

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分内容而產生或因倚賴該等内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

2009 年全年業績

摘要

主要財務業績

- 營業額下降 15% 至 4,218 百萬港元 (2008 : 4,938 百萬港元)
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利下降 35% 至 924 百萬港元 (2008 : 1,425 百萬港元)
- 股東應佔盈利計入物業重估收益後(扣除稅項及少數股東權益)為 2,298 百萬港元, 2008 年則為 216 百萬港元
- 股東應佔基本溢利為 315 百萬港元 (2008 : 807 百萬港元)
- 每股盈利及按基本溢利計算的每股盈利分別為 1.57 港元 (2008 : 0.15 港元) 及 0.22 港元 (2008 : 0.56 港元)
- 末期股息每股 6 港仙, 2009 年全年股息為每股 9 港仙 (2008 : 每股 17 港仙)
- 於 2009 年 12 月 31 日, 股東資金為 23,040 百萬港元 (每股 15.67 港元) (2008 : 20,712 百萬港元, 每股 14.28 港元)
- 於 2009 年 12 月 31 日, 本集團經調整淨資產為 28,541 百萬港元 (每股 19.42 港元) (2008 : 26,589 百萬港元, 每股 18.34 港元)

主要發展項目

- 上海半島酒店於 2009 年 10 月 18 日試業, 標誌著香港上海大酒店在闊別 55 年後重返其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。
- 淺水灣影灣園商場完成重大翻新工程, 包括引入新的商店、提升設施、翻新露台餐廳和香辣軒餐廳, 以及成立歷史珍藏館。
- 於 2009 年 9 月 10 日, 香港上海大酒店購入芝加哥半島酒店的餘下 7.5% 權益。協議完成後, 本集團現已取得芝加哥半島酒店的全部權益。
- 於 2009 年 1 月, 本公司與卡塔爾地亞爾房地產投資公司簽訂正式協議, 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。合營企業於 2009 年 3 月接管該建築物。該酒店的發展項目現正進行, 計劃於 2012 年落成。

財務及業務摘要

| | 截至12月31日止年度 | | 增加/ (減少) |
|-------------------------------|-------------|--------|-------------|
| | 2009 | 2008 | |
| 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) * |
| | 於12月31日 | | |
| | 2009 | 2008 | |
| 綜合財務狀況表 (百萬港元) | | | |
| 資產總值 | 32,815 | 29,587 | 11% |
| 經審核股東應佔淨資產 | 23,040 | 20,712 | 11% |
| 經調整股東應佔淨資產 ** | 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 * |
| | 截至12月31日止年度 | | |
| | 2009 | 2008 | |
| 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%) |
| 巴黎半島酒店項目的投資 | (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 代表百分點

** 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 2009 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分獨立非執行董事（其中一名出任委員會主席）所組成的審核委員會審閱，並經本公司核數師－畢馬威會計師事務所－表示同意。

行政總裁報告

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維持於 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）、人類豬型流感病毒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现顯著向好。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%。有關個別酒店的財務表現詳情載於本公布的「財務概論」一節內。

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。

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。

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企業之 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。酒店樓宇已於 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。

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。淺水灣綜合項目於 2009 年完成翻新後，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小數地標式半島酒店。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。

行政總裁

郭敬文

香港，2010 年 3 月 12 日

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。

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 21 頁，而本集團表現的詳細論述載於本財務概論的第 9 至 17 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 23 頁，而本集團財務狀況的詳細論述載於本財務概論的第 17 至 19 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。本集團的法定現金流量表載於第 24 頁，而本集團現金流量的詳細論述載於本財務概論的第 19 至 20 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。

本集團經調整的資產淨值

本集團的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 18 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) |
| | <u>2,424</u> | <u>3,154</u> |
| 經調整後的股東應佔淨資產 | <u>28,541</u> | <u>26,589</u> |
| 經審核的每股淨資產 (港元) | <u>15.67</u> | <u>14.28</u> |
| 經調整的每股淨資產 (港元) | <u>19.42</u> | <u>18.34</u> |

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以下形式的資料以計算本集團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，詳情載列如於下頁：

| 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收入概要：

| 以業務劃分的綜合收入 百萬港元 | 2009 | | 2008 | |
|--------------------|--------------|-------------|-------|------|
| 酒店 | | | | |
| 客房 | 1,355 | 32% | 1,856 | 37% |
| 餐飲 | 1,012 | 24% | 1,166 | 24% |
| 商用 | 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 | 商用 | 其他 | 總數 | 客房 | 餐飲 | 商用 | 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，但低入住率亦對餐廳業務造成顯著影響。

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（包括商務及悠閒度假旅客）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 |
| 淺水灣影灣園綜合項目，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 |

淺水灣影灣園綜合項目，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比較長，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（46%），水平與去年相若。以下為於12月31日的員工數目分析：

| 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，分析見右圖。

| 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、折舊及攤銷前營業盈利率 | 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) | - |
| | <u>1,977</u> | <u>(769)</u> |

投資物業的公允價值於年內增加，主要源自淺水灣影灣園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，該收益分別源自酒店及商場的物業估值調整（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 |
| | <u>458</u> | <u>(42)</u> |
| 損益表中稅項支出／（收益） | | |

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。

| | 市值 (百萬港元) | 賬面值 (百萬港元) |
|----------------------|--------------|---------------|
| 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 |
| 鵝園度假酒店及高爾夫球會 | 91 | 82 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 15,919 | 13,360 |
| 合營公司（本集團應佔價值） | | |
| 上海半島酒店(50%) | 1,658 | 1,658 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 酒店總值 | <hr/> | <hr/> |
| | 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 商用物業總值 | <hr/> | <hr/> |
| | 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 其他物業總值 | <hr/> | <hr/> |
| | 625 | 613 |
| 總值 | <hr/> | <hr/> |
| | 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.的20%股本權益及20%相關股東貸款。Al Maha Majestic S.à r.l.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 Majestic S.à r.l. 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 總值 | |
|---------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|-------|
| | 香港 | 其他 亞洲地區 | 美國 | | |
| 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. 的 20% 股本權益，Al Maha Majestic S.à r.l. 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）。

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 | 2 | 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 | | (101) | (108) |
| 淨融資費用 | | (86) | (68) |
| 淨融資費用後盈利 | | 500 | 983 |
| 應佔合營公司盈利／(虧損) | 10 | 285 | (5) |
| 投資物業公允價值增值／(減值) | 4 | 1,998 | (593) |
| 減值虧損淨額撥備 | | - | (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) | 7 | 1.57 | 0.15 |

應付本公司股東股息的詳情載於附註8。

綜合全面損益表 (百萬港元)

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------|--------------|------------|
| | 2009 | 2008 |
| 本年度盈利 | <u>2,304</u> | <u>251</u> |
| 扣除稅項後本年度其他全面收入： | | |
| 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 | <u>38</u> | <u>-</u> |
| | 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 | <u>46</u> | <u>5</u> |
| | 142 | (78) |
| 本年度全面收入總額 | <u>2,446</u> | <u>173</u> |
| 全面收入總額歸屬： | | |
| 本公司股東 | 2,431 | 122 |
| 少數股東權益 | <u>15</u> | <u>51</u> |
| 本年度全面收入總額 | <u>2,446</u> | <u>173</u> |

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 |
| | | 28,339 | 26,368 |
| 聯營公司權益 | 9 | 498 | - |
| 合營公司權益 | 10 | 815 | 539 |
| 非上市股本票據權益 | | - | - |
| 酒店管理合約投資 | 11 | 730 | 92 |
| 衍生金融工具 | | 18 | 38 |
| 遞延稅項資產 | 12(b) | 64 | 38 |
| | | 30,464 | 27,075 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 98 | 114 |
| 應收貿易賬項及其他應收款項 | 13 | 391 | 378 |
| 衍生金融工具 | | 27 | 25 |
| 銀行存款及現金 | 14 | 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 | 15 | (1,203) | (1,188) |
| 帶利息貸款 | | (769) | (695) |
| 衍生金融工具 | | (95) | (93) |
| 本年度稅項 | 12(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 | | (3,056) | (2,498) |
| 既定收益退休金供款淨額 | | (23) | (21) |
| 衍生金融工具 | | (111) | (188) |
| 遞延稅項負債 | 12(b) | (3,543) | (3,168) |
| | | (6,733) | (5,875) |
| 淨資產 | | 23,948 | 21,646 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 16 | 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 |

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 | | 335 | 371 |
| 酒店管理合約攤銷 | | 3 | 3 |
| 利息收入 | | (15) | (40) |
| 融資費用 | | 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 | | (91) | (3) |
| 收購聯營公司權益的付款 | | (453) | - |
| 聯營公司的貸款 | | (22) | - |
| 收購酒店管理合約的付款 | | (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 | 14 | 1,380 | 1,979 |

綜合損益表、綜合全面損益表、綜合財務狀況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、綜合全面損益表、綜合財務狀況表及綜合現金流量表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則（包括所有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，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的新訂、修訂及新闡釋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、綜合全面損益表、綜合財務狀況表及綜合現金流量表所使用的會計政策與2008年一致。除了以下資料披露有所改變外，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2009年12月31日的財務狀況並無重大影響：

- 香港財務報告準則第8條*經營分部*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3）。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）*財務報告的呈報*，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。
- 採用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*後，本財務報表已擴充披露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條修訂的過渡條文，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。

2. 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、商用物業及會所及服務。

營業額是按照就服務、產品及各項設施（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列於下頁：

2. 營業額 (百萬港元) 續

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|-------|--------------|--------------|
| 酒店 | | |
| 客房 | 1,355 | 1,856 |
| 餐飲 | 1,012 | 1,166 |
| 商用 | 556 | 545 |
| 其他 | 321 | 338 |
| | <u>3,244</u> | <u>3,905</u> |
| 商用物業 | 637 | 677 |
| 會所及服務 | 337 | 356 |
| | <u>4,218</u> | <u>4,938</u> |

3. 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。 |
| 會所及服務 | 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、餐飲產品批發及零售、洗衣服務及為會所提供管理及顧問服務。 |

(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、遞延稅項資產以及現金及銀行結餘。公司層面資產則參考總分部資產分配予各分部。

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最高級管理人員的須匯報分部資料載列於下頁：

3. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績及資產 (百萬港元) 續

| | 酒店 | | 商業物業 | | 會所及服務 | | 綜合 | |
|------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|-------------|------|---------------|--------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| 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 分部營業盈利 | (309) | (349) | (2) | (1) | (27) | (24) | (338) | (374) |
| 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 |
| 會所及服務 | | |
| - 經營貴賓室 | 94 | 96 |
| - 經營纜車 | 79 | 81 |
| - 其他 | 164 | 179 |
| | 337 | 356 |
| | 4,218 | 4,938 |

3. 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

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---------------|----------------------|----------------------|
| 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 | <u>1,835</u> | <u>1,995</u> |
| 綜合資產總值 | <u>32,815</u> | <u>29,587</u> |

(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 * | |
|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | <u>2009</u> | <u>2008</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
| 香港 (註冊成立地點) | <u>1,870</u> | <u>2,056</u> | <u>21,888</u> | <u>19,696</u> |
| 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 | - |
| | <u>2,348</u> | <u>2,882</u> | <u>8,494</u> | <u>7,303</u> |
| | <u>4,218</u> | <u>4,938</u> | <u>30,382</u> | <u>26,999</u> |

* 不包括衍生金融工具及遞延稅項資產。

4. 投資物業公允價值增加／（減少）

本集團所有投資物業於 2009 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。

5. 其他非營業項目（百萬港元）

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|------------------|-------------|-------------|
| 出售投資物業的收益 | 18 | - |
| 聯營公司權益的減值虧損（附註9） | (15) | - |
| 鵝園渡假酒店的關閉費用 | (24) | - |
| | <u>(21)</u> | <u>-</u> |

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：

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|-------------------------|-------------|--------------|
| 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) |
| | <u>100</u> | <u>118</u> |
| 本期稅項 — 海外 | | |
| 本年度稅項撥備 | 36 | 67 |
| 以往年度超額撥備 | (16) | - |
| | <u>20</u> | <u>67</u> |
| | <u>120</u> | <u>185</u> |
| 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 |
| | <u>338</u> | <u>(227)</u> |
| 總計 | <u>458</u> | <u>(42)</u> |

6. 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%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。

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以 16.5% (2008: 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。

7. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

| | | |
|--|--------------|--------------|
| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
| 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) | <u>1.57</u> | <u>0.15</u> |
| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
| | (百萬股) | (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 現金股息的股東已發行及配發新股份的影響 | <u>10</u> | <u>6</u> |
| 於12月31日加權平均股份數目 | <u>1,460</u> | <u>1,447</u> |

(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。

8. 股息 (百萬港元)

(a) 本年度應付本公司股東股息

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|-------------|-------------|
| 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) | <u>88</u> | <u>152</u> |
| | <u>132</u> | <u>246</u> |

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

| | <u>2009</u> | <u>2008</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10.5港仙 (2008年：每股12港仙) | <u>152</u> | <u>173</u> |

9. 聯營公司權益 (百萬港元)

| | 於12月31日 | |
|--------------|-------------|-------------|
| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
| 非上市股份，成本值 | - | - |
| 商譽 | <u>15</u> | - |
| | 15 | - |
| 減：減值虧損 (附註5) | <u>(15)</u> | - |
| | - | - |
| 借予聯營公司貸款 * | <u>498</u> | - |
| | <u>498</u> | - |

* 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。

9. 聯營公司權益 (百萬港元) 續

(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 | 已發行及已繳足股本詳情 | 本集團的實際權益* | 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 11)。

有關巴黎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 | <u>15</u> |

(c) 聯營公司於截至 2009 年 12 月 31 日止期間應佔收入為數 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。

10. 合營公司權益 (百萬港元)

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

10. 合營公司權益 (百萬港元) 續

(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 | 已發行及已繳足 股本詳情 | 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 全權負責名為上海半島酒店的發展及營運。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(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。

(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 貸款融資為人民幣 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)。

11. 酒店管理合約投資 (百萬港元)

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

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 (BHP) 的投資成本。
- (c) 誠如附註 9 所述，於 2009 年，本集團於巴黎半島酒店項目投資的 57.7 百萬歐元 (591 百萬港元) 為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。

12. 財務狀況表內的所得稅 (百萬港元)

(a) 財務狀況表內的本年度稅項：

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---------------|-------------|-------------|
| 本年度香港利得稅撥備 | 101 | 122 |
| 已付暫繳所得稅 | <u>(75)</u> | <u>(75)</u> |
| | 26 | 47 |
| 以往年度香港利得稅撥備結餘 | 3 | 5 |
| 海外稅項撥備 | <u>38</u> | <u>38</u> |
| | <u>67</u> | <u>90</u> |

12. 財務狀況表內的所得稅 (百萬港元) 續

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

本集團在綜合財務狀況表確認的遞延稅項 (資產) / 負債各部分及年內的變動如下：

| | 投資 物業重估 | 稅項抵免 超出相關 折舊數額 | 撥備及 其他 | 現金 稅項虧損 | 現金 流量對沖 | 總計 |
|-----------------|--------------|----------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 遞延稅項產生自： | | | | | | |
| 於2008年1月1日 | 3,156 | 544 | (26) | (287) | (23) | 3,364 |
| (計入) / 扣除自損益 | (284) | (34) | 8 | 77 | 6 | (227) |
| 扣除自 / (計入) 儲備 | 9 | 5 | - | (9) | (12) | (7) |
| 於2008年12月31日 | 2,881 | 515 | (18) | (219) | (29) | 3,130 |
| 於2009年1月1日 | 2,881 | 515 | (18) | (219) | (29) | 3,130 |
| 扣除自 / (計入) 損益 | 308 | 61 | (1) | (33) | 3 | 338 |
| 扣除自 / (計入) 儲備 | 2 | 3 | (1) | 2 | 5 | 11 |
| 於2009年12月31日 | 3,191 | 579 | (20) | (250) | (21) | 3,479 |

倘稅項涉及相同的稅務當局並可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可化為淨額。以下安排經適當進行抵銷後確定，並分別列於財務狀況表。

| | 2009 | 2008 |
|-----------|--------------|-------|
| 遞延稅項淨資產 | (64) | (38) |
| 遞延稅項淨負債 * | 3,543 | 3,168 |
| | 3,479 | 3,130 |

* 2009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3,077百萬港元(2008年:2,723百萬港元)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。

13. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

| | 2009 | 2008 |
|-------------------|-------------|------|
| 應收貿易賬項 (賬齡分析列於下頁) | 175 | 198 |
| 租約按金及預付費用 | 216 | 180 |
| | 391 | 378 |

13. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元) 續

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。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為 73 百萬港元 (2008 年：88 百萬港元)。預期所有餘下的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：

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|----------------|-------------|-------------|
| 本期 | <u>145</u> | <u>159</u> |
| 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 | <u>2</u> | <u>1</u> |
| 逾期金額 | <u>30</u> | <u>39</u> |
| | <u>175</u> | <u>198</u> |

應收貿易賬項通常於發單日期起計 30 日內到期。

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。

14. 銀行存款及現金 (百萬港元)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 帶利息銀行存款 | 1,771 | 1,972 |
| 銀行存款及現金 | <u>64</u> | <u>23</u> |
| 銀行存款及現金總額 | 1,835 | 1,995 |
| 減：3個月後到期的銀行存款 | (437) | - |
| 銀行透支 | <u>(18)</u> | <u>(16)</u> |
| 於綜合現金流量表的現金及 現金等價物 | <u>1,380</u> | <u>1,979</u> |

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。

15. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|-------------------|--------------|--------------|
| 應付貿易賬項 (賬齡分析列於下頁) | 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 | <u>643</u> | <u>650</u> |
| 按攤銷成本計量的金融負債 | <u>1,203</u> | <u>1,188</u> |

15. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元) 續

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 340 百萬港元 (2008 年: 334 百萬港元)。預期所有餘下的應付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:

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|----------|-------------|-------------|
| 少於3個月 | 117 | 109 |
| 3 至 6 個月 | <u>2</u> | <u>-</u> |
| | <u>119</u> | <u>109</u> |

16. 股本

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| 每股面值0.5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 | 1,450 | 1,442 |
| 購回股份 (附註(16a)) | - | (8) |
| 根據以股代息計劃發行的新股 (附註(16b)) | <u>20</u> | <u>16</u> |
| 於12月31日 | <u>1,470</u> | <u>1,450</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 | 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)) | <u>10</u> | <u>8</u> |
| 於12月31日 | <u>735</u> | <u>725</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) 本公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

16. 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 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 |

其他公司資料

購買、出售與贖回上市證券

本公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司致力確保業務符合高水平的企業管治，在監督及管理方面訂有適當的監控程序，以保障股東及權益相關者的利益，及管理整體業務風險。本公司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。

本公司已遵守上市規則附錄 14 企業管治常規守則（管治守則）的所有原則，並採納其本身的企業管治常規，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。

載於本公司年報的企業管治報告旨在告知股東及權益相關者有關本公司最新的企業管治政策及常規。

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。

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 2010 年 5 月 12 日中午 12 時正假座香港半島酒店舉行。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 2010 年 6 月 25 日派付予 2010 年 5 月 12 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 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 至 1716 號舖，辦理股份過戶登記手續。

其他事項

本公司定於4月中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，2010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

非執行董事

麥高利

毛嘉達

執行董事

董事總經理兼行政總裁

郭敬文

利約翰

高富華

獨立非執行董事

財務總裁

郭禮賢

李國寶爵士

黃志祥

麥禮賢

營運總監

包華

包立德

卜佩仁