

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：45) 網址: www.hshgroup.com

全年業績、股息、暫停辦理過戶登記手續

2008 年全年業績

摘要

主要財務業績

- 營業額上升 9% 至 4,938 百萬港元 (2007 : 4,542 百萬港元)
- 折舊及攤銷前營業盈利下降 5.6% 至 1,425 百萬港元 (2007 : 1,510 百萬港元)
- 非營業項目前盈利下降 10% 至 978 百萬港元 (2007 : 1,088 百萬港元)
- 股東應佔盈利為 216 百萬港元 (2007 : 3,437 百萬港元)，此金額已計入重估虧損及減值撥備增加於扣除相關稅項及少數股東權益後之淨額，此淨額導致盈利下跌 591 百萬港元
- 撇除非營業項目的每股盈利下降 11% 至 0.56 港元
- 末期股息每股 10.5 港仙，2008 年全年股息為每股 17 港仙 (2007 : 每股 18 港仙)
- 於 2008 年 12 月 31 日，股東權益為 20,712 百萬港元 (每股 14.28 港元) (2007 : 20,726 百萬港元，每股 14.37 港元)
- 於 2008 年 12 月 31 日，本集團經調整淨資產為 26,589 百萬港元 (每股 18.34 港元) (2007 : 27,032 百萬港元，每股 18.75 港元)
- 淨借貸下降 257 百萬港元至 1,198 百萬港元 (2007 : 1,455 百萬港元)，而資本與負債比率則下調至 5% (2007 : 7%)
- 本集團的半島酒店平均可出租客房收入下降 4% (2007 : 上升 16%)

主要發展項目

- 2008 年為多個重要週年誌慶的一年：山頂纜車 120 週年誌慶、香港半島酒店開業 80 週年及曼谷半島酒店開業 10 週年
- 主要資本提升項目包括：紐約及王府半島酒店新的水療中心及經翻新的游泳池和健身中心；比華利山半島酒店全面新設計的天台花園；以及翻新馬尼拉半島酒店 Ayala Tower 的所有客房
- 上海半島酒店已於 4 月舉行平頂儀式，而建築工程進度良好，此項目現正按預算如期進行，將於 2009 年秋季試業
- 本集團與卡塔爾地亞爾房地產投資公司簽訂協議，共同重建位於法國巴黎一座地標式古典建築物為巴黎半島酒店

財務及業務摘要

	截至12月31日止年度		增加/ (減少)%
	2008	2007	
損益表 (百萬港元)			
營業額	4,938	4,542	8.7
折舊及攤銷前營業盈利	1,425	1,510	(5.6)
非營業項目前盈利	978	1,088	(10.1)
股東應佔盈利	216	3,437	(93.7)
股息	246	259	(5.0)
每股盈利 (港元)	0.15	2.40	(93.8)
撇除非營業項目的每股盈利 (港元) *	0.56	0.63	(11.1)
每股股息 (港仙)	17	18	(5.6)
股息比率 (倍)	0.9x	13.3x	(93.4)
利息保障倍數 (倍)	15.5x	13.5x	14.8
加權平均總年利率	3.4%	4.2%	(19.0)
	於12月31日		
	2008	2007	
資產負債表 (百萬港元)			
資產總值	29,587	29,500	0.3
經審核股東應佔淨資產	20,712	20,726	(0.1)
經調整股東應佔淨資產 *	26,589	27,032	(1.6)
經審核每股淨資產 (港元)	14.28	14.37	(0.6)
經調整每股淨資產 (港元) *	18.34	18.75	(2.2)
淨借貸	1,198	1,455	(17.7)
淨債務與折舊及攤銷前營業盈利比率 (倍)	0.8x	1.0x	(20.0)
淨債務與權益比率	6%	7%	(14.3)
資本與負債比率	5%	7%	(28.6)
	截至12月31日止年度		
	2008	2007	
現金流量 (百萬港元)			
營業淨現金收入	1,208	1,481	(18.4)
資本性開支	417	808	(48.4)
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金收入	597	683	(12.6)
資本性開支與收入比率	8%	18%	(55.6)
股價資料			
最高股價 (港元)	14.50	15.46	(6.2)
最低股價 (港元)	5.13	10.90	(52.9)
於年結日的收市股價 (港元)	5.86	13.70	(57.2)
業務資料			
客房數目	2,874	2,874	-
平均入住率			
- 香港	71%	77%	(7.8)
- 其他亞洲地區	57%	68%	(16.2)
- 美國	68%	76%	(10.5)
平均房租			
- 香港 (港元)	4,095	3,774	8.5
- 其他亞洲地區 (港元)	2,075	1,564	32.7
- 美國 (港元)	4,626	4,554	1.6
平均可出租客房收入			
- 香港 (港元)	2,927	2,892	1.2
- 其他亞洲地區 (港元)	1,191	1,069	11.4
- 美國 (港元)	3,145	3,451	(8.9)

* 請參閱財務概論所載的計算方法。

董事謹此宣布本公司截至 2008 年 12 月 31 日止年度的經審核業績。此業績已經本公司由大部份獨立非執行董事（其中一名出任委員會主席）所組成的審核委員會及本公司核數師－畢馬威會計師事務所－審閱。

行政總裁報告

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

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

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

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

酒店

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

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

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

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

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

有關個別酒店的財務表現詳情載於本公布的「財務概論」一節內。

非酒店物業及其他業務

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

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

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

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

有關非酒店物業及其他業務財務表現的其他詳情載於本公布的「財務概論」一節內。

整體業績

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

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

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

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

發展項目

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

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

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

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

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

前景

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

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

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

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

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

行政總裁

郭敬文

香港，2009年3月12日

財務概論

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

- 本集團所持有的投資物業主要位於香港，而本集團已就其投資物業的重估盈餘，按利得稅率作出遞延稅項撥備。董事認為本集團持有的投資物業乃為長線投資，而當中於香港的投資物業如被出售，因收益屬資本性質，在香港毋須繳稅，故將毋須支付有關稅項。因此，董事認為於2008年12月31日本集團就香港投資物業的重估盈餘所作的遞延稅項撥備共2,723百萬港元並不會變現。
- 酒店物業（不包括位於酒店的購物商場及辦公室）及高爾夫球場乃按成本減去折舊及任何減值撥備列賬，而非按公允價值列賬。因此，為了向股東提供更多有關本集團淨資產的資料，董事已委任獨立第三方對本集團的酒店物業及高爾夫球場於2008年12月31日的公允價值作評估，該估值的詳情載於第15及16頁。倘該等資產按公允價值列賬，而非按成本減去折舊及任何減值撥備列賬（且基於上文所述同一理據，並不就香港酒店物業的重估盈餘作出遞延稅項撥備），本集團歸屬股東的淨資產應會增加3,154百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於12月31日的經調整淨資產，作為額外資料讓股東參考：

百萬港元	2008	2007
於經審核資產負債表中股東應佔淨資產	20,712	20,726
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備	2,723	2,967
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	3,826	4,197
減：相關遞延稅項及少數股東權益	(672)	(858)
	<u>3,154</u>	<u>3,339</u>
經調整後的股東應佔淨資產	<u>26,589</u>	<u>27,032</u>
經審核的每股淨資產 (港元)	<u>14.28</u>	<u>14.37</u>
經調整的每股淨資產 (港元)	<u>18.34</u>	<u>18.75</u>

董事相信本公司的損益表及每股盈利包含多項非營業及/或非經常性質的項目，例如投資物業公允價值增加及就若干物業作出減值撥備調整。由於本集團一直是按經營現金流及經常性盈利進行管理，故董事亦提供以下形式的資料以計算本集團不包括非營業項目的每股盈利：

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

損益表

營業額

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

下表為本年度以業務及地域形式所劃分的酒店、物業及其他業務的綜合營業額概要：

以業務劃分的綜合營業額 - 百萬港元	2008		2007	
酒店				
客房	1,856	38%	1,768	39%
餐飲	1,166	24%	1,031	23%
商用物業租金	545	11%	463	10%
其他	305	6%	288	6%
	3,872	79%	3,550	78%
出租物業 (非酒店)				
住宅	425	9%	386	9%
辦公室	59	1%	49	1%
商場	123	2%	104	2%
	607	12%	539	12%
其他業務	459	9%	453	10%
	4,938	100%	4,542	100%

以地域劃分的綜合營業額 – 百萬港元

2008

2007

源自

香港	2,056	42%	1,910	42%
其他亞洲地區	1,740	35%	1,314	29%
美國	1,142	23%	1,318	29%
	4,938	100%	4,542	100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

以下為物業收入概要：

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

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

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

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

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

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

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

經營成本

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

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

如下表首兩欄所示，收入和經營成本的增加可按業務分部分析：

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

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

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

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

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

折舊及攤銷前營業盈利和折舊及攤銷前營業盈利率

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

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
2008				
酒店	500	279	91	870
出租物業（非酒店）	433	26	-	459
其他業務	83	20	(7)	96
	1,016	325	84	1,425
2007				
酒店	486	292	211	989
出租物業（非酒店）	384	21	-	405
其他業務	87	21	8	116
	957	334	219	1,510

折舊及攤銷前營業盈利率指折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比，分析見下表。如前所述，折舊及攤銷前營業盈利率受東京半島酒店首個全年運作的營運業績影響。因此，亦載列不計及東京半島酒店影響的折舊及攤銷前營業盈利率以作比較。

折舊及攤銷前營業盈利率	2008	2008 (不包括 東京半島酒店)	2007	2007 (不包括 東京半島酒店)
酒店	22%	29%	28%	32%
出租物業 (非酒店)	76%	76%	75%	75%
其他業務	21%	21%	26%	26%
整體折舊及攤銷前營業盈利率	29%	35%	33%	37%
來自				
香港	49%	49%	50%	50%
其他亞洲地區	19%	37%	25%	39%
美國	7%	7%	17%	17%

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

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

折舊及攤銷

年內的折舊及攤銷費用為374百萬港元 (2007年：335百萬港元)，主要與上文所述的酒店物業有關。折舊及攤銷增加主要由於本集團持續增加資本性開支於改善及提升其酒店物業項目 (包括翻新馬尼拉半島酒店的Ayala Tower)。此外，年內亦為於2007年9月開業的東京半島酒店計提85百萬港元 (2007年：25百萬港元) 的全年折舊。應注意以上總折舊數額當中含145百萬港元 (2007年：140百萬港元) 與土地及樓宇的折舊及攤銷有關，而倘若酒店按公允價值而非現時所採用的成本及折舊基準入賬，則該等折舊及攤銷費用毋須支銷。

非營業項目

年內投資物業的公允價值減少 593 百萬港元 (2007 年：增加 3,319 百萬港元)，主要源自香港物業價值下降，該等物業包括淺水灣影灣園的住宅單位、香港半島酒店的購物商場、聖約翰大廈及山頂凌霄閣。

董事檢討本集團的酒店物業及高爾夫球場的公允價值及使用價值後，作出淨減值撥備合共 176 百萬港元 (2007 年：23 百萬港元)。該撥備乃主要與芝加哥半島酒店及鵝園渡假酒店有關。

淨融資費用

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

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

稅項

年內稅務開支減少，主要是由於下列原因所致：

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

稅務開支詳情如下：

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

有關本集團投資物業累計重估盈餘的遞延稅項撥備為 2,881 百萬港元 (2007 年：3,156 百萬港元)，其中 2,723 百萬港元 (2007 年：2,967 百萬港元) 與香港的投資物業有關。由於本集團無意出售香港投資物業，故董事認為就該等物業估值盈餘所作的遞延稅項負債撥備並不會變現，而即使最終出售，任何收益均會視為資本性質，而毋須繳納任何香港稅項。

資產負債表

非流動資產

本集團於亞洲及美國擁有及管理合共 9 家酒店，現正於上海發展一家設有零售商場及住宅的新酒店。

除酒店物業外，本集團亦擁有住宅單位、辦公室大樓及商場作出租用途。

根據本集團的會計政策，酒店物業 (不包括酒店內的購物商場及辦公室) 及高爾夫球場按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而投資物業則以公允價值列賬。為了向股東提供有關本集團酒店及高爾夫球場現時市值的更多資料，董事已委任獨立估值師對該等物業於 2008 年 12 月 31 日的公允價值作評估 (本集團擁有 20% 權益的比華利山半島酒店除外)。此外，亦根據會計政策對本集團的投資物業進行獨立估值。

本集團酒店、投資及其他物業（不包括於上海發展中的物業）的概要（包含本集團於 2008 年 12 月 31 日所佔的賬面值及市值）載於以下各表。

	物業建築 總面積 (平方呎)	可出租實用面積			市場估值 (百萬港元)	集團所佔 權益(%)	集團所佔 市值 (百萬港元)	集團所佔 賬面值 (百萬港元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	住宅 (平方呎)				
酒店								
綜合酒店								
香港半島酒店 租約期至2072年1月	781,499	73,304	59,866	8,872	100%	8,872	6,919	
紐約半島酒店 租約期至 2078 年 8 月	305,870	7,574	-	1,602	100%	1,602	948	
芝加哥半島酒店 永久業權/租用業權	403,219	-	-	1,123	92.5%	1,039	1,039	
東京半島酒店 租約期至 2057年5月	621,615	11,554	-	1,915	100%	1,915	1,383	
曼谷半島酒店 永久業權	732,544	3,246	-	784	75%	588	611	
王府半島酒店 租約期至2033年11月	790,902	79,036	-	1,963	42.13%	827	591	
馬尼拉半島酒店 租約期至2027年12月	921,203	10,469	-	335	77.36%	259	215	
鵝園渡假酒店 永久業權	1,664,460	-	-	108	100%	108	108	
	6,221,312	185,183	59,866	16,702		15,210	11,814	
非綜合酒店								
比華利山半島酒店 (按成本淨額)					20%		90	
酒店總值							11,904	

	物業建築 總面積 (平方呎)	可出租實用面積			市場估值 (百萬港元)	集團所佔 權益(%)	集團所佔 市值 /賬面值 (百萬港元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	住宅 (平方呎)			
非酒店物業							
淺水灣影灣園 租約期至 2068 年 5 月	805,990	28,056	-	376,893	6,822	100%	6,822
淺水灣花園大廈 租約期至 2071 年 3 月	710,763	-	-	418,692	4,312	100%	4,312
淺水灣車房 租約期至 2070 年 9 月	36,438	16,934	-	-	81	100%	81
山頂凌霄閣 租約期至 2031 年 3 月	116,768	67,254	-	-	897	100%	897
聖約翰大廈 租約期至 2114 年 8 月	103,857	412	60,690	-	531	100%	531
The Landmark 租約期至 2026 年 1 月	224,922	-	82,150	52,259	89	70%	62
非酒店物業總值	1,998,738	112,656	142,840	847,844	12,732		12,705

	物業建築 總面積 (平方呎)	市場估值 (百萬港元)	集團 所佔權益 (%)	集團 所佔市值 (百萬港元)	集團所佔 賬面值 (百萬港元)
其他物業					
高爾夫球場					
泰國鄉村俱樂部 永久業權	7,405,283	214	75%	161	161
鵝園高爾夫球場 永久業權	5,846,888	26	100%	26	26
高爾夫球場小計	13,252,171	240		187	187
空置土地					
位於曼谷附近的空置土地 永久業權	15,040,030	319	75%	239	239
位於鵝園的土地 永久業權	15,470,337	62	100%	62	62
空置土地小計	30,510,367	381		301	301
其他使用中物業					
寶業大廈 1 樓 2 及 3 室 租約期至 2047 年 6 月	35,914	32	100%	32	32
盧吉道 1 號 租約期至 2077 年 1 月	4,938	2	100%	2	-
新興工業大廈 5 樓 1 及 2 室 租約期至 2120 年 7 月	4,694	4	100%	4	-
其他使用中物業小計	45,546	38		38	32
其他物業總值	43,808,084	659		526	520
總值	52,028,134	30,093		28,441	25,129

借貸

由於本集團錄得營業現金流入及保留盈利，故年內的淨借貸減少 18% 至 1,198 百萬港元 (2007 年：1,455 百萬港元)，而淨債務與折舊及攤銷前營業盈利比率則由 1.0 倍減少至 0.8 倍。本集團的舉債能力維持理想水平。

除已併入本集團之綜合資產負債表的借貸外，比華利山半島酒店（本集團擁有 20% 權益）及上海半島酒店（本集團擁有 50% 權益）從銀行取得無追索權貸款。由於擁有該兩家酒店的企業並非本集團附屬公司，故上述貸款並無併入綜合資產負債表內。於 2008 年 12 月 31 日已併入及未併入綜合資產負債表的借貸概述如下：

百萬港元	2008			2007	
	香港	其他 亞洲地區	美國	總額	總額
已併入綜合資產負債表借貸	1,035	1,641	517	3,193	2,869
本集團應佔借貸 (並未併入綜合資產負債表)					
比華利山半島酒店 (20%)	-	-	218	218	218
上海半島酒店 (50%)	-	422	-	422	94
並未併入綜合資產負債表借貸	-	422	218	640	312
已併入及未併入綜合資產負債表借貸	1,035	2,063	735	3,833	3,181
本集團應佔的已抵押資產					
已併入綜合資產負債表借貸	-	-	-	-	-
並未併入綜合資產負債表借貸	-	1,016	194	1,210	833
	-	1,016	194	1,210	833

衍生金融工具

衍生金融工具一般用作對沖本集團的利率及匯率風險，按公允價值入賬。

現金流量表

營業淨現金收入減至 1,208 百萬港元，而 2007 年則為 1,481 百萬港元。大部份營業現金流量均應用於資本性開支、償還淨借貸及派付股息。

於 2008 年，資本性開支合共 417 百萬港元，分析如下：

百萬港元	2008	2007
新項目 - 東京	-	595
一次性翻新工程	217	46
酒店及物業的資本性開支	200	167
	417	808

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

年內扣除利息及股息後但未計融資項目的現金流入淨額為 597 百萬港元，2007 年則為 683 百萬港元。現金流入淨額減少主要是由於稅務機關較遲發出有關過往年度的評稅令年內支付的稅務增加，以及本公司為回購股份支付 50 百萬港元所致。

綜合損益表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
		2008	2007
	附註		
營業額	2	4,938	4,542
銷貨成本		(390)	(380)
員工薪酬及相關費用		(1,553)	(1,346)
租金及水電		(525)	(374)
酒店開業前費用	4	-	(83)
其他營業費用		(1,045)	(849)
折舊及攤銷前營業盈利		1,425	1,510
折舊及攤銷		(374)	(335)
營業盈利		1,051	1,175
利息收入		40	25
融資費用		(108)	(112)
淨融資費用		(68)	(87)
應佔合營公司虧損		(5)	-
非營業項目前盈利		978	1,088
投資物業公允價值(減值)/增值	5	(593)	3,319
減值虧損淨額撥備	6	(176)	(23)
出售非上市股本票據權益淨虧損	7	-	(160)
除稅項前盈利		209	4,224
稅項			
本期稅項	8	(185)	(171)
遞延稅項	8	227	(561)
本年度盈利		251	3,492
歸屬：			
本公司股東		216	3,437
少數股東權益		35	55
本年度盈利		251	3,492
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	9	0.15	2.40
每股股息 (港仙)		17	18
歸屬本年度應付本公司股東股息：	10		
年內已宣派中期股息		94	86
結算日後擬派末期股息		152	173
		94	259

綜合資產負債表 (百萬港元)

		於12月31日	
	附註	2008	2007
非流動資產			
固定資產			
物業、機器及設備		5,791	5,727
投資物業		20,577	21,168
		26,368	26,895
合營公司權益		539	509
非上市股本票據權益		-	-
酒店管理合約投資		92	95
衍生金融工具		38	8
遞延稅項資產	14(b)	38	49
		27,075	27,556
流動資產			
存貨		114	98
應收賬項及預付款項	11	378	425
衍生金融工具		25	7
現金及現金等價物	12	1,995	1,414
		2,512	1,944
流動負債			
應付賬項及預提費用	13	(1,188)	(1,233)
帶利息貸款		(695)	(564)
衍生金融工具		(93)	(116)
本期稅項	14(a)	(90)	(127)
		(2,066)	(2,040)
淨流動資產/(負債)			
		446	(96)
資產總值減流動負債			
非流動負債			
帶利息貸款		(2,498)	(2,305)
既定收益退休金供款淨額		(21)	(26)
衍生金融工具		(188)	(99)
遞延稅項負債	14(b)	(3,168)	(3,413)
		(5,875)	(5,843)
淨資產			
股本及儲備			
股本	15	725	721
儲備		19,987	20,005
歸屬本公司股東權益			
少數股東權益		934	891
權益總額			
		21,646	21,617

綜合現金流量表 (百萬港元)

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

綜合損益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表附註

1. 重要會計政策及合規聲明

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

除了因採用於本會計期間首次生效或可供提早採納的新訂及修訂的香港財務報告準則而更改若干會計政策，本集團編製綜合損益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表所使用的會計政策與 2007 年一致。採納該等新訂及修訂香港財務報告準則對本集團於年內的營業業績及於 2008 年 12 月 31 日的財務狀況並無重大影響。本集團並未採用於本會計期間尚未生效的新準則或註釋。

2. 營業額（百萬港元）

本公司乃投資控股公司。集團的主要業務為擁有及管理高級酒店、商用及住宅物業。

營業額是按照就服務、存貨及各項設施（包括管理費及租金收入）的發票總金額計算。年內已在營業額中確認的各項重要收入類別如下：

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

3. 分部報告 (百萬港元)

分部資料是按本集團的業務及地域劃分呈報。由於業務分部資料與本集團的經營和財務決策關係較為密切，故已選作主要的報告形式。基於本集團酒店業務的性質，該類別的收入和經營業績較容易受季節性因素影響，而物業租賃類別的收入和經營業績則較少受季節性波動因素影響。

(a) 業務分部

本集團業務主要分為以下分部：

酒店	出租客房、商場及辦公室、於酒店餐廳提供餐飲、零售業務及其他附屬部門如水療中心、電話、賓客接送及洗衣服務等。
出租物業 (非酒店)	出租商業及辦公室物業 (非位於酒店物業內者)及住宅物業。
其他業務	多項其他業務，包括經營高爾夫球場、山頂纜車、非集團酒店內餐廳、餐飲產品批發、洗衣以及提供會所管理及顧問服務以及出售地段。

3. 分部報告 (百萬港元) (續)

(a) 業務分部 (續)

	酒店		出租物業 (非酒店)		其他業務		分部間抵銷		綜合	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	截至12月31日止年度									
分部營業額及業績										
營業額										
分部外交易	3,872 *	3,550	607	539	459	453	-	-	4,938	4,542
分部間交易	7	7	12	9	21	15	(40)	(31)	-	-
	3,879	3,557	619	548	480	468	(40)	(31)	4,938	4,542
未計折舊及攤銷分部營業盈利	870	989	459	405	96	116	-	-	1,425	1,510
折舊及攤銷	(347)	(311)	-	-	(27)	(24)	-	-	(374)	(335)
分部營業盈利	523	678	459	405	69	92	-	-	1,051	1,175
利息收入									40	25
融資費用									(108)	(112)
淨融資費用									(68)	(87)
應佔合營公司虧損	(5)	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-
非營業項目前盈利									978	1,088
投資物業公允價值(減值)/增值	(285)	996	(284)	2,323	(24)	-	-	-	(593)	3,319
(撥備)/撥回減值虧損	(167)	(24)	-	-	(9)	1	-	-	(176)	(23)
出售非上市股本票據權益淨虧損	-	-	-	-	-	(160)	-	-	-	(160)
除稅項前盈利									209	4,224
稅項									42	(732)
本年度盈利									251	3,492
	於12月31日									
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
分部資產負債表										
資產										
物業、機器及設備	5,411	5,332	-	-	380	395	-	-	5,791	5,727
投資物業	7,464	7,759	12,732	12,992	381	417	-	-	20,577	21,168
合營公司權益	539	509	-	-	-	-	-	-	539	509
酒店管理合約投資	92	95	-	-	-	-	-	-	92	95
其他分部資產	400	433	26	32	67	59	(1)	(1)	492	523
衍生金融工具									63	15
遞延稅項資產									38	49
現金及現金等價物									1,995	1,414
總資產									29,587	29,500
負債										
分部負債	762	828	222	215	226	217	(1)	(1)	1,209	1,259
銀行借貸及其他負債									6,732	6,624
總負債									7,941	7,883
年內資本性開支	332	592	30	39	32	64	-	-	394	695
* 酒店營業額分析										
	2008	2007								
客房	1,856	1,768								
餐飲	1,166	1,031								
商用物業租金	545	463								
其他	305	288								
	3,872	3,550								

3. 分部報告 (百萬港元) (續)

(b) 地域分部

本集團的酒店和物業出租業務主要遍及香港、中華人民共和國、日本、泰國、菲律賓、越南和美國，高爾夫球場業務則位於泰國和美國，其他業務大部份均在香港經營。

呈列地域分部的資料時，分部收入乃基於業務營業所在地劃分，分部資產及資本性開支則根據資產所在地劃分。

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

4. 酒店開業前費用 (百萬港元)

本集團就東京半島酒店帶來下列開業前費用。東京半島酒店由本公司全資附屬公司 Peninsula of Tokyo Limited 擁有，並於2007年9月開幕。

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

5. 投資物業公允價值 (減少)/增加

本集團所有投資物業於2008年12月31日按公開市場價值基準進行重估，主要參考淨租金收入扣除可撥歸潛在收入後計算。年內投資物業公允價值變動已計入綜合損益表。估值由獨立於本集團的估值師進行，而其員工於估值所屬物業的地點及類別擁有經驗。

6. 減值虧損撥備淨額

本集團於結算日按照其政策評估其固定資產（投資物業除外）的可收回款項。根據這項評估，董事認為，就芝加哥半島酒店及鵝園渡假村及高爾夫球場於2008年12月31日需要作出減值撥備，原因為經營環境欠佳及物業市場的現行市況所致。按此基準，此兩項物業的賬面值分別就各自的可收回款項撇減 **126 百萬港元**（2007：零港元）及 **53 百萬港元**（2007：25 百萬港元），即由獨立專業估值師所釐定的公允價值減出售成本。

7. 出售非上市股本票據權益淨虧損

於2007年內出售一項非上市股本票據淨虧損，乃涉及本集團出售一項印尼非上市股本票據，即PT Ciputra Adigraha的全部20%權益。

8. 綜合損益表內的所得稅（百萬港元）

綜合損益表的稅項包括：

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

8. 綜合損益表內的所得稅 (百萬港元) (續)

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期內估計應課稅盈利以**16.5%** (2007年：17.5%) 的稅率計算，而有關於2008年1月1日的遞延稅項，**175百萬港元** (2007年：零港元) 的遞延稅項回撥已計入集團本年度的綜合損益表。

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

海外附屬公司的稅項則以相關國家適用的現行稅率計算。

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

9. 每股盈利

(a) 每股盈利 – 基本

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

(b) 每股盈利 – 攤薄

於截至2008年及2007年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 股息 (百萬港元)

(a) 本年度應付本公司股東股息

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

結算日後建議分派的末期股息並未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東的股息

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

11. 應收賬項及預付款項 (百萬港元)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	198	227
租約按金及預付費用	180	198
	<u>378</u>	<u>425</u>

董事認為所有應收賬項及預付款項賬面值與其公允價值相若。預期於超過一年後收回或確認作支出的應收賬項及預付款項的金額為**88百萬港元** (2007年：67百萬港元)。預期所有其他應收賬項及預付款項均會於一年內收回或確認作支出。

11. 應收賬項及預付款項 (百萬港元) (續)

應收貿易賬項賬齡分析如下：

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

應收貿易賬項通常於發單日期起計 30 日內到期。

12. 現金及現金等價物 (百萬港元)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
帶利息銀行存款	1,972	1,372
銀行存款及現金	<u>23</u>	<u>42</u>
於資產負債表的現金及現金等價物	1,995	1,414
銀行透支	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>
於綜合現金流量表的現金及 現金等價物	<u>1,979</u>	<u>1,398</u>

於年終的現金及現金等價物包括附屬公司所持有的銀行存款**577百萬港元** (2007年：493百萬港元)。由於受到外匯限制，該等金額不可自由匯至控股公司。

13. 應付賬項及預提費用 (百萬港元)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	109	142
應付利息	4	6
應付固定資產款項	20	42
租客訂金	296	278
高爾夫球會籍訂金	109	114
其他應付賬項	<u>650</u>	<u>651</u>
	<u>1,188</u>	<u>1,233</u>

本集團應付賬項及預提費用預期於超過一年後清償或確認作收入的為**334百萬港元** (2007年：349百萬港元)。預期所有其他應付賬項及預提費用均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

13. 應付賬項及預提費用 (百萬港元) (續)

應付貿易賬項賬齡分析如下：

	2008	2007
少於3個月	109	141
超過6個月	-	1
	109	142

14. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元)

(a) 資產負債表內的本期稅項

	2008	2007
本年度香港利得稅撥備	122	99
已付暫繳利得稅	(75)	(24)
	47	75
以往年度香港利得稅撥備結餘	5	11
海外稅項撥備	38	41
	90	127

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

本集團在綜合資產負債表確認的遞延稅項(資產)/負債各部份及年內的變動如下：

	投資物業 重估	稅項抵免 超出相關 折舊數額	撥備及其他	稅項虧損	現金流量 對沖	總計
遞延稅項產生自：						
於2007年1月1日	2,556	574	(28)	(296)	(24)	2,782
扣除自/(計入)損益	590	(44)	-	9	6	561
扣除自儲備	10	14	2	-	(5)	21
於2007年12月31日	3,156	544	(26)	(287)	(23)	3,364
於2008年1月1日	3,156	544	(26)	(287)	(23)	3,364
扣除自/(計入)損益	(284)	(34)	8	77	6	(227)
扣除自儲備	9	5	-	(9)	(12)	(7)
於2008年12月31日	2,881	515	(18)	(219)	(29)	3,130

14. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元) (續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債 (續)

2008年12月31日的結餘包括就本集團香港投資物業重估而作出合共**2,723百萬港元** (2007年：2,967百萬港元) 的遞延稅項負債撥備。董事目前並無意出售本集團在香港的投資物業，並認為即使最終出售該等物業，任何收益將被視為資本性質而毋須繳付任何香港稅項。

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

15. 股本

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

本年度發行的所有普通股在各方面均與現已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

(a) 年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身的股份。已購回股份的詳情已於本公布「其他公司資料」一節內披露。

15. 股本 (續)

(b) 年內，本公司根據以股代息計劃發行及配發的已繳足新股如下：

	股份數目 百萬股	以股代 息股份價格 港元	增加	
			股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元
2008				
2007年末期以股代息	10	13.704	5	126
2008年中期以股代息	6	7.394	3	44
	16		8	170
2007				
2006年末期以股代息	10	12.584	5	111
2007年中期以股代息	4	13.808	2	54
	14		7	165

其他公司資料

購買、出售與贖回上市證券

年內，本公司於聯交所購回合共 7,545,000 股每股面值 0.50 港元的本公司股份，平均購買價為每股 6.60 港元。該等股份已全數註銷。購回本公司股份支付的總額 50 百萬港元，於一般儲備中扣除。根據香港公司條例第 49H 條，相等於已註銷股份面值 4 百萬港元的款項，由一般儲備中轉撥至資本贖回儲備。此項購回是為股東利益而作出，旨在提升本公司的淨資產及每股盈利。此股份購回事宜的詳情如下：

購回月份	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	已付總額 百萬港元
2008 年 10 月	7,545,000	6.83	6.26	50

除上文所述者外，本公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治基本架構

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

一如以往，本公司歡迎上市規則附錄 14 企業管治常規守則（「管治守則」）所載以原則為本的管治方式，以及管治守則對採納及執行企業政策及程序時所賦予的靈活性。而載於年報中的企業管治報告亦會載述本公司應用管治守則的情況。

企業管治常規守則

本公司採納本身的企業管治常規守則，當中包含管治守則所載全部守則條文以及大部份所建議的最佳常規。

年內，除了管治守則第 C.1.4 節中有關編製季度報表的建議最佳常規之外，本公司一直遵守管治守則所載全部守則條文以及大部份所建議的最佳常規。本公司選擇不按所建議的申報常規，因為董事局相信，本集團的業務屬長期及具週期性，而季度報告卻鼓吹以短期視野來審視本公司的業務表現。截至本公布日期，本公司已留意到聯交所和證券及期貨監察委員會所發出有關季度財務報告的若干建議，針對在這方面所發生的任何改變，本公司會檢討有關立場。

末期股息

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

載有關於以股代息計劃詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於 2009 年 5 月 20 日寄予各股東。

股東週年大會及暫停股份過戶登記日期

股東週年大會將於2009年5月13日中午12時正假座香港半島酒店舉行。2009年5月11日至2009年5月13日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，倘若股東週年大會上通過相關決議案，則末期股息將約於2009年6月19日派付予2009年5月13日名列股東名冊的股東。

凡欲獲派末期股息而尚未登記過戶者，須於2009年5月8日（星期五）下午4時30分前，將所有轉讓文件連同有關的股票送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理股份過戶登記手續。

其他事項

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

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港，2009年3月12日

於本公布日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

非執行主席
米高嘉道理爵士

非執行副主席

貝思賢

執行董事

董事總經理兼行政總裁

郭敬文

財務總裁

郭禮賢

營運總監

包華

非執行董事

麥高利

毛嘉達

卜佩仁

利約翰

高富華

獨立非執行董事

李國寶爵士

黃志祥

麥禮賢

包立德