

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

Interim Report 2008 中期報告



## 目 錄

38	公司概覽
39	財務及業務摘要
40-43	財務概論
44-48	業務回顧
49-53	公司其他資料
54-70	中期財務報告
71	致香港上海大酒店有限公司董事局之審閱報告
72	投資者資料
封底內頁	預訂及聯絡地址

# 公司概覽

香港上海大酒店有限公司於1866年註冊成立，並於香港聯合交易所上市(0045)。香港上海大酒店有限公司乃控股公司，其附屬公司持有及管理位於亞洲和美國主要城市的豪華酒店、商用及住宅物業。集團旗下的酒店包括香港半島酒店、紐約半島酒店、芝加哥半島酒店、比華利山半島酒店、東京半島酒店、曼谷半島酒店、王府半島酒店、馬尼拉半島酒店、上海半島酒店(2009年開幕)和鵝園渡假酒店及高爾夫球會。集團旗下的物業包括淺水灣綜合建築物、山頂凌霄閣和山頂纜車、聖約翰大廈、越南胡志明市的The Landmark和泰國鄉村俱樂部。

酒店	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 香港半島酒店</li><li>• 紐約半島酒店</li><li>• 芝加哥半島酒店</li><li>• 比華利山半島酒店</li><li>• 東京半島酒店</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 曼谷半島酒店</li><li>• 王府半島酒店</li><li>• 馬尼拉半島酒店</li><li>• 上海半島酒店(2009年開幕)</li><li>• 鵝園渡假酒店及高爾夫球會</li></ul>
住宅物業	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 淺水灣影灣園(香港)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• The Landmark(越南胡志明市)</li></ul>
商用物業	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 山頂凌霄閣(香港)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 淺水灣影灣園(香港)</li></ul>
辦公大樓	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• 半島辦公大樓(香港)</li><li>• 聖約翰大廈(香港)</li><li>• The Landmark(越南胡志明市)</li></ul>
其他業務	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 山頂纜車(香港)</li><li>• 半島會所管理及顧問服務</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 半島商品有限公司</li><li>• 泰國鄉村俱樂部</li></ul>

# 財務及業務摘要

	截至6月30日止6個月		
	2008	2007	增加／(減少)%
<b>損益表</b>			
營業額 (百萬港元)	2,395	1,991	20
折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	699	675	4
非營業項目前盈利 (百萬港元)	478	484	(1)
股東應佔盈利 (百萬港元)	1,619	1,271	27
中期股息 (百萬港元)	94	86	9
每股盈利 (港元)	1.12	0.89	26
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)*	0.37	0.27	37
每股中期股息 (港仙)	6.5	6.0	8
中期股息比率 (倍)	17.2x	14.8x	16
利息保障倍數 (倍)	14.7x	11.3x	30
加權平均總年利率	3.5%	4.6%	(24)
	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日	
<b>資產負債表</b>			
資產總值 (百萬港元)	31,202	29,500	6
股東應佔淨值資產 (百萬港元)	22,377	20,726	8
經調整股東應佔淨值資產 (百萬港元)*	28,387	27,032	5
每股淨資產 (港元)	15.42	14.37	7
經調整每股淨資產 (港元)*	19.56	18.75	4
淨借貸 (百萬港元)	1,162	1,455	(20)
資本與負債比率	5%	7%	(29)
	2008	2007	
<b>現金流量</b>			
營業項目淨現金收入 (百萬港元)	615	570	8
資本性開支 (百萬港元)	185	323	(43)
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金收入 (百萬港元)	336	231	45
<b>股價資料</b>			
最高股價 (港元)	14.50	14.70	(1)
最低股價 (港元)	10.30	11.36	(9)
於期末的收市股價 (港元)	11.80	13.82	(15)
<b>業務資料</b>			
僱員數目 (於6月30日)	6,532	6,081	7
客房數目 (於6月30日)	2,874	2,561	12
平均入住率			
— 亞洲	63%	71%	(11)
— 美國	67%	73%	(8)
平均房租 (港元)			
— 亞洲	2,331	1,811	29
— 美國	4,446	4,292	4
平均可出租客房收入 (港元)			
— 亞洲	1,471	1,278	15
— 美國	2,994	3,134	(4)

\* 請參閱財務概論所載的計算方法。

董事局謹此宣佈本公司截至2008年6月30日止6個月的未經審核中期業績。此中期業績已由本公司的審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。本公司的審核委員會成員大部份為獨立非執行董事，其主席亦為獨立非執行董事。畢馬威會計師事務所致董事局的獨立審閱報告刊載於第71頁。

## 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注意下列會計政策的內容：

- 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長線投資，倘出售位於香港的任何投資物業，因收益屬資本性質，且在香港毋須繳稅，故毋須就出售事項支付有關稅項。因此，董事認為本集團於2008年6月30日就香港投資物業的重估盈餘所作的遞延稅項撥備共3,025百萬港元並不會兌現。
- 酒店物業(不包括位於酒店內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，而非按公允市值列賬。因此，為了向股東提供更多有關本集團淨資產價值的資料，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6月30日的公允市值作評估，該估值的詳情載於第42頁。倘該等資產按公允市值列賬，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，並無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將會增加2,985百萬港元。

基於以上因素，董事已按以下基準計算本集團於2008年6月30日及2007年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	於2008年6月30日	於2007年12月31日
於資產負債表中股東應佔淨資產	22,377	20,726
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備	3,025	2,967
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允市值	3,627	4,197
減：相關遞延稅項及少數股東權益	(642)	(858)
	2,985	3,339
經調整後的股東應佔淨資產	28,387	27,032
於資產負債表中每股淨資產(港元)	15.42	14.37
經調整後的每股淨資產(港元)	19.56	18.75

董事相信本集團的綜合損益表及每股盈利包含多項非營業及／或非經常性項目，例如投資物業公允價值增加。由於本集團一直主要按基本的經營現金流及經常性盈利進行管理，故董事局亦已按以下基準計算本集團撇除非營業項目的每股盈利，為股東提供額外資料：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2008	2007
股東應佔盈利	1,619	1,271
投資物業公允價值增值	(1,267)	(1,256)
出售印尼投資項目的虧損	—	160
非營業項目的相關稅項及少數股東權益	178	215
撇除非營業項目及相關稅項及少數股東權益的盈利	530	390
撇除非營業項目的每股盈利(港元)	0.37	0.27

截至2008年6月30日止6個月，本集團總營業額達2,395百萬港元，較2007年同期增加20%。增長主要來自2007年9月開幕的東京半島酒店的收入。

折舊及攤銷前盈利增加4%至699百萬港元。本集團的酒店業務因美國經濟和金融市場前景不明朗而受到負面影響，導致本集團部份酒店的盈利率減少。

本集團的折舊及攤銷前營業盈利率(即未計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比)下降至29%(2007年：34%)。由於東京半島酒店仍處於首年營運，故收入和成本尚未穩定，因此應注意此比較已計及東京半島酒店的影響。倘不計及東京半島酒店的影響，本集團的折舊及攤銷前營業盈利率維持於去年的水平。

經計入折舊及淨融資費用，非營業項目前盈利維持478百萬港元。

就非營業項目而言，期內投資物業的公允價值上升至1,267百萬港元(2007年：1,256百萬港元)，主因是在香港持有的投資物業產生重估盈餘。

上半年度股東應佔盈利為1,619百萬港元，而2007年同期則為1,271百萬港元。股東應佔盈利已扣除稅項支出總額112百萬港元(2007年：280百萬港元)，當中已包括遞延稅項的影響。

每股盈利為1.12港元(2007年：0.89港元)。若撇除非營業項目和有關稅項及少數股東權益的影響，每股盈利則增加37%至0.37港元(2007年：0.27港元)。

董事局議決派付中期股息每股6.5港仙(2007年：每股6港仙)。

本集團擁有強健的財政狀況。於2008年6月30日的股東應佔淨資產增至22,377百萬港元，或每股15.42港元；而於2007年12月31日的股東應佔淨資產為20,726百萬港元，或每股14.37港元。

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積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。為了向股東提供更多由獨立第三方估值師評估的本集團酒店及高爾夫球場當前市值的資料，本集團的酒店、投資和其他物業（不包括興建中的上海物業）的概要（包含本集團於2008年6月30日所估的賬面值及市值）載列如下：

	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)
<b>酒店</b>				
<b>綜合酒店</b>				
香港半島酒店	9,382	100%	9,382	7,433
紐約半島酒店	1,676	100%	1,676	913
芝加哥半島酒店	1,232	92.5%	1,140	1,165
東京半島酒店	1,416	100%	1,416	1,125
曼谷半島酒店	859	75%	644	640
王府半島酒店	1,990	42.13%	838	611
馬尼拉半島酒店	358	76.09%*	273	190
鵝園渡假酒店	150	100%	150	153
	<u>17,063</u>		<u>15,519</u>	<u>12,230</u>
<b>非綜合酒店</b>				
比華利山半島酒店 (按成本淨額)		20%		91
<b>酒店總值</b>				<u>12,321</u>
<b>非酒店出租物業</b>				
淺水灣影灣園	7,501	100%	7,501	7,501
淺水灣花園大廈	4,741	100%	4,741	4,741
淺水灣車房	88	100%	88	88
山頂凌霄閣	1,006	100%	1,006	1,006
聖約翰大廈	604	100%	604	604
The Landmark, 越南	85	70%	60	60
<b>非酒店出租物業總值</b>	<u>14,025</u>		<u>14,000</u>	<u>14,000</u>
<b>其他物業</b>				
<b>高爾夫球場</b>				
泰國鄉村俱樂部	223	75%	167	167
鵝園高爾夫球場	34	100%	34	34
<b>高爾夫球場總額</b>	<u>257</u>		<u>201</u>	<u>201</u>
<b>空置土地</b>				
位於曼谷附近的空置土地	337	75%	253	253
位於鵝園的土地	65	100%	65	65
<b>空置土地總額</b>	<u>402</u>		<u>318</u>	<u>318</u>
<b>其他使用中物業</b>				
寶業大廈1樓2及3室	35	100%	35	35
盧吉道1號	2	100%	2	-
新興工業大廈5樓1及2室	4	100%	4	-
<b>其他使用中物業總額</b>	<u>41</u>		<u>41</u>	<u>35</u>
<b>其他物業總值</b>	<u>700</u>		<u>560</u>	<u>554</u>
<b>總值</b>	<u>31,788</u>		<u>30,079</u>	<u>26,875</u>

\* 於2008年6月30日後，本集團所佔馬尼拉半島酒店的權益增加至77.36%。

報告期間，淨借貸下降20%至1,162百萬港元(2007年12月31日：1,455百萬港元)，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則下降至5%(2007年12月31日：7%)。利息保障倍數有所改善，營業盈利為淨融資費用的14.7倍(2007年：11.3倍)。

除上述本集團的借貸外，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)獲得無追索權銀行貸款。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本集團的資產負債表內。如將本集團於該等企業的淨貸款所佔權益納入計算，於2008年6月30日的淨借貸為1,623百萬港元(2007年12月31日：1,751百萬港元)。

於2008年6月30日，本集團其中52%(2007年12月31日：55%)的借貸為固定利率借貸。經計入所有對沖安排後，期內加權平均總利率下降至3.5%(2007年：4.6%)。

本公司透過密切監察貸款組合，並取得充足借貸額以符合規定並應付其負債及承擔所需，從而管理其流動資金風險。由於本集團具備穩健的現金流量，以致債務減少，可動用的借貸總額下降至4,130百萬港元(2007年12月31日：4,297百萬港元)，於2008年6月30日已動用其中70%(2007年12月31日：67%)。此外，本集團以較優惠的條件就185百萬港元的借貸重新融資。本集團的所有借貸並無抵押，且大部份屬承諾借貸。未動用的承諾借貸屬循環借貸，合計為790百萬港元(2007年12月31日：1,007百萬港元)。

於2008年6月30日，經進行貨幣對沖後，本集團約有78%、9%、9%、3%及1%(2007年12月31日：76%、10%、9%、4%及1%)的淨資產分別以港元、美元、人民幣、泰銖及菲律賓披索計值。該等淨資產以期終匯率折算為港元。

期內，營業項目淨現金收入增至615百萬港元(2007年：570百萬港元)，而資本性開支總額則為185百萬港元(2007年：323百萬港元)。

## 業務回顧

由於美國經濟及金融市場的不明朗因素影響國內外的旅遊需求，令本集團於2008年上半年的營商環境更具挑戰。整體而言，市場對本集團的香港投資物業需求持續殷切，令集團的非酒店物業及其他業務表現穩健，抵銷了酒店業務好壞參半的情況。

酒店業務方面，金融市場的不景氣加上紐約半島酒店水療中心的翻新工程令該酒店的業務最受影響。王府半島酒店的業務受到中國於奧運前實施的旅遊限制所影響，馬尼拉半島酒店則因為翻新Ayala Tower而關閉部份房間。至於芝加哥及比華利山的半島酒店於美國疲弱經濟下仍能維持穩定的平均可出租客房收入。香港半島酒店的業務持續穩健，曼谷半島酒店與去年比較亦錄得最高增長。縱使經濟較以往稍遜，東京半島酒店的業務於首年已陸續擴展。

由於中國、菲律賓及泰國的匯率升高，令所錄得的業績以港元計算與2007年相比有所增加。

酒店業務的統計數字如下：

	截至6月30日止6個月				平均可出租客房 收入變動(%)
	入住率(%)		平均房租(港元)		
	2008	2007	2008	2007	
香港半島酒店	73	77	4,058	3,674	4
紐約半島酒店	60	74	5,939	5,699	(15)
芝加哥半島酒店	65	67	3,521	3,396	1
比華利山半島酒店	82	85	5,392	4,978	4
東京半島酒店*	62	不適用	3,819	不適用	不適用
曼谷半島酒店	76	67	1,750	1,681	18
王府半島酒店	49	62	1,849	1,616	(8)
馬尼拉半島酒店**	63	79	1,138	987	(8)
鵝園渡假酒店	64	66	1,917	1,903	(2)

\* 東京半島酒店於2007年9月開業。

\*\* Ayala Tower的客房於2008年5月起關閉以作翻新。

不論個別或整體而言，本集團的酒店在多項主要的國際性專業或消費者調查中繼續備受推崇，例如集團的旗艦酒店——香港半島酒店——於The Gallivanter's Guide第17屆讀者週年投票選舉中獲選為「東亞最佳酒店／渡假酒店」，並榮獲Destin Asia 2008讀者選舉的「香港最佳酒店」獎項。本集團亦奪得由Hospitality Technology Magazine頒發的「2008 Hotel Visionary Award — Outstanding Achievement in In-Room Innovations」。

與去年同期相比，本年首6個月的住宅、商用及辦公室物業的營業額增長了16%。豪宅需求持續上升，新租戶交替亦越趨頻繁，令平均租金上升。香港及北京的高檔零售業依然表現強勁，有利兩間半島酒店商場及商用物業的租賃。本集團大部份投資物業均全部租出。

期間本集團各項投資物業的入住率及收益如下：

	截至6月30日止6個月			
	入住率(%)		每平方呎 每月平均收益(港元)	
	2008	2007	2008	2007
<b>住宅</b>				
淺水灣影灣園(不連傢具住宅)	97	93	40	35
淺水灣影灣園(服務式住宅)	79	74	32	29
The Landmark, 越南	99	99	20	17
<b>商用物業</b>				
香港半島酒店	98	97	351	301
紐約半島酒店	100	100	343	343
東京半島酒店*	100	不適用	150	不適用
曼谷半島酒店	100	100	77	72
王府半島酒店	100	97	112	93
馬尼拉半島酒店	65	74	18	17
淺水灣影灣園商場**	88	100	64	68
凌霄閣	100	100	57	53
<b>辦公大樓</b>				
香港半島酒店	97	100	33	25
聖約翰大廈	98	98	31	23
The Landmark, 越南	100	100	22	20

\* 東京半島酒店於2007年9月開業。

\*\* 淺水灣影灣園商場於2008年3月開始進行翻新工程。

本集團擁有及經營的其他業務的整體營業額較去年上升，平均為8%。山頂纜車乘客人數與2007年同期相若。半島商品的營業額較2007年上升15%，而國泰航空頭等及商務貴賓室的營業額則提升12%。

以下為本集團主要業務表現概要：

## 亞洲

**香港** 香港半島酒店的營業額較2007年上升10%，各方業務均錄得良好增長。房租增加10%至4,058港元，足以抵銷入住率下降，並使平均可出租客房收入增加4%。中國內地及多個新興市場的業務增長亦補償了長途旅客及商務客戶數目下降。

餐飲收入較去年提升6%，主要由於鼓勵優質食品及酒類的消費令客人平均消費金額上升所致。水療中心業務的持續增長及發展使其收入較去年上升10%。截至2008年首6個月，商場及辦公室的租金收入較預期為高，分別錄得16%及24%增長。部份高級品牌擴展其銷售點至酒店商場，並開設新店。辦公大樓全部租出，而近期續租的租金更打破紀錄。

**東京** 酒店於2007年9月開業，2008年首6個月錄得62%入住率。酒店可出租客房收入開業後持續增長；自2008年4月起，已超越市場競爭對手。

**曼谷** 泰國自2007年12月進行了和平的選舉後，曼谷的酒店業得以在較有利的環境下經營，雖然競爭非常激烈。經濟向好的地區市場對酒店需求殷切，但由於亞洲區內發生天災及美國經濟環境不明朗，令歐洲及美國的長途旅客市場出現倒退。

**北京** 於奧運前實施的簽證限制對外地人士前往北京旅遊造成影響。北京的五星級酒店房間數目於近年倍增，其全面擴張的效果將於可見將來在入住率及房租價格中反映。王府半島酒店已與主要國際旅遊業夥伴協商多份長期合約以抵銷房間可能出現供過於求的影響。

**馬尼拉** 反政府叛軍於2007年11月佔據酒店後，其影響於2008年首季度仍然持續。而且自5月起，酒店的半數房間因Ayala Tower翻新工程而無法出租。我們預期Ayala Tower的房租於翻新工程後將大幅提升，正如翻新後的Makati Tower。

## 美國

**紐約** 紐約半島酒店的收入受到美國經濟下滑，以及水療中心、健身中心及游泳池翻新工程的影響。與去年相比，入住率下跌19%，房租增加4%及營業總額下降20%。樓宇頂部的酒吧於2008年5月翻新後命名為「玲瓏」(Salon de Ning)，重開後業務強勁。

**芝加哥** 雖然營商環境具挑戰性，但酒店的整體收入僅較去年下跌1%，而房租增加亦抵銷了入住率下降的影響。雖然薪酬及能源成本上升，但酒店有效控制經營成本，使酒店的經營毛利率與去年看齊。

**比華利山** 嚴格的房租管理控制使房租增加8%，足以抵銷入住率、餐廳和水療中心的收入下降，使營業額上升0.5%。有效的成本控制有助盈利率輕微上升。翻新後的天台花園餐廳及酒吧於4月重開，備受旅客歡迎並令收入大幅增加。

**鵝園** 餐飲及其他收入來源的收益足以抵銷房間、水療中心及高爾夫球設施的收入下降。薪酬及一般開支的增加使盈利率下降。

### 於香港的其他物業

**淺水灣綜合建築物** 淺水灣綜合建築物的營業額較2007年增加11%，原因是市場（特別是金融機構的行政人員）對豪華住宅的需求持續殷切，令入住率及平均租金上升。

**山頂綜合項目** 由於凌霄閣以相比翻新前較高的平均租金全部租出，加上摩天台帶來新收入，山頂綜合項目的整體收入與2007年同期比較上升20%。聖約翰大廈租金上升使收益高於2007年。

## 翻新項目

本集團的主要業務策略之一乃透過引入新概念或加強設施，以優化集團現有資產，從而提升品牌和提高旗下酒店及物業的競爭力。

本年首6個月期間，王府半島酒店於5月份啟用全新水療中心、游泳池和健身中心，並添置全新勞斯萊斯和寶馬轎車隊，以迎接北京奧運會。紐約半島酒店的天台酒吧完成翻新後以嶄新概念命名為「玲瓏」。該酒店亦正進行水療中心、健身室和游泳池的翻新工程，進展良好。比華利山半島酒店翻新了天台和游泳池平台，並於4月重開該項設施。

新近開展的項目包括馬尼拉半島酒店Ayala Tower的客房翻新工程，以及香港半島酒店的「玲瓏」酒吧。

此外，我們正進行淺水灣影灣園商場的翻新工程，旨在增加設施和擴闊餐廳、商店和娛樂設施種類。於翻新工程的第一階段，興建新健康中心的前期工作已於3月展開並於7月完成。

## 新酒店項目

上海半島酒店的建築工程取得重要進展，並將如期於2009年年底開業。酒店大樓的上層建築已於2008年1月中竣工，並於4月舉行平頂儀式。其後，公寓式酒店大樓亦已平頂，並且完成整座綜合建築物的結構工程。內部裝修工程已展開，進展良好。頂級國際品牌對進駐購物商場之需求殷切。本集團前營運規劃總經理陳寶山先生於7月獲委任為上海半島酒店總經理。該酒店主要行政人員的招聘工作正在進行當中。

2008年7月，本集團與卡塔爾地亞爾房地產投資公司 (Qatari Diar Real Estate Investment Company) 就於法國巴黎之酒店發展建議項目訂立不具法律約束力之框架協議。根據該項協議，本集團同意收購位於Avenue Kleber一座樓宇 (Majestic Hotel之舊址) 的20%少數股東權益，並同意雙方共同重建該樓宇為半島酒店。

## 前景

雖然第四季度乃紐約、香港和東京酒店業的傳統旺季，但我們預期酒店業務的營商環境仍會充滿挑戰。奧運會結束後，因北京的豪華酒店客房供應充裕，使當地市場的前景較為不明朗。曼谷的酒店需求目前亦受到當地反政府示威的負面影響。

另一方面，市場對我們的投資物業之需求仍然強勁，特別是位於香港的豪華住宅。集團將繼續追求此業務分部的增長，以平衡酒店業好壞參半的環境。

面對具挑戰性的環境及競爭激烈的市場，本集團繼續致力以保留優秀人才、於工資及商品價格上漲下控制成本，以及尋找新收入來源為首要任務，同時改善本集團的產品和服務。

# 公司其他資料

## 董事及行政總裁的權益

於2008年6月30日，本公司各名董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所述的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司及其相聯法團股份的好倉

	持有股份者 的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
米高嘉道理爵士	附註(a)	727,643,512	50.136
貝思賢先生	實益擁有人	210,972	0.015
郭敬文先生	實益擁有人	632,923	0.044
包華先生	實益擁有人	249,916	0.017
麥高利先生	附註(b)	502,948,506	34.654
毛嘉達先生	附註(c)	1,017,000	0.070
卜佩仁先生	實益擁有人	150,000	0.010
利約翰先生	附註(d)	374,821,096	25.826
李國寶爵士	實益擁有人	537,559	0.037
黃志祥先生	家族	123,832	0.009

附註：

(a) 米高嘉道理爵士（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司727,643,512股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

(i) 430,664,157股由數個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及／或酌情信託對象。

(ii) 296,979,355股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及創立人。

根據證券及期貨條例，米高嘉道理爵士的配偶有責任於香港披露與附註(a)項所述727,643,512股股份的有關權益。米高嘉道理爵士的配偶所披露權益乃米高嘉道理爵士持有，而就證券及期貨條例的披露規定則歸其配偶所有。然而，其配偶並無擁有該等股份的法定或實益權益。

(b) 麥高利先生（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司502,948,506股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

(i) 430,664,157股由數個酌情信託最終持有，而麥高利先生為其中一名酌情信託對象。

(ii) 72,284,349股由一個酌情信託最終持有，而麥高利先生、其妻子及家庭成員均為酌情信託對象。

(c) 毛嘉達先生為一個酌情信託的創立人，而該信託為1,017,000股股份的最終擁有人。

(d) 利約翰先生作為一項慈善信託（為間接持有374,821,096股股份的單位信託的最終持有人之一）的受託人身份，被視為持有374,821,096股股份的權益。

本公司董事高富華先生、麥禮賢先生及包立德先生已各自確認，於 2008年6月30日並無持有本公司任何股份權益。

若干董事以附屬公司的受託人身份持有Manila Peninsula Hotel, Inc.(本公司擁有76.09%權益的附屬公司)的合資格股份。

除上文所述外，於 2008年6月30日，本公司各名董事及行政總裁或其配偶或18歲以下子女概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於期內任何時間，本公司或其附屬公司或聯營公司概無訂立任何安排致使任何董事可透過收購本公司或任何公司的股份或債券而獲取利益。

## 高級管理人員權益

於2008年6月30日，高級管理人員(董事除外)在本公司股份及相關股份的權益如下：

	持有股份者 的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
孫漫天先生	實益擁有人	26,239	0.0018

## 主要股東權益

據本公司任何董事或行政總裁所知，於2008年6月30日，在本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東（本公司董事或行政總裁除外）如下：

### 本公司股份的好倉

	持有股份者 的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發 行股本百分比
Bermuda Trust Company Limited	受託人	799,927,861	55.116 (i)
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人	721,327,168	49.701 (ii)
Bermuda Trust (Cayman) Limited	受託人	447,105,445	30.806 (v)
Acorn Holdings Corporation	受益人	430,664,157	29.673 (i)
Lawrencium Holdings Limited	受益人	426,925,755	29.416 (i)
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	425,585,643	29.324 (v)
Merlin Investments No. 2 Limited	受益人	374,821,096	25.826 (i)
Guardian Limited	受益人	374,821,096	25.826 (i)
Lakshmi Company Limited	受益人	374,821,096	25.826 (v)
Merlin Investments Limited	受益人	374,821,096	25.826 (v)
Jason Holroyd Whittle先生	受益人	374,821,096	25.826 (i)
Deborah Whittle女士	受益人	374,821,096	25.826 (i)
Richard Parsons先生	受託人	374,821,096	25.826 (i)
New Boron Holding Corporation	受託人	374,821,096	25.826(iii)
New Xenon Holding Corporation	受託人	374,821,096	25.826(iii)
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	294,401,413	20.285 (ii)
The Magna Foundation	受益人	293,127,687	20.197 (i)
New Mikado Holding Inc.	受託人	296,979,355	20.462(iv)
Mikado Investments Limited	受控法團權益／信託受益人	296,979,355	20.462(iv)

此等股份權益中7,006,485,842股乃重疊計算，其中實數淨額 799,927,861股亦即本報告「董事及行政總裁權益」一節所載多名董事重疊計算的權益。

附註：

- (i) 該 799,927,861股股份被視為由Bermuda Trust Company Limited以受託人身份持有的權益，包括(1)被視為由Acorn Holdings Corporation、Lawrencium Holdings Limited、Merlin Investments No. 2 Limited、Guardian Limited、Jason Holroyd Whittle先生、Deborah Whittle女士及Richard Parsons先生持有權益的股份；(2)被視為由Mikado Investments Limited、The Magna Foundation及Lawrencium Mikado Holdings Limited持有權益的股份；及(3)被視為由The Mikado Private Trust Company Limited持有權益的股份。
- (ii) The Mikado Private Trust Company Limited控制Lawrencium Holdings Limited及Lawrencium Mikado Holdings Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。

- (iii) 該股份被視為由 Acorn Holdings Corporation及 Lawrencium Holdings Limited以受益人身份持有的權益，包括 374,821,096股股份被視為由 New Boron Holding Corporation及 New Xenon Holding Corporation以受託人身份持有的權益。
- (iv) 被視為由 Mikado Investments Limited以受益人身份持有權益的股份，包括被視為由 New Mikado Holding Inc.以受託人身份及 The Magna Foundation以受益人身份持有權益的股份。
- (v) 由於 Harneys Trustees Limited直接控制 New Xenon Holding Corporation，因此 Harneys Trustees Limited被視為於 New Boron Holding Corporation及 New Xenon Holding Corporation持有的 374,821,096股股份權益中持有權益。Harneys Trustees Limited亦被視為透過其他受控法團持有其他的股份權益。Lakshmi Company Limited及 Merlin Investments Limited被視為於 New Xenon Holding Corporation持有的股份權益中持有權益。Bermuda Trust (Cayman) Limited控制 Lakshmi Company Limited及 Merlin Investments Limited，因此被視為於 Lakshmi Company Limited及 Merlin Investments Limited持有的股份權益中持有權益。

除上文所述及本公司董事或行政總裁外，於2008年6月30日，本公司並無獲悉有任何主要股東於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 任何其他人士的權益

於2008年6月30日，本公司並無獲悉有任何除主要股東以外的人士於本公司股份或相關股份中，擁有須在根據證券及期貨條例第XV部第336條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 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

本公司致力履行對股東及其他有關各方的責任，確保就監督及管理業務訂有適當的監控程序，且運作暢順，並會定期檢討。

布樂尼先生於2008年3月31日辭任董事局成員。郭禮賢先生獲委任為執行董事、財務董事及財務總裁，以及本公司的集團管理委員會及財務委員會成員，自2008年9月1日起生效。

除上文所披露者外，董事委員會成員維持不變，如2007年報企業管治一節所載。

有關本公司的企業管治常規及程序詳情可於2007年報查閱。

期內，本公司一直遵守上市規則附錄14企業管治常規守則（「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。本公司自2005年3月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。

## 董事買賣本公司證券

自2004年2月，本公司採納自訂的董事進行本公司證券交易的守則（「公司守則」），其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄10所載聯交所標準守則所規定的準則。本公司並已將該守則涵蓋範圍擴展至個別指定僱員。

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

## 股息

中期股息將約於2008年11月14日派發予於2008年10月6日名列股東名冊的股東。

本公司將於2008年10月2日至2008年10月6日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶手續。

凡欲獲派中期股息的股東，必須確保於2008年9月30日下午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。

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份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，將約於2008年10月14日寄予各股東。

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港，2008年9月10日

# 中期財務報告

## 綜合損益表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008	2007
營業額	2	2,395	1,991
銷貨成本		(192)	(150)
員工薪酬及相關費用		(779)	(619)
租金及水電		(254)	(153)
酒店開業前費用	3(a)	—	(22)
其他營業費用		(471)	(372)
折舊及攤銷前營業盈利	2	699	675
折舊及攤銷		(185)	(144)
營業盈利		514	531
利息收入		20	7
融資費用	3(b)	(55)	(54)
淨融資費用		(35)	(47)
應佔合營公司虧損		(1)	—
非營業項目前盈利	3	478	484
投資物業公允價值增值		1,267	1,256
出售非上市股本票據權益淨虧損	4	—	(160)
除稅項前盈利		1,745	1,580
稅項			
本期稅項	5	(82)	(72)
遞延稅項	5	(30)	(208)
本期間盈利		1,633	1,300
歸屬：			
本公司股東		1,619	1,271
少數股東權益		14	29
本期間盈利		1,633	1,300
每股盈利，基本及攤薄 <small>(港元)</small>	6	1.12	0.89
本期間中期股息	7(a)	94	86

第58頁至第70頁的賬項附註為本中期財務報告的一部份。

## 綜合資產負債表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
<b>非流動資產</b>			
固定資產	8		
物業、機器及設備		5,842	5,727
投資物業		22,419	21,168
		<b>28,261</b>	<b>26,895</b>
合營公司權益		542	509
酒店管理合約投資		93	95
衍生金融工具	9	3	8
遞延稅項資產		53	49
		<b>28,952</b>	<b>27,556</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		105	98
應收賬項及預付款項	10	408	425
衍生金融工具	9	6	7
現金及現金等價物		1,731	1,414
		<b>2,250</b>	<b>1,944</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及預提費用	10	(1,214)	(1,233)
帶利息貸款	11	(453)	(564)
衍生金融工具	9	(98)	(116)
本期稅項		(139)	(127)
		<b>(1,904)</b>	<b>(2,040)</b>
<b>淨流動資產／(負債)</b>		<b>346</b>	<b>(96)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>29,298</b>	<b>27,460</b>
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	11	(2,440)	(2,305)
既定收益退休金供款淨額		(26)	(26)
衍生金融工具	9	(61)	(99)
遞延稅項負債		(3,460)	(3,413)
		<b>(5,987)</b>	<b>(5,843)</b>
<b>淨資產</b>		<b>23,311</b>	<b>21,617</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	726	721
儲備		21,651	20,005
<b>歸屬本公司股東權益總額</b>		<b>22,377</b>	<b>20,726</b>
少數股東權益		934	891
<b>權益總額</b>		<b>23,311</b>	<b>21,617</b>

第58頁至第70頁的賬項附註為本中期財務報告的一部份。

## 綜合權益變動表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008	2007
於1月1日權益總額			
歸屬本公司股東		20,726	16,982
少數股東權益		891	783
		21,617	17,765
本期間直接在權益確認的淨收入			
折算海外公司財務報告的匯兌差額		91	174
現金流量對沖：			
公允價值有效部份變動(已扣除稅項)		21	11
		112	185
由權益轉撥：			
現金流量對沖：由權益轉撥			
為盈虧(已扣除稅項)		(8)	18
為固定資產(已扣除稅項)		—	3
出售非上市股本票據權益時			
轉撥為盈虧的匯兌虧損	4	—	252
		(8)	273
本期間淨盈利		1,633	1,300
本期間已確認收入總額		1,737	1,758
分派予本公司股東的股息：	7		
以現金支付		(43)	(41)
按以股代息方式分派		(130)	(116)
		(173)	(157)
發行新股	12	130	116
於6月30日的權益總額		23,311	19,482
本期間已確認收入歸屬：			
本公司股東		1,694	1,676
少數股東權益		43	82
		1,737	1,758

第58頁至第70頁的賬項附註為本中期財務報告的一部份。

## 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	
		2008	2007
<b>營業項目</b>			
	折舊及攤銷前營業盈利	699	675
	支付稅項	(69)	(59)
	其他調整	(15)	(46)
<b>營業項目的淨現金收入</b>		<b>615</b>	<b>570</b>
<b>投資項目</b>			
	出售非上市股本票據權益的銷售收入	—	101
	購買固定資產	(185)	(323)
	收回投入於非上市股本票據權益的資本	—	4
<b>投資項目的淨現金支出</b>		<b>(185)</b>	<b>(218)</b>
<b>融資項目</b>			
	利息收入	17	7
	支付利息及其他融資費用	(68)	(87)
	銀行借貸的淨(減少)/增加	(42)	131
	支付股息	(43)	(41)
<b>融資項目的淨現金(支出)/收入</b>		<b>(136)</b>	<b>10</b>
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<b>294</b>	<b>362</b>
於1月1日的現金及現金等價物		1,398	433
匯率變動的影響		28	12
<b>於6月30日的現金及現金等價物(附註)</b>		<b>1,720</b>	<b>807</b>
附註	現金及現金等價物分析	於6月30日	
		2008	2007
	銀行存款及現金	1,731	825
	銀行透支	(11)	(18)
		<b>1,720</b>	<b>807</b>

期終現金及現金等價物包括附屬公司所持銀行存款**568**百萬港元(2007年：326百萬港元)，由於受外匯限制，有關款項不能自由匯至控股公司。

第58頁至第70頁的賬項附註為本中期財務報告的一部份。

# 中期財務報告附註

## 1. 主要會計政策

### 編製原則

本未經審核的中期財務報告(並非法定財務報告)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佈的香港會計準則第34條「中期財務報告」的規定。報告已於2008年9月10日獲董事局授權刊發。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部份闡釋附註。編製本中期財務報告所用的會計政策與截至2007年12月31日止年度全年財務報告所採用者一致。

截至刊發本中期財務報告日期,香港會計師公會已頒佈多項截至2008年6月30日止6個月尚未生效,而在編製本報告時亦尚未採納的修訂、新訂準則及詮釋。

本集團現正評估有關修訂、新準則及詮釋於首次應用期間所產生的影響。目前集團認為採納該等準則以及詮釋應不會對本集團營運業績及財務狀況帶來重大影響。

於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8條「經營分部」及經修訂的香港會計準則第1號「財務報告的呈報」,將導致本集團在截至於2009年1月1日或之後開始的財務報告中作出新的或修訂披露。

## 2. 分部資料 (百萬港元)

分部資料是按本集團的業務及地域劃分呈報。由於業務分部資料對本集團的經營和財務決策較為有關，故此被選作為主要的報告形式。本集團酒店業務類別的收入和營業表現較容易受季節性因素影響，而物業租賃類別的收入和營業表現則較少受季節性因素影響。

### (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、提供會所管理及顧問服務以及出售地段。

## 2. 分部報告 (百萬港元) 續

### (a) 業務分部 續

	酒店		出租物業 (非酒店)		其他業務		分部間抵銷		綜合	
	截至6月30日止6個月									
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
分部營業額及業績										
營業額										
分部外交易	1,884*	1,535	296	256	215	200	—	—	2,395	1,991
分部間交易	4	3	5	2	7	7	(16)	(12)	—	—
	1,888	1,538	301	258	222	207	(16)	(12)	2,395	1,991
未計折舊及攤銷分部營業盈利	427	431	229	192	43	52	—	—	699	675
折舊及攤銷	(172)	(132)	—	—	(13)	(12)	—	—	(185)	(144)
分部營業盈利	255	299	229	192	30	40	—	—	514	531
利息收入									20	7
融資費用									(55)	(54)
淨融資費用									(35)	(47)
應佔合營公司虧損	(1)	—	—	—	—	—	—	—	(1)	—
非營業項目前盈利									478	484
投資物業公允價值增值/(減值)	256	352	1,027	904	(16)	—	—	—	1,267	1,256
出售非上市股本票據權益淨虧損	—	—	—	—	—	(160)	—	—	—	(160)
除稅項前盈利									1,745	1,580
稅項									(112)	(280)
本期間盈利									1,633	1,300
年內資本性開支	151	238	11	14	14	31	—	—	176	283

#### \* 酒店營業額分析

	2008	2007
客房	899	765
餐飲	569	424
商用物業	267	219
其他	149	127
	1,884	1,535

## 2. 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	
	於6月30日/12月31日									
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>分部資產負債表</b>										
<b>資產</b>										
物業、機器及設備	5,438	5,332	—	—	404	395	—	—	5,842	5,727
投資物業	7,993	7,759	14,026	12,992	400	417	—	—	22,419	21,168
合營公司權益	542	509	—	—	—	—	—	—	542	509
酒店管理合約投資	93	95	—	—	—	—	—	—	93	95
其他分部資產	427	438	100	81	10,098	10,230	(10,112)	(10,226)	513	523
衍生金融工具									9	15
遞延稅項資產									53	49
現金及現金等價物									1,731	1,414
<b>總資產</b>									<b>31,202</b>	<b>29,500</b>
<b>負債</b>										
分部負債	7,384	7,481	3,698	3,734	270	270	(10,112)	(10,226)	1,240	1,259
銀行借貸及其他負債									6,651	6,624
<b>總負債</b>									<b>7,891</b>	<b>7,883</b>

### (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
<b>截至6月30日止6個月</b>						
營業額	999	899	873	513	523	579
資本性開支	20	39	94	221	62	23
折舊及攤銷	38	34	99	54	48	56
<b>於2008年6月30日/2007年12月31日</b>						
分部資產	21,653	20,302	5,123	5,108	2,633	2,612

### 3. 非營業項目前盈利 (百萬港元)

非營業項目前盈利乃經扣除／(計入)以下項目後計算：

#### (a) 酒店開業前費用

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月開業。

	截至6月30日止6個月	
	2008	2007
員工薪酬及相關費用	—	14
租金及水電	—	1
其他營業費用	—	7
	—	22

#### (b) 融資費用

	截至6月30日止6個月	
	2008	2007
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	37	53
其他貸款成本	1	2
並非按公允價值於損益表確認的金融負債的利息支出總額	38	55
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	11	5
— 持有作買賣用途，按公允價值於損益表確認	3	2
其他*	3	(1)
	55	61
扣除：發展中資產資本化的金額**	—	(7)
	55	54

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

\*\* 計算截至2007年6月30日止6個月的資本化的費用的平均利率為1.7%。

#### (c) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2008	2007
酒店管理合約攤銷	2	3
折舊	183	141
匯兌虧損	5	4
利息收入	(20)	(7)

#### 4. 出售非上市股本票據權益淨虧損

截至2007年6月30日止6個月的出售非上市股本票據權益淨虧損與本集團出售一項印尼非上市股本票據，即PT Ciputra Adigraha的全部20%權益有關。

#### 5. 稅項 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2008	2007
本期稅項		
香港	56	28
海外	26	44
	82	72
遞延稅項		
有關重估投資物業的遞延稅項負債增加／(減少)		
香港*	228	216
海外	(32)	—
稅率下調對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增加	9	48
	30	208
	112	280

於2008年2月，香港政府宣佈自2008/09評估年度起，將利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，有關稅率適用於本集團位於香港的業務。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，175百萬港元的遞延稅項回撥已計入集團本期間的綜合損益表。

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，即使最終出售該等物業，任何收益將被視為資本性質而毋須繳付任何香港稅項。

## 6. 每股盈利

### (a) 每股盈利 — 基本

	截至6月30日止6個月	
	2008	2007
本公司股東應佔盈利(百萬港元)	1,619	1,271
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,443	1,429
每股盈利(港元)	1.12	0.89
	2008	2007
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,442	1,428
向選擇以股份取代2007/2006年度末期現金股息的股東已發行及配發新股份的影響	1	1
於6月30日已發行加權平均股份數目	1,443	1,429

### (b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2008年及2007年6月30日止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) 本期間中期股息

	截至6月30日止6個月	
	2008	2007
已宣派及將於中期期間後支付的中期股息 每股6.5港仙(2007年：每股6港仙)	94	86

中期股息於結算日尚未確認為負債。

## 7. 股息 (百萬港元) 續

### (b) 屬於上一財政年度，並於中期期間核准及支付的股息

	截至6月30日止6個月	
	2008	2007
屬於截至2007年12月31日止財政年度，並於其後的中期期間核准及支付末期股息每股12港仙 (截至2006年12月31日止年度：每股11港仙)	173	157

就2007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75%的股東已選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的2007年度末期股息。因此，本公司於2008年6月13日發行及配發約9.5百萬股新股。

就2006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74%的股東已選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的2006年度末期股息。因此，本公司於2007年6月15日發行及配發約9.2百萬股新股。

## 8. 固定資產 (百萬港元)

### (a) 收購及出售

截至2008年6月30日止6個月，本集團購買固定資產的成本為176百萬港元(2007年：283百萬港元)。截至2008年6月30日及2007年6月30日止6個月，本集團所出售的固定資產價值不高。

由於資產用途的性質改變，期內由投資物業轉撥至物業、機器及設備的資產為78百萬港元(2007年：無)。

### (b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2008年6月30日按公開市值重估，而市值乃主要參考可能修訂租金的淨租金收入計算。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	西門(遠東)有限公司 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 仲量聯行	皇家特許測量師學會會員  新加坡測量師及估值師學會會員
<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華人民共和國、日本、泰國、菲律賓及越南。

## 8. 固定資產 (百萬港元) 續

### (b) 投資物業估值 續

由於進行重估，投資物業錄得淨增值**1,267**百萬港元 (2007年：1,256百萬港元) 並產生**196**百萬港元 (2007年：216百萬港元) 的遞延稅項，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

為提供股東額外資料，董事委任獨立估值師行評估本集團的酒店物業及高爾夫球場於2008年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2008年6月30日的賬面淨值為**5,700**百萬港元 (2007年12月31日：5,596百萬港元)，總估值為**9,327**百萬港元 (2007年12月31日：9,793百萬港元)。值得注意的是，**3,627**百萬港元 (2007年12月31日：4,197百萬港元) 盈餘及相關遞延稅項和少數股東權益並沒有計入此中期財務報告中，而只是作為額外資料的用途。估值由獨立於本集團的測量師行進行，有關測量師行的詳情如下：

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
<b>香港及其他亞洲地區*</b>		
— 酒店	仲量聯行	新加坡測量師及估值師學會會員
— 高爾夫球場	西門(遠東)有限公司	皇家特許測量師學會會員
<b>美國</b>		
— 酒店及高爾夫球場	HVS	美國Appraisal Institute會員

\* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、日本、泰國及菲律賓。

## 9. 衍生金融工具 (百萬港元)

	於2008年6月30日		於2007年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖				
利率掉期	2	(48)	1	(61)
貨幣掉期	—	—	—	(23)
	2	(48)	1	(84)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	7	(73)	9	(89)
貨幣掉期	—	(38)	5	(42)
總計	9	(159)	15	(215)
減：一年內收回／(清償) 部份				
現金流量對沖：				
利率掉期	—	(25)	—	(15)
貨幣掉期	—	—	—	(23)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	6	(35)	2	(36)
貨幣掉期	—	(38)	5	(42)
	6	(98)	7	(116)
一年後收回／(清償) 部份	3	(61)	8	(99)

## 10. 應收賬項及預付款項、應付賬項及預提費用 (百萬港元)

應收賬項和預付款項的詳情如下：

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
應收貿易賬項(賬齡分析列於下頁)	198	227
租約按金及預付費用	210	198
	408	425

本集團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74百萬港元(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。

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸紀錄的客戶。在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。

## 10. 應收賬項及預付款項、應付賬項及預提費用 (百萬港元) 續

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
本期	84	170
逾期少於1個月	86	33
逾期1至3個月	24	21
逾期超過3個月但少於12個月	4	3
逾期金額	114	57
	198	227

應收貿易賬項通常於發單日期起計30天內到期。

應付賬項及預提費用的詳情如下：

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	93	142
應付利息	4	6
購買固定資產的預提費用	32	42
租客訂金	348	339
高爾夫球會籍訂金	53	53
其他應付賬項	684	651
	1,214	1,233

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**391**百萬港元 (2007年：349百萬港元)。預期所有其他應付賬項及預提費用均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
少於3個月	92	141
超過6個月	1	1
	93	142

## 11. 帶利息貸款(百萬港元)

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	3,672	3,840
未承諾貸款額(包括銀行透支)	458	457
	4,130	4,297
已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	2,882	2,833
未承諾貸款額(包括銀行透支)	11	36
	2,893	2,869
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	442	548
須於接獲通知時償還的銀行透支	11	16
	453	564
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	964	580
2年至5年	1,476	1,725
長期銀行貸款的非流動部份	2,440	2,305
帶利息貸款總額	2,893	2,869

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

## 12. 股本

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
每股面值0.50港元的股份數目(百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
6月30日/12月31日已發行股本	1,451	1,442
股份面值(百萬港元)		
法定股本	900	900
6月30日/12月31日已發行及繳足股本	726	721

## 12. 股本

截至2008年6月30日止6個月，本公司就2007年度末期股息以股代息發行及配發約9.5百萬股新股份，每股發行價13.704港元（2007年：就2006年度末期股息以股代息發行及配發約9.2百萬新股份，每股發行價為12.584港元）。發行新股份使繳足股本和股本溢價分別增加約5百萬港元（2007年：5百萬港元）和125百萬港元（2007年：111百萬港元）。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所宣派股息，而所持每股股份均享有本公司股東大會一票投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

## 13. 承擔 (百萬港元)

於2008年6月30日未列入本財務報告內的資本承擔如下：

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
已訂約	188	81
已授權惟未訂約	1,759	1,954
	1,947	2,035

資本承擔包括本集團於現有物業的資本開支及對上海新酒店項目的資本承擔共1,339百萬港元（2007年：1,255百萬港元）。

## 14. 或然負債

或然負債與本集團截至2007年12月31日止年度的財務報告中所披露的水平相若。

## 15. 重大關聯人士交易

除本集團截至2007年12月31日止年度的財務報告中所披露的關聯人士交易的性質外，期間並無重大關聯人士交易。

## 16. 毋須調整結算日後事項

- (a) 於2008年7月4日，本集團以代價15百萬菲律賓披索（3百萬港元）收購Manila Peninsula Hotel, Inc.（「MPHI」）1.27%的額外股權，使本集團於MPHI的所有權權益由76.09%增加至77.36%。該收購事項並未於綜合本集團的財務報告時產生任何重大得益。
- (b) 於2008年7月15日，本公司與無關聯第三方訂立不具法律約束力的框架協議，向該第三方收購其有關物業20%的少數股東權益，其後共同重新開發該物業為一間位於法國巴黎的酒店。本集團有關購入該資產的少數股東權益，連同其分佔重新開發的成本，預期將為140百萬歐元（1,725百萬港元）。

# 審閱報告

## 致香港上海大酒店有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

### 引言

我們已審閱列載於第54頁至第70頁香港上海大酒店有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2008年6月30日的綜合資產負債表、截至該日止6個月期間的綜合損益表、綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34條「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34條編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，謹向董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2008年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34條「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號太子大廈8樓

2008年9月10日

# 投資者資料

## 董事局

米高嘉道理爵士<sup>E</sup>

主席

貝思賢<sup>EAFR</sup>

副主席

## 執行董事

郭敬文<sup>EF</sup>

董事總經理兼行政總裁

郭禮賢<sup>F</sup>

財務總裁

包華

營運總監

## 非執行董事

麥高利

毛嘉達

卜佩仁

利約翰<sup>EF</sup>

高富華

## 獨立非執行董事

李國寶爵士

黃志祥<sup>A</sup>

麥禮賢<sup>R</sup>

包立德<sup>AR</sup>

## 公司秘書

廖宜菁

<sup>E</sup> 執行委員會成員

<sup>A</sup> 審核委員會成員

<sup>F</sup> 財務委員會成員

<sup>R</sup> 薪酬委員會成員

## 核數師

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

## 股東行事曆

最後登記中期股息過戶手續日期：

2008年9月30日下午4時30分

暫停辦理股東登記日期：

2008年10月2日至10月6日

(包括首尾兩日)

遞交以股代息選擇表格截止日期：

2008年11月5日下午4時30分

中期股息：每股6.5港仙

派息日期：2008年11月14日

## 公司網站

香港上海大酒店：[www.hshgroup.com](http://www.hshgroup.com)

半島酒店：[www.peninsula.com](http://www.peninsula.com)

## 投資者查詢

網址：[www.hshgroup.com/ir](http://www.hshgroup.com/ir)

電郵：[ir@hshgroup.com](mailto:ir@hshgroup.com)

## 註冊辦事處

香港中環雪廠街2號聖佐治大廈8樓

電話：(852) 2840 7788

傳真：(852) 2810 4306

## 股份登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

客戶服務熱線：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990 / 2529 6087

電郵：[hkinfo@computershare.com.hk](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)

## 上市資料

股份代號：45

# 預訂及聯絡地址

## 酒店及渡假酒店

### 香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道  
電話：(852) 2920 2888  
傳真：(852) 2722 4170  
電郵：phk@peninsula.com

### 紐約半島酒店

美國紐約第5大道700號與  
第55街交界(郵編：10019)  
電話：(1-212) 956 2888  
傳真：(1-212) 903 3949  
免費致電：(1-800) 262 9467  
(僅限美國)  
電郵：pny@peninsula.com

### 芝加哥半島酒店

美國伊利諾州芝加哥Superior  
東街108號  
(近北密西根大道)(郵編：60611)  
電話：(1-312) 337 2888  
傳真：(1-312) 751 2888  
免費致電：(1-866) 288 8889  
(僅限美國)  
電郵：pch@peninsula.com

### 比華利山半島酒店

美國加州比華利山聖達蒙尼卡  
大道南9882號(郵編：90212)  
電話：(1-310) 551 2888  
傳真：(1-310) 788 2319  
免費致電：(1-800) 462 7899  
(僅限美國及加拿大)  
電郵：pbh@peninsula.com

### 東京半島酒店

100-0006 東京都千代田區  
有樂町1-8-1  
電話：(81-3) 6270 2888  
傳真：(81-3) 6270 2000  
電郵：ptk@peninsula.com

### 曼谷半島酒店

泰國曼谷Klongsan, Charoenakorn  
路333號(郵編：10600)  
電話：(66-2) 861 2888  
傳真：(66-2) 861 1112  
電郵：pbk@peninsula.com

### 王府半島酒店

中國北京王府井金魚胡同8號  
(郵編：100006)  
電話：(86-10) 8516 2888  
傳真：(86-10) 6510 6311  
電郵：pbj@peninsula.com

### 馬尼拉半島酒店

菲律賓馬尼拉都會區馬加地市  
1226號Ayala及馬加地大道交界  
電話：(63-2) 887 2888  
傳真：(63-2) 815 4825  
電郵：pmn@peninsula.com

### 上海半島酒店

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

### 鵝園渡假酒店及高爾夫球會

美國加州喀麥爾Valley Greens道  
8205號(郵編：93923)  
電話：(1-831) 624 2888  
傳真：(1-831) 624 3726  
電郵：qlreservations@quailodge.com

### 環球客戶服務中心

香港九龍中間道18號  
半島辦公室大樓5樓  
電話：(852) 2926 2888  
傳真：(852) 2732 2933  
電郵：reservationgsc@peninsula.com

### 從下列國家／地區可免費致電：

阿根廷 0800 888 7227  
澳洲 1 800 116 888  
巴西 0800 891 9601  
加拿大 011 800 2828 3888  
華北 10 800 852 3888  
華南 10 800 152 3888  
法國 00 800 2828 3888  
德國 00 800 2828 3888  
日本 0120 563 888  
墨西哥 01 800 123 4646  
俄羅斯 810 800 2536 1012  
新加坡 001 800 2828 3888  
瑞士 00 800 2828 3888  
台灣 00 800 2828 3888  
泰國 001 800 2828 3888  
英國 00 800 2828 3888  
美國 1 866 382 8388

## 物業及會所

### 淺水灣影灣園

香港淺水灣道109號  
電話：(852) 2292 2888  
傳真：(852) 2812 2176  
電郵：marketingtrb@peninsula.com

### 凌霄閣及山頂纜車

香港山頂盧吉道1號  
電話：(852) 2849 7654  
傳真：(852) 2849 6237  
電郵：info@thepeak.com.hk

### 泰國鄉村俱樂部

泰國Bangpakong區  
Thambon Pimpa  
Bangna-Trad Km. 35.5  
88 Moo 1 號  
(郵編：Chacheongsao 24180)  
電話：(66-2) 651 5300  
傳真：(66-2) 651 5307  
電郵：inquiry@thaicountryclub.com

### The Landmark

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



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