



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) 網站: www.hshgroup.com

中期業績、股息、暫停辦理過戶登記手續

2007 中期業績

財務及業務概要

	截至6月30日止6個月		增加/ (減少)%
	2007	2006	
損益表			
營業額 (百萬港元)	1,998	1,710	17
折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	682	583	17
非營業項目前盈利 (百萬港元)	484	398	22
股東應佔盈利 (百萬港元)	1,271	728	75
中期股息 (百萬港元)	86	71	21
每股盈利 (港仙)	89	51	75
撇除非營業項目的每股盈利 (港仙)*	27	19	42
中期每股股息 (港仙)	6	5	20
中期股息比率 (倍)	14.8x	10.3x	44
利息保障倍數 (倍)	10.0x	7.3x	37
加權平均總年利率	4.6%	5.0%	(8)
	於2007年 6月30日	於2006年 12月31日	
資產負債表			
總資產 (百萬港元)	26,680	24,609	8
股東應佔淨資產 (百萬港元)	18,617	16,982	10
經調整股東應佔淨資產 (百萬港元)*	23,846	21,841	9
每股淨資產 (港元)	12.95	11.89	9
經調整每股淨資產 (港元)	16.58	15.29	8
淨貸款 (百萬港元)	1,829	2,076	(12)
資本與負債比率	9%	11%	(18)
	截至6月30日止6個月		
	2007	2006	
現金流量			
營業項目淨現金收入 (百萬港元)	570	421	35
資本性開支 (百萬港元)	323	209	55
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)	231	35	560
股價資料			
最高股價 (港元)	14.70	9.85	49
最低股價 (港元)	11.36	8.00	42
於期末的收市股價 (港元)	13.82	8.60	61
業務資料			
客房數目 (於6月30日)	2,561	2,562	-
僱員數目 (於6月30日)	6,081	5,824	4
平均入住率			
- 亞洲	71%	73%	(3)
- 美國	73%	70%	4
平均房租 (港元)			
- 亞洲	1,811	1,521	19
- 美國	4,292	3,984	8
平均可出租客房收入 (港元)			
- 亞洲	1,278	1,104	16
- 美國	3,134	2,794	12

* 計算方法請參閱財務概論。

董事局謹此宣佈本公司截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核中期業績。此中期業績已經本公司由大部份獨立非執行董事所組成的審核委員會（該委員會主席為獨立非執行董事）審閱。同時，此中期業績亦經本公司核數師按照由香港會計師公會發出的香港審閱委聘準則第 2410 號「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

本集團的財務報告乃按照多項由 2005 年 1 月 1 日始採納的會計政策及香港公認會計準則的規定而編撰。董事謹請使用這些財務報告的人士應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為長線投資，若於香港的投資物業被出售，因其收益屬資本性質，在香港毋須繳稅，故將毋須支付有關稅項。因此，董事預期就香港投資物業的重估盈餘所作的遞延稅項撥備於 2007 年 6 月 30 日為 2,623 百萬港元並不會變現。
- 酒店物業（位於酒店內的購物商場及辦公室除外）及高爾夫球場須按成本減去折舊及任何減值撥備列賬，而非按公允價值列賬。因此，為了向股東提供更多有關本集團淨資產的資料，董事已委任獨立第三方對本集團的酒店物業及高爾夫球場於 2007 年 6 月 30 日的公允價值作評估。該估值的詳情載於第 5 頁。倘該等資產按公允價值列賬，而非按成本減去折舊及任何減值撥備列賬（且基於上文所述同一理據，並不就香港酒店物業的重估盈餘作出遞延稅項撥備），本集團歸屬股東的淨資產應會增加 2,606 百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於 2007 年 6 月 30 日及 2006 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 2007年6月30日	於 2006年12月31日
於經審閱/審核資產負債表中股東應佔淨資產	18,617	16,982
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備	2,623	2,407
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	3,243	3,127
減：相關遞延稅項及少數股東權益	<u>(637)</u>	<u>(675)</u>
	<u>2,606</u>	<u>2,452</u>
經調整後的股東應佔淨資產	<u>23,846</u>	<u>21,841</u>
經審閱/審核的每股淨資產（港元）	<u>12.95</u>	<u>11.89</u>
經調整的每股淨資產（港元）	<u>16.58</u>	<u>15.29</u>

董事相信本公司的損益表及每股盈利包含多項非營業及／或非經常性質的項目，例如投資物業公允價值增值及出售印尼投資項目的虧損。由於本集團一直乃是按經營現金流及經常性盈利進行管理，故董事亦提供以下形式以計算本集團不包括非營業項目及／或非經常性質的項目的每股盈利：

百萬港元	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2007	2006
股東應佔盈利	1,271	728
投資物業公允價值增值	(1,256)	(546)
出售印尼投資項目的虧損	160	-
非營業項目應佔稅項及少數股東權益	215	91
撇除非營業項目與相關稅項及少數股東權益的盈利	390	273
撇除非營業項目的每股盈利 (港仙)	27	19

截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團總營業額達 1,998 百萬港元，較 2006 年同期增 17%。折舊及攤銷前營業盈利增加 17% 至 682 百萬港元。營業額和折舊及攤銷前營業盈利的增長除反映集團酒店及物業的一貫良好營業表現外，亦顯示出市場對本集團酒店及物業的持續需求。

雖然期內因已於 2007 年 9 月 1 日開幕的東京半島酒店產生 22 百萬港元的開業前費用，但集團折舊及攤銷前營業盈利率，即折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比，仍維持於 34% (2006 年：34%)。此外，本集團採用成功措施持續有效地全面監察及控制成本水平。應當注意的是僱員成本的增加是基於多方面因素，其中包括因集團新增的營運單位如設於酒店的水療中心及於香港的機場貴賓候機室而增加的僱員及因其他亞洲地區貨幣兌換價上升所致。

最適合用於評估集團持續業務營運表現的未計非營業項目前盈利亦上升 22% 至 484 百萬港元。(2006 年：398 百萬港元)。

就非營業項目而言，期內投資物業公允價值因香港物業價值上揚而上升 1,256 百萬港元 (2006 年：546 百萬港元)。與此同時，出售印尼投資為本公司帶來 92 百萬港元的淨資產增長。可是由於本公司非營業項目因計入原留外匯儲備的 252 百萬港元以往匯兌虧損，故錄得 160 百萬港元的虧損。

上半年度股東應佔盈利為 1,271 百萬港元，而 2006 年同期則為 728 百萬港元。股東應佔盈利已扣除稅項支出總額 280 百萬港元 (2006 年：201 百萬港元)，而稅項支出總額包括來自投資物業公允價值增加的 216 百萬港元遞延稅項 (2006 年：89 百萬港元)。

每股盈利為 89 港仙（2006 年：51 港仙）。若不包括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 42%至 27 港仙（2006 年：19 港仙）。

董事局議決派付中期股息每股 6 港仙（2006 年：5 港仙）。

集團擁有穩健的財政狀況。於 2007 年 6 月 30 日的股東應佔淨資產達 18,617 百萬港元，或每股 12.95 港元；相對於 2006 年 12 月 31 日的股東應佔淨資產為 16,982 百萬港元，或每股 11.89 港元。

根據本公司的會計政策，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折舊及任何減值撥備列賬，而投資物業則以公允價值列賬。為了向股東提供由獨立估值師評估的本集團酒店及高爾夫球場當前市值的資料，本集團固定資產（不包括東京及上海興建中的物業）的概要（包含本集團於 2007 年 6 月 30 日所佔的賬面值及市值）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)
酒店				
擁有酒店				
香港半島酒店	8,234	100%	8,234	6,597
紐約半島酒店	1,754	100%	1,754	905
芝加哥半島酒店	1,297	92.5%	1,200	1,170
曼谷半島酒店	849	75%	637	705
王府半島酒店	2,071	42.13%	873	572
馬尼拉半島酒店	369	76.09%	281	203
鵝園渡假酒店	160	100%	160	160
	<u>14,734</u>		<u>13,139</u>	<u>10,312</u>
管理酒店				
比華利山半島酒店 (淨成本價)	449	20%	90	90
酒店總額	<u>15,183</u>		<u>13,229</u>	<u>10,402</u>
非酒店出租物業				
淺水灣影灣園	6,165	100%	6,165	6,165
淺水灣花園大廈	3,963	100%	3,963	3,963
淺水灣車房	81	100%	81	81
山頂凌霄閣	773	100%	773	773
聖約翰大廈	498	100%	498	498
The Landmark	82	70%	57	57
非酒店出租物業總額	<u>11,562</u>		<u>11,537</u>	<u>11,537</u>
其他物業				
高爾夫球場				
泰國鄉村俱樂部	247	75%	185	185
鵝園高爾夫球會	34	100%	34	34
高爾夫球場總額	<u>281</u>		<u>219</u>	<u>219</u>
空置土地				
位於曼谷附近的空置土地	361	75%	271	271
位於鵝園的土地	80	100%	80	80
空置土地總額	<u>441</u>		<u>351</u>	<u>351</u>
其他使用中物業				
寶業大廈1樓2及3室	28	100%	28	28
盧吉道1號	2	100%	2	-
新興工業大廈5樓1及2室	3	100%	3	-
其他使用中物業總額	<u>33</u>		<u>33</u>	<u>28</u>
其他物業總額	<u>755</u>		<u>603</u>	<u>598</u>
其他固定資產 (淨成本價)	<u>87</u>	100%	<u>87</u>	<u>87</u>
總額(不包括興建中物業)	<u>27,587</u>		<u>25,456</u>	<u>22,624</u>

回顧期間，淨借貸下調 12% 至 1,829 百萬港元（2006 年 12 月 31 日：2,076 百萬港元），而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降至 9%（2006 年 12 月 31 日：11%）。利息保障倍數有所改善，營業盈利為淨融資費用的 10 倍（2006 年：7.3 倍）。

除以上所提及的集團借貸之外，比華利山半島酒店（集團佔權 20%）及上海半島酒店（集團佔權 50%）獲得銀行無追索權貸款，由於擁有以上酒店的公司並不屬於集團的附屬公司，故其貸款無須納入本集團的資產負債表中。如把以上公司的淨貸款按集團所佔的權益歸納以作計算，於 2007 年 6 月 30 日的淨借貸為 1,977 百萬港元（2006 年 12 月 31 日：2,189 百萬港元）。

於 2007 年 6 月 30 日，集團借貸中 54%（2006 年 12 月 31 日：51%）的息率已鎖定（包括已作對沖安排的預期借貸）。經所有對沖安排後，期內加權平均總息率下跌至 4.6%（2006 年：5.0%）。

本公司透過密切監察貸款組合，並取得充足借貸融資以應付其負債及承擔所需，從而管理其流動資金風險。由於集團有穩健的現金流量，以致債務下調，而可動用的信貸總額下跌至 4,774 百萬港元（2006 年 12 月 31 日：5,058 百萬港元），其中 56% 於 2007 年 6 月 30 日已動用（2006 年 12 月 31 日：50%）。此外，集團以較優惠條件對 928 百萬港元借貸進行再融資。集團的所有信貸均並無抵押，且大部份以承諾形式獲得。未動用的承諾信貸屬循環信貸，合共為 1,022 百萬港元（2006 年 12 月 31 日：1,479 百萬港元）。

於 2007 年 6 月 30 日，在進行貨幣對沖後，集團的淨資產大概 76%、10%、9%、4% 及 1%（2006 年 12 月 31 日：76%、10%、9%、4% 及 1%）分別以港元、美元、人民幣、泰銖及菲律賓披索為單位。該等淨資產以收市匯率折算為港元。期間，由於大部份亞洲貨幣升值，錄得匯兌儲備 174 百萬港元（2006 年：62 百萬港元）的淨匯兌收益。

期間，營業項目產生的淨現金增加至 570 百萬港元（2006 年：421 百萬港元）；而資本性開支總額達 323 百萬港元（2006 年：209 百萬港元），其中，284 百萬港元（2006 年：39 百萬港元）是用作發展東京半島酒店。

業務回顧

截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司業務的經營環境持續向好。現時全球對優質住宿的需求依然強勁，是以帶動主要市場客房租金上升。雖然利好市場環境持續，但因本集團多間酒店的入住率已處於高水平，故於個別情況下，入住率進一步攀升的潛力可能有限。

以港元為基準，酒店的營業總額較 2006 年同期上升 13%。對比 2006 年，泰國及菲律賓當地貨幣的強勢對集團以港元為單位編制的業績帶來正面的影響。集團酒店資產平均可出租客房收入大都有所增長。其增幅與市場上競爭對手基本一致，甚至優於其競爭對手，所有半島酒店平均可出租客房的收入增長率為 14%。馬尼拉半島酒店內 Makati Tower 翻新工程（於 2006 年 5 月至 11 月期間進行）獲市場理想反應，令人感到欣慰，該酒店平均可出租客房收入的上升正反映市場非常接受其翻新後的新面貌。

酒店的統計數字如下：

截至 6 月 30 日止 6 個月

	出租率 (%)		平均房租 (港元)		平均可出租客房收入改善 (%)
	2007	2006	2007	2006	
香港半島酒店	77	81	3,674	3,119	12
紐約半島酒店	74	70	5,699	5,057	18
芝加哥半島酒店	67	65	3,396	3,202	9
比華利山半島酒店	85	85	4,978	4,574	9
曼谷半島酒店	67	73	1,681	1,430	8
王府半島酒店	62	63	1,616	1,397	14
馬尼拉半島酒店*	79	77	987	687	47
鵝園度假酒店	66	56	1,903	2,081	7

*於 2006 年上半年度，馬尼拉半島酒店平均有 34 間客房關閉進行翻新工程。

不論個別或是整體而言，集團的酒店繼續在各重要消費者讚譽調查中獲得廣泛推崇，並經常獲評為國內及國際首屈一指的物業；例如所有的半島酒店均被列入 *Condé Nast Traveler Gold List* 而 5 所半島酒店則被列入 *Town & Country* 的最喜愛城市酒店的豪華體驗調查 (*Luxury Survey of Favourite City Hotels*)。在業務方面，半島酒店分別被 *Business Traveller Asia Pacific* 及 *Condé Nast Traveler* 評為全球最佳商務連鎖酒店。曼谷半島酒店及芝加哥半島酒店分別被 *Travel + Leisure* 評為全球最佳商務酒店第一及第二位。香港半島酒店則被德國 *Business Traveller* 列為最佳酒店之一。

芝加哥半島酒店在 *Zagat* 對全美酒店、休閒渡假村及水療中心意見調查中，被評為 2007 年度最佳酒店。香港半島酒店則連續 4 年獲得 *Luxury Travel Gold Awards* 頒發的全球最佳酒店獎項。"Naturally Peninsula-Flavours" 食譜獲得 2006 美食世界廚藝書大獎頒發「世界最佳廚藝書攝影」(*World's Best Cookbook Photography*) 獎項。

首 6 個月中，集團的住宅、商用及辦公室物業業務營業額較 2006 年上升 20%，主要由於本地經濟持續增長和金融及跨國企業實力雄厚，令豪華住宅需求不斷。香港及北京的高級零售業持續強勁，有利於酒店商場及商用物業的租賃。本集團大部份投資物業，包括最近翻新的凌霄閣都全部租出。

期間集團各項投資物業的出租率及收益如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	出租率 (%)		每平方呎 每月平均收益 (港元)	
	2007	2006	2007	2006
住宅				
淺水灣影灣園 (不連傢具住宅)	93	93	35	33
淺水灣影灣園 (服務式住宅)	74	62	29	23
The Landmark	99	97	17	17
商用				
香港半島酒店	96	96	316	288
紐約半島酒店	100	100	343	346
曼谷半島酒店	100	100	72	55
王府半島酒店	97	98	91	83
馬尼拉半島酒店	74	64	17	13
淺水灣影灣園	100	100	68	67
凌霄閣*	100	42	53	5
辦公室				
香港半島酒店	100	100	25	23
聖約翰大廈	98	98	23	19
The Landmark	100	99	20	18

*2006 年上半年度，凌霄閣因翻新工程而局部關閉。

本公司所經營的其他業務於期內的整體收益增加 58%，其中山頂纜車載客量於上半年度增長 18% 達到 2.3 百萬人次；而泰國鄉村俱樂部雖然面對泰國政局不明朗的因素，業務仍維持於正常水平；半島精品店專營業務在中國大陸及日本繼續擴展，半島商品有限公司營業額因而錄得 135% 的增長。由於機場貴賓候機室營運帶來的收入增加，半島會所管理及顧問服務的利潤提升了 82%。

亞洲

香港 香港半島酒店的房租及平均可出租客房收入均居於香港業界之首，在 2007 年 4 月創出本港房租 (4,118 港元) 及平均可出租客房收入 (3,274 港元) 的最高紀錄。雖然來自中國大陸及香港附近地區旅客數目有所增長，但長程旅客數目卻維持不變。由於顧客組合的轉變，令顧客平均逗留時間縮短及入住率輕微下調。

香港半島酒店餐廳上半年度業務更勝去年同期；客人平均消費穩步增長。水療中心業務因應使用和競爭情況而調整了收費。酒店商場則獲多個世界知名高檔品牌的持續強烈需求，其中包括在香港首次設立商舖的品牌，商場租金收入較去年同期增加達 10% 以上。

曼谷 泰國自 2006 年 9 月政變後出現政局不明朗因素，加上去年底發生的炸彈爆炸事件，對曼谷半島酒店及市內其它酒店的入住率構成影響。雖然來自歐美的國際旅客數目下降，該酒店在區內旅客的市場佔有率依然較一般為佳。

北京 雖然北京的商務及消閑旅遊人數在 2008 年奧運會前夕雙雙錄得增長，但豪華客房數量有供過於求的情況。目前已有幾家新五星級酒店開業，且尚有多家五星級酒店將陸續投入市場。我們面對的挑戰是在維持和增加市場佔有率的同時，需要保持房租水平。王府半島酒店的平均可出租客房收入較 2006 年增加 14%，我們相信該百分比比較同業競爭者為高。由於競爭增加，令王府半島酒店需付出更大努力去吸引及挽留優秀僱員；酒店亦投放更多資源於僱員培訓方面。

馬尼拉 馬尼拉半島酒店內 Makati Tower 的客房、宴會廳、大堂及多處公眾地方的翻新工程在支出預算內的情況下按時竣工。翻新後的 Makati Tower 受到市場廣泛歡迎，其客房平均房租，比未有翻新的 Ayala Tower 同類客房平均房租為高。成功翻新 Makati Tower 促使本公司提前實施 Ayala Tower 的翻新工程，有關工程將於 2008 年開展。

美國

紐約 由於紐約整體市況繼續非常蓬勃，紐約半島酒店的平均可出租客房收入錄得 18% 升幅。位於該樓宇頂部樓層的水療中心、健身中心及泳池的翻新工程將於 2008 年開展。

芝加哥 該市期內的營業水平與 2006 年基本持平。芝加哥半島酒店採用有效的房租策略致令平均房租上升，並使該酒店可維持其在芝加哥業內的房租及平均可出租客房收入方面的領導地位。惟上述的增長帶來的利益卻因工資、維修保養、物業稅及折舊等成本上升而抵銷。

洛杉磯 比華利山半島酒店不論在入住率、房租及平均可出租客房收入均名列前茅，並繼續錄得良好業績。針對非旺季進行的定向直接郵遞促銷活動成功增加在傳統淡靜時期的入住率。

喀麥爾 鵝園渡假酒店自 2006 年 4 月本公司重掌直接管理後經歷一系列調整。這些調整影響到鵝園渡假酒店業務的每一方面，並使該酒店各部門及高爾夫球業務收入有所改善，盈利能力亦有所提升。

新酒店項目

經過 3 年籌建，東京半島酒店已於 2007 年 9 月 1 日正式開幕。該酒店位於著名的丸之內商業區（東京的銀行及金融中心），可眺望皇宮及毗鄰銀座。承建商於 2007 年 5 月 31 日把酒店大樓移交本集團的合作夥伴三菱地所株式會社及酒店的管理經營單位 Peninsula of Tokyo Limited。

目前東京的豪華酒店大多結合高層辦公大樓或多用途綜合大樓；東京半島酒店則是東京十多年來唯一一家獨立興建的豪華酒店。東京半島酒店為市內其中一家最大型的豪華酒店，樓高 24 層，設有 314 間客房，其中包括 47 間套房，並設有 5 間餐廳、2 所豪華宴會廳、數間宴會場館、1 所水療中心、健身中心及商場。

酒店於 7 月展開國際廣告宣傳攻勢，隨後，東京半島酒店開始接受訂房。酒店開幕時，僱員數目已達 560 人，包括 20 名於過去一年在香港半島酒店及曼谷半島酒店參與密集海外培訓的東京半島酒店大使。

在中國，上海半島酒店自 2006 年 10 月動土以來進展良好。酒店及住宅大樓的地基及隔膜牆工程已於 2007 年 7 月竣工。於 9 月初，酒店上蓋工程已建至 2 樓。大部份設計顧問已被任命，而酒店的外觀主模型及客房樣版房已獲批核以進行設計。這座坐落於外灘的酒店及住宅大樓將於 2009 年開幕，正好迎接 2010 年上海世界博覽會。

前景

本集團業務所處的市場前景於不同國家各有差異。在香港，本地經濟的持續增長應會刺激豪宅及商場的租賃市場，及使投資物業，如淺水灣綜合建築物及香港半島酒店商場的收益取得穩健業績。龐大的訪港旅客數目將進一步提升香港半島酒店、凌霄閣及山頂纜車的業務表現。山頂纜車下站的翻新工程將於 9 月竣工，屆時山頂纜車歷史珍藏館將會同時開幕。

曼谷及北京業務則現正面對較大挑戰。在曼谷，政局不明朗因素及當地貨幣升值及將會繼續對海外投資造成不利影響，由歐美到該市旅遊的長途旅客數目下降。在北京，為迎接 2008 年奧運會，已有數家新的豪華酒店開幕，並且將有更多新的豪華酒店將陸續投入市場，而北京旅客增長並不足以紓緩酒店業的熾熱競爭。另一方面，已翻新的客房為馬尼拉半島酒店業務帶來正面效果。

在美國，集團所在市場的營商環境相對穩定，各酒店致力對設施及服務質素進行提升及擴大市務推廣活動。人材渴求及工資上升繼續為酒店成本管理帶來一定挑戰。

綜合損益表— 未經審核（百萬港元）

		截至6月30日止6個月	
		2007	2006
	附註		
營業額	2	1,998	1,710
銷貨成本		(150)	(124)
員工薪酬及相關費用		(619)	(529)
租金及水電		(153)	(140)
酒店開業前費用	3(a)	(22)	-
其他營業費用		(372)	(334)
折舊及攤銷前營業盈利	2	682	583
折舊及攤銷		(144)	(121)
營業盈利		538	462
融資費用	3(b)	(54)	(63)
應佔合營公司虧損		-	(1)
非營業項目前盈利	3	484	398
投資物業公允價值增值		1,256	546
出售非上市股本票據權益淨虧損	4	(160)	-
除稅項前盈利		1,580	944
稅項			
本期稅項	5	(72)	(58)
遞延稅項	5	(208)	(143)
本期間盈利		1,300	743
歸屬：			
本公司股東		1,271	728
少數股東權益		29	15
本期間盈利		1,300	743
每股盈利，基本及攤薄（港仙）	6	89	51
本期間中期股息	7(a)	86	71

綜合資產負債表—未經審核（百萬港元）

		於 2007年 6月30日	於 2006年 12月31日
	附註		
非流動資產			
固定資產	8		
物業、機器及設備		5,524	5,223
投資物業		19,078	17,728
		<u>24,602</u>	<u>22,951</u>
合營公司權益		482	470
投資酒店管理合約		160	163
非上市股本票據權益		39	52
衍生金融工具	9	46	28
遞延稅項資產		86	98
		<u>25,415</u>	<u>23,762</u>
流動資產			
存貨		89	86
應收賬項及預付款項	10	349	308
可收回稅項		-	3
衍生金融工具	9	2	3
現金及現金等價項目		825	447
		<u>1,265</u>	<u>847</u>
流動負債			
應付賬項及預提費用	10	(1,082)	(1,111)
帶利息貸款	11	(396)	(306)
衍生金融工具	9	(49)	(8)
本期稅項		(103)	(93)
		<u>(1,630)</u>	<u>(1,518)</u>
淨流動負債		<u>(365)</u>	<u>(671)</u>
資產總值減流動負債		<u>25,050</u>	<u>23,091</u>
非流動負債			
帶利息貸款	11	(2,258)	(2,217)
既定收益退休金供款淨額		(23)	(23)
衍生金融工具	9	(176)	(206)
遞延稅項負債		(3,111)	(2,880)
		<u>(5,568)</u>	<u>(5,326)</u>
淨資產		<u>19,482</u>	<u>17,765</u>
資本及儲備			
股本	12	719	714
儲備		17,898	16,268
歸屬本公司股東權益總額		<u>18,617</u>	<u>16,982</u>
少數股東權益		865	783
權益總額		<u>19,482</u>	<u>17,765</u>

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	
		2007	2006
於1月1日的權益總額			
歸屬本公司股東		16,982	14,896
少數股東權益		783	710
		<u>17,765</u>	<u>15,606</u>
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		174	62
現金流量對沖：			
公允價值有效部份變動（已扣除稅項）		11	38
		<u>185</u>	<u>100</u>
權益轉撥			
現金流量對沖：			
由權益轉撥為盈虧（已扣除稅項）		18	11
由權益轉撥為固定資產（已扣除稅項）		3	2
		<u>21</u>	<u>13</u>
出售非上市股本票據權益轉撥為盈虧	4	252	-
		<u>1,300</u>	<u>743</u>
本期間淨盈利			
本期間已確認收入總額		<u>1,758</u>	<u>856</u>
歸屬：			
本公司股東		1,676	823
少數股東權益		82	33
		<u>1,758</u>	<u>856</u>
分派予本公司股東的股息：			
以現金方式分派	7	(41)	(87)
按以股代息方式分派		(116)	(55)
		<u>(157)</u>	<u>(142)</u>
發行新股	12	116	55
於6月30日的權益總額		<u>19,482</u>	<u>16,375</u>

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	
	2007	2006
營業項目		
折舊及攤銷前營業盈利	682	583
支付稅項	(59)	(63)
其他調整	(53)	(99)
營業項目產生的淨現金	570	421
投資項目		
出售非上市股本票據權益的銷售收入	101	-
購買固定資產	(323)	(209)
收回投入於非上市股本票據權益的資本	4	-
利息收入	7	2
投資項目的淨現金支出	(211)	(207)
融資項目		
支付利息及其他融資費用	(87)	(92)
銀行借貸的淨增加／(減少)	131	(83)
支付股息	(41)	(87)
融資項目的淨現金收入／(支出)	3	(262)
現金及現金等價項目淨增加／(減少)	362	(48)
於1月1日的現金及現金等價項目	433	285
匯率變動的影響	12	3
於6月30日的現金及現金等價項目 (附註a)	807	240

附註a . 現金及現金等價項目分析

	於6月30日	
	2007	2006
銀行存款及現金	825	253
銀行透支	(18)	(13)
	807	240

期終現金及現金等價項目包括附屬公司所持銀行存款326百萬港元（2006年：117百萬港元），由於受外匯限制，有關款項不能自由匯至控股公司。

綜合損益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表附註

1. 主要會計政策

(a) 編製基準

本未經審核的中期財務報告（並非法定財務報表）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號—「中期財務報告」的規定。報告已於2007年9月12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表及部份闡釋附註。編製本中期財務報告所用的會計政策與截至2006年12月31日止年度全年財務報表所採用者一致。

以下已頒佈的新準則及詮釋於2007年1月1日開始的會計期間生效：

香港財務報告準則第7號，金融工具：披露；及
香港會計準則第1號（經修訂），財務報告的呈報：資金披露。

上述新準則及詮釋或會導致截至2007年12月31日止的財務報表中作出新的或修訂披露，但對本集團截至2007年6月30日止6個月的中期財務報告並無影響。

以下新會計準則及詮釋已頒佈，但於2007年1月1日開始之前會計期間並未生效，亦未有被提前採納：

香港會計準則第23號（修訂本），借貸成本；
香港財務報告準則第8號，分部經營；以及
香港（國際財務報告解釋公告）第11號，香港財務報告準則第2號-集團及庫存股票交易。

本集團現正評估有關修訂、新訂準則及詮釋於首次應用期間所產生的影響。目前認為，採納該等修訂、新訂準則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。

2. 分部資料 (百萬港元)

分部資料是按本集團的業務及地域類別呈報。由於業務分部資料與本集團的經營和財務決策關係較為密切，故被選作為主要的報告形式。本集團酒店業務的收入和經營業績較容易受季節性因素影響，而物業租賃類別的收入和經營業績則較少受季節性因素影響。

(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服務、經營零售業務及其他較次要的部門如水療中心、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、飲食類別的產品批發、洗衣以及提供會所管理及顧問服務。

2. 分部資料 (百萬港元) (續)

(b) 地域分部

本集團的酒店和物業出租業務主要分佈香港、中華人民共和國、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，分部資產及資本開支則根據資產所在地劃分。

	香港		其他亞洲地區		美國	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
截至6月30日止6個月						
營業額	900	747	515	436	583	527
資本性開支	39	121	221	65	23	25
折舊及攤銷	34	28	54	43	56	50
於2007年6月30日／2006年12月31日						
分部資產	18,339	17,066	4,612	4,168	2,770	2,796

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

	截至6月30日止6個月	
	2007	2006
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	
	2007	2006
須於5年內悉數償還的銀行借貸的利息	55	54
於5年後償還的銀行借貸的利息	-	1
轉撥自權益用作現金流量對沖的衍生金融工具虧損	5	6
其他	1	6
	61	67
扣除：資本化成為發展中物業的金額*	(7)	(4)
	54	63

* 計算可撥作資本化的融資費用的平均利率為 1.7% (2006年：2.4%)。

3. 非營業項目前盈利 (百萬港元) (續)

(c) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2007	2006
酒店管理合約攤銷	3	3
折舊	141	118
利息收入	(7)	(2)

4. 出售非上市股本票據權益淨虧損 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2007	2006
銷售收入	101	-
扣除：非上市股本票據權益的賬面淨值	(9)	-
轉撥匯兌儲備前的出售盈利	92	-
掛賬於外匯儲備的匯兌虧損	(252) *	-
綜合損益表申報的出售淨虧損	(160)	-

* 原留匯兌儲備合共252百萬港元的匯兌虧損於出售非上市股本票據權益時，轉撥綜合損益表。

5. 稅項 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2007	2006
本期稅項		
香港	28	26
海外	44	32
	72	58
遞延稅項		
重估以下地區投資物業所產生的遞延稅項負債		
香港*	216	79
海外	-	10
撇減就未到期稅務虧損所產生的遞延稅項資產	-	20
稅率下調對遞延稅項金額產生的影響	(56)	-
因其他暫時差額而增加的遞延稅項負債	48	34
	208	143
歸屬本公司及其附屬公司的稅項	280	201

香港利得稅是按本期間的估計應課盈利以17.5% (2006年：17.5%) 的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關司法權區適用的現行稅率計算。

5. 稅項 (百萬港元) (續)

2007年3月，中華人民共和國政府宣佈，將於2008年1月1日起，把外資企業所得稅率由33%調減至25%。據此產生56百萬港元的遞延稅項回撥（2006年：無）已計入本集團的綜合損益表。

* 謹請留意，董事無意出售本集團位於香港的投資物業。若進行有關銷售，所得收益視為屬於資本性質，毋須繳納任何香港稅項。

6. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	截至6月30日止6個月	
	2007	2006
歸屬於本公司股東的盈利（百萬港元）	1,271	728
已發行股份的加權平均數量（百萬股）	1,429	1,418
每股盈利（港仙）	89	51
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,428	1,417
向選擇以新股份取代2006年／2005年度末期股息的 股東發行及配發新股的影響	1	1
於6月30日的加權平均股份數量	<u>1,429</u>	<u>1,418</u>

(b) 每股盈利 — 攤薄

由於本公司分別於截至2007年及2006年6月30日期間，並不存在任何潛在可攤薄普通股，因此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	
	2007	2006
已宣派及將於中期期間後支付的中期股息 每股 6 港仙（2006年：每股5港仙）	86	71

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	
	2007	2006
屬於截至2006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11港仙 (截至2005年12月31日止年度：每股10港仙)	157	142

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。

就2005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39%的股東已選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的2005年度末期股息。因此，本公司於2006年6月23日發行及配發約5.9百萬股新股。

8. 固定資產 (百萬港元)

(a) 收購及出售

截至2007年6月30日止6個月，本集團購買固定資產的成本為283百萬港元（2006年：211百萬港元）。截至2007年6月30日及2006年6月30日止6個月，本集團所出售的固定資產價值不高。

(b) 投資物業估值

本集團所有投資物業於2007年6月30日按自由市場價值基礎進行重估，主要參考淨租金收入並計入租約屆滿後續約時潛在收入增長計算。期內投資物業公允價值的增減已計入綜合損益表。估值乃由獨立測量師行進行，詳情如下：

8. 固定資產 (百萬港元) (續)

(b) 投資物業估值 (續)

投資物業簡介	測量師行名稱	進行估值的測量師行的僱員資格
香港		
- 零售商店、辦公室及住宅單位	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	香港測量師學會會員
其他亞洲地區 *		
- 零售商店、辦公室、住宅單位及空置地皮	西門(遠東)有限公司 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	皇家特許測量師學會會員
美國		
- 零售商店及空置地皮	HVS	美國Appraisal Institute會員

* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、泰國、菲律賓及越南。

由於進行重估，投資物業錄得淨增值1,256百萬港元（2006年：546百萬港元）並產生216百萬港元（2006年：89百萬港元）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

為提供額外資料予股東，董事委任獨立測量師評估本集團旗下的酒店物業及高爾夫球場於2007年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2007年6月30日的賬面值為4,684百萬港元（2006年12月31日：4,588百萬港元），而估值總額則為7,927百萬港元（2006年12月31日：7,715百萬港元）。需留意的是，此3,243百萬港元（2006年12月31日：3,127百萬港元）盈餘及其相關遞延稅項及少數股東權益並未列賬於綜合財務報表中，而只是作為額外資料用途。估值由獨立於本集團的測量師進行，詳情如下：

酒店及高爾夫球場簡介	測量師行名稱	進行估值的測量師行的僱員資格
香港及其他亞洲地區*		
- 酒店	仲量聯行	新加坡測量師學會會員
- 高爾夫球場	西門(遠東)有限公司	皇家特許測量師學會會員
美國		
- 酒店及高爾夫球場	HVS	美國Appraisal Institute會員

* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、泰國及菲律賓。

9. 衍生金融工具 (百萬港元)

	於2007年6月30日		於2006年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	23	(5)	10	(34)
遠期外匯合約	2	-	3	-
貨幣掉期	-	(48)	-	(23)
	<u>25</u>	<u>(53)</u>	<u>13</u>	<u>(57)</u>
持作買賣用途，公允價值變動確認為損益：				
利率掉期	-	(94)	1	(118)
貨幣掉期	23	(78)	17	(39)
	<u>48</u>	<u>(225)</u>	<u>31</u>	<u>(214)</u>
減：流動部份				
現金流量對沖：				
遠期外匯合約	2	-	3	-
貨幣掉期	-	(48)	-	-
持有作買賣用途，公允價值變動確認為損益：				
利率掉期	-	(1)	-	(8)
	<u>2</u>	<u>(49)</u>	<u>3</u>	<u>(8)</u>
非流動部份	<u>46</u>	<u>(176)</u>	<u>28</u>	<u>(206)</u>

10. 應收賬項及預付款項與應付賬款及預提費用 (百萬港元)

應收賬項和預付款項的詳情如下：

	於2007年6月30日	於2006年12月31日
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	123	114
租約按金及預付費用	226	194
	<u>349</u>	<u>308</u>

應付賬項和預提費用的詳情如下：

	於2007年6月30日	於2006年12月31日
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	66	84
應付利息	7	9
購買固定資產的預提款項	125	172
租客訂金	358	306
高爾夫球會籍訂金	57	49
其他應付賬項	469	491
	<u>1,082</u>	<u>1,111</u>

10. 應收賬項及預付款項與應付賬款及預提費用 (百萬港元) (續)

應收貿易賬項和應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	應收貿易賬項		應付貿易賬項	
	於2007年6月30日	於2006年12月31日	於2007年6月30日	於2006年12月31日
少於3個月	119	101	66	83
3至6個月	3	9	-	-
超過6個月	1	4	-	1
	123	114	66	84

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有良好信貸紀錄的客戶。對於本集團的營運租賃的租金收入，由於一般均會預先收取租金加上有充份的租賃按金，應足以抵銷信貸風險。故此，本集團一般均不會向客戶收取抵押。

11. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2007年6月30日	於2006年12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	3,620	3,942
非承諾貸款額，包括銀行透支	1,154	1,116
	4,774	5,058
已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	2,598	2,463
非承諾貸款額，包括銀行透支	56	60
	2,654	2,523
代表：		
須於1年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	378	257
須於1年內償還的長期銀行貸款流動部份	-	35
須於接獲通知時償還的銀行透支	18	14
	396	306
長期貸款，其還款期如下：		
1年內	-	35
1年或以後但2年內	439	537
2年或以後但5年內	1,819	1,680
	2,258	2,252
減：長期貸款的流動部份	-	(35)
長期貸款的非流動部份	2,258	2,217
帶利息貸款總額	2,654	2,523

所有貸款均為無抵押性質。當中除了974百萬港元的款項中的大部份因透過重新安排銀行借款以進行提前融資償還，其餘非流動部份的長期銀行貸款並不預期會於一年內償還。

12. 股本

	於2007年6月30日	於2006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	1,438	1,428
股份票面值 (百萬港元)		
法定股本	900	900
6月30日/12月31日已發行及繳足的股本	719	714

截至2007年6月30日止6個月，本公司就2006年度末期股息以股代息發行及配發約9.2百萬股新股份，每股發行價12.584港元(2006年：就2005年度末期股息以股代息發行及配發約5.9百萬新股份，每股發行價為9.33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(2006年：3百萬港元)和111百萬港元(2006年：52百萬港元)。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2007年6月30日沒有列入本財務報表的資本承擔如下：

	於2007年6月30日	於2006年12月31日
已簽約	151	376
已授權但未簽約	1,570	1,871
	1,721	2,247

資本承擔包括本集團於現有物業的資本開支及對東京和上海新酒店項目的承擔。

14. 或然負債

或然負債與本集團截至2006年12月31日止年度財務報表所載水平相若。

15. 重大關聯人士交易

除本集團截至2006年12月31日止年度年報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。

公司其他資料

購買、出售及贖回上市證券

本公司於本期間並無購買、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的責任，確保監督程序得宜，管理業務得當，並且定期檢討有關程序。

有關本公司的企業管治常規及程序詳情可於2006年報查閱。

本公司於整個期間一直遵守上市規則附錄14企業管治常規守則（「管治守則」）所載全部守則條文及大部份所建議的最佳常規。於2005年3月，本公司採納本身的企業管治常規守則，其後已於2005年10月作出更新，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

2004年2月，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上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司並已將該守則涵蓋範圍擴至個別指定僱員。

本公司已向全體董事作出具體查詢於本期間內是否有不遵守標準守則及證券守則，而彼等確認已全面遵守兩項守則所載的規定。

股息

中期股息將約於2007年11月16日派發予2007年10月12日名列股東名冊的股東。

本公司將於2007年10月10日至2007年10月12日（包括首尾兩日）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，須於2007年10月9日（星期二）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，惟股東將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所發行的新股，須待香港聯合交易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2007年10月18日寄予各股東。

其他

本公司此中期報告包含根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定所有需要披露的資料，有關資料將於2007年9月下旬發送予股東，並同時於香港聯合交易所及本公司的網站登載。

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港，2007年9月12日

截至此公告日期，本公司的董事局成員包括：

主席
米高嘉道理爵士

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

布樂尼

營運總監

包華

非執行董事

麥高利

毛嘉達

卜佩仁

利約翰

高富華

獨立非執行董事

李國寶爵士

黃志祥

麥禮賢

包立德