均可出租客房收入 (港元)	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
香港半島酒店	100	967	1,093	300	300	57	71	3,796	4,095	2,182	2,927
上海半島酒店*	50	50	不適用	235	不適用	42	不適用	2,209	不適用	926	不適用
王府半島酒店	42	295	485	525	525	34	50	1,354	2,116	457	1,065
紐約半島酒店	100	441	486	239	239	62	64	5,317	6,338	3,317	4,048
芝加哥半島酒店	100	379	523	339	339	54	65	2,987	3,670	1,623	2,395
比華利山半島酒店	20	332	444	193	193	61	80	5,032	5,364	3,072	4,275
東京半島酒店	100	661	677	314	314	60	63	3,584	3,759	2,148	2,380
曼谷半島酒店	75	182	269	370	370	48	65	1,502	1,714	725	1,119
馬尼拉半島酒店**	77	190	210	497	497	57	55	974	1,133	555	626
鵝園渡假酒店***	100	99	133	97	97	56	64	1,787	2,014	1,006	1,298
總計		3,596	4,320	3,109	2,874						
平均						52%	62%	2,752	3,162	1,436	1,962

* 上海半島酒店於2009年10月試業。

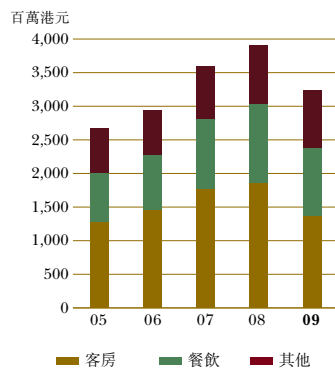
** Ayala Tower的客房於2008年5月至10月關閉進行翻新。

*** 鵝園渡假酒店於2009年11月16日關閉。

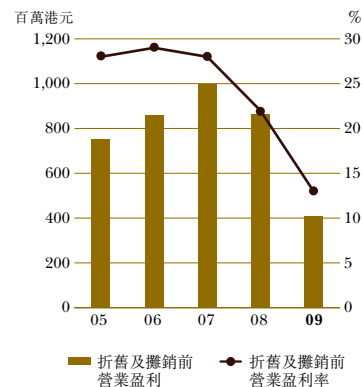
酒店收入 (按地域形式劃分)



酒店收入 (按業務形式劃分)



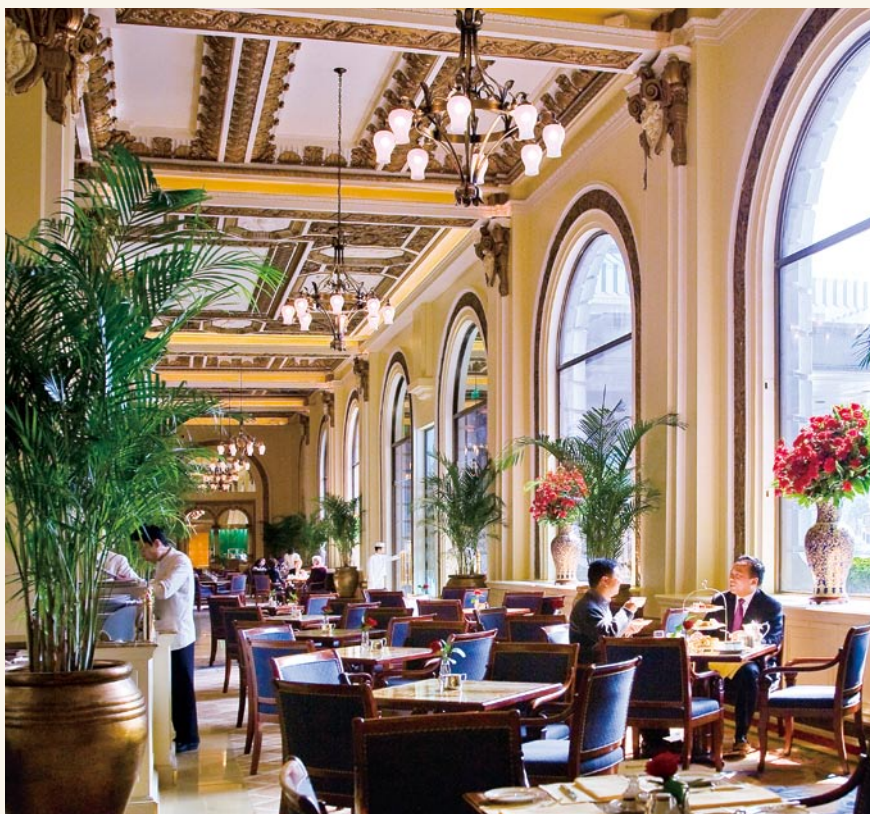
酒店的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利



百萬港元	2005	2006	2007	2008	2009
香港	877	939	1,061	1,122	997
其他亞洲地區	707	803	1,220	1,641	1,328
美國	1,085	1,195	1,318	1,142	919
	2,669	2,937	3,599	3,905	3,244

百萬港元	2005	2006	2007	2008	2009
客房	1,279	1,455	1,768	1,856	1,355
餐飲	728	813	1,031	1,166	1,012
其他	662	669	800	883	877
	2,669	2,937	3,599	3,905	3,244

	2005	2006	2007	2008	2009
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	751	857	997	863	410
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率 (%)	28	29	28	22	13



香港半島酒店

(本集團全資擁有)

香港半島酒店於1928年開幕，為本集團的旗艦物業，亦是首間命名為「半島」的酒店。香港半島酒店由香港上海大酒店全資擁有，一直被視為全球最頂級的豪華酒店之一。1994年，酒店進行擴建及翻新工程，並加建了一座半島大樓。現時，酒店共有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。

香港的酒店業於上半年遭受全球經濟衰退及H1N1甲型流感疫情的沉重打擊，令長途旅客和會議及展覽的數目相繼減少。經濟狀況於年內第三季開始改善，並於第四季持續復甦。雖然香港半島酒店的營業額顯著下降，但酒店仍致力推出多項革新性的住房優惠計劃，為賓客提供增值優惠及服務，並將酒店業務擴展至發展潛力龐大的區域性市場，特別是中國內地及中東。

- 年內酒店的餐飲及宴會服務業務興旺。同時，酒店於全球最大的外遊市場中國內地積極加強市場推廣，令到訪香港半島酒店的富裕中國內地旅客增加5%。
- 半島酒店商場及辦公大樓平均租金分別上升3%及1%。商場平均出租率全年維持於99%的水平，租戶包括來自世界各地的高級品牌。
- 在81週年誌慶當日，酒店增添2輛Mini Clubman轎車，接載酒店賓客於市內購物及觀光遊覽。
- 酒店的平均房租為3,796港元，較2008年下降7%。平均可出租客房收入較2008年下跌25%至2,182港元，而入住率則較去年下跌14個百分點至57%。
- 銷售、僱員工資及經常性費用等成本均嚴格控制於比2008年低的水平。





上海半島酒店

(本集團擁有 50% 權益)

於2009年10月18日，上海半島酒店試業開幕，標誌著香港上海大酒店重返其兩個業務發源地之一，上海。酒店座落於璀璨著名的外灘，是該區於數十年來唯一面向歷史悠久的外灘的新建築物。酒店擁有235間客房及套房、5所餐廳及酒吧、半島水療中心、室內游泳池及健身中心，以及駐有多家頂尖高級品牌店舖的半島酒店商場。相連的半島酒店公寓內有39戶豪華公寓。

酒店的客房及設施已陸續開幕，而所有客房於2009年12月3日前均已投入服務。酒店自開業以來業務表現理想，尤其是宴會服務及中式餐廳逸龍閣。於12月初，受惠於香奈兒 (Chanel) 在酒店內開設由Peter Marino設計的中國旗艦店及舉辦春季時裝展，上海半島酒店首次錄得100%入住率。酒店將於2010年3月18日舉行盛大開幕典禮。

- 於營運首十週，酒店的平均房租為2,209港元。平均可出租客房收入為926港元，而入住率則平均為42%。
- 為宣傳新酒店的開幕，酒店透過各主要傳媒渠道推出特別推廣優惠。是次推廣反應熱烈，特別受短途旅客歡迎。

- 上海半島酒店部分零售租戶乃其於中國內地的旗艦店或中國首家分店。
- 上海半島酒店短時間內已確立其地位，成為城中舉辦盛事慶典的首選場地。
- 上海半島酒店開業不久已屢獲殊榮，當中包括中國《旅行者》頒發的2009年酒店最佳服務獎。



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，位處中國首都北京市中心，鄰近天安門廣場，被視為首都內的頂級酒店之一。酒店內有525間客房及套房，2所餐廳、半島水療中心及室內游泳池、勞斯萊斯及寶馬車隊，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。

2009年對王府半島酒店來說可謂挑戰重重。金融危機對西方已發展國家造成沉重打擊，令海外旅客人數大幅減少，當中以北美及歐洲市場錄得的跌幅最為明顯。此外，北京主辦2008年夏季奧運會令市內五星級酒店供應增加，繼續為市場帶來激烈競爭。

- 酒店的平均房租為1,354港元，較2008年下降36%。平均可出租客房收入較2008年下降57%至457港元，而入住率則較去年下降16個百分點至34%。

- 酒店轉移市場推廣重心，專注發展具潛力的新市場，特別是區域性市場。
- 半島酒店商場於2009年錄得97%的出租率，並繼續保持其在北京市內最著名的高檔品牌購物熱點之地位。
- 鑒於婚宴市場利潤可觀，酒店推出三款精選婚禮優惠套餐，並與一家國內主要刊物合作舉辦一場婚宴展覽會。由於是次展覽會非常成功，往後將每年舉辦一次。





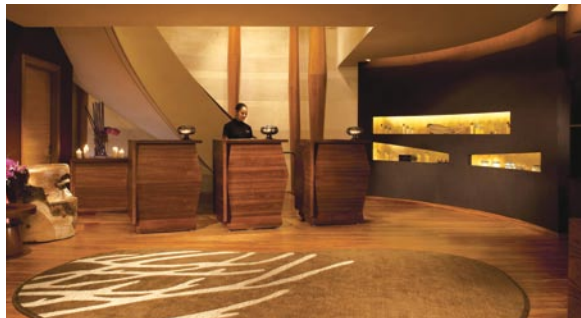
紐約半島酒店

(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1988年購入該建築物，酒店兼具時尚室內裝修與古雅風格於一身，內有185間客房、54間套房、1所餐廳及3間酒廊（包括位於樓頂平台的「玲瓏」酒廊）、半島水療中心、健身中心及室內游泳池。

紐約市持續受經濟衰退影響，令市內豪華酒店的房租較去年下降20%。雖然旅遊及商務旅客人數均呈下跌趨勢，紐約半島酒店仍透過積極的銷售及市場推廣活動，取得逾15%市場佔有率。

- 酒店的平均房租為5,317港元，較2008年下降16%。平均可出租客房收入較2008年下降18%至3,317港元，而入住率則較去年下降2個百分點至62%。
- 國際旅客數目雖然下跌10%，但由於市內多間酒店調低房租，故前往紐約市的國內旅客人數錄得輕微增加。
- 酒店致力招徠新商機，並成功吸引銀行業多個主要大型公司客戶。再次推出的半島水療中心會員計劃亦獲得熱烈的反應。
- 紐約半島酒店於1月開展第一期房間翻新工程，至5月已完成8個樓層的翻新工程。至於公眾範圍，大堂及Gotham酒廊的小型優化工程亦已於5月完成，酒店的會議室及Fives餐廳於夏季進行翻新，並於9月以全新面貌營業。
- 酒店內5間商舖於年內全部租出，租金收入亦有所增加。



芝加哥半島酒店

(本集團全資擁有)



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，鄰近Water Tower，這區被稱為「Magnificent Mile」的心臟地帶。

芝加哥是位於美國中西部的繁華大都市，美國全國經濟下滑對其構成影響。伊利諾州的失業率達11%，為美國眾多州份錄得的最高比率之一。此外，芝加哥未能成功取得2016年奧運會的主辦權以及2012年的兩項主要市內會議活動。

- 酒店平均房租為2,987港元，較2008年下降19%。平均可出租客房收入較2008年下降32%至1,623港元，而入住率則較去年下降11個百分點至54%。
- 香港上海大酒店於9月10日向Tower Summit LLC收購先前並未持有的Peninsula Chicago LLC其餘7.5%擁有權，作價91.3百萬港元(11.7百萬美元)。

- 縱使美國面對當前整體經濟危機，芝加哥半島酒店仍能於2009年維持其市場領導地位，並獲Andrew Harper's Hideaway Report評為全球最佳城市酒店第1位。
- 年內酒店盡量減少大型的設施優化工程，已進行的工程包括更換水療中心更衣室設施，以及將洗衣部款式較舊的乾洗機更換為新款的環保型號。
- 酒店的短途及團體住客比例分別為65%及35%。雖然經濟情況欠佳，2009年本地住客人數卻錄得增長。酒店加強於芝加哥500至700哩範圍內的市場推廣，令住房分部的收入增加38%。





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，座落於 Wiltshire 和 Santa Monica Boulevards 的交匯處。酒店的設計模仿一座華麗的私人住宅，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。

面對全球經濟疲弱，比華利山半島酒店年內表現仍然出色，市場份額更錄得增長。酒店繼續在洛杉磯市場保持其領導地位。

- 酒店的平均房租為 5,032 港元，較 2008 年下降 6%。入住率較去年下跌 19 個百分點至 61%。平均可出租客房收入則較 2008 年下降 28%。唯酒店仍能比 2008 年提升 12% 市場佔有率，平均可出租客房收入為 3,072 港元。

- 第二間商舖已落成並於 2009 年出租予 Henri J. Sillam，因而錄得額外零售收入。
- 酒店採取的銷售及市場推廣策略有助維持強勁的房租價格，廣告方面則著重於優惠組合及各項推廣。針對區域性駕駛旅遊市場，酒店推出額外免費住宿一晚優惠，以及每週中段及週末的推廣優惠。
- 酒店計劃於 2010 年開展客房翻新工程。



東京半島酒店

(本集團全資擁有)



東京半島酒店位於東京市內位置優越的丸之內著名商業區，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分。

2009年日圓持續高企，加上到訪日本的外地旅客人數大幅下降及營商環境競爭激烈，對東京豪華酒店的房租構成壓力。雖然如此，東京半島酒店在慶祝第二個營運全年時，平均房租及平均可出租客房收入仍能較其他同業優勝。

- 酒店的平均房租為3,584港元，較2008年下降5%。平均可出租客房收入較2008年下降10%至2,148港元，而入住率則較去年下跌3個百分點至60%。

- 日本的經濟下滑，令豪華消費品市場受到重大打擊，消費者對奢侈消費意慾明顯減少。因此，酒店透過舉辦不同的市場推廣活動，致力向賓客提供及推廣額外優惠。
- 來自北美洲的訪客人數大幅減少，另一方面，香港旅客數目卻持續呈現顯著增長。婚宴市場繼續蓬勃發展，於酒店舉行的婚宴數目錄得25%增幅。
- 年內，酒店的零售店舖繼續全部租出。





曼谷半島酒店

(本集團擁有 75% 權益)

位於瑰麗河畔的曼谷半島酒店於1998年開幕。酒店樓高37層，有370間客房及套房、3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。曼谷半島酒店一直被視為亞洲最佳酒店之一。

曼谷機場在2008年下旬經歷短暫關閉，加上泰國政局持續不穩，令泰國旅遊業於2009年首9個月面對重重考驗，到訪曼谷的國際商務旅客及遊客人數大幅下降，情況持續至第4季始出現輕微改善。雖然面對劇烈競爭，曼谷半島酒店仍能繼續保持其為曼谷三大最佳酒店之一的地位。

- 酒店的平均房租為1,502港元，較2008年下降12%。平均可出租客房收入較2008年下降35%至725港元，而入住率則較去年下跌17個百分點至48%。

- 入住率顯著下降，部分原因是由於在泰國舉行的公司會議數目及到訪泰國的旅客人數顯著下跌所致。
- 年內，曼谷半島酒店完成30間豪華套房的小型翻新工程，及於60間豪華套房及100間客房安裝液晶顯示屏幕平面電視機。Jesters餐廳亦於第4季完成翻新，改裝為宴會場地。
- 年內購物商場的店舖繼續全部租出。



馬尼拉半島酒店

(本集團擁有 77% 權益)

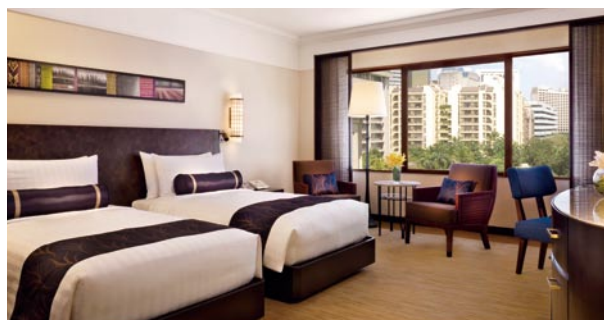


馬尼拉半島酒店位處馬尼拉的商業及金融區 Makati 的中心，於 Ayala 及 Makati Avenues 的交匯處。酒店於 1976 年開幕，有 497 間客房、7 所餐廳和酒吧、半島水療中心、健身中心及商場。

年內，馬尼拉半島酒店的業務持續疲弱，加上人類 H1N1 甲型流感肆虐，以及於 9 月底馬尼拉受強烈颱風吹襲，均令業務進一步受到打擊。然而，Ayala Tower 客房翻新後，獲得賓客好評。

- 酒店平均房租為 974 港元，較 2008 年下跌 14%。平均可出租客房收入較 2008 年下跌 11% 至 555 港元，而入住率則較去年上升 2 個百分點至 57%。

- 主要資本支出項目包括：Nielsen's 餐廳進行為期 6 個月的翻新工程，翻新後名為 Escolta，並以全新概念提供全日供應的自助餐，餐廳設有 200 個座位，並有一間以航空為主題的獨立包廂。所有客房均設有無線上網 (WiFi) 服務，使馬尼拉半島酒店成為 Makati 首間接駁免費無線上網 (WiFi) 的酒店。
- 繼颱風凱薩娜吹襲馬尼拉造成市內多處被洪水淹浸後，本公司成立緊急災害援助基金，為酒店員工提供即時救濟及支援。基金共向 140 名受嚴重影響的員工 (佔員工總數 22%) 發放 552,000 港元。

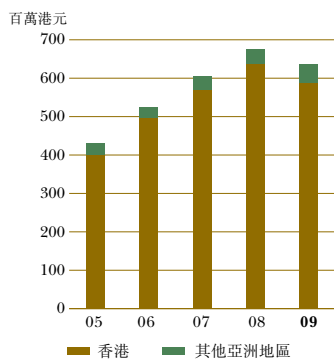


商用物業、會所與服務表現圖表

	應佔權益 %	收入 (百萬港元)		淨出租面積 (平方呎)		入住率 (%)		每呎每月平均收益 (港元)	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
淺水灣綜合項目*	100	469	520	842,549	840,575	88	94	37	39
山頂凌霄閣	100	83	82	67,254	67,254	99	100	60	60
聖約翰大廈	100	36	34	61,102	61,102	93	99	35	33
The Landmark, 越南	70	49	41	134,409	134,409	96	100	29	24
總計		637	677	1,105,314	1,103,340				
平均						90%	95%	37	38

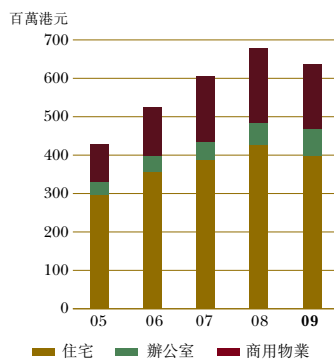
* 淺水灣影灣園商場於2008年3月至7月局部關閉進行翻新，並由2009年2月至8月再度局部關閉。

商用物業租金收入 (按地域形式劃分)



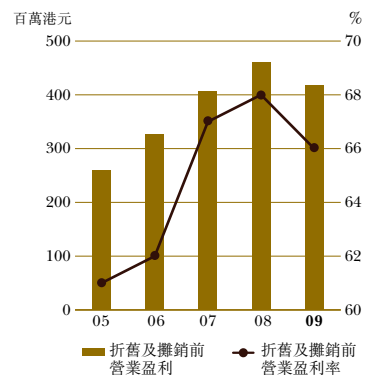
百萬港元	2005	2006	2007	2008	2009
香港	400	495	570	636	588
其他亞洲地區	29	31	35	41	49
總計	429	526	605	677	637

商用物業租金收入 (按業務形式劃分)



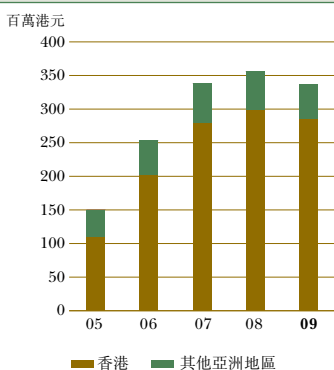
百萬港元	2005	2006	2007	2008	2009
住宅	295	355	386	425	398
辦公室	36	42	49	59	70
商用物業	98	129	170	193	169
總計	429	526	605	677	637

商用物業的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利



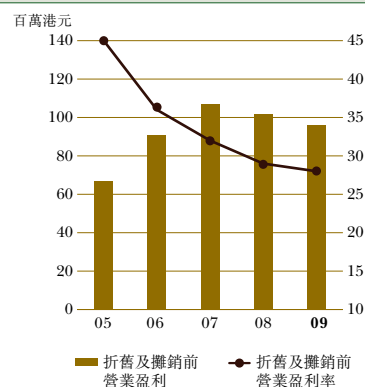
	2005	2006	2007	2008	2009
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	260	327	406	460	418
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率 (%)	61	62	67	68	66

會所與服務收入 (按地域形式劃分)



百萬港元	2005	2006	2007	2008	2009
香港	109	202	279	298	285
其他亞洲地區	41	52	59	58	52
總計	150	254	338	356	337

會所與服務的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利



	2005	2006	2007	2008	2009
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	67	91	107	102	96
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率 (%)	45	36	32	29	28

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46,964平方呎。

商場經過大規模優化工程後，進一步鞏固了淺水灣作為港島南區尊貴的飲食購物熱點地位。於2009年初，本公司於淺水灣影灣園商場進行大型翻新工程，以提高項目的長遠價值。工程大大提升了商場的吸引力，加上種類截然不同的商舖及服務進駐商場，予人煥然一新之感。此外還加設了歷史珍藏館，以保存淺水灣的獨特歷史，而露台餐廳及香辣軒兩所特色餐廳亦作出全面的提升。

- 雖然市場對豪華住宅的需求普遍下降，但不連傢具住宅和服務式住宅的租賃業務於2009年仍保持穩健。
- 受惠於綜合項目的入住率理想，會所設施維持高使用率。

- 由於租金水平普遍下降，淺水灣綜合項目的營業額較2008年減少10%。於影灣園商場翻新工程進行期間，餐廳及部分商店須暫停營業，營業額亦因此受到影響。
- 影灣園商場自9月起陸續重新開業，於2009年年底前所有單位已全部租出，各類提供生活品味商品的店舖以至特色零售商店紛紛進駐。
- 翻新後的露台餐廳和香辣軒備受好評，按菜單點菜 (a la carte) 的餐膳業務及宴會業務營業額均見上升。





凌霄閣

(本集團全資擁有)

凌霄閣是一項集娛樂、零售及購物於一身的綜合項目，遊客可於頂層的摩天台全方位飽覽香港的璀璨景色。

- 凌霄閣於2009年全年錄得99%的租用率，收入較去年輕微增加1%。
- 雖然經濟不景，但仍有不少租約順利續期。
- 凌霄閣摩天台的訪客人數及收入與2008年相若。
- 主要市場推廣工作包括與香港迪士尼樂園合辦推廣活動及推出新網站。

聖約翰大廈 (本集團全資擁有)

聖約翰大廈是一幢位於香港商業區心臟地帶的辦公室綜合大廈，地下為中環纜車總站。

- 聖約翰大廈於2009年錄得93%出租率。由於多項租約於年內續租，故收入增加6%。

THE LANDMARK (越南) (本集團擁有70%權益)

- 辦公室大樓全年平均出租率達98%，租金及收入收益較2008年有所上升。
- 住宅大樓全年平均入住率達93%，收入亦較2008年高。
- 住宅單位及健身中心的設施持續進行改善工程。

會所與服務



本集團擁有並經營遊客前往香港名勝太平山頂的必遊景點，擁有121年歷史之山頂纜車。本集團亦擁有及管理亞洲最佳高爾夫球場之一，鄰近曼谷的泰國鄉村俱樂部、位於美國加州喀麥爾谷的鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部、全球各地經營半島精品店的半島商品，和香港的大班洗衣服務。至於會所及服務方面，香港上海大酒店管理香港會所、香港銀行家會所及香港Butterfield's Club，並經營位於香港國際機場的國泰航空頭等及商務貴賓室。

山頂纜車 (本集團全資擁有)

- 2009年的訪港旅客人數錄得負增長，導致山頂纜車的收入及乘客數目均下跌3%。
- 主要市場推廣工作包括推出以1港元乘搭山頂纜車的小童乘車優惠，並以中國、台灣及印度旅行團為對象，積極進行推廣活動。

泰國鄉村俱樂部(泰國) (本集團擁有75%權益)

- 泰國鄉村俱樂部接待的高爾夫球手較2008年減少6%，收入則下跌10%。
- 俱樂部獲*Asian Golf Monthly Magazine*讀者選為「亞洲最佳俱樂部」及「泰國最佳高爾夫球場」。



鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部(美國) (本集團全資擁有)

- 鑒於鵝園渡假酒店連續八年錄得虧損，本集團決定於2009年11月16日關閉鵝園的酒店部分。
- 高爾夫球場及俱樂部繼續營業，服務逾300位會員，以及提供宴會服務。
- 第七屆鵝園賽車活動於八月順利舉行。該活動於1997年首次舉辦，為當地及全國慈善組織籌款。



半島商品 (本集團全資擁有)

- 在2009年中秋節期間，半島商品的馳名月餅及相關產品錄得破紀錄的銷售額。
- 位於香港國際機場的半島精品店已於7月進行翻新並重新開幕。
- 縱使2009年的經營環境困難，半島商品仍錄得較預期為佳的收入及盈利，業績表現理想。



獎項

半島酒店

- 第12屆年度商務旅遊獎 — 國際酒店集團第1位
(*Conde Nast Traveler*, 美國)
- 最佳豪華酒店品牌類別 — 酒店集團
(2009年TTG Travel Awards, 新加坡)
- 半島酒店網站 — 酒店及旅館類別卓越大獎金獎
(2009 Communicator Awards)
- 互聯網發展卓越大獎 — 半島酒店網站, 酒店及旅館類別優秀網站 (2009 WebAward)
- 4間半島酒店於2009年獲選為全球最佳酒店首20名
(*Institutional Investor*, 美國)

香港半島酒店

- 全球最佳酒店之一 — 中國第1位, T + L 500
(*Travel + Leisure*, 美國)
- 全球最佳百分之一酒店 — **Expedia Insider's Select 2009**
(*Expedia*, 美國)
- 福布斯五星獎, 酒店及水療中心 (福布斯旅遊指南, 美國)
- 全球25間最佳水療中心 — **Readers' Spa Awards 2009**
(*Conde Nast Traveller*, 英國)

上海半島酒店

- 2010年最佳新開酒店 — 上海豪華酒店
(《胡潤報告》— 豪華商務品牌, 中國)
- 2009年酒店最佳服務獎 (*《旅行者》雜誌*, 中國)
- 2009年最受商務人士鍾愛品牌 — 酒店行業
(《21世紀經濟報道》, 中國)
- 老外眼中最受歡迎地標獎 — 2009年度摩登上海榮譽獎
(《東方早報》, 中國)

王府半島酒店

- 金榜 — 2009年全球最佳100間酒店之一
(*Conde Nast Traveler*, 美國)
- 北京第1位及中國內地評級最高酒店 — 全球最佳500間酒店及亞洲最佳44間酒店之一 (*Travel + Leisure*, 美國)
- 中國100間最佳酒店之一 (*Travel + Leisure*, 中國)
- 北京最佳總統套房 (*《胡潤報告》*, 中國)

紐約半島酒店

- 2009年讀者評審獎 — 全美國20家最佳城市酒店之一
(*Andrew Harper's Hideaway Report*, 美國)
- 美國及加拿大50間最佳大城市酒店 — **T + L World's Best Awards 2009** (*Travel + Leisure*, 美國)
- 2010年福布斯五星獎, 酒店及水療中心
(福布斯旅遊指南, 美國)
- 2009年美國汽車協會5鑽級殊榮 (美國)

企業獎項

- 2009年香港管理專業協會最佳年報獎 — 工商企業類優異年報 (香港管理專業協會, 香港)
- 2009年Galaxy Awards — 酒店及房地產類別年報銅獎 (*MerComm Inc.*, 美國)

芝加哥半島酒店

- 第28屆年度讀者調查 — 全球最佳城市酒店第1位
(*Andrew Harper's Hideaway Report*, 美國)
- 年度讀者評審獎 — 全美最佳酒店第2位
(*Conde Nast Traveler*, 美國)
- 2009年福布斯5星獎 (福布斯旅遊指南, 美國)
- 2009年美國汽車協會5鑽級殊榮 (美國)

比華利山半島酒店

- 卓越大獎 — 北美第1位 (*Luxury Travel Advisor*, 美國)
- 100間最佳酒店之一 — 第4位 (*Conde Nast Traveler*, 美國)
- 全球最佳酒店 — 美國及加拿大第4位, 全球第20位
(*Travel + Leisure*, 美國)
- 2009年福布斯5星獎 (福布斯旅遊指南, 美國)

東京半島酒店

- 2009年全球最佳酒店 — 第7位 (*Institutional Investor*, 英國)
- **Silver Sage Readers' Choice Award** — 最喜愛遠東酒店/渡假式水療中心 (*Spa Magazine*, 美國)
- 起鳳臺, 米芝蓮一星殊榮 (2010年東京米芝蓮指南, 日本)
- 2009年金榜 — 最佳食物殊榮 (*Conde Nast Traveller*, 英國)

曼谷半島酒店

- 東南亞最佳城市酒店第1位
(*Gallivanter's Awards for Excellence 2008*, 英國)
- 亞洲10間最佳豪華酒店第3位 (*Tripadvisor Travelers Choice Awards 2009*, 美國)
- 亞洲最佳酒店第6位 (*Conde Nast Traveller*, 英國)
- 全球最佳酒店 — 亞洲服務第10位 (*Travel + Leisure*, 美國)

馬尼拉半島酒店

- 亞洲25間最佳商務酒店之一 (*Smart Travel Asia*, 香港)

山頂纜車

- 2009年運輸物流學會大獎 — 優秀客戶服務獎
(香港運輸物流學會)

泰國鄉村俱樂部

- 亞洲最佳俱樂部及泰國最佳高爾夫球場
(*Asian Golf Monthly Magazine*, 新加坡)

THE LANDMARK

- 越南南部最佳翻新樓宇 — 2009年能源樓宇
(越南政府工業部)



上海半島酒店(中國)

上海半島酒店在本年度首8個月取得豐碩成果，除酒店大樓的建築工程及裝修全部如期完成外，營運管理團隊亦於2009年5月進駐酒店，籌備開業前工作。酒店於2009年10月18日試業，客房及公眾地方則分階段投入營運。於12月初，所有客房及設施已全面投入運作。酒店開業初期的營業額與預期相若，而從酒店獲得的多個獎項亦反映其在社會和業界得到廣泛認可。上海半島酒店將於2010年3月18日正式隆重開幕，酒店勢將成為當地社交界活動的熱門地點。

上海半島酒店商場有多個著名高檔品牌進駐，包括香奈兒 (Chanel)、Chaumet、Giorgio Armani、Emporio Armani、Graff、Ralph Lauren、伯爵 (Piaget)、伯魯提 (Berluti) 及普拉達 (Prada)。部分品牌更在商場開設其位於中國內地的旗艦店或首次進軍中國內地市場。因此我們相信，上海半島酒店商場將迅速確立其地位，成為上海最高級品牌的熱門購物地點。於12月3日，香奈兒 (Chanel) 專門店在酒店商場開幕，同日亦舉行了名為「巴黎上海」的春季時裝展。該時裝展在酒店外的黃浦江上特設的駁船上舉行，大大提高了酒店和商場的知名度。商場內大部分店舖已開幕，其餘店舖亦將於未來數個月陸續開業。

上海半島酒店公寓目前已進入最後興建階段，而示範單位及公眾範圍 (包括住客健身中心及游泳池) 亦已接近完成。公寓單位的裝修工程將於2010年內繼續進行，目前本公司正計劃落實酒店公寓單位銷售計劃的市場推廣策略。由於公寓單位將首次以「半島」品牌推出，加上地處於外灘的上海半島酒店綜合項目內，位置優越，因此外界對於該39個公寓單位表現濃厚興趣。

商場租戶

Ascot Chang	Piaget
Berluti	Prada
Brioni	Ralph Lauren
Canali	Salon denis
Chanel	Shanghai Tang
Chaumet	Silvano Lattanzi
Chopard	Sonia Rykiel
Emporio Armani	St. John
Georg Jensen	Stefano Ricci
Giorgio Armani	Tang Yun
Graff	The Peninsula Boutique
My Wedding Atelier	Valentino

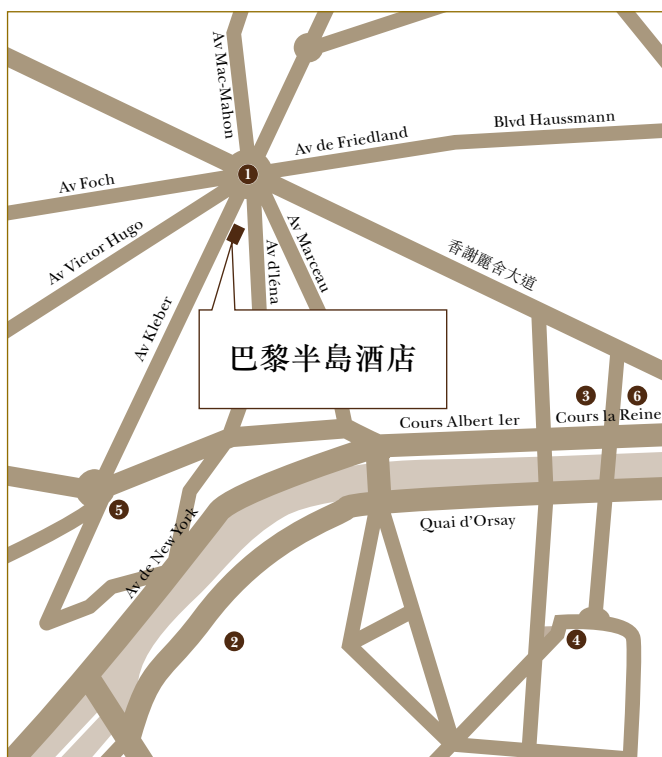
巴黎半島酒店(法國)

巴黎半島酒店是香港上海大酒店的下一個酒店項目，並訂於2012年開業。酒店座落於Avenue Kleber，乃鄰近凱旋門的一幢Beaux Art式樓宇。這幢具有百年歷史的樓宇於1908年啟用，當時名為Majestic Hotel，於近年被法國外交部用作國際會議中心。

2009年，繼集團與合作夥伴卡塔爾地亞爾房地產投資公司(Qatari Diar Real Estate Investment Company)於1月簽訂正式協議，以及成立合資公司Al Maha Majestic S.à r.l.後，該樓宇於2009年3月底交吉，並移交予該合資公司進行內部拆卸及建築工程。酒店已委聘主要人員，包括項目總監、執行建築師Richard Martinet及室內設計師Thierry Despont。

有關當局於6月授出建築許可證，經過3個月的公眾諮詢期後，於9月確認有關工程。酒店客房及公眾範圍的設計概念正在草擬中，而設計將參照該樓宇原有的belle époque風格，並融匯現代時尚色彩。

酒店現址於10月開始進行拆卸工程。其餘的工程顧問已獲委任，而詳細的設計工作亦繼續進行。第一期的主要工程預計將於2010年春季動工，預計於2012年完成。



1. 凱旋門
2. 艾菲爾鐵塔
3. 大皇宮
4. 軍事博物館, 拿破崙一世之墓
5. 航海博物館
6. 小皇宮

董事

非執行主席

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

68歲。1964年獲委任為董事，並於1985年獲選為主席。根據證券及期貨條例，米高嘉道理爵士為本公司的主要股東，為董事麥高利先生的小舅，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、和記黃埔有限公司獨立非執行董事、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

貝思賢

65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

郭敬文

50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。郭先生為太古股份有限公司的獨立非執行董事、香港管理專業協會資深會員，並兼任公益金及香港大學經濟及工商管理學院董事局成員。(E, F)



財務總裁

郭禮賢

41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。郭禮賢先生於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

包華

56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Ecole Hoteliere Lausanne，現為此學院的國際顧問委員會成員。彼於1981年加入本集團，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

麥高利

74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，根據證券及期貨條例，亦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。



毛嘉達

57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。彼擔任其他公司的非行政職位，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。



利約翰

56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。利約翰先生也是中電控股有限公司及嘉道理父子有限公司董事局成員，負責監管嘉道理家族於香港及海外的多項權益，因此與本公司若干主要股東有聯繫。(E, F)



高富華

50歲。持有文學碩士學位，擁有逾27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

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, CITT, 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。他曾出任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。



黃志祥

57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。他曾出任SCMP集團有限公司的董事，直至於2007年5月辭任為止。(A)



麥禮賢

76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會及名譽託管理事，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)



包立德

CBE

62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。包立德先生曾為匯富國際控股有限公司董事至2008年4月辭任止。包立德先生擔任的公職包括香港英國總商會監督委員會主席。(A, R)



卜佩仁

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

62歲。持有瑞士聯邦理工學院及史丹福大學理科碩士學位。他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。彼於2009年6月由非執行董事調任為獨立非執行董事。



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局正式授予的職權，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：

Maria Razumich-Zec

52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。



孫漫天

52歲。孫氏於1999年獲委任為物業及會所管理事務集團總經理，專責本集團的商用物業之業務，包括位於香港的淺水灣影灣園綜合建築物及山頂綜合項目，以及本集團旗下會所與服務的營運。彼於1985年加盟本集團。



主要業務單位

營運總經理

陳娜嘉

45歲。陳氏於1994年加入本公司，於2004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，並於2010年5月1日晉升為香港及泰國地區副總裁。



貝禮傑

43歲。彼於2009年加入本公司，出任香港半島酒店駐店經理，並於2010年5月1日晉升為曼谷半島酒店總經理。



高樂京

43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。



Sarah Cruse

47歲。彼於2006年加入本公司，出任鵝園渡假酒店及高爾夫球會（現稱為鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部）總經理。



賀偉德

57歲。賀氏於2000年加入本公司，出任王府半島酒店總經理。



甄柏禮

46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。



Charles Morris

55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年獲任為曼谷半島酒店總經理，但將於2010年4月30日離任。



Offer Nissenbaum

52歲。彼於2007年加入本集團，出任比華利山半島酒店董事總經理。



Robert H. Rechtermann

45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駐店經理。



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。



Malcolm Thompson

59歲。彼於2006年加入本公司，出任東京半島酒店總經理。



曾瑛美

38歲。彼於2001年加入本公司，於2009年1月獲委任為山頂綜合項目總經理，負責山頂凌霄閣、山頂纜車及聖約翰大廈的事務。



徐潔樺

41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。



總公司總經理

白祖樂

52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。



戴偉年

60歲。戴氏於1998年加入本集團，出任審核及風險管理職務五年後，於2009年12月獲委任為企業責任及可持續發展總經理。彼目前負責統籌本集團企業社會責任活動的執行及匯報工作。



霍麗絲

46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。



王堅強

62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，負責上海半島酒店及半島酒店公寓項目的整體管理。



許奕輝

55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，負責本集團酒店及非酒店物業的科技設計、開發及執行。



黃步德

42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（後改稱為項目管理總經理），負責新建和現有發展計劃的樓宇系統及項目管理。



艾思瀚

47歲。艾氏於1995年獲委任為資訊科技總經理，負責在集團和營運層面制訂及執行資訊科技策略。



總公司高級經理

盧銘天

44歲。盧氏於2006年加入本公司，出任營運財務監控助理總經理，負責協調各營運單位的財務狀況、報告、系統及監控的運作，以及營運預算和預測。



廖宜菁

41歲。廖氏於2002年加盟本公司，出任公司秘書及法律顧問。



鄧榮光

47歲。鄧氏於1996年加入本公司，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。



陳明莊

50歲。陳氏於1998年加入本集團，後於2002年委獲任為設計與策劃總經理。彼の職責包括監督新酒店、現有酒店及物業發展的設計及規劃。



財務業績概覽

於 2009 年 1 月 1 日的綜合財務狀況表

	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>

截至 2009 年 12 月 31 日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
1 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	924
稅項淨支付	(143)
營運資本及其他調整	(20)
營業項目的淨現金收入	<u>761</u>
支付利息及其他融資費用	(139)
利息收入	15
支付股息	(53)
2 巴黎半島酒店項目投資	
包括收購重建竣工後的酒店管理權	(1,044)
3 其他資本性開支	(269)
銀行貸款淨增加	663
存放 3 個月後到期的帶利息存款	(437)
其他淨現金流出	(95)
現金及現金等價物淨減少	<u>(598)</u>
現金及銀行結餘	1,995
減：銀行透支	(16)
於 2009 年 1 月 1 日現金及現金等價物	1,979
匯率變動的影響	(1)
於 2009 年 12 月 31 日現金及現金等價物 *	<u>1,380</u>
* 代表	
銀行存款及現金	1,835
存放 3 個月後到期的帶利息存款	(437)
銀行透支	(18)
	<u>(1,380)</u>

截至 2009 年 12 月 31 日止年度的綜合損益表

	百萬港元
4 營業額	4,218
折舊及攤銷前營業費用	(3,294)
1 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	924
折舊及攤銷	(338)
營業盈利	586
淨融資費用	(86)
淨融資費用後盈利	500
5 應佔合營公司盈利	285
6 投資物業公允價值增值	1,998
其他非營業項目	(21)
7 稅項	(458)
少數股東權益	(6)
股東應佔盈利	<u>2,298</u>

截至 2009 年 12 月 31 日止年度的綜合保留盈利

	百萬港元
於 2009 年 1 月 1 日的保留盈利	16,063
本年度股東應佔盈利	2,298
額外收購附屬公司股權	(57)
轉自其他儲備	1,048
年內分派股息	(196)
於 2009 年 12 月 31 日的保留盈利	<u>19,156</u>

於 2009 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表

	百萬港元
淨資產	
固定資產	28,339
其他長期投資	2,043
遞延稅項資產	64
衍生金融工具	45
現金及銀行結餘	1,835
其他流動資產	489
	<u>32,815</u>
銀行透支	(18)
銀行貸款	(3,807)
衍生金融工具	(206)
遞延稅項負債	(3,543)
其他負債	(1,293)
	<u>23,948</u>
股本及儲備	
股本及股本溢價	3,995
保留盈利	19,156
對沖儲備	(116)
其他儲備	5
	<u>23,040</u>
少數股東權益	908
	<u>23,948</u>

1 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為 501 百萬港元，較 2008 年減少 35%，主要是由於酒店業務分部的貢獻減少。

2 巴黎半島酒店項目投資

於 2009 年 1 月 20 日，本集團共投資 1,044 百萬港元（102 百萬歐元）收購一家合營企業 20% 權益，以發展巴黎半島酒店，並收購重建竣工後為期 50 年的酒店管理權。全數 1,044 百萬港元由本集團的現金盈餘支付。

3 其他資本性開支

所有開支由本集團的經營現金流支付，而 2009 年的開支包括 91 百萬港元用於收購芝加哥半島酒店餘下 7.5% 權益、106 百萬港元用於淺水灣商場翻新工程及其他特別項目開支及 163 百萬港元用於進行本集團酒店及商用物業的持續翻新工程。

4 營業額

酒店業務分部繼續佔本集團的總營業額貢獻逾 75%。按性質而言，酒店收益很大程度受市場波動影響，而酒店業務分部佔本集團營業額的整體減幅 92%。各業務分部營業表現的詳情載於第 55 頁至第 59 頁。

5 應佔合營公司盈利

應佔合營公司盈利為本集團應佔上海半島酒店盈利 50%。上海半島酒店自 2009 年 10 月 18 日逐步開業，並自 2009 年 12 月 3 日全面投入營運。2009 年盈利包括來自本年底物業估值調整後，本集團應佔稅後非營業收益 315 百萬港元。

6 投資物業公允價值增值

本集團按公允價值列出其投資物業，並於損益表確認投資物業公允價值變動產生的收益或虧損。本集團的投資物業於年底進行重估，帶來非營業收益 1,998 百萬港元，收益主要來自淺水灣綜合項目及香港半島酒店商場。

7 稅項

本年度的稅項開支達 458 百萬港元，而 2008 年的稅項收益為 42 百萬港元。謹請注意，2009 年的稅項開支總額中包括一項本集團非營業性質的投資物業公允價值變動有關的遞延稅項開支 308 百萬港元（2008 年：遞延稅項收益為 163 百萬港元）。此外，2008 年香港所得稅稅率由 17.5% 減低至 16.5%，因而造成撥回 175 百萬港元的遞延稅項撥備。然而，此撥回情況在 2009 年不復出現。

財務概論

財務報告的主要項目

財務報告的目的為列載本集團過去的財務表現及財務狀況。財務報告包括損益表、財務狀況表及現金流量表，全部均互相關連。呈列於損益表、財務狀況表及現金流量表的資料概述如下。本集團的財務報告摘要載於第50至51頁的財務業績概覽。

損益表 — 分析本集團本年的財務表現，反映盈利能力及趨勢。本集團的損益表載於第98頁，而本集團表現的詳細論述載於本財務概論的第55至64頁。

財務狀況表 — 概述本集團於結算日的資產和負債，以及為淨資產的融資方式。本集團的財務狀況表載於第100頁，而本集團財務狀況的詳細論述載於本財務概論的第64至67頁。

現金流量表 — 就本集團財務狀況的變動提供資料，為集團的已呈報收入與營運現金流量作出對賬，以及分析年內如何應用營運產生的現金於投資及融資項目。本集團的現金流量表載於第103頁，而本集團現金流量的詳細論述載於本財務概論的第68頁。

非會計表現指標及營運數據

為了讓使用財務報告的人士更全面地了解本集團的營運表現，本財務概論載入營運及非會計財務表現指標，以補充財務報告所載的資料。本集團個別酒店及商用物業的主要營運數據概要載於第94至95頁的十年業務概況。

本集團的經調整資產淨值

本集團財務報告是按照所有適用的香港財務報告準則編製。香港財務報告準則由香港會計師公會頒布，是為編製一般用途的財務報告而設。於編製財務報告時，或須採用若干管理層的判斷，而本集團有責任遵從香港財務報告準則的框架及香港財務報告準則內的一系列規範準則計量、確認及記錄其交易，並在沒有任何偏離的情況下於財務報告內呈列及披露所產生的會計影響。

為確保本集團的財務報告全面符合香港財務報告準則，本集團須為資產及負債賬面值與其稅基的所有暫時差額作出遞延稅項撥備。因此，本集團於2009年12月31日的遞延稅項負債已計及就本集團於香港的投資物業的重估盈餘，按香港利得稅率作出的撥備3,077百萬港元。董事認為本集團持有的所有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，董事認為上述於2009年12月31日作出的撥備3,077百萬港元並不會變現。

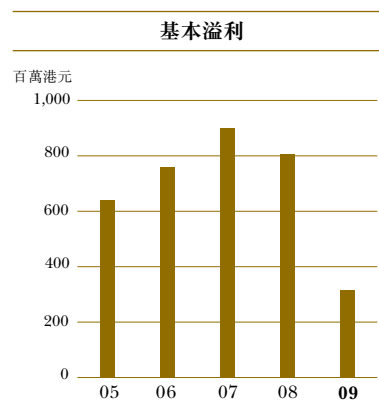
為呈報財務報告，本集團已根據香港財務報告準則應用成本方式（而非公允價值方式）作為其酒店（不包括位於酒店的商場及辦公室）及高爾夫球場的會計政策。根據成本方式，酒店及高爾夫球場按折舊成本減除任何累計減值虧損計量。不應用公允價值方式，是為避免將酒店物業及高爾夫球場的不必要短期公允價值的變動列入損益表內，而此等變動資料被視為與酒店及高爾夫球場營運的相關經濟表現無關。然而，為了向使用財務報告的人士提供更多有關本集團淨資產價值的資料，董事已委任一名獨立第三方對本集團酒店物業及高爾夫球場於2009年12月31日的公允市值作評估，估值詳情載於第65頁。倘該等資產按公允價值而非按成本減除折舊及任何減值撥備列賬（且基於上文所述同一理據，並不就香港酒店物業的重估盈餘作出遞延稅項撥備），本集團歸屬股東的淨資產應會增加2,424百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於2009年12月31日的經調整淨資產，提供予使用財務報告的人士參考：

(百萬港元)	2009	2008
於經審核財務狀況表中股東應佔淨資產	23,040	20,712
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備	3,077	2,723
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	2,559	3,826
減：相關遞延稅項及少數股東權益	(135)	(672)
	2,424	3,154
經調整後的股東應佔淨資產	28,541	26,589
經審核的每股淨資產 (港元)	15.67	14.28
經調整的每股淨資產 (港元)	19.42	18.34

本集團的基本溢利

本集團的營運業績主要來自營運酒店及出租商用物業。然而，為符合香港財務報告準則，本集團須在損益表載入非營業及非經常性質的項目，例如投資物業公允價值增加及就若干資產作出減值撥備調整。由於本集團一直是按基本的經營現金流及經常性盈利進行管理，故董事亦向使用財務報告的人士提供有關按以下形式的資料以計算本集團的股東應佔基本溢利及按基本溢利計算的每股盈利。股東應佔基本溢利及按基本溢利計算的每股盈利不包括物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業項目的影響，詳情載列如下：



(百萬港元)	2009	2008
股東應佔盈利	2,298	216
投資物業公允價值(增加)／減少	(1,998)	593
酒店、高爾夫球場及其他物業的減值撥備淨額調整	-	176
應佔合營公司物業估值收益(已扣除稅項)	(315)	-
其他非營業項目	21	-
非營業項目的相關稅項及少數股東權益	309	(178)
股東應佔基本溢利	315	807
按基本溢利計算的每股盈利(港元)	0.22	0.56

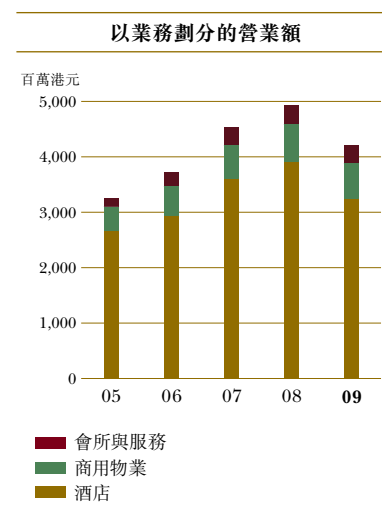
分部報告的變更

於2009年，本集團已將其呈報分部分類為：酒店、商用物業及會所與服務，此變更導致須對2008年的若干數字作出調整，以反映比較業績。於2008年及過往年度的呈報分部為：酒店、非酒店物業及其他業務。我們相信重新分類能更清晰反映本集團的經營分部，且符合就策略增長管理本集團表現及資源的方法。

損益表

營業額

本集團2009年的營業額為4,218百萬港元，較2008年減少720百萬港元或15%。下表為以業務及地域形式所劃分的綜合營業額概要：



以業務劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2009		2008	
酒店				
客房	1,355	32%	1,856	37%
餐飲	1,012	24%	1,166	24%
商業	556	13%	545	11%
其他	321	8%	338	7%
酒店收入總額	3,244	77%	3,905	79%
商用物業	637	15%	677	14%
會所與服務	337	8%	356	7%
	4,218	100%	4,938	100%
以地域劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2009		2008	
源自				
香港	1,870	44%	2,056	42%
其他亞洲地區	1,429	34%	1,740	35%
美國	919	22%	1,142	23%
	4,218	100%	4,938	100%

酒店 於2009年，酒店業務錄得的收入總額為3,244百萬港元，較2008年減少661百萬港元(17%)。與2008年相比，所有酒店於2009年的收入均減少，但受影響最嚴重的是王府、芝加哥及曼谷半島酒店，三者的減幅合共佔收入減少的三分之二。除馬尼拉半島酒店外，所有酒店的平均可出租客房收入均減至與2004至2005年相若的水平。

以下為酒店收入概要：

以酒店劃分的收入 (百萬港元)	2009					2008				
	客房	餐飲	商業	其他	總數	客房	餐飲	商業	其他	總數
綜合酒店										
香港半島酒店	263	285	371	48	967	353	321	362	57	1,093
王府半島酒店	101	55	121	18	295	236	102	121	26	485
紐約半島酒店	289	86	33	33	441	354	90	32	10	486
芝加哥半島酒店	201	130	–	48	379	297	167	–	59	523
東京半島酒店	271	297	26	67	661	302	285	25	65	677
曼谷半島酒店	98	62	3	19	182	153	87	3	26	269
馬尼拉半島酒店	101	70	2	17	190	115	76	2	17	210
鵝園渡假酒店*	31	27	–	41	99	46	38	–	49	133
管理費收入	–	–	–	30	30	–	–	–	29	29
	1,355	1,012	556	321	3,244	1,856	1,166	545	338	3,905
非綜合酒店										
上海半島酒店**	19	21	8	2	50	–	–	–	–	–
比華利山半島酒店	216	78	–	38	332	302	93	–	49	444
	235	99	8	40	382	302	93	–	49	444

* 鵝園渡假酒店於2009年11月16日關閉。

** 上海半島酒店自2009年10月18日起分階段開業，並於2009年12月3日起全面營運。

香港半島酒店：儘管商業收入較2008年上升2%，但收入總額較2008年減少126百萬港元（12%），其中客房及餐飲的收入大幅下跌。酒店的平均可出租客房收入較2008年減少25%，主要由於入住率下降，其中長途旅客的人數顯著減少。較低的入住率對餐飲收入造成影響，而會議及展覽業務亦同時下跌。

王府半島酒店：收入總額較2008年下跌190百萬港元（39%）。2009年的入住率為34%，2008年則為50%，故此平均可出租客房收入較2008年減少57%。儘管商業收入與2008年一致，但低入住率亦對餐飲業務造成顯著影響。

紐約半島酒店：收入總額較2008年減少45百萬港元（9%），主要由於平均房租較2008年下跌16%，而酒店入住率僅降低1.5%。平均房租下調導致客房收入較2008年減少65百萬港元（18%）。水療中心設施於2008年近乎全年關閉進行翻新，並於2009年1月重開，使2009年的水療中心收入較2008年增加22百萬港元。

芝加哥半島酒店：收入總額較2008年下降144百萬港元（28%）。芝加哥的業務深受美國經濟環境影響，而約90%的酒店客房業務收入乃來自美國。酒店的平均可出租客房收入較2008年減少32%，繼而亦對餐飲業務造成負面影響。

東京半島酒店：儘管酒店的日圓收入較2008年下跌10%，但收入總額較2008年只減少16百萬港元（2%）。收入減少主要由於東京的營商環境欠佳，致使平均房租下跌及平均可出租客房收入減少10%。酒店以「精彩優惠年」為主題，推出眾多具吸引力的推廣活動，備受歡迎。因此，餐飲收入只較2008年減少4%，而水療中心收入則較2008年為佳。

曼谷半島酒店：收入總額較2008年下跌87百萬港元（32%）。2008年9月出現的政局不穩局勢使曼谷進入緊急狀態，曼谷機場更於2008年11月底關閉，嚴重影響泰國的旅遊業。外國旅客（包括商務及悠閒渡假旅客）人數大幅減少，使酒店的平均可出租客房收入較2008年下跌35%，反映入住率及平均房租亦同告降低。

馬尼拉半島酒店：雖然酒店的菲律賓披索收入只較2008年減少2%，但收入總額較2008年下跌20百萬港元（10%）。酒店於2009年的收入受到整體經濟低迷及9月的強烈颱風吹襲雙重影響。由於Ayala Tower於2008年其中5個月進行翻新，半數酒店客房無法出租，因此本年收入無法與2008年作直接比較。

鵝園渡假酒店：收入總額較2008年下跌34百萬港元（26%）。渡假村的酒店部分於2009年11月16日關閉，導致115位員工被遣散並產生相關關閉成本24百萬港元，有關成本於損益表入賬列為非營業項目。高爾夫球場與會所繼續開放，為約300名會員提供服務及舉辦物業活動之用。

各酒店的大部分商場以長期租約出租，並鎖定全租賃期內的租金水平。在過去充滿挑戰的一年，我們與現有租客攜手合作，以保持商場的業務水平及盡可能保留最多租戶。我們大致成功達到此目標，酒店的商場租金收入因而較2008年增加2%。

上海及比華利山半島酒店並非本集團的附屬公司，因此其財務業績並無綜合計入本集團的財務業績。雖然如此，本集團仍提供以下意見，以為酒店的營業表現作出全面回顧。

上海半島酒店：截至2009年12月31日止期間的收入總額為50百萬港元。酒店自2009年10月18日起分階段開業，並於2009年12月3日起全面營運。酒店自開業以來一直推出具吸引力的客房體驗套餐優惠，有效吸引大眾對酒店的注意。酒店外圍進行拆除天橋的大型建築工程，使賓客難於到達酒店，導致餐飲收入從酒店開業以來受到顯著影響，但預計所有相關的工程將於2010年5月世界博覽會前完成。

比華利山半島酒店：收入總額較2008年下跌112百萬港元(25%)。入住率為61%，而2008年為80%，平均可出租客房收入較2008年減少28%。較低的入住率亦影響餐廳及水療中心業務收入，兩者收入均較2008年下降約20%。

商用物業 商用物業的收入總額為637百萬港元，較2008年下跌40百萬港元(6%)，主要由於淺水灣影灣園綜合項目的收入減少所致。

以商用物業劃分的收入(百萬港元)	2009				2008			
	住宅物業	辦公室	商場	總數	住宅物業	辦公室	商場	總數
淺水灣綜合項目，香港	385	–	84	469	412	–	108	520
山頂凌霄閣，香港	–	–	83	83	–	–	82	82
聖約翰大廈，香港	–	36	–	36	–	34	–	34
The Landmark，胡志明市	13	34	2	49	13	25	3	41
	398	70	169	637	425	59	193	677

淺水灣綜合項目，香港：收入總額較2008年下降51百萬港元(10%)。自從全球金融危機爆發，租用住宅需求變得疲弱，每平方呎(收益)的平均租金較2008年減少2.3港元(6%)。與酒店收入相比，租用住宅物業收入的週期一般較長，原因是住宅物業的固定租約期普遍為2年。租務市場漸趨穩定，每月收入自2009年9月已顯示一定復蘇。

山頂凌霄閣，香港：縱然整體經濟情況欠佳，但收入總額與2008年相若。山頂凌霄閣的出租率維持在99%以上，大部分現有租戶都是由2006年翻新工程後開始租約，而且均於租約屆滿時續租。雖然有租戶遷出，但仍能物色新租戶取替，對租金收入流的影響有限。山頂凌霄閣的另一主要收入來源為摩天台，訪客人數及收入與2008年相若。

聖約翰大廈，香港及The Landmark，越南胡志明市：兩者的出租率下跌，但平均租金上升使整體收入較2008年增加。

會所與服務 本分部的所有業務的收入均較2008年遜色，綜合收入較2008年減少19百萬港元(5%)。

以會所及服務分部之個別營運業務劃分的收入 (百萬港元)	2009	2008
會所管理及顧問服務	102	103
山頂纜車	79	81
半島商品	75	81
泰國鄉村俱樂部	52	58
大班洗衣	29	33
	337	356

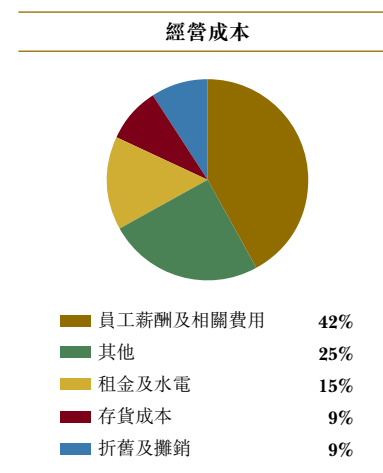
會所管理及顧問服務的收入主要來自管理國泰航空機場貴賓室，而管理費乃根據使用頭等及商務貴賓室的旅客人數計算。旅客人數較2008年減少6%，使管理費收入下跌2%。由於營商環境及營業業績不佳，與香港的會所相關之管理費亦略低於2008年。

由於訪港旅客人數下跌，山頂纜車的乘客人數較2008年為低，收入相對減少3%。年內山頂纜車亦因更換鋼索而暫停服務3天。半島商品的收入較2008年減少6百萬港元(7%)。由於整體經濟情況欠佳，所有半島商品的批發收入亦減少。

由於整體經濟情況不佳及政局不穩，泰國的旅客人數下跌，導致泰國鄉村俱樂部的高爾夫球局數較2008年減少6%，收入下降6百萬港元(10%)。大班洗衣的收入降低，是由於香港的酒店入住率較2008年低，導致酒店的洗衣及乾洗數量下跌所致。

經營成本

2009年收入比2008年下跌15%，唯經營成本下跌6%。鑑於經營環境欠佳，本集團特意加強維持及控制經營成本。本集團已實行更全面的每月預測程序，務求更清晰了解整個集團的預期經營及現金流量表現。現金流量是本集團的控制重點，必須先應付經營需要，繼而符合資本開支要求。本集團亦特別注意有效的員工及工資管理及監控，以及嚴格監控授予客戶的各類信貸。



管理團隊負責嚴格監控成本，同時致力增加收入及維持最優質的產品和服務。由於成本承受若干外來壓力，例如與工會磋商工資增加、物業和房地產稅項及能源價格上升，使成本監控更具挑戰性。管理團隊亦與供應商緊密合作，重新磋商合約以獲得更有利的條款。

整體而言，本集團於年內並無填補因員工離職而產生的職位空缺，並已停止招聘員工。此外，為提升效率，集團盡量減少員工的工時、安排人手調配或員工身兼多職。就薪酬方面，雖然我們只給予員工有限度的加幅，但表現卓越的員工則獲更大幅度的薪酬調整以作鼓勵。我們視員工為半島品牌價值的重要一環，並會謹慎投放資源招聘及發展人力資源。

上述一系列措施有效改善現金流量、減少固定成本及避免集團大幅削減員工數目。我們認為在減低成本及保留員工方面已達致平衡。

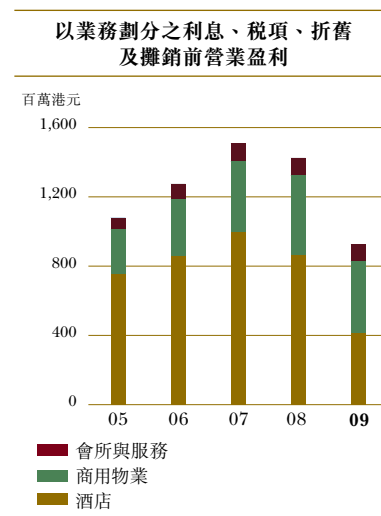
僱員薪酬相關的直接經營成本為1,512百萬港元42%，水平與去年相若。以下為於12月31日的全職員工數目分析：

全職員工數目	2009			2008		
	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
以業務劃分：						
酒店	4,367	1,122	5,489	4,808	431	5,239
商用物業	339	–	339	339	–	339
會所與服務	605	393	998	659	397	1,056
	5,311	1,515	6,826	5,806	828	6,634
以地域劃分：						
香港	1,662	393	2,055	1,737	397	2,134
其他亞洲地區	2,705	760	3,465	2,938	–	2,938
美國	944	362	1,306	1,131	431	1,562
	5,311	1,515	6,826	5,806	828	6,634

酒店管理業務於2009年的全職員工人數增加，已計及於2009年10月開業的上海半島酒店的員工。若不計及新開業的酒店，酒店管理業務的員工數目則有所下降。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

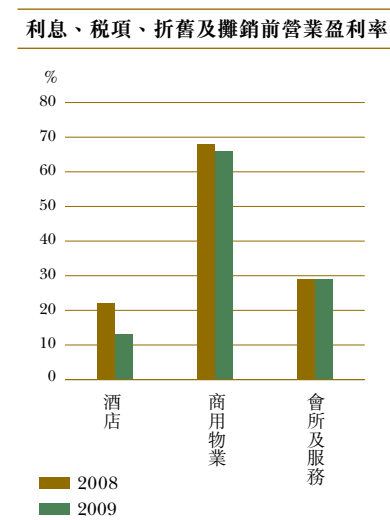
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減少35%至924百萬港元。



利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	香港	其他亞洲地區	美國	總數	2009/2008變動
2009					
酒店	419	52	(61)	410	(52%)
商用物業	386	32	-	418	(9%)
會所與服務	81	15	-	96	(6%)
	886	99	(61)	924	(35%)
2008					
酒店	500	279	84	863	
商用物業	434	26	-	460	
會所與服務	86	16	-	102	
	1,020	321	84	1,425	

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比，分析如下。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	2009	2008
酒店	13%	22%
商用物業	66%	68%
會所與服務	28%	29%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	22%	29%
來自：		
香港	47%	50%
其他亞洲地區	7%	18%
美國	(7%)	7%



由於業務性質使然，酒店業務的固定成本相對較高。相比固定成本較低的業務，收入下降會對利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利和利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率造成較大影響。2009年酒店業務的收入減少對利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利構成最大影響。

商用物業業務的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率減少，主要是由於淺水灣影灣園的平均租金下跌及兩所主要餐廳關閉5個月進行翻新所致。

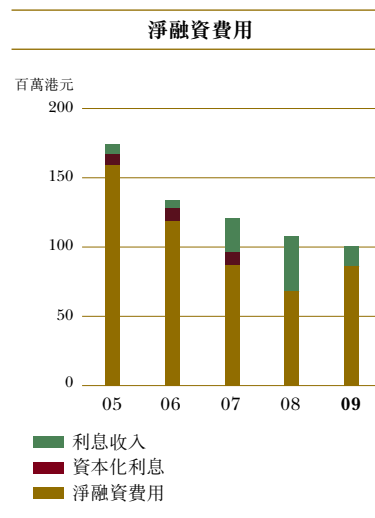
折舊及攤銷

折舊及攤銷費用為338百萬港元（2008年：374百萬港元），主要與酒店業務有關。本集團酒店設有維修方案，持續產生資本性開支以改善及提升酒店質素。因此，折舊及攤銷費用一般佔本集團固定成本重大部分。應注意以上總折舊數額當中含140百萬港元（2008年：145百萬港元）與土地及樓宇的折舊及攤銷有關，而倘若酒店按公允市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。

淨融資費用

2009年的借貸融資費用合共101百萬港元（2008年：108百萬港元）。扣除利息收入15百萬港元（2008年：40百萬港元）後，已在損益表確認的淨融資費用為86百萬港元（2008年：68百萬港元）。淨融資費用增加26%主要是由於2009年貨幣市場的存款利率下降，以及於2009年1月20日就巴黎半島酒店項目支付代價1,044百萬港元後現金結餘減少所致。

在計及所有對沖活動後，本年度加權平均總利率下降至3.2%（2008年：3.4%）。按營業盈利除以淨融資費用計算之利息保障倍數於2009年下降至6.8倍（2008年：15.5倍），主要是由於營業額下降引致營業盈利減少所致。



非營業項目

非營業項目的分析如下：

(百萬港元)	2009	2008
投資物業公允價值的增加／(減少)	1,998	(593)
出售投資物業的收益	18	-
為酒店及高爾夫球場作出的減值撥備	-	(176)
聯營公司權益減值虧損	(15)	-
鵝園渡假酒店的關閉成本	(24)	-
	1,977	(769)

投資物業的公允價值於年內增加，主要源自淺水灣綜合項目及香港半島酒店之商場的價值上升。有關增幅反映香港物業市場於年底前的基本因素有所改善，尤其是豪宅市場及高級商用物業市場。

於年內，本集團向一名第三方出售一幅位於布吉的土地，在計及所有交易成本後，取得淨收益18百萬港元。

於2009年1月20日，本集團共投資1,044百萬港元（102百萬歐元）於巴黎半島酒店項目。其中453百萬港元（44.3百萬歐元）用於收購Al Maha Majestic S.à r.l. (Al Maha) 的20%股本權益及相關股東貸款。Al Maha為一間於盧森堡註冊成立的公司，間接擁有一座將重新開發為巴黎半島酒店的巴黎物業之100%權益。591百萬港元（57.7百萬歐元）用於收購物業重建完成後巴黎半島酒店的管理權。於2009年1月20日（收購完成日期），本集團佔Al Maha的綜合淨資產及股東貸款的公允價值為438百萬港元。於年內，商譽15百萬港元（即購入代價453百萬港元與本集團佔Al Maha的淨資產及股東貸款的公允價值438百萬港元的差額）被撇減為減值虧損。

作為本集團控制成本及改善經營表現措施之一，Quail Lodge, Inc.（本集團於1997年收購的全資附屬公司）的渡假村業務於2009年11月16日關閉。關閉渡假村產生的成本為非經常性質，因此於損益表撇減為非營業項目。

應佔合營公司盈利／(虧損)

本集團透過一間合營公司擁有上海半島綜合項目50%權益。綜合項目包括酒店、商場及合共39個單位的酒店式公寓。酒店及商場分別於2009年10月18日及2009年12月3日開幕試業。本集團應佔上海半島酒店盈利285百萬港元已扣除除稅後非營業收益315百萬港元的物業估值調整（2008年：零港元）及開業前開支37百萬港元（2008年：5百萬港元）。

稅項

稅務開支的分析如下：

(百萬港元)	2009	2008
本期稅項	120	185
遞延稅項：		
非營業項目的遞延稅項	308	(163)
稅率下調對遞延稅項結餘的影響	–	(175)
有關其他暫時差額的淨遞延稅項負債增加	30	111
損益表中稅項支出／(收益)	458	(42)

本期稅項及其他暫時差額的遞延稅項減少主要由於營業盈利下跌所致。

於2009年，本集團投資物業的公允價值增加1,998百萬港元（2008年：減少593百萬港元），其遞延稅項負債撥備增加308百萬港元（2008年：撥回因投資物業的公允價值減少而產生的遞延稅項撥備163百萬港元）。

於2009年12月31日，就本集團投資物業的累計重估盈餘作出的遞延稅項撥備為3,191百萬港元（2008年：2,881百萬港元），其中3,077百萬港元（2008年：2,723百萬港元）與香港投資物業有關。董事認為，由於本集團無意出售位於香港的投資物業，因此就該等物業的重估盈餘作出的遞延稅項負債撥備將不會變現。如最終進行任何該等出售，任何收益均會被視為資本性質而毋須繳納任何香港稅項。

財務狀況表

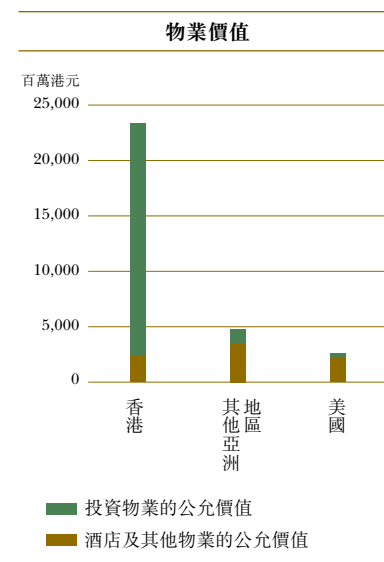
固定資產

本集團於亞洲及美國擁有及管理9家酒店，現正於巴黎興建一間本集團擁有20%權益的酒店。

除酒店物業外，本集團擁有住宅單位、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。為了向使用財務報告的人士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2009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）。同時，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、投資及其他物業的概要（包含於2009年12月31日所佔的賬面值及市值）載於以下各表。



(百萬港元)	市值	賬面值
酒店		
綜合酒店		
香港半島酒店	9,233	7,586
王府半島酒店	1,687	1,304
紐約半島酒店	1,337	1,007
芝加哥半島酒店	1,123	1,108
東京半島酒店	1,399	1,159
曼谷半島酒店	746	830
馬尼拉半島酒店	303	284
鵝園渡假酒店及高爾夫球會	91	82
	15,919	13,360
合營公司（本集團應估價值）		
上海半島酒店（50%）	1,658	1,658
酒店總值	17,577	15,018
商用物業		
淺水灣影灣園	7,692	7,692
淺水灣花園大廈	4,801	4,801
淺水灣車房	85	85
山頂凌霄閣	983	983
聖約翰大廈	612	612
The Landmark	89	89
商用物業總值	14,262	14,262
其他物業		
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	221	221
位於曼谷附近的空置土地	300	300
位於鵝園的土地	62	62
其他香港物業	42	30
其他物業總值	625	613
總值	32,464	29,893

合營公司權益

於2009年12月31日的結餘815百萬港元(2008年：539百萬港元)指本集團於上海外灘半島酒店有限公司的50%間接權益。上海外灘半島酒店有限公司為於中華人民共和國註冊成立的全資外資企業，擁有上海半島酒店100%權益。結餘增加主要由於本集團於2009年應佔此合營公司的盈利285百萬港元(2008年：5百萬港元虧損)。如上文所述，此盈利數字含除稅後非營業收益315百萬港元(2008年：零港元)。

聯營公司權益

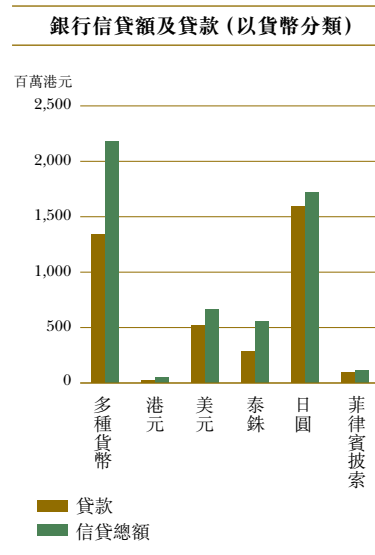
於2009年12月31日的結餘498百萬港元(2008年：零港元)指本集團於Al Maha Majestic S.à r.l. (Al Maha)的20%股本權益及20%相關股東貸款。Al Maha為一間於盧森堡註冊成立的公司，間接擁有一座將重新開發為巴黎半島酒店的巴黎物業之100%權益。預期於2012年重建完成後，該酒店將會由本集團管理。

酒店管理合約投資

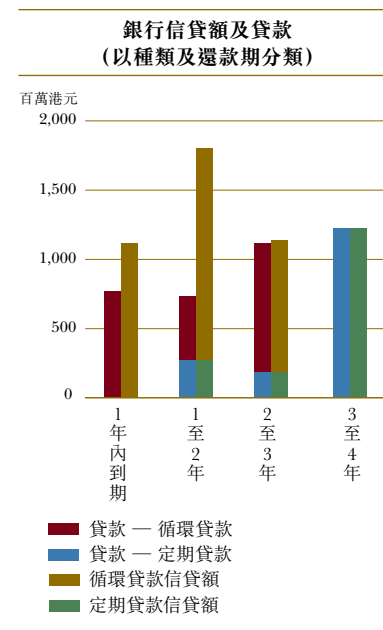
於2009年12月31日，酒店管理合約投資為730百萬港元，而2008年則為92百萬港元。結餘增加主要由於計入應佔代價57.7百萬歐元(於結算日按適用匯率換算為641百萬港元)，該代價為收購將由本集團及其聯營公司Al Maha共同發展的巴黎半島酒店的管理權的代價。

借貸

年內，總借貸增加20%至3,825百萬港元(2008年：3,193百萬港元)，主要是由於2009年6月順利進行貸款融資。計及現金1,835百萬港元(2008年：1,995百萬港元)後，綜合淨借貸增至1,990百萬港元(2008年：1,198百萬港元)。現金減少主要與巴黎半島酒店的投資有關。



除已併入本集團綜合財務狀況表的借貸外，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的附屬公司，故上述貸款並無併入財務狀況表內。於2009年12月31日的已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：



(百萬港元)	2009				2008
	香港	其他亞洲地區	美國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	1,342	1,961	522	3,825	3,193
本集團應佔借貸（並未併入綜合財務狀況表）：					
比華利山半島酒店 (20%)	—	—	218	218	218
上海半島酒店 (50%)	—	930	—	930	422
並未併入綜合財務狀況表借貸	—	930	218	1,148	640
已併入及未併入綜合財務狀況表總借貸	1,342	2,891	740	4,973	3,833
本集團應佔的已抵押資產					
已併入綜合財務狀況表借貸	—	—	—	—	—
並未併入綜合財務狀況表借貸	—	2,067	189	2,256	1,210
	—	2,067	189	2,256	1,210

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761百萬港元，而2008年則為1,208百萬港元。減少主要由於如上文所述，酒店分部收入大幅減少所致。大部分營業現金流量用作資本性開支、償還借貸及支付股息。

於2009年1月20日，本集團就巴黎半島酒店項目支付合共1,044百萬港元。其中453百萬港元用於收購Al Maha Majestic S.à r.l. (Al Maha) 的20%股本權益，Al Maha為一間於盧森堡註冊成立的公司，擁有一座將重新開發為半島酒店的巴黎物業之100%權益。另外591百萬港元用於收購重建完成後的酒店管理權。總代價為1,044百萬港元，全數由本集團的現金盈餘支付。

除巴黎項目之投資成本外，資本性開支及於2009年本集團收購附屬公司額外權益所支付的款項合共360百萬港元（2008年：420百萬港元），分析如下：

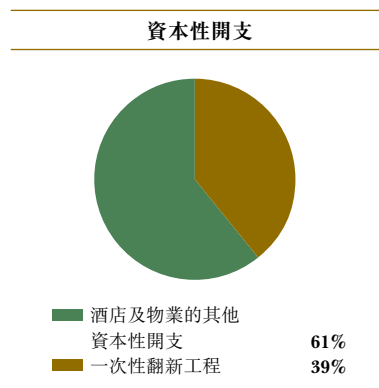
(百萬港元)	2009	2008
一次性翻新工程	106	217
酒店及物業的資本性開支	163	200
收購附屬公司額外權益的付款	91	3
	360	420

年內扣除資本性開支、利息及股息但未計融資項目的現金流出淨額為824百萬港元，2008年則為流入597百萬港元。現金流出淨額主要由於上述巴黎半島酒店項目中1,044百萬港元的付款。

經計及投資及融資項目，而不計及於三個月後到期合共437百萬港元的銀行存款（2008年：零港元），現金及現金等價物於2009年12月31日合共為1,380百萬港元（2008年：1,979百萬港元）。

並未併入財務狀況表的資料

下列交易及事項並未於本集團的損益表、財務狀況表及現金流量表中反映，但被視為與財務報告使用者有關。



資本承擔

本集團致力提升酒店及投資物業的資本價值，以及改善該等資產的服務質素。於2009年12月31日，本集團的資本承擔合共為738百萬港元（2008年：2,939百萬港元），有關分析如下：

(百萬港元)	2009	2008
資本承擔		
已訂約	80	109
已授權惟未訂約	394	486
	474	595
巴黎項目的投資（附註）		
已授權惟未訂約	–	1,572
本集團就合營公司所佔的資本承擔		
已訂約	40	343
已授權惟未訂約	224	429
	264	772
	738	2,939

附註：2008年對巴黎項目投資的資本承擔包括收購Al Maha Majestic S.à r.l. (Al Maha) 20% 權益，相關酒店管理合約及本集團預期所佔的物業發展成本。

本集團透過擁有20% 權益的聯營公司Al Maha Majestic S.à r.l. (Al Maha) 發展巴黎半島酒店項目。本集團所佔的20% 已訂約及已授權惟未訂約的資本承擔分別為37百萬港元（2008年：零港元）及474百萬港元（2008：零港元）。預期該等資本承擔將由聯營公司借貸融資。在聯營公司無法安排資金的情況下，本集團才會就以上資本承擔差額提供資金支援。

或然負債

於2009年12月31日，本集團及本公司的或然負債分析如下：

(百萬港元)	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
為附屬公司貸款及其他銀行額度提供的擔保	–	–	3,866	3,135
其他擔保	1	1	1	1
	1	1	3,867	3,136

董事認為以上或然負債均不會實現，因此並無就此於財務報告作出撥備。

毋須調整的結算日後事項

於結算日後，董事擬就截至2009年12月31日止年度派發末期股息每股6港仙，有關股息將於2010年6月25日或前後派發。末期股息須由股東在將於2010年5月12日舉行的股東週年大會上批准後方能作實，且沒有於本財務報告作出撥備。

庫務管理

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

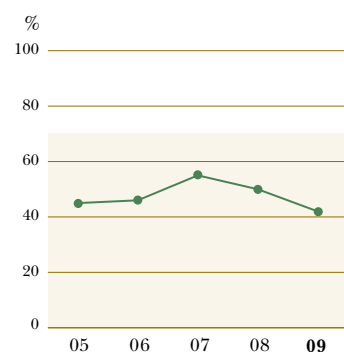
在此劃一政策下，部分營運附屬公司會對所經營業務內的某些交易特有的財務風險進行監察，而聯營及合營公司則根據本身情況個別安排財務及庫務事項。

流動資金風險

本集團的政策為定期監察現期及預期流動資金需要，確保符合貸款契約的規定，並確保集團維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾貸款額，以符合規定並應付承擔所需。於2009年6月25日，全資附屬公司HSH Financial Services Limited與由7家國際銀行組成的銀團（包括澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司、中國銀行（香港）有限公司、三菱東京UFJ銀行、東方匯理銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行（亞洲）有限公司及渣打銀行（香港）有限公司）簽訂一項價值1,225百萬港元的4年期貸款融資協議。是項貸款融資為無抵押及由本公司作擔保。

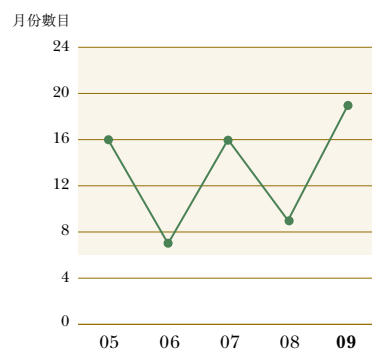
由於本集團能從出租物業中取得穩定的收入，加上酒店營運的季節性變化不大，故借貸要求並無明顯的季節性變化。借貸主要是跟隨資本性開支及投資的模式需要安排。因此，本集團持續監察貸款額的水平，以確保當集團進行任何對現金流有重大影響的企業活動時會有充足的資金。本集團會考慮所有的融資途徑，而現時的主要資金來源為銀行融資。

三大銀行合共的承諾貸款



集團指引：(≤70%)

融資準備期



集團指引：6至24個月

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2009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）分別上升至8%（2008年：5%）及12%（2008年：8%）。

本集團致力避免由於貸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，而借貸期亦需配合相關的資金需要。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。

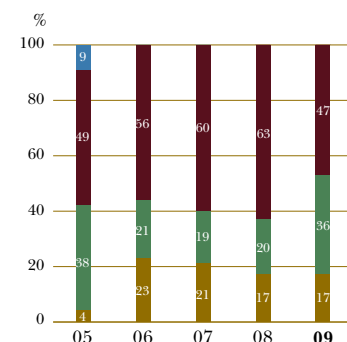
除以固定利率方式直接集資外，本集團亦會利用利率掉期或跨貨幣利率掉期管理其長期利率風險。本集團政策是將固定及浮息利率借貸的比例定於40：60與70：30之間，長遠而言，以50：50為目標。

於2009年12月31日，本集團「固定利率與浮息利率借貸的比例」維持於49%（2008年：49%）。

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或其他衍生金融工具進行對沖。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。

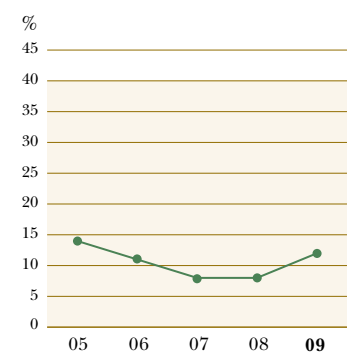
承諾貸款額的還款期分佈



集團指引：

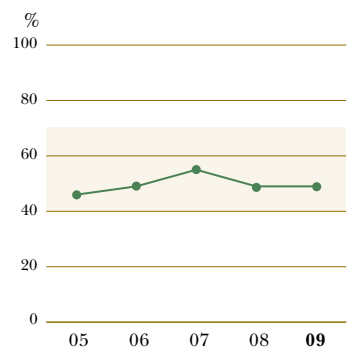
- 超過5年 (≤30%)
- 2至5年 (30% - 80%)
- 1至2年 (≤50%)
- 1年以內到期 (≤30%)

經調整資本與負債比率



集團指引：(≤40%)

長期固定利率貸款佔總貸款的百分比
(已就對沖效應作調整)



集團指引：(40% - 70%)

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2009年12月31日，經計入貨幣對沖後，本集團的淨資產中約77%、10%、5%、4%、3%及1%（2008年：78%、9%、7%、0%、5%及1%）分別為港元、人民幣、美元、歐元、泰銖及菲律賓披索。

信貸風險

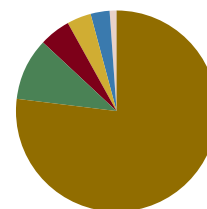
在一般情況下，當存放多餘資金或訂立衍生工具合約時，本集團會與最少具投資級別信貸評級的機構進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，可能有必要與信貸評級較低的銀行進行交易。

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

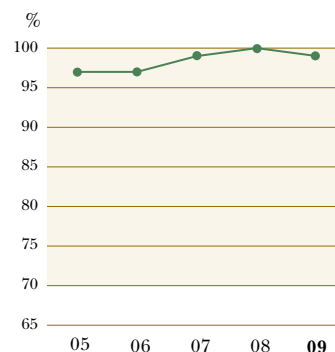
於2010年3月12日，本公司的股票收市價為11.34港元，公司市值為167億港元（即21億美元），相對本公司股東應佔淨值資產折讓28%，亦較經調整淨值資產折讓42%（請參閱第53頁）。

淨資產



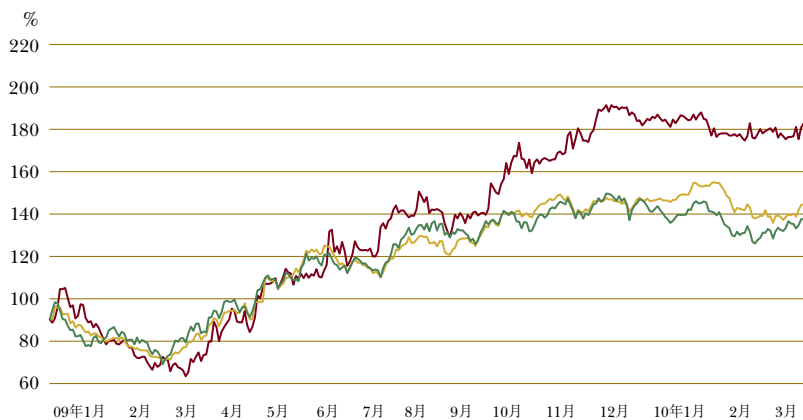
港元	77%
人民幣	10%
美元	5%
歐元	4%
泰銖	3%
菲律賓披索	1%

存放在最少具投資級別信貸評級的機構之銀行存款的比例



集團指引：(≥ 70%)

股票價格及指數

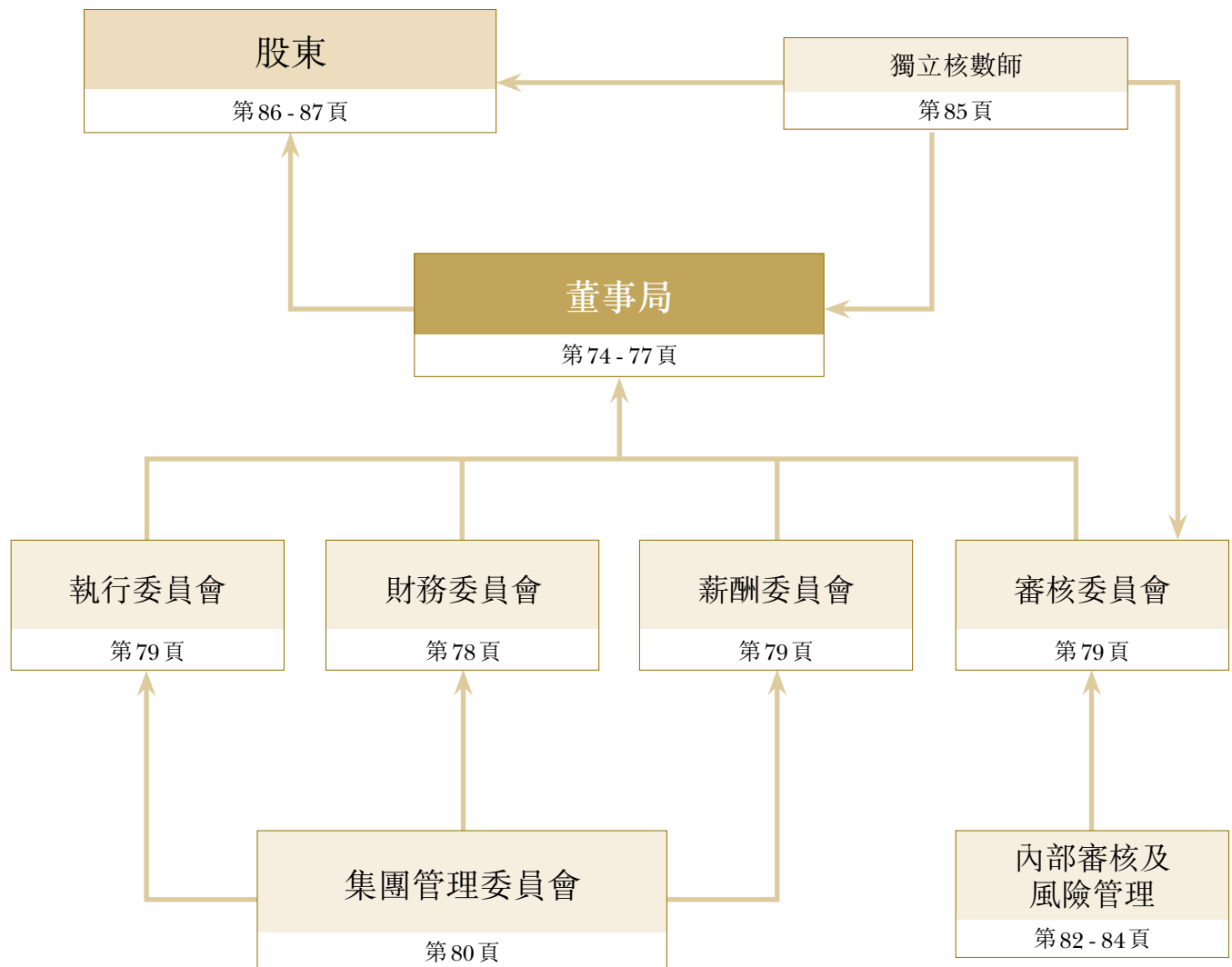


— 公司股價 (%)
— 亞太地區酒店分類指數 (%)
— 恒生指數 (%)

附註：以2008年12月31日的股價及指數為100%作基準。

企業管治報告

企業管治架構



香港上海大酒店的承擔

香港上海大酒店致力確保業務符合高水平的企業管治，在監督及管理方面訂有適當的監控程序，以保障股東及業務相關人士的利益，及管理整體業務風險。香港上海大酒店亦會定期檢討本身的管治政策及常

規，以配合營運經驗、企業管治的新發展及預期會調整的監管要求。

本報告旨在讓股東及業務相關人士了解本公司在企業管治政策及常規方面的最新情況。

企業管治常規守則

上市規則附錄14企業管治常規守則（管治守則）載有良好企業管治的原則，以及兩個層面上的建議：

- 守則條文層面，除因合理原因而有所偏離外，預期發行人應予遵守的條文；及
- 所建議的最佳常規層面，僅屬指引，惟鼓勵發行人遵守或就任何偏離提供解釋。

香港上海大酒店已遵守所有管治守則的原則，並採納其本身的企業管治常規守則（香港上海大酒店守則），當中包含管治守則所載全部守則條文以及全部所建議的最佳常規，惟下文所述者除外：

- **刊發季度財務業績報告** 董事局深信本集團的業務屬長期及具週期性，而季度報告鼓吹以短期視野來審視本集團的業務表現。取而代之，本公司於公司網站刊登季度營運數據，其中載有主要營運資料；及
- **成立提名委員會** 本公司並無成立獨立的提名委員會，而該委員會的職能由執行委員會履行。

年內，本公司一直遵守管治守則所載全部守則條文。

香港上海大酒店的企業管治政策及常規在下列範疇超越管治守則的守則條文及所建議的最佳常規的要求：

- 本集團的營運總經理及財務總監每月確認本集團符合若干特定主要監控事項。此外，彼等每年兩次向行政總裁及財務總裁呈交整體聲明書，確認彼等已遵守有關的監控及程序。行政總裁及財務總裁會親自審閱聲明書；
- 香港上海大酒店已披露其高級管理人員於香港上海大酒店股份的權益，並接獲彼等確認已遵守有關僱員進行本公司證券交易守則；

- 香港上海大酒店已就本身對社會及環保事宜以及對社區的經濟貢獻方面的年度表現刊發可持續發展報告，該報告已於公司網站刊登；
- 香港上海大酒店透過培訓、會議及公司內聯網發表相關政策及程序，藉以向整個集團的各級員工發布最佳管治常規；及
- 香港上海大酒店已於行為守則及平等機會政策載列其道德標準，所涵蓋事宜包括（但不限於）防止賄賂及欺詐、反壟斷及不公平貿易政策、工作安全、認同基本人權及多元文化、防止歧視、騷擾及迫害，以及舉報不當行為，所有僱員必須遵守以上道德標準。該守則已於2009年11月更新，並於公司網站刊登。

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 董事局負責本集團的整體業務管理，監督執行委員會、財務委員會及集團管理委員會行使職能。尤其是，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、收支及派息政策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、收購、重大融資、新項目及現有資產 — 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詳細的執行情況評估；
- 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；
- 財務報告表及會計政策的變動；

- 與本公司的業務相關人士之間的關係管理 — 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業務相關人士經常保持溝通；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

非執行董事	6
獨立非執行董事	5
執行董事	3
總計	14

各董事的姓名及簡歷（董事局成員之間的財務、業務、家族或其他重大或相關關係），以及彼等於董事委員會的職位詳情載於第46頁及第47頁，並且於公司網站刊登。有關截至2009年12月31日本公司董事的持股詳情載於第91頁。

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。於2009年，董事局透過將非執行董事卜佩仁先生調任為獨立非執行董事，令獨立非執行董事人數由4名增至5名。董事局目前包括5名合資格獨立非執行董事，數目超出上市規則所規定最少委任3名獨立非執行董事的要求。該5名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。

董事局深信，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、其他業務相關人士及本集團的利益得到保障。

董事局程序 董事局定期舉行會議以履行其職能。2009年董事局會議的舉行日期於2008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。每次舉行董事局會議前，所有董事均獲邀在議程中加入討論事項。每次董事局會議前最少1星期，全體董事均會獲發會議議程及有關的董事局文件，以確保董事有足夠時間了解將會討論的事項，並作出符合本公司最佳利益的知情決定。

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、會見高級管理人員，以及獲取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，以及就所有法律及公司事務向董事局提供意見。

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 股東可於股東大會或董事局可於接獲本公司執行委員會的建議後委任任何人士出任董事。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，而董事局新委任以填補臨時空缺的董事須於下屆股東大會上由股東選舉。所有非執行董事均已接獲委任書，任期為3年。所有董事於獲得本公司委任後第三個股東週年大會結束時須退任，惟可重選連任。

於2009年內，麥高利先生、李國寶爵士、利約翰先生、高富華先生及郭禮賢先生輪值告退，並均獲重選連任。於2010年股東週年大會上將會退任並重選連任的董事詳情載於董事局報告。所有該等退任董事均合資格，並獲執行委員會確認及董事局建議於2010年股

東週年大會上膺選連任。各董事的選舉均須由股東以獨立決議案投票決定。

非執行主席及行政總裁 非執行主席及行政總裁分別由米高嘉道理爵士及郭敬文先生擔任，而彼等相互並無財務、業務、家族或其他重大或相關關係。此職位分隔能明確分辨非執行主席及行政總裁的職責。其各自的職責已明確設定並以書面訂明。

非執行主席：

- 領導董事局；
- 確保董事局有效運作及履行其職責；
- 確保企業管治事宜獲得關注；
- 代表本集團對外與業務相關人士溝通聯繫；及
- 確保行政總裁適時及確切地向全體董事簡述有關事項。

行政總裁：

- 管理本集團的日常業務；及
- 就執行本集團的發展策略目標向董事局提出建議。

於2009年10月21日，在行政總裁及另外兩名執行董事缺席的情況下，主席與非執行董事召開會議，商討管理效能及若干策略性事宜。於該會議提出的建議經已知會管理層，以供彼等考慮及執行。

董事局及委員會會議及出席統計 下列為董事局、審核及薪酬委員會在2009年舉行的會議（包括股東週年大會）次數，連同各成員的出席紀錄：

	董事局	審核委員會	薪酬委員會	股東週年大會
非執行董事				
米高嘉道理爵士 (非執行主席)	4/5			1/1
貝思賢先生 (非執行副主席)	5/5	4/4	2/2	1/1
麥高利先生	5/5			1/1
毛嘉達先生	5/5			1/1
利約翰先生	4/5			1/1
高富華先生	5/5			1/1
獨立非執行董事				
李國寶爵士	4/5			1/1
黃志祥先生	2/5	4/4		1/1
卜佩仁先生	5/5			1/1
麥禮賢先生	3/5		1/2	0/1
包立德先生	5/5	4/4	2/2	1/1
執行董事				
郭敬文先生 (行政總裁)	5/5			1/1
郭禮賢先生 (財務總裁)	5/5			1/1
包華先生 (營運總監)	5/5			1/1

董事委員會及集團管理委員會

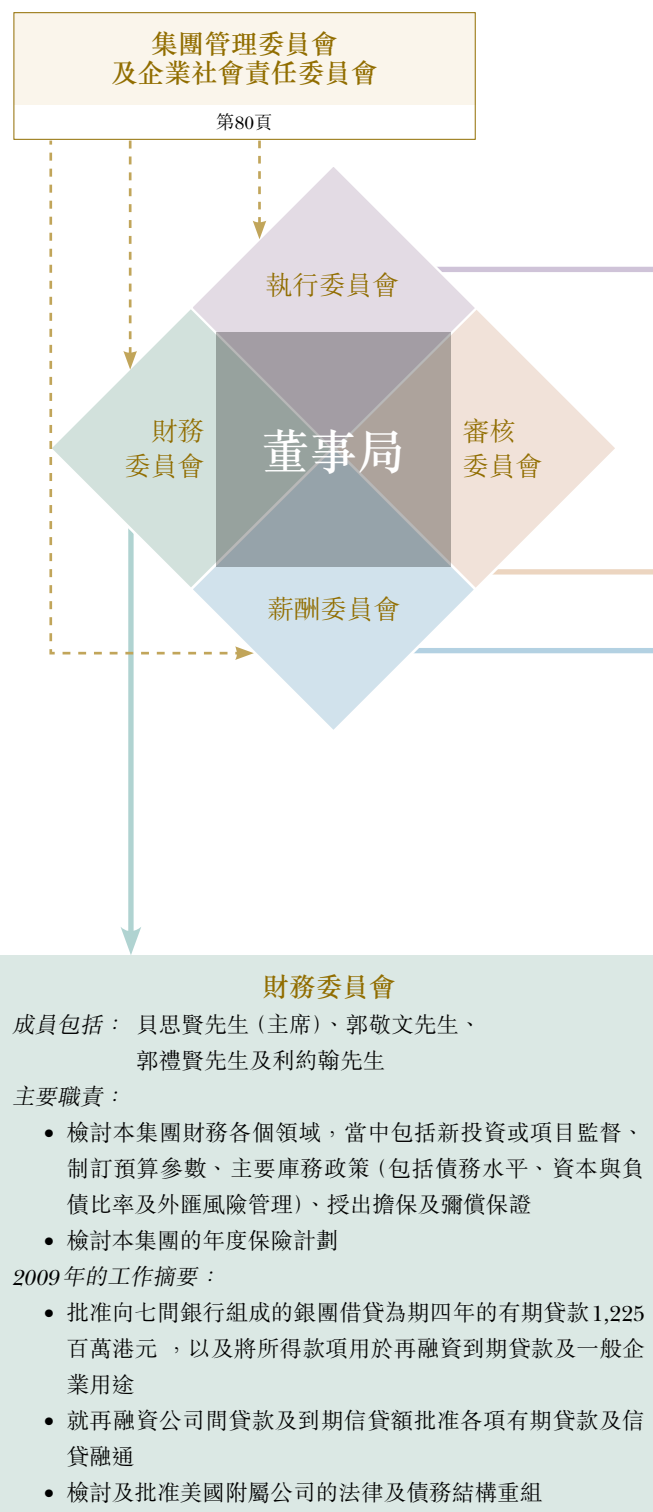
為配合良好企業管治常規，本公司成立多個董事委員會。該等委員會成員由非執行董事及獨立非執行董事的代表組成，彼等的獨立判斷對於監控公眾上市公司的運作及落實企業管治標準尤為重要。各委員會均有其各自所獲授權力並須按指定職權範圍運作，有關職權範圍載於本公司網址，並會不時更新。有關職權範圍亦可以書面方式向公司秘書索取。

所有委員會就其決定、調查結果或建議向董事局報告，並會於採取任何行動前就董事局特定的保留事項尋求董事局的批准。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。

而本集團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。

所有上述委員會獲提供足夠資源以履行其職務。



執行委員會

成員包括：米高嘉道理爵士（主席）、貝思賢先生、郭敬文先生及利約翰先生

主要職責：

- 向董事局建議策略政策及最重要的方案及決策
- 於提交政策建議時會與其他董事委員會溝通及合作
- 批准若干資本及收益性投資
- 執行提名委員會的功能

2009年的工作摘要：

- 就潛在項目檢討並建議策略政策及方向
- 監察上海半島酒店的進度、發展及開幕
- 根據董事局批准的參數落實收購巴黎半島酒店的20%擁有權
- 批准關閉鵝園渡假酒店及高爾夫球會的酒店部分
- 批准收購芝加哥半島酒店的餘下7.5%擁有權

審核委員會

成員包括：包立德先生（主席）、貝思賢先生及黃志祥先生。

包立德先生及黃志祥先生為獨立非執行董事。包立德先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。概無委員會成員為本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所的合夥人或前合夥人

主要職責：

- 與管理層及內部及獨立核數師一同監督本公司財務申報及審核程序
- 持續檢討本公司的內部監控及管理風險（詳情載於第82頁至第85頁「內部監控、審核及風險管理」一節）

2009年的工作摘要：

- a) 財務申報及監控檢討：
- 檢討2008年報、2009中期報告及有關本集團財務表現的正式公布的完整性及準確性
 - 檢討財務申報及審核程序和有關政策
 - 檢討本集團會計及財務申報職能中員工的資源、資格及經驗是否足夠，以及彼等的培訓計劃及預算
 - 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
 - 審閱關連交易及關聯人士交易
 - 就新會計準則的規章遵守批准採用經修訂的會計政策。
- b) 本公司的內部審核職能：
- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統
 - 同意2009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
 - 監控並評估本公司的內部審核職能的角色及有效性及就委員會所關注的事宜向管理層作出查詢
- c) 本公司的獨立核數師畢馬威會計師事務所：
- 評估畢馬威會計師事務所的獨立性，並檢討彼等維持獨立性的政策
 - 檢討授予畢馬威會計師事務所的非審核工作
 - 批准2009年的畢馬威會計師事務所的酬金，並考慮繼續委聘畢馬威會計師事務所
 - 批准2009年財務報告的審核計劃

薪酬委員會

成員包括：貝思賢先生（主席）、麥禮賢先生及包立德先生
麥禮賢先生及包立德先生為獨立非執行董事

主要職責：

- 檢討整個集團的薪酬政策
- 就執行董事及其他高層員工的聘用條件作出檢討及批准（包括薪酬、表現花紅和退休福利）
- 根據監察本公司業務、市場趨勢及慣例的工作量就非執行董事袍金及福利作出檢討及建議
- 確保概無董事批准本身的薪酬

2009年的工作摘要：

- 檢討本集團2010年的薪酬政策
- 就執行董事及高層管理人員的花紅作出檢討及批准
- 審批兩名非執行董事的委任書
- 檢討及批准管理層薪酬建議

除財務報告附註30所述的退休金計劃外，本集團並無任何長期獎勵計劃。釐定應付董事及高級管理人員薪酬基準的其他詳情載於財務報告附註7。香港上海大酒店就非執行董事袍金進行年度檢討，並確保其袍金與市場慣例一致。

集團管理委員會

成員包括：郭敬文先生（主席）、郭禮賢先生、包華先生、Maria Razumich-Zec 女士（美國東岸區域副總裁）及孫漫天先生（物業及會所管理事務集團總經理）

委員會為本集團所有日常業務的主要管理決策團隊，並根據董事局釐定的清晰指引及批准授予的職權運作。

主要職責：

- 檢討及監察本集團一切日常營運及業務
- 業務發展
- 制訂策略目標及執行方法，包括：
 - ◆ 整體企業及財務架構
 - ◆ 策略投資計劃
 - ◆ 重大投資及撤資
 - ◆ 檢討及改進營運效率
 - ◆ 釐定市場推廣及品牌方向
 - ◆ 新發展項目的策略
 - ◆ 人力資源計劃及發展
- 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
- 釐定方法減低營運管理層所識別的風險

企業社會責任委員會

成員包括：郭敬文先生（主席）、高級管理人員及營運及總公司總經理的指定成員

企業社會責任委員會於2007年成立，為集團管理委員會旗下的委員會，並獲授權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政策及守則的施行情況。

有關本集團的可持續發展舉措及成績的詳情，已載於第173頁至第202頁的可持續發展報告。

董事職責及披露

董事職責 各董事獲委任時均獲提供有關本集團的全面介紹，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。此外，各董事均獲一份載有本公司採用且會不時更新的所有守則及程序企業手冊。各董事亦會定期獲提供相關法律、會計政策及規例變動的最新資訊。本公司鼓勵董事透過持續參與董事局及董事委員會會議，以及藉著與總部、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。本公司亦鼓勵董事出席相關的研討會及課程，費用由本公司支付。

各董事獲發有關彼等對本公司事務所需投入時間的指引，並於董事委任書中獲得有關確認。

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。此外，各董事均須在相關會議上申報將獲董事局考慮的建議交易中享有的直接或間接利益（如有），並放棄在相關會議上投票。

本公司已投購責任保險，以彌償董事因公司業務而產生的責任，並每年檢討受保範圍。

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2009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。

獨立性確認 本公司接獲5名獨立非執行董事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將繼續為獨立人士。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，但各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。

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聯交所的上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（標準守則）。

本公司每名董事獲委任時均會獲發一份證券守則。此外，在2009年，本公司已提醒各董事緊守其職責，自本公司財政年度完結（有關年度業績）之日起及在批准本公司中期業績的董事局會議（有關中期業績）日期前30日內，不得買賣本公司證券，直至有關業績發布之日為止，而所有買賣均須遵照證券守則進行。

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，彼等確認已完全遵守兩項守則所載的規定準則。

擴展證券守則的涵蓋範圍

由於指定僱員可能會知悉未經發布的股價敏感資料，故本公司已將證券守則的涵蓋範圍擴展至該等僱員。此外，各僱員均受本公司發出的行為守則約束，其中包括將未經發布的股價敏感資料保密及避免進行交易。

高層管理人員亦確認已完全遵守本公司採納的指定僱員進行本公司證券交易守則所載的標準規定。高層管理人員的資料概要及其股權載於第48頁及第122頁。

內部監控、審核及風險管理

在2009年，董事局在審核委員會的協助下，已兩次檢討本集團內部監控系統的成效，包括所有重大監控事宜（財務、營運及規章遵守及風險管理職能），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。概無識別任何可能影響本公司營運、財務申報及規章遵守職能的重大事宜。

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香港上海大酒店守則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而須更改董事局授出的批准權限，均須得到董事局批准。任何有關向級別低於行政總裁的管理人員及員工授權的修訂，須得到集團管理委員會的批准。

本公司已制定妥善程序以及處理及發放股價敏感資料的內部監控措施，確保以貫徹方式和及時作出披露並履行持續披露責任。機密資料僅限於向為履行職責而需要知悉資料內容的員工披露。本公司授權指定人士與投資者、分析員、傳媒或其他公眾人士討論本公司的企業事宜。

本集團會定期檢討及評估風險狀況，並於風險項目表上按等級排列以供考慮。此風險項目表影響呈交予審核委員會審批的審核計劃範疇及涵蓋範圍。

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
- 遵守適用法例及法規

本公司已採納上述由COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 提供的內部監控定義。以下COSO的5個互相關連部分為本公司提供了內部監控框架，以監察內部監控程序及達致營運目標。

內部監控框架

根據 COSO 框架達致目標的程度評估類別	內部監控系統部分	香港上海大酒店如何執行內部監控系統部分
<ul style="list-style-type: none"> • 營運的成效及效率 • 財務申報的可靠性 • 遵守適用法例及法規 	<p>監控狀況</p> <ul style="list-style-type: none"> • 藉著訂定基本紀律及結構為內部監控系統建立基礎 	<ul style="list-style-type: none"> • 定立公司管理權力守則、採購及招標程序及行為守則及平等機會政策 • 管理層在監控及審批程序上執行紀律事宜 • 職能分工 • 清晰界定組織架構及責任
	<p>風險評估</p> <ul style="list-style-type: none"> • 管理層識別及分析相關風險，以達致預先釐定的目標 	<ul style="list-style-type: none"> • 營運管理檢討及風險評估
	<p>監控措施</p> <ul style="list-style-type: none"> • 執行可確保達致管理目標的政策、程序及守則，並執行減低風險的策略 	<ul style="list-style-type: none"> • 執行公司管理權力守則、採購及招標程序及行為守則及平等機會政策 • 集團管理委員會定期檢討監控業務 • 主要監控事項清單
	<p>資料及溝通</p> <ul style="list-style-type: none"> • 向僱員傳達監控責任，並以適當方式及於員工有足夠時間執行職務的情況下提供資料，從而支援所有其他監控部分 	<ul style="list-style-type: none"> • 每月編製財務報告供管理層審閱 • 定期舉行總經理、財務總監及市場推廣會議 • 公司內聯網 • 定期培訓
	<p>監察</p> <ul style="list-style-type: none"> • 管理層或程序以外的其他人士監察內部監控程序，以及由程序以內的僱員運用個別方法實踐 	<ul style="list-style-type: none"> • 營運職能內的制衡系統 • 內部審核 • 董事局定期進行財務檢討 • 整體聲明書 • 查核是否遵守香港財務報告準則、上市規則及其他規例

此外，董事局在審核委員會的協助下，每半年檢討本集團的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 內部審核及風險管理部由其部門主管帶領5名合資格專業人士所支援，並向行政總裁及審核委員會主席匯報。

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，該部門亦會檢討有關香港上海大酒店守則的遵守情況，尤其是確保遵守在審批過程中須運用足夠制衡的原則。

根據對本公司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該年度的審核活動。

部分內部監控系統的有效性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。此外，彼等每半年須向行政總裁及財務總裁呈交整體聲明書，證明彼等的營運遵守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2009年度的聲明書，並確認並無事項須提請董事局注意。

在2009年，內部審核及風險管理部對15個業務單位、1個發展項目、4個總部職能及設於9個地點的資訊科技系統（包括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。

部門主管也曾出席2009年所舉行的4次審核委員會會議其中的2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。該部門亦會提出或核實營運會計守則或改善監控及申報系統所須作出的任何改變。

在 2009 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，當有需要時知會集團管理委員會；
- 評估財務預算及預測，協助營運單位改善表現，並向集團管理委員會匯報集團資料；
- 評估個別單位的營運管理程序並識別改變措施以提升業務程序效率；
- 舉行財務總監會議，以提高彼等對本公司政策及程序以及合規事宜的知識水平及認知。
- 讓集團各部門間交流最佳守則、革新計劃及分享表現數據；
- 根據不同單位的需要制訂策略以提升信息流及營運報告的質素，並對營運財務表現作出更佳的評核；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預期的獨立性或客觀性構成負面影響。

截至 2009 年 12 月 31 日止財政年度本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所提供核數及非核數服務所需的費用概述如下：

服務性質	2009 (港幣百萬元)
核數服務	9
非核數服務	
稅務服務	1
盡職審查服務	1

行為守則及平等機會政策

本公司認為忠誠、廉潔及公平競爭行為對其業務非常重要。本公司一直憑藉恪守忠誠商業守則及公平競爭的原則而獲得成功，從不以非法或不道德的商業手法尋求競爭優勢，而是以本公司產品及服務的價格及質素爭取及授予業務。本公司以符合道德的形式經營業務，並遵守本公司每個營運所在國家的適用法例。

本公司亦著重個人權利，並承諾提供一個包容多元文化，擁有平等機會而不存在歧視、騷擾及迫害的環境。

本公司鼓勵及協助僱員依照申訴及舉報不當行為程序以提出嚴重問題。

這些政策已在行為守則及平等機會政策(行為守則)中向所有僱員傳達。於2009年11月,本公司已修訂現有行為守則,就如何處理商業交易的各種情況及舉報不當行為及作出投訴提供更詳細的指引。

所有僱員須遵守這份經修訂的行為守則,並於2010年確認收到這份守則。各經理須確保其團隊完全明白及遵守守則規定的標準及要求。本公司將於2010年開辦培訓課程,包括網上學習計劃及課堂培訓計劃。

行為守則刊載於本公司網址,由本公司定期審閱,並向僱員提供最新版本及在本公司網址更新。隨著科技進步及規例推陳出新,工作環境變得日趨複雜,因此守則會參照最新標準而作出更改。

股東關係及股東的權利

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2009年,本公司在股東週年大會舉行前最少足20個營業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布會的網上廣播,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。年度報告及中期報告均派發予個人及機構股東,而有關報告及季度營運統計數據亦可在本公司網址下載。

持有本公司已繳足股本不少於1/20的股東可以書面形式要求召開股東特別大會,申請書內需列明召開會議的目的,並將經簽署的申請書送交本公司的註冊辦事處。有關召開股東週年大會或股東特別大會及於會上提呈之建議,以及於股東大會上以投票方式表決的程序登載於本公司網址。

於2009年5月13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2008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;
- 宣布派發末期股息;
- 重選5名退任董事;
- 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
- 修訂本公司的組織章程細則。

於2010年提呈的決議案的詳情載於股東週年大會通函,其將連同本年報一併發送予各股東。

主席於股東週年大會開始時解釋進行投票表決的程序，而本公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司獲委任於2009年股東週年大會上擔任投票表決的監票人，確保妥善進行點票。

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。由於上市規則於2009年被修訂，本公司謹此修訂本公司的組織章程細則，以及更新多項條文以配合現今需要。

本公司已在2009年股東週年大會通函內向股東披露本公司組織章程細則的變動詳情。

除股東外，本公司亦邀請傳媒出席及報導股東週年大會。

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。

員工的參與

香港上海大酒店深明員工的積極參與對本公司在業務上取得成功十分重要。本公司致力透過不同渠道，鼓勵員工參與公司的發展。

本公司定期向員工提供有關業務、表現及發展事項的資料，行政總裁於2009年在總部以簡布方式，在定期巡視各營運部門時及透過兩次網上直播傳達有關資

料。本公司亦設有其他溝通渠道，包括內部刊物、培訓計劃及香港上海大酒店全球多數員工均可登入的公司內聯網。香港上海大酒店的內聯網亦為員工提供平台向管理人員及各執行董事提出建議。各部門主管及總經理會透過業務協調會議、每月檢討會議、總經理會議及財務總監會議與執行董事定期會面，分享有關業務的最新資料及最佳常規，這些會議一直作為本公司發放及收集資料的途徑。

其他業務相關人士

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業務相關人士參與評估其商業決定。有關詳情載於第173頁至第202頁的可持續發展報告。

向股東提供的其他資料

集團公布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。2010年的重要日期為：

- 股東週年大會：
 - 2010年5月12日（星期三）
- 2010年中期業績公布：
 - 2010年8月25日（星期三）

有關公眾持股量的詳情載於董事局報告第93頁。

董事局報告

董事局欣然呈報截至2009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、聯營公司及合營公司的主要業務為擁有及管理位於亞洲、美國及歐洲的酒店、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，以及本集團各項主要業務詳情載於第52頁至第72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2009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97頁至第171頁的財務報告。

股本

於2009年6月19日及2009年11月6日，本公司根據以股代息計劃，對截至2008年12月31日止年度與截至2009年6月30日止6個月可獲發2008年末期股息及2009年中期股息並選擇收取本公司股份的股東，按發行價每股6.888港元及10.344港元分別發行及配發16,687,852股及3,441,218股本公司股份，以代替現金股息。所發行的全部普通股於各方面均與現有已發行的股份享有同等權益。

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27。

股息

2009年已就截至2009年12月31日止年度派發中期股息每股3港仙。董事局建議派發末期股息每股6港仙。倘於2010年5月12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2010年6月25日派發予2010年5月12日名列股東名冊的股東。本公司將於2010年5月10日至2010年5月12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2010年5月7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—1716號舖，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分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2010年5月24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頁至第135頁及第203頁。

固定資產

年內固定資產的變動載於財務報告附註14。

利息資本化

本集團於2009年及2008年資本化的利息數額為數甚少。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別刊載於綜合權益變動表及財務報告附註28(a)。可供分派予股東的儲備於財務報告附註28(c)披露。

購買、出售與贖回上市證券

本公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

借貸

所有借貸詳情載於財務報告附註26。

慈善捐款

年內本集團捐予慈善機構的款項為1,689,056港元(2008年：3,047,518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日所公布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。馬尼拉半島酒店位於Ayala Hotels, Inc. (Ayala) 擁有的一塊土地之上，而Ayala乃MPHI一名董事的聯繫人。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布。2009年已根據租約向Ayala支付的租金合共為9.4百萬港元(2008年：10.5百萬港元)。

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2009年12月31日止年度，並無超逾上限（按2005年7月8日的公布所界定，即MPHI總收入5%）。

重大關聯人士交易

於日常業務過程中所進行的重大關聯人士交易的資料載於財務報告附註34。

董事

於本報告日期的在職董事履歷資料載於第46頁及第47頁。全體董事於2009年全年均任職董事。非執行董事卜佩仁先生於2009年6月29日獲調任為獨立非執行董事。

根據本公司的組織章程細則，米高嘉道理爵士、貝思賢先生、黃志祥先生、包立德先生及包華先生須於應屆股東週年大會上退任，而彼等均符合資格且同意重選連任。

上述將於應屆股東週年大會獲提議重選連任的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有本公司不可於一年內終止及毋須賠償（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履歷資料載於第48頁。孫漫天先生及Maria Razumich-Zec女士亦於2009年全年任職高級管理層。

董事及行政總裁權益

於2009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條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益及淡倉，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 (%)
米高嘉道理爵士	附註 (a)	742,500,056	50.497
貝思賢先生	實益擁有人	216,696	0.015
郭敬文先生	實益擁有人	650,099	0.044
包華先生	實益擁有人	325,733	0.022
麥高利先生	附註 (b)	223,101,845	15.173
毛嘉達先生	實益擁有人	17,000	0.001
利約翰先生	附註 (c)	76,029,158	5.171
李國寶爵士	實益擁有人	552,146	0.038
黃志祥先生	家族	126,083	0.009
卜佩仁先生	實益擁有人	150,000	0.010

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742,500,056股股份的權益，該等股份按以下方式持有：
- (i) 149,109,947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酌情信託對象；
 - (ii) 305,039,115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；及
 - (iii) 288,350,994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被視為有責任在香港披露與附註(a)項所述742,500,056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，其配偶本身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223,101,845股股份的權益，該等股份按以下方式持有：
- (i) 149,109,947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；及
 - (ii) 73,991,898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) 利約翰先生（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司76,029,158股股份的權益，該等股份按以下方式持有：
- (i) 73,991,898股由一個酌情信託最終持有。利約翰先生以一個被視為持有該等73,991,898股股份權益的信託的受託人身份，被視為持有該等73,991,898股股份的權益；及
 - (ii) 2,037,260股由一個酌情信託最終持有。利約翰先生以一個被視為持有該等2,037,260股股份權益的信託的受託人身份，被視為持有該等2,037,260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2009年12月31日並無持有本公司或其任何相聯法團任何股份權益。

若干董事以本公司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2009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條規定本公司須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其他公司的股份或債權證而獲取利益。

高級管理人員權益

於2009年12月31日，概無高級管理人員（董事除外）在本公司股份及相關股份擁有任何權益。

主要股東權益

據本公司任何董事或行政總裁所知，於2009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條規定本公司須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 (%)
Acorn Holdings Corporation	受益人	149,109,947	10.141(i)
Bermuda Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	530,178,220	36.057(i)
Bermuda Trust (Cayman) Limited	受託人／受控法團權益	93,363,531	6.350(iv)
Guardian Limited	受益人／受控法團權益	76,029,158	5.171(v)
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	595,427,369	40.494(iii)
Lawrencium Holdings Limited	受益人	288,350,994	19.610(ii)
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	305,039,115	20.745(ii)
The Magna Foundation	受益人	305,039,115	20.745(ii)
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	593,390,109	40.356(ii)
Mikado Investments (PTC) Limited	受控法團權益／信託受益人	305,039,115	20.745(i)
嘉道理勳爵夫人	創立人及受益人	73,991,898	5.032(iv)
New Mikado Holding Inc.	受託人	305,039,115	20.745(i)
Oak (Unit Trust) Holdings Limited	受託人	73,991,898	5.032(i)
Oak HSH Limited	受益人	73,991,898	5.032 (iv)
Mr. Richard Parsons	受託人	76,029,158	5.171(v)

附註：

- (i) Bermuda Trust Company Limited以數個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Acorn Holdings Corporation、New Mikado Holding Inc.、Mikado Investments (PTC) Limited、Oak (Unit Trust) Holdings Limited及其他公司，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。Bermuda Trust Company Limited持有的本公司股份權益包括由數個酌情信託持有的股份，而米高嘉道理爵士及／或麥高利先生均為其中的酌情信託對象，詳情於「董事及行政總裁權益」披露。
- (ii) The Mikado Private Trust Company Limited以一個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制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。The Magna Foundation亦被視為持有Lawrencium Mikado Holdings Limited被視為持有的股份權益。The Mikado Private Trust Company Limited持有的本公司股份權益包括由一個酌情信託持有的股份，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及為創立人，詳情於「董事及行政總裁權益」披露。
- (iii) Harneys Trustees Limited控制The Mikado Private Trust Company Limited及另一間公司，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。
- (iv) Bermuda Trust (Cayman) Limited以數個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Oak HSH Limited及其他公司，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。Bermuda Trust (Cayman) Limited持有的本公司股份權益包括一個酌情信託持有的股份，嘉道理勳爵夫人為其中一名創立人及受益人而麥高利先生為其中一名酌情信託對象，詳情於「董事及行政總裁權益」披露。
- (v) Richard Parsons先生以一個信託其中一名受託人的身份控制Guardian Limited，因此被視為持有Guardian Limited被視為持有的股份權益。故此，該等Guardian Limited持有的76,029,158股股份權益與Richard Parsons先生及利約翰先生所有的權益重疊，詳情於「董事及行政總裁權益」披露。

(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 (%)
Prudential plc	投資管理人	102,631,956	6.980

除上文所述及本公司董事或行政總裁外，於2009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條規定本公司須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2009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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須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2009年12月31日或年內任何時間有效的重要合約。

僱員退休福利

本集團的僱員退休福利詳情載於財務報告附註30。

企業管治報告

企業管治報告載於第73頁至第87頁。

公眾持股量

於刊發本年報之前的最後可行日期2010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。

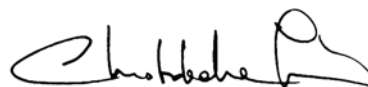
有關控權股東指定表現契諾的貸款協議

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將於股東週年大會上告退，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，2010年3月12日

十年業務概況

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
酒店及物業表現										
香港半島酒店										
入住率	57%	71%	77%	80%	79%	69%	57%	62%	56%	55%
平均房租 (港元)	3,796	4,095	3,774	3,228	2,872	2,659	2,337	2,670	2,749	2,984
平均可出租客房收入 (港元)	2,182	2,927	2,892	2,592	2,271	1,836	1,332	1,655	1,527	1,654
上海半島酒店 (於2009年10月開幕)										
入住率	42%									
平均房租 (港元)	2,209									
平均可出租客房收入 (港元)	926									
王府半島酒店										
入住率	34%	50%	63%	67%	66%	58%	49%	63%	63%	64%
平均房租 (港元)	1,354	2,116	1,664	1,436	1,219	1,008	845	691	671	719
平均可出租客房收入 (港元)	457	1,065	1,048	958	806	589	414	434	420	457
紐約半島酒店										
入住率	62%	64%	75%	74%	75%	76%	67%	65%	66%	78%
平均房租 (港元)	5,317	6,338	6,326	5,458	4,902	4,137	3,900	3,958	3,839	4,155
平均可出租客房收入 (港元)	3,317	4,048	4,771	4,066	3,655	3,145	2,613	2,565	2,519	3,237
芝加哥半島酒店 (於2001年6月開幕)										
入住率	54%	65%	72%	72%	71%	72%	64%	51%	30%	
平均房租 (港元)	2,987	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)	1,623	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	61%	80%	85%	83%	83%	84%	81%	78%	78%	85%
平均房租 (港元)	5,033	5,364	5,017	4,523	4,091	3,634	3,250	3,121	3,184	3,114
平均可出租客房收入 (港元)	3,072	4,275	4,242	3,772	3,395	3,046	2,633	2,439	2,471	2,644
東京半島酒店 (於2007年9月開幕)										
入住率	60%	63%	57%							
平均房租 (港元)	3,584	3,759	3,853							
平均可出租客房收入 (港元)	2,148	2,380	2,206							
曼谷半島酒店										
入住率	48%	65%	70%	71%	72%	77%	66%	73%	73%	82%
平均房租 (港元)	1,502	1,714	1,708	1,424	1,293	1,155	1,056	986	889	572
平均可出租客房收入 (港元)	725	1,119	1,201	1,010	935	893	697	718	646	468
馬尼拉半島酒店										
入住率	57%	55%	75%	66%	78%	69%	62%	59%	48%	54%
平均房租 (港元)	974	1,133	1,005	737	630	606	562	627	815	752
平均可出租客房收入 (港元)	555	626	752	484	493	420	349	370	390	410

附註：

入住率乃根據每所酒店的客房實際數目計算。

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
酒店及物業表現										
喀麥爾鵝園渡假酒店 (客房自2009年11月起關閉)										
入住率	56%	64%	71%	65%	61%	54%	28%	54%	58%	66%
平均房租 (港元)	1,787	2,014	2,062	2,190	2,297	2,288	2,214	1,871	1,962	2,062
平均可出租客房收入 (港元)	1,006	1,298	1,462	1,431	1,393	1,229	624	1,014	1,136	1,361
淺水灣住宅										
出租率	88%	94%	92%	91%	82%	77%	74%	77%	89%	85%
每呎每月平均收益 (港元)	37	39	35	33	27	25	25	29	33	31
越南 The Landmark										
出租率 — 住宅	93%	99%	99%	97%	94%	95%	94%	94%	87%	82%
每呎每月平均收益 (港元)	21	21	18	17	16	16	15	15	14	14
出租率 — 辦公室	98%	100%	100%	99%	95%	98%	100%	100%	98%	91%
每呎每月平均收益 (港元)	32	26	22	19	17	16	16	15	15	22
聖約翰大廈										
出租率	93%	99%	99%	99%	90%	87%	78%	83%	97%	86%
每呎每月平均收益 (港元)	35	33	25	21	15	15	14	17	21	20
凌霄閣										
出租率	99%	100%	100%	72%	31%	100%	100%	98%	100%	96%
每呎每月平均收益 (港元)	60	60	56	29	6	28	23	25	24	30
山頂纜車										
載客量 (千人)	4,862	5,006	4,939	4,430	3,923	4,107	3,092	3,714	3,504	3,478
平均車費 (港元)	16	16	16	15	14	14	14	14	14	15
僱員數目 (12月31日)										
酒店	5,489	5,239	5,138	4,601	4,334	4,814	4,748	4,918	4,974	4,780
商用物業	339	339	329	316	307	297	306	315	326	334
其他業務	998	1,056	1,027	1,004	981	955	946	984	1,072	1,263
僱員總數	6,826	6,634	6,494	5,921	5,622	6,066	6,000	6,217	6,372	6,377

附註：

入住率及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。

十年財務概況

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
綜合損益表 (百萬港元)										
營業額	4,218	4,938	4,542	3,717	3,276	3,120	2,517	2,592	2,584	3,043
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	924	1,425	1,510	1,275	1,092	992	726	747	698	925
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	22%	29%	33%	34%	33%	32%	29%	29%	27%	30%
營業盈利	586	1,051	1,175	1,024	850	749	616	635	579	816
股東應佔盈利	2,298	216	3,437	2,094	2,664	2,786	351	293	33	85
股東應佔基本溢利	315	807	901	761	641	386	285	266	181	328
股息	132	246	259	228	199	168	112	93	58	59
每股盈利 (港元)	1.57	0.15	2.40	1.47	1.89	1.99	0.29	0.25	0.03	0.07
按基本溢利計算的每股盈利 (港元)*	0.22	0.56	0.63	0.54	0.45	0.28	0.24	0.23	0.15	0.28
每股股息 (港仙)	9¢	17¢	18¢	16¢	14¢	12¢	8¢	8¢	5¢	5¢
股息比率 (倍)	17.4x	0.9x	13.3x	9.2x	13.4x	16.6x	3.1x	3.2x	0.6x	1.4x
利息保障倍數 (倍)	6.8x	15.5x	13.5x	8.6x	5.2x	3.1x	2.5x	2.2x	1.7x	1.9x
綜合財務狀況表 (百萬港元)										
固定資產	28,339	26,368	26,895	22,951	20,561	20,058	19,068	18,019	17,338	18,365
其他資產	2,641	1,224	1,191	1,211	1,110	741	771	712	1,025	1,334
銀行存款及現金	1,835	1,995	1,414	447	301	262	217	232	99	272
資產總值	32,815	29,587	29,500	24,609	21,972	21,061	20,056	18,963	18,462	19,971
帶利息貸款	(3,825)	(3,193)	(2,869)	(2,523)	(2,614)	(4,536)	(4,906)	(5,843)	(5,755)	(5,968)
衍生金融工具	(206)	(281)	(215)	(214)	(209)	-	-	-	-	-
其他負債 (包括少數股東權益)	(5,744)	(5,401)	(5,690)	(4,890)	(4,253)	(4,183)	(1,709)	(1,543)	(764)	(914)
股東應佔淨資產	23,040	20,712	20,726	16,982	14,896	12,342	13,441	11,577	11,943	13,089
每股淨資產 (港元)	\$15.67	\$14.28	\$14.37	\$11.89	\$10.51	\$8.80	\$9.59	\$9.90	\$10.22	\$11.18
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率 (倍)	2.2x	0.8x	1.0x	1.6x	2.1x	4.3x	6.5x	7.5x	8.1x	6.2x
淨債務與權益比率	9%	6%	7%	12%	16%	35%	35%	48%	47%	44%
資本與負債比率	8%	5%	7%	11%	13%	26%	26%	33%	32%	30%
綜合現金流量表 (百萬港元)										
營業項目淨現金收入	761	1,208	1,481	1,164	1,058	992	627	772	863	1,453
資本性開支	(269)	(417)	(808)	(645)	(664)	(360)	(436)	(276)	(537)	(618)
巴黎半島酒店項目投資	(1,044)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售九龍酒店	-	-	-	-	1,684	193	-	-	-	-
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金 (支出) / 收入	(824)	597	683	232	1,928	427	(156)	229	30	503
股價資料 (港元)										
最高股價	\$11.98	\$14.50	\$15.46	\$13.50	\$9.65	\$7.50	\$5.60	\$4.35	\$5.40	\$5.30
最低股價	\$4.26	\$5.13	\$10.90	\$8.00	\$6.40	\$4.15	\$2.78	\$2.63	\$2.03	\$3.40
於年結日的收市股價	\$11.36	\$5.86	\$13.70	\$13.14	\$8.50	\$6.95	\$4.53	\$3.30	\$2.90	\$4.30

* 股東應佔基本溢利及按基本溢利計算的每股盈利以不包括物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業項目的影響計算。

附註：

1. 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)。
2. 由於不能計算2000年及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
綜合全面損益表	99
綜合財務狀況表	100
母公司財務狀況表	101
綜合權益變動表	102
綜合現金流量表	103
財務報告附註	
1. 重要會計政策	104
2. 會計政策的變動	117
3. 營業額	118
4. 融資費用後盈利	119
5. 其他非營業項目	119
6. 綜合損益表內的所得稅	120
7. 董事及高級管理人員薪酬	121
8. 最高薪酬個別人士	123
9. 本公司股東應佔盈利	123
10. 其他全面損益	124
11. 每股盈利	124
12. 股息	125
13. 分部報告	125
14. 固定資產	129
15. 附屬公司投資	133
16. 聯營公司權益	136
17. 合營公司權益	137
18. 非上市股本票據權益	138
19. 酒店管理合約投資	138
20. 衍生金融工具	139
21. 財務狀況表內的所得稅	140
22. 存貨	142
23. 應收貿易賬項及其他應收款項	143
24. 銀行存款及現金	144
25. 應付貿易賬項及其他應付款項	144
26. 帶利息貸款	145
27. 股本	146
28. 儲備	147
29. 借予高級人員的貸款	149
30. 僱員退休福利	150
31. 財務風險管理及公允價值	154
32. 承擔	166
33. 或然負債	168
34. 重大關聯人士交易	168
35. 毋需調整報告結束後事項	169
36. 不明朗因素估計的主要假設	170
37. 比較數字	170
38. 截至2009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	171
獨立核數師報告	172

綜合損益表

(百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2009	2008
營業額	3	4,218	4,938
銷貨成本		(334)	(390)
員工薪酬及相關費用		(1,512)	(1,553)
租金及水電		(531)	(525)
其他營業費用		(917)	(1,045)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		924	1,425
折舊及攤銷		(338)	(374)
營業盈利		586	1,051
利息收入		15	40
融資費用	4(a)	(101)	(108)
淨融資費用		(86)	(68)
淨融資費用後盈利	4	500	983
應佔合營公司盈利／(虧損)	17	285	(5)
投資物業公允價值增值／(減值)	14(a)	1,998	(593)
減值虧損淨額撥備	14(a)	–	(176)
其他非營業項目	5	(21)	–
除稅項前盈利		2,762	209
稅項			
本期稅項	6	(120)	(185)
遞延稅項	6	(338)	227
本年度盈利		2,304	251
盈利歸屬：			
本公司股東		2,298	216
少數股東權益		6	35
本年度盈利		2,304	251
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	11	1.57	0.15

歸屬本年度應付本公司股東股息的詳情載於附註12。

綜合全面損益表

(百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2009	2008
本年度盈利		2,304	251
扣除稅項後本年度其他全面收入：	10		
換算產生的匯兌差額：			
— 海外附屬公司的財務報告		88	(25)
— 合營公司的財務報告		(9)	35
— 聯營公司的貸款		38	—
		117	10
現金流量對沖：			
— 公允價值有效部分變動		(21)	(93)
— 由權益轉撥至損益表		46	5
		142	(78)
本年度全面收入總額		2,446	173
全面收入總額歸屬：			
— 本公司股東		2,431	122
— 少數股東權益		15	51
本年度全面收入總額		2,446	173

第104頁至第171頁的賬項附註為本財務報告的一部分。

綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		2009	2008
非流動資產			
固定資產			
物業、機器及設備		5,549	5,791
投資物業		22,790	20,577
	14	28,339	26,368
聯營公司權益	16	498	–
合營公司權益	17	815	539
非上市股本票據權益	18	–	–
酒店管理合約投資	19	730	92
衍生金融工具	20(a)	18	38
遞延稅項資產	21(b)	64	38
		30,464	27,075
流動資產			
存貨	22	98	114
應收貿易賬項及其他應收款項	23	391	378
衍生金融工具	20(a)	27	25
銀行存款及現金	24	1,835	1,995
		2,351	2,512
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	25	(1,203)	(1,188)
帶利息貸款	26	(769)	(695)
衍生金融工具	20(a)	(95)	(93)
本年度稅項	21(a)	(67)	(90)
		(2,134)	(2,066)
淨流動資產		217	446
資產總值減流動負債		30,681	27,521
非流動負債			
帶利息貸款	26	(3,056)	(2,498)
既定收益退休金供款淨額	30(a)	(23)	(21)
衍生金融工具	20(a)	(111)	(188)
遞延稅項負債	21(b)	(3,543)	(3,168)
		(6,733)	(5,875)
淨資產		23,948	21,646
股本及儲備			
股本	27	735	725
儲備		22,305	19,987
歸屬本公司股東權益總額		23,040	20,712
少數股東權益		908	934
權益總額		23,948	21,646

經董事局於2010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

母公司財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		2009	2008
非流動資產			
附屬公司投資	15	-	-
衍生金融工具	20(b)	102	196
		102	196
流動資產			
應收貿易賬項及其他應收款項	23	11,786	11,626
衍生金融工具	20(b)	113	108
銀行存款及現金		6	29
		11,905	11,763
流動負債			
銀行透支		-	(2)
應付貿易賬項及其他應付款項	25	(39)	(18)
衍生金融工具	20(b)	(86)	(87)
本年度稅項	21(a)	(3)	(3)
		(128)	(110)
淨流動資產		11,777	11,653
非流動負債			
遞延稅項負債	21(b)	(7)	(10)
衍生金融工具	20(b)	(83)	(158)
		(90)	(168)
淨資產		11,789	11,681
股本及儲備			
股本	27	735	725
儲備	28(a)	11,054	10,956
權益總額		11,789	11,681

經董事局於2010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104頁至第171頁的賬項附註為本財務報告的一部分。

綜合權益變動表 (百萬港元)

附註	截至12月31日止年度									
	本公司股東應佔									少數股東權益
股本	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	總額			
於2008年1月1日	721	2,950	9	(53)	(111)	1,098	16,112	20,726	891	21,617
2008年的權益變動：										
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	27(b)	5	126				(131)			
購回股份	27(a)	(4)		4			(50)	(50)		(50)
批准屬於本年度的股息										
— 以現金支付							(47)	(47)	(5)	(52)
— 按以股代息方式分派	27(b)	3	44				(47)			
收購附屬公司的額外股權					1		2	3	(3)	
本年度全面收入總額				(88)	(6)		216	122	51	173
於2008年12月31日的結餘	725	3,120	13	(141)	(116)	1,048	16,063	20,712	934	21,646
於2009年1月1日	725	3,120	13	(141)	(116)	1,048	16,063	20,712	934	21,646
2009年權益變動：										
批准屬於上一年度的股息										
— 以現金支付							(38)	(38)		(38)
— 按以股代息方式分派	27(b)	8	106				(114)			
收購附屬公司的少數股東權益	15						(57)	(57)	(34)	(91)
轉撥	28(b)					(1,048)	1,048			
批准屬於本年度的股息										
— 以現金支付							(8)	(8)	(7)	(15)
— 按以股代息方式分派	27(b)	2	34				(36)			
本年度全面收入總額				25	108		2,298	2,431	15	2,446
於2009年12月31日的結餘	735	3,260	13	(116)	(8)		19,156	23,040	908	23,948

第104頁至第171頁的賬項附註為本財務報告的一部分。

綜合現金流量表

(百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2009	2008
營業項目			
淨融資費用後盈利		500	983
調整：			
折舊	14(a)	335	371
酒店管理合約攤銷	19	3	3
利息收入		(15)	(40)
融資費用	4(a)	101	108
出售物業、機器及設備虧損		3	1
外幣兌換(收益)/虧損		(1)	8
營運資金變更前營業盈利		926	1,434
存貨減少/(增加)		16	(14)
應收貿易賬項及其他應收款項(增加)/減少		(12)	60
應付貿易賬項及其他應付款項減少		(26)	(51)
營業產生的現金		904	1,429
稅項淨支付：			
支付香港利得稅		(123)	(152)
支付海外稅項		(20)	(69)
營業項目的淨現金收入		761	1,208
投資項目			
購買固定資產的付款		(269)	(417)
額外收購附屬公司股權的付款	15	(91)	(3)
收購聯營公司權益的付款	16	(453)	-
聯營公司的貸款		(22)	-
收購酒店管理合約的付款	19	(591)	-
出售固定資產所得款項		18	3
投資項目的淨現金支出		(1,408)	(417)
融資項目			
提取有期貸款		1,414	-
償還有期貸款		(200)	(120)
循環信貸淨(減少)/增加		(551)	126
存放3個月後到期的帶利息銀行存款		(437)	-
購回股份的付款		-	(50)
支付利息及其他融資費用		(139)	(140)
利息收入		15	40
支付股息予本公司股東		(46)	(89)
支付股息予少數股東		(7)	(5)
融資項目的淨現金收入/(支出)		49	(238)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(598)	553
於1月1日現金及現金等價物		1,979	1,398
匯率變動的影響		(1)	28
於12月31日現金及現金等價物	24	1,380	1,979

第104頁至第171頁的賬項附註為本財務報告的一部分。

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布的所有適用的香港財務報告準則（包括所有適用的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（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若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團及本公司的本會計期間首次生效。初步應用該等與本集團及本公司相關的新訂及經修訂準則所引致對本期及以往會計期間的任何會計政策變更，已於本財務報告內反映，有關資料載於附註2。

(b) 編製財務報告的原則

截至2009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聯營公司及一間合營公司。

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以下會計政策以公允價值列賬：

- i) 投資物業（見附註1(j)）；及
- ii) 衍生金融工具（見附註1(g)）。

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對影響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。若會計估計的調整只影響估計調整的期間，則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36討論了管理人員對應用香港財務報告準則作出可能對財務報告及不明朗因素估計的主要來源有重要影響的判斷。

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編製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跡象，則亦以相同方法抵銷。

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有的權益所佔附屬公司資產淨值的部分，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財務狀況表內列入權益，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及綜合全面損益表內，以少數股東權益與本公司股東各佔本年度總損益及全面收益總額的方式列示。

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，超額部分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。

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

(d) 聯營公司及合營公司

聯營公司是指本集團能夠對其管理（包括參與財務及營運決策）發揮重大影響力的公司，但並非集團控制或共同控制之公司。

合營公司是指本集團與其他方根據合約安排經營的公司。有關的合約安排規定，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。

於聯營公司或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，然後就本集團佔該被投資公司淨資產在收購後的變動及任何與該投資有關的減值虧損作出調整（見附註1(e)及(m)）。綜合損益表反映年內本集團所佔被投資公司於收購後的業績及稅務影響以及任何減值虧損，並在綜合損益表確認，而本集團所佔被投資公司於收購後的其他全面收入項目及稅務影響，則在綜合全面損益表確認。

1. 重要會計政策 續

(d) 聯營公司及合營公司 續

當本集團對聯營公司或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；但如本集團須向該被投資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，本集團所佔權益為根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於聯營公司或合營公司淨投資實際部分的長期權益。

本集團與其聯營公司及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被投資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，則即時確認損益。

(e) 商譽

商譽指業務合併成本或於聯營公司或合營公司的投資高於本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值的差額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽會分配至各現金產生單位或現金產生單位組別，而該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來的協同效益，並會每年進行減值測試（見附註1(m)）。就聯營公司或合營公司而言，商譽的賬面值將計入所佔聯營公司或合營公司權益的賬面值中，而整體投資將於出現客觀減值證據時進行減值測試（見附註1(m)）。

本集團所佔被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值超過業務合併的成本或於聯營公司或合營公司的投資部分，將即時在損益內確認。

於年內出售現金產生單位、聯營公司或合營公司時，所佔已收購商譽的任何金額均於出售時計入損益內。

(f) 股本票據

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

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。

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具初步以公允價值確認，並於各報告期間結束時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損益，惟若衍生工具符合現金流量對沖會計或對沖於海外業務的淨投資，則任何因此產生的增值或虧損須視乎所對沖項目的性質予以確認（見附註1(h)）。

1. 重要會計政策 續

(h) 對沖

現金流量對沖

當衍生金融工具指定用作對沖已確認資產或負債或極有可能發生的交易或承諾未來交易的外匯風險的現金流量變動，重新計量衍生金融工具的公允價值時，任何增值或虧損的有效部分將於其他全面收入確認，並在對沖儲備內分開累計作權益。而任何增值或虧損的非有效部分將即時確認為損益。

倘若預測交易對沖其後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損益的期間內（例如當利息收入或支出確認時）確認為損益。

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，並於同期或於該所對沖預測交易影響損益的期間內確認損益。

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內，直至交易發生為止，並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損益。

對沖海外業務淨投資

釐定為有效對沖海外業務淨投資的對沖工具的公允價值重新計量的增值或虧損部分於其他全面收入確認，並在匯兌儲備內單獨列為權益，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損益，而無效部分則即時確認為損益。

(i) 物業、機器及設備

酒店及其他持作自用的物業、機器及設備於財務狀況表按成本減累計折舊及減值虧損（見附註1(m)）。

自家興建的物業、機器及設備項目成本包括材料、直接勞工成本、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分（見附註1(x)）。

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

1. 重要會計政策 續

(i) 物業、機器及設備 續

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，自物業、機器及設備賬面值減其估計剩餘價值（如有）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分擁有不同可用期限，該項目成本將合理地分配予各部分，而各部分將分開計提折舊。資產的可用期限及餘值（如有）須每年檢討。

(j) 投資物業

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

除非投資物業於報告日期仍處於興建或發展階段，且當時未能可靠釐定其公允價值，否則投資物業按公允價值於財務狀況表入賬。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損益。投資物業的租金收入將按附註1(v)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(l)）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(l)所述方式入賬。

(k) 酒店管理合約投資

收購酒店管理合約的款項將作資本化，並於財務狀況表按成本減累計攤銷及減值虧損入賬（見附註1(m)）。

於酒店管理合約投資的攤銷將於相關協議有效期內以直線法計入損益。

1. 重要會計政策 續

(l) 租賃資產

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

本集團租賃資產分類

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

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

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分。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（見附註1(j)）。

(m) 資產減值

(i) 金融資產減值

按成本或攤銷成本入賬或被分類為可供出售股票的股票投資（投資附屬公司除外）及其他流動及非流動應收賬款將於每個報告期間結束時檢討，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。

1. 重要會計政策 續

(m) 資產減值 續

(i) 金融資產減值 續

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：

- 按權益法確認的聯營公司及合營公司的投資（見附註1(d)），減值虧損乃根據附註1(m)(ii)將整體投資的可收回數額與其賬面值比較而計算。倘若根據附註1(m)(ii)用於釐定可收回數額的估值出現有利變化，則會撥回減值虧損。
- 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。
- 按攤銷成本入賬的應收貿易及其他流動應收賬項及其他金融資產（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。

(ii) 其他資產減值

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貸款及其他應收款項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貸款及其他應收款項中撇銷，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。

於各報告期間結束時，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；
- 於附屬公司權益；及
- 商譽。

1. 重要會計政策 續

(m) 資產減值 續

(ii) 其他資產減值 續

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公允值減出售成本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**

有關非商譽方面的資產，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。

於中期內的商譽及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。

(n) 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。

1. 重要會計政策 續

(o) 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(m)），惟借予關聯人士免息及無固定還款期的貸款或貼現影響並不重大者，則按成本扣除呆賬的減值撥備入賬（見附註1(m)）。

(p) 帶利息貸款

帶利息貸款按公允價值減所佔交易成本作首次確認，其後按攤銷成本連同於貸款期間按實際利息法計算並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。

(q) 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(u)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。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、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分的須於通知時歸還的銀行透支列為現金及現金等價物。

(s) 僱員福利

短期僱員福利及定額供款退休金計劃的供款

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。貼現率為於報告期間結束時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增加福利部分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，該部分將於參與計劃的僱員預期平均尚餘工作年期內確認為損益。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。

1. 重要會計政策 續

(s) 僱員福利 續

終止福利

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

(t) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債變動將於損益表確認，惟若相關項目分別於其他全面收益或直接於權益確認時，則相關稅項會於其他全面收益或直接於權益確認。

本期稅項為本年度應課稅收入的預期應付稅項，按報告期間結束時有效或基本上有效的稅率以及過往年度應付稅項的任何調整計算。

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

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅盈利）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分則除外）；以及投資附屬公司（如屬應課稅差異可以由本集團控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異）。

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，按報告期間結束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。

本集團會在每個報告期間結束時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。

1. 重要會計政策 續

(t) 所得稅 續

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。

(u) 撥備、或然負債及簽發財務擔保

若將須以經濟利益流出以結算本集團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，則會根據本附註第一段確認撥備。

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

(v) 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。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財務狀況表列入應付貿易及其他應付賬項。

出售貨品及批發

收益將於貨品付運，即當消費者已接納貨品及其相關的風險及回報所有權時確認。收益不包括增值稅或其他銷稅，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分。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。

(w) 外幣匯兌

年中發生的外幣匯兌乃按交易日的外匯率換算。以外幣入賬的貨幣資產及負債按報告期間結束時的外匯率換算。

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於其他全面收益確認（見附註1(h)）。

按歷史成本計算並以外幣入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的外匯率於結算日換算。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的外匯率換算。

海外業務業績於交易日按相若於當日外匯率的匯率換算成港幣。財務狀況表項目（包括綜合海外業務所產生的商譽）按報告期間結束時的收市外匯率換算成港幣。該匯兌差額將於其他全面收益確認，並於外匯儲備的權益中獨立累計。

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，由權益重新分類為損益。

1. 重要會計政策 續

(x) 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分成本。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分成本。當令資產可達致其擬定用途或出售的所須活動絕大部分中止或完成時，貸款成本將暫停或終止以資本化處理。

(y) 關聯人士

就財務報告而言，在下列情況下另一方被視為與本集團有關聯：

- i) 該方有能力直接或間接透過一名或多名中介人士控制本集團或對本集團的財務及經營決策有重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- ii) 本集團及該方受到共同控制；
- iii) 該方為本集團的聯營公司或本集團參與投資的合營公司；
- 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。

(z) 分部報告

經營分部，及於財務報表中報告的每個分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予本集團高級行政管理人員，以向本集團各個業務及業務所在地分配資源，並評估本集團各個業務及業務所在地的表現。

除非分部的經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、分銷產品或提供服務的方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大的經營分部並不為編製財務報告而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具有上述的特徵，則可能將其合計。

2. 會計政策的變動

香港會計師公會已頒布一項新香港財務報告準則、香港財務報告準則的若干修訂及新詮釋，該等準則及詮釋於本集團的本會計期間首次生效。其中，下列發展與本集團的財務報表有關：

- 香港財務報告準則第8條經營分部；
- 香港會計準則第1條（於2007年經修訂）財務報告的呈報；
- 香港會計準則第27條綜合及獨立財務報表－投資附屬公司、合營公司或聯營公司的成本的修訂；
- 香港財務報告準則的改進（2008）；
- 香港財務報告準則第7條金融工具：披露－改進金融工具的披露的修訂；及
- 香港會計準則第23條（於2007年經修訂），貸款成本。

香港會計準則第23條的修訂與本集團已採用的政策一致，因此該修訂對本集團的財務報告並無重大影響。其餘變動對財務報告的影響載列如下：

- 香港財務報告準則第8條要求分部的披露應以本集團首席營運決策人對本集團處理和管理的方法為基礎，各匯報分部的匯報金額應為向本集團首席營運決策人匯報，作為評估分部業績及決定營運事項的數額。這與以往年度分部資料的呈報方式不同。採納香港財務報告準則第8條導致修訂分部資料的呈報方式，使與向本集團最高級管理人員提供的內部報告更為一致，並導致所確定及呈報的須匯報分部資料出現修訂（見附註13）。上一年度的相關數額已按與經修訂分部資料一致的基準提供。
- 由於採用了香港會計準則第1條（2007年修訂），期間因股東進行交易導致權益變動的詳情，已與其他收入及支出分開呈列於經修訂之綜合權益變動表內。所有其他收入及支出項目若被確認為期間的損益，會於綜合損益表呈列，否則將會於綜合全面損益表（一個新的主要報表）內呈列。上一年度的相應數額經已重列以符合新的呈報方式。這些呈報方式的變動對任何呈列期間的匯報損益、總收入及支出或資產淨值並無影響。香港會計準則第1條（2007年經修訂）亦包括對其他主要財務報表標題的變動，以更確切地反映其功能。綜合資產負債表已更名為綜合財務狀況表。
- 香港會計準則第27條的修訂已刪除有關收購前盈利產生的股息應確認為投資對象的投資賬面值減少，而非確認為收入的規定。因此，自2009年1月1日起，全部附屬公司、聯營公司及合營公司應收的股息，無論來自收購前或收購後盈利，均會於本公司損益內確認，而對投資對象的投資賬面值則不會減少，除非賬面值會因投資對象宣派股息而被評估減值則作別論。在此情況下，除於損益內確認股息收入外，本公司亦會確認減值虧損。根據該修訂的過渡條文，此新政策將應用於本期或未來期間的任何應收股息。過往期間的股息，因不被追溯而不予重列。

2. 會計政策的變動 續

- 「香港財務報告準則的改進 (2008)」包括香港會計師公會對所頒布一系列的香港財務報告準則作出多項輕微修訂的修訂匯編。其中，本集團的會計政策因下列修訂而出現變動：
 - 由於香港會計準則第28條投資聯營公司的修訂，聯營公司及合營公司根據權益法列賬確認的減值虧損不再分配至聯營公司及合營公司賬面值內包含的商譽。因此，倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損將予撥回。本集團以往將減值虧損分配至商譽，且根據有關商譽的會計政策，並不考慮將虧損撥回。根據該修訂的過渡條文，此新政策將應用於本期或未來期間的任何減值虧損。過往期間的任何減值虧損，因不被追溯而不予重列。
 - 由於香港會計準則第40條投資物業的修訂，興建中之投資物業將按首次能夠可靠計量公允價值之日及物業落成之日(以較早者為準)的公允價值列賬。與所有其他按公允價值列賬的投資物業所採納的政策一致，任何收益或虧損均於損益內確認。有關物業以往於工程竣工前按成本列賬，竣工後按公允價值列賬，而任何收益或虧損則於損益內確認。該政策變化對任何呈報期間的資產淨值或損益並無影響。
- 採用香港財務報告準則第7號後，本財務報表包括附註31(f)已擴充的披露，該披露是有關本集團的金融工具公平價值計量，以及根據可觀察的市場數據將該等公平價值計量以公平價值等級制度分類成三個等級。本集團已採用香港財務報告準則第7號修訂的過渡條文，無須就新披露要求呈列有關金融工具公平價值計量的相對資料。

3. 營業額 (百萬港元)

本公司乃投資控股公司；其附屬公司、聯營公司及合營公司的主要業務為擁有、管理及營運高級酒店、商用物業及會所與服務。

營業額是按照就服務、產品與各項設施(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：

	2009	2008
酒店		
客房	1,355	1,856
餐飲	1,012	1,166
商用	556	545
其他	321	338
	3,244	3,905
商用物業	637	677
會所與服務	337	356
	4,218	4,938

4. 融資費用後盈利 (百萬港元)

融資費用後盈利乃經扣除／(計入)以下項目後計算：

(a) 融資費用

	2009	2008
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	42	68
其他貸款成本	5	3
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	47	71
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	53	27
— 按公允價值於損益表確認*	1	5
其他	—	5
	101	108

* 主要指透過與利息有關的損益及實際淨流入／流出的利率掉期公允價值的變動。

(b) 其他項目

	2009	2008
酒店管理合約攤銷	3	3
折舊	335	371
核數師酬金：		
核數服務	9	9
稅務及其他服務	2	4
匯兌(收益)／虧損	(1)	8
經營物業租賃費用，包括不定額租金9百萬港元 (2008年：10百萬港元)(附註34(b))	238	222
利息收入	(15)	(40)
投資物業應收租金收入扣除直接支出19百萬港元(2008年：17百萬港元)	(991)	(995)

5. 其他非營業項目 (百萬港元)

	2009	2008
出售投資物業的收益	18	—
聯營公司權益的減值虧損(附註16)	(15)	—
鵝園渡假酒店的關閉成本(附註14(f))	(24)	—
	(21)	—

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：

	2009	2008
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項撥備	101	122
以往年度超額撥備	(1)	(4)
	100	118
本期稅項 — 海外		
本年度稅項撥備	36	67
以往年度超額撥備	(16)	—
	20	67
	120	185
遞延稅項		
有關重估投資物業的遞延稅項負債淨額增加／(減少)		
香港*	354	(74)
海外	(46)	(40)
有關減值虧損的撥備的遞延稅項負債減少	—	(49)
香港稅率下調對1月1日的遞延稅項餘額產生的影響	—	(175)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	27	105
轉撥自對沖儲備	3	6
	338	(227)
總計	458	(42)

於2008年6月，香港政府頒布利得稅稅率由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年內估計應課稅盈利以16.5%的稅率計算，而有關於2008年1月1日的遞延稅項，175百萬港元的遞延稅項回撥已計入集團上年度的綜合損益表。

2009年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5% (2008年：16.5%) 的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關國家適用的現行稅率計算。

* 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) 稅項支出／(利益) 及按相關稅率計算的會計盈利對賬：

	2009	2008
除稅前盈利	2,762	209
按16.5%(2008年：16.5%)本地利得稅率計算的名義稅	456	35
不可扣減的支出的稅務影響	37	18
免稅收入的稅務影響	(1)	(5)
合營公司應佔盈利／虧損的稅務影響	(72)	1
以往未確認稅務虧損使用的稅務影響	(44)	(2)
未確認的稅務虧損的稅務影響	160	51
稅率變動對1月1日的遞延稅項餘額產生的影響	-	(175)
附屬公司於其他司法權區經營的不同稅率影響	(59)	41
以往年度超額撥備	(17)	(4)
其他	(2)	(2)
實際稅項支出／(利益)	458	(42)

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分。

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。

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(2008年：每年200,000港元)。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額外收取每年100,000港元(2008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(2008年：每年50,000港元)。

7. 董事及高級管理人員薪酬^續

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)	2009年 總計 [△] (千港元)	2008年 總計 [△] (千港元)
2009						
執行董事*						
郭敬文先生	—	4,705	4,224	758	9,687	11,270
郭禮賢先生**	—	4,033	2,496	627	7,156	2,235
包華先生	—	3,458	2,033	532	6,023	6,180
布樂尼先生***	—	—	—	—	—	1,156
非執行董事						
米高嘉道理爵士	300	—	—	—	300	265
貝思賢先生	450	—	—	—	450	397
麥高利先生	200	—	—	—	200	165
毛嘉達先生	200	—	—	—	200	165
利約翰先生	300	—	—	—	300	265
高富華先生	200	—	—	—	200	165
獨立非執行董事						
李國寶爵士	200	—	—	—	200	165
黃志祥先生	300	—	—	—	300	265
麥禮賢先生	250	—	—	—	250	197
包立德先生	350	—	—	—	350	297
卜佩仁先生****	200	—	—	—	200	165
高級管理人員						
(集團管理委員會的其他成員*)						
孫漫天先生	—	3,009	408	292	3,709	3,560
Maria Razumich-Zec女士	—	3,236	175	156	3,567	3,678
	2,950	18,441	9,336	2,365	33,092	30,590

[△] 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。

**** 卜佩仁先生於2009年6月由非執行董事調任為獨立非執行董事。

8. 最高薪酬個別人士 (百萬港元)

2009年五名(2008年：四名)最高薪酬個別人士的詳情已於附註7披露。

2008年，在五名最高薪酬個別人士中，四名為董事及高級管理人員，其薪酬已於附註7披露。餘下個別人士的薪酬總額如下：

	2009	2008
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)

本公司股東應佔綜合盈利包括計入本公司財務報告的盈利166百萬港元(2008年：153百萬港元)。

以上金額與本公司年內盈利的對賬如下：

	2009	2008
計入本公司財務報告的股東應佔綜合盈利數額	166	153
附屬公司權益減值撥備	–	(408)
出售旗下的附屬公司權益的收益	–	15
本公司年內盈利／(虧損)(附註28(a))	166	(240)

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，因此已就減值作出408百萬港元的撥備。

10. 其他全面損益 (百萬港元)

其他全面損益項目的稅務影響如下

	2009			2008		
	稅前數額	稅項 (支出)/ 利益	扣除 稅項後數額	稅前數額	稅項 (支出)/ 利益	扣除 稅項後數額
換算產生的匯兌差額：						
— 海外附屬公司的財務報告	88	—	88	(25)	—	(25)
— 合營公司的財務報告	(9)	—	(9)	35	—	35
— 聯營公司貸款	38	—	38	—	—	—
	117	—	117	10	—	10
現金流量對沖：						
— 公允價值變動有效部分變動	(22)	1	(21)	(109)	16	(93)
— 由權益轉撥至損益表	53	(7)	46	8	(3)	5
其他全面損益	148	(6)	142	(91)	13	(78)

11. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	2009	2008
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	2,298	216
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,460	1,447
每股盈利 (港元)	1.57	0.15

	2009 (百萬股)	2008 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,450	1,442
購回股份的影響	—	(1)
向選擇以股份取代2008年末期及2009年中期現金股息的股東	10	6
於12月31日加權平均股份數目	1,460	1,447

(b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2009年及2008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。

12. 股息 (百萬港元)

(a) 本年度應付本公司股東股息

	2009	2008
已宣派及支付中期股息每股3港仙(2008年：每股6.5港仙)	44	94
報告期間結束後建議分派末期股息每股6港仙(2008年：每股10.5港仙)	88	152
	132	246

報告期間結束後建議分派的末期股息並未在報告期間結束後確認為負債。

(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

	2009	2008
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期股息每股10.5港仙 (2008年：每股12港仙)	152	173

13. 分部報告 (百萬港元)

本集團按業務性質劃分分部及進行管理。該準則與集團向最高層管理人員作內部資料呈報時所採用的準則一致，以進行資源分配及表現評估。集團確定了下列三個匯報分部，在劃分分部時，本集團並無將任何經營分部合併計算。

酒店	此分部包括由經營酒店、出租酒店大樓內商場及辦公室，以及經營酒店大樓附設的高爾夫球場等產生的收益。
商用物業	此分部從事出租商用及辦公室物業(非位於酒店物業內者)及住宅物業及於該等物業經營的餐廳業務。
會所與服務	此分部從事經營高爾夫球場(非附設於酒店物業內者)、山頂纜車、餐飲產品批發和零售、洗衣服務及為會所提供管理及顧問服務。

13. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績及資產 (百萬港元)

財務報告所披露的分部資料乃按與本集團高級管理人員為評估分部表現及在各分部間分配資源而使用的資料一致的方式編製。就此而言，本集團的高級管理人員監察各個須匯報分部應佔的業績，參考該等分部錄得的銷售額及直接產生的支出或該等分部應佔資產折舊或攤銷產生的支出，將收入及支出分配至須匯報分部。並非由匯報分部直接應佔的其他支出(包括總部支出)則參考各分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利而分配至各分部。利息收入及支出、聯營公司及合營公司業績、稅項及任何非營業項目不會分配至各分部。

分部業績以利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利呈報。除有關利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的資料外，管理層亦獲提供有關折舊及攤銷的分部資料。

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形資產及流動資產，但不包括聯營公司及合營公司權益、衍生金融工具、遞延稅項資產以及銀行存款及現金。公司層面資產則參考總分部資產分配予各分部。

13. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績及資產 (百萬港元) 續

有關本集團為作資源分配及評估截至2009年及2008年12月31日止年度的分部表現而提供予本集團高級管理人員的須匯報分部資料載列如下：

	酒店		商業物業		會所與服務		綜合	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	截至12月31日止年度							
須匯報分部收入*	3,244	3,905	637	677	337	356	4,218	4,938
未計利息、稅項、折舊 及攤銷前的須匯報分部 營業盈利	410	863	418	460	96	102	924	1,425
折舊及攤銷	(309)	(349)	(2)	(1)	(27)	(24)	(338)	(374)
分部營業盈利	101	514	416	459	69	78	586	1,051
須匯報分部資產	14,567	13,486	14,338	12,793	653	673	29,558	26,952

* 分部收入分析

	2009	2008
酒店		
— 客房	1,355	1,856
— 餐飲	1,012	1,166
— 商業	556	545
— 其他	321	338
	3,244	3,905
商業物業		
租金收入：		
— 住宅物業	398	425
— 辦公室	70	59
— 商場	169	193
	637	677
會所與服務		
— 經營貴賓室	94	96
— 經營纜車	79	81
— 其他	164	179
	337	356
	4,218	4,938

13. 分部報告 (百萬港元) 續

(b) 須匯報分部損益及資產對賬 (百萬港元)

盈利

由於分部營業盈利與綜合損益表中呈列的營業盈利相同，因此並無呈列分部營業盈利與綜合損益表中除稅項前盈利的對賬。

資產

	2009	2008
須匯報分部資產	29,558	26,952
聯營公司權益	498	–
合營公司權益	815	539
衍生金融工具	45	63
遞延稅項資產	64	38
銀行存款及現金	1,835	1,995
綜合資產總值	32,815	29,587

(c) 地域資料 (百萬港元)

下表載列以下地區的資料：(i) 本集團外界客戶收入及(ii) 本集團非流動資產總額(不包括衍生金融工具及遞延稅項資產)。收入的地點以提供服務或交付貨品的地點為依據分析。非流動資產(不包括衍生金融工具及遞延稅項資產)就物業、廠房及設備而言，以實物資產所在地點劃分，而無形資產就按其分配到的營運地點而劃分，聯營公司、合營公司及非上市股本票據權益及於酒店管理合約投資則以營運地點劃分。

	外界客戶收入		指定非流動資產*	
	2009	2008	2009	2008
香港(註冊成立地點)	1,870	2,056	21,888	19,696
中國內地	295	485	2,119	1,942
美國	919	1,142	2,345	2,359
日本	661	677	1,158	1,280
泰國	234	327	1,359	1,356
菲律賓	190	210	284	277
越南	49	41	89	89
法國	–	–	1,140	–
	2,348	2,882	8,494	7,303
	4,218	4,938	30,382	26,999

* 不包括衍生金融工具及遞延稅項資產。

14. 固定資產 (百萬港元)

(a) 固定資產變動

	集團					根據經營租賃持有的租賃土地權益		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			
成本或估值：								
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	
於2009年1月1日	948	6,724	3,778	11,450	20,577	1	32,028	
匯兌調整	26	59	7	92	9	–	101	
增置	–	60	123	183	98	–	281	
出售	–	(3)	(74)	(77)	–	–	(77)	
轉讓	(52)	(148)	(107)	(307)	108	–	(199)	
公允價值調整	–	–	–	–	1,998	–	1,998	
於2009年12月31日	922	6,692	3,727	11,341	22,790	1	34,132	
代表：								
成本	922	6,692	3,727	11,341	–	1	11,342	
估值 — 2009年	–	–	–	–	22,790	–	22,790	
	922	6,692	3,727	11,341	22,790	1	34,132	
累計折舊及減值虧損：								
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	
於2009年1月1日	390	2,855	2,414	5,659	–	1	5,660	
匯兌調整	13	43	15	71	–	–	71	
年內計提	–	140	195	335	–	–	335	
轉讓	(31)	(94)	(74)	(199)	–	–	(199)	
出售時撥回	–	(2)	(72)	(74)	–	–	(74)	
於2009年12月31日	372	2,942	2,478	5,792	–	1	5,793	
賬面淨值：								
於2009年12月31日	550	3,750	1,249	5,549	22,790	–	28,339	
於2008年12月31日	558	3,869	1,364	5,791	20,577	–	26,368	

14. 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(m)所披露的會計政策評估其固定資產(不包括投資物業)於報告期間結束日的可收回金額。

於2008年12月31日，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126百萬港元及53百萬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。此等價值採用貼現現金流按10%至11%的貼現率及10年現金流量預測的3%增長率予以釐定。

董事亦認為由於香港工業物業市場狀況於截至2008年12月31日止年度改善，故之前就大班工廠大廈作出的減值撥備，應全數撥回3百萬港元至其原來成本減去累計折舊後的數額。減值撥備的撥回乃根據物業的可收回金額計算，即獨立專業估值師參與類似資產可觀察市價釐定的公允價值減銷售成本。

- (b) 本集團所有投資物業已於2009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於估物業所在地區及所屬類別擁有新近經驗。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	皇家特許測量師學會會員
	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
	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。

14. 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：

		2009	2008
香港	— 長期租賃	20,607	18,470
	— 中期租賃	1,013	929
泰國	— 永久持有	1,249	1,246
越南	— 中期租賃	89	89
其他亞洲地區	— 中期租賃	2,133	2,262
美國	— 長期租賃	899	868
	— 永久持有	1,100	1,140
		27,090	25,004
代表：			
土地及建築物，按公允價值		22,790	20,577
土地及建築物，按成本值		4,300	4,427
		27,090	25,004
根據經營租賃持作自用的 租賃土地權益		—	—
		27,090	25,004

(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。2009年從此等租賃賺取的不定額租金為15百萬港元（2008年：12百萬港元）。所有以經營租賃持有而符合投資物業定義的物業已分類為投資物業。該等物業根據不可撤銷經營租賃的未來最低可收租金載於附註32(b)。

(e) 發展中資產

物業、機器及設備包括的發展中資產，合共32百萬港元（2008年：138百萬港元），不計提折舊。

14. 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：	
鵝園渡假酒店及高爾夫球會， 加州喀麥爾Valley Greens道8205號	渡假村*及高爾夫球會
鄰近鵝園的空置土地	用途未定
永久業權：	
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
長期物業 (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

* 鵝園渡假酒店於2009年11月結束營業。

14. 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2009年12月31日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2009年12月31日的賬面淨值為5,415百萬港元(2008年：5,651百萬港元)，總估值為7,974百萬港元(2008年：9,477百萬港元)。值得注意的是，2,559百萬港元(2008年：3,826百萬港元)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，而只是提供為額外資料之用途。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。

15. 附屬公司投資 (百萬港元)

	公司	
	2009	2008
非上市股份，成本	-	-

截至2008年12月31日止年度內，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。

15. 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股面值1港元	100%	借貸款項
Peninsula Management Holdings Limited	英屬處女群島／國際	1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

15. 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 International (USA) Limited	美國	1,200股 每股面值1美元	100%*	投資控股
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	100%#	酒店投資
Quail Lodge, Inc.	美國	10,652股 每股面值100美元	100%*	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 [△]	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Peninsula Chicago LLC (PCH) 的7.5%股本權益，代價為91百萬港元 (11.7百萬美元)，本集團現全資擁有PCH。PCH過往為本集團的附屬公司，故此項收購對本年度的營業額及損益並無影響。收購的溢價57百萬港元已直接於權益入賬。

[△] 5,000普通股的股本已全數繳足，其餘1,245,000普通股，其股本以部分繳付形式，每股已繳25泰銖。

16. 聯營公司權益 (百萬港元)

	集團 於12月31日	
	2009	2008
非上市股份，按成本	—	—
商譽	15	—
	15	—
減：減值虧損(附註5)	(15)	—
	—	—
借予聯營公司貸款*	498	—
	498	—

* 聯營公司貸款以歐元入賬，為無抵押及按法國稅務機關公布的稅率計息及按估計可收回價值列賬。貸款其中2百萬歐元(22百萬港元)須於2014年11月或之前償還，而其餘貸款須於2017年4月25日償還。

(a) 主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本詳情	集團 實際權益*	主要業務
Al Maha Majestic S.à r.l. (Al Maha)	法團公司	盧森堡/法國	12,500 歐元	20%	投資控股
Majestic EURL (Majestic)	法團公司	法國	20,000,000 歐元	20%	酒店投資及 投資控股

* 本集團的實際權益由本公司間接持有。Al Maha持有Majestic 100%直接權益。

- (b) 於2009年1月20日，本集團共投資102百萬歐元(1,044百萬港元)於巴黎半島酒店項目。其中44.3百萬歐元(453百萬港元)用於收購Al Maha的20%股本權益及20%相關股東貸款，而Al Maha擁有一座位於巴黎，將重新開發為半島酒店的物業，另外57.7百萬歐元(591百萬港元)用於收購重建竣工後的酒店管理權(見附註19)。

有關巴黎半島酒店項目交易產生的商譽詳情如下：

購買代價	453
已收購淨資產及股東貸款的公允價值	(438)
商譽	15

- (c) 聯營公司於截至2009年12月31日止期間應佔收入為7百萬港元，而截至2009年12月31日止期間應佔業績為零港元。聯營公司於2009年12月31日應佔資產為521百萬港元，而於2009年12月31日應佔負債為521百萬港元。

17. 合營公司權益 (百萬港元)

	集團	
	2009	2008
非上市股份，成本值 (附註17(a))	-	-
應佔匯兌儲備	81	90
應佔保留溢利／(累計虧損)	276	(9)
應佔淨資產	357	81
借予合營公司貸款 (附註17(b))	458	458
	815	539

(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	本集團的實 際權益*	主要業務
The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (TPS)	法團公司	英屬處女群島	1,000美元	50%	投資控股

* 本集團於TPS的權益由本公司間接持有。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經營。上海半島酒店業務包括公寓式酒店業務，商場及其他相關設施。截至2009年12月31日，EGL及PSW的繳足股本分別為1港元(2008年：1港元)及117,500,000美元(2008年：117,500,000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17(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：

	2009	2008
非流動資產	3,317	2,034
流動資產	964	38
流動負債	(589)	(134)
非流動負債	(2,977)	(1,775)
淨資產	715	163
收入	50	-
支出	(70)	-
開業前支出	(74)	(9)
非營業項目*	840	-
稅項 — 遞延稅項	(176)	-
本年度盈利/(虧損)	570	(9)

* 非營業項目指就合營公司對物業估值作出的調整。

17. 合營公司權益 (百萬港元) 續

- (d) PSW已向一家獨立金融機構抵押其土地使用權、固定資產及發展中物業，作為PSW融資貸款人民幣1,600百萬元(2008年：人民幣1,600百萬元)的抵押品。此等已抵押資產賬面淨值為人民幣3,639百萬元(2008年：人民幣1,791百萬元)。

18. 非上市股本票據權益 (百萬港元)

可供出售的非上市股本票據包括：

	間接持有股權	成立地點
The Belvedere Hotel Partnership	20%	美國
Inncom International, Inc. (Inncom)	17.33%	美國

The Belvedere Hotel Partnership (BHP) 擁有比華利山半島酒店 (PBH) 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(1,092百萬港元)(2008年：140百萬美元(1,092百萬港元))的融資貸款抵押，而該等抵押資產的賬面淨值為65百萬美元(507百萬港元)(2008年：66百萬美元(515百萬港元))。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。

於2009年，本集團向PBH作出墊款7百萬港元，乃無抵押及經參考其銀行貸款利率帶息，且並無固定還款期。該筆款項已計入應收貿易賬項及其他應收款項。

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。

19. 酒店管理合約投資 (百萬港元)

	集團	
	2009	2008
於1月1日	92	95
匯兌調整	50	-
年內增置	591	-
年內攤銷	(3)	(3)
於12月31日	730	92

19. 酒店管理合約投資 (百萬港元) 續

酒店管理合約投資指：

- (a) 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 (PBH) 的投資成本。
- (b) 誠如附註16所討論，於2009年，本集團於巴黎半島酒店項目的投資57.7百萬歐元(591百萬港元)應佔收購此酒店的長期酒店管理合約。管理合約將由酒店開始營業日期起予以攤銷。

20. 衍生金融工具 (百萬港元)

(a) 集團

	2009		2008	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	—	(128)	—	(161)
交叉貨幣利率掉期	—	(1)	—	—
	—	(129)	—	(161)
按公允價值確認為損益：				
利率掉期	44	(77)	59	(109)
貨幣掉期	1	—	—	—
交叉貨幣掉期	—	—	4	(11)
總計	45	(206)	63	(281)
減：一年內收回／(清償)部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	—	(54)	—	(42)
交叉貨幣利率掉期	—	(1)	—	—
	—	(55)	—	(42)
按公允價值確認為損益：				
利率掉期	26	(40)	21	(40)
貨幣掉期	1	—	—	—
交叉貨幣掉期	—	—	4	(11)
	27	(95)	25	(93)
一年後收回／(清償)部分	18	(111)	38	(188)

20. 衍生金融工具 (百萬港元) 續

(b) 公司

	2009		2008	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	45	-	59	-
按公允價值確認為損益：				
利率掉期	169	(169)	234	(234)
貨幣掉期	1	-	-	-
交叉貨幣掉期	-	-	11	(11)
總計	215	(169)	304	(245)
減：一年內收回／(清償) 部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	26	-	21	-
按公允價值確認為損益：				
利率掉期	86	(86)	76	(76)
貨幣掉期	1	-	-	-
交叉貨幣掉期	-	-	11	(11)
	113	(86)	108	(87)
一年後收回／(清償) 部分	102	(83)	196	(158)

21. 財務狀況表內的所得稅 (百萬港元)

(a) 財務狀況表內的本期稅項：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
本年度香港利得稅撥備	101	122	10	13
已付暫繳所得稅	(75)	(75)	(7)	(10)
	26	47	3	3
以往年度香港利得稅撥備結餘	3	5	-	-
海外稅項撥備	38	38	-	-
	67	90	3	3

21. 財務狀況表內的所得稅 (百萬港元) 續

(c) 尚未確認的遞延稅項資產

本集團尚未確認以下潛在遞延稅項資產：

	集團	
	2009	2008
賬面折舊超過折舊撥備的差額	20	22
稅項虧損的未來利益	381	272
撥備及其他	-	7
	401	301

根據附註1(t)所載的會計政策，本集團並無確認有關1,017百萬港元(2008年：789百萬港元)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	
	2009	2008
1年內	55	37
1年後但5年內	186	67
5年後但20年內	776	670
無限期	-	15
	1,017	789

(d) 未確認的遞延稅項負債

根據附註1(t)所載的會計政策，本集團並無確認有關若干附屬公司412百萬港元(2008年：688百萬港元)的保留盈利合共41百萬港元(2008年：121百萬港元)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。

22. 存貨 (百萬港元)

	集團	
	2009	2008
餐飲業務及其他	98	114

存貨成本已於綜合損益表確認作支出，合共334百萬港元(2008年：390百萬港元)。

23. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
借予附屬公司貸款及其他應收 附屬公司賬項	–	–	13,559	13,398
減值撥備	–	–	(1,786)	(1,786)
	–	–	11,773	11,612
應收貿易賬項(賬齡分析如下)	175	198	–	–
貸款及應收賬項	175	198	11,773	11,612
租約按金及預付費用	216	180	13	14
	391	378	11,786	11,626

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2,982百萬港元(2008年：2,857百萬港元)的貸款則按市場利率計息。

董事認為所有應收貿易賬項及其他應收款項賬面值與其公允價值相若。本集團及本公司預期於超過一年後收回或確認作支出的應收貿易賬項及其他應收款項金額分別為73百萬港元(2008年：88百萬港元)及9,785百萬港元(2008年：10,161百萬港元)。預期所有其他應收貿易賬項及其他應收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	
	2009	2008
本期	145	159
逾期少於1個月	19	25
逾期1至3個月	9	13
逾期超過3個月但少於12個月	2	1
逾期金額	30	39
	175	198

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31(d)。

由於本集團擁有眾多獨立客戶，而這些客戶近年來並無拖欠紀錄，故不認為任何應收貿易賬項將出現減值，並認為可以全數收回。

24. 銀行存款及現金 (百萬港元)

	集團	
	2009	2008
帶利息銀行存款	1,771	1,972
銀行存款及現金	64	23
銀行存款及現金總額	1,835	1,995
減：三個月後到期的銀行存款	(437)	-
銀行透支(附註26)	(18)	(16)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	1,380	1,979

於年終的銀行存款及現金包括附屬公司所持有的銀行存款706百萬港元(2008年：577百萬港元)，乃須受當時監管及外匯限制所限。

25. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
應付貿易賬項(賬齡分析如下)	119	109	-	-
應付利息	5	4	-	-
應付固定資產款項	32	20	-	-
租客訂金	295	296	-	-
高爾夫球會籍訂金	109	109	-	-
其他應付賬項	643	650	21	13
其他應付附屬公司賬項	-	-	18	5
按攤銷成本計量的金融負債	1,203	1,188	39	18

本集團應付貿易賬項及其他應付款項預期於超過一年後清償或確認作收入的為數340百萬港元(2008年：334百萬港元)。預期所有餘下貿易賬項及其他應付款項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	
	2009	2008	2009	2008
少於3個月	117	109	-	-
3至6個月	2	-	-	-
	119	109	-	-

26. 帶利息貸款 (百萬港元)

	集團	
	2009	2008
可動用信貸總額：		
銀行貸款及循環貸款	5,005	4,225
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	278	355
	5,283	4,580
於12月31日已動用金額：		
銀行貸款及循環貸款	3,830	3,177
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	18	16
	3,848	3,193
減：未攤銷融資費用	(23)	–
	3,825	3,193
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	751	679
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註24)	18	16
	769	695
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	734	640
2年至5年	2,345	1,858
	3,079	2,498
減：未攤銷融資費用	(23)	–
長期銀行貸款的非流動部分	3,056	2,498
帶利息貸款總額	3,825	3,193

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分不會於一年內清償，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財務狀況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31(c)。於2009年及2008年12月31日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關契約。

27. 股本

	2009	2008
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	1,450	1,442
購回股份 (附註(a))	–	(8)
根據以股代息計劃發行的新股 (附註(b))	20	16
於12月31日	1,470	1,450
股份面值 (百萬港元)		
法定股本	900	900
已發行股本		
於1月1日	725	721
購回股份 (附註(a))	–	(4)
根據以股代息計劃發行的新股 (附註(b))	10	8
於12月31日	735	725

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) 於2008年，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4百萬港元已由一般儲備中轉撥至資本贖回儲備。

(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
2009				
2008年末期以股代息	17	6.888	8	106
2009年中期以股代息	3	10.344	2	34
	20		10	140
2008				
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

28. 儲備 (百萬港元)

本集團綜合權益各項目的期初及期終結餘對賬載於綜合權益變動表。本公司於年初及年終個別權益項目的變動詳情載於下文：

(a) 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)
本年度全面收益總額	—	—	—	45	—	(240)	(195)
批准屬於本年度的股息							
— 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
於2009年1月1日	3,120	13	4,975	49	930	1,869	10,956
批准屬於上一年度的股息							
— 以現金支付	—	—	—	—	—	(38)	(38)
— 按以股代息方式分派	106	—	—	—	—	(114)	(8)
轉讓(附註28(b))	—	—	—	—	(930)	930	—
本年度全面收益總額	—	—	—	(12)	—	166	154
批准屬於本年度的股息							
— 以現金支付	—	—	—	—	—	(8)	(8)
— 按以股代息方式分派	34	—	—	—	—	(36)	(2)
於2009年12月31日	3,260	13	4,975	37	—	2,769	11,054

28. 儲備 (百萬港元) 續

(b) 儲備性質及用途 續

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

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分。該儲備乃根據附註1(h)及1(w)所載會計政策處理。

一般儲備

一般儲備即過往撥作一般用途的保留盈利，並於本年度撥入保留盈利。

(c) 儲備分配

於2009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2,769百萬港元(2008年：2,799百萬港元)。於報告期間結束後，董事擬宣派每股6港仙(2008年：每股10.5港仙)的末期股息，合共88百萬港元(2008年：152百萬港元)。該股息於報告期間結束後尚未確認為負債。

(d) 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。

28. 儲備 (百萬港元) 續

(d) 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銀行存款及現金。本集團應佔非綜合實體（如聯營公司、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2009年及2008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)	2009	2008
帶利息借貸	3,825	3,193
減：銀行存款及現金	(1,835)	(1,995)
經審核財務狀況表中的淨借貸	1,990	1,198
應佔非綜合實體的淨借貸	1,076	622
經調整非綜合實體的淨借貸	3,066	1,820
本公司股東應佔經審核 財務狀況表中的權益	23,040	20,712
根據經審核財務報告計算的資本與負債比率	8%	5%
就非綜合實體調整的資本與負債比率	12%	8%

2009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2009年及2008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。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司並無受外部施加的資本規定所規限。

29. 借予高級人員的貸款

根據香港公司條例第161B條披露借予本公司及其附屬公司高級人員的貸款如下：

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2008年1月1日	1,125,000港元
於2008年12月31日及2009年1月1日	1,085,000港元
於2009年12月31日	1,045,000港元
根據擔保支付或所涉負債	零港元（2008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。

30. 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640名僱員（2008年：647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旗下的合資格員工採用預計單位計入法於2009年12月31日編製。

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）採用預計單位計入法於2009年12月31日編製精算。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60%（2008年：59%）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2009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	
	2009	2008
全部或部分已注資承擔的現值	42	36
計劃資產公允價值	(19)	(15)
	23	21

上述負債有部分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2010年就既定收益退休金計劃支付的供款額為4百萬港元（2008年：4百萬港元）。

30. 僱員退休福利^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	
	2009	2008
股票	14	11
互惠基金	5	4
	19	15

既定福利供款現值的變動 (百萬港元)：

	集團	
	2009	2008
於1月1日	36	39
匯兌調整	1	(4)
計劃支付的福利	(1)	(2)
本期服務成本	2	2
利息成本	3	2
精算虧損/(收益)	1	(1)
於12月31日	42	36

計劃資產的變動 (百萬港元)：

	集團	
	2009	2008
於1月1日	15	16
匯兌調整	1	(2)
本集團對計劃作出的供款	2	3
計劃支付的福利	(1)	(1)
精算預期計劃資產收益	1	1
精算收益/(虧損)	1	(2)
於12月31日	19	15

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	
	2009	2008
本期服務成本	2	2
利息成本	3	2
精算預期計劃資產收益	(1)	(1)
	4	3

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2百萬港元 (2008年：1百萬港元) 淨收入。

30. 僱員退休福利 續

(a) 既定收益退休金計劃 續

於2009年12月31日的主要精算估計如下：

	集團	
	2009	2008
折現率	4.75%至9.03%	4.75%至10.88%
計劃資產預期回報率	8.5%	4.8%
未來薪酬增加	5%至6.77%	5%

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			
	2009	2008	2007	2006
既定福利供款的現值	42	36	39	32
計劃資產的公允價值	(19)	(15)	(16)	(11)
計劃的虧蝕	23	21	23	21
計劃負債所產生的經驗調整	1	1	1	15
計劃資產所產生的經驗調整	1	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。

30. 僱員退休福利^續

(b) 既定供款退休金計劃

本集團為大部分於香港工作的1,299名僱員(2008年：1,325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%(2008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537名(2008年：468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2,150名(2008年：2,436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75百萬港元(2008年：70百萬港元)，並錄入本年度的損益表內。

31. 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匯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。

以有關交易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、人民幣及菲律賓披索。

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，則會對沖大部分估計外匯交易風險。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2009年及2008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。

本集團對沖大部分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、外匯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按公允價值於損益表確認項目。

此等現金流量對沖或按公允價值於損益表確認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。

本集團及本公司用以對沖未到期外幣風險的貨幣掉期及外匯掉期公允淨值如下（百萬港元）：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
按公允價值於損益表確認（附註20(a)）				
— 貨幣掉期	—	(7)	—	—
— 外匯掉期	1	—	1	—
	1	(7)	1	—

31. 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應收貿易賬項及應付貿易賬項所涉淨風險，惟此風險於2009年及2008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2009年及2008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2009年及2008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、合營公司及聯營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：

(百萬元)	集團									
	2009					2008				
	美元	日圓	泰銖	人民幣	菲律賓披索	美元	日圓	泰銖	人民幣	菲律賓披索
應收貿易賬款及其他										
應收款項	22	-	-	3	1	19	-	-	-	1
銀行存款及現金	5	-	-	-	15	24	-	-	-	3
應付貿易賬款及 其他應付款項	(11)	-	(2)	(1)	(45)	(8)	(2)	(2)	-	(36)
衍生金融工具	(8)	-	-	-	-	(11)	-	-	-	-
帶利息貸款	(83)	-	-	-	-	(70)	-	-	-	-
已確認資產與負債 產生的風險總額	(75)	-	(2)	2	(29)	(46)	(2)	(2)	-	(32)
衍生金融工具的名義金額										
-持作現金流量對沖	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-用作經濟對沖	-	-	-	-	-	29	-	-	-	-
已確認資產與負債 產生的風險淨額	(33)	-	(2)	2	(29)	(17)	(2)	(2)	-	(32)

(百萬元)	公司			
	2009		2008	
	美元	菲律賓披索	美元	菲律賓披索
應收貿易賬款及其他應收款項	17	1	15	1
銀行存款及現金	1	15	4	3
整體風險淨額	18	16	19	4

31. 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

於2009年及2008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	
	2009	2008	2009	2008
應收賬項及其他應收款項	21	18	17	15
銀行存款及現金	4	22	1	4
帶利息貸款	(83)	(70)	-	-
美元風險淨額	(58)	(30)	18	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報告期間結束時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）及綜合股本的其他部分造成的即時變動。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（惟被視為屬集團內公司投資的性質除外），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。

	集團					
	2009 以下各項增加／（減少）			2008 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 其他部分 （百萬港元）	匯率	除稅後盈利 及保留盈利 （百萬港元）	股本的 其他部分 （百萬港元）
人民幣	10% (10%)	- -	- -	10% (10%)	- -	- -
菲律賓披索	10% (10%)	- -	- -	10% (10%)	- -	- -
泰銖	10% (10%)	- -	- -	10% (10%)	- -	- -
日圓	10% (10%)	- -	- -	10% (10%)	- -	- -

31. 財務風險管理及公允價值 續

(a) 外匯風險 續

敏感度分析 續

本集團及本公司 續

	公司					
	2009 以下各項增加／(減少)			2008 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 其他部分 (百萬港元)	匯率	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	股本的 其他部分 (百萬港元)
菲律賓披索	10% (10%)	— —	— —	10% (10%)	— —	— —

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報告期間結束時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（惟被視為屬集團內公司投資的性質除外）。分析不包括換算海外業務的財務報告為本集團的呈列貨幣造成的差別。分析已按同一基準就2008年進行。

(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、貨幣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，以使本集團部分利率掉期無效。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按公允價值於損益表確認，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2009年12月31日，此對掉期名義本金總額為1,463百萬港元（2008年：2,263百萬港元），於4年（2008年：5年）後到期。

年內，本集團訂立貨幣利率掉期安排，以將新提取42百萬美元的貸款按固定利率掉期為港元。該安排已分類為現金流量對沖。

31. 財務風險管理及公允價值 續

(b) 利率風險 續

於2009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及貨幣利率掉期名義合約金額總額分別為1,889百萬港元（2008年：1,575百萬港元）及732百萬港元（2008年：1,132百萬港元）分別於8年（2008年：9年）及4年（2008年：5年）後到期。此等用作對沖現金流量的掉期公允價值變動於對沖儲備中確認入賬。本集團於2009年12月31日透過掉期鎖定以下固定利率：

	2009年12月31日	2008年12月31日
港幣	2.1%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2009年12月31日訂立的所有利率掉期及貨幣利率掉期公允淨值如下（百萬港元）：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
現金流量對沖	(129)	(161)	45	59
按公允價值於損益表確認	(33)	(50)	-	-
	(162)	(211)	45	59

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利率掉期的影響後，本集團於報告期間結束時的貸款利率詳情：

	集團			
	2009		2008	
	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	4.5%	1,889	3.8%	1,575
浮動利率借貸：				
銀行貸款	1.7%	1,936	1.9%	1,618
帶利息貸款總額		3,825		3,193
固定利率借貸佔借貸總額的百分比		49%		49%

31. 財務風險管理及公允價值 續

(b) 利率風險 續

另一方面，於2009年及2008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報告期間結束時的利率情況總結如下：

	集團				公司			
	2009		2008		2009		2008	
	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		–		–	4.6%	732	4.2%	1,132
浮動利率工具：								
銀行存款	0.9%	1,771	1.6%	1,972	0.9%	6	1.3%	29
附屬公司貸款		–		–	0.1%	2,250	0.2%	1,725
帶利息金融資產總額		1,771		1,972		2,988		2,886

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報告期間結束時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分造成的概約變動。於2009年及2008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					
	2009 以下各項增加／（減少）			2008 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 其他部分 （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 其他部分 （百萬港元）
人民幣	100 (100)	5 (5)	– –	100 (100)	4 (4)	– –
泰銖	100 (100)	(2) 2	– –	100 (100)	(2) 2	– –
日圓	50 (50)	(3) 3	20 (21)	50 (50)	(3) 3	13 (14)
菲律賓披索	200 (200)	(1) 1	– –	200 (200)	(1) 1	– –
港幣	100 (100)	6 (6)	13 (13)	100 (100)	11 (11)	14 (14)
美元	100 (100)	(1) 1	24 (24)	100 (100)	2 (2)	19 (19)

31. 財務風險管理及公允價值 續

(b) 利率風險 續

敏感度分析 續

本集團及本公司 續

	2009 以下各項增加／(減少)			2008 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 其他部分 (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 其他部分 (百萬港元)
港幣	100 (100)	18 (18)	(9) 9	100 (100)	14 (14)	(10) 11
美元	100 (100)	1 (1)	(6) 6	100 (100)	— —	(8) 9

上表敏感度分析假設利率變動已於報告期間結束時發生，並已應用於重新計量本集團持有而於報告期間結束時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分造成的即時變動。就本集團於報告期間結束時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分造成的影響，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2008年進行。

(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2009年12月31日，可獲得的總信貸額為5,283百萬港元（2008年：4,580百萬港元），其中3,848百萬港元（2008年：3,193百萬港元）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1,175百萬港元（2008年：1,048百萬港元）。

31. 財務風險管理及公允價值 續

(c) 流通風險 續

下表詳列於報告期間結束時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，則以報告期間結束當時的利率計算）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											
	2009						2008					
	財務 狀況表 賬面值	合約未貼現現金流出/(流入)					財務 狀況表 賬面值	合約未貼現現金流出/(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	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	119	119	119	-	-	-	109	109	109	-	-	-
應付利息	5	5	5	-	-	-	4	4	4	-	-	-
應付固定資產款項	32	32	32	-	-	-	20	20	20	-	-	-
租客訂金	295	295	295	-	-	-	296	296	296	-	-	-
高爾夫球會籍訂金	109	109	-	-	-	109	109	109	-	-	-	109
其他應付賬項	643	643	643	-	-	-	650	650	650	-	-	-
帶利息貸款	3,825	3,973	813	774	2,386	-	3,193	3,298	738	674	1,886	-
利率掉期 [△]												
(已清償淨額)	205	334	104	86	116	28	270	362	93	84	158	27
	5,233	5,510	2,011	860	2,502	137	4,651	4,848	1,910	758	2,044	136
衍生工具已清償 總額：												
持有作現金流量 對沖工具的 貨幣利率 掉期：	1						-					
一流出		368	12	12	344	-						
一流入		(349)	(6)	(6)	(337)	-						
其他貨幣掉期：	-						11					
一流出		-	-	-	-	-		240	240	-	-	-
一流入		-	-	-	-	-		(229)	(229)	-	-	-
	1	19	6	6	7	-	11	11	11	-	-	-
	5,234	5,529	2,017	866	2,509	137	4,662	4,859	1,921	758	2,044	136
簽發財務擔保												
—最大擔保金額 (附註33)	-	1	1	-	-	-	-	1	1	-	-	-

[△] 本集團曾訂立新利率掉期，以抵銷於2005年出售九龍酒店後導致無效的若干利率掉期之財務影響（附註31(b)）。此等新利率掉期賬面值為44百萬港元（2008年：59百萬港元），並已分類為衍生金融資產。

31. 財務風險管理及公允價值 續

(c) 流通風險 續

(百萬港元)	公司											
	2009						2008					
	財務 狀況表 賬面值	合約未貼現現金流出/(流入)					財務 狀況表 賬面值	合約未貼現現金流出/(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	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	
其他應付賬項	21	21	21	-	-	-	13	13	13	-	-	-
其他應付附屬公司 賬項	18	18	18	-	-	-	5	5	5	-	-	-
利率掉期(已清償 淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一 現金流量對沖 一 按公允價值於 損益表確認*	169	258	94	77	87	-	234	299	86	77	136	-
	208	297	133	77	87	-	252	317	104	77	136	-
其他貨幣掉期*:	-	-	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-
一 流出	-	-	-	-	-	-	-	240	240	-	-	-
一 流入	-	-	-	-	-	-	-	(229)	(229)	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	11	11	11	-	-	-
	208	297	133	77	87	-	263	328	115	77	136	-
簽發財務擔保:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一 最大擔保金額 (附註33)	-	3,831	3,831	-	-	-	-	3,099	3,099	-	-	-

* 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。

本公司亦就其附屬公司的其他銀行額度簽發擔保。於2009年12月31日，最大擔保金額合計為36百萬港元(2008年：37百萬港元)(附註33)。

31. 財務風險管理及公允價值 續

(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。

為盡量減低銀行存款及衍生金融工具的信貸風險，本集團與具有良好信貸評級的金融機構交易，並根據集團指引分散其於不同金融機構的風險。所有銀行存款須受單一交易對手風險限制及綜合交易對手風險限制所限。金融機構的信貸評級在整個交易過程中受到密切監控。

於2009年12月31日，在總數1,860百萬港元（2008年：2,002百萬港元）的銀行存款中，超過90%（2008年：90%）存放在信貸評級不低於BBB（由標準普爾評級服務公司（標準普爾）發出）或Baa2（由穆迪投資者服務（穆迪）發出）的金融機構，且並無於任何單一交易對手有任何高度集中的風險。

至於衍生金融工具，金融機構的信貸評級並不低於A+（標準普爾）或Aa3（穆迪）。

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2009年12月31日應收貿易賬項的賬齡載於附註23。

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。

財務狀況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33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。

31. 財務風險管理及公允價值 續

(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 (百萬港元)

(i) 以公允價值列賬的金融工具

香港財務報告準則第7號金融工具：披露規定須在香港財務報告準則第7號所界定的公允價值三個層次中，披露於報告期間結束時以公允價值列賬的金融工具的賬面值，而各金融工具的公允價值以對該公允價值計量屬重大的最低層次輸入數據而整體分類。所界定的層次如下：

- 第一層次（最高層次）：以可識別金融工具活躍市場所報價格（未經調整）計量公允價值
- 第二層次：以類似金融工具活躍市場報價，或以估值技術（其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本）計量公允價值
- 第三層次（最低層次）：以估值技術（其中重大輸入數據乃並非可觀察市場數據為本）計量公允價值

所有衍生金融工具的公允價值乃分類為第二層次。

(ii) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2009年12月31日，金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異，惟非上市股本票據的權益以成本值扣除減值虧損計算除外（由於股本票據的公允價值未能可靠地計量，見附註1(f)）。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。

31. 財務風險管理及公允價值 續

(g) 公允價值估計

以下概述用於估計財務報表公允價值的主要方法及假設。

衍生金融工具

遠期外匯合約及外匯掉期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、貨幣掉期及貨幣利率掉期的公允價值已計及現時利率、外匯利率及現時掉期對手信貸評級，是本集團或本公司就於報告期間結束時終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，而折算率則為於報告期間結束時同類工具的市場相關利率。倘使用其他定價模型，所採用因素乃根據於報告期間結束時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。

	2009年12月31日	2008年12月31日
港幣	0.1% – 4.2%	0.3% – 4.1%
美元	0.3% – 4.3%	1.0% – 3.5%
泰銖	不適用	1.8%
日圓	0.2% – 2.3%	0.6% – 1.8%

帶利息貸款

其公允價值即以現時同類借貸市場利率折算未來現金流量而計算的現值。

32. 承擔 (百萬港元)

(a) 於2009年12月31日未列入本財務報告內的資本承擔如下：

	於2009年 12月31日	於2008年 12月31日
資本承擔		
已訂約	80	109
已授權惟未訂約	394	486
	474	595
於巴黎半島酒店項目的投資 (附註)		
已授權惟未訂約	–	1,572
本集團佔合營公司的資本承擔		
已訂約	40	343
已授權惟未訂約	224	429
	264	772
	738	2,939

附註：2008年對巴黎項目投資的資本承擔包括收購Al Maha Majestic S. à r.l. (Al Maha) 20%權益及相關酒店管理合約應付的現金代價及本集團預期所佔巴黎物業的重建開發成本。

本集團持有Al Maha Majestic S. à r.l. (Al Maha)之20%股權，該公司為本集團的聯營公司，負責開發巴黎半島酒店項目。本集團於2009年12月31日所佔20%的已訂約及已授權惟未訂約的資本承擔分別為37百萬港元(2008年：零港元)及474百萬港元(2008年：零港元)。本集團認為此等資本承擔將透過聯營公司作出銀行貸款提供資金，而本集團僅會在缺乏資金的情況下提供資金以彌補不足。

32. 承擔 (百萬港元) 續

(b) 於2009年12月31日，根據本集團土地及物業不可解除的經營租約，其未來最低的(應收)／應付租金如下：

	集團			
	應收		應付*	
	2009	2008	2009	2008
1年內	(777)	(768)	163	179
1年以上至5年內	(703)	(770)	606	623
5年以上	(24)	(61)	8,011	8,315
	(1,504)	(1,599)	8,780	9,117

* 不可解除經營租約的未來最低租金主要與紐約半島酒店及東京半島酒店長期租約的未折現合約金額有關。

自2002年12月13日完成重組王府飯店有限公司(王府飯店)後，本集團承諾每年最少支付中國光大(集團)總公司(光大總公司)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34(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。

33. 或然負債 (百萬港元)

於12月31日，或然負債分析如下：

	集團		公司	
	2009	2008	2009	2008
為附屬公司簽發的擔保				
— 就銀行貸款	—	—	3,830	3,098
— 就其他銀行額度	—	—	36	37
其他擔保	1	1	1	1
	1	1	3,867	3,136

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，原因在於不能可靠地以可觀察市場數據計算公允價值，而其交易價格為零港元。

董事認為以上或然負債均不會在可見將來實現，因此於2009年及2008年12月31日並無就此作出撥備。

34. 重大關聯人士交易

除了附註7及附註29分別披露的董事酬金及就一筆借予高級人員的貸款，以及附註16及附註17分別披露就聯營公司及合營公司的貸款提供的擔保外，以下為重大關聯人士交易：

- (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，為期三年，以市值每月約1,221,900港元，另加每月169,074港元 (2007年4月1日至2008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。嘉道理置業乃註冊擁有人的管理人，該註冊擁有人為本公司其中一位主要股東所控制。2009年間已付予嘉道理置業的租金及雜費為16.7百萬港元 (2008年：16.6百萬港元)。
- (b) 馬尼拉半島酒店由Manila Peninsula Hotel, Inc. (MPHI — 曾為本公司擁有40%權益的聯營公司) 擁有。按本公司於2004年10月29日所公布，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2009年根據租約已付予Ayala的或有租金為9.4百萬港元 (2008年：10.5百萬港元)。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。

34. 重大關聯人士交易 續

- (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)(2008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2009年12月31日,為數58.75百萬美元(458百萬港元)(2008年: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。

根據與PSW訂立的各項協議,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、開業前、諮詢、管理及市場推廣服務,其費用乃根據一般市場條款釐定。HMS於2009年賺取的費用總額為9百萬港元(2008年:5百萬港元)。

此外,本公司全資附屬公司Peninsula Intellectual Property Limited (PIPL)亦已與PSW訂立服務許可協議。PIPL於2009年內賺取的服務許可協議費合共為0.5百萬港元(2008年:零港元)。

- (d) 本公司於2000年12月6日公布,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。於2009年錄得的年度付款為人民幣8百萬元(9.1百萬港元)(2008年:人民幣8百萬元(9.1百萬港元))。

35. 毋須調整報告結束後事項

於報告期間結束後,董事擬派末期股息,詳情於附註12披露。

36. 不明朗因素估計的主要假設

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

(a) 投資物業估值

投資物業按公開市值計入財務狀況表，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報告期間結束當時的市況為基準，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。

於年內，若干物業、機器及設備的估計可使用年期自2009年1月1日起作出修訂，導致本集團出現年度折舊開支減少淨額約35百萬港元(2008年：零港元)。

(c) 資產減值

本集團按照附註1(m)所述會計政策，衡量資產有否減值。本集團認為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

本集團於各報告期間結束時審閱遞延資產面值，當並無足夠應課稅收入可運用全部或部分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分遞延稅項資產。

37. 比較數字

由於採用香港會計準則第1條(2007年修訂)財務報告的呈報及香港財務報告準則第8條經營分部，若干比較數字已作出調整，以符合本年度的呈報方式及提供於2009年首次披露的有關項目的比較數字。該等事項的進一步詳情已於附註2披露。

38. 截至2009年12月31日止年度已頒布但尚未生效的修訂、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以下截至2009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。

	在以下日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第3條(修訂)，業務合併	2009年7月1日
香港會計準則第27條的修訂，綜合及獨立財務報告	2009年7月1日
香港會計準則第39條的修訂，金融工具：確認及計量—合資格對沖項目	2009年7月1日
2009年香港財務報告準則的改進	2009年7月1日或2010年1月1日
香港財務報告準則第9條，金融工具	2013年1月1日

本集團現正評估有關修訂於首次應用期間所產生的影響。暫時總括而言，採納有關修訂將不會對本集團營運業績及財務狀況有重大影響。

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171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2009年12月31日的綜合及 貴公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面損益表、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2009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

2010年3月12日

可持續發展報告

	全球報告倡議組織項目	頁數
主席及行政總裁的話	概況披露 1.1	174
向讀者提供的指引	概況披露 3.1 – 3.8, 3.10 – 3.13	175
企業管治、道德及可持續發展管理	概況披露 4.1 – 4.4	176
經濟貢獻	表現指標 EC 1 及 7	177
員工	概況披露 4.4 表現指標 LA 4 及 11 (LA 1、2、12 及 13 部分)	180
環境	表現指標 EN 3、4、8、10、16 及 19 (EN 5 及 18 部分)	184
健康及安全		192
供應鏈	表現指標 EN 14	193
積極投入及參與社區活動	表現指標 EC 1 有關慈善捐款	194
業務相關人士的參與	概況披露 4.14 及 4.15	199
回應意見及聯絡資料	概況披露 3.4	199
保證聲明	概況披露 3.13	200
香港上海大酒店環境表現統計數據		202
香港上海大酒店概況	概況披露 2.1 – 2.10	209 年年報第 2 頁， 第 43 頁及 203 頁
全球報告倡議組織目錄索引	概況披露 3.12	請參閱 www.hshgroup.com 「投資者關係」中可持續發展一節

由於說明香港上海大酒店如何就所規定的全球報告倡議組織披露及指標作出匯報，以達到全球報告倡議組織的 C+ 應用等級的資料並非全部載於本可持續發展報告，故香港上海大酒店的全球報告倡議組織目錄索引（請參閱 www.hshgroup.com 「投資者關係」中可持續發展一節）列示所有相關資料的所在位置。



全球報告倡議組織 (www.globalreporting.org) 為一個獨立組織，是受認可的聯合國合作中心，並透過全球各國代表、各個業務相關團體及程序規管。透過該等程序，全球報告倡議組織已發展為全世界最具認受性及廣受使用的經濟、環境及社會事務及表現的報告框架，即全球報告倡議組織可持續發展報告指引。使用該等指引的公司可自行宣告、由獨立組織保證，及／或由全球報告倡議組織查核其報告符合全球報告倡議組織的報告等級 A、B 或 C（視乎所報告的全球報告倡議組織的項目及指標數量）。獲外間機構保證的報告以符號「+」確認，而等級則劃分為 A+、B+ 或 C+。



主席及行政總裁的話

主席米高嘉道理爵士

香港上海大酒店的一貫核心宗旨是成為負責任的企業公民及貢獻本地社區。本集團致力於可持續發展，於去年的年報中標誌著本集團的一個重要里程碑，概述本集團以務實態度鑒別及積極管理可持續發展事項及風險的方案。本集團在配合實踐業務目標的同時致力實踐可持續發展方案，亦深信於本集團各營運地點中，各業務相關人士對我們於所在的社區內進行業務的重要性。

在2009年，本集團開始實行可持續發展策略，本人欣然在本報告與大家分享第一年的成果，以及本集團擴展可持續發展措施並進一步提升可持續發展表現的計劃。體現這份可持續發展報告的透明度對本集團非常重要，就此而言，本年的可持續發展報告已由獨立保證提供者和全球報告倡議組織審閱，以符合全球報告倡議組織「可持續發展報告指引」的C+應用等級。

行政總裁郭敬文先生

2008年，本集團已檢討其營運，以瞭解我們的整體可持續發展事項及風險，並由此制訂本集團的可持續發展策略及於七項酒店物業的個別執行方法。我們已於2008年的年報中就該全面及系統分明的框架作出報告，並發出可持續發展理念及政策聲明，該聲明概述整個集團的企業管治及道德、環境、員工、健康及安全、供應鏈與社區投資及參與的六個可持續發展主題範疇。儘管經濟困境對本集團及大部分其他行業均帶來影響，本人謹此重申本集團仍視可持續發展事務為

重點發展，因為風險管理及把握商機均有利於業務發展，故本集團會對可持續發展的承擔堅定不移。本集團的企業社會責任委員會由本人出任主席，並包括其他高級管理人員為成員，此委員會已就實踐本集團的可持續發展策略制定指引及措施。通過我們的多元化並規律化之方案，及外聘之可持續發展顧問的支持，我們會繼續將可持續發展融合於本集團的所有業務營運當中。

本集團2009年取得的成就重點包括：

- 編製更嚴謹的操守準則及平等機會政策，以及將於2010年制定於全集團的人力資源公司手冊。
- 制訂有關本集團物業及業務間節約能源、減碳及用水的資本投資及表現目標的全面計劃。
- 於香港半島酒店實行供應鏈準則試驗，並於2010年在全集團推行。
- 實行適用於全集團的營運風險管理手冊，為本集團各物業及業務提供：
 - 有關職業健康及安全、保安及食物安全事宜的標準管理方案。
 - 疾病爆發及緊急情況和火災預防應變策略的標準管理方案。
- 制訂及實行全集團的社區投資及參與的框架。
- 委任企業責任及可持續發展總經理。

本報告包括上述各項及其他措施的進一步資料，以及本集團的主要績效指標、定量標準及目標，以供本集團評估及於未來提升可持續發展表現。

在未來的三至五年，我們就本集團管理可持續發展事項及風險確定的優先次序為：(1) 減少碳足跡；(2) 教育、培訓及授權員工將可持續發展植根於本集團營運之中；(3) 與本集團的供應商及承辦商合作，增加購買以可持續物料及資源製成的產品及提供的服務，以幫助減少環境污染；(4) 向業務相關人士瞭解他們對本集團可持續發展表現的期望及觀點，因應他們的意見改善可持續發展策略及匯報；以及(5) 擴展可持續發展措施及就可持續發展標準進行監察及報告。本集團明白可持續發展乃一項長久承擔，本集團於未來將繼續積極管理及提升我們的表現。

可持續發展報告

報告範疇、參數及界限

多年來，香港上海大酒店對社會的貢獻會於年報內匯報。去年的可持續發展報告已匯報集團首次推行可持續發展事宜及管理風險的整體方案，而今年之可持續發展報告則集中於匯報過往所付出的努力，並匯報本年集團在推行主要可持續發展措施方面的進度及表現。

除另有說明外，報告範疇涵蓋香港上海大酒店於香港的總部及擁有營運控制權的物業及業務，包括：本集團於香港、北京、紐約、芝加哥、比華利山、東京、曼谷和馬尼拉的8間半島酒店；商用物業包括於香港的淺水灣綜合項目、山頂凌霄閣及聖約翰大廈和越南的The Landmark；以及其他業務，包括香港的半島商品和大班洗衣服務。值得注意的是，有關環境和就業指標的表現數據只包含鵝園截至2009年11月止的資料。雖然本集團繼續營運該高爾夫球場及會所，但已於2009年11月關閉酒店部分的物業。表現報告數據亦只載有位於香港上海半島酒店物業內的半島精品店，而其他在非本集團的物業（例如香港國際機場）內營運的半島精品店則不包括在內。

上海半島酒店於2009年10月18日開幕，該物業與泰國鄉村俱樂部的環境表現資料將會載於下一份報告內。雖然2009年並無該等物業的資料，但請注意泰國鄉村俱樂部只佔集團總營業額僅1.2%。

本報告的員工統計數據包括於半島會所及顧問服務、以及於香港國際機場的國泰航空頭等及商務貴賓室工作的香港上海大酒店員工。環境表現統計並未有包括香港上海大酒店管理的設施，例如香港會、香港銀行家會所及Butterfields' Club，和國泰航空貴賓室，原因是本集團並無擁有或控制該等設施的政策。香港上海大酒店業務經營性質的詳情載於本年報的其他部分內。

本報告範疇乃根據與香港上海大酒店經營業務相關的可持續發展事宜及風險的相關性評估而釐定，並旨在涵蓋本集團認為對業務相關人士重要的主題及事宜。雖然全球報告倡議組織的「可持續發展報告指引」(G3)以往被用作協助制定香港上海大酒店的可持續發展策略及2008年首份可持續發展報告，本報告標誌著集團首次達到全球報告倡議組織的C+應用等級。除為取得「全球報告倡議組織」C級等級而作概況披露外，香港上海大酒店對合共11個「全球報告倡議組織」績效指標作出匯報，報告更部分涵蓋額外6個績效指標。這些指標因其相關性及香港上海大酒店目前可收集的可靠資料而獲挑選。為展示香港上海大酒店致力編製具高透明度及可信度報告的承諾，Lloyd's Register Quality Assurance獲委聘對載於本報告的聲明及數據代表樣本的準確性提供保證，並就對全球報告倡議組織應用等級C級報告進行審核。保證聲明呈列於本報告第200頁。

企業管治、道德及可持續發展管理

企業管治

企業管治是香港上海大酒店賴以成功的關鍵所在。其代表著香港上海大酒店秉承涵蓋本集團業務所有層面的商業原則及內部監控框架的承諾。企業管治常規載於本年報第73頁至第87頁的企業管治報告內。

本集團的企業管治守則已載入證券上市規則的企業管治常規守則（「企業管治守則」）的全部守則條文以及建議最佳常規，惟其中兩項與本集團企業管治守則有所偏離而被摒除在外。香港上海大酒店的政策及常規在一些政策及常規範疇上已比企業管治守則的規定優越。這些範疇連同偏離守則的原因已在企業管治報告中闡釋。

道德

道德操守是香港上海大酒店的核心價值之一，對本集團能在服務上保持誠信至關重要。道德操守準則收錄於香港上海大酒店的行為守則及平等機會政策內，其概述適用於集團所有員工的嚴格反貪污及反賄賂政策，以及處理利益衝突的方法。香港上海大酒店的企業管治常規守則、董事／特定個人買賣本公司證券的守則、公司管理權力守則，以及採購及招標程序亦對該等事宜作出規範。

香港上海大酒店對其已施行的行為守則及平等機會政策進行檢討後在2009年更新。經更新的守則特別針對多項事宜，如認同基本人權、概述更明確的反歧視政策以及提供投訴機制和調解渠道。本集團將舉辦新培訓課程及電子學習平台，全體員工將須通過電子學習平台表現彼等對守則的瞭解，並須以書面正式確認彼等接受守則。



第十五章 行為守則及平等機會

香港上海大酒店有限公司

香港上海大酒店已於全集團適用的新人力資源手冊更新有關行為守則及平等機會的章節。

道德準則亦載於採購及招標程序內。本公司亦已引入新的供應鏈行為守則，該守則在全集團推行前，已於香港半島酒店試行，守則要求香港上海大酒店的供應商及承辦商不會透過違法或不道德營商手法取得競爭優勢，而只是在產品及服務的價格、品質及表現標準上競爭。如下文供應鏈一節所詳述，香港上海大酒店絕不容許在其業務營運以及其供應商和承辦商的業務中出現任何形式的威逼童工或傷害童工行為。

本集團對其物業及業務中的多項業務風險進行定期審核，包括欺詐行為。此外，集團所有酒店均會有「神秘」客戶及賓客到訪。

1. 例外情況為刊發季度財務業績及成立董事會提名委員會。

受尊重的工作環境

香港上海大酒店一直非常重視能為員工提供一個受尊重、公平和透明的work環境，以及平等的就業和晉升機會。本集團於2009年制訂一份適用於全集團的綜合人力資源手冊，當中載有本集團對薪酬及福利的理念、行為守則及平等機會章節²以及本集團的人力資源理念、目的及價值。行為守則章節概述香港上海大酒店期望僱員以符合道德、公平及忠誠的態度執行職責的政策，認同每人的人權，以及對營造一個多元化提供平等機會、無歧視、騷擾及迫害的環境的承諾。香港上海大酒店鼓勵僱員透過申訴渠道提出高度關切的問題而毋懼報復，並以培訓、守則確認、審核及管理層勘漏，以確保員工可遵守政策。

可持續發展管理

香港上海大酒店視可持續發展為負責任及成功的業務所必備的元素，將為其股東及其他業務相關人士帶來即時及長遠的價值。

香港上海大酒店的可持續發展理念及政策聲明³提供一個指引董事局、集團營運、物業及業務的中心框架，確保集團的管理及營運可達致香港上海大酒店對其六個主要可持續發展範疇的承擔，即企業管治及道德、環境、員工、健康及安全、供應鏈以及社區投資及參與。集團的可持續發展策略在外聘顧問的協助下制訂，並應對該6個範疇各自的經濟、環境及社會事宜以及風險。本集團企業社會責任委員會委員已制訂並開始實行及匯報與該6個範疇有關的措施，而參與2008年可持續發展檢討的7間酒店亦已實行補充性的執行方法以處理物業的特定事宜。本「可持續發展報告」載有有關於在2009年根據該六個範疇已採取的

措施進展的資料，以及集團就2010年及其後年度的計劃。

隨著於2009年委任本集團前審核及風險管理主管為企業責任及可持續發展總經理，香港上海大酒店目前已有一名專職人士負責協調及監察本集團的可持續發展措施。彼將與本集團的管理層、企業社會責任委員會及其委員合作，為香港上海大酒店的物業及業務提供支援，確保可持續發展策略得以妥善執行，以及本集團的可持續發展表現得以改善。有關工作亦包括根據本集團的可持續發展表現指標檢討及評估各物業與業務的表現，向企業社會責任委員會於每季作出可持續發展報告的內部匯報，並透過年報內的可持續發展報告對外作出匯報。

本集團認同如要持續及成功實踐其策略，需與僱員、業務夥伴及供應商擁有共同的可持續發展理念，以及向彼等提供資料、工具及支援以提高其可持續發展的表現。作為該措施的一部分，本集團已制訂經更新的人力資源手冊，以確保全集團的人力資源政策符合道德及保持一致。而本集團的供應鏈亦正實行重要措施。有關本集團於上述各項範疇及其他範疇所採取的具體措施詳情載於下文。

經濟貢獻

長久的成功有賴於穩健的財務及可持續發展，香港上海大酒店致力回饋其業務所在的社區，並以負責的態度處理環境及社會事宜。故此，香港上海大酒店的業務平衡業務相關人士的需要及期望，同時為全球目前所面對的可持續發展挑戰作出貢獻。

2. 如欲閱覽標準守則及平等機會政策，請參閱 www.hshgroup.com 「投資者關係」中員工行為守則一節。

3. 如欲閱覽香港上海大酒店的持續可發展前景及政策聲明，請參閱 www.hshgroup.com 「投資者關係」中可持續發展一節。

有關香港上海大酒店的財務表現詳情載於本年報第97頁至171頁。本集團的企業管治、管理及監控機制讓集團達致成功及持續經營業務的長遠目標，令投資者、僱員、其他業務相關人士及社區受惠。

於本集團經營業務所在的所有社區內，本集團透過從事酒店、物業及／或業務營運聘請當地勞工為當地經濟作出貢獻，為當地政府帶來收益，並購買當地食品、飲料以及產品和服務。表1載列有關於2009年本集團的物業及業務對其當地社區所帶來的經濟貢獻的資料。

向賓客、客戶及租戶提供高質素服務對香港上海大酒店的品牌及業務取得成功尤為重要。為令本集團經營所在的各市場達致此目標，僱員需將本集團的環球服務標準融入地區特色、文化及傳統當中—事實上，本集團僱員於本集團業務所在的各市場已充分體現香港

上海大酒店的國際及地方商業身份。集團有幸擁有一隊曾在不同國家接受培訓的精英管理員工，他們於各物業及業務與大部分地方僱員衷誠共事，分享技能及經驗。截至2009年年底，在139名屬本集團的物業及業務地方執行委員會成員的高級管理人員當中，71人（即51%）為工作所在國家的當地人士或當地公民⁴。作為一間多元化的國際化公司，本集團將繼續為主要僱員提供跨國職位以作為其學習及發展的一部分，並於所在市場聘用及培訓當地人才，從而在提高當地就業率的同時亦貫徹本集團的優秀服務標準。

2010年的目標

按預期產生及分派的經濟價值增加款項及實物貢獻。維持香港上海大酒店的物業中本地與國際管理人員人數的平衡。



王府半島酒店的多元化管理團隊。

4. 當地人士指於與經營所在地的相同地區市場出生的人士，或擁有法定權利於該處永久居住的人士（如已歸化的居民）。不包括美國綠卡持有人及香港永久性居民。

表1 – 所產生及分派的直接經濟價值，包括收益、經營成本、僱員薪酬、捐款、其他社區投資及向提供資本者及政府支付的款項。

	百萬港元		
	2007年	2008年	2009年
收益			
酒店物業	3,599	3,905	3,244
商用物業	605	677	637
會所與服務	338	356	337
	4,542	4,938	4,218
利息收入	25	40	15
	4,567	4,978	4,233
經營成本			
銷貨成本	380	390	334
租金及水電	374	525	531
其他經營成本	849	1,045	917
減：物業及房地產稅項	-70	-77	-84
	1,533	1,883	1,698
僱員薪金及福利	1,346	1,553	1,512
資本性開支	687	394	281
向提供資本者付款			
股息	73	94	53
融資	150	140	139
	223	234	192
向政府付款			
香港	73	118	121
中國內地	113	128	63
美國	164	163	146
越南	7	8	6
泰國	29	28	20
日本	(附註1) -27	22	24
菲律賓	23	21	16
其他	3	0	0
	(附註2) 385	488	396
社區投資			
捐款 (現金)	1	3	2
成本及分派總額	4,175	4,555	4,081

附註1：包括於過往年度支付的消費稅的退稅。

附註2：包括企業所得稅，及物業及房地產稅。

附註3：除以資本開支的形式保留的經濟價值外，有關保留盈利的詳情請參閱本年報第102頁之綜合權益變動表。此外，有關附屬公司、聯營公司及合營公司、股本票據及管理合約的投資詳情請參閱第103頁之綜合現金流量表及財務報表附註第16至19項。

員工

員工

加強與員工的關係並將之視為長期關係，一直為香港上海大酒店的業務中心要點，且對為確立集團品牌而提供的頂尖服務尤其重要。香港上海大酒店全球的工作團隊由全職員工⁵、兼職員工⁶及臨時員工⁷組成。於2009年年底，香港上海大酒店直接聘用合共6,809名員工，包括於本集團的酒店及商用物業的員工，以及於並非由香港上海大酒店擁有的營業單位工作的員工⁸，當中亞洲及美國分別擁有5,296名及1,513名員工。

香港上海大酒店於本集團的物業、業務及總部共聘用6,433名全職員工以及376名兼職及臨時員工。3,900名本集團員工（或57%）乃以長期合約聘用為全職員工，而16名兼職及臨時員工乃以長期合約聘用。2,893名員工（或42%）乃以定期、臨時或「隨意聘用」⁹合約聘用。香港上海大酒店有795名工會員工受集體勞資協議¹⁰保障，佔員工總數12%。下一頁表2載列更多有關香港上海大酒店員工資料的詳情。

營運單位內的執行委員會由香港上海大酒店各物業及業務的高級管理人員組成¹¹。於2009年，執行委員會由95名男士及44名女士組成，分別佔68%及32%。

香港上海大酒店於2009年及2008年的僱員年度流失率分別為15.7%及17.8%。於2009年及2008年，其亞洲



香港上海大酒店未來的領導人 – 來自全集團的員工參與2009年集團領袖計劃。此計劃著重提升領導人員如何建立表現優秀團隊的技巧。

物業及業務的流失率分別為12.3%及15.9%，而其位於美國的酒店的流失率則分別為23.1%及24%。香港上海大酒店透過於香港提供有關僱員退休計劃的基金簡報，協助僱員管理其退休事宜，並容許信託契據終止投資前遞延三年，確保僱員有充裕時間選擇終止投資的適當時機。於2009年，本集團成立新的職業退休計劃條例¹²委員會，該委員會由財務總裁擔任主席，負責檢討香港上海大酒店集團退休計劃各方面事宜。本集團委任新受託人及管理人，以改善該計劃的管理及服務的各方面事宜，尤其是成員通訊，費用由本公司承擔。於2009年，本集團修訂退休計劃信託契據，容許海外流動員工由一個國家調任至另一國家時可將計劃轉移。

5. 「全職員工」乃根據有關工時的國家法例及常規定義。

6. 「兼職員工」指每週、每月或每年的工時少於上述附註所界定為「全職」員工的僱員。

7. 「臨時員工」乃按彈性基準聘用以應付機構的需要。

8. 這包括半島會所管理及顧問服務，以及香港國際機場的國泰航空頭等及商務貴賓室，惟不包括香港會、香港銀行家會所及香港 Butterfields' Club (即不包括這些會所的393名員工)。

9. 所有員工均屬由美國酒店「隨意」聘用的員工，即表示員工自獲聘後可隨時因任何理由或毋須任何理由，在有通知或毋須通知的情況下辭任或終止聘用。

10. 指任何受集體勞資協議保障的全職或兼職員工。

11. 就總部而言，指所有A-D級高級管理員工。

12. 「職業退休計劃條例」指職業退休計劃條例。

表2 – 按受聘類別、僱用合約及地區分類的總員工人數

營運單位	於2009年12月 全職員工		於2009年12月 兼職/臨時員工		長期合約員工總數		定期/臨時/ 隨意聘用合約 員工總數
	管理層	非管理層	管理層	非管理層	全職	兼職/臨時	
亞洲地區							
小計	552	4,575	0	169	3,887	16	1,393
按類別及合約分類的小計	5,127		169		3,903		1,393
員工總數 – 亞洲地區					5,296		5,296
美國地區							
小計	195	1,111	1	206	13	0	1,500
按類別及合約分類的小計	1,306		207		13		1,500
員工總數 – 美國地區					1,513		1,513
香港上海大酒店有限公司							
按類別及合約分類的小計	6,433		376		3,900		16
員工總數 – 香港上海大酒店集團					3,916		2,893

附註：

- 亞洲地區的員工包括於下列地區工作的員工：香港上海大酒店的總部、於香港、上海、北京、東京、曼谷及馬尼拉的半島酒店、The Landmark、泰國鄉村俱樂部、淺水灣影灣園、山頂纜車、大班洗衣、半島商品有限公司、半島會所管理及顧問服務，以及香港國際機場的國泰航空貴賓室。
- 美國地區的員工包括於紐約半島酒店、芝加哥半島酒店、比華利山半島酒店及鵝園工作的員工。
- 「隨意」聘用合約指本集團於美國物業採用的合約，即表示員工乃屬「隨意」聘用，且自獲聘後可隨時因任何理由或毋須任何理由，在有通知或毋須通知的情況下辭任或終止聘用。

此外，香港上海大酒店亦於有需要時支持員工內部調職，並每兩週刊登集團的職位空缺。本集團於香港的醫療保障計劃容許退休人士轉移其醫療保險，而毋須參與涵蓋先前條件，至按個人情況評估的醫療保險計劃。

為加強保留經驗豐富員工，香港上海大酒店於主要市場進行第三方年度薪酬及福利調查，確保維持本集團

的競爭力。有關香港上海大酒店支持員工福利的資料已載於本集團的「2008年可持續發展報告」。

如較早前所披露，香港上海大酒店於2009年制定適用於全集團的人力資源公司手冊，綜合了各物業及業務現有員工手冊的元素，將人力資源管理方法全面統一，同時令遵守地方勞工法及實際狀況方面具備靈活性。全集團就有關新人力資源手冊進行的特別培訓將於2010年年底前完成。

員工溝通及融合

於2009年，本集團維持多種雙向溝通渠道，從於香港上海大酒店多個營運單位內舉行的全體員工與企業社會責任委員會的定期會議，以至各級員工間舉行的會議。這些溝通渠道亦於2009年年報第73頁至87頁所載的企業管治報告內闡述。

為回應員工所提出的意見，香港上海大酒店現時每年進行三次行政總裁網上廣播，為全體員工提供機會令其更瞭解集團策略及重點。香港上海大酒店員工通訊(HSH News)被翻譯為多種語言，並於集團與員工共享資訊的重要資訊平台內聯網內刊登。

香港上海大酒店認為溝通的其中一個重要部分乃向員工提供定期及有系統的意見反饋及表現檢討，以支援香港上海大酒店團隊的長期發展。於2009年，5,783名香港上海大酒店全職員工接收到定期表現檢討及事業發展檢討，佔香港上海大酒店全職員工的90%。由於該等檢討乃規定每年須對所有全職員工進行，故上海半島酒店的所有全職員工將於2010年前取得其首次檢討，並將列入集團總數當中。

員工培訓及發展

2008年，香港上海大酒店制定5年人力資源策略，而2009年的主要人力資源目標如下：(1) 確保集團的薪酬理念及獎勵措施能夠保留人才；(2) 就管理層職位制定繼任計劃；(3) 加強香港上海大酒店確認、吸引、培訓及培養優秀人才的政策及計劃；(4) 提高員工的生產能力；及(5) 為現有員工提供重新定位及持續培訓。

本集團基於此策略而制定年度培訓及發展計劃，以提及有關組織的培訓需求。



香港上海大酒店行政總裁郭敬文向員工每年發表三次的網上廣播。



馬尼拉半島酒店舉行的員工培訓課程。



東京半島酒店的創新學習及建立團隊精神的活動情況。

本集團酒店於2009年為加強員工參與性而採取的主要措施摘要如下：



本集團繼任計劃的重要部分之一為職位交替計劃，為新加盟公司的高潛質員工及表現優異的現有員工提供機會，於集團內不同職位及地區汲取經驗，讓彼等提高技能及豐富經驗。於2009年，本集團為94名高潛質員工制定具備培訓目標的個人發展計劃，香港上海大酒店將繼續支持並鼓勵員工參加此計劃。

本集團與Melbourne Business School合辦領袖計劃，顯示出香港上海大酒店繼續支持高質素人才進一步發展事業及學習新技能。集團亦於2009年就所有提供的培訓進行檢討，亦在2010年確認新的發展計劃，例如與Richard Ivey School of Business的合作計劃，以及高級管理層的行政人員發展計劃。其他員工可參與的培訓包括由Cornell University舉辦、有關接待及管理發展的電子學習及校園學習課程。

在聘用畢業生方面，香港上海大酒店於2009年首次聘請企業管理實習生。實習生須經過為期18至24個月的培訓，以學習相關技能，而完成計劃後可擔任助理經理職務。此外，集團於2008年委任了1名半島學員，該名學員在2009年於香港半島酒店完成了實習計劃。本公司將為其支付3年學費，期間所有實習機會均由半島酒店提供，而學員於畢業後可獲全職聘用。2010年主要人事目標列舉如下：

2010年的目標

- 於人力資源會議上推出供人力資源部總監及培訓發展團隊使用的人力資源手冊。
- 檢討集團的薪酬理念及獎勵計劃。
- 與高級行政人員推行內部導師計劃以培訓人才。
- 展開調查計劃以評估集團與員工溝通的情況。
- 擴大企業管理實習計劃至香港以外地區。
- 將可持續發展內容加入迎新計劃及集團其他相關培訓。

環境

香港上海大酒店多年來實行各項環保措施，並欣然看到這些措施的必要性，以使集團有機會逐漸減低管理物業及業務時對環境產生的影響。集團認為有責任採取領導性行動，並尋求採納能夠維持良好室內空氣質素、低碳密度、提高節能及節水效益，以及減低資源消耗和廢物排放的政策及措施。同時，集團旨在確保

所進行的新建築及翻新項目參照現行可靠的持續發展樓宇設計指引及行業最佳常規。集團目前正進行有關可持續設計指引的檢討，以建立一套補足集團設計標準，並適用於現時及未來項目的統一指引。香港上海大酒店一直追求持續進步，並充滿信心能為賓客、客戶及租戶提供尊貴服務及體驗，同時平衡業務相關人士的不同期望，並在可行及適當情況下逐步採納更多環保政策。

如過往所匯報，2008年的可持續發展檢討，以及在香港及芝加哥半島酒店進行的室內空氣質素、室內環境質素 (IAQ/IEQ)、耗能和耗水情況的試驗性技術研究發現，雖然本集團經已實施多項重要措施，其環保表現仍有改善空間。集團的首席工程師帶領各物業及業務的工程師檢討逾100項措施及制定集團的資本投資發展計劃，以改善耗能和耗水情況及IAQ/IEQ。如後一頁「香港上海大酒店綜合環保績效指標圖表」所示，2010年的計劃包括翻新空調、鍋爐、發熱器、電燈及花灑與水龍頭，以至安裝太陽隔熱膜及太陽能加熱器。藉著於2010年實施逾50項選擇性措施，本集團目標於2010年底將能源密度降低10%，並於2011年年底可能進一步減少5%，這個目標是相對於2006年至2008年期間的平均指標能源密度 — 1,871兆焦耳/平方米。集團將繼續定期匯報物業及業務層面的措施實施進展，而首席工程師將與企業社會責任委員會共同檢討進展及就未來應採取的改善措施提供意見。

香港上海大酒店綜合環保表現指標圖表

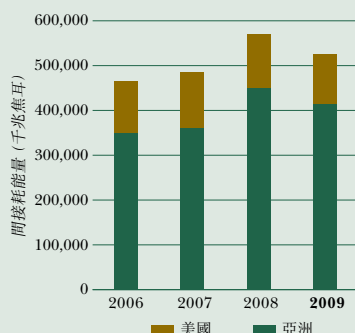
按主要源頭劃分的直接能源耗量及按主要源頭劃分的間接能源耗量

香港上海大酒店直接能源耗量 (按地區劃分)



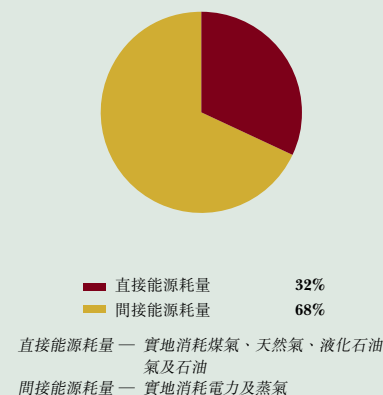
備註：東京半島酒店加入半島旗下導致2008年的能源耗量上升

香港上海大酒店間接能源耗量 (按地區劃分)



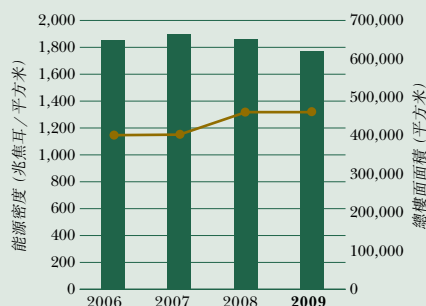
備註：東京半島酒店加入半島旗下導致2008年的能源耗量上升

2009年香港上海大酒店的能源耗量分佈



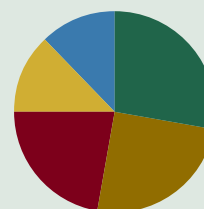
香港上海大酒店能源密度及預算的環保投資

2006 - 2009年香港上海大酒店能源密度對總樓面面積



	2006	2007	2008	2009
能源密度 (兆焦耳/平方米)	1,856	1,895	1,862	1,722
總樓面面積 (平方米)	401,294	402,689	461,261	461,261

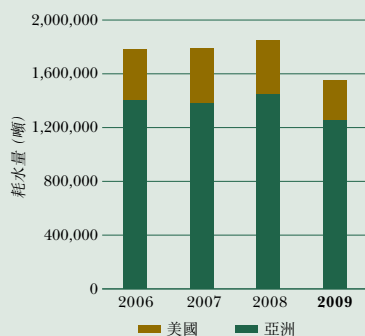
香港上海大酒店2010年預算環保投資分佈



備註：其他投資包括照明感應系統、廚房廢氣流通控制系統、高能源效益升降機、防火系統的非臭氧消耗性用劑、節水淋浴花灑/洗臉盤龍頭、循環用水系統

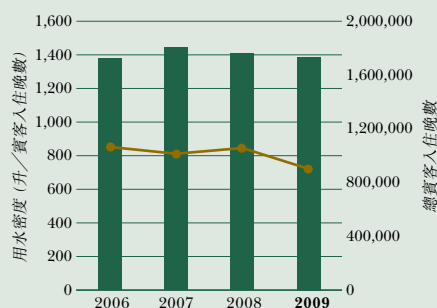
按源頭劃分的總耗水量及用水密度

香港上海大酒店集團耗水量 (按地區劃分)



備註：東京半島酒店投入營運，令2008年的耗水量上升

2006 - 2009年香港上海大酒店 (僅限於酒店物業) 用水密度對總實客入住晚數



	2006	2007	2008	2009
用水密度 (公升/實客入住晚數)	1,378	1,445	1,401	1,377
總實客入住晚數	1,065,035	1,014,559	1,063,921	907,871

能源及燃料消耗

於2009年，通過實行節約能源手冊內的最佳常規措施，香港上海大酒店的物業及業務集中於節能及減低碳排放量。整體而言，如第185頁的圖表顯示，香港上海大酒店於2009年的能源密度較2006至2008年期間的平均指標能源密度1,871兆焦耳／平方米減少達7.9% (或149兆焦耳／平方米)。為將東京半島酒店計入本集團於2008年的整體耗能數據，本集團選用平均指標能源密度。有關圖表亦就香港上海大酒店按主要來源劃分的直接及間接能源耗量作出報告，並列出物業及業務的能源耗量所分析的地區數據 (有關總能源耗量的統計數據請參閱本報告第202頁的香港上海大酒店環境表現統計數據)。該圖表亦顯示，香港上海大酒店物業按總面積計的能源密度在2009年稍為下降，此乃主要由於入住賓客減少，以及本集團已實施營運效益改善措施所致。



具高能源效益的例子—於香港半島酒店的客房走廊內使用LED照明系統。



紐約半島酒店已於後堂的範圍安裝行動感應，以減少空置時的耗能量。

溫室氣體排放

香港上海大酒店在2009年的碳排放量為94,060噸二氧化碳當量，而2008年則為102,694噸。在計算溫室氣體 (GHG) 排放量時，香港上海大酒店採用世界資源研究所 (World Resources Institute)／世界可持續發展工商理事會 (World Business Council for Sustainable Development) 使用的方法溫室氣體排放協議 (GHG Protocol)，即在全球報告倡議組織指標協議中建議的方法。香港上海大酒店於計算其排放量時已計入其溫室氣體的第一及第二主要範圍排放量。香港上海大酒店第一範圍排放量包括固定燃燒源的燃油及氣體，以及僅就2009年而言，包括其冷凍及空調設備所產生的逃逸性排放。第二範圍包括外購電力及蒸氣所產生的排放量。由於欠缺所需資料，故香港上海大酒店流動燃燒源 (如汽車及貨車) 產生的排放量並無計入香港上海大酒店第一範圍的排放量。

展望未來，香港上海大酒店的物業及業務將按個別情況採取碳減排策略，而本集團將繼續以減少溫室氣體排放至低於2008年指標排放量為目標¹³。集團及個別物業於2009年所採取的節能及減低燃料耗量的措施載列於第188頁。

冷卻劑處理

香港上海大酒店已制定詳細計劃，停用臭氧消耗性物質(ODS)。本集團已經並將繼續投入可觀的資金，務求令集團旗下物業分階段停用所有ODS，或最少須符合《關於破壞臭氧層物質的蒙特利爾議定書》(Montreal Protocol on Substances That Deplete the Ozone Layer)的要求。於2009年，香港上海大酒店消耗約1.953噸ODS，或0.162噸三氯氟甲烷當量(包括R22、R12、R123、R141b、R401a及R502)。有關各ODS的消耗量詳情，請參閱本報告第202頁的香港上海大酒店環境表現統計數據。

室內空氣質素及室內環境質素 (IAQ及IEQ)

本集團透過採取各項措施以維持香港上海大酒店旗下物業的良好IAQ及IEQ水平，如適當管理通風、暖氣及製冷系統，控制維修及翻新活動，以及減少使



覆蓋王府半島酒店的游泳池面，以降低水及熱能流失，從而達到節水及節能目標。

用危害健康的油漆及清潔產品。紐約半島酒店用以提高IAQ及IEQ水平的部分最佳常規包括復修員工儲物室、大堂洗手間及宴會廳洗手間的抽風系統，更換所有通風盤管裝置及空調裝置的玻璃纖維隔濾網，以及增加清洗亞麻織物導槽及房間亞麻織物天花的次數。展望將來，香港上海大酒店將評估管理IAQ及IEQ的措施，以使整個集團內維持最佳常規標準。

節水及用水

香港上海大酒店根據過往實行的節水措施，繼續採取新措施以減少耗水。有關香港上海大酒店耗水量的資料載於第202頁。於2009年集團及個別物業的部分成功節水例子載於第189頁。

香港上海大酒店物業及業務的大部分耗水均由市內供應商供應，於2009年總共為1,429,310立方米。此外，馬尼拉半島酒店的深井水用量為124,899立方米。而位於東京及曼谷的半島酒店所用的循環再用水為128,703立方米，佔香港上海大酒店2009年總耗水量的8.3%。香港上海大酒店總耗水量不包括香港物業及業務耗用的海水部分。海水乃作廁盤沖水之用，而現時並無計算海水用量的水錶可供使用。

相對於2006年至2008年期間的平均標準耗水量1,807,093立方米，香港上海大酒店於2009年的整體耗水量減少14%（相等於252,884立方米）至1,554,209立方米。這主要由於客量減少以及採納提高營運效益的措施所致。展望未來，香港上海大酒店將繼續以節水效果較佳的裝置取代現時使用的花灑及水龍頭，並加強集團洗衣設施的節水及循環再用措施。

13. 2008年被選為計算香港上海大酒店的碳排放量的指標年度，此乃由於東京半島酒店的營運資料於該年計入集團的整體數據內。

於 2009 年集團及個別物業所採取的節能及減低燃料耗量措施載列如下：



於2009年集團及個別物業的節水措施例子載列如下：



資源使用、節約及廢物管理

繼去年檢討負責任採購後，香港上海大酒店制定適用於全集團的可持續發展指引。在香港上海大酒店繼續選取符合集團品質要求與賓客及客戶期望的物料及產品的同時，該等指引能讓本集團在任何可行且適當的情況下尋求更多可持續發展的選擇。指引列明有關集團物業及業務就採購產品及項目的特定建議，其規定產品及項目須符合下列各項：屬可持續發展或擁有可持續發展特質；以符合環保原則及以遵守社會責任的方式生產；及／或為耐用、可循環使用、生物可降解、

可循環再造或使用較少包裝，從而減少產生廢物。舉例而言，香港上海大酒店於過往報告指出，酒店選擇採購更環保，為賓客提供而使用量較少的盥洗用品，新「可持續發展指引」規定旗下各物業減少更換已使用的盥洗用品的次數，或當已使用的盥洗用品只餘下一半或以下時方作更換（已使用的盥洗用品將於員工儲物室內使用或捐贈予慈善團體）。指引亦規定廢物須循環使用、循環再造及／或由持牌承包商回收作妥善處置。

於2009年集團物業內採取的主要減低消耗及廢物產生的措施摘要如下：

香港半島酒店
於2009年6月至11月期間，香港半島酒店合共循環再造24,134公斤玻璃及48,755公斤廢紙。

大班洗衣
安裝3部第5代乾洗洗衣機，減低乾洗溶劑耗用量。
設有新熱能回收系統以產生洗衣機所需熱水，從而減少燃料用量。

紐約半島酒店
減少超過20%註冊化學品及清潔用品。
妥善處理70磅已用電池、4盒日光燈（每盒30枝）及24盒生物有害廢料。

曼谷半島酒店
曼谷半島酒店引進協同系統清潔其冷凍塔，因而不再於清潔過程使用有毒化學物，就有毒化學物每年節省600,000泰銖。

香港上海大酒店採納可持續發展指引以支持集團減少廢物、循環再用及循環再造的活動

芝加哥半島酒店
安裝「碳氫化合物」乾洗洗衣機以減少化學品耗量。
所有餐飲商舖及宴會上提供過濾自來水以代替塑膠／玻璃瓶裝水。
135,000平方呎地毯送往Carpet America Recovery Effort (CARE) 循環再造及回收。
舊電腦及衣櫃捐出作循環再用或循環再造

馬尼拉半島酒店
馬尼拉半島酒店不再使用即棄包裝紙包裝賓客須清洗的衣物，所有洗衣籃均以可再用布料製成。
大堂的攜走物品使用生物可降解包裝，每年可減少使用約2,000個發泡膠容器。
將已使用的咖啡渣滓給予有機農莊（馬尼拉半島酒店從該農莊購買有機蔬菜）作天然肥料，每月可移除逾500公斤廢物。

東京半島酒店
除使用Gomizer機器大幅減少食物殘渣外，東京半島酒店亦於2009年加強紙張分類行動，並將達9,000公斤紙張循環再造。

王府半島酒店
王府半島酒店的乾廢料由指定公司回收，該公司將廢料分開，以供循環再用及循環再造。濕廢料由農莊回收，並轉為動物飼料。為減少高毒性電池產生的廢料，王府半島酒店的客房遙控器開始使用可充電電池。



馬尼拉半島酒店將其即棄洗衣袋改為使用布藝洗衣籃。



馬尼拉半島酒店將已使用的咖啡渣滓捐贈予有機農莊用作土地肥料，並取得農莊的有機蔬菜。



芝加哥半島酒店已安裝「碳化化合物」乾洗洗衣機，以減低化學物消耗。



東京半島酒店於2009年引進「Gomizer」，此台機器透過具成本效益且環保的酵母／細菌程序將容易腐爛的廢物轉化為可安全排放至污水系統的液體，每日可處置逾50公斤廢物。截至3月1日，估計已處理15,000公斤已腐爛廢物。



2010年的目標

- 將2010年的能源密度由2006年至2008年期間的平均標準能源密度1,871兆焦耳／平方米降低10%。
- 將2010年的用水密度由2006年至2008年期間的平均標準用水密度1,408公升／賓客入住晚數降低3%。
- 就旗下物業及業務制定協議，以進行資源消耗及廢物審核。
- 制定可持續發展設計指引用於現有及未來建築及翻新項目。

健康及安全

香港上海大酒店致力為賓客、客戶、業務合作夥伴、員工及其他業務相關人士提供健康、安全和安心的環境。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瞬息萬變的情況。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。集團旗下每項業務及物業均有責任為整體營運管理有關風險，而餐飲、工程及保安等特定功能範疇亦定期由香港上海大酒店進行審計，並向香港上海大酒店匯報。

香港上海大酒店已對各營運單位進行全面風險評估，並已推行若干系統並為員工提供培訓，以管理及防範各項潛在風險。本集團亦會定期檢討該等管理系統的

完備性。2009年，香港上海大酒店逐步推出全集團營運風險手冊，當中載有一套適用於所有物業及業務的統一和系統化方法，管理職業健康及安全和保安風險、疾病爆發、防火及其他符合OHSAS 18001標準的緊急事故應變系統，並遵照「危害分析和關鍵控制點系統」(HACCP)的要求採納食品安全及衛生規範。本集團亦在所有酒店物業提供培訓及措施實行支援。每個物業均會定期進行檢查及演習、監察並向香港上海大酒店匯報物業的表現，並每半年接受審核一次。

2010年目標

- 根據營運風險手冊中的規定為物業進行審核，並制定執行計劃，在需要時加強表現。
- 為物業及業務制定標準用以匯報健康及安全和營運風險表現。

本集團物業於2009年所採取的主要措施以加強健康及安全和保安事宜管理的摘要如下：



供應鏈

為提高有關本集團對供應鏈可持續發展的意識，香港上海大酒店於2009年推行一項重要措施：邀請供應商及承辦商積極與集團合作，提供來源、生產及或運送方式均屬環保及具社會責任的貨品、產品及服務，並且能為本地提供就業和發展機會及／或融入環保元素。香港上海大酒店於採購產品及服務時一直兼顧各項其他因素，例如成本、供應量、可靠性、安全性和賓客及顧客的期望，同時我們亦承諾在採購常規方面將不斷加強環保及社會責任的準則。

年內，香港上海大酒店推出新的供應鏈執行守則，載列集團對供應商及承辦商的期望，以確保他們所進行的活動符合勞工、職業健康及安全、環境及其他適用相關法例，以及肯定採納商業道德慣例及改正措施（倘違反守則）。守則特別載明，香港上海大酒店的供應商及承辦商不得僱用強迫性勞工（不論是監禁、契約、受約束或其他形式的強迫性勞工），並須遵守國家規定的最低就業年齡、或完成強制性教育的年齡、或任何其他指定的例外情況，以及須保證年輕勞工不得從事可能造成身體或精神損傷的危險工作。

香港半島酒店推行了試驗計劃，向超過900間、佔酒店採購額逾90%的主要供應商及承辦商派發供應鏈執行守則。同時，酒店向89間每年與酒店生意金額超過500,000港元的主要供應商及承辦商（佔酒店每年供應鏈開支72%）發出一份有關遵從守則的供應商及承辦商可持續發展問卷。香港半島酒店為此已直接聯絡該等供應商及承辦商討論供應鏈目標及目的，並鼓勵他們完成問卷和積極與酒店合作達成目標。問卷的回應率約80%。香港上海大酒店將根據已填問卷所得的資料改善問卷內容，以便於2010年對其物業及業務供應鏈進行集團性問卷調查。



到訪曼谷半島酒店採購有機雞蛋的公司。



香港上海大酒店的物業及業務作出每週採購決定時均深思熟慮，盡量採購高效設備、本地產品、天然肉食、可持續捕撈的海鮮、有機乳製品及蔬果和其他產品。曼谷半島酒店於2009年持續致力擴展可持續採購工作的範疇乃例子之一。酒店採購的魚類及海產當中，有50%均購自單一供應商。曼谷半島酒店對其進行檢查，確定其海產來自物種不受威脅或並非頻危絕種（由Monterey Bay水族館等組織界定）的地方。酒店及員工飯堂提供的有機雞蛋、牛奶、奶油及乳酪乃產自當地一個不使用農藥種植牛隻飼料的農場。酒店所採購新鮮農產品有80%-90%（包括大部分蔬果、雞及豬隻）均在當地生產。曼谷半島酒店曾計劃進一步增加有機產品的採購數量；然而，由於有機產品的價格較非有機產品高25%至40%，乃超出顧客可能接受的增幅，故此計劃未必完全可行。酒店將繼續檢討有機產品的採購選擇，並於可行時增加採購量。

如前文所述，為協助本集團的物業及業務於採購時，選擇由可持續的來源供應或可持續元素高之產品及服務，香港上海大酒店於2009年發出集團性的可持續性指引。這指引為集團於採購所有主要項目及服務（當可供採購及採購可行）時，就其可持續內容／特色之性質及類型提供具體指引。指引要求包括於供應許可、適當及財政可行時，採購合乎相關能源效益認證的設備、LEED建議的建築材料，以至向持續管理及／或經認證的來源採購在當地出產的食品及木材、紙張、魚類及海產。香港上海大酒店處理生物多樣性的取向尤其適用於為餐飲業務採購魚類及海產，以及進行翻新及建築活動。指引要求酒店及業務單位於任何時候，均應避免採購列於國際或當地組織之絕種或瀕危絕種名單上的物種（例如世界自然保育聯盟的瀕危物種紅皮書或世界自然基金會的可持續海產指引）。惟鑒於須迎合顧客的期望，本集團或不可能經常嚴格遵守這些指引。

香港上海大酒店一直與支持其可持續發展理念之供應商建立長遠合作關係。我們將因應賓客／顧客的喜好及考慮可持續產品的供應量，改善採購活動。集團將檢討推行可持續發展指引及可持續發展問卷的進度、確察加強現行措施的機會、尋求可持續的產品及服務，並在不影響集團服務質素的同時，於實際可行之情況下改善供應鏈。

2010的目標

- 檢討香港半島酒店供應鏈試驗計劃的成效，在需要時修改供應商及承辦商可持續發展問卷內容及於香港上海大酒店的所有物業及業務推行供應鏈計劃。
- 檢討香港上海大酒店的可持續發展指引的施行情況，並於需要時進行修改及更新，以加強本集團採購符合環保及社會責任的產品及服務。

積極投入及參與社區活動

香港上海大酒店於多年來一直積極支持及與當地社區合作。本集團的物業及業務一向支持慈善團體，例如「願望成真」基金，以及其他於集團業務所在地反映當地多元社區的獨有需要之團體和機構。作為企業文化的一部分，集團亦非常鼓勵各級員工積極參與當地的環保及社區活動。同時，香港上海大酒店認同歷史對其品牌及社區的重要性，並對於成為香港社會發展回顧項目的三名創辦人及贊助人之一感到自豪。

於2009年，本集團制定集團性的投入及參與社區活動框架指引，以協助旗下業務參與社區活動，包括專注於一些集團能發揮本身專長及經驗以為活動增值的項目，如透過教育及培訓活動分享其專業知識，以及能反映當地社區優先需要的活動。集團一直鼓勵各業務以教育、小童和長者，以及其他優先社區需要為服務重點。此行動旨在安排員工長期參與個別團體具意義的活動，為社區及香港上海大酒店帶來長遠可持續的利益。

本集團各營運單位已成立委員會，負責計劃及監督策略性投入及參與社區活動的實施情況，並向香港上海大酒店企業社會責任委員會匯報所監察的進度及成效。企業社會責任委員會將定期檢討活動，確保投入及參與社區活動與本集團的策略保持一致，並以具效益的方式進行。

有關香港上海大酒店於2009年集團性策略的實施情況、贈予慈善團體的金錢及實物捐獻之細節，以及付予社區或專業／培訓活動的時間列於下兩頁之圖表及表3。由於本集團首年以綜合方式匯報投入社區活動的情況，該表亦列出有關2009年所舉辦活動的性質及參與程度。

香港社會發展回顧項目是由嘉道理家族及多個嘉道理商業權益相關者（包括香港上海大酒店、中華電力及嘉道理農場）所合力收集和整理的珍藏歷史檔案庫。文件記錄的資料與嘉道理兄弟的個人和商業權益，以及慈善事業有關，並組成自1880年代起珍貴的香港歷史剪影，包括上海與香港於第二次世界大戰期間及戰後重建發生的事件。



香港半島酒店支持仁愛之家，為貧窮線下的家庭的兒童提供功課輔導、玩具和食物，並籌辦社區活動以示對他們的關心。

香港半島酒店與香港明愛合作，為婦女提供再培訓計劃，協助她們作好裝備重投勞動市場。



王府半島酒店透過向Living Tree 捐贈奶粉、唱碟機、榨汁機、電飯煲、洗髮乳等日常用品，援助智障及腦部發生病變的孤兒。



王府半島酒店亦向太陽村捐贈廚具及洗髮乳、床單、潤膚霜、潤膚露等日常用品，援助父母在囚的兒童。

香港上海大酒店採用策略性框架，以積極投入及參與社區活動為重點

香港半島酒店

香港半島酒店捐贈 407 張酒店禮券 (總值 1,759,466 港元) 資助當地慈善團體。酒店亦為當地慈善團體籌辦 22 項活動，使 465 名有需要的人士受惠，當中有 263 名酒店員工參與共 918 小時的義務工作。

紐約半島酒店

紐約半島酒店向有需要的兒童捐贈玩具、向「願望成真」基金送贈價值 15,350 美元的產品及服務、向有需要的紐約市民提供價值 450 美元的火雞券，並參與美國癌症協會的「水仙日」。酒店為多間學院及大學修讀酒店業的學生提供實習機會，並安排他們於酒店遊覽和進行簡介。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店的員工於 2 間新為兒童而設的組織 — Chicago Children's Memorial Hospital 及當地一間孤兒院擔任義工。酒店與 3 間慈善團體合作、援助「芝加哥受虐婦女聯盟」、捐贈火雞予流浪者及舉辦玩具捐贈活動。酒店支持 Cooking and Hospitality Institute of Chicago 的招聘會，並於 Heartland Alliance 和 Interfaith Refugee & Immigration 為難民進行面試練習。

東京半島酒店

東京半島酒店參與以活動為本支持慈善團體的「Hands on Tokyo」組織。31 名酒店員工探訪孤兒院、視障兒童家庭及學校。此外，40 名員工在 2 個場合中為「Onigiri」項目製作飯團，送予東京流浪者。

王府半島酒店

王府半島酒店援助照顧智障、父母在囚或視障兒童的家庭及松堂護老院。酒店向中國多個省份的學生提供 40 個為期一年的實習職位。雖然招聘限額有限，酒店仍聘用 2 名身體殘障人士，一名擔任電話接線生，另一名則於平面設計部工作。

曼谷半島酒店

酒店參與由泰國詩麗吉皇后發起的活動，於 Rama V 皇堡內種植 250 棵紅樹林樹木，共覆蓋 1,600 平方米土地。

淺水灣影灣園

淺水灣影灣園為多個組織籌辦慈善及捐款活動，例如為接受癌病治療的兒童舉辦 Camp Quality 及幫助匡智會智障人士就業。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店支持的社區活動包括沿 Osmena 高速公路進行植樹、為「仁人家園」興建房屋，及至組織食物捐贈中心，為受颱風 Ondoy 影響的 1,000 名災民提供食物。酒店亦開展在職學徒培訓計劃，每季錄取來自當地學校的學生。

表 3：於 2009 年集團投入社區活動的性質及參與程度的指示性概覽

	活動項目				捐贈項目		
	活動數目	僱員 義工數目	義工服務 總時數	參與人數	捐贈物品重量 (公斤)	捐贈物品件數	美元
社區工作	107	1,004	2,084	11,483	–	1,244	26,844
捐贈物品作循環再造	–	–	–	–	–	–	2,345
遙距課程／持續進修	54	634	3,599	1,051	–	–	10,256
實物捐獻	33	–	–	–	750	390	215,648
員工的實物捐獻					730	1,731	--
捐款							
酒店／業務捐款	–	–	–	–	–	–	55,527
員工捐款	–	–	–	–	–	–	12,497
研討會／工作坊	90	819	2,470	3,211	–	–	–
實習／工作機會	70	–	82,916	371	–	–	–
歷史文化導覽	248	329	13,761	1,657	–	–	–
總額		2,216	104,830	17,773	1,480	3,365	–
投入社會活動捐獻總額							323,118元

附註：

- 實物捐獻包括捐贈作慈善籌款用途的酒店住宿、餐飲項目及水療項目。



越南 The Landmark 與其他贊助商參與 Asia Injury Prevention 舉辦的兒童頭盔捐贈計劃，Asia Injury Prevention 為一間美國非牟利機構，旨在改善發展中國家的道路安全。



芝加哥半島酒店的 Page Bear Peter 與扮演節日精靈的訂房部經理前往 Chicago Children's Memorial Hospital 作聖誕探訪。



曼谷半島酒店捐出車庫拍賣的收益，為愛滋病嬰孩之家Ban Bhudaraksa Phyathai Baby Home 購置洗衣機。



東京半島酒店的「環保委員會」由酒店各部門的16名成員組成，委員會於酒店內舉辦清潔活動，以提高東京市的環保意識。

馬尼拉半島酒店的88名義工連續兩星期周末於Pasig市Nagpayong協助「仁人家園」的地盤內首批房屋其中一間的地基工程。



香港上海大酒店行政總裁郭敬文帶領香港員工參予公益金舉辦的2010年百萬行，以支持公益金的家庭及兒童福利服務。

曼谷半島酒店於Samutprakarn省Rama V皇堡種植200棵紅樹林樹木。



香港山頂纜車的員工協助於2008年受四川大地震影響的兒童及烏干達兒童合唱團到山頂遊覽。

2010年的目標

- 檢討物業及業務所投入及參與的社區活動，以物色機會加強策略性行動及提高正面影響。

業務相關人士的參與

香港上海大酒店作為一間在香港聯合交易所上市的公司，其歷史始於1866年，於多年來總公司以至各業務部門均一直參與與各類業務相關人士有關的活動及溝通。作為一間物業及酒店業國際公司，香港上海大酒店樂見其多元化的業務相關人士持有不同的權益和對集團業務不同的期望。

本集團的業務相關人士指彼等於集團業務的財務、環保及／或社會表現方面擁有直接或間接權益或利益的人士。業務相關人士包括：股東；投資者；貸方；員工；賓客；顧客；租戶；業務夥伴；供應商；監管機構；傳媒；貿易組織及機構、政府；非政府組織；以及當地居民及社區。雖然香港上海大酒店已於不同層面與集團、物業及業務的業務相關人士進行溝通，但集團認為能夠有系統地識辨其他潛在業務相關人士群組、進行評估並將彼等的需求與關注事宜分類，以及將參與過程融入更廣泛的企業責任工作中將對本集團有利。因此，集團將於2010年在總部及營運單位中引入業務相關人士辨別及分類（SMC）框架，並計劃提供有關與業務相關人士聯繫活動，以及與業務相關人士促成有組織的對話的培訓。本集團銳意在日後作出的報告加入彼等提出的意見及主要事項，以及香港上海大酒店就有關意見所作出的回應。

2010年的目標

- 於集團的營運單位內推出業務相關人士分類及聯繫指引，並計劃為各物業及業務單位提供培訓及支援，以識辨其業務相關人士、評估彼等關注的事項，以及實行與業務相關人士溝通的活動。

回應意見及聯絡資料

本集團歡迎閣下就可持續發展報告及在日後如何改善匯報的方式提供意見及建議。請將閣下的意見遞交予以下人士：

戴偉年
企業責任及可持續發展總經理

香港上海大酒店有限公司
香港中環雪廠街2號
聖佐治大廈8樓
davidwilliams@peninsula.com

有關香港上海大酒店有限公司的其他資料可於公司網站 www.hshgroup.com 內瀏覽。

核實聲明

核實範圍

勞氏質量認證有限公司 (LRQA) 受香港上海大酒店有限公司 (香港上海大酒店) 委託對其2009年度報告中的2009財務年度可持續發展報告 (下文中統稱「本報告」) 實施了獨立的核實工作，其報告截止日期為財務年度截止日期，2009年12月31日。

本次核實工作基於全球報告倡議可持續報告指南 (GRI G3) 2006版。

本次核實工作範圍沒有延伸至本報告以外的鏈接數據和信息。LRQA僅確認傳遞準確或建立了正確的索引的數據和信息。

本次核實工作的目的是評估本報告對GRI G3級別C的符合性以及核實相關可持續發展績效信息的可靠性。

本報告由香港上海大酒店管理層準備並批准，香港上海大酒店同時也負責報告中信息的收集與描述。LRQA依據與香港上海大酒店的合同，負責開展本報告的核實工作。

LRQA的核實方法

本次核實工作是在位於香港中環雪廠街2號聖佐治大廈8樓的香港上海大酒店總部進行的。

我們的核實方法是基於風險的方法，並對本報告中所披露的數據和信息進行抽樣。包括以下活動：

- 評估香港上海大酒店利益方參與過程及相關的信息；
- 基於我們自身獨立的利益相關方問題分析評估香港上海大酒店的實質性問題；
- 通過評審香港上海大酒店同行的可持續發展報告開展高層次實質問題的標杆對比。
- 理解香港上海大酒店如何確定、響應和報告其實質性問題；
- 與香港上海大酒店高層管理人員及其外部諮詢顧問面談以理解香港上海大酒店的報告過程，以及如何在商業決策過程中使用可持續發展績效數據。
- 與關鍵人員進行面談以理解香港上海大酒店在報告期間設定績效參數和監視的過程；
- 核實香港上海大酒店的數據和信息管理過程；以及
- 確認香港上海大酒店符合GRI G3應用級別C的自我聲明。

LRQA的結論與發現¹

為形成我們的結論，我們收集了充分的證據以滿足核實範圍中所規定的有限核實級別。

基於核實的範圍，LRQA認為沒有什麼可以導致我們相信香港上海大酒店未能滿足GRI G3應用級別C+的要求。

特定可持續績效信息的可靠性

可持續發展績效數據與信息的收集、整理與管理過程已得到建立與實施。沒有什麼可以導致我們相信報告中的可持續發展績效是不可靠的或存在陳述不當的信息。

LRQA的建議

- 香港上海大酒店承諾在將來持續改進其利益相關方參與、完善可持續發展行動、實施可持續績效參數的監視並報告相關信息。對於其將來的可持續發展報告，我們建議香港上海大酒店關注以下問題：
- 建立一個系統的利益相關方參與的方法；
- 通過採納具體的準則提高實質性問題的確定過程；
- 報告服務質量方面的績效，如顧客滿意度與顧客財產管理。
- 提供更多廢物管理的數據；以及
- 實施內部數據和信息驗證的方案。

謹代表勞氏質量認證公司，香港



二〇一〇年三月十九日²

第三方責任

英國勞氏船級社及其關聯企業、子公司、高級管理人員、董事、員工及其代表人和代理人，在本條款中簡稱或統稱為「英國勞氏船級社集團」。除非事先與英國勞氏船級社集團的有關實體簽有合同，英國勞氏船級社集團對任何人因使用本文件提供的信息和建議而產生的任何損失，損壞或費用不承擔任何責任或義務。在事先簽有合同的情況下，英國勞氏船級社集團的責任和義務將限於該合同條款所限定的範圍之內。

LRQA的能力與獨立性

LRQA基於個人的培訓、資格和經驗嚴格評估來選擇合適的有能力的人員。實施核實工作小組具有跨專業的能力，並具有非財務績效報告的核實經驗。LRQA建立了內部體系來管理和評審核實和認證評價工作。這包括資深人員對公司報告核實結果的獨立評估。

LRQA與香港上海大酒店的獨立性

LRQA和香港上海大酒店是不相關的且各自獨立的法律實體。LRQA未向香港上海大酒店提供其它任何的服務。

利益衝突

LRQA是勞氏船級社集團的分支機構。勞氏船級社集團認識到可能存在潛在的利益衝突，從而影響其獨立的核實和認證活動。勞氏船級社集團承諾識別和管理此類衝突，從而不會負面影響其獨立性和公正性。為了確保正直，LRQA和其他勞氏船級社集團公司均不提供可能對第三方核實和認證活動產生衝突並危害獨立性和公正性的服務勞氏船級社集團決不核實其對客戶問題的解決方案。

LRQA核實了香港上海大酒店的2009年可持續發展報告的英文版。對其它語言報告中的因翻譯導致的數據與信息的錯誤或變化未予核對。

如本聲明的英文與中文版本的內容有任何不一致，將以本聲明的英文版為準。

1. 該結論基於上港集團披露的所有相關數據和信息。

2. 本文件受制於第三方的責任，有效期僅為一年。

香港上海大酒店環保表現統計數據

全球報告倡議組織指標代號	全球報告倡議組織指標	2006年	2007年	2008年 (東京半島酒店 投入營運)	2009年	2010年目標 (加入上海 半島酒店)	
*EN 3	按主要源頭劃分的直接能源耗量	276,848 千兆焦耳	273,545 千兆焦耳	284,963 千兆焦耳	254,947 千兆焦耳	269,128 千兆焦耳	
*EN 4	按主要源頭劃分的間接能源耗量	467,815 千兆焦耳	489,432 千兆焦耳	573,698 千兆焦耳	539,386 千兆焦耳	599,026 千兆焦耳	
*能源密度		1,856 兆焦耳/ 平方米	1,895 兆焦耳/ 平方米	1,862 兆焦耳/ 平方米	1,722 兆焦耳/ 平方米	1,685 兆焦耳/ 平方米	
*節能密度 % (與2006年-2008年期間的平均 指標比較)					7.9%	10%	
*EN 8	按源頭劃分的總耗水量	1,787,122 立方米	1,800,517 立方米	1,833,639 立方米	1,554,209 立方米		
*EN10	循環再用及再用水的百分比 及總用量				8.3% 128,703 立方米		
** 用水密度 — 僅限於酒店物業		賓客每晚 1,378 升	賓客每晚 1,445 升	賓客每晚 1,401 升	賓客每晚 1,377 升	賓客每晚 1,366 升	
** 節水密度 % — 僅限於酒店物業 (與2006年-2008年間的 平均指標比較)					2.2%	3%	
*EN 16	按重量劃分的直接及間接溫室氣 體總排放量			102,694 噸 二氧化碳當量	94,060 噸 二氧化碳當量		
*EN 19	按重量劃分的臭氧消耗性物質的 排放量				消耗 臭氧層 物質 噸	三氯氟 甲烷當量 噸數	
					R12	0.028	0.028
					R22	1.508	0.083
					R123	0.2	0.004
					R141b	0.084	0.009
					R401a	0.004	0.002
					R502	0.129	0.036
					總量	1.953	0.162
* 香港上海大酒店總樓面面積		401,294 平方米	402,689 平方米	461,261 平方米	461,261 平方米	515,225 平方米	
** 香港上海大酒店賓客入住晚數 — 僅限於酒店 物業		1,065,035	1,014,559	1,063,921	907,871	1,044,662	

* 僅包括所有半島酒店、淺水灣影灣園、山頂纜車、聖約翰大廈、越南 The Landmark、鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部及大班洗衣

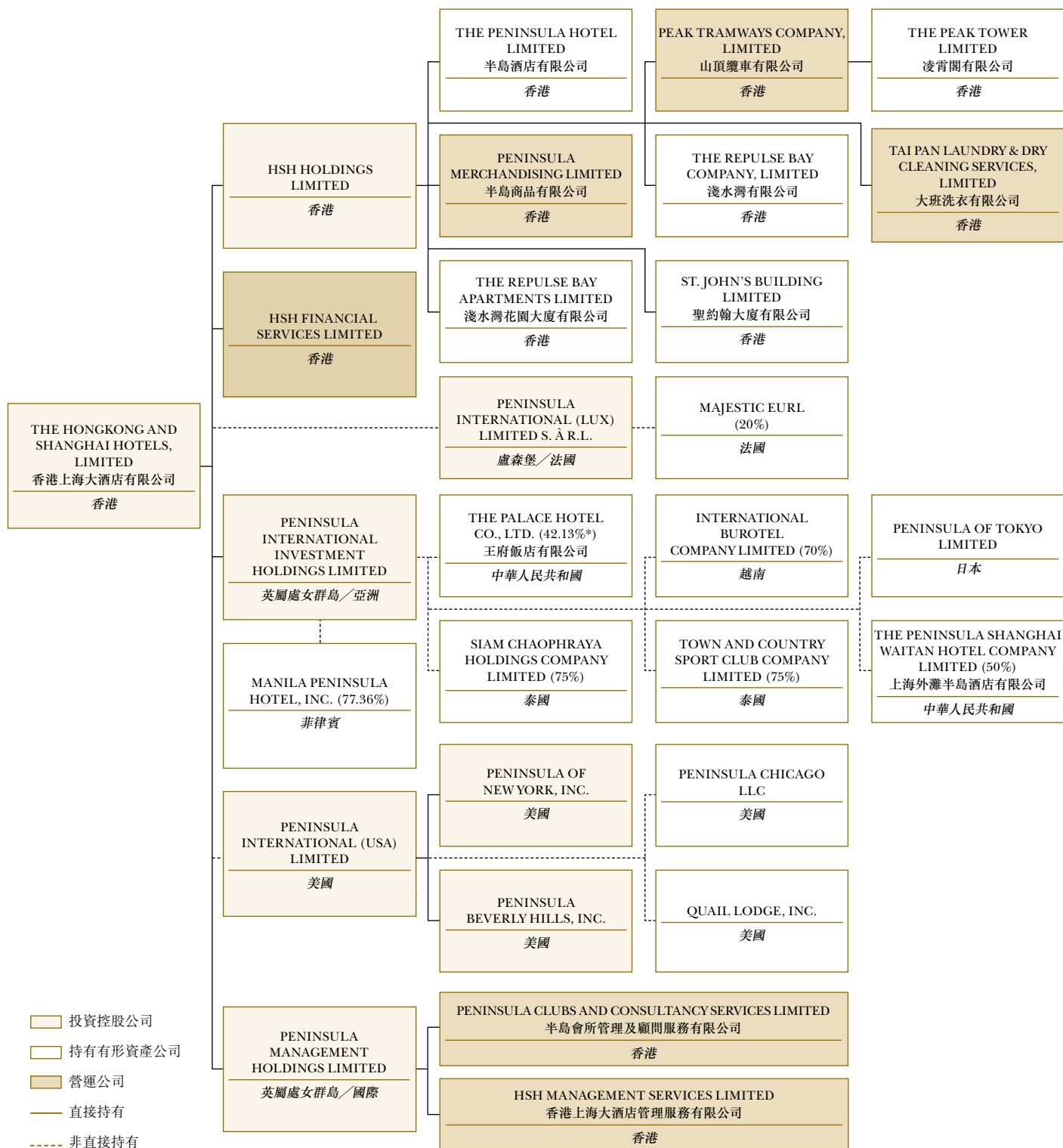
** 僅包括所有半島酒店及鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部

敬請注意：

- 1) 泰國鄉村俱樂部並未納入上文的計算。
- 2) 2007年，大班洗衣擴充樓面面積。
- 3) 2008年乃東京半島酒店首個全年營運年。
- 4) 2009年，EN16包括冷凍及空調設備排放的逃逸性排放物。
- 5) 2009年11月16日，香港上海大酒店關閉鵝園渡假酒店及高爾夫球會的酒店部分。
- 6) 2009年10月18日，上海半島酒店試業開幕，並將納入本集團2010年的環保表現統計數據內。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

於2009年12月31日



* 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、聯營公司及合營公司。

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15。

本集團間接持有Majestic EURL (聯營公司) 及上海外灘半島酒店有限公司 (合營公司) 的權益。有關本集團的聯營公司及合營公司之詳情，請分別參閱附註16及17。

投資者資料

董事局

米高嘉道理爵士^E
非執行主席

貝思賢^{EA}
非執行副主席

執行董事

郭敬文^{EF}
董事總經理兼行政總裁

郭禮賢^F
財務總裁

包華
營運總監

非執行董事

麥高利
毛嘉達
利約翰^{EF}
高富華

獨立非執行董事

李國寶爵士
黃志祥^A
麥禮賢^R
包立德^{AR}
卜佩仁

公司秘書

廖宜菁

核數師

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師

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

股東行事曆

最後登記末期股息過戶手續日期：2010年5月7日
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記手續：2010年5月10日至
2010年5月12日
(包括首尾兩天)

股東週年大會：2010年5月12日

遞交以股代息選擇表格截止日期：2010年6月15日
下午4時30分

末期股息：每股6港仙
派息日期：2010年6月25日

公司網站

香港上海大酒店：www.hshgroup.com

半島酒店：www.peninsula.com

投資者查詢

網址：www.hshgroup.com/ir

電郵：ir@hshgroup.com

註冊辦事處

香港中環雪廠街2號聖佐治大廈8樓

電話：(852) 2840 7788

傳真：(852) 2810 4306

股份登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

客戶服務熱線：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990/2529 6087

電郵：hkinfo@computershare.com.hk

上市資料

股份代號：45

預訂及聯絡地址

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

上海半島酒店
中國上海市中山東一路32號
(郵編：200002)
電話：(86-21) 2327 2888
傳真：(86-21) 2327 2000
電郵：psh@peninsula.com

王府半島酒店
中國北京王府井金魚胡同8號
(郵編：100002)
電話：(86-10) 8516 2888
傳真：(86-10) 6510 6311
電郵：pbj@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
日本100-0006東京千代田區
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

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：pmm@peninsula.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：reservationgsc@peninsula.com

從下列國家／地區可免費致電：

阿根廷 0800 888 7227
澳洲 1 800 116 888
巴西 0800 891 9601
加拿大 011 800 2828 3888
華北 10 800 852 3888
華南 10 800 152 3888
法國 00 800 3046 5111
德國 00 800 3046 5111
意大利 800 789 365
日本 0053 165 0498
墨西哥 001 800 123 4646
俄羅斯 810 800 2536 1012
新加坡 001 800 2828 3888
西班牙 900 937 652
瑞士 00 800 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

商用物業

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

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

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

會所與服務

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

鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部
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：info@quailodge.com



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