

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內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](http://www.hshgroup.com)

### 2011 中期業績

#### 摘要

- 集團首季業務的增長被日本地震所抵銷。
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升 4% 至 512 百萬港元。
- 股東應佔基本盈利上升 3% 至 152 百萬港元。
- 股東應佔盈利在計入物業重估收益後（扣除稅項及非控股股東權益）上升 174% 至 1,907 百萬港元。
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 1.29 港元（2010 年：0.47 港元）及 0.10 港元（2010 年：0.10 港元）。
- 於 2011 年 6 月 30 日，股東權益為 31,102 百萬港元或每股 20.92 港元（2010 年 12 月 31 日：29,103 百萬港元或每股 19.66 港元）。
- 於 2011 年 6 月 30 日，經調整資產淨值為 34,094 百萬港元（每股 22.93 港元）。
- 資本與負債比率維持於 5%（2010 年 12 月 31 日：5%）。
- 中期股息為每股 4 港仙（2010 年：4 港仙）。

## 財務及業務摘要

	截至6月30日止6個月		
	2011	2010 (重列)	增加/ (減少)
<b>綜合損益表</b> (百萬港元)			
營業額	2,310	2,176	6%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	512	490	4%
股東應佔盈利	1,907	697	174%
股東應佔基本盈利 **	152	147	3%
中期股息	59	59	-
每股盈利 (港元)	1.29	0.47	174%
按基本盈利計算的每股盈利 (港元) **	0.10	0.10	-
每股中期股息 (港仙)	4	4	-
中期股息比率 (倍) #	2.6x	2.5x	4%
利息保障倍數 (倍)	7.0x	6.2x	13%
加權平均總年利率	3.2%	3.2%	-
	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日	
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	38,586	36,587	5%
股東應佔淨值資產	31,102	29,103	7%
經調整股東應佔淨值資產 **	34,094	31,888	7%
每股淨資產 (港元)	20.92	19.66	6%
經調整每股淨資產 (港元) **	22.93	21.55	6%
淨借貸	1,500	1,674	(10%)
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率 (年率) (倍)	1.5x	1.7x	(12%)
淨債務與權益比率	5%	6%	(1pp) *
資本與負債比率	5%	5%	-
	截至6月30日止6個月		
	2011	2010	
<b>綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	406	366	11%
資本性開支	107	103	4%
扣除資本性開支、利息及股息後的淨現金收入	169	188	(10%)
資本性開支與收入比率	5%	5%	-
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	14.74	13.06	13%
最低股價	12.64	10.32	22%
於期末的收市股價	13.00	12.94	0.5%
<b>業務資料</b>			
客房數目 (於6月30日)	3,012	3,012	-
平均入住率			
- 香港	70%	67%	3pp *
- 其他亞洲地區	55%	57%	(2pp) *
- 美國	63%	60%	3pp *
平均房租 (港元)			
- 香港	4,074	3,779	8%
- 其他亞洲地區	1,941	1,837	6%
- 美國	4,472	4,172	7%
平均可出租客房收入 (港元)			
- 香港	2,864	2,522	14%
- 其他亞洲地區	1,069	1,039	3%
- 美國	2,838	2,496	14%

\* pp 代表百分點。

\*\* 請參閱財務概論所載的計算方法。

# 股息比率乃按股東應佔基本盈利除以股息計算。

董事謹此宣布本公司截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核中期業績。中期財務報告已經本公司的審核委員會審閱，本公司的審核委員會成員大部分為獨立非執行董事（其中一名出任委員會主席）。中期財務報告並未經審核，惟經本公司核數師畢馬威會計師事務所按照由香港會計師公會發出的香港審閱委聘準則第 2410 條「獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱，其未有修訂的審閱報告將連同本公司的中期報告發送予股東。

## 財務概論

### 編制原則

本集團的中期財務報告是按照香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條 *中期財務報告* 的規定及所有適用的香港財務報告準則編製。

於截至2010年12月31日止年度，為更好地呈列本集團的遞延稅項狀況，本集團選擇提前採納香港會計準則第12條之修訂「利得稅」（「該修訂」，將於2012年1月1日或之後開始的年度期間起生效）。

根據該修訂，本集團目前的遞延稅項負債，乃參考假設於報告日期將其投資物業以賬面值出售所產生的稅項，除非該物業為可折舊及以持有為商業模式，而此模式的目的為不透過出售形式而使用該物業，並於持有期間享有該物業絕大部分經濟利益。修訂前，如該等物業乃根據租賃權益持有，遞延稅項一般假設有關於資產透過使用收回其價值而採用的稅率計算。鑒於上文所述，由於香港並無資本利得稅，本集團毋須就香港投資物業重估的暫時差額作出遞延稅項負債撥備。

由於香港會計師公會於2010年12月21日之前並未頒布該等修訂，因此，本集團於截至2010年6月30日止期間的中期報告乃根據原香港會計準則第12條的確認標準編製，並無考慮該修訂就本集團投資物業的遞延稅項負債之新確認條文。由於提前採納該修訂，本集團於截至2010年6月30日止期間的比較數字須予重列。該修訂對本集團損益表所造成影響的詳情概述於中期財務報告附註19。

### 本集團的經調整資產淨值

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（如有者）計量。不應用公允價值方式之原因，是為避免將酒店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，為了向使用本中期財務報告的人士提供更多有關本集團資產淨值的資料，董事已委任一名獨立第三方對本集團酒店及高爾夫球場於2011年6月30日的公允市價作評估，估值詳情載於第7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2,992百萬港元（9.6%）。

鑑於以上因素，董事已按以下基準計算本集團於 2011 年 6 月 30 日的經調整資產淨值，提供予使用本中期財務報告的人士參考：

百萬港元	於 2011 年 6 月 30 日	於 2010 年 12 月 31 日
於財務狀況表中股東應佔淨資產	<b>31,102</b>	29,103
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	<b>3,430</b>	3,151
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	<b>(438)</b>	(366)
	<b>2,992</b>	2,785
經調整後的股東應佔淨資產	<b>34,094</b>	31,888
於財務狀況表中每股淨資產 (港元)	<b>20.92</b>	19.66
經調整的每股淨資產 (港元)	<b>22.93</b>	21.55

### 本集團的基本盈利

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的項目，例如投資物業公允價值增加。由於本集團一直主要按其經營現金流及經常性盈利進行管理，故董事亦向使用本中期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股東應佔基本盈利及按基本盈利計算的每股盈利。股東應佔基本盈利及按基本盈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	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011	2010 (重列)
股東應佔盈利	<b>1,907</b>	697
投資物業公允價值增加	<b>(1,784)</b>	(547)
應佔合營公司物業估值淨收益 (已扣除稅項)	-	(18)
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	<b>29</b>	15
股東應佔基本盈利	<b>152</b>	147
按基本盈利計算的每股盈利 (港元)	<b>0.10</b>	0.10

## 損益表

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團的營業額為 2,310 百萬港元，較 2010 年同期增加 134 百萬港元或 6%。

於本年度首季，酒店業務的經營表現理想，但受日本於 2011 年 3 月 11 日發生的地震拖累，對東京半島酒店的業務造成重大不利影響，連帶對其他地方亦蒙受輕微影響，若干其他市場於第二季的復甦緩慢。整體而言，酒店業務於 2011 年上半年仍錄得收入增長 5%。此業務的收益增長主要是由於香港及美國半島酒店的客房及餐飲業務增加所致。

商用物業業務方面，高尚住宅公寓及零售物業的需求於 2011 年上半年持續強勁，租金收入因此上升 8%。

會所與服務業務的大部分業務收入亦錄得增長，令整體營業額增加 12%。本集團個別業務的營業表現詳情載於第 9 至 13 頁的業務回顧。

本集團的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利按年增加 4% 至 512 百萬港元。以業務及地域形式所劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概要載於下表：

### 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	2011/2010 變動
<b>2011</b>					
酒店	238	9	(19)	228	-
商用物業	231	11	-	242	7%
會所與服務	49	10	(17)	42	17%
	<b>518</b>	<b>30</b>	<b>(36)</b>	<b>512</b>	<b>4%</b>
<b>2010</b>					
酒店	226	38	(37)	227	
商用物業	214	13	-	227	
會所與服務	50	8	(22)	36	
	490	59	(59)	490	
2011/2010 變動百分比	<b>6%</b>	<b>(49%)</b>	<b>39%</b>	<b>4%</b>	

個別業務的營業表現詳情載於業務回顧。

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，分析見右表。

利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	2011	2010
酒店	13%	14%
商用物業	67%	68%
會所與服務	20%	19%
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	22%	23%
來自：		
香港	48%	49%
其他亞洲地區	4%	8%
美國	(8%)	(15%)

期內，由於日本地震導致業務受影響，酒店業務的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率較2010年下跌1個百分點。商用物業業務的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率亦下跌1個百分點，主要是由於經營成本增加。然而，會所與服務業務的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率上升1百分點至20%。

在計入折舊及淨融資費用後，融資費用後盈利為284百萬港元，較2010年同期上升6%。

非營業項目方面，期內投資物業的公允價值增加 1,784 百萬港元（2010 年：547 百萬港元），主要源自香港半島酒店的零售商場及香港淺水灣綜合項目的重估盈餘。

本集團透過一間合營公司擁有上海半島 50% 權益。本集團於 2011 年上半年應佔上海半島酒店虧損增加至 43 百萬港元（2010 年：17 百萬港元）。雖然酒店營運的客房、餐飲及水療業務表現理想，房租於上海均處於領先地位，綜合項目的商業營運仍在發展。零售商場全數出租予著名品牌，並對新地點進行宣傳。半島酒店公寓單位尚未開始出租，預期於 2011 年下半年出租。此外，隨著綜合項目的建築工程竣工，發展貸款已大部分被提取，由於借貸基準利率上升，導致利息成本大幅增加。

經計及投資物業公允價值的上升及有關遞延稅項及非控股股東權益後，期內 6 個月，香港上海大酒店股東應佔綜合盈利為 1,907 百萬港元，而 2010 年同期則為 697 百萬港元。

每股盈利為 1.29 港元，較 2010 年同期上升 174%。若撇除非營業項目及相關稅項及非控股股東權益，按基本盈利計算的每股盈利維持於 0.10 港元（2010 年：0.10 港元）。

董事局議決派付中期股息每股 4 港仙（2010 年：每股 4 港仙）。

### 財務狀況表

本集團的財政狀況維持穩健。於 2011 年 6 月 30 日，股東應佔淨資產為 31,102 百萬港元或每股 20.92 港元（2010 年 12 月 31 日：29,103 百萬港元或每股 19.66 港元）。

集團酒店、投資及其他物業於 2011 年 6 月 30 日的賬面值及市值概要載於下表：

百萬港元	本集團權益	市值	賬面值
<b>酒店</b>			
<b>綜合酒店</b>			
香港半島酒店	100%	10,552	8,558
王府半島酒店	42%	1,946	1,439
紐約半島酒店	100%	1,536	1,085
芝加哥半島酒店	100%	1,250	1,182
東京半島酒店	100%	1,569	1,227
曼谷半島酒店	75%	850	870
馬尼拉半島酒店	77%	315	292
		<u>18,018</u>	<u>14,653</u>
<b>合營公司 (本集團應佔價值)</b>			
上海半島酒店	50%	3,120	3,055
<b>酒店總值</b>		<u>21,138</u>	<u>17,708</u>
<b>商用物業</b>			
淺水灣影灣園	100%	9,092	9,092
淺水灣花園大廈	100%	5,658	5,658
淺水灣車房	100%	93	93
山頂凌霄閣	100%	1,141	1,141
聖約翰大廈	100%	763	763
The Landmark	70%	95	95
<b>商用物業總值</b>		<u>16,842</u>	<u>16,842</u>
<b>其他物業</b>			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	255	255
鵝園渡假酒店、高爾夫球會及空置土地	100%	153	155
位於曼谷附近的空置土地	75%	339	339
其他香港物業	100%	60	28
<b>其他物業總值</b>		<u>807</u>	<u>777</u>
<b>總值</b>		<u>38,787</u>	<u>35,327</u>

期內，淨借貸下跌 10% 至 1,500 百萬港元（2010 年 12 月 31 日：1,674 百萬港元），而本集團按淨借貸佔淨借貸與股東資金總和的百分比計算的資本與負債比率維持於 5%（2010 年 12 月 31 日：5%）。按營業盈利及淨融資費用計算之利息保障倍數淨額上升至 7.0 倍（2010 年：6.2 倍）。

除已併入本集團綜合借貸外，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借貸。由於擁有該兩家酒店的企業並非本集團的附屬公司，故上述借貸並無併入財務狀況表內。如將本集團於該等非綜合企業的淨貸款納入計算，於 2011 年 6 月 30 日的淨借貸總額為 2,996 百萬港元（2010 年 12 月 31 日：3,072 百萬港元）。

本集團利率風險管理政策的重點在於減少本集團因利率變動所受的影響。於 2011 年 6 月 30 日，本集團的固定及浮息利率的比例為 43%，與 2010 年 12 月 31 日的比例相若。計入對沖活動後，期內加權平均總利率維持在 3.2%（2010 年：3.2%）。

本公司透過密切監察貸款組合，並取得充足貸款額以符合規定及承擔所需，從而管理其流動資金風險。期內，本公司就其於泰國的附屬公司就兩項貸款額再融資，合共 1,600 百萬泰銖。其中一項貸款額按經調低息差再融資，另一項則以本集團較長的還款期再融資。

下表分別列出本集團於 2011 年 6 月 30 日及 2010 年 12 月 31 日的承諾貸款融資到期狀況。

百萬港元	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
於 2011 年到期	<b>1,615 (30%)</b>	1,822 (33%)
於 2012 年到期	<b>1,089 (20%)</b>	1,293 (24%)
於 2013 年到期	<b>1,147 (21%)</b>	1,225 (22%)
於 2014 年到期	<b>202 (4%)</b>	-
於 2015 年到期	<b>1,156 (21%)</b>	1,151 (21%)
於 2016 年到期	<b>202 (4%)</b>	-
承諾貸款融資總額	<b>5,411 (100%)</b>	5,491 (100%)

於 2011 年 6 月 30 日，本集團之總資產主要以港元列帳，共佔本集團總資產值的 71%。

### 現金流量表

本集團截至 2011 年首 6 個月的現金流量表概述如下：

百萬港元	截至 6 月 30 日止 6 個月		增加/ (減少)
	2011 年	2010 年	
營業項目的淨現金收入	<b>406</b>	366	11%
購買固定資產	<b>(107)</b>	(103)	4%
借予聯營公司的貸款	<b>(56)</b>	-	不適用
淨融資費用及支付股息	<b>(74)</b>	(75)	(1%)
銀行變動及非經常性項目前 淨現金收入	<b>169</b>	188	(10%)
銀行貸款淨增加	<b>4</b>	106	(96%)
匯兌及其他調整	<b>12</b>	4	200%
期內淨現金收入	<b>185</b>	298	(38%)
於 1 月 1 日的銀行存款及現金	<b>2,658</b>	1,835	45%
於 6 月 30 日的銀行存款及現金	<b>2,843</b>	2,133	33%

期內，營業項目的淨現金收入增加至 406 百萬港元（2010 年：366 百萬港元）。營業項目的淨現金收入約一半用於支付資本性開支、借予聯營公司的貸款、融資費用及股息。資本性開支為 107 百萬港元（2010 年：103 百萬港元），主要因本集團現有物業的持續翻新而產生。

撇除於 3 個月後到期合共 773 百萬港元的銀行存款（2010 年 6 月 30 日：657 百萬港元），並經計及投資及融資項目後，現金及現金等價物於 2011 年 6 月 30 日合共為 2,053 百萬港元（2010 年 6 月 30 日：1,462 百萬港元）。

## 業務回顧

本集團於 2011 年上半年的營運業績受到日本在 3 月 11 日發生的強烈地震及海嘯所影響，對東京半島酒店業務的衝擊尤其明顯。於地震發生前，東京半島酒店的業績一直較去年為佳。總括而言，多個市場的首季業績增長勢頭在第二季放緩。

酒店業務收入較 2010 年上半年增加 5%。除東京半島酒店的平均可出租客房收入下跌 18% 外，所有酒店的平均可出租客房收入均較去年同期上升，主要由於平均房租增加。市場對酒店商場舖位的需求仍然強勁，惟王府半島酒店商場因翻新工程導致出租率稍微下降。

本集團商用物業業務的主要資產大致保持全部租出。會所與服務業務的多項營運表現按年均有改善。

各項業務繼續採取適當措施控制開支，務求減輕日本地震及全球不明朗經濟環境對本集團業績的影響。

## 酒店分部

2011 年首 6 個月的酒店業務收入較去年同期增加 5%。除東京半島酒店外，所有酒店收入皆有增長。上海半島酒店錄得所有酒店當中最大的收入升幅達 36%，縱然其上年度的業績受 2010 年 3 月開幕典禮前的試業表現所影響。

各間半島酒店於上半年的營運數據如下：

截至 6 月 30 日止 6 個月

	入住率 (%)		平均房租 (港元)		平均可出租 客房收入 變動 (%)
	2011	2010	2011	2010	
香港半島酒店	<b>70</b>	67	<b>4,074</b>	3,779	14
上海半島酒店	<b>56</b>	58	<b>3,294</b>	2,601	23
王府半島酒店	<b>44</b>	44	<b>1,492</b>	1,415	6
紐約半島酒店	<b>70</b>	63	<b>5,305</b>	4,794	23
芝加哥半島酒店	<b>56</b>	52	<b>2,900</b>	2,918	7
比華利山半島酒店	<b>68</b>	70	<b>5,674</b>	5,116	9
東京半島酒店	<b>50</b>	62	<b>3,743</b>	3,665	(18)
曼谷半島酒店	<b>55</b>	49	<b>1,531</b>	1,458	16
馬尼拉半島酒店	<b>70</b>	72	<b>1,145</b>	1,007	12

	出租率 (%)		每呎每月平均收益(港元)	
	2011	2010	2011	2010
<b>酒店商場</b>				
香港半島酒店	<b>98</b>	99	<b>385</b>	385
上海半島酒店	<b>98</b>	95	<b>81</b>	31
王府半島酒店	<b>91</b>	96	<b>120</b>	116
紐約半島酒店	<b>100</b>	100	<b>368</b>	370
東京半島酒店	<b>100</b>	100	<b>181</b>	160
曼谷半島酒店	<b>100</b>	100	<b>81</b>	73
馬尼拉半島酒店	<b>60</b>	57	<b>29</b>	17

#### 酒店辦公室

香港半島酒店	<b>100</b>	100	<b>46</b>	46
--------	------------	-----	-----------	----

以下為各間酒店表現概要：

**香港半島酒店** 收入總額較去年同期增加 7%，主要由於入住率及平均租金有所上升，以及餐飲收入增加所致。由中國旅客所產生的房間收益持續上升，約佔 19% 市場佔有率。辦公室大樓及商場持續全部出租，按年收入保持平穩。酒店現正準備於 2012 年首季進行客房翻新工程。

**上海半島酒店** 收入總額較去年同期增加 36%，酒店亦迅速發展成為上海市內房租最高的酒店。當地的酒店房間及食肆出現新競爭，加上 2010 年世界博覽會過後整體酒店行業放緩，故入住率及業務水平依然受壓。然而，酒店的平均房租及平均可出租客房收入於上海市內仍保持領先地位。應注意的是，2010 年上半年的收入較少乃由於酒店自 2010 年 3 月 18 日正式開幕後始全面投入營運，而商場則直至 2010 年 7 月 1 日才正式開放。

**王府半島酒店** 收入總額較去年同期增加 2%。北京市內的豪華酒店競爭依然激烈，但本集團繼續投資酒店商場業務。來自商場的商業收入保持強勁，較去年同期稍微上升。兩家主要租客正進行店舖擴充，將能提升商場的形象。

**紐約半島酒店** 收入總額較去年同期增加 20%，而受到入住率及平均房租上升等多項因素影響，平均可出租客房收入上升 23%，紐約市的業務水平顯著改善，而酒店經翻新後亦能提高房租價格。

**芝加哥半島酒店** 收入總額較去年同期增加 7%，增長相對較慢是由於芝加哥的本土業務比美國其他城市比例為高。

**比華利山半島酒店** 雖然客房進行大規模翻新，但酒店的收入總額仍較去年同期增加 6%。入住率維持與去年同期相約水平，平均房租則提高 11%。

**東京半島酒店** 受日本大地震影響，收入總額較去年同期增減少 13%。地震後的期內業務水平大幅下降，但於第二季最後數星期的業務稍見回升，雖然帶動入住率上升，但房租已受影響。

**曼谷半島酒店** 雖然市內在七月大選前充斥不明朗及審慎的氣氛，但酒店收入總額較去年同期增加 13%。平均可出租客房收入增加 16%，而且入住率上升，平均房租亦上升 5%，同時餐飲收入錄得增長。

**馬尼拉半島酒店** 收入總額較去年同期增加 15%。受平均房租上升所帶動，平均可出租客房收入因而增加 12%，較去年同期上升 14%。餐飲收入較去年同期增加 21%，而經翻新餐廳的業務亦有所改善。

#### 商用物業分部

商用物業分部的營業額較2010年首6個月增加8%。香港的住宅及商業租賃市場保持強勁，令本分部大部分的物業保持全面租出。

本集團商用物業於期間的出租率及收益如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	出租率 (%)		每呎每月平均收益 (港元)	
	2011	2010	2011	2010
<b>商用物業</b>				
淺水灣影灣園 (不連傢具住宅)	<b>96</b>	94	<b>39</b>	37
淺水灣影灣園 (服務式住宅)	<b>73</b>	68	<b>30</b>	26
淺水灣影灣園商場	<b>100</b>	100	<b>75</b>	72
山頂凌霄閣	<b>100</b>	99	<b>78</b>	67
聖約翰大廈	<b>100</b>	95	<b>42</b>	36
The Landmark, 越南 (住宅)	<b>82</b>	82	<b>17</b>	18
The Landmark, 越南 (辦公室)	<b>97</b>	98	<b>25</b>	28

**淺水灣綜合項目，香港** 收入總額較去年同期增加 7%。353 戶不連傢具住宅的出租率持續處於近乎滿租的極高水平。68 戶服務式住宅的出租率亦較去年同期上升，商場則維持全部租出。

**山頂凌霄閣，香港** 收入總額較去年同期增加 15%。凌霄閣繼續全部租出，租金亦較去年同期上升。於 2011 年首 6 個月，山頂凌霄閣的訪客人數達 860,000，較去年同期 627,000 名訪客增加 37%，訪客人數增加對收入帶來強力支持。

**聖約翰大廈，香港** 收入總額較去年同期增加 22%。辦公室大樓全部租出，平均租金較去年同期增加 17%。

**The Landmark，越南胡志明市** 收入總額較去年同期減少 9%，主要是由於越南盾貶值所致。縱使辦公室仍維持近乎滿租的水平，租金卻因當地優質辦公室的供應增加而受壓。

### 會所與服務分部

收入總額較去年同期增加 12%。**山頂纜車**的營業額增加 11%，乘客人數較去年增加 7%。於 2011 年首 6 個月的乘客人數達 2.7 百萬人次，去年同期的乘客則為 2.5 百萬人次。**半島商品**於香港、日本及其他國家從事批發及零售商品業務，其收入增加 12%。**泰國鄉村俱樂部**的收入較 2010 年同期增加 18%，惟**鵝園鄉村俱樂部**的收入於 2011 年有所下跌 12%，主要由於高爾夫球場數下跌及缺乏新會員加入。**大班洗衣**的收入較去年同期增加 13%。**半島會所管理及顧問服務**的收入較去年同期減少 40%。

### 人力資源

本集團繼續專注於人力資源工作，致力吸納高質素人才、落實特訂的培訓及發展計劃。

作為培養員工歸屬感的持續措施之一，本集團亦在亞洲及美國的 5 間酒店和商用物業展開歸屬感試驗調查，並將有關結果進行分析及與管理層分享，以作進一步策劃之用。

來自不同國家的員工參加了集團領袖計劃。本集團已連續 4 年與墨爾本商學院 (Melbourne Business School) 合辦此培訓計劃，讓參加者了解其領導風格及能力。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團有 6,955 名全職員工。

### 巴黎半島酒店項目

巴黎半島酒店由一間合資公司持有，而香港上海大酒店擁有該合資公司 20% 權益。其餘 80% 權益原先由卡塔爾地亞爾房地產投資公司 (Qatari Diar Real Estate Investment Company) 所擁有，但現已轉讓至 QHotels BV，為卡塔爾投資局 (Qatar Investment Authority) 的附屬公司。該酒店由一幢具百年歷史的 Beaux Arts 式樓宇改建而成，位於 Avenue Kleber，鄰近凱旋門。

於 2010 年 7 月集團已委聘 CBC/PETIT 作為項目的總承建商。自工程開展後，設施安裝、拆卸、地基、挖掘及結構工程已取得相當進展。大部分結構及建築服務工程已透過主要承建商外判。因酒店設計現正進行微調，室內裝修之外判工作將於隨後進行。

本集團預計巴黎半島酒店將於 2013 年開業。

## 前景

整體酒店業自2008年全球金融危機後一直持續復甦至2011年初，而本集團大部分酒店的業務亦較預期及去年首季為佳。然而，由於日本大地震對東京半島酒店的業務造成重大影響，加上日本出境旅客人數下滑而對其他地區帶來連鎖效應，集團的增長勢頭於第二季放緩。北京及上海市場的競爭持續激烈，但兩地於第二季度的表現皆遜於集團預期，其中上海對酒店房間需求較去年舉辦世界博覽會期間有所回落。曼谷半島酒店過去數年來一直在泰國政治持續不明朗的局勢下經營，目前的入住率及房租遠低於之前的正常水平。本集團原本期望最近舉行的大選可穩定局勢，但現時尚未能看到業務有所改善。即使面對各種不明朗因素的影響，香港的豪華酒店市場依然強勁，香港半島酒店繼續成為本集團酒店業務盈利的主要來源。

美國方面，比華利山半島酒店的業務非常理想，紐約半島酒店則受惠於海外賓客的殷切需求。然而，根據芝加哥半島酒店的營運表現，可見美國本土客戶的業務仍然疲弱。

總括上文所述，本集團酒店業務於本年度下半年的前景將有所不同。集團期望香港、北京、上海及紐約等地的酒店於秋季傳統旺季期間能取得理想表現，而北京半島酒店商場的翻新工程竣工後將能提升盈利。東京市場於地震發生後近期情況逐漸恢復，使集團稍感樂觀，有望復甦進程或較預期為快，惟肯定的是東京半島酒店的業績將遜於去年及集團的原定預測。

酒店業務所面對的主要挑戰仍然是在成本上漲（尤其是工資）的情況下維持利潤率。本集團將繼續嚴格控制成本，並在可行的情況下提升效率及改善採購。

本集團作為酒店、商用及其他物業的長遠投資者，縱使酒店業務目前表現參差，但對於集團主要位處香港的商用物業表現出色仍感到欣慰。淺水灣綜合項目住宅單位的需求殷切，故續租情況甚為踴躍；山頂綜合項目則繼續錄得滿意的按年增長。本集團深信，彼等業務的中期前景仍然蓬勃向好。淺水灣影灣園的住宅物業將受惠於公共範圍的翻新計劃。雖然重新發展及改動 **de Ricou** 服務式住宅大樓的配置將影響該址於 2012 年的收入，但預期工程完成後將大幅提升租金收益。

本集團熱切期待香港半島酒店將進行的客房設計及翻新計劃，有關工程將於 2012 年分階段展開。配合集團著重長遠發展的投資理念，此翻新計劃預期將鞏固香港半島酒店於香港豪華酒店市場的尊崇地位，並為本公司創造重大價值。儘管如此，部分客房需要自 2012 年開始為翻新而關閉，屆時酒店收入將受影響。

整體而言，集團的財務狀況依然穩健，並維持低資本與負債比率水平，更具備雄厚實力，讓集團可投資於新酒店及其他發展項目及提升現有資產。

綜合損益表—未經審核（百萬港元）

截至6月30日止6個月

	附註	2011	2010 (重列)
<b>營業額</b>	3	<b>2,310</b>	2,176
銷貨成本		(184)	(167)
員工薪酬及相關費用		(833)	(787)
租金及水電		(289)	(275)
其他營業費用		(492)	(457)
<b>利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利</b>	3	<b>512</b>	490
折舊及攤銷		(181)	(170)
<b>營業盈利</b>		<b>331</b>	320
利息收入		22	10
融資費用	4(a)	(69)	(62)
淨融資費用		(47)	(52)
<b>淨融資費用後盈利</b>	4	<b>284</b>	268
應佔合營公司虧損		(43)	(17)
投資物業公允價值增值	8(b)	1,784	547
<b>除稅項前盈利</b>		<b>2,025</b>	798
稅項			
本期稅項	5	(66)	(67)
遞延稅項	5	(32)	(20)
<b>本期間盈利</b>		<b>1,927</b>	711
<b>盈利歸屬：</b>			
本公司股東		1,907	697
非控股股東權益		20	14
<b>本期間盈利</b>		<b>1,927</b>	711
<b>每股盈利，基本及攤薄（港元）</b>	6	<b>1.29</b>	0.47

應付本公司股東股息的詳情載於附註7。

綜合全面損益表—未經審核（百萬港元）

	截至6月30日止6個月	
	2011	2010
		(重列)
本期間盈利	<u>1,927</u>	<u>711</u>
扣除稅項後本期間其他全面收入：		
換算產生的匯兌收益／（虧損）：		
- 海外附屬公司的財務報告	(15)	27
- 合營公司的財務報告	23	9
- 聯營公司的貸款	44	(72)
- 酒店管理合約投資	<u>50</u>	<u>(93)</u>
	102	(129)
現金流量對沖：		
- 公允價值的有效部分變動	(19)	(50)
- 由權益轉撥至損益表	<u>30</u>	<u>29</u>
	113	(150)
本期間全面收入總額	<u>2,040</u>	<u>561</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	2,016	532
非控股股東權益	<u>24</u>	<u>29</u>
本期間全面收入總額	<u>2,040</u>	<u>561</u>

綜合財務狀況表—未經審核（百萬港元）

	附註	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
<b>非流動資產</b>			
固定資產	8		
物業、機器及設備		5,739	5,850
投資物業		26,653	24,840
		<u>32,392</u>	<u>30,690</u>
聯營公司權益	9	594	494
合營公司權益	10	1,354	1,374
非上市股本票據權益		-	-
酒店管理合約投資		733	684
衍生金融工具	11	11	14
遞延稅項資產		91	94
		<u>35,175</u>	<u>33,350</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		97	105
應收貿易賬項及其他應收款項	12	456	451
衍生金融工具	11	15	23
銀行存款及現金		2,843	2,658
		<u>3,411</u>	<u>3,237</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(968)	(1,037)
帶利息貸款	14	(1,645)	(879)
衍生金融工具	11	(74)	(93)
本年度稅項		(88)	(55)
		<u>(2,775)</u>	<u>(2,064)</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>636</u>	<u>1,173</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>35,811</u>	<u>34,523</u>
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	14	(2,698)	(3,453)
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(270)	(266)
既定收益退休金供款淨額		(26)	(26)
衍生金融工具	11	(97)	(107)
遞延稅項負債		(620)	(587)
		<u>(3,711)</u>	<u>(4,439)</u>
<b>淨資產</b>		<u>32,100</u>	<u>30,084</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	744	740
儲備		30,358	28,363
<b>歸屬本公司股東應佔權益總額</b>		<u>31,102</u>	<u>29,103</u>
非控股股東權益		998	981
<b>權益總額</b>		<u>32,100</u>	<u>30,084</u>

綜合權益變動表—未經審核 (百萬港元)

	本公司股東應佔							非控股 股東權益	權益總額	
	附註	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	對沖儲備	匯兌儲備	保留盈利			總額
於2010年1月1日		735	3,260	13	(116)	(8)	22,263	26,147	908	27,055
<b>截至2010年6月30日止 6個月的權益變動</b>										
本期間盈利 (重列)		-	-	-	-	-	697	697	14	711
其他全面收入		-	-	-	(21)	(144)	-	(165)	15	(150)
本期間全面收入總額		-	-	-	(21)	(144)	697	532	29	561
批准屬於上一年度的股息										
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(19)	(19)	-	(19)
- 按以股代息方式分派	15	3	66	-	-	-	(69)	-	-	-
<b>於2010年6月30日及 2010年7月1日的結餘</b>		<b>738</b>	<b>3,326</b>	<b>13</b>	<b>(137)</b>	<b>(152)</b>	<b>22,872</b>	<b>26,660</b>	<b>937</b>	<b>27,597</b>
<b>截至2010年12月31日止 6個月的權益變動</b>										
本期間盈利		-	-	-	-	-	2,311	2,311	13	2,324
其他全面收入		-	-	-	12	130	-	142	36	178
本期間全面收入總額		-	-	-	12	130	2,311	2,453	49	2,502
批准屬於本年度的股息										
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(10)	(10)	-	(10)
- 按以股代息方式分派		2	47	-	-	-	(49)	-	-	-
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
<b>於2010年12月31日及 2011年1月1日的結餘</b>		<b>740</b>	<b>3,373</b>	<b>13</b>	<b>(125)</b>	<b>(22)</b>	<b>25,124</b>	<b>29,103</b>	<b>981</b>	<b>30,084</b>
<b>截至2011年6月30日止 6個月的權益變動</b>										
本期間盈利		-	-	-	-	-	1,907	1,907	20	1,927
其他全面收入		-	-	-	11	98	-	109	4	113
本期間全面收入總額		-	-	-	11	98	1,907	2,016	24	2,040
批准屬於上一年度的股息										
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(17)	(17)	-	(17)
- 按以股代息方式分派	15	4	97	-	-	-	(101)	-	-	-
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
<b>於2011年6月30日的結餘</b>		<b>744</b>	<b>3,470</b>	<b>13</b>	<b>(114)</b>	<b>76</b>	<b>26,913</b>	<b>31,102</b>	<b>998</b>	<b>32,100</b>

簡明綜合現金流量表—未經審核（百萬港元）

截至6月30日止6個月

	2011	2010
<b>營業項目</b>		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	512	490
支付稅項	(31)	(51)
其他調整	(75)	(73)
<b>營業項目的淨現金收入</b>	<b>406</b>	<b>366</b>
<b>投資項目</b>		
購買固定資產	(107)	(103)
聯營公司的貸款	(56)	-
<b>投資項目的淨現金收入支出</b>	<b>(163)</b>	<b>(103)</b>
<b>融資項目</b>		
利息收入	22	9
支付利息及其他融資費用	(72)	(65)
提取／（存放）3個月後到期的帶利息 銀行存款	224	(220)
銀行貸款淨增加	4	106
支付股息予本公司股東	(17)	(19)
支付股息予非控股股東	(7)	-
<b>融資項目的淨現金收入／（支出）</b>	<b>154</b>	<b>(189)</b>
現金及現金等價物淨增加	397	74
於1月1日之現金及現金等價物	1,644	1,380
匯率變動的影響	12	8
<b>於6月30日之現金及現金等價物（附註）</b>	<b>2,053</b>	<b>1,462</b>

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2011	2010
帶利息銀行存款	2,801	2,096
銀行存款及現金	42	37
<b>銀行存款及現金總額</b>	<b>2,843</b>	<b>2,133</b>
減：3個月後到期的帶利息銀行存款	(773)	(657)
減：銀行透支（附註14）	(17)	(14)
<b>簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物</b>	<b>2,053</b>	<b>1,462</b>

於期終銀行存款及現金中，包括附屬公司所持總值919百萬港元之銀行存款（2010年6月30日：766百萬港元），乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

## 未經審核中期財務報告附註

### 1. 重要會計政策

#### 編製原則

此未經審核的中期財務報告乃按照適用的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》披露規定編製，並符合香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第 34 條 *中期財務報告* 的規定。報告已於 2011 年 8 月 24 日獲董事局授權刊發。

中期財務報告已按照 2010 年年度財務報告所採納的相同會計政策而編製，惟預計將於 2011 年年度財務報告中反映的會計政策變動除外。該等相關會計政策變動之詳情載於附註 2 內。

編製符合《香港會計準則》第 34 條的中期財務報告須要管理人員作出對影響年初至今的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。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部分闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發 2010 年年度財務報告以後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製全份財務報告所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，惟已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第 2410 條 *獨立核數師對中期財務信息的審閱*，由畢馬威會計師事務所審閱。畢馬威會計師事務所致董事局的獨立審閱報告將連同本公司的中期報告發送予股東。

中期財務報告所載有關截至 2010 年 12 月 31 日止財政年度的已呈報財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報告，惟摘錄自該等財務報告。截至 2010 年 12 月 31 日止年度的法定財務報告可於本公司註冊辦事處查閱。核數師已於彼在 2011 年 3 月 22 日就該等財務報告發出的報告中發表不保留意見。

### 2. 會計政策變動

#### (a) 因香港財務報告準則的發展而導致的會計政策變動

香港會計師公會頒布了若干經修訂香港財務報告準則及多項香港財務報告準則的修訂以及新闡釋，有關準則、修訂及闡釋於本集團的本會計期間首次生效。其中，以下發展均適用於本集團之中期財務報告：

## 2. 會計政策變動 *續*

### (a) 因香港財務報告準則的發展而導致的會計政策變動 *續*

- 香港會計準則第 24 條 (經修訂): *關聯人士披露*;
- 香港財務報告準則的改進 (2010 年)

上述發展主要有關適用於本集團財務報表的分類及若干披露規定。該等發展概無對本中期財務報告期間或可比較期間內容產生重大影響。

除下文附註(b)所述者外，本集團概無採納任何於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

### (b) 提前採納香港會計準則第 12 條之修訂: *利得稅*

於截至 2010 年 12 月 31 日止年度，為更好地呈列本集團的遞延稅項狀況，本集團選擇提前採納香港會計準則第 12 條之修訂「利得稅」(「該修訂」，將於 2012 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間起生效)。

根據該修訂，本集團目前的遞延稅項負債，乃參考假設於報告日期將其投資物業以賬面值出售所產生的稅項，除非該物業為可折舊及以持有為商業模式，而此模式的目的為不透過出售形式而使用該物業，並於持有期間享有該物業絕大部分經濟利益。修訂前，如該等物業乃根據租賃權益持有，遞延稅項一般假設有關於資產透過使用收回其價值而採用的稅率計算。鑒於上文所述，由於香港並無資本利得稅，本集團毋須就香港投資物業重估的暫時差額作出遞延稅項負債撥備。

由於香港會計師公會於 2010 年 12 月 21 日之前並未頒布該等修訂，因此，本集團於截至 2010 年 6 月 30 日止期間的中期報告乃根據原香港會計準則第 12 條的確認標準編製，並無考慮該修訂就本集團投資物業的遞延稅項負債之新確認條文。由於提前採納該修訂，本集團於截至 2010 年 6 月 30 日止期間的比較數字須予重列。該修訂對本集團損益表所造成影響的詳情概述於中期財務報告附註 19。

### 3. 分部報告 (百萬港元)

為與本集團高級管理人員作內部資料呈報所採用的準則一致，以進行資源分配及表現評估，本集團確定了下列3個匯報分部：

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、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。

在組成可匯報告分部時，本集團並無將任何經營分部合併計算。

#### (a) 分部業績及資產

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及無形資產以及流動資產，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。

### 3. 分部報告 (百萬港元) 續

#### (a) 分部業績及資產 續

有關本集團為作資源分配及評估期內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		商用物業		會所與服務		綜合	
	2011	2010	截至6月30日止6個月		2011	2010	2011	2010
須匯報分部收入*	<b>1,736</b>	1,650	<b>361</b>	335	<b>213</b>	191	<b>2,310</b>	2,176
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報分部營業盈利	<b>228</b>	227	<b>242</b>	227	<b>42</b>	36	<b>512</b>	490
折舊及攤銷	<b>(167)</b>	(155)	<b>(3)</b>	(1)	<b>(11)</b>	(14)	<b>(181)</b>	(170)
分部營業盈利	<b>61</b>	72	<b>239</b>	226	<b>31</b>	22	<b>331</b>	320
於2011年6月30日／於2010年12月31日須匯報分部資產	<b>15,891</b>	15,376	<b>16,930</b>	15,706	<b>857</b>	848	<b>33,678</b>	31,930

\* 分部收入分析

	2011	2010
<b>酒店</b>		
客房	747	697
餐飲	533	514
商業	290	286
其他	166	153
	<b>1,736</b>	1,650
<b>商用物業</b>		
租金收入		
- 住宅物業	204	195
- 辦公室	35	33
- 商場	122	107
	<b>361</b>	335
<b>會所與服務</b>		
- 經營機場貴賓室	59	49
- 經營纜車	49	44
- 其他	105	98
	<b>213</b>	191
總數	<b>2,310</b>	2,176

#### (b) 須匯報分部盈利及資產對賬

##### 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。

3. 分部報告 (百萬港元) 續

(b) 須匯報分部盈利及資產對賬 續

資產	於 2011 年 6 月 30 日	於 2010 年 12 月 31 日
須匯報分部資產	33,678	31,930
聯營公司權益	594	494
合營公司權益	1,354	1,374
衍生金融工具	26	37
遞延稅項資產	91	94
銀行存款及現金	2,843	2,658
綜合資產總值	<b>38,586</b>	<b>36,587</b>

4. 淨融資費用後盈利 (百萬港元)

淨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

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011	2010
須於 5 年內悉數償還的銀行貸款利息	29	23
其他貸款成本	6	5
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	35	28
衍生金融工具：		
- 現金流量對沖，轉撥自權益	33	33
- 持有作買賣用途，按公允價值於損益表確認	1	1
	<b>69</b>	<b>62</b>

(b) 其他項目

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011	2010
酒店管理合約攤銷	2	2
折舊	179	168
匯兌收益	(1)	(1)
利息收入	(22)	(10)

5. 稅項 (百萬港元)

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011	2010 (重列)
本期稅項		
香港	48	50
海外	18	17
	<u>66</u>	<u>67</u>
遞延稅項		
有關重估海外投資物業的遞延稅項		
負債淨額增加	19	5
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	12	11
轉撥自對沖儲備	1	4
	<u>32</u>	<u>20</u>
	<u>98</u>	<u>87</u>

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以 16.5% (2010 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。

6. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011	2010 (重列)
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	1,907	697
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,480	1,471
每股盈利 (港元)	<u>1.29</u>	<u>0.47</u>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>
	<i>(百萬股)</i>	<i>(百萬股)</i>
於 1 月 1 日已發行股份	1,480	1,470
向選擇以股份取代 2010/2009 年末期現金股息的股東 發行及配發新股份的影響	-	1
於 6 月 30 日已發行的加權平均股份數目	<u>1,480</u>	<u>1,471</u>

## 6. 每股盈利 續

### (b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2011年6月30日及2010年6月30日止各期間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。

## 7. 股息 (百萬港元)

### (a) 中期期間應付本公司股東股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011	2010
中期期間結束後宣派及支付的中期股息每股 4 港仙 (2010 年：每股 4 港仙)	<u>59</u>	<u>59</u>

中期期間結束後分派的中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，並於本中期期間核准及支付予本公司股東的股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011	2010
屬於上一財政年度，並於本中期期間核准及支付末期 股息每股 8 港仙 (截至 2009 年 12 月 31 日止年度： 每股 6 港仙)	<u>118</u>	<u>88</u>

就 2010 年度末期股息而言，登記地址並非位於澳洲及美國的股東可選擇以股代息。持有本公司已發行股本約 85% 的股東已選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的 2010 年度末期股息。因此，本公司於 2011 年 6 月 24 日發行及配發約 7.7 百萬股新股。

就 2009 年度末期股息而言，登記地址並非位於澳洲及美國的股東可選擇以股代息。持有本公司已發行股本約 78% 的股東選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的 2009 年度末期股息。因此，本公司於 2010 年 6 月 25 日發行及配發約 5.8 百萬股新股。

## 8. 固定資產 (百萬港元)

### (a) 收購及出售

截至2011年6月30日止6個月，本集團購買固定資產的成本為114百萬港元（截至2010年6月30日止6個月：90百萬港元）。截至2011年6月30日及2010年6月30日止6個月，本集團所出售的固定資產價值不高。

8. 固定資產 (百萬港元) 續

(b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2011年6月30日按公開市值重估，而市值乃主要參考淨租金收入並計及可能修訂的租金收入計算。期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估值師行進行，有關估值師行的僱員均於估值物業所在地區及所屬類別擁有新近及相關經驗。有關估值師行的詳情如下：

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
<b>香港</b>		
- 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
<b>其他亞洲地區*</b>		
- 零售商店、辦公室、住宅單位及空置地皮	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
	HVS	新加坡測量及估值師學會會員
<b>美國</b>		
- 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國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

由於進行重估，投資物業錄得淨收益1,784百萬港元（2010年：547百萬港元），並產生19百萬港元的遞延稅項（2010年：5百萬港元），有關款項已計入綜合損益表。

(c) 酒店物業及高爾夫球場估值

為向股東提供額外資料，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2011年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2011年6月30日的總估值為8,952百萬港元（2010年12月31日：8,813百萬港元），其賬面淨值為5,587百萬港元（2010年12月31日：5,701百萬港元）。然而，應當指出，3,365百萬港元（2010年12月31日：3,112百萬港元）盈餘及相關遞延稅項和非控股股東權益並沒有計入本中期財務報告中，而僅作提供額外資料之用途。估值由獨立於本集團的估值師行進行，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 僱員資格
- 酒店及高爾夫球場	HVS	新加坡測量師及估值師學會及美國Appraisal Institute會員

9. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於 2011 年 6 月 30 日	於 2010 年 12 月 31 日
應佔淨資產	-	-
商譽	15	15
	<b>15</b>	<b>15</b>
減：減值虧損	(15)	(15)
	-	-
借予聯營公司貸款 *	594	494
	<b>594</b>	<b>494</b>

\* 於截至 2011 年 6 月 30 日止期間，本集團向 Al Maha Majestic S.à r.l. (「Al Maha」，一間由本集團間接持有的聯營公司) 墊付額外的股東貸款合共 5.3 百萬歐元 (56 百萬港元)。該等貸款是按本集團於 Al Maha 持有的股權比例，為巴黎半島酒店項目按工程進度支付。借予聯營公司貸款以歐元入賬，為無抵押及按法國稅務機關公佈的稅率計息及按估計可收回價值列賬。貸款其中 10 百萬歐元 (112.5 百萬港元) (2010 年：4.7 百萬歐元 (48.9 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。

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 股本之詳情	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，而 Majestic 則擁有一項位於巴黎將重建為半島酒店的物業之 100% 權益。

於 2011 年 6 月 30 日及 2010 年 12 月 31 日，應佔聯營公司累計業績金額不大。

10. 合營公司權益 (百萬港元)

	於 2011 年 6 月 30 日	於 2010 年 12 月 31 日
應佔匯兌儲備	137	114
應佔保留盈利	759	802
應佔淨資產	<b>896</b>	<b>916</b>
借予合營公司貸款 (附註 10(b))	458	458
	<b>1,354</b>	<b>1,374</b>

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	註冊成立 地點	已發行及繳足 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 直接持有 Evermore Gain Limited (「EGL」) 100% 權益，EGL 於 2007 年在香港註冊成立，並直接持有上海外灘半島酒店有限公司 (「PSW」) 100% 權益。於中華人民共和國成立的 PSW 為一外商獨資企業。PSW 全權負責上海半島酒店的發展及營運酒店式公寓業務、商場及其他相關設施。截至 2011 年 6 月 30 日，EGL 及 PSW 的已繳足股本分別為 1 港元 (2010 年 12 月 31 日：1 港元) 及 117,500,000 美元 (2010 年 12 月 31 日：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 10(a) 所述，全部貸款已繳作 PSW 的資本。

(c) 以下為本集團擁有 50% 股權的合營公司的財務資料概要：

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
非流動資產	6,111	6,024
流動資產	135	191
流動負債	(1,068)	(1,160)
非流動負債	(3,387)	(3,224)
<b>淨資產</b>	<b>1,791</b>	<b>1,831</b>
	截至6月30日止6個月	
	2011	2010
收入	204	154
營業支出	(172)	(138)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	32	16
開業前支出	-	(16)
折舊	(51)	(48)
淨融資費用	(63)	(44)
扣除非營業項目前虧損	(82)	(92)
非營業項目**	-	48
稅項 - 遞延稅項	(3)	10
<b>本期間虧損</b>	<b>(85)</b>	<b>(34)</b>

\*\* 非營業項目指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 融資貸款 1,926 百萬港元 (人民幣 1,600 百萬元) (2010 年 12 月 31 日：1,894 百萬港元 (人民幣 1,600 百萬元)) 的抵押品。此等已抵押資產賬面淨值為 6,111 百萬港元 (人民幣 5,075 百萬元) (2010 年 12 月 31 日：6,024 百萬港元 (人民幣 5,089 百萬元))。

## 11. 衍生金融工具 (百萬港元)

	於2011年 6月30日		於2010年 12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(122)	-	(136)
交叉貨幣利率掉期	-	(10)	-	(9)
	-	(132)	-	(145)
按公允價值確認為損益：				
利率掉期	26	(39)	36	(55)
外匯掉期	-	-	1	-
總計	26	(171)	37	(200)
減：一年內收回／（清償）部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(46)	-	(54)
交叉貨幣利率掉期	-	(6)	-	(5)
	-	(52)	-	(59)
按公允價值計入損益：				
利率掉期	15	(22)	22	(34)
外匯掉期	-	-	1	-
	15	(74)	23	(93)
一年後收回／（清償）部分	11	(97)	14	(107)

## 12. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

應收賬項和預付款項的詳情如下：

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
應收貿易賬項（賬齡分析列於下頁）	160	211
租約按金、預付費用及其他應收款項	295	238
預付稅項	1	2
	456	451

本集團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為83百萬港元（2010年12月31日：75百萬港元）。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。

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。

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記錄的客戶。在本集團經營租約的租金收入方面，一般預先收取的租金和租約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。

12. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元) 續

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
本期	140	185
逾期少於1個月	14	22
逾期1至3個月	6	3
逾期超過3個月但少於12個月	-	1
逾期金額	20	26
	160	211

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有良好紀錄的獨立客戶，而這些客戶近年來並無拖欠紀錄，管理層認為可以全數收回，故不認為任何應收貿易賬項（包括逾期款項）將出現減值。

13. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

應付貿易賬項及其他應付款項的詳情如下：

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
應付貿易賬項（賬齡分析列於下頁）	93	133
應付利息	3	5
應付固定資產款項	14	17
租客按金	314	308
賓客按金	117	103
高爾夫球會籍按金	112	117
其他應付款項	585	620
按攤銷成本計量的金融負債	1,238	1,303
減：應付貿易賬項及其他應付款項的 非流動部分	(270)	(266)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	968	1,037

本集團預期於超過一年後清償或確認作收入的應付貿易賬項及其他應付款項為 375 百萬港元（2010年：354 百萬港元）。預期所有其他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。

13. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元) 續

應付貿易賬項賬齡分析如下：

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
少於3個月	91	131
3至6個月	2	2
	<b>93</b>	<b>133</b>

14. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	5,411	5,491
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	300	306
	<b>5,711</b>	<b>5,797</b>
已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	4,352	4,346
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	17	17
	<b>4,369</b>	<b>4,363</b>
減：未攤銷融資費用	(26)	(31)
	<b>4,343</b>	<b>4,332</b>
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	1,628	862
須於接獲通知時償還的銀行透支	17	17
	<b>1,645</b>	<b>879</b>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	96	1,105
2年至5年	2,628	2,379
	<b>2,724</b>	<b>3,484</b>
減：未攤銷融資費用	(26)	(31)
長期銀行貸款的非流動部分	2,698	3,453
<b>帶利息貸款總額</b>	<b>4,343</b>	<b>4,332</b>

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。

## 15. 股本

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
<b>每股面值0.50港元的普通股數目 (百萬股)</b>		
法定股本	<b>1,800</b>	1,800
6月30日/12月31日已發行股本	<b>1,487</b>	1,480
<b>普通股面值 (百萬港元)</b>		
法定股本	<b>900</b>	900
6月30日/12月31日已發行及繳足股本	<b>744</b>	740

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司就 2010 年度末期股息以股代息發行及配發約 7.7 百萬股每股面值 0.5 港元的新普通股，每股發行價為 13.2 港元（2010 年：就 2009 年度末期股息以股代息發行及配發約 5.8 百萬股新股份，每股發行價為 11.98 港元）。發行新股份使繳足股本和股本溢價分別增加約 4 百萬港元（2010 年：3 百萬港元）和 97 百萬港元（2010 年：66 百萬港元）。期間發行的所有普通股在各方面均與當時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。

## 16. 承擔 (百萬港元)

於 2011 年 6 月 30 日未列入本中期財務報告內的資本承擔如下：

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
<b>資本承擔</b>		
已訂約	<b>203</b>	60
已授權惟未訂約		
- 香港半島酒店客房大型翻新工程	<b>424</b>	450
- 淺水灣綜合物業優化計劃	<b>602</b>	731
- 其他	<b>408</b>	522
	<b>1,637</b>	1,763
<b>本集團佔合營公司的資本承擔</b>		
已訂約	-	-
已授權惟未訂約	<b>162</b>	168
	<b>162</b>	168
	<b>1,799</b>	1,931

本集團持有 Al Maha Majestic S.à r.l. 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 2011 年 6 月 30 日所佔 20% 的已訂約資本承擔及已授權惟未訂約的資本承擔分別為 115 百萬港元（2010 年 12 月 31 日：108 百萬港元）及 421 百萬港元（2010 年 12 月 31 日：435 百萬港元）。本集團擬透過銀行貸款為本項目提供資金。

## 17. 或然負債 (百萬港元)

或然負債與本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度的財務報告中所披露的水平相若。

## 18. 重大關聯人士交易

除了附註 9 所披露的墊付予一間聯營公司的貸款外，本集團於截至 2011 年 6 月 30 日止期間之關聯人士交易，與截至 2010 年 12 月 31 日止年度的年度財務報告所披露的性質者相若，並無其他任何重大關聯人士交易。

## 19. 比較數字

由於提早採納《香港會計準則》第 12 條利得稅的修訂，本集團已變更其按公允價值入賬的投資物業的遞延稅項相關的會計政策。相關會計政策變動的詳情已於附註 2 披露。

為符合本期間的呈報方式，若干比較數字經已重列如下：

(百萬港元)	如先前所呈報	<i>因提前採納 香港會計準則 第 12 條之修訂而 產生的淨資產增加</i>	<i>經重列</i>
除稅項前盈利	798	-	<b>798</b>
稅項			
本期稅項	(67)	-	<b>(67)</b>
遞延稅項	(112)	92	<b>(20)</b>
本期間盈利	619	92	<b>711</b>

## 公司其他資料

### 購買、出售與贖回上市證券

本公司於期內並無購買、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，以保障股東及業務相關人士的利益，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。

有關本公司的企業管治政策及常規詳情可於2010年報查閱。

本公司已實踐所有載於上市規則附錄十四企業管治常規守則（管治守則）的原則，並採納其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全部所建議的最佳常規，惟刊發季度財務業績報告和成立董事提名委員會除外，詳情已於2010年報披露。

期內，本公司一直遵守管治守則所載全部守則條文。

### 董事及指定僱員買賣本公司證券

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十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（標準守則）所規定的準則。

本公司已向全體董事個別查詢期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。

由於指定僱員可能會因其職位而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。

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的守則內所要求的規定。

### 中期股息

中期股息每股4港仙將於2011年11月4日派發予於2011年9月28日名列股東名冊的股東。

中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中期股息。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，將於2011年10月4日寄予各股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2011年9月26日至2011年9月28日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶手續。凡欲獲派中期股息而尚未登記過戶者，必須確保於2011年9月23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。

## 中期報告

本公司將約於2011年9月14日將中期報告寄發予各股東，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，2011年8月24日

於本公告日期，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  
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  
卜佩仁  
馮國綸博士