

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份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

中期業績、股息、暫停辦理過戶登記手續

2009中期業績

摘要

財務及業務

- 營業額下降 18%至 1,962 百萬港元
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利下降 41%至 411 百萬港元
- 非營業項目及稅項前盈利下降 62%至 182 百萬港元
- 股東應佔盈利下降 71%至 462 百萬港元
- 每股盈利下降 71%至 0.32 港元
- 於 2009 年 6 月 30 日，股東資金為 213 億港元（每股 14.49 港元）
- 於 2009 年 6 月 30 日，經調整資產淨值為 263 億港元（每股 17.96 港元）
- 資本與負債比率增加至 9%（2008 年：5%）
- 中期股息為每股 3 港仙（2008 年：6.5 港仙）

重要發展

- 上海半島酒店的建築工程及內部裝修接近完成，將於 2009 年第 4 季試業。
- 香港上海大酒店與卡塔爾地亞爾房地產投資公司就發展位於法國巴黎的半島酒店訂立正式協議。酒店的設計及建築工程正在進行，預期將於 2012 年開業。
- 淺水灣影灣園商場的翻新工程接近完成，將於今年秋季分階段重開。
- 香港上海大酒店的全資附屬公司 HSH Financial Services Limited 與 7 家國際銀行簽訂一項價值 12.25 億港元的 4 年期貸款協議。

財務及業務摘要

	截至6月30日止6個月		增加／ (減少)
	2009	2008	
損益表 (百萬港元)			
營業額	1,962	2,395	(18%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	411	699	(41%)
非營業項目及稅項前盈利	182	478	(62%)
股東應佔盈利	462	1,619	(71%)
中期股息	44	94	(53%)
每股盈利 (港元)	0.32	1.12	(71%)
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)**	0.08	0.37	(78%)
每股中期股息 (港仙)	3	6.5	(54%)
中期股息比率 (倍)	10.5x	17.2x	(39%)
利息保障倍數 (倍)	6.2x	14.7x	(58%)
加權平均總年利率	3.2%	3.5%	(0.3 pp) *
	於2009年 6月30日	於2008年 12月31日	
財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	29,923	29,587	1%
股東應佔淨值資產	21,256	20,712	3%
經調整股東應佔淨值資產 **	26,347	26,589	(1%)
每股淨資產 (港元)	14.49	14.28	1%
經調整每股淨資產 (港元)**	17.96	18.34	(2%)
淨借貸	2,088	1,198	74%
淨債務與權益比率	10%	6%	4 pp *
資本與負債比率	9%	5%	4 pp *
	截至6月30日止6個月 2009	2008	
現金流量 (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	258	615	(58%)
資本性開支	106	185	(43%)
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金(支出)／收入	(978)	336	(391%)
資本性開支與收入比率	5%	8%	(3 pp) *
股價資料(港元)			
最高股價	8.70	14.50	(40%)
最低股價	4.26	10.30	(59%)
於期末的收市股價	7.78	11.80	(34%)
業務資料			
僱員數目(於6月30日)	6,449	6,532	(1%)
客房數目(於6月30日)	2,874	2,874	-
平均入住率			
– 香港	52%	73%	(21 pp) *
– 其他亞洲地區	46%	61%	(15 pp) *
– 美國	53%	67%	(14 pp) *
平均房租 (港元)			
– 香港	3,915	4,058	(4%)
– 其他亞洲地區	1,775	1,973	(10%)
– 美國	3,937	4,446	(11%)
平均可出租客房收入 (港元)			
– 香港	2,023	2,944	(31%)
– 其他亞洲地區	822	1,212	(32%)
– 美國	2,069	2,994	(31%)

* pp 代表百分點

** 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2009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。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

本集團的中期財務報告乃按照香港會計準則編撰。董事謹請使用中期財務報告的人士應注意下列由集團自2005年起採納之會計政策的內容：

- 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，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，董事認為本集團於2009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2,806百萬港元並不會變現。
- 酒店物業（不包括位於酒店的購物商場及辦公室）及高爾夫球場乃按成本減去折舊及任何減值撥備列賬，而非按公允價值列賬。因此，為了向股東提供更多有關本集團淨資產的資料，董事已委任獨立第三方對本集團的酒店物業及高爾夫球場於2009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應會增加2,285百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於2009年6月30日及2008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2009年6月30日	於2008年12月31日
於財務狀況表中股東應佔淨資產	21,256	20,712
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備	2,806	2,723
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允市價	2,452	3,826
減：相關遞延稅項及少數股東權益	(167)	(672)
	<u>2,285</u>	<u>3,154</u>
經調整後的股東應佔淨資產	<u>26,347</u>	<u>26,589</u>
於財務狀況表中每股淨資產（港元）	<u>14.49</u>	<u>14.28</u>
經調整後的每股淨資產（港元）	<u>17.96</u>	<u>18.34</u>

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及聯營公司權益的減值虧損。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，故董事亦已按以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	
	2009	2008
股東應佔盈利	462	1,619
投資物業公允價值增值	(413)	(1,267)
聯營公司權益的減值虧損	15	-
非營業項目的相關稅項及少數股東權益	49	178
撇除非營業項目及相關稅項及少數股東權益的盈利	113	530
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)	0.08	0.37

損益表

截至2009年6月30日止6個月，本集團總營業額較2008年同期減少433百萬港元或18%至1,962百萬港元。全球金融危機所帶來的不明朗因素持續影響本集團於2009年上半年的營業表現。影響本集團營業額的因素詳情載於業務回顧。

本集團於本年度上半年一直致力管理並控制各業務的成本及提升效率。本集團的經營成本總額（包括固定經常費用但不包括折舊）較2008年首6個月下跌145百萬港元（9%）。收入總額較去年減少433百萬港元（18%），而利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利則減少41%至411百萬港元（2008年：699百萬港元）。在收入減少的情況下，本集團有效控制成本，使利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的跌幅只是收入下跌的67%。本集團的利息、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）降至21%（2008年：29%）。

在計入折舊及淨融資費用後，非營業項目及稅項前盈利為182百萬港元（2008年：478百萬港元）。

非營業項目方面，期內投資物業的公允價值增至413百萬港元（2008年：1,267百萬港元），主要由於香港淺水灣綜合項目的重估盈餘。

期內6個月的股東應佔盈利為462百萬港元，而2008年同期為1,619百萬港元。此金額經扣除稅項開支總額116百萬港元（2008年：112百萬港元），並包括遞延稅項的影響。應注意的是，去年上半年的稅項開支包括一筆一次性稅項收益175百萬港元，乃由於香港利得稅稅率由17.5%調減至16.5%所致。倘撇除投資物業公允價值增值產生的遞延稅項及去年的一次性稅項收益的影響，本集團的稅項開支淨額為61百萬港元（2008年：91百萬港元）。

每股盈利為0.32港元（2008年：1.12港元）。若撇除非營業項目及相關稅項及少數股東權益，每股盈利減少78%至0.08港元（2008年：0.37港元）。

董事局議決派付中期股息每股3港仙（2008年：每股6.5港仙）。

財務狀況表

本集團的財政狀況維持穩健。於 2009 年 6 月 30 日，股東應佔淨資產為 21,256 百萬港元（2008 年 12 月 31 日：20,712 百萬港元）或每股 14.49 港元。

本集團的酒店、投資及其他物業（不包括於上海及巴黎興建中的物業）之 2009 年 6 月 30 日的賬面值及市值概要載於下表：

	市場估值 (百萬港元)	賬面值 (百萬港元)
酒店		
綜合酒店		
香港半島酒店	8,602	7,055
紐約半島酒店	1,272	973
芝加哥半島酒店	1,123	1,113
東京半島酒店	1,448	1,145
曼谷半島酒店	702	810
王府半島酒店	1,721	1,343
馬尼拉半島酒店	289	264
鵝園度假酒店及高爾夫球會	134	136
鵝園土地	62	62
	<u>15,353</u>	<u>12,901</u>
非綜合酒店		
比華利山半島酒店 (按本集團應佔的成本淨額)		88
酒店總值		<u>12,989</u>
商用物業		
淺水灣影灣園	7,009	7,009
淺水灣花園大廈	4,456	4,456
淺水灣車房	81	81
山頂凌霄閣	902	902
聖約翰大廈	550	550
The Landmark	88	88
商用物業總值	<u>13,086</u>	<u>13,086</u>
會所與服務		
泰國鄉村俱樂部	216	216
位於曼谷附近的空置土地	291	291
寶業大廈1樓2及3室	32	32
盧吉道1號	2	-
新興工業大廈5樓1及2室	4	-
會所與服務總值	<u>545</u>	<u>539</u>
總值	<u>28,984</u>	<u>26,614</u>

期內，本集團共投資 102 百萬歐元（1,044 百萬港元）於購入一間公司的 20% 權益，而該公司擁有一座物業將重新發展為巴黎半島酒店。

期內，總借貸輕微下跌3%至3,092百萬港元（2008年12月31日：3,193百萬港元）。然而，淨借貸增加74%至2,088百萬港元（2008年12月31日：1,198百萬港元），原因是支付投資於巴黎半島酒店項目的現金代價。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增加至9%（2008年12月31日：5%）。按營業盈利及融資費用計算之總利息保障倍數為5.1倍（2008年：9.3倍），而減去利息收入的利息保障倍數淨額為6.2倍（2008年：14.7倍）。利息保障倍數下降主要由於本年度上半年的營業盈利減少所致。

除本集團的綜合借貸外，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。如將本集團於該等企業的淨貸款納入計算，於2009年6月30日的淨借貸為2,935百萬港元（2008年12月31日：1,820百萬港元）。

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2009年6月30日，本集團的固定利率與浮息利率借貸的比例為50%，與2008年12月31日的比例保持相若。計入對沖活動後，期內加權平均總利率下跌至3.2%（2008年：3.5%）。

本公司透過密切監察貸款組合，並取得充足借貸額以應付其負債及承擔所需，從而管理其流動資金風險。於2009年6月25日，本集團的全資附屬公司HSH Financial Services Limited與由7家國際銀行（包括澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司、中國銀行（香港）有限公司、三菱東京UFJ銀行、東方匯理銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行（亞洲）有限公司及渣打銀行（香港）有限公司）組成的銀團簽訂一項價值1,225百萬港元的4年期貸款融資協議。是項貸款融資為無抵押，並由本公司擔保。

是項新安排的貸款融資擴展了本集團與銀行的關係，並延長貸款還款期。貸款融資將於2009年9月底前全數提取，以支付分別於2009年及2010年到期之舊貸款。下表列出本集團於2008年12月31日之承諾貸款融資到期狀況，以及以相同匯率計算及計入新貸款融資後於2009年7月31日之備考狀況。

百萬港元	2008年12月31日	備考狀況
於2009年到期	714 (17%)	-
於2010年到期	859 (20%)	859 (17%)
於2011年到期	1,793 (43%)	1,793 (36%)
於2012年到期	859 (20%)	1,151 (23%)
於2013年到期	-	1,225 (24%)
承諾貸款融資總額	<u>4,225 (100%)</u>	<u>5,028 (100%)</u>

於2009年6月30日，本集團約有75%、9%、7%、5%、3%及1%（2008年12月31日：78%、9%、7%、0%、5%及1%）的淨資產分別以港元、人民幣、美元、歐元、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。

現金流量表

本集團截至 2009 年首 6 個月的現金流量表概述如下：

	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
營業項目的淨現金收入	258	615
購買固定資產	(106)	(185)
淨融資費用及支付股息	(86)	(94)
銀行變動及非經常性項目前淨現金收入	66	336
新項目投資—巴黎	(1,044)	-
銀行貸款淨減少	(15)	(42)
匯兌及其他調整	2	23
期內淨現金 (流出) / 收入	(991)	317
於1月1日的銀行存款及現金	1,995	1,414
於6月30日的銀行存款及現金	1,004	1,731

期內，營業項目的淨現金收入減少至 258 百萬港元（2008 年：615 百萬港元）。營業項目淨現金收入大部份用於支付資本性開支、融資費用及股息。資本性開支 106 百萬港元（2008 年：185 百萬港元）主要產生自本集團現有物業的持續翻新。儘管經營環境充滿挑戰，撇除投資巴黎項目，本集團仍錄得銀行變動及非經常性項目前淨現金收入 66 百萬港元（2008 年：336 百萬港元）。本集團就巴黎項目投資之代價共 102 百萬歐元（1,044 百萬港元），全數由本集團的現金盈餘支付。

業務回顧

香港上海大酒店有限公司（香港上海大酒店）為本集團的控股公司。集團的業務分為 3 個部份：酒店業務包括發展、持有及管理世界知名的半島酒店；商用物業業務包括擁有及管理位於香港及越南的商用、住宅及辦公室物業；會所與服務業務負責營運多種業務，包括山頂纜車、半島會所管理及顧問、半島商品及大班洗衣。

酒店業務的收入較去年首 6 個月大幅下跌。酒店入住率及房租仍然受到去年美國數間大型金融機構倒閉而引發的全球經濟危機之不利影響。美國部份企業客戶亦由於經濟下滑而減少光顧豪華酒店。除受經濟危機影響外，於期內較後階段，由於各國政府採取措施預防人類甲型 H1N1 病毒散播，故旅客紛紛擱置或縮短行程，令本集團位於亞洲的酒店物業受到影響。泰國政局持續動盪，而北京的豪華酒店客房供應過盛，加上中國持續實施簽證限制，導致位於該等城市的半島酒店入住率為集團酒店中最低。

商用物業業務方面，本集團的主要資產位於香港，其租金及出租率相對理想，使業務收入與 2008 年同期相比僅下降 2%。會所與服務業務繼續表現理想，收入較去年同期減少 9%。

受整體經濟環境影響，本集團各項業務均設法開源及節省成本。整個集團已暫停招聘員工，並嚴格控制工時及聘用臨時工。各營運部門已與供應商檢討採購條款和設法減少能源消耗。集團的銷售及推廣策略亦集中於提升服務質素。

此等措施已見成效，本集團扣除折舊的經營成本較去年同期減少 153 百萬港元（11%）。該等經營成本並不包括物業租金、物業保險、房地產稅項及公共設施開支等非集團控制以內的固定費用。由於收入總額較去年減少 433 百萬港元（18%），集團得以把收入減少對利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的影響限制於 67%。

酒店業務

2009 年首 6 個月的酒店收入較去年同期減少 22%。美國及亞洲酒店的可出租客房收入分別下降 31% 及 32%。香港半島酒店及王府半島酒店的商場持續錄得強勁收入，有助支持此兩間酒店的盈利。各間半島酒店上半年的營運數據如下：

	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)		
	2009	2008	2009	2008	
香港半島酒店	52	73	3,915	4,058	(31)
紐約半島酒店	53	60	4,997	5,939	(25)
芝加哥半島酒店	49	65	2,935	3,521	(37)
比華利山半島酒店	58	82	5,221	5,392	(31)
東京半島酒店	56	62	3,543	3,819	(15)
曼谷半島酒店	45	76	1,549	1,750	(47)
王府半島酒店	32	49	1,418	1,849	(50)
馬尼拉半島酒店*	56	63	999	1,138	(23)
鵝園渡假酒店	50	64	1,631	1,917	(33)

	每呎每月平均收益			
	出租率(%)		(港元)	
	2009	2008	2009	2008
酒店商場				
香港半島酒店	99	98	375	351
紐約半島酒店	100	100	351	343
東京半島酒店	100	100	162	150
曼谷半島酒店	100	100	70	77
王府半島酒店	98	100	116	112
馬尼拉半島酒店	56	65	15	18
酒店辦公室				
香港半島酒店	85	97	36	33

* Ayala Tower 的客房於 2008 年 5 月至 10 月關閉進行翻新。

以下為本集團酒店表現概要：

香港半島酒店 香港半島酒店的營業額較 2008 年同期減少 16%。該酒店業務於年初表現理想，但由於香港政府採取預防措施控制人類甲型 H1N1 病毒傳播，客房預訂顯著下降，導致業務受到不利影響。酒店的辦公室及商場的租務需求一直維持穩定，收入較去年增加。

紐約半島酒店 酒店收入較 2008 年同期減少 15%。雖然平均可出租客房收入下降 25%，該酒店的表現仍較其主要競爭對手理想。酒店正進行數項資本提升項目，包括客房裝修及會議室地板翻新。剛開幕並全面翻新的半島水療中心受到賓客好評，不過在現時的經濟環境下，水療中心仍需一段時間鞏固其業務。

芝加哥半島酒店 酒店收入較 2008 年同期減少 31%。團體及按房租優惠訂價／按類別提供房租優惠之企業客戶的入住率受影響最深，導致酒店的平均可出租客房收入較 2008 年同期下降 37%。酒店進行了必需的資本提升，包括為客房及套房的科技設施新增功能及更新房內陳設。

比華利山半島酒店 酒店收入較 2008 年同期減少 28%。由於企業商務旅客縮短入住時間，使套房入住率下跌 15%。酒店職員工資較去年同期減少 10%，其他營業費用則下降 28%。

東京半島酒店 酒店收入較 2008 年下降 8%。東京的豪華酒店數目增加導致酒店間價格競爭激烈，以圖抵銷日本國內及國際旅客需求疲弱的影響。東京半島酒店於第 2 個營運全年致力削減成本並提升生產力，有助提升酒店的經營業績。

曼谷半島酒店 酒店營業額較 2008 年同期減少 46%。2008 年 11 月泰國發生政治動亂後，國內及長途旅客市場的人數大幅減少，而 2009 年 4 月的民衆騷亂令情況進一步惡化。酒店已積極採取措施，特別是節約能源及採購方面，以管理經營成本。

王府半島酒店 酒店採取的節省成本措施有助紓緩收入減少對盈利的影響。酒店收入較 2008 年同期減少 32%，其商場業務依然強勁，收入水平與去年同期相若。

馬尼拉半島酒店 雖然客房翻新工程已於去年 10 月全部完成，但由於現時經濟環境疲弱，本集團未能實現預期增長，故收入較 2008 年同期減少 22%。Nielsen's 餐廳現正進行翻新工程，需時 5 個月，並將於今年 10 月以新概念餐廳形式重新開業，並且改名為 Escolta。

鵝園渡假酒店 客房入住率較去年同期下降 14 個百分點，平均房租則減少 15%，帶動所有其他收入（最主要為宴會及餐飲收入）下降。與去年相比，收入減少 18 百萬港元（31%）。但營業盈利只比去年同期下降 6 百萬港元。

商用物業業務

商用物業業務的營業額較 2008 年首 6 個月減少 2%。雖然香港的住宅物業需求和租戶查詢普遍減少，但本集團的入住率相當理想，租金亦保持穩定。集團會繼續留意市場狀況的變化，並採取適當措施，回應租客的合理需要及所面對的困難。

本集團各項商用物業於以下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)	
	2009	2008	2009	2008
商用物業				
淺水灣影灣園（不連傢具住宅）	92	97	40	40
淺水灣影灣園（服務式住宅）	72	79	30	32
淺水灣影灣園商場*	78	88	61	64
山頂凌霄閣	100	100	58	57
聖約翰大廈	93	98	34	31
The Landmark，越南（住宅）	98	99	22	20
The Landmark，越南（辦公室）	99	100	32	22

* 淺水灣影灣園商場於2008年3月至7月局部關閉進行翻新，並由2009年2月起再度局部關閉。

淺水灣綜合項目 淺水灣綜合項目的營業額較2008年同期減少5%。雖然豪宅市場需求整體下降，但此項目的出租率仍然理想。淺水灣影灣園商場因進行翻新而關閉若干食肆，亦對營業額造成影響。商場於2009年2月開始的翻新工程已接近完成，翻新後整體外觀將煥然一新，但仍保留精緻的殖民地風格設計，露台餐廳和香辣軒會全面翻新，並開設一座新的水療中心，而商舖及服務種類亦會增加。商場將於今年秋季分階段重新開業。

山頂綜合項目 凌霄閣及聖約翰大廈的收入總額分別較2008年同期增加1%及9%。凌霄閣持續全部租出。雖然遊客數目增加3%，但摩天台的收入仍維持於相若水平。聖約翰大廈的租金上升足以抵銷出租率下跌的影響。有效的成本控制有助輕微改善此項目的盈利率。

The Landmark，越南 The Landmark 的收入總額較2008年同期增加23%。此綜合項目內的住宅和寫字樓持續全部租出。同時，因需求殷切（特別是辦公室單位）令每呎每月平均收益按年顯著增加。

會所與服務業務

會所與服務業務較2008年同期減少9%。除山頂纜車外，其他業務的收入均下降。雖然訪港旅客人數整體減少，但山頂纜車的收入與2008年同期看齊，兩段期間的載客量均達2.3百萬人次。

半島會所管理及顧問的收入與2008年同期相若，顧問費用及國泰航空機場貴賓室的收入增加抵銷了其他業務管理費用的減少。

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，其收入減少13%。大班洗衣的收入較2008年下降12%，但由於柴油價格下跌及控制成本得宜，其盈利與2008年相若。

人力資源

本集團注重與員工建立長期關係，並致力為僱員福祉及發展投放資源，在內部培育優秀人才，從而為業務創出佳績。集團相信，積極的學習及發展文化，對吸納合適人才及未來的領導人員至為重要。

香港上海大酒店為各級員工提供各種培訓計劃，由商科學院課程到網上學習課程，以致交流計劃均有提供。本集團亦於營運層面為所有員工推行培訓計劃，針對服務提供及導師培訓等重點。

為準備新酒店開業，本集團推行半島大使計劃，共有 14 名管理實習人員獲選為半島大使。他們已在香港半島酒店及王府半島酒店接受為期 10 個月的密集培訓，並加入上海半島酒店的開業籌備團隊。

香港上海大酒店的薪酬組合包括基本薪金、退休計劃、醫療和人壽保險及給予高級職員的表現花紅。本集團並無長期獎勵計劃或購股權計劃。

於 2009 年 6 月 30 日，本集團共有 6,449 名全職員工（2008 年 6 月 30 日：6,532 名）。

新酒店項目

上海半島酒店項目於本年首 6 個月取得重大進展。酒店大樓的建築工程及裝修接近完成，將如期於 2009 年第 4 季度試業。客房樓層已分階段交吉，而營運管理團隊亦已於 5 月中旬進駐酒店，進行開業前的籌備工作。於 6 月底，員工人數已增至 171 名。酒店已開始進行宣傳推廣及於 6 月初開始接受客房預訂，而高級行政人員則穿梭歐洲、美國、亞洲及中國的主要城市，為酒店進行宣傳。至於公寓式酒店大樓，內裡的 39 個住宅單位正進行最後設計及裝修。預計整個綜合項目將於 2010 年春季上海世界博覽會開幕前隆重開業。

於 2009 年 1 月，香港上海大酒店與卡塔爾地亞爾房地產投資公司（Qatari Diar Real Estate Investment Company）（「卡塔爾地亞爾」）訂立正式協議，將發展位於法國巴黎 Avenue Kleber、鄰近凱旋門的一幢歷史建築物為巴黎半島酒店。香港上海大酒店共投資 102 百萬歐元（10.4 億港元）於卡塔爾地亞爾的附屬公司 Al Maha Majestic S.a.r.l.，並擁有該附屬公司 20% 之股權，而該附屬公司擁有將發展為巴黎半島酒店的樓宇。此發展項目的總翻新成本預計約 250 百萬歐元（27 億港元），香港上海大酒店預計就此承擔 50 百萬歐元（6 億港元）。預期翻新成本將主要以項目借貸支付。此酒店將按照半島標準興建，落成後亦將由半島管理為期 50 年。

該酒店正進行設計和動工，並已委聘建築師、室內設計師和項目經理。酒店預計於 2012 年開業，將成為本集團在歐洲的首家酒店。

展望

本集團業務所在國家及地區的經濟環境仍然不明朗，為集團的酒店業務持續帶來壓力。雖然市場及消費情緒時有好轉，但經濟數據依然反覆，區內及國際旅遊需求繼續疲弱。

集團主要市場的短期業務前景將依然疲軟。北京的業務因 2008 年夏季奧運會後高檔旅館供過於求而繼續受壓，曼谷的政局不明朗使當地業務未有起色，而東京的業務則面對日本經濟嚴重下滑的影響。香港的業務一方面受長途旅客減少的打擊，另外因爆發人類甲型 H1N1 病毒，使區內旅客的外遊計劃受到干擾，但現時已見業務稍為好轉的跡象。

雖然酒店業務受壓，可幸本集團擁有多元化的盈利基礎 — 非酒店業務表現理想，當中主要為淺水灣影灣園、山頂綜合項目包括山頂纜車、越南 The Landmark 和會所及顧問業務。集團預期該等業務於本年度下半年將保持穩定。

在這不明朗時期，成本控制為本集團的首要任務。集團所有業務在維持一貫優質服務水平的同時，一直致力尋求增加收入、提高生產力及控制成本的方法。透過此等努力，集團得以減輕收入下滑對營業盈利的影響。此外，維持審慎的負債水平乃集團的重要考慮，在計及為巴黎半島酒店項目投放的資源後，集團的資本與負債比率只有 9%。因此，撇除巴黎項目的投資，集團的營運現金流量仍足以支付資本開支計劃、融資費用及股息。

上海半島酒店試業將成為本年下半年的焦點。酒店位於著名外灘，其項目團隊努力締造一所地點獨特，設計及建築別具一格，且提供卓越服務及設施的酒店。酒店並且象徵本集團及嘉道理家族重返兩個業務發源地的其中之一。

最重要的是，香港上海大酒店一向重視長遠發展，並可見於其忠誠對待及體恤員工的承擔。本集團直至現時仍能避免解雇任何固定員工，反映我們對半島「大家庭」的長期承擔。

綜合損益表—未經審核（百萬港元）

		截至6月30日止6個月	
		2009	2008
	附註		
營業額	3	1,962	2,395
銷貨成本		(149)	(192)
員工薪酬及相關費用		(730)	(779)
租金及水電		(262)	(254)
其他營業費用		(410)	(471)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	3	411	699
折舊及攤銷		(182)	(185)
營業盈利		229	514
利息收入		8	20
融資費用	4(a)	(45)	(55)
淨融資費用		(37)	(35)
應佔合營公司虧損		(10)	(1)
非營業項目及稅項前盈利	4	182	478
投資物業公允價值增值	8(b)	413	1,267
聯營公司權益減值虧損	9	(15)	-
除稅項前盈利		580	1,745
稅項			
本期稅項	5	(47)	(82)
遞延稅項	5	(69)	(30)
本期間盈利		464	1,633
盈利歸屬：			
本公司股東		462	1,619
少數股東權益		2	14
本期間盈利		464	1,633
每股盈利，基本及攤薄（港元）	6	0.32	1.12

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	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
本期間盈利	<u>464</u>	<u>1,633</u>
扣除稅項後本期間其他全面收入：		
換算產生的匯兌差額：		
- 海外附屬公司的財務報告	63	58
- 合營公司的財務報告	-	33
- 聯營公司貸款	30	-
	<u>93</u>	<u>91</u>
現金流量對沖：		
- 公允價值變動有效部份變動	9	21
- 由權益轉撥至損益表	19	(8)
	<u>121</u>	<u>104</u>
本期間全面收入總額	<u>585</u>	<u>1,737</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	582	1,694
少數權益股東	3	43
本期間全面收入總額	<u>585</u>	<u>1,737</u>

綜合財務狀況表—未經審核 (百萬港元)

		於2009年 6月30日	於2008年 12月31日
	附註		
非流動資產			
固定資產	8		
物業、機器及設備		5,630	5,791
投資物業		20,997	20,577
		26,627	26,368
聯營公司權益	9	468	-
合營公司權益		529	539
非上市股本票據權益		-	-
酒店管理合約投資	10	721	92
衍生金融工具	11	22	38
遞延稅項資產		55	38
		28,422	27,075
流動資產			
存貨		101	114
應收賬項及預付款項	12	373	378
衍生金融工具	11	23	25
銀行存款及現金		1,004	1,995
		1,501	2,512
流動負債			
應付賬項及預提費用	12	(1,050)	(1,188)
帶利息貸款	13	(956)	(695)
衍生金融工具	11	(86)	(93)
本期稅項		(97)	(90)
		(2,189)	(2,066)
淨流動(負債)／資產		(688)	446
資產總值減流動負債		27,734	27,521
非流動負債			
帶利息貸款	13	(2,136)	(2,498)
既定收益退休金供款淨額		(21)	(21)
衍生金融工具	11	(124)	(188)
遞延稅項負債		(3,260)	(3,168)
		(5,541)	(5,875)
淨資產		22,193	21,646
股本及儲備			
股本	14	733	725
儲備		20,523	19,987
歸屬本公司股東權益總額		21,256	20,712
少數股東權益		937	934
權益總額		22,193	21,646

綜合權益變動表—未經審核 (百萬港元)

本公司股東應佔											
	附註	股本	資本贖 股份溢價 回儲備	對沖儲備	匯兌儲備	一般儲備	保留盈利	總計	少數股東 權益	權益總額	
於2008年1月1日		721	2,950	9	(53)	(111)	1,098	16,112	20,726	891	21,617
截至2008年6月30日止6個月 的權益變動											
批准屬於上一年度的股息											
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(42)	(42)	-	(42)	
- 按以股代息方式分派	14	5	126	-	-	-	(131)	-	-	-	
本期間全面收入總額		-	-	-	13	62	-	1,619	1,694	43	1,737
於2008年6月30日及2008年7月1日的結餘		726	3,076	9	(40)	(49)	1,098	17,558	22,378	934	23,312
截至2008年12月31日止6個月 的權益變動											
購回股份		(4)	-	4	-	-	(50)	-	(50)	-	(50)
本年度宣派的股息											
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(47)	(47)	(5)	(52)	
- 按以股代息方式分派		3	44	-	-	-	(47)	-	-	-	
收購附屬公司的額外股權		-	-	-	-	1	-	2	3	(3)	-
本期間全面收入總額		-	-	-	(101)	(68)	-	(1,403)	(1,572)	8	(1,564)
於2008年12月31日的結餘		725	3,120	13	(141)	(116)	1,048	16,063	20,712	934	21,646
於2009年1月1日		725	3,120	13	(141)	(116)	1,048	16,063	20,712	934	21,646
截至2009年6月30日止6個月 的權益變動											
批准屬於上一年度的股息											
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(38)	(38)	-	(38)	
- 按以股代息方式分派	14	8	106	-	-	-	(114)	-	-	-	
轉撥 (附註)		-	-	-	-	(1,048)	1,048	-	-	-	
本期間全面收入總額		-	-	-	28	92	-	462	582	3	585
於2009年6月30日的結餘		733	3,226	13	(113)	(24)	-	17,421	21,256	937	22,193

附註：於本期間，本公司將一般儲備 (即根據本公司的組織章程細則撥作一般用途的保留盈利) 共 1,048 百萬港元轉撥為保留盈利。

簡明綜合現金流量表—未經審核 (百萬港元)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2009	2008
營業項目			
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		411	699
支付稅項		(40)	(69)
其他調整		(113)	(15)
營業項目的淨現金收入		258	615
投資項目			
購買固定資產		(106)	(185)
收購聯營公司權益的款項	9	(453)	-
收購酒店管理合約的款項	10	(591)	-
投資項目的淨現金支出		(1,150)	(185)
融資項目			
利息收入		8	16
支付利息及其他融資費用		(56)	(68)
存放3個月後到期的帶利息銀行存款		(363)	-
銀行貸款淨減少		(15)	(42)
支付股息		(38)	(42)
融資項目的淨現金支出		(464)	(136)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(1,356)	294
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6月30日現金及現金等價物 (附註)		624	1,720

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2009	2008
銀行存款及現金	1,004	1,731
減：3個月後到期的帶利息銀行存款	(363)	-
減：銀行透支(附註13)	(17)	(11)
現金流量表中的現金及現金等價物	624	1,720

期終銀行存款及現金包括附屬公司所持銀行存款**624**百萬港元(2008年6月30日：568百萬港元)，由於受外匯限制，有關款項不能自由匯至控股公司。

未經審核中期財務報告附註

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 2009 年 8 月 26 日獲董事局授權刊發。

中期財務報告已按照 2008 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 2009 年年度財務報告中反映的會計政策變動除外。該等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本報告日期止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份闡釋附註。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 2008 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。

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。

中期財務報告所載有關截至 2008 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 2008 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。核數師已於其在 2009 年 3 月 12 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

香港會計師公會頒佈了一項新訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及新闡釋，有關準則、修訂及闡釋於本集團的本會計期間開始生效。其中，以下發展與本集團的財務報告有關：

- 香港財務報告準則第 8 條，*經營分部*；
- 香港會計準則第 1 條（2007 年修訂），*財務報告的呈報*；
- 香港會計準則第 27 條 *綜合及獨立財務報告 — 投資附屬公司、合營公司或聯營公司的成本* 的修訂
- 香港財務報告準則的改進（2008）；
- 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；及
- 香港會計準則第 23 條（2007 年修訂），*借貸成本*；

2. 會計政策變動 續

香港會計準則第 23 條的修訂與本集團已採用的政策一致，因此該修訂對本集團的財務報告並無重大影響。此外，香港財務報告準則第 7 條的修訂並不包括任何特別適用於中期財務報告的其他披露要求。其餘變動對中期財務報告的影響載列如下：

- 香港財務報告準則第 8 條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按相關產品和服務來劃分本集團財務報告的分部的呈報方式不同。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）。由於此乃本集團於首個期間根據香港財務報告準則第 8 條呈列分部資料，故在闡釋資料編製原則的中期財務報告中載入額外說明。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），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。本中期財務報告已採用新的格式來列報綜合全面損益表和綜合權益變動表，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。
- 香港會計準則第 27 條的修訂已刪除有關收購前盈利產生的股息應確認為投資對象的投資賬面值減少，而非確認為收入的規定。因此，自 2009 年 1 月 1 日起，全部附屬公司、聯營公司及合營公司應收的股息，無論來自收購前或收購後盈利，均會於本公司損益內確認，而對投資對象的投資賬面值則不會減少，除非賬面值會因投資對象宣派股息而被評估減值則作別論。在此情況下，除於損益內確認股息收入外，本公司亦會確認減值虧損。根據該修訂的過渡條文，此新政策將應用於本期或未來期間的任何應收股息。過往期間的股息，因不被追溯而不予重列。
- 「香港財務報告準則的改進（2008）」包括香港會計師公會對所頒佈一系列的香港財務報告準則作出多項輕微修訂的修訂匯編。其中，本集團的會計政策因下列修訂而出現變動：
 - 由於香港會計準則第 28 條*投資聯營公司*的修訂，聯營公司及合營公司根據權益法列賬確認的減值虧損不再分配至聯營公司及合營公司賬面值內包含的商譽。因此，倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損將予撥回。本集團以往將減值虧損分配至商譽，且根據有關商譽的會計政策，並不考慮將虧損撥回。根據該修訂的過渡條文，此新政策將應用於本期或未來期間的任何減值虧損。過往期間的任何減值虧損，因不被追溯而不予重列。
 - 由於香港會計準則第 40 條*投資物業*的修訂，興建中之投資物業將按首次能夠可靠計量公允價值之日及物業落成之日（以較早者為準）的公允價值列賬。與所有其他按公允價值列賬的投資物業所採納的政策一致，任何收益或虧損均於損益內確認。有關物業以往於工程竣工前按成本列賬，竣工後按公允價值列賬，而任何收益或虧損則於損益內確認。該政策變化對任何呈報期間的資產淨值或盈虧並無影響。

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。本集團首次採納香港財務報告準則第8條經營分部，並確定了下列三個匯報分部。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。在劃分下列匯報分部時，本集團並無將任何經營分部合併計算。

酒店	此分部包括由出租客房、酒店大樓內商場及辦公室、於酒店大樓的餐廳提供餐飲、經營酒店附設的高爾夫球場、酒店物業內零售商店及其他附屬部門如水療中心、電話、賓客接送及洗衣服務等產生的收益。
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）及非自有酒店內的住宅物業及經營餐廳業務。
會所與服務	此分部從事經營高爾夫球場（非酒店物業附設者）、山頂纜車、餐飲產品批發、洗衣服務及提供會所管理及顧問服務。

(a) 分部業績及資產

根據香港財務報告準則第8條，中期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。本集團並無向高級管理人員提供有關分部資產的資料，但已根據香港財務報告準則第8條的規定作出披露。

有關本集團為作資源分配及評估本期間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如下。

3. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績及資產 續

	酒店		商業物業		會所及服務		綜合	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	截至6月30日止6個月							
須匯報分部收入	1,489 *	1,899	321	329	152	167	1,962	2,395
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報								
分部營業盈利	150	424	219	227	42	48	411	699
折舊及攤銷	(167)	(174)	-	-	(15)	(11)	(182)	(185)
分部營業盈利	(17)	250	219	227	27	37	229	514
於2009年6月30日/2008年12月31日								
須匯報分部資產	13,991	13,453	13,132	12,762	699	737	27,822	26,952
* 酒店營業額分析								
	2009	2008						
客房	611	899						
餐飲	460	569						
商業	278	267						
其他	140	164						
	1,489	1,899						

(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。

	於2009年 6月30日	於2008年 12月31日
資產		
須匯報分部資產	27,822	26,952
聯營公司權益	468	-
合營公司權益	529	539
衍生金融工具	45	63
遞延稅項資產	55	38
銀行存款及現金	1,004	1,995
綜合資產總值	29,923	29,587

4. 非營業項目及稅項前盈利 (百萬港元)

非營業項目及稅項前盈利乃經扣除／（計入）以下項目後計算：

(a) 融資費用

	截至6月30日止6個月	
	2009	2008
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	21	37
其他貸款成本	2	1
按攤銷成本入賬的 金融負債的利息支出總額	23	38
衍生金融工具：		
– 現金流量對沖，轉撥自權益	22	11
– 持有作買賣用途，按公允價值於損益表確認	-	3
其他	-	3
	45	55

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2009	2008
酒店管理合約攤銷	2	2
折舊	180	183
匯兌虧損	3	5
利息收入	(8)	(20)

5. 稅項 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2009	2008
本期稅項		
香港	47	56
海外	-	26
	<u>47</u>	<u>82</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*	83	228
海外	(28)	(32)
稅率下調對於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	12	7
轉撥自對沖儲備	2	2
	<u>69</u>	<u>30</u>
	<u>116</u>	<u>112</u>

* 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。

於 2008 年 6 月，香港政府頒佈香港利得稅稅率由 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年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 日的遞延稅項結餘，175 百萬港元的遞延稅項回撥已計入本集團 2008 年首 6 個月的綜合損益表。海外附屬公司的稅項則按預期於相關國家適用的估計有效年稅率計算。

6. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	截至6月30日止6個月	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	462	1,619
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,451	1,443
每股盈利 (港元)	<u>0.32</u>	<u>1.12</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
向選擇以股份取代2008/2007年度末期現金股息的 股東已發行及配發新股份的影響	<u>1</u>	<u>1</u>
於6月30日已發行加權平均股份數目	<u>1,451</u>	<u>1,443</u>

(b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2009年及2008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) 中期期間應付本公司股東股息

	截至6月30日止6個月	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
已宣派及將於中期期間後支付的中期股息 每股3港仙 (2008年：每股6.5港仙)	<u>44</u>	<u>94</u>

中期股息並未在報告期間結束時確認為負債。

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予本公司股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2009	2008
屬於上一財政年度，並於其後的 中期期間核准及支付末期股息 每股10.5港仙 (截至2007年12月31日止年度：每股12港仙)	152	173

就 2008 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 2008 年度末期股息。因此，本公司於 2009 年 6 月 19 日發行及配發約 16.7 百萬股新股。

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。

8. 固定資產 (百萬港元)

(a) 收購及出售

截至2009年6月30日止6個月，本集團購買固定資產的成本為**102百萬港元**（截至2008年6月30日止6個月：176百萬港元）。截至2009年6月30日及2008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2009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。期間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測量師行進行，有關測量師行的僱員均擁有經驗於估物業所在地區及所屬類別。有關測量師行的詳情如下：

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
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	皇家特許測量師學會會員
	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	
	仲量聯行	新加坡測量師學會會員
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、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**413百萬港元**（2008年：1,267百萬港元）並產生**55百萬港元**（2008年：196百萬港元）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，董事委任獨立估值師行評估本集團的酒店物業及高爾夫球場於2009年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2009年6月30日的賬面淨值為**5,497百萬港元**（2008年12月31日：5,651百萬港元），總估值為**7,949百萬港元**（2008年12月31日：9,477百萬港元）。值得注意的是，**2,452百萬港元**（2008年12月31日：3,826百萬港元）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之用途。估值由獨立於本集團的測量師行進行，詳情如下：

8. 固定資產 (百萬港元) 續

(c) 酒店物業及高爾夫球場估值 續

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
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、日本、泰國及菲律賓。

9. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2009年 6月30日	於2008年 12月31日
應佔淨資產	-	-
商譽	15	-
減：減值虧損	(15)	-
借予聯營公司貸款*	468	-
	468	-

* 借予聯營公司貸款以歐元入賬，為無抵押及按與法國稅務機關公佈的稅率計息。有關貸款須於2017年4月25日償還，並按其估計可收回價值列賬。

(a) 聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成 模式	註冊成立 地點	已發行及已繳 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	12,500 歐元	20%	投資控股
Majestic EURL	法團公司	法國	20,000,000 歐元	20%	酒店投資及 投資控股
Le 19 Avenue Kleber	法團公司	法國	1,000 歐元	20%	酒店營運商

* 本集團的實際權益由本公司間接持有。

9. 聯營公司權益 (百萬港元) 續

(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管理權（見附註 10）。

有關巴黎項目交易產生的商譽詳情如下：

	於2009年 1月20日
購買代價	453
所收購淨資產及股東貸款的公允價值	<u>(438)</u>
商譽	<u>15</u>

10. 酒店管理合約投資 (百萬港元)

	於2009年 6月30日	於2008年 12月31日
酒店管理合約投資，成本值	839	248
匯兌調整	40	-
減：還款	(63)	(63)
減：累計攤銷	(95)	(93)
	<u>721</u>	<u>92</u>

如附註 9 所披露，本集團於期間投資 57.7 百萬歐元（591 百萬港元）收購巴黎半島酒店的長期酒店管理合約。

11. 衍生金融工具 (百萬港元)

	於2009年 6月30日		於2008年 12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(126)	-	(161)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	45	(84)	59	(109)
貨幣掉期	-	-	4	(11)
總計	<u>45</u>	<u>(210)</u>	<u>63</u>	<u>(281)</u>
減：一年內收回／(清償)部份				
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(49)	-	(42)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	23	(37)	21	(40)
貨幣掉期	-	-	4	(11)
	<u>23</u>	<u>(86)</u>	<u>25</u>	<u>(93)</u>
一年後收回／(清償) 部份	<u>22</u>	<u>(124)</u>	<u>38</u>	<u>(188)</u>

12. 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2009年 6月30日	於2008年 12月31日
應收貿易賬項 (賬齡分析列於下頁)	163	198
租約按金及預付費用	210	180
	<u>373</u>	<u>378</u>

本集團預期於超過1年後收回或確認作支出的應收賬項及預付款項金額為**90百萬港元**(2008年12月31日：88百萬港元)。預期所有其他應收賬項及預付款項均會於1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2009年 6月30日	於2008年 12月31日
本期	126	159
逾期少於1個月	23	25
逾期1至3個月	13	13
逾期超過3個月但少於12個月	1	1
逾期金額	37	39
	163	198

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

應付賬項及預提費用的詳情如下：

	於2009年 6月30日	於2008年 12月31日
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	76	109
應付利息	2	4
應付固定資產款項	16	20
租客訂金	294	296
高爾夫球會籍訂金	108	109
其他應付賬項	554	650
	1,050	1,188

本集團預期於超過1年後清償或確認作收入的應付賬項及預提費用金額為**348百萬港元** (2008年12月31日：334百萬港元)。預期所有其他應付賬項及預提費用均會於1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：

	於2009年 6月30日	於2008年 12月31日
少於3個月	74	109
3至6個月	1	-
超過6個月	1	-
	76	109

13. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2009年 6月30日	於2008年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	5,524	4,225
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	93	355
	<u>5,617</u>	<u>4,580</u>
已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	3,072	3,177
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	20	16
	<u>3,092</u>	<u>3,193</u>
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	939	679
須於接獲通知時償還的銀行透支	17	16
	<u>956</u>	<u>695</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	106	640
2年至5年	2,030	1,858
長期銀行貸款的非流動部份	2,136	2,498
帶利息貸款總額	<u>3,092</u>	<u>3,193</u>

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份不會於1年內清償，所有貸款均為無抵押。

於2009年6月25日，本集團的全資附屬公司HSH Financial Services Limited與由7家國際銀行組成的銀團簽訂一項1,225百萬港元的4年期貸款融資。

14. 股本

	於2009年 6月30日	於2008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	<u>1,467</u>	<u>1,450</u>
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	<u>733</u>	<u>725</u>

14. 股本 續

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司就 2008 年度末期股息以股代息發行及配發約 16.7 百萬股新股份，每股發行價 6.888 港元（2008 年：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，每股發行價為 13.704 港元）。發行新股份使繳足股本和股本溢價分別增加約 8 百萬港元（2008 年：5 百萬港元）和 106 百萬港元（2008 年：126 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的股息，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。

15. 承擔 (百萬港元)

於 2009 年 6 月 30 日未列入本中期財務報告內的資本承擔如下：

	於2009年 6月30日	於2008年 12月31日
資本性開支		
已訂約	125	109
已授權惟未訂約	339	486
	<u>464</u>	<u>595</u>
於巴黎項目的投資 (附註)		
已授權惟未訂約	-	1,572
本集團佔以下人士的資本承擔		
- 合營公司		
已訂約	265	343
已授權惟未訂約	329	429
	<u>594</u>	<u>772</u>
- 聯營公司 (附註)		
已授權惟未訂約	525	-
	<u>1,583</u>	<u>2,939</u>

附註

2008 年對巴黎項目投資的資本承擔包括收購 Al Maha Majestic S.à r.l. (「Al Maha」) 20% 權益及相關酒店管理合約應付的現金代價 1,024 百萬港元（見附註 9）及本集團預期所佔巴黎物業的重新開發成本 548 百萬港元。前者於 2009 年首 6 個月期間支付後，Al Maha 成為本集團的聯營公司，而本集團應佔的物業重新開發成本計入本集團應佔聯營公司的資本承擔。

16. 或然負債

或然負債與本集團截至 2008 年 12 月 31 日止年度的財務報告中所披露的水平相若。

17. 重大關聯人士交易

除在附註 9 披露借予聯營公司貸款及本集團截至 2008 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。

18. 比較數字

由於採用香港會計準則第 1 條（2007 年修訂）財務報告的呈報及香港財務報告準則第 8 條經營分部，若干比較數字已作出調整，以符合本期間的呈報方式及提供於 2009 年首次披露的有關項目的比較數字。該等事項的進一步詳情已於附註 2 披露。

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，在監督及管理業務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，及控制整體業務風險。本公司亦會定期檢討本身的管治常規，以配合企業管治的新發展及預期會調整的監管要求。

有關本公司的企業管治常規及程序詳情可於 2008 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。本公司已採納本身的企業管治守則，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

本公司採納自訂的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 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。

本公司已向個別董事具體查詢期內是否有違反標準守則及證券守則，彼等確認已全面遵守兩項守則所載的規定準則。

股息

中期股息將約於 2009 年 11 月 6 日派發予於 2009 年 9 月 30 日名列股東名冊的股東。

本公司將於 2009 年 9 月 28 日至 2009 年 9 月 30 日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。

凡欲獲派中期股息而尚未登記過戶者，必須確保於 2009 年 9 月 25 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 2009 年 10 月 6 日寄予各股東。

其他

本公司之中期報告包含根據聯交所上市規則規定所有需要披露的資料，有關資料將於 2009 年 9 月中旬發送予股東，並同時於本公司及聯交所的網站登載。

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港，2009 年 8 月 26 日

截至此公告日期，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