

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

2010 中期業績

摘要

主要財務業績

- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升 19% 至 490 百萬港元。
- 股東應佔基本盈利上升 26% 至 142 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 31% 至 605 百萬港元。
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 0.41 港元 (2009 年：0.32 港元) 及 0.10 港元 (2009 年：0.08 港元)。
- 於 2010 年 6 月 30 日，股東權益為 23,461 百萬港元或每股 15.89 港元 (2009 年 12 月 31 日：23,040 百萬港元或每股 15.67 港元)。
- 於 2010 年 6 月 30 日，經調整淨資產為 29,345 百萬港元 (每股 19.88 港元)。
- 資本與負債比率減少至 7% (2009 年 12 月 31 日：8%)。
- 中期股息為每股 4 港仙 (2009 年：每股 3 港仙)。

重要發展

- 上海半島酒店於 2010 年 3 月 18 日舉行盛大開幕典禮，標誌著香港上海大酒店闊別上海 55 年後重返其業務發源地之一。上海半島酒店的商場已於 2010 年 7 月 1 日隆重開業。
- 巴黎半島酒店發展項目於上半年的進展平穩，酒店預期於 2012 年開業。
- 於 2010 年 5 月，本公司透過其全資附屬公司，Peninsula of Tokyo Limited，與兩間國際銀行簽訂各 60 億日圓的雙邊貸款。該兩項 5 年期之貸款主要為於 2007 年開業的東京半島酒店原有之建築貸款進行再融資。

財務及業務摘要

	截至6月30日止6個月		增加／ (減少)
	2010	2009	
綜合損益表 (百萬港元)			
營業額	2,176	1,962	11%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	490	411	19%
股東應佔盈利	605	462	31%
股東應佔基本盈利 **	142	113	26%
中期股息	59	44	34%
每股盈利 (港元)	0.41	0.32	28%
按基本盈利計算的每股盈利 (港元) **	0.10	0.08	25%
每股中期股息 (港仙)	4	3	33%
中期股息比率 (倍)	10.3x	10.5x	(2%)
利息保障倍數 (倍)	6.2x	6.2x	-
加權平均總年利率	3.2%	3.2%	-
	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日	
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	33,558	32,815	2%
股東應佔淨值資產	23,461	23,040	2%
經調整股東應佔淨值資產 **	29,345	28,541	3%
每股淨資產 (港元)	15.89	15.67	1%
經調整每股淨資產 (港元) **	19.88	19.42	2%
淨借貸	1,888	1,990	(5%)
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率 (年率) (倍)	1.9x	2.4x	(21%)
淨債務與權益比率	8%	9%	(1pp) *
資本與負債比率	7%	8%	(1pp) *
	截至6月30日止6個月 2010	2009	
綜合現金流量表 (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	366	258	42%
資本性開支	103	106	(3%)
巴黎半島酒店項目投資	-	1,044	不適用
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金收入／(支出)	188	(978)	不適用
資本性開支與收入比率	4%	5%	(1pp) *
股價資料 (港元)			
最高股價	13.06	8.70	
最低股價	10.32	4.26	
於期末的收市股價	12.94	7.78	
業務資料			
客房數目 (於6月30日)	3,012	2,874	5%
平均入住率			
- 香港	67%	52%	15pp *
- 其他亞洲地區	57%	46%	11pp *
- 美國	60%	53%	7pp *
平均房租 (港元)			
- 香港	3,779	3,915	(3%)
- 其他亞洲地區	1,837	1,775	3%
- 美國	4,172	3,937	6%
平均可出租客房收入 (港元)			
- 香港	2,522	2,023	25%
- 其他亞洲地區	1,039	822	26%
- 美國	2,496	2,069	21%

* pp 代表百分點

** 請參閱財務概論所載的計算方法。

董事局謹此宣布本公司截至 2010 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分為獨立非執行董事（其中一名出任委員會主席）。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

本集團的經調整資產淨值

本集團的中期財務報告是按照所有適用的香港財務報告準則編製。香港財務報告準則由香港會計師公會頒布。於編製中期財務報告時，或須採用若干管理層的判斷，而本集團有責任遵從香港財務報告準則的框架及香港財務報告準則內的一系列規範準則計量、確認及記錄其交易，並在沒有任何偏離的情況下於中期財務報告內呈列及披露所產生的會計影響。

為確保本集團的中期財務報告全面符合香港財務報告準則，本集團須為資產及負債賬面值與其稅基的所有暫時差額作出遞延稅項撥備。因此，本集團於 2010 年 6 月 30 日的遞延稅項負債已計及就本集團於香港的投資物業的重估盈餘，按香港利得稅率計算的 3,164 百萬港元。董事認為本集團持有的所有投資物業乃為長線投資，而當中於香港的投資物業如被出售，因收益屬資本性質，在香港毋須繳稅。因此，董事認為上述於 2010 年 6 月 30 日作出的撥備 3,164 百萬港元並不會變現。

為呈報中期財務報告，本集團已根據香港財務報告準則應用成本方式（而非公允價值方式）作為其酒店（不包括位於酒店的商場及辦公室）及高爾夫球場的會計政策。根據成本方式之原因，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，是為避免將酒店物業及高爾夫球場的不必要短期公允價值的變動列入損益表內，而此等變動資料被視為與酒店及高爾夫球場營運的相關經濟表現無關。然而，為了向使用本中期財務報告的人士提供更多有關本集團淨資產價值的資料，董事已委任一名獨立第三方對本集團酒店及高爾夫球場於 2010 年 6 月 30 日的公允市值作評估，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 2,720 百萬港元。

鑑於以上因素，董事按以下基準已計算本集團於 2010 年 6 月 30 日的經調整淨資產，提供予使用本中期財務報告的人士參考：

百萬港元	於2010年6月30日	於2009年12月31日
於財務狀況表中股東應佔淨資產	23,461	23,040
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備	3,164	3,077
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	2,844	2,559
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(124)	(135)
	2,720	2,424
經調整後的股東應佔淨資產	29,345	28,541
於財務狀況表中每股淨資產 (港元)	15.89	15.67
經調整的每股淨資產 (港元)	19.88	19.42

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及非經常性質的項目，例如投資物業公允價值增加及就若干資產作出減值撥備調整。由於本集團一直是按基本的經營現金流及經常性盈利進行管理，故董事亦向使用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	
	2010	2009
股東應佔盈利	605	462
減：		
投資物業公允價值增加	(547)	(413)
應佔合營公司物業估值調整 (已扣除稅項)	(18)	-
再計入：		
聯營公司權益減值虧損	-	15
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	102	49
股東應佔基本盈利	142	113
按基本盈利計算的每股盈利 (港元)	0.10	0.08

損益表

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團的營業額為 2,176 百萬港元，較 2009 年同期增加 214 百萬港元或 11%。酒店業務佔營業額增長的 87%，大部分增長是由於入住率有所改善及餐飲業務收益上升所致。商用物業業務方面，高尚住宅單位及零售物業的需求於 2010 年上半年保持平穩，租金收入因此上升 4%。會所與服務業務的各項業務收入亦錄得增長，令該業務營業額整體增加 8%。本集團個別業務的營業表現詳情載於業務回顧。

隨著收入總額上升 214 百萬港元(11%)，本集團截至 2010 年首 6 個月的經營成本總額較 2009 年同期增加 123 百萬港元(7%)，當中 43% 的收入增長流入營業盈利。

本集團綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利按年增加 19% 至 490 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	2010/2009 變動
2010					
酒店	226	38	(37)	227	38%
商用物業	214	13	-	227	4%
會所與服務	50	8	(22)	36	33%
	490	59	(59)	490	19%
2009					
酒店	198	18	(51)	165	
商用物業	203	16	-	219	
會所與服務	34	8	(15)	27	
	435	42	(66)	411	

個別業務的營業表現詳情載於第 9 至 12 頁的業務回顧。

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	2010	2009
酒店	14%	11%
商用物業	68%	68%
會所與服務	19%	15%
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	23%	21%
來自：		
香港	49%	49%
其他亞洲地區	8%	6%
美國	(15%)	(17%)

期內，酒店業務及會所與服務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率分別上升 3% 及 4%。然而商用物業分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率維持 68% 不變，主要是由於物業維修及水電成本上升，抵銷租金收入的增長。

在計入折舊及淨融資費用後，融資費用後盈利為 268 百萬港元，較 2009 年同期上升 40%。

非營業項目方面，期內投資物業的公允價值增加為 547 百萬港元（2009 年：413 百萬港元），主要源自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綜合項目 50% 權益。酒店於 2009 年 10 月 18 日開幕試業，並於 2010 年 3 月 18 日開幕典禮後開始全面運作。自開幕後，業務表現理想。然而，由於酒店於開業初期的收入及成本尚未穩定，本集團於 2010 年上半年應佔上海半島酒店虧損為 17 百萬港元，當中已扣除本集團應佔開業前開支 8 百萬港元及因物業估值調整產生的除稅後非營業收益 18 百萬港元。

期內 6 個月，香港上海大酒店股東應佔盈利為 605 百萬港元，而 2009 年同期為 462 百萬港元。此金額經扣除已增加之稅項開支 179 百萬港元（2009 年：116 百萬港元），並包括本集團因投資物業公允價值增加產生遞延稅項帶來的影響。

每股盈利為 0.41 港元，較 2009 年同期上升 28%。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為 0.10 港元，較 2009 年上升 25%。

董事局議決派付中期股息每股 4 港仙（2009 年：每股 3 港仙）。

財務狀況表

本集團的財政狀況維持穩健。於 2010 年 6 月 30 日，股東應佔淨資產為 23,461 百萬港元或每股 15.89 港元（2009 年 12 月 31 日：23,040 百萬港元或每股 15.67 港元）。

本集團的酒店、商用及其他物業於 2010 年 6 月 30 日的賬面值及市值的權益概要載於下表：

百萬港元	本集團權益 (%)	市值	賬面值
酒店			
綜合酒店			
香港半島酒店	100%	9,339	7,578
王府半島酒店	42%	1,702	1,291
紐約半島酒店	100%	1,434	1,028
芝加哥半島酒店	100%	1,131	1,087
東京半島酒店	100%	1,473	1,189
曼谷半島酒店	75%	746	844
馬尼拉半島酒店	77%	306	278
		<u>16,131</u>	<u>13,295</u>
合營公司 (本集團應佔價值)			
上海半島酒店	50%	1,703	1,703
		<u>17,834</u>	<u>14,998</u>
酒店總值			
商用物業			
淺水灣影灣園	100%	7,981	7,981
淺水灣花園大廈	100%	4,979	4,979
淺水灣車房	100%	85	85
山頂凌霄閣	100%	1,021	1,021
聖約翰大廈	100%	654	654
The Landmark	70%	93	93
		<u>14,813</u>	<u>14,813</u>
商用物業總值			
其他物業			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	230	230
鶉園高爾夫球會	100%	35	26
位於曼谷附近的空置土地	75%	323	323
位於鶉園的土地	100%	118	118
其他香港物業	100%	45	30
		<u>751</u>	<u>727</u>
其他物業總值			
總值			
		<u>33,398</u>	<u>30,538</u>

期內，淨借貸下跌 5% 至 1,888 百萬港元（2009 年 12 月 31 日：1,990 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下跌至 7%（2009 年 12 月 31 日：8%）。按營業盈利及淨融資費用計算之利息保障倍數淨額維持於 6.2 倍（2009 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。如將本集團於該等非綜合企業的淨貸款納入計算，於 2010 年 6 月 30 日的淨借貸為 3,160 百萬港元（2009 年 12 月 31 日：3,085 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 2010 年 6 月 30 日，本集團的固定及浮息利率借貸的比例為 47%，與 2009 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 %（2009 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。於 2010 年 5 月，本公司透過其全資附屬公司 Peninsula of Tokyo Limited 分別與澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司及東方匯理銀行簽訂價值各 60 億日圓的雙邊貸款。該等 5 年期貸款（於 2015 年到期）主要為 2007 年開業的東京半島酒店的原建築貸款再融資。

是項新安排的貸款融資延長了貸款還款期。貸款融資已於 2010 年 7 月底前全數提取，以支付到期之舊貸款。下表分別列出本集團於 2010 年 6 月 30 日及 2009 年 12 月 31 日的承諾貸款融資到期狀況。

百萬港元	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
於 2010 年到期	-	838 (17%)
於 2011 年到期	1,807 (34%)	1,800 (36%)
於 2012 年到期	1,194 (23%)	1,142 (23%)
於 2013 年到期	1,225 (23%)	1,225 (24%)
於 2015 年到期	1,059 (20%)	-
承諾貸款融資總額	5,285 (100%)	5,005 (100%)

於 2010 年 6 月 30 日，本集團約有 77%、10%、6%、3%、3% 及 1%（2009 年 12 月 31 日：77%、10%、5%、4%、3% 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 2010 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)
	2010 年	2009 年	
營業項目的淨現金收入	366	258	42%
購買固定資產	(103)	(106)	(3%)
淨融資費用及支付股息	(75)	(86)	(13%)
銀行變動及非經常性項目前淨現金收入	188	66	185%
新酒店項目投資—巴黎半島酒店	-	(1,044)	不適用
銀行貸款淨增加／(減少)	106	(15)	不適用
匯兌及其他調整	4	2	100%
期內淨現金收入／(流出)	298	(991)	不適用
於 1 月 1 日的銀行存款及現金	1,835	1,995	(8%)
於 6 月 30 日的銀行存款及現金	2,133	1,004	112%

期內，營業項目的淨現金收入增加至 366 百萬港元（2009 年：258 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、融資費用及股息。資本性開支為 103 百萬港元（2009 年：106 百萬港元），主要因本集團現有物業的持續翻新而產生。

撇除於三個月後到期合共 657 百萬港元的銀行存款（2009 年 6 月 30 日：363 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 2010 年 6 月 30 日合共為 1,462 百萬港元（2009 年 6 月 30 日：624 百萬港元）。

業務回顧

上海半島酒店於2010年3月18日舉行的盛大開幕典禮乃本集團於2010年上半年的焦點所在。該綜合項目面向著名的外灘，並毗鄰前英國領事館舊址，位置優越。項目的總面積達92,160平方米，酒店內有235間客房、多所餐廳、宴會廳及其他設施、一座高級商場及一幢酒店式公寓大樓，標誌著本公司闊別上海55年後載譽回歸其業務發源地之一。

酒店業務收入較 2009 年上半年增加 13%。所有半島酒店的入住率均較去年改善，縱使曼谷及芝加哥半島酒店的入住率升幅相對較小。雖然平均房租整體下跌，但受入住率上升所抵銷，使平均可出租客房收入較去年同期增加。

本集團的商用物業業務主要資產大致保持全部出租。

會所與服務業務的各項營運較去年同期表現均有改善，使整體收入增加 8%。

由於經濟環境持續不明朗，本集團繼續嚴謹控制所有業務的開支。

酒店業務

2010 年首 6 個月的酒店業務收入較去年同期增加 13%。大部分酒店收入均增加 10%，其中馬尼拉半島酒店及王府半島酒店分別錄得最大升幅達 28% 及 23%。芝加哥半島酒店和曼谷半島酒店的收入增長則較為溫和，分別為 3% 及 9%。

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 (%)
	2010	2009	2010	2009	
香港半島酒店	67	52	3,779	3,915	25
上海半島酒店	58	不適用	2,601	不適用	不適用
王府半島酒店	44	32	1,415	1,418	35
紐約半島酒店	63	53	4,794	4,997	14
芝加哥半島酒店	52	49	2,918	2,935	5
比華利山半島酒店	70	58	5,116	5,221	17
東京半島酒店	62	56	3,665	3,543	14
曼谷半島酒店	49	45	1,458	1,549	3
馬尼拉半島酒店	72	56	1,007	999	30

	出租率 (%)		每呎每月平均收益(港元)	
	2010	2009	2010	2009
酒店商場				
香港半島酒店	99	99	385	375
王府半島酒店	96	98	116	116
紐約半島酒店	100	100	370	351
東京半島酒店	100	100	151	144
曼谷半島酒店	100	100	73	70
馬尼拉半島酒店	57	56	17	15
酒店辦公室				
香港半島酒店	100	85	46	36

以下為各間酒店表現概要：

香港半島酒店 酒店收入較去年同期增加 12%，此乃由於入住率上升及企業和批發旅行社客戶的業務增加所致。辦公大樓及商場收入亦按年輕微升。

上海半島酒店 酒店於 2010 年 3 月 18 日舉行隆重開幕典禮，開業後的客房及餐飲業務皆表現強勁。於 5 月 1 日起展開的上海世界博覽會亦帶動上海半島酒店業務增長。半島酒店商場的大部分零售店舖已於 6 月開業，趕及於商場在 2010 年 7 月 1 日正式開幕前營運。

王府半島酒店 隨著中國首都北京的商業活動日趨頻繁，酒店收入較去年同期增加 23%，上半年的平均可出租客房收入亦上升 35%。酒店商場的租金收入保持強勁，與去年同期表現相若。

紐約半島酒店 酒店在 2010 年第 2 季度表現理想，收入按年增加 15%。收入上升是因為主要由企業客戶帶動的入住率上升，而到紐約旅遊度假的旅客人數亦顯著增加。酒店的客房翻新工程已接近完成，而簷篷的維修工程則如期進行。

芝加哥半島酒店 酒店的業務於第 2 季度略見改善，主要受本土客戶影響。芝加哥半島酒店上半年的收入較去年同期增加 3%。

比華利山半島酒店 入住率上升及餐飲收入增加令酒店收入按年上升 16%。平均房租則與去年相若。

東京半島酒店 東京半島酒店的入住率較去年同期上升，故酒店收入增加 12%。由於當地其他豪華酒店經營者皆採用進取的定價策略，令酒店面對激烈競爭。

曼谷半島酒店 酒店於 2010 年首兩個月的收入較去年同期增加 25%，但其業務受到曼谷於 3 月中旬爆發的政治動亂顯著影響。酒店的入住率及平均房租因泰國政府宣布當地進入緊急狀態而下跌，惟因市場對宴會的需求殷切，故此酒店收入仍能錄得按年升幅達 9%。

馬尼拉半島酒店 繼大部分客房及公眾範圍的翻新工程完成後，酒店收入較去年同期大幅增長 28%。Escolta 餐廳於翻新及重新命名後在 2009 年 11 月重開。Mi Piace 餐廳於 2010 年 6 月關閉並進行翻新，並將於年底改為玲瓏酒廊。

商用物業業務

商用物業業務的營業額較 2009 年首 6 個月增加 4%。淺水灣影灣園商場、山頂凌霄閣及 The Landmark 的收入上升 28 百萬港元，足以抵銷其他住宅及辦公室物業收入減少之影響。香港的住宅租賃市場持續整合，令本集團淺水灣影灣園住宅的租賃需求保持理想。

本集團各項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)	
	2010	2009	2010	2009
商用物業				
淺水灣影灣園 (不連傢具住宅)	94	92	37	40
淺水灣影灣園 (服務式住宅)	68	72	26	30
淺水灣影灣園商場*	100	78	72	61
山頂凌霄閣	99	100	67	58
聖約翰大廈	95	93	36	34
The Landmark, 越南 (住宅)	82	97	18	22
The Landmark, 越南 (辦公室)	98	99	28	32

* 淺水灣影灣園商場於 2009 年 2 月至 8 月局部關閉進行翻新。

淺水灣綜合項目 此綜合項目的營業額較去年同期增加 2%，部分由於露台餐廳於 2010 年的收入增加，而該餐廳曾在 2009 年 2 月中旬至 2009 年 8 月底關閉進行翻新。影灣園商場的翻新工程於 2009 年 8 月完成，使上半年的商業收入較去年增加。

山頂綜合項目 凌霄閣及聖約翰大廈的營業額分別較去年同期增加 26% 和 5%。凌霄閣保持全部租出，而平均租金及與營業額掛鈎的租金亦較去年上升。蒞臨摩天台的遊客人數持續增加。

會所與服務業務

會所與服務業務的所有營運收入均有上升，故此業務的收入較 2009 年同期增加 8%。山頂纜車的營業額及乘客人數分別較去年增加 20% 和 10%。由於訪港旅客人數上升，加上售票網絡擴大，使 2010 年首 6 個月的乘客人數由去年同期的 2.3 百萬人次增加至 2.5 百萬人次。

半島會所管理及顧問服務的收入較 2009 年同期增加 12%。由於使用機場貴賓室的旅客人數上升，令管理費、顧問費及國泰航空機場貴賓室的收入增加。

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，其收入增長 19%。大班洗衣的收入較 2009 年增加 11%，因柴油價格下跌及控制成本得宜，使盈利較 2009 年同期上升。

人力資源

香港上海大酒店為致力建立及維持與員工的長期關係，一直吸納合適人才、協助及鼓勵員工積極發展事業，並且啟發員工發揮符合本集團嚴格標準的表現。

本集團於上半年推出適用於全集團的電子版人力資源手冊，以便香港以外的員工使用。在吸納人才及員工發展方面，本集團委派數名企業管理實習人員到香港半島酒店及芝加哥半島酒店實習。同時，集團提供機會予數名為籌備 2007 年東京半島酒店開業而於 2006 年聘請的半島大使，讓他們到紐約半島酒店及芝加哥半島酒店進一步發展事業。

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層員工的表現花紅。本集團並無長期獎勵計劃或股份認購權計劃。

於 2010 年 6 月 30 日，本集團共有 6,923 名全職員工（2009 年 6 月 30 日：6,449 名）。員工增加主要與上海半島酒店開業有關。

巴黎半島酒店項目

本集團擁有 20% 權益的巴黎半島酒店由本集團與卡塔爾地亞爾房地產投資公司以合資公司方式發展。該酒店由一幢具百年歷史的 Beaux Art 式樓宇改建而成，位於 Avenue Kleber 並鄰近凱旋門。

酒店項目於本年首 6 個月進展平穩。初步拆卸工程於 2009 年 6 月開始，並於 2010 年 4 月完工。本集團隨後已就照明、優化景觀、音響、標誌、採購及職業安全等主要範疇委聘設計顧問。酒店公眾範圍、水療中心及客房的內部設計亦正在進行。

項目的總承建商已被委聘，而設施安裝、地面及結構工程等主要重建項目可於今年秋季動工。巴黎半島酒店預期於 2012 年開業，並將成為集團在歐洲的首間酒店。

前景

如本集團早前所匯報，所有半島酒店的入住率及房租均受到 2008 年 9 月發生的全球金融危機之不利影響。於 2009 年下半年，集團的業務逐漸穩步改善，並持續至 2010 年首 6 個月。集團主要位於香港的商用物業雖然受全球經濟下滑影響，但彼等物業直至本年上半年的表現相對保持穩定。

縱使本集團所有業務於本年上半年整體上有所改善，惟市場普遍憂慮經濟有可能出現「雙底衰退」，而集團業務所在的各個市場亦面臨不同的經濟狀況及前景，故 2010 年餘下期間的業務景況仍然不明朗。

香港仍然是集團主要資產及盈利貢獻之根據地。鑑於香港經濟維持強勁及享有接近中國大陸的地理優勢，集團的業務前景理想。香港半島酒店已大致回復至接近 2008 年金融危機前同期的業務水平。淺水灣綜合項目的租賃需求持續強勁。山頂纜車及山頂凌霄閣亦因內地旅客人數增加而持續錄得業務增長。

上海半島酒店的卓越水準已廣受稱譽，其業務增長強勁。根據訂房情況顯示，酒店的業務增長趨勢將至少維持至 10 月底世界博覽會結束。王府半島酒店的業務已恢復至較穩定的水平，但北京的豪華酒店市場仍然供應過剩。在高級零售商場的卓越表現帶動下，該酒店的財務表現理想，商場的租戶全為高級零售品牌，情況與香港半島酒店及上海半島酒店相近。

至於亞洲其他地區，東京半島酒店因其優質服務繼續備受認同，業務亦見改善，但房租卻受到日本經濟影響，故依然受壓。馬尼拉半島酒店的經濟情況於近期菲律賓總統選舉結束後漸趨穩定。曼谷半島酒店方面，泰國的政治動盪及在曼谷仍然生效的緊急狀態令，無疑對酒店顯著造成不利影響。

美國方面，比華利山半島酒店的業務在夏季已回復至相當理想的水平。紐約半島酒店因國際及金融市場相關業務逐步改善而令業務有所改善。然而，由於芝加哥半島酒店相對較依賴美國國內業務，故表現仍遠低於金融危機前的水平。員工成本仍是美國整體業務的主要考慮因素，對集團業務的盈利能力及利潤亦構成影響。

總括而言，集團將繼續為應付經濟疲弱的影響作好準備，並以增加集團資產的長期價值為發展重點。所有半島酒店皆已進行翻新和提升設施至極為優良的水平，在豪華酒店市場中具有高度競爭力。本公司的財政狀況維持穩健，而且資本負債比率低，故具備資源以嚴格挑選和謹循集團理念的方式發展品牌。

綜合損益表—未經審核（百萬港元）

		截至6月30日止6個月	
		2010	2009
	附註		
營業額	3	2,176	1,962
銷貨成本		(167)	(149)
員工薪酬及相關費用		(787)	(730)
租金及水電		(275)	(262)
其他營業費用		(457)	(410)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	3	490	411
折舊及攤銷		(170)	(182)
營業盈利		320	229
利息收入		10	8
融資費用	4(a)	(62)	(45)
淨融資費用		(52)	(37)
淨融資費用後盈利	4	268	192
應佔合營公司虧損		(17)	(10)
投資物業公允價值增值	8(b)	547	413
聯營公司權益減值虧損		-	(15)
除稅項前盈利		798	580
稅項			
本期稅項	5	(67)	(47)
遞延稅項	5	(112)	(69)
本期間盈利		619	464
盈利歸屬：			
本公司股東		605	462
非控股股東權益		14	2
本期間盈利		619	464
每股盈利，基本及攤薄（港元）	6	0.41	0.32

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>2010</u>	<u>2009</u>
本期間盈利	<u>619</u>	<u>464</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	(66)	63
- 合營公司的財務報告	9	-
- 聯營公司貸款	(72)	30
	<u>(129)</u>	<u>93</u>
現金流量對沖：		
- 公允價值變動有效部分變動	(50)	9
- 由權益轉撥至損益表	29	19
	<u>(150)</u>	<u>121</u>
本期間全面收入總額	<u>469</u>	<u>585</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	440	582
非控股股東權益	29	3
本期間全面收入總額	<u>469</u>	<u>585</u>

綜合財務狀況表—未經審核 (百萬港元)

		於2010年 6月30日	於2009年 12月31日
	附註		
非流動資產			
固定資產	8		
物業、機器及設備		5,548	5,549
投資物業		23,389	22,790
		28,937	28,339
聯營公司權益	9	426	498
合營公司權益	10	807	815
非上市股本票據權益		-	-
酒店管理合約投資		636	730
衍生金融工具	11	20	18
遞延稅項資產		66	64
		30,892	30,464
流動資產			
存貨		99	98
應收貿易賬項及其他應收款項	12	408	391
衍生金融工具	11	26	27
銀行存款及現金		2,133	1,835
		2,666	2,351
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(1,147)	(1,203)
帶利息貸款	14	(114)	(769)
衍生金融工具	11	(99)	(95)
本年度稅項		(81)	(67)
		(1,441)	(2,134)
淨流動資產		1,225	217
資產總值減流動負債		32,117	30,681
非流動負債			
帶利息貸款	14	(3,907)	(3,056)
既定收益退休金供款淨額		(23)	(23)
衍生金融工具	11	(127)	(111)
遞延稅項負債		(3,662)	(3,543)
		(7,719)	(6,733)
淨資產		24,398	23,948
股本及儲備			
股本	15	738	735
儲備		22,723	22,305
歸屬本公司股東權益總額		23,461	23,040
非控股股東權益		937	908
權益總額		24,398	23,948

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	一般儲備	保留盈利			總額
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	15	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日及 2009年7月1日的結餘		733	3,226	13	(113)	(24)	-	17,421	21,256	937	22,193
截至2009年12月31日 止6個月的權益變動											
收購一間附屬公司的 非控股股東權益		-	-	-	-	-	-	(57)	(57)	(34)	(91)
批准本年度的股息											
- 以現金支付		-	-	-	-	-	-	(8)	(8)	(7)	(15)
- 按以股代息方式分派		2	34	-	-	-	-	(36)	-	-	-
本期間全面收入總額		-	-	-	(3)	16	-	1,836	1,849	12	1,861
於2009年12月31日的結餘		735	3,260	13	(116)	(8)	-	19,156	23,040	908	23,948
於2010年1月1日		735	3,260	13	(116)	(8)	-	19,156	23,040	908	23,948
截至2010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		-	-	-	-	-	-	(19)	(19)	-	(19)
- 按以股代息方式分派	15	3	66	-	-	-	-	(69)	-	-	-
本期間全面收入總額		-	-	-	(21)	(144)	-	605	440	29	469
於2010年6月30日的結餘		738	3,326	13	(137)	(152)	-	19,673	23,461	937	24,398

附註：於前一期間，本公司已將一般儲備（之前列為撥作一般用途的保留盈利）轉撥為保留盈利。

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	
	2010	2009
營業項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	490	411
支付稅項	(51)	(40)
其他調整	(73)	(113)
營業項目的淨現金收入	366	258
投資項目		
購買固定資產	(103)	(106)
收購聯營公司權益的款項	-	(453)
收購酒店管理合約的款項	-	(591)
投資項目的淨現金支出	(103)	(1,150)
融資項目		
利息收入	9	8
支付利息及其他融資費用	(65)	(56)
存放3個月後到期的帶利息銀行存款	(220)	(363)
銀行貸款淨增加／(減少)	106	(15)
支付股息	(19)	(38)
融資項目的淨現金支出	(189)	(464)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	74	(1,356)
於1月1日現金及現金等價物	1,380	1,979
匯率變動的影響	8	1
於6月30日現金及現金等價物 (附註)	1,462	624

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2010	2009
帶利息銀行存款	2,096	987
銀行存款及現金	37	17
銀行存款及現金總額	2,133	1,004
減：3個月後到期的帶利息銀行存款	(657)	(363)
減：銀行透支(附註14)	(14)	(17)
現金流量表中的現金及現金等價物	1,462	624

於期終銀行存款及現金中，包括附屬公司所持總值766百萬港元之銀行存款(2009年6月30日：624百萬港元)，受當地現行條例及外匯限制。

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 2010 年 8 月 25 日獲董事局授權刊發。

中期財務報告已按照 2009 年年度財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預計將於 2010 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 2009 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 2009 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 2009 年 12 月 31 日止年度的法定財務報表可於本公司註冊辦事處查閱。核數師已於彼在 2010 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

香港會計師公會頒布了兩項修正訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及一項新闡釋，有關準則、修訂及闡釋於本集團的本會計期間首次生效。本集團尚未採納未於本會計期間生效的任何新準則或闡釋。

2. 會計政策變動 續

以下發展與本集團的財務報表有關：

- 香港財務報告準則第 3 條（2008 年修訂版）：*業務合併*；
- 香港會計準則第 27 條的修訂：*綜合及獨立財務報表*；
- 香港財務報告準則第 5 條的修訂：*持有待售的非流動資產和已終止業務—出售於附屬公司的控股權益之計劃*；
- 香港會計準則第 28 條的修訂：*投資聯營公司*；
- 香港會計準則第 31 條的修訂：*於合營企業的權益*；
- 香港（國際財務報告闡釋委員會）闡釋第 17 條：*向擁有人分派非現金資產*；
- 香港財務報告準則的改進（2009）；及
- 香港會計準則第 39 條的修訂：*財務工具：確認及計量—合資格對沖項目*；

香港會計準則第 39 條的修訂與本集團已採用的政策一致，故並未對本集團的財務報表產生重大影響。上述其餘發展導致會計政策發生變動，惟該等政策之變動概無對本期間或可比較期間產生重大影響，原因如下：

- 對香港財務報告準則第 3 條、香港會計準則第 27 條、香港財務報告準則第 5 條、香港會計準則第 28 條、香港會計準則第 31 條及香港（國際財務報告闡釋委員會）闡釋第 17 條的大多數修訂，尚未對本集團的財務報表產生重大影響，因為該等變動將於本集團進行有關交易（例如業務合併、出售附屬公司或非現金分派）時首次生效，並無需重列該等先前交易所錄得之金額。
- 對香港財務報告準則第 3 條（涉及確認受投資公司之遞延稅項資產）及香港會計準則第 27 條（涉及將超出非控股股東權益所佔股權之虧損分配至非控股股東權益（前稱少數股東權益））的修訂並無產生重大影響，因為無需重列以往期間所錄得之金額，且本期間並無產生有關遞延稅項資產或虧損。
- *香港財務報告準則的改進（2009）*引入的有關香港會計準則第 17 條「租賃」的綜合標準之修訂，導致本集團位於香港特別行政區的租賃土地權益之分類發生變動，惟對有關該等租賃已確認的金額並無產生重大影響，因為所有該等租賃的相關租賃費用已全數繳付，並於剩餘租期內攤銷。

3. 分部報告 (百萬港元)

本集團按業務性質劃分分部及進行管理。該準則與集團向高層管理人員作內部資料呈報時所採用的準則一致，以進行資源分配及表現評估。集團確定了下列三個匯報分部，在劃分分部時，本集團並無將任何經營分部合併計算。

酒店	此分部包括由經營酒店以及出租酒店大樓內商場及辦公室產生的收益。 經營酒店附設的高爾夫球場之前被劃入「酒店」分部，目前已重新分類為「會所與服務」分部，以遵循內部管理報告。比較數字已相應重列。
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）、住宅物業租賃及於該等物業內經營餐廳業務。
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。

(a) 分部業績及資產

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，基於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，並將該等收入及支出分配至須匯報分部。並非由須匯報分部直接產生的其他支出（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所有有形及無形資產及流動資產，但不包括於聯營公司及合營公司之權益、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		商業物業		會所與服務		綜合	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	截至6月30日止6個月							
	(重列)				(重列)			
須匯報分部收入*	1,650	1,464	335	321	191	177	2,176	1,962
未計利息、稅項、 折舊及攤銷前的 須匯報分部營業盈利	227	165	227	219	36	27	490	411
折舊及攤銷	(155)	(166)	(1)	-	(14)	(16)	(170)	(182)
分部營業盈利	72	(1)	226	219	22	11	320	229
於2010年6月30日/ 於2009年12月31日 須匯報分部資產	14,410	14,479	14,887	14,338	783	741	30,080	29,558

* 分部收入分析

	2010	2009
酒店		(重列)
客房	697	611
餐飲	514	449
商業	286	278
其他	153	126
	1,650	1,464
商業物業		
租金收入		
- 住宅物業	195	208
- 辦公室	33	34
- 商場	107	79
	335	321
會所與服務		
- 經營貴賓室	49	45
- 經營纜車	44	37
- 其他	98	95
	191	177

(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2010年 6月30日	於2009年 12月31日
須匯報分部資產	30,080	29,558
聯營公司權益	426	498
合營公司權益	807	815
衍生金融工具	46	45
遞延稅項資產	66	64
銀行存款及現金	2,133	1,835
綜合資產總值	33,558	32,815

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	
	2010	2009
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	23	21
其他貸款成本	5	2
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	28	23
衍生金融工具：		
- 現金流量對沖，轉撥自權益	33	22
- 持有作買賣用途，按公允價值於損益表確認*	1	-
	62	45

* 主要包括按公允價值計入損益的利率掉期的公允價值變動，以及相關利息的實際淨流入／流出。

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2010	2009
酒店管理合約攤銷	2	2
折舊	168	180
匯兌(收益)／虧損	(1)	3
利息收入	(10)	(8)

5. 稅項 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2010	2009
本期稅項		
香港	50	47
海外	17	-
	<u>67</u>	<u>47</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*	87	83
海外	5	(28)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	16	12
轉撥自對沖儲備	4	2
	<u>112</u>	<u>69</u>
	<u>179</u>	<u>116</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。

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5%（2009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	
	2010	2009
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	605	462
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,471	1,451
每股盈利 (港元)	<u>0.41</u>	<u>0.32</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,470	1,450
向選擇以股份取代2009/2008年末期現金股息的 股東已發行及配發新股份的影響	1	1
於6月30日已發行的加權平均股份數目	<u>1,471</u>	<u>1,451</u>

6. 每股盈利 續

(b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2010年及2009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	
	2010	2009
中期期間結束後已宣派及支付的中期股息 每股4港仙 (2009：每股3港仙)	59	44

中期期間結束後分派的中期股息並未在報告期終確認為負債。

(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	
	2010	2009
屬於上一財政年度，並於本中期期間核准及 支付的末期股息每股6港仙 (截至2008年12月31日止年度：每股10.5港仙)	88	152

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% 的股東已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。

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。

8. 固定資產 (百萬港元)

(a) 收購及出售

截至2010年6月30日止6個月，本集團購買固定資產的成本為90百萬港元（截至2009年6月30日止6個月：102百萬港元）。截至2010年6月30日及2009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已於2010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及可能修訂之租金收入計算。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於估值物業所在地區及所屬類別均擁有近期及相關之經驗。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	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
	仲量聯行酒店集團	新加坡測量師與估價師學會會員，及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547百萬港元（2009年：413百萬港元）並產生92百萬港元的遞延稅項（2009年：55百萬港元），有關款項已計入綜合損益表。

8. 固定資產 (百萬港元) 續

(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2010年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2010年6月30日的賬面淨值為5,416百萬港元（2009年12月31日：5,415百萬港元），總估值為8,260百萬港元（2009年12月31日：7,974百萬港元）。值得注意的是，2,844百萬港元（2009年12月31日：2,559百萬港元）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：

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*		
– 酒店及高爾夫球場	仲量聯行酒店集團	新加坡測量師與估價師學會 會員，及皇家特許測量師 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國、日本、泰國及菲律賓。

9. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日
應佔淨資產	-	-
商譽	15	15
	15	15
減：減值虧損	(15)	(15)
	-	-
借予聯營公司貸款 *	426	498
	426	498

* 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布的稅率相關的利率計息，並按其估計可收回價值列賬。價值2百萬歐元(19百萬港元)的貸款須於2014年11月或之前償還，剩餘款項須於2017年4月25日償還。

9. 聯營公司權益 (百萬港元) 續

主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及經營地點	已發行及已繳足股本之詳情	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 直接持有 Majestic 的 100% 權益。

10. 合營公司權益 (百萬港元)

	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日
應佔保留盈利	259	276
應佔匯兌儲備	90	81
應佔淨資產	349	357
借予合營公司貸款 (附註10(b))	458	458
	807	815

(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	已發行及已繳股本之詳情	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 全權負責名為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 2010 年 6 月 30 日，EGL 及 PSW 的繳足股本分別為 1 港元 (2009 年 12 月 31 日：1 港元) 及 117,500,000 美元 (2009 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) PSW 已向一家獨立金融機構抵押其土地使用權、固定資產及發展中物業，作為 PSW 貸款融資人民幣 1,600 百萬元 (2009 年 12 月 31 日：人民幣 1,600 百萬元) 的抵押品。此等已抵押資產賬面淨值為人民幣 3,693 百萬元 (2009 年 12 月 31 日：人民幣 3,639 百萬元)。

11. 衍生金融工具 (百萬港元)

	於2010年6月30日		於2009年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(146)	-	(128)
交叉貨幣利率掉期	-	(9)	-	(1)
	<u>-</u>	<u>(155)</u>	<u>-</u>	<u>(129)</u>
以公允價值確認為損益：				
利率掉期	46	(71)	44	(77)
外匯掉期	-	-	1	-
總計	<u>46</u>	<u>(226)</u>	<u>45</u>	<u>(206)</u>
減：一年內收回／（清償）部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(54)	-	(54)
交叉貨幣利率掉期	-	(5)	-	(1)
	<u>-</u>	<u>(59)</u>	<u>-</u>	<u>(55)</u>
以公允價值計入損益：				
利率掉期	26	(40)	26	(40)
外匯掉期	-	-	1	-
	<u>26</u>	<u>(99)</u>	<u>27</u>	<u>(95)</u>
一年後收回／（清償）部分	<u>20</u>	<u>(127)</u>	<u>18</u>	<u>(111)</u>

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2010年 6月30日	於2009年 12月31日
應收貿易賬項（賬齡分析列於下頁）	162	175
租約按金及預付費用	246	216
	<u>408</u>	<u>391</u>

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66百萬港元（2009年12月31日：73百萬港元）。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的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2010年 6月30日	於2009年 12月31日
本期	<u>124</u>	<u>145</u>
逾期少於1個月	31	19
逾期1至3個月	5	9
逾期超過3個月但少於12個月	2	2
逾期金額	<u>38</u>	<u>30</u>
	<u>162</u>	<u>175</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

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2010年 6月30日	於2009年 12月31日
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	<u>94</u>	119
應付利息	5	5
應付固定資產款項	18	32
租客訂金	299	295
高爾夫球會籍訂金	111	109
其他應付賬項	620	643
按攤銷成本計量的金融負債	<u>1,147</u>	<u>1,203</u>

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 345 百萬港元 (2009 年：340 百萬港元)。預期所有餘下的應付貿易賬項及其他應付款項均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

應付貿易賬項賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日
少於3個月	92	117
3 至 6 個月	2	2
	<u>94</u>	<u>119</u>

14. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	5,285	5,005
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	287	278
	5,572	5,283
已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	4,042	3,830
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	14	18
	4,056	3,848
減：未攤銷融資費用	(35)	(23)
	4,021	3,825
代表：		
須於1年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	100	751
須於接獲通知時償還的銀行透支	14	18
	114	769
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	1,648	734
2年至5年	2,294	2,345
	3,942	3,079
減：未攤銷融資費用	(35)	(23)
長期銀行貸款的非流動部分	3,907	3,056
帶利息貸款總額	4,021	3,825

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。

於2010年5月，本集團的全資附屬公司Peninsula of Tokyo Limited與2家國際銀行各簽訂一項6,000百萬日圓（529百萬港元）的雙邊貸款。

15. 股本

	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日
每股面值 0.50 港元的普通股數目 (百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
6月30日/12月31日已發行股本	1,476	1,470
普通股面值 (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	738	735

15. 股本 續

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司就 2009 年度末期股息以股代息發行及配發約 5.8 百萬股每股面值 0.5 港元的新普通股，每股發行價為 11.98 港元（2009 年：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，每股發行價為 6.888 港元）。發行新股份使繳足股本和股本溢價分別增加約 3 百萬港元（2009 年：8 百萬港元）和 66 百萬港元（2009 年：106 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。

16. 承擔 (百萬港元)

於 2010 年 6 月 30 日未列入本中期財務報告內的資本承擔如下：

	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日
資本性開支		
已訂約	69	80
已授權惟未訂約	306	394
	375	474
本集團佔合營公司的資本承擔		
已訂約	64	40
已授權惟未訂約	172	224
	236	264
	611	738

本集團持有 Al Maha S.à r.l. 20% 之股本權益，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 2010 年 6 月 30 日所佔 20% 已訂約資本承擔及已授權惟未訂約資本承擔的金額分別為 126 百萬港元（於 2009 年 12 月 31 日：37 百萬港元）及 339 百萬港元（於 2009 年 12 月 31 日：474 百萬港元）。本集團打算以銀行貸款形式為此計劃提供資金。

17. 或然負債

或然負債與本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度的財務報表中所披露的水平相若。

18. 重大關聯人士交易

本公司的全資附屬公司—香港上海大酒店管理服務有限公司與嘉道理置業有限公司(「嘉道理置業」)訂定租約，從2007年4月1日起計，為期三年，以市值每月約1,221,090港元，另加每月169,074港元的服務費，租用香港中環雪廠街2號聖佐治大廈7樓及8樓(「該物業」)。嘉道理置業乃該物業註冊擁有人的管理人，並為本公司其中一位主要股東所控制。該租賃於2010年4月1日重續三年，代價為市值每月約1,221,090港元，另加每月140,895港元的服務費。截至2010年6月30日止6個月，已付予嘉道理置業的租金及服務費為8.3百萬港元(2009年：8.3百萬港元)。

除上述關聯人士交易以及本集團截至2009年12月31日止年度的年度財務報表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。

19. 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本期間的呈報方式。詳情請參閱本中期報告附註3。

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

香港上海大酒店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。香港上海大酒店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 2009 年報查閱。

香港上海大酒店已實踐所有載於上市規則附錄 14 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 2009 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聯交所的上市規則附錄 10 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，故本公司亦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。

股息

中期股息將於 2010 年 11 月 5 日派發予於 2010 年 9 月 29 日名列股東名冊的股東。

本公司將於 2010 年 9 月 27 日至 2010 年 9 月 29 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 2010 年 9 月 24 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2010年10月5日寄予各股東。

其他事項

本公司定於2010年9月中將載有聯交所上市規則規定的所有資料的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，2010年8月25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